

# Dinámica del mercado de alquiler de departamentos. 4to. trimestre de 2018

Informe  
de resultados | 1341



Febrero de 2019



*Medalla de oro a la calidad  
en la Gestión Pública 2017*

## Resumen ejecutivo

En el cuarto trimestre de 2018 se observó un incremento en el precio del m<sup>2</sup> en alquiler de los departamentos usados, que promedió un 35,9% para los monoambientes, un 31,1% para los departamentos de 2 ambientes y un 24,9% para las unidades de 3 ambientes. En términos interanuales, el crecimiento de los alquileres continúa la tendencia a la desaceleración en el caso de los 2 y 3 ambientes (-0,7 y -0,9 puntos porcentuales -p.p.- respectivamente respecto del trimestre previo). Para los monoambientes, el comportamiento alcista se mantuvo estable.

El alza de los precios de los alquileres para todas las unidades consideradas fue menor 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 octubre/diciembre, alcanzó un 45,6%<sup>1</sup> en términos interanuales. Cabe recordar que desde el segundo trimestre de 2017 hasta abril/junio de 2018 ininterrumpidamente, los alquileres de la Ciudad se valorizaron a una tasa superior a la registrada por la trayectoria de los precios al consumidor.

Por barrio, los precios más elevados computados para los monoambientes usados se verificaron en Palermo (\$10.961) y Belgrano (\$10.625); en tanto, los departamentos de menor valor se observaron en Flores (\$8.421) y Villa Pueyrredón (\$8.428).

Para el caso de los usados de 2 ambientes, los mayores precios también correspondieron a unidades de Palermo (\$14.205) y Belgrano (\$13.802); mientras que en Liniers (\$10.239) y San Telmo (\$10.600) se encontraron las rentas medias más bajas.

Para un departamento usado de 3 ambientes, Palermo (\$20.883) y Núñez (\$20.402) constituyeron los barrios más costosos; en el otro extremo se posicionaron Balvanera (\$16.005) y Flores (\$16.332).

Por comuna, la dispersión de precios más marcada se verificó en el segmento de las propiedades de 1 ambiente, 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 octubre y diciembre, el 41,7%.

---

1 Dato provisorio.

# Índice

<b>1</b>	<b>Introducción</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Departamentos en alquiler en la Ciudad</b>	<b>4</b>
2.1	Distribución de la oferta de unidades	4
2.2	Composición de la oferta de unidades por cantidad de ambientes y tipo	6
2.3	Unidades de 1, 2 y 3 ambientes usadas	7
<b>3</b>	<b>Precio de departamentos usados en alquiler por barrio</b>	<b>8</b>
3.1	Precio promedio mensual de departamentos de 1 ambiente	8
3.2	Precio promedio mensual de departamentos de 2 ambientes	9
3.3	Precio promedio mensual de departamentos de 3 ambientes	10
<b>4</b>	<b>Precio de departamentos usados en alquiler por comuna</b>	<b>10</b>

# Dinámica del mercado de alquiler de departamentos. 4to. trimestre de 2018

## 1. Introducción

Este trabajo presenta el análisis de la oferta de departamentos en alquiler en la Ciudad de Buenos Aires durante el cuarto trimestre de 2018. El universo se corresponde con las unidades de 1 a 5 ambientes, usadas y a estrenar, de acuerdo con datos provistos por *Argenprop*<sup>2</sup>.

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 fijaron 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 m<sup>2</sup>; de 43 m<sup>2</sup> para los de 2 ambientes y de 70 m<sup>2</sup> para los de 3 ambientes<sup>3</sup>. 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.

<sup>2</sup> 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 2018.

<sup>3</sup> Las unidades base son representativas del conjunto de departamentos en alquiler por ambiente; la serie de tamaño de unidades en alquiler es procesada mensualmente y permite mantener actualizadas las unidades base; la misma se encuentra disponible en la Banco de Datos.

