

# Dinámica del mercado de alquiler de departamentos. 2do. trimestre de 2018

Informe  
de resultados | 1308



Octubre de 2018

*“2018: año de los Juegos Olímpicos de la Juventud”*



*Medalla de oro a la calidad  
en la Gestión Pública 2017*



# Dinámica del mercado de alquiler de departamentos. 2do. trimestre de 2018

## Resumen ejecutivo

En el segundo trimestre de 2018 se observó un incremento en el precio del m<sup>2</sup> en alquiler, que promedió un 37,6% para los monoambientes usados, un 35,8% para los departamentos de 2 ambientes usados y un 31,2% para las unidades usadas de 3 ambientes. De esta manera, para aquellas de 1 y 2 ambientes se registra una aceleración respecto de las subas computadas en el trimestre previo; por el contrario, se verifica una desaceleración para las unidades de 3 ambientes.

El alza de los alquileres superó 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 27,9%<sup>1</sup> en términos interanuales. Esta situación acontece por quinto período consecutivo, luego de un lapso de cuatro trimestres (entre el segundo de 2016 y el primero de 2017) en donde 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 (\$ 9.861) y Núñez (\$ 9.740); en tanto, los departamentos de menor valor se observaron en Monte Castro (\$ 6.673) y Villa del Parque (\$ 6.909).

Para el caso de los usados de 2 ambientes, los mayores precios correspondieron a unidades de Puerto Madero (\$ 17.467) y Palermo (\$ 13.049); en Liniers (\$ 8.069) y Barracas (\$ 8.854) se encontraron las rentas medias más bajas.

Para un departamento de 3 ambientes usado, Palermo (\$ 18.611) y Núñez (\$ 18.421) constituyeron los barrios más costosos; en el otro extremo se posicionaron Flores (\$ 14.048) y Balvanera (\$ 14.919).

Por comuna, la dispersión de precios más marcada se verificó 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 56,5%.

<sup>1</sup> Dato provisorio.



# Índice

<b>1</b>	<b>Introducción</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Departamentos en alquiler en la Ciudad</b>	<b>5</b>
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
<b>3</b>	<b>Precio de departamentos usados en alquiler por barrio</b>	<b>9</b>
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
<b>4</b>	<b>Precio de departamentos usados en alquiler por comuna</b>	<b>11</b>



# Dinámica del mercado de alquiler de departamentos. 2do. trimestre de 2018

## 1. Introducción

Este trabajo presenta el análisis de la oferta de departamentos en alquiler en la Ciudad de Buenos Aires durante el segundo trimestre de 2018. El universo se corresponde con las unidades de 1 a 5 ambientes, usadas y a estrenar, de acuerdo con datos provistos por *Argenprop*<sup>2</sup>.

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 fijaron 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 m<sup>2</sup>; de 43 m<sup>2</sup> para los de 2 ambientes y de 70 m<sup>2</sup> para los de 3 ambientes<sup>3</sup>. 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.

<sup>2</sup> 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 2018.

<sup>3</sup> Las unidades base son representativas del conjunto de departamentos en alquiler por ambiente; la serie de tamaño de unidades en alquiler es procesada mensualmente y permite mantener actualizadas las unidades base; la misma se encuentra disponible en la Banco de Datos.

