

GRUPO DAHIR

Estudio de Mercado Neuquén

OCTUBRE 2026

Mercado Inmobiliario

El mercado inmobiliario de la ciudad de Neuquén presenta un escenario de consolidación y crecimiento sostenido, respaldado por la actividad económica regional y una demanda habitacional estructuralmente firme.

La plaza mantiene dinamismo tanto en desarrollos en pozo como en unidades terminadas, evidenciando una recuperación progresiva en valores y una mayor previsibilidad en las decisiones de inversión.

El valor promedio del metro cuadrado en desarrollos en pozo se ubica actualmente en torno a los USD 3.100, con un rango que oscila entre USD 2.800 y USD 3.300 por m² según ubicación, calidad constructiva y amenities (febrero 2026). Se observa una tendencia alcista en proyectos premium y en corredores estratégicos.



Relevamiento de información socio demográfica

Distancias desde la ciudad de Neuquén



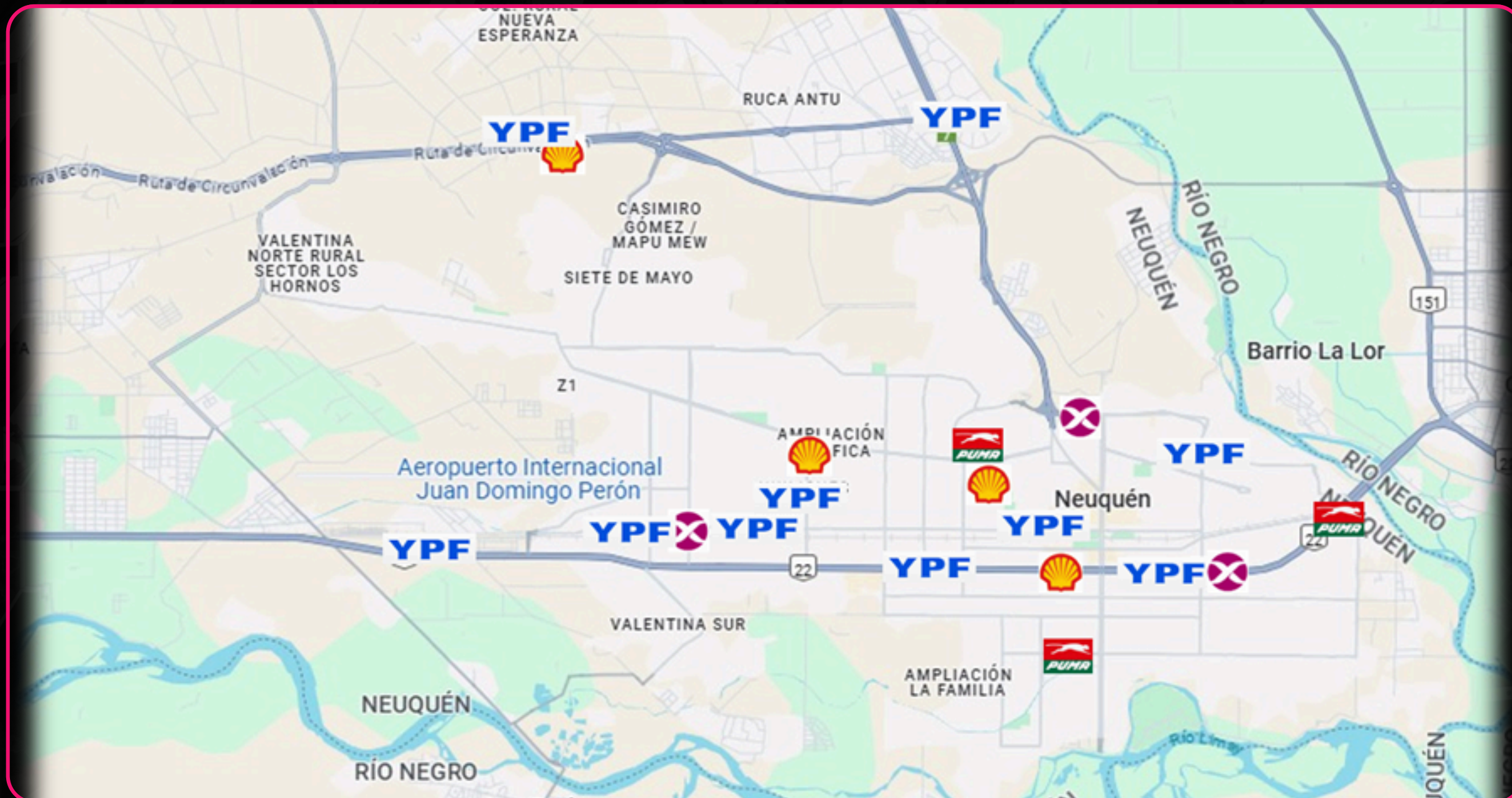
Relevamiento de información socio demográfica