## 2. Departamentos en alquiler en la Ciudad

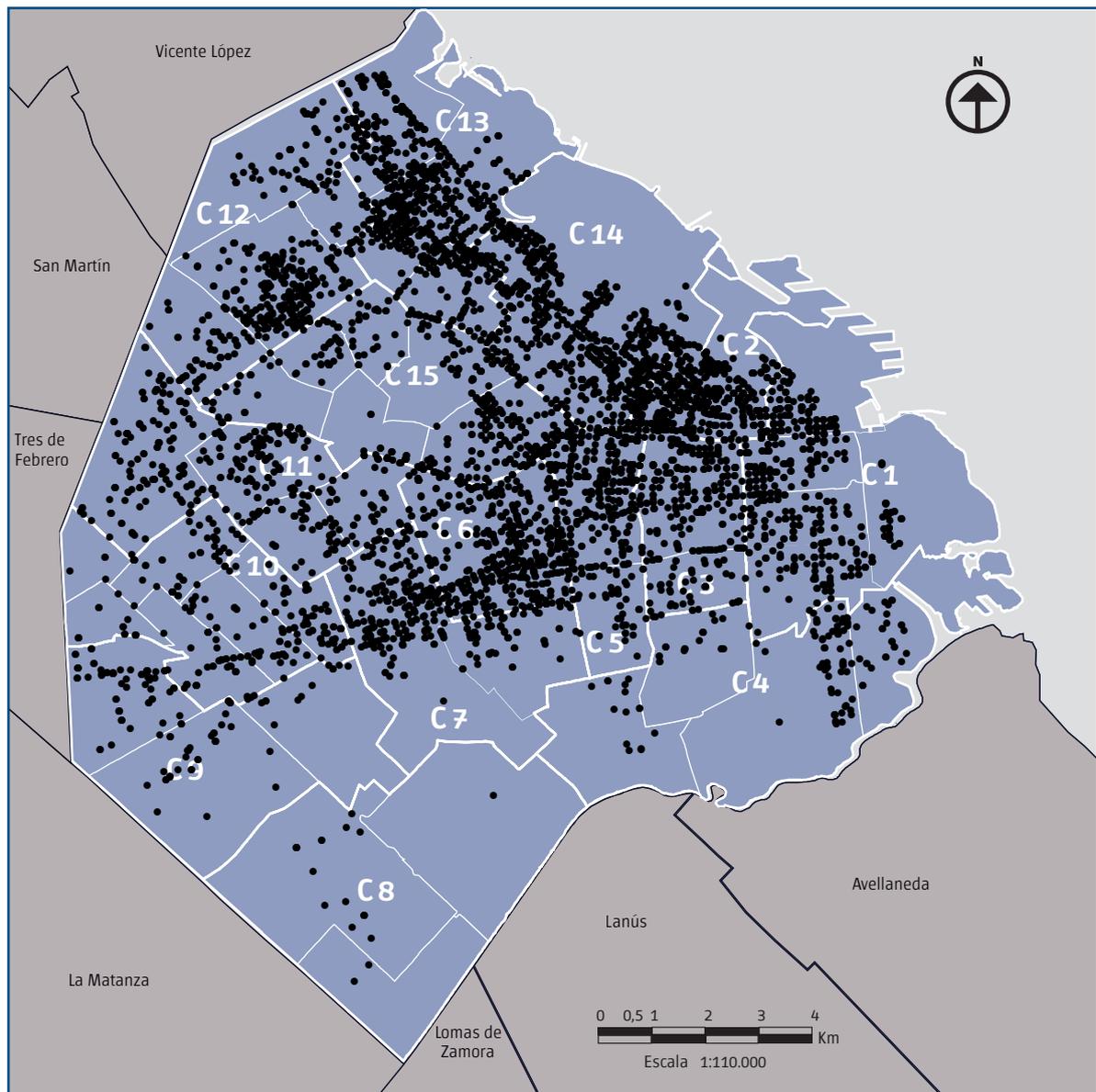
### 2.1 Distribución de la oferta de unidades

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 marcada concentración en el corredor norte y en el centro geográfico de la Ciudad<sup>4</sup>.

En particular, en el cuarto trimestre de 2018 las publicaciones correspondieron en mayor medida a unidades ubicadas en los barrios tradicionales de Palermo (13,6%), Recoleta (9,4%), Caballito (8,5%) y Belgrano (7,6%). Junto a las localizadas en Villa Urquiza y Almagro (con un aporte conjunto del 10,7%) alcanzaron casi la mitad de las publicaciones del período. En el otro extremo, 22 barrios, todos con pesos porcentuales inferiores al 1,0%, concentraron en forma conjunta apenas el 10,6% de los departamentos disponibles para alquilar entre octubre y diciembre.

<sup>4</sup> 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 2018



**Nota:** cada punto puede representar un departamento, departamentos muy próximos, o bien un edificio con más de un departamento en alquiler.

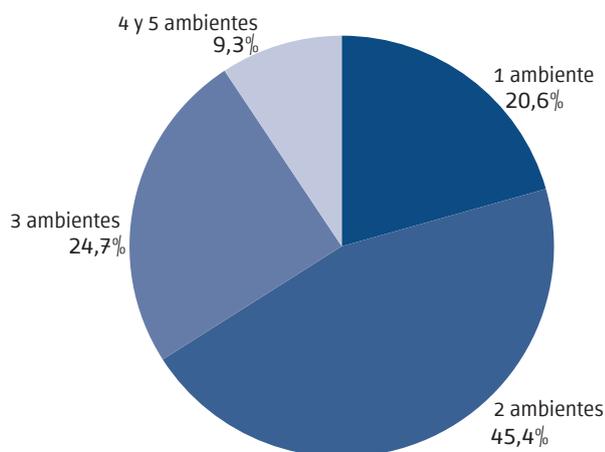
**Fuente:** Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Economía y Finanzas GCBA), sobre la base de datos de *Argenprop*.

