

Index Zonaprop

Informe del mercado
inmobiliario

 GBA Norte

 Noviembre 2025





Tendencias destacadas

Venta

El precio medio de venta sube 0.4% en noviembre y acumula +6.1% en 2025

El precio medio de los departamentos sube 0.4% en noviembre y se ubica en USD 2.369 por m2. En 2025 acumula un incremento de 6.1%. Los departamentos de pozo siguen siendo los de mayor incremento de precio interanual. Desde el cambio de tendencia (nov'23) el precio medio en GBA Norte acumula +9.8%.

El departamento medio de dos ambientes y 50 m2 tiene un valor de 116 mil dólares. Un departamento de 3 ambientes y 70 m2 alcanza los 176 mil dólares.

Alquiler

El precio medio de alquiler sube 2.0% en noviembre y acumula +35.1% en 2025

El precio medio de alquiler de un departamento de 2 ambientes se ubica en \$ 706.956 por mes, sube 2.0% en noviembre. En 2025 el precio acumula +35.1%, por arriba de la inflación, lo que implica un incremento real de 8.0%. Los departamentos grandes son los de mayor incremento de precio en el año.

Florida Oeste y Olivos son los barrios con oferta más cara, \$ 864.688 y \$ 843.228 por mes respectivamente.

Rentabilidad

La rentabilidad se ubica en 4.99% bruto anual

La relación alquiler/precio se ubica en 4.99% anual. Se necesitan 20.0 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 6% menos que hace un año atrás.

Bella Vista y Presidente Derqui son los mejores barrios para los inversores que buscan renta.



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

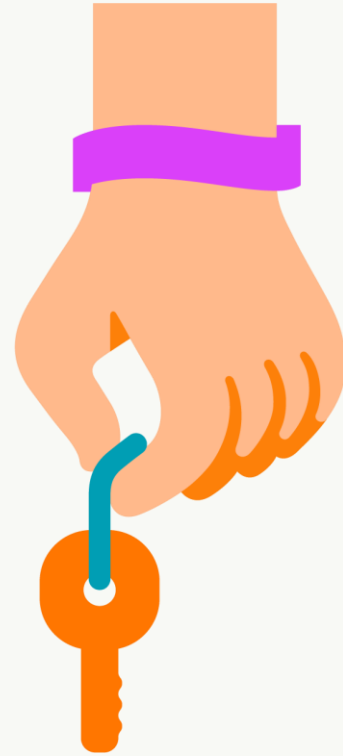
Cálculo y publicación mensual.

🔍 Metodología

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

Precios de venta

Tendencias de precios en
el mercado



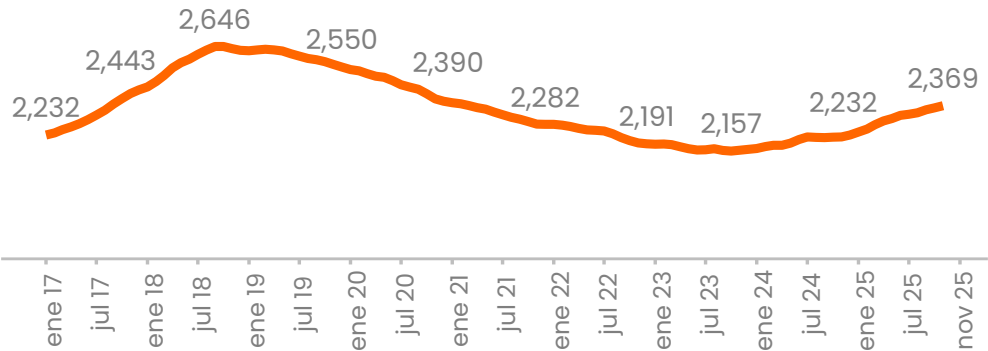
Unidad media: precio y superficie



El departamento medio de dos ambientes y 50 m² tiene un valor de 116 mil dólares.
Un departamento de 3 ambientes y 70 m² alcanza los 176 mil dólares.

