

Index Zonaprop

Informe del mercado
inmobiliario

 Ciudad de Buenos Aires

 Marzo 2025

 **zonaprop**





Tendencias destacadas

Venta

En T1 2025 el precio medio de los departamentos subió 3.1%

El precio medio de los departamentos en la ciudad se ubica en USD 2.396 por m2, sube 1.1% en marzo. En el primer trimestre del año subió 3.1%. En los últimos 12 meses, el precio sube 8.8%, registrando el mayor incremento interanual desde noviembre 2018. Actualmente el precio medio en CABA se ubica 11.4% por arriba del mínimo alcanzado en jun'23.

El precio medio de las casas en CABA sube 0.5% en marzo y se ubica en USD 1.756 por m2. En el primer trimestre del año subió 1.9%.

Alquiler

En T1 2025 el precio medio de los departamentos subió 9.9%

El alquiler medio de un departamento de 2 ambientes en la ciudad sube 3.1% en marzo y se ubica en \$ 604.905 por mes. En el primer trimestre del año el precio acumula +9.9%, 2.9 p.p. por arriba de la inflación (7.0%), derivando en un incremento real de 2.9% en el período. En los últimos 12 meses acumula +43.2%.

El departamento monoambiente medio de 40 m2 se alquila por \$ 509.943 por mes. El departamento de 2 ambientes y 50 m2 se alquila por \$ 604.905 por mes. Los departamentos de 3 ambientes y 70 m2 se alquilan por \$ 813.274 por mes.

Rentabilidad

La rentabilidad se ubica en 5.26% bruto anual

La relación alquiler/precio sube levemente y se ubica en 5.26% bruto anual. Se necesitan 19.0 años de alquiler para recuperar la inversión, 11.2% menos de lo requerido un año atrás.

Lugano y Nueva Pompeya 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.

Precios de venta

Departamentos

Tendencias de precios en
el mercado



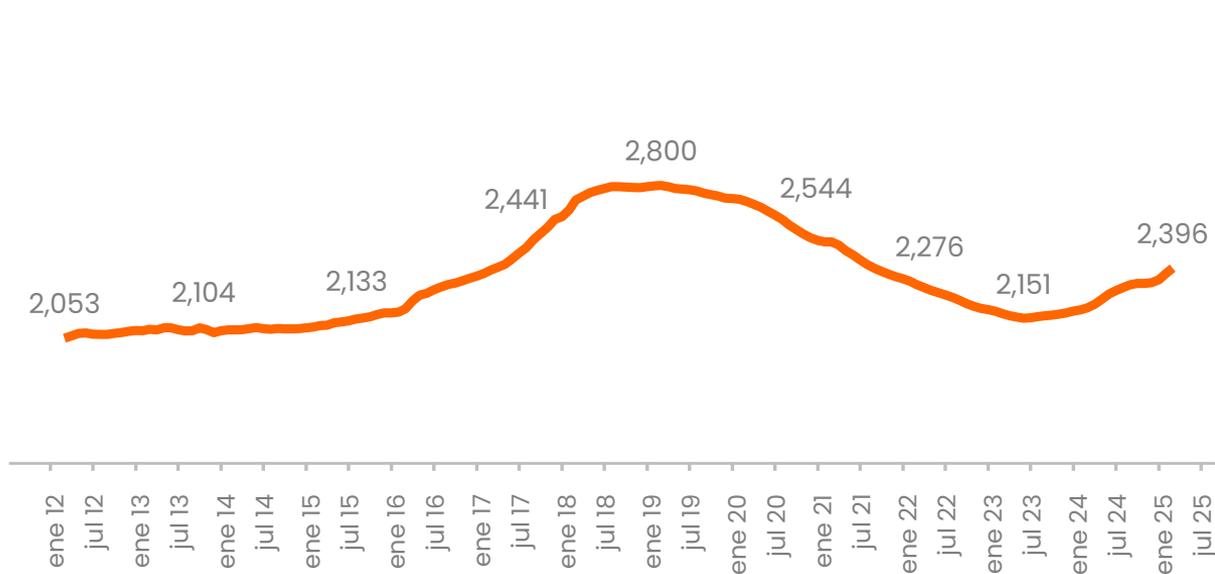
Unidad media: precio y superficie



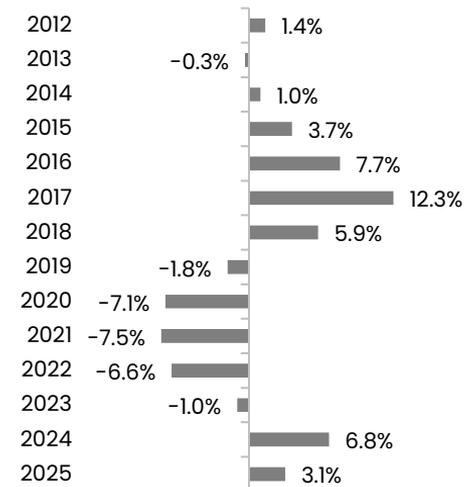
El departamento monoambiente medio de 40 m² tiene un valor de 105 mil dólares. El departamento medio de dos ambientes y 50 m² tiene un valor de 126 mil dólares. Un departamento de 3 ambientes y 70 m² alcanza los 174 mil dólares.



Evolución del precio medio de la ciudad



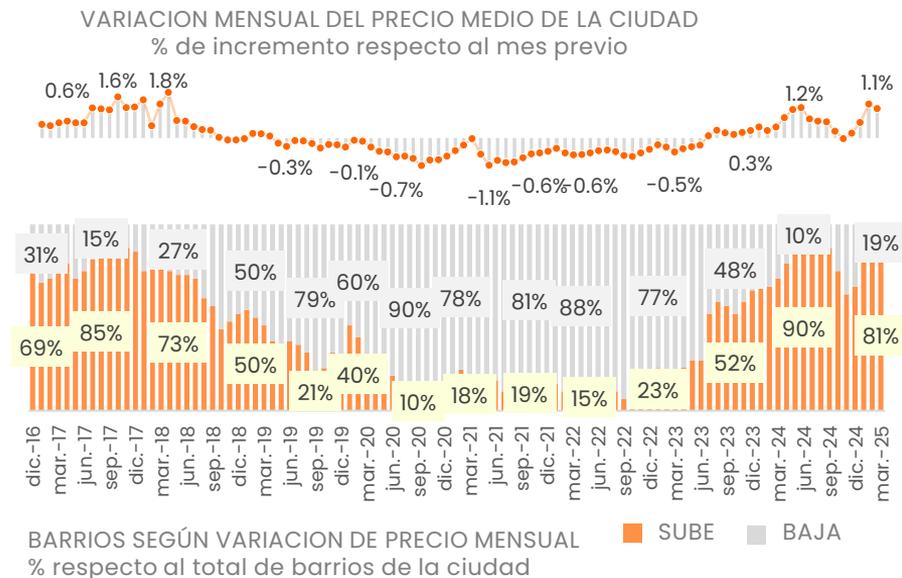
VARIACIÓN ANUAL



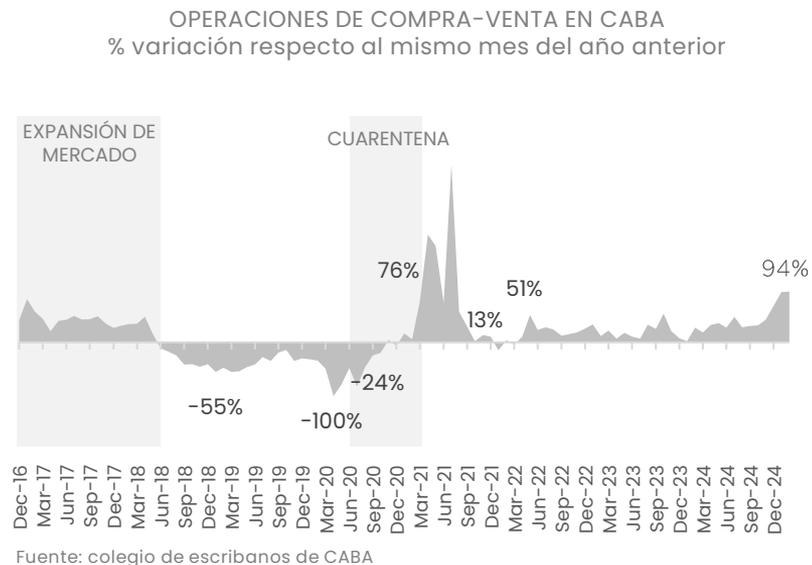
El precio medio en la ciudad se ubica en USD 2.396 por m2, sube 1.1% en marzo. En el primer trimestre del año subió 3.1%. En los últimos 12 meses, el precio sube 8.8%, registrando el mayor incremento interanual desde noviembre 2018. Actualmente el precio medio en CABA se ubica 11.4% por arriba del mínimo alcanzado en jun'23.



