

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

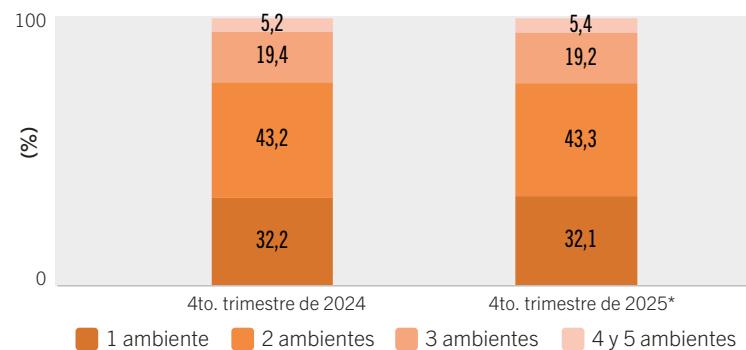
G.1 Departamentos publicados en alquiler (índice base 2018=100) y participación porcentual de unidades usadas. 1er. trimestre de 2021/4to. trimestre de 2025



*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.

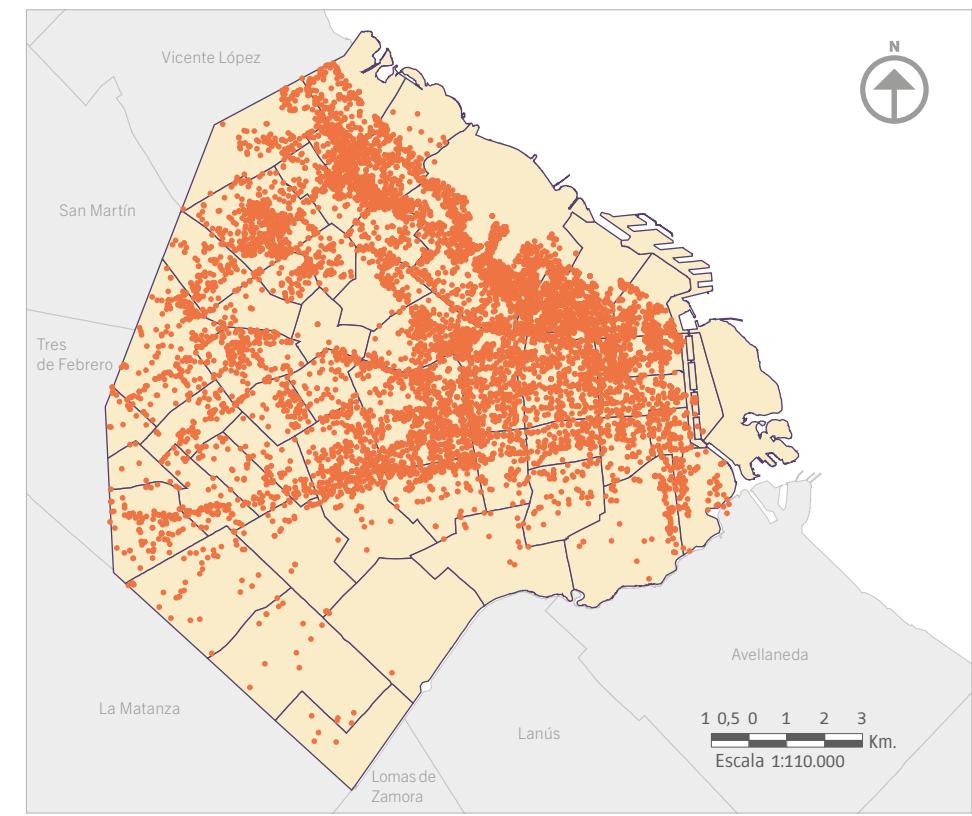
G.2 Distribución porcentual de departamentos publicados en alquiler por cantidad de ambientes. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre. Años 2024 y 2025



*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.

