

Dinámica del mercado de alquiler de departamentos.

Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2026

Informe
de resultados

| 2028



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 2026 —último dato disponible, de carácter provisorio—.

Principales resultados

En el 1er. trimestre de 2026 se observó un aumento interanual en el precio publicado del metro cuadrado en alquiler de departamentos usados que promedió 34,7% para los monoambientes, 33,6% para las unidades de 2 ambientes y 32,3% para los departamentos de 3 ambientes. Las valuaciones promedio de las unidades base alcanzaron \$538.595 (1 ambiente), \$721.267 (2 ambientes) y \$1.091.451 (3 ambientes).

De este modo, la dinámica de los precios de las publicaciones se mantuvo estable respecto del trimestre anterior, con variaciones interanuales casi sin modificaciones; la excepción la marcaron los monoambientes con un registro de mínima aceleración. Por su parte, las subas intertrimestrales oscilaron entre 8,0% y 11,0% y fueron superiores a las de los últimos tres meses de 2025.

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): 33,6% de los primeros *versus* 32,1% del IPCBA¹. Esto conlleva una mínima valorización de los alquileres por sobre la inflación por segundo período consecutivo.

El conjunto de publicaciones de alquiler en pesos fue alrededor de 15,0% menor al *stock* de fines de 2025. No obstante, se alcanzó un récord de avisos para un 1er. trimestre —estacionalmente es el parcial de menor oferta— al situarse apenas por encima del registro de enero/marzo del año anterior.

Al comparar la composición de las unidades por cantidad de dormitorios se destaca una participación muy similar a la del mismo período de 2025, con un pequeño aumento de 1,6 puntos porcentuales —p.p.— de los monoambientes en detrimento del resto de los segmentos. Es para destacar que tres cuartas partes de las publicaciones correspondieron a viviendas de 1 y 2 ambientes. El cuarto restante se compuso en su mayoría de departamentos de 3 ambientes en tanto que los 4 y 5 ambientes apenas explicaron 6 de cada 100 avisos en el trimestre.

Como característica saliente en términos de distribución de la oferta en pesos, se observó una menor concentración: las cinco primeras comunas por volumen de publicaciones representaron 52,4% de los avisos; un año atrás, la participación de este conjunto había sido 6,2 p.p. superior. El crecimiento relativo de departamentos publicados más importante se verificó en la Comuna 11, seguida de la 7 y 6; por el contrario, los descensos más pronunciados se computaron en las Comunas 13 y 14. En estas áreas se verifica un aumento creciente de la oferta publicada en dólares, con lo cual es posible concluir que la menor importancia relativa del corredor norte como oferente de alquileres en pesos se debe al reemplazo progresivo por departamentos ofrecidos en moneda extranjera².

Más aún, al analizar globalmente las unidades ofrecidas tanto en pesos como en dólares, las primeras explicaron el 72,4% de avisos disponibles. Si bien se trata del porcentaje mayoritario, se ubicó como el registro más bajo de los últimos seis trimestres³. Es importante subrayar que las publicaciones en pesos pierden participación a medida que aumenta el tamaño de los departamentos, es así que para el conjunto de 4 y 5 ambientes, 1 de cada 2 avisos del trimestre se publicaron en dólares.