Precio medio y cantidad de operaciones en 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 T1 2025 vuelve a crecer: el 81% de los barrios registra suba de precio mensual.

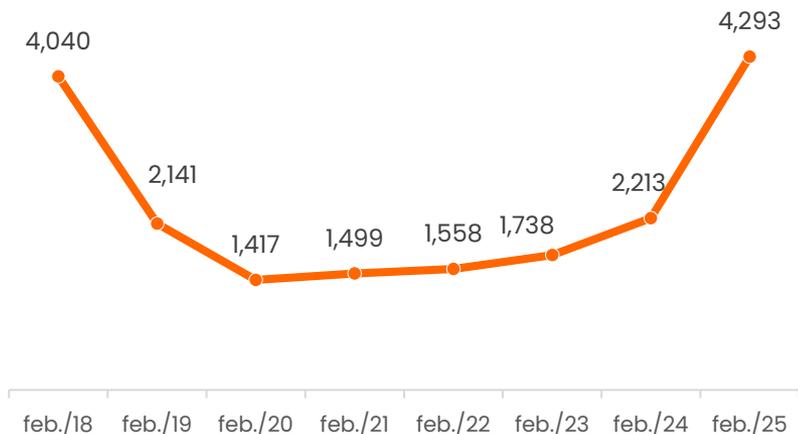


En febrero 2025 el volumen de escrituras fue 94% superior al mismo mes de 2024. El 22% de las escrituras fueron realizadas con hipoteca, 6.3 veces más que hace un año atrás (4%). En 2024 las escrituras registraron un incremento de 35% respecto de 2023.



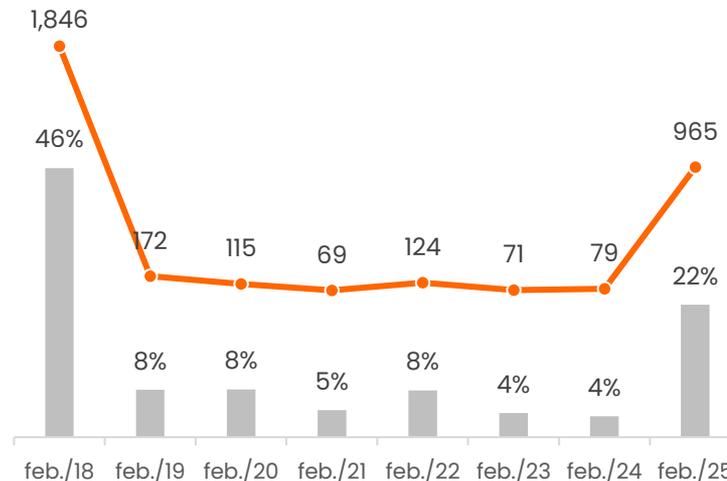
Escrituras e hipotecas bancarias

VOLUMEN DE ESCRITURAS – MESES DE FEBRERO



En febrero 2025 se realizaron 4.293 escrituras en CABA, 94% más que en febrero 2024. Es el mejor mes de febrero en términos de volumen de escrituras desde el inicio de la serie (enero 2010).

VOLUMEN DE ESCRITURAS CON HIPOTECA – MESES DE FEBRERO
% DE ESCRITURAS CON HIPOTECA BANCARIA



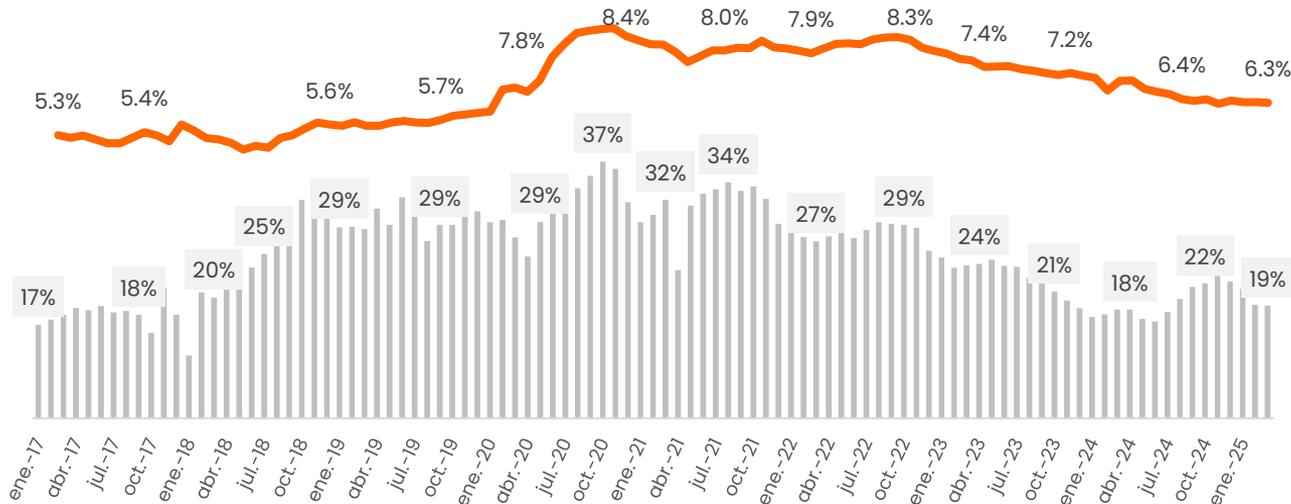
Desde 2019 el volumen de escrituras con hipoteca bancaria se fue reduciendo hasta alcanzar niveles mínimos de 4% en 2023 y 2024. Sin embargo, a partir de julio de 2024, este volumen comenzó a crecer, y en febrero 2025 representaron el 22% del total de escrituras, 6.3 veces más que en enero 2024.



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

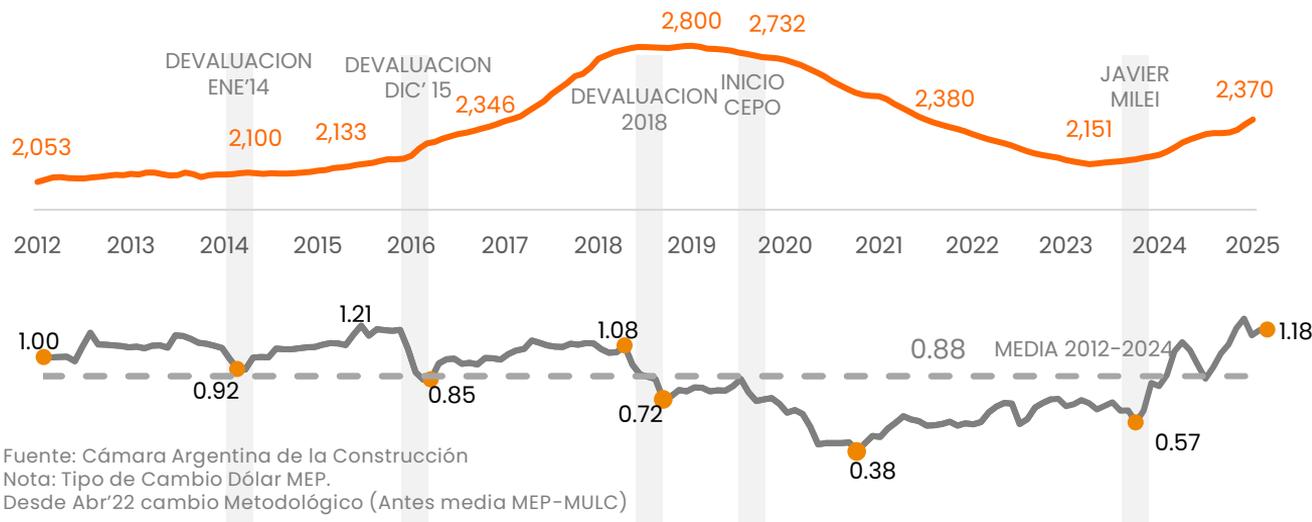


El volumen de deptos. en venta retasados a la baja en los últimos seis meses se mantiene en 19% en marzo. El descuento promedio efectuado se ubica en 6.3% en marzo. La caída en el volumen de anuncios retasados y la baja del descuento promedio en 2024 son parte de los factores que explican el cambio en 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

