

Dinámica del mercado de alquiler de departamentos.

Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2025

Informe
de resultados | 1967



Dinámica del mercado de alquiler de departamentos. Ciudad de Buenos Aires. 2do. 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 2do. trimestre de 2025 —último dato disponible, de carácter provisorio—.

Principales resultados

En el 2do. trimestre se observó un aumento interanual en el precio publicado del metro cuadrado en alquiler de departamentos usados que promedió 45,0% para los monoambientes, 46,6% para las unidades de 2 ambientes y 44,1% para los departamentos de 3 ambientes. Las valuaciones promedio de las unidades base alcanzaron \$428.536 (1 ambiente), \$583.793 (2 ambientes) y \$870.943 (3 ambientes).

De este modo, se verifica un freno en la tendencia de desaceleración de los precios dado que el trimestre mostró variaciones promedio similares al del 1er. cuarto del año. En particular, para 1 y 3 ambientes, la trayectoria interanual fue levemente menor (-1,0 y -1,5 puntos porcentuales —p.p.— por debajo del parcial previo), contrario al escenario de los 2 ambientes con un crecimiento 1,8 p.p. superior. Por su parte, las subas intertrimestrales fueron las más bajas del último año, oscilando entre 5,6% y 8,2%.

El incremento medio del valor de publicación de los alquileres de departamentos usados continuó en un nivel inferior a la variación estimada por el Índice de Precios al Consumidor de la Ciudad de Buenos Aires (IPCBA) pero por un margen muy acotado: 45,5% de los alquileres *versus* 48,3% de IPCBA¹. En términos históricos, se trata de la segunda menor diferencia

entre ambas variables: hay que retroceder 5 años para encontrar una más pequeña.

En el período, el conjunto de publicaciones de alquiler en pesos aumentó 15,0% respecto del volumen del 1er. trimestre y fue el *stock* más grande registrado desde al menos 2015; superior al guarismo máximo alcanzado en el 2do. trimestre de 2024. Como referencia, la oferta de avisos publicados en abril/junio de 2025 fue casi el doble del promedio trimestral del trienio 2017/2019.

Al comparar la composición de unidades se destaca el crecimiento de la oferta de departamentos muy pequeños y la estabilidad de los más grandes. En particular, los monoambientes publicados incrementaron su peso relativo en términos interanuales (+2,7 p.p.) mientras que los 2 y 3 ambientes lo redujeron (-1,1 p.p. y -1,7 p.p.). La incidencia de las unidades de 4 y 5 ambientes casi no varió, en un contexto de escasa relevancia con menos de 6 de cada 100 publicaciones. Como característica saliente en términos de distribución en el territorio, se observa una mayor concentración de publicaciones: las cuatro primeras en volumen de oferta representaron la mitad de los avisos; un año atrás, la participación de este conjunto fue 1,7 p.p. menor. El aumento relativo de departamentos publicados más importante se verificó en la Comuna 1, seguida de la 2; por el contrario, el descenso más pronunciado se computó en la Comuna 12, seguida de la 6.

