



Dinámica del mercado de alquiler de departamentos. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2020

Informe de resultados | 1533



Febrero de 2021



Resumen ejecutivo

En el cuarto trimestre de 2020 se observó un incremento en el precio del m² en alquiler de los departamentos usados, que promedió un 53,8% para los monoambientes y para los departamentos de 2 ambientes y un 63,7% para las unidades de 3 ambientes. En términos interanuales, el aumento en el valor de los alquileres verificó un fuerte incremento respecto del trimestre previo, de 5,9 puntos porcentuales –p.p.– para los de 1 ambiente, 6,0 p.p. para los 2 ambientes y 11,9 p.p. para los de 3 ambientes. Dichas importantes aceleraciones se suman a las de julio/septiembre enmarcándose en un contexto de plena vigencia de la nueva ley de alquileres¹.

El aumento de los precios de los alquileres para todas las unidades consideradas fue muy superior 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 30,6% en términos interanuales². De esta manera, por segundo trimestre consecutivo se modificó la tendencia; es decir que los alquileres se valorizaron a un ritmo muy superior al registrado por la trayectoria de los precios al consumidor, en oposición a lo sucedido entre julio-2018 y junio-2020.

Por barrio, los alquileres más elevados computados para los monoambientes usados se verificaron en Palermo (\$21.275) y Belgrano (\$21.085); en tanto los departamentos de menor valor se observaron en San Cristóbal (\$17.096).

Para el caso de los usados de 2 ambientes, los mayores precios correspondieron a unidades de Núñez (\$29.576) seguido de Palermo (\$28.656); mientras que en Montserrat (\$22.410) se encontró la renta media más baja.

Para un departamento usado de 3 ambientes, Belgrano (\$47.489) y Villa Urquiza (\$45.746) constituyeron los barrios más costosos; en el otro extremo se posicionó Flores (\$33.366).

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 (33,3%). 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 10 para los monoambientes, en la Comuna 3 para los 2 ambientes y en la Comuna 7 para los 3 ambientes.

1 La Ley Nacional de Alquileres (N° 27.551 BO. 30/6/2020) 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.

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

Dinámica del mercado de alquiler de departamentos. Ciudad de Buenos Aires. 4to. 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 cuarto 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*³.

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 m²; de 43 m² para los de 2 ambientes y de 70 m² para los de 3 ambientes⁴. 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

³ 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 2020.

⁴ 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 Ciudad⁵.

En particular, las publicaciones corresponden en mayor medida a unidades ubicadas en las Comunas 14 (18,1%), 2 (13,9%) y 1 (13,2%). Dichas áreas junto a la Comuna 13 (11,2%) concentraron poco más del 56% 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 2,6% del total ofertado⁶.

⁵ 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.

⁶ 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. 4to. trimestre de 2020

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

Nota: datos provisorios.

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

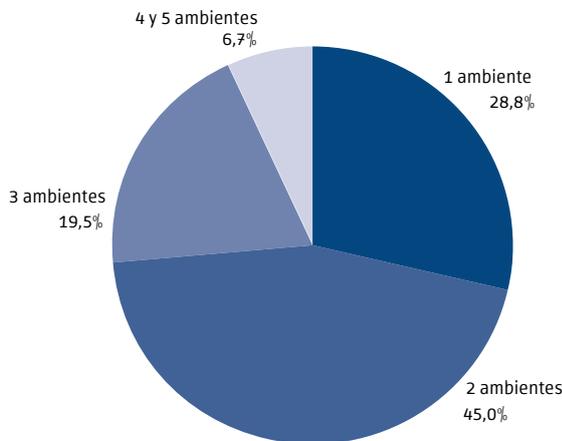
2.2 Composición de la oferta de unidades por cantidad de ambientes y tipo

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 45,0% del total de las publicaciones efectuadas en el período. El segmento de 1 ambiente (28,8%) superó en peso al conjunto de departamentos de 3 ambientes (19,5%).

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

apenas el 8,6% 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 y un registro máximo de 2 de cada 10 en 2010/2011. En oposición, 2020 promedió 9,6%, valor levemente superior al de 2019 (9,0%), año caracterizado por la media más baja de la última década.