## 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 45,4% del total de las publicaciones efectuadas en el período. El segmento de 3 ambientes (24,7%) superó en peso al conjunto de los departamentos de 1 ambiente (20,6%). La participación promedio de los monoambientes en 2018 (20,5%) fue similar a la media del período 2010/2014 y menor a los registros de 2015/2017, con un guarismo máximo del 23,9% ese año.

Si se analiza la oferta de departamentos en alquiler por tipo, se observa que las unidades a estrenar representaron el 10,2% del total de publicaciones del trimestre. Para el total de 2018 el segmento promedió un 11,6%, guarismo bajo para la serie teniendo en cuenta una incidencia media del 16,2% en 2016/2017. Asimismo, los valores máximos se computaron en 2010/2011 cuando, en promedio, más de 2 de cada 10 unidades ofertadas para alquiler correspondieron a nuevas edificaciones.

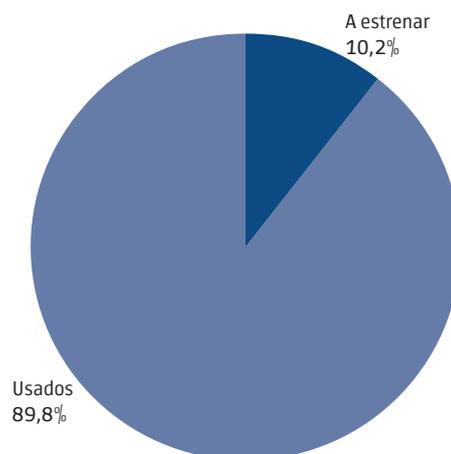
**Gráfico 2.1** Distribución porcentual de departamentos en alquiler por cantidad de ambientes. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2018



**Nota:** datos provisorios.

**Fuente:** Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Economía y Finanzas 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 2018



**Nota:** datos provisorios.

**Fuente:** Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Economía y Finanzas 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, 13 y 14). En particular en la Comuna 2, la incidencia de los departamentos de 4 y 5 ambientes superó por 5,5 puntos porcentuales –p.p.– la participación media de este segmento en el total.

Por el contrario, las Comunas 9, 11 y 12 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 las edificaciones en altura corresponden a nuevos emprendimientos, de pocos pisos y unidades pequeñas (hasta un dormitorio).

Asimismo, la mayor concentración de monoambientes en alquiler del cuarto trimestre se verificó en las Comunas 12 y 1, totalizando el 27,8% y 25,1% respectivamente, versus el 20,6% 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 las Comunas 10 y 9, 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 2018

Comuna	Total	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes	4 y 5 ambientes	Total	Usados	A estrenar
<b>Promedio Ciudad</b>	<b>100,0</b>	<b>20,6</b>	<b>45,4</b>	<b>24,7</b>	<b>9,3</b>	<b>100,0</b>	<b>89,8</b>	<b>10,2</b>
Comuna 1	100,0	25,1	45,0	21,5	8,4	100,0	90,9	9,1
Comuna 2	100,0	20,6	37,1	27,4	14,8	100,0	92,6	7,4
Comuna 3	100,0	23,5	45,0	25,0	6,5	100,0	93,1	6,9
Comuna 4	100,0	10,7	45,5	34,8	8,9	100,0	94,6	5,4
Comuna 5	100,0	23,8	45,7	24,4	6,0	100,0	94,6	5,4
Comuna 6	100,0	15,7	47,7	27,5	9,1	100,0	93,6	6,4
Comuna 7	100,0	17,5	48,3	24,8	9,3	100,0	89,1	10,9
Comuna 8	///	///	///	///	///	///	///	///
Comuna 9	100,0	19,8	52,7	23,1	4,4	100,0	80,2	19,8
Comuna 10	100,0	24,6	48,3	19,7	7,4	100,0	77,3	22,7
Comuna 11	100,0	17,3	46,4	30,7	5,7	100,0	90,8	9,2
Comuna 12	100,0	27,8	48,6	18,0	5,6	100,0	87,2	12,8
Comuna 13	100,0	17,2	42,7	26,2	13,9	100,0	92,3	7,7
Comuna 14	100,0	19,2	44,8	24,9	11,2	100,0	85,8	14,2
Comuna 15	100,0	24,5	50,2	19,0	6,3	100,0	87,3	12,7

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

**Nota:** datos provisorios.

La suma de los valores parciales puede diferir del total por procedimientos de redondeo.

