

Rentabilidad del arriendo en Buenos Aires por barrio: dónde rinde más comprar para arrendar (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/rentabilidad-alquiler-buenos-aires-por-barrio-2026>

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

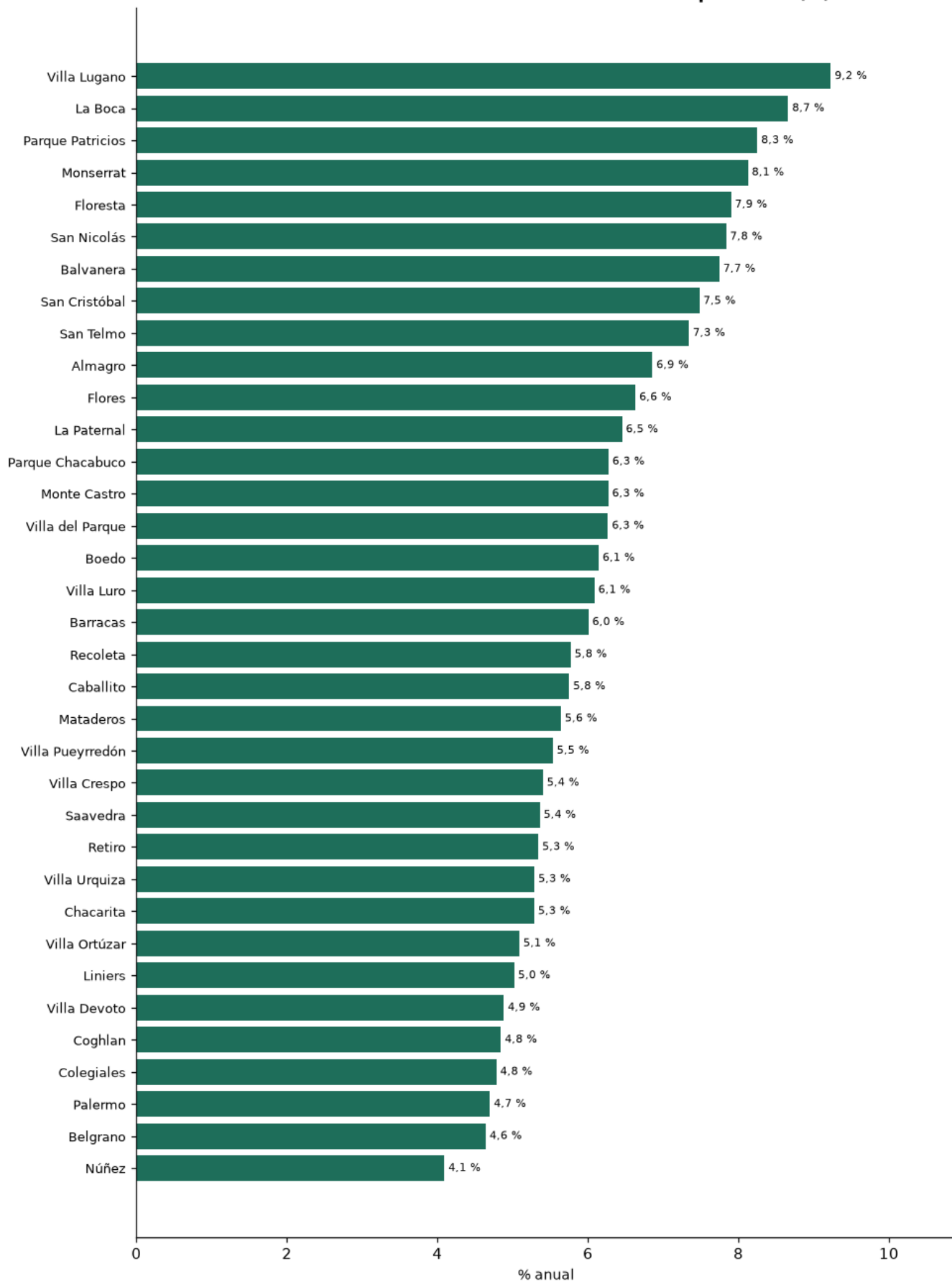
Rentabilidad del arriendo en Buenos Aires por barrio: dónde rinde más comprar para arrendar (octubre 2026)

En Buenos Aires, comprar un apartamento para arrendarlo rinde en el barrio típico 6,0 % bruto al año: el precio pedido equivale a 16,7 años de arriendo. El barrio con mayor rentabilidad bruta es Villa Lugano (9,2 %) y el de menor, Núñez (4,1 %). Para toda la ciudad, con las medianas por m², la rentabilidad bruta implícita es 5,8 %.

Resumen: comparamos el precio por m² de 7.111 apartamentos en venta con el canon por m² de 2.838 en arriendo en 35 barrios de Buenos Aires.

