

Precio de la vivienda por barrio en Ciudad de Buenos Aires: venta y arriendo en 46 barrios (octubre 2026)

Daniel Mauricio Pinzón Pineda

ORCID: [0009-0007-5142-366X](https://orcid.org/0009-0007-5142-366X)

Aptología · Octubre de 2026

Versión canónica: <https://github.com/elbroker/aptologia-datos/tree/main/estudios/precio-vivienda-buenos-aires-por-barrio-2026>

Licencia: Creative Commons Atribución 4.0 Internacional (CC BY 4.0)

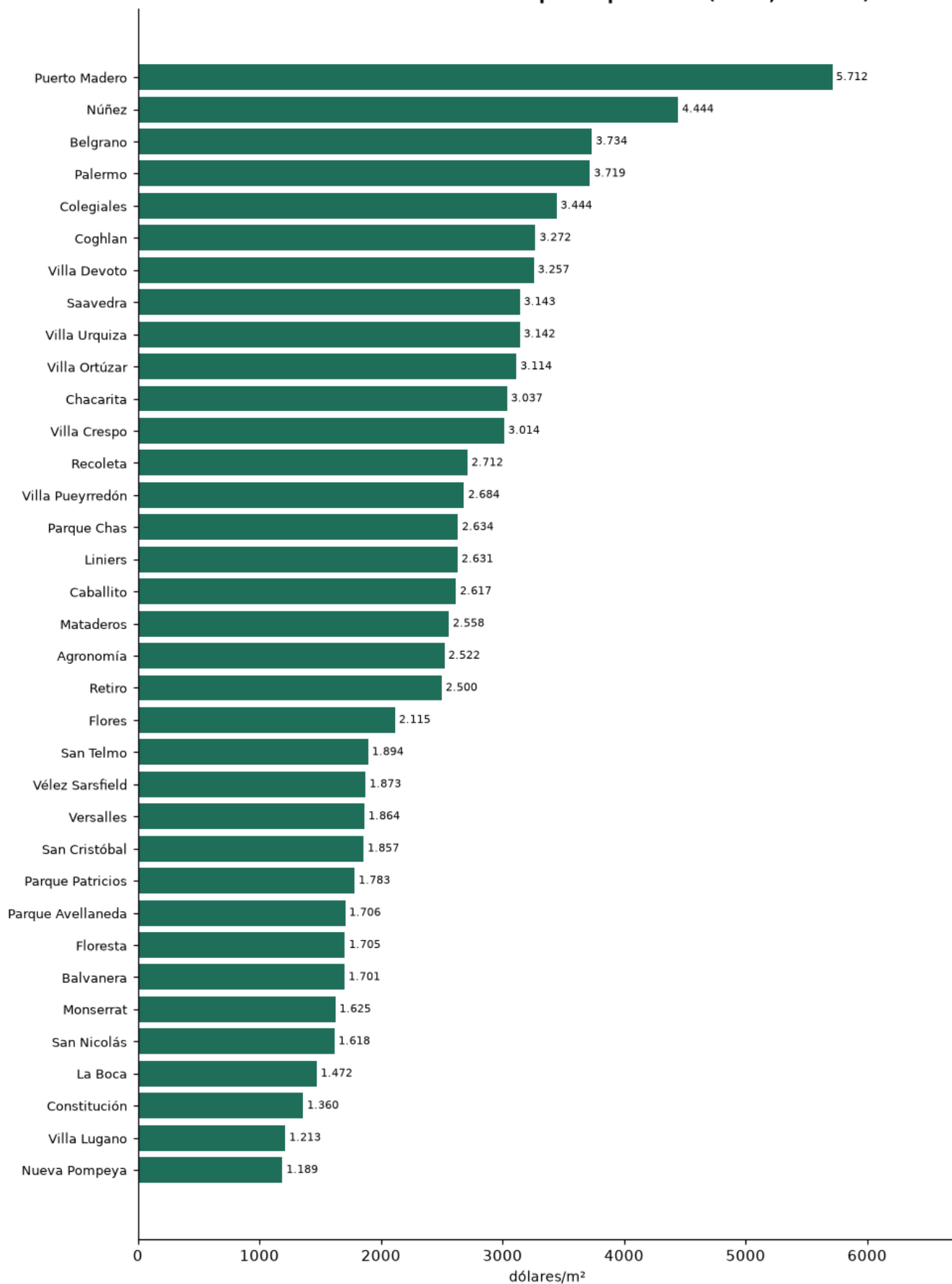
Precio de la vivienda por barrio en Ciudad de Buenos Aires: venta y arriendo en 46 barrios (octubre 2026)

