

# Dinámica del mercado de alquiler de departamentos.

Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2026

Informe  
de resultados

2049



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 2026 —último dato disponible, de carácter provisorio—.

## Principales resultados

En el 2do. trimestre de 2026 se observó un aumento interanual en el precio publicado del metro cuadrado en alquiler de departamentos usados que promedió 32,0% para los monoambientes, 31,0% para las unidades de 2 ambientes y 34,8% para los departamentos de 3 ambientes. Las valuaciones promedio de las unidades base alcanzaron \$565.658 (1 ambiente), \$764.485 (2 ambientes) y \$1.174.304 (3 ambientes).

La evolución de los precios publicados presentó comportamientos diferenciados según el tamaño de las unidades. En los departamentos de 1 y 2 ambientes, la variación interanual se desaceleró respecto del trimestre anterior en 2,7 puntos porcentuales —p.p.—, mientras que en los de 3 ambientes, por el contrario, se aceleró (2,5 p.p.). Por su parte, los incrementos intertrimestrales oscilaron entre 5,0% y 7,6% y fueron superiores a los registrados durante el 1er. parcial del año.

El crecimiento promedio del valor de publicación de los alquileres de departamentos usados prácticamente coincidió con la variación estimada del Índice de Precios al Consumidor de la Ciudad de Buenos Aires (IPCBA): 32,6% frente a 32,7%, respectivamente. La tendencia hacia la convergencia se verifica desde hace cinco trimestres y evidencia una evolución muy similar entre los valores de publicación de los alquileres usados y el nivel general de precios de la Ciudad.

El conjunto de publicaciones de alquiler en pesos fue alrededor de 30,0% superior al registrado en los primeros tres meses del año. Asimismo, el *stock* de avisos alcanzó un nuevo máximo para la serie, al ubicarse 9,0% por encima del récord observado en julio-septiembre de 2025.

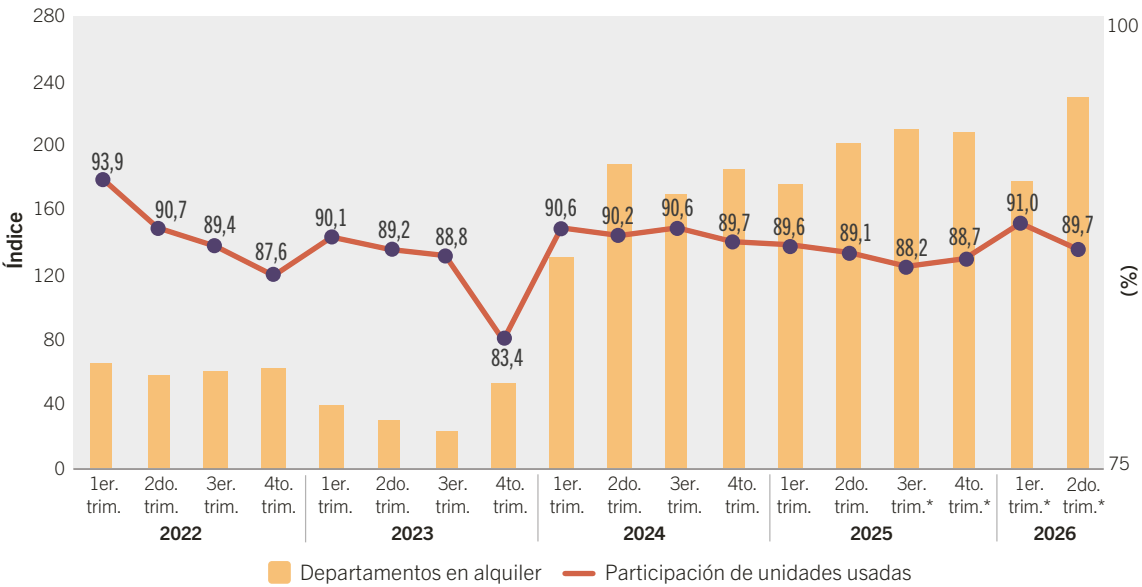
La composición de la oferta por cantidad de ambientes resultó muy similar a la del mismo período de 2025, con un pequeño aumento de 1,3 p.p. de los monoambientes en detrimento de los 2 y 3 ambientes. Es para destacar que casi tres cuartas partes de las publicaciones correspondieron a viviendas de hasta 1 dormitorio. El cuarto restante se compuso en su mayoría de departamentos de 2 dormitorios, en tanto que las unidades más grandes apenas explicaron 6 de cada 100 avisos en el trimestre.

