

# Index Zonaprop

Informe del mercado  
inmobiliario

 Ciudad de Buenos Aires

 Enero 2025

 **zonaprop**





# Tendencias destacadas

## Venta

**El precio medio sigue subiendo en 2025: registra +0.6% en enero**

El precio medio en la ciudad sube 0.6% en enero y se ubica en USD 2.339 por m2, nivel similar al de hace tres años (ene'22). En la comparación interanual el precio sube 7.0%. Los departamentos de pozo son los de mayor incremento de precio. Actualmente el precio medio en CABA se ubica 8.7% por arriba del mínimo alcanzado en jun'23.

En 2024 se realizaron 54.761 escrituras en CABA, 35% más que en 2023. El 9% de las escrituras fueron realizadas con hipoteca, 2.2 veces más que en 2023 (4%).

## Alquiler

**El precio medio sube 2.8% en enero y se ubica en \$ 566.025 por mes**

El alquiler medio de un departamento de 2 ambientes en la ciudad sube 2.8% en enero y se ubica en \$ 566.025 por mes. En los últimos 12 meses el precio acumula +39.7%, registrando el menor incremento interanual desde julio 2020. Los departamentos chicos son los de mayor incremento de precio.

El depto. monoambiente medio de 40 m2 se alquila por \$ 474.633 por mes. El depto. medio de 2 ambientes y 50 m2 se alquila por \$ 566.025 por mes. Los deptos. de 3 ambientes y 70 m2 se alquilan por \$ 761.505 por mes.

## Rentabilidad

**La rentabilidad se ubica en 5.26% bruto anual**

La relación alquiler/precio se ubica en 5.26% bruto anual. Se necesitan 19.0 años de alquiler para recuperar la inversión, 1.3% más de lo requerido un año atrás.

Lugano y Parque Avellaneda se ubican como los mejores barrios para 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.

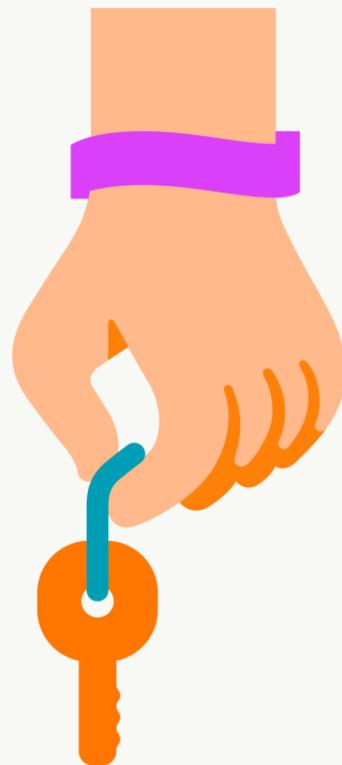
## 🔍 Metodología

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

#1

# Precios de venta

Tendencias de precios en  
el mercado





## Unidad media: precio y superficie



Sup. Cubierta 40m<sup>2</sup> - Monoambiente  
Balcón 4m<sup>2</sup>  
Precio 2.453 USD m<sup>2</sup>



Sup. Cubierta 50m<sup>2</sup> - 2 Ambientes  
Balcón 5m<sup>2</sup>  
Precio 2.358 USD m<sup>2</sup>

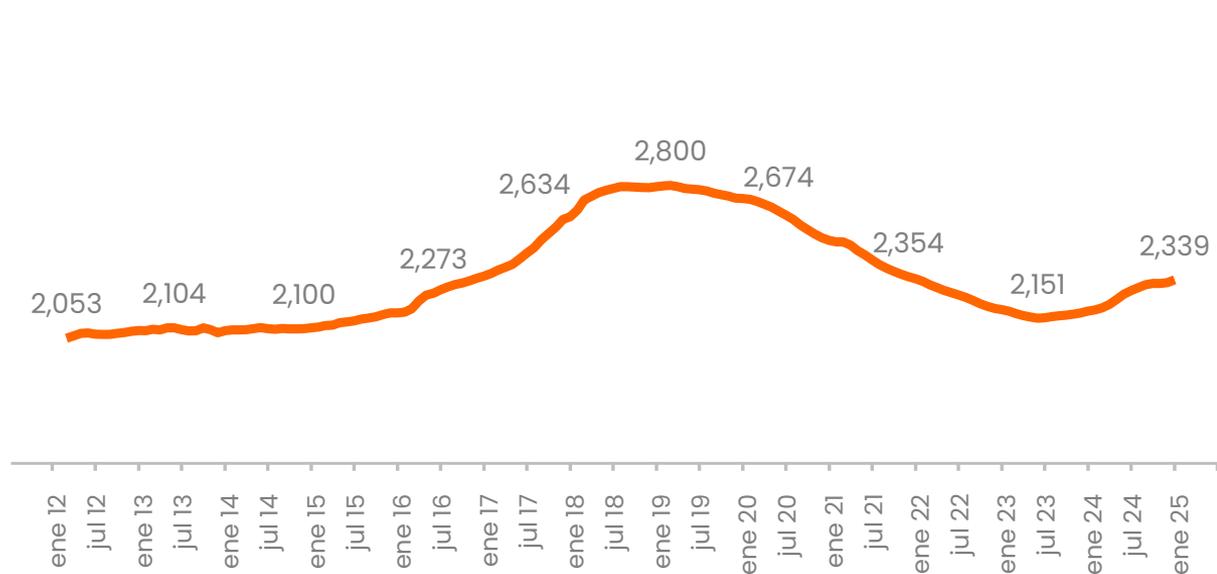


Sup. Cubierta 70m<sup>2</sup> - 3 Ambientes  
Balcón 7m<sup>2</sup>  
Precio 2.320 USD m<sup>2</sup>

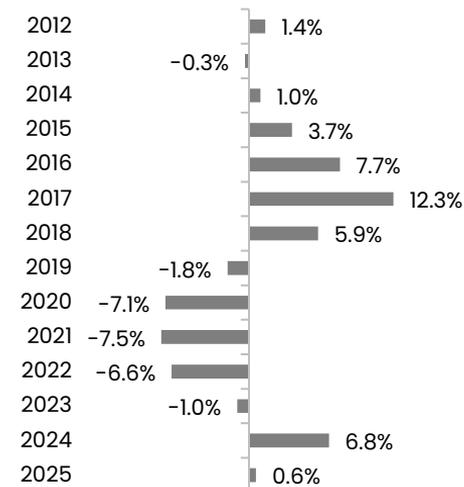
El departamento monoambiente medio de 40 m<sup>2</sup> tiene un valor de 103 mil dólares. El departamento medio de dos ambientes y 50 m<sup>2</sup> tiene un valor de 123 mil dólares. Un departamento de 3 ambientes y 70 m<sup>2</sup> alcanza los 170 mil dólares.



