

Índice de Venta & Alquiler

Informe de mercado

 Ciudad de Buenos Aires

 Mayo 2025





Transformando datos en estadísticas confiables



📍 Objetivo

Brindar estadísticas claras, objetivas y confiables sobre el mercado inmobiliario.

📄 Fuente de datos

Todos los anuncios de inmuebles publicados en Zonaprop.

📅 Periodicidad

Cálculo y publicación mensual.

🔍 Metodología

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

Emprendimientos

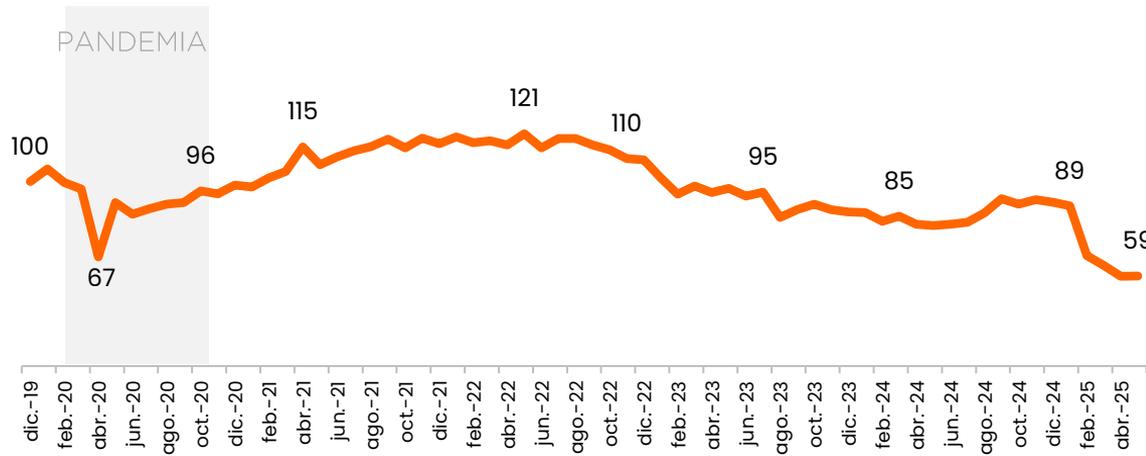
Volumen de avisos



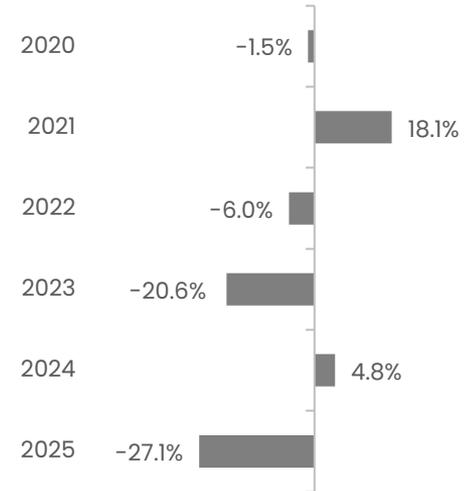


Volumen de avisos de la ciudad. Evolución.

