



# Dinámica del mercado de alquiler de departamentos. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2021

Informe de resultados | 1579



Agosto de 2021



Buenos Aires Ciudad

IRAM-ISO 9001:2015

## Resumen ejecutivo

En el segundo trimestre de 2021 se observó un incremento en el precio del m<sup>2</sup> en alquiler de los departamentos usados, que promedió un 58,6% para los monoambientes, 64,2% para los departamentos de 2 ambientes y 66,9% para las unidades de 3 ambientes. En términos interanuales, el aumento en el valor de los alquileres continúa su aceleración al verificarse crecimientos, respecto del trimestre previo, de 2,3 puntos porcentuales –p.p.– para los de 1 ambiente, 4,8 p.p. para los de 2 ambientes y 1,4 p.p. en el caso de los 3 ambientes. Dichos incrementos se suman a los acontecidos durante los últimos cuatro trimestres enmarcándose 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 muy superior a la variación estimada por el Índice de Precios al Consumidor de la Ciudad de Buenos Aires (IPCBA) que, en promedio para abril/junio, alcanzó un 41,0% en términos interanuales<sup>2</sup>. De esta manera, por cuarto trimestre consecutivo 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 Villa Urquiza (\$26.669) y Núñez (\$26.590); en tanto los departamentos de menor valor se observaron en Balvanera (\$20.650).

Para el caso de los usados de 2 ambientes, los mayores precios correspondieron a unidades de Núñez (\$39.756) seguido de Villa Urquiza (\$38.749); mientras que en Balvanera (\$27.593) se encontró la renta media más baja.

Para un departamento usado de 3 ambientes, Villa Urquiza (\$61.482) y Belgrano (\$60.401) constituyeron los barrios más costosos; en el otro extremo se posicionó Balvanera (\$42.257).

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 (41,5%). 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 todos los segmentos los alquileres más elevados correspondieron a unidades de la Comuna 12, en tanto que los valores promedio más bajos se alcanzaron en la Comuna 3 para los 1 y 3 ambientes y en la Comuna 4, para los 2 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.

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>9</b>

# Dinámica del mercado de alquiler de departamentos. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2021

## 1. Introducción

Este trabajo presenta el análisis de la oferta de departamentos en alquiler en la Ciudad de Buenos Aires durante el segundo trimestre de 2021. 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 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 (16,5%), 1 (13,6%) y 2 (11,5%). Dichas áreas junto a la Comuna 13 (10,8%) concentraron poco más del 52% 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 2,9% 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. 2do. trimestre de 2021

Comuna	Participación
	%
<b>Total</b>	<b>100,0</b>
Comuna 1	13,6
Comuna 2	11,5
Comuna 3	6,9
Comuna 4	2,0
Comuna 5	7,0
Comuna 6	6,9
Comuna 7	4,8
Comuna 8	0,1
Comuna 9	0,8
Comuna 10	2,7
Comuna 11	3,6
Comuna 12	7,1
Comuna 13	10,8
Comuna 14	16,5
Comuna 15	5,7