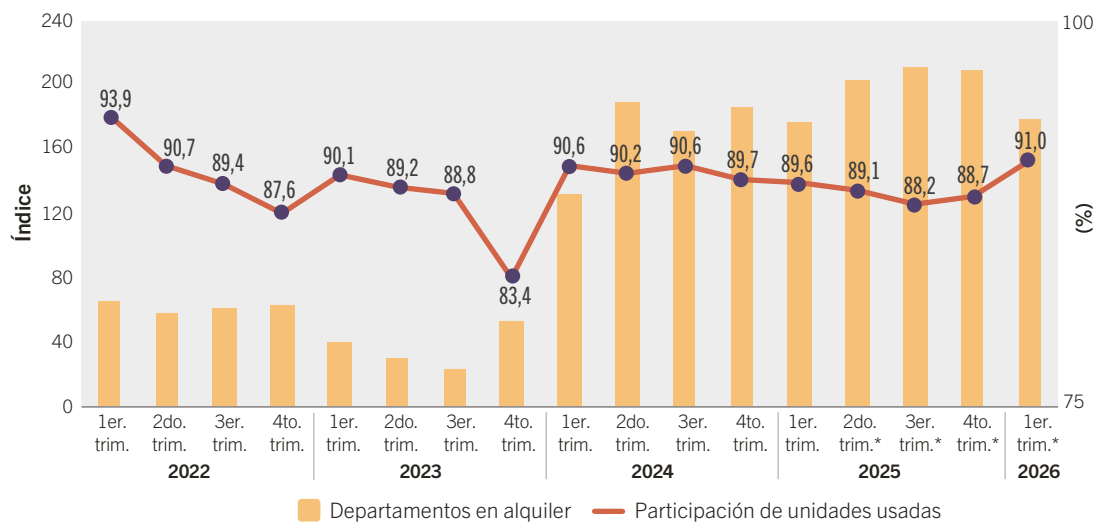
2 En el trimestre, el 40,0% del total de departamentos en alquiler publicados en las Comunas 1, 2, 13 y 14 fueron en dólares; en particular en Palermo el porcentaje ascendió a 45,0%.

3 La información sobre la oferta de alquileres en dólares refiere únicamente a la proporción que representa en el *stock* trimestral global con mención para determinadas comunas en donde tiene especial preponderancia. El resto del análisis —cobertura geográfica, caracterización y precios medios— acota el universo exclusivamente a 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 enero/marzo.

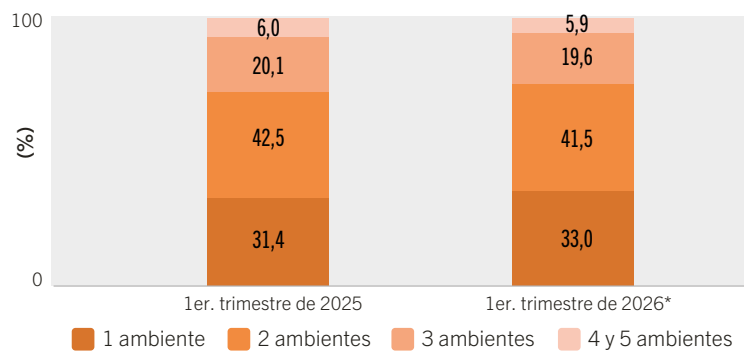
Caracterización de la oferta de departamentos

G.1 Departamentos publicados en alquiler (índice base 2018=100) y participación porcentual de unidades usadas. 1er. trimestre de 2022/1er. trimestre de 2026



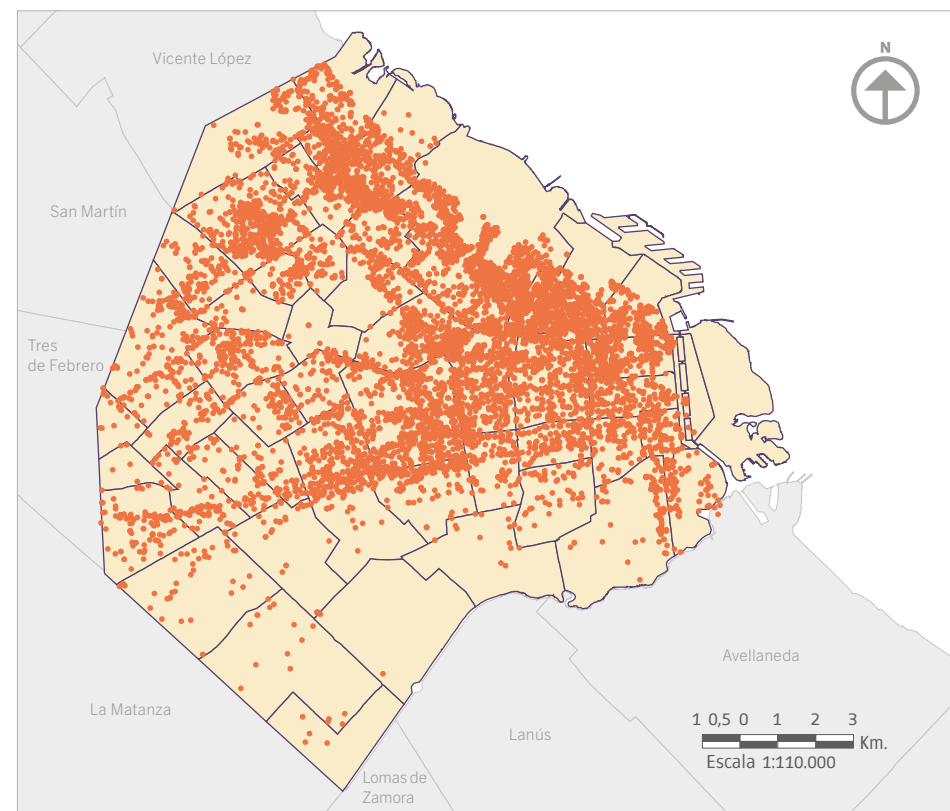
*Dato provisorio.
Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA) sobre la base de datos de Argenprop.

