



# Dinámica del mercado de alquiler de departamentos. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2020

Informe de resultados | 1502



Noviembre de 2020



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



**Buenos Aires Ciudad**

## Resumen ejecutivo

En el tercer trimestre de 2020 se observó un incremento en el precio del m<sup>2</sup> en alquiler de los departamentos usados, que promedió un 47,9% para los monoambientes, un 47,8% para los departamentos de 2 ambientes y un 51,8% para las unidades de 3 ambientes. En términos interanuales, el aumento en el valor de los alquileres verificó una fuerte aceleración respecto del trimestre previo, de 9,7 puntos porcentuales –p.p.– para los de 1 ambiente, 11,8 p.p. para los 2 ambientes y 14,4 p.p. para los 3. Las importantes aceleraciones de julio/septiembre se enmarcan en un contexto de plena vigencia de la nueva ley de alquileres<sup>1</sup>.

El aumento de los precios de los alquileres para todas las unidades consideradas fue mayor a la variación estimada por el Índice de Precios al Consumidor de la Ciudad de Buenos Aires (IPCBA) que, en promedio para julio/septiembre, alcanzó un 34,5% en términos interanuales<sup>2</sup>. De esta manera, después de siete trimestres consecutivos se modificó la tendencia; en este trimestre los alquileres se valorizaron a un ritmo muy superior al registrado por la trayectoria de los precios al consumidor.

Por barrio, los alquileres más elevados computados para los monoambientes usados se verificaron en Núñez (\$19.494) y Belgrano (\$19.451); en tanto los departamentos de menor valor se observaron en San Nicolás (\$15.214).

Para el caso de los usados de 2 ambientes, los mayores precios correspondieron a unidades de Núñez (\$26.069) seguido de Palermo (\$25.901); mientras que nuevamente en San Nicolás (\$19.770) se encontró la renta media más baja.

Para un departamento usado de 3 ambientes, Palermo (\$40.617) y Villa Urquiza (\$39.857) constituyeron los barrios más costosos; en el otro extremo se posicionó Balvanera (\$30.039).

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 (34,5%). Para todos los conjuntos de departamentos usados se verificó una mayor concentración de los precios por comuna en torno a los alquileres promedio, con distancias relativamente más acotadas entre valores máximos y mínimos.

Por último, para los segmentos de 1 y 2 ambientes los alquileres más elevados correspondieron a unidades de la Comuna 14 mientras que para los 3 ambientes, a la Comuna 12. En tanto que los valores promedio más bajos se alcanzaron en la Comuna 7 (1 ambiente), en la 4 (2 ambientes) y en la 3 (3 ambientes).

1 La Ley Nacional de Alquileres (N° 27.551 BO. 30/06/2020) modificó el Código Civil y Comercial de la Nación y estableció nuevas reglas para los contratos de locación. Entre algunas de las modificaciones se encuentran: extensión del plazo de duración de los contratos a 3 años, periodicidad de actualización anual en base a un coeficiente entre el Índice de Precios al Consumidor (IPC) y la Remuneración Imponible Promedio de los Trabajadores Estables (RIPTE), obligatoriedad para el locador del registro del contrato en AFIP como así también del pago de las expensas extraordinarias y de los impuestos que gravan la propiedad e intermediación únicamente a cargo de un profesional matriculado. En el caso de la Ciudad de Buenos Aires, la regulación indica que solo se puede cobrar comisión al propietario del inmueble.

2 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	8
3.3	Precio promedio mensual de departamentos de 3 ambientes	9
<b>4</b>	<b>Precio de departamentos usados en alquiler por comuna</b>	<b>10</b>

# Dinámica del mercado de alquiler de departamentos. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2020

## 1. Introducción

Este trabajo presenta el análisis de la oferta de departamentos en alquiler en la Ciudad de Buenos Aires durante el tercer trimestre de 2020. El universo se corresponde con las unidades de 1 a 5 ambientes, usadas y a estrenar, de acuerdo con datos provistos por *Argenprop*<sup>3</sup>.

El informe presenta tres ejes de análisis: en primer lugar, se realiza una 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 (nuevos/usados), al tiempo que se suma una breve presentación de variables generales del segmento de los departamentos usados –conjunto predominante del mercado–. El siguiente apartado centra el análisis en el precio promedio mensual de las unidades usadas de 1 a 3 ambientes, por barrio; y, por último, los mismos segmentos son abordados a un nivel de agregación mayor, las comunas.

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>4</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.

## 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

<sup>3</sup> 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 2020.

