INFORME DE MERCADO 2026

El Fenómeno Silencioso del Norte

Por qué La Lucila ya superó a Palermo y cómo se está redefiniendo el mapa del *real estate* de lujo en Argentina.



Gemini Notebook

El fin de una era: el lujo cruzó la General Paz

> "Un dato que parece un error de carga, pero es el síntoma de una transformación estructural."



Los 3 barrios más caros de la Zona Norte pertenecen al mismo partido.

Gemini Notebook

La anatomía de la suba de precios

OFERTA

>40%
de caída en inmuebles publicados respecto a 2021-2022.

Trama urbana consolidada.

Construcción en lote libre casi inexistente (normativa restrictiva).

La oferta se secó. La demanda, no.

DEMANDA

+1,5%
incremento en valores de venta (H1 2026).

Mayor aumento de todo el AMBA.

Los precios no bajan: una tensión constante que define el nuevo mercado.

Gemini Notebook

Un partido, tres perfiles de inversión



Premium / Categoría

Zonas: Olivos & La Lucila

Foco: Alta demanda residencial de lujo, cercanía al río, corredor Libertador.



Escala Media / PH

Zonas: Florida & Villa Martelli

Foco: Edificios de propiedad horizontal, densidad media.



Perfil Mixto

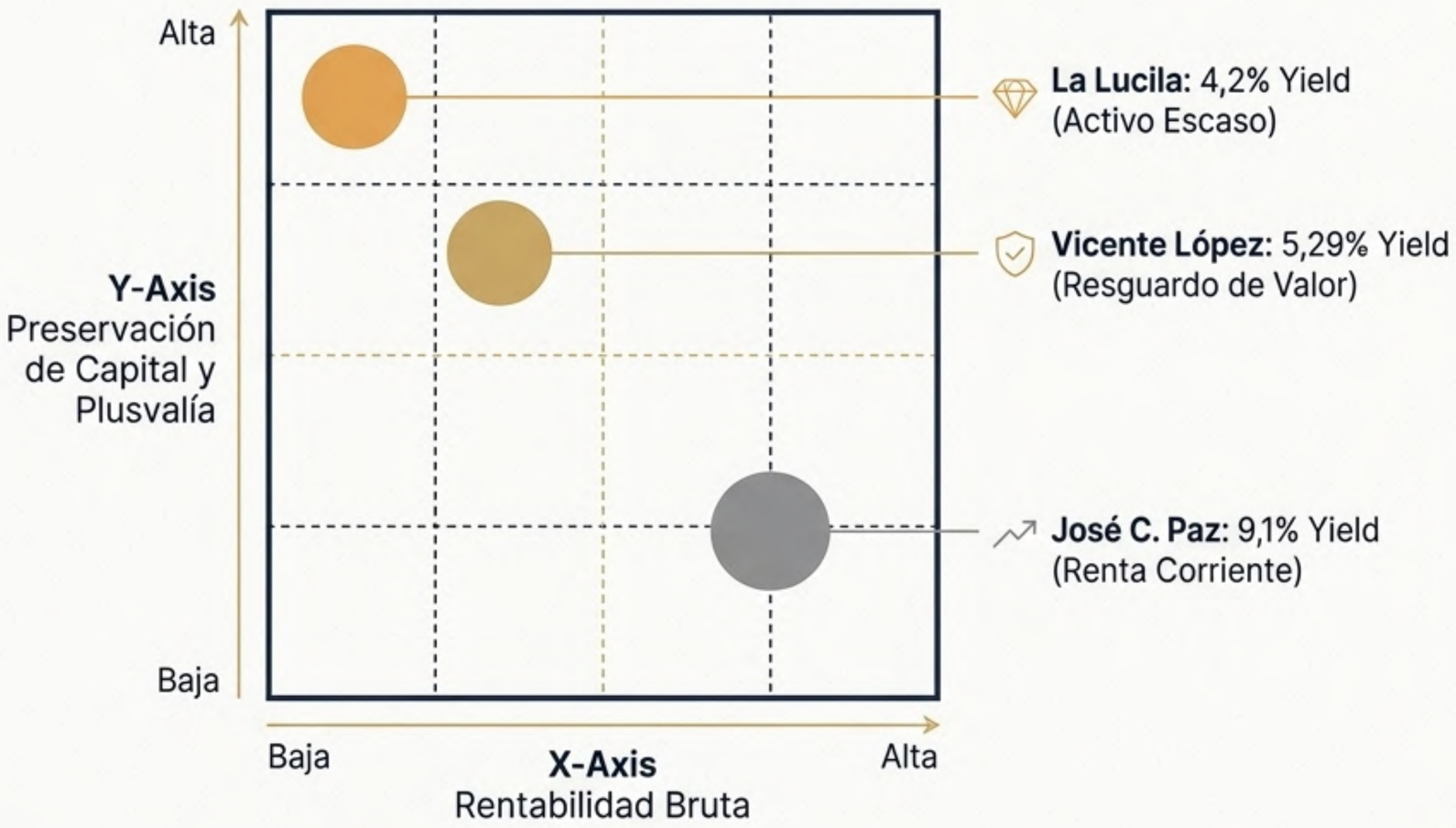
Zonas: Munro & Carapachay

Foco: Actividad comercial y residencial entrelazada.

Hoy el skyline de la zona es notablemente distinto al de hace apenas diez años.

Gemini Notebook

La ecuación de rentabilidad: el matiz que pocos explican



La lógica de Vicente López no es la del yield alto, sino la de la preservación de capital y la valorización.
Es un mercado de entrada alta, rotación baja y demanda sólida.

Gemini Notebook

¿Por qué el capital sigue migrando hacia el norte?

CABA

Competencia:
Alta saturación de proyectos similares.

Renta Bruta Promedio:
5,89% (17 años de recupero).

Diferenciación:
Menor margen.

GBA Norte

Competencia:
Oferta acotada.

Renta Bruta Promedio:
6,12% (16,3 años de recupero).

Diferenciación:
Atributos premium (verde, amenities, calidad de vida).

> La clave es la relación entre precio de entrada, entrada, demanda y potencial de valorización.
>
> – Alan Flexer

Gemini Notebook

El ‘Smart Money’ valida el corredor

US$150 Millones

Isla de Olivos (Grupo Upgrade / WWAKE)

14.000 m², 3 torres residenciales, 10.000 m² de espacios verdes y bienestar.

VOW Laprida 2148

Florida

Desarrollo de baja densidad enfocado en valorización a largo plazo.

Cuando los desarrolladores apuestan cientos de millones, operan con información que el mercado minorista aún no ha procesado.

Gemini Notebook

Fundamentos tangibles: calidad de vida e infraestructura



Demografía

+4,77% crecimiento poblacional en 12 años (superando el 1,5% de San Isidro).



Espacios Públicos

Plan “Costa 100% Pública” (nuevos accesos, iluminación LED, seguridad).



Reconocimiento

Nombrada Ciudad Americana del Deporte **2026.**



Salud y Servicios

Nuevas obras en el CEMINA y laboratorio en el Hospital Houssay.

Gemini Notebook

El ecosistema de la demanda: ¿Quién convalida estos valores?



El "Upgrader" Porteño

Familias de CABA buscando modernidad, seguridad y unidades >100m² sin perder urbanidad.



El Ejecutivo Corporativo

Profesionales de multinacionales que mudaron sus oficinas a Zona Norte (consecuencia directa del desarrollo del Vial Costero).



El Inversor Defensivo

Busca activos premium con baja rotación de stock y valores altamente estables frente a crisis macroeconómicas.