G.2 Distribución porcentual de departamentos publicados en alquiler por cantidad de ambientes. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre. Años 2025 y 2026



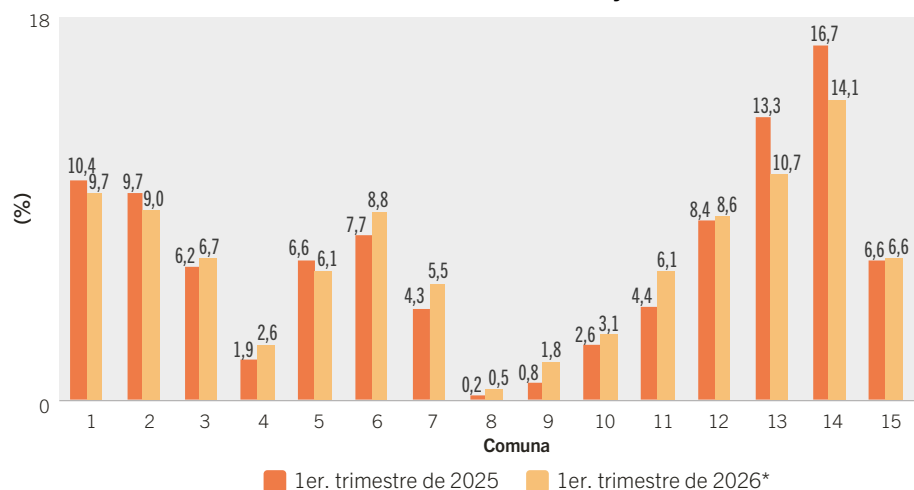
*Dato provisorio.
Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA) sobre la base de datos de Argenprop.

M.1 Distribución de departamentos publicados en alquiler. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2026



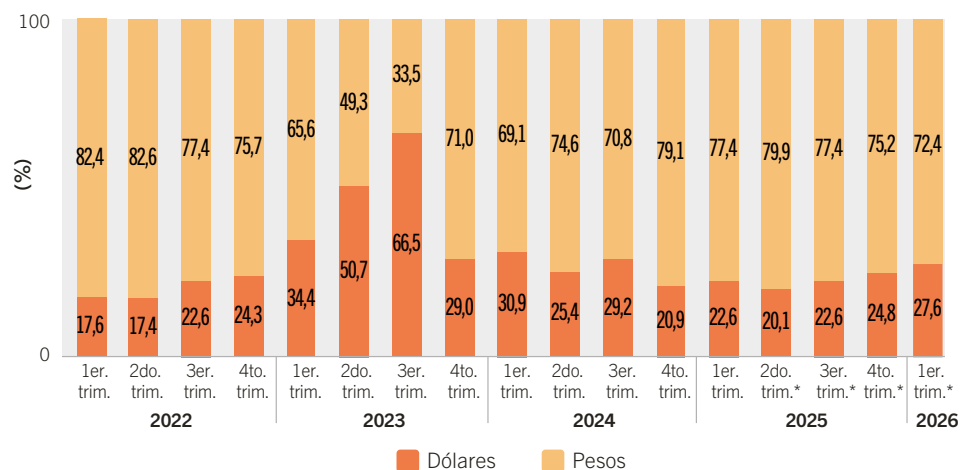
Nota: cada punto puede representar un departamento, departamentos muy próximos, o bien un edificio con más de un departamento en alquiler.
Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA) sobre la base de datos de Argenprop, datos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