<sup>4</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 actualizada la superficie de las unidades base; la misma se encuentra disponible en el Banco de Datos.

utilizada, muestra estructuralmente una marcada concentración en el corredor norte y en el centro geográfico de la Ciudad<sup>5</sup>.

En particular, las publicaciones corresponden en mayor medida a unidades ubicadas en las Comunas 14 (18,1%), 1 (13,7%) y 13 (13,2%). Dichas áreas junto a la Comuna 2 (13,1%) concentraron poco más del 58% de las publicaciones del período. En el otro extremo, las comunas del sur de la Ciudad, es decir la 4, 8 y 9 aportaron en conjunto el 3,0% del total ofertado<sup>6</sup>.

<sup>5</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.

<sup>6</sup> Para mayor información sobre la conformación de comunas y barrios de la Ciudad consultar [Ciudad de Buenos Aires por comunas y barrios](#).

**Cuadro 2.1** Distribución porcentual de departamentos en alquiler por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2020

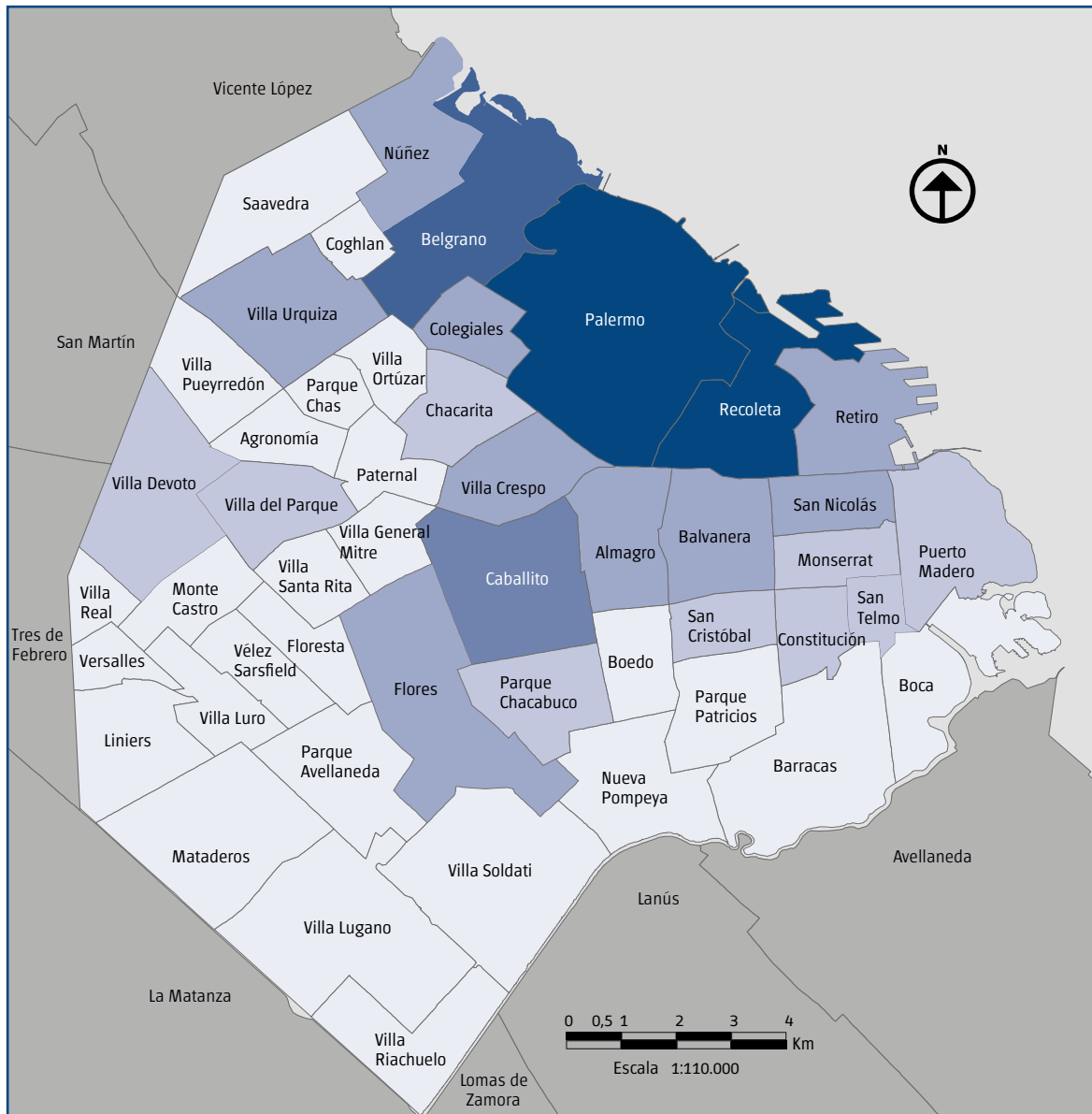
Comuna	Participación
	%
<b>Total</b>	<b>100,0</b>
Comuna 1	13,7
Comuna 2	13,1
Comuna 3	5,4
Comuna 4	1,7
Comuna 5	4,9
Comuna 6	5,6
Comuna 7	5,1
Comuna 8	0,1
Comuna 9	1,1
Comuna 10	2,1
Comuna 11	4,5
Comuna 12	5,8
Comuna 13	13,2
Comuna 14	18,1
Comuna 15	5,5

