

Dinámica del mercado de alquiler de departamentos. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2022

Informe
de resultados | **1734**



Febrero de 2023

Medalla de oro a la calidad
en la Gestión Pública



Dinámica del mercado de alquiler de departamentos. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2022

Este trabajo presenta el análisis de la oferta de departamentos en alquiler en la Ciudad de Buenos Aires. El universo de estudio está compuesto por las unidades de 1 a 5 ambientes, usadas y a estrenar, publicadas en el portal inmobiliario *Argenprop*. A continuación, se presentan las observaciones más salientes con énfasis en el cuarto trimestre de 2022 –último dato disponible, de carácter provisorio–.

Principales resultados

En el cuarto trimestre se observó un incremento en el precio publicado del metro cuadrado en alquiler de departamentos usados, que promedió un 103,9% para los monoambientes, 95,2% para los departamentos de 2 ambientes y 85,9% para las unidades de 3 ambientes. Las valuaciones promedio para las unidades base alcanzaron \$60.222 (1 ambiente), \$77.829 (2 ambientes) y \$116.074 (3 ambientes).

En términos interanuales, el aumento en el valor de los alquileres verificó una significativa aceleración respecto del trimestre previo para todos los segmentos aunque más acentuada en el caso de los monoambientes. Si se considera el trienio 2020/2022, los alquileres acumularon un alza promedio del 370%, muy parejo en los tres casos. Los departamentos de 3 ambientes lideraron las subas en el primer año; en los siguientes, las unidades más pequeñas recuperaron el ritmo de crecimiento.

Asimismo, el aumento del precio de alquiler para las unidades más pequeñas (hasta un dormitorio) fue 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 89,2% en términos interanuales¹. La excepción la tuvieron los departamentos de 3 ambientes.

Se destaca que el *stock* en oferta se incrementó un 2,2% con respecto al trimestre anterior, aunque significó solamente dos tercios del volumen de publicaciones del mismo período de 2021. A modo de referencia, en 2022 los departamentos ofrecidos para alquiler promediaron 3.000 unidades por trimestre, menor incluso al conjunto disponible con la irrupción de la pandemia por COVID-19 y el inicio del Aislamiento Social, Preventivo y Obligatorio. Sobresale que las publicaciones a estrenar incrementaron su participación hasta un valor superior al 10%, el mayor computado desde 2018.

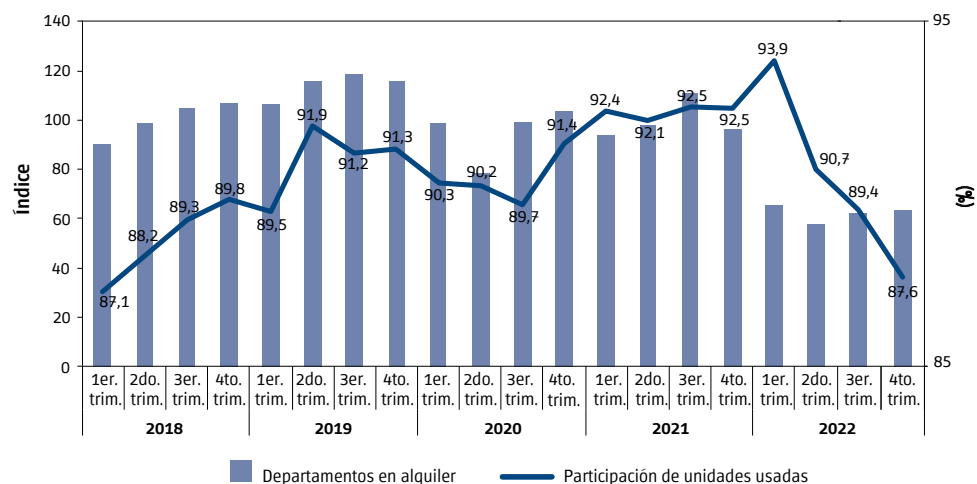
Importante para comentar es la menor incidencia relativa de las comunas con mayor cantidad de unidades en alquiler en la oferta total. Las tres primeras en importancia perdieron 4,3 puntos porcentuales –p.p.– de participación conjunta entre el cuarto trimestre de 2021 y el análogo de 2022. Los datos muestran que la reducción de publicaciones disponibles se verificó con más fuerza en las áreas de mayor concentración histórica de departamentos en alquiler.

