

Index Zonaprop

Informe del mercado
inmobiliario

 Ciudad de Buenos Aires

 Mayo 2025

 zonaprop





Tendencias destacadas

Venta

El precio medio de los departamentos sube 0.4% en mayo

El precio medio en la ciudad sube 0.4% en mayo y se ubica en USD 2.416 por m². En 2025 acumula un incremento de 3.9%. En los últimos 12 meses el precio sube 7.7%, por debajo de la inflación medida en dólares (37.0%). Actualmente el precio medio en CABA se ubica 12.3% por arriba del mínimo alcanzado en jun'23.

El precio medio de las casas en CABA sube 0.6% en mayo y se ubica en USD 1.777 por m². En 2025 acumula +3.1%. En los últimos 12 meses sube 4.9%, muy por debajo de la inflación medida en dólares (37.0%).

Alquiler

El precio medio de los departamentos sube 2.9% en mayo

El alquiler medio de un departamento de 2 ambientes en la ciudad sube 2.9% en mayo y se ubica en \$ 640.427 por mes. En 2025 el precio acumula un incremento de 16.3%, por arriba de la inflación (14.7%), derivando en un incremento real de 1.6% en el período. En los últimos 12 meses acumula +45.5%.

El departamento monoambiente medio de 40 m² se alquila por \$ 544.563 por mes. El depto. medio de 2 ambientes y 50 m² se alquila por \$ 640.427 por mes. Los departamentos de 3 ambientes y 70 m² se alquilan por \$ 860.644 por mes.

Rentabilidad

La rentabilidad se ubica en 5.37% bruto anual

La relación alquiler/precio sube levemente en el mes y se ubica en 5.37% bruto anual. Se necesitan 18.6 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



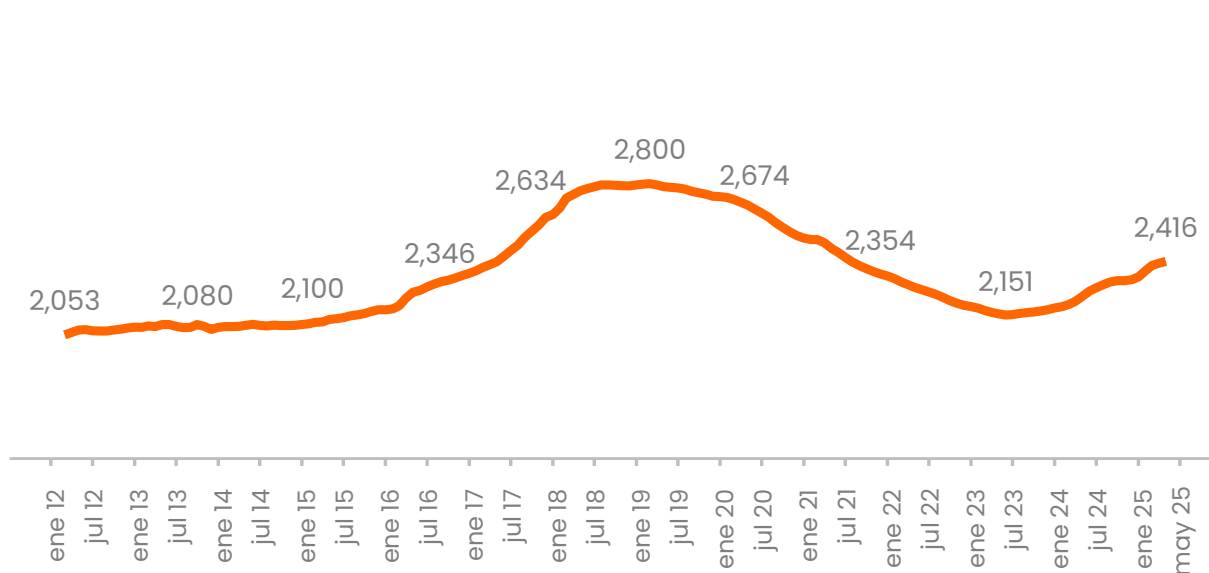
Unidad media: precio y superficie



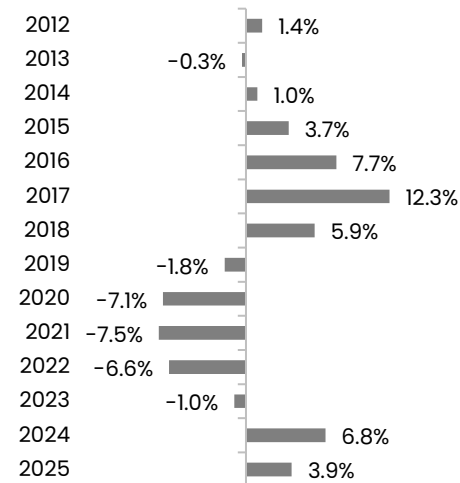
El departamento monoambiente medio de 40 m² tiene un valor de 106 mil dólares. El departamento medio de dos ambientes y 50 m² tiene un valor de 127 mil dólares. Un departamento de 3 ambientes y 70 m² alcanza los 176 mil dólares.



Evolución del precio medio de la ciudad



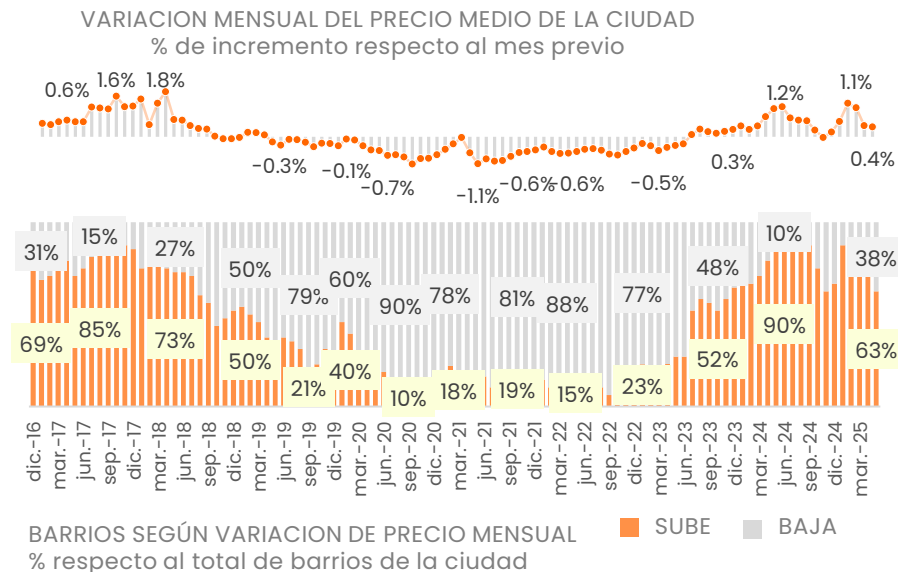
VARIACIÓN ANUAL



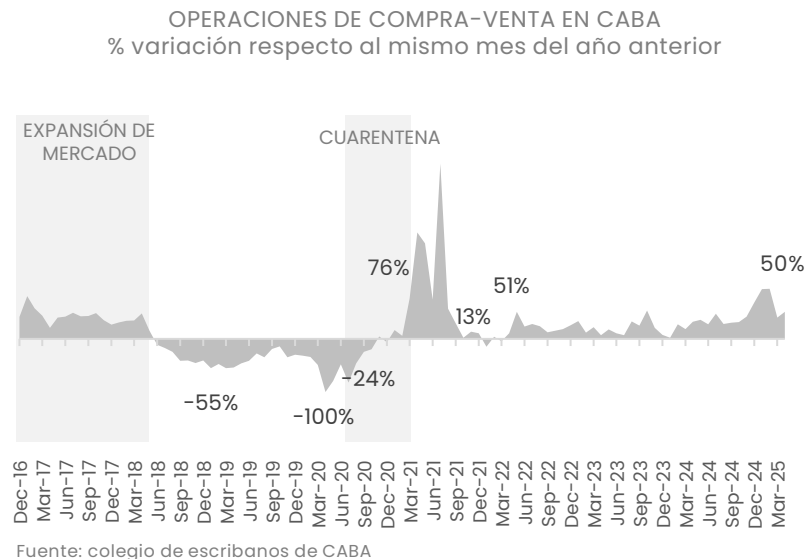
El precio medio en la ciudad sube 0.4% en mayo y se ubica en USD 2.416 por m². En 2025 acumula un incremento de 3.9%. En los últimos 12 meses el precio sube 7.7%, por debajo de la inflación medida en dólares (37.0%). Actualmente el precio medio en CABA se ubica 12.3% por arriba del mínimo alcanzado en 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. En Q4 2024 retrocedió a 63%-67%. A principios de 2025 volvió a crecer hasta alcanzar 90% en febrero. En Q2 2025 retrocede: en mayo el 63% de los barrios registra suba de precio mensual.

