

Dinámica del mercado de alquiler de departamentos. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2023

Informe de resultados | **1787**



Agosto de 2023

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



Dinámica del mercado de alquiler de departamentos. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2023

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 pesos en el portal inmobiliario *Argenprop*. A continuación, se presentan las observaciones más salientes con énfasis en el segundo trimestre de 2023 –último dato disponible, de carácter provisorio–.

Principales resultados

En el segundo trimestre se observó un incremento en el precio publicado del metro cuadrado en alquiler de departamentos usados, que promedió un 141,1% para los monoambientes, 134,6% para los departamentos de 2 ambientes y 126,2% para las unidades de 3 ambientes. Las valuaciones promedio para las unidades base alcanzaron \$98.721 (1 ambiente), \$130.826 (2 ambientes) y \$189.453 (3 ambientes). De este modo los alquileres continúan acelerando el ritmo de crecimiento: todos los segmentos registraron subas interanuales alrededor de 20 puntos porcentuales por sobre las del trimestre anterior, con el pico en manos de las unidades de 2 ambientes. Asimismo, el aumento en los valores de alquiler fue superior en todos los casos 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 114,6% en términos interanuales¹.

Otro aspecto de relevancia es la drástica reducción de la oferta de publicaciones de alquileres en pesos, la cual se retrajo un 26,1% intertrimestralmente y un 48,6% respecto del *stock* ofertado el mismo período de 2022. A modo de referencia, en 2021 los departamentos publicados para alquiler promediaron 4.800 unidades por trimestre, 3.000 en 2022 y en el segundo cuarto del corriente, el registro no alcanzó 1.500 publicaciones. La contrapartida de esta difícil situación es el incremento sostenido del conjunto de departamentos en alquiler publicados en dólares

estadounidenses, que mostró un salto muy marcado en 2023 y, en particular, entre abril y junio. En porcentaje, el peso de las publicaciones en dólares pasó de menos de una quinta parte del total en el primer trimestre de 2022 a casi tres quintas partes en el segundo trimestre de este año².

En términos de distribución en el territorio, las tres primeras comunas en importancia por presencia de publicaciones concentraron casi un tercio de la oferta, en contraposición, las tres de menor peso apenas explicaron un 5,9%. Un punto importante a destacar es que la reducción de la oferta se verificó de manera relativamente homogénea a lo largo de las distintas áreas de la Ciudad.

Los alquileres más elevados se registraron en el histórico barrio de Palermo para los monoambientes (\$114.015), 2 ambientes (\$173.594) y 3 ambientes (\$246.575). La escasa oferta permitió presentar datos para únicamente seis barrios en el segmento de 1 ambiente, todos de muy alta valorización inmobiliaria. Con mayor cobertura de precio, los alquileres más accesibles de 2 ambientes se observaron en Balvanera (\$119.431) y para la oferta de 3 ambientes, en Flores (\$179.211).

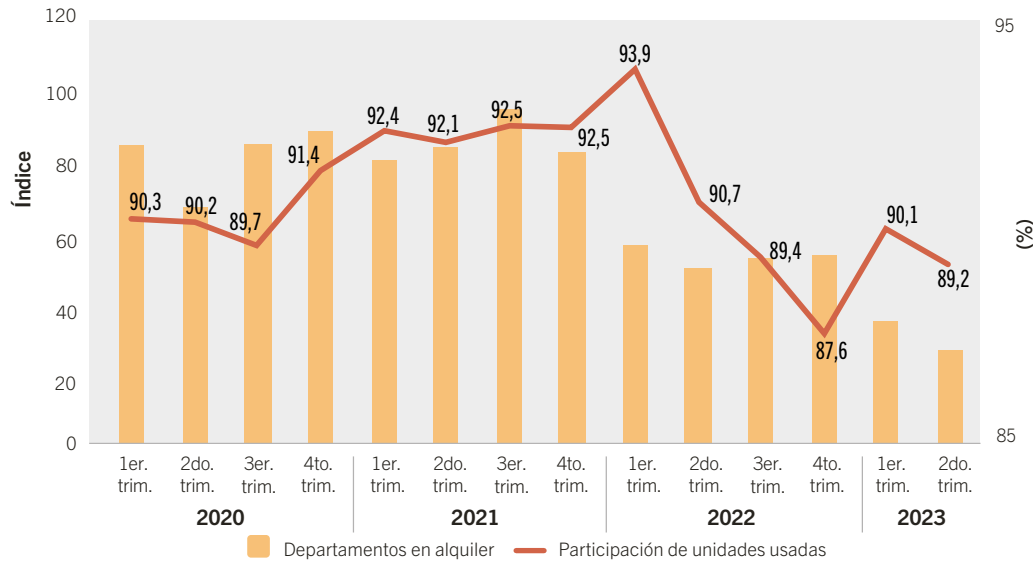
² La información sobre la oferta de alquileres en dólares refiere únicamente a la proporción que representa en el *stock* trimestral. Para el resto del análisis -cobertura geográfica, caracterización y precios medios- el universo comprende exclusivamente la oferta nominada en pesos.

