

Dinámica del mercado de alquiler de departamentos. 2do. trimestre de 2017

Informe de resultados | 1201



Octubre de 2017

“2017: año de las energías renovables”

Dinámica del mercado de alquiler de departamentos. 2do. trimestre de 2017

Resumen ejecutivo

En el segundo trimestre de 2017 se observó un incremento en el precio del m² en alquiler, que promedió un 32,3% para los monoambientes usados, un 33,0% para los departamentos de 2 ambientes usados, y 30,0% para las unidades usadas de 3 ambientes.

Comparativamente, se trata de subas interanuales superiores a la variación de los precios estimada por el Índice de Precios al Consumidor de la Ciudad de Buenos Aires (IPCBA) que, en promedio para abril/junio, alcanzó un 26,0%¹. Se verifica así un cambio de tendencia, teniendo en cuenta que por cuatro trimestres consecutivos (2do. trimestre de 2016/1er. trimestre de 2017) la marcha de los precios había superado el incremento en los valores de alquiler.

Por barrio, los precios más elevados computados para los monoambientes usados se verificaron en Palermo (\$ 6.948) y Núñez (\$ 6.848); en tanto, los departamentos de menor valor se observaron en Villa Santa Rita (\$ 4.559) y Liniers (\$ 4.602).

Para el caso de los 2 ambientes, los mayores precios correspondieron a unidades de Puerto Madero (\$ 14.803) y Palermo (\$ 9.846); en Liniers (\$ 5.668) y Vélez Sarsfield (\$ 5.941) se encontraron las rentas medias más bajas.

Para un departamento de 3 ambientes usado, Palermo (\$ 15.395) y Belgrano (\$ 13.870) constituyeron los barrios más costosos; en el otro extremo se posicionaron San Nicolás (\$ 8.866) y Floresta (\$ 9.428).

Por comuna, la dispersión de precios más marcada se verifica en el segmento de las propiedades de 2 ambientes, donde la brecha entre la renta máxima (Comuna 14; Palermo) y mínima (Comuna 9; Liniers, Mataderos y Parque Avellaneda) alcanzó, entre abril y junio, el 65,7%.

1 Dato provisorio.

Índice

1	Introducción	5
2	Departamentos en alquiler en la Ciudad	5
2.1	Distribución de la oferta de unidades	5
2.2	Composición de la oferta de unidades por cantidad de ambientes y tipo	7
2.3	Unidades de 1, 2 y 3 ambientes usadas	8
3	Precio de departamentos en alquiler por barrio	9
3.1	Precio promedio mensual de departamentos de 1 ambiente	9
3.2	Precio promedio mensual de departamentos de 2 ambientes	10
3.3	Precio promedio mensual de departamentos de 3 ambientes	11
4	Precio de departamentos en alquiler por comuna	11

Dinámica del mercado de alquiler de departamentos.

2do. trimestre de 2017

1. Introducción

Este trabajo presenta el análisis de la oferta de inmuebles en alquiler en la Ciudad de Buenos Aires durante el segundo trimestre de 2017. El universo se corresponde con los departamentos de 1 a 5 ambientes, usados y a estrenar, de acuerdo con datos provistos por *Argenprop*².

El informe se estructura en tres partes: la primera comprende la caracterización general del mercado de departamentos en alquiler mediante el estudio de la localización geográfica de las unidades y la composición de la oferta por tamaño y tipo, al tiempo que se suma una breve presentación de variables generales del segmento de los departamentos usados –conjunto predominante del mercado–. Los siguientes apartados centran su análisis en el precio promedio mensual de las unidades usadas de 1 a 3 ambientes, por barrio en el primer caso; y a un nivel de agregación mayor, la comuna, en el segundo.

Para el cálculo de la renta mensual promedio se consideran distintos tamaños de unidades base según cantidad de ambientes. De esta forma, el valor del alquiler de los departamentos de 1 ambiente se calcula en base a una unidad de 30 m²; de 43 m² para los de 2 ambientes y de 70 m² para los de 3 ambientes. A su vez, el análisis de precio por barrio/comuna se presenta solo en los casos en que la oferta alcanza un mínimo requerido de registros.

² Corresponde a las unidades ofertadas en el sistema *Argenprop* cuya publicación inicia o modifica alguno de los parámetros de la oferta entre abril y junio de 2017.