**Fuente:** Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Economía y Finanzas 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 en el cuarto trimestre de 2018.

En lo que respecta al precio de publicación, los departamentos de 1 ambiente fueron los que incrementaron su valor en mayor proporción (35,9% interanual), alcanzando, en promedio, \$9.549 para una unidad base de 30 m<sup>2</sup>. Las unidades de 2 ambientes le siguieron con una evolución positiva menor, del 31,1%, y las de 3 ambientes mostraron

el crecimiento más bajo, del 24,9%: así, los 2 ambientes se valoraron en \$12.615 –para 43 m<sup>2</sup>– y los departamentos de 3 ambientes en \$19.120 –para una unidad base de 70 m<sup>2</sup>–.

Por su parte, el tamaño promedio se ubicó dentro del parámetro histórico de cada segmento y alcanzó, en el trimestre, 32 m<sup>2</sup> para los monoambientes, 42 m<sup>2</sup> para los 2 ambientes y 66 m<sup>2</sup> para los 3 ambientes. Asimismo, las unidades de 2 dormitorios fueron las más antiguas (36 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 m<sup>2</sup> (pesos), de tamaño (m<sup>2</sup>) y de antigüedad (años). Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2018

Departamentos	Precio promedio (unidad base)		Promedio Ciudad		
	\$	Variación interanual (%)	Precio por m <sup>2</sup> (\$)	Tamaño (m <sup>2</sup> )	Antigüedad (años)
1 ambiente	9.549	35,9	318,3	32	20
2 ambientes	12.615	31,1	293,4	42	29
3 ambientes	19.120	24,9	273,1	66	36

**Nota:** datos provisorios.

Para el cálculo de precio promedio por unidad se considera una superficie de 30 m<sup>2</sup> para 1 ambiente; 43 m<sup>2</sup> para 2 ambientes; y para 3 ambientes, 70 m<sup>2</sup>.

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

### 3. Precio de departamentos usados 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 (\$10.961), Belgrano (\$10.625) y Recoleta (\$10.287); en el extremo opuesto se ubicaron Flores (\$8.421), Villa Pueyrredón (\$8.428) y Balvanera (\$8.820).

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 Crespo (45,0%) y Palermo (43,2%); en tanto, el menor incremento se verificó en Caballito (26,6%)<sup>5</sup>.

<sup>5</sup> El mercado de alquiler de monoambientes es relativamente pequeño, con mayor predominancia de unidades a estrenar respecto del promedio de la oferta y concentrado geográficamente. Estas características le imprimen una mayor variabilidad de precios entre períodos, sobre todo a nivel de barrio.

**Cuadro 3.1** Precio promedio mensual (pesos) de departamentos en alquiler de 1 ambiente usados (en base a 30 m<sup>2</sup>) por barrio y variación porcentual interanual. Barrios seleccionados. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre. Años 2017/2018

Barrio	4to. trimestre de 2017	4to. trimestre de 2018	Variación interanual (%)
	(\$)		
<b>Promedio Ciudad</b>	<b>7.028</b>	<b>9.549</b>	<b>35,9</b>
Almagro	6.947	9.893	42,4
Balvanera	6.682	8.820	32,0
Belgrano	7.753	10.625	37,0
Caballito	7.116	9.007	26,6
Colegiales	///	9.884	///
Flores	6.059	8.421	39,0
Palermo	7.654	10.961	43,2
Recoleta	7.802	10.287	31,8
Saavedra	///	9.560	///
San Nicolás	6.503	9.110	40,1
Villa Crespo	6.840	9.920	45,0
Villa Pueyrredón	///	8.428	///
Villa Urquiza	6.773	9.645	42,4

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

**Nota:** datos provisorios.

Los datos presentados pueden diferir de los publicados anteriormente por cambios metodológicos en el cálculo del precio por m<sup>2</sup>.

**Fuente:** Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Economía y Finanzas 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 (\$14.205), Belgrano (\$13.802) y Núñez (\$13.614); en tanto, Liniers (\$10.239), San Telmo (\$10.600) y Villa Gral. Mitre (\$10.606) mostraron los menores precios.

En términos de dinámica, San Nicolás y Villa Devoto resultaron los barrios de mayor incremento interanual (44,4% y 43,7%, respectivamente). Por el contrario, las menores subas se verificaron en Montserrat (20,7%) y Saavedra (22,2%).

