

Dinámica del mercado de alquiler de departamentos. 3er. trimestre de 2017

Informe de resultados | 1226



Enero de 2018

Dinámica del mercado de alquiler de departamentos. 3er. trimestre de 2017

Resumen ejecutivo

En el tercer trimestre de 2017 se observó un incremento en el precio del m² en alquiler, que promedió un 32,8% para los monoambientes usados, un 33,5% para los departamentos de 2 ambientes usados, y un 31,9% para las unidades usadas de 3 ambientes.

Comparativamente, se trata de subas interanuales muy superiores a la variación de los precios estimada por el Índice de Precios al Consumidor de la Ciudad de Buenos Aires (IPCBA) que, en promedio para julio/septiembre, alcanzó un 25,0%¹. Esta situación confirma el cambio de tendencia por segundo período consecutivo, teniendo en cuenta que entre el segundo trimestre de 2016 y el primero de 2017 la marcha de los precios había superado el incremento en los valores de alquiler.

Por barrio, los precios más elevados computados para los monoambientes usados se verificaron en Palermo (\$ 7.257) y Núñez (\$ 7.243); en tanto, los departamentos de menor valor se observaron en Liniers (\$ 5.227) y Flores (\$ 5.375).

Para el caso de los usados de 2 ambientes, los mayores precios correspondieron a unidades de Puerto Madero (\$ 15.308) y Palermo (\$ 10.015); en Floresta (\$ 7.001) y Villa Luro (\$ 7.047) se encontraron las rentas medias más bajas.

Para un departamento de 3 ambientes usado, Puerto Madero (\$ 23.829) y Palermo (\$ 16.285) constituyeron los barrios más costosos; en el otro extremo se posicionaron Balvanera (\$ 10.837) y San Nicolás (\$ 10.968).

Por comuna, la dispersión de precios más marcada se verificó en el segmento de las propiedades de 3 ambientes, donde la brecha entre la renta máxima (Comuna 14; Palermo) y mínima (Comuna 10; Floresta, Monte Castro, Vélez Sarsfield, Versalles, Villa Luro y Villa Real) alcanzó, entre julio y septiembre, el 63,7%.

¹ Dato provisorio.

Índice

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Introducción | 5 |
| 2 | Departamentos en alquiler en la Ciudad | 5 |
| 2.1 | Distribución de la oferta de unidades | 5 |
| 2.2 | Composición de la oferta de unidades por cantidad de ambientes y tipo | 7 |
| 2.3 | Unidades de 1, 2 y 3 ambientes usadas | 8 |
| 3 | Precio de departamentos en alquiler por barrio | 9 |
| 3.1 | Precio promedio mensual de departamentos de 1 ambiente | 9 |
| 3.2 | Precio promedio mensual de departamentos de 2 ambientes | 10 |
| 3.3 | Precio promedio mensual de departamentos de 3 ambientes | 11 |
| 4 | Precio de departamentos en alquiler por comuna | 11 |

Dinámica del mercado de alquiler de departamentos.

3er. trimestre de 2017

1. Introducción

Este trabajo presenta el análisis de la oferta de inmuebles en alquiler en la Ciudad de Buenos Aires durante el tercer trimestre de 2017. El universo se corresponde con los departamentos de 1 a 5 ambientes, usados y a estrenar, de acuerdo con datos provistos por *Argenprop*².

El informe se estructura en tres partes: la primera comprende la caracterización general del mercado de departamentos en alquiler mediante el estudio de la localización geográfica de las unidades y la composición de la oferta por tamaño y tipo, al tiempo que se suma una breve presentación de variables generales del segmento de los departamentos usados –conjunto predominante del mercado–. Los siguientes apartados centran su análisis en el precio promedio mensual de las unidades usadas de 1 a 3 ambientes, por barrio en el primer caso; y a un nivel de agregación mayor, la comuna, en el segundo.

Para el cálculo de la renta mensual promedio se consideran distintos tamaños de unidades base según cantidad de ambientes. De esta forma, el valor del alquiler de los departamentos de 1 ambiente se calcula en base a una unidad de 30 m²; de 43 m² para los de 2 ambientes y de 70 m² para los de 3 ambientes. A su vez, el análisis de precio por barrio/comuna se presenta solo en los casos en que la oferta alcanza un mínimo requerido de registros.

² Corresponde a las unidades ofertadas en el sistema *Argenprop* cuya publicación inicia o modifica alguno de los parámetros de la oferta entre julio y septiembre de 2017.