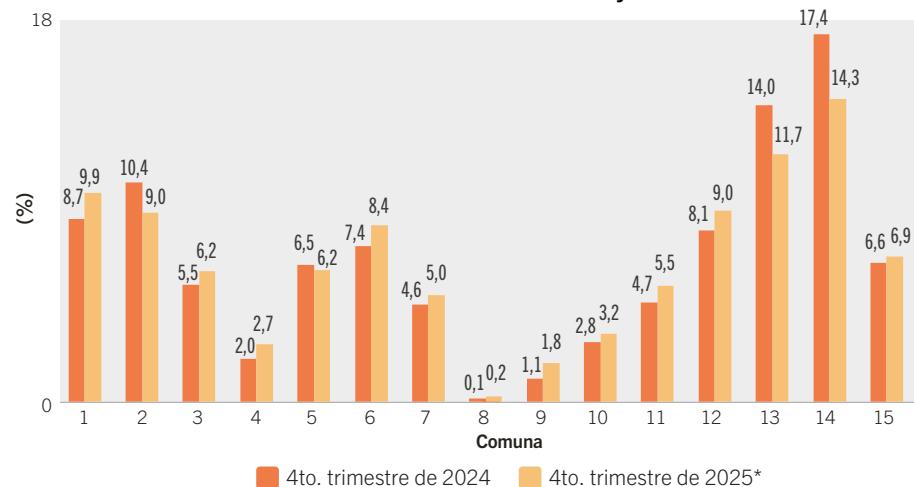
M.1 Distribución de departamentos publicados en alquiler. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2025



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 provisорios.

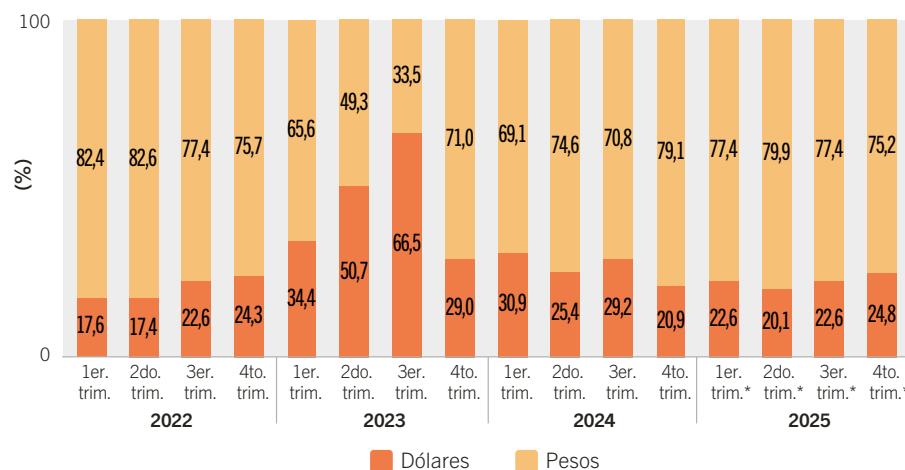
G.3 Participación porcentual de departamentos publicados en alquiler por comuna.
Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre. Años 2024 y 2025



*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 provisорios.

Precio de departamentos por barrio

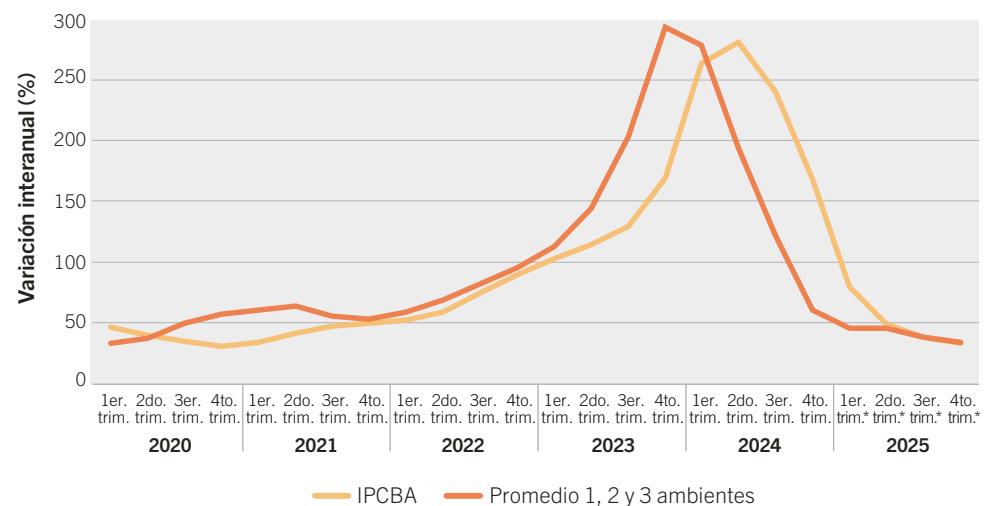
C.2 Precio promedio de publicación (pesos) de departamentos en alquiler usados, variación porcentual interanual e indicadores seleccionados. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2025

Departamentos	Precio promedio (unidad base)		Promedio Ciudad		
	(\$)	Variación interanual (%)	Precio por m ² (\$)	Tamaño (m ²)	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 provisорios.