**Cuadro 3.2** Precio promedio mensual (pesos) de departamentos en alquiler de 2 ambientes usados (en base a 43 m<sup>2</sup>) por barrio y variación porcentual interanual. Barrios seleccionados. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre. Años 2017/2018

Barrio	4to. trimestre de 2017	4to. trimestre de 2018	Variación interanual (%)
	(\$)		
<b>Promedio Ciudad</b>	<b>9.621</b>	<b>12.615</b>	<b>31,1</b>
Almagro	8.855	12.241	38,2
Balvanera	8.375	11.887	41,9
Belgrano	10.097	13.802	36,7
Boedo	///	11.630	///
Caballito	8.961	12.156	35,7
Colegiales	10.032	13.267	32,2
Flores	8.626	11.136	29,1
Floresta	///	11.045	///
Liniers	///	10.239	///
Montserrat	9.743	11.761	20,7
Núñez	10.243	13.614	32,9
Palermo	11.145	14.205	27,5
Parque Chacabuco	8.188	11.719	43,1
Recoleta	10.217	13.404	31,2
Saavedra	11.026	13.470	22,2
San Cristóbal	8.589	11.086	29,1
San Nicolás	8.037	11.605	44,4
San Telmo	///	10.600	///
Villa Crespo	8.797	12.510	42,2
Villa del Parque	8.076	10.938	35,4
Villa Devoto	8.735	12.556	43,7
Villa Gral Mitre.	///	10.606	///
Vila Urquiza	9.732	13.079	34,4

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

**Nota:** datos provisorios.

Los datos presentados pueden diferir de los publicados anteriormente por cambios metodológicos en el cálculo del precio por m<sup>2</sup>.

**Fuente:** Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Economía y Finanzas 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 Palermo (\$20.883), Núñez (\$20.402) y Retiro (\$20.285); y los más accesibles fueron Balvanera (\$16.005) y Flores (\$16.332).

En el último trimestre, Almagro evidenció el aumento más pronunciado (42,3%), seguido por Colegiales (33,9%); en tanto, Palermo (20,0%) y Núñez (21,6%) acumularon los menores incrementos.

**Cuadro 3.3** Precio promedio mensual (pesos) de departamentos en alquiler de 3 ambientes usados (en base a 70 m<sup>2</sup>) por barrio y variación porcentual interanual. Barrios seleccionados. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre. Años 2017/2018

Barrio	4to. trimestre de 2017	4to. trimestre de 2018	Variación interanual (%)
	(\$)		
<b>Promedio Ciudad</b>	<b>15.311</b>	<b>19.120</b>	<b>24,9</b>
Almagro	13.127	18.687	42,3
Balvanera	12.171	16.005	31,5
Belgrano	16.227	20.281	25,0
Caballito	13.637	18.202	33,5
Colegiales	15.127	20.249	33,9
Flores	12.265	16.332	33,2
Núñez	16.781	20.402	21,6
Palermo	17.397	20.883	20,0
Recoleta	15.106	20.024	32,6
Retiro	///	20.285	///
Villa Crespo	14.911	18.641	25,0
Villa del Parque	13.782	18.085	31,2
Villa Devoto	///	19.058	///

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

**Nota:** datos provisorios.

Los datos presentados pueden diferir de los publicados anteriormente por cambios metodológicos en el cálculo del precio por m<sup>2</sup>.

