

Índice de Venta & Alquiler

Informe de mercado

 Mar del Plata

 Abril 2026

 **zonaprop**





Tendencias destacadas

Venta

El precio medio sube 0.2% en abril, y acumula +2.6% en 2026

El precio medio de los departamentos de la ciudad se ubica en USD 1.993 por m², sube 0.2% en abril. En 2026 acumula un incremento de 2.6%, muy por debajo de la inflación y del avance del costo de construcción medidos en dólares. Los departamentos de pozo son los de mayor incremento de precio interanual.

Playa Grande es el barrio más caro de la ciudad. Las Lilas es el más económico.

Alquiler

El precio medio sube 0.2% en abril, pero avanza por arriba de la inflación en 2026

El precio medio de alquiler de un departamento de un dormitorio se ubica en \$ 802.148 por mes, sube 0.2% en abril. En 2026 el precio sube levemente por arriba de la inflación, derivando en un incremento real de 0.8%. Los departamentos chicos son los de mayor incremento de precio interanual.

Leandro N. Alem es el barrio más caro para alquilar en la ciudad. San Carlos es el más económico.

Rentabilidad

Área Centro es el barrio con mayor retorno bruto

La relación alquiler/precio sube y se ubica en 6.25% anual. Actualmente se necesitan 16.0 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 9% menos que hace un año atrás.

Área Centro es el mejor barrio para los inversores que buscan renta. San Carlos es el barrio con menor retorno bruto.



Transformando datos en estadísticas confiables



Objetivo

Brindar estadísticas claras, objetivas y confiables sobre el mercado inmobiliario.

Fuente de datos

Todos los anuncios de inmuebles publicados en Zonaprop.

Periodicidad

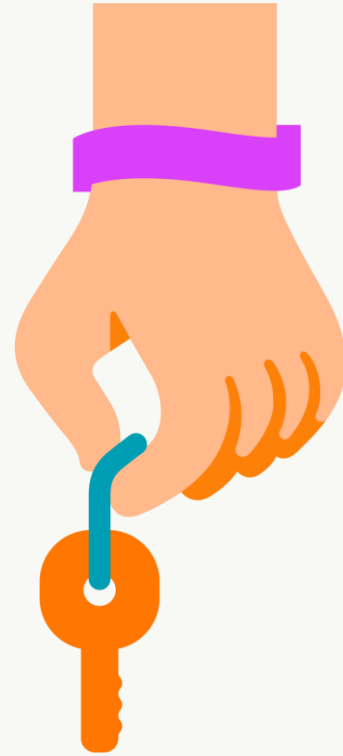
Cálculo y publicación mensual.

Metodología

Utilizamos las mejores prácticas estadísticas internacionales. Documento metodológico disponible en Zonaprop.

Precios de venta

Tendencias de precios en el mercado



Unidad media. Precio y superficie.



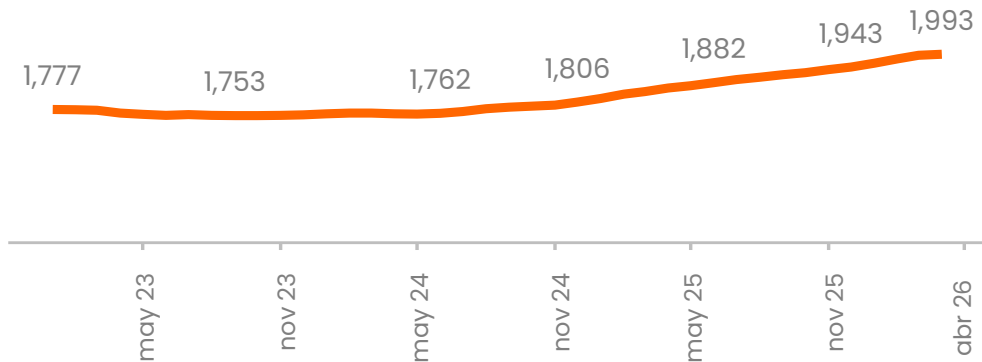
El departamento medio de dos ambientes y 50 m² tiene un valor de 109 mil dólares.

Un departamento de 3 ambientes y 70 m² alcanza los 140 mil dólares.