2. Departamentos en alquiler en la Ciudad

2.1 Distribución de la oferta de unidades

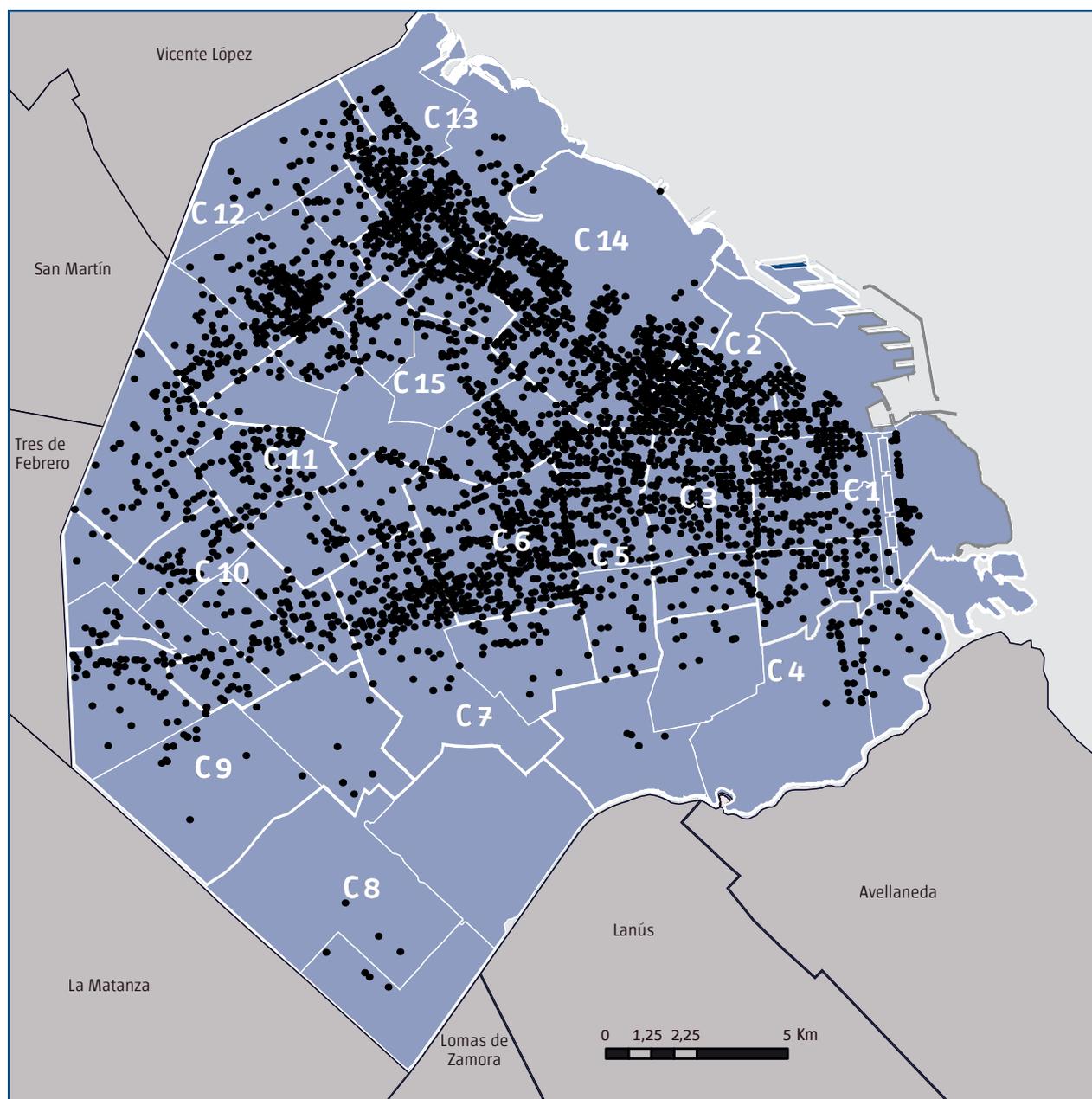
En correspondencia con la distribución territorial y espacial de las viviendas en la Ciudad, la oferta de departamentos en alquiler, según la fuente de información utilizada, muestra estructuralmente una fuerte concentración en la zona centro-norte³.

En particular, en el segundo trimestre de 2017 las publicaciones correspondieron en mayor medida a unidades ubicadas en los barrios tradicionales de Palermo (15,7%), Recoleta (8,7%), Belgrano (8,3%) y Caballito (8,2%). Junto a las localizadas en Villa Urquiza y Almagro (con porciones del 6,0% y 4,6%, respectivamente), alcanzaron más de la mitad de las publicaciones del período.

En el otro extremo, 23 barrios, todos con pesos porcentuales inferiores al 1,0%, concentraron en forma conjunta apenas el 11,2% de los departamentos disponibles para alquilar entre abril y junio. Los barrios cuya incidencia no superó el 2,0% totalizaron 33, dejando entrever, contrario a lo que sucede en los anclajes de mayor concentración de publicaciones, una distribución relativamente homogénea de los departamentos en alquiler a lo largo de la Ciudad, para el conjunto de barrios con participaciones más bajas.

³ Según datos del Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas (2010), las Comunas 1, 2, 13 y 14 concentran el 43% del total de departamentos de la Ciudad; en contraposición, las Comunas 8 y 9 no llegan al 5% de aporte en forma conjunta.

Mapa 2.1 Distribución de departamentos en alquiler de 1 a 5 ambientes. Ciudad de Buenos Aires, 2do. trimestre de 2017

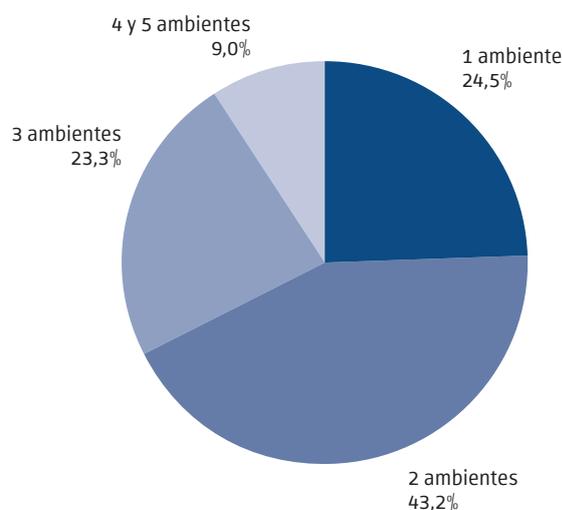


Nota: cada punto puede representar un departamento, departamentos muy próximos, o bien un edificio con más de un departamento en alquiler.
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de *Argenprop*.

