

Dinámica del mercado de alquiler de departamentos.

Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2025

Informe de resultados | 1949



Dinámica del mercado de alquiler de departamentos. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2025

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 1er. trimestre de 2025 —último dato disponible, de carácter provisorio—.

Principales resultados

En el 1er. trimestre se observó un aumento interanual en el precio publicado del metro cuadrado en alquiler de departamentos usados que promedió 45,9% para los monoambientes, 44,9% para las unidades de 2 ambientes y 45,6% para los departamentos de 3 ambientes. Las valuaciones promedio de las unidades base alcanzaron \$399.760 (1 ambiente), \$539.706 (2 ambientes) y \$824.990 (3 ambientes). De este modo, la desaceleración en la trayectoria interanual de los alquileres alcanzó su quinto trimestre contiguo. Por su parte, las subas intertrimestrales oscilaron entre 8,3% y 10,5% y se situaron, a excepción de los monoambientes, 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 enero/marzo, alcanzó un 79,6% en términos interanuales. Esta situación de reducción del valor real de los alquileres —cálculo *proxy* descontada la inflación general— se verifica por cuarto 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 disminuyó 5,2% respecto del volumen del último trimestre de 2024 pero fue un tercio más grande que el registro del primer cuarto. En contexto, se trata de un *stock* elevado para la serie; como refe-

rencia, el promedio trimestral de 2017/2019 apenas representó un 59% de la oferta de avisos publicados en enero/marzo de 2025.

Al comparar la composición de unidades en relación con el mismo período de 2024 se observa el crecimiento de la oferta de departamentos más pequeños. Así, los monoambientes publicados fueron los únicos que incrementaron su peso relativo (+5,2 puntos porcentuales —p.p.—) mientras que el resto lo redujo, con la caída más pronunciada en manos de los 3 ambientes (-3,2 p.p.). Como característica saliente en términos de distribución en el territorio, se observa una mayor concentración de publicaciones: las tres primeras comunas con mayor oferta en el 1er. trimestre concentraron más de 4 de cada 10 avisos; un año atrás, la participación de este conjunto fue 3,6 p.p. menor. El mayor aumento relativo de departamentos publicados se verificó en las Comunas 1 y 14; por el contrario, los descensos más importantes se computaron en la Comuna 12, seguida de la 6 y 7.

Por último, si se analizan globalmente las unidades ofrecidas tanto en pesos como en dólares, las primeras constituyeron el 77,4% de la oferta total. Dicho valor es levemente inferior al de un trimestre atrás pero se alza como el segundo guarismo más alto de los últimos 11 cuartos y significativamente superior al 33,5% mínimo que representó en julio/septiembre 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. 1er. trimestre de 2021/1er. trimestre de 2025

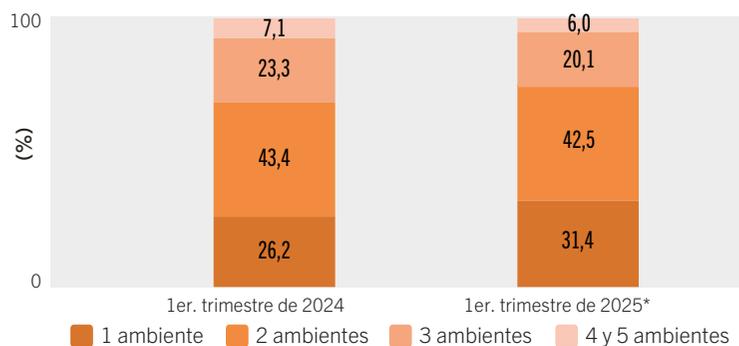


*Dato provisorio.