¹ Dato provisorio.

Caracterización de la oferta de departamentos

G.1

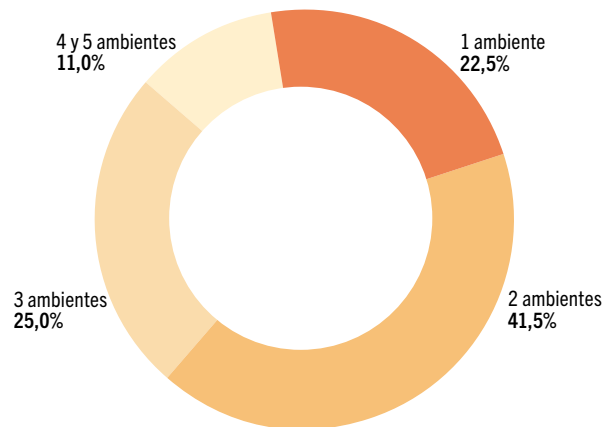
Departamentos publicados en alquiler (índice base 2018=100) y participación porcentual de unidades usadas. 1er. trimestre de 2020/2do. trimestre de 2023



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

G.2

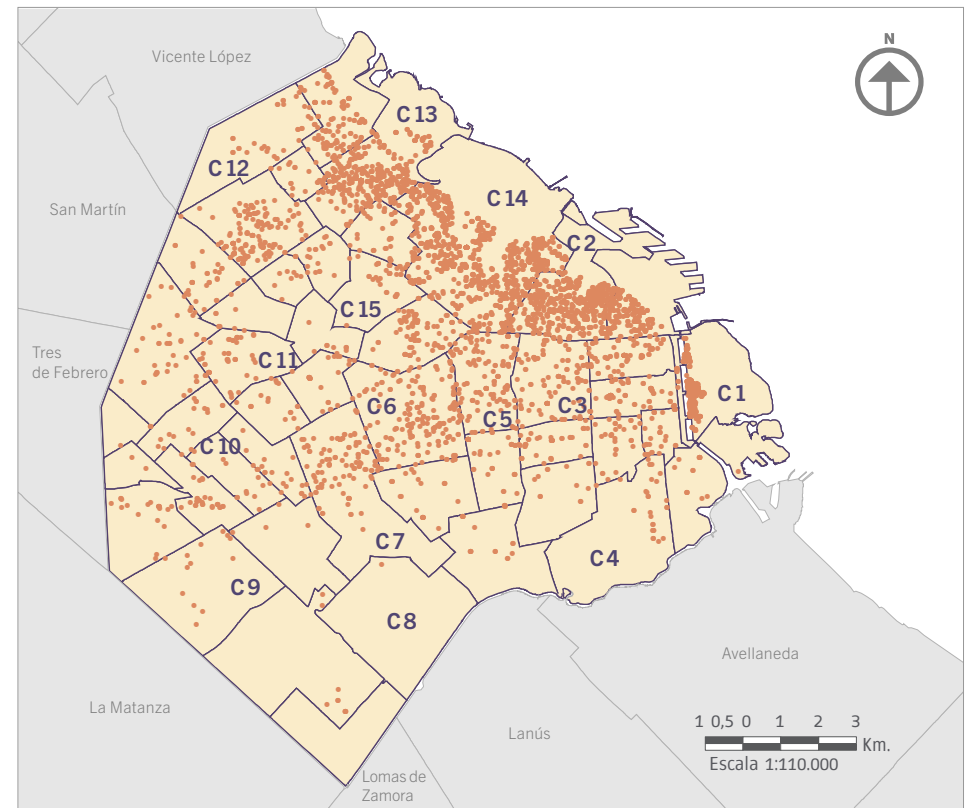
Distribución porcentual de departamentos publicados en alquiler por cantidad de ambientes. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2023