## 2. Departamentos en alquiler en la Ciudad

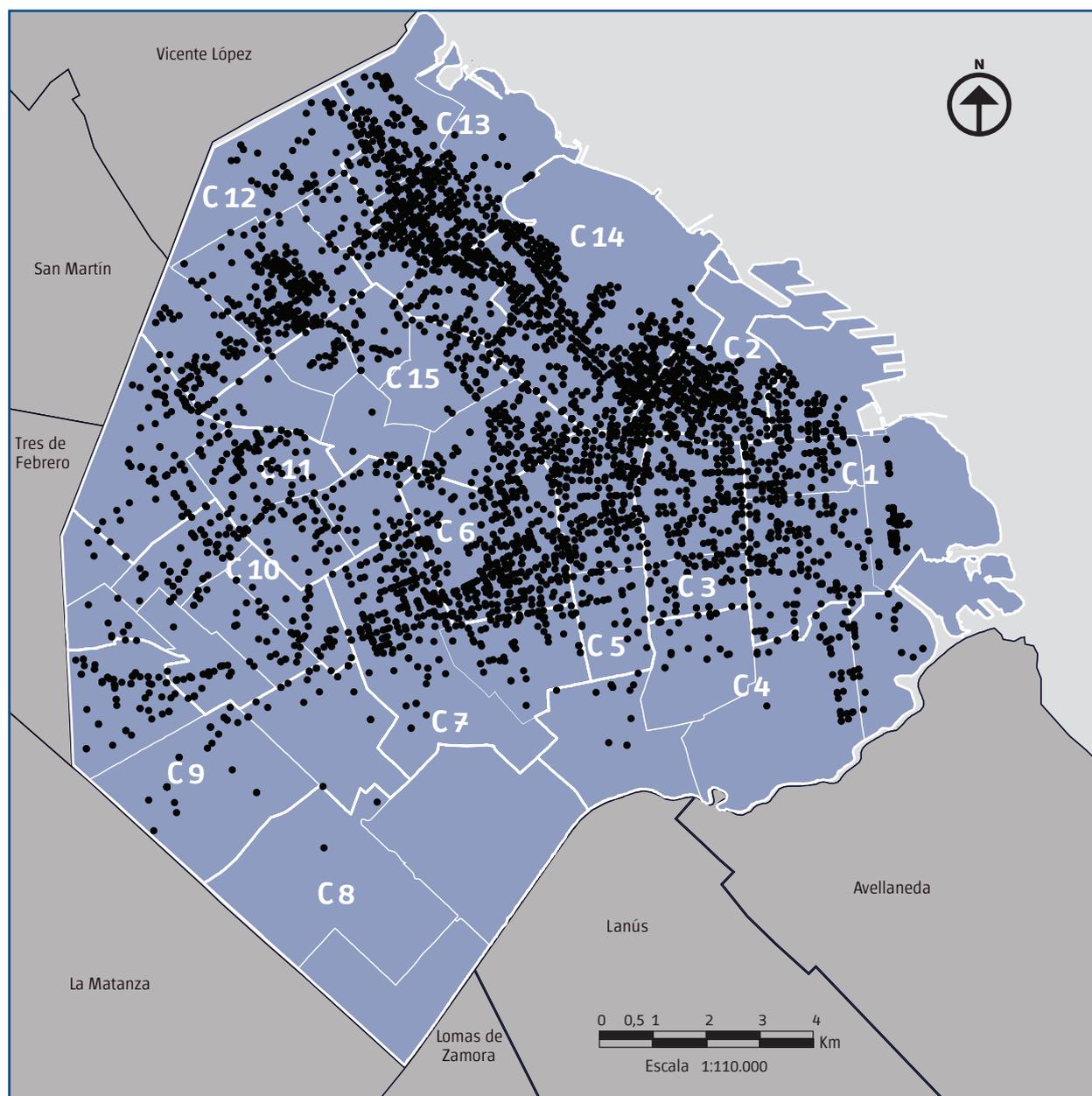
### 2.1 Distribución de la oferta de unidades

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 marcada concentración en el corredor norte y en el centro geográfico de la Ciudad<sup>4</sup>.

En particular, en el segundo trimestre de 2018 las publicaciones correspondieron en mayor medida a unidades ubicadas en los barrios tradicionales de Palermo (14,8%), Recoleta (8,9%), Caballito (8,2%) y Belgrano (8,0%). Junto a las localizadas en Villa Urquiza y Almagro (con un aporte conjunto del 10,9%) alcanzaron más de la mitad de las publicaciones del período. En el otro extremo, 21 barrios, todos con pesos porcentuales inferiores al 1,0%, concentraron en forma conjunta apenas el 10,4% de los departamentos disponibles para alquilar entre abril y junio.

<sup>4</sup> 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 2018



**Nota:** cada punto puede representar un departamento, departamentos muy próximos, o bien un edificio con más de un departamento en alquiler.

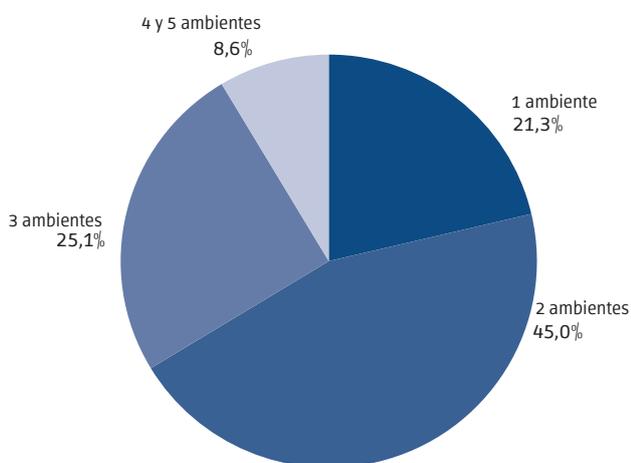
**Fuente:** Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Economía y Finanzas GCBA), sobre la base de datos de *Argenprop*.

## 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 45,0% del total de las publicaciones efectuadas en el período. El segmento de 3 ambiente (25,1%) superó en peso al conjunto de los departamentos de 1 ambiente (21,3%). Cabe destacar que desde 2015 a la actualidad, los monoambientes vienen ganando participación dentro del total de publicaciones en alquiler. Es así que, entre 2010 y 2014, la participación promedio del subconjunto rondó el 20,2% (con escasa variabilidad), para ascender al 23,8% en 2015, al 22,9% en 2016 y culminar 2017 con un peso medio del 23,9%.

