

Dinámica del mercado de alquiler de departamentos.

Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2025

Informe
de resultados

2008



Introducción

Este informe 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 2025 —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 34,1% para los monoambientes, 33,6% para las unidades de 2 ambientes y 32,4% para los departamentos de 3 ambientes. Las valuaciones promedio de las unidades base alcanzaron \$484.985 (1 ambiente), \$658.196 (2 ambientes) y \$1.008.258 (3 ambientes).

De este modo, vuelve a observarse una tendencia a la desaceleración de la marcha ascendente de los precios de publicación, con variaciones interanuales que se ubicaron por debajo de las registradas en el parcial previo. La desaceleración por ambiente alcanzó -4,8 puntos porcentuales —p.p.— para los 2 ambientes, -4,7 p.p. para los 3 ambientes y -3,3 p.p., en el caso de los monoambientes. Por su parte, las subas intertrimestrales oscilaron entre 6,4% y 7,3% y fueron ligeramente superiores a las del cuarto anterior, excepto para los 3 ambientes.

El incremento medio del valor de publicación de los alquileres de departamentos usados fue levemente mayor a la variación estimada por el Índice de Precios al Consumidor de la Ciudad de Buenos Aires (IPCBA): 33,3% de los alquileres *versus* 32,6% de IPCBA¹. Se mantiene así la convergencia entre ambas dinámicas observada en el trimestre anterior. Cabe recordar que desde 2020 hasta 2024, la tendencia fue de mayor valoración de los alquileres lo cual se revierte desde el 2do. cuarto de ese año con un crecimiento superior por parte del IPCBA.

En el período, el conjunto de publicaciones de alquiler en pesos fue levemente inferior al máximo alcanzado en el período anterior, el cual fue el *stock* más grande registrado desde al menos 10 años cuando comenzó la medición. La merma fue de 1,3% respecto del volumen de publicaciones del 3er. trimestre, pero en la comparación interanual el registro fue de alza: +12,3%. Como referencia, la oferta de avisos

publicados en octubre/diciembre de 2025 fue el doble del promedio trimestral del trienio 2017/2019 y casi 6 veces el de 2023.

Al comparar la composición de las unidades por cantidad de dormitorios se destaca una participación casi equivalente a la del mismo período de 2024. Es para destacar que tres cuartas partes de las publicaciones corresponden a viviendas de 1 y 2 ambientes. El resto se compone en su mayoría de departamentos de 2 dormitorios dejando la porción minoritaria para los 4 y 5 ambientes (5 de cada 100 avisos).

Como característica saliente en términos de distribución en el territorio, se observa una menor concentración: las cinco primeras comunas en volumen de oferta representaron 54,0% de los avisos; un año atrás, la participación de este conjunto fue 4,7 p.p. superior. El aumento relativo de departamentos publicados más importante se verificó en la Comuna 1, seguida de la 6; por el contrario, el descenso más pronunciado se computó en la Comuna 14, seguida de la 13 y la 2, todas en el corredor norte de la Ciudad.

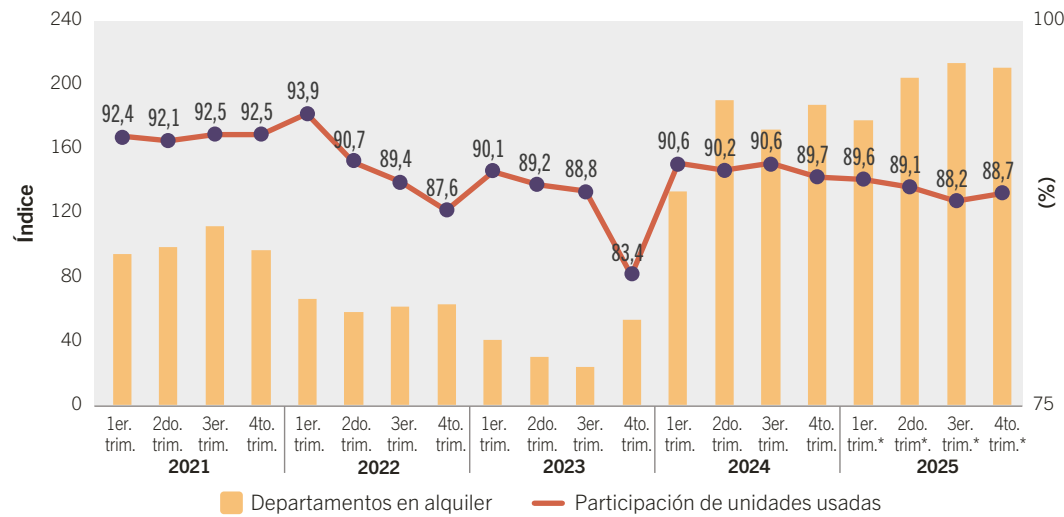
Por último, si se analizan globalmente las unidades ofrecidas tanto en pesos como en dólares, las primeras explicaron 3 de cada 4 avisos disponibles. Si bien se trata del porcentaje mayoritario, se ubicó como el registro bajo de los últimos cinco trimestres².

