



Observatorio
Económico
de la Ciudad

INFORME

El mercado inmobiliario de la Ciudad de Buenos Aires

Datos al segundo trimestre de 2026

OCTUBRE 2026



Email
prensa@centrocepa.com.ar



Web
<https://centrocepa.com.ar/>



Redes sociales
[@observatoriodelaciudad](https://twitter.com/observatoriodelaciudad)

Resumen ejecutivo

El presente informe del Observatorio Económico de la Ciudad del CEPA analiza la dinámica del mercado inmobiliario de la Ciudad de Buenos Aires al segundo trimestre de 2026, a través de la evolución de los precios de venta, los costos de construcción, la actividad constructiva y su distribución territorial, las escrituras de compraventa y los créditos hipotecarios.

- **Inquilinización creciente.** El 36,2% de los hogares porteños es inquilino, frente al 24% registrado en 2003. El 52,2% es propietario de la vivienda y el terreno, y el 11,6% habita en una situación de tenencia precaria.
- **Precios de venta en máximos.** En el primer semestre de 2026, el precio del metro cuadrado de departamentos a estrenar alcanzó sus valores más altos desde 2021: en el segundo trimestre se ubicó en USD 3.105 (1 ambiente), USD 3.215 (2 ambientes) y USD 3.349 (3 ambientes). Desde 2021 acumula un aumento promedio del 9%. Los departamentos usados, en cambio, se mantienen entre un 3% y un 12% por debajo de los valores de comienzos de 2021.
- **Mejora de la relación precio-ingreso sin mayor acceso.** La apreciación cambiaria mejoró la relación entre el precio del m² y el Ingreso Total Familiar (ITF) medido en dólares. Sin embargo, esta mejora no se tradujo en un mayor acceso a la vivienda en propiedad, como refleja la estabilidad del porcentaje de hogares inquilinos en los últimos años.
- **Años de ingreso para comprar una vivienda.** En el primer trimestre de 2026, la compra de un departamento a estrenar equivalía a entre 7,9 y 10,4 años de ITF, y la de uno usado, a entre 5,8 y 8,2 años, frente a 19,3 a 27,9 años y 16,5 a 22,6 años, respectivamente, en 2021. La reducción se explica por el aumento de los ingresos medidos en dólares y no por una baja de los precios, y los niveles actuales continúan por encima del umbral de 5,1 años que la literatura internacional considera severamente inasequible.
- **Encarecimiento de la construcción en dólares.** Medido en pesos constantes, el costo de construcción del m² se ubica por debajo de los valores de comienzos de 2021 y del pico de noviembre de 2023. En dólares, en cambio, aumentó en promedio un 30% desde 2021, más de tres veces el incremento de los precios de venta a estrenar, lo que comprime los márgenes del sector. Tras descender 14% entre mayo y octubre de 2025, entre enero y junio de 2026 volvió a subir un 8,3%.

- **Actividad constructiva en alza.** La superficie permitida creció un 37% interanual en el segundo trimestre de 2026, en un período 2021-2026 caracterizado por oscilaciones pronunciadas.
- **Segmentación territorial.** Entre 2021 y 2025, las comunas 13, 14, 12 y 15 concentraron más de la mitad de la superficie registrada. La oferta de vivienda nueva tiende a orientarse hacia áreas ya consolidadas, lo que profundiza la segmentación territorial del mercado. En 2026 se destacan la Comuna 14 (17% del total) y la Comuna 6 (9%), que registra el mayor incremento relativo del período.
- **Caída de las escrituras.** La cantidad de actos de compraventa registró una caída interanual del 82% en el segundo trimestre de 2026. En el primer semestre, se ubicó en los niveles más bajos de la serie, con excepción del segundo trimestre de 2020.
- **Desaceleración del crédito hipotecario.** Tras el marcado aumento iniciado en agosto de 2024 con el retorno de los créditos UVA, los actos hipotecarios acumulan ocho meses consecutivos de caída interanual desde noviembre de 2025, con una contracción del 52% en el segundo trimestre de 2026 y del 58% en mayo.

Autores: Juan Pablo Costa, Juan Videla y Agustín Wilner

Introducción

El acceso a la vivienda propia constituye una de las dimensiones más críticas de la desigualdad urbana en las grandes ciudades. En la Ciudad de Buenos Aires, el proceso de inquilinización muestra una tendencia ascendente en las últimas dos décadas: el porcentaje de hogares inquilinos pasó del 24% en 2003 al 36,2% en 2025. Del resto, el 52,2% de los hogares es propietario de la vivienda y el terreno, y el 11,6% habita en una situación de tenencia precaria. A su vez, cerca del 8% de los hogares se encuentra en situación de hacinamiento.

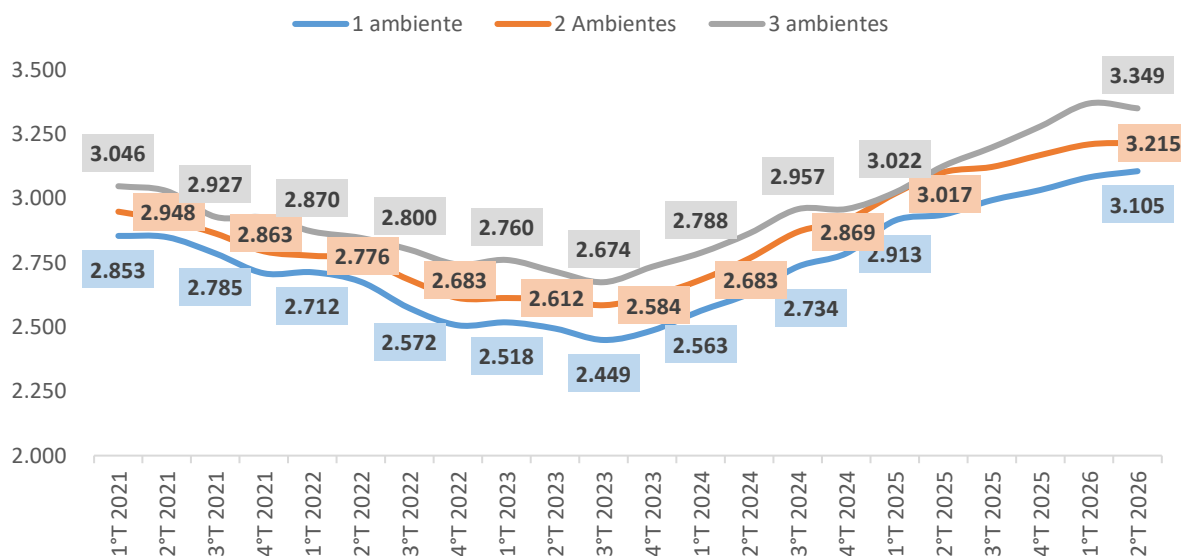
Esta transformación no es independiente de la dinámica del mercado inmobiliario. Los precios de venta, los costos de construcción, el volumen de transacciones y las condiciones de acceso al crédito hipotecario, en paralelo con la evolución del conjunto de la economía, son determinantes estructurales del acceso a la propiedad. Cuando estas variables evolucionan en sentido desfavorable, o mejoran de manera desigual según el segmento de ingresos, el resultado es una mayor presión sobre el mercado de alquileres y la profundización del proceso de inquilinización.