2. Departamentos en alquiler en la Ciudad

2.1 Distribución de la oferta de unidades

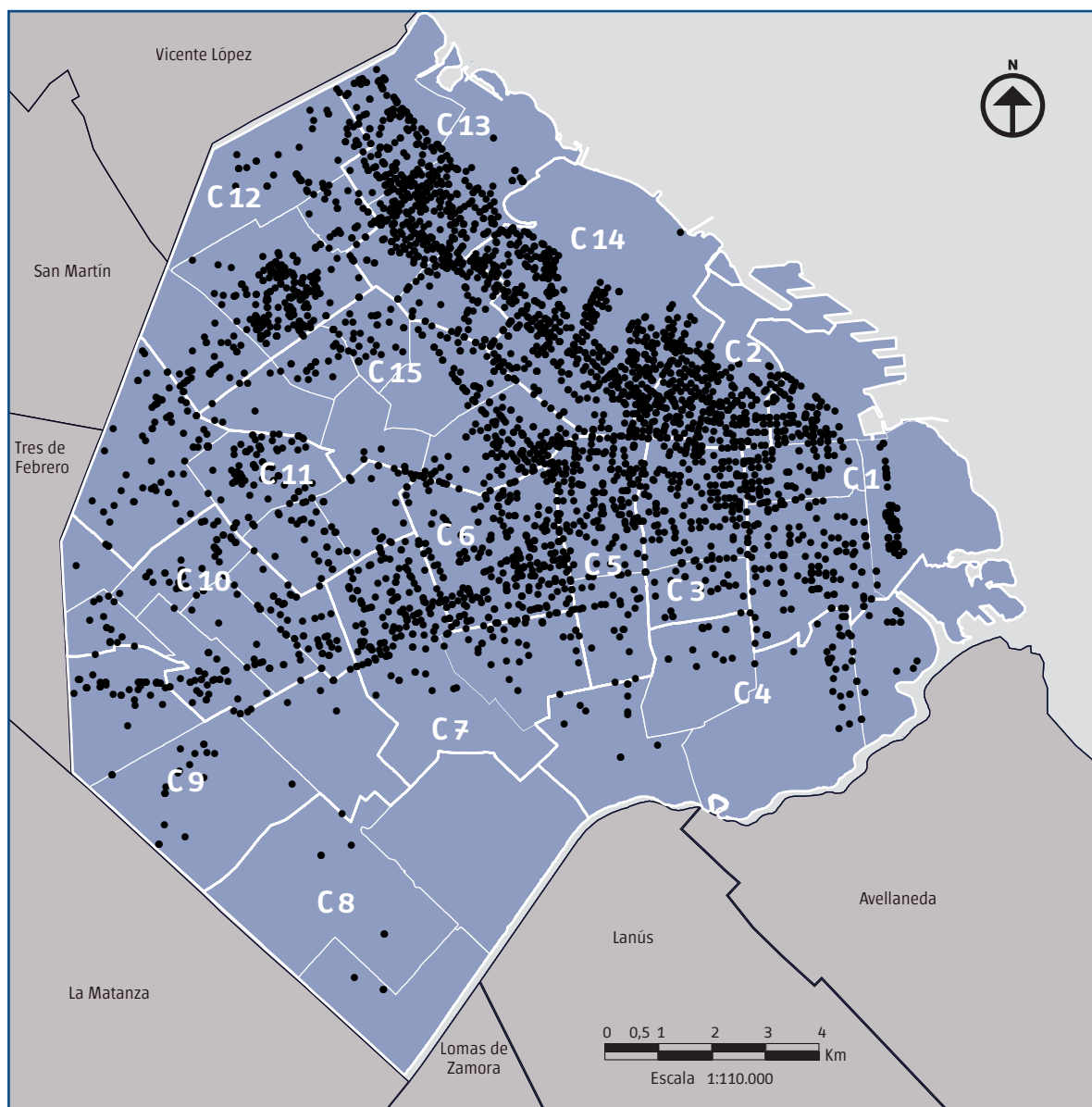
En correspondencia con la distribución territorial y espacial de las viviendas en la Ciudad, la oferta de departamentos en alquiler, según la fuente de información utilizada, muestra estructuralmente una fuerte concentración en la zona centro-norte³.

En particular, en el tercer trimestre de 2017 las publicaciones correspondieron en mayor medida a unidades ubicadas en los barrios tradicionales de Palermo (16,8%), Recoleta (9,2%), Belgrano (8,3%) y Caballito (7,5%). Junto a las localizadas en Villa Urquiza y Almagro (con porciones del 5,1% y 4,7%, respectivamente), alcanzaron más de la mitad de las publicaciones del período.

En el otro extremo, 25 barrios, todos con pesos porcentuales inferiores al 1,0%, concentraron en forma conjunta apenas el 12,2% de los departamentos disponibles para alquilar entre julio y septiembre. Los barrios cuya incidencia no superó el 2,0% totalizaron 33, dejando entrever, contrario a lo que sucede en los anclajes de mayor concentración de publicaciones, una distribución relativamente homogénea de los departamentos en alquiler a lo largo de la Ciudad, para el conjunto de barrios con participaciones más bajas.

³ Según datos del Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas (2010), las Comunas 1, 2, 13 y 14 concentran el 43% del total de departamentos de la Ciudad; en contraposición, las Comunas 8 y 9 no llegan al 5% de aporte en forma conjunta.

Mapa 2.1 Distribución de departamentos en alquiler de 1 a 5 ambientes. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2017



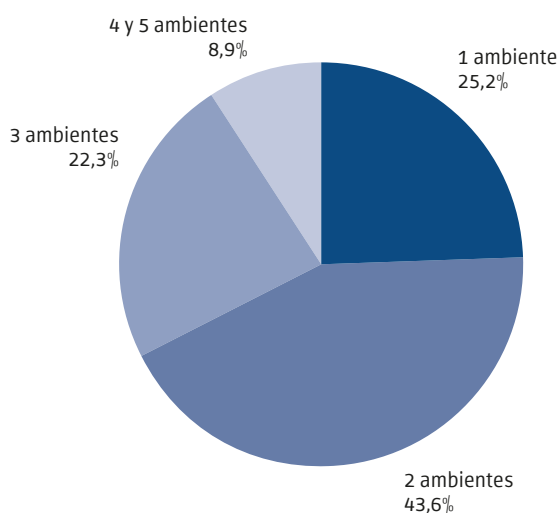
Nota: cada punto puede representar un departamento, departamentos muy próximos, o bien un edificio con más de un departamento en alquiler.
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de *Argenprop*.

2.2 Composición de la oferta de unidades por cantidad de ambientes y tipo

En cuanto a la composición de la oferta de departamentos en alquiler, una gran parte estuvo constituida por unidades de 2 ambientes, las cuales alcanzaron el 43,6% del total de las publicaciones efectuadas en el período. Es para destacar que el segmento de 1 ambiente (25,2%) superó en peso al conjunto de los departamentos con 3 ambientes (22,3%). Desde 2015 a la actualidad, se verifica una incidencia creciente de los monoambientes dentro del total de publicaciones en alquiler. Es así que, entre 2010 y 2014, la participación promedio del subconjunto rondó el 20,2% (con escasa variabilidad), para ascender al 23,8% en 2015 y totalizar un 22,9% en 2016. En lo que va del año, el peso medio de las unidades de 1 ambiente supera el 24,0%.