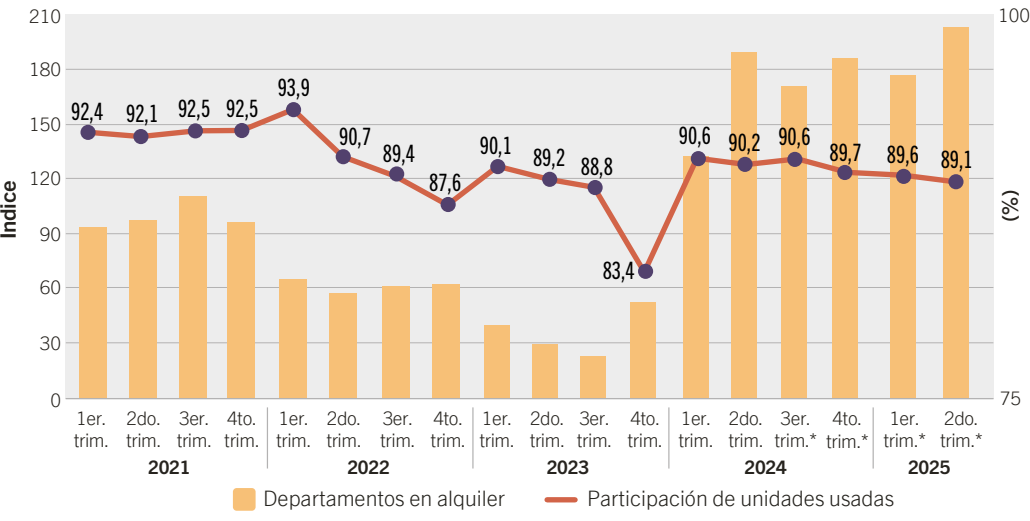
Por último, si se analiza globalmente las unidades ofrecidas tanto en pesos como en dólares, las primeras explicaron 8 de cada 10 avisos disponibles. Se trata del porcentaje más alto de los últimos 12 trimestres y significativamente superior al 33,5% mínimo que alcanzó en julio/septiembre de 2023².

1 La variación interanual de los alquileres corresponde al promedio simple de 1, 2 y 3 ambientes; para IPCBA, se trata de variación interanual promedio de abril/junio.

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.

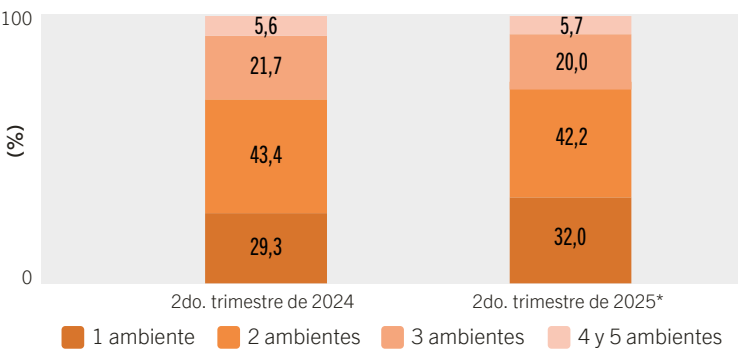
Caracterización de la oferta de departamentos

G.1 Departamentos publicados en alquiler (índice base 2018=100) y participación porcentual de unidades usadas. 1er. trimestre de 2021/2do. trimestre de 2025



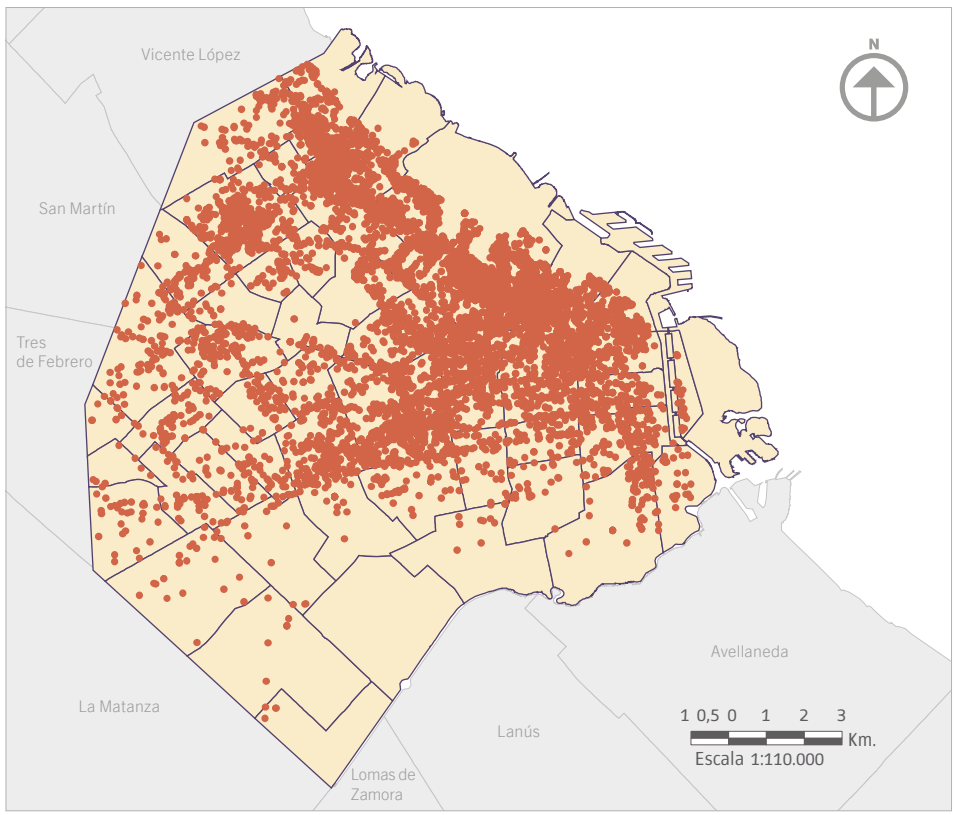
*Dato provisorio.
Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA) sobre la base de datos de Argenprop.

