Lucas Ramirez | TheOffice

INFORME MENSUAL DE MERCADO

Mercado inmobiliario de la Ciudad

Ciudad de Buenos Aires · con capítulo comunas 11 a 15

Octubre 2026

Preparado para propietarios, compradores e inversores de Capital Federal
Edición noviembre 2026 · Datos al 08/11/2026
Macro, compraventa, alquiler, desarrollo, tendencias y novedades

Lucas Ramirez | TheOffice
Analista y Asesor Inmobiliario

GROUP BLACK
DIEGO PABLO NOVELLO
BIENES RAÍCES
Trabajando para Group Black

ANTES DE LOS NÚMEROS

Qué mide este informe

1. El mercado de la Ciudad

Es un informe del mercado inmobiliario de la Ciudad de Buenos Aires: macro, compraventa, alquiler, desarrollo, tendencias y novedades. Las escrituras, las hipotecas y la mayoría de los indicadores existen solo para toda la Ciudad, y así los leemos.

2. Lo que se pide y lo que se paga

Los precios de los portales son lo que piden los avisos. Las escrituras y el índice de cierre son lo que se paga. En cada dato decimos cuál es cuál, porque entre uno y otro suele haber una diferencia.

3. Las comunas 11 a 15

Al final hay un capítulo de tres hojas con lo que se publica de las comunas que trabajamos: precio por barrio, oferta, alquiler y obra, y el Índice TheOffice comparado contra el promedio de la Ciudad.

Qué incluye esta edición

Macro y crédito
Dólar, riesgo país, tasas UVA, inflación, salarios y expectativas.

Compraventa
Escrituras, hipotecas, oferta, precios de publicación y de cierre, negociación.

Alquiler y desarrollo
Alquiler, renta, costo de construir y permisos de obra.

Tendencias
Normas, proyectos, obra pública y privada, noticias del mes.

El mes de esta edición

Octubre 2026 es el último mes cerrado. Precios, alquiler y dólar ya tienen dato de octubre o de noviembre. Las escrituras de octubre se publican cerca del 20-25 de noviembre y el IPC el 12 de noviembre: en esta edición van con septiembre, y cada tarjeta indica su período.

Cada dato lleva su período, y su fuente está en el anexo. Lo que no pudimos confirmar, lo decimos.

RESUMEN EJECUTIVO

El mes en 8 números

USD/m² CABA
PROMEDIO DE FUENTES

USD 2.580

deptos · Zonaprop oct-26 y Mudafy 01/11

Zonaprop **+0,4% m/m**, +1,8% i/a

Escrituras
CABA

6.612

sep-26 · **+9,2% m/m** · −5,5% i/a

4.º mejor septiembre en 30 años

Hipotecas
CABA

19,0%

de las escrituras · sep-26

1.256 · **−15,5% i/a**

Escritura promedio
CABA

USD 120.106

sep-26 · **+3% i/a**

Al dólar oficial promedio

Deptos en venta
CABA

72.906

avisos Mudafy al 01/11/2026

Base ampliada: no comparable con oct

Meses de absorción
CABA

11,0

stock al 01/11 ÷ escrituras sep

Equilibrado, cerca de comprador

Dólar MEP
NACIONAL

$1.583,82

06/11/2026 · **+2,7%** desde 30/09

Brecha con el oficial: 0,9%

Alquiler 2 amb
CABA

$909.058

oct-26 · **+27,2% i/a**

Renta bruta 5,74% · 17,4 años

Qué cambió este mes

- El precio de publicación de los departamentos subió 0,4% en octubre (Zonaprop), la mayor suba mensual del año. En un año sube 1,8%: precios firmes, sin despegue.
- Se cierra cerca de lo que se pide: 4% debajo del publicado (Mudafy) y 26% de los avisos con rebaja promedio de 5,8% (Zonaprop).
- El riesgo país saltó de 607 a 939 puntos entre fin de septiembre y el 06/11, con el dólar estable. Es la variable a vigilar para el crédito hipotecario.

Cómo leer las tarjetas

Cada tarjeta dice su nivel (CABA, nacional o comunas 11-15), su período y una señal: ▲ **Motor** empuja al mercado, ● **Neutro** no mueve la aguja, ▼ **Freno** lo frena.

BLOQUE 1 · MACRO Y CRÉDITO

¿Qué pasa alrededor del ladrillo?

Dólar, crédito, salarios y expectativas: las variables que habilitan o frenan una compra.

1. Dólar y riesgo país

NACIONAL

● Neutro

$1.583,82

dólar MEP · 06/11/2026

+2,7% desde el 30/09 · CCL $1.673,76 · mayorista $1.545,50 · oficial $1.570 · riesgo país 607 → 939

Brecha MEP vs oficial 0,9% y CCL vs mayorista 8,3%: debajo del 10%, mercado fluido. El que se movió fuerte fue el riesgo país.

Comprador. Con dólar estable podés planificar la compra sin sorpresas de precio.

Vendedor. No hay motivo cambiario para frenar una venta.

Inversor. Vigilar el riesgo país: si sigue subiendo, encarece el fondeo del crédito.

Período: Cierres 30/09, 30/10 y 06/11/2026

2. Crédito hipotecario UVA

NACIONAL

▲ Motor

6,5% a 7,5%

TNA + UVA en los principales bancos · oct-26

Stock hipotecario **+34,0% real i/a** y +3,2% real m/m (sep) · UVA 2.185,48 (06/11), **+33,2% i/a**

La 2.ª licitación del FGS (06/10) adjudicó $200.000 M para hipotecarios y sumó a quien tiene una vivienda que no usa.

Comprador. Comparar bancos: entre 6,5% y 7,5% hay diferencia real en la cuota.

Vendedor. Un comprador con crédito necesita una propiedad apta crédito: papeles al día.

Inversor. Más fondeo de largo plazo sostiene la demanda financiada.

Período: Tasas: oct-26 · stock: sep-26 · UVA: 06/11/2026

3. IPC vs RIPTE

NACIONAL

▼ Freno

−3,9 pp

salarios contra inflación · i/a ago-26

RIPTE ago **+29,6% i/a** vs IPC ago 33,5% · IPC sep 1,9% m/m y 33,4% i/a · IPC oct: sale el 12/11

Los salarios formales le pierden a la inflación: la cuota UVA crece más rápido que el ingreso.