En este marco, el Observatorio Económico de la Ciudad del CEPA desarrolla este monitor del mercado de vivienda, con el propósito de brindar datos accesibles y actualizados sobre los mercados de la construcción y de compraventa. El informe examina cuatro dimensiones: los precios de venta del metro cuadrado de departamentos a estrenar y usados; los costos de construcción y la actividad del sector; los actos de compraventa; y la evolución de los créditos hipotecarios. El análisis cubre el período 2021-2026 y busca responder, entre otras, las siguientes preguntas: ¿cómo evolucionaron los precios de venta en relación con los ingresos y con los costos de construcción? ¿Qué impacto tuvo el retorno del crédito hipotecario UVA sobre el mercado? ¿La actividad constructiva amplió o concentró la oferta de vivienda nueva en la ciudad? Para su elaboración se utilizaron los datos abiertos del Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (IDECBA).

Evolución del precio de venta

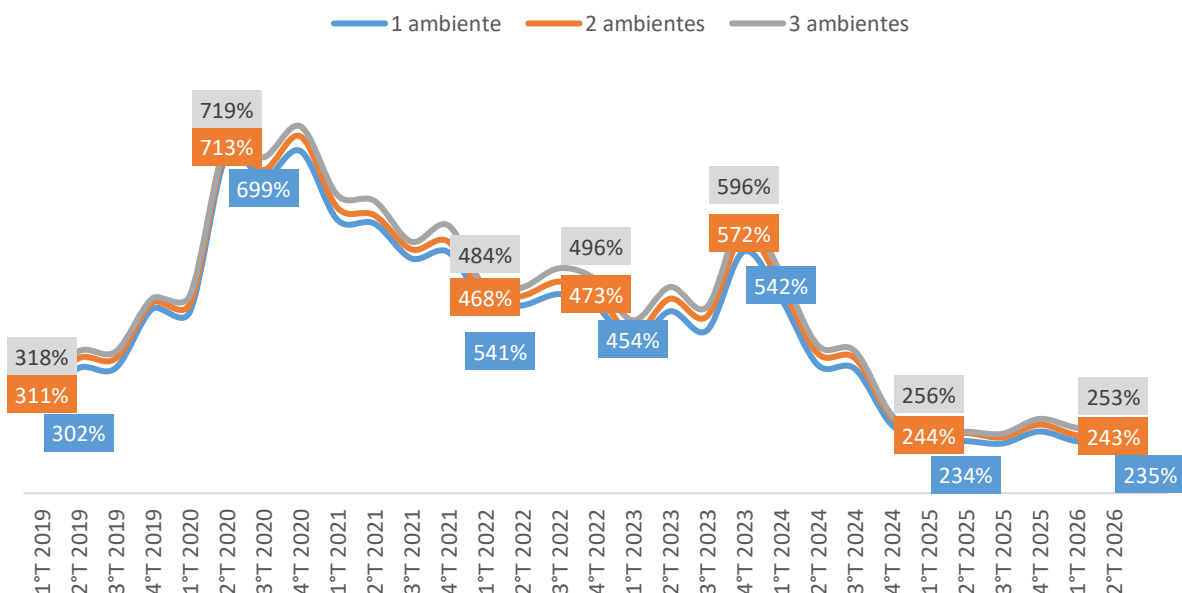
Los últimos datos disponibles muestran que en 2026 continúa la tendencia alcista del precio de venta del metro cuadrado de departamentos a estrenar. En el segundo trimestre de 2026, los departamentos de 1 y 2 ambientes alcanzaron los valores más altos desde comienzos de 2021 (USD 3.105 y USD 3.215 por m², respectivamente), mientras que los de 3 ambientes (USD 3.349 por m²) se ubicaron levemente por debajo del máximo registrado en el primer trimestre (USD 3.368 por m²).

Gráfico 1: Precio de venta del metro cuadrado de departamentos a estrenar de 1, 2 y 3 ambientes, en dólares. Ciudad de Buenos Aires.¹



Fuente: Observatorio Económico de la Ciudad CEPA en base a IDECBA

Gráfico 2: Precio de venta del metro cuadrado de departamentos a estrenar de 1, 2 y 3 ambientes en relación con la mediana del Ingreso Total Familiar (ITF).²



Fuente: Observatorio Económico de la Ciudad CEPA en base a IDECBA y ETOI

Pese al aumento del precio del m², su relación con el Ingreso Total Familiar (ITF) muestra una mejora, producto de la apreciación del peso y de la relativa estabilidad

