

# Dinámica del mercado de alquiler de departamentos. 1er. trimestre de 2019

Informe  
de resultados | 1363



Junio de 2019



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

## Resumen ejecutivo

En el primer trimestre de 2019 se observó un incremento en el precio del m<sup>2</sup> en alquiler de los departamentos usados, que promedió un 34,3% para los monoambientes, un 33,9% para los departamentos de 2 ambientes y un 25,6% para las unidades de 3 ambientes. En términos interanuales, el incremento en el valor de los alquileres verificó una aceleración respecto del trimestre previo, para los 2 y 3 ambientes (2,8 y 0,7 puntos porcentuales —p.p.— respectivamente). En tanto para los monoambientes, el comportamiento alcista registrado en el período previo se desaceleró (-1,6%).

El alza de los precios de los alquileres para todas las unidades consideradas fue menor a la variación estimada por el Índice de Precios al Consumidor de la Ciudad de Buenos Aires (IPCBA) que, en promedio para enero/marzo, alcanzó un 50,3%<sup>1</sup> en términos interanuales. De esta manera, por tercer trimestre consecutivo los alquileres se valorizaron a un ritmo muy inferior al registrado por la trayectoria de los precios al consumidor.

Por barrio, los alquileres más elevados computados para los monoambientes usados se verificaron en Palermo (\$11.717) y Belgrano (\$11.596); en tanto, los departamentos de menor valor se observaron en Montserrat (\$8.991) y Flores (\$9.162).

Para el caso de los usados de 2 ambientes, los mayores precios también correspondieron a unidades de Palermo (\$16.199) y Núñez (\$15.265); mientras que en Floresta (\$11.318), Flores y Barracas (\$11.644) se encontraron las rentas medias más bajas.

Para un departamento usado de 3 ambientes, Palermo (\$23.463) y Belgrano (\$22.945) constituyeron los barrios más costosos; en el otro extremo se posicionaron Balvanera (\$16.964) y Flores (\$17.153).

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 el 52,5%.

---

1 Dato provisorio.

## Índice

<b>1</b>	<b>Introducción</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Departamentos en alquiler en la Ciudad</b>	<b>4</b>
2.1	Distribución de la oferta de unidades	4
2.2	Composición de la oferta de unidades por cantidad de ambientes y tipo	6
2.3	Unidades de 1, 2 y 3 ambientes usadas	7
<b>3</b>	<b>Precio de departamentos usados en alquiler por barrio</b>	<b>8</b>
3.1	Precio promedio mensual de departamentos de 1 ambiente	8
3.2	Precio promedio mensual de departamentos de 2 ambientes	9
3.3	Precio promedio mensual de departamentos de 3 ambientes	10
<b>4</b>	<b>Precio de departamentos usados en alquiler por comuna</b>	<b>10</b>

# Dinámica del mercado de alquiler de departamentos. 1er. trimestre de 2019

## 1. Introducción

Este trabajo presenta el análisis de la oferta de departamentos en alquiler en la Ciudad de Buenos Aires durante el primer trimestre de 2019. 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.

2 Corresponde a las unidades ofertadas en el sistema *Argenprop* cuya publicación inicia o modifica alguno de los parámetros de la oferta entre enero y marzo de 2019.

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 actualizada la superficie de las unidades base; la misma se encuentra disponible en la Banco de Datos.