G.2 Distribución porcentual de departamentos publicados en alquiler por cantidad de ambientes. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre. Años 2024 y 2025



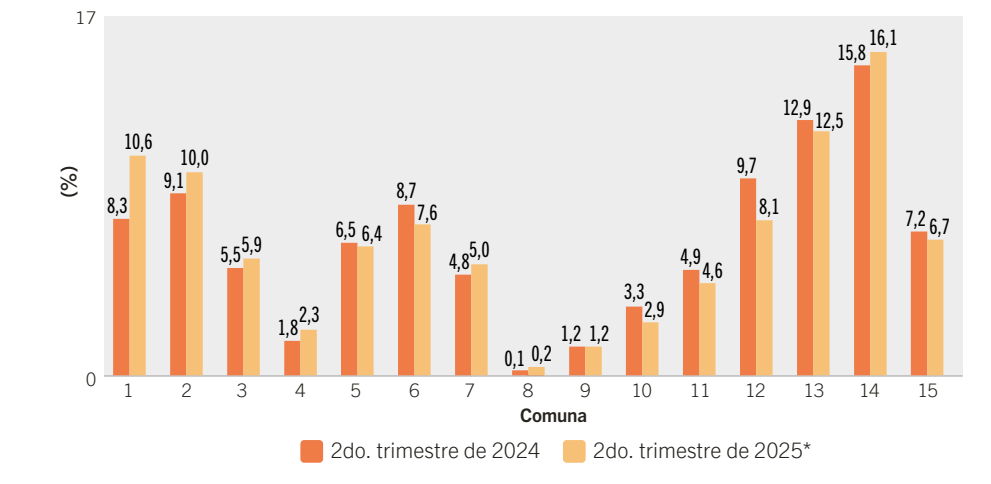
*Dato provisorio.
La suma de los valores parciales puede diferir del total por procedimientos de redondeo.
Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA) sobre la base de datos de Argenprop.

M.1 Distribución de departamentos publicados en alquiler. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2025



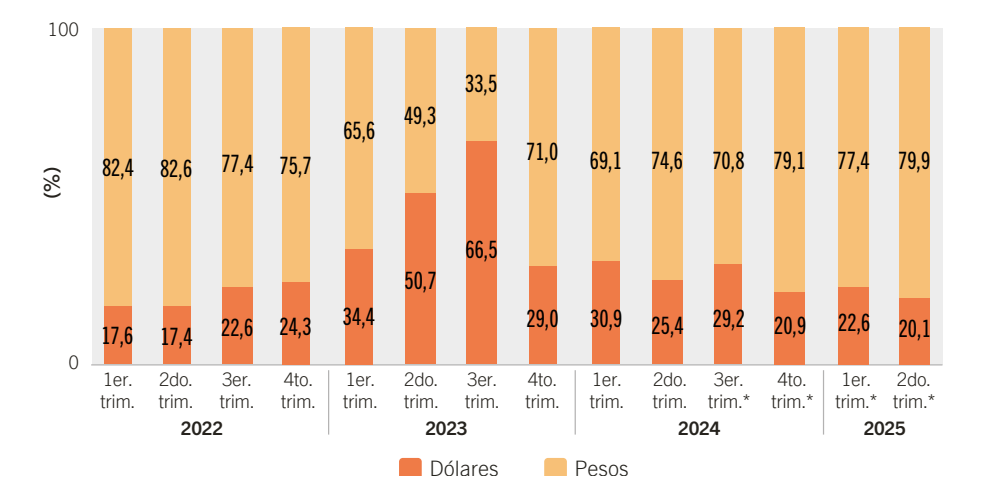
Nota: cada punto puede representar un departamento, departamentos muy próximos, o bien un edificio con más de un departamento en alquiler.
Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA) sobre la base de datos de Argenprop, datos provisorios.