Precio medio de la ciudad. Evolución.

EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2026	ANUAL
INFLACION EN USD	3.9%	18.1%	24.0%
MDQ INDEX	0.2%	2.6%	7.1%
CAC EN USD	3.9%	13.6%	16.9%

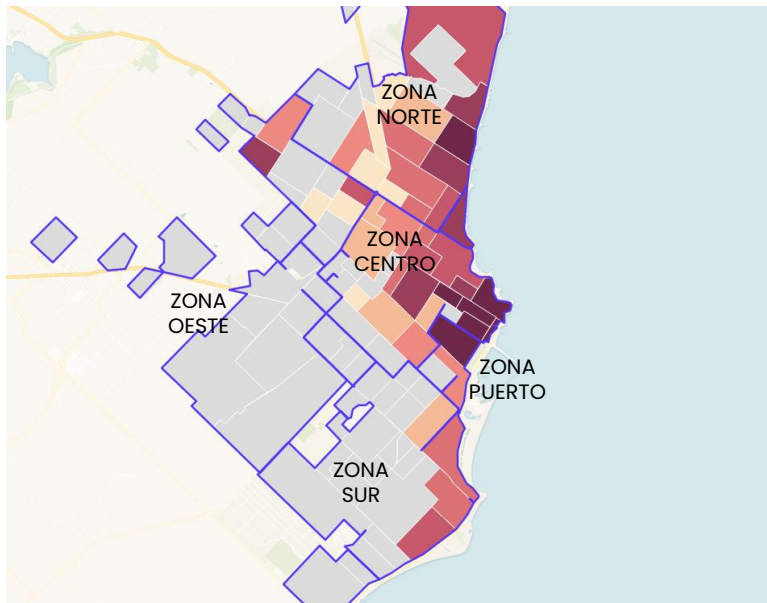
Nota: Tipo de cambio utilizado MEP. Inflación y CAC del último mes proyectado según expectativas de inflación REM.

Fuente: INDEC, Cámara Argentina de la Construcción, BCRA, Ámbito Financiero

El precio medio de los departamentos de la ciudad se ubica en USD 1.993 por m2, sube 0.2% en abril. En 2026 acumula un incremento de 2.6%, muy por debajo de la inflación y del avance del costo de construcción medidos en dólares. Los departamentos de pozo son los de mayor incremento de precio interanual. El precio medio en Mar del Plata es 19% inferior al de CABA (USD 2.460 por m2).



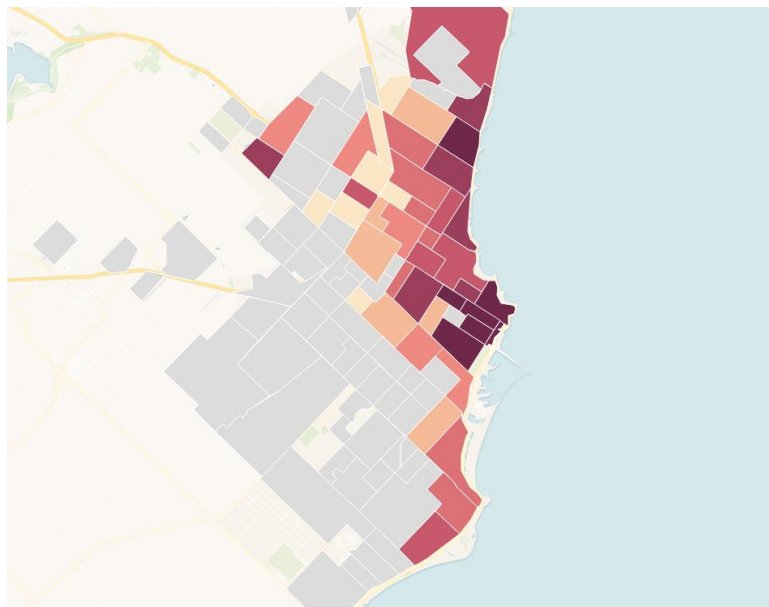
Precio según zonas de la ciudad



	RANKING	REGION	USD/M2	VARIACIÓN	
				MES	ANUAL
MAYOR PRECIO	●	ZONA PUERTO	2,329	3.8%	24.9%
	●	ZONA NORTE	2,023	-0.3%	8.1%
ZONA MEDIA	●	ZONA CENTRO	2,021	0.0%	6.2%
	●	MDQ	1,993	0.2%	7.1%
	●	ZONA SUR	1,510	0.1%	3.5%
MENOR PRECIO	●	ZONA OESTE	1,154	-2.9%	-5.6%

Zona Puerto es la región más cara de la ciudad, USD 2.329 por m2. Zona Oeste es la de menor precio, USD 1.154 por m2.