**Nota:** datos provisorios.

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

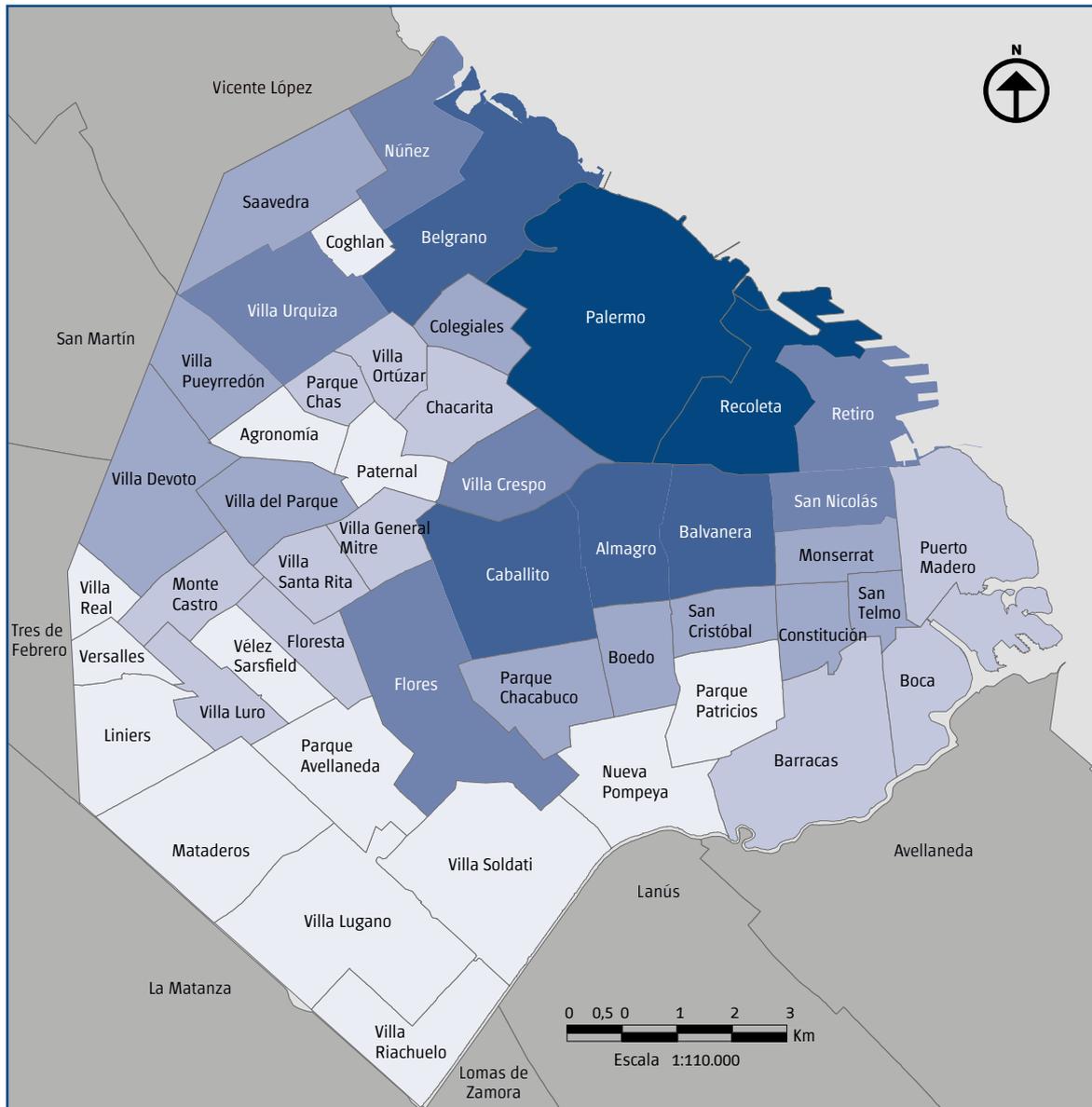
**Fuente:** Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda y Finanzas GCBA), sobre la base de datos de *Argenprop*.

<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 abril y junio de 2021.

<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](#).

En cuanto a la distribución por barrio, Palermo (16,5%), Recoleta (11,5%) y Caballito (6,9%) se alzaron con la mayor concentración del trimestre, con un aporte conjunto de 1 de cada 3 publicaciones del período. En el otro extremo, 25 barrios, todos con pesos porcentuales inferiores al 1,0%, totalizaron en forma conjunta apenas el 10,6% de los departamentos disponibles para alquilar.

**Mapa 2.1** Participación porcentual de departamentos en alquiler por barrio. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2021



**Participación de departamentos en alquiler**

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

**Nota:** datos provisorios.

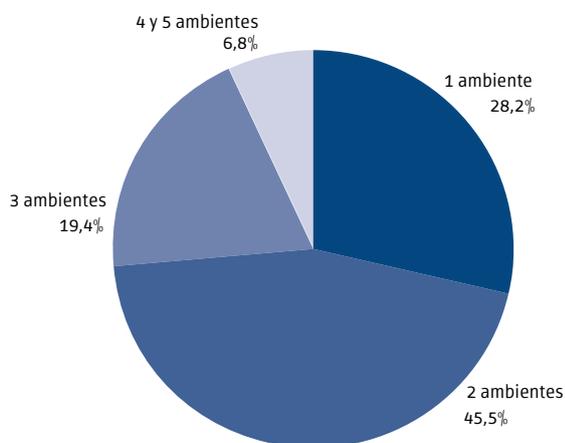
**Fuente:** Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda y Finanzas GCBA), sobre la base de datos de *Argenprop*.

