

Index Zonaprop

Informe del mercado
inmobiliario

 GBA Norte

 Junio 2025

 **zonaprop**





Tendencias destacadas

Venta

El precio medio de venta se incrementó 4.1% en el primer semestre de 2025

El precio medio de los departamentos sube 0.6% en junio y se ubica en USD 2.324 por m², nivel similar a jul'21. En el primer semestre de 2025 registró un incremento de 4.1%. Los departamentos de pozo fueron los de mayor incremento de precio en el semestre. Desde el cambio de tendencia (nov'23) el precio medio en GBA Norte acumula +7.7%.

El departamento medio de dos ambientes y 50 m² tiene un valor de 113 mil dólares. Un departamento de 3 ambientes y 70 m² alcanza los 175 mil dólares.

Alquiler

El precio medio de alquiler se incrementó 21.1% en el primer semestre de 2025

El precio medio de alquiler de un departamento de 2 ambientes se ubica en \$ 633.887 por mes, sube 2.8% en junio. En el primer semestre de 2025, el precio subió 21.1%, por arriba de la inflación derivando en un incremento real de 5.7% en el período. Los departamentos grandes fueron los de mayor incremento de precio en el semestre.

Villa Martelli y Olivos son los barrios con oferta más cara, \$ 800.251 y \$ 777.638 por mes respectivamente.

Rentabilidad

La rentabilidad sube y se ubica en 5.50% bruto anual

La relación alquiler/precio sigue subiendo y se ubica en 5.50% anual. Se necesitan 18.2 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 30% menos que hace un año atrás.

San Miguel y Belén de Escobar 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

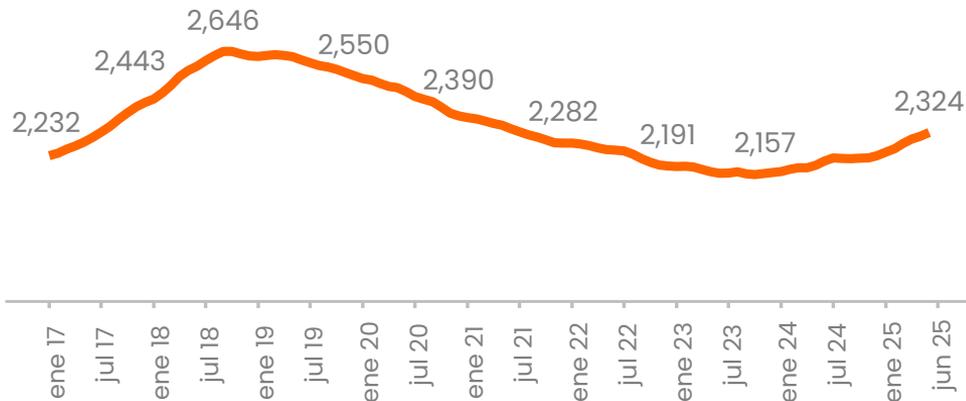


El departamento medio de dos ambientes y 50 m² tiene un valor de 113 mil dólares.
Un departamento de 3 ambientes y 70 m² alcanza los 175 mil dólares.



Evolución del precio medio de zona norte

EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2025	ANUAL
INFLACION EN USD	1.2%	8.4%	50.5%
GBA NORTE INDEX	0.6%	4.1%	5.1%
CAC EN USD	1.2%	3.0%	36.3%

