



Medalla de Oro
a la Calidad
en la Gestión
Pública 2017



Dinámica del mercado de alquiler de departamentos. 4to. trimestre de 2017

Informe de resultados | 1261



Abril de 2018

“2018: año de los Juegos Olímpicos de la Juventud”

Dinámica del mercado de alquiler de departamentos. 4to. trimestre de 2017

Resumen ejecutivo

En el cuarto trimestre de 2017 se observó un incremento en el precio del m² en alquiler, que promedió un 36,4% para los monoambientes usados, un 35,1% para los departamentos de 2 ambientes usados y un 37,2% para las unidades usadas de 3 ambientes. Todos los casos marcan una aceleración respecto de las variaciones registradas en el trimestre previo.

Asimismo, 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 acumuló, hasta diciembre, un alza del 26,1%¹. Esta situación confirma la tendencia por tercer período consecutivo, luego de un lapso de cuatro trimestres (entre el segundo de 2016 y el primero de 2017) en donde 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 Recoleta (\$ 7.802) y Núñez (\$ 7.761); en tanto, los departamentos de menor valor se observaron en Flores (\$ 6.059) y Villa Pueyrredón (\$ 6.145).

Para el caso de los usados de 2 ambientes, los mayores precios correspondieron a unidades de Palermo (\$ 11.145) y Saavedra (\$ 11.026); en Vélez Sarsfield (\$ 7.671) y Liniers (\$ 7.672) se encontraron las rentas medias más bajas.

Para un departamento de 3 ambientes usado, Puerto Madero (\$ 24.013) y Palermo (\$ 17.397) constituyeron los barrios más costosos; en el otro extremo se posicionaron Floresta (\$ 11.759) y Villa Luro (\$ 11.964).

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 1; Constitución, Monserrat, Puerto Madero, Retiro, San Nicolás, San Telmo) y mínima (Comuna 3; Balvanera y San Cristóbal) alcanzó, entre octubre y diciembre, el 48,3%.

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	9
3.3	Precio promedio mensual de departamentos de 3 ambientes	10
4	Precio de departamentos en alquiler por comuna	11

Dinámica del mercado de alquiler de departamentos.

4to. 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 cuarto 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 octubre y diciembre de 2017.