**Nota:** datos provisorios.

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

En cuanto a la distribución por barrio, Palermo (18,1%), Recoleta (13,1%) y Belgrano (7,5%) se alzaron con la mayor concentración del trimestre, con un aporte conjunto de más de un tercio 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 10,3% de los departamentos disponibles para alquilar.

**Mapa 2.1** Participación porcentual de departamentos en alquiler por barrio. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2020



### Participación de departamentos en alquiler

■ Hasta 0,99% ■ Entre 1,00% y 2,49% ■ Entre 2,50% y 4,99% ■ Entre 5,00% y 7,49% ■ Entre 7,50% y 9,99% ■ 10,00% y más

**Nota:** datos provisorios.

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

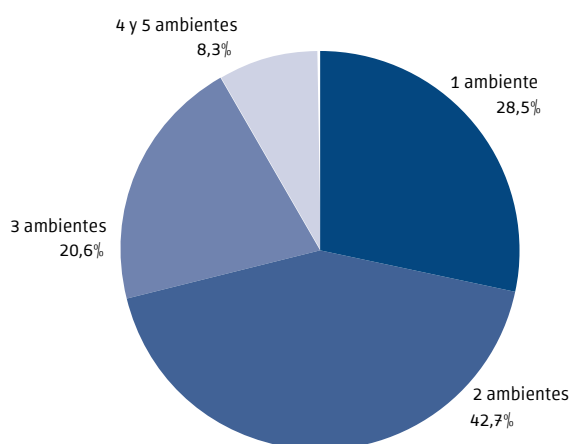
## 2.2 Composición de la oferta de unidades por cantidad de ambientes y tipo

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 42,7% del total de las publicaciones efectuadas en el período. El segmento de 1 ambiente (28,5%) superó en peso al conjunto de departamentos de 3 ambientes (20,6%).

Si se analiza la oferta de departamentos en alquiler por tipo, se observa que las unidades a estrenar representaron

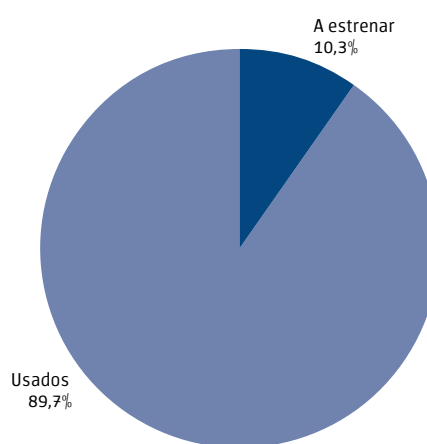
el 10,3% del total de publicaciones del trimestre, guarismo bajo para la serie teniendo en cuenta una incidencia media del 14,8% en el trienio 2016/2018. Asimismo, los máximos se computaron en 2010/2011 cuando en promedio más de 2 de cada 10 unidades ofertadas para alquiler correspondieron a nuevas edificaciones; en oposición, 2019 promedió 9,0%, por lo que se constituyó en el año con la media más baja de la década.

**Gráfico 2.1** Distribución porcentual de departamentos en alquiler por cantidad de ambientes. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2020



**Nota:** datos provisionarios.  
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*.

**Gráfico 2.2** Distribución porcentual de departamentos en alquiler por tipo. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2020



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

Al tener en cuenta la distribución de la oferta por cantidad de ambientes según comuna, se observa una clara sobre-representación de las unidades más amplias –de 4 y 5 ambientes– en las Comunas 13 y 2 (donde la participación superó por 3,8 p.p. y 3,6 p.p., respectivamente, el guarismo promedio de este segmento en el total) y en menor medida en la 14 y 1.

Por el contrario, las Comunas 12, 10 y 4 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 las Comunas 15, 10 y 3 las cuales sobrepasaron el 36,4% en todos los casos, por encima del 28,5% que arroja el promedio.