En cuanto a la distribución territorial de la oferta en pesos, se observó una menor concentración: las cinco primeras comunas por volumen de publicaciones representaron 53,5% de los avisos; un año atrás, la participación de este conjunto había sido 3,9 p.p. superior. El crecimiento relativo de departamentos publicados más importante se verificó en las Comunas 11 y 6, seguidas de la 12. En sentido contrario, los descensos más pronunciados se computaron en las Comunas 14, 2 y 13. En estas áreas se verifica un aumento creciente de la oferta publicada en dólares, lo que sugiere que la menor importancia relativa del corredor norte como oferente de alquileres en pesos estaría asociado al reemplazo progresivo por departamentos ofrecidos en moneda extranjera.

El análisis más general de la oferta considerando las unidades ofrecidas tanto en pesos como en dólares mostró una participación de los avisos dolarizados del 25,4% en promedio. Es importante subrayar que estas publicaciones ganan preponderancia a medida que aumenta el tamaño de los departamentos. Es así que para el conjunto de 3 ambientes el peso ascendió a casi 30,0%, y para los 4 y 5 ambientes, a 44,0%. Como ya se mencionó, el mapa de publicaciones en dólares refleja la fuerte concentración en el corredor norte: las Comunas 14 (Palermo), 13 (Belgrano, Núñez y Colegiales) y 2 (Recoleta) reunieron el 61,0% del total; al incorporar la Comuna 1, el porcentaje creció a 82,0%. En contraste, las once comunas restantes alcanzaron proporciones muy pequeñas, con fracciones menores a 1,0% para las Comunas 8, 9 y 10.

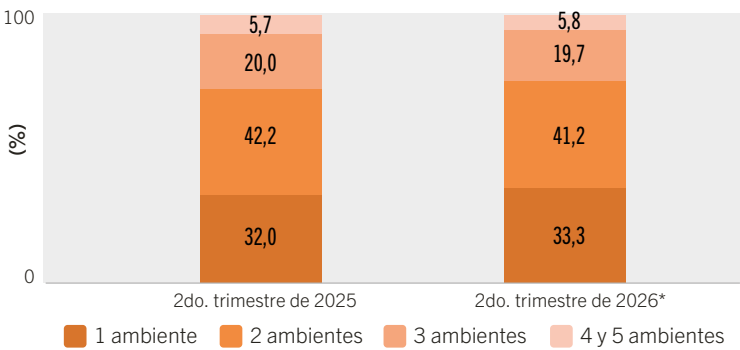
# Caracterización de la oferta de departamentos

G.1 Departamentos publicados en alquiler (índice base 2018=100) y participación porcentual de unidades usadas. 1er. trimestre de 2022/2do. trimestre de 2026



