

Dinámica del mercado de alquiler de departamentos. 3er. trimestre de 2018

Informe
de resultados | 1319



Noviembre de 2018

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



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

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 usados 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 usados en alquiler por comuna	11

Resumen ejecutivo

En el tercer trimestre de 2018 se observó un incremento en el precio del m² en alquiler, que promedió un 35,8% para los monoambientes usados, un 31,8% para los departamentos de 2 ambientes usados y un 25,8% para las unidades usadas de 3 ambientes. De esta manera, en todos los casos se registra una desaceleración respecto de las subas computadas en el trimestre previo, más acentuada para los departamentos de mayor tamaño.

El alza de los alquileres para las unidades de 2 y 3 ambientes fue menor 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 julio/septiembre, alcanzó un 34,7%¹ en términos interanuales; en tanto, la evolución de los monoambientes continuó levemente por encima. Cabe recordar que desde el segundo trimestre de 2017 hasta abril/junio de 2018 ininterrumpidamente, los alquileres de la Ciudad se valorizaron a una tasa superior a la registrada por la trayectoria de los precios al consumidor.

Por barrio, los precios más elevados computados para los monoambientes usados se verificaron en Palermo (\$ 10.120) y Recoleta (\$ 9.599); en tanto, los departamentos de menor valor se observaron en Liniers (\$ 7.029) y Floresta (\$ 7.032).

Para el caso de los usados de 2 ambientes, los mayores precios correspondieron a unidades de Puerto Madero (\$ 21.635) y Palermo (\$ 13.876); en Villa Luro (\$ 9.461) y Vélez Sarsfield (\$ 9.542) se encontraron las rentas medias más bajas.

Para un departamento usado de 3 ambientes, Núñez (\$ 20.050) y Palermo (\$ 19.749) constituyeron los barrios más costosos; en el otro extremo se posicionaron Villa Gral. Mitre (\$ 14.631) y Liniers (\$ 14.929).

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 10; Floresta, Monte Castro, Vélez Sarsfield, Versalles, Villa Luro y Villa Real) alcanzó, entre julio y septiembre, el 44,7%.

¹ Dato provisorio.

Dinámica del mercado de alquiler de departamentos. 3er. 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 tercer 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*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 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 m²; de 43 m² para los de 2 ambientes y de 70 m² para los de 3 ambientes³. 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 julio y septiembre de 2018.