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 provisорios.

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

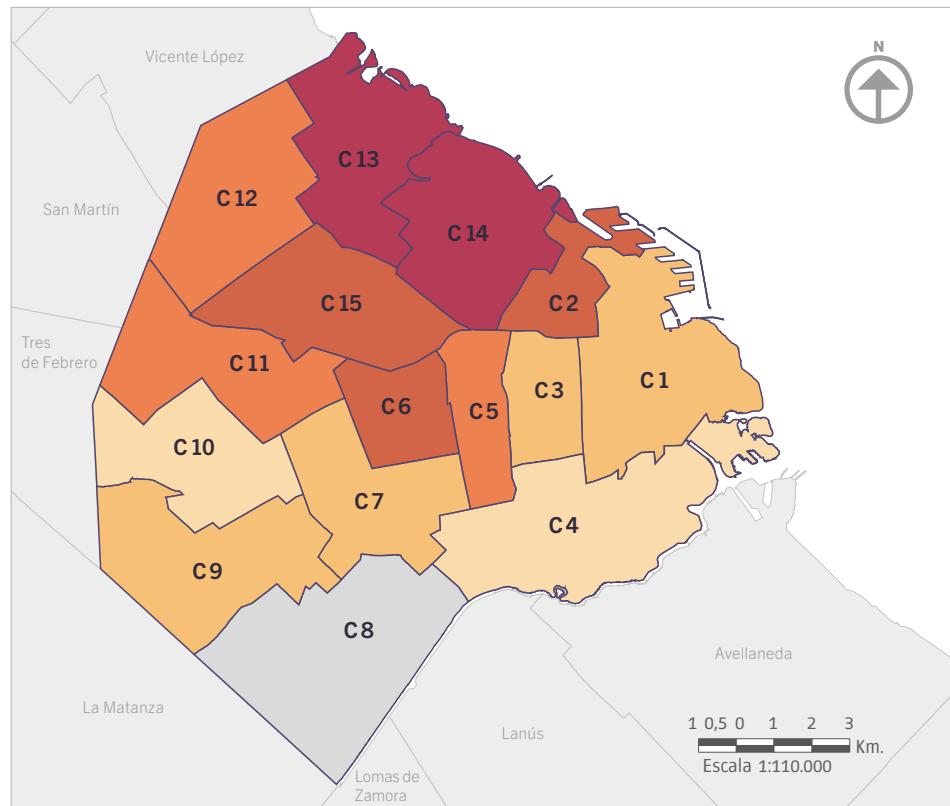
C.4 Precio promedio de publicación (pesos) de departamentos en alquiler usados por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2025

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 provisорios.