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

M.1

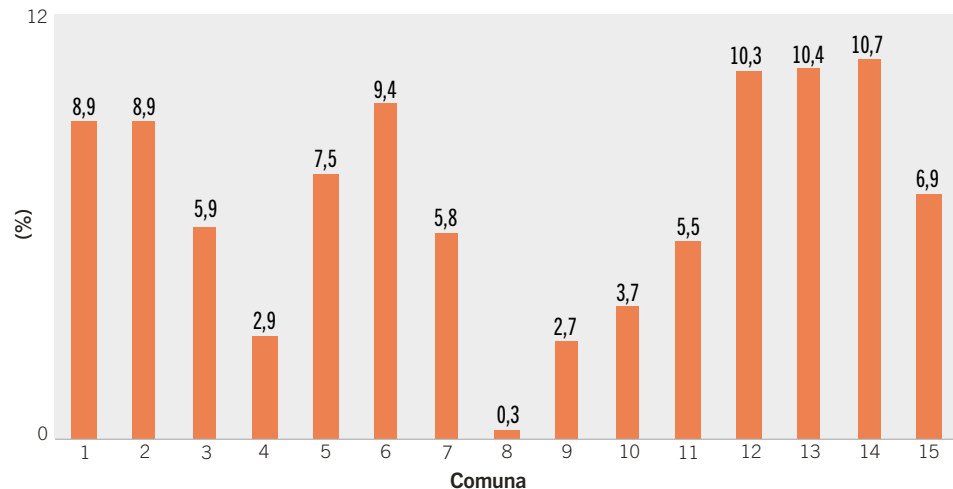
Distribución de departamentos publicados en alquiler. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2023



Nota: datos provisorios.
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.

G.3

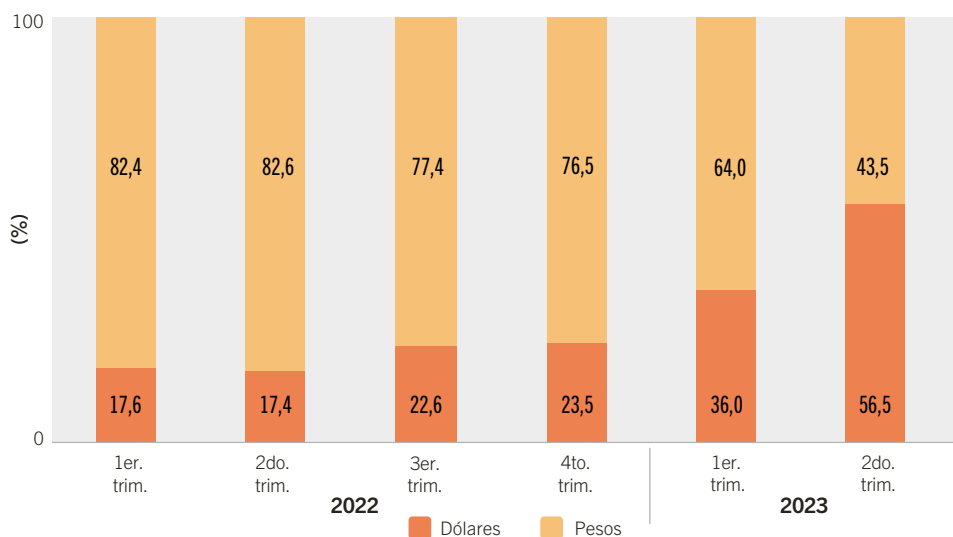
Participación porcentual de departamentos publicados en alquiler por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2023



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

G.4

Stock de publicaciones en pesos y dólares (porcentaje). Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2022/2do. trimestre de 2023



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

C.1

Distribución porcentual de departamentos publicados en alquiler en pesos por cantidad de ambientes y por tipo según comuna. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2023