EVOLUCIÓN MENSUAL. DIC'19 = 100



VARIACIÓN ANUAL



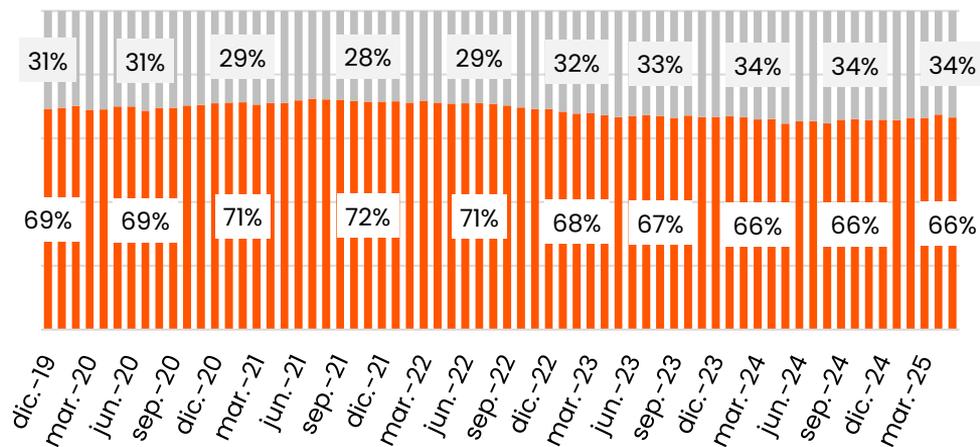
La oferta de unidades en pozo en CABA registró un mínimo en abr'20 con el inicio de la pandemia: cayó un 33% respecto a dic'19. Sin embargo, la recuperación fue rápida y hacia feb'21 volvió a ubicarse en los niveles pre-pandemia. En may'22 la oferta alcanzó un máximo, ubicándose un 21% por arriba de dic'19. Desde entonces, la oferta cae hasta jun'24. Durante el segundo semestre de 2024 mostró signos de recuperación. No obstante, a partir de 2025 la oferta vuelve a caer hasta alcanzar un mínimo en mayo 2025: 41% por debajo de dic'19.



Según ambientes

EVOLUCIÓN DE LA OFERTA SEGÚN CANTIDAD DE AMBIENTES. % TOTAL

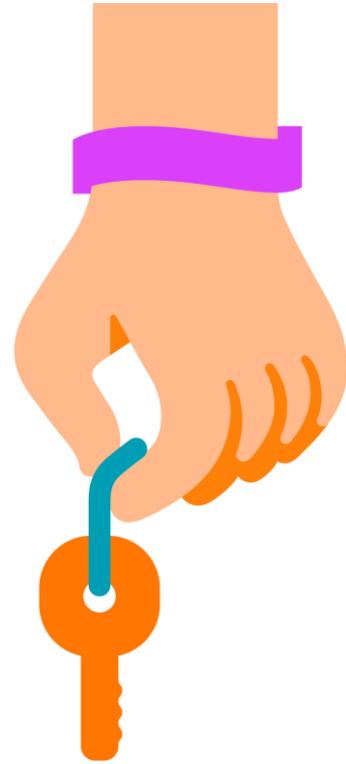
■ Mono y 2 amb ■ 3 amb o más



En mayo 2025, el 66% de la oferta de departamentos en pozo corresponde a unidades de hasta 2 ambientes, el 34% restante corresponde a unidades de 3 ambientes o más. Las unidades de hasta 2 ambientes pierden share de mercado desde principios de 2022, cuando representaban el 72% de la oferta.

Emprendimientos

Tendencias de precios en el mercado



Unidad media. Precio y superficie.



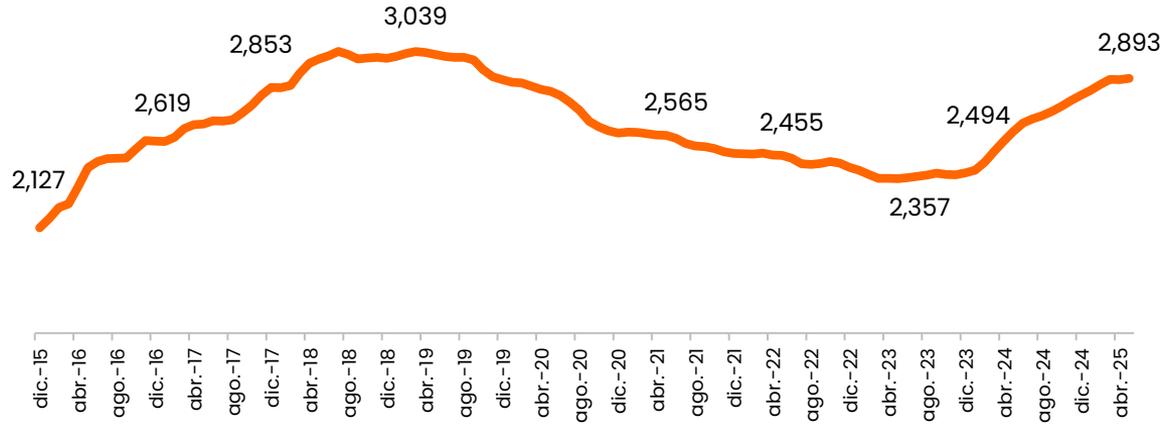
El departamento medio de dos ambientes y 50 m² tiene un valor de 150 mil dólares.