Comprador. Calcular la cuota con margen: que no pase del 25-30% del ingreso.

Vendedor. Menos familias califican para montos altos: el ticket medio manda.

Inversor. Si la inflación baja, el crédito se vuelve más sostenible.

Período: RIPTE ago-26 · IPC sep-26

4. Expectativas y confianza

NACIONAL

● Neutro

21,8%

inflación esperada a 12 meses · REM oct-26

Antes 21,1% · inflación 2026 esperada 30,4% · confianza UTDT oct 41,52 (+0,81% m/m) · **Bienes durables e inmuebles 35,62 (+8,77% m/m)**

La inflación esperada a 12 meses subió apenas (21,1% → 21,8%), pero mejora la predisposición a comprar bienes durables e inmuebles.

Comprador. Más gente con ganas de comprar: las buenas unidades se mueven rápido.

Vendedor. Mejor clima para salir a vender con precio realista.

Inversor. Si las expectativas vuelven a bajar, favorecen decisiones de largo plazo.

Período: REM oct-26 (05/11/2026) · UTDT oct-26

BLOQUE 2 · DEMANDA · CABA

¿Cuánto se está comprando?

Operaciones cerradas e intención de compra en la Ciudad. Las escrituras no se abren por barrio.

5. Escrituras
CABA

● Neutro

6.612

compraventas · septiembre 2026

+9,2% m/m · −5,5% i/a · ene-sep 48.195 (−2,7%)

4.º mejor septiembre en 30 años, detrás de 1998, 2005 y 2025. Octubre se publica cerca del 20-25/11.

Comprador. Hay mercado activo: lo bien ubicado y bien tasado se vende.

Vendedor. Hay compradores que escrituran. Un precio alineado consigue cierre.

Inversor. El volumen da liquidez para entrar y salir.

Período: Septiembre 2026

6. Hipotecas y % con crédito
CABA

▼ Freno

1.256

escrituras con hipoteca · 19,0% del total

−15,5% i/a · ene-sep 7.426 (−31,4%)

8 de cada 10 compras se pagan sin crédito, aunque el stock de préstamos crece: el crédito todavía no llega a la escritura.

Comprador. Si calificás para crédito, competís con menos compradores financiados.

Vendedor. El comprador típico usa ahorro propio y negocia firme.

Inversor. Cuando el crédito pase a la escritura, el segmento medio reacciona primero.

Período: Septiembre 2026 · % cálculo TheOffice

7. Escritura promedio
CABA

● Neutro

USD 120.106

monto medio por escritura

+3% i/a en USD · $184,3 millones (+11% i/a)

Es el ticket que se cierra. El 2 ambientes publicado de 50 m² ronda USD 132.000 (Zonaprop oct).

Comprador. El 2 ambientes usado sigue siendo la puerta de entrada.

Vendedor. El monto cerrado sube despacio: no hay margen para pedir de más.

Inversor. Ticket estable sostiene la demanda de unidades chicas para renta.

Período: Septiembre 2026

8. Interés de búsqueda
CABA

▲ Motor

+11,6%

contactos por venta · i/a · sep-26

+1,6% m/m · venía de −5,5% i/a en agosto · tráfico Zonaprop: 5,69 M visitas estimadas (sep)

Más consultas que hace un año: la demanda se reactiva. Dato de una sola fuente de prensa.

Comprador. Más competencia por las mejores unidades.

Vendedor. Más consultas: buen momento para publicar bien.

Inversor. La intención anticipa escrituras de los próximos meses.

Período: UdeSA + Mercado Libre, sep-26 (vía prensa) · Semrush sep-26

BLOQUE 3 · OFERTA · CABA

¿Cuánto hay a la venta?

Avisos publicados en la Ciudad. Los portales repiten propiedades: los conteos sirven para comparar, no como cifra exacta.

9. Departamentos en venta

CABA

● Neutro

72.906

avisos Mudafy al 01/11/2026

En octubre eran 57.370, pero Mudafy amplió su base (Palermo pasó de 5.536 a 10.800): **no es comparable**

Son avisos publicados y los portales repiten propiedades: sirve para comparar, no como cifra exacta. IDECBA publicaría el 3T-26 hacia fin de noviembre.

Comprador. Hay mucho para elegir: comparar antes de ofertar.

Vendedor. Competís con miles de avisos: precio y presentación deciden.

Inversor. Oferta amplia = poder de negociación al comprar.

Período: Mudafy 01/11/2026

10. Avisos con rebaja

CABA

● Neutro

26%

de los deptos bajó su precio en los últimos 6 meses

Descuento promedio **5,8%** · sep: 27% y 5,9%

Uno de cada cuatro vendedores ya ajustó. El ajuste es chico y estable.

Comprador. Hay margen de negociación, pero acotado.

Vendedor. Si en 60 días no hay consultas, el mercado pide ajuste.

Inversor. Los precios pedidos no se desarman.

Período: Octubre 2026

11. Stock a estrenar

CABA

● Neutro

25,1%

del stock en venta es a estrenar · 2T-26

Comunas 11 a 15: de 28,3% (C14) a 39,4% (C12)

Una de cada cuatro unidades publicadas es nueva; en el norte de la Ciudad, más.

Comprador. Hay producto nuevo para comparar contra el usado.

Vendedor. El usado compite contra lo nuevo: precio y estado mandan.

Inversor. Mucho terminado en oferta presiona el precio del pozo.

Período: IDECBA 2T-26

12. Stock por ambientes

CABA

● Neutro

Sin dato

publicado a 08/11/2026

Mudafy publica precio por ambientes, no cantidad de avisos por ambientes

No hay fuente pública con el stock abierto por ambientes este mes.

Período: —

BLOQUE 4 · PRECIOS · CABA

¿Cuánto se pide y cuánto se cierra?

Precio de publicación en dólares por m², contrastado con el precio de cierre y la negociación.