Principales Rutas

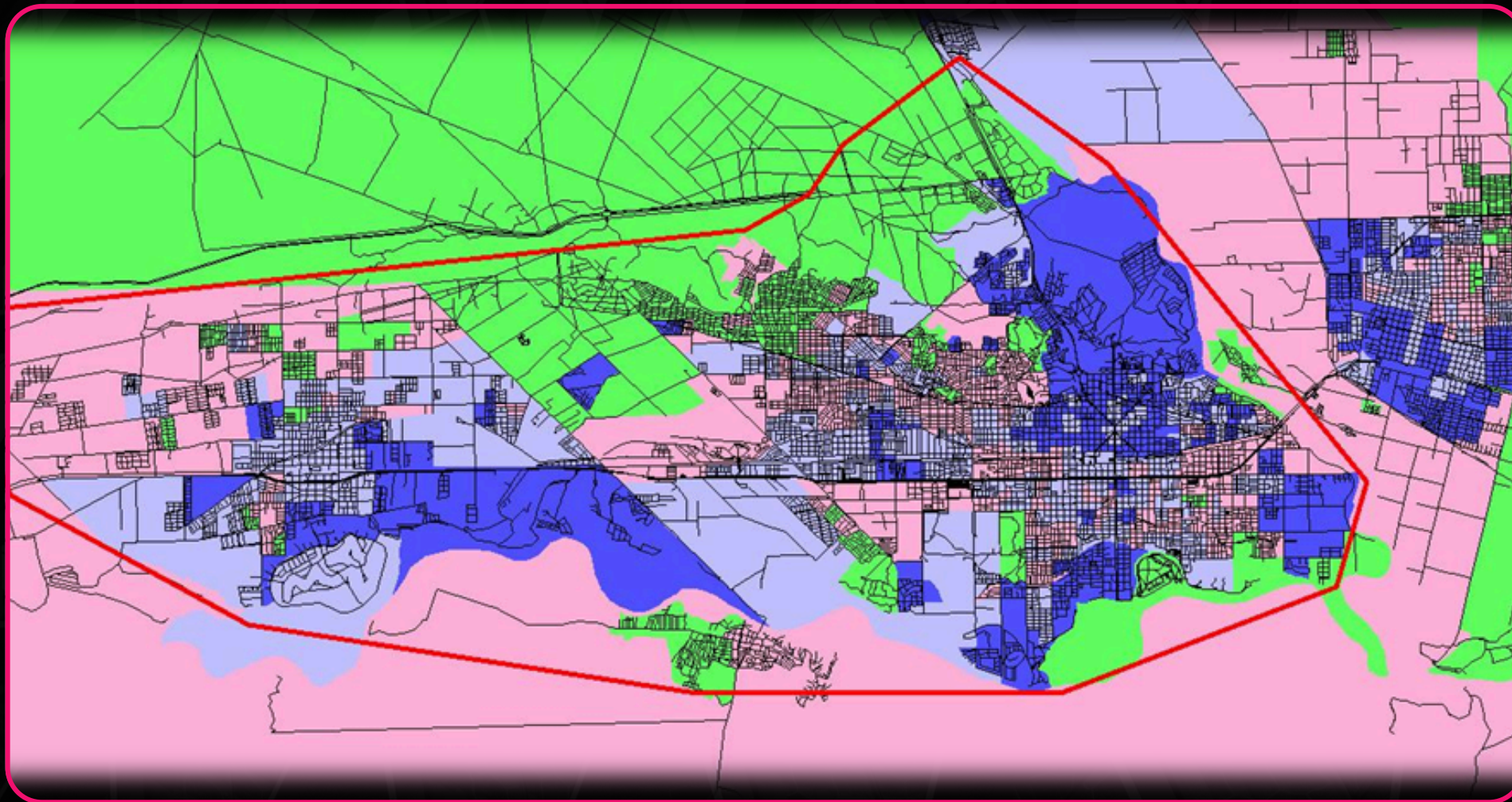


Relevamiento de información socio demográfica

Estaciones de servicios



Analisis del trade: **Neuquén Capital**



Estimación NSE



Alto/Medio



Medio/Bajo



Bajo



Marginal

El crecimiento sostenido del comercio en Neuquén Capital, impulsado por Vaca Muerta, genera una demanda constante de espacios comerciales, especialmente en zonas céntricas y barrios en expansión hacia el oeste.

