

Index Zonaprop

Informe del mercado
inmobiliario

 AMBA

 Marzo 2025

 **zonaprop**





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.

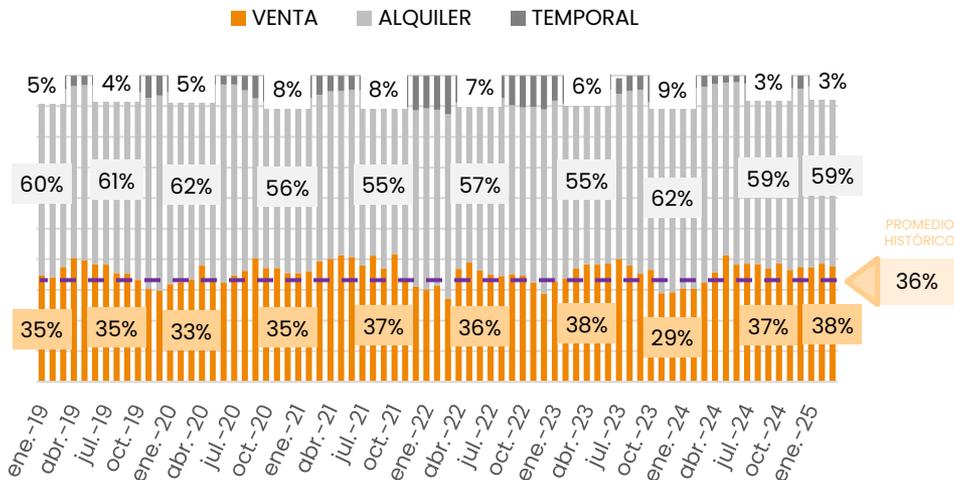
🔍 Metodología

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

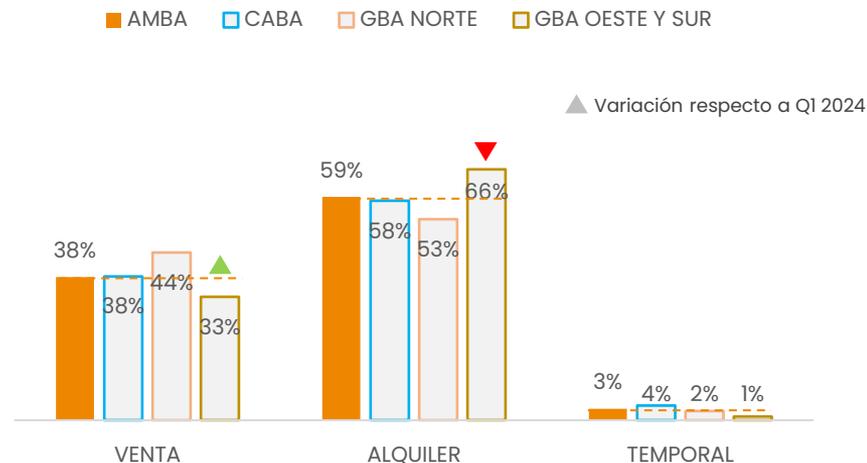


Según tipo de operación

EVOLUCIÓN DE LA DEMANDA SEGÚN OPERACIÓN. % TOTAL AMBA



DEMANDA SEGÚN OPERACIÓN EN ZONAS DE AMBA. % TOTAL Q1 2025



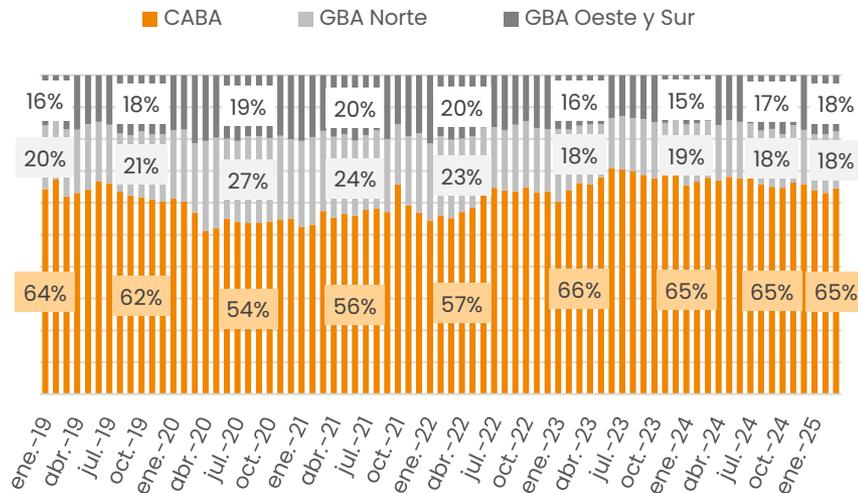
Las búsquedas de propiedades en venta se mantienen estable en T1 2025 representando el 38% del total de las búsquedas, levemente por encima de promedio histórico (36%). Las búsquedas de propiedades para alquiler tradicional representan el 59% del total. Las búsquedas para alquileres temporales se mantienen en torno al 3% del total.

Se mantiene el patrón de demanda en las tres zonas del AMBA: tanto en CABA como en GBA Norte y GBA Oeste y Sur la demanda se vuelca más hacia el alquiler, 58%, 53% y 66% del total respectivamente. GBA Oeste y Sur es la zona donde más crece la demanda de venta y donde más retrocede la demanda de alquiler tradicional.