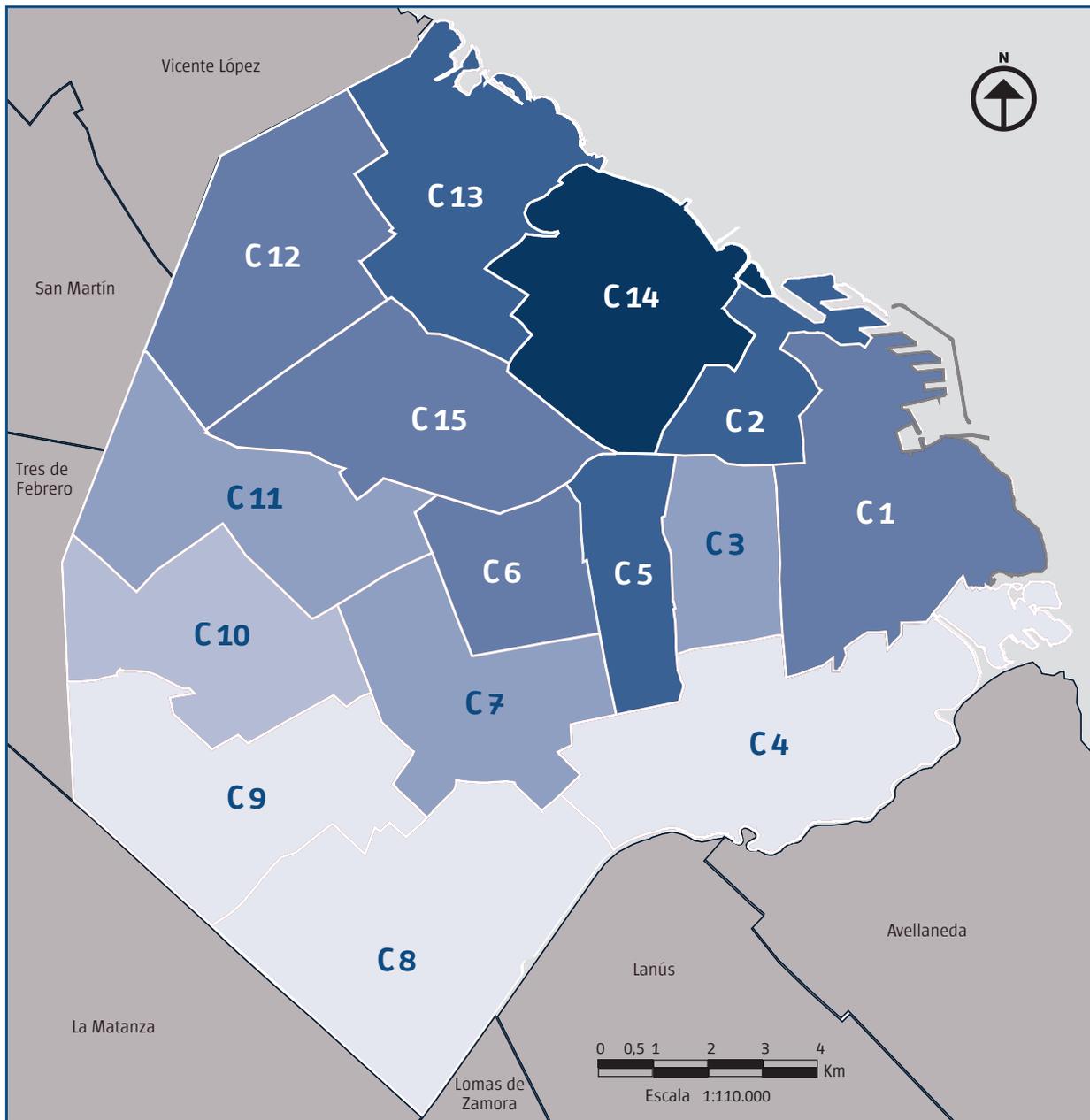
**Fuente:** Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Economía y Finanzas GCBA), sobre la base de datos *Argenprop*.

## 4. Precio de departamentos usados 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 aunque heterogénea, similar para los tres segmentos –1, 2 y 3 ambientes usados–, con los rangos de precios mínimos mayormente en el suroeste 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 la

Comuna 10 para unidades de 1 ambiente, en la Comuna 9 para los 2 ambientes y en la Comuna 3 para los de 3 ambientes; en tanto, los más elevados correspondieron a departamentos de la Comuna 14, en todos los casos. Son históricos los factores que propician la valuación inmobiliaria diferencial, en base a cuestiones de conexión y acceso, calidad urbanística y arquitectónica del entorno y factores socioculturales, 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 2018



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

- No se calcula
- Hasta 8.249
- Entre 8.250 y 8.999
- Entre 9.000 y 9.749
- Entre 9.750 y 10.499
- 10.500 y más