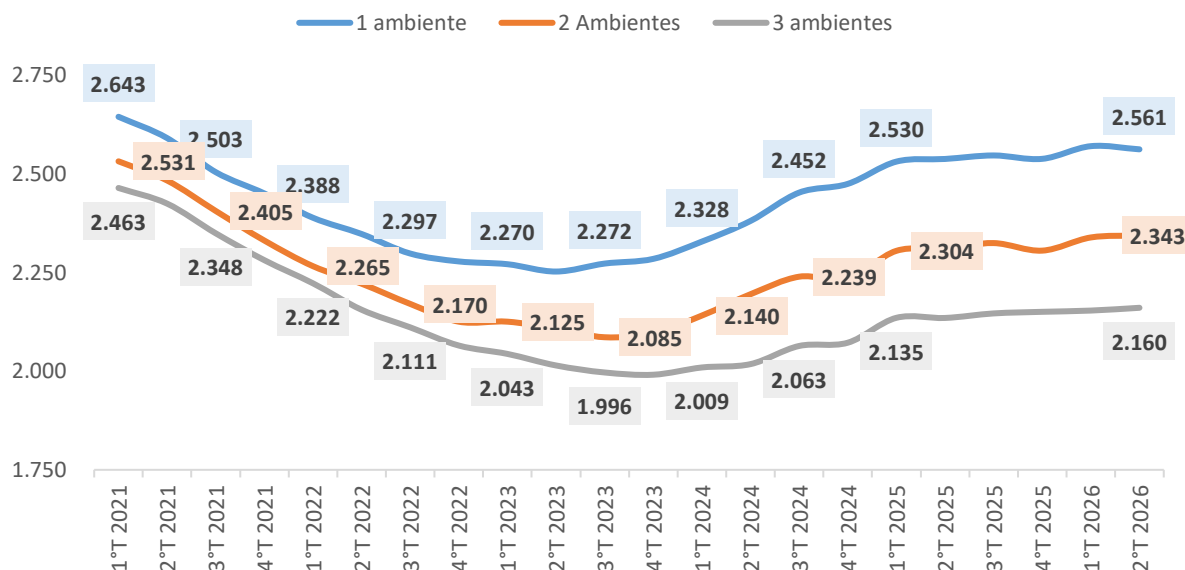
¹ IDECBA lo calcula en base a datos de Argenprop.

² IDECBA lo calcula en base a datos de Argenprop. Para el ITF se utilizó la mediana.

del tipo de cambio frente a la inflación. Si bien esta situación implica un incremento de los ingresos medidos en dólares, la estabilidad en el porcentaje de hogares inquilinos indica que dicho incremento no se tradujo en una mejora de las condiciones de acceso a la vivienda en propiedad. Cabe aclarar que este cálculo considera el ingreso total y no el ingreso disponible de los hogares, por lo que no capta los cambios en el costo de vida más allá de la relación entre ingresos totales y precios de las viviendas.

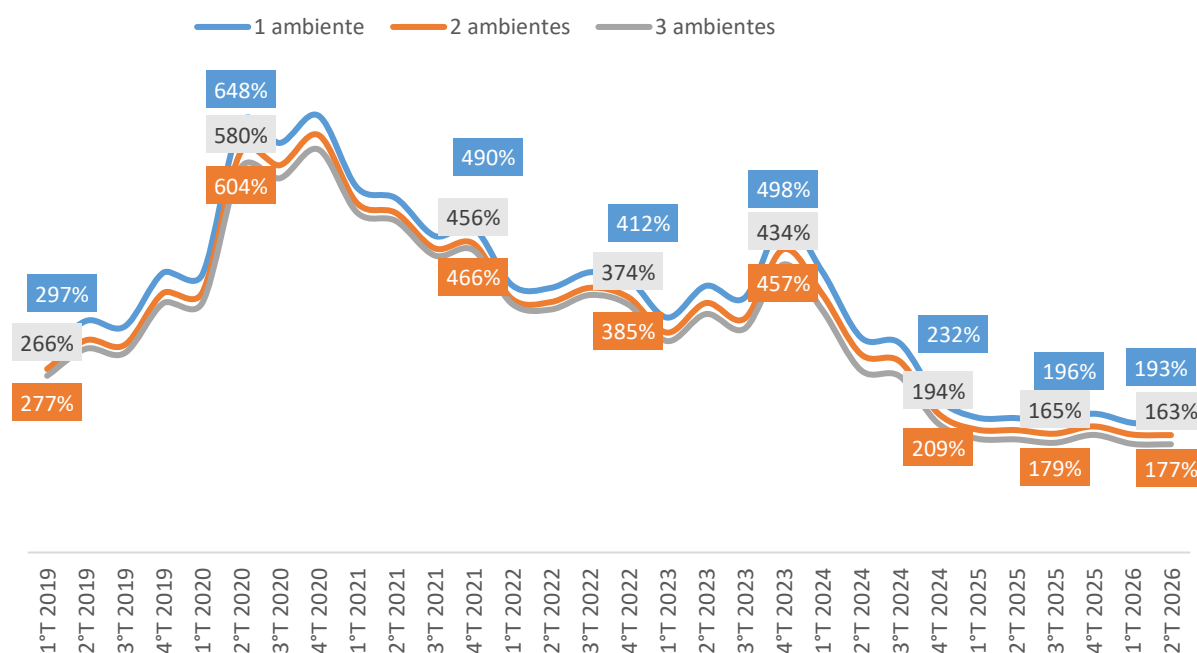
En el caso de los departamentos usados, las curvas muestran una dinámica similar, aunque el precio del metro cuadrado aún no alcanzó los valores de comienzos de 2021.

Gráfico 3: Precio de venta del metro cuadrado de departamentos usados de 1, 2 y 3 ambientes, en dólares. Ciudad de Buenos Aires.