2.2 Composición de la oferta de unidades por cantidad de ambientes y tipo

En cuanto a la composición de la oferta de departamentos en alquiler, una gran parte estuvo constituida por unidades de 2 ambientes, las cuales alcanzaron el 43,2% del total de las publicaciones efectuadas en el período. Es para destacar que el segmento de 1 ambiente (24,5%) superó en peso al conjunto de los departamentos con 3 ambientes (23,3%).

Gráfico 2.1 Distribución porcentual de departamentos en alquiler por cantidad de ambientes. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2017



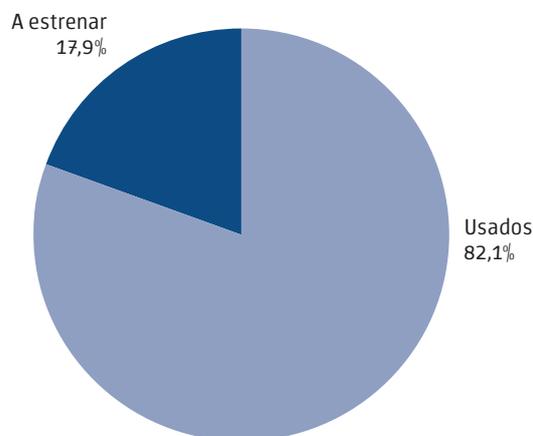
Nota: datos provisionarios.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de *Argenprop*.

Si se analiza la oferta de departamentos en alquiler por tipo, se observa que las unidades a estrenar representaron el 17,9%.

Al tener en cuenta la distribución de la oferta de departamentos en alquiler por cantidad de ambientes según comuna, se observa una clara sobrerrepresentación de las unidades más amplias –de 4 y 5 ambientes– en el norte de la Ciudad (Comunas 2 –Recoleta–, 13 –Belgrano y Núñez– y 14 –Palermo–), junto a la Comuna 1 –Constitución, Monserrat, Puerto Madero, Retiro, San Nicolás, San Telmo–. En particular en la Comuna 2, la incidencia de los departamentos de 4 y 5 ambientes superó por 6,0 puntos porcentuales –p.p.– la participación media de este segmento en el total.

Gráfico 2.2 Distribución porcentual de departamentos en alquiler por tipo. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2017



Nota: datos provisionarios.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de *Argenprop*.

Por el contrario, la Comuna 12 –Coghlan, Saavedra, Villa Pueyrredón y Villa Urquiza– junto a la 11 –Villa Devoto, Villa Gral. Mitre, Villa del Parque y Villa Santa Rita– y la 15 –Agronomía, Chacarita, Parque Chas, Paternal, Villa Crespo y Villa Ortúzar– muestran muy poca oferta relativa de este tipo de unidades. En este caso se trata mayormente de barrios tradicionales con preponderancia de casas por sobre departamentos; donde la oferta de éstos corresponde a nuevas edificaciones de pocos pisos y unidades pequeñas. Asimismo, se observa que dichas comunas y, en especial, la Comuna 9 presentan una mayor representación de monoambientes en alquiler entre abril y junio (en la Comuna 9 alcanza un máximo del 34,7% *versus* 24,5% promedio).

Por otro lado, si bien se trata de comunas con oferta marginal de unidades en el total Ciudad, sobresale la sobrerrepresentación de departamentos a estrenar en alquiler en la Comuna 9 y la Comuna 10 –Floresta, Monte Castro, Vélez Sarsfield, Versalles, Villa Luro y Villa Real–; situación que podría indicar un nuevo impulso del mercado en el área.

Cuadro 2.1 Distribución porcentual de departamentos en alquiler por cantidad de ambientes y tipo según comuna. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2017

Comuna	Total	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes	4 y 5 ambientes	Total	Usados	A estrenar
%								
Promedio Ciudad	100,0	24,5	43,2	23,4	9,0	100,0	82,1	17,9
Comuna 1	100,0	25,5	42,9	21,3	10,3	100,0	81,0	19,0
Comuna 2	100,0	25,8	33,6	25,6	15,0	100,0	86,8	13,2
Comuna 3	100,0	23,5	47,0	21,8	7,7	100,0	86,0	14,0
Comuna 4	100,0	21,0	48,1	24,7	6,2	100,0	85,2	14,8
Comuna 5	100,0	22,0	48,6	24,1	5,3	100,0	86,9	13,1
Comuna 6	100,0	18,9	48,5	24,4	8,2	100,0	87,0	13,0
Comuna 7	100,0	20,1	51,3	22,3	6,2	100,0	86,1	13,9
Comuna 8	///	///	///	///	///	///	///	///
Comuna 9	100,0	34,7	41,1	18,9	5,3	100,0	72,6	27,4
Comuna 10	100,0	28,5	51,5	17,0	3,0	100,0	74,0	26,0
Comuna 11	100,0	22,5	47,5	25,0	5,1	100,0	80,9	19,1
Comuna 12	100,0	33,2	44,9	17,6	4,3	100,0	75,6	24,4
Comuna 13	100,0	23,3	40,8	23,7	12,2	100,0	81,7	18,3
Comuna 14	100,0	21,1	36,9	29,6	12,5	100,0	82,4	17,6
Comuna 15	100,0	31,6	45,6	17,7	5,1	100,0	77,5	22,5

/// 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. Datos provisorios.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de Argenprop.