## 2. Departamentos en alquiler en la Ciudad

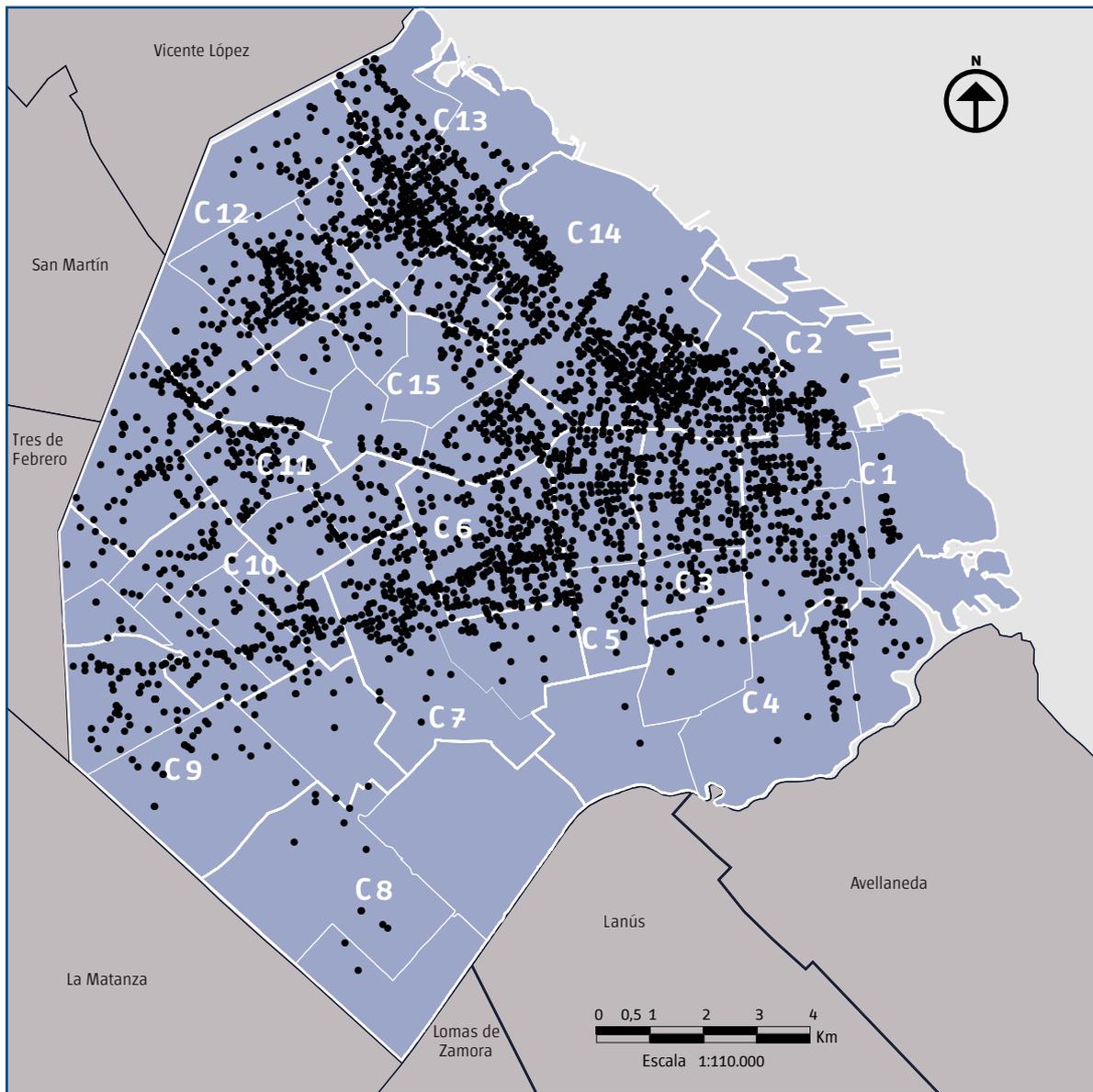
### 2.1 Distribución de la oferta de unidades

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, las publicaciones correspondieron en mayor medida a unidades ubicadas en los barrios tradicionales de Palermo (13,7%), Recoleta (8,1%), Belgrano (7,5%) y Caballito (7,3%). Junto a las localizadas en Villa Urquiza, Almagro y Flores (con un aporte conjunto del 14,6%) concentraron más de la mitad de las publicaciones del período. En el otro extremo, 18 barrios, todos con pesos porcentuales inferiores al 1,0%, totalizaron en forma conjunta apenas el 8,6% de los departamentos disponibles para alquilar entre enero y marzo de 2019.