G.3 Participación porcentual de departamentos publicados en alquiler por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 2do. 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 2022/2do. 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. 2do. trimestre de 2025

Comuna	Total	1 amb.	2 amb.	3 amb.	4 y 5 amb.	Total	Usados	A estrenar
	(%)							
Total	100,0	32,0	42,2	20,0	5,7	100,0	89,1	10,9
Comuna 1	100,0	37,9	37,4	17,9	6,8	100,0	92,2	7,8
Comuna 2	100,0	31,2	36,2	23,9	8,8	100,0	93,7	6,3
Comuna 3	100,0	39,8	35,8	18,5	5,9	100,0	86,5	13,5
Comuna 4	100,0	20,9	48,9	25,8	4,4	100,0	86,7	13,3
Comuna 5	100,0	32,0	45,3	18,7	4,0	100,0	86,6	13,4
Comuna 6	100,0	21,8	49,7	23,1	5,4	100,0	91,0	9,0
Comuna 7	100,0	30,6	38,8	24,2	6,4	100,0	87,9	12,1
Comuna 8	100,0	///	///	///	///	100,0	///	///
Comuna 9	100,0	34,8	37,4	18,3	9,6	100,0	72,2	27,8
Comuna 10	100,0	33,0	40,0	21,1	6,0	100,0	83,2	16,8
Comuna 11	100,0	27,7	46,2	19,3	6,8	100,0	84,8	15,2
Comuna 12	100,0	32,4	46,2	17,8	3,5	100,0	90,1	9,9
Comuna 13	100,0	27,0	44,3	22,9	5,9	100,0	90,9	9,1
Comuna 14	100,0	34,2	42,9	17,9	5,1	100,0	91,0	9,0
Comuna 15	100,0	39,2	42,9	13,9	4,0	100,0	80,8	19,2

///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.

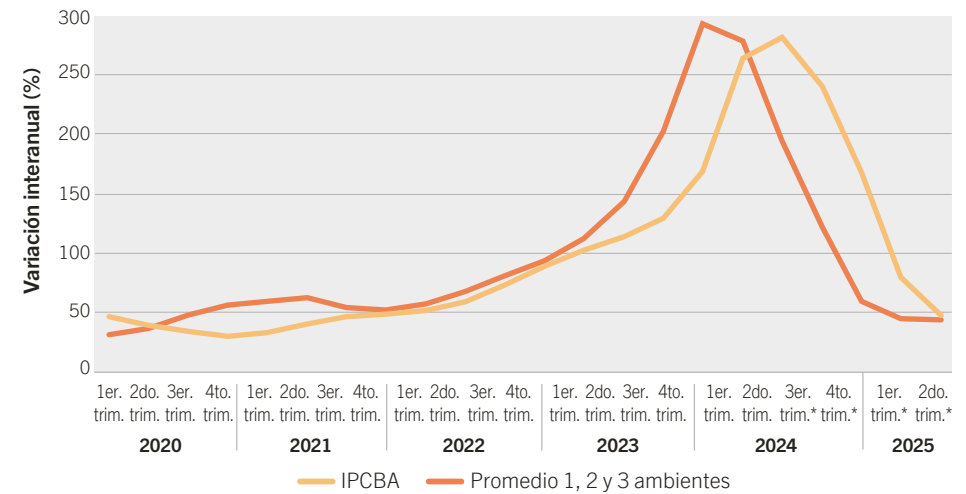
Precio de departamentos por barrio

C.2 Precio promedio de publicación (pesos) de departamentos en alquiler usados, variación porcentual interanual e indicadores seleccionados. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2025