Si se analiza la oferta de departamentos en alquiler por tipo, se observa que las unidades a estrenar representaron el 11,8% del total de publicaciones del trimestre. Se trata de un guarismo bajo para la serie, teniendo en cuenta una incidencia media del 16,2% en 2016/2017. Los valores máximos se computaron en 2010/2011 cuando, en promedio, más de 2 de cada 10 unidades ofertadas para alquiler correspondieron a nuevas edificaciones.

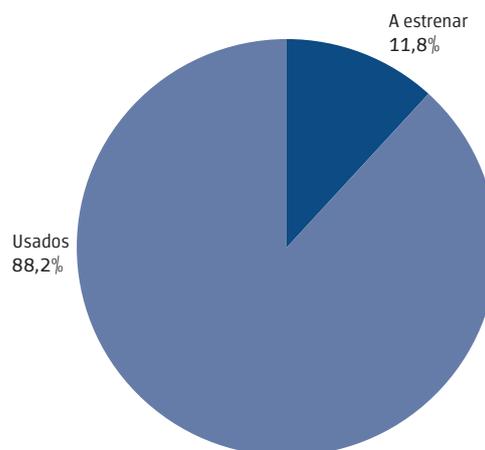
**Gráfico 2.1** Distribución porcentual de departamentos en alquiler por cantidad de ambientes. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2018



**Nota:** datos provisorios.

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

**Gráfico 2.2** Distribución porcentual de departamentos en alquiler por tipo. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2018



**Nota:** datos provisorios.

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

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 14, 2 y 13). En particular en la Comuna 14, la incidencia de los departamentos de 4 y 5 ambientes superó por 4,3 puntos porcentuales –p.p.– la participación media de este segmento en el total.

Por el contrario, las Comunas 12, 11 y 15 mostraron muy poca oferta relativa de departamentos de más de 3 ambientes. En este caso se trata mayormente de barrios con preponderancia de casas por sobre departamentos; donde la oferta de éstos corresponde a nuevas edificaciones de pocos pisos y unidades pequeñas (hasta un dormitorio).

Asimismo, se observa que las Comunas 10 y 11 presentaron una mayor representación de monoambientes en alquiler en el segundo trimestre, totalizando el 28,2% y 26,4% respectivamente, *versus* el 21,3% 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, en menor medida en las Comunas 10, 11 y 15, 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 2018

Comuna	Total	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes	4 y 5 ambientes	Total	Usados	A estrenar
<b>Promedio Ciudad</b>	<b>100,0</b>	<b>21,3</b>	<b>45,0</b>	<b>25,1</b>	<b>8,6</b>	<b>100,0</b>	<b>88,2</b>	<b>11,8</b>
Comuna 1	100,0	25,5	42,9	23,6	8,1	100,0	87,1	12,9
Comuna 2	100,0	22,0	36,2	30,7	11,1	100,0	92,0	8,0
Comuna 3	100,0	18,2	48,4	25,3	8,0	100,0	91,6	8,4
Comuna 4	100,0	17,6	45,1	29,7	7,7	100,0	95,6	4,4
Comuna 5	100,0	20,1	51,6	21,9	6,5	100,0	94,6	5,4
Comuna 6	100,0	20,7	44,2	28,4	6,6	100,0	91,0	9,0
Comuna 7	100,0	20,1	48,5	22,9	8,5	100,0	88,4	11,6
Comuna 8	///	///	///	///	///	///	///	///
Comuna 9	100,0	21,3	52,8	19,1	6,7	100,0	73,0	27,0
Comuna 10	100,0	28,2	36,8	25,2	9,8	100,0	80,4	19,6
Comuna 11	100,0	26,4	48,4	20,9	4,4	100,0	83,2	16,8
Comuna 12	100,0	22,4	50,2	23,1	4,3	100,0	85,6	14,4
Comuna 13	100,0	17,2	42,0	29,8	11,0	100,0	92,1	7,9
Comuna 14	100,0	19,2	43,9	24,0	12,9	100,0	85,9	14,1
Comuna 15	100,0	25,3	49,3	19,5	5,8	100,0	83,9	16,1

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

**Nota:** datos provisorios.

La suma de los valores parciales puede diferir del total por procedimientos de redondeo.

**Fuente:** Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Economía y Finanzas 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 en el segundo trimestre de 2018.

En lo que respecta al precio de publicación, los departamentos de 1 ambiente fueron los que incrementaron su valor en mayor proporción (37,6% interanual), alcanzando, en promedio, \$ 8.341 para una unidad base de 30 m<sup>2</sup>. Las unidades de 2 ambientes le siguieron con una evolución

positiva cercana, del 35,8%, y las de 3 ambientes mostraron una suba menor, del 31,2%: así, los 2 ambientes se valoraron en \$ 11.220 –para 43 m<sup>2</sup>– y los departamentos de 3 ambientes en \$ 17.143 –para una unidad base de 70 m<sup>2</sup>–.

