

Dinámica del mercado de alquiler de departamentos. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2019

Informe
de resultados

| 1433



Febrero de 2020



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

Resumen ejecutivo

En el cuarto trimestre de 2019 se observó un incremento en el precio del m² en alquiler de los departamentos usados, que promedió un 33,4% para los monoambientes, un 33,8% para los departamentos de 2 ambientes y un 29,4% para las unidades de 3 ambientes. En términos interanuales, el incremento en el valor de los alquileres verificó una desaceleración respecto del trimestre previo (-2,4, -1,2 y -2,3 puntos porcentuales —p.p.—, para 1, 2 y 3 ambientes, respectivamente).

El aumento de los precios de los alquileres para todas las unidades consideradas fue menor a la variación estimada por el Índice de Precios al Consumidor de la Ciudad de Buenos Aires (IPCBA) que, en promedio para octubre/diciembre, alcanzó un 48,9%¹ en términos interanuales. De esta manera, por sexto trimestre consecutivo los alquileres se valorizaron a un ritmo muy inferior al registrado por la trayectoria de los precios al consumidor.

Por barrio, los alquileres más elevados computados para los monoambientes usados se verificaron en Belgrano (\$14.568) y Núñez (\$14.525); en tanto, los departamentos de menor valor se observaron en Villa del Parque (\$ 11.016) y Flores (\$11.268).

Para el caso de los usados de 2 ambientes, los mayores precios correspondieron a unidades de Puerto Madero (\$29.304), seguido de Palermo (\$19.365); mientras que en Flores (\$14.370) y Floresta (\$14.412) se encontraron las rentas medias más bajas.

Para un departamento usado de 3 ambientes, Palermo (\$28.130) y Núñez (\$27.797) constituyeron los barrios más costosos; en el otro extremo se posicionaron Balvanera (\$20.517) y Flores (\$20.941).

Por último, la brecha de precios entre la comuna con los alquileres más costosos y la de menor valorización fue máxima para el segmento de 3 ambientes (41,2%). Para 2 y 3 ambientes los alquileres más elevados correspondieron a unidades de la Comuna 14, mientras que los valores promedio más bajos se alcanzaron en la Comuna 9 (2 ambientes) y en la 4 (3 ambientes); en tanto, para los monoambientes la Comuna 13 registró los alquileres promedio más elevados y la Comuna 11, los menores.

1 Dato provisorio.

Índice

1	Introducción	4
2	Departamentos en alquiler en la Ciudad	4
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
3	Precio de departamentos usados en alquiler por barrio	8
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
4	Precio de departamentos usados en alquiler por comuna	10

Dinámica del mercado de alquiler de departamentos. Ciudad de Buenos Aires 4to. trimestre de 2019

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 2019. El universo se corresponde con las unidades de 1 a 5 ambientes, usadas 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 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 m²; de 43 m² para los de 2 ambientes y de 70 m² para los de 3 ambientes³. 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. 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 Ciudad⁴.

En particular, las publicaciones correspondieron en mayor medida a unidades ubicadas en los barrios tradicionales de Palermo (14,4%), Recoleta (9,4%), Caballito (7,8%) y Belgrano (7,1%). Junto a las localizadas en Villa Urquiza, Almagro y Flores (con un aporte conjunto del 14,9%) concentraron más de la mitad de las publicaciones del período. En el otro extremo, 24 barrios, todos con pesos porcentuales inferiores al 1,0%, totalizaron en forma conjunta apenas el 12,6% de los departamentos disponibles para alquilar entre octubre y diciembre.

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 2019.

³ 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 actualizada la superficie de las unidades base; la misma se encuentra disponible en el Banco de Datos.

⁴ 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.

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 44,5% del total de las publicaciones efectuadas en el período. El segmento de 3 ambientes (24,6%) superó en peso al conjunto de los departamentos de 1 ambiente (21,7%).