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. 1er. trimestre. Años 2024 y 2025

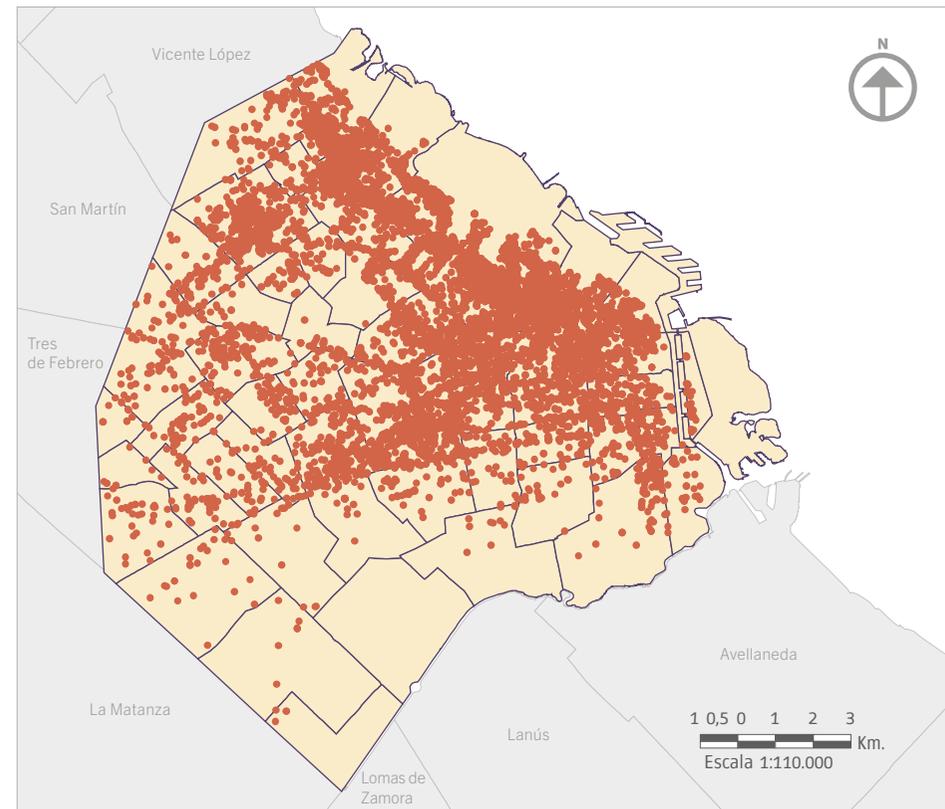


*Dato provisorio.

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

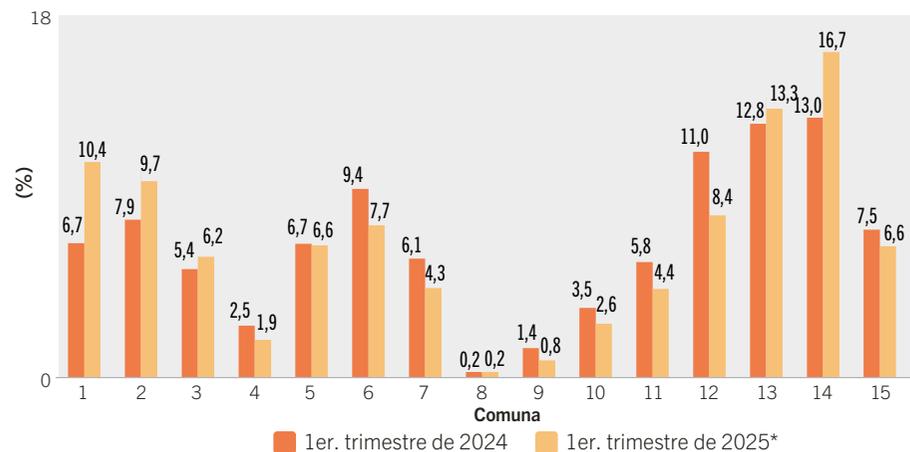
Distribución de departamentos publicados en alquiler. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2025



Nota: 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, datos provisorios.