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. 1er. trimestre de 2019



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

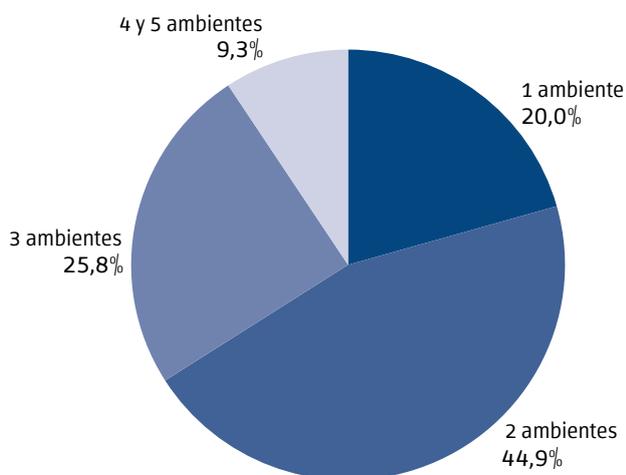
**Fuente:** Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Economía y Finanzas GCBA), sobre la base de datos de *Argenprop*.

## 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 44,9% del total de las publicaciones efectuadas en el período. El segmento de 3 ambientes (25,8%) superó en peso al conjunto de los departamentos de 1 ambiente (20,0%). La participación promedio de los monoambientes se asemeja a la de 2018 (20,5%) y a la media del período 2010/2014; en tanto, que es menor a la de 2015/2017, cuando se observó un valor máximo del 23,9%.

Si se analiza la oferta de departamentos en alquiler por tipo, se observa que las unidades a estrenar representaron el 10,5% del total de publicaciones del trimestre, guarismo bajo para la serie teniendo en cuenta una incidencia media del 14,8% en 2016/2018. Asimismo, los máximos se computaron en 2010/2011 cuando, en promedio, más de 2 de cada 10 unidades ofertadas para alquiler correspondieron a nuevas edificaciones.

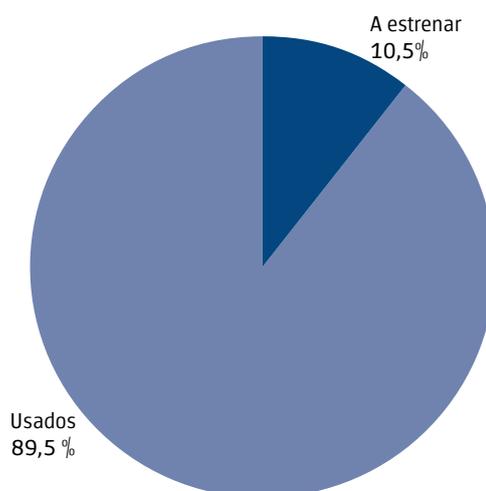
**Gráfico 2.1** Distribución porcentual de departamentos en alquiler por cantidad de ambientes. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2019



**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. 1er. trimestre de 2019



**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 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, 14 y 13). En particular en la Comuna 2, la incidencia de los departamentos –p.p.– la participación media de este segmento en el total.

Por el contrario, las Comunas 9, 12 y 5 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 las edificaciones en altura corresponden a nuevos emprendimientos, de pocos pisos y unidades pequeñas (hasta un dormitorio).

Asimismo, la mayor concentración de monoambientes en alquiler se verificó en las Comunas 10 y 5, totalizando el 25,4% y 24,9% respectivamente, con fracciones muy superiores al 20,0% promedio.

Por otro lado, si bien se trata de comunas con oferta marginal de unidades en el total Ciudad, se mantiene la sobrerrepresentación de departamentos a estrenar en alquiler en las Comunas 9 y 10, situación que indica un nuevo impulso del mercado en el área.