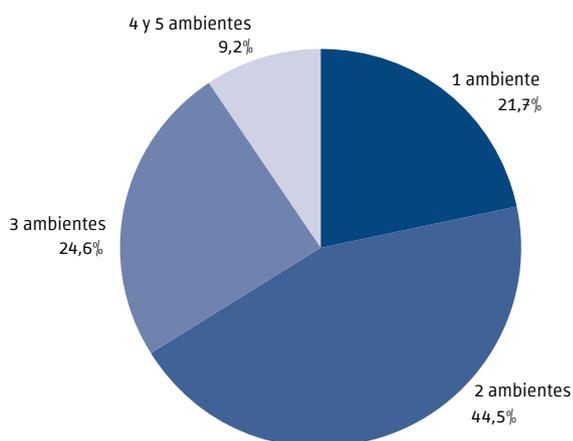
Si se analiza la oferta de departamentos en alquiler por tipo, se observa que las unidades a estrenar representaron el 8,7% del total de publicaciones del trimestre, guarismo bajo para la serie teniendo en cuenta una incidencia media del 13,1% en el trienio 2016/2019. Asimismo, los máximos se computaron en 2010/2011 cuando en promedio más de 2 de cada 10 unidades ofertadas para alquiler correspondieron a nuevas edificaciones; en oposición, 2019 promedió 9,0%, por lo que se constituye en el año con la media más baja de la década.

Al tener en cuenta la distribución de la oferta por cantidad de ambientes según comuna, se observa una clara sobrerrepresentación de las unidades más amplias –de 4 y 5 ambientes– en las Comunas 13 (Belgrano, Colegiales, Núñez), 2 (Recoleta), 10 (Floresta, Monte Castro, Vélez Sarsfield, Versalles, Villa Luro, Villa Real) y 14 (Palermo). En particular, en la Comuna 13 la incidencia de los departamentos de 4 y 5 ambientes superó por 3,3 p.p. la participación media de este segmento en el total.

Por el contrario, las Comunas 12 (Coghlan, Saavedra, Villa Pueyrredón, Villa Urquiza) 5 (Almagro y Boedo) y 15 (Agronomía, Chacarita, Parque Chas, Paternal, Villa Crespo y Villa Ortúzar) mostraron muy poca oferta relativa de departamentos de más de 3 ambientes. En este caso se trata mayormente de barrios con preponderancia de casas o PH por sobre departamentos; donde las edificaciones en altura corresponden a nuevos emprendimientos, de pocos pisos y unidades pequeñas (hasta un dormitorio). Como contrapartida, la mayor concentración de monoambientes en alquiler se verificó en la Comuna 15, la 12 y en la 1 (Constitución, Montserrat, Puerto Madero, Retiro, San Nicolás, San Telmo), sobrepasando el 26,3% en todos los casos, porcentaje muy superior al 21,7% promedio.

Por otro lado, se verificó una sobrerrepresentación de departamentos a estrenar en alquiler en las Comunas 9 (Parque Avellaneda, Liniers y Mataderos), 12, 6 (Caballito) y 15, entre otras.

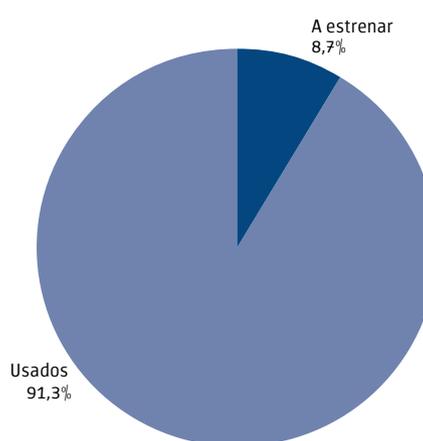
Gráfico 2.1 Distribución porcentual de departamentos en alquiler por cantidad de ambientes. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2019



Nota: datos provisionarios.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda 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 2019



Nota: datos provisionarios.