Por otro lado, se observó una marcada sobre-representación de departamentos a estrenar en alquiler en las Comunas 7, 15 y 9 con porcentajes superiores al 16,0% y un máximo del 26,4% en el caso de la 7.

**Cuadro 2.2** Distribución porcentual de departamentos en alquiler por cantidad de ambientes y por tipo según comuna. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2020

Comuna	Total	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes	4 y 5 ambientes	Total	Usados	A estrenar
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>28,5</b>	<b>42,7</b>	<b>20,6</b>	<b>8,3</b>	<b>100,0</b>	<b>89,7</b>	<b>10,3</b>
Comuna 1	100,0	28,0	43,3	19,6	9,2	100,0	89,9	10,1
Comuna 2	100,0	30,1	34,7	23,4	11,8	100,0	92,5	7,5
Comuna 3	100,0	36,4	41,5	16,7	5,4	100,0	91,9	8,1
Comuna 4	100,0	28,8	52,5	15,0	3,8	100,0	90,0	10,0
Comuna 5	100,0	31,3	44,6	18,9	5,2	100,0	93,1	6,9
Comuna 6	100,0	23,1	45,1	24,3	7,5	100,0	89,9	10,1
Comuna 7	100,0	28,9	44,6	21,1	5,4	100,0	73,6	26,4
Comuna 8	///	///	///	///	///	///	///	///
Comuna 9	100,0	27,8	37,0	29,6	5,6	100,0	83,3	16,7
Comuna 10	100,0	37,3	46,1	13,7	2,9	100,0	86,3	13,7
Comuna 11	100,0	20,5	52,1	20,5	7,0	100,0	88,4	11,6
Comuna 12	100,0	34,8	48,7	14,3	2,2	100,0	89,6	10,4
Comuna 13	100,0	19,9	44,8	23,3	12,0	100,0	92,6	7,4
Comuna 14	100,0	27,6	41,0	21,8	9,6	100,0	91,3	8,7
Comuna 15	100,0	41,7	39,4	14,4	4,5	100,0	83,0	17,0

/// 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 tercer trimestre de 2020 a través del Cuadro 2.3.

Los monoambientes y los departamentos de 2 ambientes incrementaron su valor en una proporción muy similar (47,9% y 47,8% interanual) y alcanzaron en promedio \$17.697 para una unidad base de 30 m<sup>2</sup> y \$23.605 para una unidad base de 43 m<sup>2</sup>. Las publicaciones de 3 ambientes

mostraron una mayor aceleración (51,8%) con una valuación promedio de \$35.649 –para una unidad base de 70 m<sup>2</sup>–.

El tamaño promedio se ubicó dentro del parámetro histórico para el segmento de monoambientes (32 m<sup>2</sup>) y para el de 2 ambientes (41 m<sup>2</sup>); en tanto para los 3 ambientes el guarismo marcó una media algo menor (67 m<sup>2</sup> contra 68 m<sup>2</sup> promedio en 2017/2019). Asimismo, las unidades de 2 dormitorios fueron las más antiguas (39 años) mientras que el conjunto de 1 ambiente constituyó el más nuevo, con un promedio de 21 años de antigüedad.

**Cuadro 2.3** 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. 3er. trimestre de 2020

Departamentos	Precio promedio (unidad base)		Promedio Ciudad		
	\$	Variación interanual (%)	Precio por m <sup>2</sup> (\$)	Tamaño (m <sup>2</sup> )	Antigüedad (años)
1 ambiente	17.697	47,9	589,9	32	21
2 ambientes	23.605	47,8	549,0	41	32
3 ambientes	35.649	51,8	509,3	67	39

**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 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 Núñez (\$19.494), Belgrano (\$19.451) y Palermo (\$19.313); en el extremo opuesto se ubicaron San Nicolás (\$15.214), Flores (\$15.805) y Balvanera (\$16.680).

En cuanto a la evolución interanual de los precios de alquiler, resaltan con los mayores aumentos del trimestre: Villa Úrquiza (53,9%) y Balvanera (51,2%); en tanto los menores incrementos se verificaron en Recoleta (40,7%) y San Nicolás (42,4%).