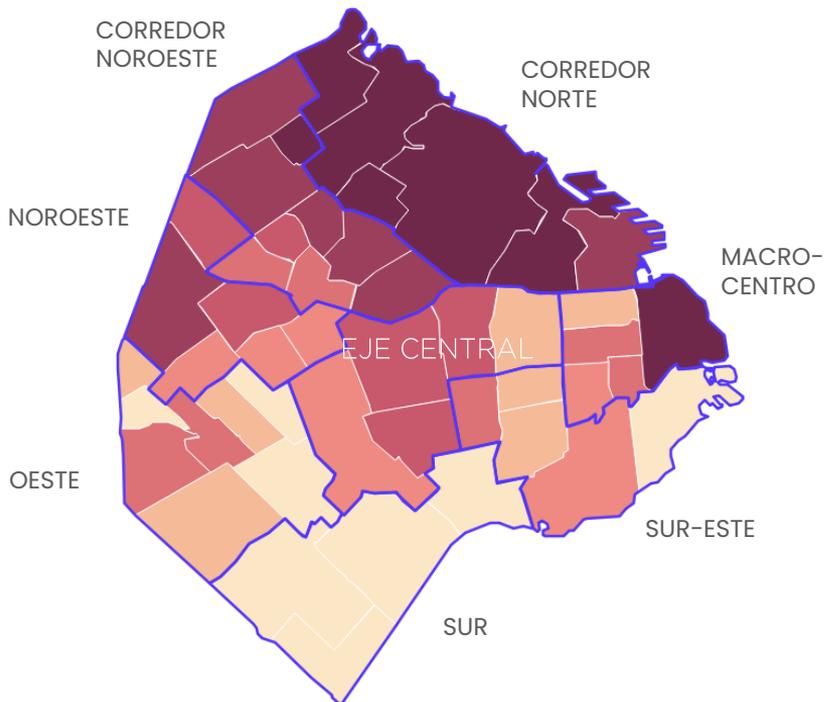


FUENTE: CÁMARA ARGENTINA DE LA CONSTRUCCIÓN

El costo de construcción medido en dólares sube 0.2% en marzo 2025. Desde las elecciones presidenciales de octubre 2023, acumula un aumento de 108%. Construir hoy cuesta 3.1 veces lo que costaba en octubre 2020 (mínimo de la serie) y un 34.1% por arriba del promedio 2012-2024.

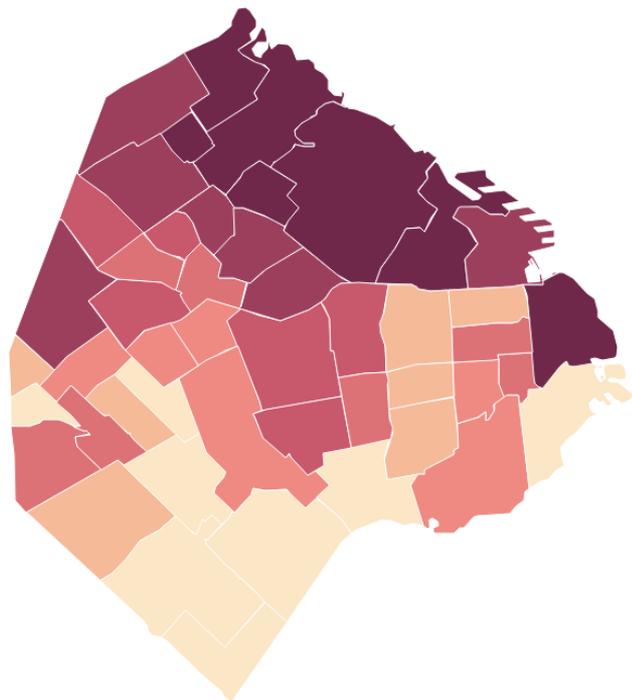


Precio según zonas de la ciudad



REGIÓN	USD/M2	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
CORREDOR NORTE	3,073	1.2%	9.6%
CORREDOR NOROESTE	2,509	1.2%	10.0%
CABA	2,396	1.1%	8.8%
MACROCENTRO	2,226	1.0%	6.6%
NOROESTE	2,215	1.2%	9.6%
EJE CENTRAL	2,125	1.1%	9.0%
SUR ESTE	1,876	0.7%	6.3%
OESTE	1,834	0.7%	4.8%
SUR	1,261	3.2%	11.7%

Heat map de precios



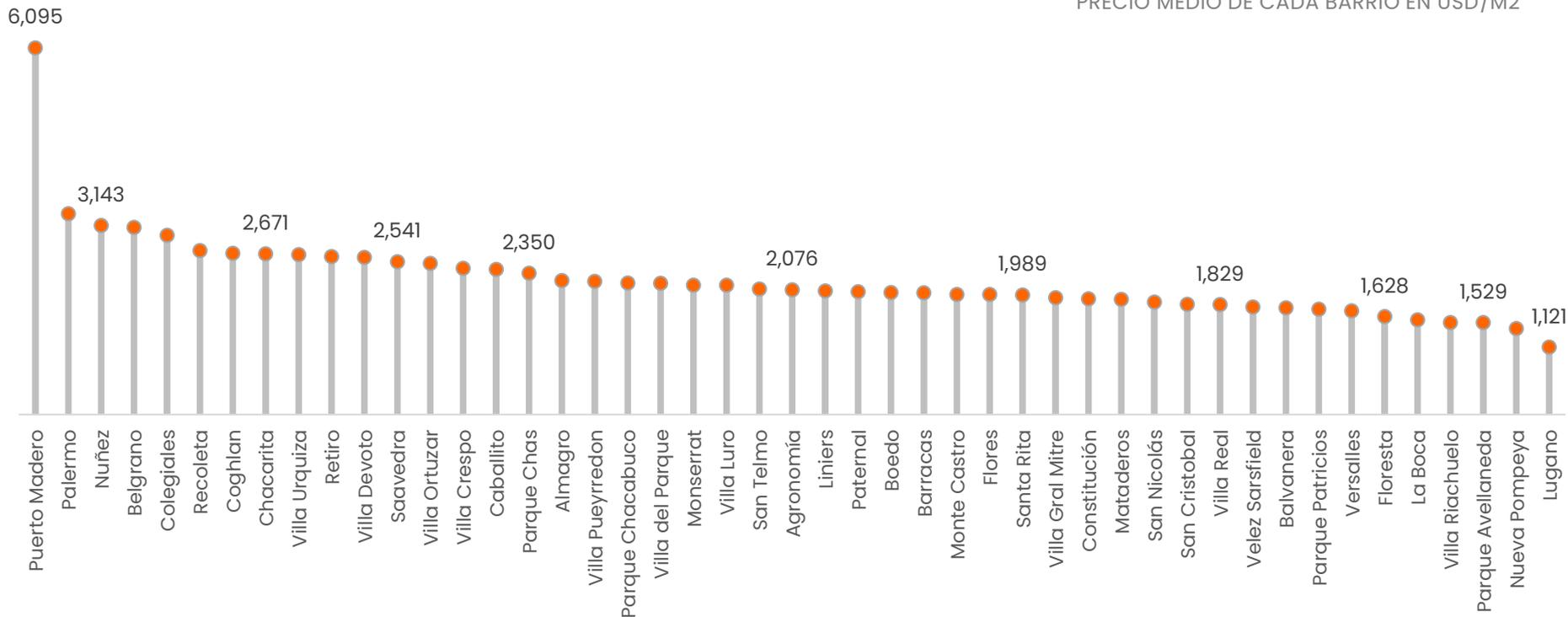
	RANKING	BARRIO	USD/M2
MAYOR PRECIO	●	PUERTO MADERO	6,095
	●	PALERMO	3,341
	●	NUÑEZ	3,143
ZONA MEDIA	●	SAAVEDRA	2,541
	●	PARQUE CHACABUCO	2,187
	●	AGRONOMÍA	2,076
	●	BARRACAS	2,023
	●	SAN NICOLÁS	1,872
	●	PARQUE AVELLANEDA	1,529
MENOR PRECIO	●	NUEVA POMPEYA	1,428
	●	LUGANO	1,121

El rango de precio en la ciudad encuentra máximo en Puerto Madero con USD 6.095 por m2 y mínimo en Lugano con USD 1.121 por m2.