2.3 Unidades de 1, 2 y 3 ambientes usadas

Los departamentos usados de 1 a 3 ambientes constituyen el segmento más importante del mercado de alquiler en la Ciudad de Buenos Aires por lo cual es de interés sintetizar, a través del Cuadro 2.2, las principales características de su oferta, entre abril y junio de 2017.

En lo que respecta al precio de publicación, los departamentos de 2 ambientes fueron los que incrementaron su valor en mayor proporción (33,0% interanual), alcanzando, en promedio, \$ 8.260 para una unidad base de 43 m². Las unidades de 1 ambiente le siguieron con una evolución positiva muy cercana, del 32,3%, y las de 3 ambientes mostraron una suba levemente menor, del 30,0%: así, los monoambientes se valoraron en \$ 6.060 –para 30 m²– y los departamentos de 3 ambientes en \$ 13.069 –para una unidad base de 70 m²–.

Por su parte, el tamaño promedio se ubicó dentro del parámetro histórico de cada segmento, alcanzando en el trimestre, 32 m² para los monoambientes, 42 m² para los 2 ambientes y 69 m² para los 3 ambientes. Asimismo, las unidades de 2 dormitorios fueron las más antiguas (32 años); en tanto el segmento de 1 ambiente constituyó el más nuevo, con una media de 19 años de antigüedad.

Cuadro 2.2 Precio promedio mensual de departamentos usados en alquiler de 1, 2 y 3 ambientes y variación porcentual interanual; promedios de precio por m² (pesos), de tamaño (m²) y de antigüedad (años). Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2017

Departamentos	Precio promedio (unidad base)		Promedio Ciudad		
	\$	Variación interanual (%)	Precio por m ² (\$)	Tamaño (m ²)	Antigüedad (años)
1 ambiente	6.060	32,3	202,0	32	19
2 ambientes	8.260	33,0	192,1	42	26
3 ambientes	13.069	30,0	186,7	69	32

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. Datos provisorios.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de Argenprop.

3. Precio de departamentos en alquiler por barrio

3.1 Precio promedio mensual de departamentos de 1 ambiente

Para el segmento de los monoambientes, los barrios que promediaron los valores de alquiler más elevados fueron Palermo (\$ 6.948), Núñez (\$ 6.848) y Retiro (\$ 6.820); en el extremo opuesto, los de menor alquiler se ubicaron en Villa Santa Rita (\$ 4.559), Liniers (\$ 4.602) y Vélez Sarsfield (\$ 4.677).

En cuanto a la evolución interanual de los precios de alquiler, resaltan entre los barrios de la Ciudad con los mayores aumentos del trimestre: Villa del Parque (46,3%) y Saavedra (43,7%); en tanto, los barrios en los cuales se dieron los menores incrementos fueron Villa Crespo (23,2%) y Recoleta (23,7%).

Cuadro 3.1 Precio promedio mensual (pesos) de departamentos en alquiler de 1 ambiente usados (en base a 30 m²) por barrio y variación porcentual interanual. Barrios seleccionados. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre. Años 2016/2017

Barrio	2do. trimestre de 2016	2do. trimestre de 2017	Variación interanual (%)
	(\$)		
Promedio Ciudad	4.579	6.060	32,3
Almagro	4.505	6.287	39,6
Balvanera	4.236	5.510	30,1
Belgrano	4.979	6.472	30,0
Caballito	4.501	5.719	27,0
Flores	4.026	5.131	27,4
Liniers	///	4.602	///
Monte Castro	///	5.395	///
Núñez	4.840	6.848	41,5
Palermo	5.258	6.948	32,1
Parque Chacabuco	///	5.480	///
Parque Chas	///	5.726	///
Recoleta	5.101	6.310	23,7
Retiro	4.761	6.820	43,3
Saavedra	4.378	6.289	43,7
San Cristóbal	///	5.022	///
San Nicolás	4.194	5.619	34,0
Vélez Sarsfield	///	4.677	///
Villa Crespo	4.704	5.794	23,2
Villa del Parque	3.874	5.666	46,3
Villa Devoto	3.973	5.289	33,1
Villa Pueyrredón	3.852	5.456	41,6
Villa Santa Rita	///	4.559	///
Villa Urquiza	4.386	5.835	33,0

/// Dato que no corresponde presentar debido a la naturaleza de las cosas o del cálculo.

Nota: los datos presentados pueden diferir de los publicados anteriormente por cambios metodológicos en el cálculo del precio por m². Datos provisorios.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos *Argenprop*.

3.2 Precio promedio mensual de departamentos de 2 ambientes

Para el segmento de los alquileres de 2 ambientes usados, los barrios que promediaron los mayores valores de renta fueron Puerto Madero (\$ 14.803) y Palermo (\$ 9.846); en tanto, Liniers (\$ 5.668), Vélez Sarsfield (\$ 5.941) y Boca (\$ 6.273) mostraron los menores precios.

