Dinámica del mercado de alquiler de departamentos.

Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2026

Informe de resultados | 2071

IDECBA

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 3er. trimestre de 2026 –último dato disponible, de carácter provisorio–.

Principales resultados

En el 3er. trimestre de 2026 se observó un aumento interanual en el precio publicado del metro cuadrado en alquiler de departamentos usados que promedió 29,2% para los monoambientes, 29,4% para las unidades de 2 ambientes y 32,9% para los departamentos de 3 ambientes.

Las valuaciones promedio de las unidades base alcanzaron $587.215 (1 ambiente), $800.094 (2 ambientes), $1.248.298 (3 ambientes).

La evolución interanual de los precios publicados presentó una desaceleración respecto de la dinámica del trimestre anterior para todos los segmentos, que se situó entre 1,6 y 2,8 puntos porcentuales –p.p.– según el tamaño de la unidad.

En la comparación intertrimestral, el valor de las publicaciones registró subas de diversa magnitud: el menor incremento se registró en los departamentos de 1 ambiente (3,8%) y el mayor, en las propiedades de 3 ambientes (6,3%). También en este caso se verificó una tendencia hacia un menor crecimiento de los precios, con una desaceleración que fue pareja para los tres subconjuntos.

El alza promedio del valor de publicación de los alquileres de departamentos usados fue inferior en 2,6 p.p. a la variación estimada por el Índice de Precios al Consumidor de la Ciudad de Buenos Aires (IPCBA): 30,5%1[1] frente a 33,1%, respectivamente.

En términos de oferta, el conjunto de publicaciones de alquiler en pesos continuó en ascenso y alcanzó un nuevo máximo para la serie. La cantidad de avisos activos del período superó por 7,5% al récord anterior, alcanzado en abril/junio de 2026.

La composición de la oferta por cantidad de ambientes resultó muy similar a la del mismo trimestre de 2025, con tres cuartos de los avisos concentrados en viviendas de hasta 1 dormitorio. En ese contexto, se verificó un aumento de participación de los monoambientes (+0,6 p.p.) y una pérdida de peso equivalente para las unidades de 2 ambientes.

En cuanto a la distribución territorial de las publicaciones de alquileres en pesos, las primeras tres comunas por volumen de oferta (14, 13 y 12) representaron 36,5% del total. Se trató de un porcentaje menor a la participación de este conjunto un año atrás (-1,2 p.p.). Si se amplía el cálculo a las cinco con más *stock*, la fracción superó el 54%.

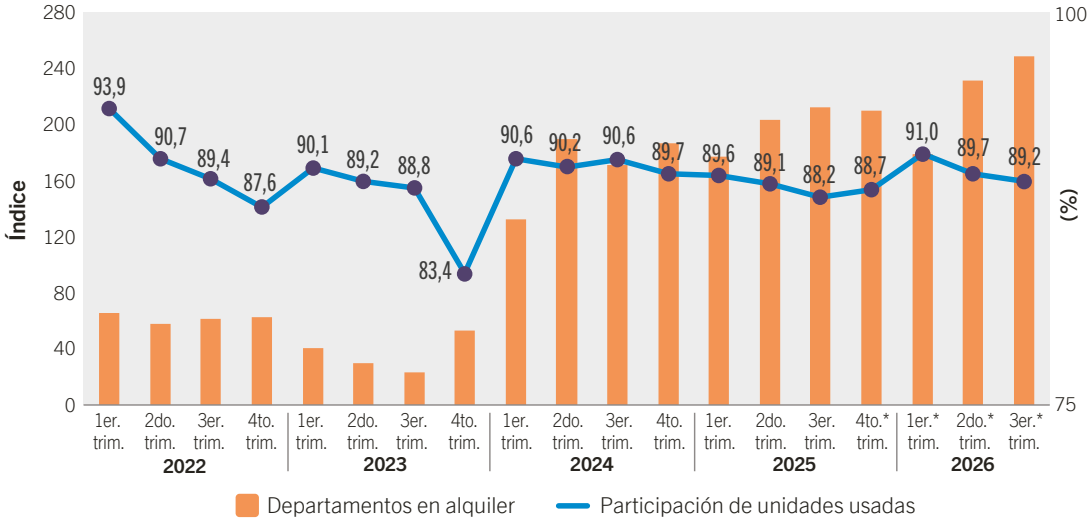
Proporcionalmente, la Comuna 12 registró el mayor incremento de la oferta de propiedades, seguida de la 13 y 10. Por el contrario, las Comunas 14 y 2, y en menor medida la 1, perdieron peso como oferentes de alquileres en pesos. En estas áreas de la zona norte de la Ciudad, la oferta disponible en dólares es estructuralmente más relevante, al punto de que, para las unidades de mayores dimensiones, puede superar en cuantía a la expresada en moneda nacional.