G.3

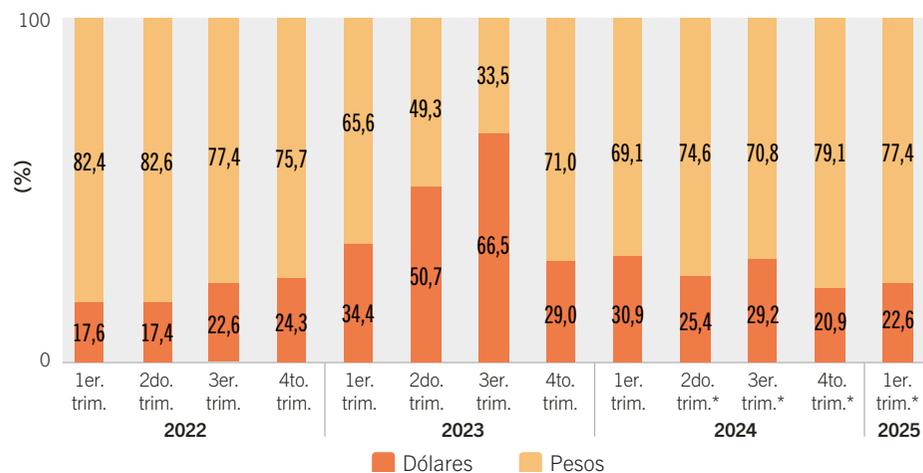
Participación porcentual de departamentos publicados en alquiler por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre. Años 2024 y 2025



*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 2022/1er. trimestre de 2025



*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. 1er. trimestre de 2025

Comuna	Total	1 amb.	2 amb.	3 amb.	4 y 5 amb.	Total	A estrenar	Usados
Total	100,0	31,4	42,5	20,1	6,0	100,0	10,4	89,6
Comuna 1	100,0	34,5	37,6	20,8	7,1	100,0	9,1	90,9
Comuna 2	100,0	33,7	38,3	19,5	8,4	100,0	7,3	92,7
Comuna 3	100,0	37,3	40,2	17,6	4,9	100,0	12,0	88,0
Comuna 4	100,0	25,9	47,6	20,5	6,0	100,0	15,1	84,9
Comuna 5	100,0	28,4	46,7	21,1	3,7	100,0	6,9	93,1
Comuna 6	100,0	21,8	48,3	23,5	6,4	100,0	6,8	93,2
Comuna 7	100,0	29,9	39,7	24,7	5,7	100,0	14,4	85,6
Comuna 8	100,0	///	///	///	///	100,0	///	///
Comuna 9	100,0	29,2	44,4	22,2	4,2	100,0	20,8	79,2
Comuna 10	100,0	30,3	43,0	19,9	6,8	100,0	13,1	86,9
Comuna 11	100,0	28,9	44,7	18,7	7,8	100,0	12,6	87,4
Comuna 12	100,0	35,0	46,2	16,0	2,9	100,0	11,4	88,6
Comuna 13	100,0	25,4	43,0	25,0	6,6	100,0	10,7	89,3
Comuna 14	100,0	33,5	42,2	18,5	5,9	100,0	10,2	89,8
Comuna 15	100,0	39,2	41,5	13,7	5,5	100,0	13,9	86,1

/// Dato que no corresponde presentar debido a la naturaleza de las cosas o del cálculo.
Nota: 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, datos provisorios.

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. 1er. trimestre de 2025

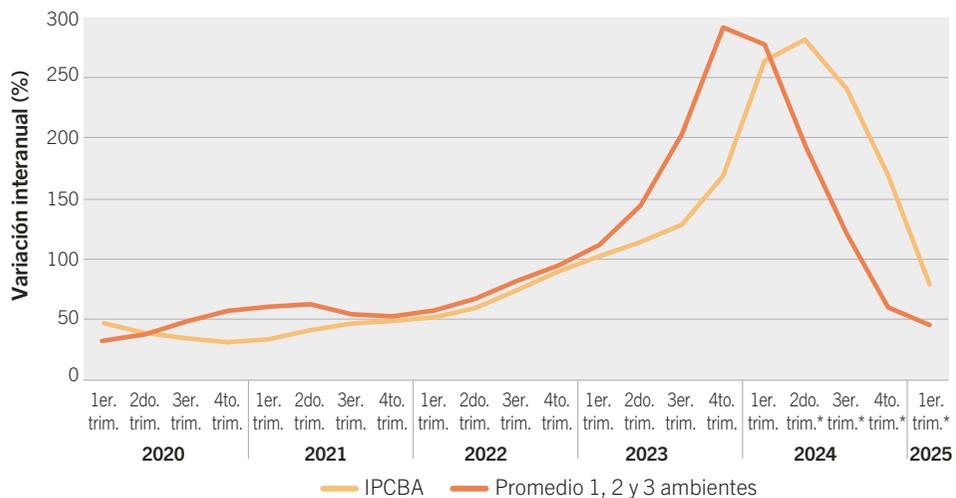
Departamentos	Precio promedio (unidad base)		Promedio Ciudad		
	(\$)	Variación interanual (%)	Precio por m ² (\$)	Tamaño (m ²)	Antigüedad (años)
1 ambiente	399.760	45,9	13.325	32	22
2 ambientes	539.706	44,9	12.551	42	33
3 ambientes	824.990	45,6	11.786	64	41