## 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 45,5% del total de las publicaciones efectuadas en el período. El segmento de 1 ambiente (28,2%) superó ampliamente el peso del conjunto de departamentos de 3 ambientes (19,4%).

Si se analiza la oferta de departamentos en alquiler por tipo, se observa que las unidades a estrenar representaron apenas el 7,9% del total de publicaciones del trimestre, guarismo muy bajo para la serie teniendo en cuenta que el registro mínimo aconteció en 2019 (9,0%).

**Gráfico 2.1** Distribución porcentual de departamentos en alquiler por cantidad de ambientes. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2021

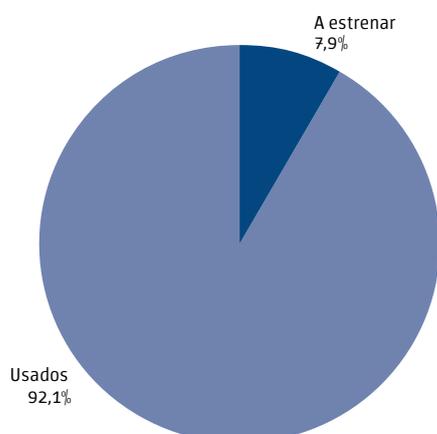


**Nota:** datos provisorios.

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*.

**Gráfico 2.2** Distribución porcentual de departamentos en alquiler por tipo. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2021



**Nota:** datos provisorios.

**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 2 y 13. Dichas áreas presentaron la mayor incidencia relativa de publicaciones de 3 ambientes.

Por el contrario, las Comunas 9, 12 y 5 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). Es así que la mayor concentración de monoambientes en alquiler se verificó en las Comunas 12 y 15, las cuales sobrepasaron el 37,5% en ambos casos, por encima del 28,2% que arrojó el promedio.

Por otro lado, se observó una sobrerrepresentación de departamentos a estrenar en alquiler en las Comunas 15, 12, 9, 3 y 14, con porcentajes superiores al 10% en todos los casos.

**Cuadro 2.2** Distribución porcentual de departamentos en alquiler por cantidad de ambientes y por tipo según comuna. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2021

Comuna	Total	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes	4 y 5 ambientes	Total	Usados	A estrenar
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>28,2</b>	<b>45,5</b>	<b>19,4</b>	<b>6,8</b>	<b>100,0</b>	<b>92,1</b>	<b>7,9</b>
Comuna 1	100,0	31,2	40,8	19,9	8,1	100,0	93,9	6,1
Comuna 2	100,0	27,9	38,6	23,7	9,7	100,0	94,1	5,9
Comuna 3	100,0	27,5	49,5	19,0	4,0	100,0	89,6	10,4
Comuna 4	100,0	22,3	54,3	18,1	5,3	100,0	92,6	7,4
Comuna 5	100,0	32,5	44,9	19,0	3,6	100,0	92,5	7,5
Comuna 6	100,0	19,4	51,7	20,9	8,0	100,0	94,5	5,5
Comuna 7	100,0	24,4	47,6	22,2	5,8	100,0	91,1	8,9
Comuna 8	///	///	///	///	///	///	///	///
Comuna 9	100,0	28,9	52,6	18,4	0,0	100,0	89,5	10,5
Comuna 10	100,0	26,6	49,2	16,4	7,8	100,0	93,0	7,0
Comuna 11	100,0	29,4	48,8	17,1	4,7	100,0	95,3	4,7
Comuna 12	100,0	38,8	44,8	14,0	2,4	100,0	89,3	10,7
Comuna 13	100,0	23,6	43,6	23,4	9,4	100,0	93,6	6,4
Comuna 14	100,0	25,4	48,6	18,8	7,2	100,0	89,8	10,2
Comuna 15	100,0	37,5	45,4	10,8	6,3	100,0	89,2	10,8

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

**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*.

### 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 segundo trimestre de 2021 a través del Cuadro 2.3.

Los monoambientes y los departamentos de 2 ambientes incrementaron su valor en 58,6% y 64,2% respectivamente y alcanzaron en promedio \$24.445 para una unidad base de 30 m<sup>2</sup> y \$32.835 para una unidad base de 43 m<sup>2</sup>.