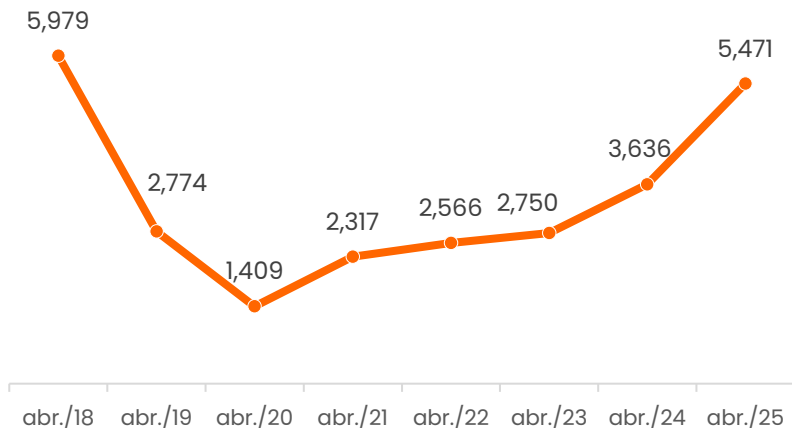


En abril 2025 el volumen de escrituras fue 50% superior al mismo mes de 2024. El 22% de las escrituras fueron realizadas con hipoteca, 7 veces más que hace un año atrás (3%). En 2025 las escrituras acumulan un incremento de 63% respecto del mismo período de 2024.



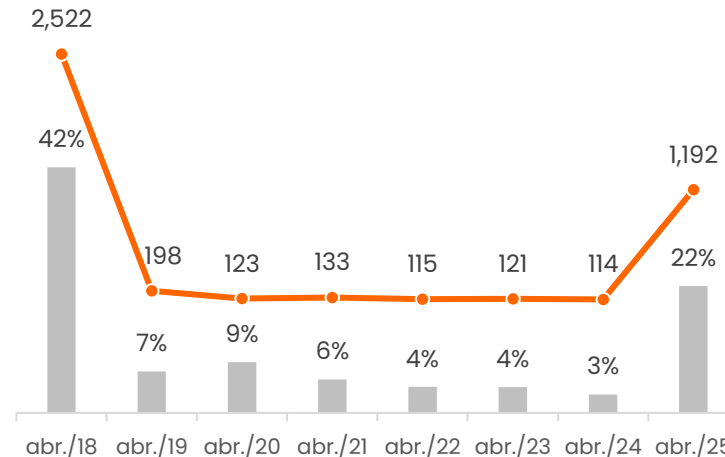
Escrituras e hipotecas bancarias

VOLUMEN DE ESCRITURAS – MESES DE ABRIL



En abril 2025 se realizaron 5.471 escrituras en CABA, 50% más que en abril 2024. Es el mejor mes de marzo de los últimos 6 años en términos de volumen de escrituras.

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



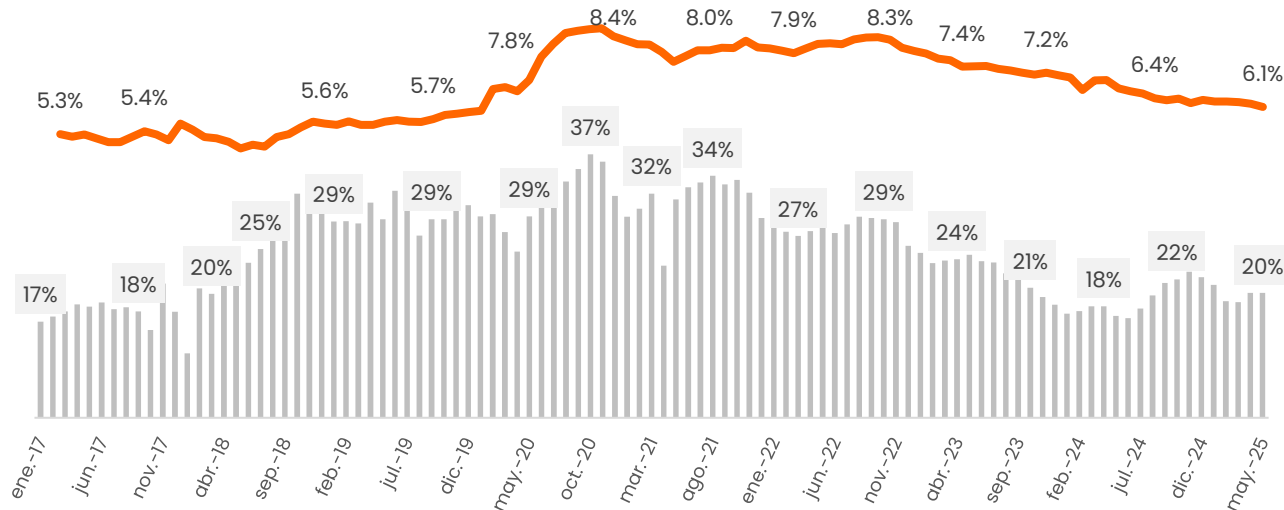
Desde 2019 el volumen de escrituras con hipoteca bancaria se fue reduciendo hasta alcanzar niveles mínimos de 3% en 2024. Sin embargo, a partir de julio de 2024, este volumen comenzó a crecer, y en abril 2025 representaron el 22% del total de escrituras, 7 veces más que en abril 2024.



Anuncios con retasación de precio a la baja

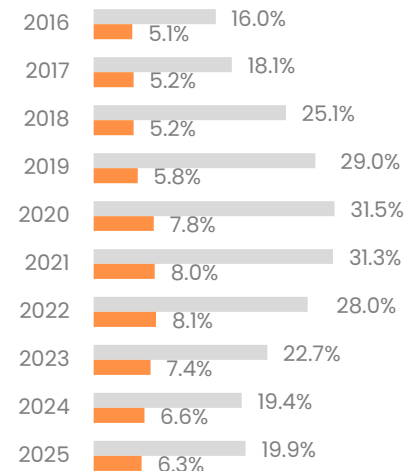
% DE ANUNCIOS CON BAJA DE PRECIO EN ÚLTIMOS 6 MESES

% DE DESCUENTO PROMEDIO



% DE ANUNCIOS CON BAJA DE PRECIO

% DE DESCUENTO PROMEDIO

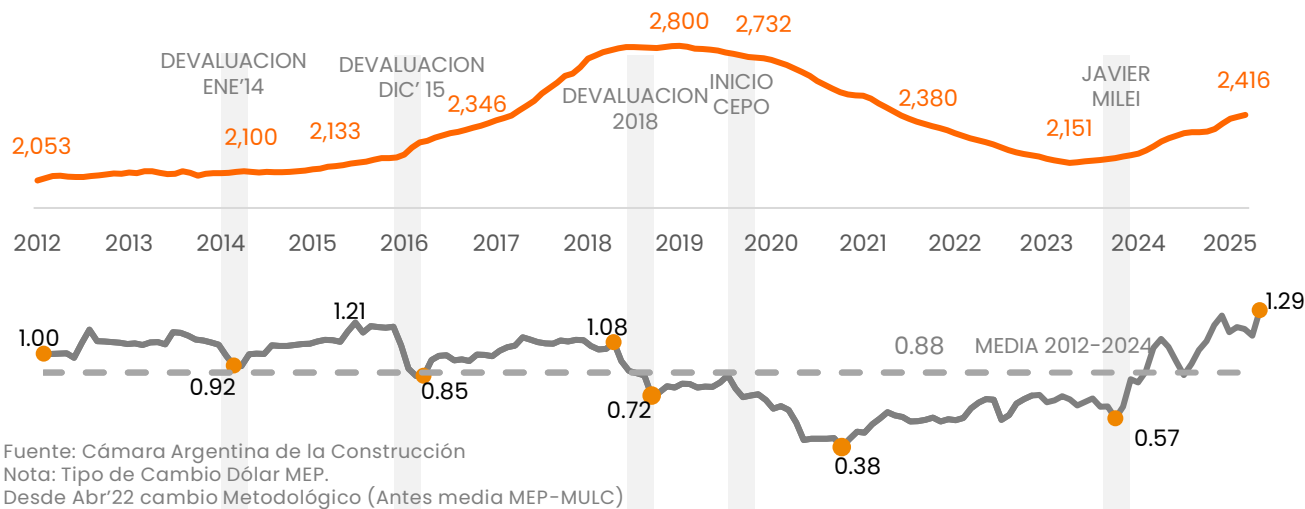


El volumen de depts. en venta retasados a la baja en los últimos seis meses se mantiene estable en 20%. El descuento promedio efectuado se ubica en 6.1%. La caída en el volumen de anuncios retasados y la baja del descuento promedio son parte de los factores que explican el cambio en la tendencia de precio registrado desde jul'23.