En términos de dinámica, Colegiales, Chacarita y Núñez resultaron los barrios de mayor incremento interanual (46,9%, 42,4% y 40,5%, respectivamente); dichas áreas reciben un importante aumento traccionado por unidades cercanas a los barrios de Palermo y Belgrano, ambos de muy alta valoración inmobiliaria. Los barrios en los cuales se dieron los menores incrementos fueron Puerto Madero (14,0%) y Vélez Sarsfield (19,1%).

Cuadro 3.2 Precio promedio mensual (pesos) de departamentos en alquiler de 2 ambientes usados (en base a 43 m²) por barrio y variación porcentual interanual. Barrios seleccionados. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre. Años 2016/2017

Barrio	2do. trimestre de 2016	2do. trimestre de 2017	Variación interanual (%)
	(\$)		
Promedio Ciudad	6.212	8.260	33,0
Almagro	5.953	7.583	27,4
Balvanera	5.477	6.952	26,9
Barracas	///	7.136	///
Belgrano	6.430	8.791	36,7
Boca	///	6.273	///
Boedo	///	7.279	///
Caballito	5.831	7.931	36,0
Chacarita	5.811	8.276	42,4
Coghlan	///	8.318	///
Colegiales	6.216	9.129	46,9
Constitución	///	6.535	///
Flores	5.149	6.732	30,8
Floresta	4.866	6.654	36,7
Liniers	4.698	5.668	20,6
Monte Castro	5.354	7.245	35,3
Montserrat	5.648	7.376	30,6
Núñez	6.395	8.984	40,5
Palermo	7.133	9.846	38,0
Parque Chacabuco	5.411	7.316	35,2
Puerto Madero	12.990	14.803	14,0
Recoleta	6.545	9.021	37,8
Retiro	6.519	8.160	25,2
Saavedra	6.317	8.803	39,4
San Cristóbal	///	7.273	///
San Nicolás	5.634	6.755	19,9
Vélez Sarsfield	4.987	5.941	19,1
Versalles	///	6.782	///
Villa Crespo	5.852	7.968	36,2
Villa del Parque	5.425	7.158	32,0
Villa Devoto	5.867	7.316	24,7
Villa Pueyrredón	5.963	7.882	32,2
Villa Urquiza	5.965	8.074	35,4

/// Dato que no corresponde presentar debido a la naturaleza de las cosas o del cálculo.

Nota: los datos presentados pueden diferir de los publicados anteriormente por cambios metodológicos en el cálculo del precio por m².
Datos provisionales.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos *Argenprop*.

3.3 Precio promedio mensual de departamentos de 3 ambientes

Los barrios que promediaron los mayores valores de alquiler para unidades de 3 ambientes usadas fueron Palermo (\$ 15.395), Belgrano (\$ 13.870) y Núñez (\$ 13.705); y los más accesibles fueron San Nicolás (\$ 8.866), Floresta (\$ 9.428) y Flores (\$ 9.757).

En el último trimestre, Villa Crespo (52,0%) y Almagro (47,9%) evidenciaron los mayores aumentos de precio; en tanto Villa Devoto (14,9%) y Retiro (16,9%) acumularon los menores incrementos.

Cuadro 3.3 Precio promedio mensual (pesos) de departamentos en alquiler de 3 ambientes usados (en base a 70 m²) por barrio y variación porcentual interanual. Barrios seleccionados. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre. Años 2016/2017

Barrio	2do. trimestre de 2016	2do. trimestre de 2017	Variación interanual (%)
	(\$)		
Promedio Ciudad	10.052	13.069	30,0
Almagro	8.274	12.236	47,9
Balvanera	7.610	10.358	36,1
Belgrano	10.464	13.870	32,5
Caballito	8.761	11.830	35,0
Colegiales	10.809	13.161	21,8
Flores	7.518	9.757	29,8
Floresta	7.034	9.428	34,0
Núñez	10.488	13.705	30,7
Palermo	11.862	15.395	29,8
Recoleta	9.937	13.251	33,3
Retiro	10.427	12.186	16,9
San Nicolás	///	8.866	///
Villa Crespo	8.849	13.452	52,0
Villa del Parque	8.447	11.022	30,5
Villa Devoto	9.988	11.473	14,9
Villa Gral. Mitre	///	10.093	///
Villa Luro	///	10.388	///
Villa Pueyrredón	///	11.064	///
Villa Santa Rita	///	11.809	///
Villa Urquiza	9.678	13.592	40,4

/// Dato que no corresponde presentar debido a la naturaleza de las cosas o del cálculo.

Nota: los datos presentados pueden diferir de los publicados anteriormente por cambios metodológicos en el cálculo del precio por m². Datos provisorios.