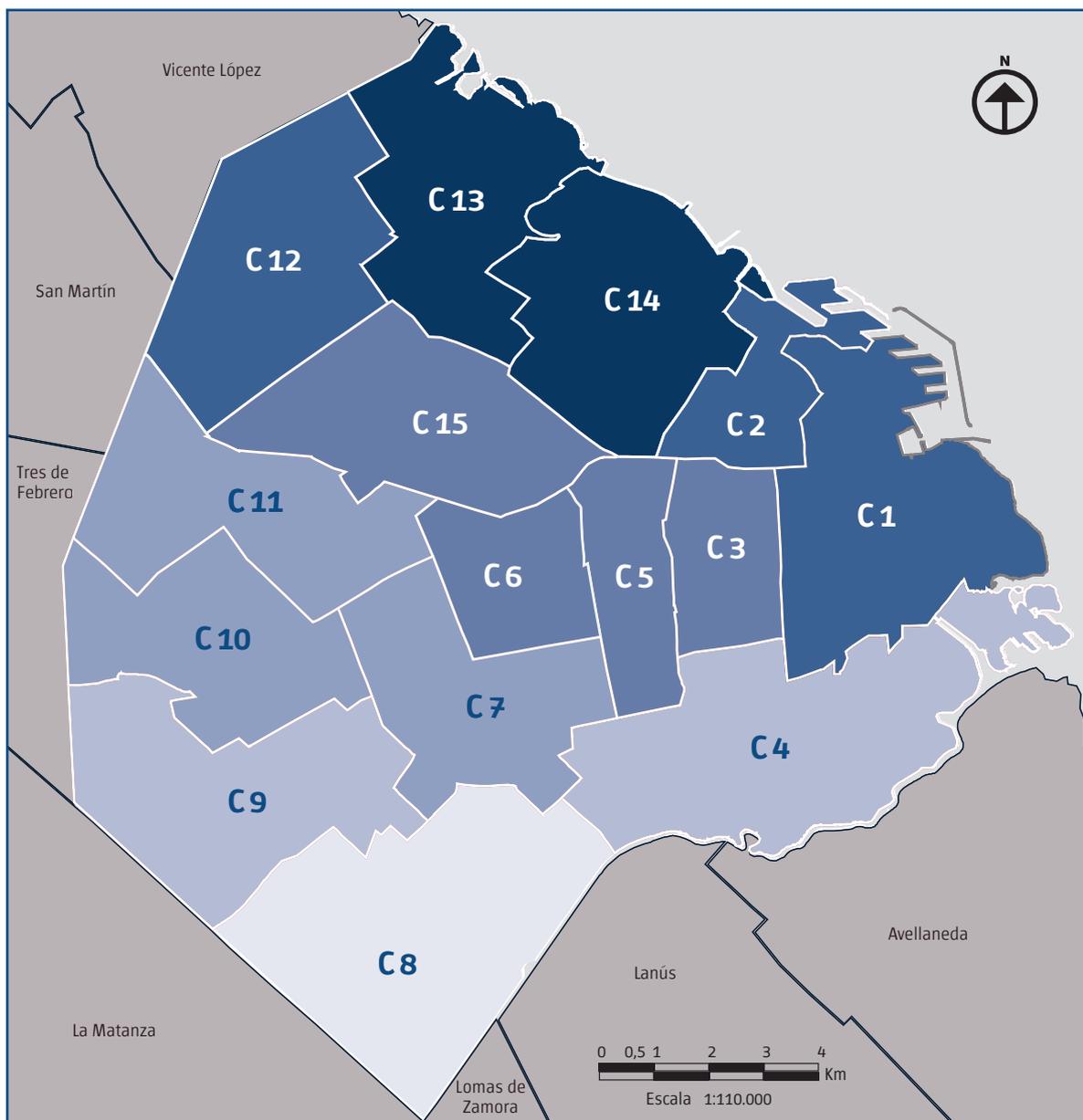
**Nota:** datos provisionales.

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 m<sup>2</sup>.

**Fuente:** Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Economía y Finanzas 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 2018



**Precio promedio de un departamento de 2 ambiente usado (\$)**

- No se calcula
- Hasta 10.499
- Entre 10.500 y 11.499
- Entre 11.500 y 12.499
- Entre 12.500 y 13.499
- 13.500 y más

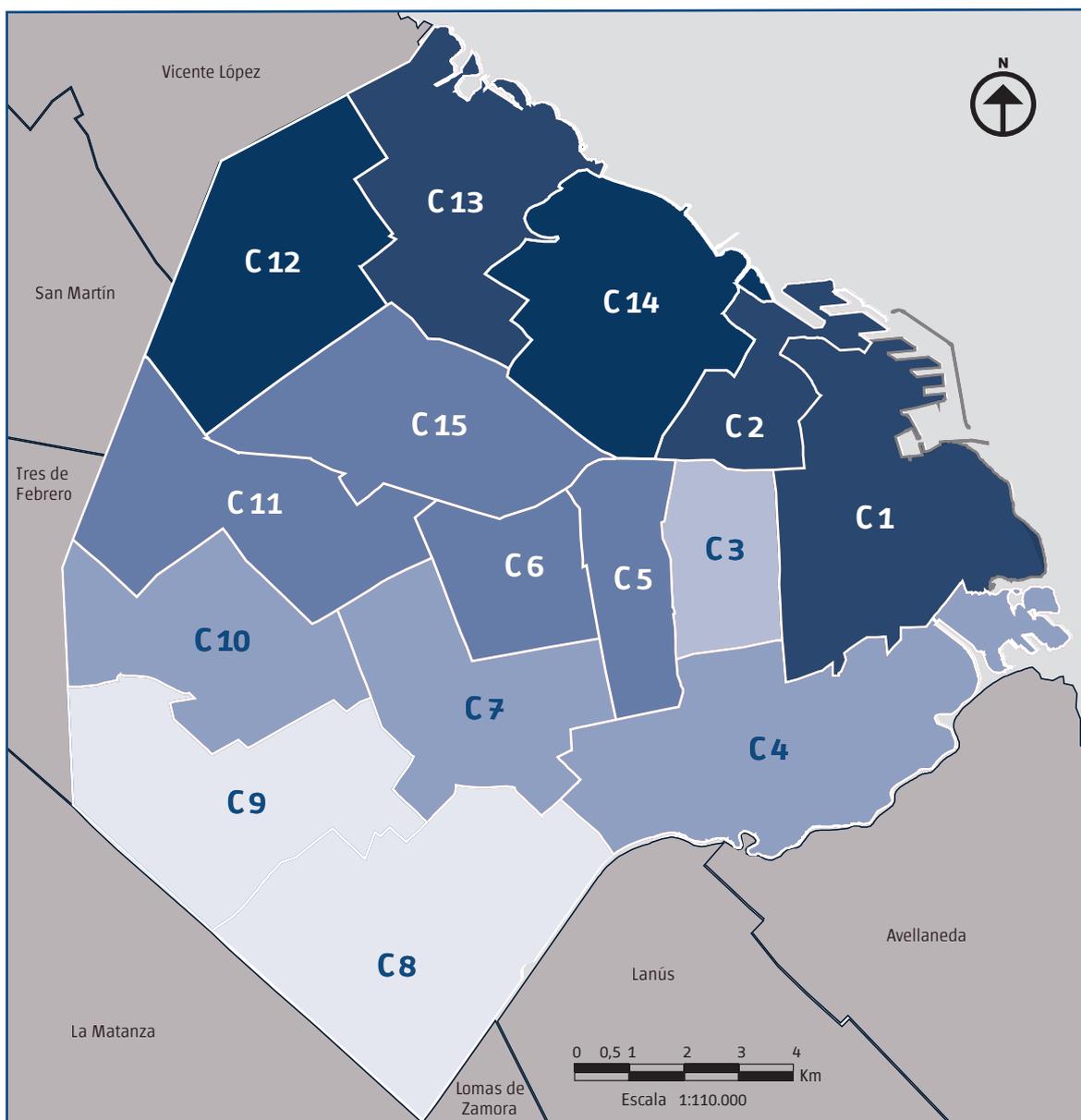
**Nota:** datos provisionales.