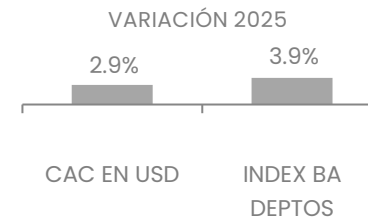
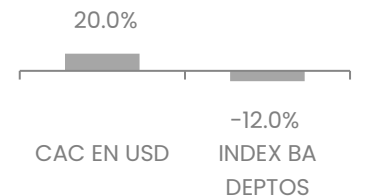


Evolución del precio medio y costos de construcción

PRECIO DE LAS PROPIEDADES Y COSTO DE LA CONSTRUCCION EN USD



VARIACIÓN ACUMULADA
VARIACION DESDE ABRIL 2018

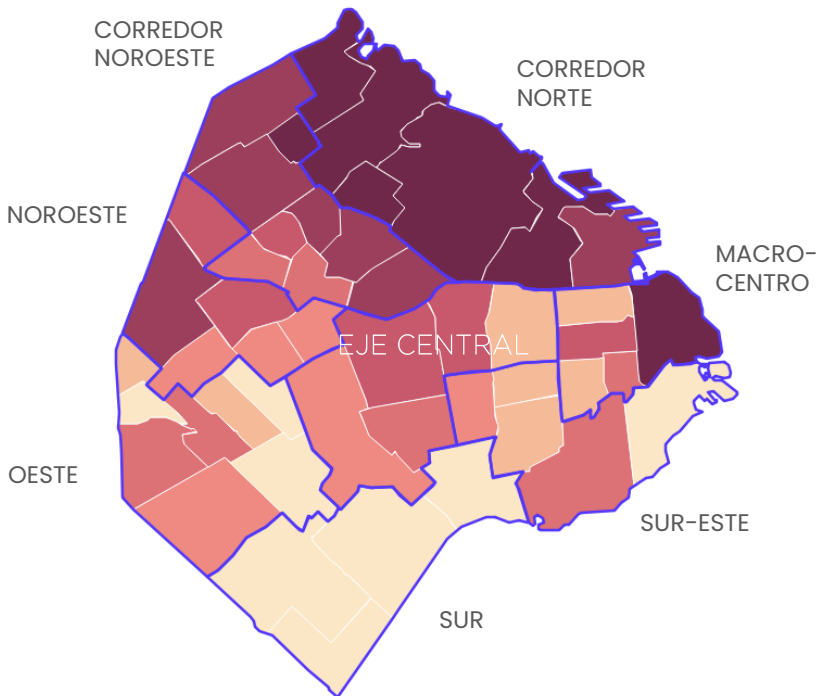


FUENTE: CÁMARA ARGENTINA DE LA CONSTRUCCIÓN

El costo de construcción medido en dólares sube fuerte en mayo: +15.2%. Desde las elecciones presidenciales de octubre 2023, acumula un aumento de 126%. Construir hoy cuesta 3.4 veces lo que costaba en octubre 2020 (mínimo de la serie) y un 46.6% por arriba del promedio 2012-2024.

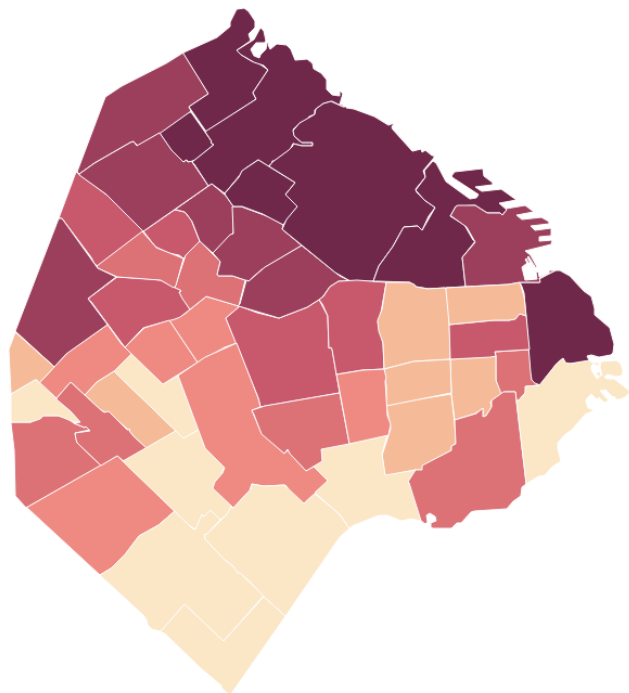


Precio según zonas de la ciudad



REGIÓN	USD/M2	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
CORREDOR NORTE	3,097	0.4%	8.0%
CORREDOR NOROESTE	2,538	0.7%	9.1%
CABA	2,416	0.4%	7.7%
NOROESTE	2,246	0.7%	9.7%
MACROCENTRO	2,237	0.1%	5.7%
EJE CENTRAL	2,135	0.0%	7.3%
SUR ESTE	1,900	0.6%	6.5%
OESTE	1,854	0.6%	4.8%
SUR	1,251	-1.0%	9.0%

Heat map de precios



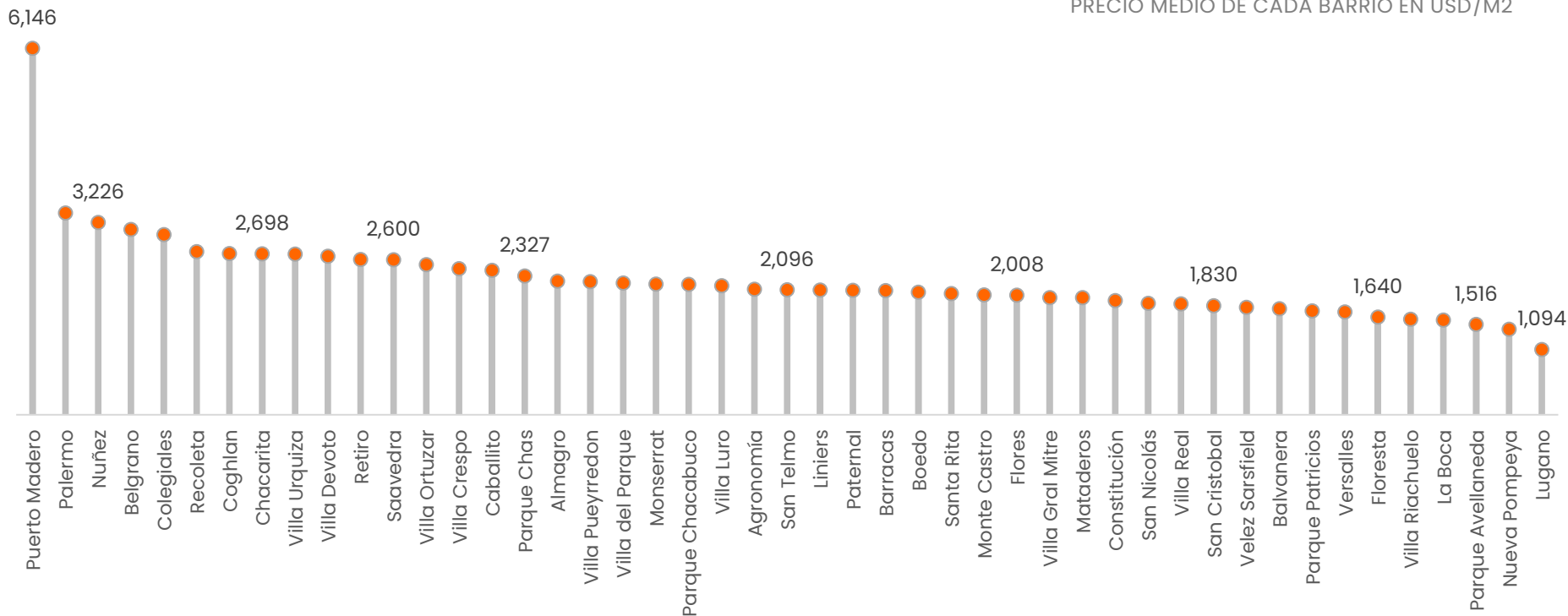
	RANKING	BARRIO	USD/M2
MAYOR PRECIO	●	PUERTO MADERO	6,146
	●	PALERMO	3,383
	●	NUÑEZ	3,226
ZONA MEDIA	●	SAAVEDRA	2,600
	●	VILLA DEL PARQUE	2,208
	●	SAN TELMO	2,096
	●	BOEDO	2,058
	●	SAN NICOLÁS	1,871
MENOR PRECIO	●	PARQUE AVELLANEDA	1,516
	●	NUEVA POMPEYA	1,435
	●	LUGANO	1,094

