

Index Zonaprop

Informe del mercado
inmobiliario

 GBA Oeste y Sur

 Junio 2025





Tendencias destacadas

Venta

El precio medio de venta por m2 subió 1.7% en el primer semestre de 2025

El precio medio de los departamentos se ubica en USD 1.633 por m2, sube 0.5% en junio. En el primer semestre de 2025, el precio se incrementó 1.7%. Los departamentos de pozo fueron los de mayor incremento de precio en el período.

El departamento medio de dos ambientes y 50 m2 tiene un valor de 81 mil dólares. Un departamento de 3 ambientes y 70 m2 alcanza los 118 mil dólares.

Alquiler

El precio medio de alquiler subió 23.8% en el primer semestre de 2025

El precio medio de alquiler de un depto. de 2 ambientes en municipios relevados se ubica en \$ 506.199 por mes, sube 3.1% en junio. En el primer semestre de 2025 el precio se incrementa en términos reales: subió 23.8%, por arriba de la inflación, lo que implica un incremento real de 8.4% en el período. Los departamentos grandes son los de mayor incremento de precio en el semestre.

Santos Lugares es el barrio con oferta más cara, \$ 650.167 por mes. González Catán es el más económico, \$ 328.622 por mes.

Rentabilidad

La rentabilidad sube y se ubica en 6.73% bruto anual

La relación alquiler/precio sube y se ubica en 6.73% anual. Se necesitan 14.8 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 37% menos que un año atrás.

Llavallol es el mejor barrio para los inversores que buscan renta. Adrogué es el de menor retorno bruto.



Transformando datos en estadísticas confiables



📍 Objetivo

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

📄 Fuente de datos

Todos los avisos de inmuebles publicados por anunciantes 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

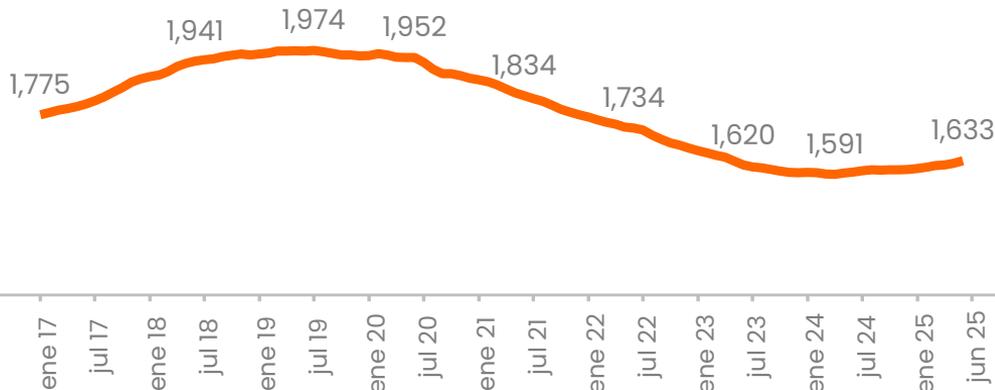


El departamento medio de dos ambientes y 50 m² tiene un valor de 81 mil dólares.
Un depto. de 3 ambientes y 70 m² alcanza los 118 mil dólares.



Evolución del precio medio de GBA oeste y sur

EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2025	ANUAL
INFLACION EN USD	1.2%	8.4%	50.5%
GBA OESTE INDEX	0.5%	1.7%	2.2%
CAC EN USD	1.2%	3.0%	36.3%