Fuente: Observatorio Económico de la Ciudad CEPA en base a IDECBA

Gráfico 4: Precio de venta del metro cuadrado de departamentos usados de 1, 2 y 3 ambientes en relación con la mediana del Ingreso Total Familiar (ITF).³



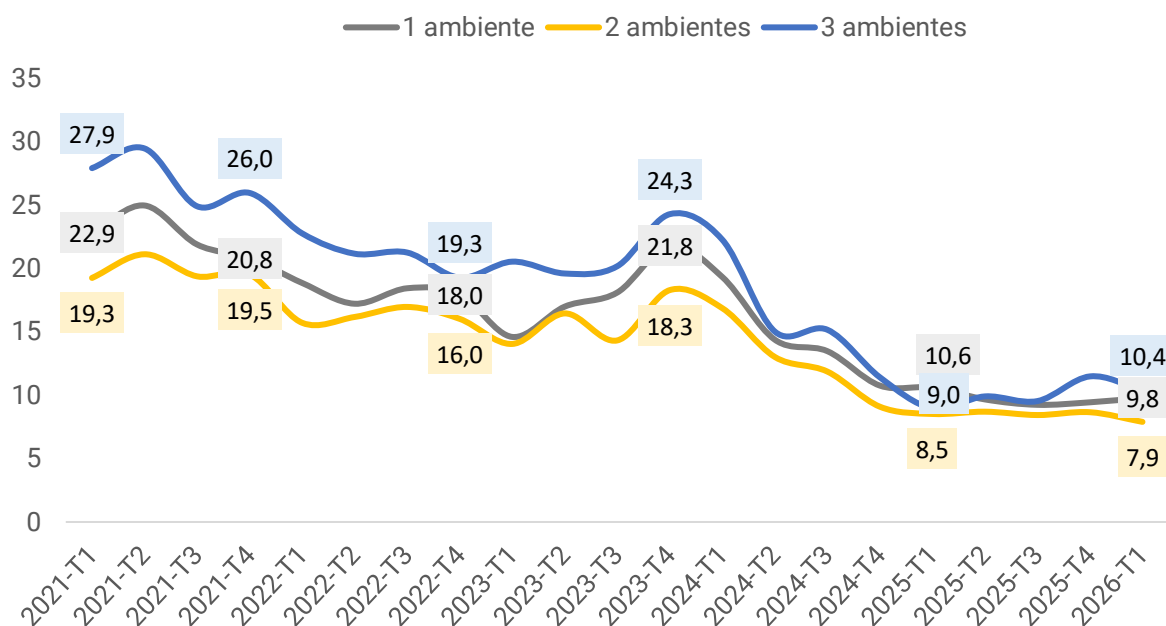
Fuente: Observatorio Económico de la Ciudad CEPA en base a IDECBA y ETOI

Otra forma de dimensionar la relación entre los precios de venta y los ingresos es el indicador precio-ingreso (price-to-income), que expresa la cantidad de años de Ingreso Total Familiar (ITF) equivalentes al precio de una vivienda.⁴ A diferencia de los gráficos anteriores, que relacionan el precio del metro cuadrado con el ingreso, este indicador considera el precio de un departamento completo de superficie típica y asigna a cada tipología el ingreso del hogar que le correspondería por su tamaño: los hogares de una persona con departamentos de un ambiente, los de dos personas con departamentos de dos ambientes y los de tres personas con departamentos de tres ambientes.

³ IDECBA lo calcula en base a datos de Argenprop. Para el ITF se utilizó la mediana.

⁴ El indicador se calcula como el precio estimado de la vivienda dividido por la mediana del ITF anual del hogar. El precio estimado surge del precio promedio de publicación del m² en dólares (IDECBA, en base a Argenprop) multiplicado por la superficie mediana de cada tipología según publicaciones de Zonaprop (33, 45 y 68 m² para 1, 2 y 3 ambientes, respectivamente), convertido a pesos al tipo de cambio MEP. El ingreso corresponde a la mediana del ITF de los hogares de 1, 2 y 3 personas, respectivamente, según microdatos de la Encuesta Trimestral de Ocupación e Ingresos (ETOI). La serie se extiende hasta el primer trimestre de 2026 por disponibilidad de datos de la ETOI.

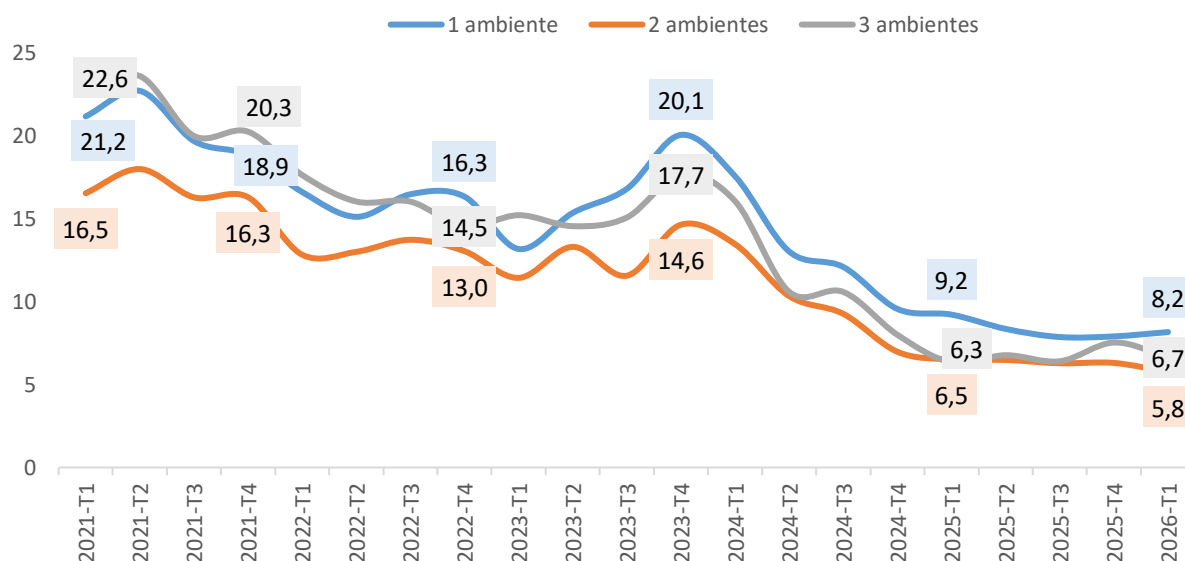
Gráfico 5: Años de Ingreso Total Familiar (ITF) requeridos para comprar un departamento a estrenar de 1, 2 y 3 ambientes. 1er trimestre de 2021 - 1er trimestre de 2026.