El rango de precio en la ciudad encuentra máximo en Puerto Madero con USD 6.146 por m2 y mínimo en Lugano con USD 1.094 por m2.



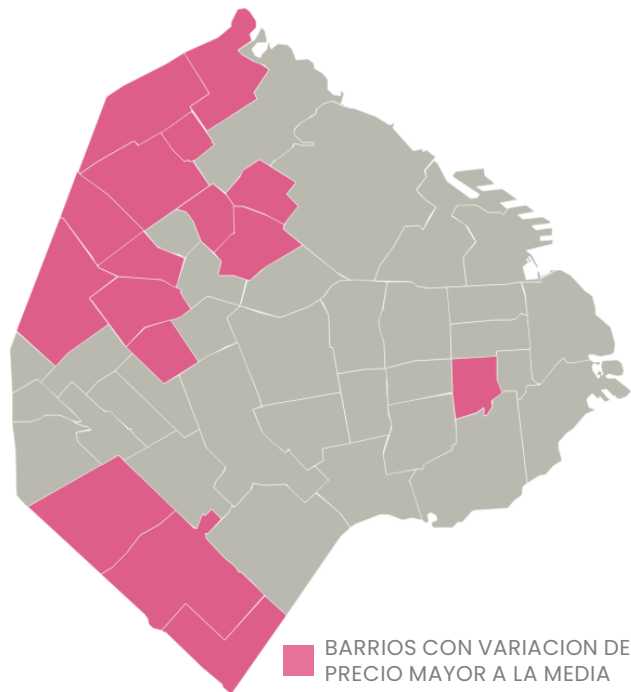
Precio de venta según barrios

PRECIO MEDIO DE CADA BARRIO EN USD/M2





Heat map var. de precios anual



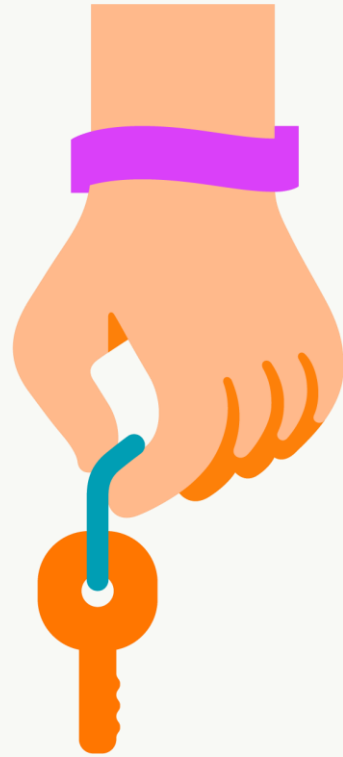
	RANKING	BARRIO	VARIACIÓN 12 MESES
MAYOR SUBA	●	NUÑEZ	17.0%
	●	VILLA ORTUZAR	13.7%
	●	COLEGIALES	12.7%
ZONA MEDIA	●	CHACARITA	9.7%
	●	BARRACAS	8.4%
	●	LINIERS	7.7%
	●	VILLA LURO	6.9%
	●	VELEZ SARSFIELD	5.2%
	●	RETIRO	0.7%
MAYOR BAJA	●	VERSALLES	-5.1%
	●	PARQUE AVELLANEDA	-6.1%

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



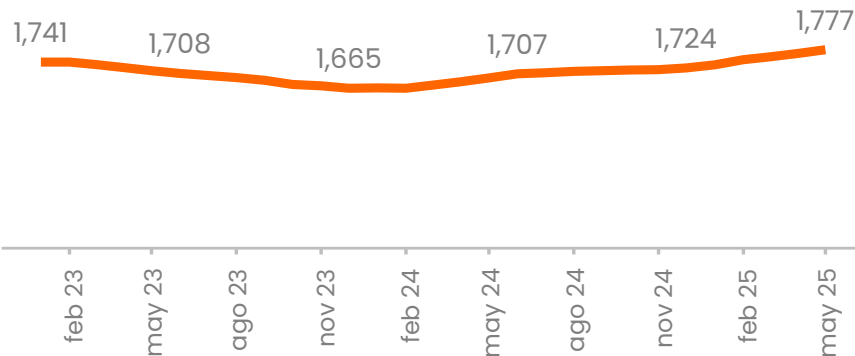
La casa promedio de tres dormitorios y 170 m2 tiene un valor de 292 mil dólares.

Una casa de 4 dormitorios y 260 m2 alcanza los 476 mil dólares.



Evolución del precio medio de la ciudad

EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2025	ANUAL
INFLACION EN USD	15.2%	8.5%	37.0%
CABA CASAS INDEX	0.6%	3.1%	4.9%
CAC EN USD	15.2%	2.9%	23.5%

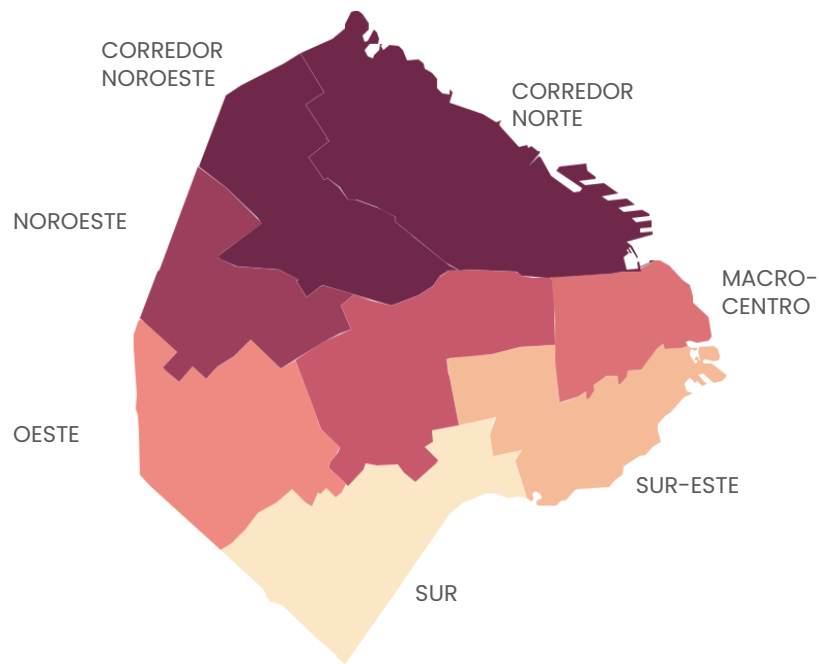
Nota: Tipo de cambio utilizado MEP. Inflación y CAC del último mes proyectado según expectativas de inflación REM.

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

El precio medio de las casas en CABA sube 0.6% en mayo y se ubica en USD 1.777 por m2. En 2025 acumula +3.1%. En los últimos 12 meses sube 4.9%, muy por debajo de la inflación medida en dólares (37.0%). Las casas grandes (4 o más dormitorios) son las de mayor incremento de precio interanual.