Las comunas del corredor norte se alzaron con los alquileres más elevados: la 14 para las unidades de 1 y 2 ambientes y la Comuna 12, para las de 3 ambientes. Para las comunas del sur, la cantidad de publicaciones de alquiler fue reducida y no permitió presentar precios promedio de referencia, tal como sucede en la mayoría de los períodos. La cobertura más amplia se observó para el segmento de 2 ambientes y allí la Comuna 4 computó los alquileres más accesibles. A modo de referencia, en la Comuna 12 una unidad de dos habitaciones se publicó un 136,2% más costosa que una de 1 ambiente. En 4 de las 10 comunas que presentaron información, el valor de los departamentos de 3 ambientes más que duplicó el de los monoambientes.

¹ Dato provisorio.

Caracterización de la oferta de departamentos

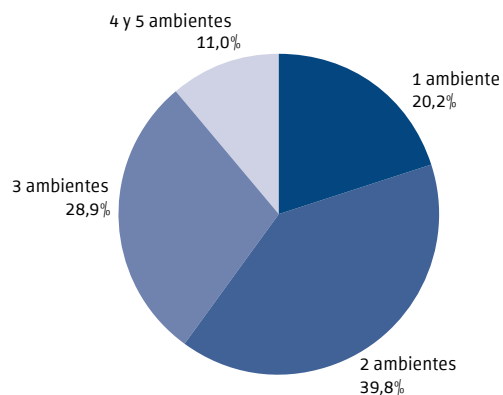
Gráfico 1 Departamentos en alquiler (índice base 2018=100) y participación porcentual de unidades usadas. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2018/4to. trimestre de 2022



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 Distribución porcentual de departamentos en alquiler por cantidad de ambientes. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2022