Comuna	Total	1 amb.	2 amb.	3 amb.	4 y 5 amb.	Total	Usados	A estrenar
		%						
Total	100,0	22,5	41,5	25,0	11,0	100,0	89,2	10,8
1	100,0	35,4	38,6	18,9	7,1	100,0	89,8	10,2
2	100,0	17,2	43,0	18,0	21,9	100,0	93,8	6,3
3	100,0	24,7	43,5	17,6	14,1	100,0	84,7	15,3
4	100,0	26,2	38,1	28,6	7,1	100,0	83,3	16,7
5	100,0	26,2	37,4	29,9	6,5	100,0	95,3	4,7
6	100,0	11,9	39,3	33,3	15,6	100,0	92,6	7,4
7	100,0	15,7	42,2	25,3	16,9	100,0	81,9	18,1
8	100,0	///	///	///	///	100,0	///	///
9	100,0	28,2	30,8	35,9	5,1	100,0	82,1	17,9
10	100,0	15,1	49,1	30,2	5,7	100,0	83,0	17,0
11	100,0	20,3	40,5	27,8	11,4	100,0	91,1	8,9
12	100,0	29,1	44,6	20,9	5,4	100,0	85,1	14,9
13	100,0	22,1	43,0	24,8	10,1	100,0	89,9	10,1
14	100,0	17,0	47,1	24,8	11,1	100,0	95,4	4,6
15	100,0	29,3	37,4	24,2	9,1	100,0	83,8	16,2

/// 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

C.2

Precio promedio de publicación (pesos) de departamentos en alquiler usados, variación porcentual interanual e indicadores seleccionados. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2023

Departamentos	Precio promedio (unidad base)		Promedio Ciudad		
	(\$)	Variación interanual (%)	Precio por m ² (\$)	Tamaño (m ²)	Antigüedad (años)
1 ambiente	98.721	141,1	3.290,7	31	24
2 ambientes	130.826	134,6	3.042,5	42	34
3 ambientes	189.453	126,2	2.706,5	63	41

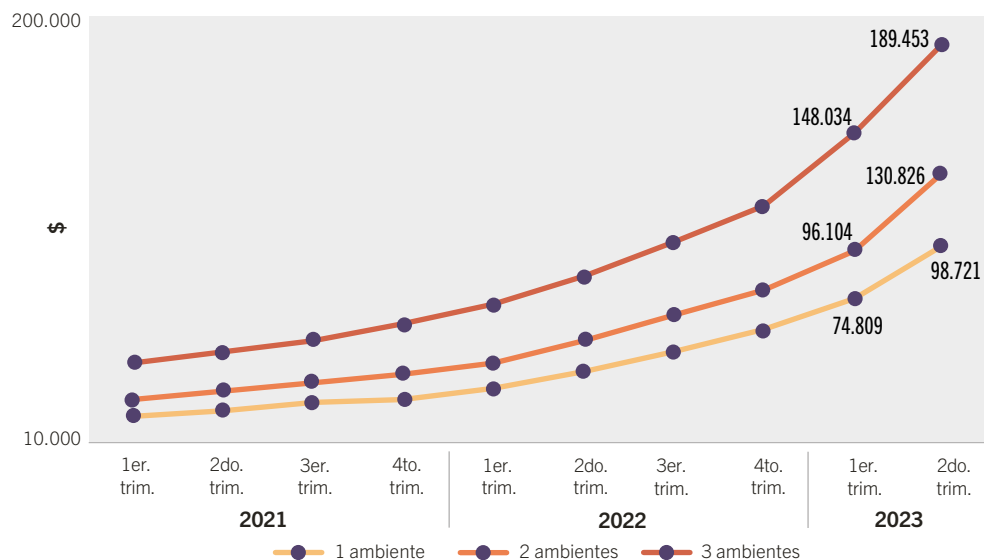
Nota: datos provisorios.

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.

G.5

Precio promedio de publicación (pesos) de departamentos en alquiler usados. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2021/2do. trimestre de 2023



Nota: datos provisorios.