3 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

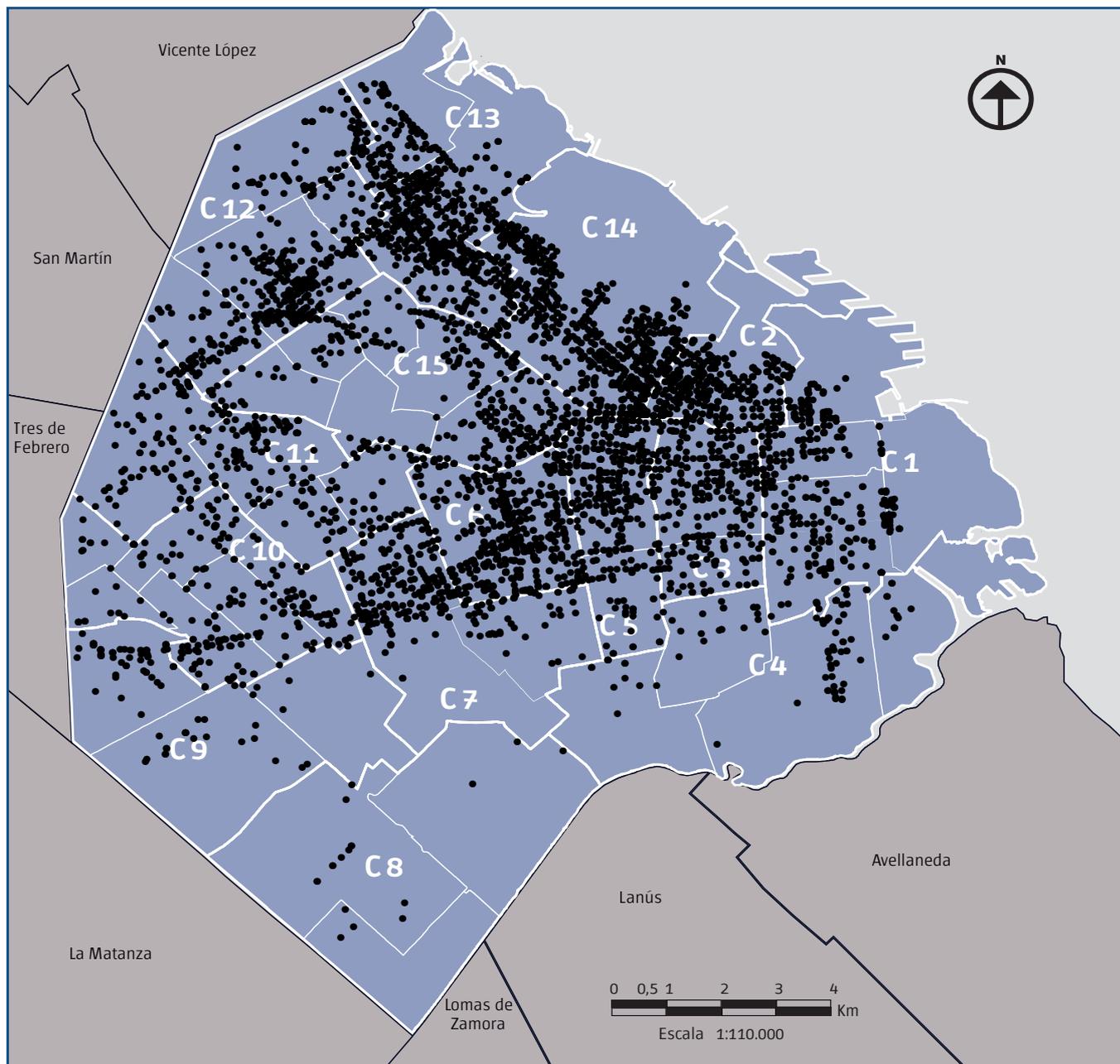
2.1 Distribución de la oferta de unidades

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 Ciudad⁴.

En particular, en el tercer trimestre de 2018 las publicaciones correspondieron en mayor medida a unidades ubicadas en los barrios tradicionales de Palermo (15,5%), Recoleta (9,0%), Caballito (8,1%) y Belgrano (7,2%). Junto a las localizadas en Villa Urquiza y Almagro (con un aporte conjunto del 10,6%) 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 11,0% de los departamentos disponibles para alquilar entre julio y septiembre.

4 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. 3er. trimestre de 2018



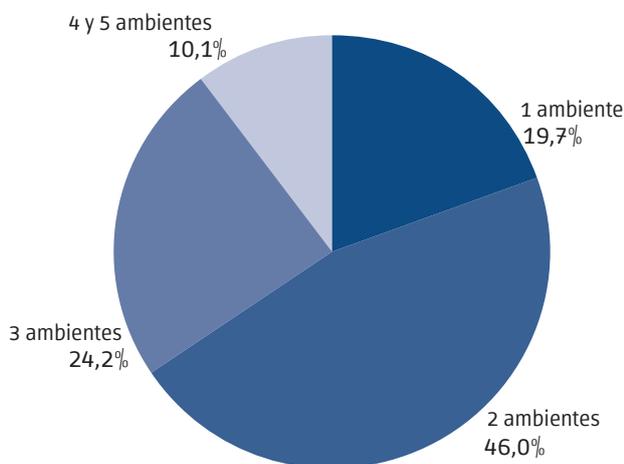
Nota: cada punto puede representar un departamento, departamentos muy próximos, o bien un edificio con más de un departamento en alquiler.
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Economía y Finanzas GCBA), sobre la base de datos de *Argenprop*.