Gemini Notebook

El desequilibrio en Olivos: una oportunidad en sí misma



31.770

en Venta





2.366

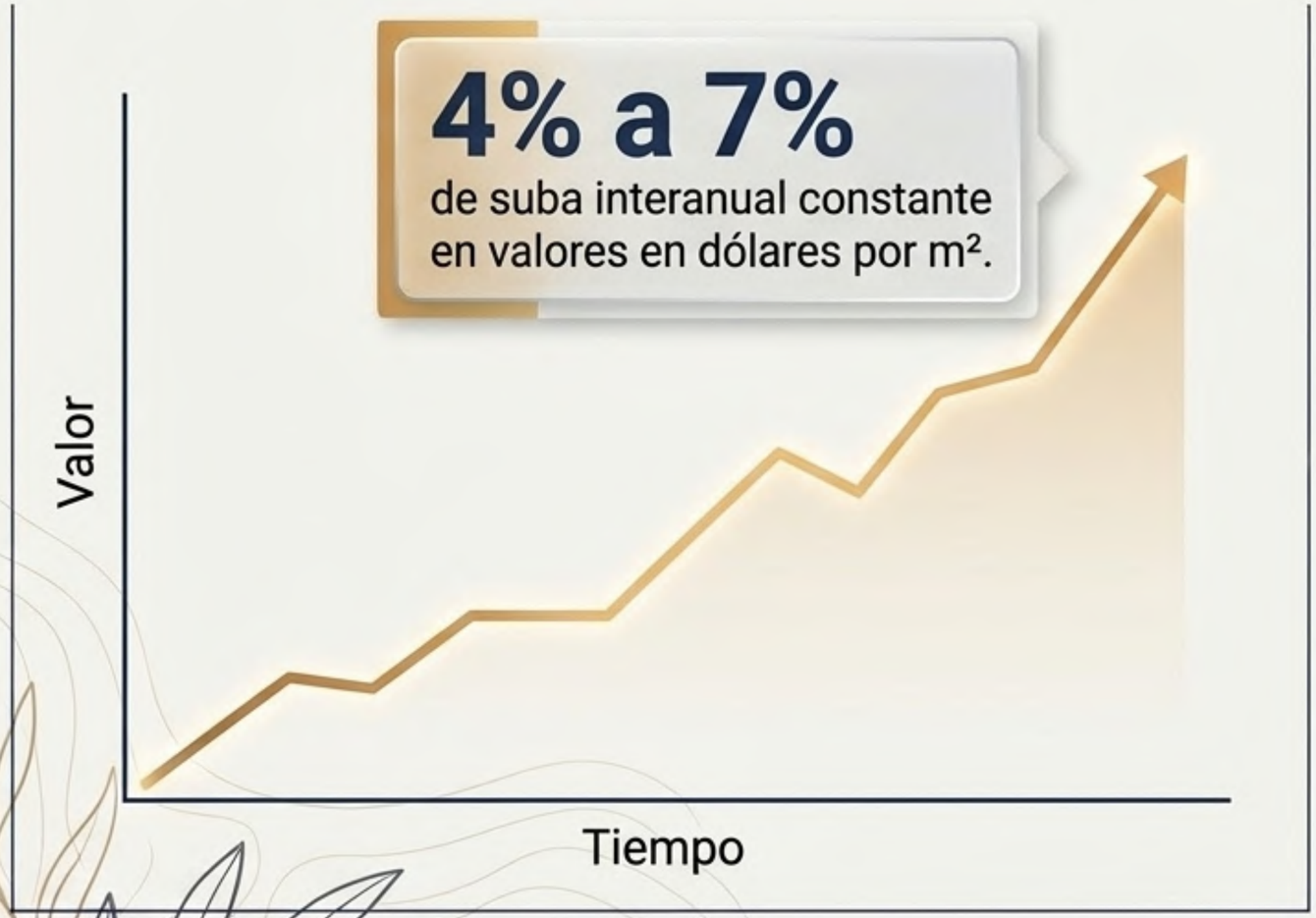
en Alquiler

13 propiedades en venta por cada 1 disponible en alquiler.

La extrema escasez de opciones de alquiler en la localidad más buscada de la Zona Norte genera un **piso extremadamente sólido** para inversores de renta a largo plazo.

Gemini Notebook

La revalorización real y la nueva etapa del metro cuadrado



El Nuevo Estándar

Los proyectos relevantes ya no se piensan solo desde la vivienda, sino desde la experiencia de vida, el paisaje y los espacios compartidos.

El Costo de Esperar

Departamentos a estrenar en Vicente López ya superan ampliamente los valores de 2023-2024. **El mercado no espera a los indecisos.**

Gemini Notebook

La pregunta cambió

Precios récord. | Rentabilidad estable. | US$150M en inversiones. | Escasez extrema de alquileres.

La pregunta ya no es si Zona Norte es una buena inversión.

¿En qué microzona de Vicente López está la próxima "La Lucila"? Esa que hoy cotiza más que Palermo, pero que hace cinco años nadie miraba.

Esa respuesta exige trabajo de campo y evaluación de preventas hoy, antes de que el mercado lo descubra. El momento es ahora.

Gemini Notebook