Por su parte, el tamaño promedio se ubicó dentro del parámetro histórico de cada segmento y alcanzó, en el trimestre, 32 m<sup>2</sup> para los monoambientes, 42 m<sup>2</sup> para los 2 ambientes y 67 m<sup>2</sup> para los 3 ambientes. Asimismo, las unidades de 2 dormitorios fueron las más antiguas (34 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 m<sup>2</sup> (pesos), de tamaño (m<sup>2</sup>) y de antigüedad (años). Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2018

Departamentos	Precio promedio (unidad base)		Promedio Ciudad		
	\$	Variación interanual (%)	Precio por m <sup>2</sup> (\$)	Tamaño (m <sup>2</sup> )	Antigüedad (años)
1 ambiente	8.341	37,6	278,0	32	19
2 ambientes	11.220	35,8	260,9	42	27
3 ambientes	17.143	31,2	244,9	67	34

**Nota:** datos provisorios.

Para el cálculo de precio promedio por unidad se considera una superficie de 30 m<sup>2</sup> para 1 ambiente; 43 m<sup>2</sup> para 2 ambientes; y para 3 ambientes, 70 m<sup>2</sup>.

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

### 3. Precio de departamentos usados 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 (\$ 9.861), Núñez (\$ 9.740) y Recoleta (\$ 8.895); en el extremo opuesto, se ubicaron en Monte Castro (\$ 6.673), Villa del Parque (\$ 6.909) y Parque Chacabuco (\$ 7.157).

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 Crespo (45,3%) y Núñez (42,2%); en tanto, los barrios en los cuales se dieron los menores incrementos fueron Villa del Parque (21,9%) y Almagro (23,4%)<sup>5</sup>.

**Cuadro 3.1** Precio promedio mensual (pesos) de departamentos en alquiler de 1 ambiente usados (en base a 30 m<sup>2</sup>) por barrio y variación porcentual interanual. Barrios seleccionados. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre. Años 2017/2018

Barrio	2do. trimestre de 2017	2do. trimestre de 2018	Variación interanual (%)
	(\$)		
<b>Promedio Ciudad</b>	<b>6.060</b>	<b>8.341</b>	<b>37,6</b>
Almagro	6.287	7.761	23,4
Balvanera	5.510	7.222	31,1
Belgrano	6.472	8.843	36,6
Caballito	5.719	7.930	38,7
Flores	5.131	7.213	40,6
Monte Castro	5.395	6.673	23,7
Núñez	6.848	9.740	42,2
Palermo	6.948	9.861	41,9
Parque Chacabuco	5.480	7.157	30,6
Recoleta	6.310	8.895	41,0
San Nicolás	5.619	7.922	41,0
Villa Crespo	5.794	8.416	45,3
Villa del Parque	5.666	6.909	21,9
Villa Devoto	5.289	7.291	37,9
Villa Pueyrredón	5.456	7.436	36,3
Villa Urquiza	5.835	8.157	39,8

**Nota:** datos provisorios.

Los datos presentados pueden diferir de los publicados anteriormente por cambios metodológicos en el cálculo del precio por m<sup>2</sup>.

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

<sup>5</sup> El mercado de alquiler de monoambientes es relativamente pequeño, con mayor predominancia de unidades a estrenar respecto del promedio de la oferta y concentrado geográficamente. Estas características le imprimen una mayor variabilidad de precios entre períodos, sobre todo a nivel de barrio.

### 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 (\$ 17.467), Palermo (\$ 13.049) y Núñez (\$ 12.905); en tanto, Liniers (\$ 8.069) y Barracas (\$ 8.854) mostraron los menores precios.

En términos de dinámica, San Nicolás y Villa Urquiza resultaron los barrios de mayor incremento interanual (45,1% y 44,2%, respectivamente). Los barrios en los cuales se dieron las menores subas fueron Villa Gral. Mitre (17,2%) y Puerto Madero (18,0%).