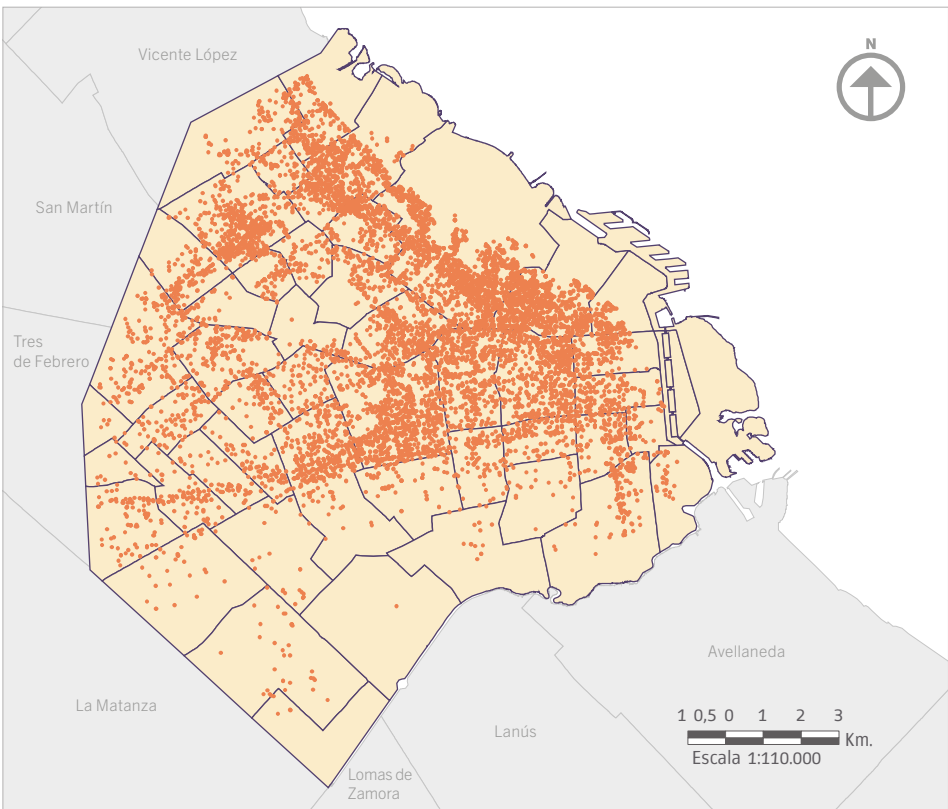
\*Dato provisorio.  
Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA) sobre la base de datos de Argenprop.

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



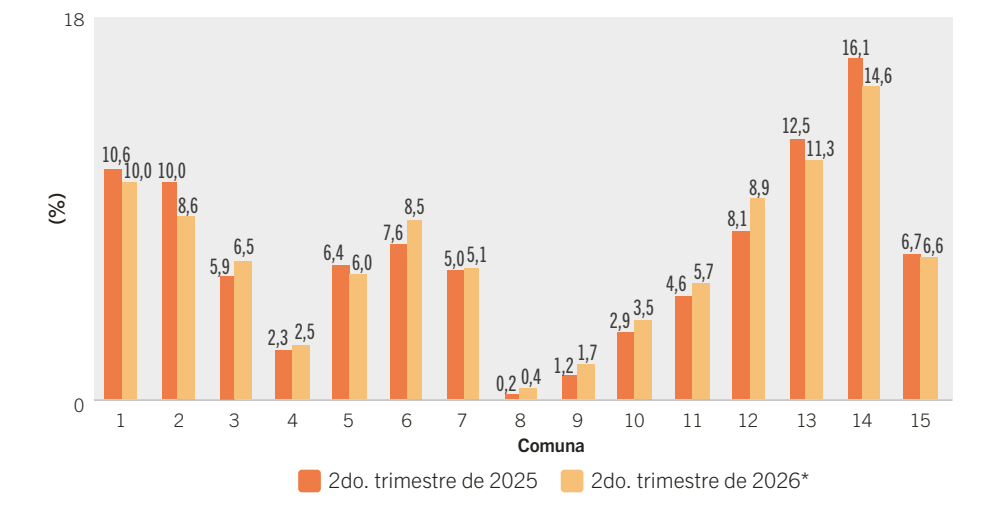
\*Dato provisorio.  
Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA) sobre la base de datos de Argenprop.