Las publicaciones de 3 ambientes mostraron la mayor aceleración del trimestre (66,9%) con una valuación promedio de \$49.956 –para una unidad base de 70 m<sup>2</sup>–.

El tamaño promedio se ubicó dentro del parámetro histórico para el segmento de monoambientes (31 m<sup>2</sup>) y para el de 2 ambientes (41 m<sup>2</sup>); en tanto que para los 3 ambientes el registro marcó 63 m<sup>2</sup>. Asimismo, las unidades de 2 dormitorios fueron las más antiguas (44 años) mientras que el conjunto de 1 ambiente constituyó el más nuevo, con un promedio de 24 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. 2do. trimestre de 2021

Departamentos	Precio promedio (unidad base)		Promedio Ciudad		
	\$	Variación interanual (%)	Precio por m <sup>2</sup> (\$)	Tamaño (m <sup>2</sup> )	Antigüedad (años)
1 ambiente	24.445	58,6	814,8	31	24
2 ambientes	32.835	64,2	763,6	41	36
3 ambientes	49.956	66,9	713,7	63	44

**Nota:** datos provisionarios.

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 Villa Urquiza (\$26.669), Núñez (\$26.590) y Villa Crespo (\$26.543); en el extremo opuesto se ubicaron Balvanera (\$20.650), San Cristóbal (\$20.843) y Montserrat (\$21.724).

En cuanto a la evolución interanual de los precios de alquiler, resaltan con los mayores aumentos del trimestre: Villa Urquiza (75,1%) y Caballito (72,5%); en tanto los menores incrementos se verificaron en Balvanera (40,6%) y Recoleta (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. 2do. trimestre. Años 2020/2021

Barrio	2do. trimestre de 2020	2do. trimestre de 2021	Variación interanual (%)
	(\$)		
<b>Total</b>	<b>15.418</b>	<b>24.445</b>	<b>58,6</b>
Almagro	14.803	25.054	69,2
Balvanera	14.685	20.650	40,6
Belgrano	17.237	25.752	49,4
Caballito	14.656	25.281	72,5
Flores	///	22.673	///
Montserrat	///	21.724	///
Núñez	///	26.590	///
Palermo	17.699	26.518	49,8
Recoleta	17.516	24.949	42,4
Retiro	///	23.359	///
San Cristóbal	12.994	20.843	60,4
San Nicolás	16.129	26.002	61,2
Villa Crespo	///	26.543	///
Villa Urquiza	15.229	26.669	75,1

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

**Nota:** datos provisionarios.

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 (\$39.756), Villa Urquiza (\$38.749) y Belgrano (\$37.451); en tanto, Balvanera (\$27.593), Montserrat (\$27.947) y San Nicolás (\$28.317) mostraron los menores precios.

En términos de dinámica, Villa Urquiza, Núñez, y Caballito resultaron los barrios de mayor incremento interanual (con valores superiores al 83%). Por el contrario, las menores subas se verificaron en San Nicolás (43,8%) y Recoleta (48,9%).