G.3 Participación porcentual de departamentos publicados en alquiler por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre. Años 2025 y 2026



*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 2026



*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 2026

Comuna	Total	1 amb.	2 amb.	3 amb.	4 y 5 amb.	A		
						Total	estrenar	Usados
Comuna								
Total								
Total	100,0	33,0	41,5	19,6	5,9	100,0	9,0	91,0
Comuna 1	100,0	37,9	36,9	20,5	4,8	100,0	7,0	93,0
Comuna 2	100,0	32,6	40,0	19,0	8,4	100,0	7,5	92,5
Comuna 3	100,0	37,5	35,6	21,2	5,7	100,0	8,9	91,1
Comuna 4	100,0	34,6	39,0	22,4	3,9	100,0	13,6	86,4
Comuna 5	100,0	29,8	44,8	20,8	4,6	100,0	8,8	91,2
Comuna 6	100,0	24,8	45,9	21,8	7,6	100,0	9,2	90,8
Comuna 7	100,0	25,1	45,1	24,2	5,7	100,0	8,6	91,4
Comuna 8	100,0	///	///	///	///	100,0	///	///
Comuna 9	100,0	30,8	39,7	20,5	9,0	100,0	10,9	89,1
Comuna 10	100,0	30,9	44,2	20,4	4,5	100,0	11,3	88,7
Comuna 11	100,0	33,8	41,9	20,1	4,2	100,0	11,2	88,8
Comuna 12	100,0	34,1	45,6	16,1	4,2	100,0	8,5	91,5
Comuna 13	100,0	26,7	43,9	21,1	8,4	100,0	6,9	93,1
Comuna 14	100,0	37,0	39,8	17,3	5,9	100,0	9,6	90,4
Comuna 15	100,0	44,4	39,9	12,2	3,5	100,0	12,6	87,4

///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

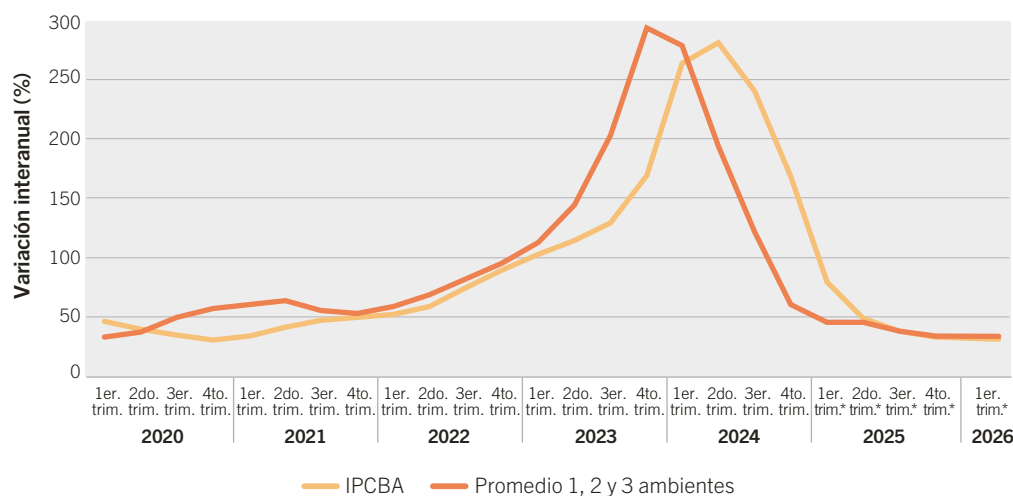
C.2 Precio promedio de publicación (pesos) de departamentos en alquiler usados, variación porcentual interanual e indicadores seleccionados. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2026