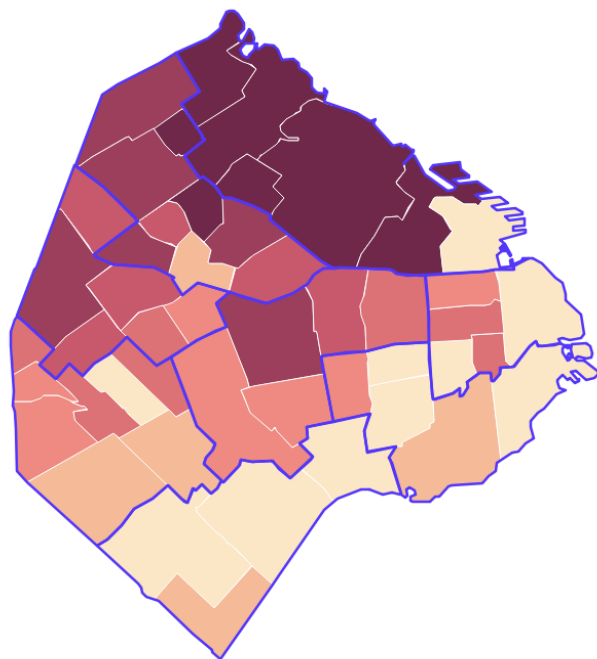


Precio según región de la ciudad



REGIÓN	USD/M2	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
CORREDOR NORTE	2,766	1.7%	8.7%
CABA	1,777	0.6%	4.9%
CORREDOR NOROESTE	1,672	-0.1%	5.2%
NOROESTE	1,552	0.2%	4.6%
EJE CENTRAL	1,405	1.2%	0.7%
MACROCENTRO	1,258	-0.3%	6.0%
OESTE	1,210	-0.8%	-4.9%
SUR ESTE	1,072	-1.4%	-1.8%
SUR	842	-0.1%	-1.8%

Heat map de precios



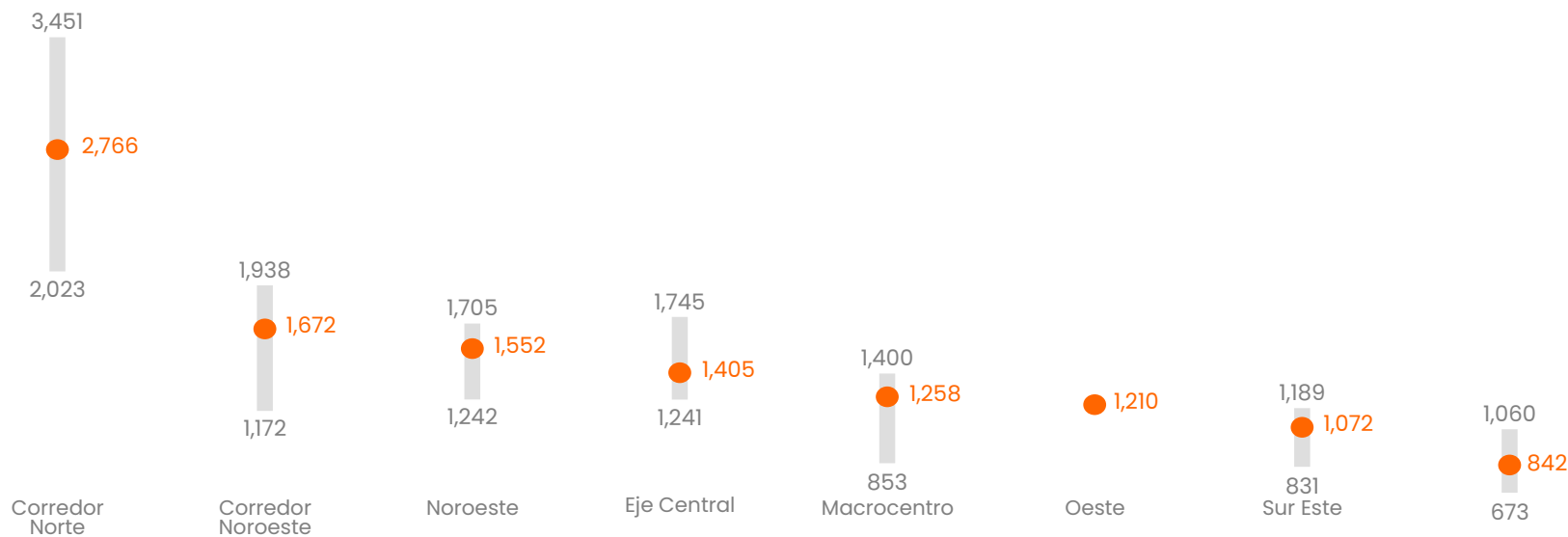
	RANKING	BARRIO	USD/M2
MAYOR PRECIO	●	PALERMO	3,451
	●	BELGRANO	2,733
	●	RECOLETA	2,412
ZONA MEDIA	●	VILLA DEVOTO	1,705
	●	SANTA RITA	1,406
	●	VILLA REAL	1,315
	●	MONSERRAT	1,256
MENOR PRECIO	●	LA BOCA	831
	●	NUEVA POMPEYA	748
	●	VILLA SOLDATI	673

Palermo es el barrio más caro con un precio medio de USD 3.451 por m2. Villa Soldati es el más económico.



Precios según región de la ciudad

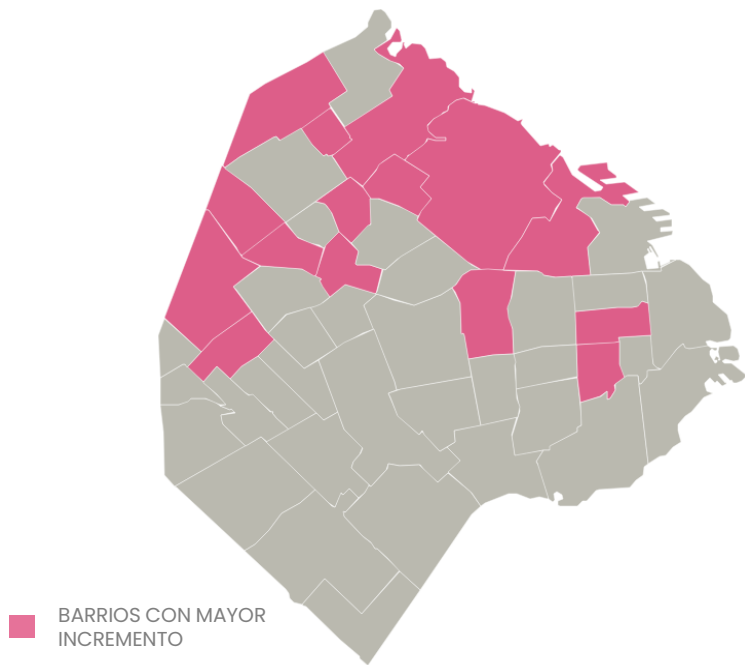
PRECIOS MEDIOS DE LAS **REGIONES**. PRECIOS MEDIOS DE **BARRIOS** CON MAYOR Y MENOR PRECIO
 PRECIOS EN USD/M2



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	PALERMO	14.0%
	COGHLAN	11.5%
	VILLA CRESPO	11.1%
ZONA MEDIA	VILLA RIACHUELO	5.5%
	PARQUE PATRICIOS	4.1%
	CHACARITA	2.8%
	CABALLITO	0.9%
	BARRACAS	-0.5%
	PARQUE CHACABUCO	-6.1%
MAYOR DESCENSO	VERSALLES	-6.1%
	SAN CRISTOBAL	-8.9%

El 69% de los barrios registra suba de precio interanual. Palermo es el de mayor incremento. San Cristóbal es el de mayor retroceso.