M.1 Distribución de departamentos publicados en alquiler. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2026



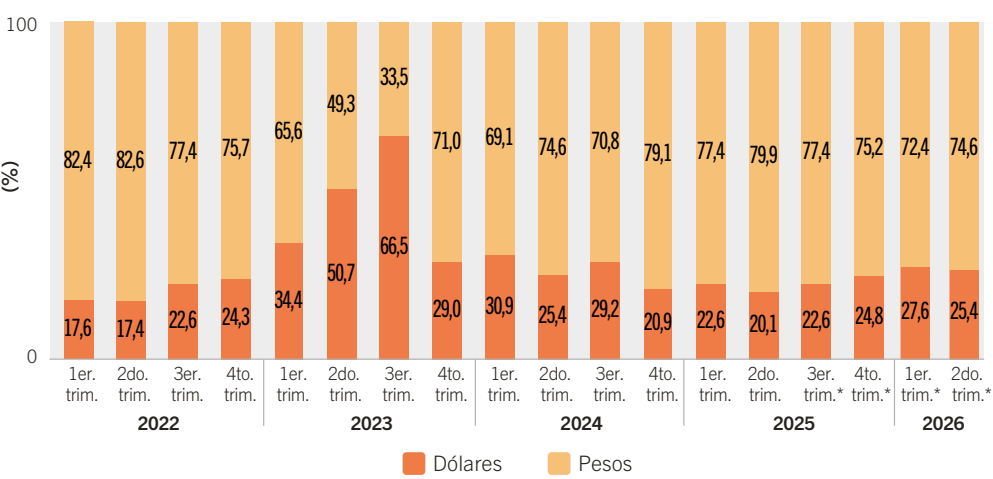
Nota: cada punto puede representar un departamento, departamentos muy próximos, o bien un edificio con más de un departamento en alquiler.  
Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA) sobre la base de datos de Argenprop,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

G.3 Participación porcentual de departamentos publicados en alquiler por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 2do. 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 2022/2do. 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. 2do. trimestre de 2026

| Comuna    | Total | 1 amb. | 2 amb. | 3 amb. | 4 y 5 amb. | Total | A estrenar | Usados |
|-----------|-------|--------|--------|--------|------------|-------|------------|--------|
|           | (%)   |        |        |        |            |       |            |        |
| Total     | 100,0 | 33,3   | 41,2   | 19,7   | 5,8        | 100,0 | 10,3       | 89,7   |
| Comuna 1  | 100,0 | 36,6   | 37,3   | 20,0   | 6,1        | 100,0 | 8,5        | 91,5   |
| Comuna 2  | 100,0 | 29,8   | 39,2   | 21,2   | 9,8        | 100,0 | 6,3        | 93,7   |
| Comuna 3  | 100,0 | 39,1   | 37,6   | 18,4   | 4,9        | 100,0 | 9,7        | 90,3   |
| Comuna 4  | 100,0 | 22,8   | 38,8   | 34,8   | 3,6        | 100,0 | 12,3       | 87,7   |
| Comuna 5  | 100,0 | 36,1   | 43,7   | 16,8   | 3,4        | 100,0 | 9,4        | 90,6   |
| Comuna 6  | 100,0 | 25,2   | 48,2   | 20,0   | 6,6        | 100,0 | 8,1        | 91,9   |
| Comuna 7  | 100,0 | 33,5   | 41,0   | 19,2   | 6,3        | 100,0 | 9,3        | 90,7   |
| Comuna 8  | 100,0 | ///    | ///    | ///    | ///        | 100,0 | ///        | ///    |
| Comuna 9  | 100,0 | 33,5   | 37,8   | 23,9   | 4,8        | 100,0 | 10,1       | 89,9   |
| Comuna 10 | 100,0 | 34,6   | 43,4   | 19,1   | 2,8        | 100,0 | 15,0       | 85,0   |
| Comuna 11 | 100,0 | 30,5   | 41,9   | 22,7   | 4,9        | 100,0 | 14,7       | 85,3   |
| Comuna 12 | 100,0 | 38,2   | 43,6   | 15,5   | 2,7        | 100,0 | 12,4       | 87,6   |
| Comuna 13 | 100,0 | 29,6   | 41,5   | 21,5   | 7,4        | 100,0 | 9,6        | 90,4   |
| Comuna 14 | 100,0 | 34,8   | 40,0   | 19,1   | 6,1        | 100,0 | 10,0       | 90,0   |
| Comuna 15 | 100,0 | 39,0   | 41,9   | 13,8   | 5,3        | 100,0 | 14,9       | 85,1   |