Fuente: Observatorio Económico de la Ciudad CEPA en base a IDECBA, ETOI y Zonaprop

En el caso de los departamentos a estrenar, la cantidad de años de ingreso requeridos se redujo de manera marcada a lo largo del período. En el primer trimestre de 2021, la compra de un departamento de un ambiente equivalía a 22,9 años de ingreso; la de uno de dos ambientes, a 19,3 años; y la de uno de tres ambientes, a 27,9 años. En el primer trimestre de 2026, esos valores se ubicaron en 9,8, 7,9 y 10,4 años, respectivamente, lo que implica reducciones de entre el 57% y el 63%. La serie registra, a su vez, un repunte a fines de 2023, asociado al salto del tipo de cambio (21,8, 18,3 y 24,3 años en el cuarto trimestre), y un descenso pronunciado a partir del segundo trimestre de 2024, en el contexto de la apreciación cambiaria. Desde comienzos de 2025, el indicador se mantiene relativamente estable, entre 8 y 11,5 años.

Gráfico 6: Años de Ingreso Total Familiar (ITF) requeridos para comprar un departamento usado de 1, 2 y 3 ambientes. 1er trimestre de 2021 - 1er trimestre de 2026.



Fuente: Observatorio Económico de la Ciudad CEPA en base a IDECBA, ETOI y Zonaprop

Los departamentos usados presentan una dinámica similar, con niveles inferiores. Entre el primer trimestre de 2021 y el de 2026, los años de ingreso requeridos pasaron de 21,2 a 8,2 para un ambiente, de 16,5 a 5,8 para dos ambientes y de 22,6 a 6,7 para tres ambientes, con reducciones de entre el 61% y el 71%. En ambas condiciones, los departamentos de dos ambientes presentan la menor relación precio-ingreso, dado que esta tipología se asocia a hogares de dos personas, que suelen concentrar más de un perceptor de ingresos.

Esta reducción no responde a una baja de los precios de las viviendas: el precio del m² de departamentos a estrenar aumentó en dólares durante el período (un 8% en el caso de un ambiente entre el primer trimestre de 2021 y el de 2026). La explicación se encuentra en el aumento de los ingresos medidos en dólares: la mediana del ITF de los hogares de una persona pasó de USD 343 a USD 865 mensuales, y la de los hogares de tres personas, de USD 618 a USD 1.834, al tipo de cambio MEP. Es decir, la mejora del indicador está asociada a la apreciación cambiaria, por lo que resulta sensible a una eventual corrección del tipo de cambio, tal como lo evidenció el repunte de fines de 2023.

Aun con esta mejora, los niveles actuales se ubican por encima de los umbrales de referencia internacional: el estudio Demographia International Housing Affordability considera "severamente inasequibles" a los mercados con una relación precio-ingreso

superior a 5,1 años, mientras que en la Ciudad de Buenos Aires el indicador se ubica entre 5,8 y 10,4 años según la tipología y la condición de la vivienda. Cabe señalar, además, que el indicador expresa años de ingreso equivalentes y no años de ahorro: un hogar que destinara el 20% de sus ingresos al ahorro requeriría cinco veces ese plazo, es decir, entre 29 y 52 años. En este marco, la mejora de la relación precio-ingreso no se tradujo en un mayor acceso a la vivienda en propiedad, en línea con la caída de las escrituras y la desaceleración del crédito hipotecario que se analizan más adelante.

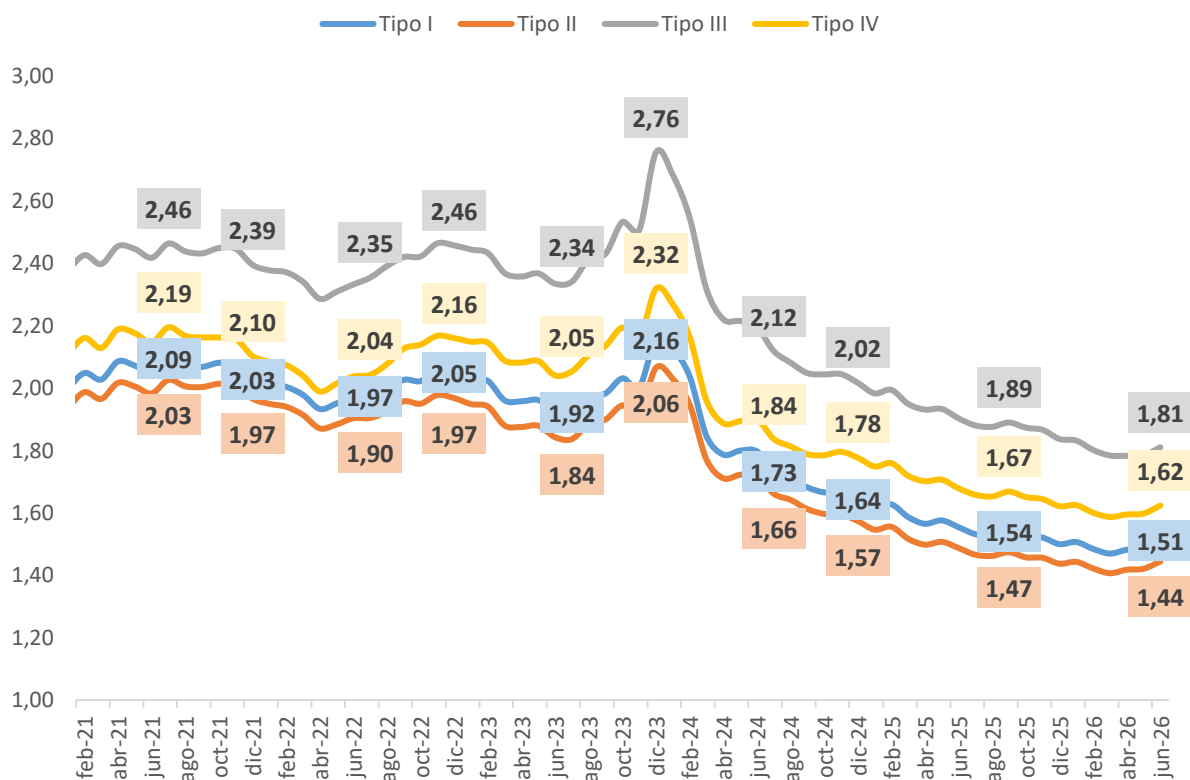
Evolución del costo de construcción por m²