## Evolución del precio medio de la ciudad



### VARIACIÓN ANUAL

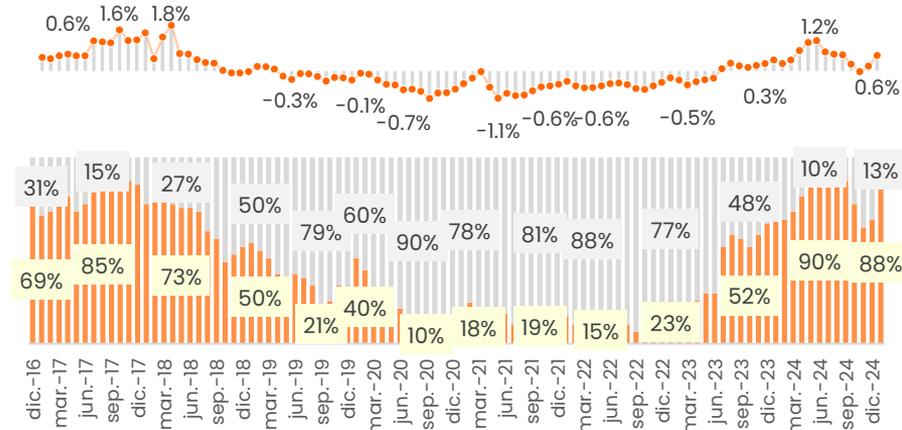


El precio medio en la ciudad sube 0.6% en enero y se ubica en USD 2.339 por m2, nivel similar al de hace tres años (ene'22). En la comparación interanual el precio sube 7.0%. Los departamentos de pozo son los de mayor incremento de precio. Actualmente el precio medio en CABA se ubica 8.7% por arriba del mínimo alcanzado en jun'23.



# Precio medio y cantidad de operaciones en la ciudad

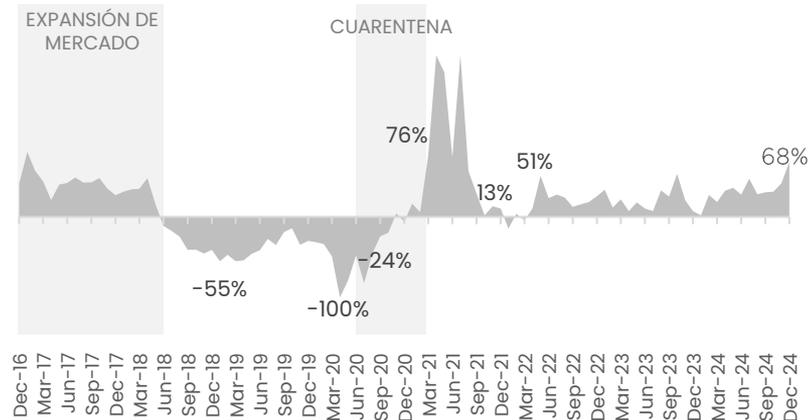
VARIACION MENSUAL DEL PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD  
% de incremento respecto al mes previo



BARRIOS SEGÚN VARIACION DE PRECIO MENSUAL  
% respecto al total de barrios de la ciudad

Hacia fines de 2022, el 20% de los barrios registraba suba mensual de precio. Desde entonces, este indicador creció hasta alcanzar 90% en junio 2024. Durante Q4 2024 retrocedió a 63%-67%. En enero 2025 vuelve a crecer: el 88% de los barrios registra suba de precio mensual.

OPERACIONES DE COMPRA-VENTA EN CABA  
% variación respecto al mismo mes del año anterior



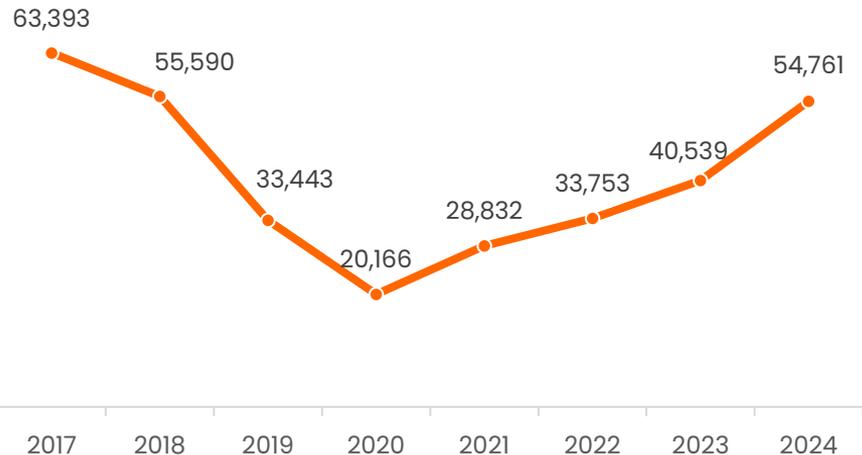
Fuente: colegio de escribanos de CABA

En diciembre 2024 el volumen de escrituras fue 68% superior al mismo mes de 2023. El 15% de las escrituras fueron realizadas con hipoteca, 3.7 veces más que hace un año atrás (4%). En 2024 las escrituras registraron un incremento de 35% respecto de 2023.



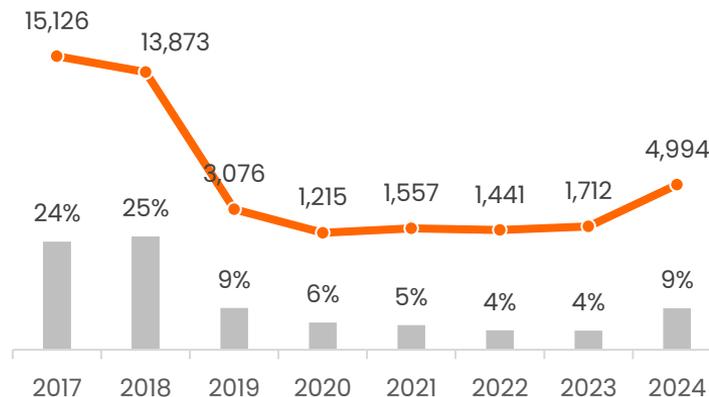
# Escrituras e hipotecas bancarias

VOLUMEN ANUAL DE ESCRITURAS



En 2024 se realizaron 54.761 escrituras en CABA, 35% más que en 2023. Es el mejor año en términos de volumen de escrituras desde 2018, cuando se registraron 55.590 escrituras (1.5% más que hoy).