Si se analiza la oferta de departamentos en alquiler por tipo, se observa que las unidades a estrenar representaron el 14,2% del total de publicaciones del trimestre. Se trata de un guarismo bajo para la serie, teniendo en cuenta una incidencia media del 17,7% en el acumulado a septiembre. En 2010 y 2011, en promedio, más de 2 de cada 10 unidades ofertadas para alquiler correspondieron a nuevas edificaciones.

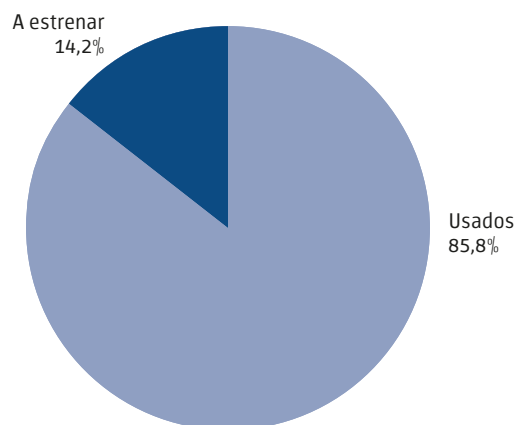
Gráfico 2.1 Distribución porcentual de departamentos en alquiler por cantidad de ambientes. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2017



Nota: datos provisionarios.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de *Argenprop*.

Gráfico 2.2 Distribución porcentual de departamentos en alquiler por tipo. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2017



Nota: datos provisionarios.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de *Argenprop*.

Al tener en cuenta la distribución de la oferta de departamentos en alquiler por cantidad de ambientes según comuna, se observa una clara sobrerrepresentación de las unidades más amplias –de 4 y 5 ambientes– en el norte de la Ciudad (Comunas 2 –Recoleta–, 13 –Belgrano y Núñez– y 14 –Palermo–), junto a la Comuna 1 –Constitución, Monserrat, Puerto Madero, Retiro, San Nicolás, San Telmo–. En particular en la Comuna 2, la incidencia de los departamentos de 4 y 5 ambientes superó por 7,1 puntos porcentuales –p.p.– la participación media de este segmento en el total.

Por el contrario, la Comuna 9 –Liniers, Mataderos y Parque Avellaneda– junto a la 15 –Agronomía, Chacarita, Parque Chas, Paternal, Villa Crespo y Villa Ortúzar– y a la 5 –Almagro y Boedo– muestran muy poca oferta relativa de este tipo de unidades. En este caso se trata mayormente de barrios con preponderancia de casas por sobre departamentos; donde la oferta de éstos corresponde a nuevas edificaciones de pocos pisos y unidades pequeñas.

Asimismo, se observa que la Comuna 3 –Balvanera y San Cristóbal–, la 12 –Coghlan, Saavedra, Villa Pueyrredón y Villa Urquiza– y la 10 presentan una mayor representación de monoambientes en alquiler entre julio y septiembre (en las Comunas 3 y 12 alcanza un máximo del 29,9% *versus* el 25,2% promedio).

Por otro lado, si bien se trata de comunas con oferta marginal de unidades en el total Ciudad, sobresale la sobrerrepresentación de departamentos a estrenar en alquiler en la Comuna 9 y la Comuna 10; situación que podría indicar un nuevo impulso del mercado en el área.

Cuadro 2.1 Distribución porcentual de departamentos en alquiler por cantidad de ambientes y tipo según comuna. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2017

| Comuna | Total | 1 ambiente | 2 ambientes | 3 ambientes | 4 y 5 ambientes | Total | Usados | A estrenar |
|------------------------|--------------|-------------|-------------|-------------|-----------------|--------------|-------------|-------------|
| | | | | | | | | |
| Promedio Ciudad | 100,0 | 25,2 | 43,6 | 22,3 | 8,9 | 100,0 | 85,8 | 14,2 |
| Comuna 1 | 100,0 | 25,1 | 42,5 | 21,6 | 10,8 | 100,0 | 82,9 | 17,1 |
| Comuna 2 | 100,0 | 24,8 | 33,8 | 25,4 | 16,0 | 100,0 | 90,1 | 9,9 |
| Comuna 3 | 100,0 | 29,9 | 49,2 | 13,6 | 7,2 | 100,0 | 85,6 | 14,4 |
| Comuna 4 | 100,0 | 20,0 | 49,0 | 25,0 | 6,0 | 100,0 | 81,0 | 19,0 |
| Comuna 5 | 100,0 | 28,9 | 45,9 | 19,3 | 5,9 | 100,0 | 93,0 | 7,0 |
| Comuna 6 | 100,0 | 22,2 | 49,2 | 21,9 | 6,7 | 100,0 | 81,7 | 18,3 |
| Comuna 7 | 100,0 | 25,8 | 45,5 | 22,3 | 6,4 | 100,0 | 90,1 | 9,9 |
| Comuna 8 | /// | /// | /// | /// | /// | /// | /// | /// |
| Comuna 9 | 100,0 | 25,5 | 53,1 | 18,4 | 3,1 | 100,0 | 63,3 | 36,7 |
| Comuna 10 | 100,0 | 29,6 | 48,6 | 15,6 | 6,1 | 100,0 | 77,1 | 22,9 |
| Comuna 11 | 100,0 | 23,4 | 46,8 | 21,0 | 8,7 | 100,0 | 87,3 | 12,7 |
| Comuna 12 | 100,0 | 29,9 | 44,7 | 19,3 | 6,0 | 100,0 | 85,9 | 14,1 |
| Comuna 13 | 100,0 | 21,6 | 41,6 | 26,2 | 10,6 | 100,0 | 87,0 | 13,0 |
| Comuna 14 | 100,0 | 23,7 | 40,6 | 25,6 | 10,1 | 100,0 | 87,1 | 12,9 |
| Comuna 15 | 100,0 | 29,3 | 46,2 | 19,0 | 5,4 | 100,0 | 85,5 | 14,5 |

/// Dato que no corresponde presentar debido a la naturaleza de las cosas o del cálculo.