Junto con el precio de venta del metro cuadrado, resulta pertinente analizar el costo de construcción por m², es decir, el monto en el que incurre una empresa para construir viviendas particulares. El IDECBA lo releva para cuatro modelos de vivienda:

- **Unidad tipo I:** multivivienda sencilla. Subsuelo, planta baja (con estacionamiento no cubierto), trece pisos y azotea (con sala de máquinas). Ascensor.
- **Unidad tipo II:** multivivienda sencilla con local. Subsuelo, planta baja (con estacionamiento no cubierto y local comercial), doce pisos y azotea (con sala de máquinas). Ascensor.
- **Unidad tipo III:** multivivienda confortable. Planta baja (con estacionamiento no cubierto), nueve pisos, azotea (con sala de máquinas) y salón de usos múltiples. Ascensor.
- **Unidad tipo IV:** multivivienda suntuosa. Dos subsuelos (con estacionamiento cubierto), planta baja (con salón de usos múltiples y gimnasio), doce pisos y azotea (con sala de máquinas). Dos ascensores.

Medido en pesos a valores constantes de junio 2026, el costo de construcción del metro cuadrado se ubica por debajo de los valores de comienzos de 2021 y del pico registrado en noviembre de 2023.

Gráfico 7: Costo de construcción del metro cuadrado según modelo de vivienda, en millones de pesos constantes de junio 2026. Ciudad de Buenos Aires.

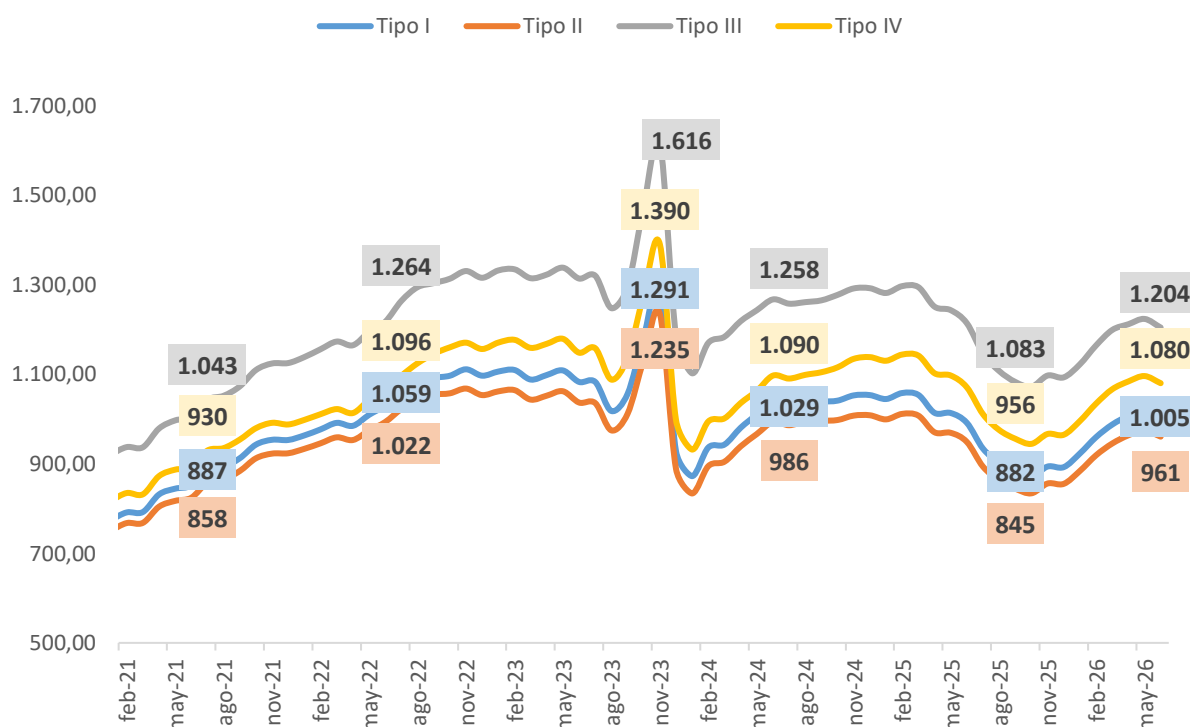


Fuente: Observatorio Económico de la Ciudad CEPA en base a IDECBA

Sin embargo, la construcción se encuentra fuertemente ligada al valor del dólar, por lo que, más allá de su costo en pesos, resulta útil analizar su equivalente en dólares para dimensionar su accesibilidad.⁵ En ese sentido, el costo de construcción medido en dólares aumentó en promedio un 30% en los cuatro modelos desde 2021, mientras que el precio de los departamentos de 1, 2 y 3 ambientes a estrenar aumentó en promedio un 9%. De esta forma, desde 2021 la construcción se encareció en relación con los precios de venta, lo que comprime los márgenes del sector. Tras descender 14% entre mayo y octubre de 2025, los costos en dólares retomaron una trayectoria alcista: entre enero y junio de 2026 aumentaron 8,3%.

⁵ Para la elaboración de este indicador se utilizó el tipo de cambio oficial, dado que es el dólar de referencia del sector.

Gráfico 8: Costo de construcción del metro cuadrado según modelo de vivienda, en dólares. Ciudad de Buenos Aires.