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 46,0% del total de las publicaciones efectuadas en el período. El segmento de 3 ambientes (24,2%) superó en peso al conjunto de los departamentos de 1 ambiente (19,7%). 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 10,7% 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.

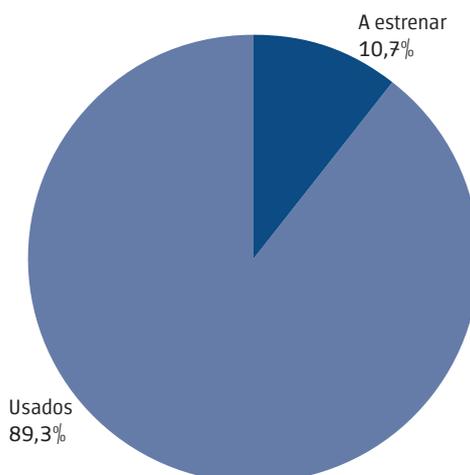
Gráfico 2.1 Distribución porcentual de departamentos en alquiler por cantidad de ambientes. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2018



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. 3er. 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 2, 13 y 14), además de en Caballito (Comuna 6). En particular en la Comuna 2, la incidencia de los departamentos de 4 y 5 ambientes superó por 4,2 puntos porcentuales –p.p.– la participación media de este segmento en el total.

Por el contrario, las Comunas 9, 10, 11 y 12 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 1 tuvieron una mayor representación de monoambientes en alquiler en el tercer trimestre, totalizando el 27,7% y 24,3% respectivamente, *versus* el 19,7% 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 las Comunas 9 y 10 y, en menor medida en la 12 y 11, 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. 3er. trimestre de 2018

Comuna	Total	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes	4 y 5 ambientes	Total	Usados	A estrenar
Promedio Ciudad	100,0	19,7	46,0	24,2	10,1	100,0	89,3	10,7
Comuna 1	100,0	24,3	42,2	21,3	12,2	100,0	87,8	12,2
Comuna 2	100,0	21,8	37,6	26,4	14,3	100,0	93,4	6,6
Comuna 3	100,0	20,0	46,2	25,8	8,1	100,0	92,7	7,3
Comuna 4	100,0	13,1	49,5	26,3	11,1	100,0	89,9	10,1
Comuna 5	100,0	17,2	50,9	24,1	7,8	100,0	93,8	6,3
Comuna 6	100,0	17,0	42,5	27,5	13,0	100,0	92,9	7,1
Comuna 7	100,0	13,7	54,6	21,1	10,6	100,0	90,1	9,9
Comuna 8	///	///	///	///	///	///	///	///
Comuna 9	100,0	19,0	52,4	23,8	4,8	100,0	79,8	20,2
Comuna 10	100,0	27,7	46,1	21,8	4,4	100,0	79,1	20,9
Comuna 11	100,0	23,4	46,0	24,9	5,7	100,0	85,8	14,2
Comuna 12	100,0	22,3	52,8	19,8	5,1	100,0	85,3	14,7
Comuna 13	100,0	15,2	44,2	28,3	12,3	100,0	92,0	8,0
Comuna 14	100,0	19,3	43,6	24,9	12,3	100,0	88,0	12,0
Comuna 15	100,0	22,3	52,7	17,2	7,8	100,0	87,2	12,8

/// 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 tercer 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 (35,8% interanual), alcanzando, en promedio, \$ 8.812 para una unidad base de 30 m². Las unidades de 2 ambientes le siguieron con una evolución positiva menor, del 31,8%, y las de 3 ambientes

mostraron el crecimiento más bajo, del 25,8%: así, los 2 ambientes se valoraron en \$ 11.826 –para 43 m²– y los departamentos de 3 ambientes en \$ 17.822 –para una unidad base de 70 m²–.