VOLUMEN ANUAL DE ESCRITURAS CON HIPOTECA  
% DE ESCRITURAS CON HIPOTECA BANCARIA



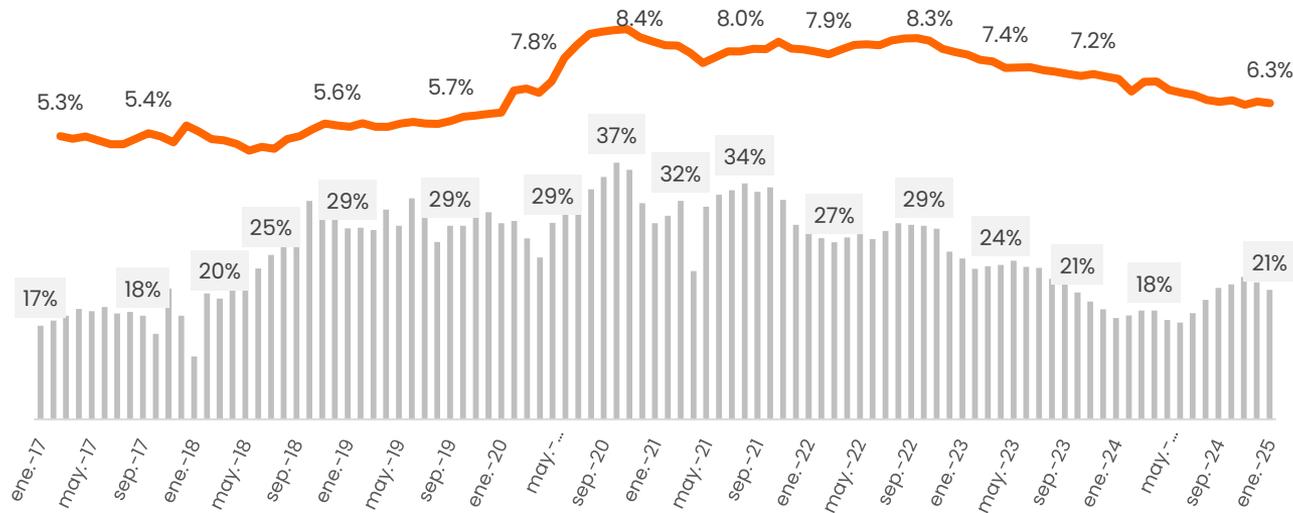
Desde 2019 el volumen de escrituras con hipoteca bancaria se fue reduciendo hasta alcanzar niveles mínimos de 4% en 2022 y 2023. Sin embargo, a partir de julio de 2024, este volumen comenzó a crecer, representando el 9% del total de escrituras en 2024, 2.2 veces más que en 2023.



# Anuncios con retasación de precio a la baja

% DE ANUNCIOS CON BAJA DE PRECIO EN ÚLTIMOS 6 MESES

% DE DESCUENTO PROMEDIO



% DE ANUNCIOS CON BAJA DE PRECIO

% DE DESCUENTO PROMEDIO

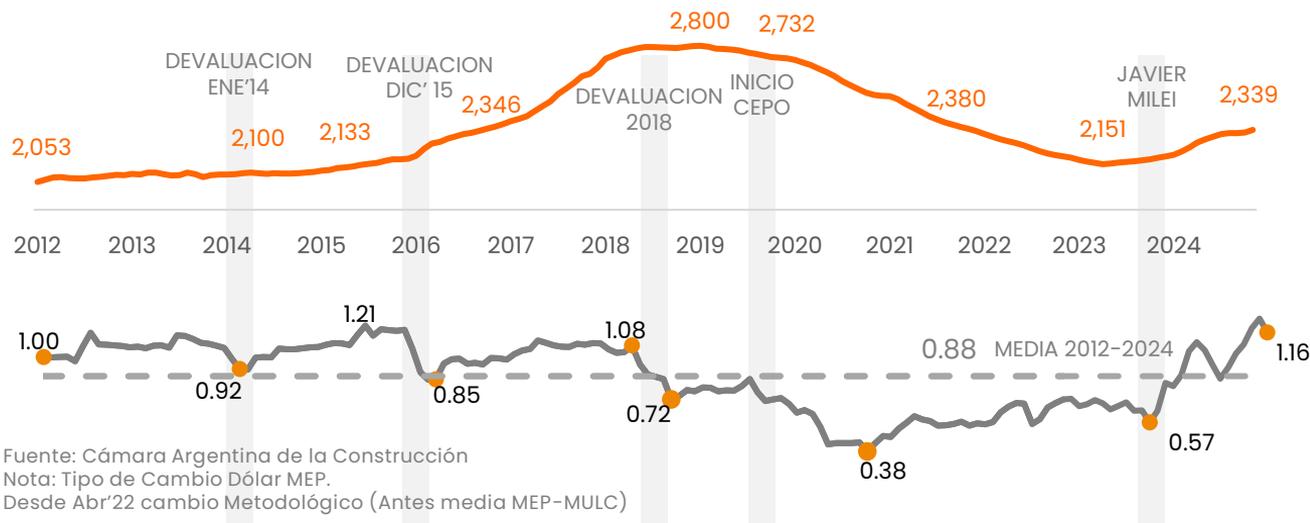


El volumen de depts. en venta retasados a la baja en los últimos seis meses retrocede levemente y se ubica en 21% en enero. El descuento promedio efectuado se ubica en 6.4% en diciembre. La caída en el volumen de anuncios retasados y la baja del descuento promedio en 2024 son parte de los factores que explican el cambio en la tendencia de precio registrado desde jul'23.



# Evolución del precio medio y costos de construcción

PRECIO DE LAS PROPIEDADES Y COSTO DE LA CONSTRUCCION EN USD



VARIACIÓN ACUMULADA  
VARIACION DESDE ABRIL 2018



VARIACIÓN 2025

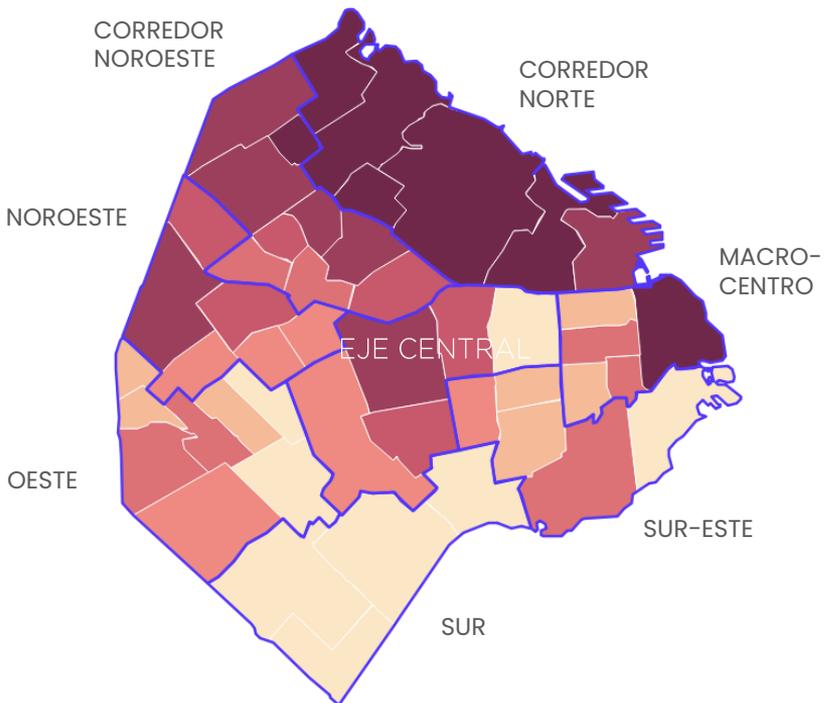


FUENTE: CÁMARA ARGENTINA DE LA CONSTRUCCIÓN

El costo de construcción medido en dólares cae 7.4% en enero 2025, luego de 5 meses consecutivos de incremento. Desde las elecciones presidenciales de octubre 2023, acumula un aumento de 103%. Construir hoy cuesta 3 veces lo que costaba en octubre 2020 (mínimo de la serie) y un 31.8% por arriba del promedio 2012-2024.