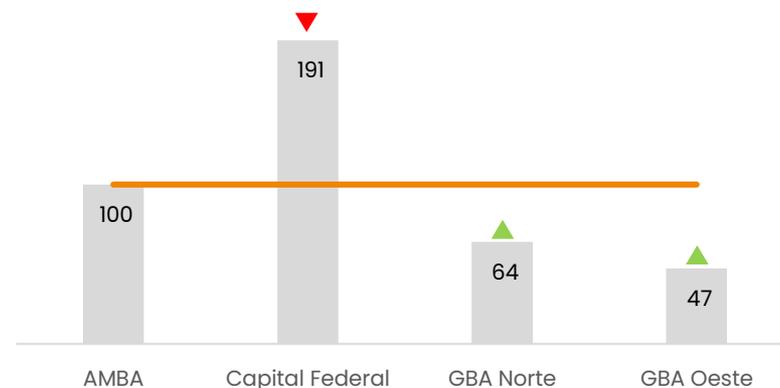


Según zona AMBA

EVOLUCIÓN DE LA DEMANDA SEGÚN ZONA. % TOTAL AMBA



DEMANDA POR AVISO DE VENTA ACTIVO. INDICE AMBA = 100. Q1 2025



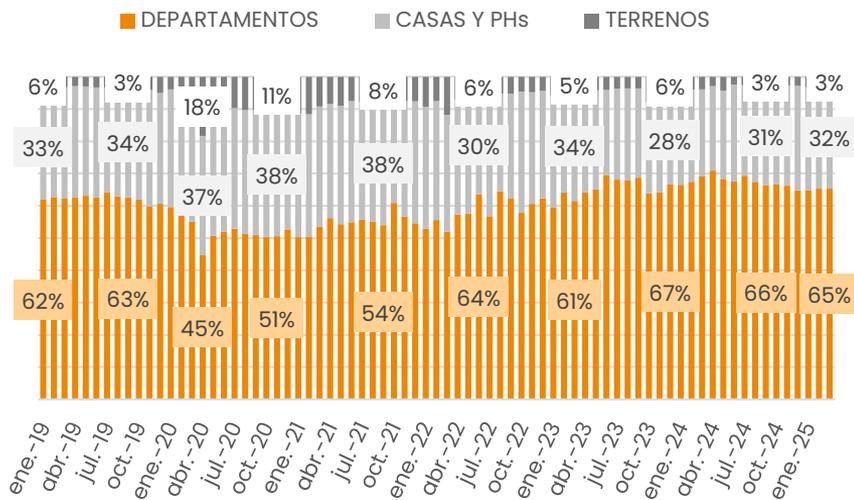
En 2019 CABA absorbía el 65-67% de la demanda total para adquisición en AMBA. A partir de 2020 CABA pierde share de mercado, mientras que GBA Norte expande su share. Desde mediados de 2022 CABA recupera participación y en Q1 2025 absorbe el 65% de la demanda. GBA Norte explica el 18% de la demanda, GBA Oeste y Sur el restante 18%.

CABA es donde la relación demanda/aviso de venta es mayor, 1.91 veces el promedio de AMBA. En GBA Norte la demanda por aviso es 36% menor a la media AMBA. En GBA Oeste y Sur la presión de demanda es 53% inferior a la media AMBA, aunque es dónde más crece respecto a un año atrás.



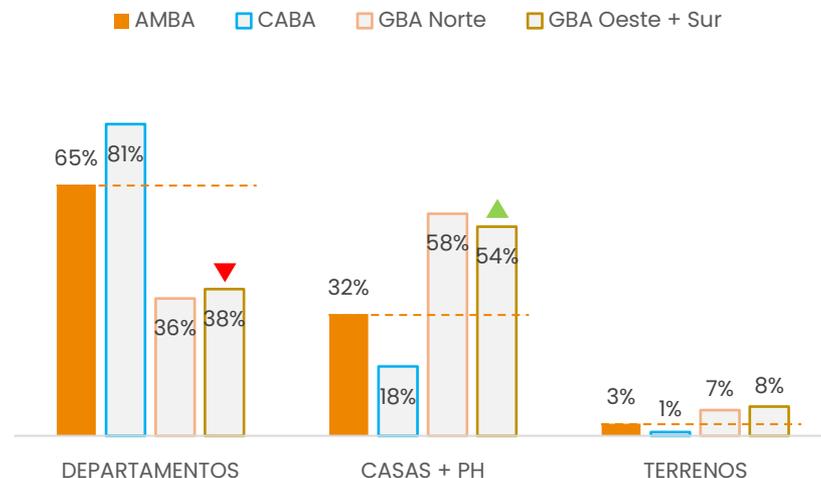
Según tipo de propiedad

EVOLUCIÓN DE LA DEMANDA SEGÚN TIPO DE PROPIEDAD. % TOTAL



El share de búsqueda de departamentos alcanzó un mínimo en 2020, cuando se ubicó en 45% del total de las búsquedas. A principios de 2021 comenzó a recuperarse, hasta representar el 65% de las búsquedas en T1 2025. Casas/PHs y Terrenos representan el 32% y 3% del total de búsquedas respectivamente.