Por su parte, el tamaño promedio se ubicó dentro del parámetro histórico de cada segmento y alcanzó, en el trimestre, 32 m² para los monoambientes, 42 m² para los 2 ambientes y 67 m² 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 23 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. 3er. trimestre de 2018

Departamentos	Precio promedio (unidad base)		Promedio Ciudad		
	\$	Variación interanual (%)	Precio por m ² (\$)	Tamaño (m ²)	Antigüedad (años)
1 ambiente	8.812	35,8	293,7	32	23
2 ambientes	11.826	31,8	275,0	42	27
3 ambientes	17.822	25,8	254,6	67	34

Nota: datos provisorios.

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: 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 (\$ 10.120), Recoleta (\$ 9.599) y Belgrano (\$ 9.167); en el extremo opuesto, se ubicaron en Liniers (\$ 7.029), Floresta (\$ 7.032) y Monte Castro (\$ 7.353).

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 Urquiza (45,8%) y Villa Crespo (43,7%); en tanto, los barrios en los cuales se dieron los menores incrementos fueron Villa Devoto (23,4%) y Villa Pueyrredón (26,6%)⁵.

⁵ 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.

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. 3er. trimestre. Años 2017/2018

Barrio	3er. trimestre de 2017	3er. trimestre de 2018	Variación interanual (%)
	(\$)		
Promedio Ciudad	6.487	8.812	35,8
Almagro	6.433	9.110	41,6
Belgrano	7.238	9.167	26,7
Caballito	5.949	8.365	40,6
Flores	5.375	7.457	38,7
Floresta	5.519	7.032	27,4
Liniers	5.227	7.029	34,5
Monte Castro	5.449	7.353	34,9
Palermo	7.257	10.120	39,4
Recoleta	6.975	9.599	37,6
Villa Crespo	6.230	8.954	43,7
Villa del Parque	5.747	8.085	40,7
Villa Devoto	6.008	7.413	23,4
Villa Ortúzar	///	8.536	///
Villa Pueyrredón	6.385	8.086	26,6
Villa Urquiza	5.950	8.674	45,8

/// 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 m².

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Economía y Finanzas 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 (\$ 21.653), Palermo (\$ 13.876) y Núñez (\$ 13.344); en tanto, Villa Luro (\$ 9.461) y Vélez Sarsfield (\$ 9.542) mostraron los menores precios.

En términos de dinámica, Saavedra y Puerto Madero resultaron los barrios de mayor incremento interanual (43,0% y 41,5%, respectivamente). Por el contrario, las menores subas se verificaron en Recoleta (28,0%) y Villa Ortúzar (29,4%).

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. 3er. trimestre. Años 2017/2018

Barrio	3er. trimestre de 2017	3er. trimestre de 2018	Variación interanual (%)
	(\$)		
Promedio Ciudad	8.975	11.826	31,8
Almagro	8.208	11.200	36,4
Balvanera	7.718	10.511	36,2
Belgrano	9.766	13.043	33,6
Caballito	8.418	11.246	33,6
Colegiales	9.580	12.641	32,0
Flores	7.495	10.049	34,1
Núñez	9.582	13.344	39,3
Palermo	10.015	13.876	38,6
Puerto Madero	15.308	21.653	41,5
Recoleta	9.923	12.703	28,0
Saavedra	8.957	12.807	43,0
San Cristóbal	7.758	10.331	33,2
San Nicolás	7.679	10.833	41,1
Velez Sarsfield	7.151	9.542	33,4
Villa del Parque	7.643	10.049	31,5
Villa Gral. Mitre	7.292	9.817	34,6
Villa Luro	7.047	9.461	34,3
Villa Ortúzar	8.807	11.395	29,4
Villa Pueyrredón	7.987	10.961	37,2
Villa Santa Rita	7.794	10.402	33,5
Villa Urquiza	9.162	12.348	34,8

/// 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 m².

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 Núñez (\$ 20.050), Palermo (\$ 19.749) y Belgrano (\$ 19.677); y los más accesibles fueron Villa Gral. Mitre (\$ 14.631) y Liniers (\$ 14.929).