Un departamento de 3 ambientes y 70 m² alcanza los 225 mil dólares.

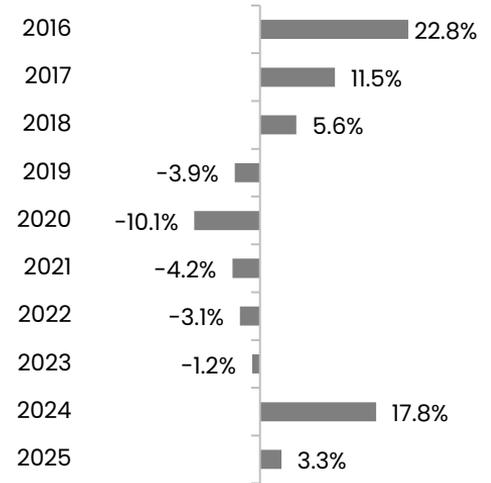


Precio medio de la ciudad. Evolución.

EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



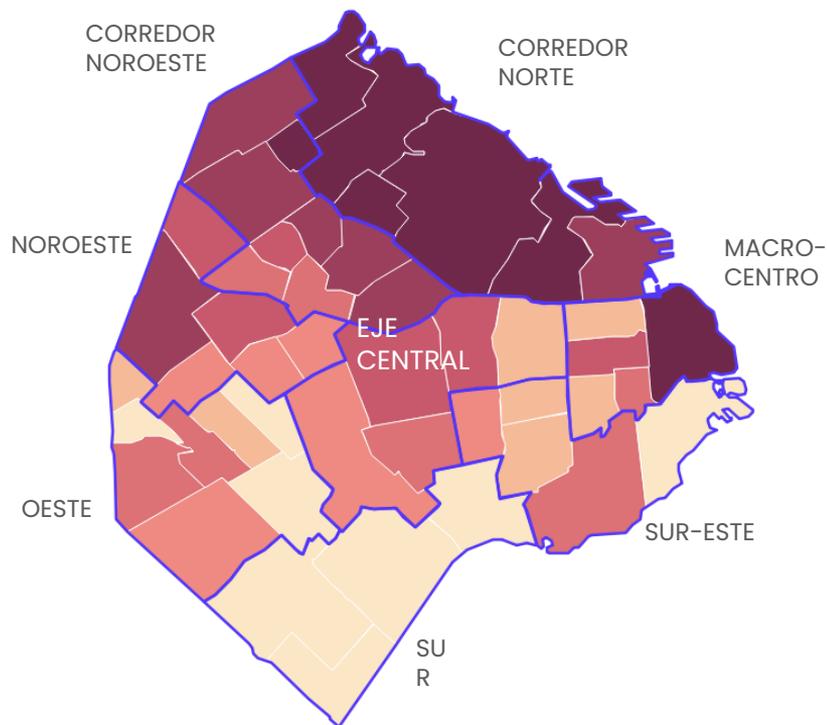
VARIACIÓN ANUAL



El precio medio de las unidades en pozo en la ciudad se ubica en USD 2.893 por m2. Desde el inicio de la actual tendencia alcista (nov'23) acumula +22%, pero aún es 4.8% inferior al máximo de marzo 2019. El precio medio de los departamentos de pozo se ubica 31% por arriba de los departamentos usados (USD 2.211 por m2) y 2.2% por arriba de los departamentos a estrenar (USD 2.831 por m2). En 2025 el precio medio acumula +3.3%.