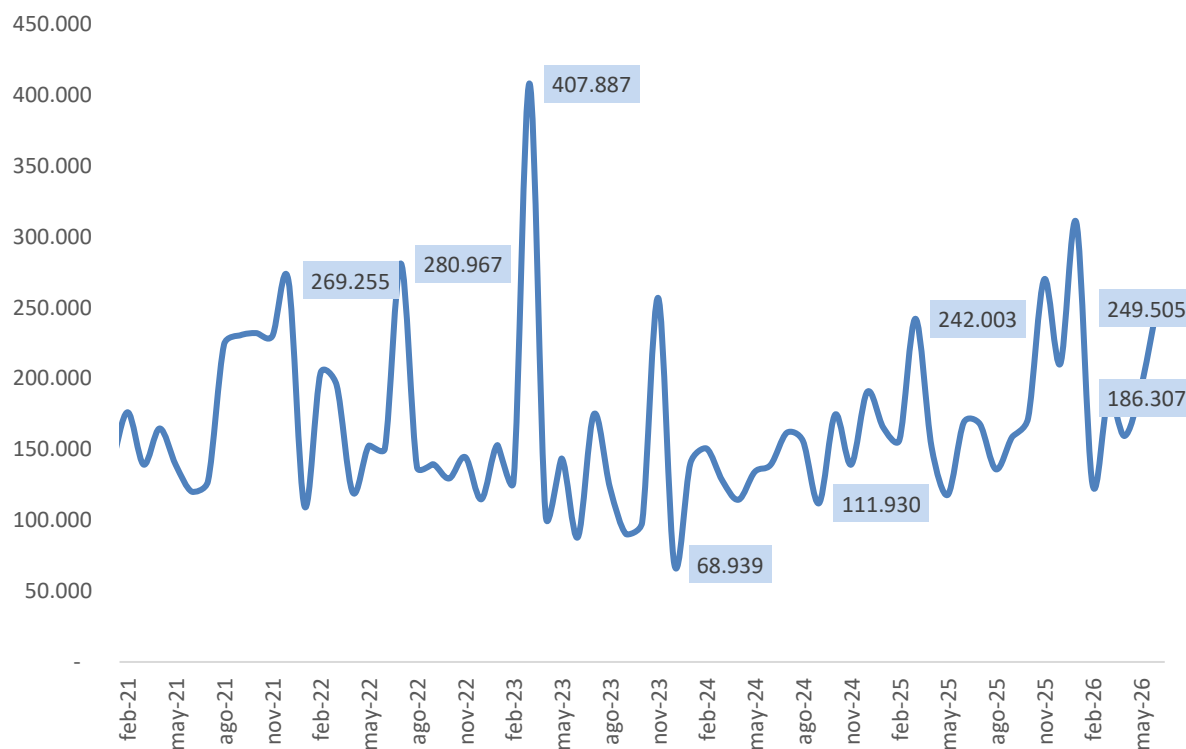


Fuente: Observatorio Económico de la Ciudad CEPA en base a IDECBA

Actividad constructiva y distribución territorial

Durante el período 2021-2026, la actividad constructiva mostró oscilaciones pronunciadas. En el segundo trimestre de 2026, la superficie permitida registró un crecimiento interanual del 37% respecto del mismo trimestre de 2025. De este modo, pese al aumento de los costos de construcción, la actividad mantiene un comportamiento coherente con su evolución posterior a la pandemia, con picos pronunciados aunque de menor intensidad.

**Gráfico 9: Superficie permitida, en metros cuadrados. Ciudad de Buenos Aires.
2021-2026.**



Fuente: Observatorio Económico de la Ciudad CEPA en base a IDECBA

En cuanto a su distribución territorial, la Comuna 14 concentró el 17% de la superficie registrada en 2026, por encima de su promedio del 13% en el período 2021-2025. Más significativo aún es el salto de la Comuna 6, que pasó de un rango de entre 3% y 6% a representar el 9% de la superficie total en 2026, el mayor incremento relativo del período.

Tabla 1: Superficie registrada por comuna, en porcentaje del total anual. Ciudad de Buenos Aires. 2021-2026.

Comuna	2021	2022	2023	2024	2025	2026*	Total
Comuna 1	7%	4%	6%	1%	9%	7%	6%
Comuna 2	3%	2%	5%	2%	3%	2%	3%
Comuna 3	5%	4%	1%	2%	1%	4%	3%
Comuna 4	2%	2%	3%	1%	1%	1%	2%
Comuna 5	4%	3%	4%	4%	6%	4%	4%
Comuna 6	6%	5%	3%	4%	5%	9%	5%
Comuna 7	3%	5%	4%	4%	3%	4%	4%
Comuna 8	1%	1%	1%	1%	1%	2%	1%
Comuna 9	4%	3%	3%	4%	3%	3%	3%
Comuna 10	4%	4%	6%	5%	4%	2%	4%
Comuna 11	6%	9%	9%	11%	7%	8%	8%
Comuna 12	12%	9%	6%	11%	12%	13%	10%
Comuna 13	21%	22%	29%	21%	24%	14%	22%
Comuna 14	14%	15%	9%	18%	10%	17%	14%
Comuna 15	8%	10%	11%	12%	11%	9%	10%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Fuente: Observatorio Económico de la Ciudad CEPA en base a IDECBA. *2026 incluye hasta el segundo trimestre.

En general, entre 2021 y 2025 la construcción se concentró en las comunas 13, 14, 12 y 15, lo que refleja una mayor actividad en las áreas de mayor valor relativo, pese a la mayor incidencia del precio de la tierra. El aumento de los costos de construcción puede reforzar esta tendencia, dado que dichos costos no varían significativamente según la localización de los emprendimientos. De esta forma, la oferta de vivienda nueva tiende a orientarse hacia áreas ya consolidadas de la ciudad, lo que contribuye a profundizar la segmentación territorial del mercado y limita su impacto sobre el acceso a la vivienda de los hogares de ingresos medios y bajos.