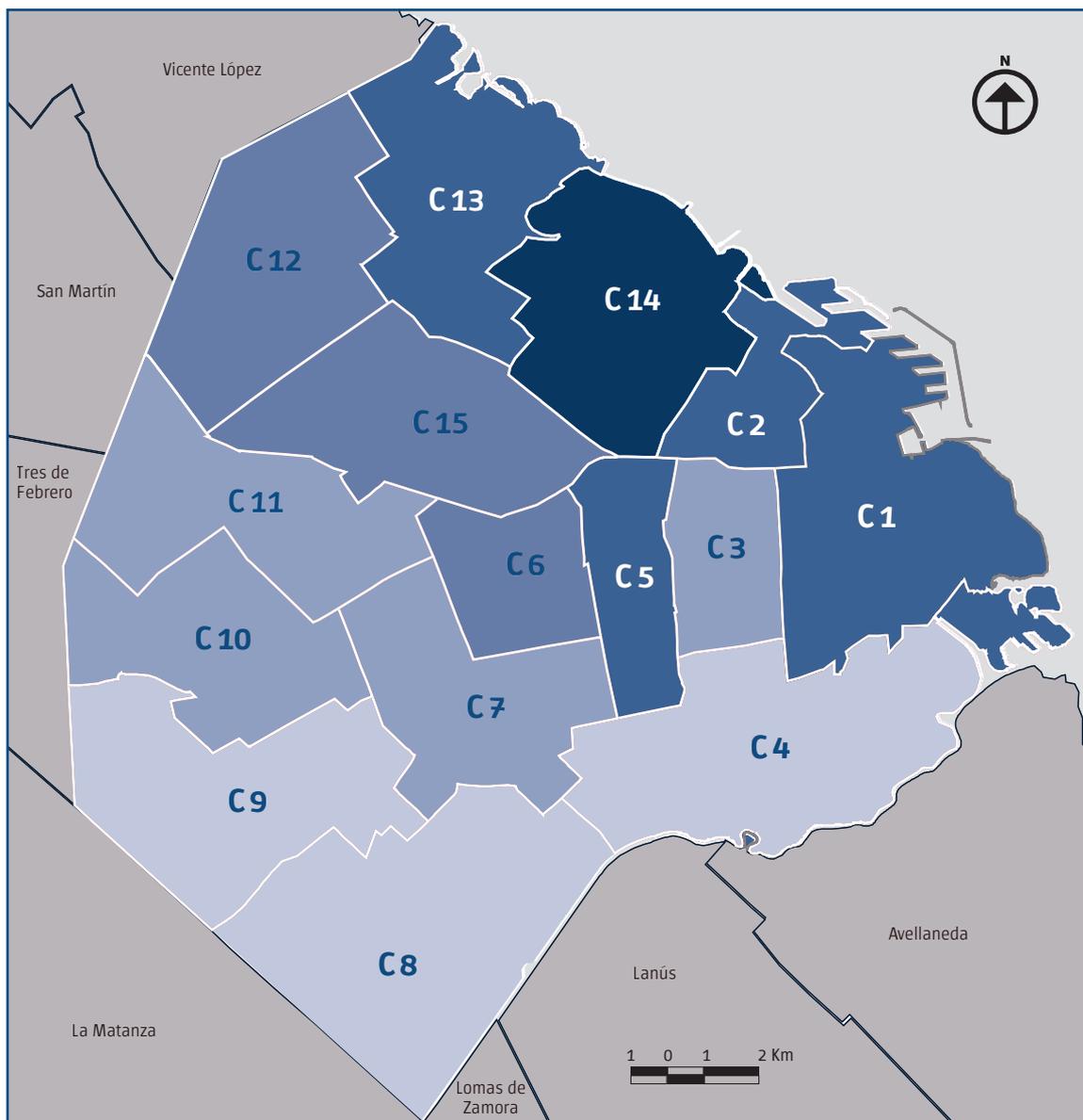
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos *Argenprop*.

4. Precio de departamentos en alquiler por comuna

El análisis espacial del precio promedio mensual de departamentos en alquiler por comuna, a través de los mapas 4.1, 4.2 y 4.3, evidencia una conformación heterogénea similar para los tres segmentos –1, 2 y 3 ambientes usados–, con los rangos de precios mínimos en el sur de la Ciudad y los topes máximos al norte. Esto significó que, en promedio, en el segundo trimestre, los alquileres más accesibles se ubicaran en las Comunas 10 (para 1 y 3

ambientes) y 9 (para los 2 ambientes). En tanto, los más valorados para los tres subconjuntos correspondieron a departamentos de la Comuna 14, sin excepción. La valuación inmobiliaria diferencial se basa en factores históricos de conexión y acceso, calidad urbanística y arquitectónica del entorno, factores socioculturales de su hábitat, entre otros.

Mapa 4.1 Precio promedio mensual (pesos) de departamentos en alquiler de 1 ambiente usados por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2017



