

Dinámica del mercado de alquiler de departamentos.

Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2024

Informe de resultados | 1925



Dinámica del mercado de alquiler de departamentos. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2024

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 4to. trimestre de 2024 —último dato disponible, de carácter provisorio—.

Principales resultados

En el 4to. trimestre se observó un aumento interanual en el precio publicado del metro cuadrado en alquiler de departamentos usados que promedió 58,6% para los monoambientes, 57,6% para las unidades de 2 ambientes y 64,0% para los departamentos de 3 ambientes. Las valuaciones promedio de las unidades base alcanzaron \$361.749 (1 ambiente), \$492.805 (2 ambientes) y \$761.773 (3 ambientes). De este modo, la desaceleración en la trayectoria interanual de los alquileres alcanzó su cuarto trimestre contiguo —después de más de dos años de intenso crecimiento— y fue más acentuada para las unidades de 3 ambientes; no obstante, ostentaron el alza más pronunciada. Las subas intertrimestrales, por su parte, oscilaron entre 9,4% y 11,1% y se situaron por debajo de los registros del período anterior.

El incremento medio del valor de publicación de los alquileres de departamentos usados fue inferior 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 168,3% en términos interanuales. Esta situación se verifica por tercer trimestre consecutivo luego de 15 parciales ininterrumpidos donde los alquileres crecieron por encima del aumento del IPCBA.

En el período, el conjunto de publicaciones de alquiler en pesos creció 9,0% respecto del volumen del trimestre anterior y se ubicó muy cercano al récord alcanzado en el segundo cuarto de 2024. Se trata de un registro muy elevado para la trayectoria de la serie;

como referencia, el promedio trimestral medio de 2017/2019 apenas representó un 56% de la oferta de avisos publicados en los últimos tres meses del año. Respecto del volumen mínimo registrado en el 3er. trimestre de 2023, la disponibilidad de publicaciones en alquiler se multiplicó por 9.

La dinámica de las unidades ofertadas durante 2024 se caracterizó por una mayor velocidad de crecimiento de los departamentos de menor tamaño. Si se compara con la composición de la oferta un año atrás, los monoambientes publicados pasaron de un cuarto a un tercio del total y, junto a los 2 ambientes, incrementaron su proporción 10,6 puntos porcentuales —p.p.— (de 64,8% a 75,4%). En términos de distribución en el territorio, se observó escaso movimiento con incidencias estables a nivel de comuna: los cambios de participación se mantuvieron por debajo de +/-1,0 p.p. en todos los casos, a excepción de la Comuna 5, con una ganancia de 1,3 p.p. Las comunas del norte mantuvieron una preponderancia en el volumen de publicaciones; en conjunto la 14, 13 y 2 explicaron 4 de cada 10 departamentos ofrecidos en alquiler en el trimestre. Por el contrario, la 8, 9, 4 y 10 apenas representaron conjuntamente 6,1% del total.

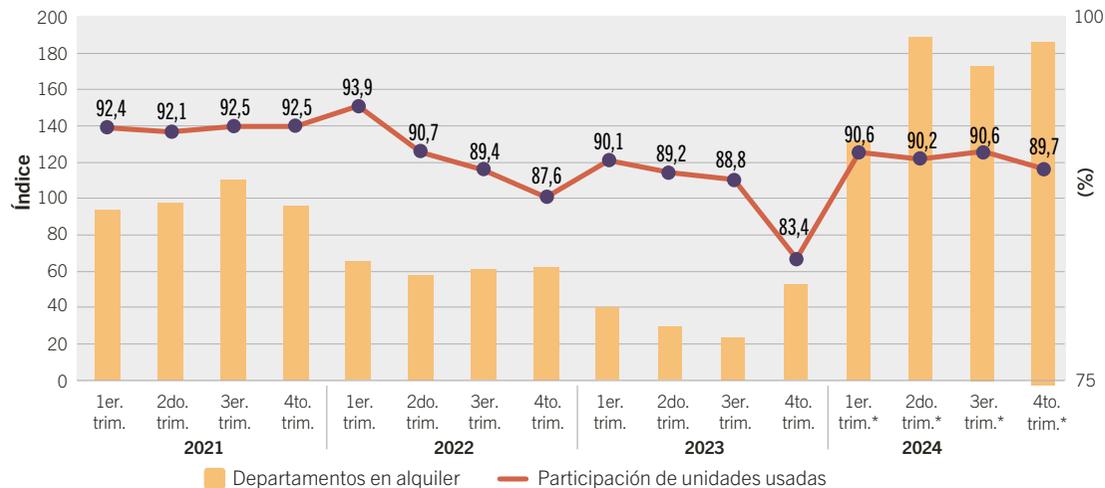
Por último, si se analiza globalmente las unidades ofrecidas tanto en dólares como en pesos, las primeras constituyeron una quinta parte del *stock* total. Evaluado en contexto, se trata del guarismo más bajo de los últimos dos años y medio, y significativamente inferior al 66,5% máximo que representó en el 3er. trimestre de 2023¹.