Nota: la suma de los valores parciales puede diferir del total por procedimientos de redondeo. Datos provisorios.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de *Argenprop*.

2.3 Unidades de 1, 2 y 3 ambientes usadas

Los departamentos usados de 1 a 3 ambientes constituyen el segmento más importante del mercado de alquiler en la Ciudad de Buenos Aires por lo cual es de interés sintetizar, a través del Cuadro 2.2, las principales características de su oferta, entre julio y septiembre de 2017.

En lo que respecta al precio de publicación, los departamentos de 2 ambientes fueron los que incrementaron su valor en mayor proporción (33,5% interanual), alcanzando, en promedio, \$ 8.975 para una unidad base de 43 m². Las unidades de 1 ambiente le siguieron con una evolución positiva muy cercana, del 32,8%, y las de 3 ambientes mostraron una suba levemente menor, del 31,9%: así, los monoambientes se valoraron en \$ 6.487 –para 30 m²– y los departamentos de 3 ambientes en \$ 14.171 –para una unidad base de 70 m²–.

Por su parte, el tamaño promedio se ubicó dentro del parámetro histórico de cada segmento, alcanzando en el trimestre, 32 m² para los monoambientes, 43 m² para los 2 ambientes y 68 m² para los 3 ambientes. Asimismo, las unidades de 2 dormitorios fueron las más antiguas (30 años); en tanto el segmento de 1 ambiente constituyó el más nuevo, con una media de 15 años de antigüedad.

Cuadro 2.2 Precio promedio mensual de departamentos usados en alquiler de 1, 2 y 3 ambientes y variación porcentual interanual; promedios de precio por m² (pesos), de tamaño (m²) y de antigüedad (años). Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2017

| Departamentos | Precio promedio (unidad base) | | Promedio Ciudad | | |
|---------------|-------------------------------|--------------------------|--------------------------------|--------------------------|-------------------|
| | \$ | Variación interanual (%) | Precio por m ² (\$) | Tamaño (m ²) | Antigüedad (años) |
| 1 ambiente | 6.487 | 32,8 | 216,2 | 32 | 15 |
| 2 ambientes | 8.975 | 33,5 | 210,3 | 43 | 23 |
| 3 ambientes | 14.171 | 31,9 | 202,4 | 68 | 30 |

Nota: para el cálculo de precio promedio por unidad se considera una superficie de 30 m² para 1 ambiente; 43 m² para 2 ambientes; y para 3 ambientes, 70 m². Datos provisorios.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de *Argenprop*.

3. Precio de departamentos en alquiler por barrio

3.1 Precio promedio mensual de departamentos de 1 ambiente

Para el segmento de los monoambientes, los barrios que promediaron los valores de alquiler más elevados fueron Palermo (\$ 7.257), Núñez (\$ 7.243) y Belgrano (\$ 7.238); en el extremo opuesto, los de menor alquiler se ubicaron en Liniers (\$ 5.227), Flores (\$ 5.375) y Monte Castro (\$ 5.449).

En cuanto a la evolución interanual de los precios de alquiler, resaltan entre los barrios de la Ciudad con los mayores aumentos del trimestre: Villa Devoto (39,5%) y Villa del Parque (37,5%); en tanto, los barrios en los cuales se dieron los menores incrementos fueron Villa Crespo (25,4%) y Flores (28,9%).

Cuadro 3.1 Precio promedio mensual (pesos) de departamentos en alquiler de 1 ambiente usados (en base a 30 m²) por barrio y variación porcentual interanual. Barrios seleccionados. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre. Años 2016/2017

| Barrio | 3er. trimestre de 2016 | 3er. trimestre de 2017 | Variación interanual (%) |
|------------------------|------------------------|------------------------|--------------------------|
| | (\$) | | |
| Promedio Ciudad | 4.884 | 6.487 | 32,8 |
| Almagro | 4.862 | 6.433 | 32,3 |
| Balvanera | 4.454 | 5.764 | 29,4 |
| Belgrano | 5.271 | 7.238 | 37,3 |
| Caballito | 4.527 | 5.949 | 31,4 |
| Chacarita | /// | 6.433 | /// |
| Flores | 4.169 | 5.375 | 28,9 |
| Floresta | /// | 5.519 | /// |
| Liniers | 3.994 | 5.227 | 30,9 |
| Monte Castro | /// | 5.449 | /// |
| Núñez | 5.310 | 7.243 | 36,4 |
| Palermo | 5.577 | 7.257 | 30,1 |
| Recoleta | 5.258 | 6.975 | 32,6 |
| Retiro | /// | 6.618 | /// |
| San Nicolás | 4.336 | 5.940 | 37,0 |
| Villa Crespo | 4.968 | 6.230 | 25,4 |
| Villa del Parque | 4.179 | 5.747 | 37,5 |
| Villa Devoto | 4.307 | 6.008 | 39,5 |
| Villa Urquiza | 4.608 | 5.950 | 29,1 |

/// Dato que no corresponde presentar debido a la naturaleza de las cosas o del cálculo.

Nota: los datos presentados pueden diferir de los publicados anteriormente por cambios metodológicos en el cálculo del precio por m². Datos provisionales.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos *Argenprop*.