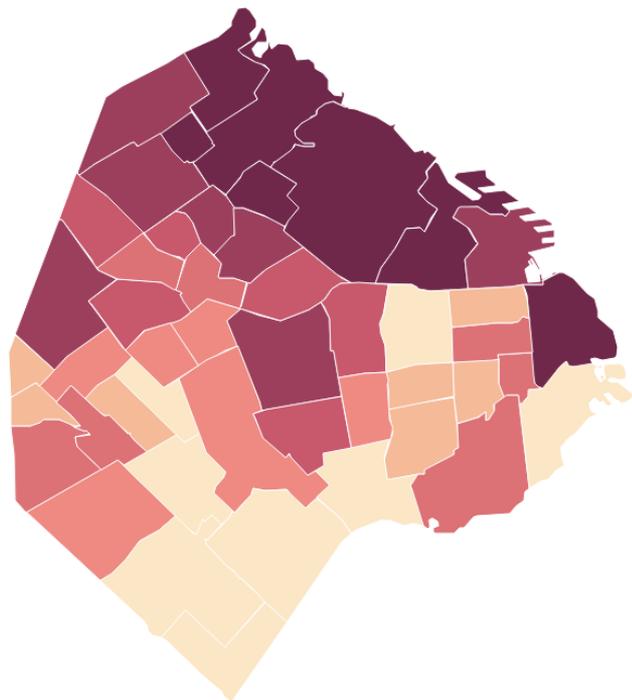


# Precio según zonas de la ciudad



REGIÓN	USD/M2	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
CORREDOR NORTE	2,993	0.6%	7.5%
CORREDOR NOROESTE	2,448	0.6%	9.1%
CABA	2,339	0.6%	7.0%
MACROCENTRO	2,171	0.7%	4.4%
NOROESTE	2,163	1.0%	7.3%
EJE CENTRAL	2,073	0.5%	7.4%
SUR ESTE	1,853	0.4%	4.8%
OESTE	1,809	0.2%	3.4%
SUR	1,194	0.7%	4.1%

# Heat map de precios



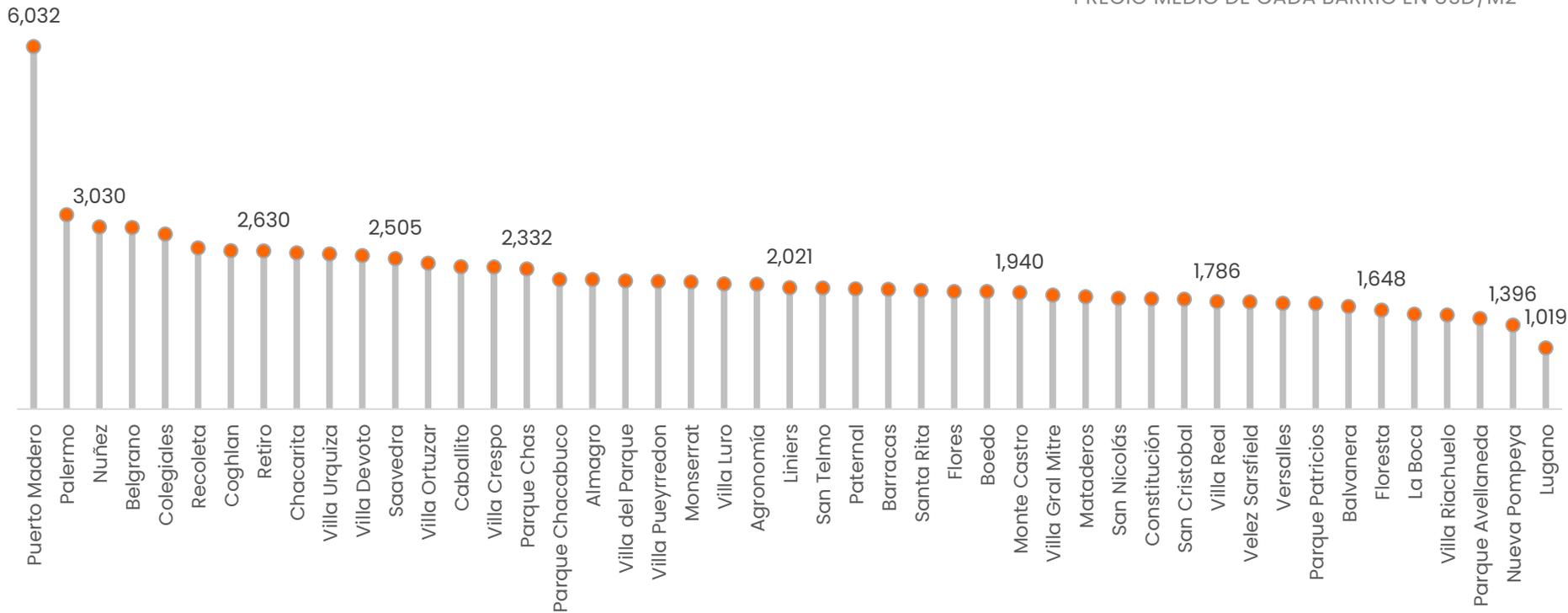
	RANKING	BARRIO	USD/M2
MAYOR PRECIO	●	PUERTO MADERO	6,032
	●	PALERMO	3,235
	●	NUÑEZ	3,030
ZONA MEDIA	●	SAAVEDRA	2,505
	●	VILLA DEL PARQUE	2,131
	●	LINIERS	2,021
	●	SANTA RITA	1,976
	●	CONSTITUCIÓN	1,835
MENOR PRECIO	●	PARQUE AVELLANEDA	1,508
	●	NUEVA POMPEYA	1,396
	●	LUGANO	1,019

El rango de precio en la ciudad encuentra máximo en Puerto Madero con USD 6.032 por m2 y mínimo en Lugano con USD 1.019 por m2.



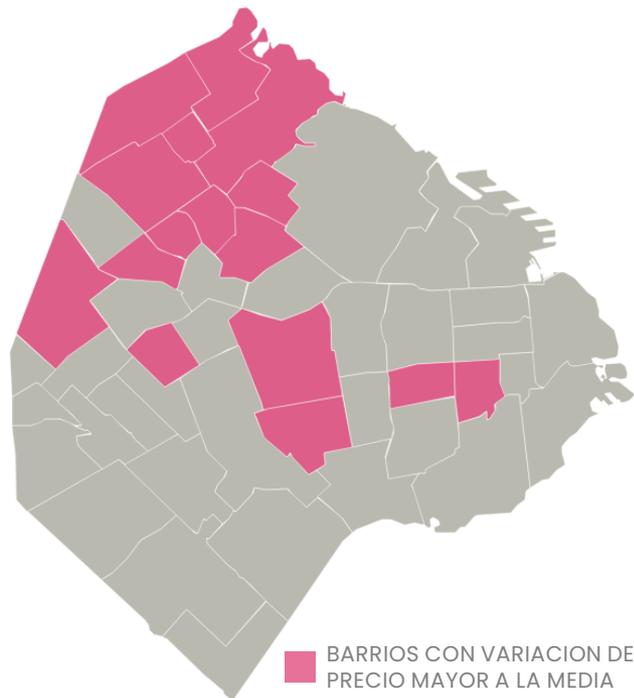
# Precio de venta según barrios

PRECIO MEDIO DE CADA BARRIO EN USD/M2





# Heat map var. de precios anual



	RANKING	BARRIO	VARIACIÓN 12 MESES
MAYOR SUBA	●	NUÑEZ	13.4%
	●	COLEGIALES	13.3%
	●	VILLA ORTUZAR	12.9%
ZONA MEDIA	●	CONSTITUCIÓN	9.0%
	●	VILLA PUEYRREDON	7.2%
	●	ALMAGRO	6.3%
	●	RECOLETA	5.9%
	●	SAN NICOLÁS	4.4%
	●	VILLA REAL	0.4%
MAYOR BAJA	●	SAN TELMO	-2.9%
	●	VERSALLES	-5.8%

El 96% de los barrios registra suba interanual. Los barrios del Norte de la ciudad son los de mayor incremento.