1 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.

Caracterización de la oferta de departamentos

G.1

Departamentos publicados en alquiler (índice base 2018=100) y participación porcentual de unidades usadas. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2021/ 4to. trimestre de 2024.

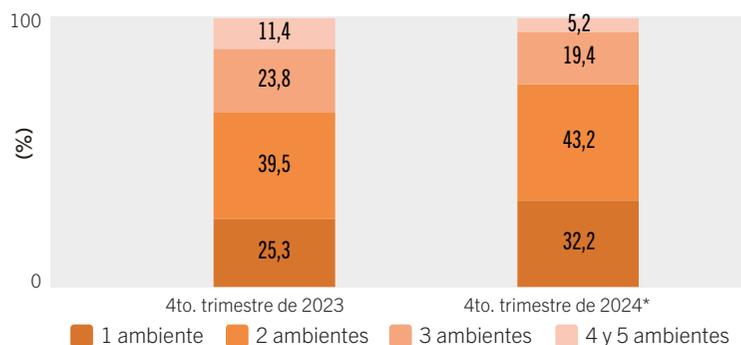


*Dato provisorio.

Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - 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. 4to. trimestre. Años 2023 y 2024

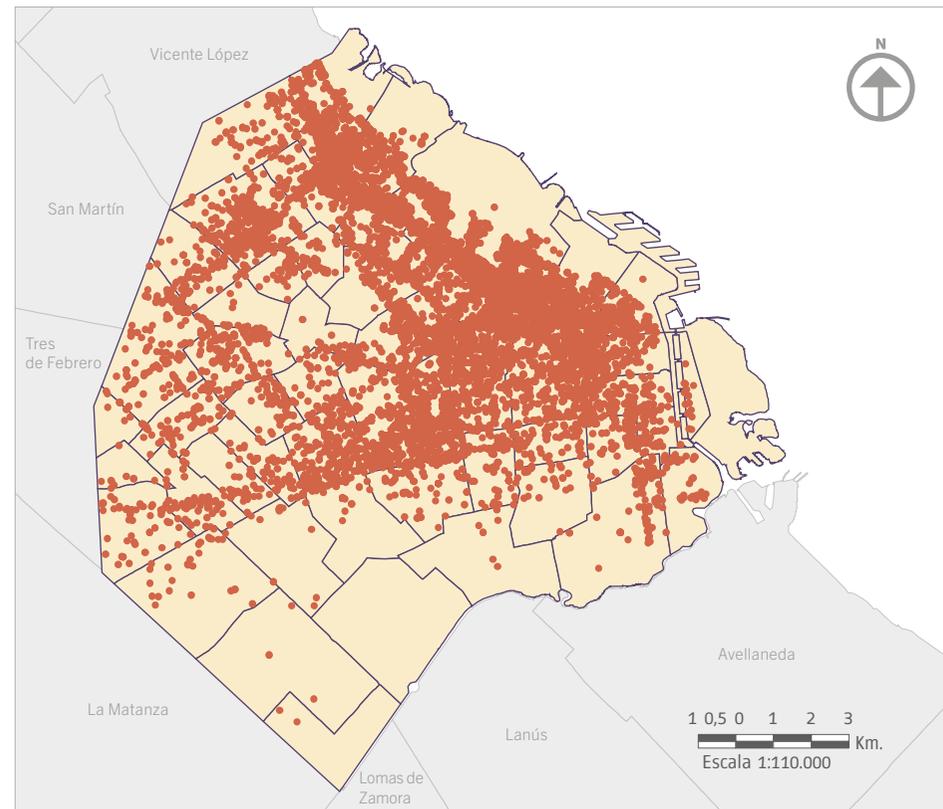


*Dato provisorio.

Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA) sobre la base de datos de Argenprop.

M.1

Distribución de departamentos publicados en alquiler. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2024



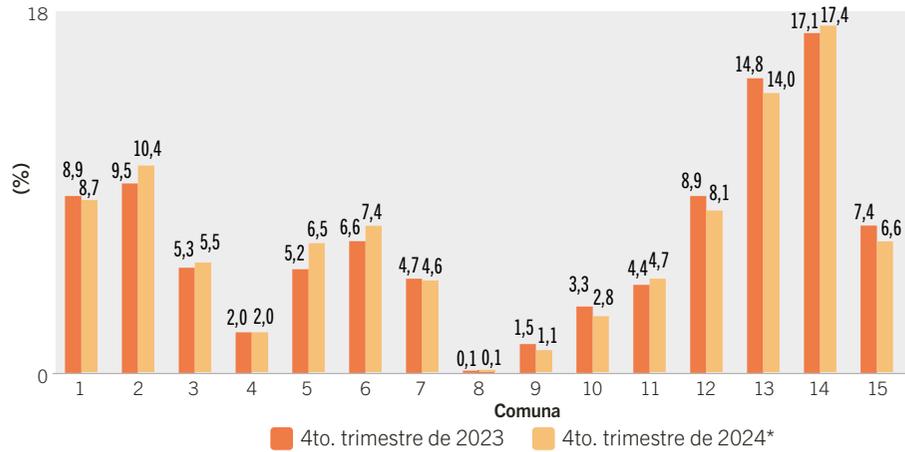
Nota: datos provisorios.

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

Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA) sobre la base de datos de Argenprop.

G.3

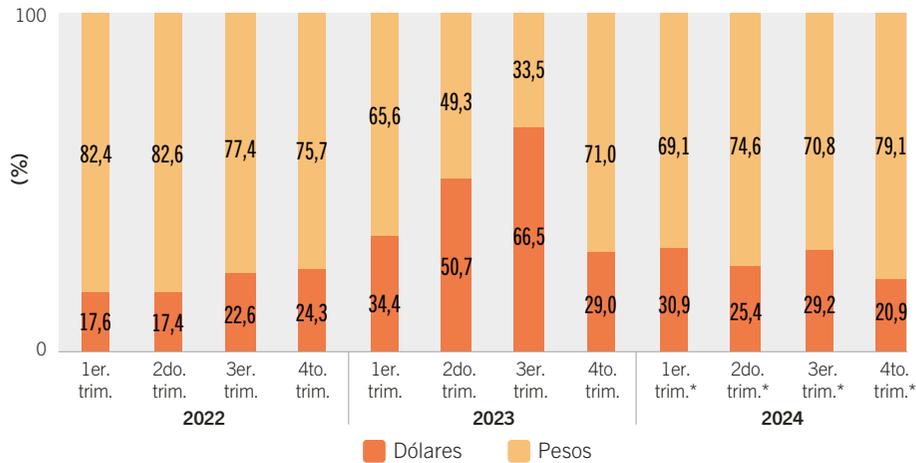
Participación porcentual de departamentos publicados en alquiler por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre. Años 2023 y 2024



*Dato provisorio.
Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - 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 2022/4to. trimestre de 2024



*Dato provisorio.
Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA) sobre la base de datos de Argenprop.

C.1

Distribución porcentual de departamentos publicados en alquiler por cantidad de ambientes y por tipo según comuna. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2024

Comuna	Total	1 amb.	2 amb.	3 amb.	4 y 5 amb.	Total	Usados	A estrenar
Total	100,0	32,2	43,2	19,4	5,2	100,0	89,7	10,3
Comuna 1	100,0	31,3	42,4	19,6	6,7	100,0	92,8	7,2
Comuna 2	100,0	31,2	41,8	19,8	7,3	100,0	93,6	6,4
Comuna 3	100,0	32,0	41,2	21,9	4,8	100,0	88,7	11,3
Comuna 4	100,0	26,5	48,1	21,5	3,9	100,0	89,0	11,0
Comuna 5	100,0	34,2	41,5	21,0	3,2	100,0	87,5	12,5
Comuna 6	100,0	26,2	46,9	22,6	4,2	100,0	93,4	6,6
Comuna 7	100,0	31,8	43,4	19,0	5,8	100,0	88,0	12,0
Comuna 8	100,0	///	///	///	///	100,0	///	///
Comuna 9	100,0	37,4	45,5	13,1	4,0	100,0	83,8	16,2
Comuna 10	100,0	33,1	42,1	21,7	3,1	100,0	86,2	13,8
Comuna 11	100,0	31,4	45,3	20,0	3,3	100,0	90,1	9,9
Comuna 12	100,0	35,4	44,8	15,3	4,5	100,0	86,3	13,7
Comuna 13	100,0	29,6	45,1	19,8	5,5	100,0	87,7	12,3
Comuna 14	100,0	32,4	42,7	18,9	5,9	100,0	91,0	9,0
Comuna 15	100,0	42,7	38,7	14,5	4,1	100,0	87,2	12,8