Precios de alquiler

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





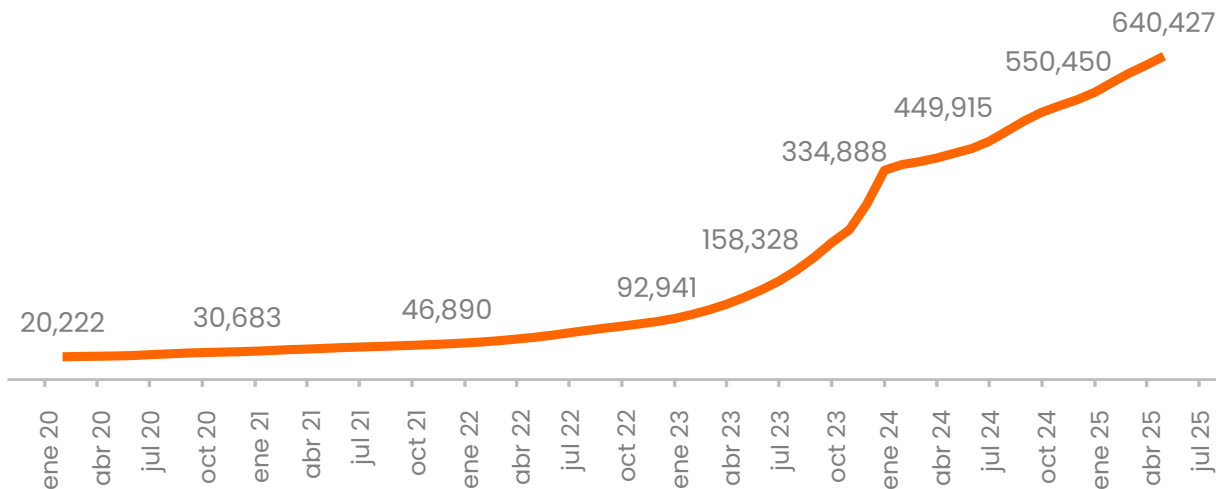
Unidad media: precio y superficie



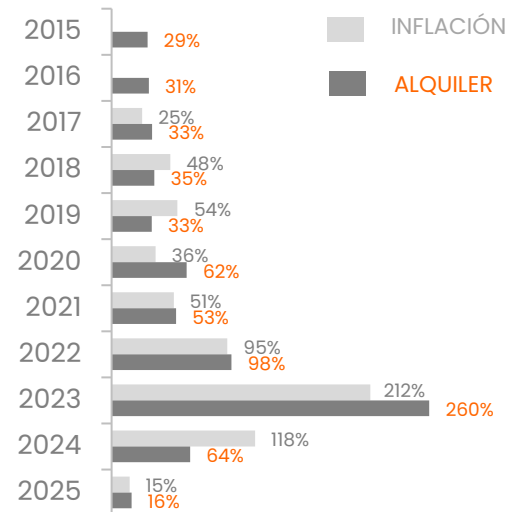
El departamento monoambiente medio de 40 m² se alquila por \$ 544.563 por mes. El departamento medio de 2 ambientes y 50 m² se alquila por \$ 640.427 por mes. Los departamentos de 3 ambientes y 70 m² se alquilan por \$ 860.644 por mes.



Evolución del precio medio de la ciudad



VARIACIÓN EN EL AÑO

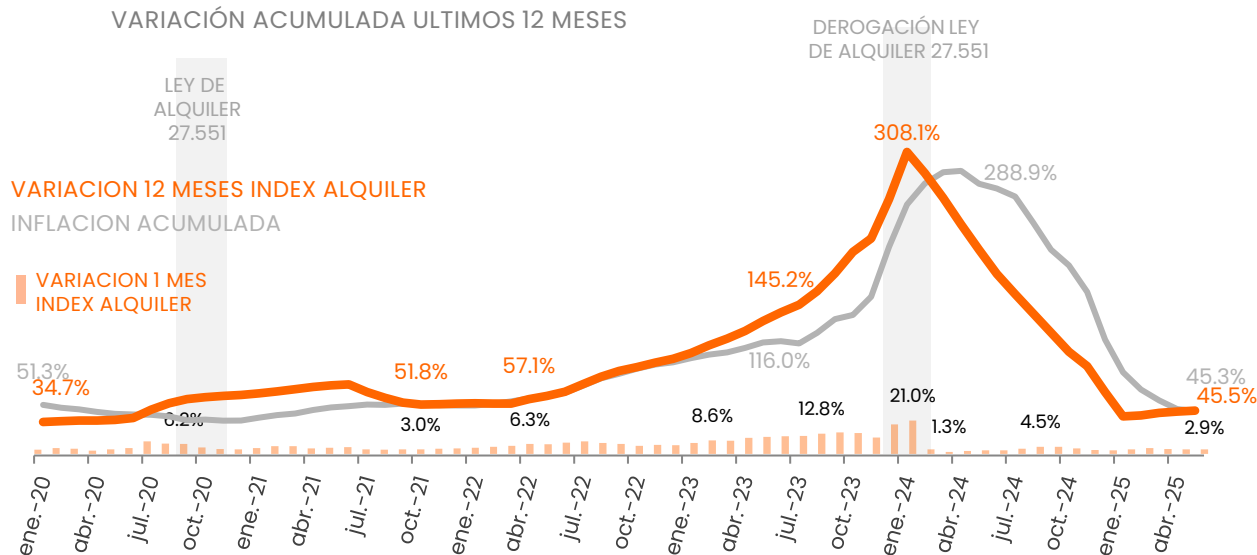


FUENTE: INDEC. ULTIMO MES ESTIMADO REM BCRA

El alquiler medio de un departamento de 2 ambientes en la ciudad sube 2.9% en mayo y se ubica en \$ 640.427 por mes. En 2025 el precio acumula un incremento de 16.3%, por arriba de la inflación (14.7%), derivando en un incremento real de 1.6% en el período. En los últimos 12 meses acumula +45.5%. Los departamentos grandes son los de mayor incremento de precio.

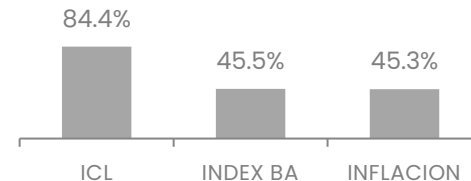


Variación del precio medio de la ciudad

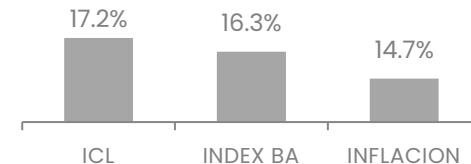


ALQUILER INDEX, INFLACIÓN E ICL
ICL = Índice para Contratos de Locación

VARIACIÓN ACUMULADA 12 MESES



VARIACIÓN ACUMULADA 2025



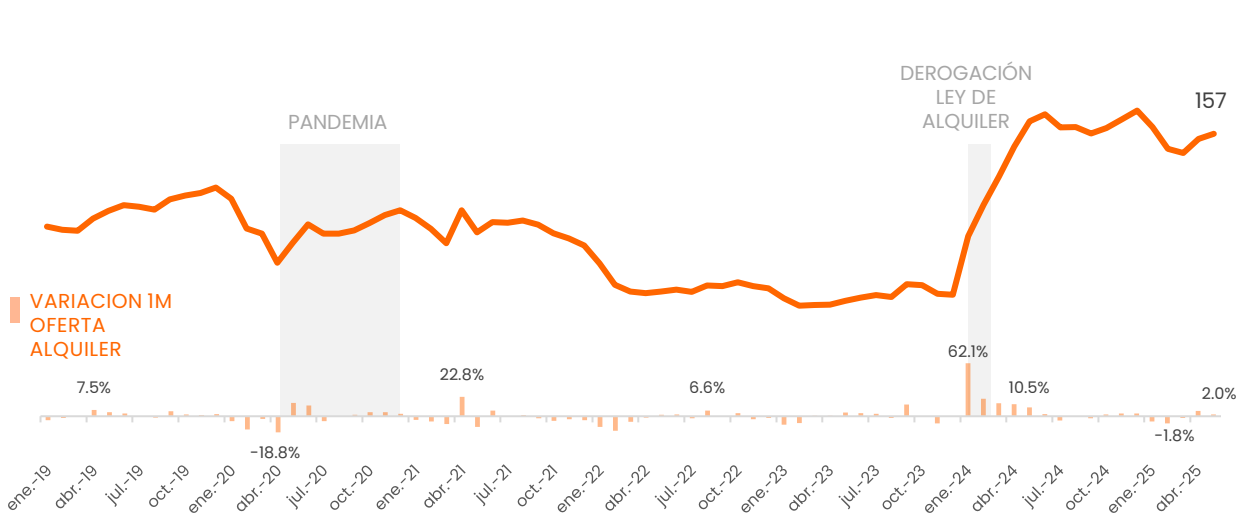
FUENTE: INDEC, BCRA, BCRA REM (ÚLTIMO MES)

El precio de alquiler (nuevos contratos) en CABA se desaceleró fuertemente en febrero 2024, y actualmente se ubica en +2.9% mensual. Los precios (nuevos contratos) acumulan suba de 45.5% en los últimos doce meses, similar a la inflación (45.3%) pero por debajo del ajuste del ICL (84.4%).