El aumento del 34,5% en licencias comerciales en los últimos cinco años y las 483 nuevas habilitaciones en el primer semestre de 2025 reflejan un mercado activo, con mayor apertura que cierre de locales. Esta dinámica sostiene niveles de ocupación elevados y consolida valores de alquiler competitivos.

El dinamismo del consumo y la expansión del entramado comercial posicionan a la ciudad como una plaza atractiva para inversión en locales, strip centers y desarrollos mixtos, con potencial de renta sostenida y baja vacancia.

Analisis del trade:
Neuquén Capital

NSE	Hogares	Proporción
Alto	32.035	22,8%
Medio	28.537	20,3%
MedioBajo	31.927	22,7%
Bajo	36.248	25,8%
Marginal	11.655	8,3%
Totalhogares	140.402	
Totalhabitantes	365.792	

	Hogares	Habitantes
2001	72.786	228.376
2010	85.750	269.052
2022	129.418	348.611
2025	140.402	365.792

Sexo registrado al nacer	Habitantes	%
Mujer / Femenino	188.265	51,5%
Varón / Masculino	177.527	48,5%
Total	365.792	

	Neuquén + Plottier (en Millones)	Valores promedios por hogar
Ingreso Total De Los Hogares	472.771,96	3.367.266
Gasto Total De Los Hogares	378.660,28	2.696.966
Total Del Mercado Spm	78.251,88	557.340
Total Del Mercado Carnes	20.857,94	148.558
Total Del Mercado Pescados	1.021,67	7.277
Total Del Mercado Limpieza Del Hogar	4.113,16	29.296
Total Del Mercado Cuidado Personal	5.777,55	41.150
Total Del Mercado Textil	27.992,72	199.375
Total Del Mercado Mantenimiento Vehicular	6.930,71	49.363
Total Del Mercado Farmacia	11.922,33	84.915
Total Del Mercado Mascotas	4.494,44	32.011
Total Del Mercado Restaurantes Y Comidas Fuera Del Hogar	16.638,73	118.508
Total Del Mercado Artículos De Cocina	1.650,02	11.752
Total Del Mercado Artefactos Para El Hogar	7.929,42	56.476
Total Del Mercado Mejoramiento Del Hogar	3.649,99	25.997
Total Del Mercado Amoblamiento Del Hogar	3.482,67	24.805
Total Equipamiento Y Mantenimiento Del Hogar	27.336,24	194.699
Total Equipamiento Y Mantenimiento Del Hogar + Materiales	29.382,65	209.275

Analisis del trade:

Neuquén Capital

	Hasta 1,99 personas por cuarto	mas de 2 personas por cuarto	Total
Propia	73.185	10.436	83.621
Alquilada	33.928	5.681	39.609
Prestada	6.902	2.149	9.051
Cedida por trabajo	843	122	965
Otra situación	6.036	1.121	7.157
Total	120.894	19.508	140.402

Cobertura de salud	Habitantes	%
Obra social o prepaga (incluye PAMI)	248.356	67,9%
Programas o planes estatales de salud	11.381	3,1%
No tiene obra social, prepaga ni plan estatal	106.055	29,0%
Total	365.792	

Edad en grupos quinquenales	Habitantes	%
0 a 10	49.417	13,5%
10 a 19	54.382	14,9%
20 a 29	57.296	15,7%
30 a 39	62.478	17,1%
40 a 49	52.614	14,4%
50 a 59	37.826	10,3%
60 a 69	28.777	7,9%
70 a 79	16.347	4,5%
Mas de 80	6.655	1,8%
Total	365.792	

Condición de actividad económica	Habitantes	%
Ocupado	182.432	49,9%
Desocupado	14.135	3,9%
Inactivo	96.774	26,5%
No aplica	72.451	19,8%
Total	365.792	