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

Cuadro 2.1 Distribución porcentual de departamentos en alquiler por cantidad de ambientes y por tipo según comuna. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2019

Comuna	Total	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes	4 y 5 ambientes	Total	Usados	A estrenar
Promedio Ciudad	100,0	21,7	44,5	24,6	9,2	100,0	91,3	8,7
Comuna 1	100,0	26,3	40,2	25,0	8,5	100,0	96,4	3,6
Comuna 2	100,0	23,4	36,3	28,3	12,0	100,0	94,9	5,1
Comuna 3	100,0	22,8	46,0	23,9	7,4	100,0	91,2	8,8
Comuna 4	100,0	19,7	50,0	23,5	6,8	100,0	91,7	8,3
Comuna 5	100,0	25,9	47,6	20,1	6,4	100,0	90,9	9,1
Comuna 6	100,0	18,8	48,8	23,4	9,0	100,0	88,4	11,6
Comuna 7	100,0	19,5	43,8	27,2	9,5	100,0	90,8	9,2
Comuna 8	///	///	///	///	///	///	///	///
Comuna 9	100,0	22,6	49,6	20,0	7,8	100,0	83,5	16,5
Comuna 10	100,0	16,1	49,5	23,9	10,6	100,0	90,4	9,6
Comuna 11	100,0	20,3	47,6	25,1	7,1	100,0	90,7	9,3
Comuna 12	100,0	26,6	49,2	18,2	6,1	100,0	87,0	13,0
Comuna 13	100,0	14,2	44,5	28,9	12,4	100,0	90,9	9,1
Comuna 14	100,0	21,7	41,8	25,8	10,6	100,0	92,6	7,4
Comuna 15	100,0	27,4	46,2	19,9	6,6	100,0	89,2	10,8

/// 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 Hacienda 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 las principales características de su oferta en el cuarto trimestre de 2019, a través del Cuadro 2.2.

Los departamentos de 2 ambientes fueron los que incrementaron su valor en mayor proporción (33,8% interanual), alcanzando en promedio \$16.880 para una unidad base de 43 m². Las unidades de 1 ambiente le siguieron con una evolución muy similar, del 33,4%, y las de 3 ambientes mostraron el crecimiento más bajo del

trimestre, 29,4%. Así, los monoambientes se valoraron en \$12.737 –para 30 m²– y los departamentos de 3 ambientes en \$24.744 –para una unidad base de 70 m²–.

El tamaño promedio se ubicó dentro del parámetro histórico para el segmento de monoambientes (32 m²) y para el de los 2 ambientes (42 m²); en tanto para los 3 ambientes el guarismo marca una media menor (66 m² contra 68 m² promedio en 2017/2018). Asimismo, las unidades de 2 dormitorios fueron las más antiguas (37 años) mientras que el conjunto de 1 ambiente constituyó el más nuevo, con un promedio de 23 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 2019

Departamentos	Precio promedio (unidad base)		Promedio Ciudad		
	\$	Variación interanual (%)	Precio por m ² (\$)	Tamaño (m ²)	Antigüedad (años)
1 ambiente	12.737	33,4	424,6	32	23
2 ambientes	16.880	33,8	392,6	42	30
3 ambientes	24.744	29,4	353,5	66	37

Nota: datos provisorios.

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.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda 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 Belgrano (\$14.568), Núñez (\$14.525) y Palermo (\$14.134); en el extremo opuesto se ubicaron Villa del Parque (\$ 11.016), Flores (\$11.268) y San Nicolás (\$11.882).

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 (41,1%) y Belgrano (37,1%); en tanto, los menores incrementos se verificaron en Villa Urquiza (28,2%) y Almagro (28,8%)⁵.