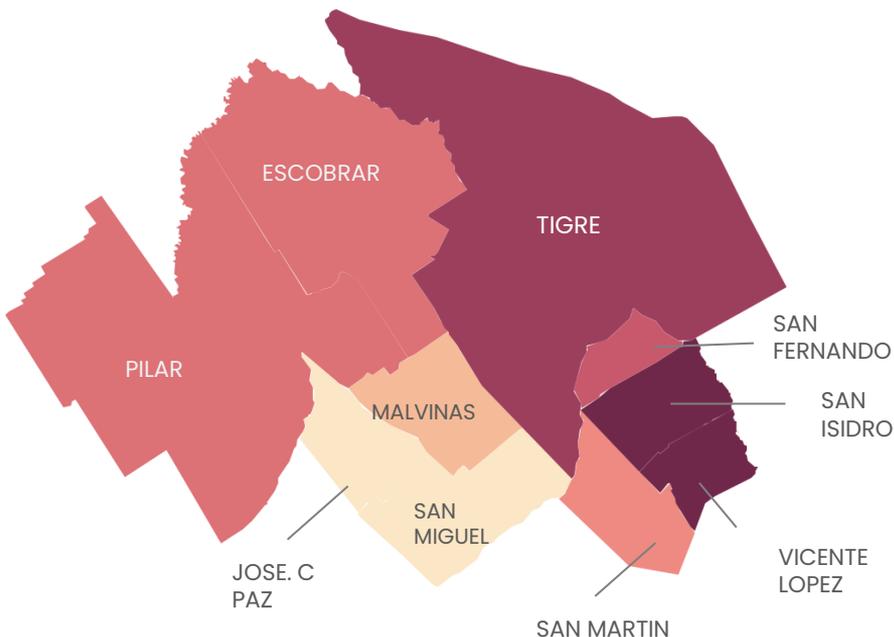
Nota: Tipo de cambio utilizado MEP. Inflación y CAC del último mes proyectado según expectativas de inflación REM.

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

El precio medio de los departamentos sube 0.6% en junio y se ubica en USD 2.324 por m2, nivel similar a jul'21. En el primer semestre de 2025 registró un incremento de 4.1%. Los departamentos de pozo fueron los de mayor incremento de precio en el semestre. Desde el cambio de tendencia (nov'23) el precio medio en GBA Norte acumula +7.7%.



Precio según municipio de zona norte

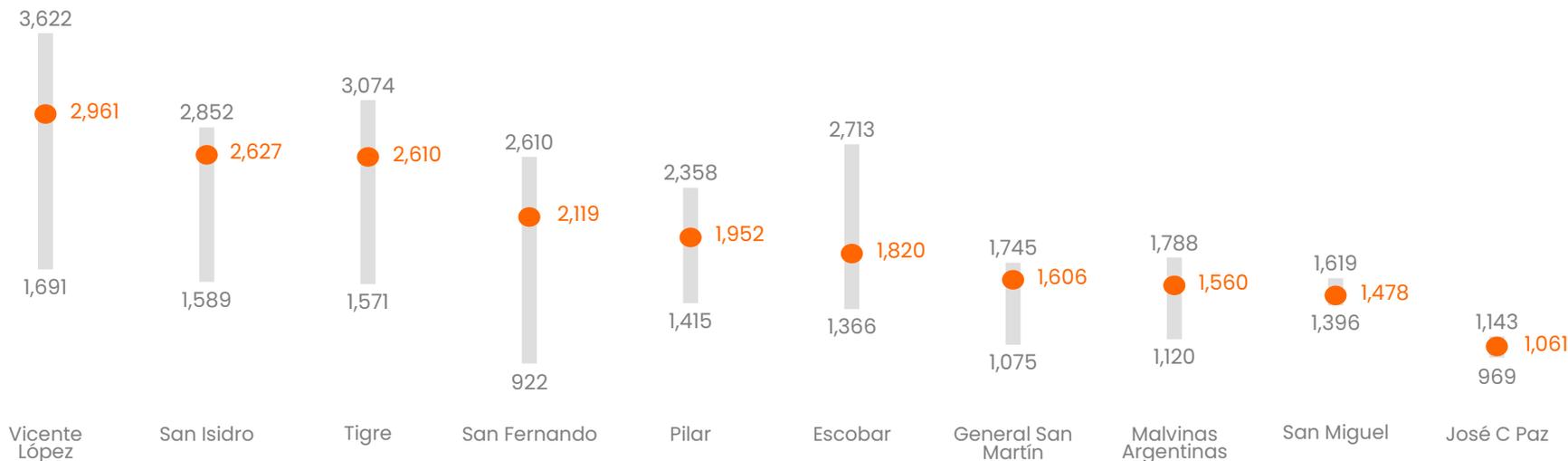


MUNICIPIO	USD/M2	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
VICENTE LÓPEZ	2,961	0.6%	7.7%
SAN ISIDRO	2,627	0.8%	4.3%
TIGRE	2,610	0.5%	4.5%
GBA NORTE	2,324	0.6%	5.1%
SAN FERNANDO	2,119	1.2%	4.8%
PILAR	1,952	0.5%	3.5%
ESCOBAR	1,820	1.7%	8.0%
GENERAL SAN MARTÍN	1,606	0.2%	1.4%
MALVINAS ARGENTINAS	1,560	-0.7%	6.0%
SAN MIGUEL	1,478	0.6%	2.5%
JOSÉ C PAZ	1,061	1.9%	11.1%