Nivel más alto que cursó	Habitantes	%
Hasta Primario	44.930	12,3%
EGB	270	0,1%
Secundario	100.879	27,6%
Polimodal	782	0,2%
Terciario no universitario	30.492	8,3%
Universitario de grado	36.544	10,0%
Posgrado	6.942	1,9%
No aplica	144.953	39,6%
Total	365.792	

Dinámica **Demanda**

La demanda se caracteriza por:

- Predominio de compras con fines de renta.
- Fuerte interés en unidades de 1 y 2 dormitorios.
- Participación activa de inversores orientados a renta ejecutiva.
- Baja incidencia de sobreoferta en comparación con otros mercados urbanos.

Los desarrollos actuales presentan propuestas similares en términos de amenities, por lo que la diferenciación se concentra principalmente en ubicación, calidad constructiva y esquema financiero.



Principales Edificios



➤ Torre Quarz
Av. Argentina 794



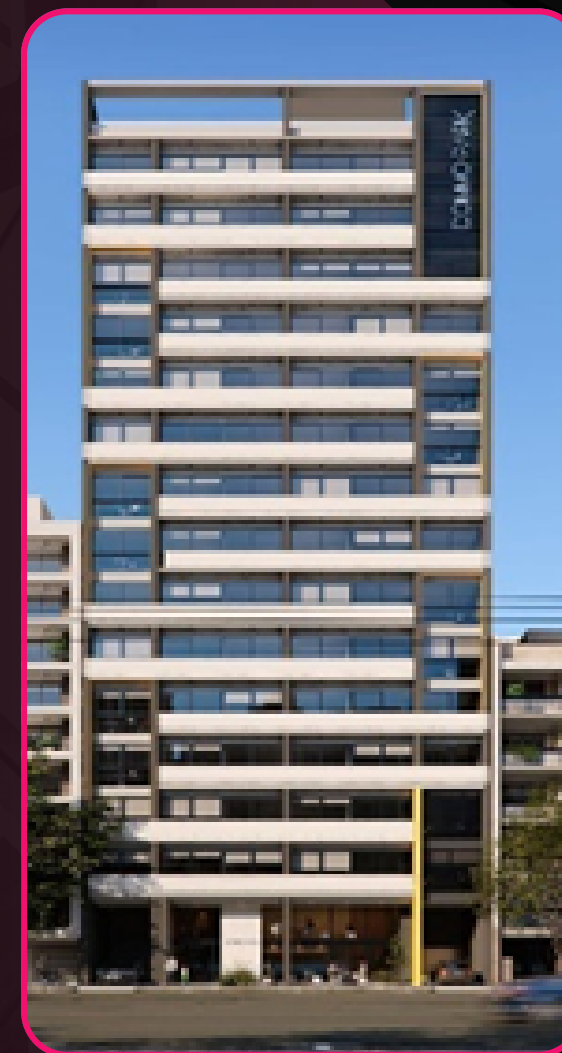
➤ Torre Quarz
Brown 175



➤ Mendoza 331
Mendoza 331

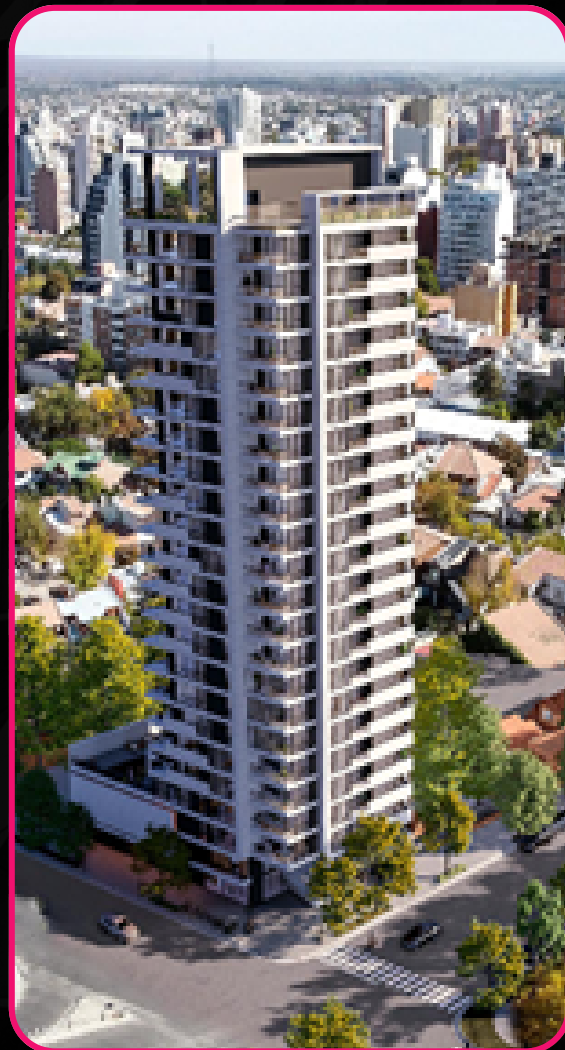


➤ Next Neuquén
Islas Malvinas 1212

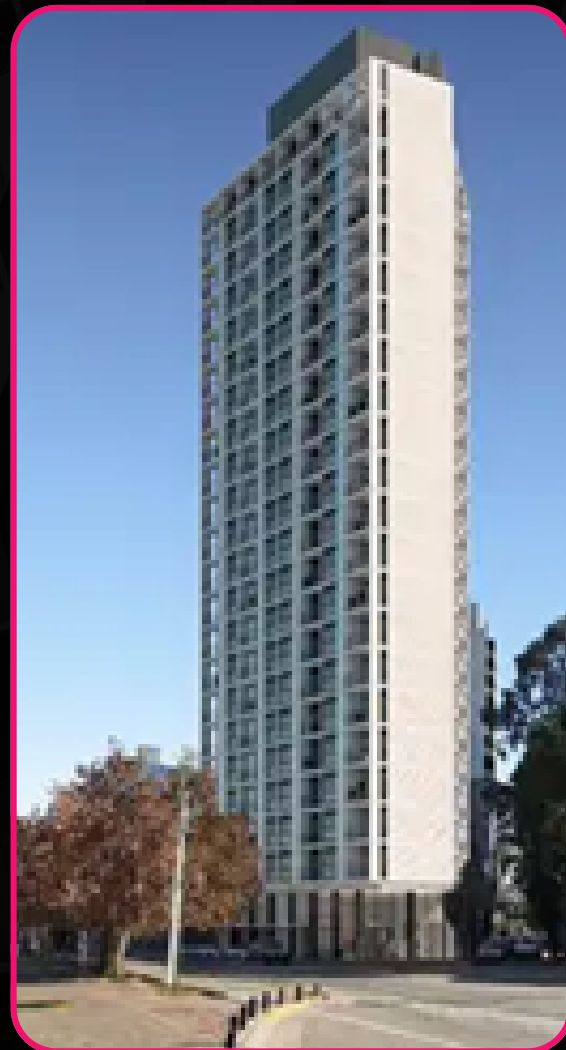


➤ Domo Park