Heat map de precios



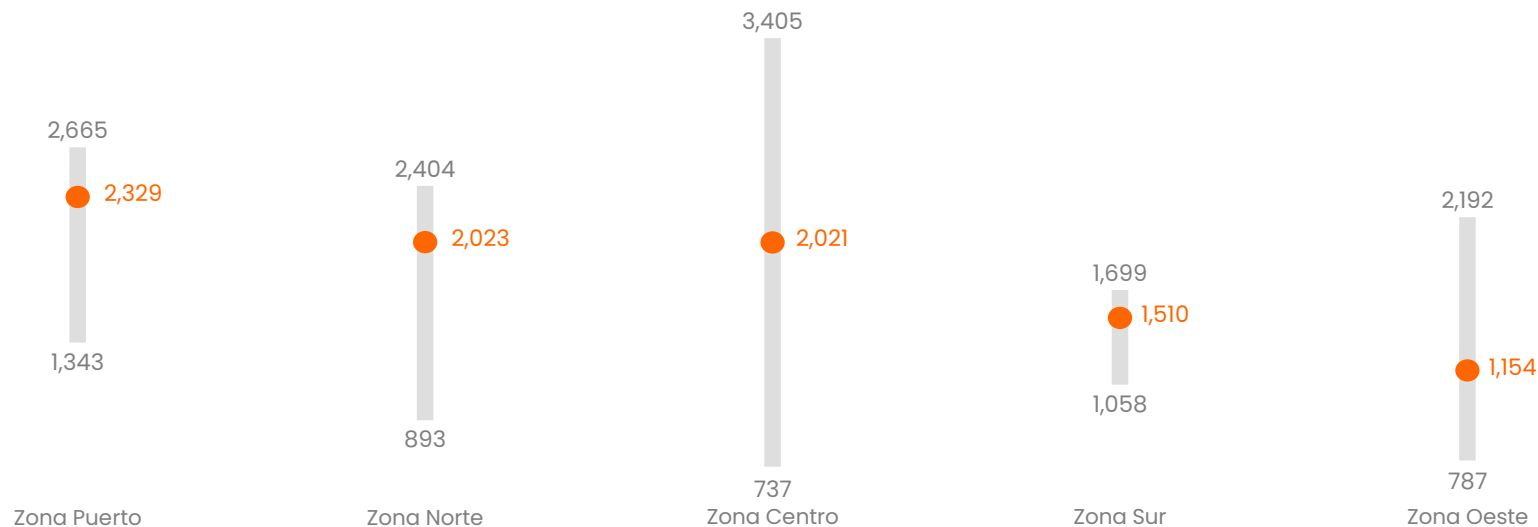
RANKING	BARRIO	USD/M2
MAYOR PRECIO	PLAYA GRANDE	3,405
	LEANDRO N. ALEM	3,242
	LOMAS DE STELLA MARIS	2,959
ZONA MEDIA	SAN JOSE	2,180
	NUEVA POMPEYA	1,786
	SAN JUAN	1,613
	PUNTA MOGOTES	1,513
	PRIMERA JUNTA	1,169
MENOR PRECIO	AEROPARQUE	960
	9 DE JULIO	893
	LAS LILAS	787

Playa Grande es el barrio más caro de la ciudad. Las Lilas es el más económico.