Precios según municipio de zona norte

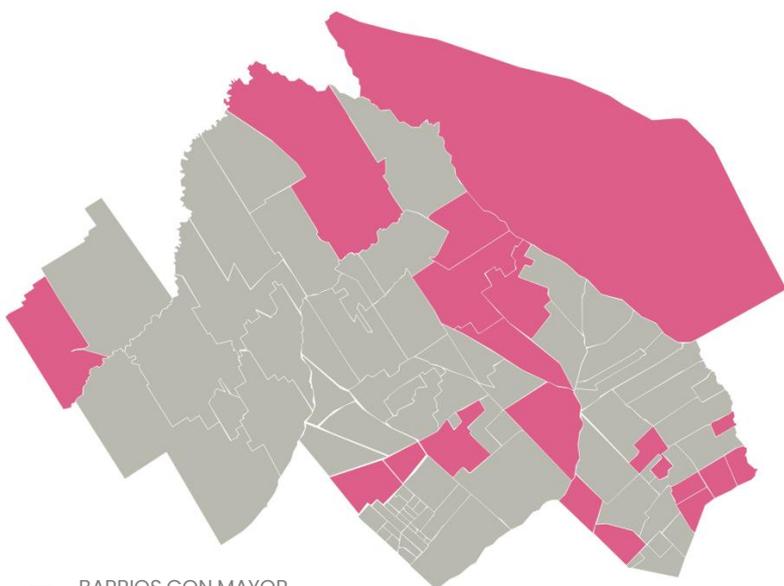
PRECIOS MEDIOS DE LOS **MUNICIPIOS**. PRECIOS MEDIOS DE **BARRIOS** CON MAYOR Y MENOR PRECIO
 PRECIOS EN USD/M2



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



BARRIOS CON MAYOR INCREMENTO

RANKING	BARRIO	VARIACIÓN ANUAL
MAYOR INCREMENTO	GENERAL PACHECO	24.3%
	MANZANARES	20.1%
	VILLA ADELINA	20.0%
ZONA MEDIA	NORDELTA	9.0%
	PILAR	6.0%
	LAGOMARSINO	4.6%
	VILLA BALLESTER	2.8%
	VILLA ROSA	0.8%
MAYOR DESCENSO	INGENIERO ADOLFO SOURDEAUX	-5.8%
	VILLA LYNCH	-12.8%
	LOMA VERDE	-16.8%

El 77% de los barrios registra suba de precio interanual. General Pacheco es el de mayor incremento. Loma Verde 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