Santiago del Estero 45

Principales Edificios



► **TORRE BELA**
Av. San Juan 785



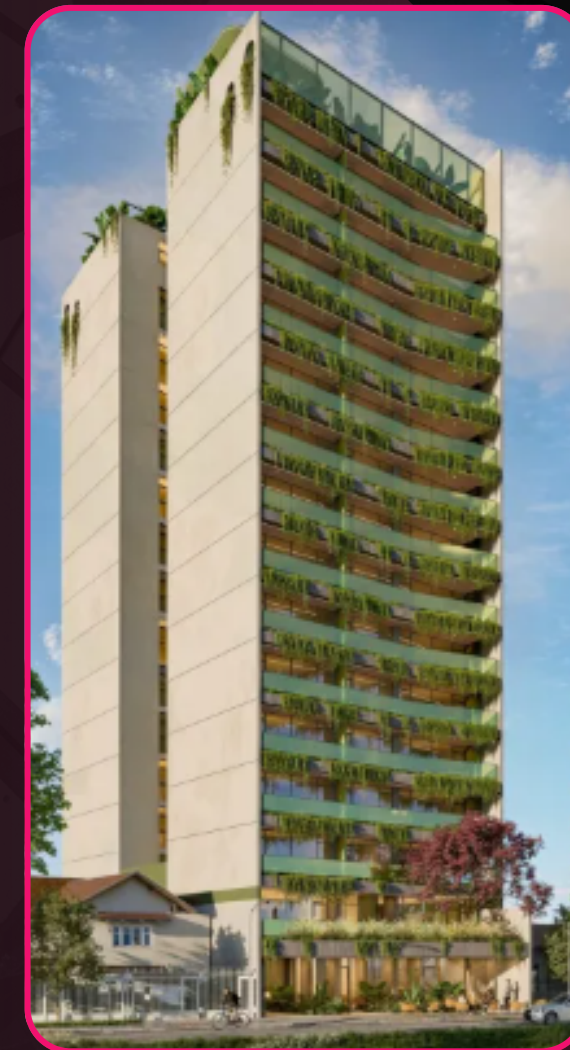
► **GREEN TOWER**
25 de Mayo 295



► **Torre Aura**
Jujuy 1200



► **Torre Icon**
Hipolito Yrigoyen 350

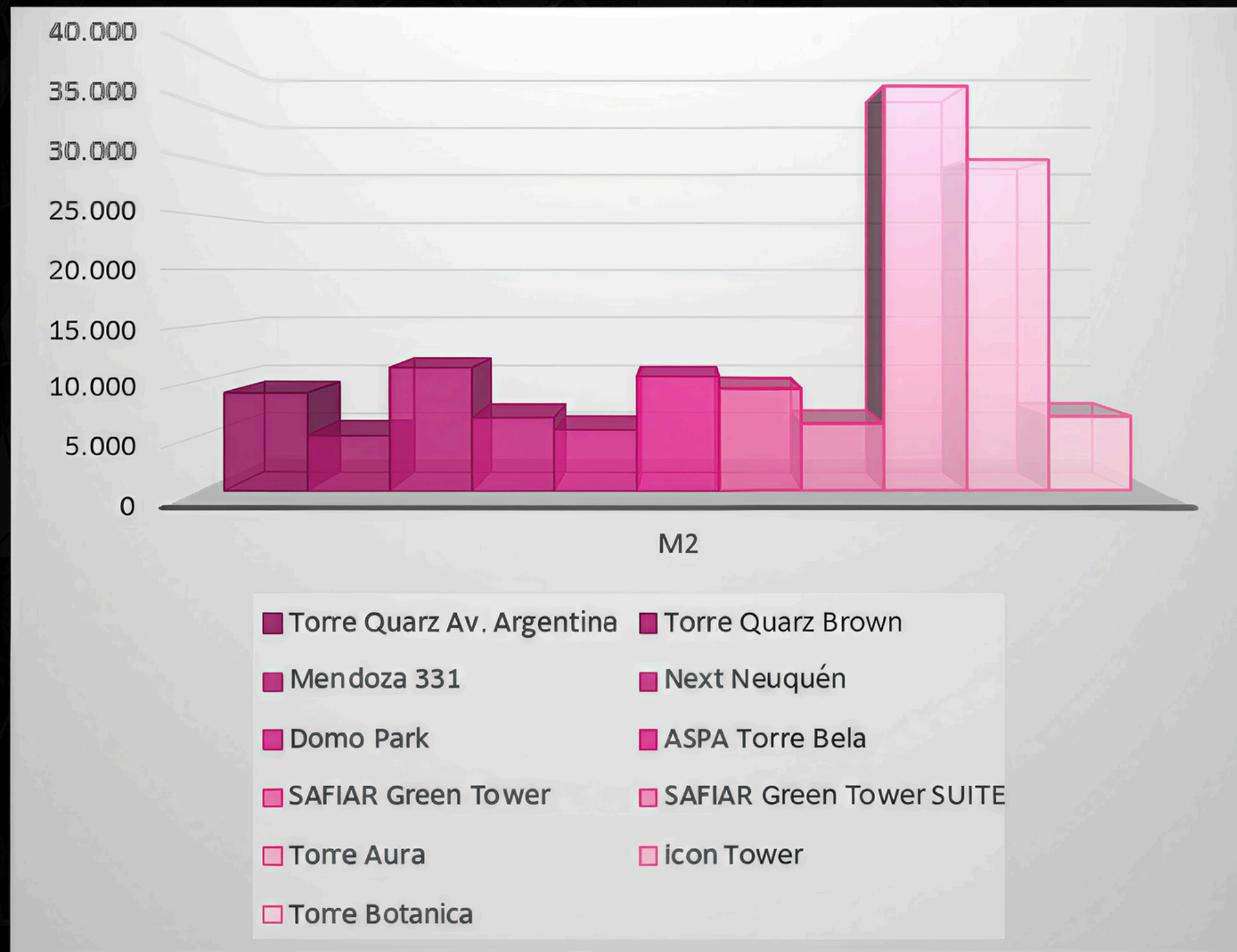


► **Torre Botanica**
San Juan 1270

Principales Edificios

EDIFICIO	Ubicación	Enlase	Amenites	Entrega	M2 torres aprox.	U\$D		
						abr-26	jul-26	oct-26
Torre Quarz	Avenida Argentina	https://www	Piscina, solárium, salón de usos múltiples, gimnasio, espacio de coworking	dic-28	8900 m2	U\$D 2865	U\$D 2866	U\$D 3.473
Torre Quarz	Brown 775	https://www	Piscina, solárium, quincho, asador	dic-26	5.000 m2	U\$D 3.056	U\$D 3.056	YA NO HAY DISPONIBLES
Mendoza 331	Mendoza 332	https://www	Solárium	dic-26	11.200m2	U\$D 3.217	U\$D 3.217	YA NO HAY DISPONIBLES
Next Neuquén	Islas Malvinas 1212	https://www	Rooftop business lounge, lavadero de autos en subsuelo, outdoor gym, parrillas en azotea,	dic-27	6.659 m2	U\$D 3.100	U\$D 3600	U\$D 3600