**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. 2do. trimestre. Años 2020/2021

Barrio	2do. trimestre de 2020	2do. trimestre de 2021	Variación interanual (%)
	(\$)		
<b>Total</b>	<b>19.994</b>	<b>32.835</b>	<b>64,2</b>
Almagro	19.330	31.888	65,0
Balvanera	17.830	27.593	54,8
Barracas	///	29.003	///
Belgrano	20.824	37.451	79,8
Boedo	///	29.622	///
Caballito	18.475	33.815	83,0
Colegiales	21.775	34.913	60,3
Flores	16.892	29.269	73,3
Montserrat	17.343	27.947	61,1
Núñez	21.607	39.756	84,0
Palermo	23.648	36.090	52,6
Parque Chacabuco	///	31.827	///
Recoleta	21.481	31.989	48,9
Retiro	19.573	29.921	52,9
San Cristóbal	///	31.383	///
San Nicolás	19.690	28.317	43,8
Villa Crespo	21.245	33.448	57,4
Villa del Parque	18.883	31.559	67,1
Villa Urquiza	20.385	38.749	90,1

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

**Nota:** datos provisionarios.

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 Villa Urquiza (\$61.482), Belgrano (\$60.401) y Palermo (\$57.449); y el más accesible fue Balvanera (\$42.257), seguido de Flores (\$45.186).