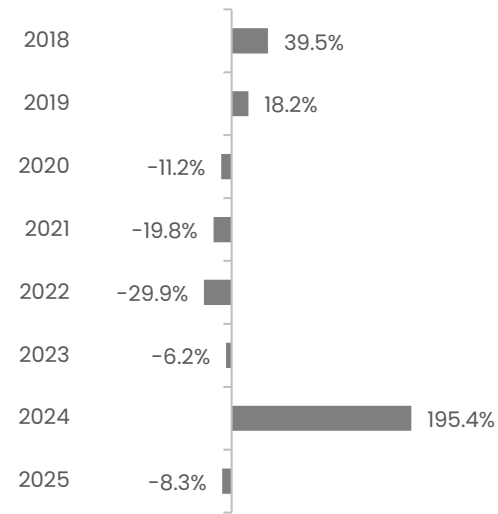


Evolución de la oferta de alquiler en la ciudad

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



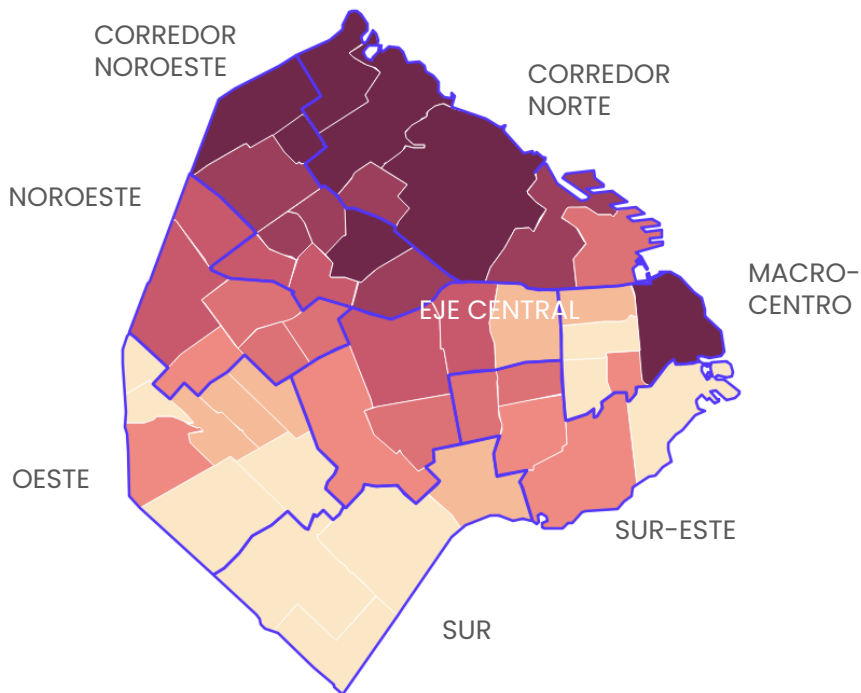
VARIACIÓN ANUAL



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 mayo 2025 crece 2.0%. El volumen de oferta actual es 3.1 veces superior al registrado en feb'23.



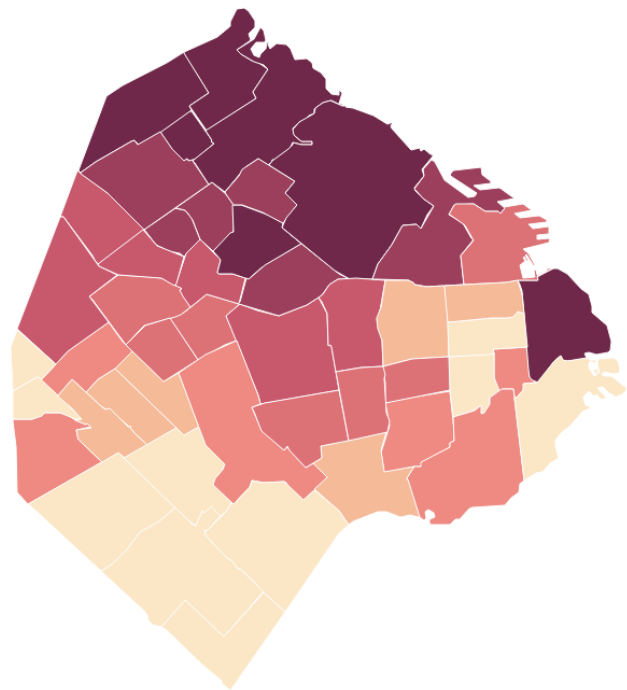
Precio según zonas de la ciudad



REGIÓN	ARS/MES	VARIACIÓN MES	VARIACIÓN ANUAL
CORREDOR NORTE	682,459	2.7%	40.5%
CORREDOR NOROESTE	672,074	3.0%	46.5%
CABA	640,427	2.9%	45.5%
NOROESTE	618,722	3.5%	51.4%
EJE CENTRAL	615,775	2.4%	48.5%
MACROCENTRO	612,990	4.3%	41.5%
SUR ESTE	593,200	2.4%	50.2%
OESTE	576,740	4.1%	54.8%
SUR	514,051	2.7%	63.1%



Heat map de precios

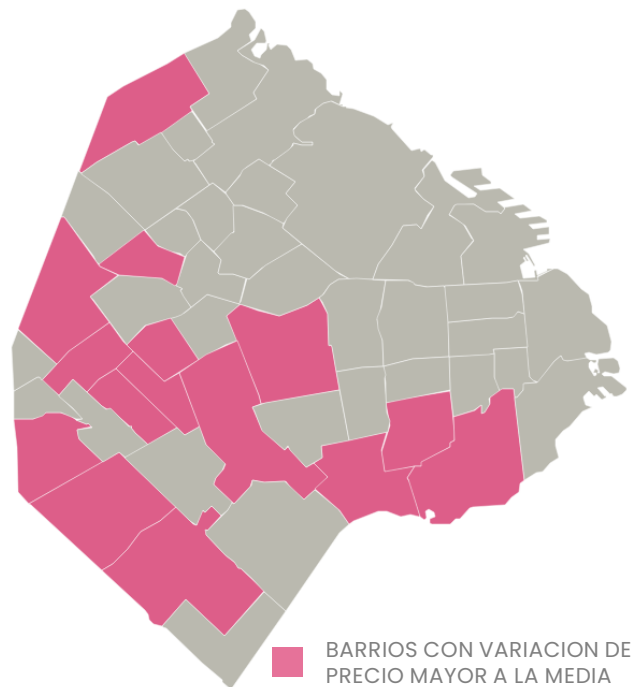


	RANKING	BARRIO	ARS/MES
MAYOR PRECIO	●	PUERTO MADERO	1,179,327
	●	NUÑEZ	726,085
	●	SAAVEDRA	706,934
ZONA MEDIA	●	RECOLETA	660,733
	●	AGRONOMÍA	625,920
	●	BOEDO	609,970
	●	BARRACAS	602,788
	●	BALVANERA	589,133
MENOR PRECIO	●	LA BOCA	542,152
	●	VERSALLES	516,173
	●	LUGANO	462,187

Puerto Madero es el barrio más caro, con un precio medio de \$ 1.179.327 por mes. Lugano es el más económico con \$ 462.187 por mes.