⁵ 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 m²) por barrio y variación porcentual interanual. Barrios seleccionados. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre. Años 2018/2019

Barrio	4to. trimestre de 2018	4to. trimestre de 2019	Variación interanual (%)
	(\$)		
Promedio Ciudad	9.549	12.737	33,4
Almagro	9.893	12.740	28,8
Balvanera	8.820	12.074	36,9
Belgrano	10.625	14.568	37,1
Caballito	9.007	12.710	41,1
Flores	8.421	11.268	33,8
Núñez	///	14.525	///
Palermo	10.961	14.134	29,0
Recoleta	10.287	13.607	32,3
Retiro	///	13.475	///
San Nicolás	9.110	11.882	30,4
Villa Crespo	9.920	13.556	36,6
Villa del Parque	///	11.016	///
Villa Urquiza	9.645	12.361	28,2

/// 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 m².

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

3.2 Precio promedio mensual de departamentos de 2 ambientes

Para el segmento de 2 ambientes usados, los barrios que promediaron los mayores valores de alquiler fueron Puerto Madero (\$29.304), Palermo (\$19.365) y Recoleta (\$18.465); en tanto, Flores (\$14.370), Floresta (\$14.412) y Boedo (\$ 14.854) mostraron los menores precios.

En términos de dinámica, Recoleta y San Cristóbal resultaron los barrios de mayor incremento interanual (37,8% y 36,6%, respectivamente). Por el contrario, las menores subas se verificaron en Villa Devoto (26,3%) y Boedo (27,7%).

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 2018/2019

Barrio	4to. trimestre de 2018	4to. trimestre de 2019	Variación interanual (%)
	(\$)		
Promedio Ciudad	12.615	16.880	33,8
Almagro	12.241	16.101	31,5
Balvanera	11.887	15.481	30,2
Barracas	///	15.263	///
Belgrano	13.802	17.939	30,0
Boedo	11.630	14.854	27,7
Caballito	12.156	16.330	34,3
Chacarita	///	17.155	///
Colegiales	13.267	17.851	34,6
Flores	11.136	14.370	29,0
Floresta	11.045	14.412	30,5
Núñez	13.614	18.122	33,1
Palermo	14.205	19.365	36,3
Parque Chacabuco	11.719	15.408	31,5
Puerto Madero	///	29.304	///
Recoleta	13.404	18.465	37,8
Retiro	///	17.034	///
San Cristóbal	11.086	15.140	36,6
San Nicolás	11.605	15.014	29,4
Villa Crespo	12.510	16.441	31,4
Villa del Parque	10.938	14.866	35,9
Villa Devoto	12.556	15.858	26,3
Villa Ortúzar	///	17.464	///
Villa Pueyrredón	///	15.789	///
Vila Urquiza	13.079	17.231	31,8

/// 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 m².

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda 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 (\$28.130), Núñez (\$27.797) y Colegiales (\$27.528); y los más accesibles fueron Balvanera (\$20.517) y Flores (\$20.941).

En el cuarto trimestre, Núñez evidenció el aumento más pronunciado (36,3%), seguido por Colegiales (35,9%); en tanto Retiro y Villa Devoto acumularon los menores incrementos (23,0% y 23,9%, respectivamente).

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 2018/2019

Barrio	4to. trimestre de 2018	4to. trimestre de 2019	Variación interanual (%)
	(\$)		
Promedio Ciudad	19.120	24.744	29,4
Almagro	18.687	23.714	26,9
Balvanera	16.005	20.517	28,2
Belgrano	20.281	27.328	34,7
Caballito	18.202	23.413	28,6
Colegiales	20.249	27.528	35,9
Flores	16.332	20.941	28,2
Núñez	20.402	27.797	36,3
Palermo	20.883	28.130	34,7
Parque Chacabuco	///	22.973	///
Recoleta	20.024	25.754	28,6
Retiro	20.285	24.948	23,0
San Nicolás	///	22.080	///
Villa Crespo	18.641	23.993	28,7
Villa del Parque	18.085	23.065	27,5
Villa Devoto	19.058	23.620	23,9
Villa Urquiza	///	27.002	///

/// 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 m².