3.2 Precio promedio mensual de departamentos de 2 ambientes

Para el segmento de los alquileres de 2 ambientes usados, los barrios que promediaron los mayores valores de renta fueron Puerto Madero (\$ 15.308), Palermo (\$ 10.015) y Recoleta (\$ 9.923); en tanto, Floresta (\$ 7.001), Villa Luro (\$ 7.047) y Vélez Sarsfield (\$ 7.151) mostraron los menores

precios. En términos de dinámica, Villa Urquiza, Recoleta y Belgrano resultaron los barrios de mayor incremento interanual (41,8%, 38,3% y 37,0%, respectivamente). Los barrios en los cuales se dieron los menores incrementos fueron Puerto Madero (7,4%) y Villa Luro (20,4%).

Cuadro 3.2 Precio promedio mensual (pesos) de departamentos en alquiler de 2 ambientes usados (en base a 43 m²) por barrio y variación porcentual interanual. Barrios seleccionados. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre. Años 2016/2017

| Barrio | 3er. trimestre de 2016 | 3er. trimestre de 2017 | Variación interanual (%) |
|------------------------|------------------------|------------------------|--------------------------|
| | (\$) | | |
| Promedio Ciudad | 6.723 | 8.975 | 33,5 |
| Almagro | 6.230 | 8.208 | 31,8 |
| Balvanera | 5.653 | 7.718 | 36,5 |
| Barracas | 5.652 | 7.360 | 30,2 |
| Belgrano | 7.130 | 9.766 | 37,0 |
| Boedo | 5.922 | 7.894 | 33,3 |
| Caballito | 6.198 | 8.418 | 35,8 |
| Chacarita | 6.768 | 8.462 | 25,0 |
| Colegiales | 7.090 | 9.580 | 35,1 |
| Flores | 5.504 | 7.495 | 36,2 |
| Floresta | 5.519 | 7.001 | 26,8 |
| Liniers | 5.590 | 7.311 | 30,8 |
| Núñez | 7.008 | 9.582 | 36,7 |
| Palermo | 7.880 | 10.015 | 27,1 |
| Parque Chacabuco | 5.871 | 7.691 | 31,0 |
| Puerto Madero | 14.248 | 15.308 | 7,4 |
| Recoleta | 7.172 | 9.923 | 38,3 |
| Retiro | 6.592 | 8.042 | 22,0 |
| Saavedra | 6.841 | 8.957 | 30,9 |
| San Cristóbal | /// | 7.758 | /// |
| San Nicolás | 6.003 | 7.679 | 27,9 |
| Vélez Sarsfield | 5.304 | 7.151 | 34,8 |
| Villa Crespo | 6.190 | 8.227 | 32,9 |
| Villa del Parque | 5.639 | 7.643 | 35,6 |
| Villa Devoto | 6.048 | 7.652 | 26,5 |
| Villa Gral. Mitre | 5.373 | 7.292 | 35,7 |
| Villa Luro | 5.853 | 7.047 | 20,4 |
| Villa Ortúzar | /// | 8.807 | /// |
| Villa Pueyrredón | 6.146 | 7.987 | 29,9 |
| Villa Santa Rita | 5.906 | 7.794 | 32,0 |
| Villa Urquiza | 6.462 | 9.162 | 41,8 |

/// Dato que no corresponde presentar debido a la naturaleza de las cosas o del cálculo.

Nota: los datos presentados pueden diferir de los publicados anteriormente por cambios metodológicos en el cálculo del precio por m². Datos provisorios.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos *Argenprop*.

3.3 Precio promedio mensual de departamentos de 3 ambientes

Los barrios que promediaron los mayores valores de alquiler para unidades de 3 ambientes usadas fueron Puerto Madero (\$ 23.829), Palermo (\$ 16.285) y Núñez (\$ 15.027); y los más accesibles fueron Balvanera (\$ 10.837), San Nicolás (\$ 10.968) y Flores (\$ 11.283).

En el último trimestre, Villa del Parque (46,7%) y Villa Crespo (45,4%) evidenciaron los mayores aumentos de precio; en tanto, Puerto Madero (13,4%) y Núñez (17,6%) acumularon los menores incrementos.

Cuadro 3.3 Precio promedio mensual (pesos) de departamentos en alquiler de 3 ambientes usados (en base a 70 m²) por barrio y variación porcentual interanual. Barrios seleccionados. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre. Años 2016/2017

| Barrio | 3er. trimestre de 2016 | 3er. trimestre de 2017 | Variación interanual (%) |
|------------------------|------------------------|------------------------|--------------------------|
| | (\$) | | |
| Promedio Ciudad | 10.748 | 14.171 | 31,9 |
| Almagro | 9.593 | 12.292 | 28,1 |
| Balvanera | 8.161 | 10.837 | 32,8 |
| Belgrano | 11.258 | 14.735 | 30,9 |
| Caballito | 9.393 | 12.615 | 34,3 |
| Chacarita | /// | 13.063 | /// |
| Flores | 8.177 | 11.283 | 38,0 |
| Núñez | 12.777 | 15.027 | 17,6 |
| Palermo | 12.143 | 16.285 | 34,1 |
| Parque Chacabuco | 9.350 | 11.807 | 26,3 |
| Puerto Madero | 21.013 | 23.829 | 13,4 |
| Recoleta | 11.383 | 14.322 | 25,8 |
| Saavedra | /// | 14.072 | /// |
| San Nicolás | /// | 10.968 | /// |
| Villa Crespo | 8.915 | 12.963 | 45,4 |
| Villa del Parque | 8.784 | 12.882 | 46,7 |
| Villa Devoto | 9.297 | 12.546 | 35,0 |
| Villa Pueyrredón | /// | 11.580 | /// |
| Villa Urquiza | 10.364 | 14.969 | 44,4 |

/// Dato que no corresponde presentar debido a la naturaleza de las cosas o del cálculo.

Nota: los datos presentados pueden diferir de los publicados anteriormente por cambios metodológicos en el cálculo del precio por m². Datos provisionales.