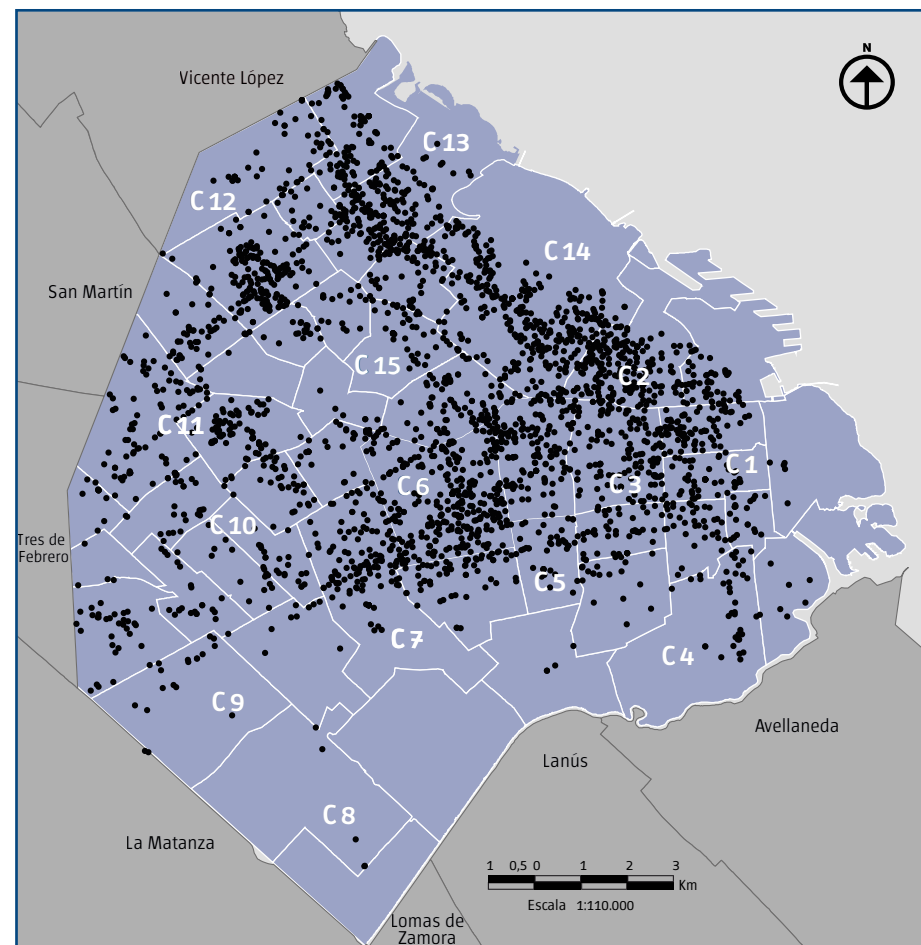


Nota: datos provisionarios.

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*.

Mapa 1 Distribución de departamentos en alquiler. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2022



Nota: datos provisionarios.

Cada punto puede representar un departamento, departamentos muy próximos, o bien un edificio con más de un departamento en alquiler.

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

Cuadro 1 Distribución porcentual de departamentos en alquiler por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2022

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

Nota: datos provisorios.

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

Cuadro 2 Distribución porcentual de departamentos en alquiler por cantidad de ambientes y por tipo según comuna. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2022

Comuna	Total	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes	4 y 5 ambientes	Total	Usados	A estrenar
Total	100,0	20,2	39,8	28,9	11,0	100,0	87,6	12,4
Comuna 1	100,0	23,7	36,5	30,1	9,8	100,0	91,0	9,0
Comuna 2	100,0	16,7	37,7	27,4	18,1	100,0	94,9	5,1
Comuna 3	100,0	19,5	42,7	28,6	9,2	100,0	89,7	10,3
Comuna 4	100,0	21,5	40,0	30,8	7,7	100,0	84,6	15,4
Comuna 5	100,0	18,6	36,6	34,5	10,3	100,0	85,1	14,9
Comuna 6	100,0	12,9	40,6	30,7	15,8	100,0	88,8	11,2
Comuna 7	100,0	19,4	37,1	31,2	12,4	100,0	80,6	19,4
Comuna 8	100,0					100,0		
Comuna 9	100,0	25,4	38,1	31,7	4,8	100,0	77,8	22,2
Comuna 10	100,0	20,8	43,6	27,7	7,9	100,0	88,1	11,9
Comuna 11	100,0	27,8	44,9	22,2	5,1	100,0	79,9	20,1
Comuna 12	100,0	21,4	49,3	23,8	5,5	100,0	84,1	15,9
Comuna 13	100,0	18,5	35,6	32,3	13,5	100,0	93,6	6,4
Comuna 14	100,0	18,4	36,8	29,5	15,3	100,0	91,8	8,2
Comuna 15	100,0	28,1	41,1	25,0	5,7	100,0	79,2	20,8

||| 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*.

Precio de departamentos por barrio

Cuadro 3 Precio promedio mensual (pesos) de departamentos en alquiler usados y variación porcentual interanual; promedios de precio por m² (pesos), de tamaño (m²) y de antigüedad (años). Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2022

Departamentos	Precio promedio (unidad base)		Promedio Ciudad		
	(\$)	Variación interanual (%)	Precio por m ² (\$)	Tamaño (m ²)	Antigüedad (años)
1 ambiente	60.222	103,9	2.007,4	32	21
2 ambientes	77.829	95,2	1.810,0	42	33
3 ambientes	116.074	85,9	1.658,2	66	42

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*.