# # 2

## Precios de alquiler

Precio de alquiler mensual de un departamento de 2 ambientes y 50 m<sup>2</sup> de superficie cubierta



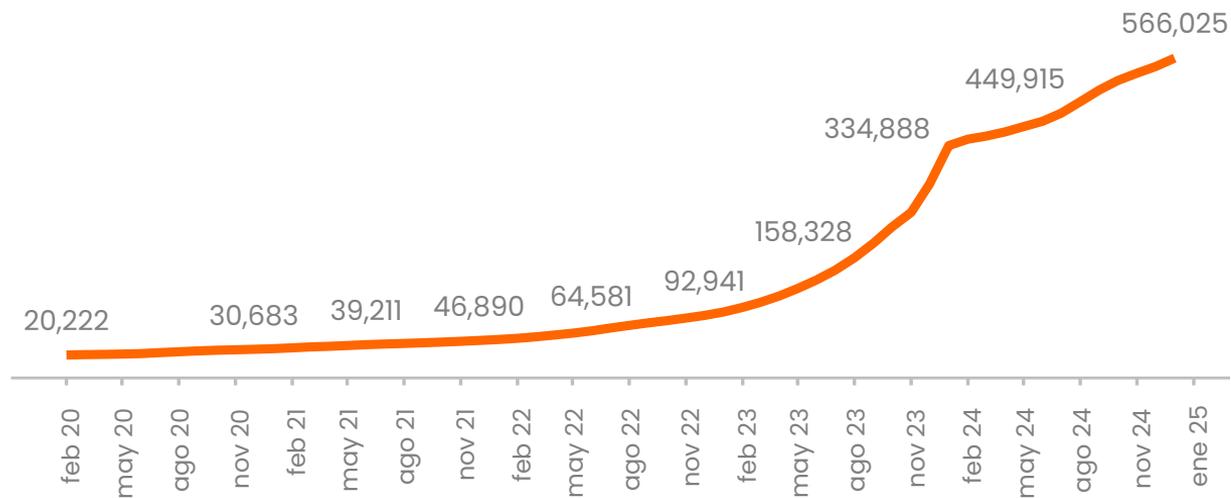
## Unidad media: precio y superficie



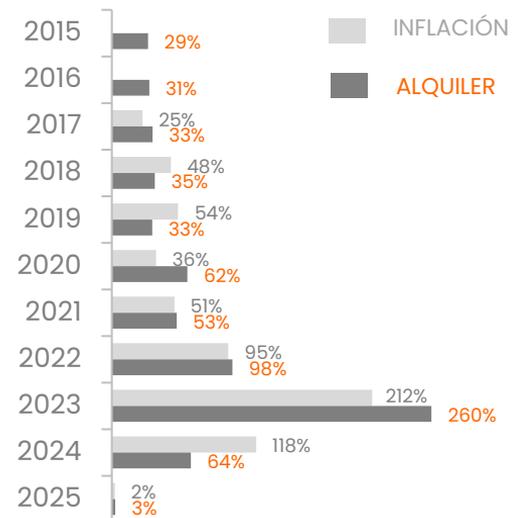
El departamento monoambiente medio de 40 m<sup>2</sup> se alquila por \$ 474.633 por mes. El departamento medio de 2 ambientes y 50 m<sup>2</sup> se alquila por \$ 566.025 por mes. Los departamentos de 3 ambientes y 70 m<sup>2</sup> se alquilan por \$ 761.505 por mes.



## Evolución del precio medio de la ciudad



VARIACIÓN EN EL AÑO

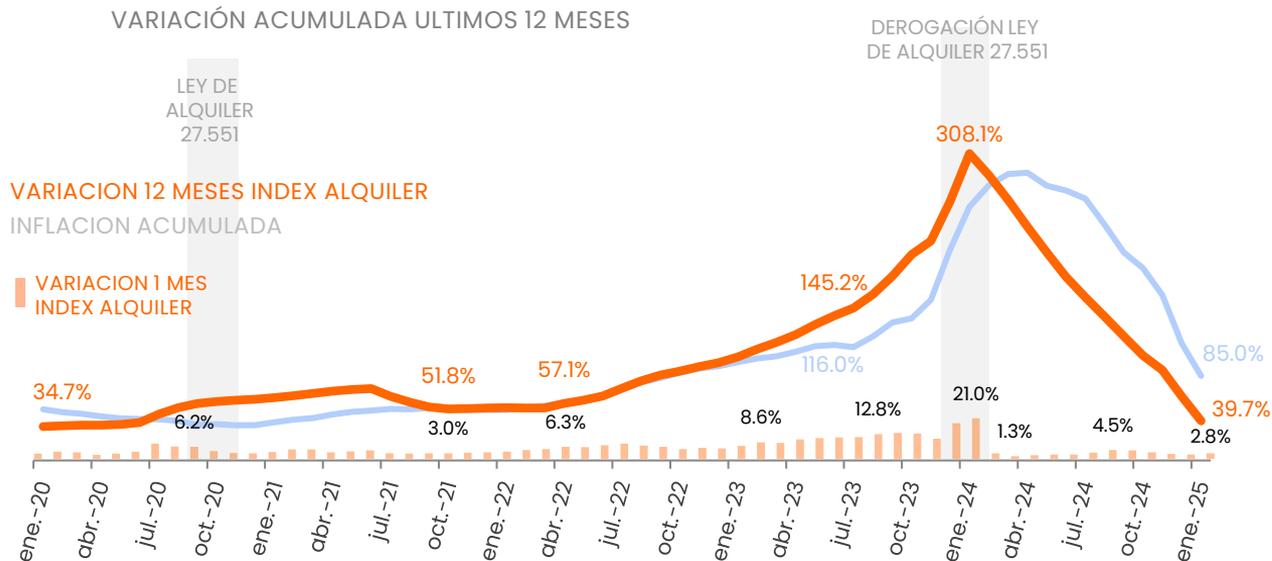


FUENTE: INDEC. ULTIMO MES ESTIMADO REM BCRA

El alquiler medio de un departamento de 2 ambientes en la ciudad sube 2.8% en enero y se ubica en \$ 566.025 por mes. En los últimos 12 meses el precio acumula +39.7%, registrando el menor incremento interanual desde julio 2020. Los departamentos chicos son los de mayor incremento de precio.