Evolución del precio medio de zona norte

EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2025	ANUAL
INFLACION EN USD	4.7%	-1.8%	4.1%
GBA NORTE INDEX	0.4%	6.1%	6.6%
CAC EN USD	4.7%	-6.9%	-1.9%

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

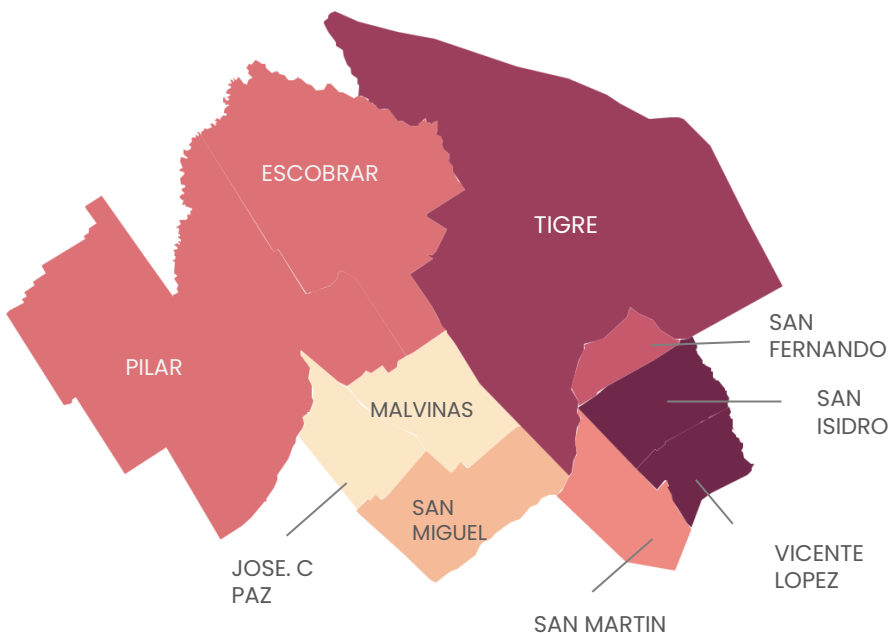
El precio medio de los departamentos sube 0.4% en noviembre y se ubica en USD 2.369 por m2. En 2025 acumula un incremento de 6.1%. Los departamentos de pozo siguen siendo los de mayor incremento de precio interanual. Desde el cambio de tendencia (nov'23) el precio medio en GBA Norte acumula +9.8%.