/// 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: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - 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. 4to. trimestre de 2024

Departamentos	Precio promedio (unidad base)		Promedio Ciudad		
	(\$)	Variación interanual (%)	Precio por m ² (\$)	Tamaño (m ²)	Antigüedad (años)
1 ambiente	361.749	58,6	12.058,3	32	21
2 ambientes	492.805	57,6	11.460,6	42	33
3 ambientes	761.773	64,0	10.882,5	63	42

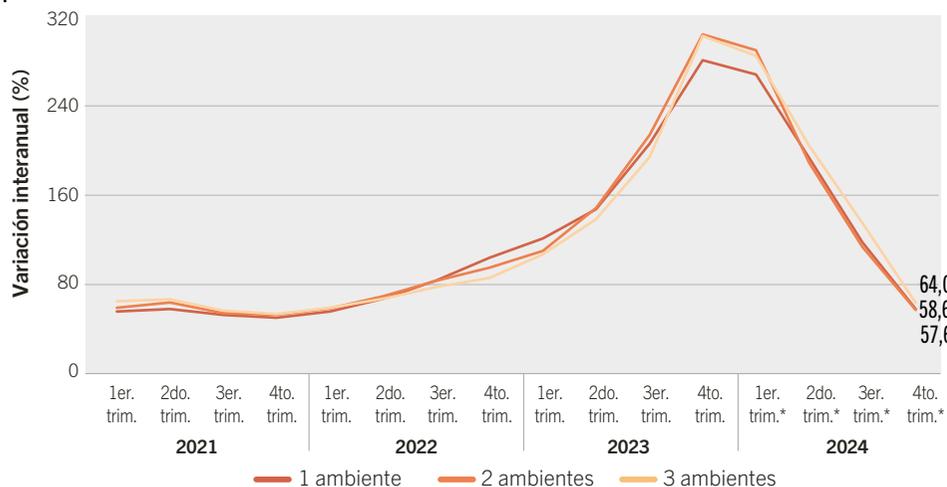
Nota: datos provisorios.

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: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA) sobre la base de datos de Argenprop.

G.5

Variación porcentual interanual del precio promedio de publicación de departamentos en alquiler usados. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2021/4to. trimestre de 2024

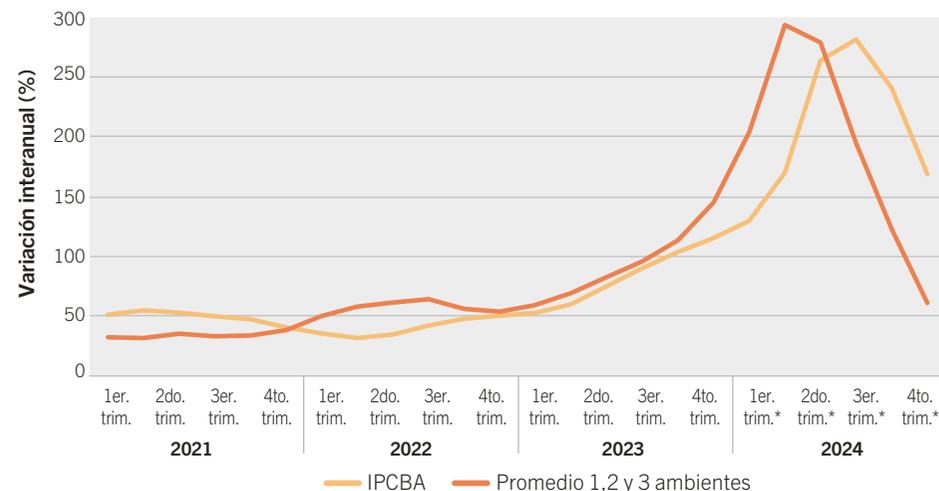


*Dato provisorio.

Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA) sobre la base de datos de Argenprop.

G.6

Variación porcentual interanual del precio promedio de publicación de departamentos en alquiler usados y del IPCBA. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2021/4to. trimestre de 2024



*Dato provisorio.

Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA) sobre la base de datos de IDECBA (IPCBA) y Argenprop.

C.3

Precio promedio de publicación (pesos) de departamentos en alquiler usados por barrio. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2024

Barrio	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes
Total	361.749	492.805	761.773
Almagro	356.485	472.349	740.071
Balvanera	333.382	436.517	660.663
Barracas	///	504.469	706.070
Belgrano	390.026	514.992	844.293
Boedo	334.507	451.939	716.901
Caballito	360.092	481.751	785.547
Chacarita	363.836	497.706	///
Coghlan	388.925	///	///
Colegiales	400.302	530.782	837.847

Continúa

C3

Conclusión

Barrio	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes
Constitución	323.749	433.451	///
Flores	310.471	437.146	712.916
Floresta	///	435.298	///
Liniers	///	431.093	///
Monte Castro	335.583	446.402	///
Montserrat	351.192	426.702	621.424
Núñez	391.995	541.726	839.063
Palermo	387.866	541.875	830.172
Parque Chacabuco	354.624	461.492	792.891
Parque Chas	373.176	///	///
Parque Patricios	///	453.148	///
Recoleta	366.027	498.186	745.974
Retiro	348.497	477.719	716.561
Saavedra	362.186	530.536	///
San Cristóbal	332.022	442.865	689.063
San Nicolás	317.364	423.841	652.988
San Telmo	///	425.859	714.748
Vélez Sarsfield	///	///	///
Villa Crespo	379.901	502.643	784.142
Villa del Parque	320.455	453.312	753.703
Villa Devoto	337.220	475.206	773.615
Villa Gral. Mitre	///	451.732	///
Villa Luro	///	441.865	///
Villa Ortúzar	346.831	524.390	///
Villa Pueyrredón	338.075	502.406	///
Villa Santa Rita	329.661	///	///
Villa Urquiza	362.392	534.312	854.955

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

Nota: datos provisorios.

Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA) sobre la base de datos de Argenprop.

En lo que respecta a los precios de alquileres por barrio, los monoambientes de mayor valor se observaron en Colegiales (\$400.302) y Núñez (\$391.995), en tanto que las publicaciones de Flores (\$310.471) y San Nicolás (\$317.364) presentaron los precios más accesibles del conjunto.

Para los 2 ambientes, la mayor valuación correspondió a Palermo (\$541.875) seguido de Núñez (\$541.726). Por su parte, en San Nicolás (\$423.841) y San Telmo (\$425.859) se encontraron los montos medios más bajos.

Para los 3 ambientes, Villa Urquiza y Belgrano se alzaron con los alquileres más costosos (\$854.955 y \$844.293, respectivamente); en el otro extremo se posicionaron Montserrat (\$621.424) y nuevamente San Nicolás (\$652.988).

Precio de departamentos por comuna

C.4

Precio promedio de publicación (pesos) de departamentos en alquiler usados por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2024

Comuna	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes
Total	361.749	492.805	761.773
Comuna 1	337.770	449.942	681.610
Comuna 2	366.027	498.186	745.974
Comuna 3	333.100	437.805	666.383
Comuna 4	326.087	470.954	655.595
Comuna 5	352.384	469.004	736.498
Comuna 6	360.092	481.751	785.547
Comuna 7	323.528	441.802	729.287
Comuna 8	///	///	///
Comuna 9	324.736	416.717	///
Comuna 10	323.218	439.528	658.058
Comuna 11	329.631	460.927	743.831
Comuna 12	362.168	530.343	842.578
Comuna 13	392.739	525.718	842.069
Comuna 14	387.866	541.875	830.172
Comuna 15	368.588	503.801	773.702