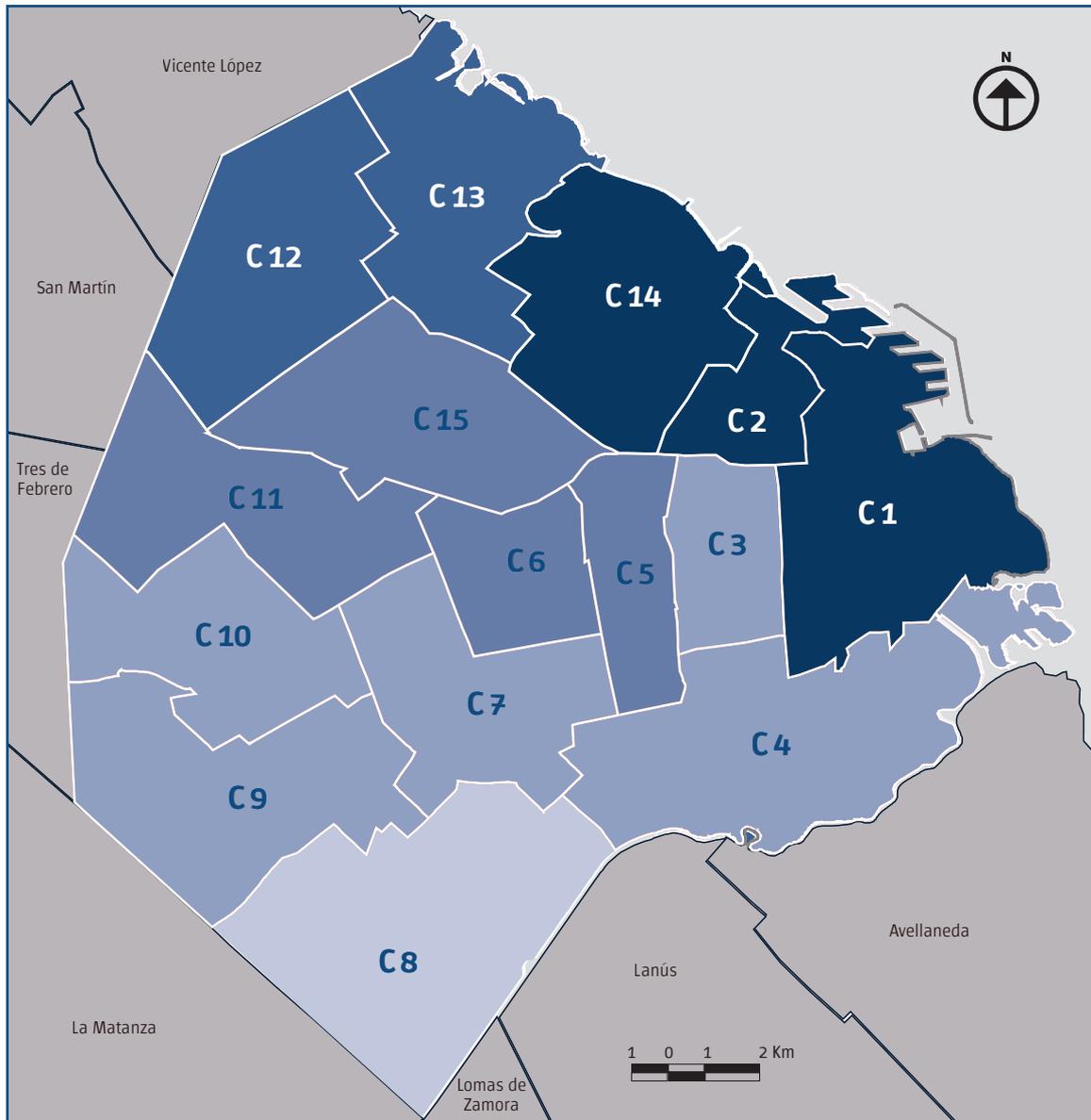
Precio promedio de un departamento de 1 ambiente usado (\$)

- No se calcula
- Hasta 5.500
- Entre 5.501 y 6.000
- Entre 6.001 y 6.500
- Más de 6.500

Nota: la categoría "No se calcula" corresponde 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).
 Los precios son calculados en base a una unidad de 30 m².
 Datos provisorios.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de *Argenprop*.

Mapa 4.2 Precio promedio mensual (pesos) de departamentos en alquiler de 2 ambientes usados por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2017



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

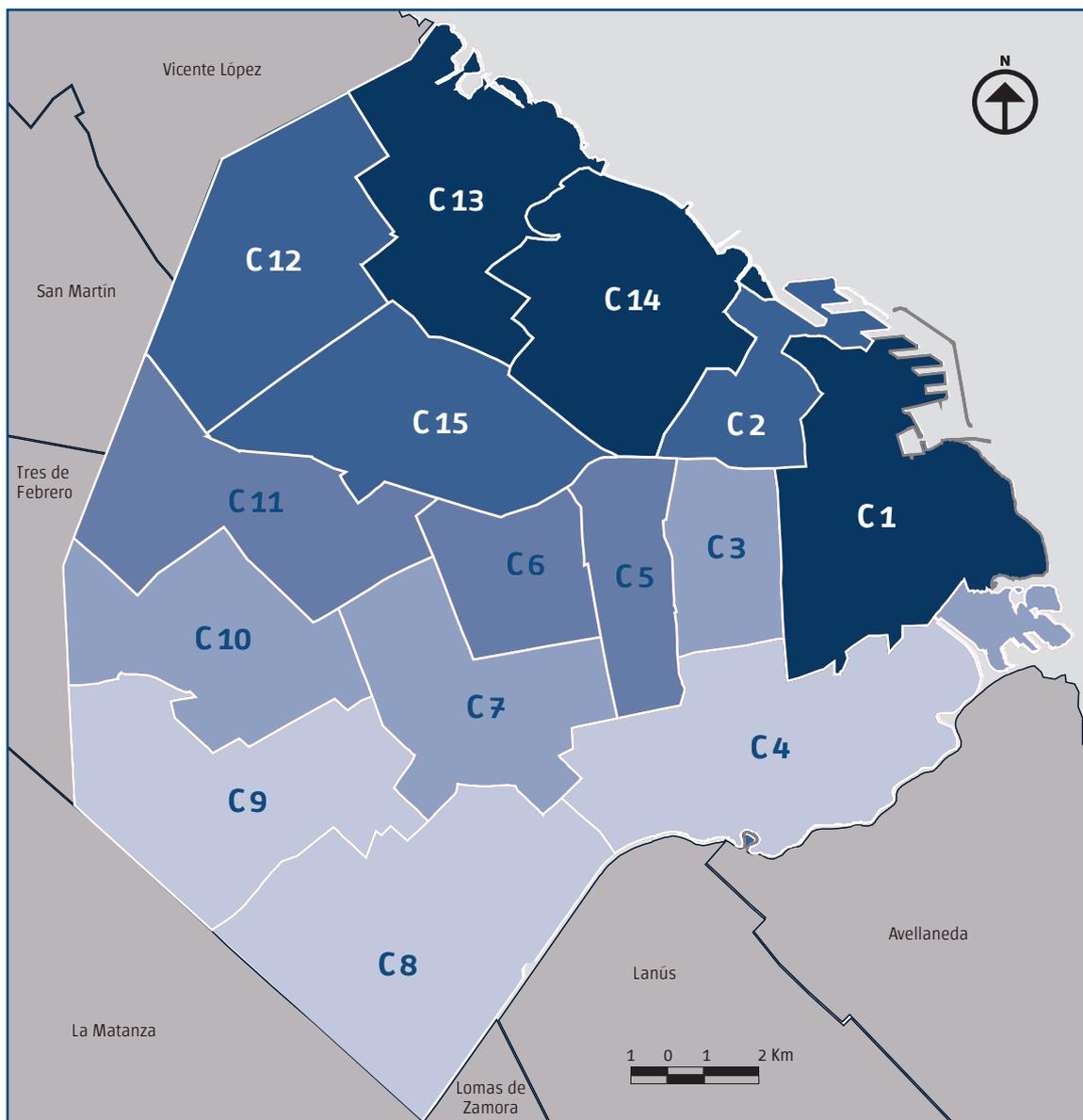
No se calcula
 Hasta 7.000
 Entre 7.001 y 8.000
 Entre 8.001 y 9.000
 Más de 9.000