Precio según municipio de zona norte

VARIACIÓN
MES ANUAL

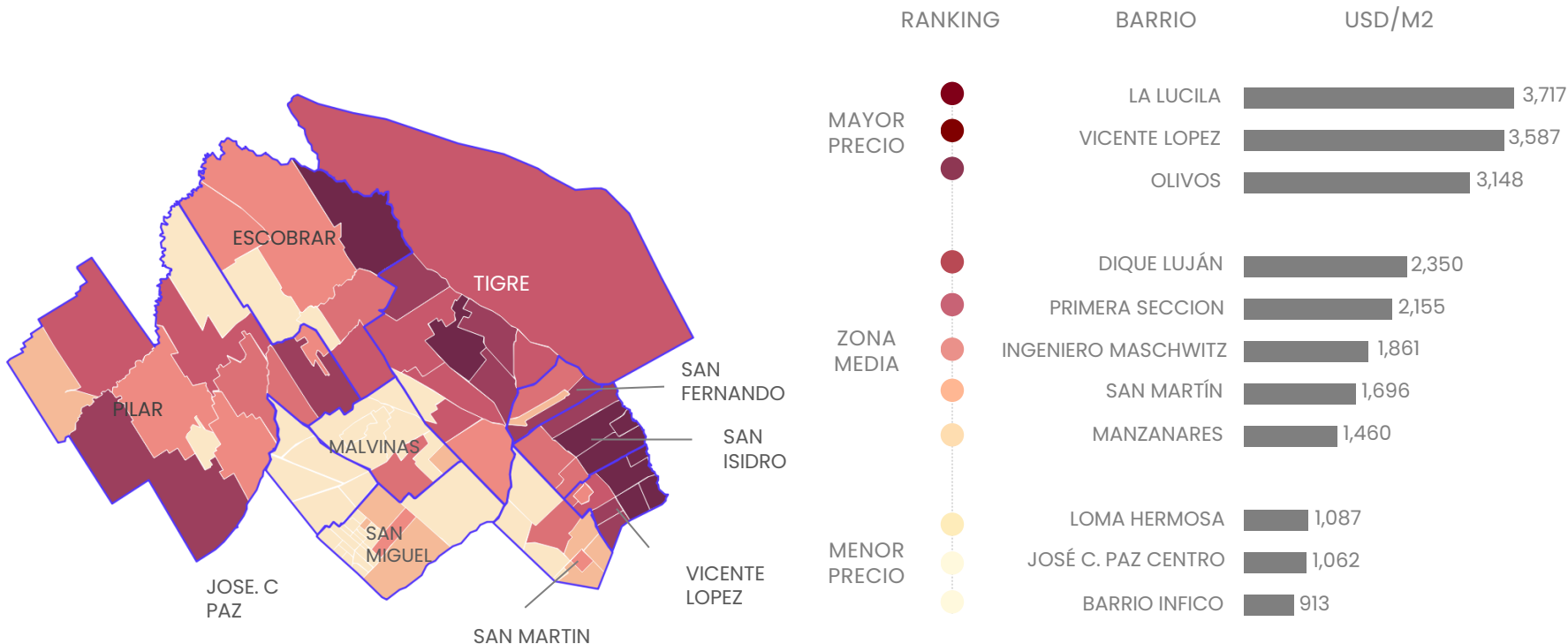
MUNICIPIO USD/M2



MUNICIPIO	USD/M2	VARIACIÓN MES	VARIACIÓN ANUAL
VICENTE LÓPEZ	3,021	0.3%	9.1%
SAN ISIDRO	2,685	0.6%	6.3%
TIGRE	2,668	0.2%	5.2%
GBA NORTE	2,369	0.4%	6.6%
SAN FERNANDO	2,160	0.3%	8.2%
ESCOBAR	1,981	1.8%	17.9%
PILAR	1,961	0.5%	3.8%
GENERAL SAN MARTÍN	1,608	0.5%	1.7%
SAN MIGUEL	1,522	0.1%	5.4%
MALVINAS ARGENTINAS	1,509	1.0%	6.5%
JOSÉ C PAZ	1,109	1.7%	14.3%