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 m<sup>2</sup>.

**Fuente:** Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Economía y Finanzas 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 2018



**Precio promedio de un departamento de 3 ambiente usado (\$)**

- No se calcula
- Hasta 15.999
- Entre 16.000 y 17.499
- Entre 17.500 y 18.999
- Entre 19.000 y 20.499
- 20.500 y más

**Nota:** datos provisorios.

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 m<sup>2</sup>.

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

En particular, en el cuarto trimestre de 2018 la dispersión de precios se hizo más marcada en el segmento de los departamentos de 1 ambiente, donde una unidad tipo de 30 m<sup>2</sup> se cotizó un 41,7% más en la Comuna 14 (\$10.961) que en la Comuna 10 (\$7.734). La brecha de precios entre la renta máxima y mínima alcanzó el 41,1% para los usados de 2 ambientes (Comuna 14, \$14.205; Comuna 9, \$10.064) y el 30,9% para los departamentos de 3 ambientes (Comuna 14, \$20.883; Comuna 3, \$15.949).

Por otra parte, en la Comuna 3 un departamento de 3 ambientes fue un 85,6% más costoso que uno de 1 ambiente (menor amplitud). En el otro extremo, en la Comuna 12 la diferencia alcanzó, en el mismo período, el 120,2%. En la mitad de las comunas (6 de 12), el alquiler 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 2018

Comuna	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes
	(\$)		
<b>Promedio Ciudad</b>	<b>9.549</b>	<b>12.615</b>	<b>19.120</b>
Comuna 1	9.364	12.870	19.913
Comuna 2	10.287	13.404	20.024
Comuna 3	8.591	11.639	15.949
Comuna 4	///	10.368	16.040
Comuna 5	9.891	12.115	18.688
Comuna 6	9.007	12.156	18.202
Comuna 7	8.557	11.310	16.865
Comuna 8	///	///	///
Comuna 9	///	10.064	///
Comuna 10	7.734	10.876	16.672
Comuna 11	8.762	11.374	18.551
Comuna 12	9.397	12.993	20.693
Comuna 13	10.462	13.658	20.306
Comuna 14	10.961	14.205	20.883
Comuna 15	9.377	12.405	18.801

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

**Nota:** datos provisorios.

Para el cálculo de precio promedio por unidad se considera una superficie de 30 m<sup>2</sup> para 1 ambiente; 43 m<sup>2</sup> para 2 ambientes; y para 3 ambientes, 70 m<sup>2</sup>.

**Fuente:** Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Economía y Finanzas 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](http://www.estadisticaciudad.gob.ar)  
Para consultas dirijase al Departamento Documentación y Atención al Usuario a [cdocumentacion@estadisticaciudad.gob.ar](mailto:cdocumentacion@estadisticaciudad.gob.ar)



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



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