**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. 3er. trimestre. Años 2019/2020

Barrio	3er. trimestre de 2019	3er. trimestre de 2020	Variación interanual (%)
	(\$)		
<b>Total</b>	<b>11.969</b>	<b>17.697</b>	<b>47,9</b>
Almagro	12.065	18.021	49,4
Balvanera	11.032	16.680	51,2
Belgrano	13.288	19.451	46,4
Caballito	12.054	17.551	45,6
Flores	10.618	15.805	48,9
Montserrat	///	17.842	///
Núñez	13.479	19.494	44,6
Palermo	13.303	19.313	45,2
Recoleta	12.838	18.059	40,7
San Nicolás	10.686	15.214	42,4
Villa Crespo	12.434	18.470	48,5
Villa Urquiza	11.507	17.706	53,9

/// 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 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 Núñez (\$26.069), Palermo (\$25.901) y Chacarita (\$25.830); en tanto, San Nicolás (\$19.770), Flores (\$20.959) y Balvanera (\$21.398) mostraron los menores precios.

En términos de dinámica, Villa Pueyrredón y Montserrat resultaron los barrios de mayor incremento interanual (59,3% y 59,0%, respectivamente). Por el contrario, la menor suba se verificó en Villa del Parque (39,8%).



**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. 3er. trimestre. Años 2019/2020

Barrio	3er. trimestre de 2019	3er. trimestre de 2020	Variación interanual (%)
	(\$)		
<b>Total</b>	<b>15.970</b>	<b>23.605</b>	<b>47,8</b>
Almagro	15.232	22.976	50,8
Balvanera	14.344	21.398	49,2
Belgrano	16.964	25.072	47,8
Caballito	14.932	23.156	55,1
Chacarita	///	25.830	///
Colegiales	16.740	25.070	49,8
Flores	13.300	20.959	57,6
Montserrat	13.854	22.027	59,0
Núñez	17.628	26.069	47,9
Palermo	18.429	25.901	40,5
Recoleta	16.799	23.869	42,1
Retiro	15.944	22.873	43,5
San Cristóbal	///	22.190	///
San Nicolás	13.810	19.770	43,2
Villa Crespo	///	22.645	///
Villa del Parque	15.954	22.310	39,8
Villa Devoto	14.241	22.257	56,3
Villa Pueyrredón	15.073	24.016	59,3
Villa Urquiza	16.401	25.802	57,3

/// 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 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 (\$40.617), Villa Urquiza (\$39.857) y Núñez (\$38.583); y los más accesibles fueron Balvanera (\$30.039) y Flores (\$31.136).

En el tercer trimestre, Villa Urquiza, Flores, Caballito y Balvanera evidenciaron los aumentos más pronunciados (todos con variaciones que superaron el 56%), en tanto que Belgrano acumuló el menor incremento (35,6%).

**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. 3er. trimestre. Años 2019/2020

Barrio	3er. trimestre de 2019	3er. trimestre de 2020	Variación interanual (%)
	(\$)		
<b>Total</b>	<b>23.479</b>	<b>35.649</b>	<b>51,8</b>
Almagro	23.297	35.057	50,5
Balvanera	19.236	30.039	56,2
Belgrano	26.051	35.323	35,6
Caballito	22.073	34.617	56,8
Flores	19.575	31.136	59,1
Núñez	26.534	38.583	45,4
Palermo	26.636	40.617	52,5
Recoleta	24.985	35.156	40,7
Retiro	23.601	35.737	51,4
San Nicolás	///	32.842	///
Villa Urquiza	24.830	39.857	60,5

/// 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>.