Nota: la categoría "No se calcula" corresponde 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).
 Los precios son calculados en base a una unidad de 43 m².

Datos provisorios.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de *Argenprop*.

Mapa 4.3 Precio promedio mensual (pesos) de departamentos en alquiler de 3 ambientes usados por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2017



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

No se calcula
 Hasta 10.500
 Entre 10.501 y 12.000
 Entre 12.001 y 13.500
 Más de 13.500

Nota: la categoría "No se calcula" corresponde 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).

Los precios son calculados en base a una unidad de 70 m².

Datos provisorios.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de *Argenprop*.

En particular, en el segundo trimestre de 2017 la dispersión de precios se hizo más marcada en el segmento de los departamentos de 2 ambientes, donde una unidad tipo de 43 m² se cotizó un 65,7% más en la Comuna 14 (\$ 9.846) que en la Comuna 9 (\$ 5.942). La brecha de precios entre la renta máxima y mínima alcanzó el 54,7% para los 3 ambientes usados (Comuna 14, \$ 15.395; Comuna 10, \$ 9.955) y 34,3% para los departamentos de 1 ambiente (Comuna 14, \$ 6.948; Comuna 10; \$ 5.172).

Por otra parte, se verifica que en las comunas menos valorizadas el rango de precios entre los monoambientes y las unidades de 2 dormitorios es más acotado; el mínimo de amplitud se observó en la Comuna 5 –Almagro y Floresta– y Comuna 10, donde un departamento de 3 ambientes fue un 92,5% más costoso que uno de 1 ambiente. En el otro extremo, en la Comuna 15 –Agronomía, Chacarita, Parque Chas, Paternal, Villa Crespo y Villa Ortúzar– la diferencia alcanzó, en el mismo período, el 130,5%. En la mayor parte de las comunas (8 de 12), la renta promedio de una unidad de 3 ambientes más que duplicó el valor medio de un monoambiente.

Cuadro 4.1 Precio promedio mensual (pesos) de departamentos usados en alquiler de 1, 2 y 3 ambientes por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2017

Comuna	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes
	(\$)		
Promedio Ciudad	6.060	8.260	13.069
Comuna 1	6.320	9.757	14.166
Comuna 2	6.310	9.021	13.251
Comuna 3	5.375	6.990	10.427
Comuna 4	///	6.674	///
Comuna 5	6.194	7.540	11.926
Comuna 6	5.719	7.931	11.830
Comuna 7	5.210	6.864	10.109
Comuna 8	///	///	///
Comuna 9	///	5.942	///
Comuna 10	5.172	6.626	9.955
Comuna 11	5.180	7.230	11.117
Comuna 12	5.841	8.163	13.291
Comuna 13	6.496	8.918	13.725
Comuna 14	6.948	9.846	15.395
Comuna 15	5.805	7.859	13.381

/// Dato que no corresponde presentar debido a la naturaleza de las cosas o del cálculo.

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. Datos provisorios.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos *Argenprop*.

También es posible acceder a información estadística sobre la Ciudad de Buenos Aires en www.estadisticaciudad.gob.ar

Para consultas dirijase al Departamento Documentación y Atención al Usuario a cdocumentacion@estadisticaciudad.gob.ar



[estadisticaba](https://www.facebook.com/estadisticaba)



[@estadisticaba](https://twitter.com/estadisticaba)