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 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 octubre/diciembre.

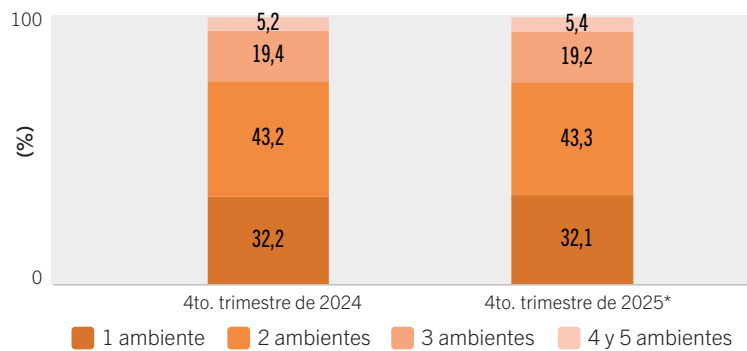
Caracterización de la oferta de departamentos

G.1 Departamentos publicados en alquiler (índice base 2018=100) y participación porcentual de unidades usadas. 1er. trimestre de 2021/4to. trimestre de 2025



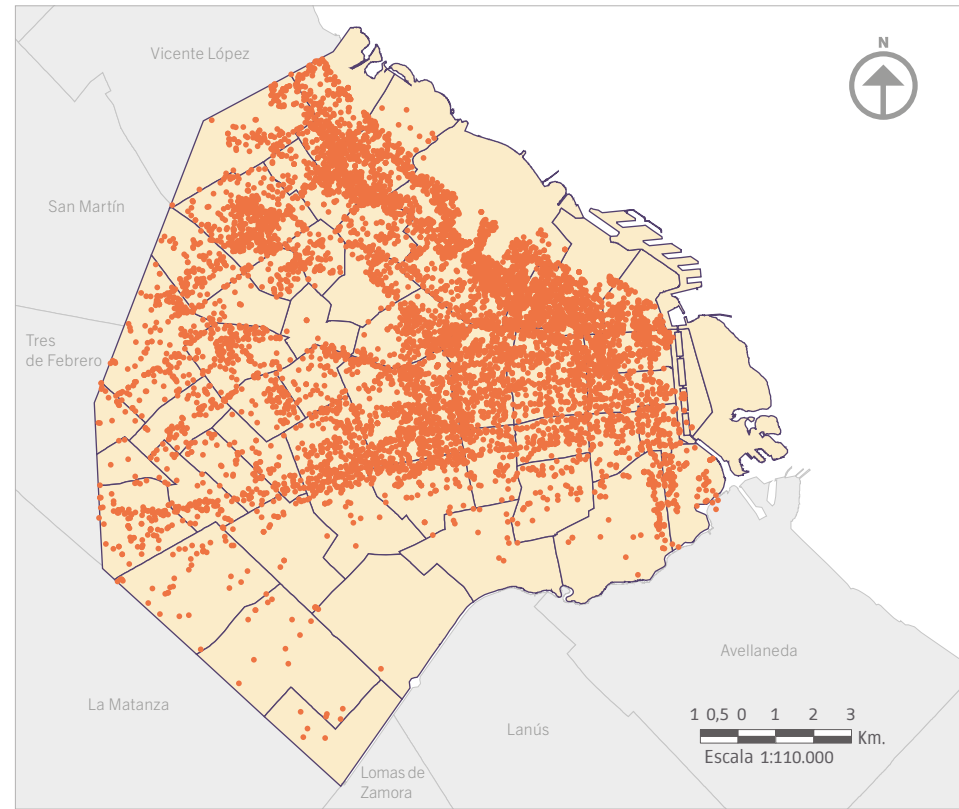
*Dato provisorio.
Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA) sobre la base de datos de Argenprop.