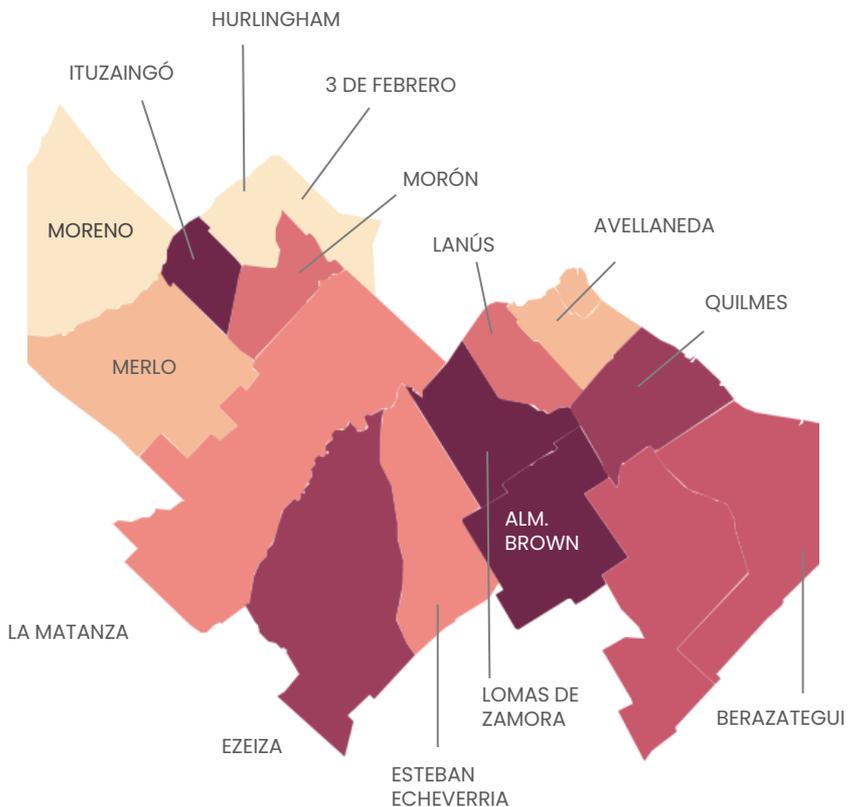
Nota: Tipo de cambio utilizado MEP. Inflación y CAC del último mes proyectado según expectativas de inflación REM.

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

El precio medio de los departamentos se ubica en USD 1.633 por m2, sube 0.5% en junio. En el primer semestre de 2025, el precio se incrementó 1.7%. Los departamentos de pozo fueron los de mayor incremento de precio en el período. Actualmente el precio medio en GBA Oeste y Sur se ubica 17.0% por debajo del máximo alcanzado en julio 2019.