**Cuadro 2.1** Distribución porcentual de departamentos en alquiler por cantidad de ambientes y por tipo según comuna. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2019

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>20,0</b>	<b>44,9</b>	<b>25,8</b>	<b>9,3</b>	<b>100,0</b>	<b>89,5</b>	<b>10,5</b>
Comuna 1	100,0	23,3	39,3	27,0	10,4	100,0	87,2	12,8
Comuna 2	100,0	23,5	35,5	27,1	13,9	100,0	94,0	6,0
Comuna 3	100,0	18,9	53,9	20,5	6,7	100,0	95,7	4,3
Comuna 4	100,0	21,1	41,4	28,9	8,6	100,0	90,6	9,4
Comuna 5	100,0	24,9	46,9	22,0	6,2	100,0	88,5	11,5
Comuna 6	100,0	12,3	48,4	28,9	10,4	100,0	93,6	6,4
Comuna 7	100,0	15,3	50,0	25,8	8,9	100,0	89,8	10,2
Comuna 8	///	///	///	///	///	///	///	///
Comuna 9	100,0	23,8	46,0	27,0	3,2	100,0	74,6	25,4
Comuna 10	100,0	25,4	45,3	21,1	8,2	100,0	77,6	22,4
Comuna 11	100,0	16,8	50,4	26,2	6,6	100,0	89,5	10,5
Comuna 12	100,0	23,2	49,9	21,8	5,1	100,0	83,5	16,5
Comuna 13	100,0	16,8	42,3	28,8	12,2	100,0	92,5	7,5
Comuna 14	100,0	19,9	41,2	26,7	12,2	100,0	92,0	8,0
Comuna 15	100,0	21,9	47,8	23,4	6,9	100,0	88,1	11,9

/// 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 las principales características de su oferta en el primer trimestre de 2019, a través del Cuadro 2.2.

Los departamentos de 1 ambiente fueron los que incrementaron su valor en mayor proporción (34,3% interanual), alcanzando, en promedio, \$10.213 para una unidad base de 30 m<sup>2</sup>. Las unidades de 2 ambientes le siguieron con una evolución positiva algo menor, del 33,9%, y las de 3 ambientes mostraron el crecimiento más bajo, del 25,6%.

Así, los 2 ambientes se valoraron en \$13.767 –para 43 m<sup>2</sup>– y los departamentos de 3 ambientes en \$20.616 –para una unidad base de 70 m<sup>2</sup>–.

El tamaño promedio se ubicó dentro del parámetro histórico de cada segmento y alcanzó 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 que el segmento de 1 ambiente constituyó el más nuevo, con una media de 17 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. 1er. trimestre de 2019

Departamentos	Precio promedio (unidad base)		Promedio Ciudad		
	\$	Variación interanual (%)	Precio por m <sup>2</sup> (\$)	Tamaño (m <sup>2</sup> )	Antigüedad (años)
1 ambiente	10.213	34,3	340,4	32	17
2 ambientes	13.767	33,9	320,2	42	26
3 ambientes	20.616	25,6	294,5	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 (\$11.717), Belgrano (\$11.596) y Recoleta (\$11.276); en el extremo opuesto se ubicaron Montserrat (\$8.991), Flores (\$9.162) y Caballito (\$9.454).

En cuanto a la evolución interanual de los precios de alquiler, resaltan entre los barrios de la Ciudad con los mayores aumentos del trimestre: Belgrano (43,4%) y Balvanera (42,6%); en tanto, los menores incrementos se verificaron en Caballito (23,1%) y Villa Crespo (29,9%)<sup>5</sup>.

<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.