Departamentos	Precio promedio (unidad base)		Promedio Ciudad		
	(\$)	Variación interanual (%)	Precio por m ² (\$)	Tamaño (m ²)	Antigüedad (años)
1 ambiente	538.595	34,7	17.953	31	23
2 ambientes	721.267	33,6	16.774	41	34
3 ambientes	1.091.451	32,3	15.592	63	42

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 2026



*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. 1er. trimestre de 2026

Barrio	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes
Total	538.595	721.267	1.091.451
Almagro	554.250	698.244	1.054.771
Balvanera	492.492	649.101	929.615
Barracas	505.725	606.953	969.448
Belgrano	582.160	808.484	1.254.310
Boedo	497.151	627.580	///
Caballito	531.531	721.382	1.085.437
Chacarita	564.766	803.958	///
Colegiales	531.731	778.504	1.255.315
Constitución	442.610	628.051	///
Flores	497.491	658.757	974.434
Floresta	///	641.077	///
Liniers	466.404	618.347	///
Monte Castro	485.514	///	///
Montserrat	541.561	649.907	870.926
Núñez	606.000	834.798	1.235.526
Palermo	588.760	804.543	1.275.561
Parque Chacabuco	524.545	654.724	1.002.787
Parque Chas	540.272	///	///
Recoleta	570.977	739.911	1.158.511
Retiro	534.617	676.231	1.026.314
Saavedra	556.593	791.276	///
San Cristóbal	492.462	617.667	1.053.865
San Nicolás	488.096	627.789	895.018
San Telmo	534.960	664.248	///
Villa Crespo	573.617	750.500	1.139.633
Villa del Parque	518.438	668.295	1.122.163
Villa Devoto	511.594	711.300	1.117.444
Villa Lugano	///	///	883.831
Villa Luro	///	674.163	///
Villa Ortúzar	498.655	///	///
Villa Pueyrredón	507.762	750.246	1.058.272
Villa Santa Rita	///	677.887	///
Villa Urquiza	537.304	767.175	1.262.960

///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 (\$606.000), seguido por Palermo y Belgrano (\$588.760 y \$582.160, respectivamente). En tanto, las publicaciones de Constitución (\$442.610) y Liniers (\$466.404) presentaron los precios más accesibles del conjunto.

Para los 2 ambientes, la mayor valuación correspondió a Núñez (\$834.798) y luego Belgrano (\$808.484). Por su parte, en Barracas (\$606.953) y San Cristóbal (\$617.667) se encontraron los montos medios más bajos.

Para los 3 ambientes, Palermo (\$1.275.561) alcanzó los alquileres más costosos, seguido de Villa Urquiza (\$1.262.960); en el otro extremo, se posicionaron Montserrat (\$870.926) y Villa Lugano (\$883.831).