**Cuadro 3.2** Precio promedio mensual (pesos) de departamentos en alquiler de 2 ambientes usados (en base a 43 m<sup>2</sup>) por barrio y variación porcentual interanual. Barrios seleccionados. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre. Años 2017/2018

Barrio	2do. trimestre de 2017	2do. trimestre de 2018	Variación interanual (%)
	(\$)		
<b>Promedio Ciudad</b>	<b>8.260</b>	<b>11.220</b>	<b>35,8</b>
Almagro	7.583	10.416	37,4
Balvanera	6.952	9.307	33,9
Barracas	7.136	8.854	24,1
Belgrano	8.791	11.883	35,2
Boedo	7.279	10.164	39,6
Caballito	7.931	10.382	30,9
Chacarita	8.276	11.383	37,5
Colegiales	9.129	12.577	37,8
Flores	6.732	9.501	41,1
Floresta	6.654	9.062	36,2
Liniers	5.668	8.069	42,4
Monte Castro	7.245	9.899	36,6
Montserrat	7.376	9.726	31,9
Núñez	8.984	12.905	43,6
Palermo	9.846	13.049	32,5
Parque Avellaneda	///	9.138	///
Parque Chacabuco	7.316	9.837	34,5
Puerto Madero	14.803	17.467	18,0
Recoleta	9.021	12.057	33,7
Saavedra	8.803	12.506	42,1
San Cristóbal	7.273	9.572	31,6
San Nicolás	6.755	9.799	45,1
Villa Crespo	7.968	10.904	36,8
Villa del Parque	7.158	9.726	35,9
Villa Devoto	7.316	9.615	31,4
Villa Gral. Mitre	7.629	8.938	17,2
Villa Pueyrredón	7.882	9.853	25,0
Villa Urquiza	8.074	11.642	44,2

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

**Nota:** datos provisionales.

Los datos presentados pueden diferir de los publicados anteriormente por cambios metodológicos en el cálculo del precio por m<sup>2</sup>.

**Fuente:** Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Economía y Finanzas 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 (\$ 18.611), Núñez (\$ 18.421) y Belgrano (\$ 18.217); y los más accesibles fueron Flores (\$ 14.048) y Balvanera (\$ 14.919).

En el último trimestre, Retiro evidenció el aumento más pronunciado (44,4%), seguido por Balvanera y Flores, con alzas, ambos, de 44,0%; en tanto, Palermo (20,9%) y Villa Crespo (21,8%) acumularon los menores incrementos.

**Cuadro 3.3** Precio promedio mensual (pesos) de departamentos en alquiler de 3 ambientes usados (en base a 70 m<sup>2</sup>) por barrio y variación porcentual interanual. Barrios seleccionados. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre. Años 2017/2018

Barrio	2do. trimestre de 2017	2do. trimestre de 2018	Variación interanual (%)
	(\$)		
<b>Promedio Ciudad</b>	<b>13.069</b>	<b>17.143</b>	<b>31,2</b>
Almagro	12.236	16.580	35,5
Balvanera	10.358	14.919	44,0
Belgrano	13.870	18.217	31,3
Caballito	11.830	16.198	36,9
Colegiales	13.161	17.444	32,5
Flores	9.757	14.048	44,0
Núñez	13.705	18.421	34,4
Palermo	15.395	18.611	20,9
Parque Chacabuco	///	16.126	///
Recoleta	13.251	17.665	33,3
Retiro	12.186	17.602	44,4
Villa Crespo	13.452	16.380	21,8
Villa del Parque	11.022	15.759	43,0
Villa Devoto	11.473	15.228	32,7
Villa Urquiza	13.592	17.974	32,2

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

**Nota:** datos provisorios.

Los datos presentados pueden diferir de los publicados anteriormente por cambios metodológicos en el cálculo del precio por m<sup>2</sup>.