2. Departamentos en alquiler en la Ciudad

2.1 Distribución de la oferta de unidades

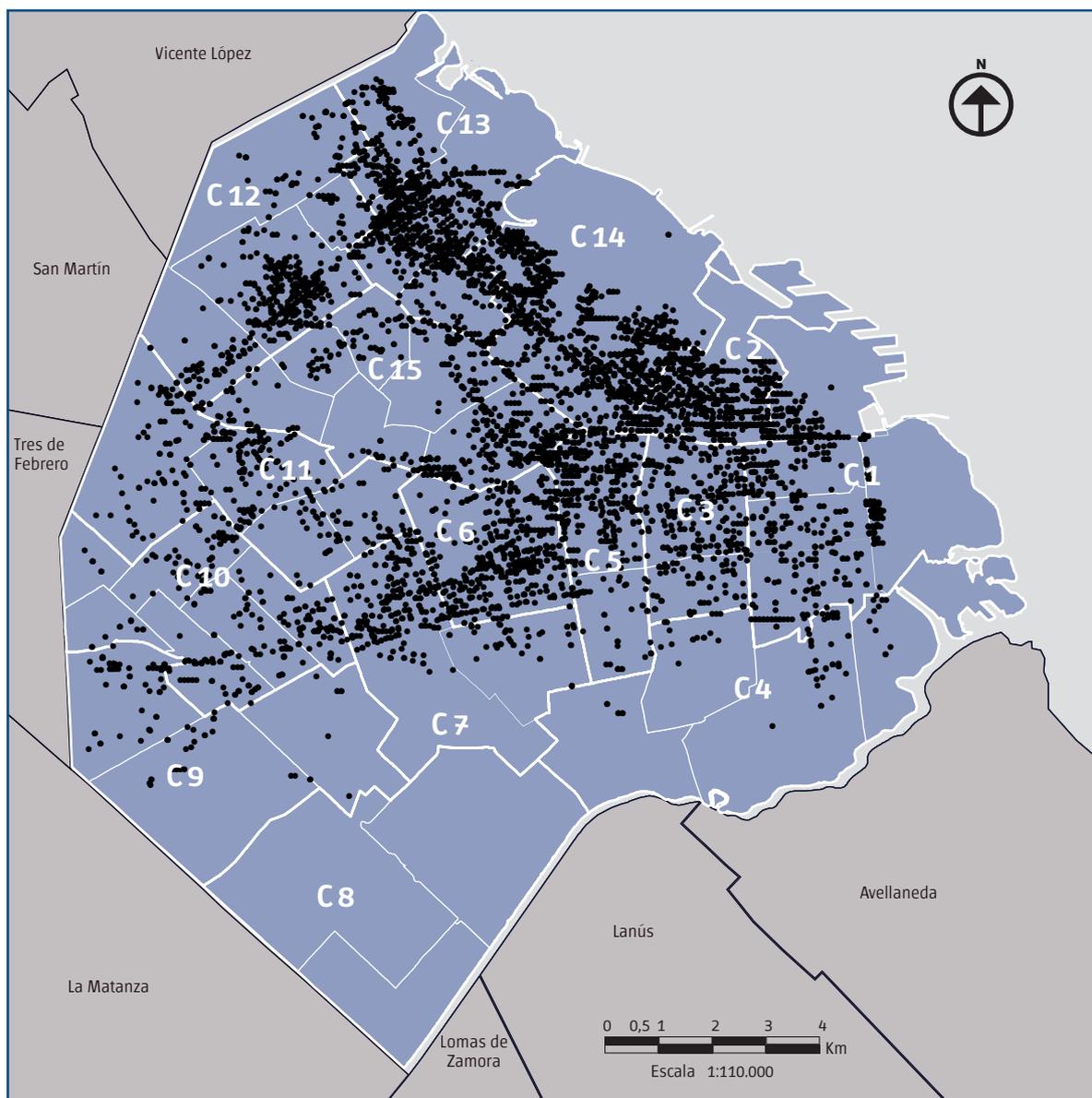
En correspondencia con la distribución territorial y espacial de las viviendas en la Ciudad, la oferta de departamentos en alquiler, según la fuente de información utilizada, muestra estructuralmente una fuerte concentración en la zona centro-norte³.

En particular, en el cuarto trimestre de 2017 las publicaciones correspondieron en mayor medida a unidades ubicadas en los barrios tradicionales de Palermo (15,5%), Belgrano (9,0%), Recoleta (8,4%) y Caballito (6,8%). Junto a las localizadas en Villa Urquiza y Almagro (con porciones del 6,1% y 5,1%, respectivamente), alcanzaron más de la mitad de las publicaciones del período.

En el otro extremo, 20 barrios, todos con pesos porcentuales inferiores al 1,0%, concentraron en forma conjunta apenas el 9,5% de los departamentos disponibles para alquilar entre octubre y diciembre. Los barrios cuya incidencia no superó el 2,0% totalizaron 32, 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, 4to. trimestre de 2017



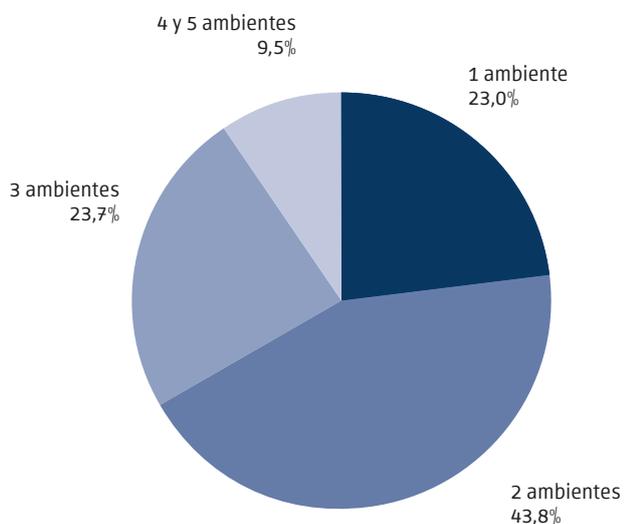
Nota: cada punto puede representar un departamento, departamentos muy próximos, o bien un edificio con más de un departamento en alquiler.
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de *Argenprop*.