Precios según zonas de la ciudad

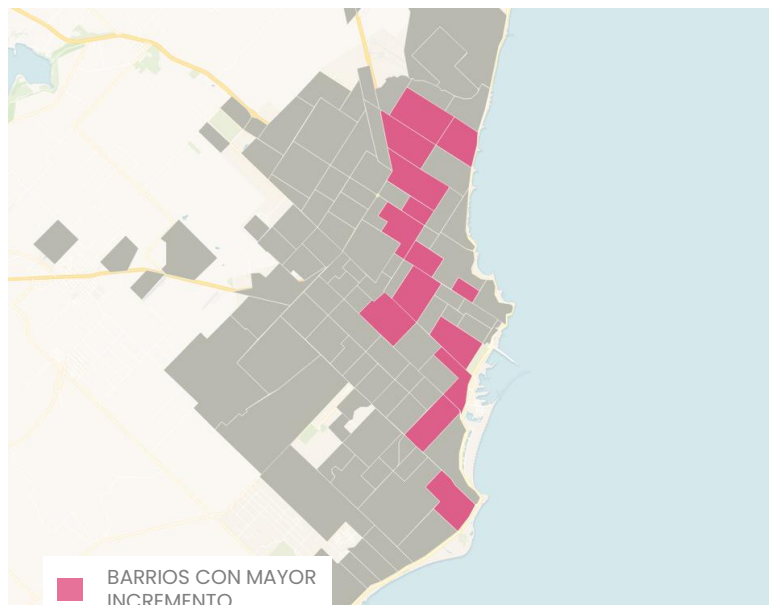
PRECIOS MEDIOS DE LAS **REGIONES**. PRECIOS MEDIOS DE **BARRIOS** CON MAYOR Y MENOR PRECIO
 PRECIOS EN USD/M2



Zona Puerto es la región con oferta más cara de la ciudad. Zona Centro es la que registra el mayor rango de precio.
 Zona Oeste es la región con menor precio medio.



Heat map variación de precios



RANKING	BARRIO	VARIACIÓN ANUAL
MAYOR INCREMENTO	VILLA PRIMERA	25.6%
	FARO NORTE	17.4%
	FUNES Y SAN LORENZO	15.7%
ZONA MEDIA	ESTACION TERMINAL	11.2%
	PLAZA PERALTA RAMOS	9.0%
	LEANDRO N. ALEM	8.2%
	SARMIENTO DOMINGO FAUSTINO	6.1%
	LAS AVENIDAS	0.9%
	MAYOR DESCENSO	LAS LILAS
AMEGHINO FLORENTINO		-10.1%
COLINAS DE PERALTA RAMOS		-11.4%

El 75% de los barrios registra incremento de precio interanual. Villa Primera es el barrio con mayor incremento. Colinas de Peralta Ramos es el que más retrocede.

Precios de alquiler

Precio de alquiler mensual de un departamento de 2 ambientes y 50 m² de superficie cubierta



Unidad media. Precio y superficie.



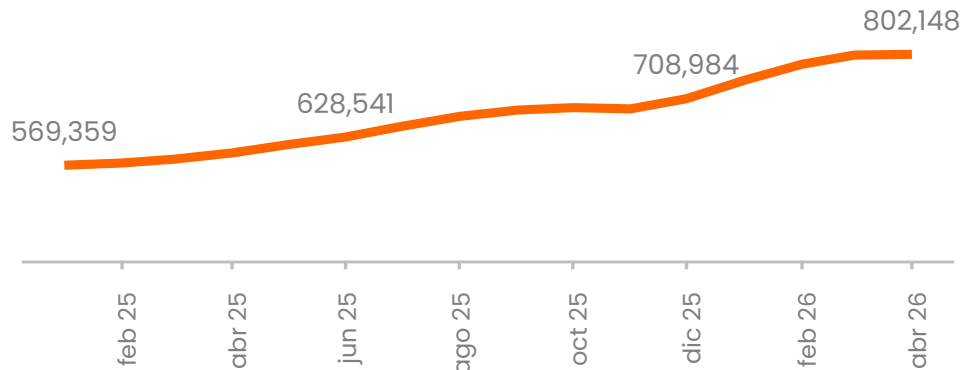
El departamento medio de dos ambientes y 50 m² se alquila por 834.178 pesos por mes.

El departamento medio de 3 ambientes y 70 m² se alquila por 1.122.961 pesos por mes.