Precio de departamentos por comuna

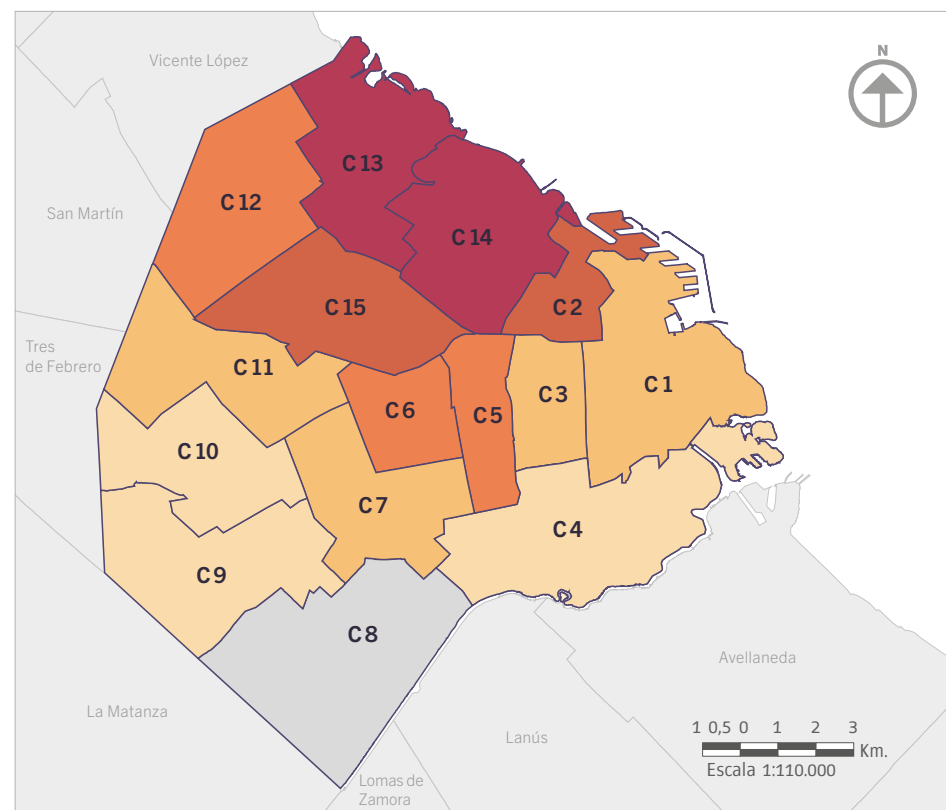
C.4 Precio promedio de publicación (pesos) de departamentos en alquiler usados por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2026

Comuna	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes
Total	538.595	721.267	1.091.451
Comuna 1	505.426	665.427	952.889
Comuna 2	570.977	739.911	1.158.511
Comuna 3	492.483	641.349	955.199
Comuna 4	486.546	601.605	961.195
Comuna 5	542.326	685.245	1.055.771
Comuna 6	531.531	721.382	1.085.437
Comuna 7	506.815	657.761	980.285
Comuna 8	///	///	895.456
Comuna 9	464.836	635.178	1.022.073
Comuna 10	475.893	651.599	938.466
Comuna 11	509.305	688.038	1.095.199
Comuna 12	536.941	765.097	1.234.300
Comuna 13	580.786	811.757	1.249.345
Comuna 14	588.760	804.543	1.275.561
Comuna 15	552.997	747.067	1.141.262

///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 2026



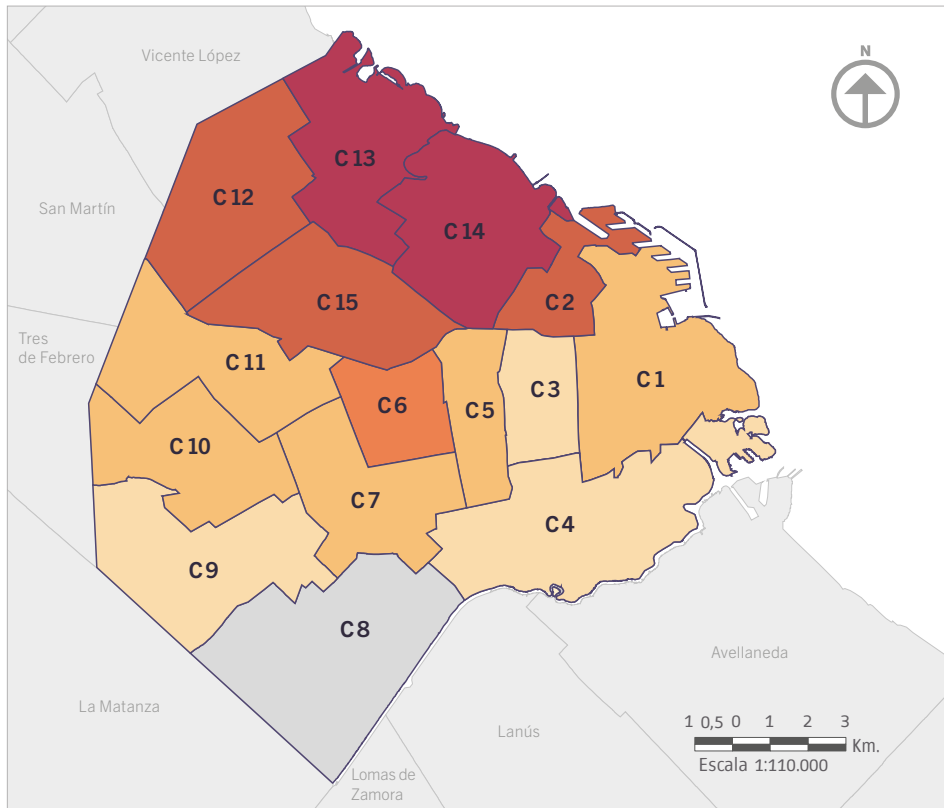
Precio promedio de un departamento de 1 ambiente usado (\$)