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 43,8% del total de las publicaciones efectuadas en el período. Es para destacar que el segmento de 3 ambiente (23,7%) superó en peso al conjunto de los departamentos de 1 ambiente (23,0%). 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 2017, el peso medio de las unidades de 1 ambiente fue del 23,9%.

Si se analiza la oferta de departamentos en alquiler por tipo, se observa que las unidades a estrenar representaron el 14,4% del total de publicaciones del trimestre. Se trata de un guarismo bajo para la serie, teniendo en cuenta una incidencia media del 16,2% para todo 2017. En 2010 y 2011, en promedio, más de 2 de cada 10 unidades ofertadas para alquiler correspondieron a nuevas edificaciones.

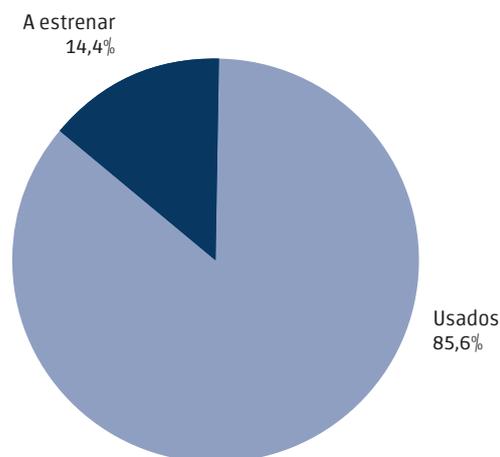
Gráfico 2.1 Distribución porcentual de departamentos en alquiler por cantidad de ambientes. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2017



Nota: datos provisorios.

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. 4to. trimestre de 2017



Nota: datos provisorios.

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. En particular en la Comuna 2, la incidencia de los departamentos de 4 y 5 ambientes superó por 7,2 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 4 –Barracas, Boca, Nueva Pompeya y Parque Patricios– y la 11 –Villa del Parque, Villa Devoto, Villa Gral. Mitre y Villa Santa Rita– mostraron muy poca oferta relativa de departamentos de más de 3 ambientes. 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 12 –Coghlan, Saavedra, Villa Pueyrredón y Villa Urquiza– y la 3 presentaron una mayor representación de monoambientes en alquiler entre octubre y diciembre, totalizando el 27,4% y 26,9%, respectivamente, *versus* el 23,0% 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 –Floresta, Monte Castro, Vélez Sarsfield, Versalles, Villa Luro y Villa Real–, 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. 4to. trimestre de 2017

Comuna	Total	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes	4 y 5 ambientes	Total	Usados	A estrenar
Promedio Ciudad	100,0	23,0	43,8	23,7	9,5	100,0	85,6	14,4
Comuna 1	100,0	24,8	39,4	24,0	11,9	100,0	85,6	14,4
Comuna 2	100,0	24,1	34,2	24,9	16,7	100,0	88,9	11,1
Comuna 3	100,0	26,9	45,3	22,0	5,8	100,0	87,4	12,6
Comuna 4	100,0	14,3	57,1	25,7	2,9	100,0	90,0	10,0
Comuna 5	100,0	25,3	48,3	21,1	5,3	100,0	91,7	8,3
Comuna 6	100,0	22,0	43,1	25,7	9,2	100,0	85,5	14,5
Comuna 7	100,0	24,7	44,9	21,8	8,6	100,0	83,1	16,9
Comuna 8	///	///	///	///	///	///	///	///
Comuna 9	100,0	21,3	54,7	21,3	2,7	100,0	62,7	37,3
Comuna 10	100,0	23,3	48,9	21,0	6,8	100,0	76,7	23,3
Comuna 11	100,0	23,7	51,8	22,1	2,4	100,0	83,4	16,6
Comuna 12	100,0	27,4	48,7	17,9	6,0	100,0	84,7	15,3
Comuna 13	100,0	18,1	42,2	27,3	12,4	100,0	87,1	12,9
Comuna 14	100,0	20,7	39,9	27,8	11,5	100,0	85,2	14,8
Comuna 15	100,0	25,5	47,1	17,6	9,7	100,0	88,1	11,9

/// 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 octubre y diciembre de 2017.