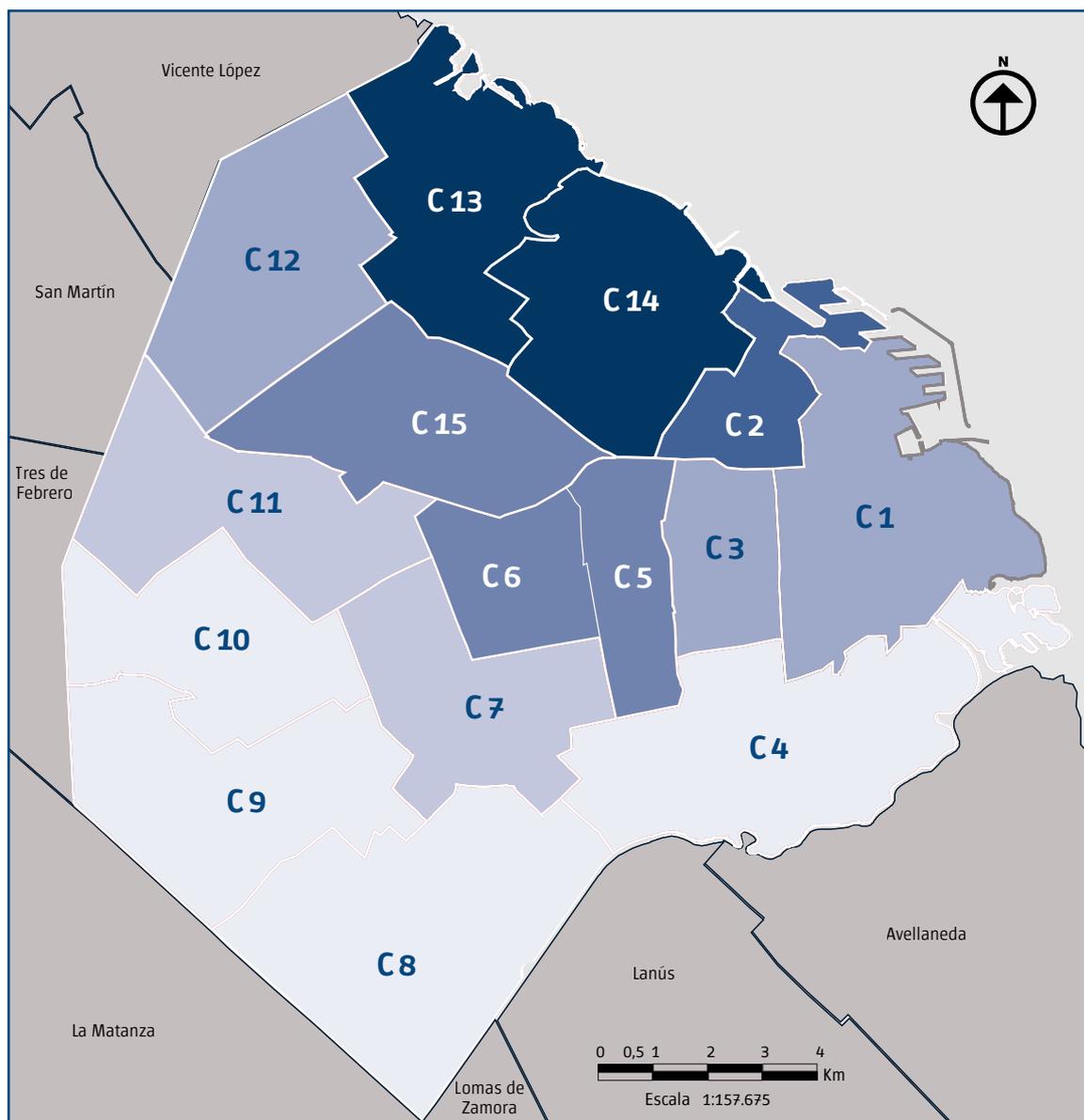
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda y Finanzas GCBA), sobre la base de datos *Argenprop*.

