

Vivienda en la zona norte del Gran Buenos Aires: precio por m², arriendo, habitaciones y rentabilidad (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/vivienda-zona-norte-gran-buenos-aires-2026>

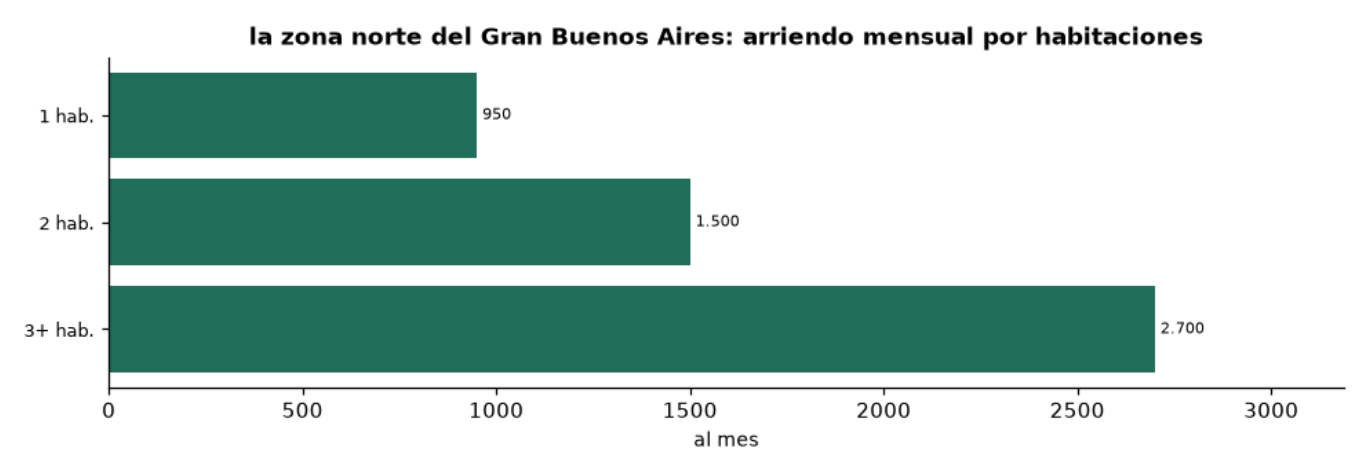
Licencia: Creative Commons Atribución 4.0 Internacional (CC BY 4.0)

Vivienda en la zona norte del Gran Buenos Aires: precio por m², arriendo, habitaciones y rentabilidad (octubre 2026)

Un departamento de 2 habitaciones en la zona norte del Gran Buenos Aires se pide en USD 280.000 en venta y se arrienda por USD 1.500 al mes en la mediana. La rentabilidad bruta implícita del arriendo es 6,9 % anual.

Resumen: analizamos 754 avisos de departamentos en la zona norte del Gran Buenos Aires (464 en venta y 290 en arriendo).

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



Fuente: Aptología (aptologia.com), avisos vigentes al 18-oct-2026. CC BY 4.0.

Resumen

Indicador	Valor
Venta por m² (mediana)	USD 3.239
Arriendo 2 habitaciones	USD 1.500
Rentabilidad bruta implícita	6,9 %
Avisos	754

Precio por número de habitaciones

Habitaciones	Precio de venta (mediana)	Arriendo mensual (mediana)	Avisos (venta / arriendo)
1	USD 171.000	USD 950	95 / 53
2	USD 280.000	USD 1.500	105 / 99
3 o más	USD 435.000	USD 2.700	229 / 125

Preguntas frecuentes

¿Cuánto renta un departamento en la zona norte del Gran Buenos Aires? La rentabilidad bruta implícita es 6,9 % anual (arriendo por m² × 12 ÷ precio de venta por m²), antes de gastos.

¿Cuánto cuesta arrendar un departamento de 2 habitaciones en la zona norte del Gran Buenos Aires? USD 1.500 al mes en la mediana (octubre de 2026).

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 dólares, la moneda mayoritaria de cada operación; los avisos en otra moneda se excluyen. Equivalencias en dólares con la tasa citada.
- **Área:** San Isidro, Vicente López, Tigre; los municipios distintos de San Isidro aparecen como una zona propia.
- **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). *Vivienda en la zona norte del Gran Buenos Aires: precio por m², arriendo, habitaciones y rentabilidad (octubre 2026)*. Aptología (aptologia.com).
<https://github.com/elbroker/aptologia-datos/tree/main/estudios/vivienda-zona-norte-gran-buenos-aires-2026>. Datos: datos.csv, licencia CC BY 4.0.