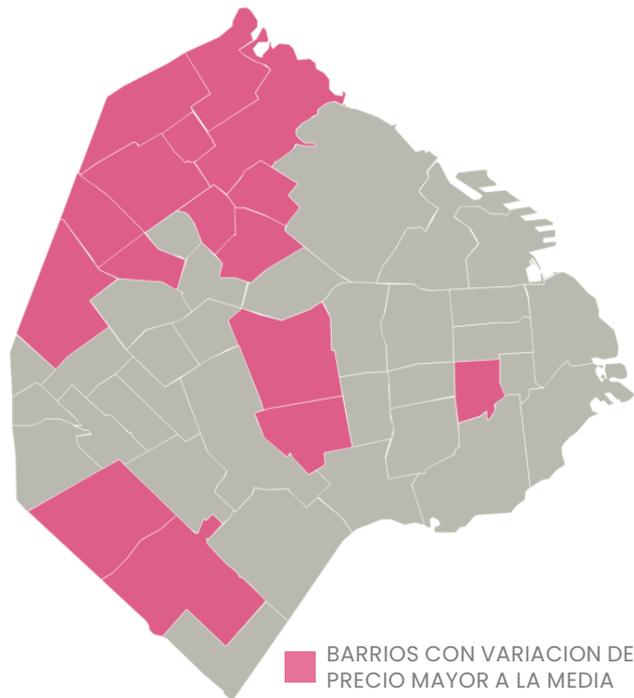
Precio de venta según barrios

PRECIO MEDIO DE CADA BARRIO EN USD/M2





Heat map var. de precios anual



	RANKING	BARRIO	VARIACIÓN 12 MESES
MAYOR SUBA	●	NUÑEZ	16.8%
	●	COLEGIALES	15.4%
	●	VILLA ORTUZAR	14.9%
ZONA MEDIA	●	VILLA URQUIZA	10.8%
	●	BALVANERA	8.7%
	●	SANTA RITA	8.0%
	●	FLORES	7.6%
	●	BOEDO	5.8%
MAYOR BAJA	●	FLORESTA	2.2%
	●	PARQUE AVELLANEDA	-0.7%
	●	VERSALLES	-6.5%

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

Precios de venta

Casas

Tendencias de precios en
el mercado



Unidad media: precio y superficie

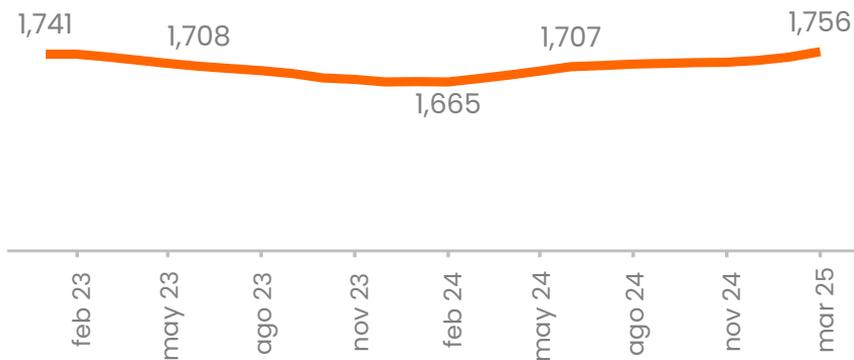


La casa promedio de tres dormitorios y 170 m2 tiene un valor de 291 mil dólares.
Una casa de 4 dormitorios y 260 m2 alcanza los 468 mil dólares.



Evolución del precio medio de la ciudad

EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2025	ANUAL
INFLACION EN USD	0.2%	-4.6%	25.8%
CABA CASAS INDEX	0.5%	1.9%	4.9%
CAC EN USD	0.2%	-5.9%	13.7%

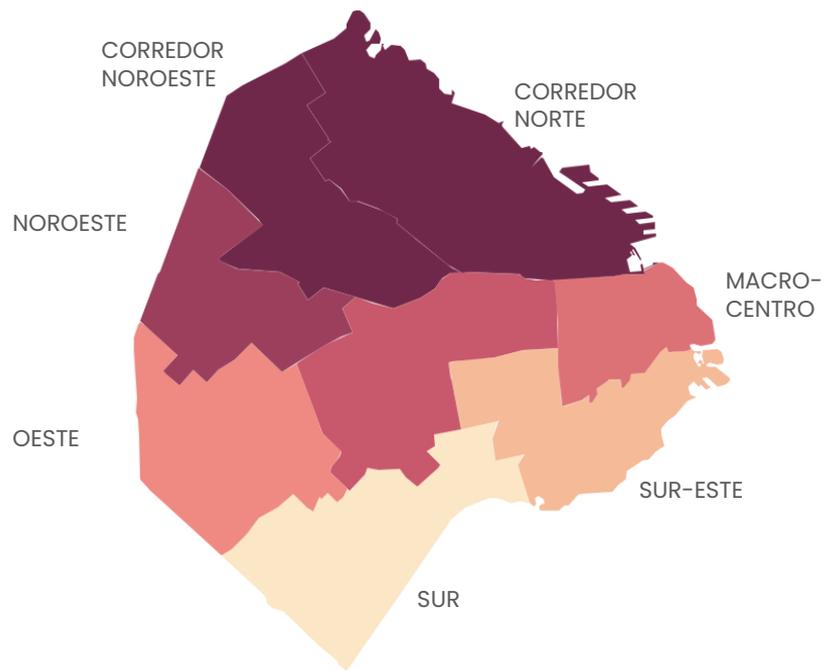
Nota: Tipo de cambio utilizado MEP. Inflación y CAC del último mes proyectado según expectativas de inflación REM.

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

El precio medio de las casas en CABA sube 0.5% en marzo y se ubica en USD 1.756 por m2. En el primer trimestre del año subió 1.9%. En los últimos 12 meses sube 4.9%, 3.9 p.p. por debajo del incremento del precio medio de los departamentos (+8.8%). Las casas grandes (4 o más dormitorios) son las de mayor incremento de precio interanual.

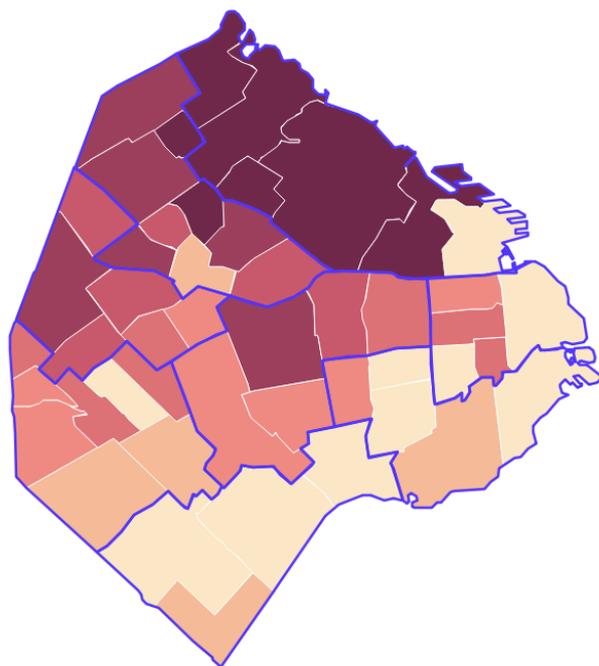


Precio según región de la ciudad



REGIÓN	USD/M2	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
CORREDOR NORTE	2,725	1.0%	10.8%
CABA	1,756	0.5%	4.9%
CORREDOR NOROESTE	1,670	0.9%	5.0%
NOROESTE	1,545	0.0%	4.5%
EJE CENTRAL	1,370	0.5%	-1.8%
MACROCENTRO	1,265	1.9%	8.0%
OESTE	1,221	0.5%	-4.9%
SUR ESTE	1,089	0.2%	-0.7%
SUR	840	-0.7%	-2.4%