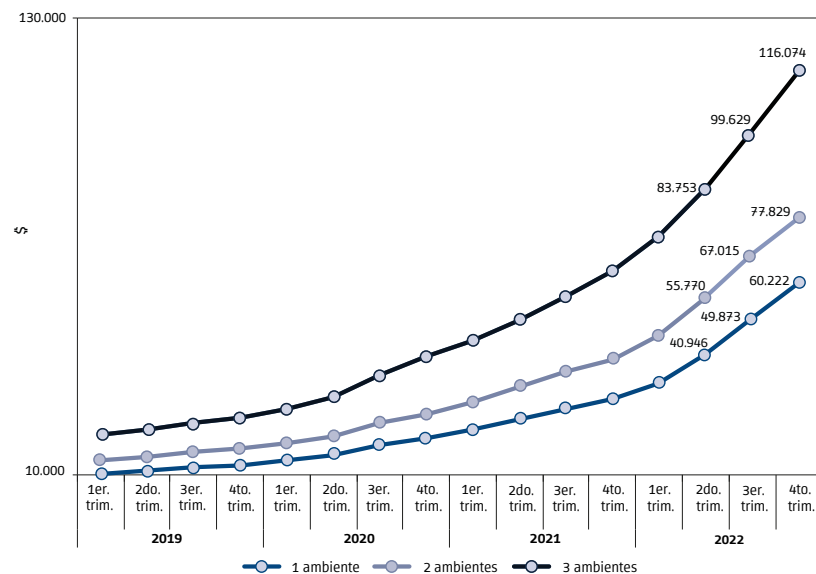
Cuadro 4 Precio promedio mensual (pesos) de departamentos en alquiler de 1 ambiente usados por barrio y variación porcentual interanual. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre. Años 2021/2022

Barrio	4to. trimestre de 2021	4to. trimestre de 2022	Variación interanual (%)
	(\$)		
Total	29.538	60.222	103,9
Belgrano	32.224	66.390	106,0
Caballito	30.188	59.865	98,3
Palermo	31.549	66.914	112,1
Recoleta	29.664	65.725	121,6
San Nicolás	24.595	53.349	116,9
Villa Urquiza	30.492	59.612	95,5

Nota: datos provisorios.

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

Gráfico 3 Precio promedio mensual (pesos) de departamentos en alquiler usados. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2019/4to. trimestre de 2022



Nota: datos provisorios.

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

Los barrios más valorizados siguen encontrándose en el corredor norte, donde a su vez se observan los aumentos de alquileres más pronunciados, en especial para las publicaciones de 1 y 2 ambientes. Es así que las unidades de esta zona más que duplicaron su valor interanualmente.

Con poca cobertura geográfica de precio de unidades de 1 ambiente, los alquileres más elevados se observaron en Palermo (\$66.914) y los más accesibles en San Nicolás (\$53.349).

Cuadro 5 Precio promedio mensual (pesos) de departamentos en alquiler de 2 ambientes usados por barrio y variación porcentual interanual. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre. Años 2021/2022

Barrio	4to. trimestre de 2021	4to. trimestre de 2022	Variación interanual (%)
	(\$)		
Total	39.879	77.829	95,2
Almagro	38.677	75.547	95,3
Balvanera	34.886	69.299	98,6
Belgrano	42.611	87.846	106,2
Caballito	40.525	76.392	88,5
Colegiales	43.044	84.180	95,6
Flores	37.066	72.341	95,2
Núñez	44.184	89.032	101,5
Palermo	44.380	91.677	106,6
Recoleta	40.479	87.682	116,6
San Nicolás	35.815	69.475	94,0
Villa Crespo	38.346	85.927	124,1
Villa del Parque	39.444	74.146	88,0
Villa Urquiza	45.338	84.626	86,7

Nota: datos provisorios.

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

Para los 2 ambientes, la mayor valuación correspondió a publicaciones de Palermo (\$91.677); en tanto, en Balvanera (\$69.299) y San Nicolás (\$69.475) se encontraron los montos medios más bajos.

Cuadro 6 Precio promedio mensual (pesos) de departamentos en alquiler de 3 ambientes usados por barrio y variación porcentual interanual. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre. Años 2021/2022

Barrio	4to. trimestre de 2021	4to. trimestre de 2022	Variación interanual (%)
	(\$)		
Total	62.431	116.074	85,9
Almagro	61.155	114.709	87,6
Balvanera	54.938	105.630	92,3
Belgrano	68.751	136.907	99,1
Caballito	63.331	110.610	74,7
Flores	59.150	104.291	76,3
Núñez	76.990	147.029	91,0
Palermo	73.446	132.786	80,8
Recoleta	66.503	133.089	100,1
Villa Urquiza	72.174	146.347	102,8

Nota: datos provisorios.