///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

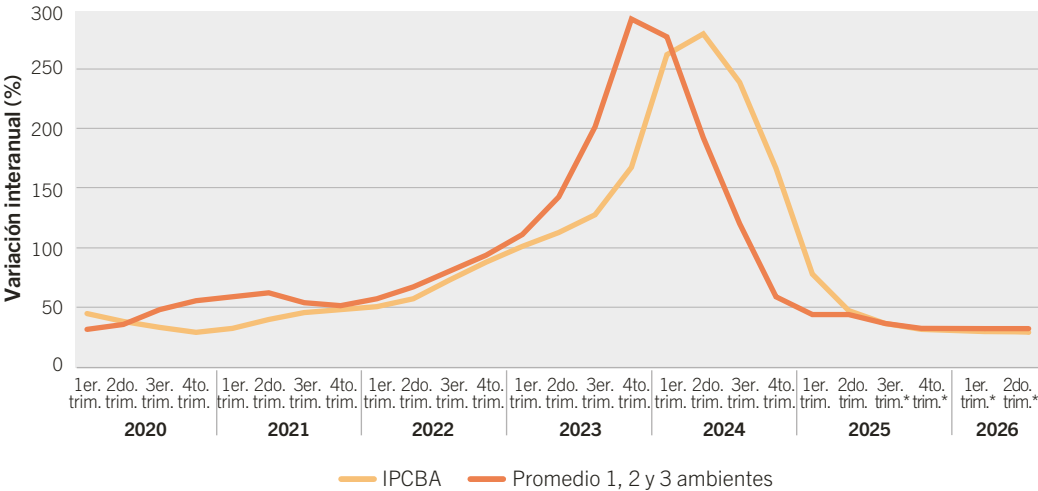
C.2 Precio promedio de publicación (pesos) de departamentos en alquiler usados, variación porcentual interanual e indicadores seleccionados. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2026

| Departamentos | Precio promedio (unidad base) |                          | Promedio Ciudad    |             |                   |
|---------------|-------------------------------|--------------------------|--------------------|-------------|-------------------|
|               | (\$)                          | Variación interanual (%) | Precio por m² (\$) | Tamaño (m²) | Antigüedad (años) |
| 1 ambiente    | 565.658                       | 32,0                     | 18.855             | 32          | 22                |
| 2 ambientes   | 764.485                       | 31,0                     | 17.779             | 41          | 34                |
| 3 ambientes   | 1.174.304                     | 34,8                     | 16.776             | 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 2020/2do. 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. 2do. trimestre de 2026

| Barrio            | 1 ambiente | 2 ambientes | 3 ambientes |
|-------------------|------------|-------------|-------------|
| Total             | 565.658    | 764.485     | 1.174.304   |
| Almagro           | 564.183    | 733.792     | 1.128.685   |
| Balvanera         | 541.436    | 672.158     | 956.852     |
| Barracas          | 512.297    | 682.869     | 1.027.458   |
| Belgrano          | 608.654    | 814.247     | 1.318.512   |
| Boedo             | 546.672    | 706.381     | ///         |
| Caballito         | 576.105    | 767.392     | 1.176.184   |
| Chacarita         | 599.616    | 815.640     | ///         |
| Coghlan           | 560.135    | ///         | ///         |
| Colegiales        | 598.979    | 846.923     | 1.316.604   |
| Constitución      | 484.900    | 635.720     | 961.531     |
| Flores            | 508.762    | 680.323     | 1.025.264   |
| Floresta          | ///        | 649.581     | ///         |
| Liniers           | 483.648    | 698.643     | ///         |
| Monte Castro      | 519.655    | 715.435     | ///         |
| Montserrat        | 548.247    | 678.836     | 913.360     |
| Núñez             | 612.301    | 870.185     | 1.406.326   |
| Palermo           | 613.037    | 839.053     | 1.307.505   |
| Parque Chacabuco  | 534.233    | 700.178     | 1.247.639   |
| Parque Chas       | 534.576    | ///         | ///         |
| Recoleta          | 595.906    | 800.626     | 1.207.040   |
| Retiro            | 546.651    | 720.728     | 1.077.978   |
| Saavedra          | 624.268    | 880.824     | ///         |
| San Cristóbal     | 506.215    | 715.527     | 1.003.365   |
| San Nicolás       | 497.024    | 691.409     | 960.421     |
| San Telmo         | 536.602    | 706.699     | 988.800     |
| Vélez Sarsfield   | 533.423    | ///         | ///         |
| Villa Crespo      | 579.160    | 795.357     | 1.222.822   |
| Villa del Parque  | 526.614    | 708.077     | 1.168.608   |
| Villa Devoto      | 550.478    | 749.524     | 1.345.803   |
| Villa Gral. Mitre | ///        | 667.155     | ///         |
| Villa Luro        | ///        | 750.606     | ///         |
| Villa Ortúzar     | 553.000    | ///         | ///         |
| Villa Pueyrredón  | 549.918    | 741.140     | ///         |
| Villa Santa Rita  | ///        | 712.622     | ///         |
| Villa Urquiza     | 568.497    | 817.316     | 1.353.564   |