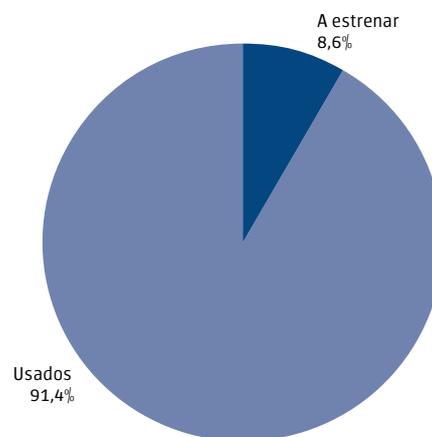
Gráfico 2.1 Distribución porcentual de departamentos en alquiler por cantidad de ambientes. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2020



Nota: datos provisionarios.

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

Gráfico 2.2 Distribución porcentual de departamentos en alquiler por tipo. Ciudad de Buenos Aires. 4to. 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 sobrerrepresentación de las unidades más amplias –de 4 y 5 ambientes– en las Comunas 1 y 2 (donde la participación superó por 4,5 p.p. y 3,8 p.p., respectivamente, el guarismo promedio de este segmento en el total) y en menor medida en la 13.

Por el contrario, las Comunas 9 y 10 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 10 y 9 las cuales sobrepasaron el 35% en ambos casos, por encima del 28,8% que arroja el promedio.

Por otro lado, se observó una marcada sobrerrepresentación de departamentos a estrenar en alquiler en las Comunas 1, 7, 10 y 15 con un porcentaje máximo del 16,2% en el caso de la 10.

Cuadro 2.2 Distribución porcentual de departamentos en alquiler por cantidad de ambientes y por tipo según comuna. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2020

Comuna	Total	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes	4 y 5 ambientes	Total	Usados	A estrenar
Total	100,0	28,8	45,0	19,5	6,7	100,0	91,4	8,6
Comuna 1	100,0	29,8	39,7	19,3	11,2	100,0	89,1	10,9
Comuna 2	100,0	29,3	39,7	20,5	10,5	100,0	93,2	6,8
Comuna 3	100,0	33,6	44,1	17,0	5,2	100,0	92,3	7,7
Comuna 4	100,0	22,0	50,0	23,2	4,9	100,0	90,2	9,8
Comuna 5	100,0	32,1	49,3	14,9	3,6	100,0	90,7	9,3
Comuna 6	100,0	20,5	52,3	23,5	3,6	100,0	92,7	7,3
Comuna 7	100,0	26,4	50,5	18,1	4,9	100,0	88,5	11,5
Comuna 8	///	///	///	///	///	///	///	///
Comuna 9	100,0	35,7	45,2	16,7	2,4	100,0	92,9	7,1
Comuna 10	100,0	40,5	45,0	12,6	1,8	100,0	83,8	16,2
Comuna 11	100,0	28,6	47,1	20,6	3,7	100,0	93,1	6,9
Comuna 12	100,0	33,0	51,6	12,0	3,4	100,0	90,3	9,7
Comuna 13	100,0	21,4	49,0	20,5	9,1	100,0	92,7	7,3
Comuna 14	100,0	28,3	42,5	24,2	5,0	100,0	92,8	7,2
Comuna 15	100,0	33,9	44,9	14,5	6,7	100,0	89,0	11,0

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

Los monoambientes y los departamentos de 2 ambientes incrementaron su valor en igual proporción (53,8% interanual) y alcanzaron en promedio \$19.595 para una unidad base de 30 m² y \$25.957 para una unidad base de 43 m². Las publicaciones de 3 ambientes mostraron una

mayor aceleración (63,7%) con una valuación promedio de \$40.499 –para una unidad base de 70 m²–.

El tamaño promedio se ubicó dentro del parámetro histórico para el segmento de monoambientes (31 m²) y para el de 2 ambientes (41 m²); en tanto que para los 3 ambientes el registro marcó una media algo menor (64 m² contra 68 m² promedio en 2017/2019). Asimismo, las unidades de 2 dormitorios fueron las más antiguas (40 años) mientras que el conjunto de 1 ambiente constituyó el más nuevo, con un promedio de 23 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 m² (pesos), de tamaño (m²) y de antigüedad (años). Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2020

Departamentos	Precio promedio (unidad base)		Promedio Ciudad		
	\$	Variación interanual (%)	Precio por m ² (\$)	Tamaño (m ²)	Antigüedad (años)
1 ambiente	19.595	53,8	653,2	31	23
2 ambientes	25.957	53,8	603,7	41	34
3 ambientes	40.499	63,7	578,6	64	40

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 Palermo (\$21.275), Belgrano (\$21.085) y Núñez (\$20.661); en el extremo opuesto se ubicaron San Cristóbal (\$17.096), San Nicolás (\$17.555) y Montserrat (\$17.983).