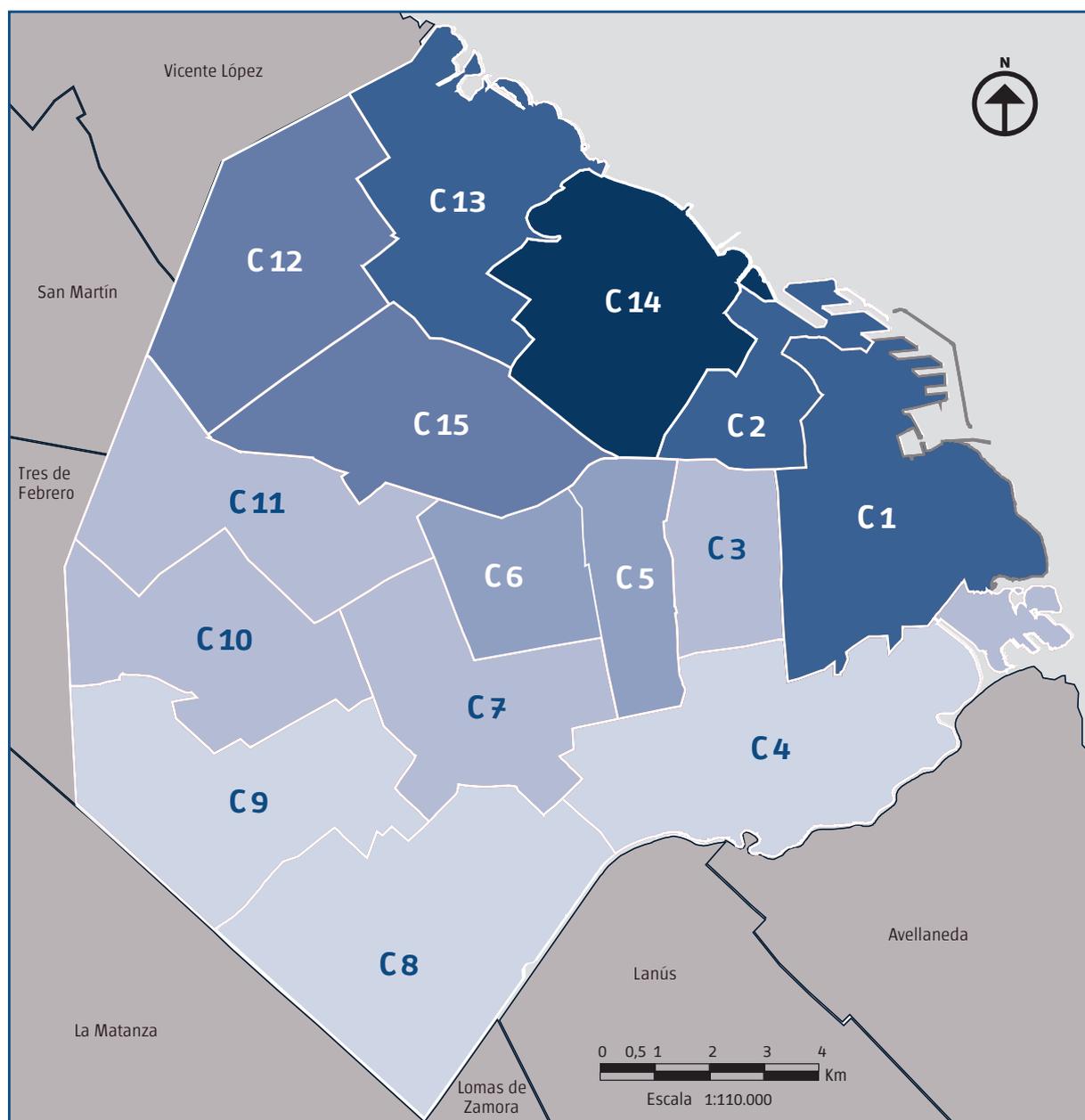
**Fuente:** Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Economía y Finanzas GCBA), sobre la base de datos *Argenprop*.

## 4. Precio de departamentos usados 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 los

monoambientes), 9 (para los 2 ambientes) y 4 (para los 3 ambientes). En tanto, los alquileres más elevados para los tres subconjuntos correspondieron todos ellos a departamentos en la Comuna 14. La valuación inmobiliaria diferencial se basa en factores históricos de conexión y acceso, calidad urbanística y arquitectónica del entorno y factores socioculturales, 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 2018



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

No se calcula
  Hasta 7.499
  Entre 7.500 y 7.999
  Entre 8.000 y 8.499
  Entre 8.500 y 8.999
  9.000 y más