En lo que respecta al precio de publicación, los departamentos de 3 ambientes fueron los que incrementaron su valor en mayor proporción (37,2% interanual), alcanzando, en promedio, \$ 15.311 para una unidad base de 70 m². Las unidades de 1 ambiente le siguieron con una evolución positiva muy cercana, del 36,4%, y las de 2 ambientes

mostraron una suba levemente menor, del 35,1%: así, los monoambientes se valoraron en \$ 7.028 –para 30 m²– y los departamentos de 2 ambientes en \$ 9.621 –para una unidad base de 43 m²–.

Por su parte, el tamaño promedio se ubicó dentro del parámetro histórico de cada segmento y alcanzó, en el trimestre, 32 m² para los monoambientes, 42 m² para los 2 ambientes y 69 m² para los 3 ambientes. Asimismo, las unidades de 2 dormitorios fueron las más antiguas (32 años); en tanto el segmento de 1 ambiente constituyó el más nuevo, con una media de 20 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. 4to. trimestre de 2017

Departamentos	Precio promedio (unidad base)		Promedio Ciudad		
	\$	Variación interanual (%)	Precio por m ² (\$)	Tamaño (m ²)	Antigüedad (años)
1 ambiente	7.028	36,4	234,3	32	20
2 ambientes	9.621	35,1	223,7	42	26
3 ambientes	15.311	37,2	218,7	69	32

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 Recoleta (\$ 7.802), Núñez (\$ 7.761) y Belgrano (\$ 7.753); en el extremo opuesto, los de menor alquiler se ubicaron en Flores (\$ 6.059), Villa Pueyrredón (\$ 6.145) y San Nicolás (\$ 6.503).

En cuanto a la evolución interanual de los precios de alquiler, resaltan entre los barrios de la Ciudad con los mayores aumentos del trimestre: Caballito (48,2%) y Villa Devoto (43,7%); en tanto, los barrios en los cuales se dieron los menores incrementos fueron Villa Crespo (30,2%) y Flores (32,1%).

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. 4to. trimestre. Años 2016/2017

Barrio	4to. trimestre de 2016	4to. trimestre de 2017	Variación interanual (%)
	(\$)		
Promedio Ciudad	5.151	7.028	36,4
Almagro	5.004	6.947	38,8
Balvanera	4.735	6.682	41,1
Belgrano	5.584	7.753	38,8
Caballito	4.802	7.116	48,2
Flores	4.588	6.059	32,1
Núñez	5.414	7.761	43,4
Palermo	5.642	7.654	35,7
Parque Chacabuco	///	6.556	///
Parque Chas	///	7.349	///
Recoleta	5.652	7.802	38,0
San Nicolás	4.655	6.503	39,7
Villa Crespo	5.254	6.840	30,2
Villa Devoto	4.638	6.663	43,7
Villa Gral. Mitre	///	6.509	///
Villa Pueyrredón	4.573	6.145	34,4
Villa Urquiza	5.088	6.773	33,1

/// 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 provisorios.

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 Palermo (\$ 11.145), Saavedra (\$ 11.026) y Núñez (\$ 10.243); en tanto, Vélez Sarsfield (\$ 7.671), Liniers (\$ 7.672) y Villa Luro (\$ 7.681) mostraron los menores precios.

En términos de dinámica, Saavedra, Floresta y Flores resultaron los barrios de mayor incremento interanual (45,7%, 45,5% y 45,3%, respectivamente). Los barrios en los cuales se dieron las menores subas fueron Retiro (11,7%), Parque Chacabuco (26,0%) y Villa del Parque (26,3%).

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. 4to. trimestre. Años 2016/2017

Barrio	4to. trimestre de 2016	4to. trimestre de 2017	Variación interanual (%)
	(\$)		
Promedio Ciudad	7.120	9.621	35,1
Almagro	6.391	8.855	38,6
Balvanera	6.088	8.375	37,6
Barracas	6.223	8.172	31,3
Belgrano	7.360	10.097	37,2
Boedo	6.518	8.362	28,3
Caballito	6.473	8.961	38,4
Chacarita	7.357	9.896	34,5
Coghlan	7.263	10.131	39,5
Colegiales	7.346	10.032	36,6
Flores	5.938	8.626	45,3
Floresta	5.640	8.207	45,5
Liniers	6.019	7.672	27,5
Núñez	7.778	10.243	31,7
Palermo	8.070	11.145	38,1
Parque Chacabuco	6.497	8.188	26,0
Recoleta	7.781	10.217	31,3
Retiro	7.779	8.687	11,7
Saavedra	7.567	11.026	45,7
San Cristóbal	6.308	8.589	36,2
San Nicolás	6.149	8.037	30,7
Vélez Sarsfield	5.447	7.671	40,8
Villa Crespo	6.847	8.797	28,5
Villa del Parque	6.394	8.076	26,3
Villa Devoto	6.619	8.735	32,0
Villa Gral. Mitre	5.988	7.814	30,5
Villa Luro	5.891	7.681	30,4
Villa Santa Rita	6.083	8.467	39,2
Villa Urquiza	7.067	9.732	37,7