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

Para los 3 ambientes, Núñez (\$147.029) y Villa Urquiza (\$146.347) constituyeron los barrios más costosos; en el otro extremo se posicionó Flores (\$104.291).

Precio de departamentos por comuna

Cuadro 7 Precio promedio mensual (pesos) de departamentos en alquiler usados por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2022

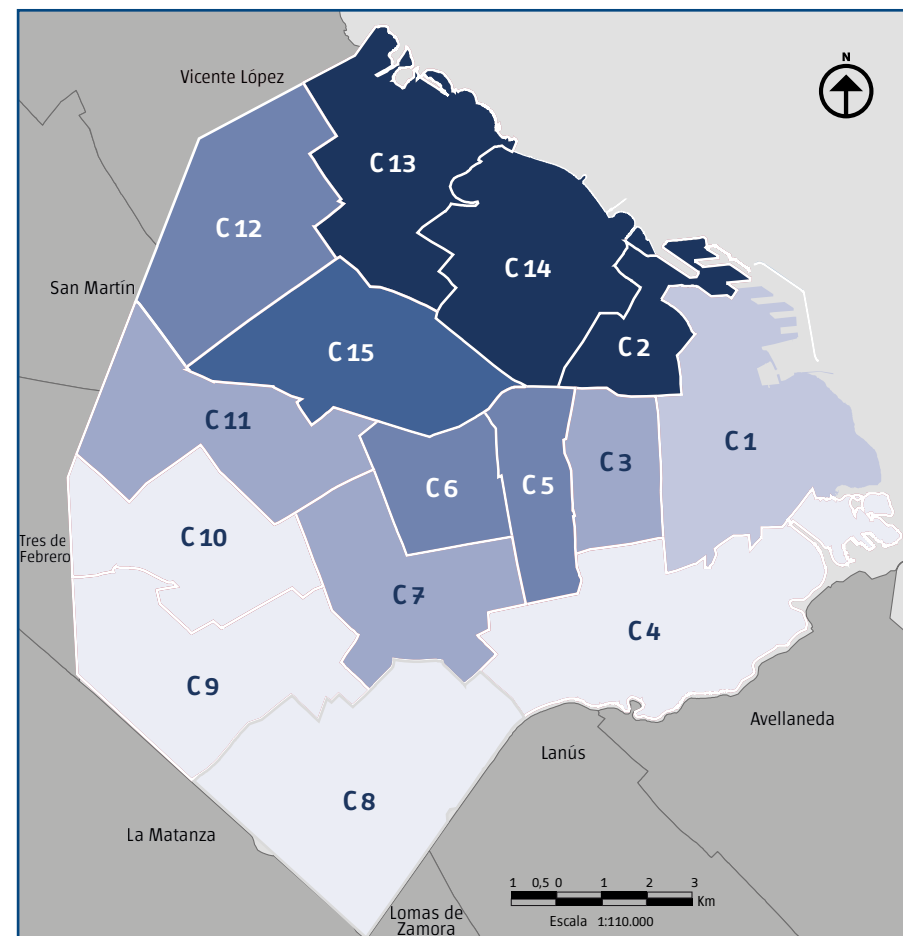
Comuna	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes
	(\$)		
Total	60.222	77.829	116.074
Comuna 1	55.614	70.464	///
Comuna 2	65.725	87.682	133.089
Comuna 3	58.990	69.504	106.960
Comuna 4	///	65.248	///
Comuna 5	60.253	75.544	115.137
Comuna 6	59.865	76.392	110.610
Comuna 7	58.071	74.929	105.854
Comuna 8	///	///	///
Comuna 9	///	68.775	///
Comuna 10	///	72.767	106.230
Comuna 11	58.987	74.852	105.088
Comuna 12	60.444	84.861	142.794
Comuna 13	66.892	87.423	140.016
Comuna 14	66.914	91.677	132.786
Comuna 15	62.139	82.428	135.412

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

Nota: datos provisorios.