Heat map de precios



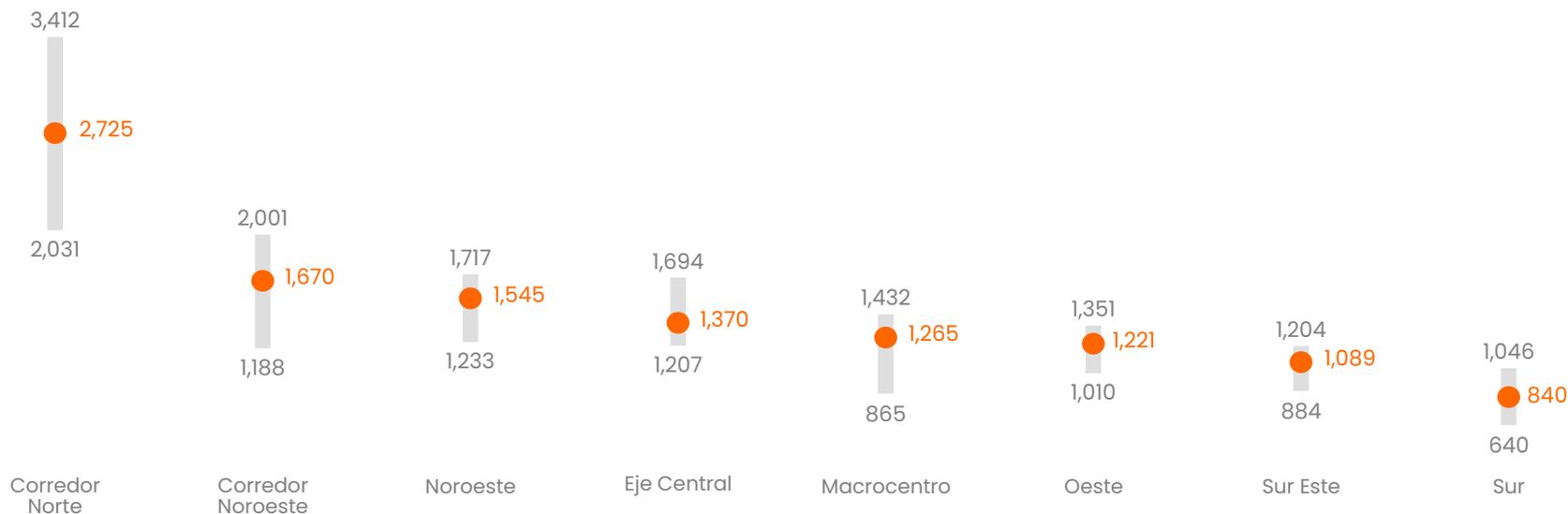
	RANKING	BARRIO	USD/M2
MAYOR PRECIO	●	PALERMO	3,412
	●	BELGRANO	2,663
	●	RECOLETA	2,447
ZONA MEDIA	●	SAAVEDRA	1,710
	●	MONSERRAT	1,432
	●	SANTA RITA	1,375
	●	LINIERS	1,299
	●	SAN NICOLÁS	1,172
MENOR PRECIO	●	CONSTITUCIÓN	865
	●	NUEVA POMPEYA	755
	●	VILLA SOLDATI	640

Palermo es el barrio más caro con un precio medio de USD 3.412 por m2. Villa Soldati es el más económico.



Precios según región de la ciudad

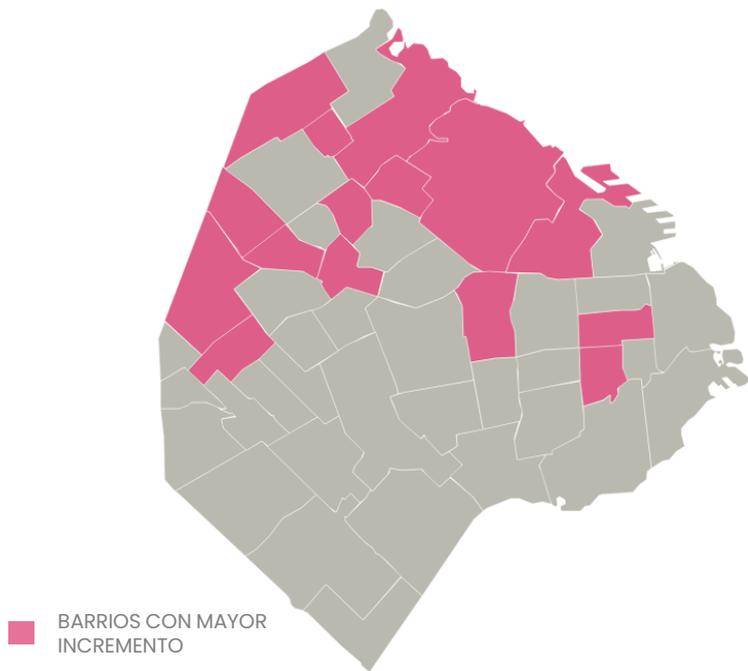
PRECIOS MEDIOS DE LAS **REGIONES**. PRECIOS MEDIOS DE **BARRIOS** CON MAYOR Y MENOR PRECIO
 PRECIOS EN USD/M2



Corredor Norte es la región con oferta más cara y la de rango de precio más amplio.
 Sur es la región con oferta de casas más económica.



Heat map variación de precios



RANKING	BARRIO	VARIACIÓN ANUAL
MAYOR INCREMENTO	MONSERRAT	17.0%
	PALERMO	16.3%
	COGLAN	14.3%
ZONA MEDIA	SAN TELMO	6.9%
	PARQUE PATRICIOS	3.7%
	VILLA GRAL MITRE	1.6%
	VILLA SOLDATI	0.8%
	BALVANERA	-1.6%
MAYOR DESCENSO	PARQUE CHACABUCO	-4.5%
	VERSALLES	-6.7%
	SAN CRISTOBAL	-7.1%

El 67% de los barrios registra suba de precio interanual. Coghlan es el de mayor incremento. San Cristobal es el de mayor retroceso.