///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 Saavedra (\$624.268), seguido por Palermo y Núñez (\$613.037 y \$612.301, respectivamente). En tanto, las publicaciones de Liniers (\$483.648) y Constitución (\$484.900) presentaron los precios más asequibles del conjunto.

Para los 2 ambientes, la mayor valuación correspondió nuevamente a Saavedra (\$880.824), junto a Núñez (\$870.185). Por su parte, en Constitución (\$635.720) y Floresta (\$649.581) se encontraron los montos medios más bajos.

Para los 3 ambientes, Núñez (\$1.406.326) alcanzó los alquileres más costosos, seguido de Villa Urquiza (\$1.353.564). En el otro extremo, aparecen las viviendas de Montserrat (\$913.360) y Balvanera (\$956.852), con los alquileres de menor valor.

## Precio de departamentos por comuna

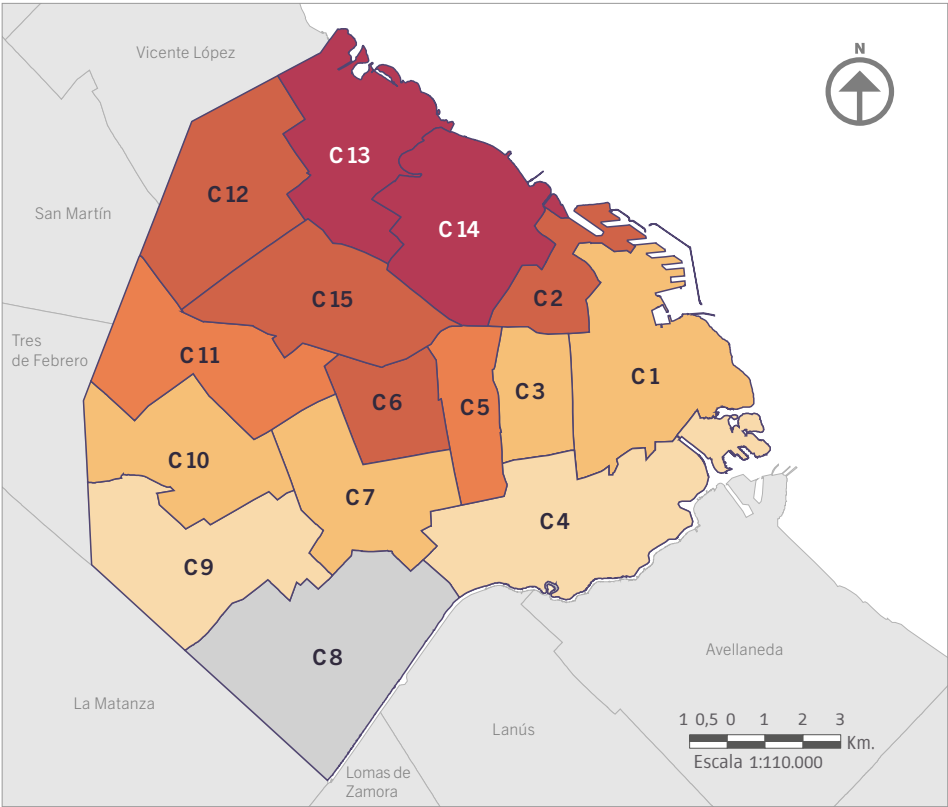
### C.4 Precio promedio de publicación (pesos) de departamentos en alquiler usados por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2026