Domo Park	Santiago del Estero 45	https://www	SUM (Salón de Usos Múltiples)	dic-26	5.500 m2 aprox	U\$D 2.800	U\$D 3025	U\$D 3.080
ASPA Torre Bela	Av. San Juan 785	https://aspat	SUM, Coworking, gimnasio	ENTREGADO	10.400m2	U\$D 3.340	U\$D 3.500	U\$D 3.100
SAFIAR Green Tower	25 de Mayo 295	https://safiar	Terraza verde, solárium, piscina, SUM, parrilla, roof top, sala wellness, gimnasio	ENTREGADO	9286 m2	U\$D 3.260	U\$D 3.500	U\$D 3.620
SAFIAR Green Tower SU	25 de Mayo 273	https://safiar	SUM, Coworking. Living Común. Terraza verde. Bicileteros. Parrillas	dic-27	6115m2	U\$D 3.100	U\$D 3.300	U\$D 3.400
Torre Aura	Jujuy 1200	https://aspat	Piscina, cava, lavandería, gimnasio, terraza y dos SUM	dic-27	36658 m2	U\$D 3.100	U\$D 3.320	U\$D 3.358
Icon Tower	Hipolito Yrigoyen 350	https://safiar	Terraza verde, sector gastronomico en planta baja	dic-28	30.000 m2	-	-	U\$D 3.200
Torre Botanica	San Juan 1270	https://www	Gimnasio, Espacio/oficina cowork, Terraza verde de uso común.	dic-30	6800	-	-	U\$D 3.500

M2 x Edificios





Segmento de Mayor **Eficiencia**