13. USD/m² CABA

CABA

● Neutro

USD 2.580

promedio de fuentes · departamentos

Zonaprop USD 2.493 (oct, **+0,4% m/m**, +1,8% i/a) · Mudafy USD 2.667 (mediana, 01/11)

Zonaprop es promedio y Mudafy, mediana sobre otra muestra: por eso difieren. Zonaprop sigue 11,0% bajo su máximo histórico.

Comprador. Precios firmes: esperar una baja no tiene sustento hoy.

Vendedor. Sube poco: el precio lo pone el mercado, no la expectativa.

Inversor. Revalorización lenta: el caso es largo plazo.

Período: Zonaprop oct-26 · Mudafy 01/11/2026 · promedio cálculo TheOffice

14. Usado, a estrenar y pozo

CABA

● Neutro

+37%

cuánto más cuesta un 2 amb a estrenar que uno usado

Usado 2 amb USD 2.343/m² · a estrenar USD 3.215/m² (IDECBA 2T-26) · pozo CABA USD 3.141 (Zonaprop, período no informado)

Lo nuevo cobra un premio grande sobre lo usado.

Comprador. El usado bien conservado da más metros por dólar.

Vendedor. Si tu usado está reciclado, el premio de lo nuevo te deja margen.

Inversor. El pozo sale debajo del terminado: ahí está el margen del que entra temprano.

Período: IDECBA 2T-26 · Zonaprop vía prensa (30/10/2026)

15. Ticket por ambientes

CABA

● Neutro

USD 132.000

2 ambientes de 50 m² · oct-26

Mono 40 m² USD 111.000 · 3 amb 70 m² USD 181.000 · Mudafy medianas: 1 amb USD 98.000, 2 amb USD 125.000, 3 amb USD 165.000

El valor de entrada real por tipología en la Ciudad.

Comprador. Con USD 130.000 entrás a un 2 ambientes promedio de CABA.

Vendedor. Tu comprador compara contra estos tickets.

Inversor. Los chicos tienen el ticket más líquido para renta.

Período: Zonaprop oct-26 · Mudafy 01/11/2026

16. Precio de cierre

CABA

● Neutro

USD 2.097

por m² · usados · cierre real

−2,5% m/m · −0,4% i/a · sep-26

Índice M² Real (UCEMA, RE/MAX y Reporte Inmobiliario): lo que se paga, no lo que se pide. Octubre: sin dato publicado a 08/11.

Comprador. El cierre del usado está por debajo del publicado: negociá con este dato.

Vendedor. Tasá contra cierres, no contra avisos.

Inversor. El cierre sin suba en un año confirma un mercado de precio estable.

Período: Septiembre 2026 (vía prensa)

17. Brecha de negociación

CABA

▲ Motor

4%

cierre debajo del publicado · red Mudafy · 01/11

Zonaprop: 26% de avisos rebajados, **−5,8%** · M² Real: 4,75% (sep)

Tres fuentes, tres métodos, un mensaje: la distancia entre pedir y cerrar es chica.

Comprador. Ofertas muy por debajo del publicado tienen poca chance.

Vendedor. Publicar alto para negociar no funciona.

Inversor. Cierres firmes: mercado sano, sin liquidaciones.

Período: Mudafy 01/11 · Zonaprop oct-26 · M² Real sep-26

Ranking de barrios

Más caros (Zonaprop oct-26, USD/m²)
Puerto Madero 6.141 · Palermo 3.475 · Núñez 3.419 · Belgrano 3.340 · Colegiales 3.119

Más baratos
Lugano 1.067 · Nueva Pompeya 1.498 · Parque Avellaneda 1.662 · La Boca 1.678 · Floresta 1.703

En un año
74% de los barrios sube; las mayores subas, Villa Riachuelo y La Boca; la mayor baja, Constitución (−4,1%)

BLOQUE 5 · CRUCES PROPIOS · CABA

¿Quién tiene la sartén por el mango?

Tres cruces de elaboración propia que combinan fuentes. Se leen como índices comparativos.

18. Meses de absorción

● Neutro

CABA

11,0

meses para vender todo lo publicado

72.906 deptos (01/11) ÷ 6.612 escrituras (sep) · con la base de octubre daba 8,7

A este ritmo tardaría 11 meses en venderse todo lo publicado si no entrara oferta nueva. La suba viene de la base ampliada de Mudafy, no del mercado. Rango 6-12: equilibrado.

Comprador. Negociás de igual a igual, con algo más de aire.

Vendedor. Con precio de mercado se vende en plazos normales; sobrevaluado, se estanca.

Inversor. Equilibrio: comprar con análisis, no por oportunidad.

Período: Mudafy 01/11 + Colegio sep-26 · cálculo TheOffice · solo deptos ÷ todas las escrituras; hay avisos duplicados

19. Capacidad de compra

▼ Freno

CABA

2,1

sueldos promedio por m² en CABA

0,49 m² por sueldo · **5,2 años** de sueldo para 30 m²

Con el salario formal promedio se necesitan más de 5 años completos de ingresos para 30 m² en la Ciudad.

Comprador. Sin crédito, el ahorro solo no alcanza.

Vendedor. Tu comprador suele venir con ahorro previo o vendiendo otra propiedad.

Inversor. Demanda de alquiler sostenida: comprar es caro en sueldos.

Período: RIPTE ago-26 al MEP del 06/11 (USD 1.252) · USD/m² CABA 2.580 · cálculo TheOffice

20. Ratio precio/costo (Q)

● Neutro

CABA

1,8

veces cubre el precio a estrenar el costo de construir

A estrenar 2 amb CABA USD 3.215 ÷ costo vendible USD 1.788 · costo en USD **+21,4% en 2026**

Desarrolladores ubican el equilibrio en USD 3.400 a 3.600 por m² vendible con tierra cara: el margen está finito.

Comprador. Lo nuevo difícilmente baje: el costo pone piso.

Vendedor. Tu terreno vale lo que deja el número del desarrollador: hoy está justo.

Inversor. Pozo con margen ajustado: elegir desarrollador sólido.

Período: IDECBA 2T-26 · Reporte Inmobiliario ago-26 · Zonaprop oct-26 · cálculo TheOffice

Lectura de los cruces

- Mercado equilibrado: ni el comprador ni el vendedor tienen el control.
- Comprar sigue siendo caro medido en sueldos: el crédito es la llave de la demanda.
- Construir está caro y el margen del desarrollador, finito: lo nuevo tiene piso.