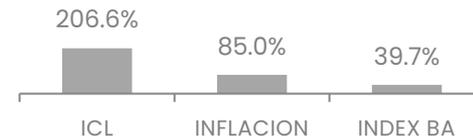


# Evolución del precio medio de la ciudad

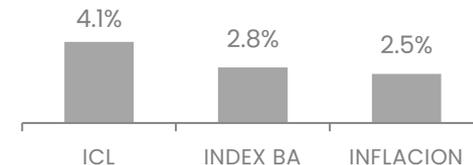


ALQUILER INDEX, INFLACIÓN E ICL  
ICL = Índice para Contratos de Locación

VARIACIÓN ACUMULADA 12 MESES



VARIACIÓN ACUMULADA 2025



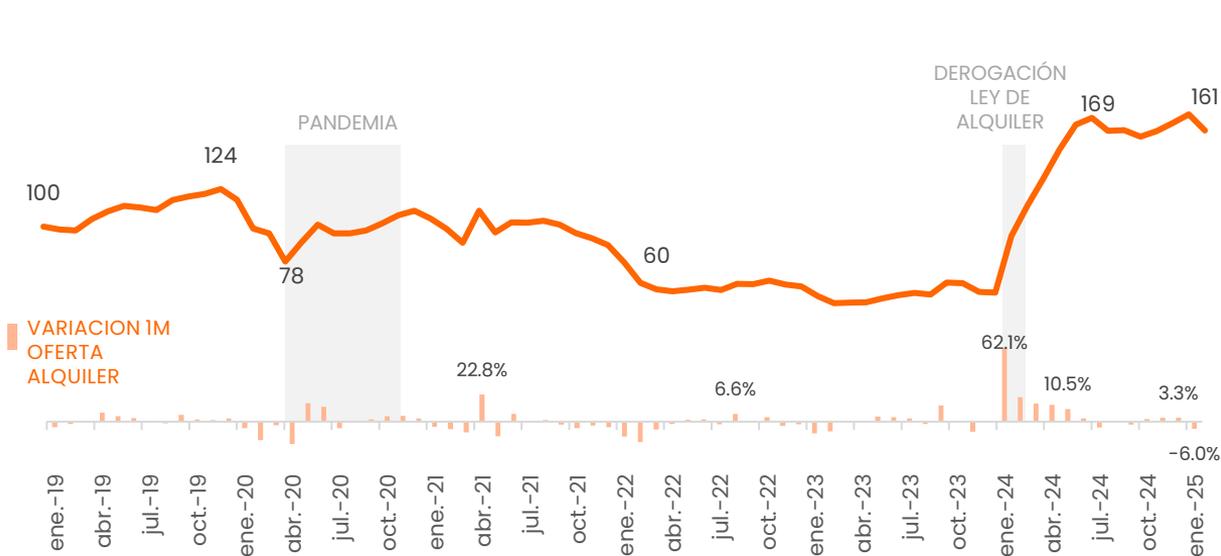
FUENTE: INDEC, BCRA, BCRA REM (ÚLTIMO MES)

El precio de alquiler (nuevos contratos) en CABA se desaceleró fuertemente en febrero 2024, y actualmente se ubica en +2.8% mensual. Los precios (nuevos contratos) acumulan suba de 39.7% en los últimos doce meses. Avanzan muy por debajo de la inflación (85.0%) y del ajuste del ICL (206.6%).

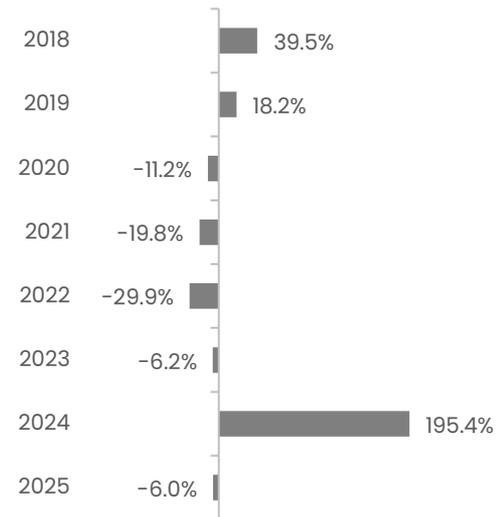


# Evolución de la oferta de alquiler en la ciudad

EVOLUCIÓN MENSUAL DE CANTIDAD DE AVISOS EN BASE A NÚMERO ÍNDICE. ENERO 2019=100



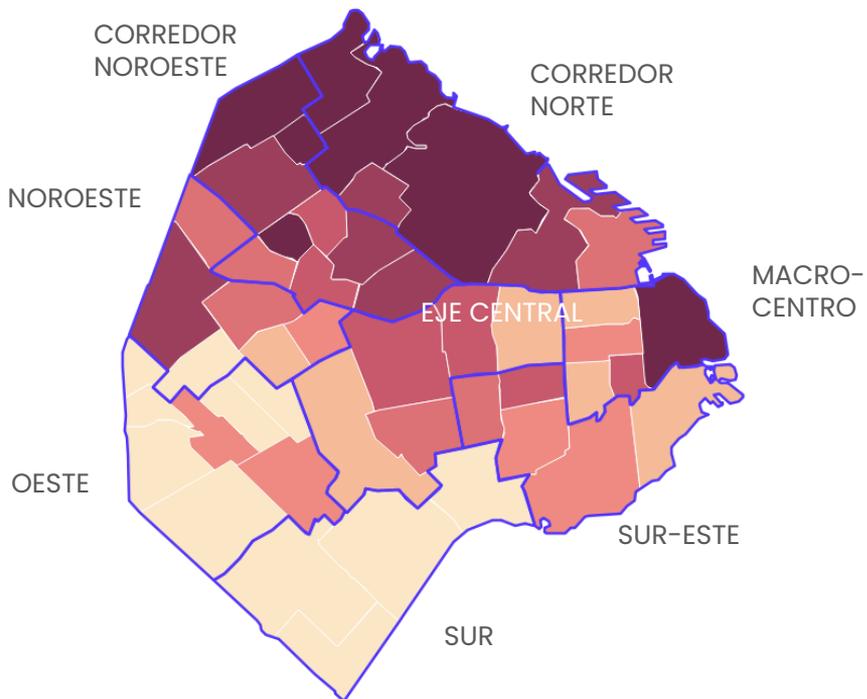
VARIACIÓN ANUAL



Desde la pandemia, la oferta de alquiler disminuyó sistemáticamente, alcanzando un mínimo histórico en feb'23. En ene'24, luego de la derogación de la Ley de Alquileres, la oferta de departamentos para alquiler tradicional en CABA aumentó un 62% respecto al mes previo. Desde entonces el crecimiento de la oferta se moderó. En enero 2025 cae 6.0%. El volumen de oferta actual es 3.1 veces superior al registrado en feb'23.