DEMANDA SEGÚN TIPO DE PROPIEDAD EN ZONAS. % TOTAL Q1 2025

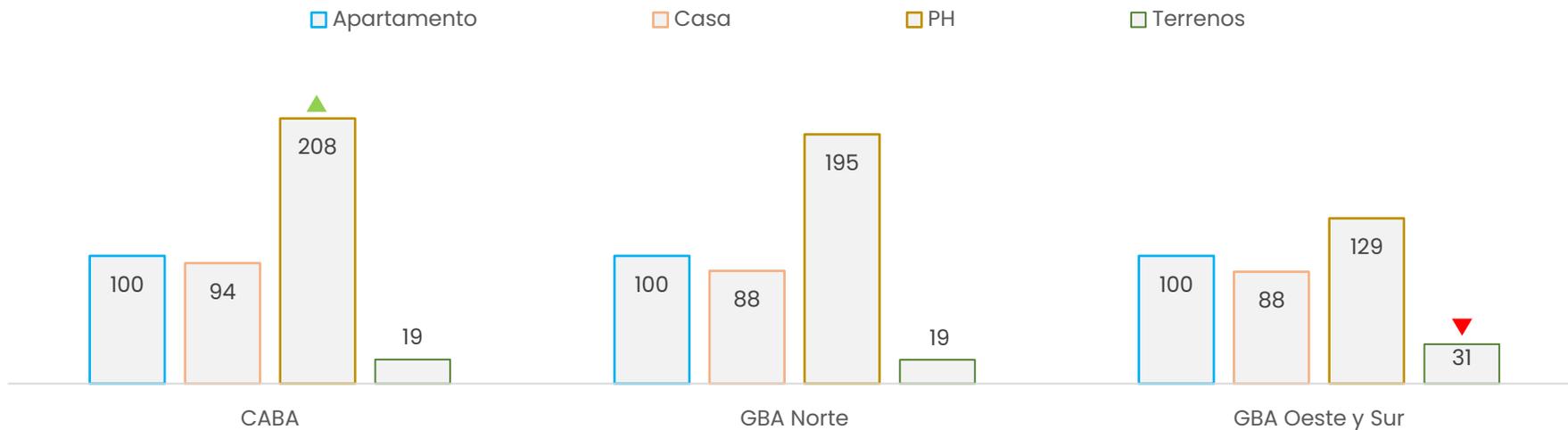


Los departamentos explican actualmente el 81% de las búsquedas para compra en CABA, en GBA Norte apenas 36%. Allí el 58% de las búsquedas son de Casas/PHs y el 7% de Terrenos. En GBA Oeste y Sur el 54% de las búsquedas son de Casas/PHs, el 8% de terrenos y el 38% departamentos.



Relación demanda oferta según tipo de propiedad

DEMANDA POR AVISO DE VENTA ACTIVO SEGÚN TIPO DE PROPIEDAD. INDICE DEPTOS = 100. Q1 2025



Los PHs continúan siendo las propiedades más demandadas en todas las zonas del AMBA: en CABA el aviso de PH recibe 2 veces más demanda que el aviso medio de departamento mientras que GBA Norte y GBA Oeste y Sur reciben 95% y 29% más demanda que el aviso medio, respectivamente. CABA es la zona donde más creció la escasez de PHs respecto a Q1 2024, cuando recibía 60% más demanda que el aviso medio de departamento.

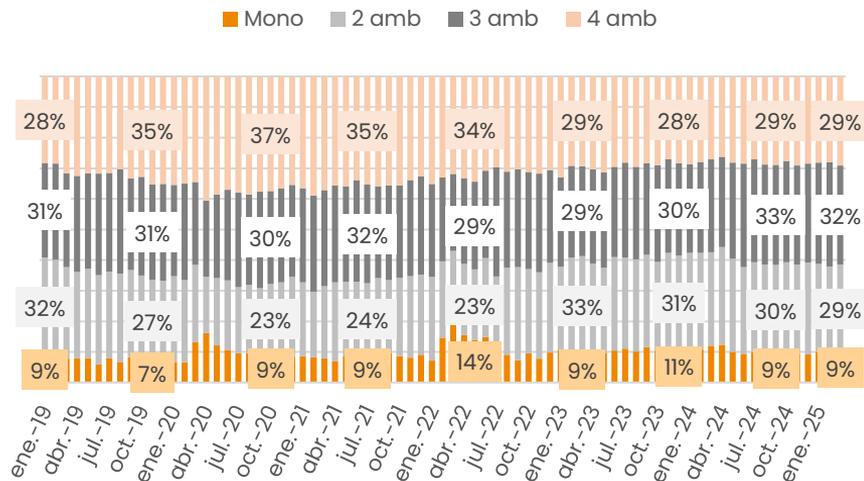
Las casas en CABA reciben -6% presión de demanda que los departamentos (vs -25% en Q1 2024), en GBA Norte reciben -12% presión de demanda que los departamentos (vs -18% en Q1 2024) y en GBA Oeste y Sur reciben -12% presión de demanda que los departamentos (vs -24% en Q1 2024).

GBA Oeste y Sur es la zona donde los terrenos reciben la mayor presión de demanda, aunque cae respecto a un año atrás.