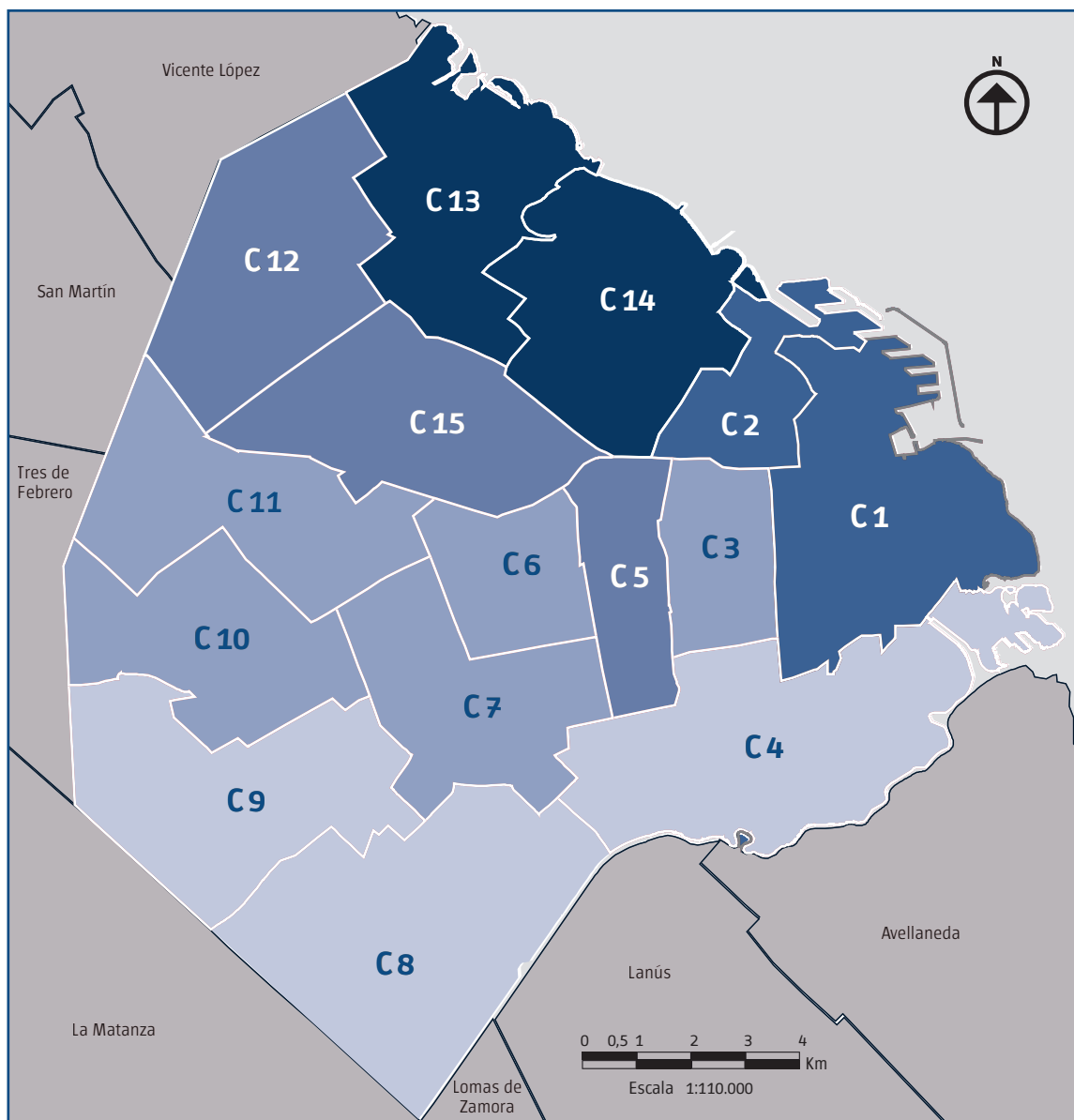
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de *Argenprop*.

4. Precio de departamentos en alquiler por comuna

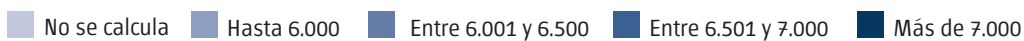
El análisis espacial del precio promedio mensual de departamentos en alquiler por comuna, a través de los Mapas 4.1, 4.2 y 4.3, evidencia una conformación heterogénea similar para los tres segmentos –1, 2 y 3 ambientes usados–, con los rangos de precios mínimos en el sur de la Ciudad y los topes máximos al norte. Esto significó que, en promedio en el tercer trimestre, los alquileres más accesibles se ubicaran en las Comunas 10 (para 1

y 3 ambientes) y 9 (para los 2 ambientes). En tanto, los más valorados para los tres subconjuntos correspondieron a departamentos en las Comunas 14 (para 1 y 3 ambientes) y 1 (para 2 ambientes). La valuación inmobiliaria diferencial se basa en factores históricos de conexión y acceso, calidad urbanística y arquitectónica del entorno, factores socio-culturales de su hábitat, entre otros.

Mapa 4.1 Precio promedio mensual (pesos) de departamentos en alquiler de 1 ambiente usados por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2017



Precio promedio de un departamento de 1 ambiente usado (\$)