| Comuna    | 1 ambiente | 2 ambientes | 3 ambientes |
|-----------|------------|-------------|-------------|
| Total     | 565.658    | 764.485     | 1.174.304   |
| Comuna 1  | 525.063    | 702.922     | 994.320     |
| Comuna 2  | 595.906    | 800.626     | 1.207.040   |
| Comuna 3  | 532.618    | 681.859     | 967.253     |
| Comuna 4  | 507.735    | 649.494     | 995.304     |
| Comuna 5  | 560.765    | 728.541     | 1.133.663   |
| Comuna 6  | 576.105    | 767.392     | 1.176.184   |
| Comuna 7  | 515.774    | 684.567     | 1.084.996   |
| Comuna 8  | ///        | ///         | 887.518     |
| Comuna 9  | 478.861    | 694.176     | 1.006.191   |
| Comuna 10 | 514.060    | 704.743     | 1.051.399   |
| Comuna 11 | 540.771    | 717.302     | 1.233.898   |
| Comuna 12 | 571.780    | 810.740     | 1.373.145   |
| Comuna 13 | 607.706    | 833.491     | 1.337.423   |
| Comuna 14 | 613.037    | 839.053     | 1.307.505   |
| Comuna 15 | 571.811    | 791.520     | 1.220.478   |

///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 2026



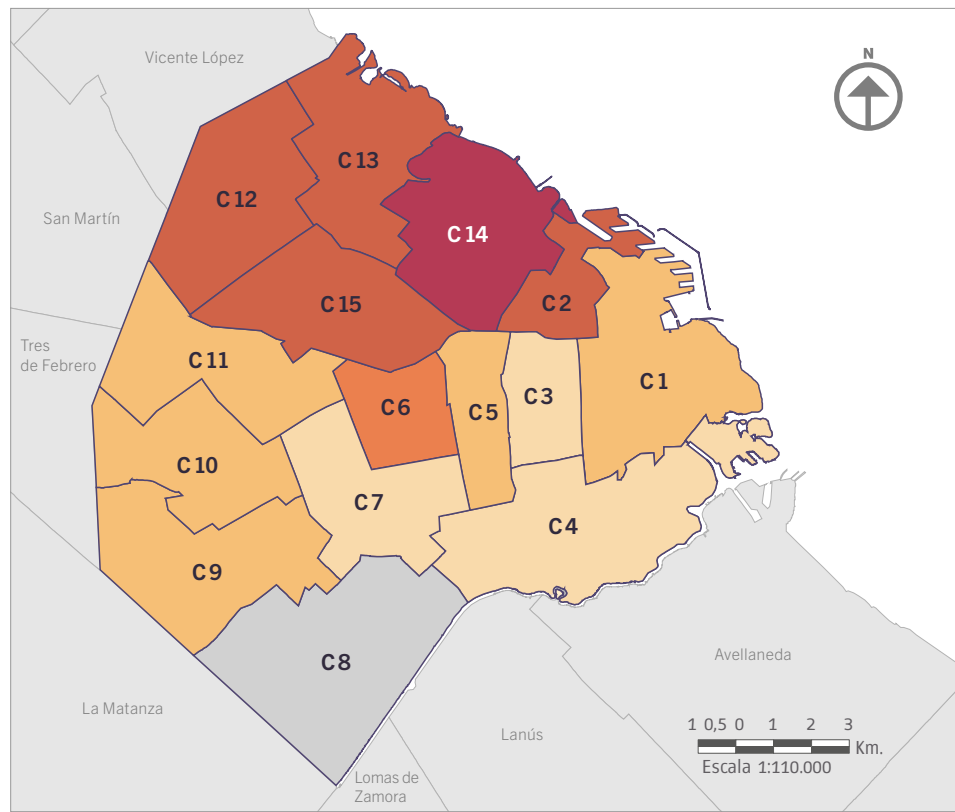
#### Precio promedio de un departamento de 1 ambiente usado (\$)