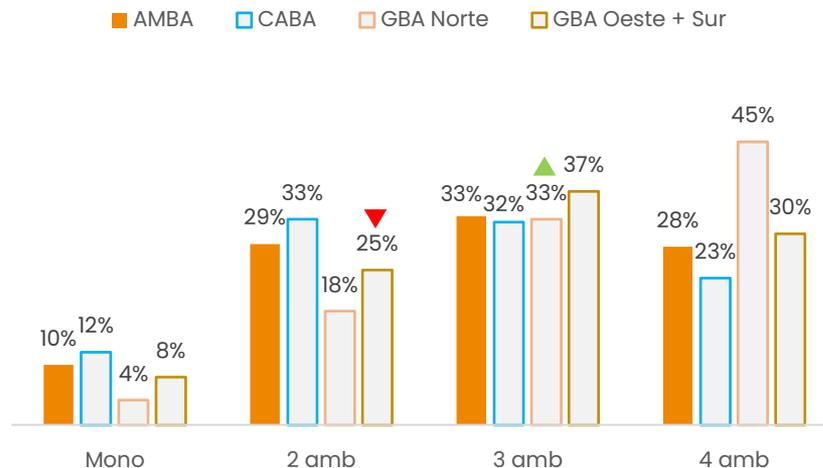


Según ambientes

EVOLUCIÓN DE LA DEMANDA SEGÚN CANTIDAD DE AMBIENTES. % TOTAL.



DEMANDA SEGÚN CANTIDAD DE AMBIENTES EN ZONAS. % TOTAL Q1 2025.



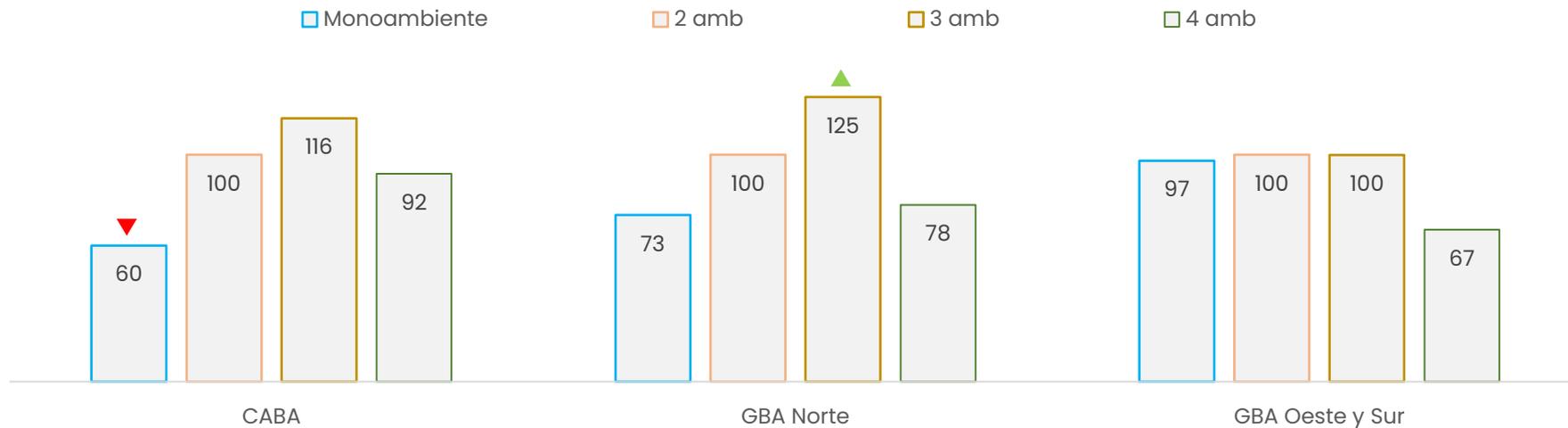
En T1 2025, el 61% de las búsquedas se orientan a propiedades de 2 y 3 ambientes. Las búsquedas de monoambientes y de unidades de cuatro ambientes se mantienen estables en 9% y 29% del total respectivamente.

GBA Norte es donde la búsqueda de unidades grandes alcanza su máxima participación: allí el 45% del total de las búsquedas son de unidades de 4 ambientes. Le sigue GBA Oeste y Sur con una participación del 30% y CABA con un 23%. En GBA Oeste y Sur es donde más cae la búsqueda de unidades de 2 ambientes respecto a un año atrás. GBA Norte es donde más crecen las búsquedas de unidades de 3 ambientes. CABA recibe la mayor demanda de monoambientes con un share del 12% del total.



Relación demanda oferta según ambientes

DEMANDA POR AVISO DE VENTA ACTIVO SEGÚN AMBIENTES. INDICE 2 AMBIENTES = 100. Q1 2025



En CABA y en GBA Norte las unidades de tres ambientes son las de mayor presión de demanda: 16% y 25% mayor presión de demanda que un departamento de dos ambientes. En GBA Norte es donde más crece la demanda de este segmento (tres ambientes) respecto a Q1 2024. En GBA Oeste y Sur las unidades de tres ambientes reciben la misma presión de demanda que las unidades de dos ambientes.