Nota: 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, datos provisorios.

G.5

Variación porcentual interanual del precio promedio de publicación de departamentos en alquiler usados y del IPCBA. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2020/1er. trimestre de 2025



*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.3

Precio promedio de publicación (pesos) de departamentos en alquiler usados por barrio. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2025

Barrio	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes
Total	399.760	539.706	824.990
Almagro	401.997	531.137	824.460
Balvanera	380.969	456.727	752.596
Barracas	///	502.293	///
Belgrano	410.945	575.209	864.496
Boedo	///	501.868	///
Caballito	398.580	551.677	831.062
Chacarita	405.536	510.072	///
Colegiales	426.406	553.063	897.302
Constitución	336.179	431.253	///
Flores	369.885	488.852	764.293
Montserrat	399.092	467.900	681.545
Núñez	414.632	575.412	908.297
Palermo	436.751	592.685	888.751
Parque Chacabuco	391.546	515.082	///
Recoleta	407.982	550.686	833.384
Retiro	396.472	520.262	779.963
Saavedra	423.198	580.209	///
San Cristóbal	369.172	448.358	///
San Nicolás	374.836	478.004	692.503
San Telmo	405.167	504.802	///
Villa Crespo	398.235	524.315	859.314
Villa del Parque	368.311	493.068	808.524
Villa Devoto	///	564.169	884.701
Villa Gral. Mitre	389.626	///	///
Villa Luro	///	502.977	///
Villa Ortúzar	///	546.826	///
Villa Pueyrredón	372.110	512.631	///
Villa Urquiza	389.415	573.802	890.851

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

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, datos provisorios.

En lo que respecta a los precios de alquileres por barrio, los monoambientes de mayor valor se observaron en Palermo (\$436.751) y Colegiales (\$426.406), en tanto que las publicaciones de Constitución (\$336.179) y Villa del Parque (\$368.311) presentaron los precios más accesibles del conjunto.

Para los 2 ambientes, la mayor valuación correspondió nuevamente a Palermo (\$592.685) seguido de Saavedra (\$580.209). Por su parte, en Constitución (\$431.253) y San Cristóbal (\$448.358) se encontraron los montos medios más bajos.

Para los 3 ambientes, Núñez y Colegiales se alzaron con los alquileres más costosos (\$908.297 y \$897.302, respectivamente); en el otro extremo se posicionaron Montserrat (\$681.545) y San Nicolás (\$692.503).

Precio de departamentos por comuna

C.4

Precio promedio de publicación (pesos) de departamentos en alquiler usados por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2025