G.2 Distribución porcentual de departamentos publicados en alquiler por cantidad de ambientes. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre. Años 2024 y 2025



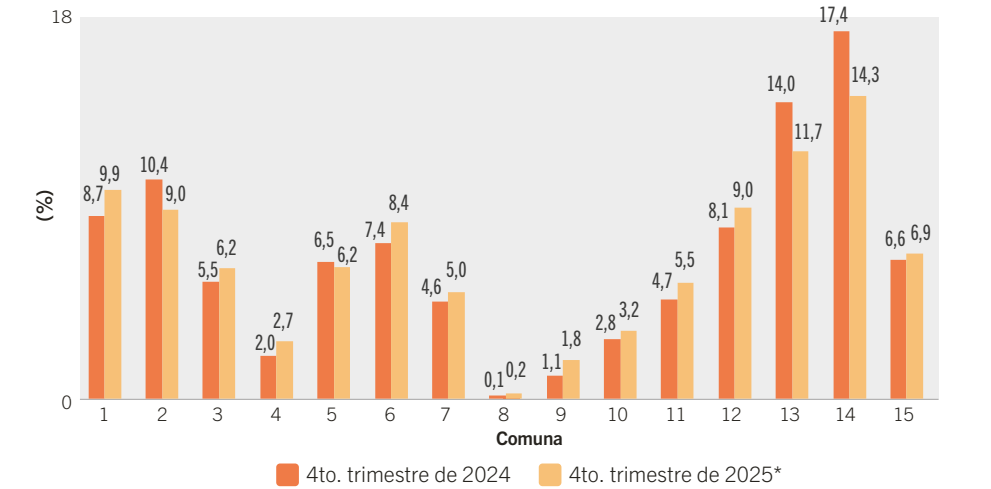
*Dato provisorio.
Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA) sobre la base de datos de Argenprop.

M.1 Distribución de departamentos publicados en alquiler. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2025



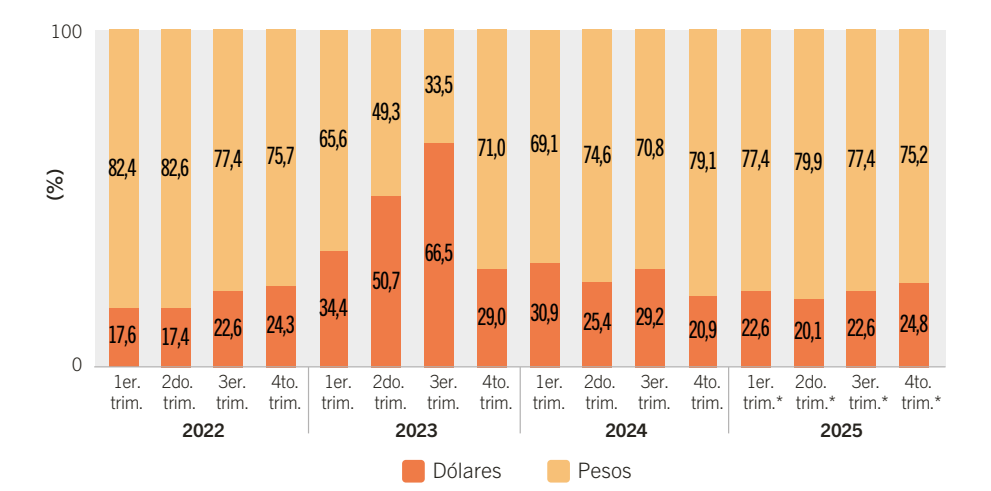
Nota: cada punto puede representar un departamento, departamentos muy próximos, o bien un edificio con más de un departamento en alquiler.
Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA) sobre la base de datos de Argenprop, datos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