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

C.3

Precio promedio de publicación (pesos) de departamentos en alquiler de 1, 2 y 3 ambientes usados por barrio y variación porcentual interanual. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre. Años 2022/2023

Barrio	2do. trimestre de 2022	2do. trimestre de 2023	Variación interanual (%)
1 ambiente			
Total	40.946	98.721	141,1
Almagro	39.318	107.811	174,2
Belgrano	49.421	104.554	111,6
Caballito	41.984	105.082	150,3
Palermo	46.466	114.015	145,4
Recoleta	42.147	99.803	136,8
Villa Urquiza	41.145	107.012	160,1
2 ambientes			
Total	55.770	130.826	134,6
Almagro	51.989	129.584	149,3
Balvanera	50.768	119.431	135,2
Belgrano	61.676	143.296	132,3
Caballito	54.484	130.639	139,8
Flores	48.748	120.333	146,8
Núñez	59.365	145.822	145,6
Palermo	68.830	173.594	152,2
Recoleta	64.213	168.837	162,9
Villa Crespo	53.719	135.173	151,6
Villa del Parque	54.580	129.718	137,7
Villa Urquiza	61.613	157.841	156,2
3 ambientes			
Total	83.753	189.453	126,2
Almagro	83.633	205.620	145,9
Belgrano	95.898	242.704	153,1
Caballito	83.533	199.141	138,4
Flores	78.413	179.211	128,5
Palermo	93.666	246.575	163,2
Recoleta	95.512	231.592	142,5

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 Argenprop.

Precio de departamentos por comuna

C.4

Precio promedio de publicación (pesos) de departamentos en alquiler usados por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2023

Comuna	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes
Total	98.721	130.826	189.453
1	100.239	127.211	184.646
2	99.803	168.837	231.592
3	96.000	121.132	170.279
4	///	103.408	163.571
5	107.350	127.839	206.142
6	105.082	130.639	199.141
7	///	125.399	183.095
8	///	///	///
9	///	///	153.566
10	///	114.745	199.781
11	89.824	130.068	210.976
12	104.061	155.380	223.187
13	108.705	146.168	232.377
14	114.015	173.594	246.575
15	105.592	129.828	200.897

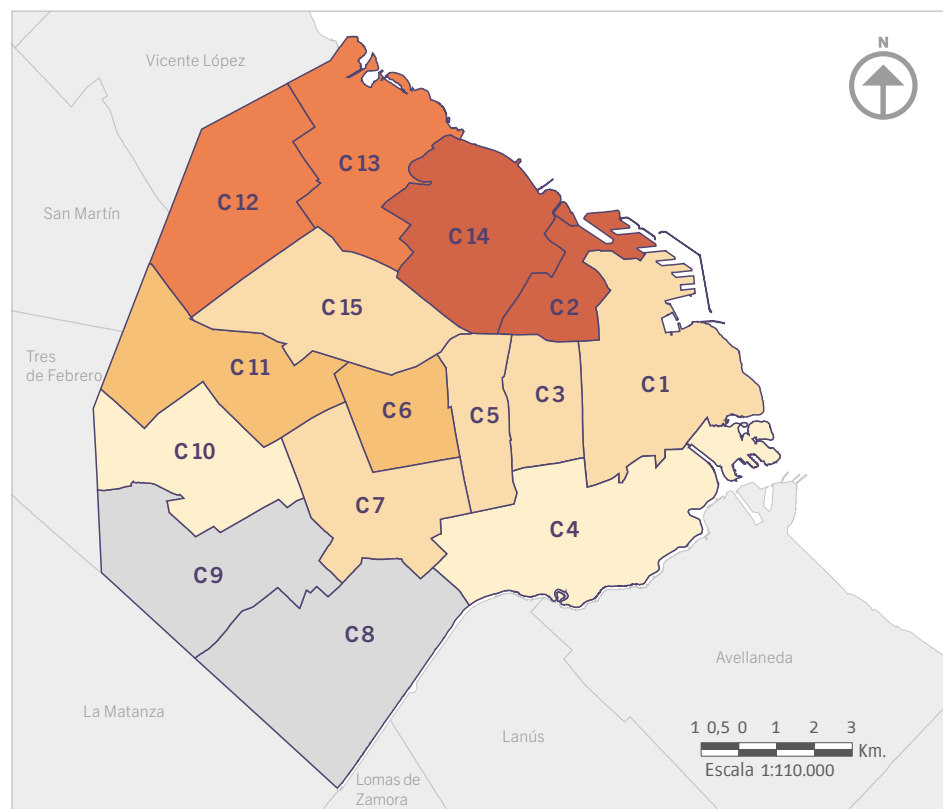
/// Dato que no corresponde presentar debido a la naturaleza de las cosas o del cálculo.