BLOQUE 6 · ALQUILER, INVERSIÓN Y DESARROLLO

¿Rinde alquilar? ¿Conviene construir?

Alquiler y renta de la Ciudad, y las dos variables que deciden la obra nueva: costo y permisos.

21. Alquiler 2 amb y renta

CABA

● Neutro

$909.058

alquiler 2 amb · oct-26

+1,2% m/m · **+27,2% i/a** · renta bruta 5,74% · 17,4 años de repago

El aumento mensual más bajo del año. En el año el alquiler sube 22% contra 26% de inflación.

Comprador. Alquilar sigue siendo más barato que la cuota de comprar en muchos casos.

Vendedor. Una unidad para renta compite en precio de alquiler.

Inversor. Renta cerca de 5,7%: el caso es renta más revalorización.

Período: Octubre 2026

22. Alquiler vs inflación y salarios

MIXTO

▼ Freno

+27,2%

alquiler i/a · oct-26

IPC +33,4% (sep) · RIPTE +29,6% (ago) · UVA +33,2% (08/11) · ICL 37,36 (08/11)

El alquiler sube menos que la inflación y que la UVA: la renta real cae.

Comprador. El inquilino gana poder relativo: buen momento para renegociar.

Inversor. La renta real cae: el inversor depende de la revalorización.

Período: Períodos indicados en cada dato

23. Costo de construcción

NACIONAL / CABA

▼ Freno

+2,9%

Indicador CAMARCO · sep-26

Acumulado 2026 **25,7%** · ICC INDEC GBA +1,5% m/m, 31,3% i/a · costo en USD (Zonaprop) +1,4% m/m oct

Edificio tipo: USD 1.788 por m² vendible y USD 1.324 por m² total (Reporte Inmobiliario, ago-26). Octubre de CAMARCO e INDEC: sin dato a 08/11.

Comprador. El precio de lo nuevo tiene piso firme.

Vendedor. Con costo en alza, la incidencia del terreno se achica.

Inversor. Costo en USD sube menos de 3% mensual: el pozo no está en zona roja.

Período: CAMARCO sep-26 · INDEC sep-26 · Zonaprop oct-26

24. Permisos de obra

CABA

▼ Freno

143.929 m²

permisados en septiembre 2026

Obra nueva 111.745 m² · **−38,8% m/m** el total · −32,8% i/a · ene-sep +25,2% vs 2025

Septiembre se frenó contra agosto y contra el año pasado, aunque el acumulado del año sigue arriba.

Comprador. Menos obra nueva a futuro sostiene el valor de lo que hay.

Vendedor. Menos competencia de nuevos en 18-36 meses.

Inversor. Si el freno sigue, menos lanzamientos y pozo más caro.

Período: Septiembre 2026 · i/a cálculo TheOffice

TENDENCIAS Y NOVEDADES · RADAR NORMATIVO

Lo que cambia las reglas de juego

▲ MOTOR

Segunda licitación del FGS para hipotecarios

BCRA Com. B 13240: $200.000 M en plazos fijos UVA destinados a hipotecarios de vivienda (adjudicados el 06/10: ofertas por $246.000 M, 12 bancos ganadores). Amplía el acceso a quien tiene una vivienda que no usa. Tope de tasa UVA + 7,5% (Com. A 8475).

Impacto: Ordena la tasa hacia 7,5% + UVA y suma compradores con crédito.

Fuente en el anexo: BCRA Com. B 13240 · BCRA P51235 · BCRA IMM sep-26

▲ MOTOR

Inocencia Fiscal II: reglamentación

Decreto 1253/2026 (BO 23/10) reglamenta el régimen simplificado de Ganancias; RG ARCA 5916/2026 lo adapta; Res. UIF 144/2026 (BO 03/11) fija la debida diligencia de los sujetos obligados, entre ellos los escribanos. La prensa señala que facilita comprar inmuebles con dólares no bancarizados.

Impacto: Puede sumar compradores con dólares fuera del sistema. Confirmar topes en el texto oficial antes de operar.

Fuente en el anexo: Biblioteca ARCA (Decreto 1253/2026) · Colegio de Escribanos (03/11/2026)

● NEUTRO

Presupuesto CABA 2027 y Ley Tarifaria

En la Legislatura, sin sanción a 08/11. Proyecto: Sellos con exención total para vivienda única hasta $291 M (si se supera, se paga sobre el excedente); ABL por inflación para partidas de hasta $41,4 M de valuación (68% del padrón) y por inflación más 1% mensual para el resto.

Impacto: Si se aprueba, baja el costo de escriturar vivienda única y sube el ABL de las propiedades de mayor valuación.

Fuente en el anexo: GCBA (05/10/2026) · Ámbito (07/10/2026)

● NEUTRO

Alquileres: registro de contratos (proyecto)

Proyecto en la Legislatura para un registro obligatorio de contratos de alquiler y subalquiler con datos en el IVC. Girado a la Comisión de Vivienda, sin tratamiento.

Impacto: Solo presentado: vigilar.

Fuente en el anexo: Parlamentario (29/10/2026)

Código Urbanístico, plusvalía (Ley 6062) y ley de alquileres: sin novedades en la ventana del 01/10 al 08/11/2026. Ante una duda legal o fiscal concreta, consultar antes de operar.

TENDENCIAS Y NOVEDADES · OBRA Y MERCADO

Lo que se construye y lo que se mueve

NOVEDAD

Línea F de subte

Dos consorcios presentaron ofertas técnicas el 02/10. Inversión estimada USD 1.350 M, 12 estaciones de Barracas a Palermo (Coronel Díaz, Ecoparque, Pacífico). Adjudicación prevista en diciembre; la expropiación de inmuebles sigue en la Legislatura y podría demorar la obra.

Impacto: Revaloriza el eje Pacífico-Coronel Díaz a largo plazo.

Fuente en el anexo: GCBA (02/10/2026) · enelSubte (29/10/2026)

NOVEDAD

Parque Ferroviario Urquiza · Comuna 12

La obra arrancó en octubre: 5.920 m² de espacio verde junto a la estación Juan Manuel de Rosas. Plazo licitado de 10 meses.