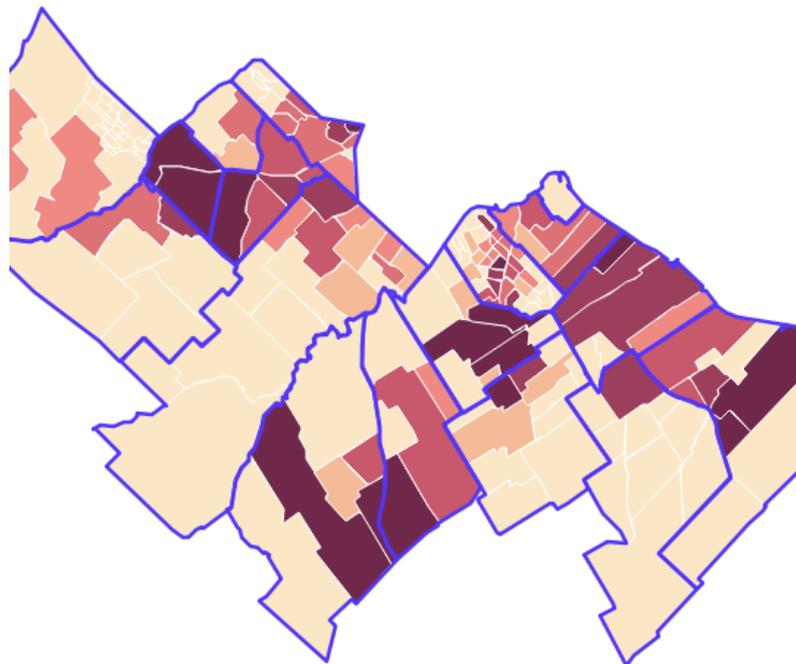


Precio según municipio de GBA oeste y sur



MUNICIPIO	USD/M2	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
ITUZAINGÓ	1,967	1.2%	15.3%
LOMAS DE ZAMORA	1,953	-0.1%	0.5%
ALMIRANTE BROWN	1,891	-0.2%	-1.0%
EZEIZA	1,856	0.5%	3.0%
QUILMES	1,768	0.8%	2.2%
BERAZATEGUI	1,679	1.8%	2.0%
GBA OESTE	1,633	0.5%	2.2%
FLORENCIO VARELA	1,596	-0.6%	20.4%
MORÓN	1,569	0.8%	2.9%
LANÚS	1,567	0.0%	0.5%
ESTEBAN ECHEVERRÍA	1,561	-0.3%	1.8%
LA MATANZA	1,541	0.3%	-1.1%
AVELLANEDA	1,521	0.3%	3.6%
MERLO	1,456	1.8%	9.0%
TRES DE FEBRERO	1,452	0.7%	4.1%
HURLINGHAM	1,271	1.8%	14.1%
MORENO	1,253	0.4%	-1.7%

Heat map de precios



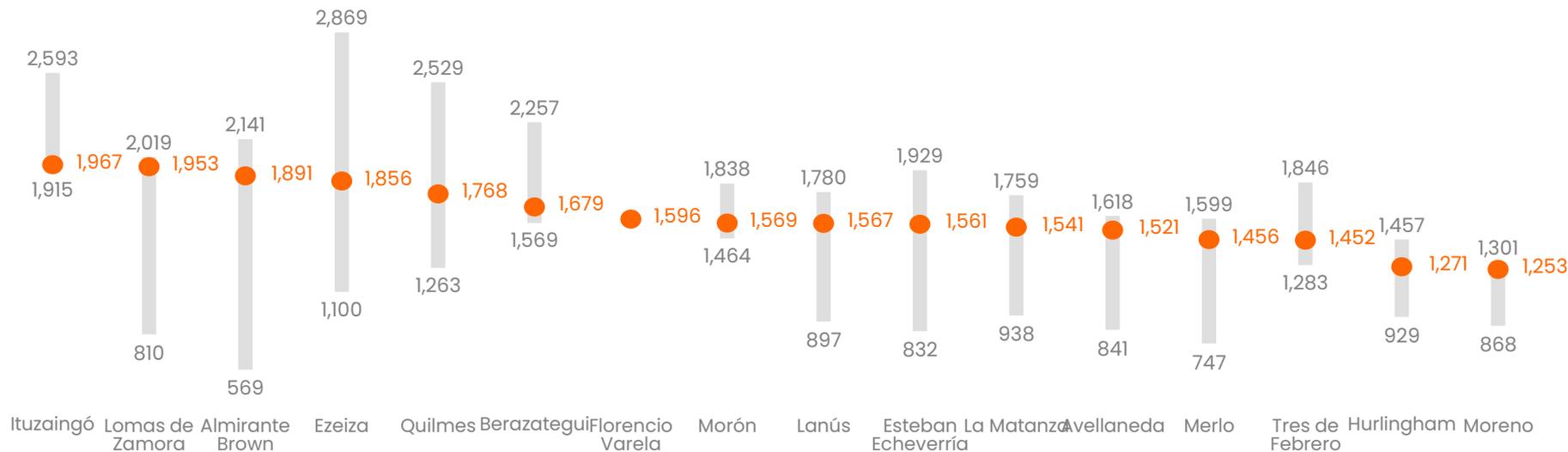
	RANKING	BARRIO	USD/M2
MAYOR PRECIO	●	TRISTÁN SUÁREZ	2,869
	●	VILLA UDAONDO	2,593
	●	DON BOSCO	2,529
ZONA MEDIA	●	FLORENCIO VARELA	1,625
	●	VILLA GENERAL BALCARCE	1,479
	●	TAPIALES	1,379
	●	CIUDEDELA	1,283
	●	VILLA INTERNACIONAL	1,128
MENOR PRECIO	●	PARQUE SAN MARTÍN	747
	●	DON ORIONE	643
	●	SAN JOSE	569

Tristán Suárez es el barrio más caro de zona Oeste y Sur con un precio medio de USD 2.869 por m2. San José es el más económico.