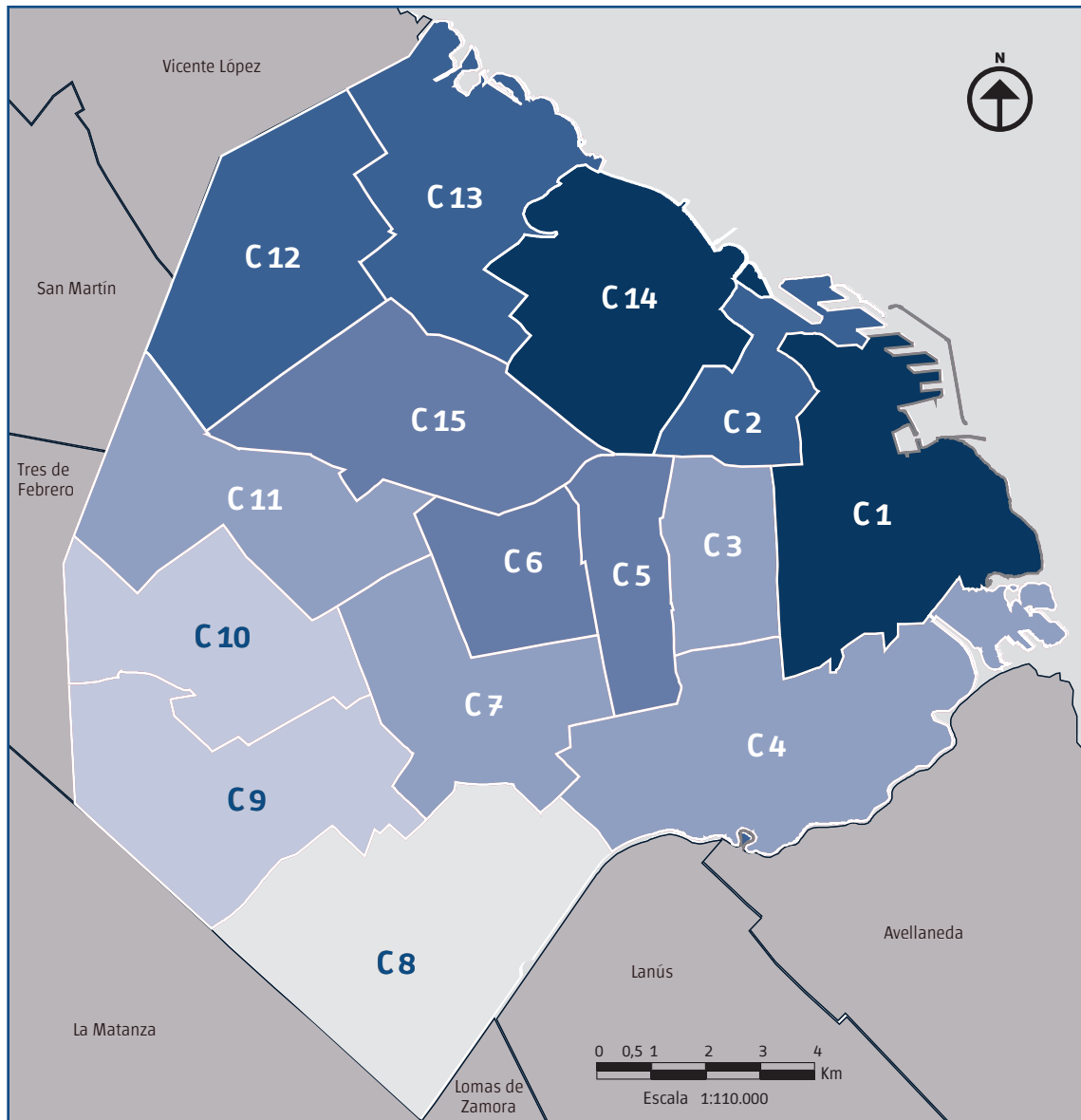
Nota: la categoría "No se calcula" corresponde a dato que no corresponde presentar debido a la naturaleza de las cosas o del cálculo (la disponibilidad de registros de las Comunas 4, 8 y 9 es inferior al mínimo requerido para su publicación).

Los precios son calculados en base a una unidad de 30 m².

Datos provisorios.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de *Argenprop*.

Mapa 4.2 Precio promedio mensual (pesos) de departamentos en alquiler de 2 ambientes usados por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2017



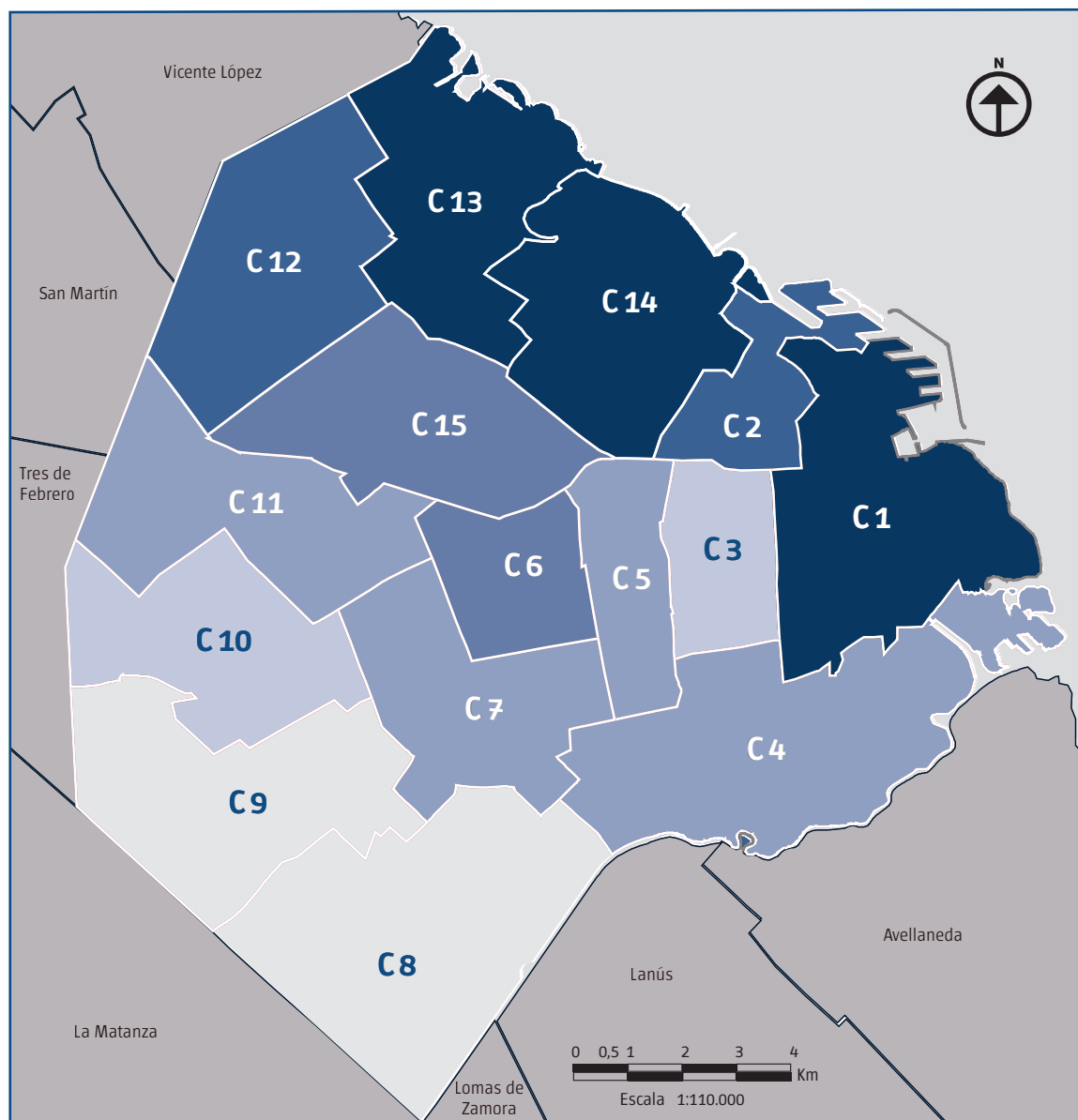
Precio promedio de un departamento de 2 ambientes usado (\$)