Departamentos	Precio promedio (unidad base)		Promedio Ciudad		
	(\$)	Variación interanual (%)	Precio por m² (\$)	Tamaño (m²)	Antigüedad (años)
1 ambiente	428.536	45,0	14.285	32	23
2 ambientes	583.793	46,6	13.577	41	34
3 ambientes	870.943	44,1	12.442	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 2020/2do. 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. 2do. trimestre de 2025

Barrio	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes
Total	428.536	583.793	870.943
Almagro	419.303	573.372	885.442
Balvanera	388.163	503.044	793.731
Barracas	///	536.392	730.013
Belgrano	464.819	617.539	934.842
Boedo	394.113	541.550	///
Caballito	421.671	577.533	882.188
Chacarita	445.471	597.685	///
Coghlan	///	652.095	///
Colegiales	455.960	618.748	947.789
Constitución	402.575	510.683	687.223
Flores	405.780	532.816	834.262
Monte Castro	373.896	///	///
Montserrat	407.656	514.510	669.885
Núñez	457.290	667.646	951.268
Palermo	463.474	635.842	943.181
Parque Chacabuco	419.178	561.396	793.042
Recoleta	441.313	585.681	874.809
Retiro	416.387	530.850	792.945
Saavedra	460.502	653.427	///
San Cristóbal	392.297	526.801	781.705
San Nicolás	393.521	491.468	670.691
San Telmo	409.988	529.069	///
Vélez Sársfield	///	505.209	///
Villa Crespo	425.368	604.601	849.757
Parque Chas	426.522	///	///
Villa del Parque	400.053	526.202	955.075
Villa Devoto	423.140	605.357	954.161
Villa Gral. Mitre	///	533.321	///
Villa Luro	///	524.373	///
Villa Ortúzar	///	627.618	///
Villa Pueyrredón	399.481	581.202	///
Villa Urquiza	413.526	617.071	1.035.510

///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 Belgrano (\$468.819) y Palermo (\$463.474), en tanto que las publicaciones de Monte Castro (\$373.896) y Balvanera (\$388.163) presentaron los precios más accesibles del conjunto.

Para los 2 ambientes, la mayor valuación correspondió a Núñez (\$667.646) seguido de Saavedra (\$653.427). Por su parte, en San Nicolás (\$491.468) y Balvanera (\$503.044) se encontraron los montos medios más bajos.

Para los 3 ambientes, Villa Urquiza ((\$1.035.510), Villa del Parque y Villa Devoto se alzaron con los alquileres más costosos; en el otro extremo se posicionaron Montserrat (\$669.885) y San Nicolás (\$670.691).