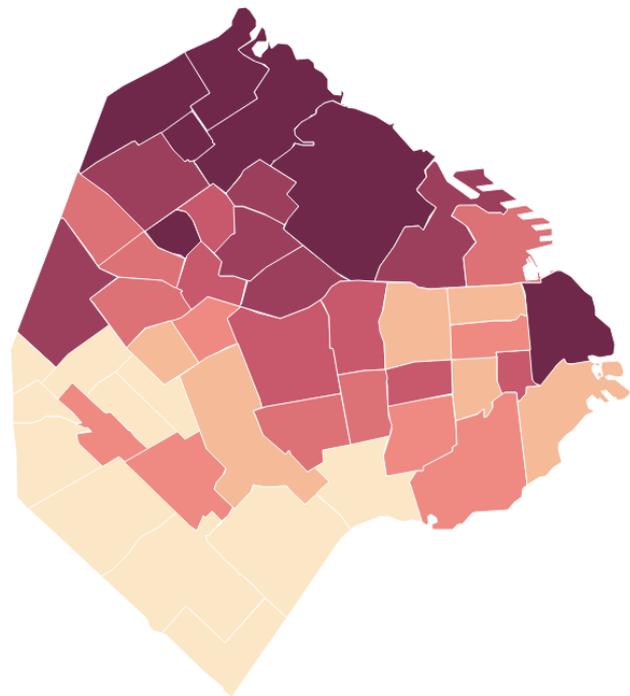


## Precio según zonas de la ciudad



REGIÓN	ARS/MES	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
CORREDOR NORTE	607,728	2.6%	25.1%
CORREDOR NOROESTE	590,698	3.3%	34.7%
CABA	566,025	2.8%	39.7%
MACROCENTRO	541,053	2.8%	37.8%
EJE CENTRAL	540,205	2.8%	43.5%
NOROESTE	539,369	3.1%	48.0%
SUR ESTE	533,199	3.1%	58.0%
OESTE	503,861	2.0%	55.6%

# Heat map de precios

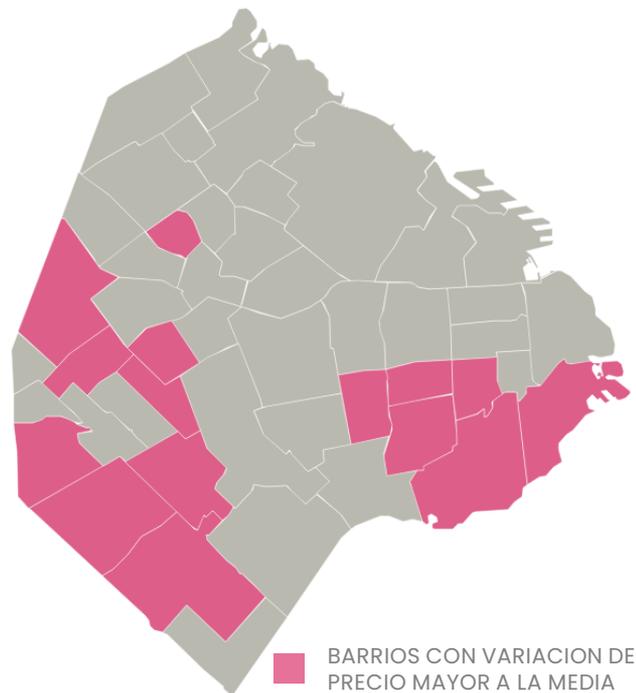


	RANKING	BARRIO	ARS/MES
MAYOR PRECIO	●	PUERTO MADERO	926,707
	●	PALERMO	629,241
	●	NUÑEZ	626,602
ZONA MEDIA	●	VILLA URQUIZA	590,503
	●	CABALLITO	563,003
	●	BOEDO	540,106
	●	MONSERRAT	534,999
	●	LA BOCA	517,803
MENOR PRECIO	●	MATADEROS	494,843
	●	FLORESTA	486,183
	●	LUGANO	424,900

Puerto Madero es el barrio más caro, con un precio medio de \$ 926.707 por mes. Lugano es el más económico con \$ 424.900 por mes.



## Heat map var. de precios anual



	RANKING	BARRIO	VARIACIÓN 12 MESES
MAYOR SUBA	●	LUGANO	80.4%
	●	LINIERS	68.4%
	●	PARQUE PATRICIOS	63.6%
ZONA MEDIA	●	PARQUE AVELLANEDA	54.3%
	●	VELEZ SARSFIELD	46.1%
	●	FLORES	43.6%
	●	SAN NICOLÁS	40.3%
	●	SAN TELMO	36.7%
MAYOR BAJA	●	CHACARITA	21.9%
	●	PUERTO MADERO	20.1%
	●	RETIRO	18.1%

Lugano y Liniers son los barrios con mayor incremento de precio interanual. Retiro es el de menor incremento.

# 3

# Rentabilidad inmobiliaria

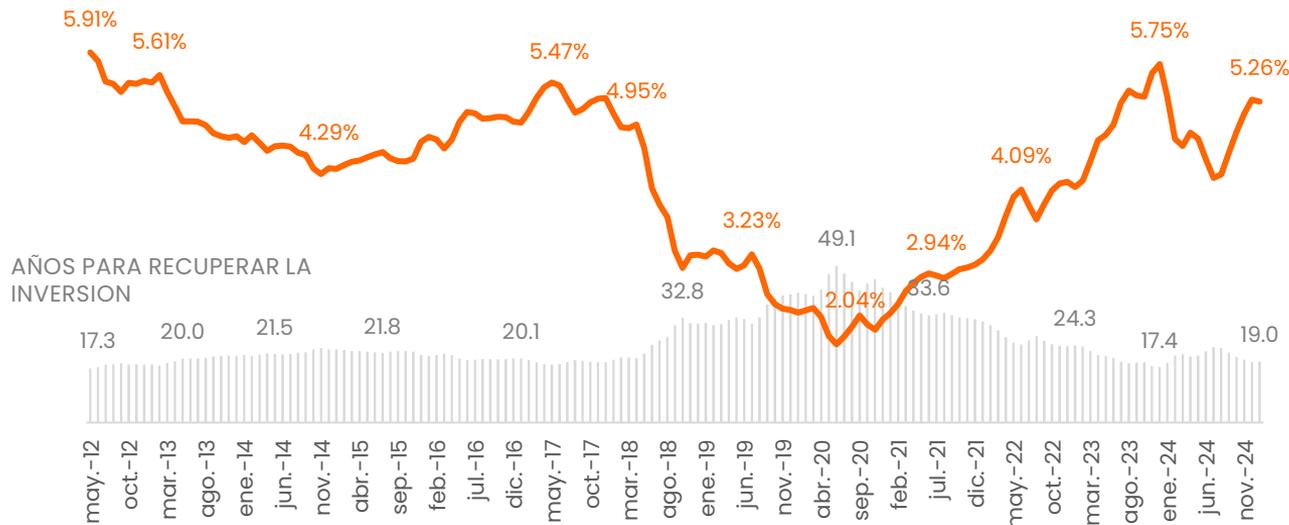
Retorno bruto anual,  
porcentaje de la inversión



