

Evolución del valor del m² en Tigre y San Isidro (2010–2025): entre subas, caídas y recuperación

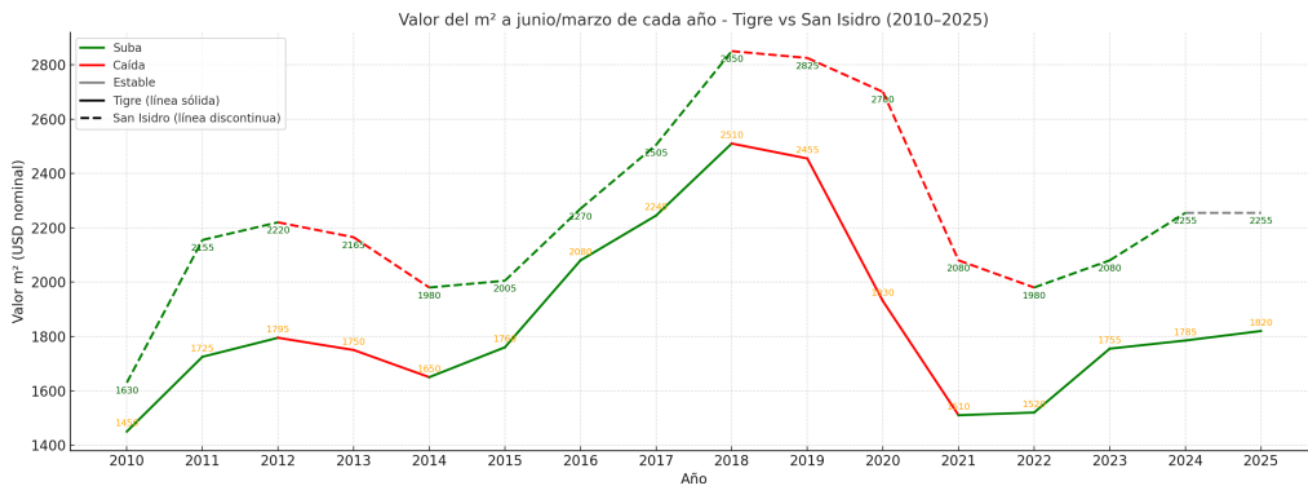
Analizar la evolución de los valores inmobiliarios en distintas zonas del Gran Buenos Aires Norte nos permite entender no solo los momentos de suba o caída, sino también cómo se comportan distintos mercados ante ciclos económicos. En este artículo, tomamos como referencia **el valor nominal promedio del m² de departamentos usados** (sin cochera ni amenities) en **Tigre y San Isidro**, desde el año 2010 hasta marzo de 2025. Fuente: Reporte Inmobiliario con datos hasta marzo de 2025.

□□ Etapas del mercado: Subas, caídas y recuperación

En el siguiente gráfico diferenciamos por color tres momentos del mercado:

- □ **Suba** (verde): etapas de crecimiento sostenido en valores.
- □ **Caída** (rojo): ajustes del mercado o etapas de baja.

Gráfico: Valor nominal del m² depto. Usado (Tigre vs San Isidro)



Este gráfico permite visualizar claramente tres etapas:

- **Etapa de suba (2010–2018):** Ambas zonas muestran un crecimiento continuo del valor del m². En Tigre, se pasa de USD 1.430 a USD 2.510 por m². En San Isidro, de USD 1.630 a USD 2.850 por m².
- **Etapa de caída (2018–2022):** Producto de la crisis económica post 2018, la inflación y la pérdida de poder adquisitivo, los valores en dólares retroceden fuertemente.
- **Etapa de recuperación (2022–2025 hasta primer trimestre):** Se empieza a notar una recuperación nominal desde los pisos de 2021/2022. Tigre pasa de USD 1.510 en 2021 a USD 1.820 en 2025. San Isidro se mantiene más estable, pero no logra volver a los máximos.

□ ¿Cuánto costaba un departamento de 50 m² en cada ciclo?

Año	Tigre (USD/m ²)	Valor depto 50 m ²	San Isidro (USD/m ²)	Valor depto 50 m ²
2010	1.430	71.500	1.630	81.500
2018	2.510	125.500	2.850	142.500
2022	1.520	76.000	1.980	99.000

Año	Tigre (USD/m ²)	Valor depto 50 m ²	San Isidro (USD/m ²)	Valor depto 50 m ²
2025	1.820	91.000	2.255	112.750

En términos nominales, hoy estamos por debajo de los valores pico del 2018. Es decir: **los precios en dólares bajaron, pero lentamente comienzan a recomponerse.**

□ **Lectura estratégica del ciclo**

- El valor del m² **no es lineal**: sufre ajustes, pero también recuperaciones.
- **Tigre** tiene un comportamiento más elástico, con subas y bajas más marcadas. Es un mercado más sensible al contexto económico.
- **San Isidro**, con su perfil consolidado, muestra más estabilidad y precios sostenidos.
- En ambos casos, los precios actuales en dólares aún están lejos de los máximos de 2018, lo que puede representar una **oportunidad para compradores** o una **señal de timing para propietarios que planean vender.**

□ **¿Qué sigue?**

- Si el crédito hipotecario logra mantenerse, crecer, y la economía acompaña, podríamos ingresar en una **nueva etapa de valorización.**
- Los datos muestran que **quien compró en el peor momento del ciclo (2021–2022)** ya vio una mejora nominal en su activo.
- En este contexto, tomar decisiones con información precisa marca la diferencia. Comparar zonas, entender ciclos y valorar correctamente son pasos clave.

*Los números, porcentajes y valores expresados en este informe

se basan en datos estadísticos proporcionados por la fuente Reporte Inmobiliario y reflejan el comportamiento promedio de los precios de **publicación** dentro del rango medio.

Este informe tiene fines exclusivamente informativos y **no debe interpretarse como una tasación específica**. Cada propiedad tiene características particulares que inciden en su valor: ubicación, estado, calidad constructiva, entorno, urgencia, entre otros.

Para conocer el valor real de un inmueble en particular, se requiere un análisis profesional individualizado que considere todas estas variables.

□ **¿Querés vender o invertir con estrategia?**

En Pozzi Inmobiliaria analizamos los datos del mercado y trabajamos con objetivos claros.

Fernando Pozzi

Martillero y Corredor Público

Matrículas 4103 – 4.129 C.M.C.P.S.I

Analista y consultor del mercado inmobiliario – PBA

□ Seguime en IG: [@fernando_pozzi](https://www.instagram.com/fernando_pozzi)

□ Blog: blog.ipozzi.com.ar

□ Web: fernandopozzi.com