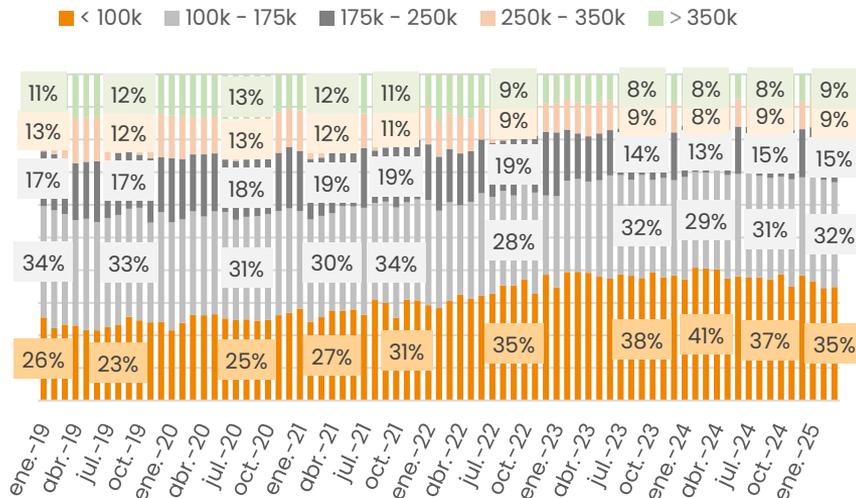
En CABA es donde más cae la presión de demanda de monoambientes: actualmente registran un 40% menor presión de demanda que un departamento de 2 ambientes.

Las unidades de cuatro ambientes reciben entre 8% y 33% menor presión de demanda que un departamento de dos ambientes.



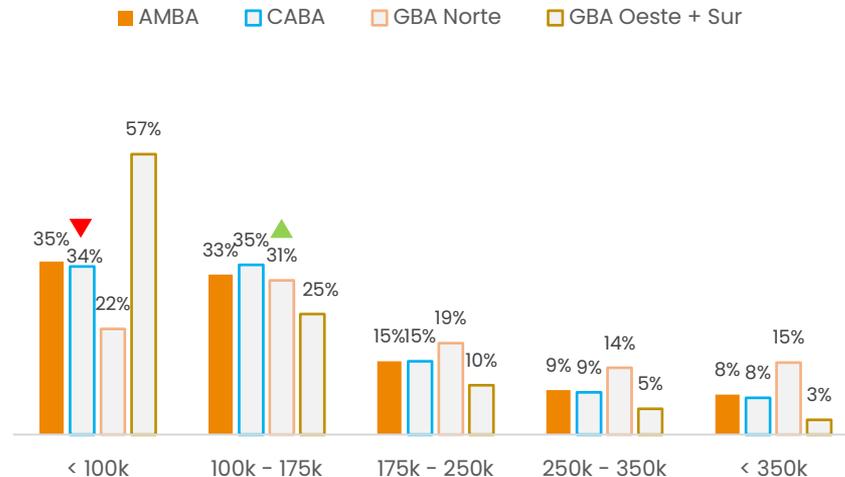
Según ticket

EVOLUCIÓN DE LA DEMANDA SEGÚN TICKET. % TOTAL



Cae el share de demanda de departamentos de menos de USD 100k en Q1 2025: pasa del 41% en Q1 2024 al 35% de las búsquedas actualmente. El share de demanda de propiedades de tickets de entre US\$ 100k y US\$ 175k crece levemente pasando de 29% al 32% de las búsquedas. El share de departamentos de más de US\$ 175k se mantiene estable.

DEMANDA SEGÚN TICKET EN ZONAS. % TOTAL Q1 2025

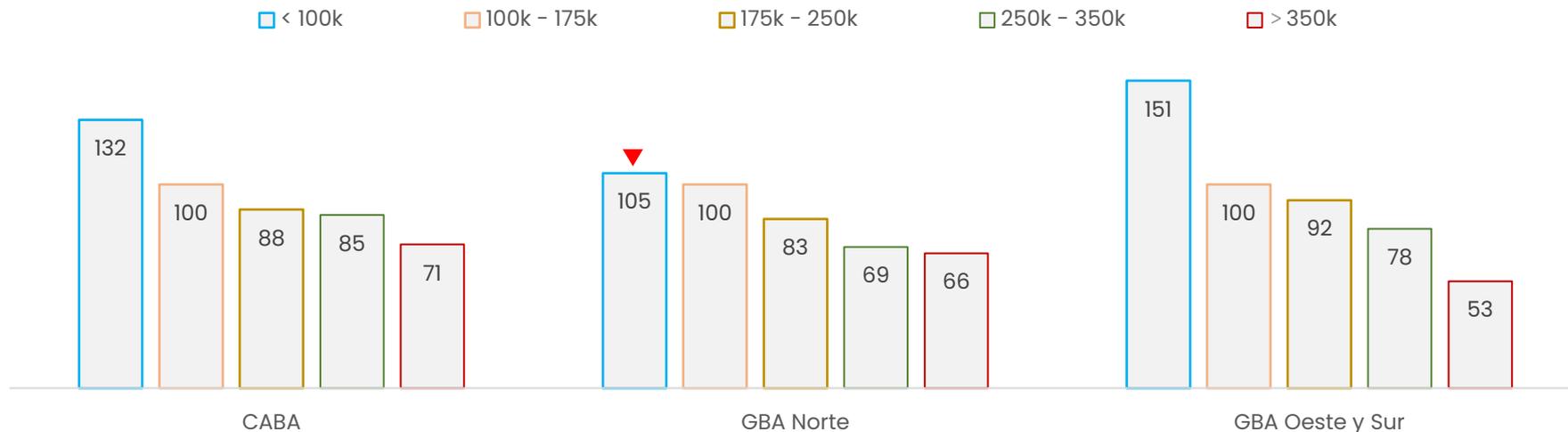


En GBA Oeste y Sur la demanda se vuelca más por propiedades más económicas que en CABA y GBA Norte: el 57% de la demanda se direcciona a propiedades de menos de US\$ 100k. GBA Norte se ubica en el extremo opuesto, solo 22% busca propiedades de menos de US\$ 100k mientras que 48% busca unidades con precios de más de US\$ 175k. En CABA el 69% de la demanda se direcciona a propiedades de menos de US\$ 175k.