- No se calcula ■ Hasta 489.999 ■ Entre 490.000 y 519.999
- Entre 520.000 y 549.999 ■ Entre 550.000 y 579.999 ■ 580.000 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. 1er. trimestre de 2026



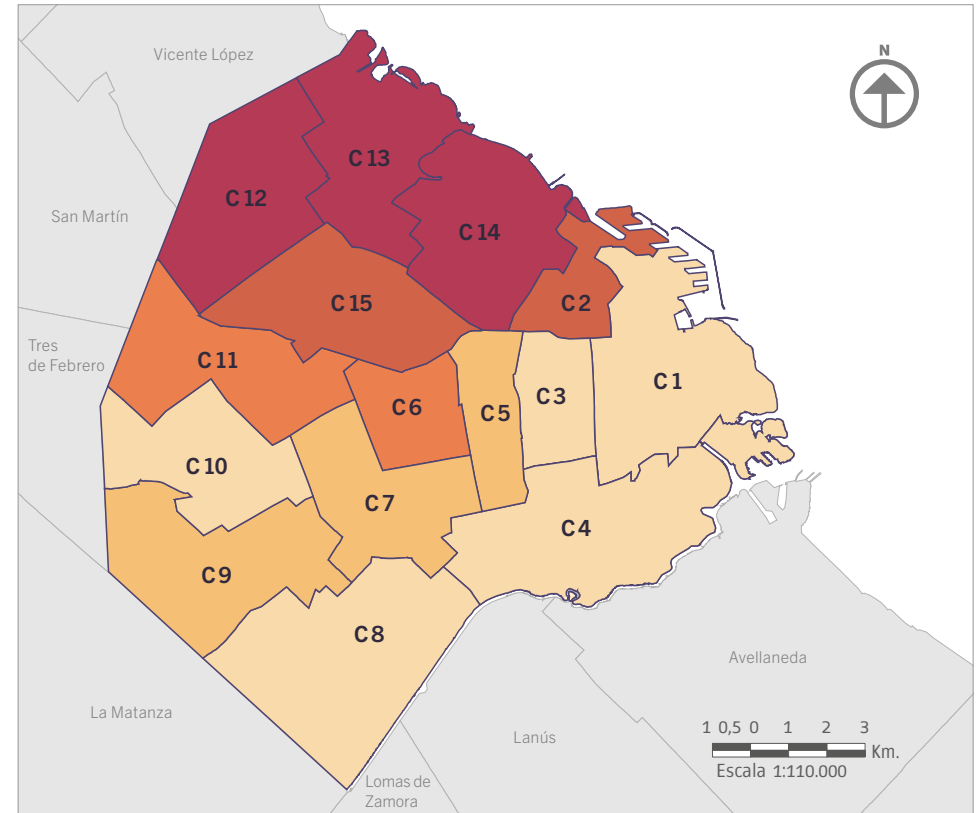
Precio promedio de un departamento de 2 ambientes usado (\$)

- No se calcula
- Hasta 649.999
- Entre 650.000 y 689.999
- Entre 690.000 y 729.999
- Entre 730.000 y 769.999
- 770.000 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 2026



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

- Hasta 979.999
- Entre 980.000 y 1.059.999
- Entre 1.060.000 y 1.139.999
- Entre 1.140.000 y 1.219.999
- 1.220.000 y más

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 ambientes⁴.

4 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](#).