Precio de departamentos por comuna

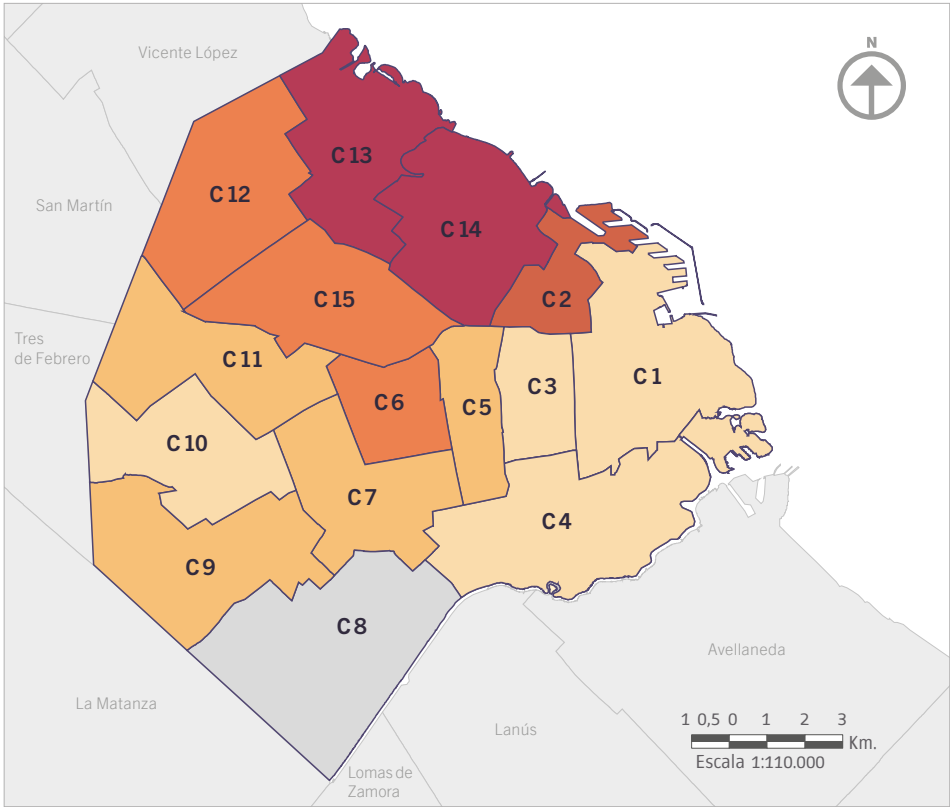
C.4 Precio promedio de publicación (pesos) de departamentos en alquiler usados por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2025

Comuna	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes
Total	428.536	583.793	870.943
Comuna 1	403.801	521.529	731.190
Comuna 2	441.313	585.681	874.809
Comuna 3	389.035	507.644	791.189
Comuna 4	400.454	522.464	760.312
Comuna 5	414.927	567.515	892.745
Comuna 6	421.671	577.533	882.188
Comuna 7	409.375	540.027	822.814
Comuna 8	///	///	///
Comuna 9	413.841	521.965	///
Comuna 10	375.304	518.604	808.440
Comuna 11	410.488	555.499	921.065
Comuna 12	421.856	621.242	992.097
Comuna 13	461.235	629.618	941.628
Comuna 14	463.474	635.842	943.181
Comuna 15	424.828	602.772	876.491

///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. 2do. trimestre de 2025



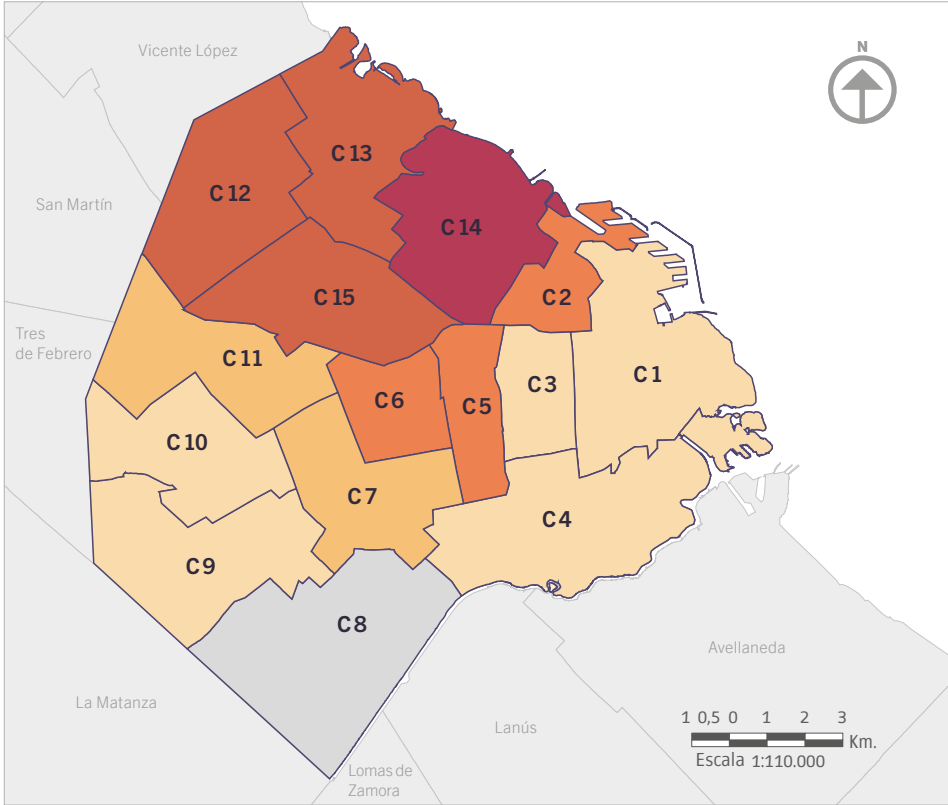
Precio promedio de un departamento de 1 ambiente usado (\$)