En el último trimestre, Balvanera evidenció el aumento más pronunciado (45,4%), seguido por Flores (42,1%); en tanto, Colegiales (16,6%) y Palermo (21,3%) 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. 3er. trimestre. Años 2017/2018

Barrio	3er. trimestre de 2017	3er. trimestre de 2018	Variación interanual (%)
	(\$)		
Promedio Ciudad	14.171	17.822	25,8
Almagro	12.292	16.849	37,1
Balvanera	10.837	15.758	45,4
Belgrano	14.735	19.677	33,5
Caballito	12.615	17.010	34,8
Colegiales	15.937	18.578	16,6
Flores	11.283	16.032	42,1
Liniers	10.773	14.929	38,6
Núñez	15.027	20.050	33,4
Palermo	16.285	19.749	21,3
Recoleta	14.322	18.370	28,3
Villa Crespo	12.963	17.407	34,3
Villa del Parque	12.882	16.477	27,9
Villa Devoto	12.546	17.396	38,7
Villa Gral. Mitre	///	14.631	///
Villa Luro	///	15.151	///
Villa Santa Rita	///	15.914	///
Villa Urquiza	14.969	18.438	23,2

/// 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 m².

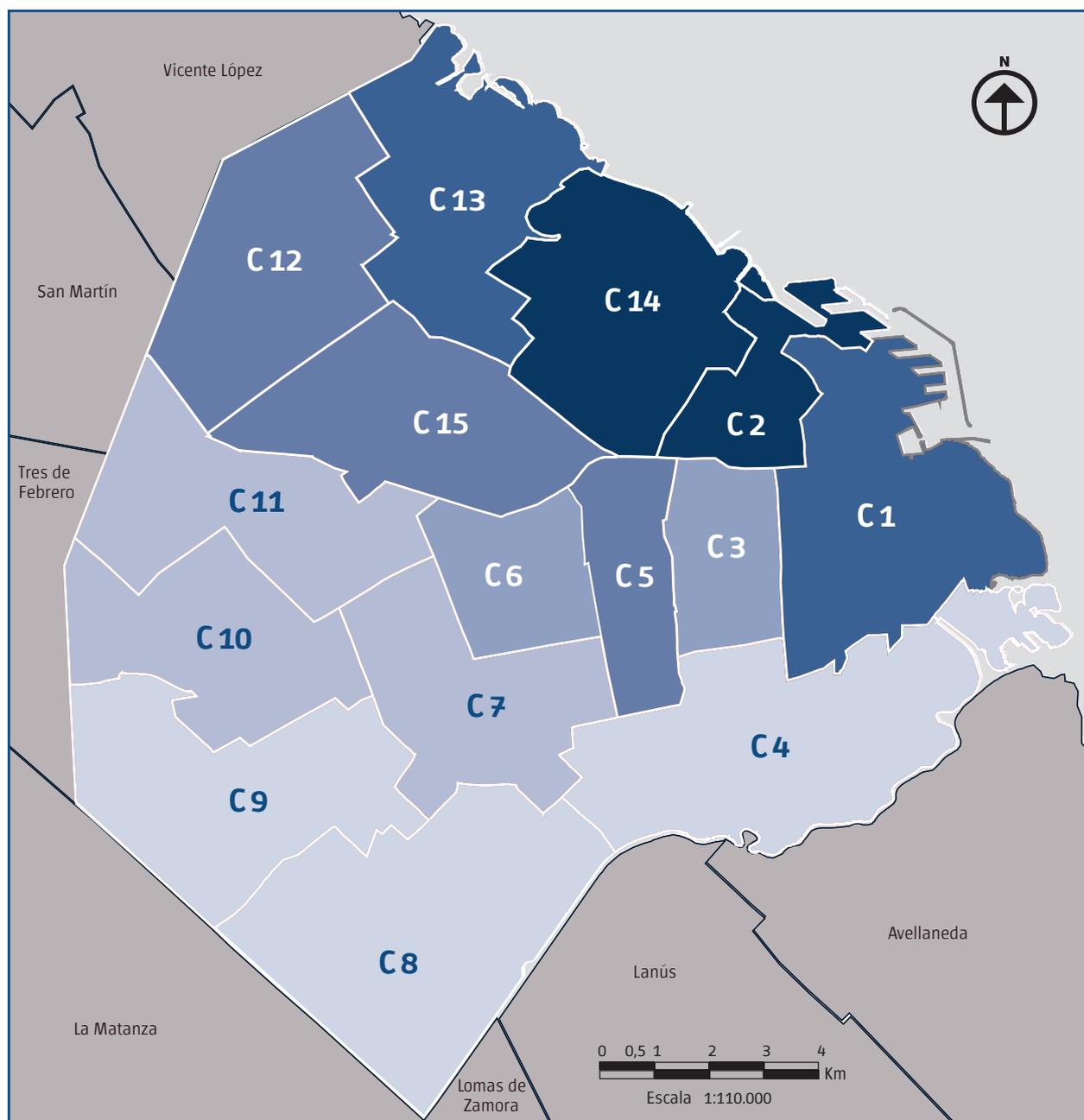
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Economía y Finanzas GCBA), sobre la base de datos *Argenprop*.