El análisis comparativo indica que el segmento con mejor relación riesgo–rentabilidad corresponde a:

Unidades de 1 dormitorio entre 45 y 55 m², ubicadas en zonas céntricas y corredores estratégicos.

Fundamentos:

- Alta liquidez en reventa.
- Demanda locativa constante.
- Renta anual estimada competitiva en dólares.
- Potencial de valorización a mediano plazo.

Valor **M2**



Variación **Valor m2**

EDIFICIO	Ubicación	U\$D		
		abr-26	jul-26	oct-26
Torre Quarz	Avenida Argentina	U\$D 2865	U\$D 2866	U\$D 3.473
Torre Quarz	Brown 775	U\$D 3.056	U\$D 3.056	YAND HAY
Mendoza 331	Mendoza 332	U\$D 3.217	U\$D 3.217	YAND HAY
Next Neuquén	Islas Malvinas 1212	U\$D 3.100	U\$D 3600	U\$D 3600
Domo Park	Santiago del Estero 45	U\$D 2.800	U\$D 3025	U\$D 3.080
Aspa Torre Bela	Av. San Juan	U\$D 3.340	U\$D 3.500	U\$D 3.100
Safiar Green Tow	25 de Mayo 299	U\$D 3.260	U\$D 3.500	U\$D 3.620
Safiar Green Tow	25 de Mayo 271	U\$D 3.100	U\$D 3.300	U\$D 3.400
Torre Aura	Jujuy 1200	U\$D 3.100	U\$D 3.320	U\$D 3.358
Icon Tower	Hipolito Yrigoyen 350	-	-	u\$D 3.200
Torre Botanica	San Juan 1270	-	-	U\$D 3.500