Precio según zonas de la ciudad.



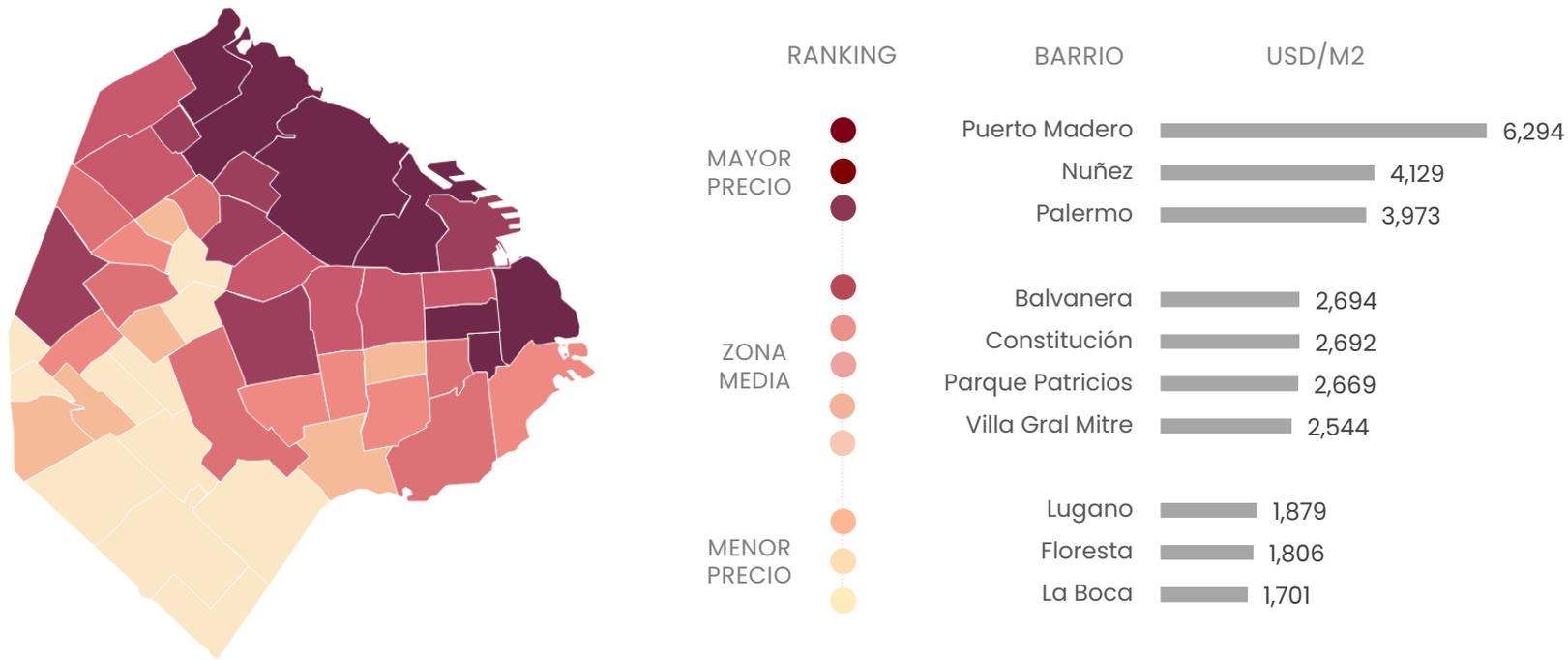
RANKING



REGIÓN	USD/M2	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
Corredor Norte	3,785	3.90%	17.59%
Macrocentro	3,397	1.19%	15.00%
CABA	2,964	1.62%	9.79%
Corredor Noroeste	2,885	-0.36%	12.42%
Eje Central	2,708	1.00%	15.73%
Noroeste	2,515	-0.72%	23.16%
Sur Este	2,408	5.58%	2.53%
Oeste	2,175	-2.53%	19.00%
Sur	1,936	0.92%	13.85%



Heat map de precios.