Evolución del precio medio de la ciudad

EVOLUCIÓN MENSUAL. ARS/MES (1 DORM)



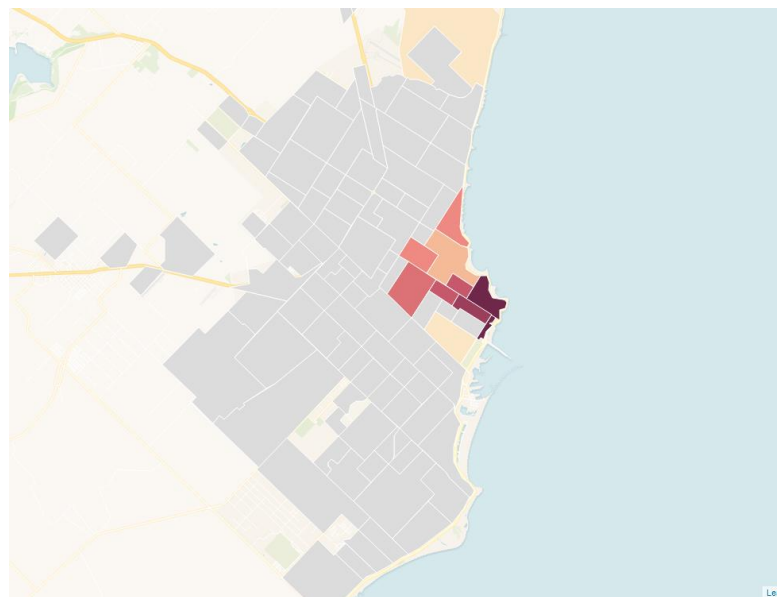
VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2026	ANUAL
INFLACION	2.6%	12.3%	32.4%
MDQ INDEX	0.2%	13.1%	34.8%

Fuente: INDEC, Cámara Argentina de la Construcción.
Para la inflación del último mes se toman los datos de REM (BCRA)

El precio medio de alquiler de un departamento de un dormitorio se ubica en \$ 802.148 por mes, sube 0.2% en abril.
En 2026 el precio sube levemente por arriba de la inflación, derivando en un incremento real de 0.8%.
Los departamentos chicos son los de mayor incremento de precio interanual.