G.3 Participación porcentual de departamentos publicados en alquiler por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 4to. 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 2022/4to. 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. 4to. trimestre de 2025

| Comuna | Total | 1 amb. | 2 amb. | 3 amb. | 4 y 5 amb. | Total | A estrenar | Usados |
|-----------|-------|--------|--------|--------|------------|-------|------------|--------|
| | (%) | | | | | | | |
| Total | 100,0 | 32,1 | 43,3 | 19,2 | 5,4 | 100,0 | 11,3 | 88,7 |
| Comuna 1 | 100,0 | 37,6 | 38,5 | 18,1 | 5,7 | 100,0 | 9,0 | 91,0 |
| Comuna 2 | 100,0 | 35,4 | 38,2 | 18,4 | 8,0 | 100,0 | 8,3 | 91,7 |
| Comuna 3 | 100,0 | 33,2 | 40,0 | 22,6 | 4,2 | 100,0 | 11,6 | 88,4 |
| Comuna 4 | 100,0 | 29,8 | 44,1 | 21,0 | 5,1 | 100,0 | 12,9 | 87,1 |
| Comuna 5 | 100,0 | 32,4 | 42,4 | 20,0 | 5,1 | 100,0 | 11,3 | 88,7 |
| Comuna 6 | 100,0 | 22,3 | 46,3 | 26,1 | 5,2 | 100,0 | 11,3 | 88,7 |
| Comuna 7 | 100,0 | 29,5 | 42,7 | 21,3 | 6,5 | 100,0 | 10,6 | 89,4 |
| Comuna 8 | 100,0 | /// | /// | /// | /// | 100,0 | /// | /// |
| Comuna 9 | 100,0 | 29,1 | 39,6 | 26,4 | 4,9 | 100,0 | 14,3 | 85,7 |
| Comuna 10 | 100,0 | 31,4 | 43,2 | 20,5 | 5,0 | 100,0 | 12,1 | 87,9 |
| Comuna 11 | 100,0 | 34,0 | 43,5 | 18,5 | 4,0 | 100,0 | 14,7 | 85,3 |
| Comuna 12 | 100,0 | 33,9 | 50,2 | 12,9 | 3,0 | 100,0 | 15,4 | 84,6 |
| Comuna 13 | 100,0 | 26,3 | 44,3 | 22,0 | 7,4 | 100,0 | 9,8 | 90,2 |
| Comuna 14 | 100,0 | 33,5 | 45,2 | 16,1 | 5,2 | 100,0 | 10,1 | 89,9 |
| Comuna 15 | 100,0 | 38,4 | 43,5 | 14,1 | 4,0 | 100,0 | 14,4 | 85,6 |

///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

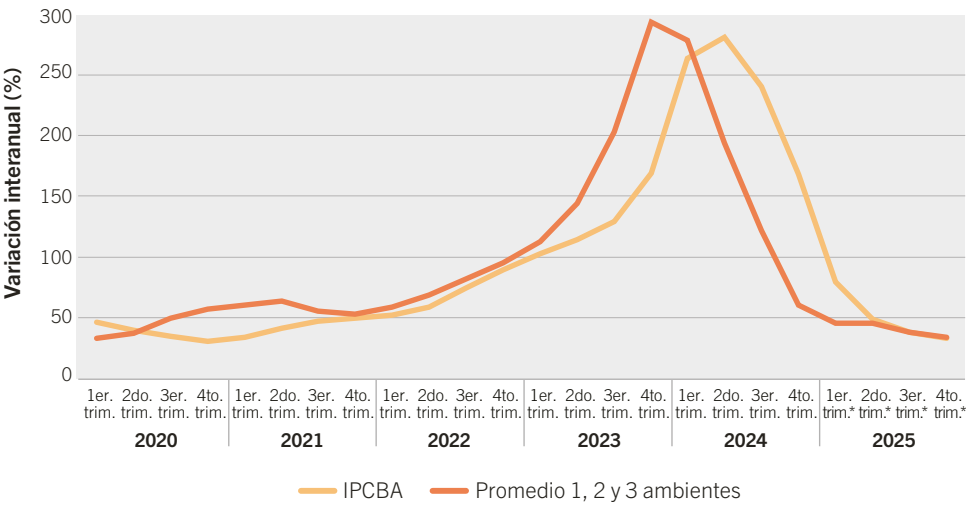
C.2 Precio promedio de publicación (pesos) de departamentos en alquiler usados, variación porcentual interanual e indicadores seleccionados. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2025

| Departamentos | Precio promedio (unidad base) | | Promedio Ciudad | | |
|---------------|-------------------------------|--------------------------|--------------------|-------------|-------------------|
| | (\$) | Variación interanual (%) | Precio por m² (\$) | Tamaño (m²) | Antigüedad (años) |
| 1 ambiente | 484.985 | 34,1 | 16.166 | 32 | 23 |
| 2 ambientes | 658.196 | 33,6 | 15.307 | 41 | 34 |
| 3 ambientes | 1.008.258 | 32,4 | 14.404 | 62 | 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 2020/4to. 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 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 2025