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 los alquileres más accesibles se ubicaron en la Comuna 11 (Villa del Parque, Villa Devoto, Villa Gral. Mitre y Villa Santa Rita) para

los monoambientes y la 9 y la 4 (Barracas, Boca, Nueva Pompeya y Parque Patricios) para unidades de 2 y 3 ambientes respectivamente; en tanto, los más elevados correspondieron a departamentos de la Comuna 14 para los 2 y 3 ambientes, y 13) para los de 1 ambiente. Esto obedece a factores históricos que propician la valuación inmobiliaria diferencial, en base a cuestiones de conexión y acceso, calidad urbanística y arquitectónica del entorno y factores socioculturales, entre otras causas.

Mapa 4.1 Precio promedio mensual (pesos) de departamentos en alquiler de 1 ambiente usados por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2019



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

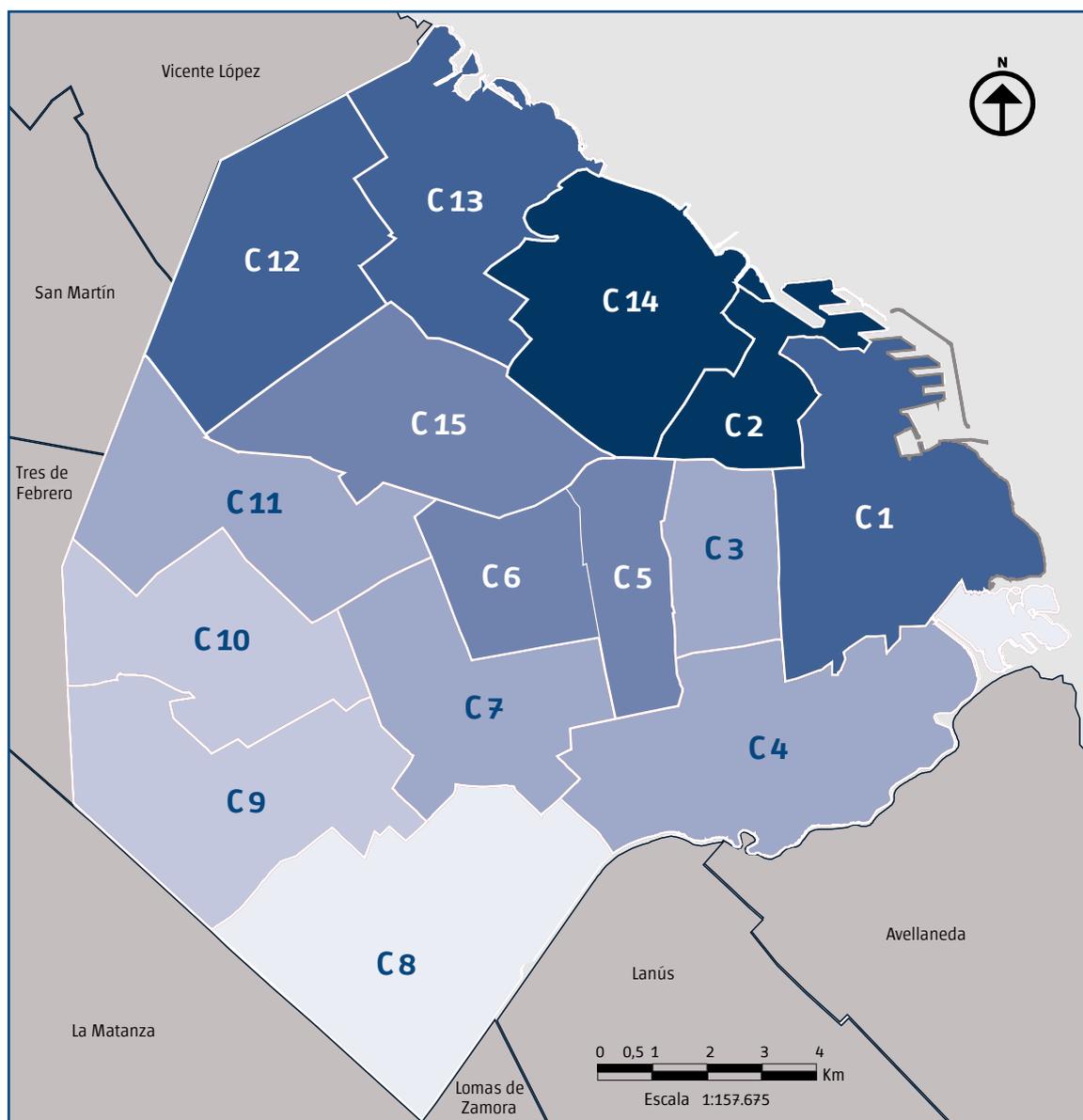
- No se calcula
- Hasta 11.749
- Entre 11.750 y 12.499
- Entre 12.500 y 13.249
- Entre 13.250 y 13.999
- 14.000 y más