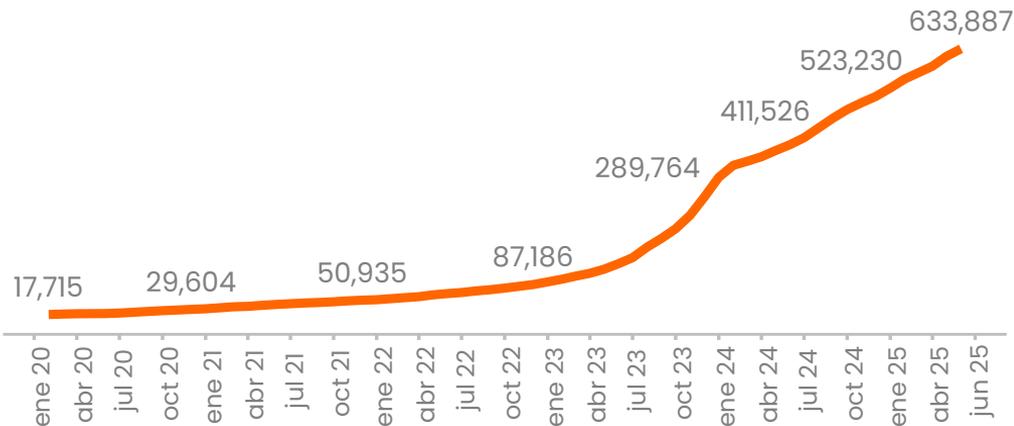


El departamento medio de dos ambientes y 50 m² se alquila por 633.887 pesos por mes.
Los deptos. de 3 ambientes y 70 m² se alquilan por 891.043 pesos por mes.



Evolución del precio medio de la ciudad

EVOLUCIÓN MENSUAL. ARS/MES (2 AMB)



VARIACIONES ACUMULADAS

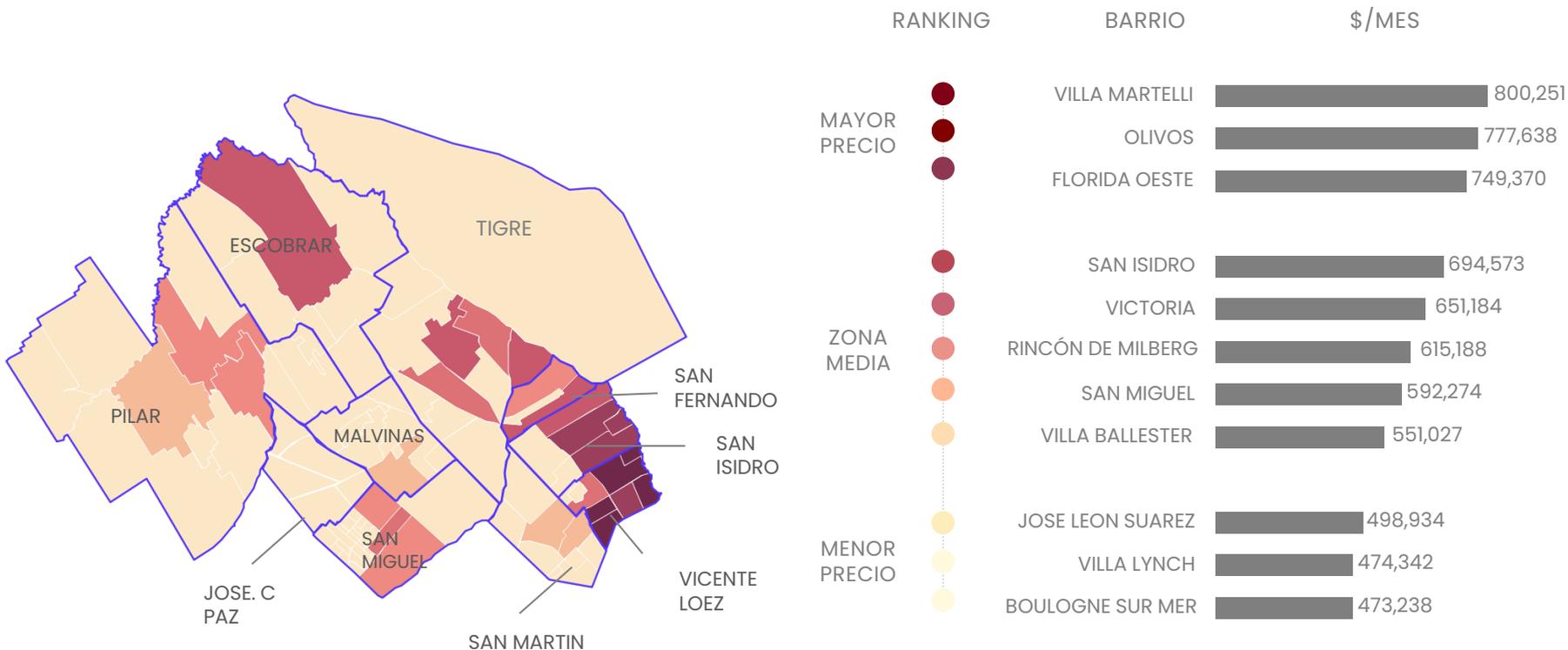
SERIE	MES	2025	ANUAL
INFLACION	1.9%	15.4%	39.8%
GBA NORTE INDEX	2.8%	21.1%	54.0%