/// 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 (\$ 24.013), Palermo (\$ 17.397) y Núñez (\$ 16.781); y los más accesibles fueron Floresta (\$ 11.759), Villa Luro (\$ 11.964) y Balvanera (\$ 12.171).

En el último trimestre, Parque Chacabuco (47,6%) y Villa del Parque (47,5%) evidenciaron los mayores aumentos de precio; en tanto, Puerto Madero (12,0%) y Almagro (28,3%) 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. 4to. trimestre. Años 2016/2017

Barrio	4to. trimestre de 2016	4to. trimestre de 2017	Variación interanual (%)
	(\$)		
Promedio Ciudad	11.163	15.311	37,2
Almagro	10.229	13.127	28,3
Balvanera	8.694	12.171	40,0
Belgrano	11.606	16.227	39,8
Caballito	9.717	13.637	40,3
Colegiales	10.755	15.127	40,6
Flores	8.357	12.265	46,8
Floresta	8.317	11.759	41,4
Núñez	12.457	16.781	34,7
Palermo	12.845	17.397	35,4
Parque Chacabuco	9.159	13.523	47,6
Puerto Madero	21.431	24.013	12,0
Recoleta	11.217	15.106	34,7
Saavedra	///	16.168	///
Villa Crespo	///	14.911	///
Villa del Parque	9.344	13.782	47,5
Villa Devoto	10.330	13.382	29,5
Villa Luro	9.126	11.964	31,1
Villa Urquiza	11.191	15.303	36,7

/// 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.

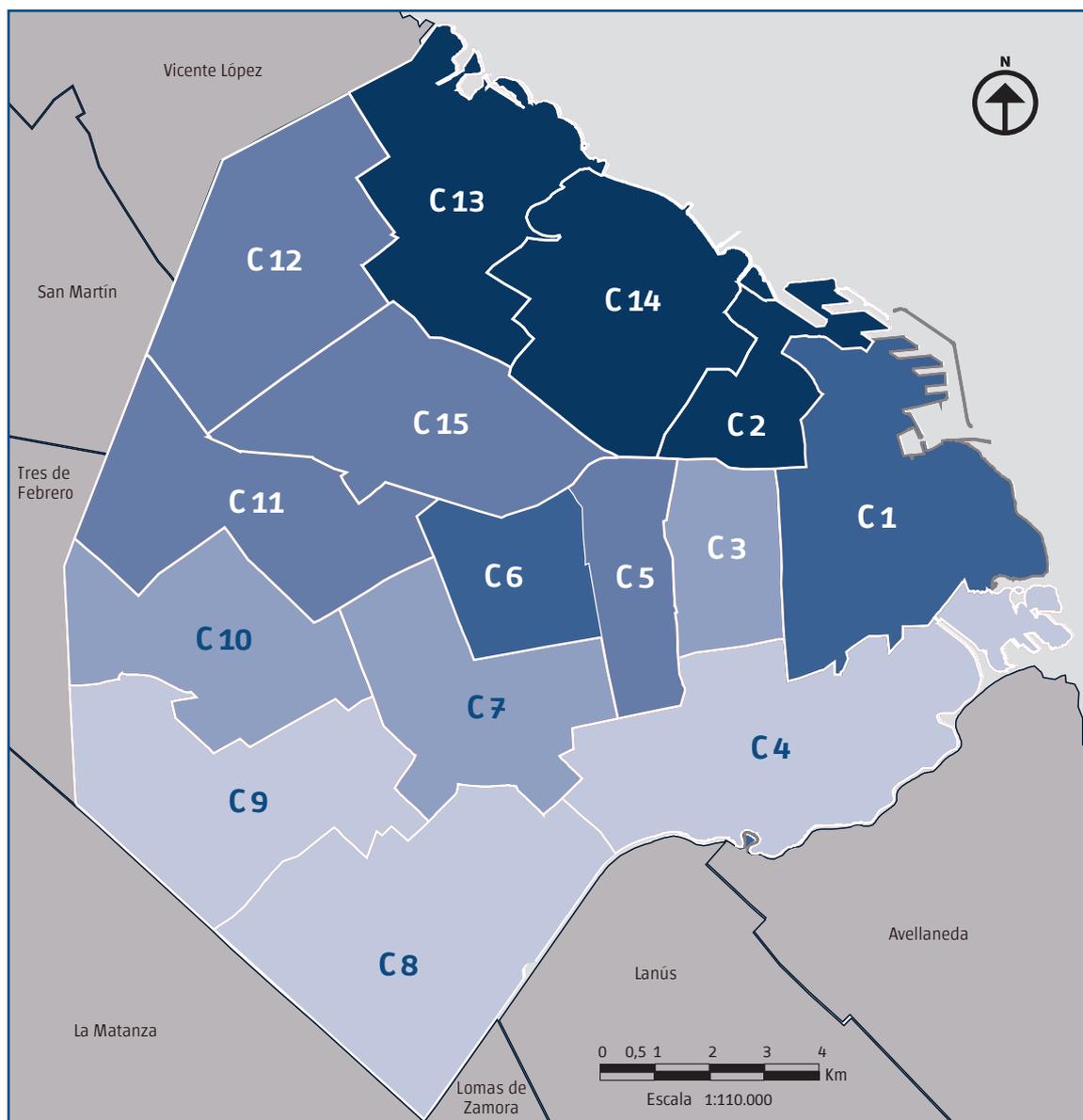
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de *Argenprop*.