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

Mapa 2 Precio promedio mensual (pesos) de departamentos en alquiler de 1 ambiente usados por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2022



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

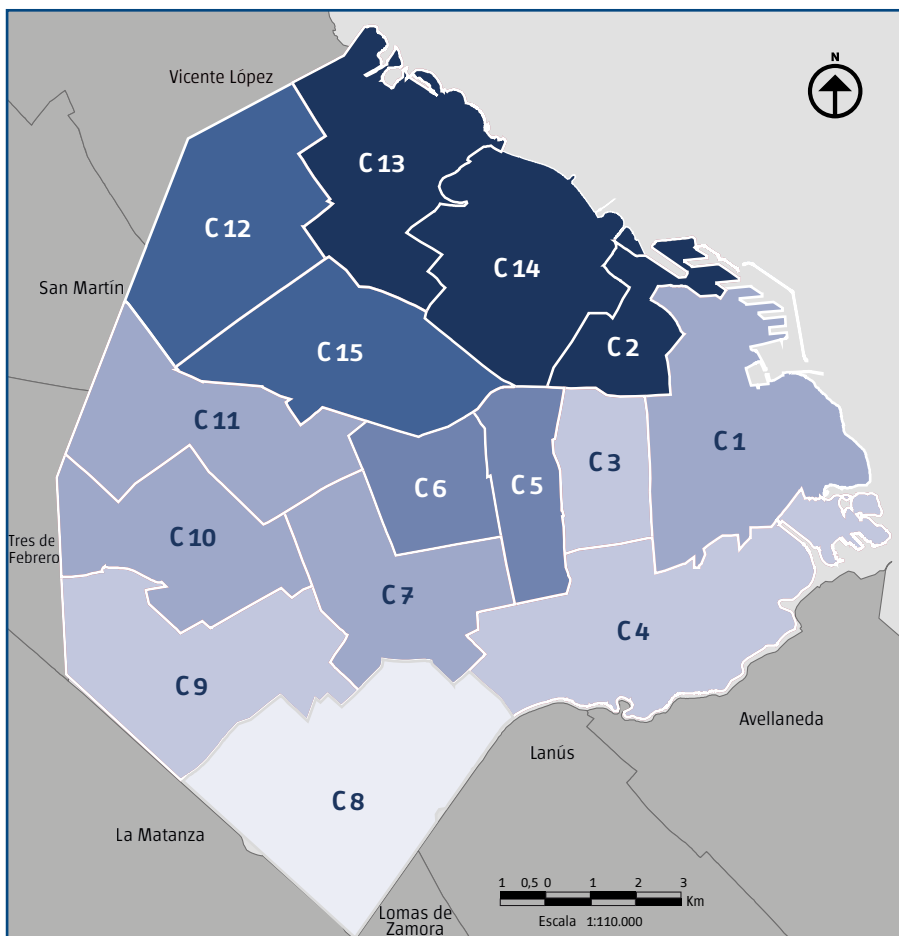
- No se calcula
- Hasta 55.999
- Entre 56.000 y 58.999
- Entre 59.000 y 61.999
- Entre 62.000 y 64.999
- 65.000 y más

Nota: datos provisorios.

La categoría "No se calcula" refiere 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).

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

Mapa 3 Precio promedio mensual (pesos) de departamentos en alquiler de 2 ambientes usados por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2022