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

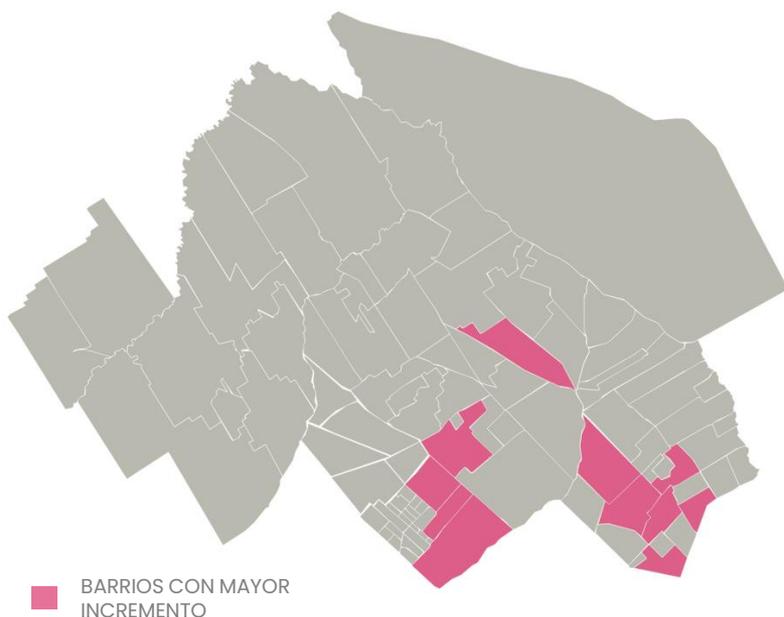
El precio medio de alquiler de un departamento de 2 ambientes se ubica en \$ 633.887 por mes, sube 2.8% en junio. En el primer semestre de 2025, el precio subió 21.1%, por arriba de la inflación derivando en un incremento real de 5.7% en el período. Los departamentos grandes fueron los de mayor incremento de precio en el semestre.

Heat map de precios



Villa Martelli y Olivos son los barrios con oferta más cara, \$ 800.251 y \$ 777.638 por mes respectivamente.

Heat map variación de precios



RANKING	BARRIO	VARIACIÓN ANUAL
MAYOR INCREMENTO	VILLA MARTELLI	123.1%
	LOS POLVORINES	95.0%
	VILLA LYNCH	84.6%
ZONA MEDIA	SAN ANDRÉS	74.7%
	ACASSUSO	57.8%
	PILAR	53.8%
	SAN ISIDRO	51.8%
	MARTÍNEZ	48.3%
	MAYOR DESCENSO	BOULOGNE SUR MER
RINCÓN DE MILBERG		27.6%
MANUEL ALBERTI		26.8%

Villa Martelli es el barrio con mayor incremento interanual en el precio promedio: +123.1%