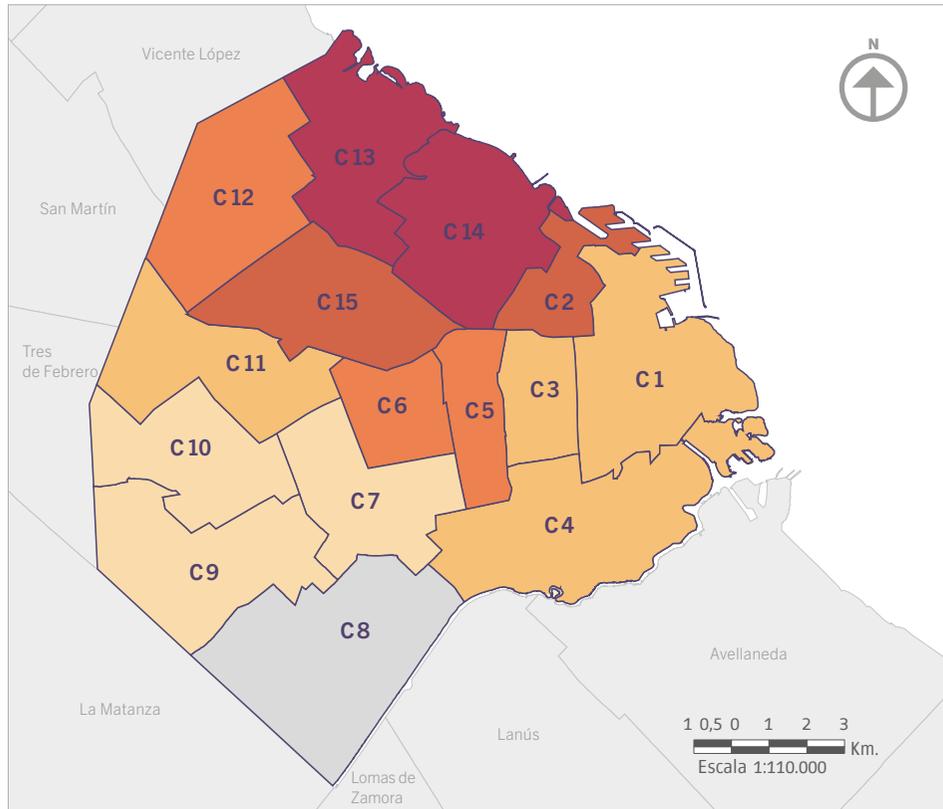
/// Dato que no corresponde presentar debido a la naturaleza de las cosas o del cálculo.

Nota: datos provisorios.

Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA) sobre la base de datos de Argenprop.

M.2

Precio promedio de publicación (pesos) de departamentos en alquiler de 1 ambiente usados por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2024



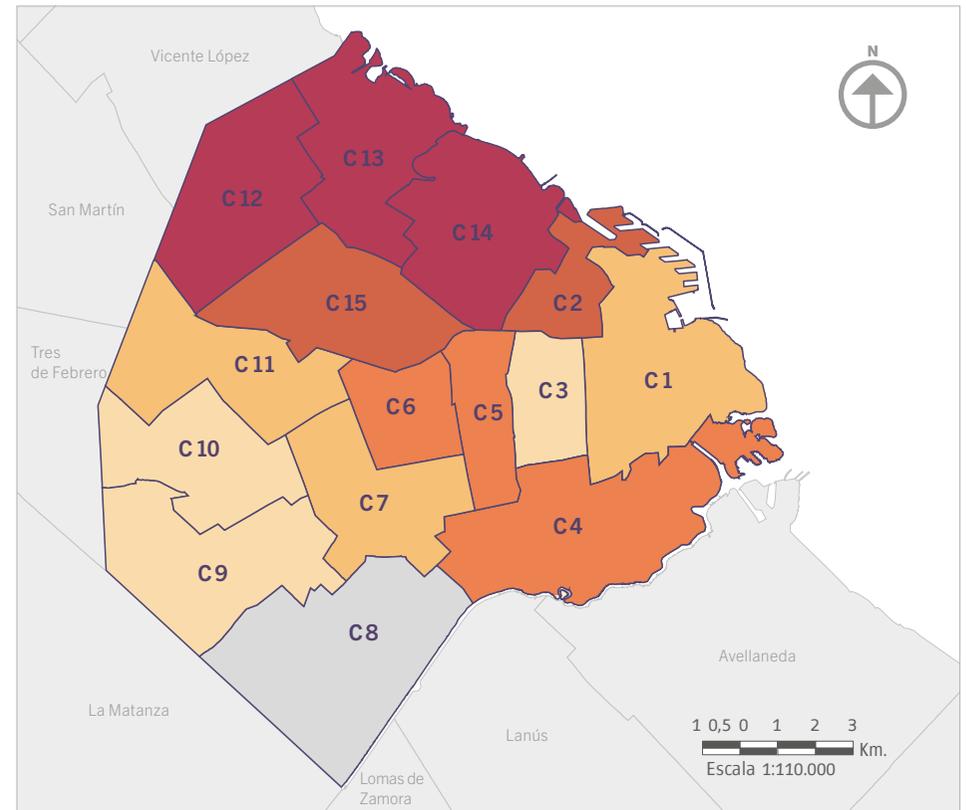
Precio promedio de un departamento de 1 ambiente usado (\$)