Impacto: Revaloriza el entorno de la estación en 12 a 24 meses.

Fuente en el anexo: La Nación (01/10/2026) · Barriada (06/10/2026)

NOVEDAD

Desarrollos premium

Consultatio lanza 76 unidades en Las Cañitas (USD 80 M, cerca de USD 5.700/m² según la nota) y BrodyFriedman termina un edificio en Bajo Belgrano a unos USD 6.500/m² según el desarrollador.

Impacto: Nuevos techos de precio en Palermo y Belgrano, en el segmento de lujo.

Fuente en el anexo: iProfesional (30/10/2026) · Cronista (08/11/2026)

NOVEDAD

Crédito hipotecario en octubre

El stock de préstamos hipotecarios llegó a $9,6 billones, +3,3% real en el mes, según First Capital Group con datos del BCRA. El BCRA de octubre todavía no lo publicó.

Impacto: El crédito sigue creciendo aunque las escrituras con hipoteca caen.

Fuente en el anexo: iProfesional (05/11/2026), solo prensa

Lectura combinada

Crédito con más fondeo, confianza en suba y dólar estable empujan la demanda. En contra, salarios que pierden contra la inflación y un riesgo país en alza. El resultado: un mercado activo pero selectivo, donde se vende lo que está bien de precio.

CAPÍTULO · COMUNAS 11 A 15 · 1 DE 3

El norte de la Ciudad contra el promedio

Lo que se publica a nivel de barrio y comuna: precios, oferta, a estrenar y alquiler. Las escrituras no existen por comuna, así que acá no hay ventas.

Índice TheOffice

USD 3.141

por m² · comunas 11-15 · promedio de Zonaprop y Mudafy ponderado por avisos

Contra la Ciudad

+21,8%

sobre el promedio de CABA (USD 2.580), mismo método

Avisos en venta

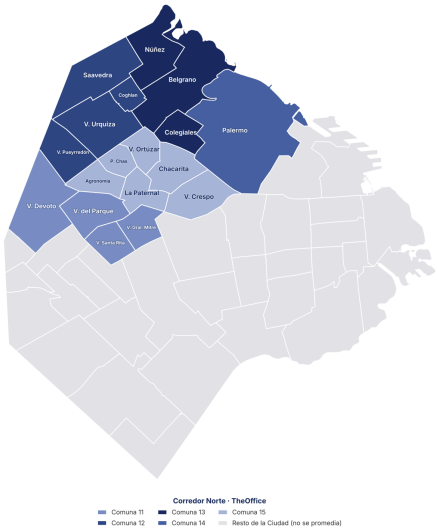
32.521

44,6% de los avisos de CABA (Mudafy, 01/11)

Sin Palermo

USD 2.967

Palermo tiene un tercio de los avisos y mueve el índice



Comunas 11 a 15 en azul.

Por comuna (IDECBA, 2T-26)

Comuna	% del stock a estrenar	Usado 2 amb USD/m²	A estrenar 2 amb USD/m²	Premio de lo nuevo	Alquiler 2 amb usado
Comuna 11	34,7%	2.254	2.750	+22,0%	$717.302
Comuna 12	39,4%	2.783	3.251	+16,8%	$810.740
Comuna 13	30,2%	3.009	3.900	+29,6%	$833.491
Comuna 14	28,3%	3.118	4.005	+28,4%	$839.053
Comuna 15	34,6%	2.545	3.046	+19,7%	$791.520
CABA	**25,1%**	**2.343**	**3.215**	**+37,2%**	**$764.485**

El Índice TheOffice promedia, para cada barrio, la mediana de Mudafy (01/11/2026) y el promedio de Zonaprop (octubre 2026 para 8 barrios; agosto 2026 para los 10 restantes, último dato publicado por barrio), y pondera por avisos de Mudafy. IDECBA no entra al índice porque publica por tipología y trimestre: va como contraste oficial. Mudafy amplió su base de avisos en noviembre: los conteos no se comparan con octubre.

CAPÍTULO · COMUNAS 11 A 15 · 2 DE 3

Los 18 barrios, uno por uno

Barrio	Comuna	Mudafy mediana 01/11	Zonaprop promedio oct-26	Índice del barrio	vs Índice TheOffice	vs CABA	Avisos	2 amb mediana USD	Renta bruta 2 amb	Zonaprop i/a sep-26
Núñez	13	3.636	3.419	**3.528**	+12,3%	+36,7%	2.727	175.500	4,4%	s/d
Palermo	14	3.509	3.475	**3.492**	+11,2%	+35,3%	10.800	170.000	4,1%	s/d
Belgrano	13	3.395	3.340	**3.368**	+7,2%	+30,5%	5.604	169.000	3,9%	+4,19%
Colegiales	13	3.107	3.119	**3.113**	−0,9%	+20,7%	1.354	150.000	4,4%	s/d
Saavedra	12	2.938	2.889	**2.914**	−7,3%	+12,9%	1.129	145.354	5,1%	+6,79%
Coghlan	12	2.959	2.851	**2.905**	−7,5%	+12,6%	524	149.000	4,2%	+3,49%
Chacarita	15	2.857	2.839	**2.848**	−9,3%	+10,4%	520	135.350	4,7%	+4,43%
Villa Urquiza	12	2.894	2.801	**2.848**	−9,4%	+10,4%	2.532	130.000	5,1%	s/d
Villa Devoto	11	2.815	2.752[a]	**2.784**	−11,4%	+7,9%	1.497	127.000	4,9%	s/d
Villa Ortúzar	15	2.786	2.643[a]	**2.714**	−13,6%	+5,2%	492	140.000	4,7%	s/d
Villa Crespo	15	2.594	2.540[a]	**2.567**	−18,3%	−0,5%	2.085	125.000	5,0%	s/d
Parque Chas	15	2.481	2.452[a]	**2.466**	−21,5%	−4,4%	299	118.000	5,3%	s/d
Villa del Parque	11	2.434	2.273[a]	**2.354**	−25,1%	−8,8%	1.224	120.000	4,9%	s/d
Villa Pueyrredón	12	2.400	2.307[a]	**2.354**	−25,1%	−8,8%	568	115.000	5,1%	s/d
Agronomía	15	2.347	2.243[a]	**2.295**	−26,9%	−11,0%	139	s/d	s/d	+6,25%
Villa Santa Rita	11	2.128	2.140[a]	**2.134**	−32,1%	−17,3%	419	98.000	5,6%	s/d
La Paternal	15	1.984	2.071[a]	**2.028**	−35,5%	−21,4%	342	110.000	5,2%	−0,15%
Villa Gral. Mitre	11	1.974	1.976[a]	**1.975**	−37,1%	−23,4%	266	89.000	5,7%	−1,68%
Índice TheOffice	**11-15**	**3.174**	**3.109**	**3.141**	**—**	**+21,8%**	**32.521**	**—**	**—**	**—**
Promedio CABA	—	2.667	2.493	2.580	—	—	72.906	125.000	5,7%[b]	+1,8%[b]