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 cuarto trimestre, los alquileres más accesibles se ubicaran en las Comunas 10

(para los monoambientes), 9 (para los 2 ambientes) y 3 (para los 3 ambientes). En tanto, los más valorados para los tres subconjuntos correspondieron a departamentos en las Comunas 2 (para los de 1 ambiente), 14 (para 2 ambientes) y 1 (para 3 ambientes). La valuación inmobiliaria diferencial se basa en factores históricos de conexión y acceso, calidad urbanística y arquitectónica del entorno, factores socioculturales 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, 4to. trimestre de 2017



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



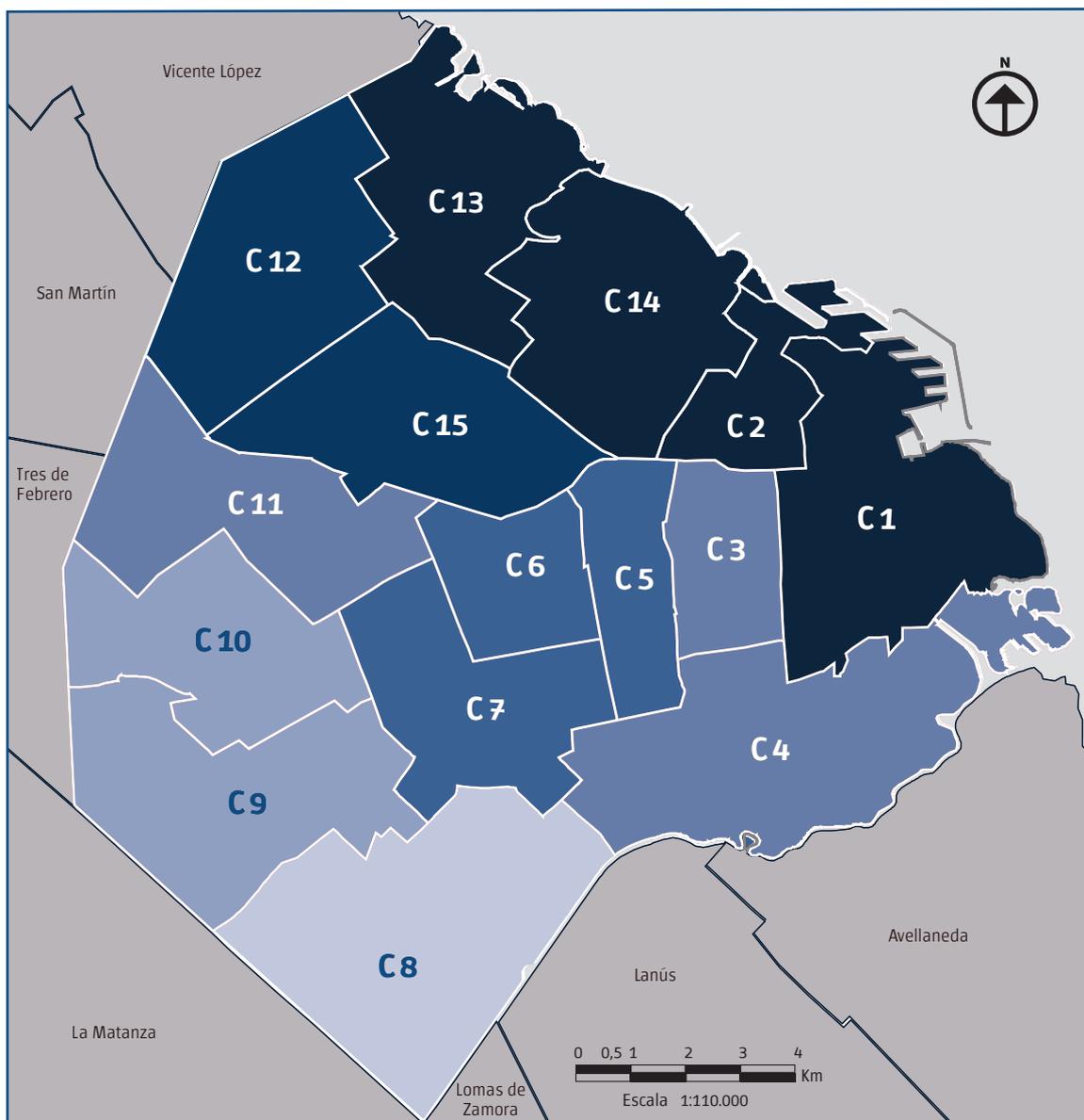
Nota: la categoría "No se calcula" corresponde a dato que no corresponde presentar debido a la naturaleza de las cosas o del cálculo (la disponibilidad de registros de las Comuna 4, 8 y 9 es inferior al mínimo requerido para su publicación).

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

Datos provisionales.