| Barrio | 1 ambiente | 2 ambientes | 3 ambientes |
|-------------------|------------|-------------|-------------|
| Total | 484.985 | 658.196 | 1.008.258 |
| Almagro | 489.155 | 635.467 | 985.632 |
| Balvanera | 450.816 | 593.482 | 866.182 |
| Barracas | 446.553 | 592.852 | 925.892 |
| Belgrano | 526.349 | 712.495 | 1.116.953 |
| Boca | /// | 539.469 | /// |
| Boedo | 492.336 | 619.194 | /// |
| Caballito | 491.280 | 642.821 | 1.023.037 |
| Chacarita | 478.553 | 627.691 | /// |
| Coghlan | 513.531 | 711.654 | /// |
| Colegiales | 520.704 | 677.451 | 1.069.270 |
| Constitución | 403.590 | 547.572 | 797.147 |
| Flores | 430.566 | 584.417 | 890.815 |
| Floresta | /// | 605.355 | /// |
| Liniers | 461.569 | 582.165 | /// |
| Monte Castro | 434.306 | 639.035 | /// |
| Montserrat | 461.740 | 582.035 | 815.129 |
| Núñez | 542.348 | 757.091 | 1.140.496 |
| Palermo | 521.898 | 721.773 | 1.131.060 |
| Parque Chacabuco | 468.548 | 629.583 | /// |
| Parque Chas | 463.315 | /// | /// |
| Recoleta | 501.500 | 662.735 | 1.046.579 |
| Retiro | 476.590 | 618.120 | 956.235 |
| Saavedra | 503.421 | 706.877 | /// |
| San Cristóbal | 472.151 | 572.582 | 956.539 |
| San Nicolás | 429.953 | 583.277 | 842.850 |
| San Telmo | 450.272 | 625.051 | /// |
| Villa Crespo | 525.789 | 697.657 | 1.049.819 |
| Villa del Parque | 470.898 | 622.635 | 944.495 |
| Villa Devoto | 493.890 | 638.189 | 1.105.021 |
| Villa Gral. Mitre | 467.016 | 604.448 | /// |
| Villa Luro | /// | 664.866 | /// |
| Villa Ortúzar | 468.894 | 644.551 | /// |
| Villa Pueyrredón | 462.991 | 645.466 | 990.178 |
| Villa Santa Rita | 455.887 | /// | /// |
| Villa Urquiza | 488.408 | 700.245 | 1.165.389 |

///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 Núñez (\$542.348), seguido por Belgrano y Villa Crespo (\$526.349 y \$525.789, respectivamente. En tanto, las publicaciones de Constitución (\$403.590) y San Nicolás (\$429.953) presentaron los precios más accesibles del conjunto.

Para los 2 ambientes, la mayor valuación correspondió a Núñez (\$757.091) y luego Palermo (\$721.773). Por su parte, en La Boca (\$539.469) y Constitución (\$547.572) se encontraron los montos medios más bajos.

Para los 3 ambientes, Villa Urquiza (\$1.165.389) alcanzó los alquileres más costosos, seguido de Núñez (\$1.140.496); en el otro extremo, se posicionaron Constitución (\$797.147) y Montserrat (\$815.129).