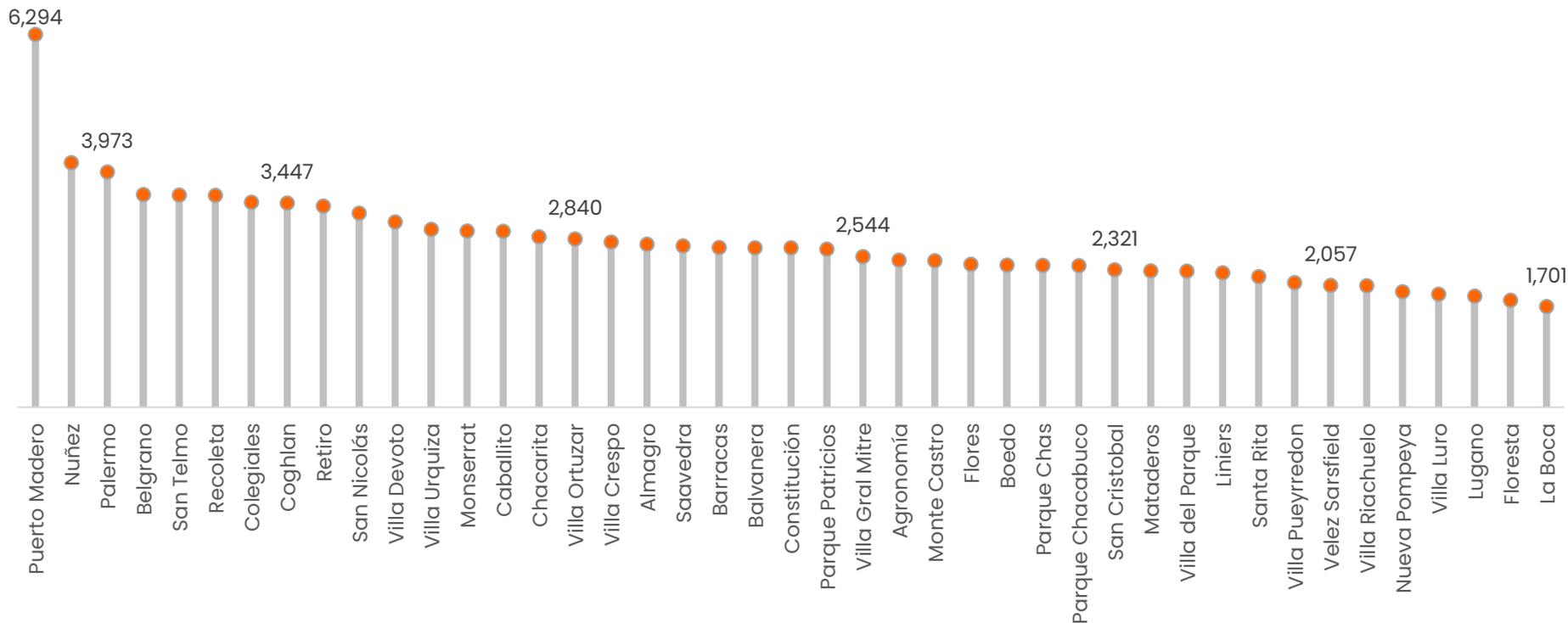


El rango de precio en la ciudad encuentra máximo en Puerto Madero con USD 6.294 por m2 y mínimo en La Boca con USD 1.701 por m2.