USD/m² de departamentos, precio de publicación. [a] Zonaprop agosto 2026: último dato publicado por barrio. [b] Zonaprop octubre 2026 (renta y variación interanual de CABA). 2 amb y renta: Mudafy (renta = 100 ÷ años de alquiler para recuperar la compra). Agronomía: muestra chica de alquiler, sin renta. Zonaprop i/a: solo los barrios que publicó La Nación en su ranking de septiembre. s/d: sin dato publicado a 08/11/2026.

CAPÍTULO · COMUNAS 11 A 15 · 3 DE 3

Seis barrios en foco

Saavedra

Comuna 12

USD 2.914 **−7,3%**

por m² · índice del barrio | vs Índice TheOffice

Mudafy / Zonaprop	2.938 / 2.889
vs CABA	+12,9%
Avisos	1.129
2 amb · renta	USD 145.354 · 5,1%
IDECBA usado / nuevo	2.888 / 3.387
IDECBA usado i/a	+6,3%
Pozo Zonaprop	3.380
Zonaprop i/a sep	+6,79%

- La mayor suba interanual de las comunas 11-15 según Zonaprop (+6,79%, sep-26).
- El alquiler 2 amb más alto de la Comuna 12 en Mudafy ($950.000) y renta de 5,1%, la más alta de la Comuna 12 junto con Villa Urquiza y Villa Pueyrredón.

Coghlan

Comuna 12

USD 2.905 **−7,5%**

por m² · índice del barrio | vs Índice TheOffice

Mudafy / Zonaprop	2.959 / 2.851
vs CABA	+12,6%
Avisos	524
2 amb · renta	USD 149.000 · 4,2%
IDECBA usado / nuevo	2.871 / 3.100
IDECBA usado i/a	+0,1%
Pozo Zonaprop	3.258
Zonaprop i/a sep	+3,49%

- Lo nuevo cuesta apenas 8% más que el usado (IDECBA): el usado compite de igual a igual.
- Barrio bajo y con poca obra: la escasez sostiene el precio.

Núñez

Comuna 13

USD 3.528 **+12,3%**

por m² · índice del barrio | vs Índice TheOffice

Mudafy / Zonaprop	3.636 / 3.419
vs CABA	+36,7%
Avisos	2.727
2 amb · renta	USD 175.500 · 4,4%
IDECBA usado / nuevo	3.266 / 3.809
IDECBA usado i/a	+10,1%
Pozo Zonaprop	4.016
Zonaprop i/a sep	s/d

- El más caro de las comunas 11-15 y 12% sobre el Índice TheOffice.
- El usado 2 amb oficial subió 10,1% en un año (IDECBA 2T-26). Renta baja (4,4%): se compra por valor, no por flujo.

Villa Urquiza

Comuna 12

USD 2.848 **−9,4%**

por m² · índice del barrio | vs Índice TheOffice

Mudafy / Zonaprop	2.894 / 2.801
vs CABA	+10,4%
Avisos	2.532
2 amb · renta	USD 130.000 · 5,1%
IDECBA usado / nuevo	2.775 / 3.256
IDECBA usado i/a	+1,1%
Pozo Zonaprop	3.021
Zonaprop i/a sep	s/d

- El segmento medio del norte: el primero en reaccionar cuando crece el crédito.
- 2.532 avisos y mucho producto nuevo (39% del stock de la Comuna 12 es a estrenar): competencia para el vendedor.

Villa Pueyrredón

Comuna 12

USD 2.354 **−25,1%**

por m² · índice del barrio | vs Índice TheOffice

Mudafy / Zonaprop	2.400 / 2.307 (ago)
vs CABA	−8,8%
Avisos	568
2 amb · renta	USD 115.000 · 5,1%
IDECBA usado / nuevo	2.594 / s/d
IDECBA usado i/a	+11,0%
Pozo Zonaprop	s/d
Zonaprop i/a sep	s/d

- Entrada de valor de la Comuna 12: 25% debajo del Índice TheOffice.
- El usado 2 amb oficial subió 11% en un año (IDECBA 2T-26). Renta 5,1%.

Villa Devoto

Comuna 11

USD 2.784 **−11,4%**

por m² · índice del barrio | vs Índice TheOffice

Mudafy / Zonaprop	2.815 / 2.752 (ago)
vs CABA	+7,9%
Avisos	1.497
2 amb · renta	USD 127.000 · 4,9%
IDECBA usado / nuevo	2.352 / 2.942
IDECBA usado i/a	+0,4%
Pozo Zonaprop	2.996
Zonaprop i/a sep	s/d

- 11% debajo del índice y 8% sobre el promedio de CABA.
- Las fuentes de publicación dan muy por encima del usado oficial: miden universos distintos. Tasar por tipología.

Datos al 08/11/2026. Mudafy 01/11/2026 · Zonaprop oct-26 (ago-26 donde se indica) · IDECBA 2T-26 · pozo: Zonaprop vía prensa, período no informado. Fuentes en el anexo.

CONCLUSIÓN

Qué hacer con todo esto

Leyendo los cruces en conjunto: precios firmes, cierres cerca de lo publicado, mercado equilibrado, crédito que mejora de a poco y un costo de construir que pone piso a lo nuevo.