- No se calcula
- Hasta 324.999
- Entre 325.000 y 344.999
- Entre 345.000 y 364.999
- Entre 365.000 y 384.999
- 385.000 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: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA) sobre la base de datos de *Argenprop*.

M.3

Precio promedio de publicación (pesos) de departamentos en alquiler de 2 ambientes usados por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2024



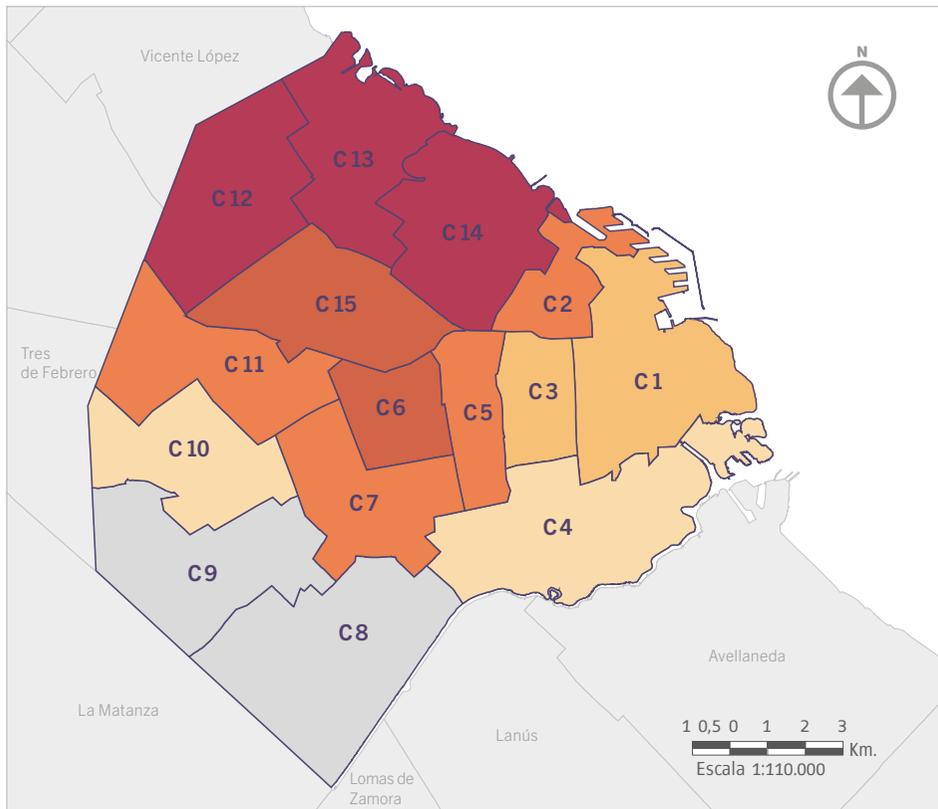
Precio promedio de un departamento de 2 ambientes usado (\$)

- No se calcula
- Hasta 439.999
- Entre 440.000 y 464.999
- Entre 465.000 y 489.999
- Entre 490.000 y 514.999
- 515.000 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: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA) sobre la base de datos de *Argenprop*.

M.4

Precio promedio de publicación (pesos) de departamentos en alquiler de 3 ambientes usados por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2024



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



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: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - 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 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 ambientes².

² La serie de tamaño de las 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](#).

Fecha de publicación: 10/02/2025

Para más información estadística podés seguirnos en nuestras redes,
visitarnos en nuestra web o consultarnos por mail.