En cuanto a la evolución interanual de los precios de alquiler, resaltan con los mayores aumentos del trimestre: Villa Urquiza (64,5%) y Caballito (60,5%); en tanto los menores incrementos se verificaron en Retiro (37,2%) y Núñez (42,3%).

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 2019/2020

Barrio	4to. trimestre de 2019	4to. trimestre de 2020	Variación interanual (%)
	(\$)		
Total	12.737	19.595	53,8
Almagro	12.740	20.035	57,3
Balvanera	12.074	18.022	49,3
Belgrano	14.568	21.085	44,7
Caballito	12.710	20.400	60,5
Montserrat	///	17.983	///
Núñez	14.525	20.661	42,3
Palermo	14.134	21.275	50,5
Recoleta	13.607	19.614	44,1
Retiro	13.475	18.488	37,2
San Cristóbal	///	17.096	///
San Nicolás	11.882	17.555	47,7
Villa Crespo	13.556	19.598	44,6
Villa Urquiza	12.361	20.338	64,5

/// 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 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 Núñez (\$29.576), Palermo (\$28.656) y Belgrano (\$28.136); en tanto, Montserrat (\$22.410), San Nicolás (\$22.794) y Balvanera (\$22.966) mostraron los menores precios.

En términos de dinámica, Flores, Montserrat y Núñez resultaron los barrios de mayor incremento interanual (66,6% el primero y 63,2% los dos últimos). Por el contrario, la menor suba se verificó en Recoleta (40,4%).

Cuadro 3.2 Precio promedio mensual (pesos) de departamentos en alquiler de 2 ambientes usados (en base a 43 m²) por barrio y variación porcentual interanual. Barrios seleccionados. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre. Años 2019/2020

Barrio	4to. trimestre de 2019	4to. trimestre de 2020	Variación interanual (%)
	(\$)		
Total	16.880	25.957	53,8
Almagro	16.101	24.849	54,3
Balvanera	15.481	22.966	48,3
Belgrano	17.939	28.136	56,8
Caballito	16.330	25.324	55,1
Chacarita	17.155	27.175	58,4
Colegiales	17.851	27.991	56,8
Flores	14.370	23.933	66,6
Montserrat	13.730	22.410	63,2
Núñez	18.122	29.576	63,2
Palermo	19.365	28.656	48,0
Recoleta	18.465	25.933	40,4
Retiro	17.034	24.235	42,3
San Cristóbal	15.140	24.442	61,4
San Nicolás	15.014	22.794	51,8
Villa Crespo	16.441	25.386	54,4
Villa del Parque	14.866	24.064	61,9
Villa Devoto	15.858	24.005	51,4
Villa Urquiza	17.231	27.788	61,3

/// 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 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 Belgrano (\$47.489), Villa Urquiza (\$45.746) y Palermo (\$45.504); y los más accesibles fueron Flores (\$33.366) y San Nicolás (\$34.340).

En el cuarto trimestre, Belgrano, Balvanera y Almagro evidenciaron los aumentos más pronunciados (todos con variaciones que superaron al 70%), en tanto que San Nicolás acumuló el menor incremento (55,5%).

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 2019/2020

Barrio	4to. trimestre de 2019	4to. trimestre de 2020	Variación interanual (%)
	(\$)		
Total	24.744	40.499	63,7
Almagro	23.714	40.500	70,8
Balvanera	20.517	35.224	71,7
Belgrano	27.328	47.489	73,8
Flores	20.941	33.366	59,3
Palermo	28.130	45.504	61,8
Recoleta	25.754	41.433	60,9
Retiro	24.948	41.137	64,9
San Nicolás	22.080	34.340	55,5
Villa Crespo	23.993	39.115	63,0
Villa Urquiza	27.002	45.746	69,4

/// 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 m².