Heat map de precios

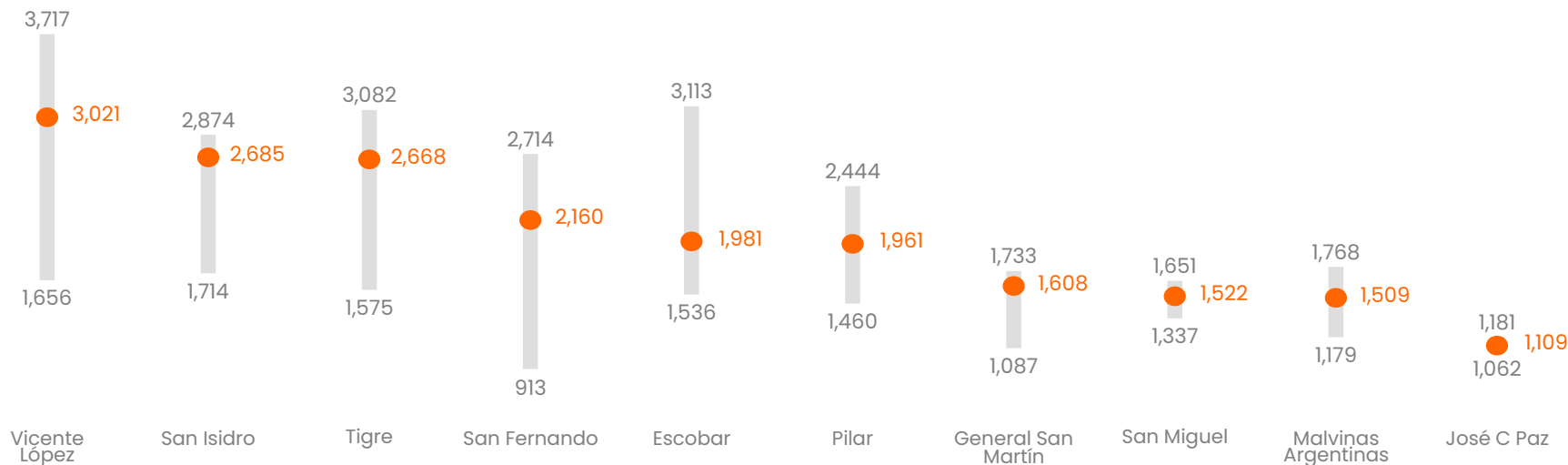


La Lucila es el barrio más caro de zona Norte con un precio medio de USD 3.717 por m2. Barrio Infico es el más económico.



Precios según municipio de zona norte

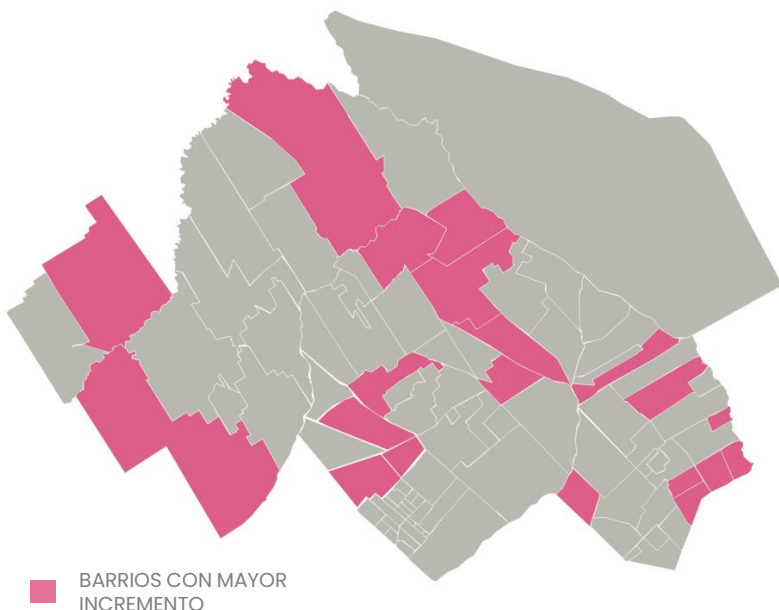
PRECIOS MEDIOS DE LOS **MUNICIPIOS**. PRECIOS MEDIOS DE **BARRIOS** CON MAYOR Y MENOR PRECIO
PRECIOS EN USD/M2



Vicente López es el municipio con oferta más cara y el de rango de precio más amplio.
José C. Paz se mantiene como el municipio con oferta de departamentos más económica.



Heat map variación de precios



RANKING	BARRIO	VARIACIÓN ANUAL
MAYOR INCREMENTO	BENAVIDEZ	22.2%
	JOSÉ C. PAZ OESTE	21.8%
	GENERAL PACHECO	18.9%
ZONA MEDIA	DIQUE LUJÁN	9.5%
	MUNRO	6.3%
	GARÍN	5.4%
	SAN MARTÍN	3.7%
	MANZANARES	1.3%
MAYOR DESCENSO	DEL VISO	-4.2%
	INGENIERO ADOLFO SOURDEAUX	-8.7%
	PABLO NOGUÉS	-17.5%

El 83% de los barrios registra suba de precio interanual. Benavidez es el de mayor incremento.