Precio de departamentos por comuna

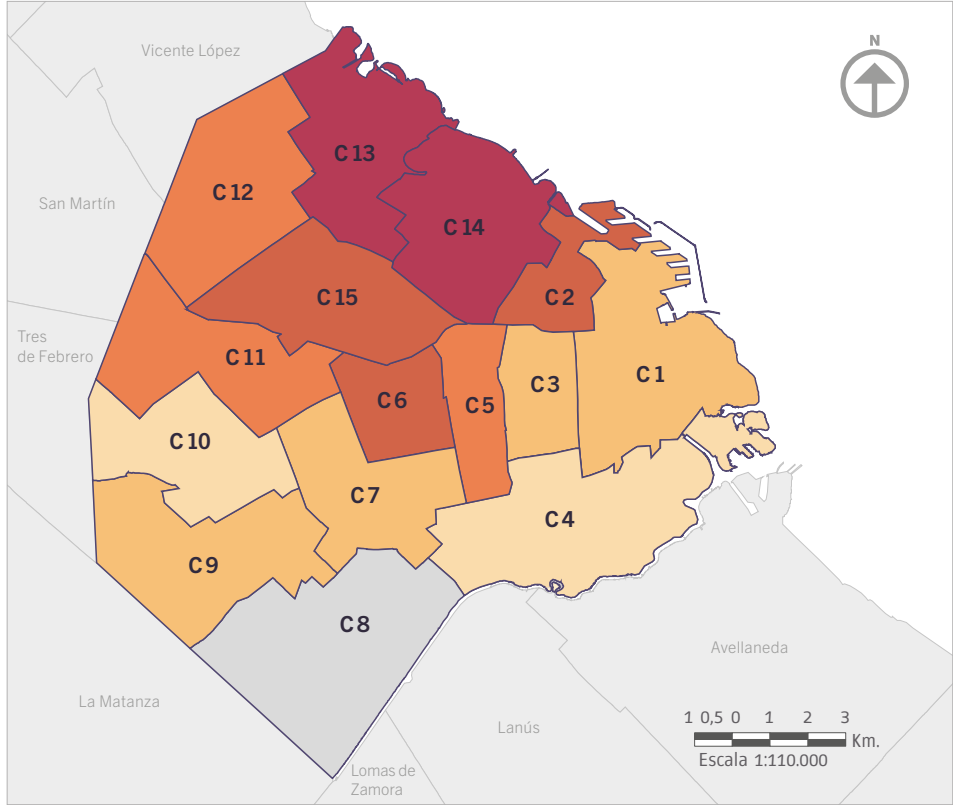
C.4 Precio promedio de publicación (pesos) de departamentos en alquiler usados por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2025

| Comuna | 1 ambiente | 2 ambientes | 3 ambientes |
|-----------|------------|-------------|-------------|
| Total | 484.985 | 658.196 | 1.008.258 |
| Comuna 1 | 442.773 | 595.330 | 873.533 |
| Comuna 2 | 501.500 | 662.735 | 1.046.579 |
| Comuna 3 | 456.072 | 588.101 | 884.499 |
| Comuna 4 | 433.598 | 579.827 | 887.050 |
| Comuna 5 | 489.561 | 632.541 | 988.666 |
| Comuna 6 | 491.280 | 642.821 | 1.023.037 |
| Comuna 7 | 445.784 | 597.412 | 901.796 |
| Comuna 8 | /// | /// | /// |
| Comuna 9 | 444.021 | 586.085 | 993.088 |
| Comuna 10 | 420.236 | 633.133 | 901.530 |
| Comuna 11 | 474.182 | 623.856 | 1.016.624 |
| Comuna 12 | 489.538 | 696.756 | 1.128.559 |
| Comuna 13 | 529.884 | 719.379 | 1.113.561 |
| Comuna 14 | 521.898 | 721.773 | 1.131.060 |
| Comuna 15 | 497.157 | 671.574 | 1.067.008 |