El mapa de publicaciones en dólares reflejó la fuerte concentración en el corredor norte porteño: el 84% de los alquileres en moneda extranjera de julio/septiembre correspondieron a departamentos ubicados en las Comunas 1, 2, 13 y 14. En contraste, las once comunas restantes alcanzaron proporciones muy pequeñas, con fracciones menores a 1% para las comunas del sur de la Ciudad: 4, 7, 8, 9 y 10.

1 Corresponde al promedio simple de las variaciones interanuales de 1, 2 y 3 ambientes.

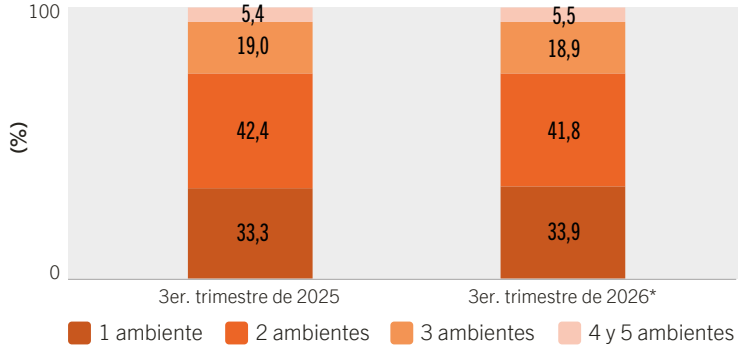
Caracterización de la oferta de departamentos

G.1 Departamentos publicados en alquiler (índice base 2018=100) y participación porcentual de unidades usadas. 1er. trimestre de 2022/3er. trimestre de 2026



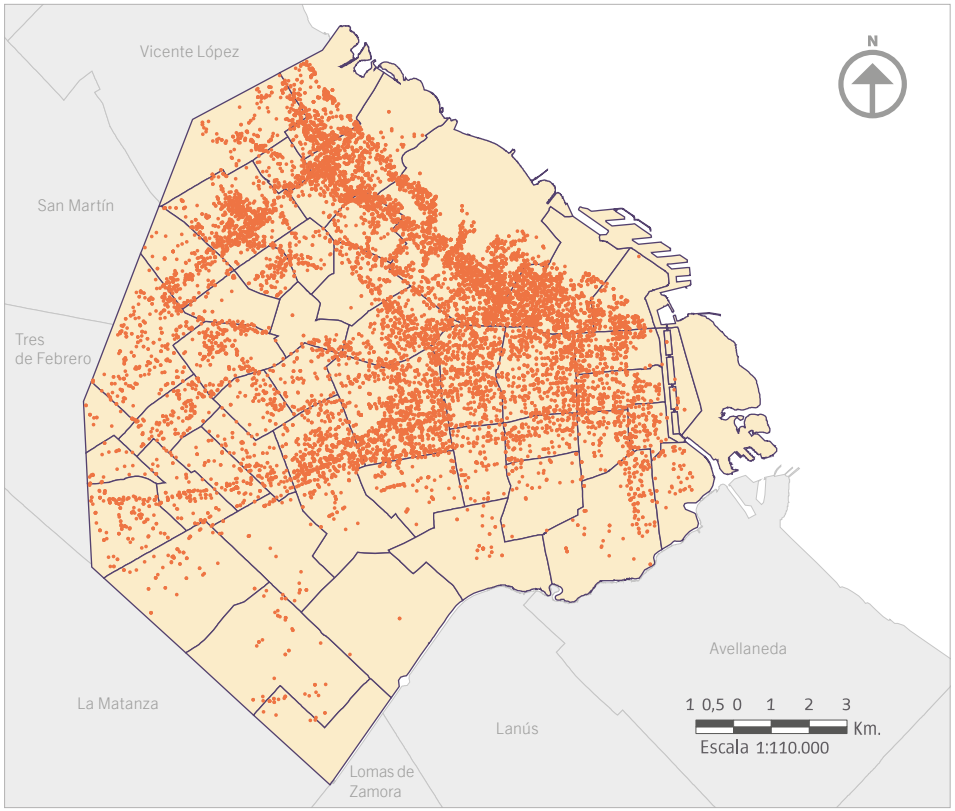
**Dato provisorio.*
Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA) sobre la base de datos de *Argenprop*.