Precios según municipio de GBA oeste y sur

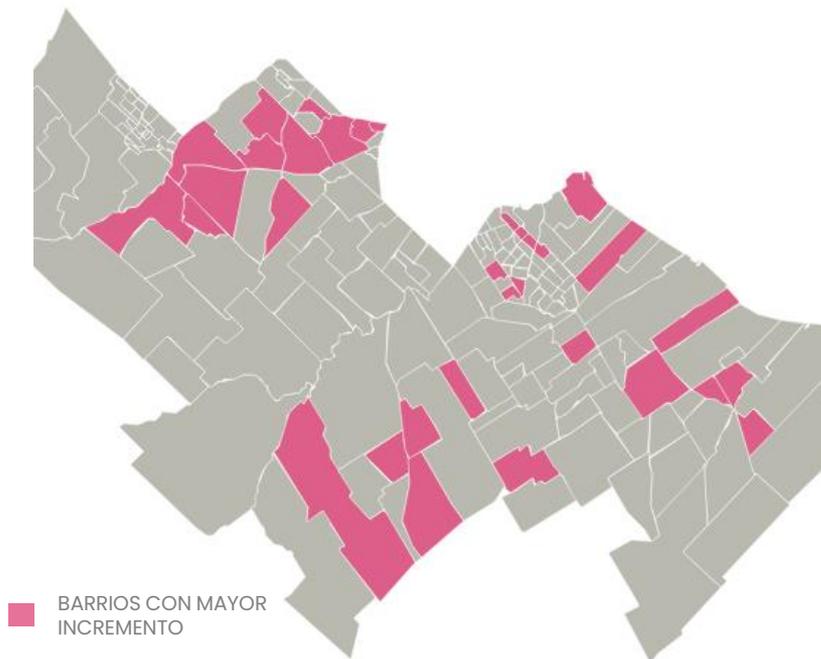
PRECIOS MEDIOS DE LOS **MUNICIPIOS**. PRECIOS MEDIOS DE **BARRIOS** CON MAYOR Y MENOR PRECIO
 PRECIOS EN USD/M2



Ituzaingó es el municipio con mayor precio medio. Ezeiza es el municipio con mayor amplitud de precio y con el barrio más caro. Moreno es el municipio con menor precio medio.



Heat map variación de precios



RANKING	BARRIO	VARIACIÓN ANUAL
MAYOR INCREMENTO	FLORENCIO VARELA	20.9%
	SÁENZ PEÑA	20.2%
	VILLA UDAONDO	18.5%
ZONA MEDIA	LONGCHAMPS	5.5%
	VILLA GENERAL GÜEMES	2.7%
	PESCOPAGANO	1.7%
	ADROGUÉ	0.2%
	VILLA DIAMANTE	-1.5%
MAYOR DESCENSO	VILLA DE LOS TRABAJADORES	-11.8%
	TURDERA	-14.6%
	GERLI	-15.4%

El 61% de los barrios registra suba de precio interanual. El 39% mantiene retroceso de precio. Florencio Varela y Sáenz Peña son los barrios de mayor incremento de precio: +20.9% y +20.2% respectivamente.

Precios de alquiler

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



Unidad media: precio y superficie

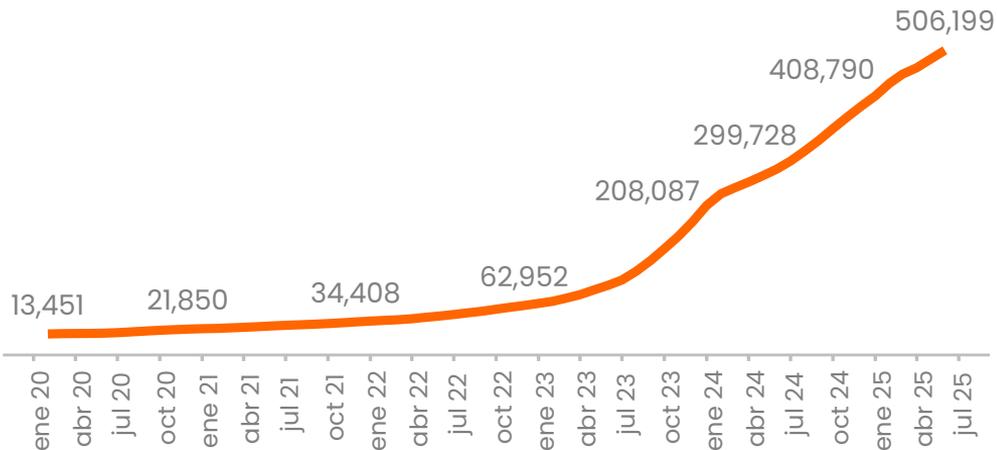


El departamento medio de dos ambientes y 50 m² se alquila por 506.199 pesos por mes.
Los deptos. de 3 ambientes y 70 m² se alquilan por 678.309 pesos por mes.