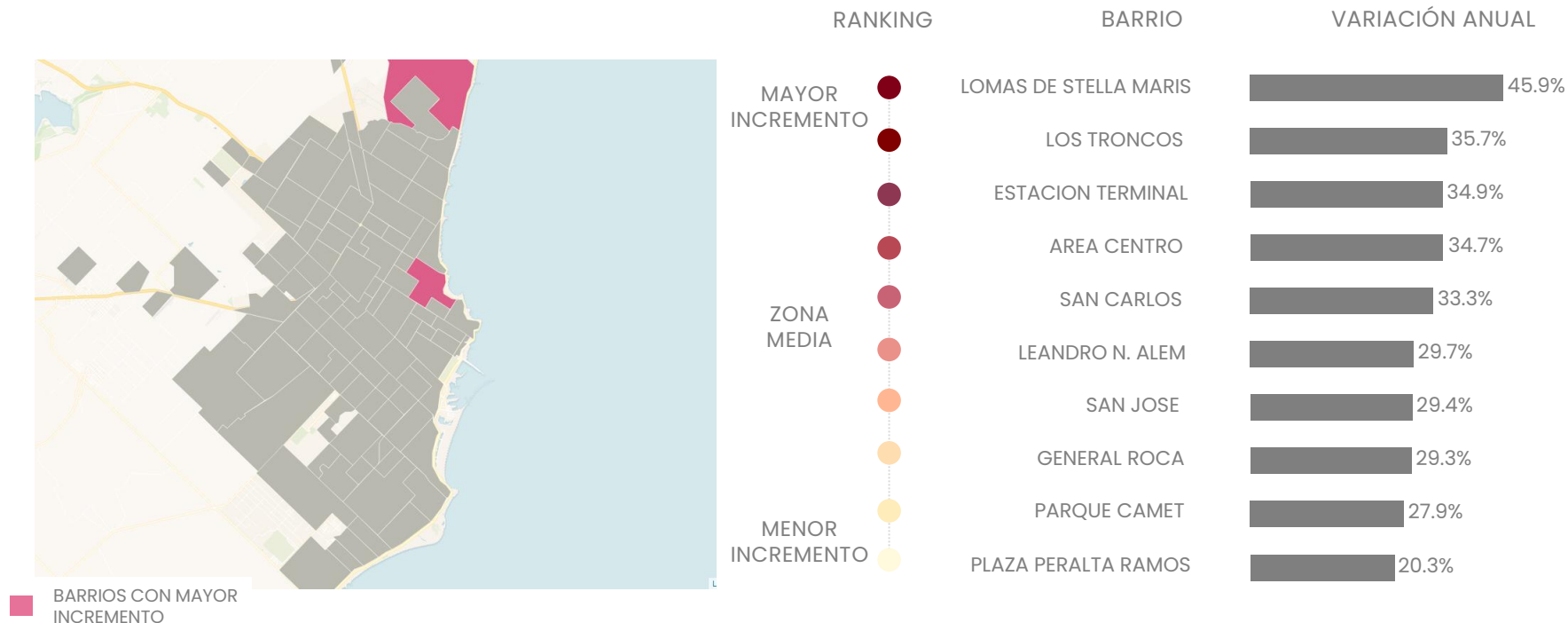
Heat map de precios



	RANKING	BARRIO	\$/MES
MAYOR PRECIO	●	LEANDRO N. ALEM	909,055
	●	LOMAS DE STELLA MARIS	875,334
	●	LOS TRONCOS	858,610
	●	ESTACION TERMINAL	857,512
ZONA MEDIA	●	SAN JOSE	840,601
	●	LA PERLA	805,551
	●	PLAZA PERALTA RAMOS	803,370
	●	AREA CENTRO	794,443
MENOR PRECIO	●	PARQUE CAMET	730,459
	●	SAN CARLOS	711,296

Leandro N. Alem es el barrio más caro para alquilar en la ciudad. San Carlos es el más económico.

Heat map variación de precios



Lomas de Stella Marias es el barrio con mayor incremento interanual en el precio promedio: +45.9%

Rentabilidad inmobiliaria

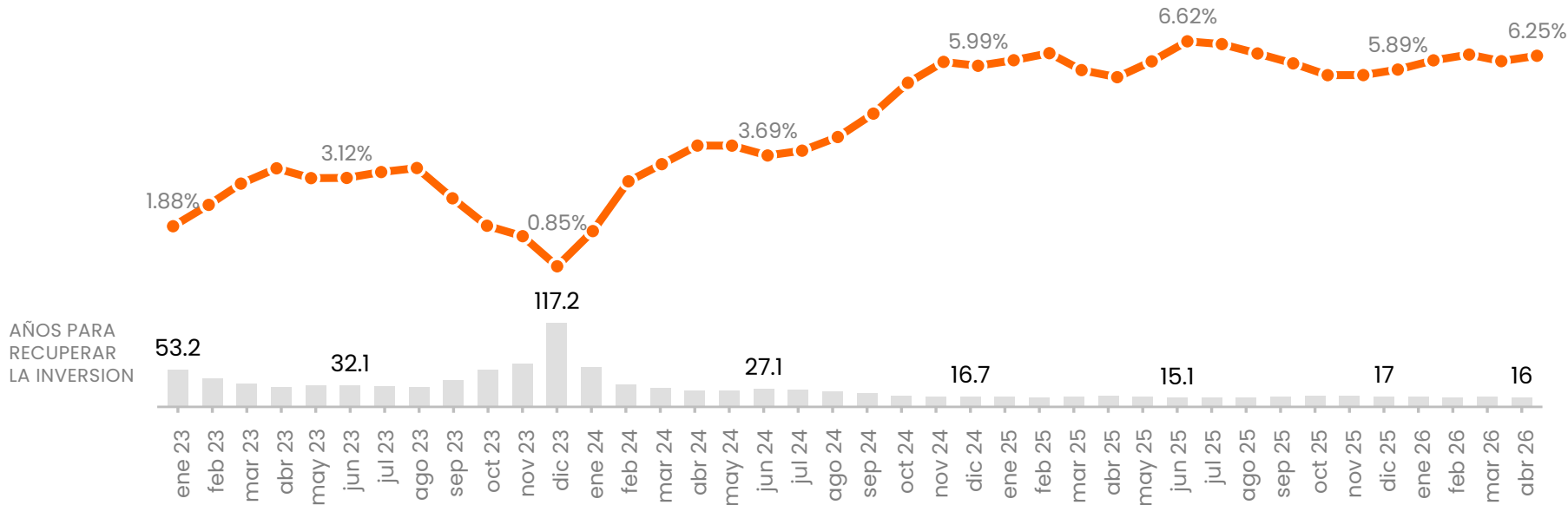
Retorno bruto anual,
porcentaje de la inversión