G.2 Distribución porcentual de departamentos publicados en alquiler por cantidad de ambientes. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre. Años 2025 y 2026



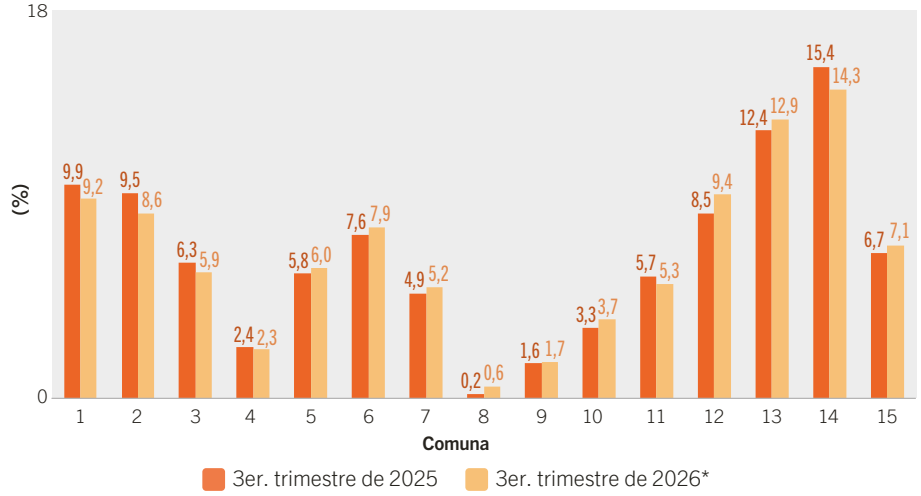
**Dato provisorio.*
Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA) sobre la base de datos de *Argenprop*.

M.1 Distribución de departamentos publicados en alquiler. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2026



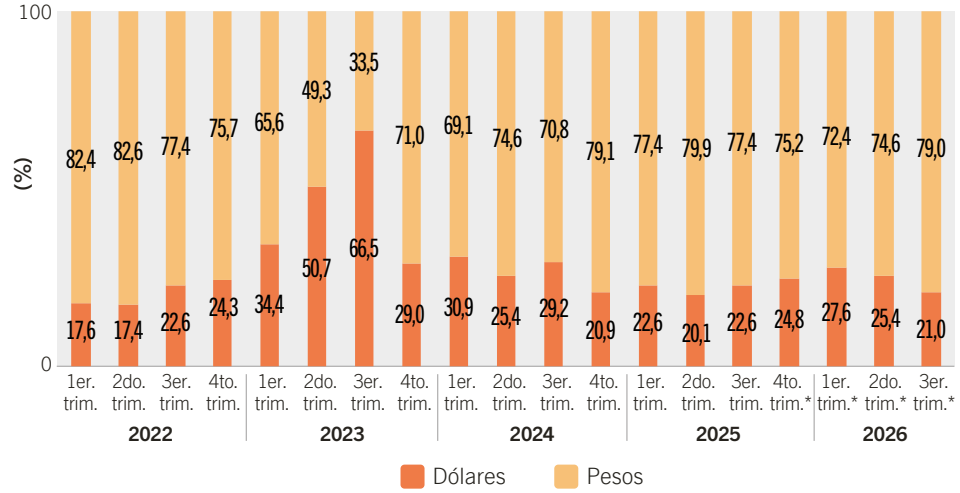
Nota: cada punto puede representar un departamento, departamentos muy próximos, o bien un edificio con más de un departamento en alquiler.
Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA) sobre la base de datos de *Argenprop*,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