Evolución del precio medio de GBA oeste y sur

EVOLUCIÓN MENSUAL. ARS/MES (2 AMB)



VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2025	ANUAL
INFLACION	1.9%	15.4%	39.8%
GBA OESTE INDEX	3.1%	23.8%	68.9%

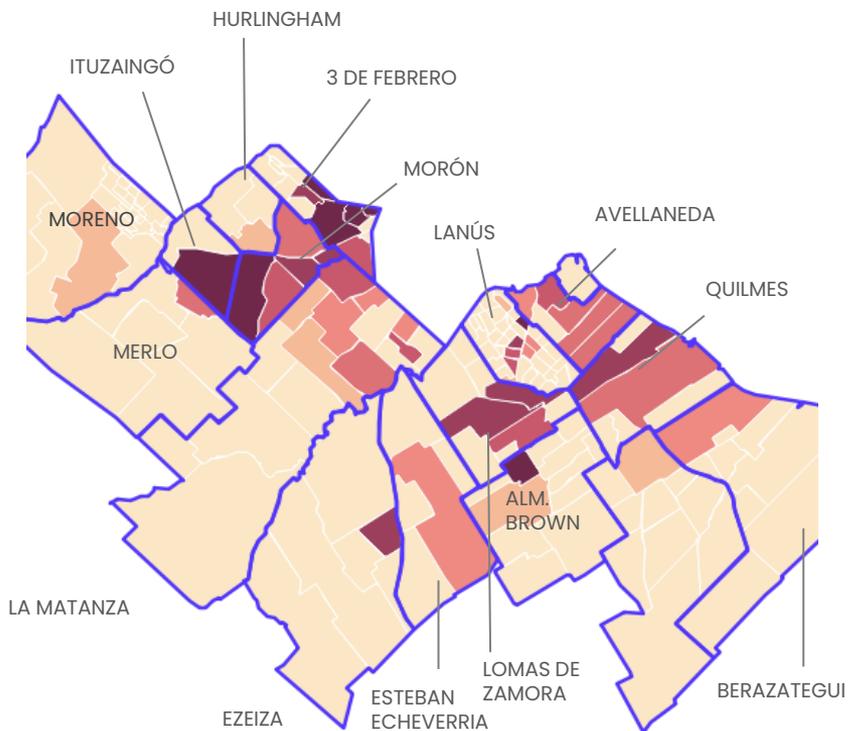
Fuente: INDEC, Cámara Argentina de la Construcción, REM BCRA

Nota: Promedio expone precio medio de Pilar, San Miguel, Tigre, General San Martín, San Fernando, San Isidro, Vicente López

El precio medio de alquiler de un depto. de 2 ambientes en municipios relevados se ubica en \$ 506.199 por mes, sube 3.1% en junio. En el primer semestre de 2025 el precio se incrementa en términos reales: subió 23.8%, por arriba de la inflación, lo que implica un incremento real de 8.4% en el período. Los departamentos grandes son los de mayor incremento de precio en el semestre.