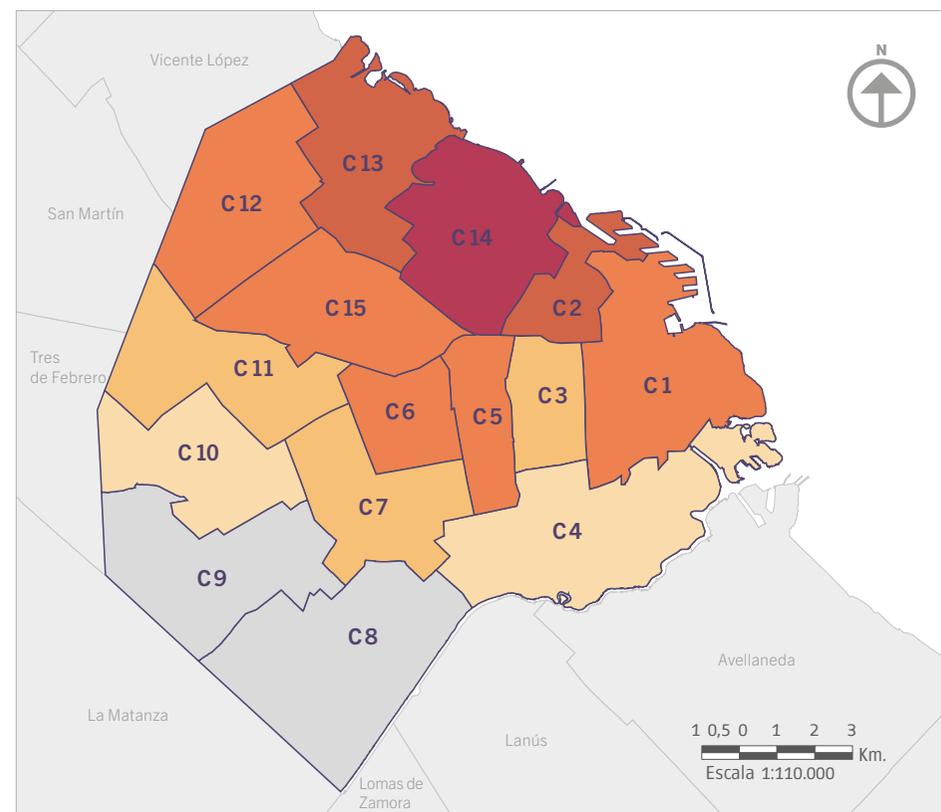
Comuna	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes
Total	399.760	539.706	824.990
Comuna 1	385.571	497.417	766.137
Comuna 2	407.982	550.686	833.384
Comuna 3	378.213	454.542	750.725
Comuna 4	348.329	474.507	675.209
Comuna 5	397.515	527.007	825.358
Comuna 6	398.580	551.677	831.062
Comuna 7	377.181	494.699	769.771
Comuna 8	///	///	///
Comuna 9	///	461.792	///
Comuna 10	351.978	481.218	763.574
Comuna 11	373.784	525.195	836.643
Comuna 12	394.380	568.264	883.421
Comuna 13	414.956	570.920	879.546
Comuna 14	436.751	592.685	888.751
Comuna 15	399.678	526.015	865.600

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

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, datos provisorios.

M.2

Precio promedio de publicación (pesos) de departamentos en alquiler de 1 ambiente usados por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2025