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

Comuna	Total	1 amb.	2 amb.	3 amb.	4 y 5 amb.	Total	A estrenar	Usados
	(%)							
Total	**100,0**	**33,9**	**41,8**	**18,9**	**5,5**	**100,0**	**10,8**	**89,2**
Comuna 1	**100,0**	37,7	39,2	18,1	5,0	**100,0**	9,1	90,9
Comuna 2	**100,0**	31,9	40,3	18,4	9,4	**100,0**	7,7	92,3
Comuna 3	**100,0**	37,6	40,7	18,5	3,1	**100,0**	10,4	89,6
Comuna 4	**100,0**	23,4	41,6	28,5	6,6	**100,0**	12,0	88,0
Comuna 5	**100,0**	35,0	41,7	18,4	4,9	**100,0**	7,9	92,1
Comuna 6	**100,0**	26,5	45,5	20,9	7,2	**100,0**	8,5	91,5
Comuna 7	**100,0**	31,7	41,3	20,9	6,1	**100,0**	8,9	91,1
Comuna 8	**100,0**	///	///	///	///	**100,0**	///	///
Comuna 9	**100,0**	26,6	44,8	24,1	4,4	**100,0**	9,4	90,6
Comuna 10	**100,0**	33,0	44,5	17,7	4,8	**100,0**	16,8	83,2
Comuna 11	**100,0**	31,1	41,7	22,3	4,9	**100,0**	15,5	84,5
Comuna 12	**100,0**	39,3	41,3	16,9	2,5	**100,0**	12,7	87,3
Comuna 13	**100,0**	30,9	42,9	19,6	6,6	**100,0**	10,9	89,1
Comuna 14	**100,0**	35,3	42,1	17,0	5,6	**100,0**	10,2	89,8
Comuna 15	**100,0**	41,2	40,5	14,8	3,4	**100,0**	15,0	85,0

///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.

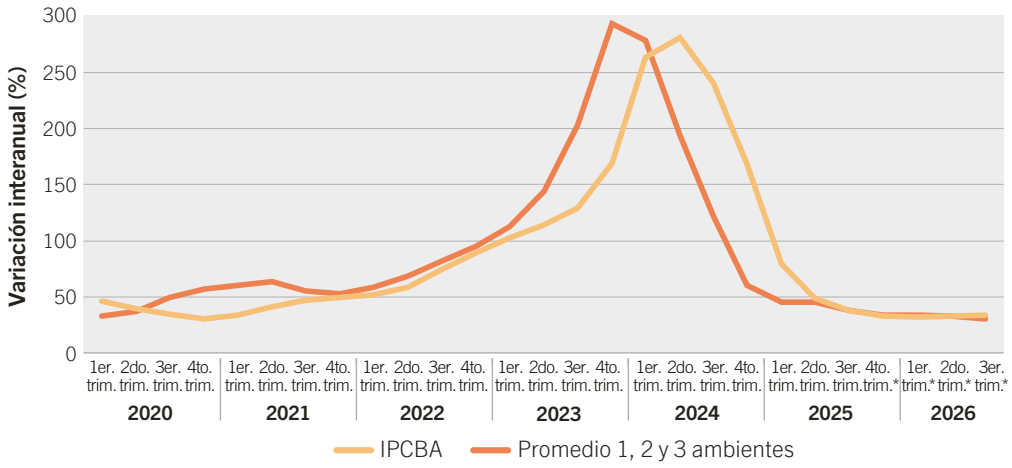
Precio de departamentos por barrio

C.2 Precio promedio de publicación (pesos) de departamentos en alquiler usados, variación porcentual interanual e indicadores seleccionados. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2026

Departamentos	Precio promedio (unidad base)		Promedio Ciudad		
	($)	Variación interanual (%)	Precio por m² ($)	Tamaño (m²)	Antigüedad (años)
1 ambiente	587.215	29,2	19.574	32	22
2 ambientes	800.094	29,4	18.607	41	33
3 ambientes	1.248.298	32,9	17.833	63	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 2020/3er. 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. 3er. trimestre de 2026