Precios de alquiler

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





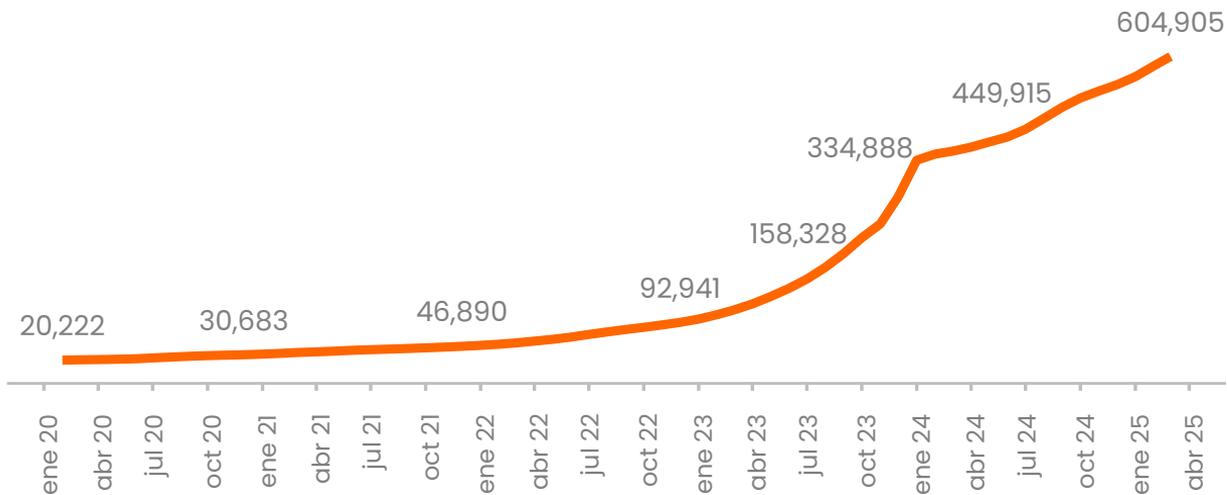
Unidad media: precio y superficie



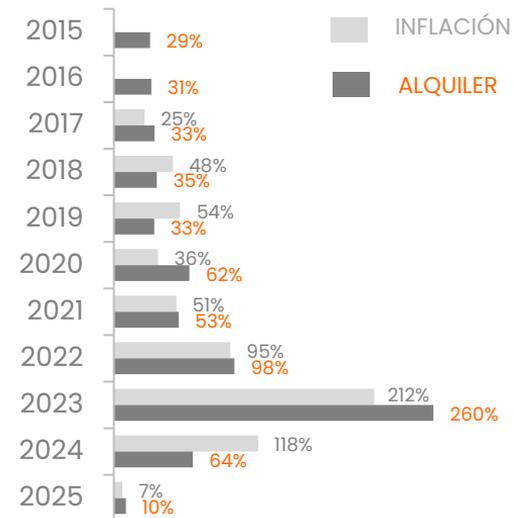
El departamento monoambiente medio de 40 m² se alquila por \$ 509.943 por mes. El departamento medio de 2 ambientes y 50 m² se alquila por \$ 604.905 por mes. Los departamentos de 3 ambientes y 70 m² se alquilan por \$ 813.274 por mes.



Evolución del precio medio de la ciudad



VARIACIÓN EN EL AÑO

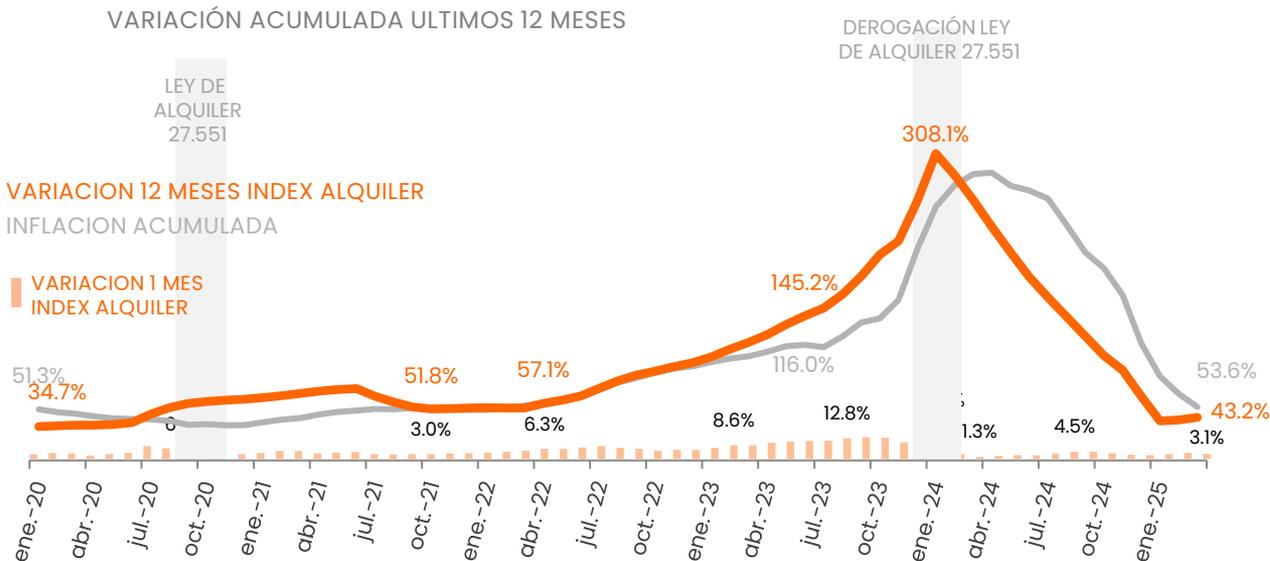


FUENTE: INDEC. ULTIMO MES ESTIMADO REM BCRA

El alquiler medio de un departamento de 2 ambientes en la ciudad sube 3.1% en marzo y se ubica en \$ 604.905 por mes. En el primer trimestre del año el precio acumula +9.9%, 2.9 p.p. por arriba de la inflación (7.0%), derivando en un incremento real de 2.9% en el período. En los últimos 12 meses acumula +43.2%.

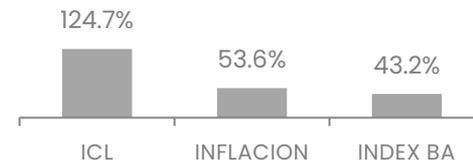


Variación del precio medio de la ciudad

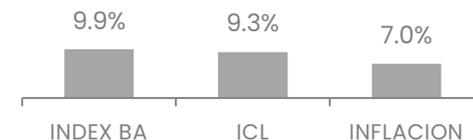


ALQUILER INDEX, INFLACIÓN E ICL
ICL = Índice para Contratos de Locación

VARIACIÓN ACUMULADA 12 MESES



VARIACIÓN ACUMULADA 2025



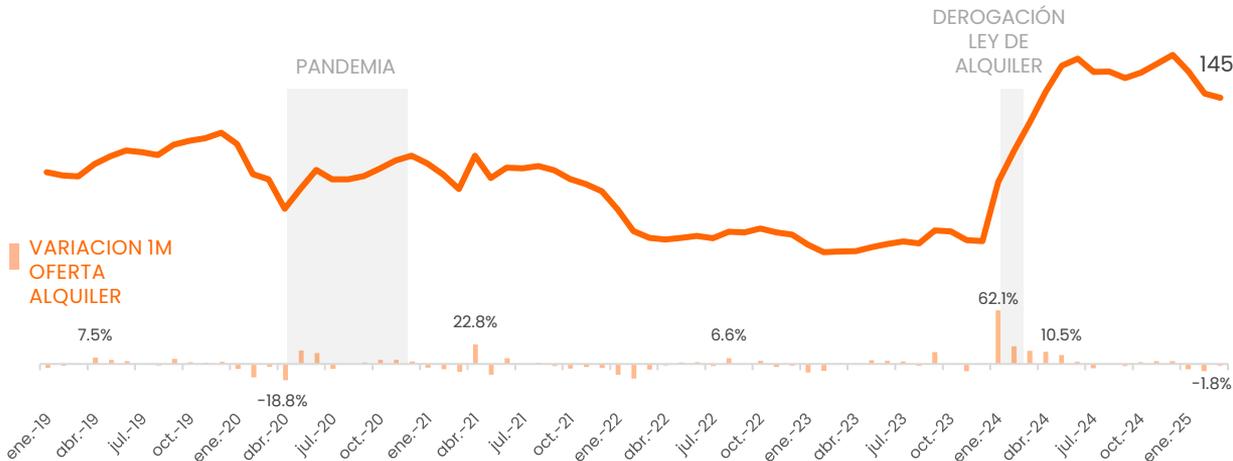
FUENTE: INDEC, BCRA, BCRA REM (ÚLTIMO MES)

El precio de alquiler (nuevos contratos) en CABA se desaceleró fuertemente en febrero 2024, actualmente se ubica en +3.1% mensual. Los precios (nuevos contratos) acumulan suba de 43.2% en los últimos doce meses. Avanzan muy por debajo de la inflación (53.6%) y del ajuste del ICL (124.7%).