Relación demanda oferta según ticket

DEMANDA POR AVISO DE VENTA ACTIVO SEGÚN TICKET. INDICE DEPTOS DE ENTRE US\$ 100-175k=100. Q1 2025



Las unidades de menos de US\$ 100k son las más demandadas en todas las zonas: reciben entre 5% y 51% mayor presión de demanda que el segmento de US\$ 100-175k. En GBA Oeste y Sur es donde mayor presión de demanda recibe este segmento.

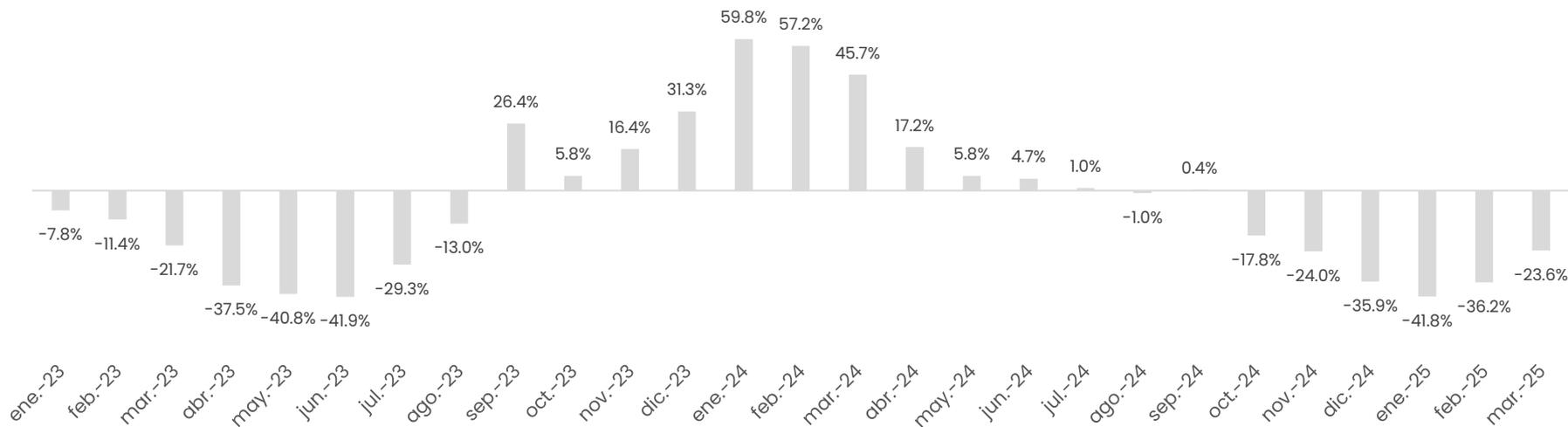
En CABA la presión de demanda sobre unidades de entre US\$ 175k y US\$ 350k es similar: entre 12% y 15% menor presión de demanda que el segmento de US\$ 100-175k. Las unidades de más de US\$ 350k reciben 29% menor presión de demanda que las unidades del segmento US\$ 100-175k.

En todas las zonas la presión de demanda disminuye a medida que aumenta el valor del ticket.



Variación relación demanda oferta departamentos

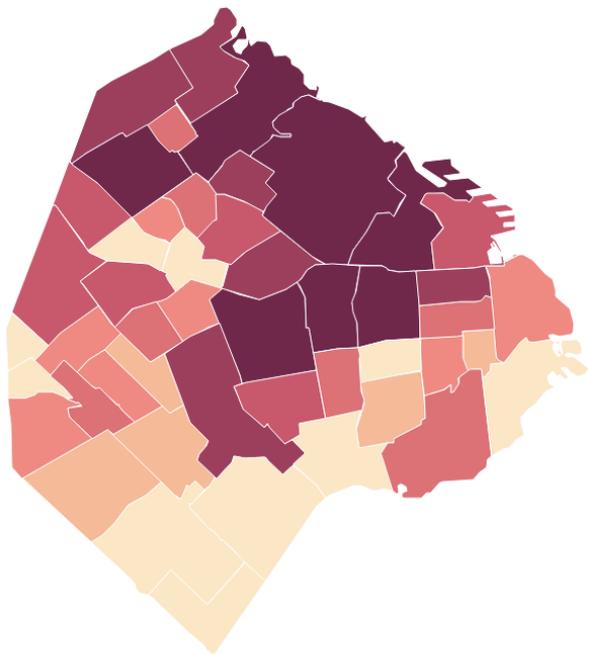
DINÁMICA VARIACIÓN RATIO DEMANDA POR AVISO VS MISMO MES DEL AÑO ANTERIOR.