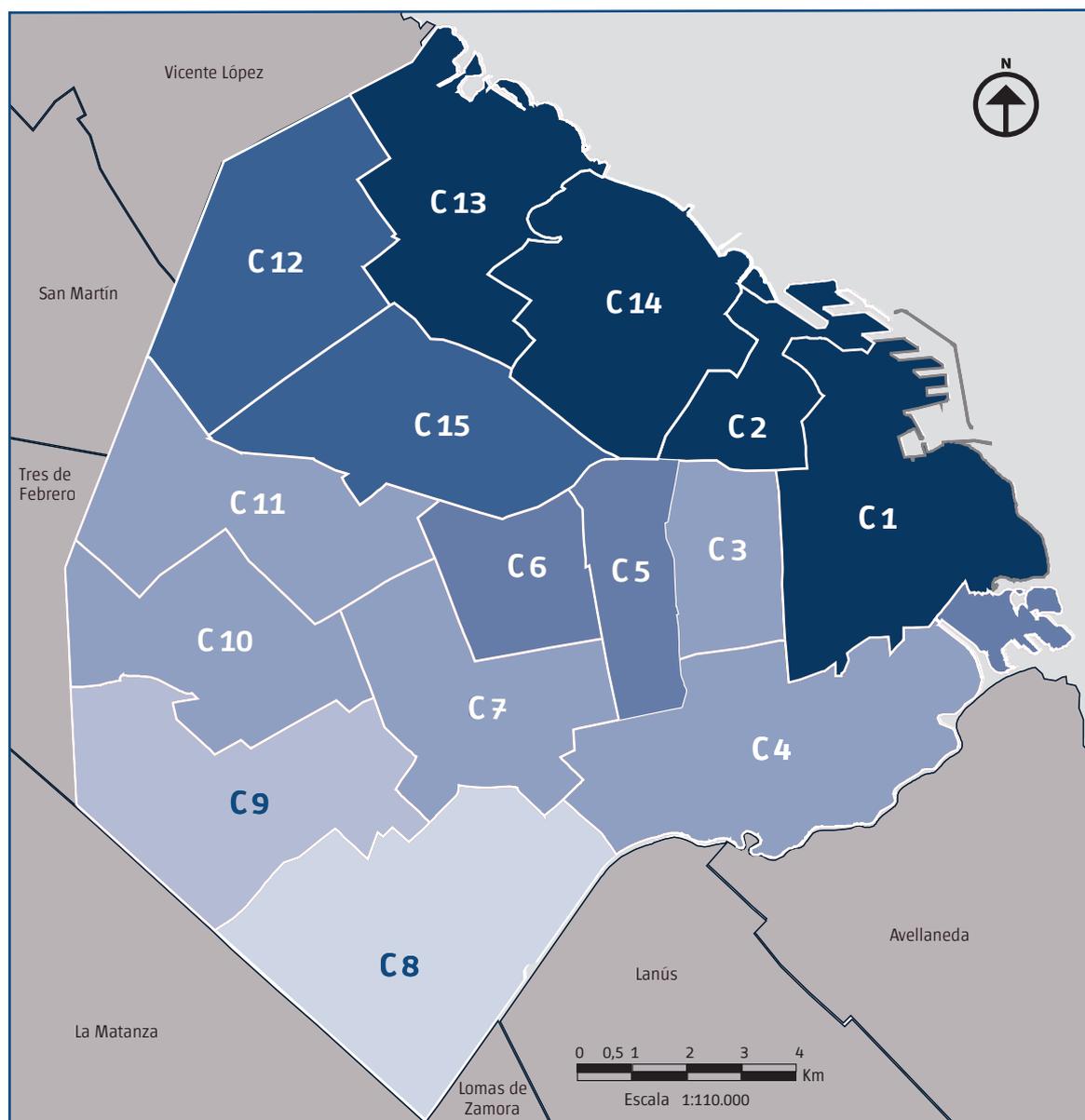
**Nota:** datos provisionarios.

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 las Comuna 4, 8 y 9 es inferior al mínimo requerido para su publicación).

Los precios son calculados en base a una unidad de 30 m<sup>2</sup>.

**Fuente:** Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Economía y Finanzas 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 2018



**Precio promedio de un departamento de 2 ambiente usado (\$)**

- No se calcula
- Hasta 8.399
- Entre 8.400 y 9.599
- Entre 9.600 y 10.799
- Entre 10.800 y 11.999
- 12.000 y más

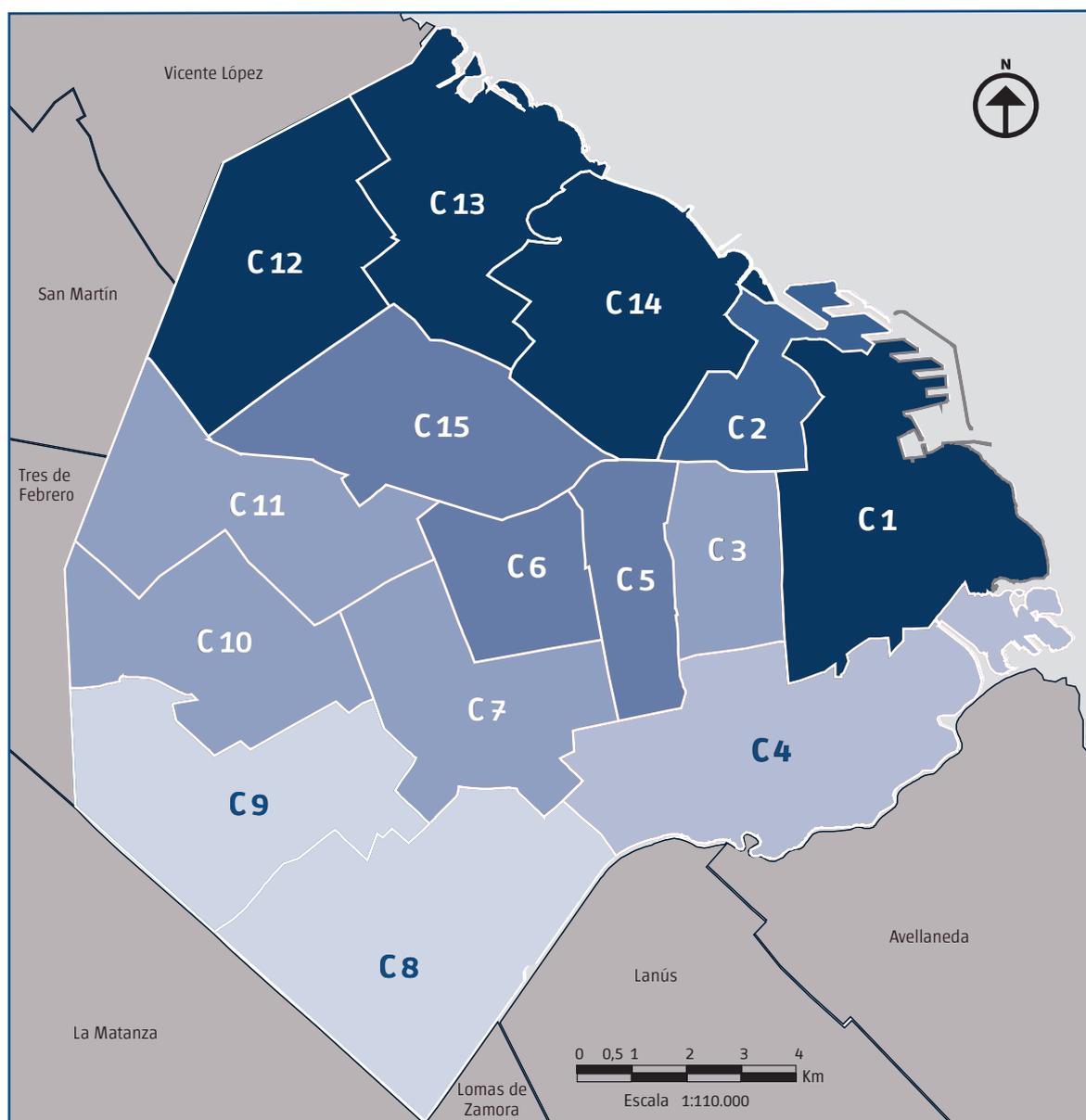
**Nota:** datos provisionarios.