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. 4to. trimestre de 2017



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



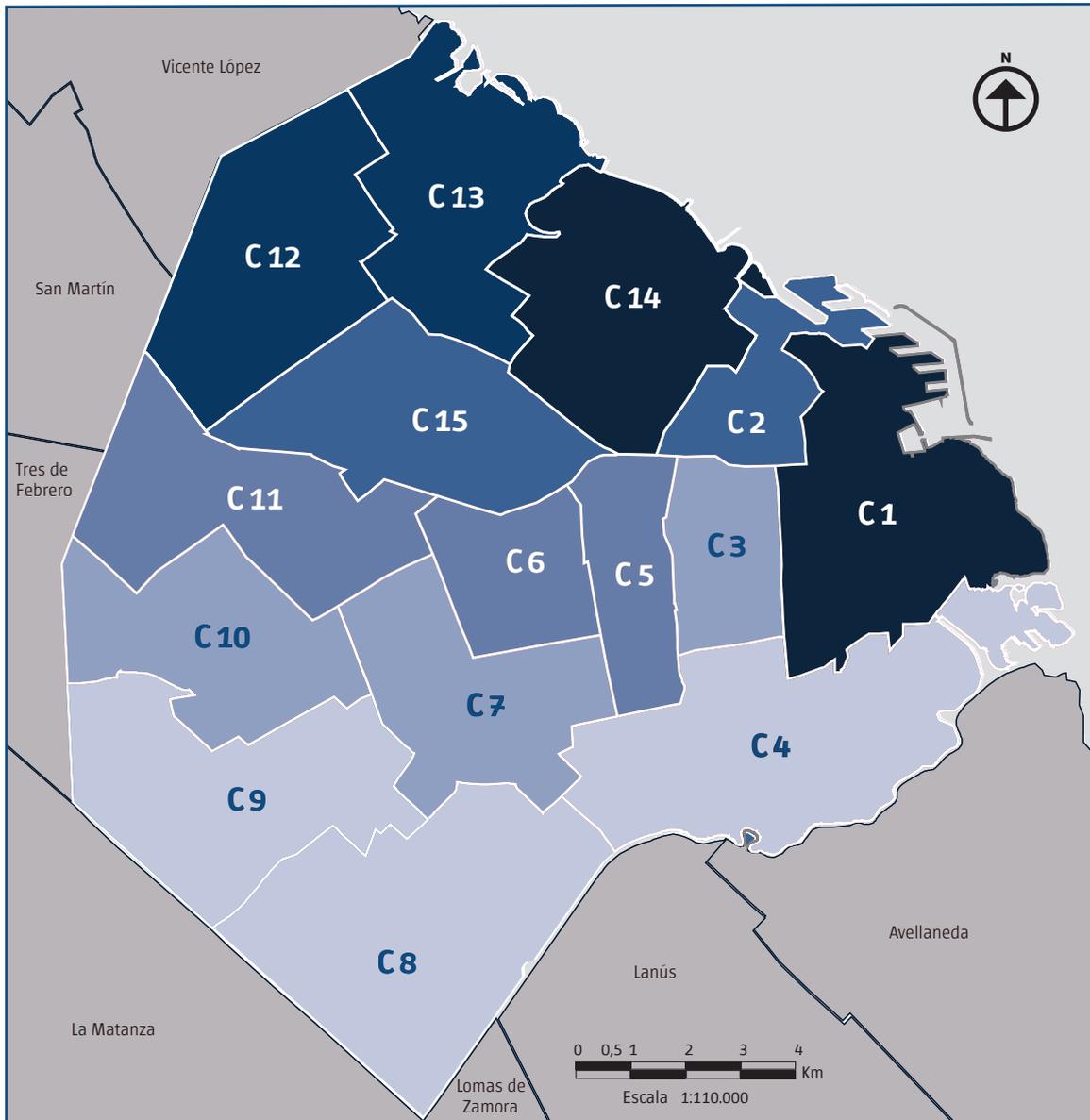
Nota: Nota: la categoría "No se calcula" corresponde a dato que no corresponde presentar debido a la naturaleza de las cosas o del cálculo (la disponibilidad de registros de la Comuna 8 es inferior al mínimo requerido para su publicación).

Los precios son calculados en base a una unidad de 43 m².

Datos provisionales.

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. 4to. trimestre de 2017



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

- No se calcula
- Hasta 12.749
- Entre 12.750 y 13.999
- Entre 14.000 y 15.249
- Entre 15.250 y 16.499
- Más de 16.500

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 Comunas 4, 8 y 9 es inferior al mínimo requerido para su publicación).

Los precios son calculados en base a una unidad de 70 m²

Datos provisorios.

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