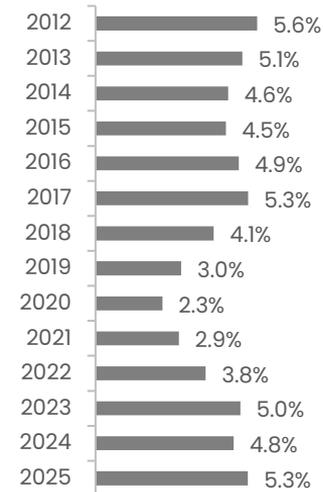


# Retorno bruto anual del alquiler

EVOLUCIÓN MENSUAL



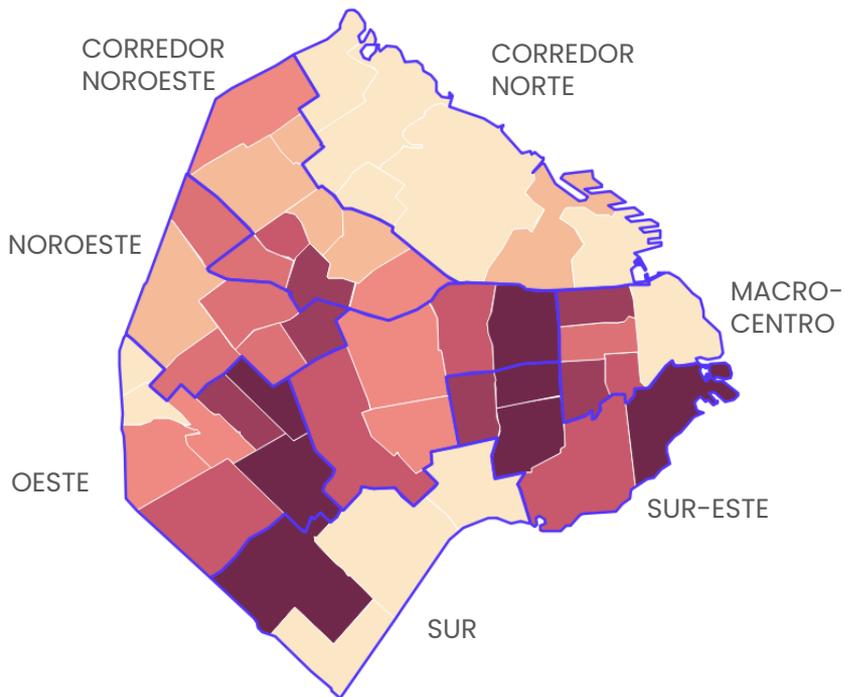
PROMEDIO ANUAL



La relación alquiler/precio se ubica en 5.26% bruto anual. Se necesitan 19.0 años de alquiler para recuperar la inversión, 1.3% más de lo requerido un año atrás.



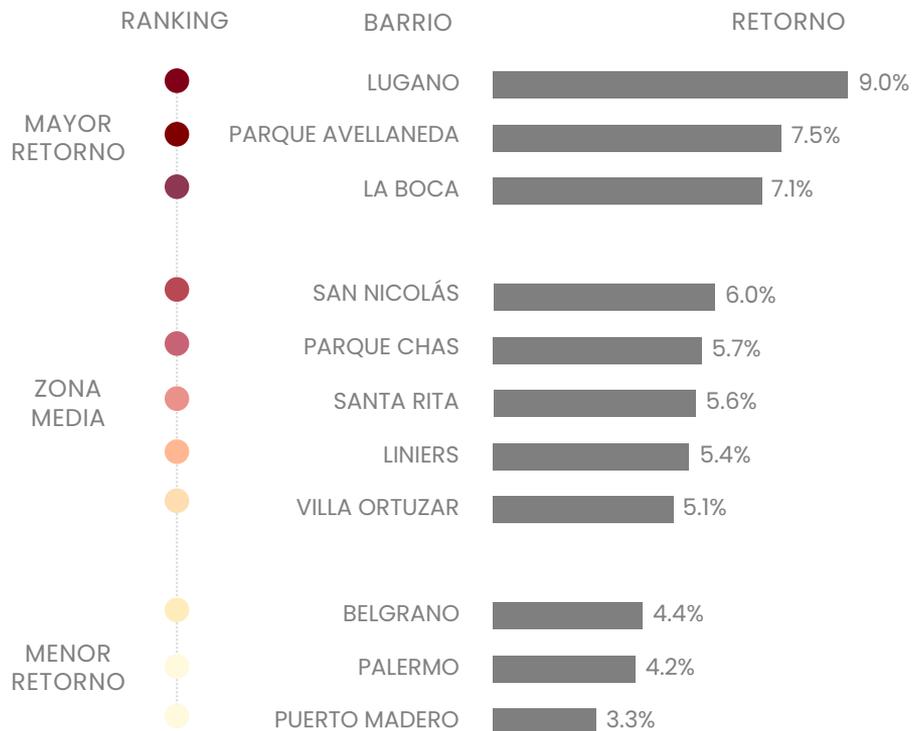
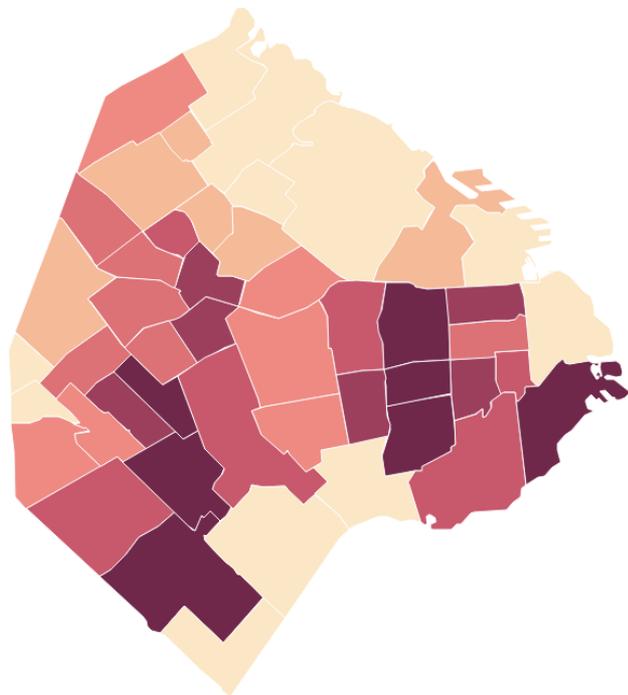
## Retorno anual del alquiler



REGIÓN	% PRECIO	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
SUR ESTE	6.3%	=	▲
OESTE	6.0%	=	▲
MACROCENTRO	5.7%	=	▲
EJE CENTRAL	5.7%	=	▲
NOROESTE	5.4%	=	▲
CABA	5.3%	=	=
CORREDOR NOROESTE	5.2%	=	▼
CORREDOR NORTE	4.4%	=	▼



## Retorno anual del alquiler



Lugano y Parque Avellaneda se ubican como los mejores barrios para inversores que buscan renta.

# Informe del mercado inmobiliario

*Ciudad de Buenos Aires*



[zonaprop.com.ar](https://zonaprop.com.ar)

**Grupo  
QuintoAndar**

[grupoquintoandar.com](https://grupoquintoandar.com)