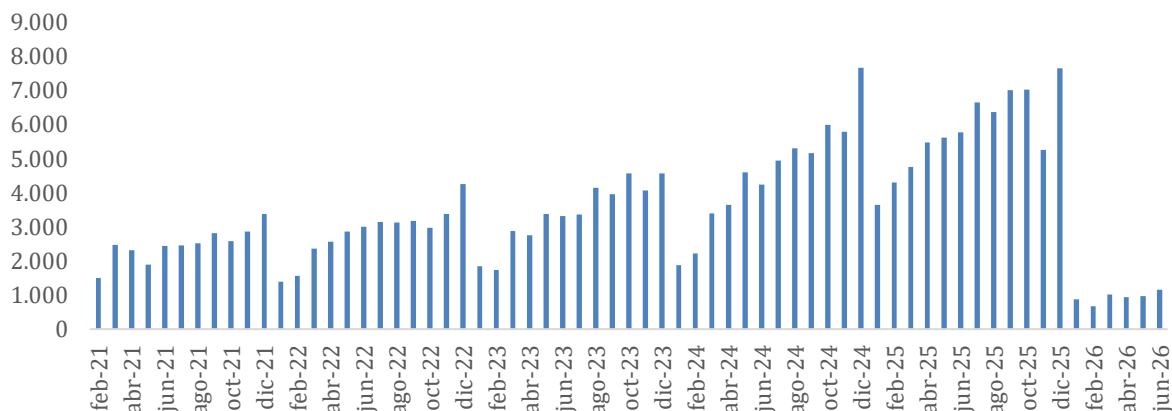
Evolución de escrituras y créditos hipotecarios

Finalmente, para completar el análisis sobre la construcción y las posibilidades de compra de vivienda, se examinan los actos de compraventa y los créditos hipotecarios, a partir de datos del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires publicados por el IDECBA.

En relación con los actos de compraventa, se destaca un leve aumento de las cantidades desde comienzos de 2021, así como un marcado patrón estacional, con inicios de año de menor caudal y cierres de año de mayor actividad. En el segundo trimestre de 2026 se registró una caída interanual del 82% respecto del mismo

trimestre de 2025. En el primer semestre de 2026, la cantidad de actos de compraventa se ubicó en los niveles más bajos de la serie, con excepción del segundo trimestre de 2020.

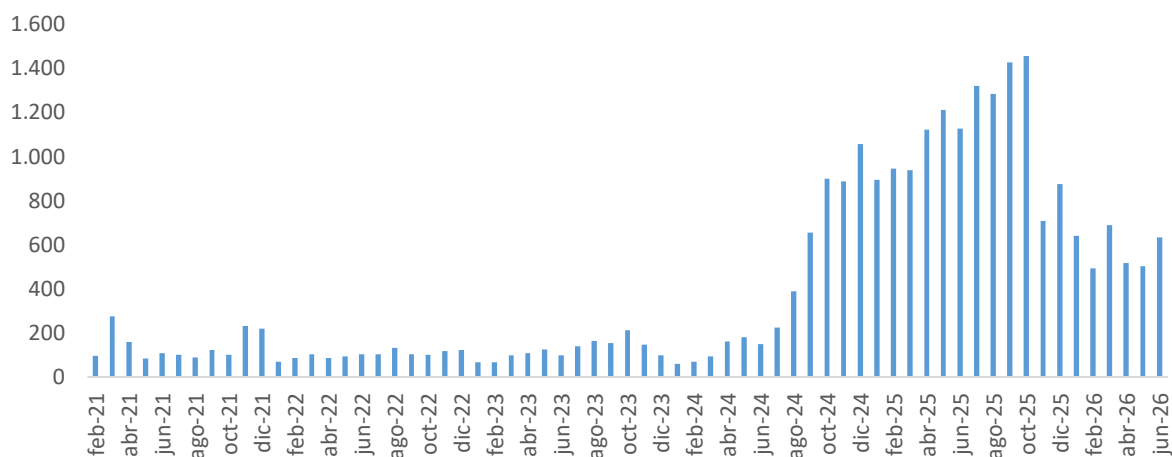
Gráfico 10: Cantidad de actos de compraventa. Ciudad de Buenos Aires.



Fuente: Observatorio Económico de la Ciudad CEPA en base a IDECBA

En relación con los créditos hipotecarios, se observa un marcado aumento desde agosto de 2024, vinculado al retorno de los créditos UVA como instrumento de acceso a la vivienda. Sin embargo, su dinámica muestra una desaceleración a partir de noviembre de 2025, coincidente con una mayor inestabilidad económica y la aceleración de la inflación, que repercute sobre la evolución del índice UVA. La cantidad de operaciones con créditos hipotecarios registró una caída interanual del 52% entre el segundo trimestre de 2025 y el de 2026. Estas operaciones acumulan ocho meses consecutivos de caída interanual, con la mayor contracción en mayo de 2026 (-58% interanual).

Gráfico 11: Cantidad de actos hipotecarios. Ciudad de Buenos Aires.



Fuente: Observatorio Económico de la Ciudad CEPA en base a IDECBA

Reflexiones finales

El mercado inmobiliario de la Ciudad de Buenos Aires presenta una tensión estructural que trasciende la mejora coyuntural en la relación entre el precio del m² y el ingreso familiar medido en dólares, producto de la estabilidad cambiaria. Esta mejora no se tradujo en un mayor acceso a la vivienda. A su vez, la apreciación cambiaria produjo un aumento del costo de construcción más de tres veces mayor que el de los precios de venta, lo que comprime los márgenes del sector. La actividad constructiva mantiene su concentración en áreas ya consolidadas de la ciudad, tendencia que el aumento de los costos puede reforzar y que profundiza la segmentación territorial del mercado.

En paralelo, los créditos hipotecarios UVA muestran una marcada desaceleración desde noviembre de 2025, en coincidencia con una mayor inestabilidad económica y la aceleración inflacionaria. Las escrituras de compraventa del segundo trimestre de 2026 se ubican entre los valores más bajos de la serie, apenas por encima de los mínimos de la pandemia.



Observatorio
Económico
de la Ciudad

CONTACTANOS



Email

prensa@centrocepa.com.ar



Web

<https://centrocepa.com.ar/>



Redes sociales

@ctrocepa @observatoriodelaciudad