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 suroeste de la Ciudad y los topes máximos al norte. Esto significó que, en promedio en el tercer trimestre, los alquileres

más accesibles se ubicaran en la Comuna 10; en tanto, los más elevados para los tres subconjuntos correspondieron 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. 3er. trimestre de 2018



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

No se calcula
 Hasta 7.999
 Entre 8.000 y 8.499
 Entre 8.500 y 8.999
 Entre 9.000 y 9.499
 9.500 y más

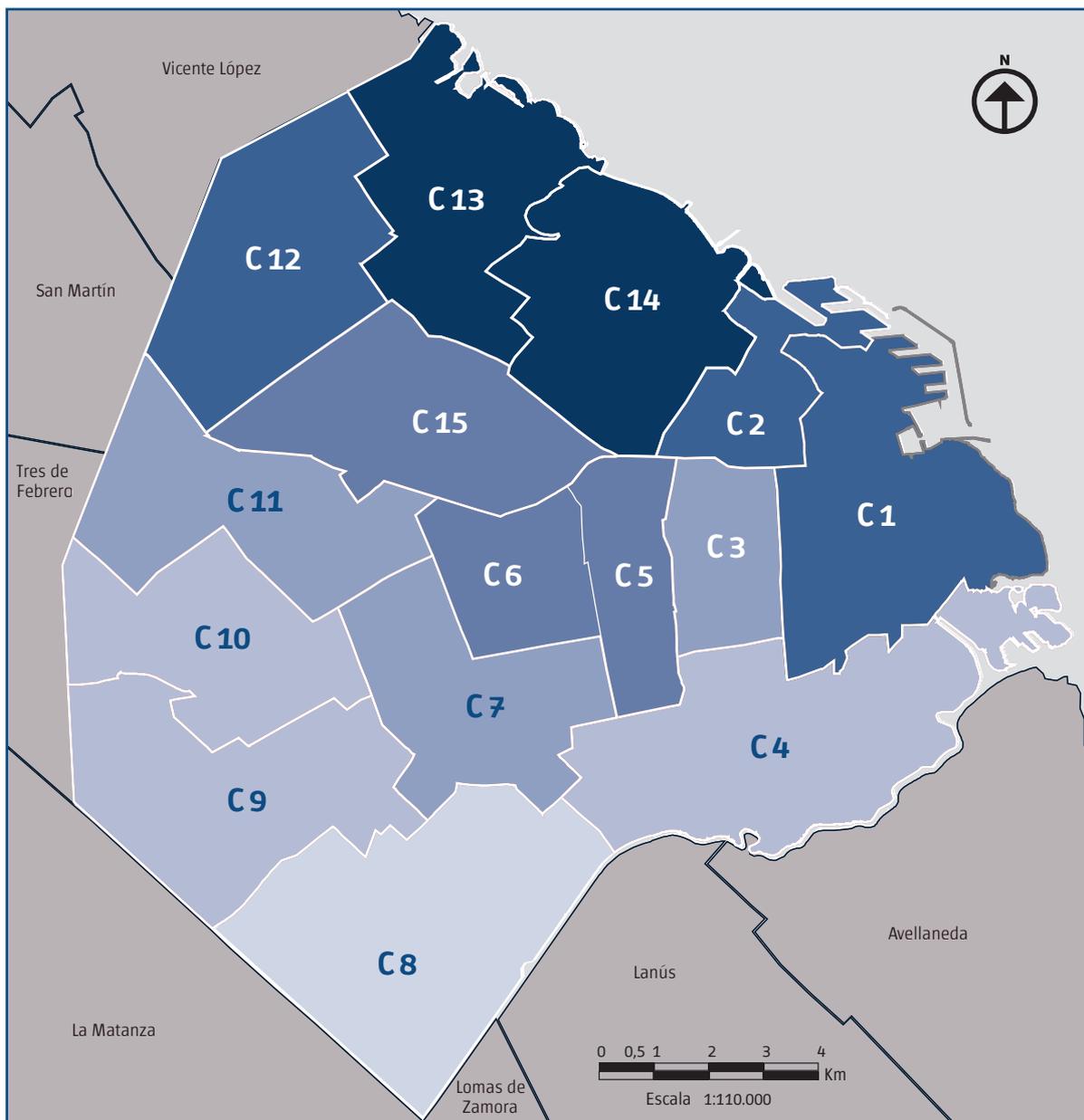
Nota: datos provisorios.