Rentabilidad inmobiliaria

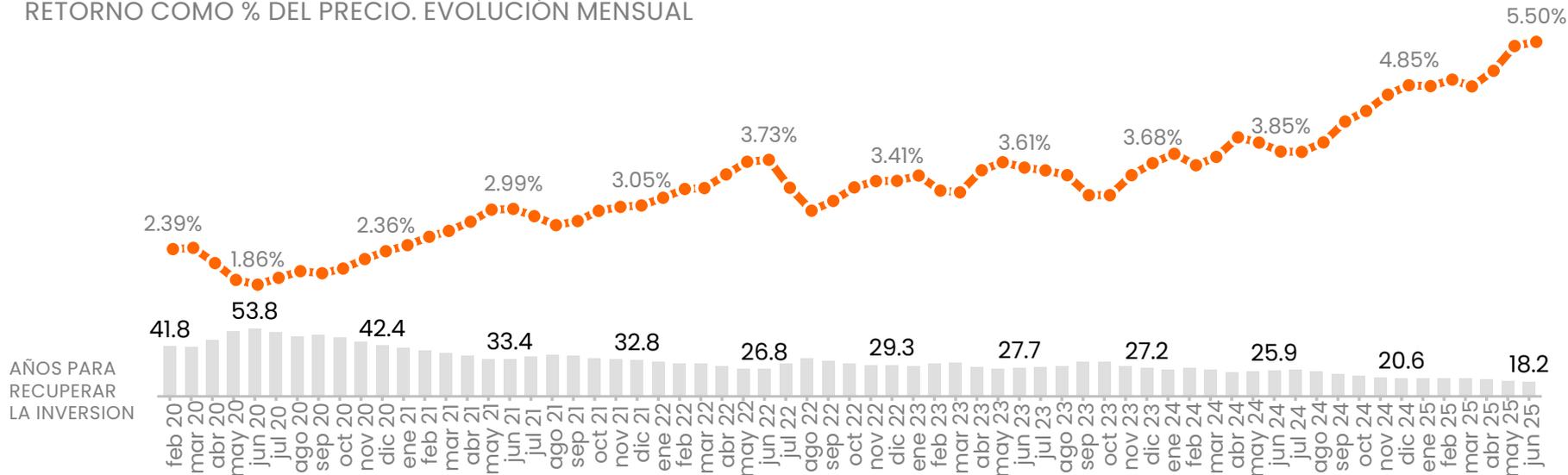
Retorno bruto anual,
porcentaje de la inversión





Retorno bruto anual del alquiler

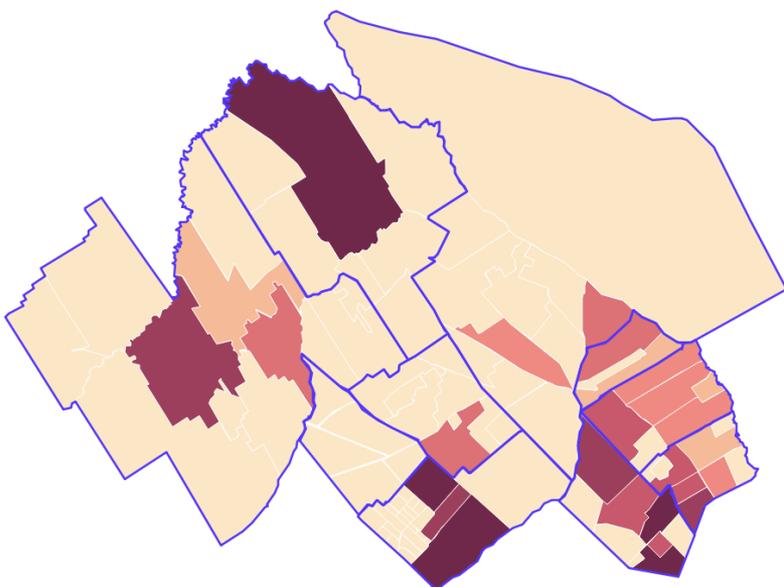
RETORNO COMO % DEL PRECIO. EVOLUCIÓN MENSUAL



La relación alquiler/precio sigue subiendo y se ubica en 5.50% anual.

Se necesitan 18.2 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 30% menos que hace un año atrás.

Rentabilidad según barrio



	RANKING	BARRIO	RETORNO BRUTO
MAYOR RETORNO	●	SAN MIGUEL	8.4%
	●	BELÉN DE ESCOBAR	8.4%
	●	BELLA VISTA	8.3%
ZONA MEDIA	●	VILLA MARTELLI	6.9%
	●	BOULOGNE SUR MER	6.1%
	●	SAN FERNANDO	5.9%
	●	GENERAL PACHECO	5.7%
	●	VILLA ROSA	5.2%
MENOR RETORNO	●	MANUEL ALBERTI	4.4%
	●	VICENTE LOPEZ	4.2%
	●	LA LUCILA	4.1%

San Miguel y Belén de Escobar son los mejores barrios para los inversores que buscan renta.

Informe del mercado inmobiliario

GBA Norte



zonaprop.com.ar

**Grupo
QuintoAndar**

grupoquintoandar.com