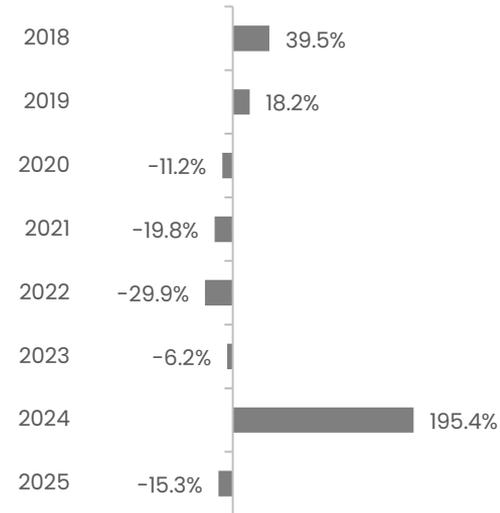


Evolución de la oferta de alquiler en la ciudad

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



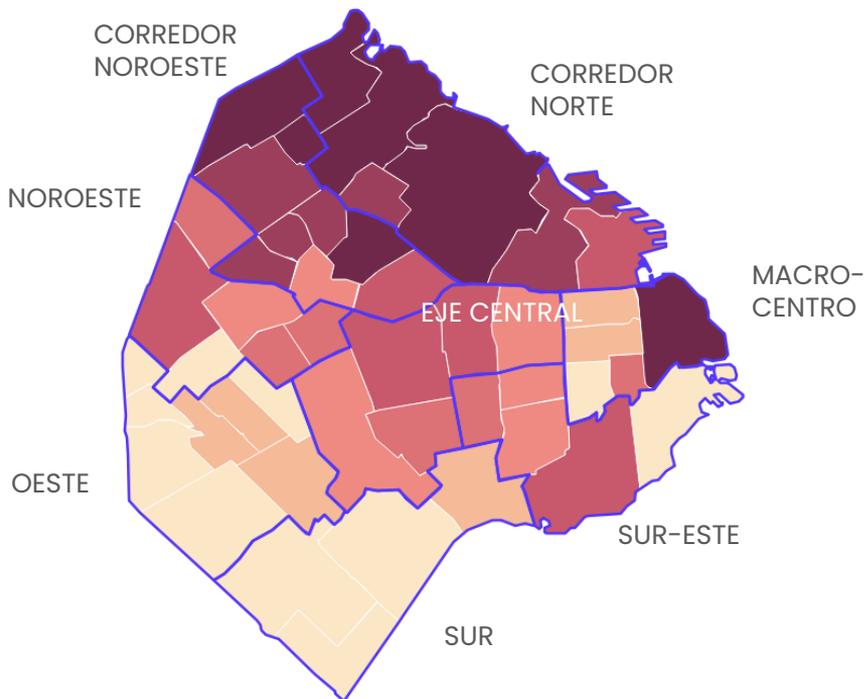
VARIACIÓN ANUAL



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 marzo 2025 cae 1.8%. El volumen de oferta actual es 2.8 veces superior al registrado en feb'23.



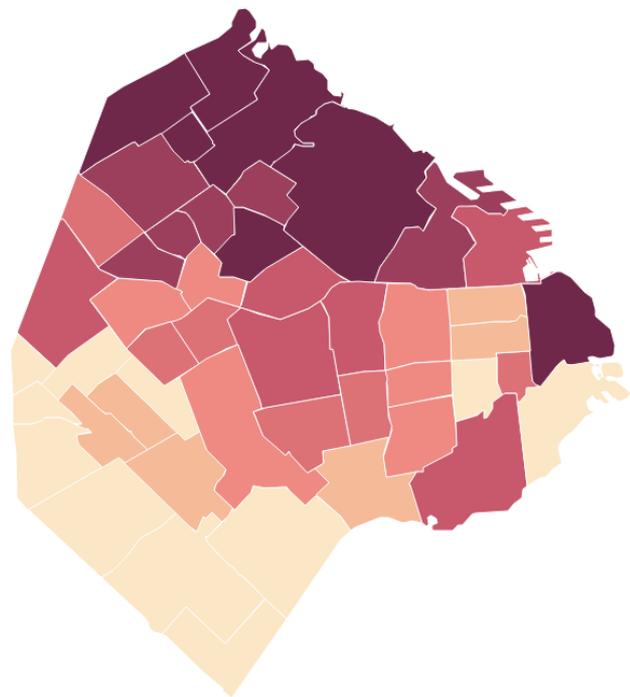
Precio según zonas de la ciudad



REGIÓN	ARS/MES	VARIACIÓN MES	VARIACIÓN ANUAL
CORREDOR NORTE	648,188	2.9%	35.5%
CORREDOR NOROESTE	631,172	3.3%	43.1%
CABA	604,905	3.1%	43.2%
EJE CENTRAL	582,650	3.7%	49.0%
NOROESTE	575,093	3.1%	49.2%
MACROCENTRO	572,982	2.4%	41.2%
SUR ESTE	568,304	2.8%	57.0%
OESTE	538,313	3.0%	52.2%



Heat map de precios

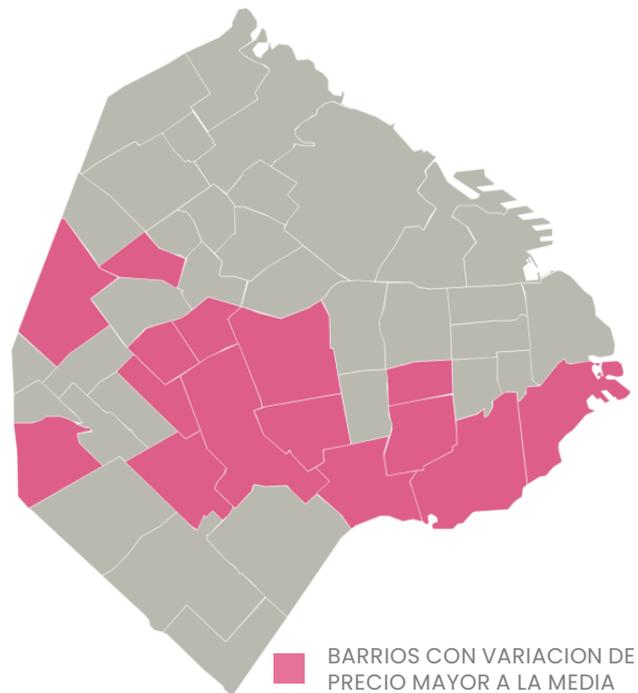


	RANKING	BARRIO	ARS/MES
MAYOR PRECIO	1	PUERTO MADERO	1,065,853
	2	NUÑEZ	677,233
	3	PALERMO	671,412
ZONA MEDIA	4	AGRONOMÍA	628,580
	5	BARRACAS	597,416
	6	VILLA GRAL MITRE	579,949
	7	PATERNAL	564,027
	8	CONSTITUCIÓN	519,816
MENOR PRECIO	9	MATADEROS	515,064
	10	LUGANO	435,661

Puerto Madero es el barrio más caro, con un precio medio de \$ 1.065.853 por mes. Lugano es el más económico con \$ 435.661 por mes.



Heat map var. de precios anual



	RANKING	BARRIO	VARIACIÓN 12 MESES
MAYOR SUBA	●	PARQUE AVELLANEDA	69.3%
	●	NUEVA POMPEYA	68.8%
	●	BARRACAS	66.3%
ZONA MEDIA	●	VILLA DEVOTO	51.7%
	●	LUGANO	49.4%
	●	VILLA DEL PARQUE	46.3%
	●	BOEDO	44.7%
	●	PARQUE CHAS	41.8%
MAYOR BAJA	●	RETIRO	32.3%
	●	PATERNAL	27.6%
	●	PUERTO MADERO	27.0%

Parque Avellaneda y Nueva Pompeya son los barrios con mayor incremento de precio interanual. Puerto Madero es el de menor incremento.