La presión de demanda registró un descenso sistemático durante los primeros siete meses de 2023. En septiembre 2023 comenzó a registrar un incremento interanual. El inicio de la recuperación de la presión de demanda coincide con el trimestre en el que se inicia la recuperación del nivel precios (INDEX precios CABA). A partir de julio 2024 se registra un incremento de la cantidad de avisos de venta. En 2025 la cantidad de avisos crece más que los contactos, reduciendo la presión de demanda por aviso en la comparación interanual.



Heat map

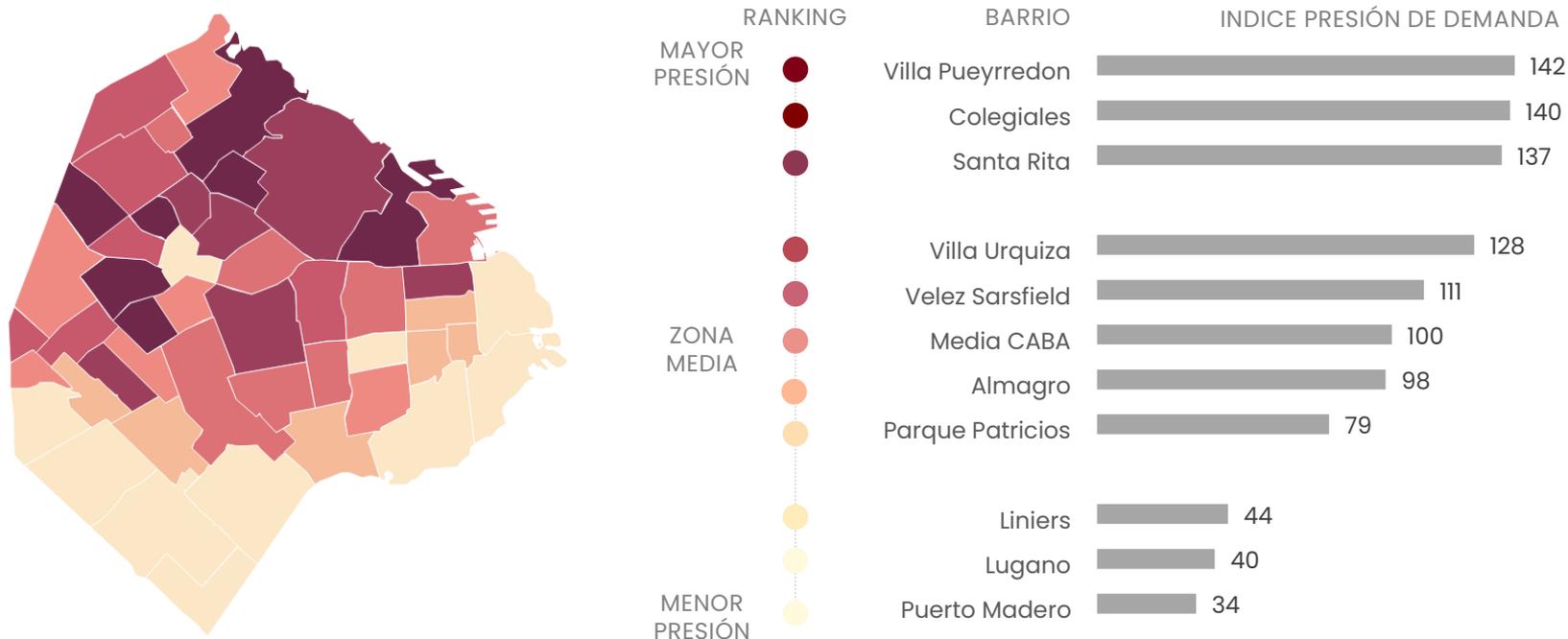


TOP 15 BARRIO	SHARE
1 Palermo	16.2%
2 Recoleta	8.6%
3 Belgrano	8.3%
4 Caballito	7.1%
5 Villa Urquiza	5.7%
6 Almagro	4.3%
7 Balvanera	3.9%
8 Villa Crespo	3.7%
9 Nuñez	3.6%
10 Colegiales	3.3%
11 Flores	3.1%
12 Saavedra	2.5%
13 San Nicolás	2.4%
14 Villa Devoto	2.3%
15 Retiro	1.9%

El 16.2% de la demanda para adquisición de CABA la absorbe Palermo. Recoleta y Belgrano completan el podio con mayor caudal de demanda.