	QUÉ HACER	QUÉ EVITAR	QUÉ VIGILAR
Comprador	Comprar con análisis, sin apuro: mercado equilibrado y cierre cerca de lo publicado (4% a 6% de negociación). Comparar bancos: entre 6,5% y 7,5% + UVA hay diferencia en la cuota.	Ofertas muy por debajo del publicado y esperar bajas en lo nuevo: el costo de construir pone piso.	El riesgo país (939 al 06/11) y si las licitaciones del FGS siguen.
Vendedor	Publicar alineado con el precio de cierre del barrio, no con el aviso más caro. La confianza para comprar inmuebles subió en octubre.	Sobrevaluar: hay más de 70.000 avisos en CABA y el 26% ya tuvo que bajar.	Escrituras de octubre (fines de noviembre) y la Ley Tarifaria 2027 (Sellos y ABL).
Inversor	Mirar la entrada de valor del norte (Villa Pueyrredón, Villa del Parque, Parque Chas) y el pozo con desarrollador sólido.	Comprar solo por renta: 5,7% bruto en CABA y el alquiler sube menos que la inflación.	El costo en dólares (+21,4% en el año) y el freno de permisos de septiembre: menos lanzamientos a futuro.

Lo que sigue en noviembre
IPC de octubre (12/11) · escrituras de octubre (20-25/11) · IDECBA 3T-26 (previsto hacia fin de mes).

La variable a vigilar
Riesgo país: de 607 a 939 puntos en cinco semanas.

La pregunta del mes
¿El crédito que crece en el stock llega a la escritura? Lo vemos con las hipotecas de octubre.

Este informe describe el mercado; no es una tasación ni una recomendación de inversión para un caso particular.

ANEXO · 1 DE 3

Fuentes y herramientas

Fuente · dato	Período	Consulta	Link
Zonaprop Index CABA USD/m², tipologías, rebajas, alquiler, renta, costo en USD, ranking	oct-26	08/11/2026	https://www.zonaprop.com.ar/blog/wp-content/uploads/2026/11/INDEX_CABA_REPORTE_2026-10.pdf
La Nación sobre Zonaprop USD/m² de octubre por barrio (ranking)	oct-26	08/11/2026	https://www.lanacion.com.ar/propiedades/casas-y-departamentos/propiedades-los-datos-sobre-los-precios-de-venta-y-de-los-alquileres-que-nadie-esperaba-nid04112026/
La Nación sobre Zonaprop USD/m² de agosto por barrio	ago-26	08/11/2026	https://www.lanacion.com.ar/propiedades/casas-y-departamentos/con-us100000-cuantos-metros-cuadrados-se-pueden-comprar-en-cada-barrio-de-caba-en-octubre-2026-nid29102026/
La Nación sobre Zonaprop Variación interanual por barrio	sep-26	08/11/2026	https://www.lanacion.com.ar/propiedades/casas-y-departamentos/cuales-son-los-barrios-de-caba-que-mas-subieron-el-precio-de-las-propiedades-en-octubre-2026-nid13102026/
Mudafy Mediana USD/m², avisos, brecha de cierre, ambientes y alquiler por barrio (CSV)	al 01/11/2026	08/11/2026	https://mudafy.com.ar/prensa/precio-m2-caba-noviembre-2026
Mudafy Avisos al 08/10/2026 (base anterior)	al 08/10/2026	08/11/2026	https://mudafy.com.ar/prensa/precio-m2-caba-octubre-2026
Índice M² Real vía iProfesional Precio de cierre de usados	sep-26	08/11/2026	https://www.iprofesional.com/realestate/466916-cuanto-cuesta-el-metro-cuadrado-de-un-departamento-usado-en-caba
IDECBA (IEC-GCBA) Venta de departamentos por comuna y barrio	2T-26	08/11/2026	https://www.estadisticaciudad.gob.ar/eyc/wp-content/uploads/2026/08/ir_2026_2052.pdf
IDECBA (IEC-GCBA) Alquiler de departamentos por comuna	2T-26	08/11/2026	https://www.estadisticaciudad.gob.ar/eyc/wp-content/uploads/2026/08/ir_2026_2049.pdf
Ámbito sobre Zonaprop m² en pozo; equilibrio del desarrollador	nota 30/10/2026	08/11/2026	https://www.ambito.com/real-estate/construir-vender-ya-no-cierra-que-podrian-subir-los-precios-los-departamentos-2027-n6339399
Colegio de Escribanos CABA Escrituras, hipotecas, monto medio	sep-26	08/11/2026	https://www.colegio-escribanos.org.ar/2026/10/22/cantidad-de-escrituras-de-compraventa-realizadas-en-septiembre-2026/
Ámbito Ranking histórico de septiembre	sep-26	08/11/2026	https://www.ambito.com/real-estate/las-ventas-propiedades-caba-lograron-su-cuarto-mejor-septiembre-30-anos-n6336762
UdeSA + Mercado Libre vía El Monterizo Contactos de venta CABA	sep-26	08/11/2026	https://elmonterizo.com/la-oferta-de-alquileres-en-el-amba-se-multiplico-por-cuatro-pero-hay-un-dato-que-preocupa-a-los-inquilinos

Cálculos propios (promedios de fuentes, Índice TheOffice, absorción, capacidad de compra, ratio Q, brechas, variaciones): TheOffice, recalculados con código y testeados sobre este PDF.