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 4, 8, 9 y 10 es inferior al mínimo requerido para su publicación).
 Los precios son calculados en base a una unidad de 30 m².

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 2019



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

- No se calcula
- Hasta 14.299
- Entre 14.300 y 15.599
- Entre 15.600 y 16.899
- Entre 16.900 y 18.199
- 18.200 y más

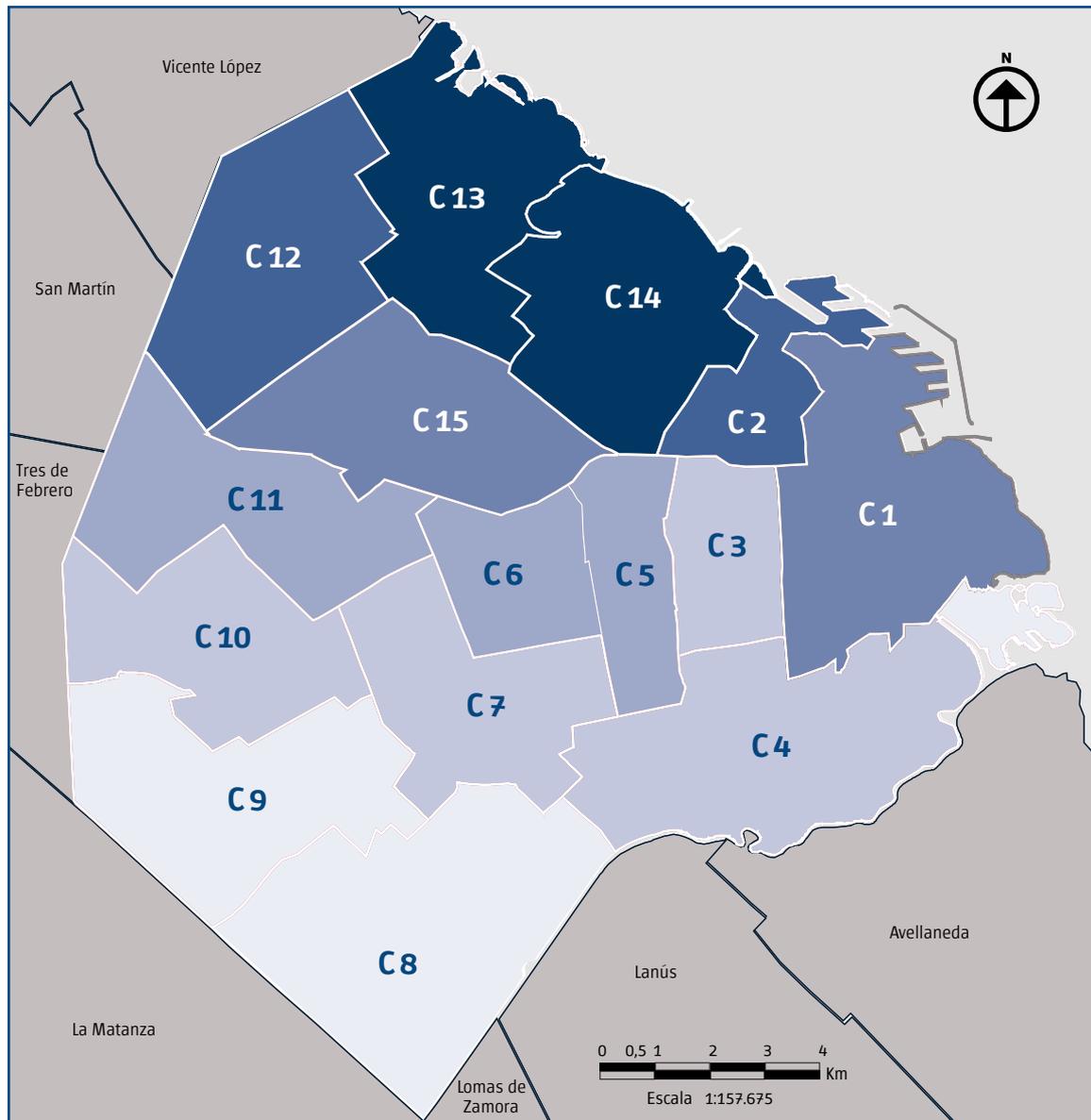
Nota: datos provisionales.