- No se calcula
- Hasta 404.999
- Entre 405.000 y 419.999
- Entre 420.000 y 434.999
- Entre 435.000 y 449.999
- 450.000 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.3 Precio promedio de publicación (pesos) de departamentos en alquiler de 2 ambientes usados por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2025

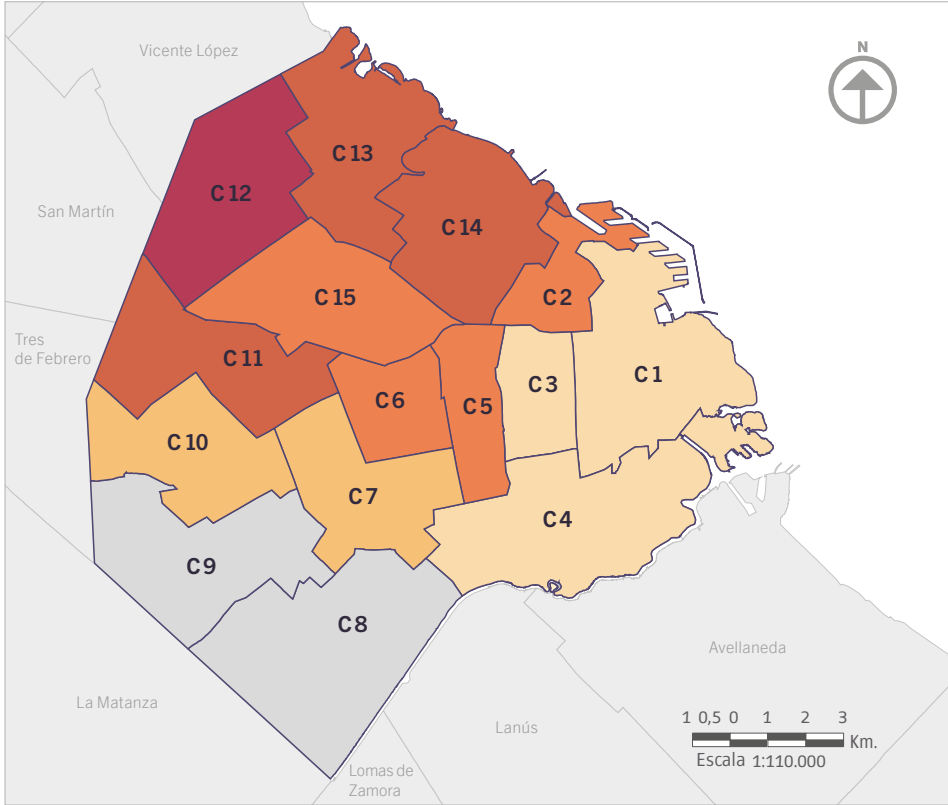


Precio promedio de un departamento de 2 ambientes usado (\$)

- No se calcula
- Hasta 524.999
- Entre 525.000 y 559.999
- Entre 560.000 y 594.999
- Entre 595.000 y 629.999
- 630.000 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. 2do. trimestre de 2025



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

- No se calcula
- Hasta 799.999
- Entre 800.000 y 859.999
- Entre 860.000 y 919.999
- Entre 920.000 y 979.999
- 980.000 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 ambientes³.

3 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](#).