///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. 4to. trimestre de 2025

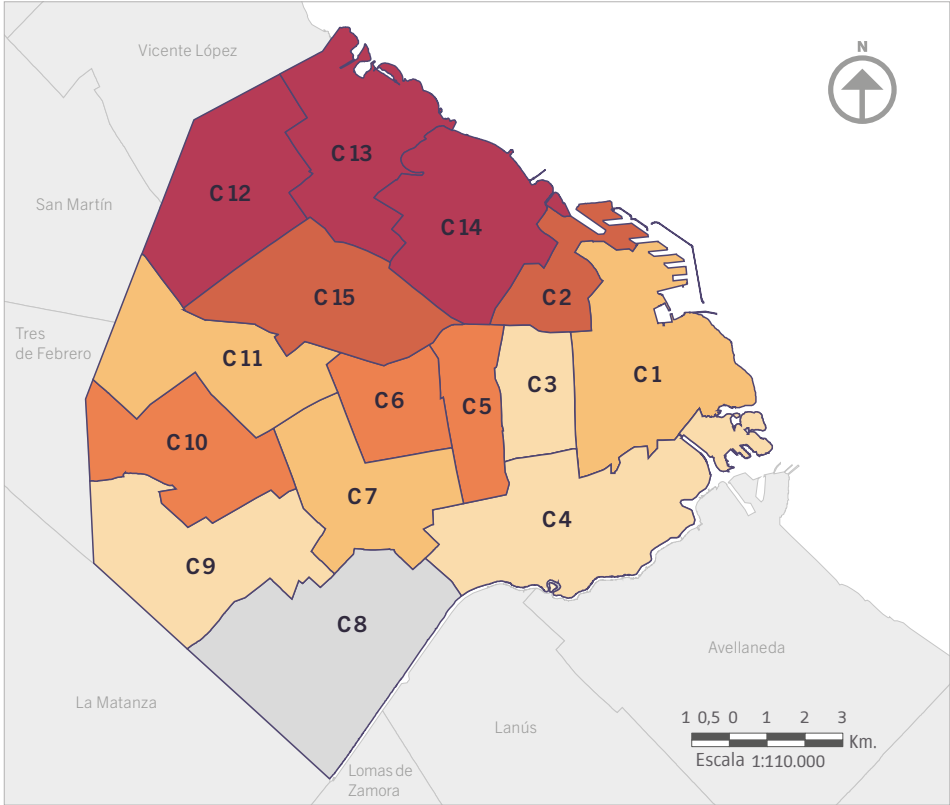


Precio promedio de un departamento de 1 ambiente usado (\$)

- 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: 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. 4to. trimestre de 2025

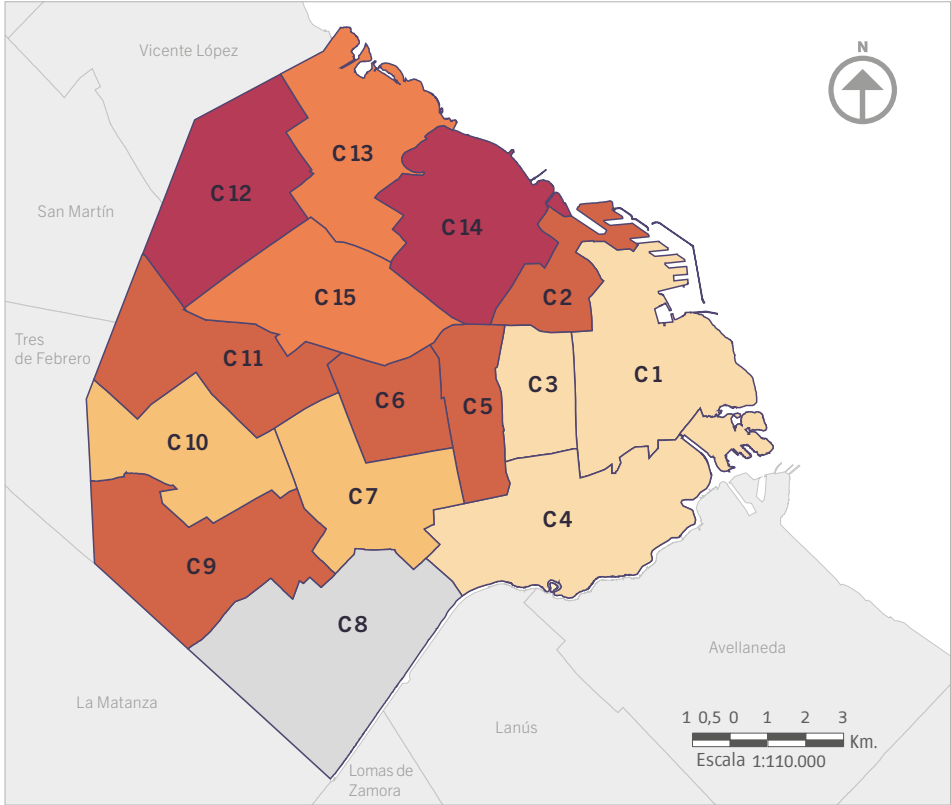


Precio promedio de un departamento de 2 ambientes usado (\$)

- No se calcula
- Hasta 589.999
- Entre 590.000 y 624.999
- Entre 625.000 y 659.999
- Entre 660.000 y 694.999
- 695.000 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. 4to. trimestre de 2025



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

- No se calcula
- Hasta 899.999
- Entre 900.000 y 974.999
- Entre 975.000 y 1.049.999
- Entre 1.050.000 y 1.124.999
- 1.125.000 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.

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](#).