Barrio	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes
Total	**587.215**	**800.094**	**1.248.298**
Almagro	585.958	769.006	1.232.323
Balvanera	553.748	702.260	1.002.355
Barracas	///	705.018	1.113.332
Belgrano	636.269	857.732	1.403.745
Boedo	559.316	705.170	///
Caballito	590.472	784.478	1.230.447
Chacarita	634.805	819.687	///
Coghlan	594.237	856.970	///
Colegiales	632.749	883.983	1.334.218
Constitución	502.886	704.384	///
Flores	536.620	714.344	1.046.159
Floresta	///	682.912	1.036.054
Liniers	542.147	709.636	1.013.504
Mataderos	///	750.590	///
Monte Castro	539.644	771.701	///
Montserrat	548.468	707.821	972.043
Núñez	592.485	923.422	1.455.958
Palermo	633.437	871.765	1.448.060
Parque Chacabuco	566.538	773.540	1.241.036
Parque Chas	557.558	846.398	///
Recoleta	617.370	820.105	1.239.145
Retiro	579.641	788.197	1.152.127
Saavedra	632.049	868.483	///
San Cristóbal	529.311	756.573	1.053.075
San Nicolás	531.021	697.781	1.035.375
San Telmo	601.376	721.980	///
Velez Sarsfield	///	715.715	///
Villa Crespo	601.018	827.585	1.243.829
Villa del Parque	533.911	753.622	1.380.801
Villa Devoto	572.246	766.472	1.419.253
Villa Gral. Mitre	///	752.680	///
Villa Luro	///	740.426	///
Villa Ortúzar	556.743	834.485	///
Villa Pueyrredón	569.218	796.440	///
Villa Santa Rita	524.494	733.711	///
Villa Urquiza	587.348	855.300	1.461.209

///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.

Para los departamentos de 1 ambiente, los mayores precios se registraron en publicaciones de Belgrano, Chacarita, Palermo, Colegiales y Saavedra, con montos parejos y superiores a $630.000. La referencia opuesta correspondió a Constitución, donde los monoambientes registraron el mínimo valor de publicación ($502.886).

Para los departamentos de 2 ambientes, Núñez se alzó con el precio promedio más elevado ($923.422), seguido de Colegiales y Palermo. Por su parte, los 2 ambientes de Floresta ($682.912) y San Nicolás ($697.781) presentaron los montos medios más bajos.

Para los departamentos de 3 ambientes, los alquileres más costosos se registraron en Villa Urquiza ($1.461.209) y Núñez ($1.455.958). En contraste, las publicaciones de menor valor se ubicaron en Montserrat ($972.043) y luego en Balvanera ($1.002.355).