En el segundo trimestre, Villa Urquiza evidenció el aumento más pronunciado duplicando el valor de alquiler de un año atrás, en tanto que Recoleta, nuevamente, registró la menor suba.

**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. 2do. trimestre. Años 2020/2021

Barrio	2do. trimestre de 2020	2do. trimestre de 2021	Variación interanual (%)
	(\$)		
<b>Total</b>	<b>29.932</b>	<b>49.956</b>	<b>66,9</b>
Almagro	24.871	46.932	88,7
Balvanera	26.277	42.257	60,8
Belgrano	32.726	60.401	84,6
Caballito	29.232	51.005	74,5
Flores	24.452	45.186	84,8
Palermo	34.831	57.449	64,9
Recoleta	32.507	50.865	56,5
Retiro	31.879	53.977	69,3
Villa Urquiza	30.140	61.482	104,0

**Nota:** datos provisorios.

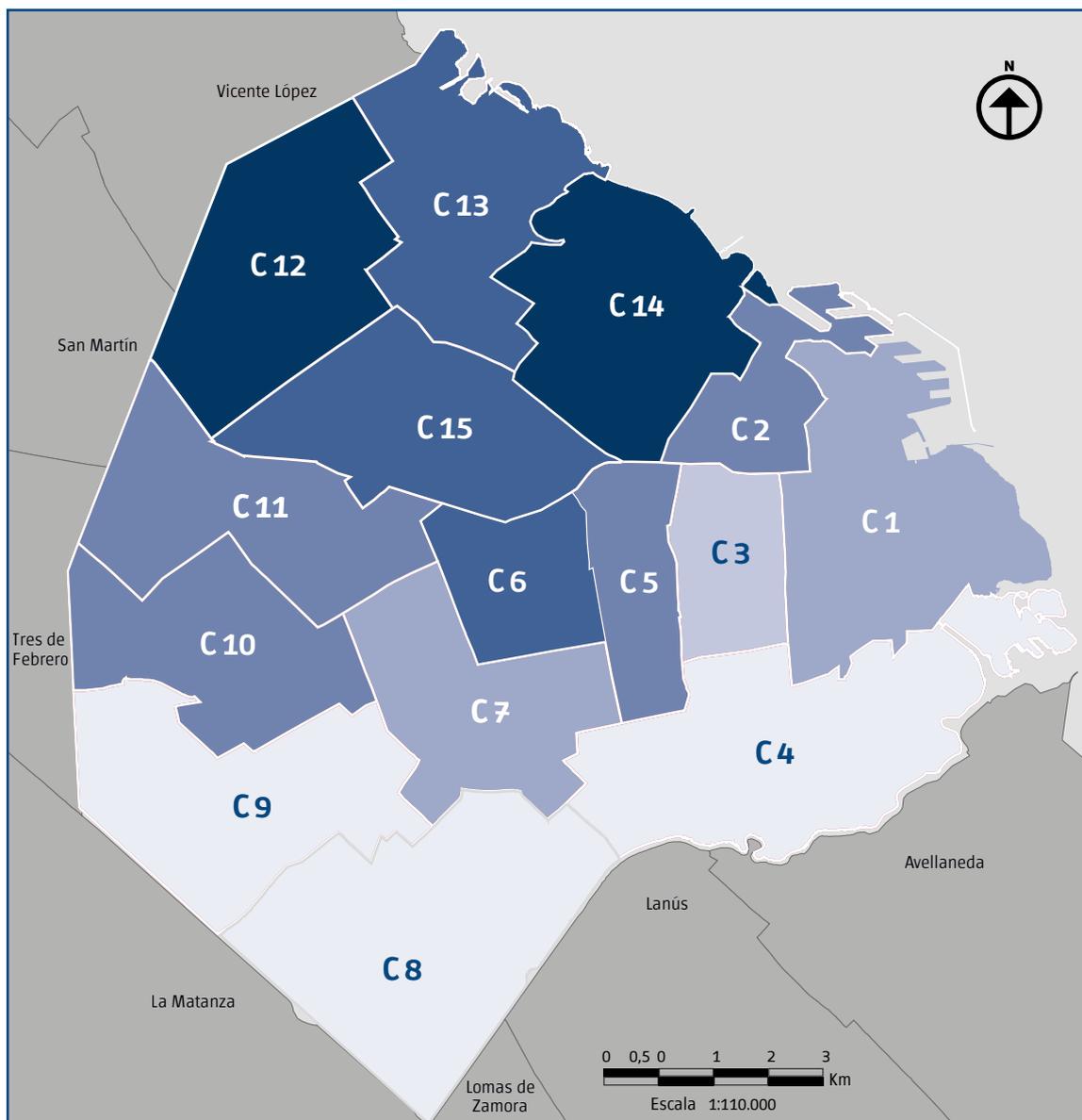
Los datos presentados pueden diferir de los publicados anteriormente por cambios metodológicos en el cálculo del precio por m<sup>2</sup>.