Precios de alquiler

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



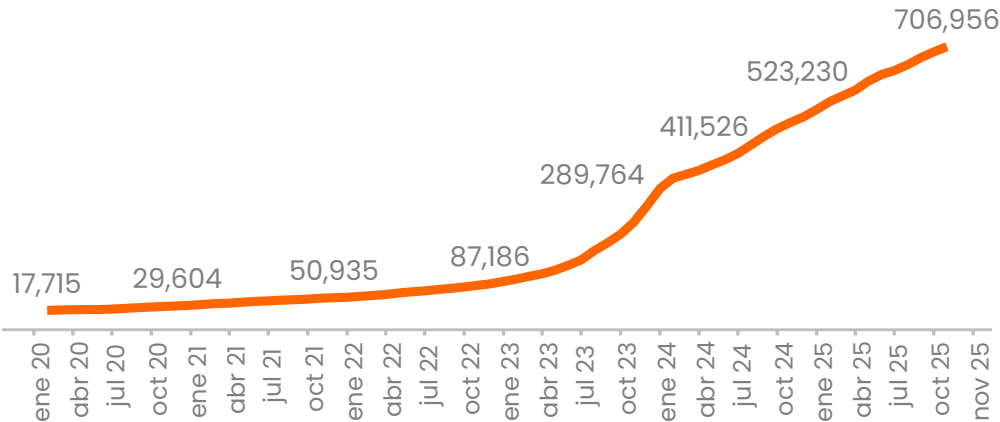
Unidad media: precio y superficie



El departamento medio de dos ambientes y 50 m² se alquila por 706.956 pesos por mes.
Los deptos. de 3 ambientes y 70 m² se alquilan por 982.285 pesos por mes.

Evolución del precio medio de la ciudad

EVOLUCIÓN MENSUAL. ARS/MES (2 AMB)



VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2025	ANUAL
INFLACION	1.9%	27.1%	30.6%
GBA NORTE INDEX	2.0%	35.1%	38.9%

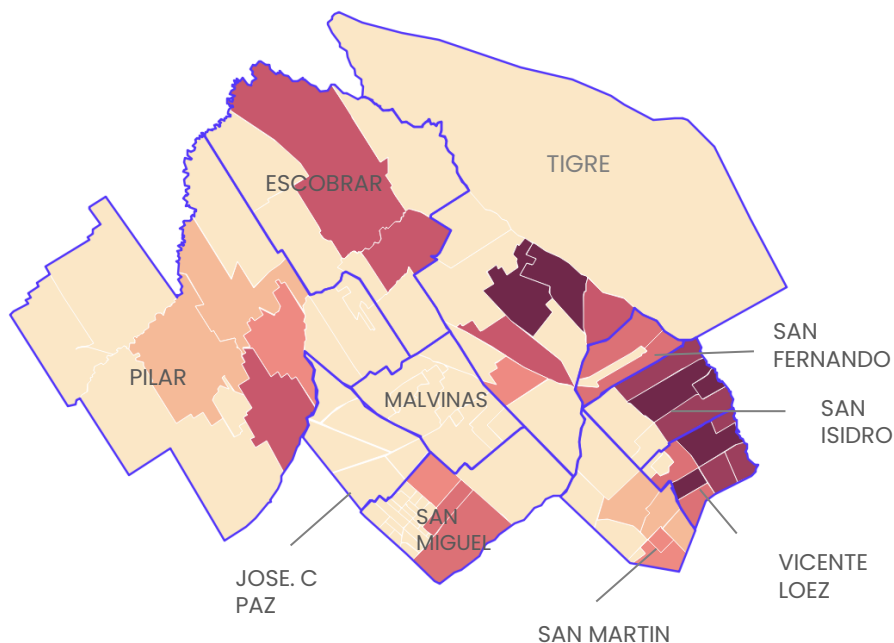
Fuente: INDEC, Cámara Argentina de la Construcción, REM BCRA

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 departamento de 2 ambientes se ubica en \$ 706.956 por mes, sube 2.0% en noviembre. En 2025 el precio acumula +35.1%, por arriba de la inflación, lo que implica un incremento real de 8.0%. Los departamentos grandes son los de mayor incremento de precio en el año.