Rentabilidad inmobiliaria

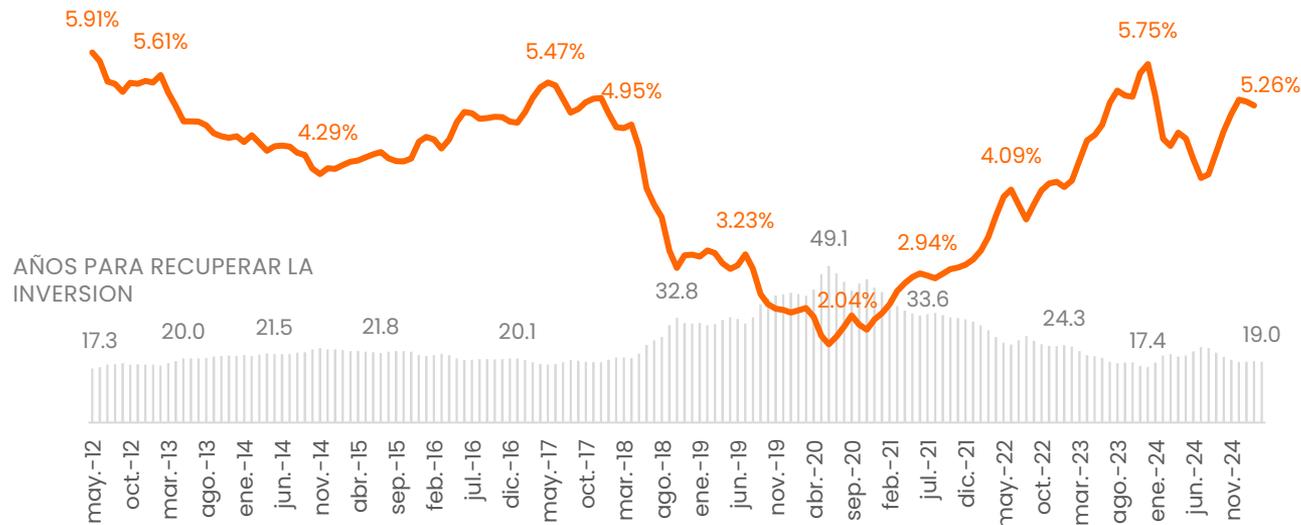
Retorno bruto anual,
porcentaje de la inversión



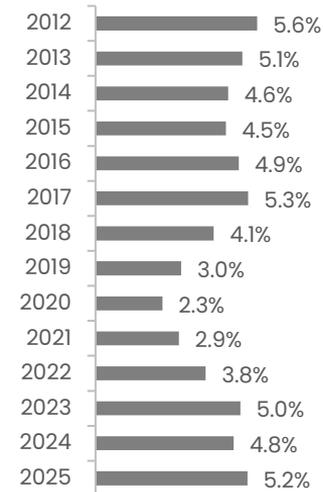


Retorno bruto anual del alquiler

EVOLUCIÓN MENSUAL



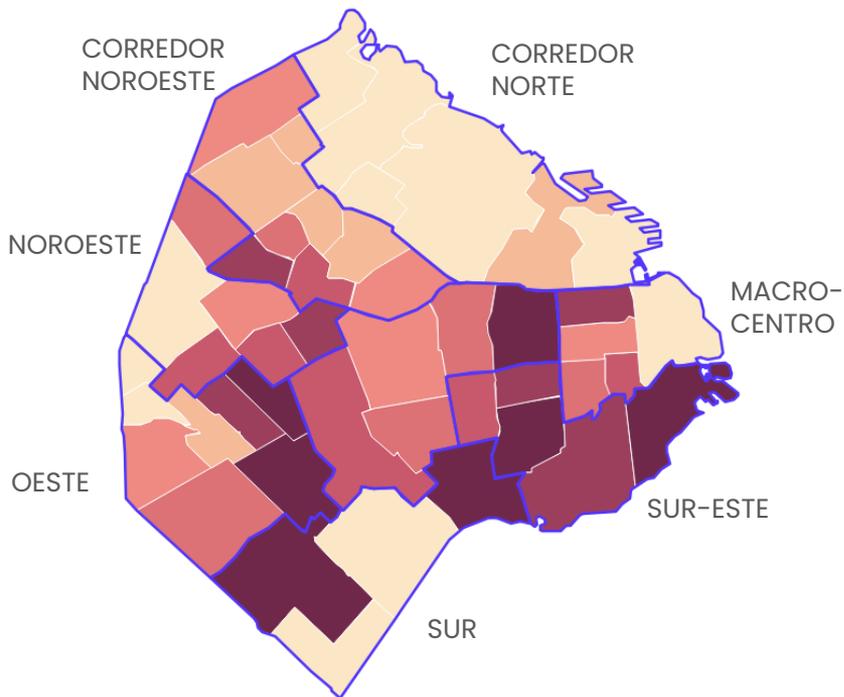
PROMEDIO ANUAL



La relación alquiler/precio sube levemente y se ubica en 5.26% bruto anual. Se necesitan 19.0 años de alquiler para recuperar la inversión, 11.2% menos de lo requerido un año atrás.



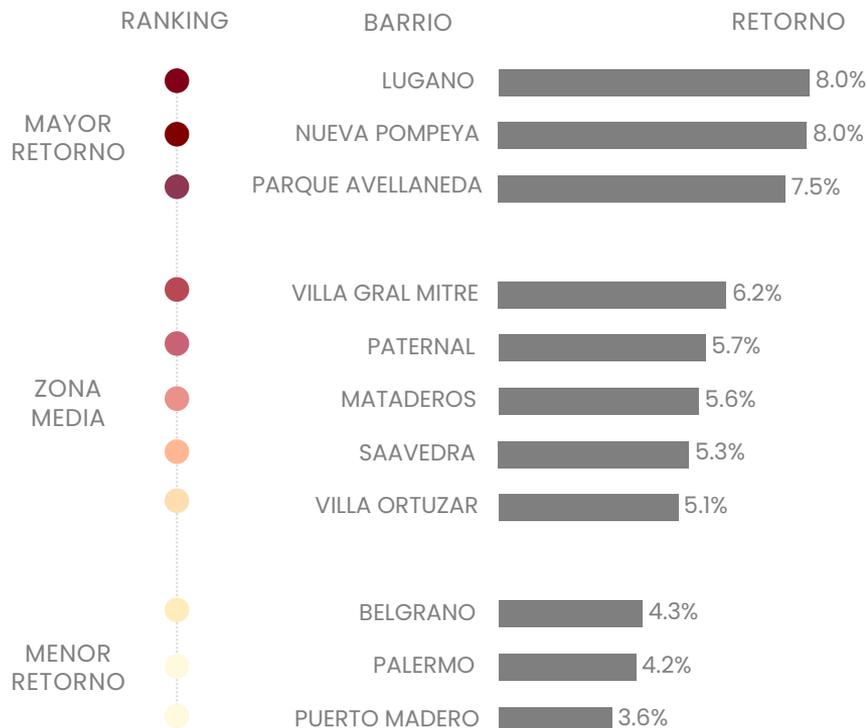
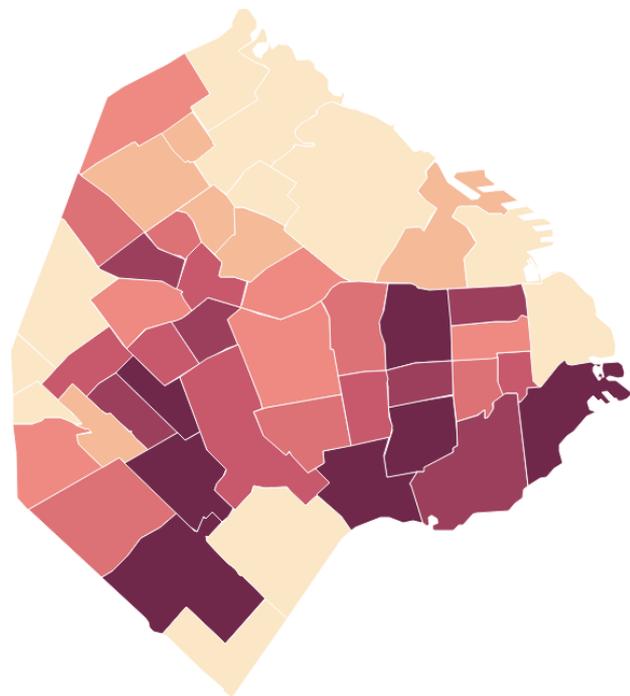
Retorno anual del alquiler



REGIÓN	% PRECIO	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
SUR ESTE	6.3%	▲	▲
OESTE	6.1%	▲	▲
EJE CENTRAL	5.7%	▲	▲
MACROCENTRO	5.7%	=	▲
NOROESTE	5.4%	=	▲
CABA	5.3%	▲	▲
CORREDOR NOROESTE	5.2%	▲	▲
CORREDOR NORTE	4.4%	=	▲



Retorno anual del alquiler



Lugano y Nueva Pompeya se ubican como los mejores barrios para inversores que buscan renta.

Informe del mercado inmobiliario

Ciudad de Buenos Aires



zonaprop.com.ar

**Grupo
QuintoAndar**

grupoquintoandar.com