Heat map de precios

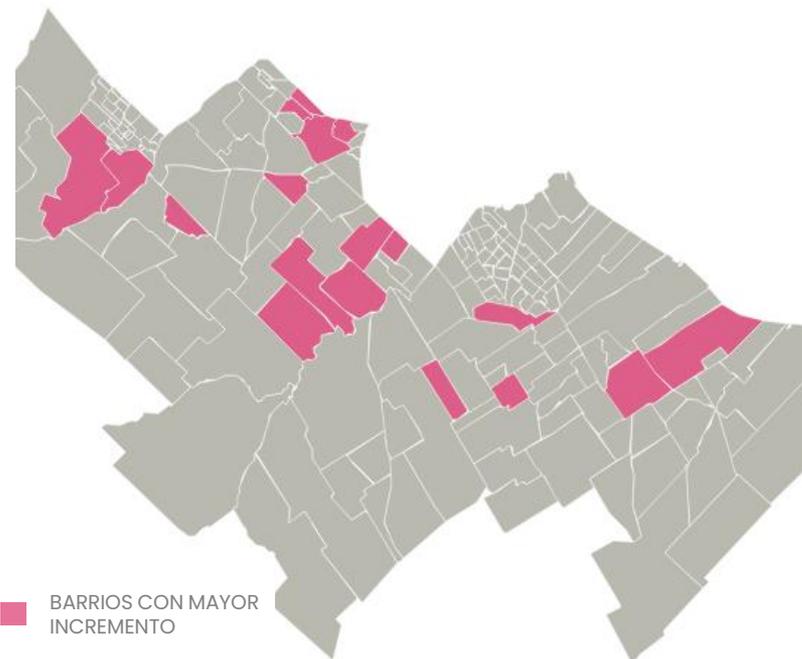


	RANKING	BARRIO	\$/MES
MAYOR PRECIO	●	SANTOS LUGARES	650,167
	●	SÁENZ PEÑA	606,316
	●	VILLA BOSCH	590,946
ZONA MEDIA	●	EZEIZA	526,445
	●	PESCOPAGANO	504,040
	●	QUILMES	494,561
	●	VILLA GENERAL PAZ	480,514
	●	VILLA GENERAL SAN MARTÍN	449,298
	MENOR PRECIO	●	GREGORIO DE LAFERRERE
●		LUIS GUILLÓN	387,502
●		GONZÁLEZ CATÁN	328,622

Santos Lugares es el barrio con oferta más cara, \$ 650.167 por mes. González Catán es el más económico, \$ 328.622 por mes.



Heat map variación de precios



RANKING	BARRIO	VARIACIÓN ANUAL
MAYOR INCREMENTO	PASO DEL REY	129.0%
	CIUDAD EVITA	121.6%
	GREGORIO DE LAFERRERE	117.4%
ZONA MEDIA	ADROGUÉ	86.8%
	MORÓN	75.3%
	MONTE GRANDE	72.5%
	BERNAL	67.0%
	SARANDI	61.9%
MENOR INCREMENTO	VILLA SARMIENTO	39.3%
	EZEIZA	33.2%
	EL JAGÜEL	24.0%

Paso del Rey es el barrio con mayor incremento interanual, +129.0%. El Jagüel es el de menor incremento, +24.0%.

Rentabilidad inmobiliaria

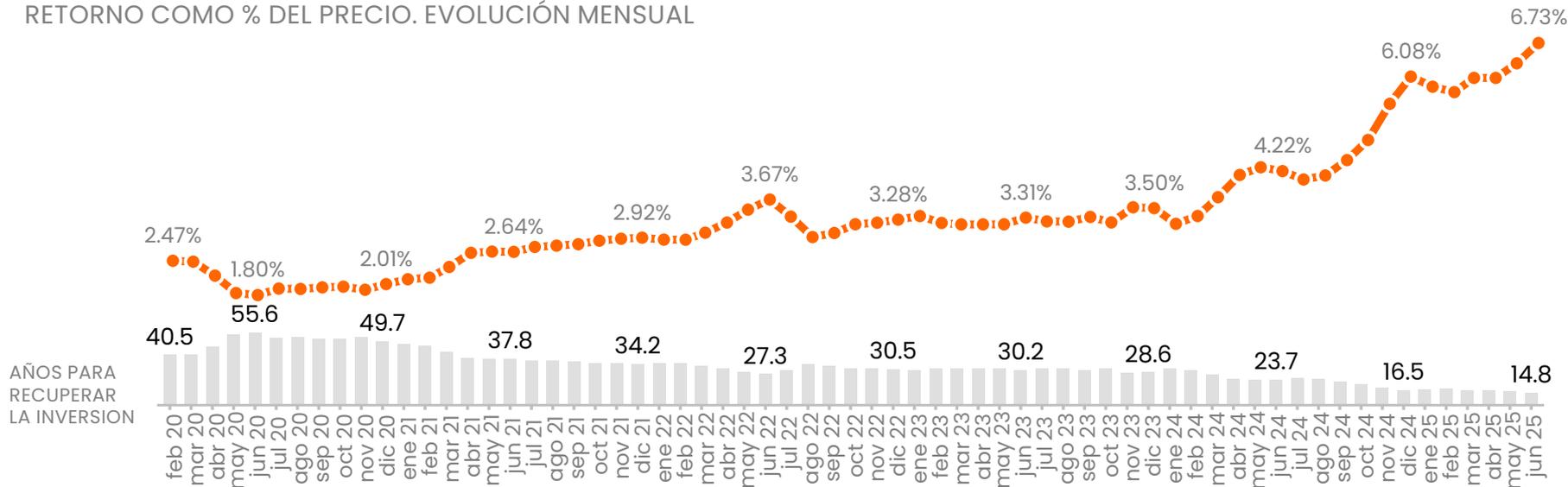
Retorno bruto anual,
porcentaje de la inversión