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

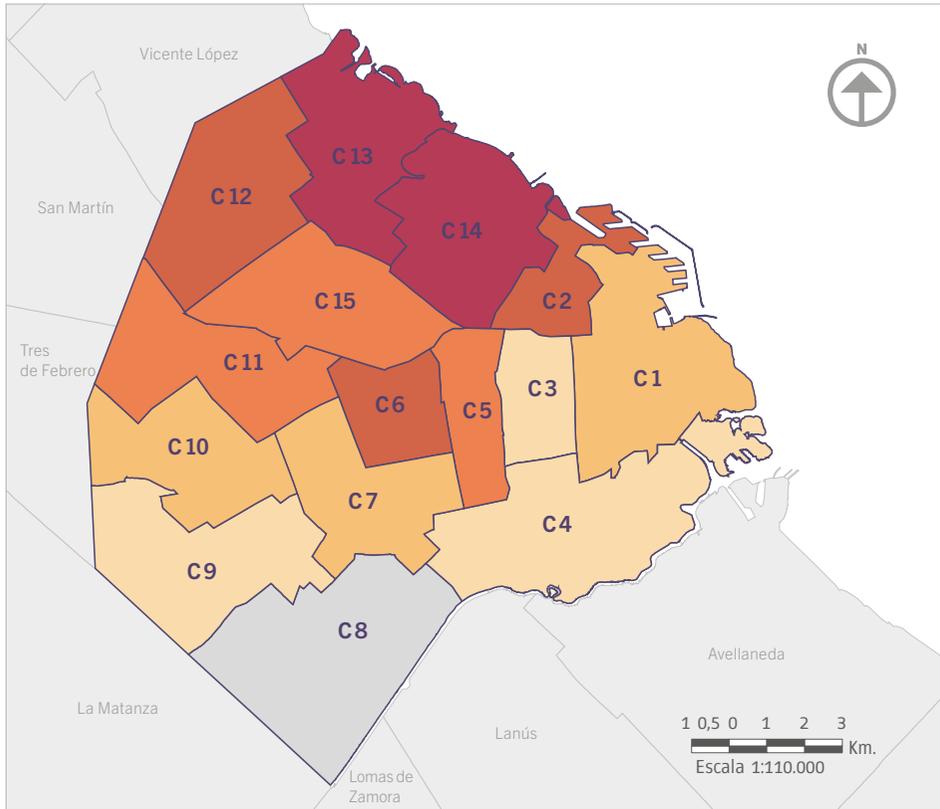


Nota: la categoría "No se calcula" refiere a dato que no corresponde presentar debido a la naturaleza de las cosas o del cálculo (la disponibilidad de registros de las Comunas 8 y 9 es inferior al mínimo requerido para su publicación).

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, datos provisorios.

M.3

Precio promedio de publicación (pesos) de departamentos en alquiler de 2 ambientes usados por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2025



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

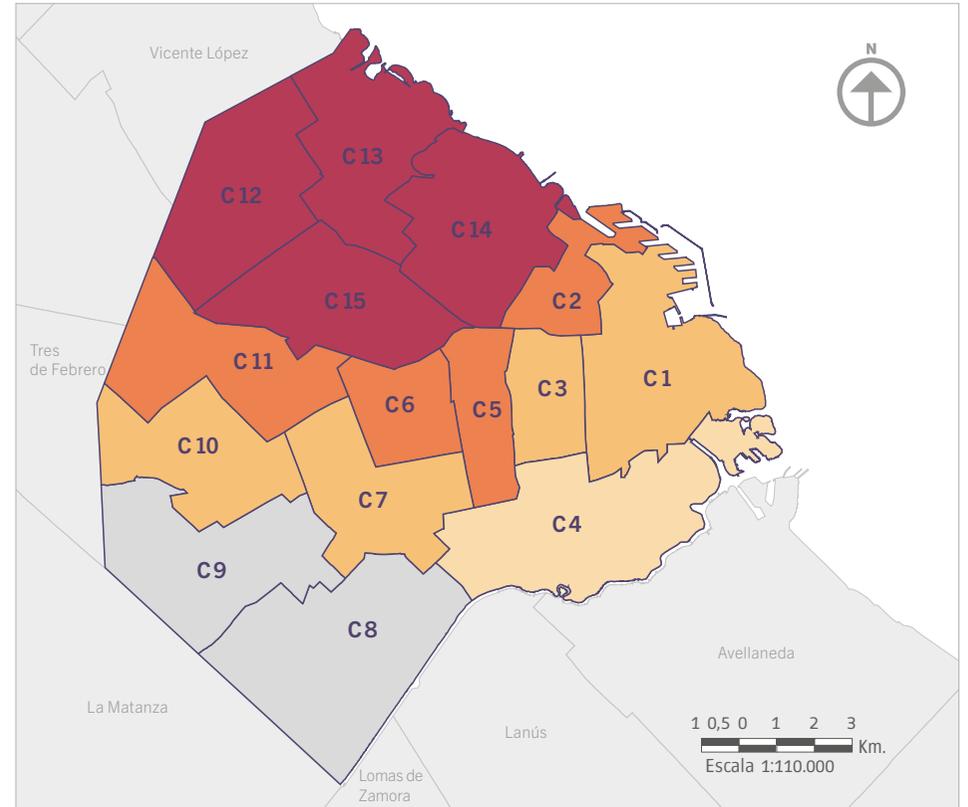
- No se calcula
- Hasta 479.999
- Entre 480.000 y 509.999
- Entre 510.000 y 539.999
- Entre 540.000 y 569.999
- 570.000 y más

Nota: 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*, datos provisorios.

M.4

Precio promedio de publicación (pesos) de departamentos en alquiler de 3 ambientes usados por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2025



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

- No se calcula
- Hasta 739.999
- Entre 740.000 y 789.999
- Entre 790.000 y 839.999
- Entre 840.000 y más

Nota: 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*, datos provisorios.

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](#).