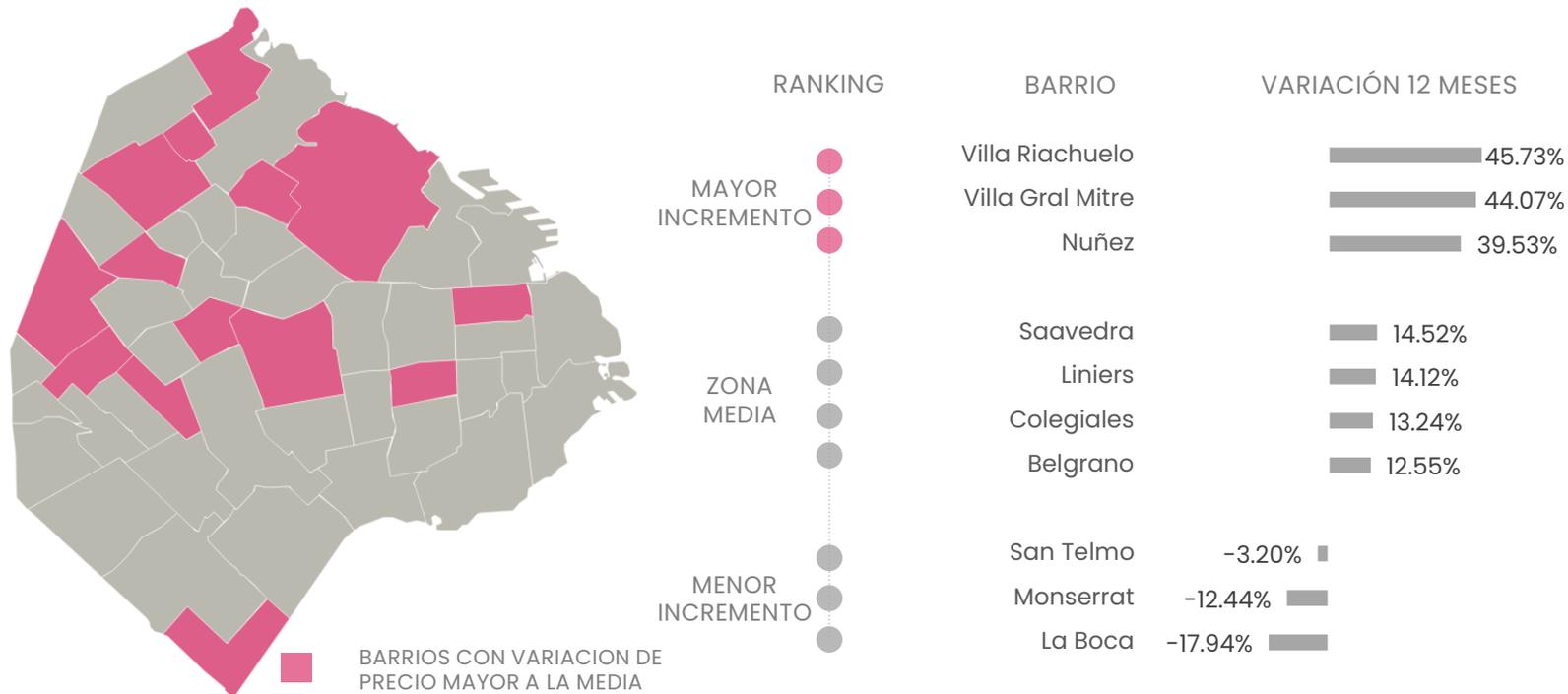
Precio de venta según barrios

PRECIO MEDIO DE CADA BARRIO EN USD/M2





Heat map variación de precios anual.



El 86% de los barrios registra suba interanual. El 14% mantiene baja interanual. Villa Riachuelo es el barrio de mayor incremento de precio.

Informe de mercado

Ciudad de Buenos Aires



zonaprop.com.ar

Grupo
QuintoAndar

grupoquintoandar.com