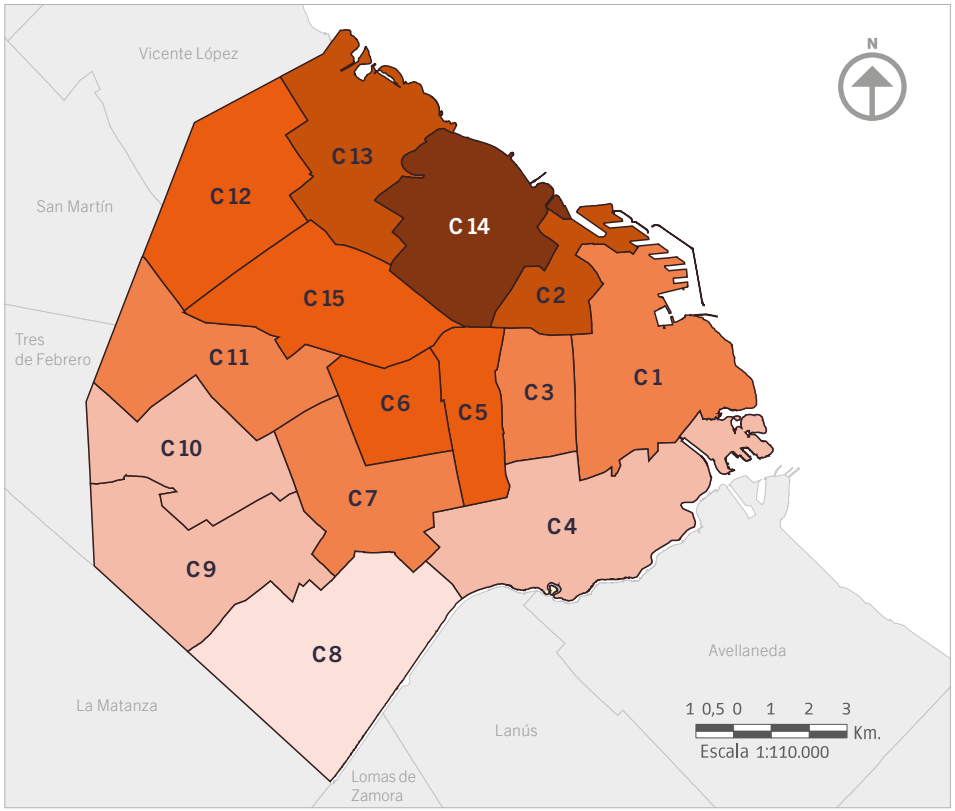
Precio de departamentos por comuna

C.4 Precio promedio de publicación (pesos) de departamentos en alquiler usados por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2026

Comuna	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes
Total	**587.215**	**800.094**	**1.248.298**
Comuna 1	548.005	726.970	1.048.409
Comuna 2	617.370	820.105	1.239.145
Comuna 3	547.194	716.277	1.011.955
Comuna 4	531.635	695.735	1.063.332
Comuna 5	581.104	759.630	1.218.155
Comuna 6	590.472	784.478	1.230.447
Comuna 7	542.872	730.767	1.097.314
Comuna 8	///	674.100	887.946
Comuna 9	519.608	725.225	1.045.788
Comuna 10	534.593	736.026	1.083.451
Comuna 11	546.919	755.461	1.349.319
Comuna 12	591.809	849.532	1.461.786
Comuna 13	622.095	882.370	1.398.195
Comuna 14	633.437	871.765	1.448.060
Comuna 15	594.567	826.700	1.264.424

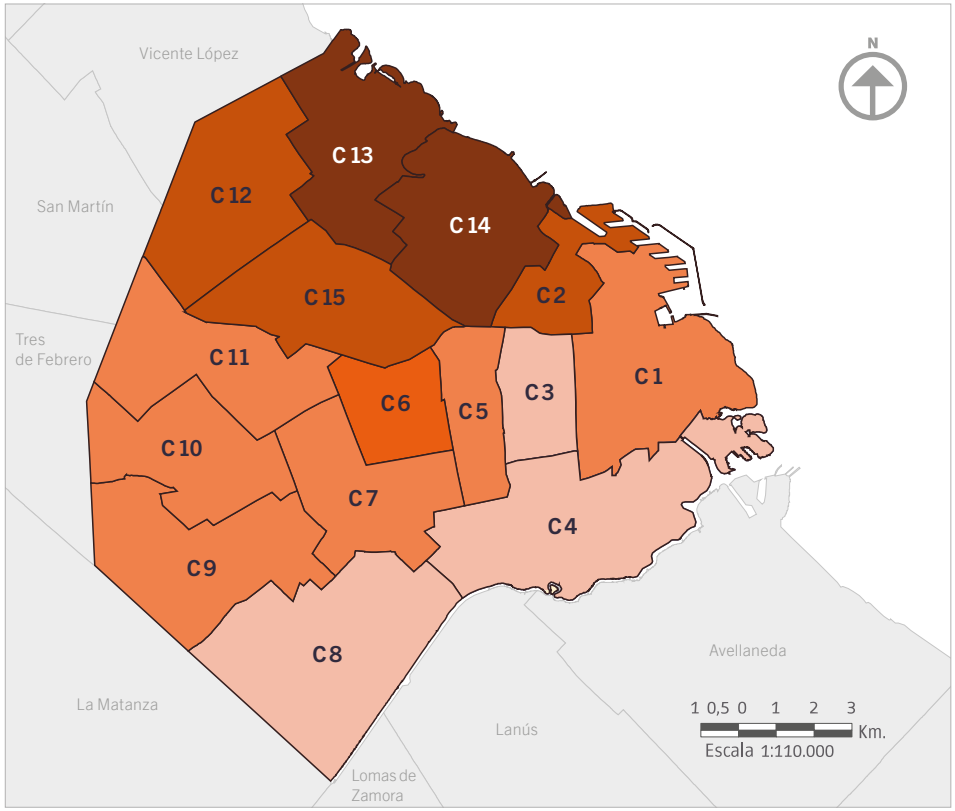
///Dato que no corresponde presentar debido a la naturaleza de las cosas o del cálculo.
Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA) sobre la base de datos de *Argenprop*, datos provisorios.