Nota: datos provisorios.

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

M.2

Precio promedio de publicación (pesos) de departamentos en alquiler de 2 ambientes usados por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2023



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

- No se calcula
- Hasta 114.999
- Entre 115.000 y 129.999
- Entre 130.000 y 144.999
- Entre 145.000 y 159.999
- 160.000 y más

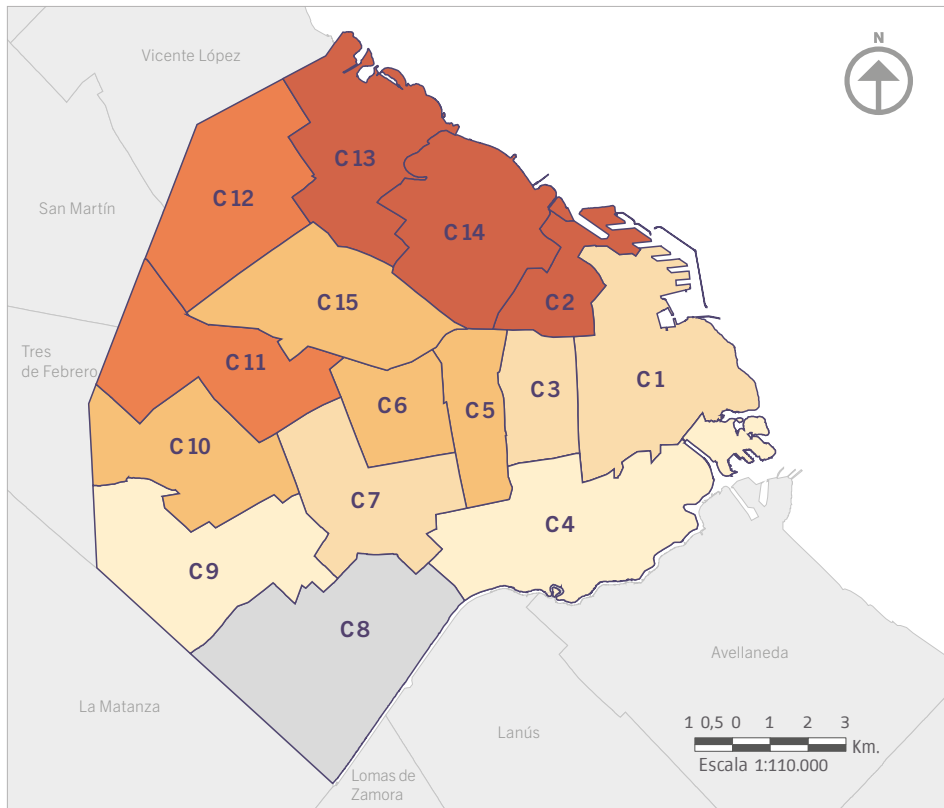
Nota: datos provisorios.

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 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.

M.3

Precio promedio de publicación (pesos) de departamentos en alquiler de 3 ambientes usados por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2023

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

- No se calcula
- Hasta 169.999
- Entre 170.000 y 189.999
- Entre 190.000 y 209.999
- Entre 210.000 y 229.999
- 230.000 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 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.

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*. La información presentada es de carácter provisorio.

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. En primera instancia se conforma un *stock* que comprende todas las unidades publicadas independientemente de la moneda en la que está expresada la publicación y se contabiliza una única publicación por propiedad ofertada que debe cumplir con un conjunto preestablecido de datos válidos. Esto permite analizar la proporción de departamentos en alquiler que son ofrecidos en pesos y en dólares en cada trimestre. Seguidamente, se realiza un recorte exclusivo de las unidades en alquiler en pesos, sobre las que se centra el análisis del presente informe, en términos de distribución por comuna, cantidad de ambientes y precios.

El seguimiento de precios se concentra únicamente en 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. El cálculo corresponde al cociente entre el precio en pesos de oferta publicado y la superficie cubierta informada, multiplicado por un tamaño fijo -unidad base-. 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 ambientes³.

³ 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](#).