- No se calcula
- Hasta 509.999
- Entre 510.000 y 539.999
- Entre 540.000 y 569.999
- Entre 570.000 y 599.999
- 600.000 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 2026

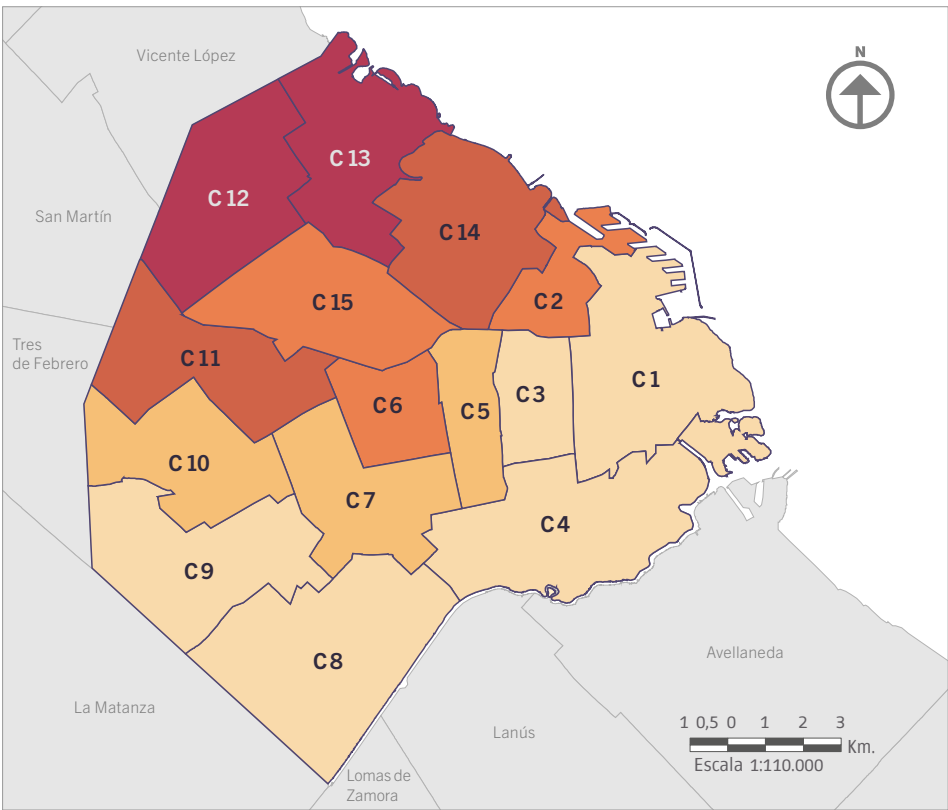


Precio promedio de un departamento de 2 ambientes usado (\$)

- No se calcula
- Hasta 684.999
- Entre 685.000 y 734.999
- Entre 735.000 y 784.999
- Entre 785.000 y 834.999
- 835.000 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 2026



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

- Hasta 1.049.999
- Entre 1.050.000 y 1.139.999
- Entre 1.140.000 y 1.229.999
- Entre 1.230.000 y 1.319.999
- 1.320.000 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 m<sup>2</sup> para los monoambientes, 43 m<sup>2</sup> para los de 2 ambientes y 70 m<sup>2</sup> para los de 3 ambientes.

Fecha de publicación: 10/08/2026

Para más información estadística podés seguirnos en nuestras redes,  
visitarnos en nuestra web o consultarnos por mail.