En particular, en el cuarto 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 48,3% más en la Comuna 1 (\$ 18.052) que en la Comuna 3 (\$ 12.176). La brecha de precios entre la renta máxima y mínima alcanzó el 41,2% para los 2 ambientes usados (Comuna 14, \$ 11.145; Comuna 9, \$ 7.891) y 38,2% para los departamentos de 1 ambiente (Comuna 2, \$ 7.802; Comuna 10; \$ 5.646).

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 3 y 6 –Caballito–, donde un departamento de 3 ambientes fue un 87,5% y un 91,6% más costoso que uno de 1 ambiente. En el otro extremo, en la Comuna 1 la diferencia alcanzó, en el mismo período, el 156,8%. En la mayor parte de las comunas (8 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. 4to. trimestre de 2017

Comuna	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes
	(\$)		
Promedio Ciudad	7.028	9.621	15.311
Comuna 1	7.029	10.200	18.052
Comuna 2	7.802	10.217	15.106
Comuna 3	6.496	8.445	12.176
Comuna 4	///	8.214	///
Comuna 5	6.888	8.789	13.289
Comuna 6	7.116	8.961	13.637
Comuna 7	6.206	8.510	12.693
Comuna 8	///	///	///
Comuna 9	///	7.891	///
Comuna 10	5.646	7.901	12.344
Comuna 11	6.578	8.351	13.486
Comuna 12	6.702	9.964	15.723
Comuna 13	7.624	10.120	16.196
Comuna 14	7.654	11.145	17.397
Comuna 15	6.863	9.115	15.063

/// 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)