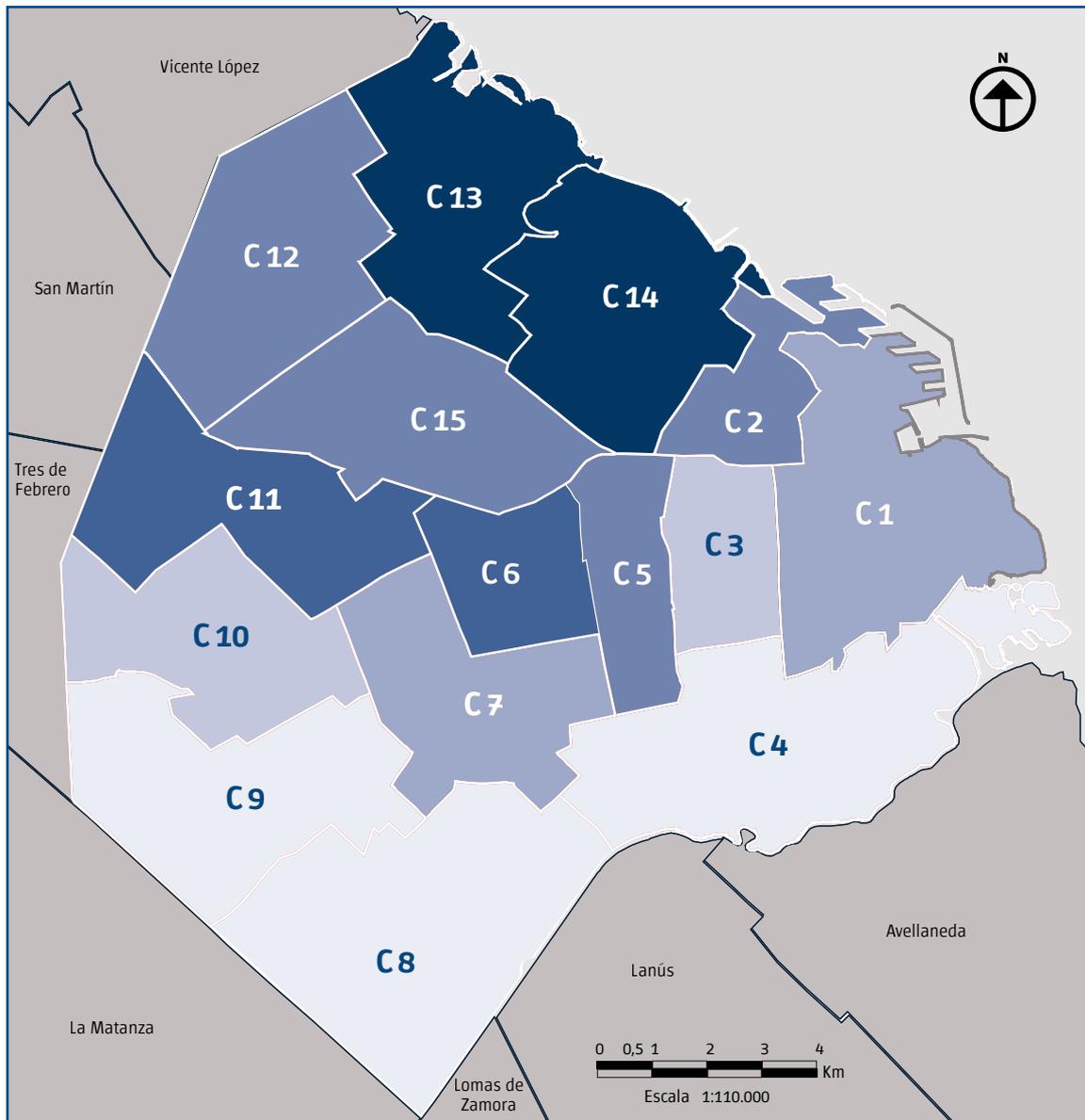
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda y Finanzas GCBA), sobre la base de datos *Argenprop*.

4. Precio de departamentos usados en alquiler por comuna

El análisis 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 10 para los monoambientes, en la 3 para los 2 ambientes y en la 7

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 a unidades de la Comuna 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. 4to. trimestre de 2020



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

No se calcula
 Hasta 17.999
 Entre 18.000 y 18.999
 Entre 19.000 y 19.999
 Entre 20.000 y 20.999
 21.000 y más