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

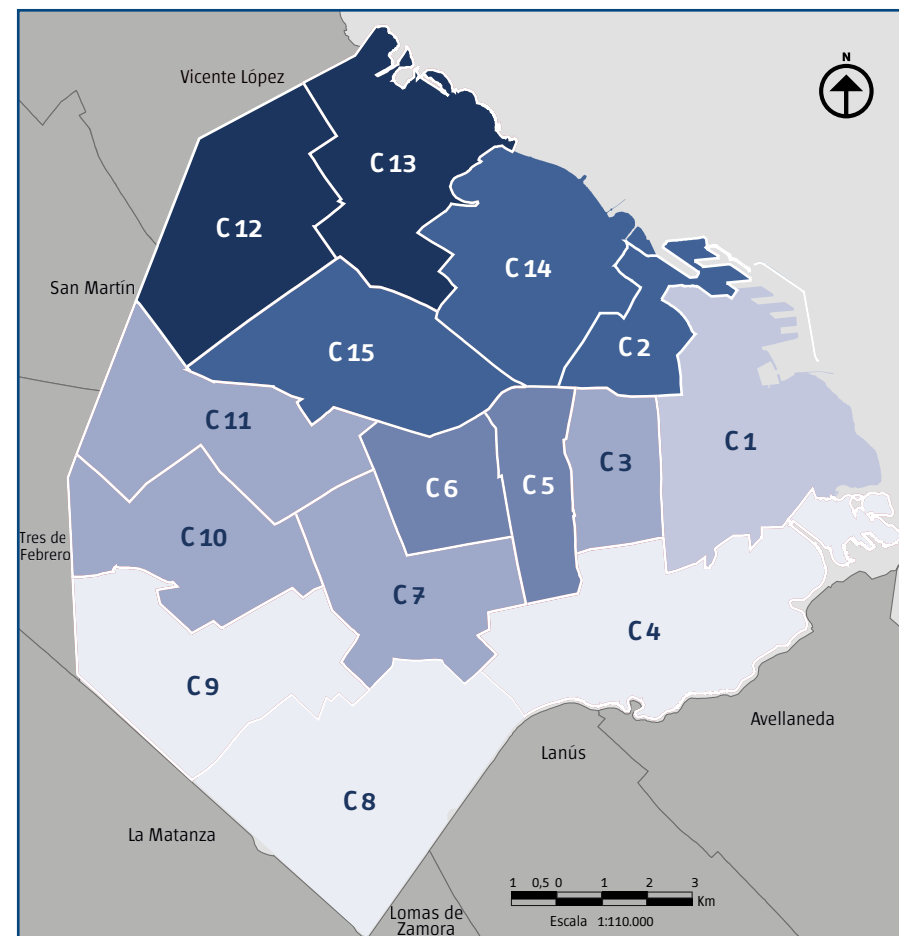
- No se calcula
- Hasta 69.999
- Entre 70.000 y 74.999
- Entre 75.000 y 79.999
- Entre 80.000 y 84.999
- 85.000 y más

Nota: datos provisionarios.

La categoría "No se calcula" refiere 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).

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

Mapa 4 Precio promedio mensual (pesos) de departamentos en alquiler de 3 ambientes usados por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2022



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

- No se calcula
- Hasta 97.499
- Entre 97.500 y 110.499
- Entre 110.500 y 129.499
- Entre 124.500 y 136.499
- 136.500 y más

Nota: datos provisionarios.

La categoría "No se calcula" refiere 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).

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

Aspectos metodológicos

En el presente trabajo se expone el análisis de la oferta de departamentos en alquiler de la Ciudad de Buenos Aires. El universo de estudio comprende las unidades de 1 a 5 ambientes, usadas y a estrenar, publicadas en el portal inmobiliario *Argenprop*. Los datos se analizan y sistematizan trimestralmente, para lo cual se consideran las publicaciones que inician o modifican alguno de sus parámetros en los tres meses que conforman el período de referencia. Para las variables de *stock*, se contabiliza una única publicación por propiedad ofertada que debe cumplir con un conjunto preestablecido de datos válidos. La información presentada es de carácter provisorio.

El precio promedio mensual corresponde al cociente entre el precio de oferta publicado y la superficie cubierta informada, multiplicado por un tamaño fijo –unidad base–, expresado en pesos. La unidad base es representativa del conjunto de departamentos en alquiler por ambiente: 30 m² para los monoambientes, 43 m² para los de 2 ambientes y 70 m² para los de 3 ambientes².

En particular, los precios promedio mensuales se calculan para los departamentos usados de 1 a 3 ambientes, por barrio y comuna, en la medida en que la cantidad de publicaciones lo permita. Se establece un mínimo requerido de registros para la difusión de resultados con desagregación geográfica.

2 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](#).

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