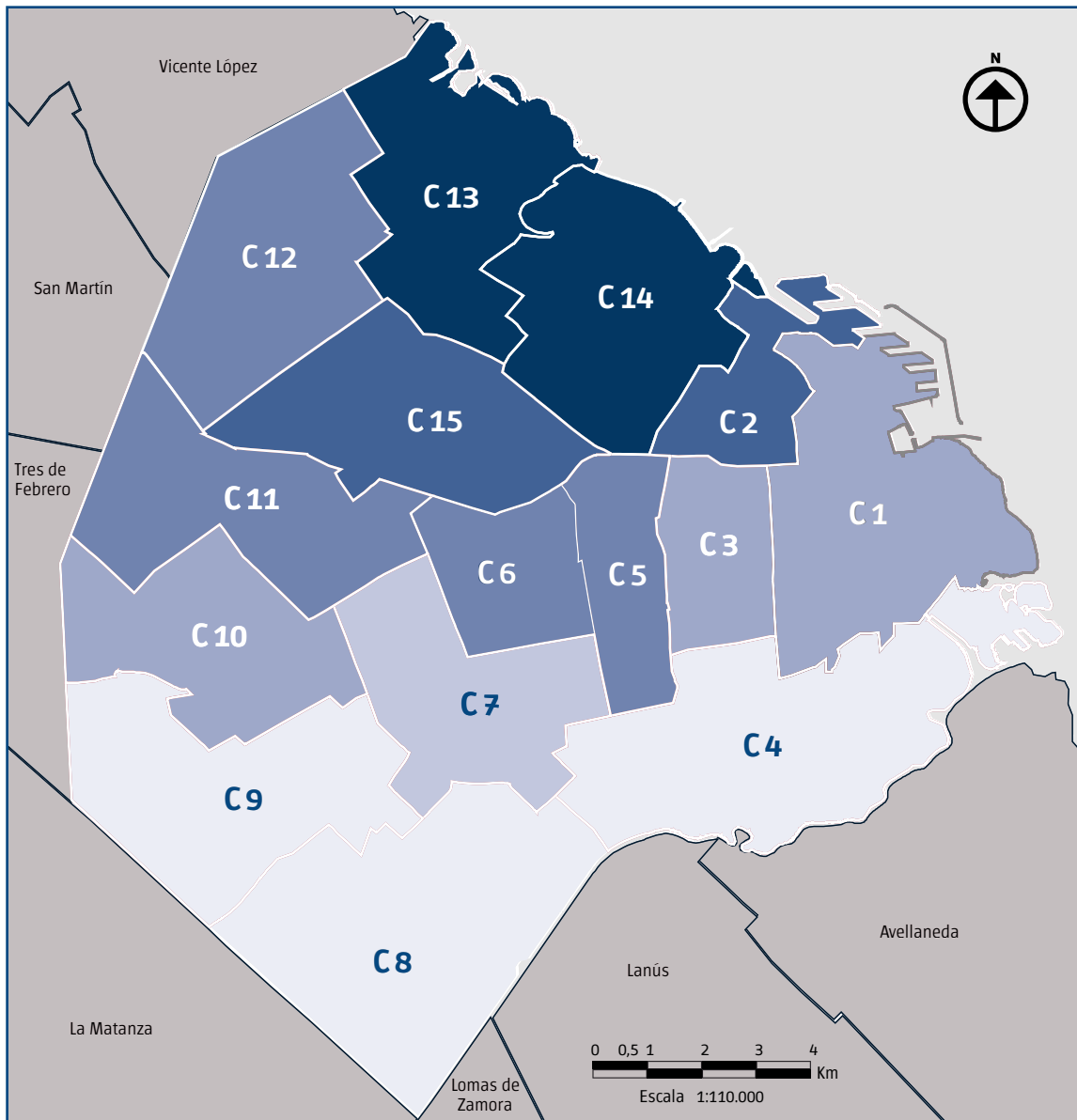
**Fuente:** Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda y Finanzas GCBA), sobre la base de datos *Argenprop*.

#### 4. Precio de departamentos usados en alquiler por comuna

El análisis del precio promedio mensual de departamentos en alquiler por comuna 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 ubicaran en la Comuna 7 para los monoambientes, en la Comuna 4 para los 2 ambientes y en

la 3 para los de 3 ambientes. Las rentas más elevadas, por su parte, correspondieron a departamentos de Palermo (Comuna 14) para los segmentos de 1 y 2 ambientes y 12 para los 3 ambientes. 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. 3er. trimestre de 2020



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

■ No se calcula ■ Hasta 15.999 ■ Entre 16.000 y 16.999 ■ Entre 17.000 y 17.999 ■ Entre 18.000 y 18.999 ■ 19.000 y más