El barrio con el metro cuadrado más caro de Ciudad de Buenos Aires es Puerto Madero, con USD 5.712 en la mediana de apartamentos en venta; el más barato de la muestra es Nueva Pompeya, con USD 1.189. En arriendo, el canon mediano más alto se pide en Caballito (1.200.000 pesos argentinos (USD 792) al mes) y el más bajo en Villa Lugano (680.000 pesos argentinos (USD 449)).

Resumen: analizamos 10.977 avisos de apartamentos en 46 barrios de Ciudad de Buenos Aires con 30 avisos o más.

Actualizado: 18 de octubre de 2026 (datos del 18 de octubre de 2026) · **Próxima actualización:** mensual.

Ciudad de Buenos Aires: dólares por m² por barrio (venta, mediana)



Resumen

Indicador	Valor
Más caro (venta por m²)	Puerto Madero: USD 5.712
Más barato (venta por m²)	Nueva Pompeya: USD 1.189
Ciudad de Buenos Aires (venta por m², mediana)	USD 2.558
Arriendo más alto	Caballito: 1.200.000 pesos argentinos (USD 792)
Barrios	46

Barrios de Ciudad de Buenos Aires

Barrio	Venta: dólares por m²	Arriendo: pesos argentinos al mes	Avisos (venta / arriendo)
Puerto Madero	5.712	—	114 / s. d.
Núñez	4.444	1.150.000	123 / 75
Belgrano	3.734	1.150.000	653 / 162
Palermo	3.719	1.100.000	1.021 / 268
Colegiales	3.444	900.000	153 / 75
Coghlan	3.272	880.000	146 / 36
Villa Devoto	3.257	900.000	169 / 96
Saavedra	3.143	1.000.000	127 / 58
Villa Urquiza	3.142	1.100.000	154 / 106
Villa Ortúzar	3.114	900.000	137 / 34
Chacarita	3.037	750.000	128 / 42
Villa Crespo	3.014	1.050.000	154 / 91
Recoleta	2.712	1.000.000	341 / 181
Villa Pueyrredón	2.684	800.000	142 / 59
Parque Chas	2.634	—	102 / s. d.
Liniers	2.631	740.000	156 / 66
Caballito	2.617	1.200.000	72 / 138
Mataderos	2.558	800.000	141 / 54
Agronomía	2.522	—	85 / s. d.
Retiro	2.500	825.000	198 / 54
Villa del Parque	2.444	850.000	148 / 89
Monte Castro	2.442	800.000	129 / 40
Villa Real	2.405	—	51 / s. d.
Villa Luro	2.387	780.000	145 / 68
Parque Chacabuco	2.357	850.000	155 / 57
Boedo	2.317	790.000	149 / 70
Barracas	2.285	910.000	152 / 60
La Paternal	2.171	790.000	136 / 37
Almagro	2.167	982.500	167 / 120
Villa General Mitre	2.128	—	35 / s. d.
Villa Santa Rita	2.126	—	113 / s. d.
Flores	2.115	890.000	195 / 124
San Telmo	1.894	850.000	161 / 60
Vélez Sarsfield	1.873	—	84 / s. d.
Versalles	1.864	—	77 / s. d.