No se calcula
 Hasta 7.500
 Entre 7.501 y 8.000
 Entre 8.001 y 9.000
 Entre 9.001 y 10.000
 Más de 10.000

Nota: la categoría "No se calcula" corresponde a dato que no corresponde presentar debido a la naturaleza de las cosas o del cálculo (la disponibilidad de registros de la Comuna 8 es inferior al mínimo requerido para su publicación).
Los precios son calculados en base a una unidad de 43 m².

Datos provisorios.
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de Argenprop.

Mapa 4.3 Precio promedio mensual (pesos) de departamentos en alquiler de 3 ambientes usados por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2017



Precio promedio de un departamento de 3 ambientes usado (\$)



Nota: la categoría "No se calcula" corresponde a dato que no corresponde presentar debido a la naturaleza de las cosas o del cálculo (la disponibilidad de registros de las Comunas 8 y 9 es inferior al mínimo requerido para su publicación).
 Los precios son calculados en base a una unidad de 70 m².

Datos provisionarios.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de *Argenprop*.

En particular, en el tercer trimestre de 2017 la dispersión de precios se hizo más marcada en el segmento de los departamentos de 3 ambientes, donde una unidad tipo de 70 m² se cotizó un 63,7% más en la Comuna 14 (\$ 16.285) que en la Comuna 10 (\$ 9.946). La brecha de precios entre la renta máxima y mínima alcanzó el 41,4% para los 2 ambientes usados (Comuna 1, \$ 10.400; Comuna 9, \$ 7.357) y 36,1% para los departamentos de 1 ambiente (Comuna 14, \$ 7.257; Comuna 10; \$ 5.334).

Por otra parte, se verifica que en las comunas menos valorizadas el rango de precios entre los monoambientes y las unidades de 2 dormitorios es más acotado; el mínimo de amplitud se observó en las Comunas 10 y 3, donde un departamento de 3 ambientes fue un 86,5% y un 87,4%, más costoso que uno de 1 ambiente. En el otro extremo, en la Comuna 1 la diferencia alcanzó, en el mismo período, el 137,9%. En la mayor parte de las comunas (9 de 12), la renta promedio de una unidad de 3 ambientes más que duplicó el valor medio de un monoambiente.

Cuadro 4.1 Precio promedio mensual (pesos) de departamentos usados en alquiler de 1, 2 y 3 ambientes por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2017

| Comuna | 1 ambiente | 2 ambientes | 3 ambientes |
|------------------------|--------------|--------------|---------------|
| | (\$) | | |
| Promedio Ciudad | 6.487 | 8.975 | 14.171 |
| Comuna 1 | 6.508 | 10.400 | 15.486 |
| Comuna 2 | 6.975 | 9.923 | 14.322 |
| Comuna 3 | 5.805 | 7.723 | 10.876 |
| Comuna 4 | /// | 7.713 | 11.818 |
| Comuna 5 | 6.349 | 8.174 | 12.145 |
| Comuna 6 | 5.949 | 8.418 | 12.615 |
| Comuna 7 | 5.655 | 7.545 | 11.385 |
| Comuna 8 | /// | /// | /// |
| Comuna 9 | /// | 7.357 | /// |
| Comuna 10 | 5.334 | 7.365 | 9.946 |
| Comuna 11 | 5.742 | 7.628 | 12.433 |
| Comuna 12 | 6.119 | 9.017 | 14.439 |
| Comuna 13 | 7.207 | 9.681 | 15.010 |
| Comuna 14 | 7.257 | 10.015 | 16.285 |
| Comuna 15 | 6.200 | 8.299 | 13.219 |

/// Dato que no corresponde presentar debido a la naturaleza de las cosas o del cálculo.

Nota: para el cálculo de precio promedio por unidad se considera una superficie de 30 m² para 1 ambiente; 43 m² para 2 ambientes; y para 3 ambientes, 70 m². Datos provisorios.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de *Argenprop*.

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

Para consultas dirijase al Departamento Documentación y Atención al Usuario a cdocumentacion@estadisticaciudad.gob.ar



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



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