**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 3 para los departamentos de 1 y 3 ambientes y en la 4 para los 2 ambientes. Las rentas más elevadas, por su parte, correspondieron a departamentos de la Comuna 12 para todos los segmentos. 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); y en este período en particular, a la fuerte tracción propiciada por las unidades de Villa Urquiza, barrio que registró aumentos extraordinarios en los alquileres para todas las categorías.

**Mapa 4.1** Precio promedio mensual (pesos) de departamentos en alquiler de 1 ambiente usados por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2021



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

No se calcula
  Hasta 21.999
  Entre 22.000 y 23.499
  Entre 23.500 y 24.999
  Entre 25.000 y 26.499
  26.500 y más

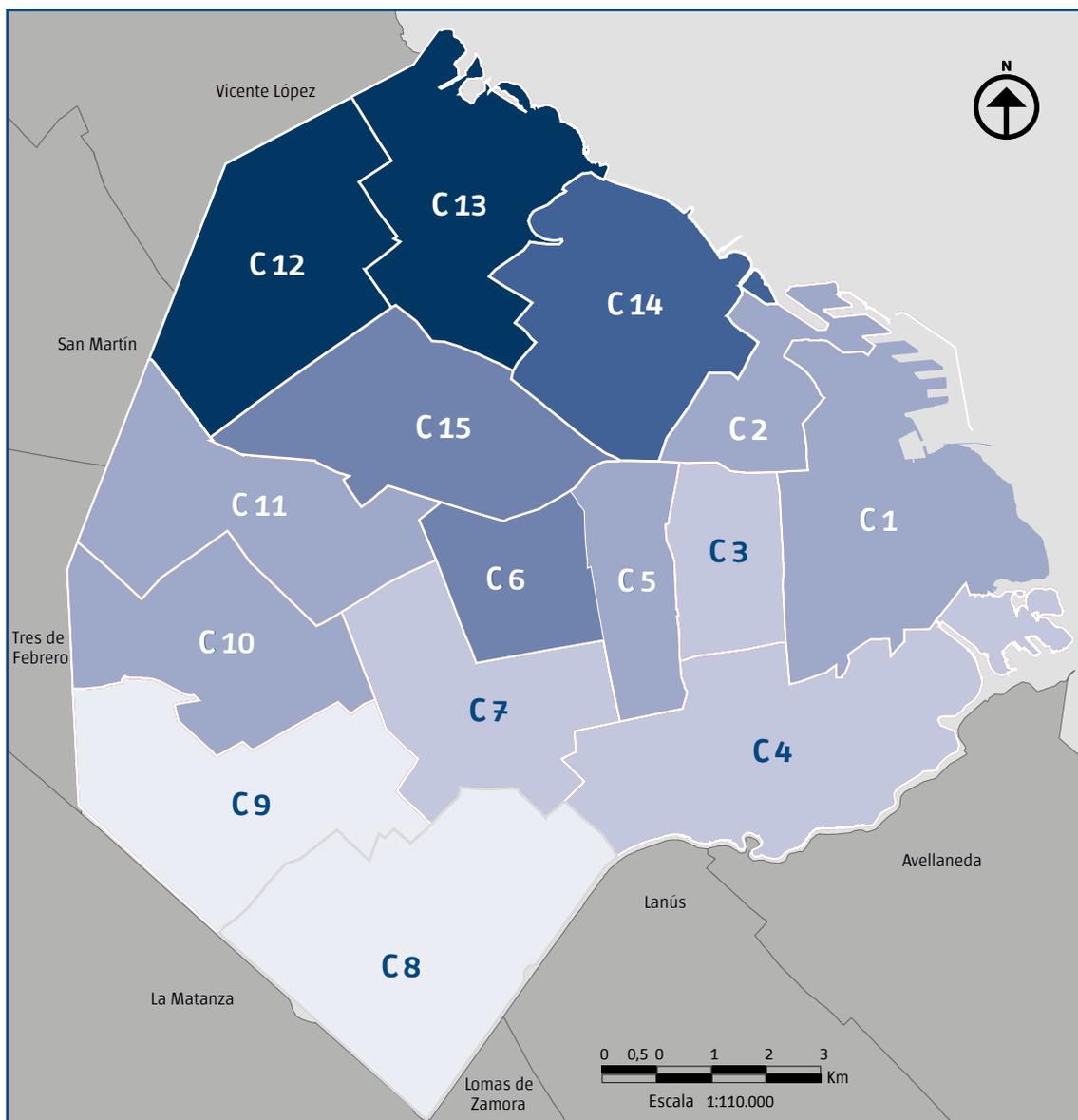
**Nota:** datos provisionarios.

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. 2do. trimestre de 2021



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

- No se calcula
- Hasta 29.999
- Entre 30.000 y 32.499
- Entre 32.500 y 34.499
- Entre 35.000 y 37.499
- 37.500 y más