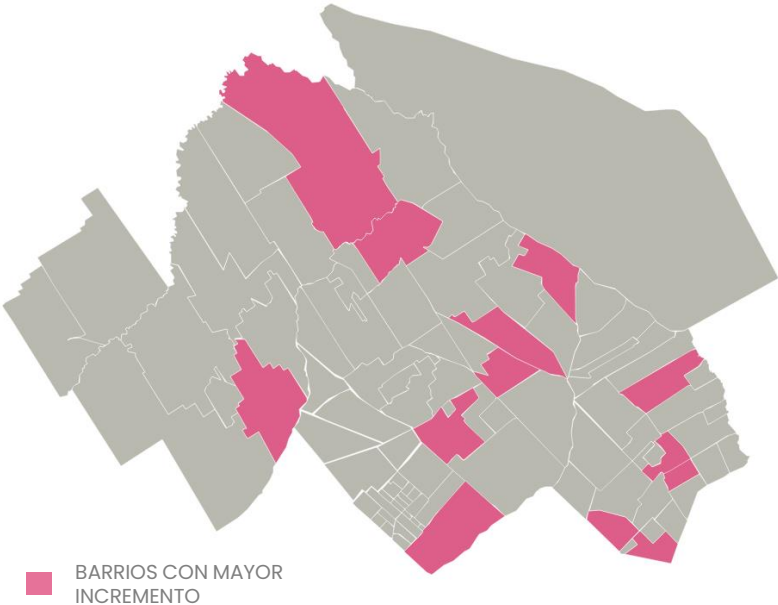
Heat map de precios



RANKING	BARRIO	\$/MES
MAYOR PRECIO	FLORIDA OESTE	864,688
	OLIVOS	843,228
	RINCÓN DE MILBERG	830,541
ZONA MEDIA	VICENTE LOPEZ	782,013
	TIGRE	716,077
	VILLA MARTELLI	686,378
	LA LONJA	652,237
	VILLA ROSA	618,158
	JOSE LEON SUAREZ	534,743
MENOR PRECIO	BILLINGHURST	518,176
	DEL VISO	473,747

Florida Oeste y Olivos son los barrios con oferta más cara, \$ 864.688 y \$ 843.228 por mes respectivamente.

Heat map variación de precios



RANKING	BARRIO	VARIACIÓN ANUAL
MAYOR INCREMENTO	FLORIDA OESTE	73.1%
	PRESIDENTE DERQUI	72.2%
	EL TALAR	58.4%
ZONA MEDIA	RINCÓN DE MILBERG	48.2%
	SAN MIGUEL	45.0%
	BECCAR	42.9%
	VILLA MAIPÚ	39.9%
	NORDELTA	37.1%
MAYOR DESCENSO	VICTORIA	23.4%
	VILLA MARTELLI	17.8%
	BOULOGNE SUR MER	11.2%

Florida Oeste es el barrio con mayor incremento interanual en el precio promedio: +73.1%