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 m².

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda 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 2019



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

- No se calcula
- Hasta 21.749
- Entre 21.750 y 23.499
- Entre 23.500 y 25.249
- Entre 25.250 y 26.999
- 27.000 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 8 y 9 es inferior al mínimo requerido para su publicación).

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

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

En particular, en el cuarto trimestre de 2019 la valorización de los departamentos de 3 ambientes presentó una amplitud máxima del 41,2% (Comuna 14, \$28.130; Comuna 4, \$19.920). En tanto, la diferencia entre el valor de alquiler máximo y mínimo para los 2 ambientes fue del 39,1% (Comuna 14, \$19.365; Comuna 9, \$13.927). En los monoambientes, por su parte, se observó el guarismo superior en la Comuna 13 (\$14.262) y el mínimo en la Comuna 11 (\$11.000), alcanzando la menor brecha (29,7%).

Por otra parte, en la Comuna 3 (Balvanera y San Cristóbal) un departamento de 3 ambientes fue un 78,9% más costoso que uno de 1 ambiente (menor amplitud). En el otro extremo, en la Comuna 11 la diferencia alcanzó el 111,4%. En sólo 2 de 11 comunas, el alquiler promedio de una unidad de 3 ambientes más que duplicó el 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 2019

Comuna	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes
	(\$)		
Promedio Ciudad	12.737	16.880	24.744
Comuna 1	12.373	17.297	24.188
Comuna 2	13.607	18.465	25.754
Comuna 3	11.842	15.395	21.188
Comuna 4	///	14.418	19.920
Comuna 5	12.516	15.894	23.117
Comuna 6	12.710	16.330	23.413
Comuna 7	11.465	14.597	21.425
Comuna 8	///	///	///
Comuna 9	///	13.927	///
Comuna 10	///	14.299	21.080
Comuna 11	11.000	15.086	23.251
Comuna 12	12.451	17.134	25.732
Comuna 13	14.262	17.964	27.475
Comuna 14	14.134	19.365	28.130
Comuna 15	13.026	16.795	23.805

/// 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 m² para 1 ambiente; 43 m² para 2 ambientes; y para 3 ambientes, 70 m².

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

También es posible acceder a información estadística sobre la Ciudad de Buenos Aires

Para consultas diríjase al Departamento Documentación y Atención al Usuario

Nuestras redes