

¿Cómo están los precios en el mercado de alquileres de departamentos en la Ciudad de Buenos Aires?

Diciembre de 2013



Informe de resultados **617**

“2013 - Año Internacional de la Estadística”

¿Cómo están los precios en el mercado de alquileres de departamentos en la Ciudad de Buenos Aires?

Durante el trimestre agosto-octubre del corriente año se publicaron unas 5.000 ofertas de departamentos¹ en alquiler.

Considerando los principales barrios de la Ciudad (39 en total), los valores extremos se observaron en la zona de Puerto Madero, cuyos valores de alquiler promedio superan en dos veces y medio a los de las áreas de menores precios (Villa Luro-Liniers).

Así, en Puerto Madero el alquiler de una unidad de 50 m² promedió en octubre pasado \$ 6.519, seguido por los barrios de la zona Norte de la Ciudad (Palermo, Núñez, Belgrano, Recoleta), en los cuales los precios se ubicaron entre \$ 4.114 y \$ 3.620.

Otros tres barrios también superaron la media de la Ciudad (\$ 3.496): Chacarita, Villa Ortúzar y Coghlan, los cuales explican sus relativamente altos valores de renta debido a la cercanía con el área Norte de la Ciudad.

¹ El relevamiento incluye las nuevas unidades publicadas en alquiler de 1 a 5 ambientes usadas y a estrenar.

Cuadro 1 Departamentos en alquiler. Precio promedio del m² departamento base=50 m² (pesos), por barrio. Trimestre agosto-octubre de 2013

Barrio	Precio promedio (pesos) departamento 50 m ²	Índice Promedio Ciudad=100	Barrio	Precio promedio (pesos) departamento 50 m ²	Índice Promedio Ciudad=100
Puerto Madero	6.519	186	San Nicolás	3.117	89
Palermo	4.114	118	Villa Devoto	3.104	89
Retiro	3.719	106	Villa Pueyrredón	3.098	89
Núñez	3.693	106	Mataderos	3.094	89
Belgrano	3.660	105	Villa del Parque	3.077	88
Recoleta	3.620	104	Monte Castro	3.057	87
Chacarita	3.616	103	Villa Crespo	3.029	87
Villa Ortúzar	3.557	102	Balvanera	3.012	86
Coghlan	3.499	100	Villa Gral. Mitre	3.004	86
Colegiales	3.457	99	Agronomía	2.987	85
Parque Patricios	3.425	98	Flores	2.956	85
Parque Chas	3.413	98	Constitución	2.928	84
Villa Urquiza	3.405	97	Villa Santa Rita	2.925	84
Almagro	3.319	95	Vélez Sarfield	2.910	83
Saavedra	3.311	95	San Cristóbal	2.906	83
Boedo	3.211	92	Floresta	2.837	81
Barracas	3.189	91	Montserrat	2.835	81
San Telmo	3.177	91	Villa Luro	2.804	80
Caballito	3.176	91	Liniers	2.616	75
Parque Chacabuco	3.146	90	Total Ponderado CABA	3.496	100

Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA) sobre datos del Sistema Adinco.

En tanto, los barrios de las zonas sur y del oeste de la Ciudad son los más accesibles para los inquilinos. Liniers y Villa Luro presentan las rentas promedio de menor precio, (\$ 2.616 y \$ 2.804). Dentro del mismo orden de precios se encuentran otros barrios que no superan los \$ 3.000: Montserrat, Floresta, San Cristóbal, Vélez Sarsfield, Villa Santa Rita, Constitución y Flores.

Es interesante destacar el alto valor relativo del precio de renta de Parque Patricios (\$ 3.413) y Boedo (\$ 3.211), lo cual es probablemente consecuencia de la mayor demanda derivada del Distrito Tecnológico; siendo estos dos los de mayor precio en el sur porteño. Les siguen San Telmo y Barracas, áreas históricas de Buenos Aires, donde unidades de 50 m² promedian \$ 3.189 y \$ 3.177.

Considerando la variación interanual de precios (octubre 2012-octubre 2013), el precio promedio del m² de alquiler se incrementó en un 17%, cifra que se encuentra por debajo del promedio inflacionario de la Ciudad, y que es consecuencia directa de una mayor oferta de unidades en alquiler derivada de la fuerte contracción del mercado de compra venta que siguió a la instauración de la normativa que restringe la adquisición de divisas (cepo cambiario) desde fines de 2011.

En este marco, los mayores aumentos interanuales se registraron en Chacarita (34%), Parque Chacabuco (30%), Flores (29%), Colegiales (25%) y Caballito, Retiro, Villa Pueyrredón y Villa Urquiza (24%). Por el contrario, las menores subas se observaron en en Montserrat (7%) y Almagro (10%), al tiempo que algunos de los barrios más cotizados de la Ciudad tuvieron alzas por debajo de la media: Recoleta (12%), Palermo (11%) y Belgrano (10%).

También es posible acceder a información estadística sobre la Ciudad de Buenos Aires en www.estadistica.buenosaires.gob.ar

Para consultas dirijase al Departamento Documentación y Atención al Usuario a cdocumentacion_estadistica@buenosaires.gob.ar



[estadisticaba](https://www.facebook.com/estadisticaba)



[@estadisticaba](https://twitter.com/estadisticaba)