Heat map relación demanda oferta

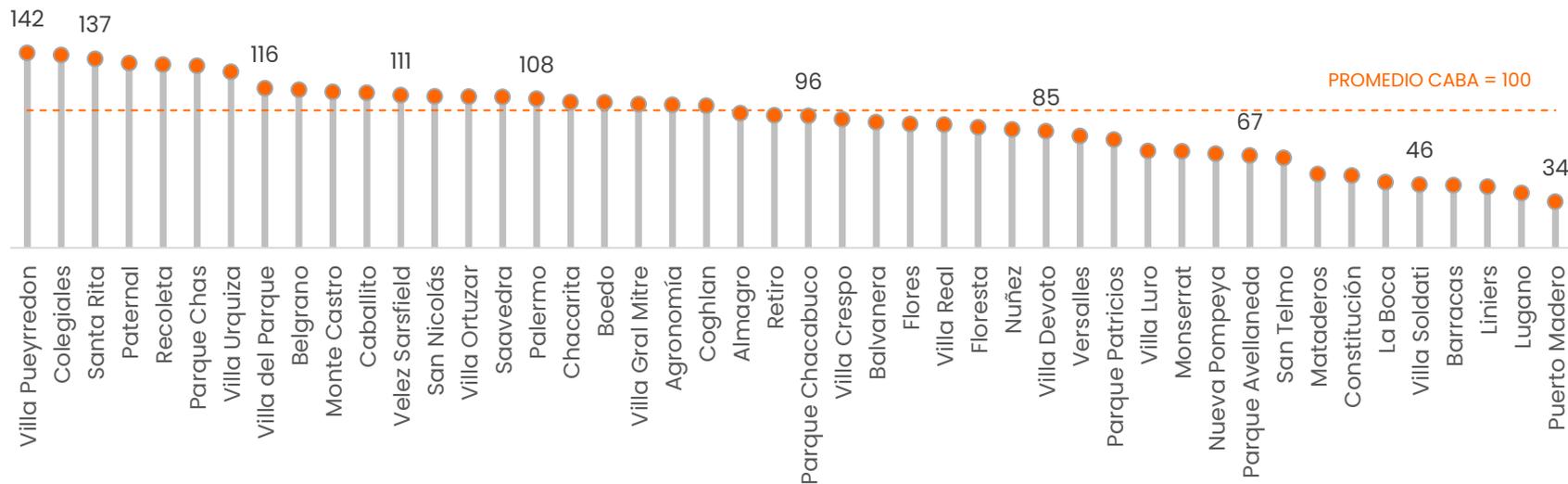


Villa Pueyrredón fue el barrio con mayor presión de demanda por aviso de venta en Q1 2025: 42% más demanda que la media.



Relación demanda oferta según barrio

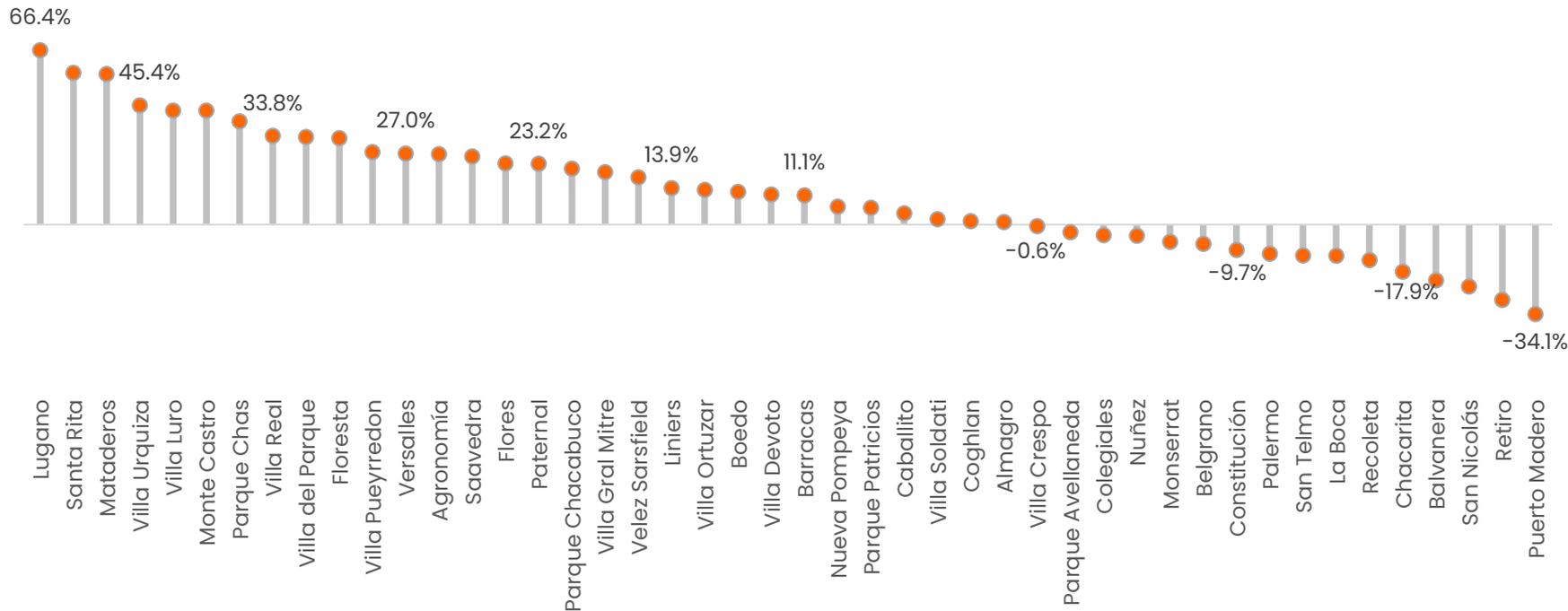
EVOLUCIÓN MENSUAL DE CANTIDAD DE AVISOS EN BASE A NÚMERO ÍNDICE. ENERO 2019=100





Variación relación demanda oferta según barrio

VARIACIÓN RATIO DEMANDA POR AVISO. Q1 2025 VS Q1 2024



Informe del mercado inmobiliario

AMBA



zonaprop.com.ar

Grupo
QuintoAndar

grupoquintoandar.com