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 m².

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. 3er. trimestre de 2018



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

- No se calcula
- Hasta 9.999
- Entre 10.000 y 10.999
- Entre 11.000 y 11.999
- Entre 12.000 y 12.999
- 13.000 y más

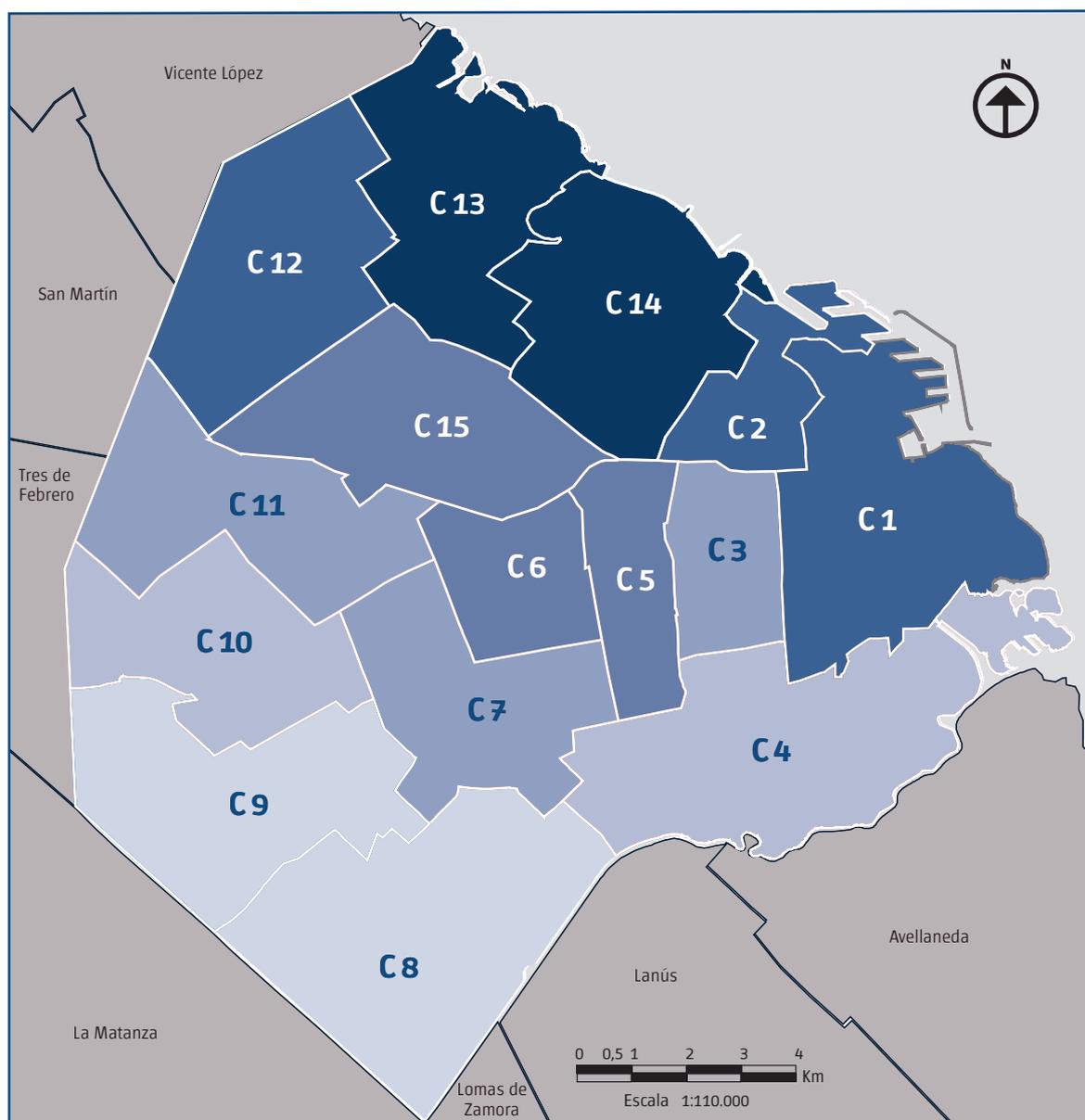
Nota: datos provisorios.

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.

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. 3er. trimestre de 2018



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

No se calcula
 Hasta 14.999
 Entre 15.000 y 16.499
 Entre 16.500 y 17.999
 Entre 18.000 y 19.499
 19.500 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 m².

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

En particular, en el tercer 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 m² se cotizó un 44,7% más en la Comuna 14 (\$ 13.876) que en la Comuna 10 (\$ 9.592). La brecha de precios entre la renta máxima y mínima alcanzó el 37,9% para los usados de 1 ambiente (Comuna 14, \$ 10.120; Comuna 10, \$ 7.340) y el 34,4% para los departamentos de 3 ambientes (Comuna 14, \$ 19.749; Comuna 10, \$ 14.689).

Por otra parte, en la Comuna 3 un departamento de 3 ambientes fue un 86,0% más costoso que uno de 1 ambiente (menor amplitud). En el otro extremo, en la Comuna 7 la diferencia alcanzó, en el mismo período, el 118,8%. En la mayor parte de las comunas (8 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. 3er. trimestre de 2018

Comuna	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes
	(\$)		
Promedio Ciudad	8.812	11.826	17.822
Comuna 1	9.132	12.961	18.587
Comuna 2	9.599	12.703	18.370
Comuna 3	8.441	10.456	15.702
Comuna 4	///	9.739	14.908
Comuna 5	8.907	11.288	16.764
Comuna 6	8.365	11.246	17.010
Comuna 7	7.491	10.441	16.388
Comuna 8	///	///	///
Comuna 9	///	9.708	///
Comuna 10	7.340	9.592	14.689
Comuna 11	7.850	10.541	16.415
Comuna 12	8.531	12.247	18.557
Comuna 13	9.109	13.029	19.514
Comuna 14	10.120	13.876	19.749
Comuna 15	8.821	11.964	17.841

/// 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 m² para 1 ambiente; 43 m² para 2 ambientes; y para 3 ambientes, 70 m².

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**
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)