ANEXO · 2 DE 3

Fuentes y herramientas

Fuente · dato	Período	Consulta	Link
Semrush Tráfico estimado de Zonaprop	sep-26	08/11/2026	https://www.semrush.com/website/zonaprop.com.ar/overview/
Rava Dólar MEP, CCL, mayorista, oficial, riesgo país	30/09, 30/10 y 06/11/2026	08/11/2026	https://www.rava.com/cotizaciones/historico/dolar-mep/2026/11/06/
BCRA, API v4 UVA, ICL, REM 12 meses	06-08/11/2026	08/11/2026	https://api.bcra.gob.ar/estadisticas/v4.0/Monetarias/31
BCRA Informe Monetario Mensual: hipotecarios	sep-26	08/11/2026	https://www.bcra.gob.ar/archivos/Pdfs/PublicacionesEstadisticas/informes/informe-monetario-mensual-2026-09.pdf
BCRA Com. B 13240 y resultado de la licitación (P51235)	02 y 06/10/2026	08/11/2026	https://www.bcra.gob.ar/archivos/Pdfs/comytexord/B13240.pdf
Cronista sobre ComparaTasas Tasas UVA por banco	nota 09/10/2026	08/11/2026	https://www.cronista.com/economia-politica/creditos-uva-en-octubre-de-2026-cuales-son-los-bancos-con-las-tasas-mas-bajas-y-que-proporcion-cuotaingreso-piden/
Ámbito REM de octubre	05/11/2026	08/11/2026	https://www.ambito.com/economia/rem-octubre-los-gurues-la-city-actualizan-sus-pronosticos-el-dolar-la-inflacion-y-el-pbi-n6341932
UTDT vía Perfil Confianza del consumidor	oct-26	08/11/2026	https://www.perfil.com/noticias/economia/la-confianza-del-consumidor-subio-por-segundo-mes-consecutivo-en-octubre-a40.phtml
INDEC IPC (página de tema)	sep-26	08/11/2026	https://www.indec.gob.ar/Nivel4/Tema/3/5/31
INDEC ICC Gran Buenos Aires	sep-26	08/11/2026	https://www.indec.gob.ar/uploads/informesdeprensa/icc_10_26C96DA2A124.pdf
RIPTE (Secretaría de Trabajo) Remuneración promedio	ago-26	08/11/2026	https://www.argentina.gob.ar/trabajo/seguridadsocial/ripte
CAMARCO Indicador CAMARCO	sep-26	08/11/2026	https://www.camarco.org.ar/2026/10/20/indicador-camarco-septiembre-2026/
CAMARCO sobre GCBA Permisos de obra CABA	sep-26	08/11/2026	https://www.camarco.org.ar/wp-content/uploads/2026/09/Permisos-GCBA_Mensual-1.pdf

Cálculos propios (promedios de fuentes, Índice TheOffice, absorción, capacidad de compra, ratio Q, brechas, variaciones): TheOffice, recalculados con código y testeados sobre este PDF.

ANEXO · 3 DE 3

Fuentes y herramientas

Fuente · dato	Período	Consulta	Link
Reporte Inmobiliario vía iProfesional Costo edificio tipo	ago-26	08/11/2026	https://www.iprofesional.com/realestate/465620-costo-de-construir-volvio-a-subir-y-desarrolladores-ajustan-proyectos
Biblioteca ARCA Decreto 1253/2026	23/10/2026	08/11/2026	https://biblioteca.afip.gob.ar/dcp/DEC_C_001253_2026_10_22
Colegio de Escribanos CABA Res. UIF 144/2026	03/11/2026	08/11/2026	https://www.colegio-escribanos.org.ar/2026/11/03/uif-resolucion-144-2026-nuevo-regimen-de-inocencia-fiscal/
GCBA Presupuesto 2027: Sellos, ABL, Línea F	05/10/2026	08/11/2026	https://buenosaires.gob.ar/gcaba_historico/noticias/en-2027-la-ciudad-hara-una-historica-baja-de-patentes-y-la-mayor-inversion
Ámbito Presupuesto 2027 en la Legislatura	07/10/2026	08/11/2026	https://www.ambito.com/politica/presupuesto-2027-caba-lla-le-reclamo-mas-ajuste-al-pro-y-el-pj-insiste-una-baja-focalizada-iibb-n6331169
Parlamentario Registro de contratos de alquiler (proyecto)	29/10/2026	08/11/2026	https://www.parlamentario.com/2026/10/29/buscan-crear-un-sistema-de-informacion-integral-sobre-los-alquileres-de-vivienda-en-la-ciudad/
GCBA Línea F: apertura de ofertas	02/10/2026	08/11/2026	https://buenosaires.gob.ar/gcaba_historico/noticias/se-presentaron-dos-consorcios-nacionales-e-internacionales-para-construir
enelSubte Línea F: estado de la obra	29/10/2026	08/11/2026	https://enelsubte.com/noticias/la-obra-de-la-linea-f-entre-la-expectativa-y-la-cautela/
Barriada Parque Ferroviario Urquiza	06/10/2026	08/11/2026	https://www.barriada.com.ar/comenzo-la-obra-del-parque-ferroviario-urquiza-en-villa-urquiza/
iProfesional Consultatio en Las Cañitas	30/10/2026	08/11/2026	https://www.iprofesional.com/realestate/467932-costantini-hara-76-viviendas-de-lujo-en-las-canitas-por-us80-millones
Cronista BrodyFriedman en Bajo Belgrano	08/11/2026	08/11/2026	https://www.cronista.com/negocios/la-nueva-isla-residencial-de-buenos-aires-suma-otro-edificio-exclusivo-cerca-del-rio/
iProfesional (First Capital Group) Stock de crédito hipotecario de octubre	05/11/2026	08/11/2026	https://www.iprofesional.com/realestate/468476-fuerte-crecimiento-de-creditos-hipotecarios-que-departamentos-se-pueden-comprar

Cálculos propios (promedios de fuentes, Índice TheOffice, absorción, capacidad de compra, ratio Q, brechas, variaciones): TheOffice, recalculados con código y testeados sobre este PDF.

El valor no se opina.

Se analiza, se contrasta
y se valida en el mercado.



Equipo
Group Black
de Diego Pablo Novello

Lucas Ramirez | TheOffice

Analista y Asesor Inmobiliario

¿Querés saber cuánto vale tu propiedad?
Escribime por DM a @theoffice_lucasr



Lucas Ramirez | TheOffice – Analista y Asesor Inmobiliario en Group Black de Pablo Novello · **Operaciones intermediadas por Diego Pablo Novello CPI 7245 – CSI 6481**
© 2026. En cumplimiento con la normativa vigente, los asistentes NO ejercen el corretaje inmobiliario. La intermediación y conclusión de las operaciones inmobiliarias es desarrollada por Martilleros y Corredores Públicos. Esta Oficina Inmobiliaria se encuentra a cargo de Diego Pablo Novello, CPI 7245 - CSI 6481, 30-71771170-6, Roosevelt 5399.