Barrio	Venta: dólares por m²	Arriendo: pesos argentinos al mes	Avisos (venta / arriendo)
San Cristóbal	1.857	715.000	159 / 74
Parque Patricios	1.783	730.000	141 / 36
Parque Avellaneda	1.706	—	106 / s. d.
Floresta	1.705	700.000	159 / 75
Balvanera	1.701	800.000	471 / 157
Montserrat	1.625	790.000	192 / 63
San Nicolás	1.618	750.000	200 / 92
La Boca	1.472	700.000	124 / 31
Constitución	1.360	—	143 / s. d.
Villa Lugano	1.213	680.000	113 / 61
Nueva Pompeya	1.189	—	47 / s. d.

Medianas de apartamentos; — indica menos de 30 avisos. El canon es el mensual sin gastos comunes, condominio ni administración.

Preguntas frecuentes

¿Cuál es el barrio más caro de Ciudad de Buenos Aires? Puerto Madero, con USD 5.712 por m² en apartamentos en venta (octubre de 2026).

¿Dónde es más barato comprar apartamento en Ciudad de Buenos Aires? Entre los barrios con 30 avisos o más, en Nueva Pompeya: USD 1.189 por m².

¿Dónde es más caro arrendar en Ciudad de Buenos Aires? En Caballito, con un canon mediano de 1.200.000 pesos argentinos (USD 792) al mes.

Metodología

- **Fuente:** exportes nocturnos de la base de datos de Aptología (aptologia.com) del 18 de octubre de 2026: avisos vigentes de vivienda en portales inmobiliarios de 13 países, recogidos por Aptología y vistos en línea entre el 11 y el 18 de octubre de 2026. Corte: 18 de octubre de 2026.
- **Depuración:** se eliminan duplicados exactos (misma ciudad, zona, tipo, precio, moneda, área, habitaciones y baños) y los precios fuera del percentil 1–99 de cada país, operación, moneda y tipo; el precio por m² usa solo avisos con área declarada entre 12 y 2.000 m² y también se recorta al P1–P99.
- **Qué se mide:** precios pedidos (publicados), no precios de cierre. En arriendo, el canon mensual sin administración, gastos comunes ni condominio.
- **Muestra mínima:** cada cifra publicada se apoya en al menos 30 avisos; las celdas con menos se omiten.
- **Monedas:** nunca se mezclan avisos de monedas distintas sin convertirlos. Conversión a dólares con la tasa de mercado de ExchangeRate-API (open.er-api.com, actualización del 18 Oct 2026): 1 USD = 3.182,80 COP, 1 USD = 18,47 M.N, 1 USD = 5,09 BRL, 1 USD = 3,44 PEN, 1 USD = 982,44 CLP, 1 USD = 1.514,57 ARS, 1 USD = 40,20 UYU, 1 USD = 5.705,37 PYG, 1 USD = 61,27 DOP, 1 USD = 0,89 EUR, 1 USD = 11,72 BOB; la UF chilena a 41.178,64 CLP (mindicador.cl. 18-oct-2026). Los avisos publicados en dólares se usan tal cual.

- **Monedas:** Venta en dólares y arriendo en pesos argentinos, la moneda en que se publica la mayoría de los avisos de cada operación; los avisos en otra moneda se excluyen. Las equivalencias en dólares entre paréntesis usan la tasa citada.
- **Limitaciones:** la cobertura depende de los portales que recorre Aptología en cada país y es mayor en las ciudades grandes y en los segmentos medio-alto y alto; el área es la que declara el aviso, sin verificar; los nombres de zona vienen de los portales.
- **Privacidad:** solo se publican agregados; no se publica ningún dato personal, enlace a avisos ni nombre de anunciante.
- **Datos abiertos:** [datos.csv](#), licencia CC BY 4.0.

Cómo citar

Pinzón Pineda, D. M. (2026). *Precio de la vivienda por barrio en Ciudad de Buenos Aires: venta y arriendo en 46 barrios (octubre 2026)*. Aptología (aptologia.com).
<https://github.com/elbroker/aptologia-datos/tree/main/estudios/precio-vivienda-buenos-aires-por-barrio-2026>. Datos: [datos.csv](#), licencia CC BY 4.0.