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 m<sup>2</sup>.

**Fuente:** Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Economía y Finanzas 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 2018



**Precio promedio de un departamento de 3 ambiente usado (\$)**

No se calcula
  Hasta 14.399
  Entre 14.400 y 15.599
  Entre 15.600 y 16.799
  Entre 16.800 y 17.999
  18.000 y más

**Nota:** datos provisionales.

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 las Comunas 8 y 9 es inferior al mínimo requerido para su publicación).

Los precios son calculados en base a una unidad de 70 m<sup>2</sup>.

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

En particular, en el segundo trimestre de 2018 la dispersión de precios se hizo más marcada en el segmento de los departamentos de 2 ambientes, donde una unidad tipo de 43 m<sup>2</sup> se cotizó un 56,5% más en la Comuna 14 (\$ 13.049) que en la Comuna 9 (\$ 8.337). La brecha de precios entre la renta máxima y mínima alcanzó el 37,9% para los usados de 1 ambiente (Comuna 14, \$ 9.861; Comuna 10, \$ 7.150) y el 34,2% para los departamentos de 3 ambientes (Comuna 14, \$ 18.611; Comuna 4; \$ 13.868).

Por otra parte, se verifica que el mínimo de amplitud se observó en la Comuna 14, donde un departamento de 3 ambientes fue un 88,7% más costoso que uno de 1 ambiente. En el otro extremo, en la Comuna 12 la diferencia alcanzó, en el mismo período, el 123,4%. En la mayor parte de las comunas (9 de 12), el alquiler 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 2018

Comuna	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes
	(\$)		
<b>Promedio Ciudad</b>	<b>8.341</b>	<b>11.220</b>	<b>17.143</b>
Comuna 1	8.619	12.080	18.385
Comuna 2	8.895	12.057	17.665
Comuna 3	7.263	9.387	14.923
Comuna 4	///	9.018	13.868
Comuna 5	7.766	10.383	16.412
Comuna 6	7.930	10.382	16.198
Comuna 7	7.192	9.593	14.518
Comuna 8	///	///	///
Comuna 9	///	8.337	///
Comuna 10	7.150	9.268	14.781
Comuna 11	7.253	9.530	15.425
Comuna 12	8.069	11.503	18.021
Comuna 13	8.980	12.288	18.114
Comuna 14	9.861	13.049	18.611
Comuna 15	8.339	10.928	16.434

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

**Nota:** datos provisorios.

Para el cálculo de precio promedio por unidad se considera una superficie de 30 m<sup>2</sup> para 1 ambiente; 43 m<sup>2</sup> para 2 ambientes; y para 3 ambientes, 70 m<sup>2</sup>.

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

También es posible acceder a información estadística sobre la Ciudad de Buenos Aires en **[www.estadisticaciudad.gob.ar](http://www.estadisticaciudad.gob.ar)**  
Para consultas dirijase al Departamento Documentación y Atención al Usuario a **[cdocumentacion@estadisticaciudad.gob.ar](mailto:cdocumentacion@estadisticaciudad.gob.ar)**



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



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