M.2 Precio promedio de publicación (pesos) de departamentos en alquiler de 1 ambiente usados por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2026



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. 3er. trimestre de 2026

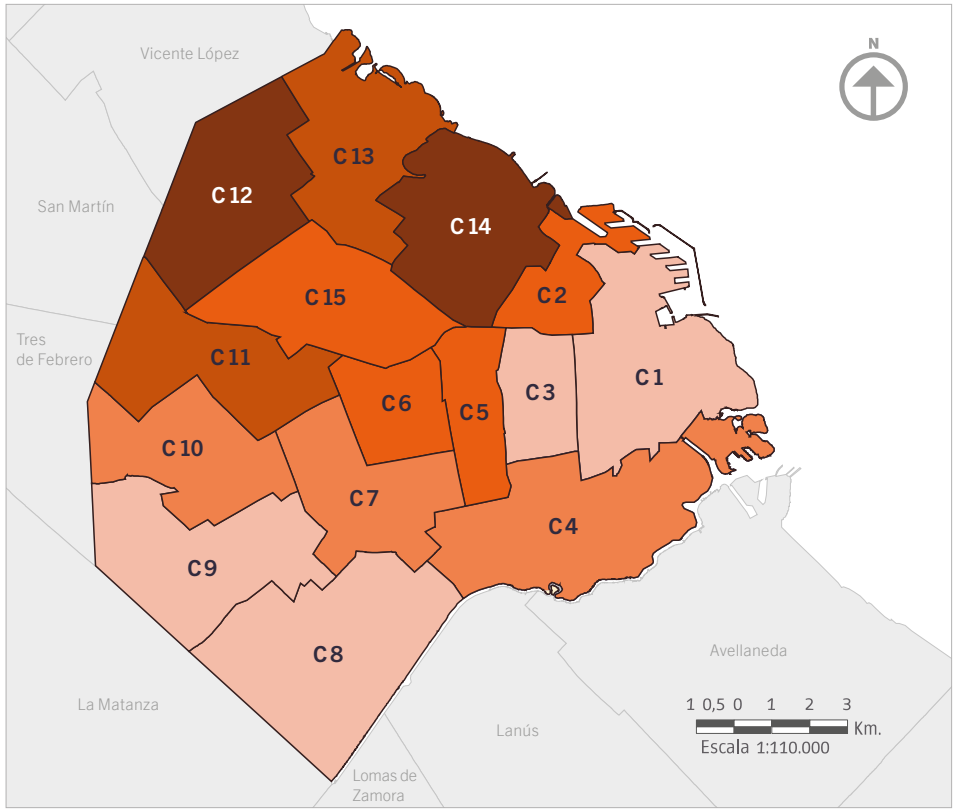


Precio promedio de un departamento de 2 ambientes usado ($)

- Hasta 719.999
- Entre 720.000 y 769.999
- Entre 770.000 y 819.999
- Entre 820.000 y 869.999
- 870.000 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.

M.4 Precio promedio de publicación (pesos) de departamentos en alquiler de 3 ambientes usados por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2026



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

- Hasta 1.049.999
- Entre 1.050.000 y 1.169.999
- Entre 1.170.000 y 1.289.999
- Entre 1.290.000 y 1.409.999
- 1.410.000 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^2 para los monoambientes, 43 m^2 para los de 2 ambientes y 70 m^2 para los de 3 ambientes.

Fecha de publicación: 12/11/2026

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