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

Buenos Aires: rentabilidad bruta del arriendo por barrio (%)



Resumen

Indicador	Valor
Mayor rentabilidad	Villa Lugano: 9,2 %
Menor rentabilidad	Núñez: 4,1 %
Barrio típico (mediana)	6,0 %
Ciudad (medianas por m²)	5,8 %
Barrios comparados	35

Rentabilidad bruta por barrio

Barrio	Venta por m² (dólares)	Arriendo por m² al mes (pesos argentinos)	Rentabilidad bruta	Años de arriendo	Avisos (venta / arriendo)
Villa Lugano	1.213	14.124	9,2 %	10,8	113 / 58
La Boca	1.472	16.095	8,7 %	11,5	124 / 30
Parque Patricios	1.783	18.571	8,3 %	12,1	141 / 35
Montserrat	1.625	16.667	8,1 %	12,3	192 / 61
Floresta	1.705	17.000	7,9 %	12,7	159 / 71
San Nicolás	1.618	16.000	7,8 %	12,8	200 / 88
Balvanera	1.701	16.629	7,7 %	12,9	471 / 152
San Cristóbal	1.857	17.538	7,5 %	13,4	159 / 70
San Telmo	1.894	17.553	7,3 %	13,6	161 / 59
Almagro	2.167	18.750	6,9 %	14,6	167 / 120
Flores	2.115	17.704	6,6 %	15,1	195 / 124
La Paternal	2.171	17.679	6,5 %	15,5	136 / 36
Parque Chacabuco	2.357	18.661	6,3 %	15,9	155 / 56
Monte Castro	2.442	19.321	6,3 %	16,0	129 / 40
Villa del Parque	2.444	19.333	6,3 %	16,0	148 / 89
Boedo	2.317	17.959	6,1 %	16,3	149 / 69
Villa Luro	2.387	18.333	6,1 %	16,4	145 / 65
Barracas	2.285	17.321	6,0 %	16,7	152 / 58
Recoleta	2.712	19.753	5,8 %	17,3	341 / 179
Caballito	2.617	19.000	5,8 %	17,4	72 / 135
Mataderos	2.558	18.218	5,6 %	17,7	141 / 54
Villa Pueyrredón	2.684	18.750	5,5 %	18,1	142 / 59
Villa Crespo	3.014	20.554	5,4 %	18,5	154 / 88
Saavedra	3.143	21.263	5,4 %	18,7	127 / 56
Retiro	2.500	16.854	5,3 %	18,7	198 / 51
Villa Urquiza	3.142	20.968	5,3 %	18,9	154 / 103
Chacarita	3.037	20.256	5,3 %	18,9	128 / 40
Villa Ortúzar	3.114	20.000	5,1 %	19,6	137 / 34
Liniers	2.631	16.667	5,0 %	19,9	156 / 64
Villa Devoto	3.257	20.075	4,9 %	20,5	169 / 94
Coghlan	3.272	20.000	4,8 %	20,6	146 / 34

Barrio	Venta por m ² (dólares)	Arriendo por m ² al mes (pesos argentinos)	Rentabilidad bruta	Años de arriendo	Avisos (venta / arriendo)
Colegiales	3.444	20.789	4,8 %	20,9	153 / 75
Palermo	3.719	22.053	4,7 %	21,3	1.021 / 258
Belgrano	3.734	21.875	4,6 %	21,5	653 / 159
Núñez	4.444	22.967	4,1 %	24,4	123 / 74

Ordenado de mayor a menor rentabilidad. Antes de administración, impuestos, vacancia y financiación.

Preguntas frecuentes

¿En qué barrio de Buenos Aires rinde más comprar para arrendar? En Villa Lugano, con 9,2 % bruto anual (10,8 años de arriendo), según avisos de octubre de 2026.

¿Dónde rinde menos? En Núñez: 4,1 % bruto anual (24,4 años de arriendo).

¿Cuánto renta un apartamento en Buenos Aires? En el barrio típico, 6,0 % bruto al año.

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:** en cada ciudad y operación se usa solo la moneda mayoritaria de los avisos (los avisos en otra moneda se excluyen) y la mediana se convierte a dólares con la tasa citada; nunca se promedian avisos de monedas distintas.
- **Años de arriendo para pagar la vivienda:** precio de venta mediano ÷ (canon mensual mediano × 12), entre avisos del mismo tipo y celda; es la relación precio/arriendo (price-to-rent ratio) y equivale a 100 ÷ rentabilidad bruta. No incluye administración, impuestos, vacancia, financiación ni valorización: es una referencia para comparar comprar con arrendar, no una recomendación de inversión.
- **Rentabilidad por barrio:** canon mediano por m² × 12 ÷ precio de venta mediano por m² de apartamentos del mismo barrio; solo barrios con 30 avisos o más de venta y 30 o más

de arriendo con área declarada. Usar el m² y no el precio total evita que el tamaño típico de cada barrio sesgue la comparación.

- **Monedas distintas:** la venta se publica sobre todo en dólares y el arriendo en pesos argentinos; cada mediana se calcula en su propia moneda y solo después se convierte a dólares con la tasa citada, así que la rentabilidad depende de esa tasa.
- **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). *Rentabilidad del arriendo en Buenos Aires por barrio: dónde rinde más comprar para arrendar (octubre 2026)*. Aptología (aptologia.com).

<https://github.com/elbroker/aptologia-datos/tree/main/estudios/rentabilidad-alquiler-buenos-aires-por-barrio-2026>. Datos: [datos.csv](#), licencia CC BY 4.0.