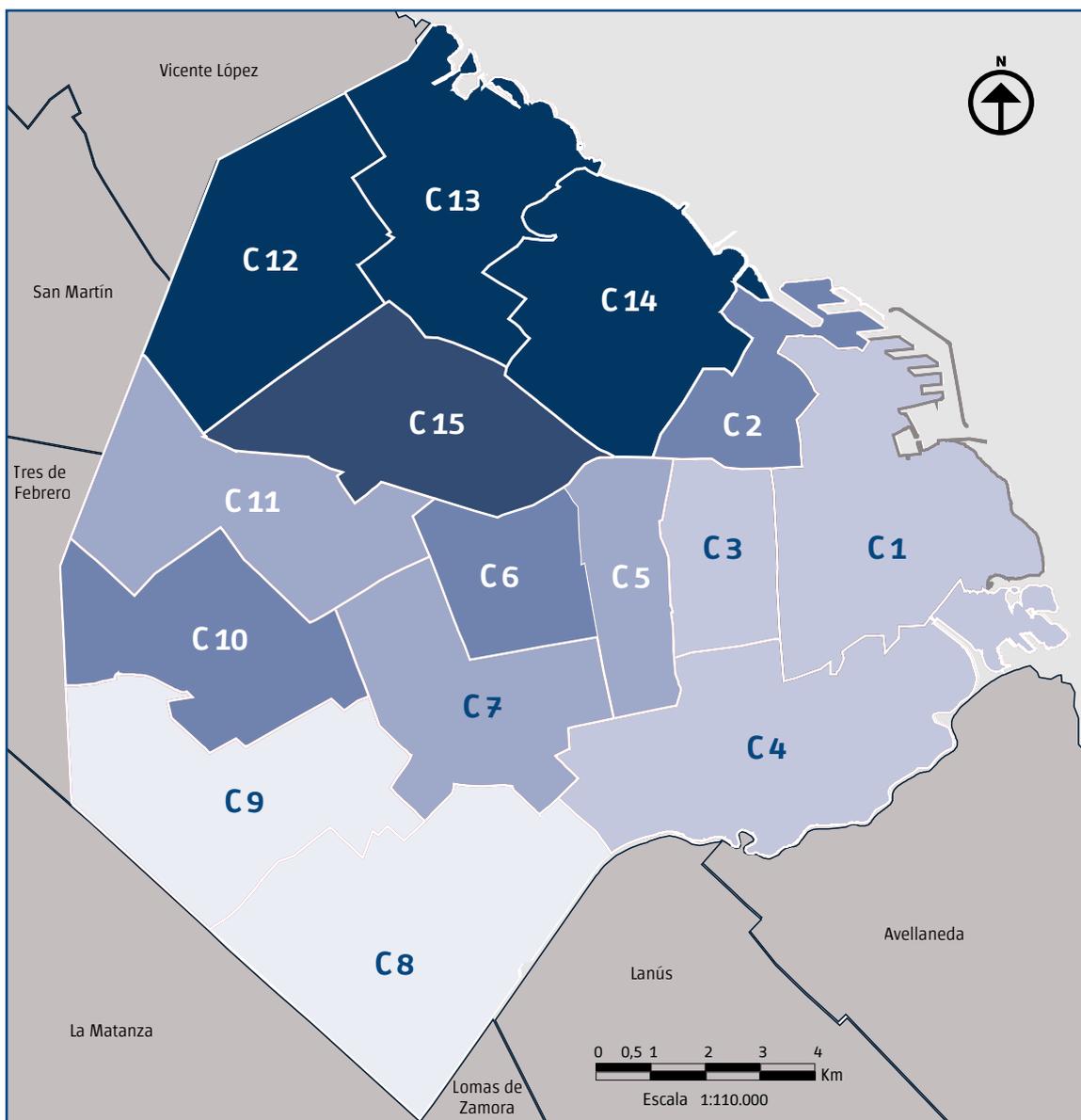
Nota: datos provisionarios.

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 m².