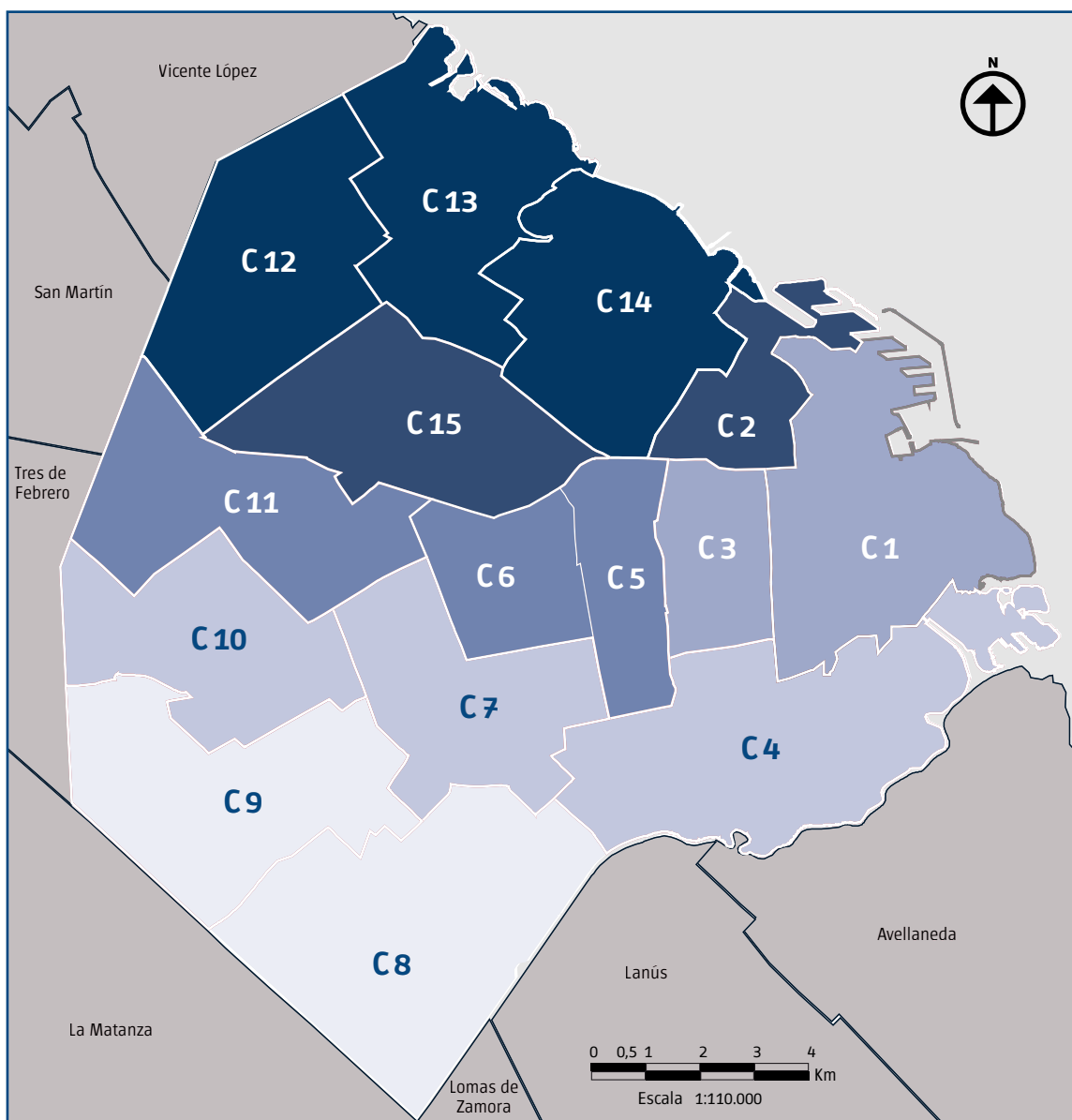
**Nota:** datos provisionarios.

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 m<sup>2</sup>.

**Fuente:** Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda 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. 3er. trimestre de 2020