Retorno bruto anual del alquiler

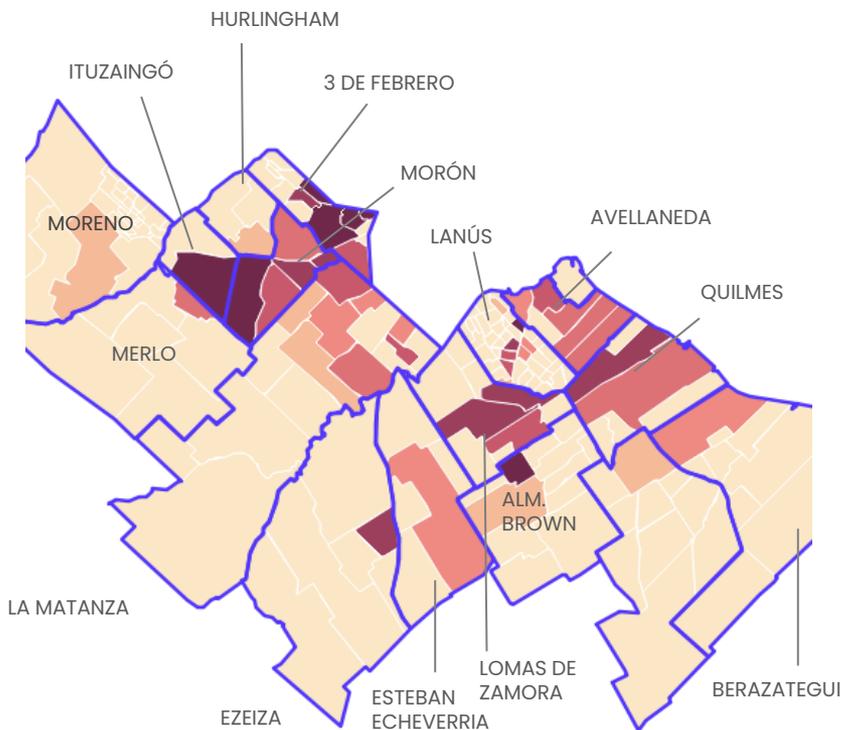
RETORNO COMO % DEL PRECIO. EVOLUCIÓN MENSUAL



La relación alquiler/precio sube y se ubica en 6.73% anual.
 Se necesitan 14.8 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 37% menos que un año atrás.



Rentabilidad según barrio



RANKING	BARRIO	RETORNO BRUTO
MAYOR RETORNO	LLAVALLOL	10.3%
	EL JAGÜEL	10.0%
	PASO DEL REY	9.5%
ZONA MEDIA	VILLA MADERO	7.8%
	VILLA LUZURIAGA	7.1%
	VILLA SARMIENTO	6.8%
	SAN JUSTO	6.4%
	VILLA GENERAL PAZ	6.2%
MENOR RETORNO	FLORENCIO VARELA	5.4%
	LOMAS DE ZAMORA	5.4%
	ADROGUÉ	5.3%

Llavallol es el mejor barrio para los inversores que buscan renta. Adrogué es el de menor retorno bruto.

Informe del mercado inmobiliario

GBA oeste y sur



zonaprop.com.ar

**Grupo
QuintoAndar**

grupoquintoandar.com