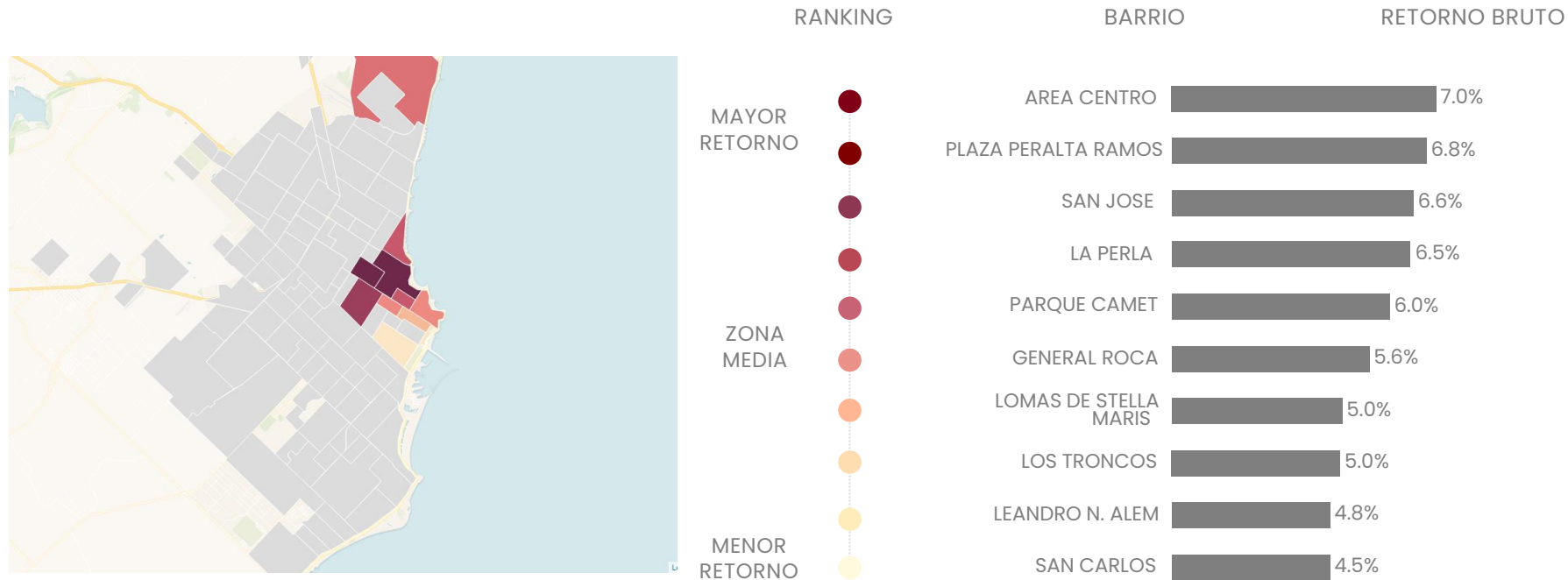
Retorno bruto anual del alquiler.

RETORNO COMO % DEL PRECIO. EVOLUCIÓN MENSUAL



La relación alquiler/precio sube y se ubica en 6.25% anual.
 Actualmente se necesitan 16.0 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 9% menos que hace un año atrás.

Rentabilidad según barrio



Área Centro es el mejor barrio para los inversores que buscan renta.
San Carlos es el barrio con menor retorno bruto.

Informe de mercado

Mar del Plata



zonaprop.com.ar

**Grupo
QuintoAndar**

grupoquintoandar.com