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

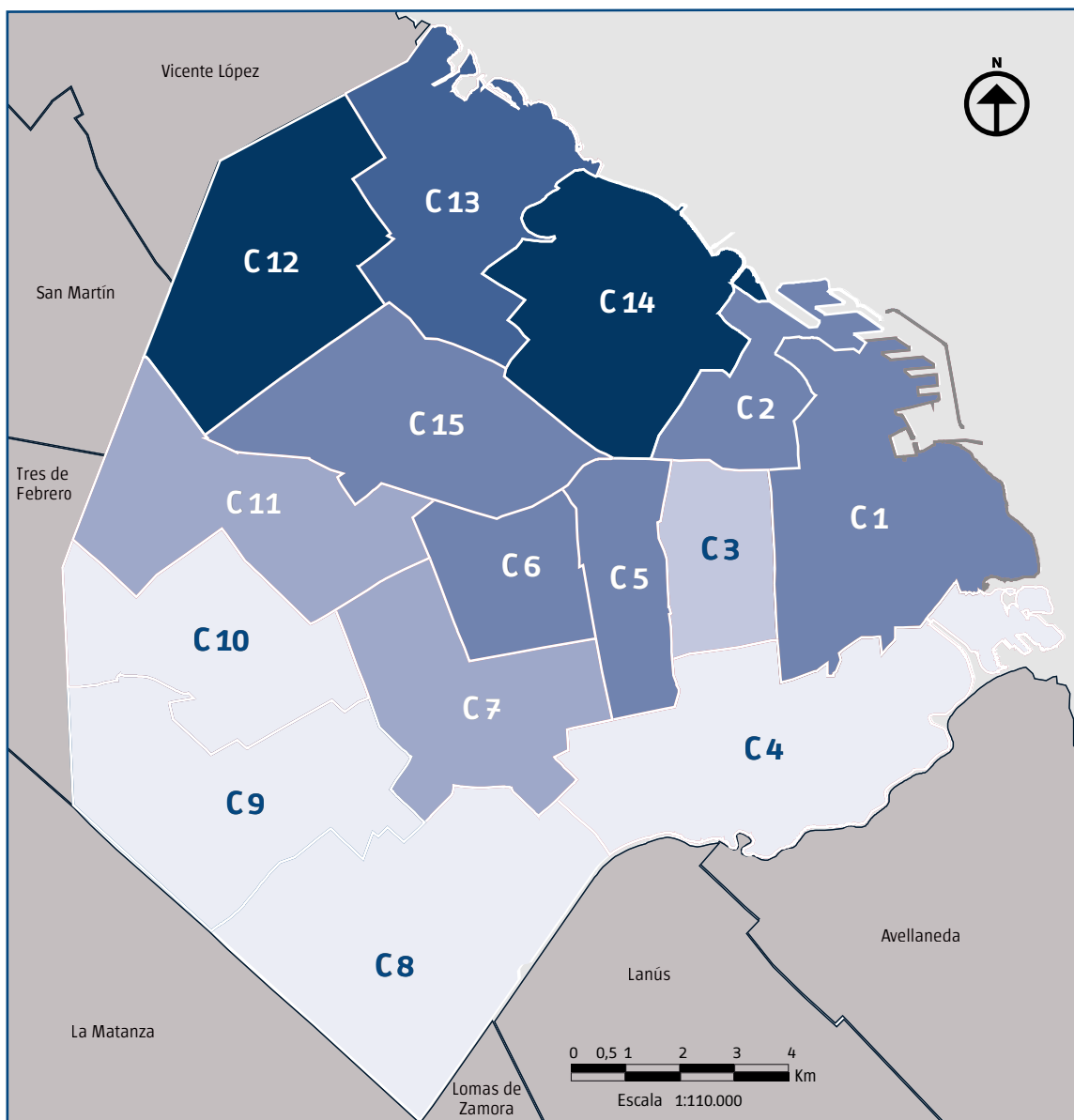
No se calcula
  Hasta 21.499
  Entre 21.500 y 22.499
  Entre 22.500 y 23.499
  Entre 23.500 y 24.499
  24.500 y más

**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 43 m<sup>2</sup>.

**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. 3er. trimestre de 2020



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

- No se calcula
- Hasta 30.999
- Entre 31.000 y 33.749
- Entre 33.750 y 36.499
- Entre 36.500 y 39.249
- 39.250 y más

**Nota:** datos provisionarios.

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 70 m<sup>2</sup>.

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

En particular, en el tercer trimestre de 2020 la valorización de los departamentos de 3 ambientes por comuna presentó una amplitud del 34,5% entre precios máximos y mínimos (\$40.933 *versus* \$30.427). En tanto, la diferencia para los 2 ambientes fue del 28,4% (\$25.901 contra \$20.170) y para los monoambientes, del 43,0% (\$19.313; \$15.973). Todos estos guarismos reflejan una importante concentración de los precios entre las diferentes comunas en torno a un precio medio que, en simultáneo, creció significativamente.

Por otra parte, en la Comuna 3 un departamento de 3 ambientes fue un 82,0% más costoso que uno de 1 ambiente (menor amplitud). En el otro extremo, en la Comuna 12 la diferencia alcanzó el 133,4%.

**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 2020

Comuna	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes
	(\$)		
<b>Total</b>	<b>17.697</b>	<b>23.605</b>	<b>35.649</b>
Comuna 1	16.300	22.086	34.620
Comuna 2	18.059	23.869	35.156
Comuna 3	16.722	21.613	30.427
Comuna 4	///	20.170	///
Comuna 5	17.578	23.165	34.764
Comuna 6	17.551	23.156	34.617
Comuna 7	15.973	21.084	31.696
Comuna 8	///	///	///
Comuna 9	///	///	///
Comuna 10	16.069	21.348	///
Comuna 11	17.096	22.699	32.183
Comuna 12	17.537	25.037	40.933
Comuna 13	19.110	25.279	38.180
Comuna 14	19.313	25.901	40.617
Comuna 15	18.020	23.510	34.555

/// 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 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 dirijase al Departamento Documentación y Atención al Usuario

Nuestras redes