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



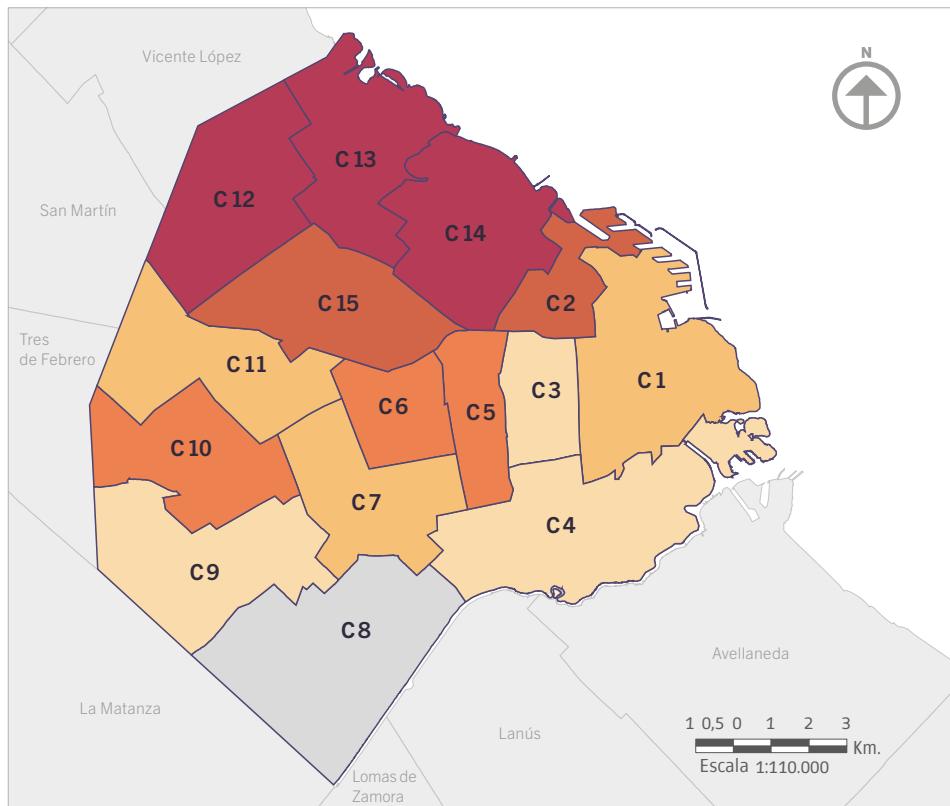
Precio promedio de un departamento de 1 ambiente usado (\$)

- | | | |
|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| ■ 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 provisорios.

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



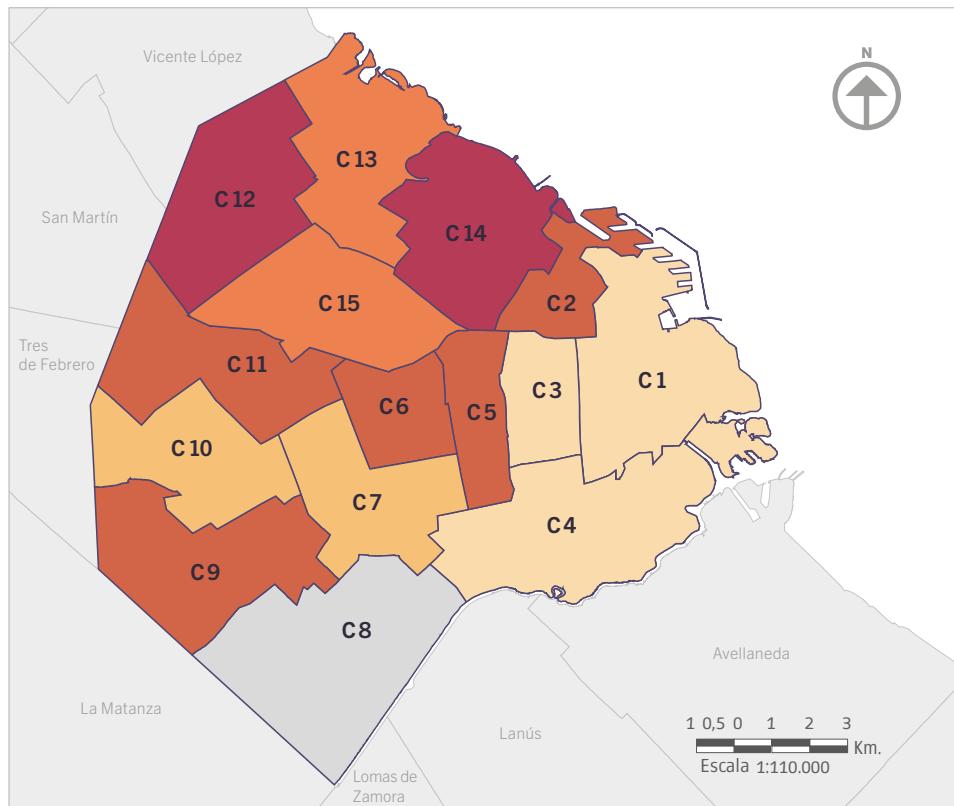
Precio promedio de un departamento de 2 ambientes usado (\$)

- | | | |
|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| ■ 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 provvisorio.

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 pre establecido 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](#).