Ofertas – Nuevas tendencias

Los desarrollos en pozo incorporan una marcada estandarización de amenities:

- Coworking
- Espacios wellness
- Rooftop
- SUM
- Gimnasio
- Piscina

Se observa una clara orientación hacia productos aptos para renta ejecutiva, con superficies optimizadas y distribución funcional.

El mercado no evidencia saturación significativa, aunque la competencia se concentra en segmentos similares (unidades compactas con servicios).

Mercado Alquiler



Los valores de alquiler para departamentos en edificios relativamente nuevos o de buena calidad están muy elevados actualmente debido a la alta demanda y escasez de oferta. Los precios varían bastante según el barrio, la superficie, si incluye cochera y servicios (expensas, amenities, etc.), pero a modo orientativo con datos de mercado 2025-2026:

Valores de referencia – 2025/2026



Departamento 1 dormitorio (2 ambientes)

En edificios nuevos o de buena calidad:

- Rango observado: \$900.000 a \$1.300.000 mensuales
- Promedio de mercado: \$1.000.000 a \$1.200.000 mensuales
- En zonas céntricas, con cochera o amenities, puede alcanzar \$1.500.000 mensuales

Las unidades modernas de 1 dormitorio con cochera o servicios de confort se publican frecuentemente en torno a \$1.250.000 mensuales o superiores, con buena absorción.



Departamento 2 dormitorios (3 ambientes)

En edificios nuevos o bien ubicados:

- Rango observado: \$1.000.000 a \$2.000.000 mensuales
- Promedio de mercado: \$1.200.000 a \$1.700.000 mensuales
- En edificios nuevos o con equipamiento diferencial pueden superar \$1.800.000 mensuales

En la mayoría de los casos, las expensas se abonan por separado.



Mercado Alquiler



El perfil predominante continúa siendo:

- Profesionales vinculados a la actividad energética.
- Personal corporativo con contratos temporales o permanentes.
- Inquilinos con capacidad de pago sostenida y preferencia por unidades equipadas y bien ubicadas.



La combinación de:

- Valores locativos elevados,
- Baja vacancia en unidades modernas,
- Ajustes periódicos por IPC, ICL, CAC.
- Demanda corporativa constante.

Permite proyectar niveles de renta competitivos en dólares, especialmente en productos de 1 dormitorio bien ubicados, que presentan alta liquidez y menor riesgo de vacancia.

El segmento de unidades compactas en edificios nuevos continúa mostrando la mejor ecuación entre inversión inicial, absorción locativa y facilidad de reventa.

Por qué **Invertir en Neuquén?**



Crecimiento por Vaca Muerta:

Tasa de expansión muy superior al promedio nacional.



Diversificación:

Nuevos polos tecnológicos, turísticos, ambientales y sociales.



Seguridad jurídica y estabilidad:

Incentivos fiscales claros y apertura para asociaciones público-privadas.



Respaldo institucional:

Llamados directos de autoridades a acompañar la inversión y comprometerse con el desarrollo social.



Planificación urbana:

Infraestructura moderna, servicios y una ciudad pensada para atraer talento y empresas.

Conclusión Estrategica



La ciudad de Neuquén continúa consolidándose como una plaza atractiva para inversión inmobiliaria debido a:

- Actividad económica regional sostenida.
- Demanda corporativa estructural.
- Mercado con fundamentos sólidos y sin sobreoferta crítica.
- Recuperación progresiva de valores en desarrollos en pozo.

Se recomienda priorizar productos compactos, bien ubicados y con amenities diferenciales, considerando un horizonte de inversión de 3 a 5 años, con enfoque en renta ejecutiva y apreciación de capital.

Entrevista del intendente Mariano Gaido:

https://www.instagram.com/p/DLDE8_QSxd/



Nota: Organización del crecimiento.

https://econojournal.com.ar/2024/11/entrevista-a-mariano-gaido/?utm_source=chatgpt.com



GRUPO DAHIR