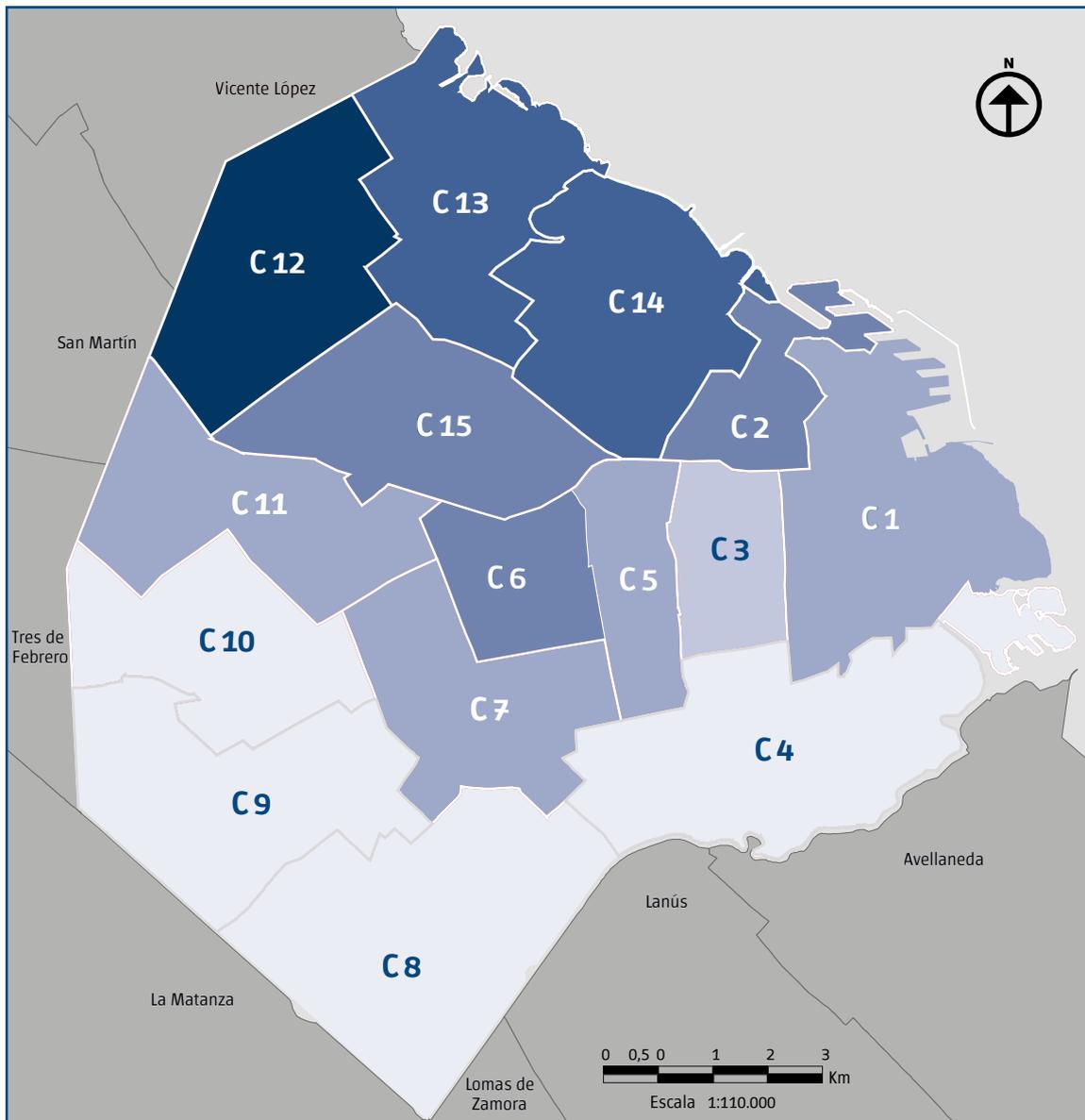
**Nota:** datos provisionarios.

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 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. 2do. trimestre de 2021



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

- No se calcula
- Hasta 44.999
- Entre 45.000 y 49.999
- Entre 50.000 y 54.999
- Entre 55.000 y 59.999
- 60.000 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 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 segundo trimestre de 2021 la valorización de los departamentos de 3 ambientes por comuna presentó una amplitud del 41,5% entre precios máximos y mínimos (\$61.561 *versus* \$43.510). En tanto, la diferencia para los 2 ambientes fue del 35,6% (\$38.304 contra \$28.255) y para los monoambientes, del 31,8% (\$26.834; \$20.367). 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 5 un departamento de 3 ambientes fue un 89,9% más costoso que uno de 1 ambiente (menor amplitud). En el otro extremo, en la Comuna 12 la diferencia alcanzó el 129,4%.

**Cuadro 4.1** Precio promedio mensual (pesos) de departamentos usados en alquiler de 1, 2 y 3 ambientes por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2021

Comuna	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes
	(\$)		
<b>Total</b>	<b>24.445</b>	<b>32.835</b>	<b>49.956</b>
Comuna 1	22.145	31.566	45.424
Comuna 2	24.949	31.989	50.865
Comuna 3	20.367	28.468	43.510
Comuna 4	///	28.255	///
Comuna 5	24.891	31.409	47.271
Comuna 6	25.281	33.815	51.005
Comuna 7	22.837	29.912	45.745
Comuna 8	///	///	///
Comuna 9	///	///	///
Comuna 10	24.063	31.160	///
Comuna 11	23.510	32.313	47.979
Comuna 12	26.834	38.304	61.561
Comuna 13	26.252	37.683	59.364
Comuna 14	26.518	36.090	57.449
Comuna 15	25.935	33.805	54.188

/// 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 diríjase al  
Departamento Documentación  
y Atención al Usuario

Nuestras  
redes