

Análisis de la Variación Anual de Valores de publicación por Metro Cuadrado en GBA Norte

Análisis de la Variación Anual de Valores de publicación por Metro Cuadrado en GBA Norte

El mercado inmobiliario está en constante evolución, y analizar sus fluctuaciones es clave para comprender las tendencias y tomar decisiones informadas. En este artículo, **exploramos la variación anual de los valores de publicación por metro cuadrado** en tres categorías principales de inmuebles: departamentos usados, a estrenar y en pozo, en la región de GBA Norte.

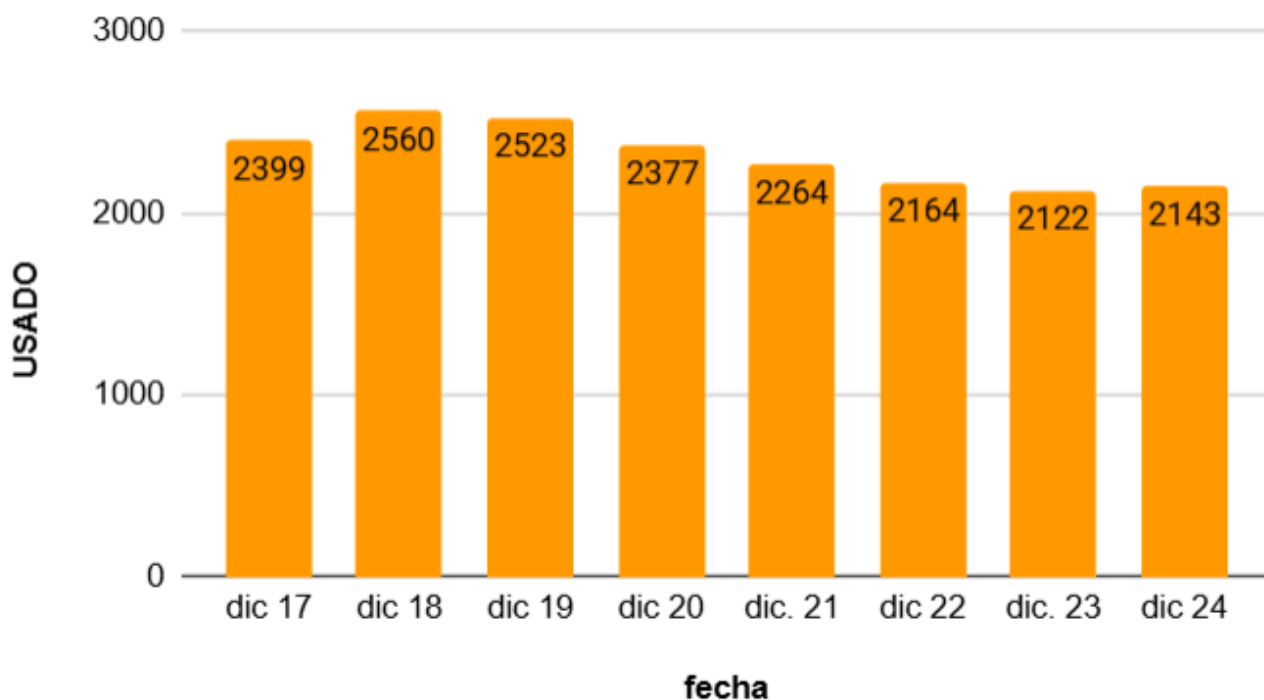
Tendencias Generales

A lo largo de los últimos años, los valores de publicación por metro cuadrado han experimentado oscilaciones importantes. En particular, se observan las siguientes tendencias:

1. Departamentos Usados:

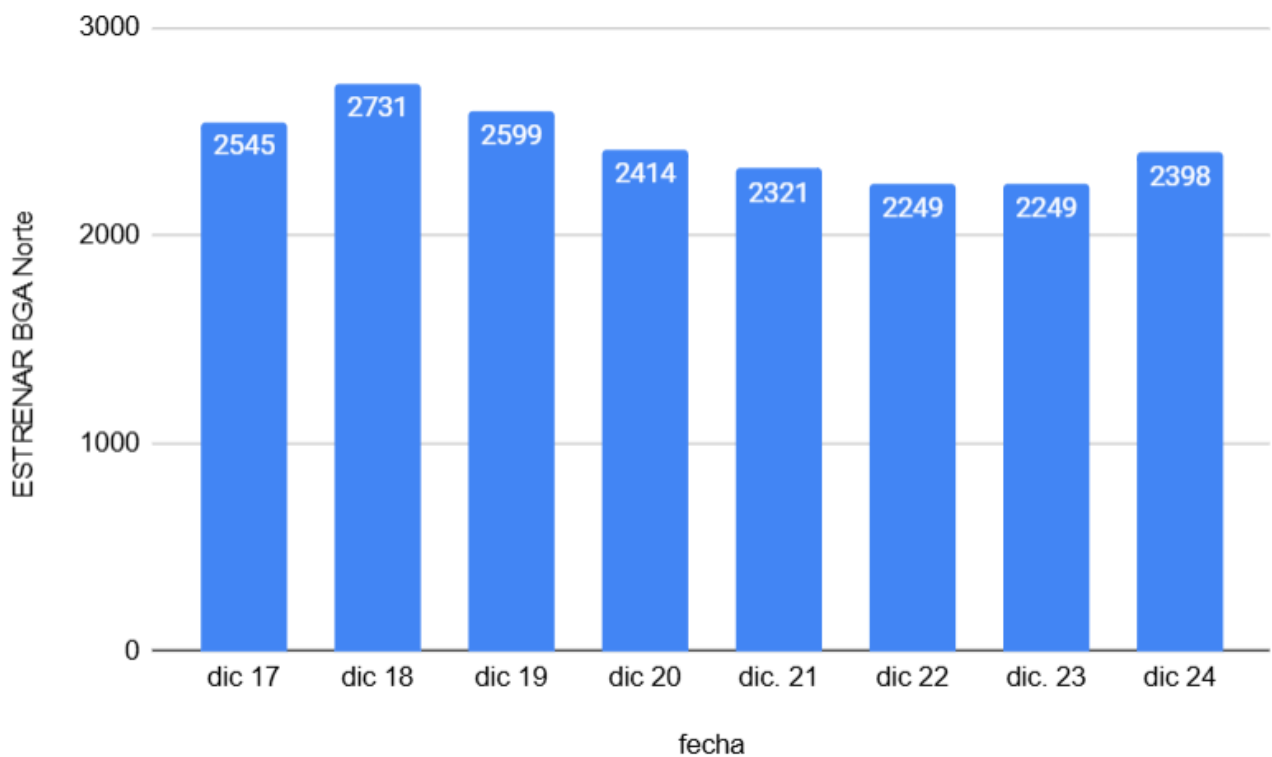
- Los valores muestran una disminución gradual desde 2018, con una caída significativa en 2020 y 2021. Esta tendencia refleja las dificultades del mercado en estos años, posiblemente vinculadas a la disminución de la demanda y factores económicos generales.

GBA Norte USADO



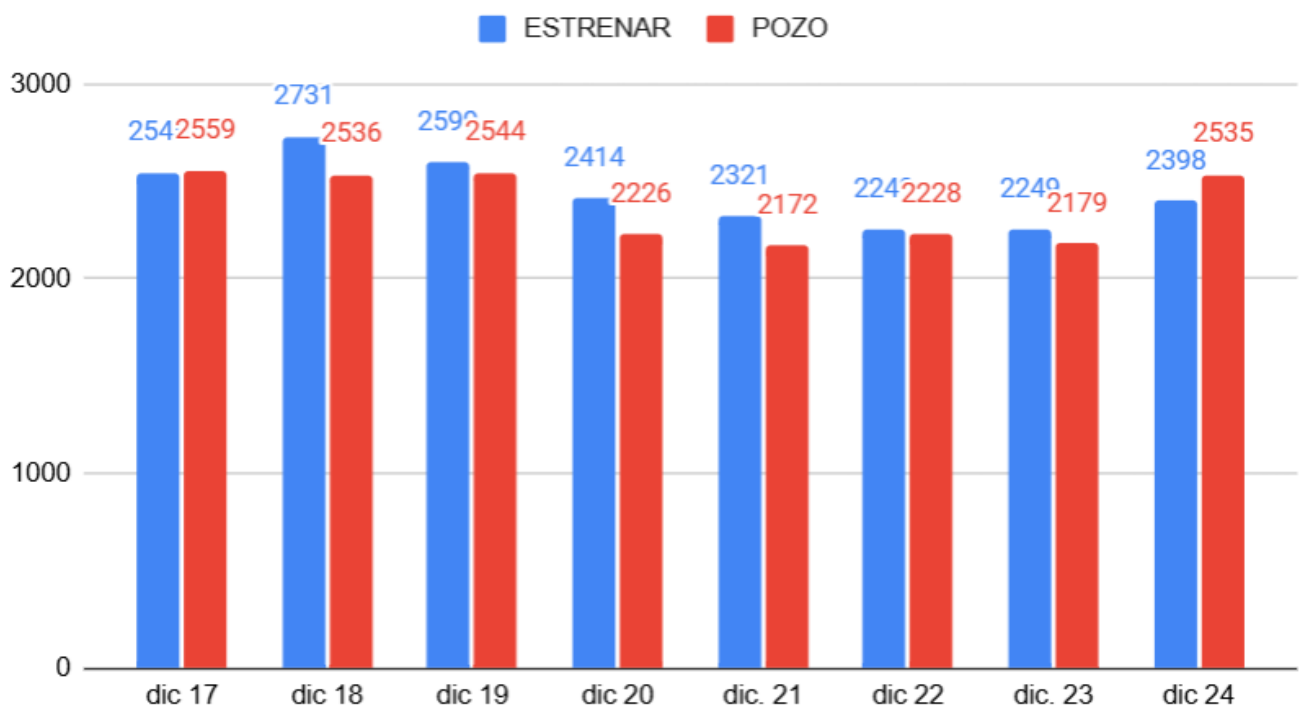
Departamentos a Estrenar:

- Aunque también han experimentado descensos, los departamentos a estrenar mantienen una tendencia más estable en comparación con los usados.



Departamentos en Pozo:

- La variación de esta categoría muestra mayor volatilidad, destacándose por una caída pronunciada en 2020. Fuerte aumentos en 2024.



Análisis Específico de la Variación Anual

La variación porcentual anual nos permite observar cómo han cambiado los valores entre un año y otro. Estos son algunos puntos destacados:

2018: Los valores aumentaron un **7%** tanto para inmuebles usados como para los a estrenar, mientras que los valores en pozo se mantuvieron estables.

2019: Se registró una leve caída del **-5%** en usados y en a estrenar, mientras que los valores en pozo no variaron.

2020: Este año marcó una caída considerable en todas las categorías, con un descenso del **-7%** en usados, **-7%** en a estrenar y **-12%** en pozo.

2021: La tendencia a la baja continuó, aunque con menores descensos, mostrando un **-4%** de reducción en usados y **-4%** en a estrenar. En pozo, la caída fue del **-2%**.

2022 y 2023: Se observó una estabilización en las categorías, especialmente en departamentos a estrenar y en pozo, que no mostraron cambios significativos.

2024: Este año se destacó por una leve recuperación general: usados subieron un **+7%**, a estrenar también un **+7%**, y los valores en pozo mostraron un importante incremento del **+16%**.

Tabla RESUMEN valores de publicación por metro cuadrado y variaciones de los últimos 7 años «de los meses de diciembre 2017 al 2024»

	fecha	usado_m2	estrenar_m2	pozo_m2	variacion_usado	variacion_estrenar	variacion_pozo
1	dic 17	2399	2545	2559			
2	dic 18	2560	2731	2536	7.0	7.0	-1.0
3	dic 19	2523	2599	2544	-1.0	-5.0	0.0
4	dic 20	2377	2414	2226	-6.0	-7.0	-12.0
5	dic 21	2264	2321	2172	-5.0	-4.0	-2.0
6	dic 22	2164	2249	2228	-4.0	-3.0	3.0
7	dic 23	2122	2249	2179	-2.0	0.0	-2.0
8	dic 24	2143	2398	2535	1.0	7.0	16.0

Nota: Gráficos e informes elaborados por la consultora FP & Asociados, disponibles en www.ipozzi.com.ar

Basándonos en datos proporcionados por [Noticias](#) » [ZP Index CABA Venta](#) » [ZP Index GBA Norte Venta](#).

Todos los valores mencionados en este artículo corresponden a **precios de publicación** por metro cuadrado del portal inmobiliario zonaprop (tanto de inmuebles usados como a estrenar o en pozo). Solo un pequeño porcentaje de la oferta publicada llega efectivamente a venderse, por lo que estos datos reflejan **los montos solicitados** por propietarios o inmobiliarias, **no los precios finales de cierre por metro cuadrado concretados**.

Fernando Pozzi

Martillero y Corredor Público

Matrículas 4103 – 4.129 C.M.C.P.S.I

Analista y consultor del mercado inmobiliario – PBA

Si te interesa y quieres conocer mas info puedes seguirme en:

[Instagram](#)

[Mi web](#)

[Mi canal de YouTube](#)