Heat map var. de precios anual



	RANKING	BARRIO	VARIACIÓN 12 MESES
MAYOR SUBA	●	NUEVA POMPEYA	70.8%
	●	LINIERS	68.3%
	●	MATADEROS	65.2%
ZONA MEDIA	●	FLORES	54.4%
	●	SAN CRISTOBAL	49.4%
	●	BOEDO	47.2%
	●	SAN NICOLÁS	46.4%
	●	VILLA CRESPO	41.9%
MAYOR BAJA	●	COLEGIALES	36.8%
	●	VERSALLES	36.7%
	●	PUERTO MADERO	12.1%

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

Rentabilidad inmobiliaria

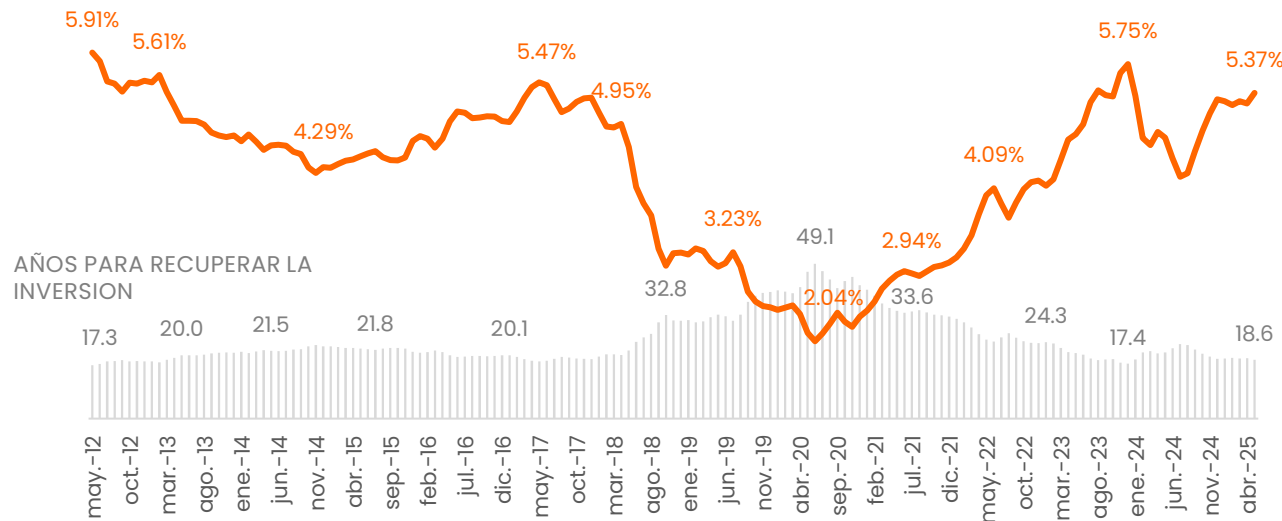
Retorno bruto anual,
porcentaje de la inversión



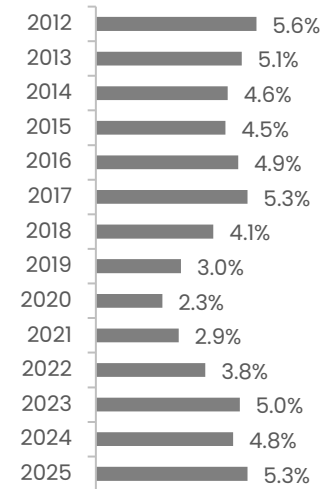


Retorno bruto anual del alquiler

EVOLUCIÓN MENSUAL



PROMEDIO ANUAL

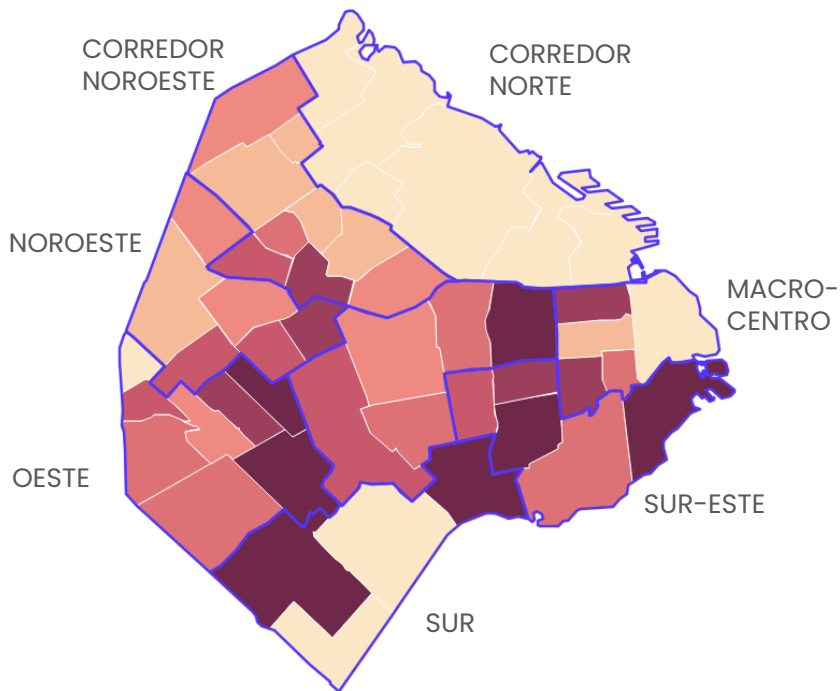


La relación alquiler/precio sube levemente en el mes y se ubica en 5.37% bruto anual.

Se necesitan 18.6 años de alquiler para recuperar la inversión, 11.2% menos de lo requerido un año atrás.



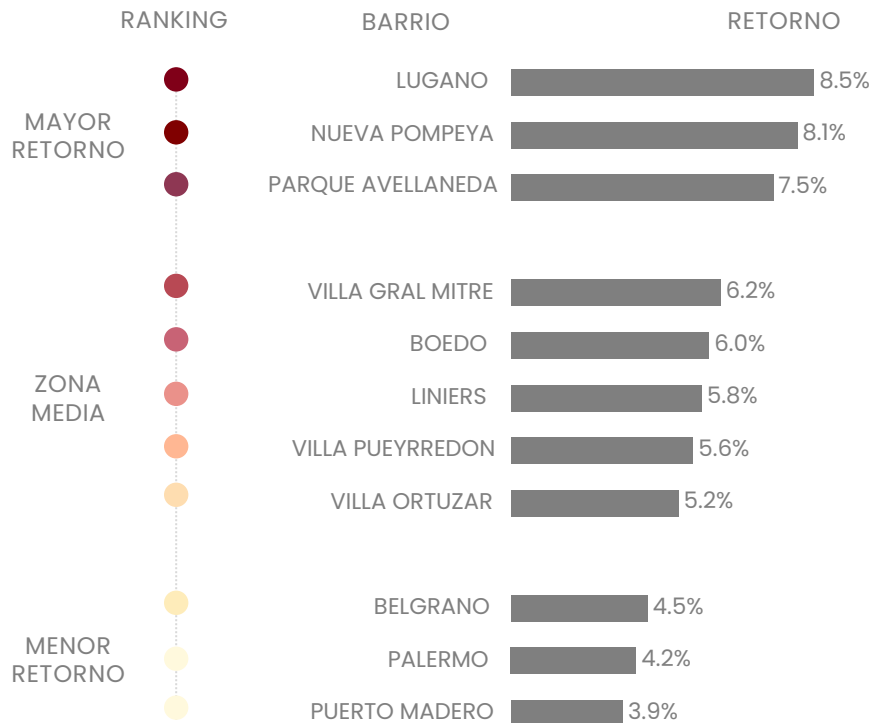
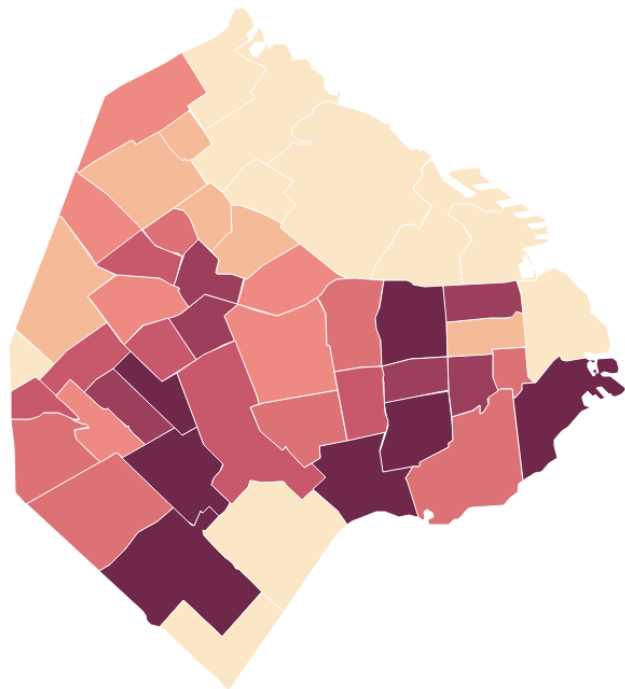
Retorno anual del alquiler



REGIÓN	% PRECIO	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
SUR	8.3%	▲	▲
SUR ESTE	6.3%	▲	▲
OESTE	6.3%	▲	▲
MACROCENTRO	5.9%	▲	▲
EJE CENTRAL	5.8%	▲	▲
NOROESTE	5.6%	▲	▲
CABA	5.4%	▲	▲
CORREDOR NOROESTE	5.3%	▲	▲
CORREDOR NORTE	4.5%	▲	▲



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