Rentabilidad inmobiliaria

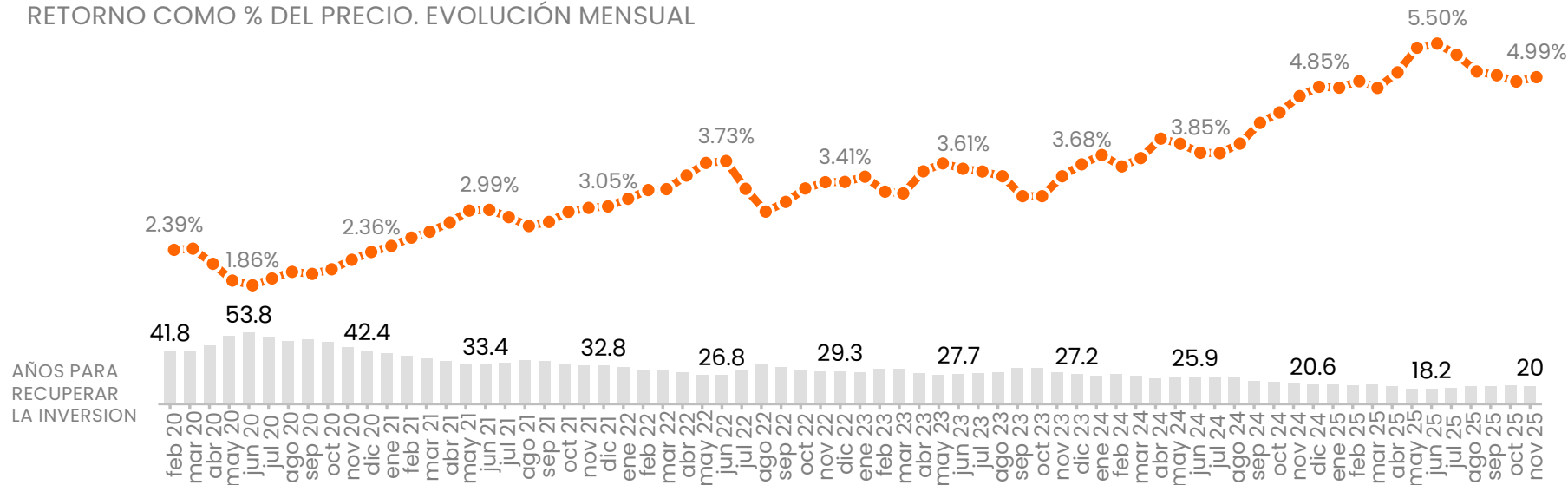
Retorno bruto anual,
porcentaje de la inversión





Retorno bruto anual del alquiler

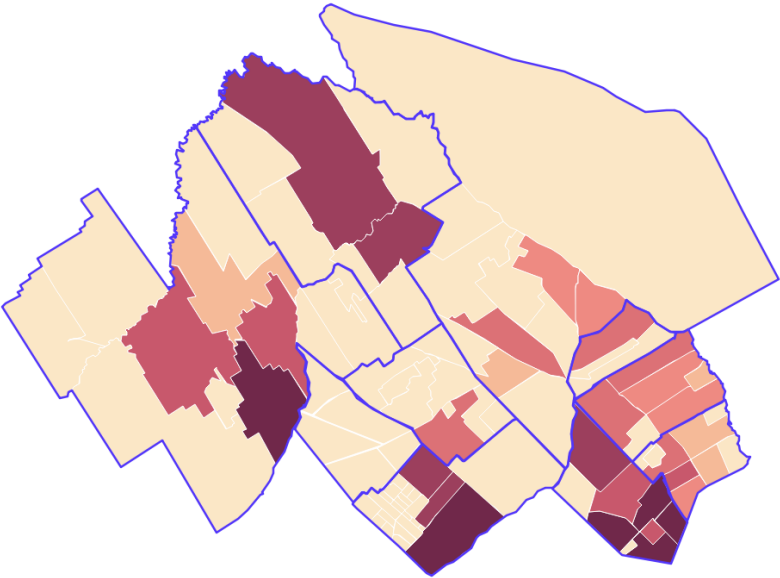
RETORNO COMO % DEL PRECIO. EVOLUCIÓN MENSUAL



La relación alquiler/precio se ubica en 4.99% anual.

Se necesitan 20.0 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 6% menos que hace un año atrás.

Rentabilidad según barrio



	RANKING	BARRIO	RETORNO BRUTO
MAYOR RETORNO	●	BELLA VISTA	8.0%
	●	PRESIDENTE DERQUI	7.8%
	●	BILLINGHURST	7.8%
ZONA MEDIA	●	MUÑIZ	6.6%
	●	VILLA BALLESTER	5.7%
	●	BOULOGNE SUR MER	5.4%
	●	TIGRE	5.1%
	●	ACASSUSO	4.6%
MENOR RETORNO	●	MANUEL ALBERTI	3.9%
	●	VICENTE LOPEZ	3.6%
	●	LA LUCILA	3.6%

Bella Vista y Presidente Derqui son los mejores barrios para los inversores que buscan renta.

Informe del mercado inmobiliario

GBA Norte



zonaprop.com.ar

Grupo
QuintoAndar

grupoquintoandar.com