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. 4to. trimestre de 2020



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

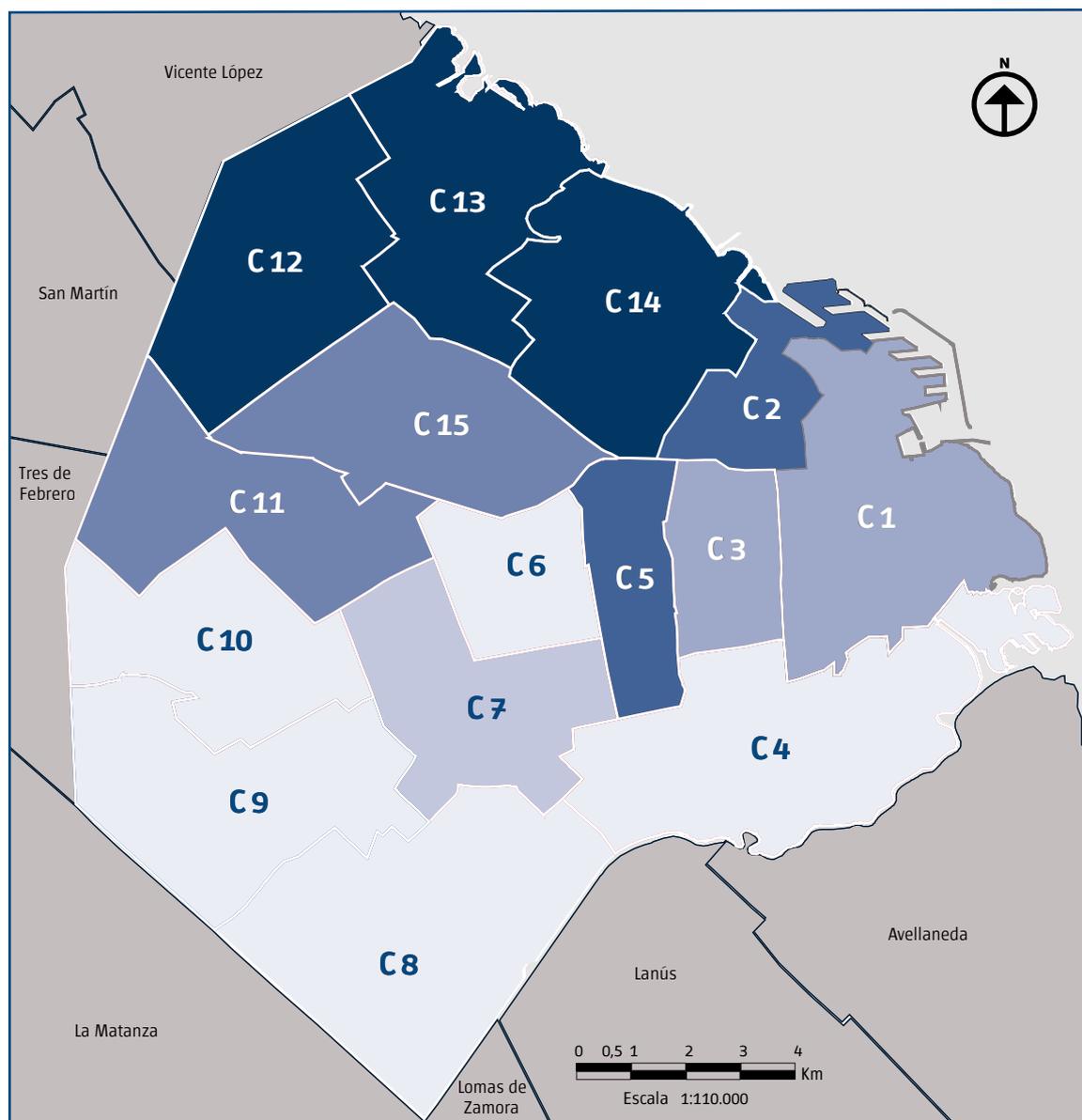
- No se calcula
- Hasta 23.999
- Entre 24.000 y 24.999
- Entre 25.000 y 25.999
- Entre 26.000 y 26.999
- 27.000 y más

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 la Comunas 8 y 9 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 2020



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

- No se calcula
- Hasta 35.999
- Entre 36.000 y 37.999
- Entre 38.000 y 39.999
- Entre 40.000 y 41.999
- 42.000 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, 6, 8, 9 y 10 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 2020 la valorización de los departamentos de 3 ambientes por comuna presentó una amplitud del 33,3% entre precios máximos y mínimos (\$46.343 *versus* \$34.753). En tanto, la diferencia para los 2 ambientes fue del 22,6% (\$28.656 contra \$23.367) y para los monoambientes, del 21,9% (\$21.275; \$17.452). 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 7 un departamento de 3 ambientes fue un 83,4% más costoso que uno de 1 ambiente (menor amplitud). En el otro extremo, en la Comuna 12 la diferencia alcanzó el 133,2%.

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 2020

Comuna	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes
	(\$)		
Total	19.595	25.957	40.499
Comuna 1	18.165	23.800	37.369
Comuna 2	19.614	25.933	41.433
Comuna 3	17.791	23.367	36.206
Comuna 4	///	23.501	///
Comuna 5	19.724	24.986	40.050
Comuna 6	20.400	25.324	///
Comuna 7	18.947	24.730	34.753
Comuna 8	///	///	///
Comuna 9	///	///	///
Comuna 10	17.452	25.574	///
Comuna 11	20.070	24.230	39.809
Comuna 12	19.873	27.586	46.343
Comuna 13	21.170	28.424	45.245
Comuna 14	21.275	28.656	45.504
Comuna 15	19.957	26.021	39.299

/// 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*.