**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. 1er. trimestre. Años 2018/2019

Barrio	1er. trimestre de 2018	1er. trimestre de 2019	Variación interanual (%)
	(\$)		
<b>Promedio Ciudad</b>	<b>7.607</b>	<b>10.213</b>	<b>34,3</b>
Almagro	7.780	10.442	34,2
Balvanera	6.788	9.679	42,6
Belgrano	8.089	11.596	43,4
Caballito	7.680	9.454	23,1
Flores	6.719	9.162	36,4
Montserrat	///	8.991	///
Núñez	///	11.026	///
Palermo	8.643	11.717	35,6
Recoleta	8.555	11.276	31,8
San Nicolás	7.200	9.754	35,5
Villa Crespo	8.066	10.476	29,9
Villa Urquiza	7.264	10.188	40,3

/// 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*.

### 3.2 Precio promedio mensual de departamentos de 2 ambientes

Para el segmento de 2 ambientes usados, los barrios que promediaron los mayores valores de alquiler fueron Palermo (\$16.199), Núñez (\$15.265) y Saavedra (\$14.854); en tanto, Floresta (\$11.318), Flores y Barracas (\$11.644) mostraron los menores precios.

En términos de dinámica, Balvanera y Villa Devoto resultaron los barrios de mayor incremento interanual (43,5% y 40,5%, respectivamente). Por el contrario, las menores subas se verificaron en Parque Chacabuco (29,8%) y Flores (30,2%).

**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. 1er. trimestre. Años 2018/2019

Barrio	1er. trimestre de 2018	1er. trimestre de 2019	Variación interanual (%)
	(\$)		
<b>Promedio Ciudad</b>	<b>10.279</b>	<b>13.767</b>	<b>33,9</b>
Almagro	9.598	13.190	37,4
Balvanera	8.958	12.856	43,5
Barracas	///	11.644	///
Belgrano	11.121	14.774	32,8
Boedo	///	12.369	///
Caballito	9.356	13.022	39,2
Colegiales	10.643	14.642	37,6
Flores	8.940	11.644	30,2
Floresta	///	11.318	///
Núñez	11.421	15.265	33,7
Palermo	12.152	16.199	33,3
Parque Chacabuco	9.803	12.721	29,8
Recoleta	11.211	14.683	31,0
Retiro	///	14.455	///
Saavedra	///	14.854	///
San Cristóbal	8.822	11.966	35,6
San Nicolás	8.487	11.682	37,7
Villa Crespo	10.018	14.003	39,8
Villa del Parque	8.725	11.971	37,2
Villa Devoto	9.291	13.057	40,5
Villa Gral. Mitre	///	11.890	///
Villa Luro	///	11.868	///
Vila Urquiza	10.665	14.315	34,2

/// 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 (\$23.463), Belgrano (\$22.945) y Colegiales (\$22.466); y los más accesibles fueron Balvanera (\$16.964) y Flores (\$17.153).

En el primer trimestre, Flores evidenció el aumento más pronunciado (36,9%), seguido por Colegiales (33,8%); en tanto, Villa Crespo (18,1%) y Villa del Parque (19,8%) 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. 1er. trimestre. Años 2018/2019

Barrio	1er. trimestre de 2018	1er. trimestre de 2019	Variación interanual (%)
	(\$)		
<b>Promedio Ciudad</b>	<b>16.418</b>	<b>20.616</b>	<b>25,6</b>
Almagro	15.506	19.668	26,8
Balvanera	13.741	16.964	23,5
Belgrano	17.567	22.945	30,6
Caballito	15.993	19.339	20,9
Colegiales	16.795	22.466	33,8
Flores	12.526	17.153	36,9
Núñez	17.061	20.656	21,1
Palermo	18.092	23.463	29,7
Parque Chacabuco	///	19.264	///
Recoleta	17.051	22.270	30,6
Retiro	15.940	20.986	31,7
San Nicolás	///	17.684	///
Villa Crespo	16.175	19.098	18,1
Villa del Parque	15.102	18.097	19,8
Villa Devoto	///	19.108	///
Villa Urquiza	16.754	21.968	31,1

/// 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>.

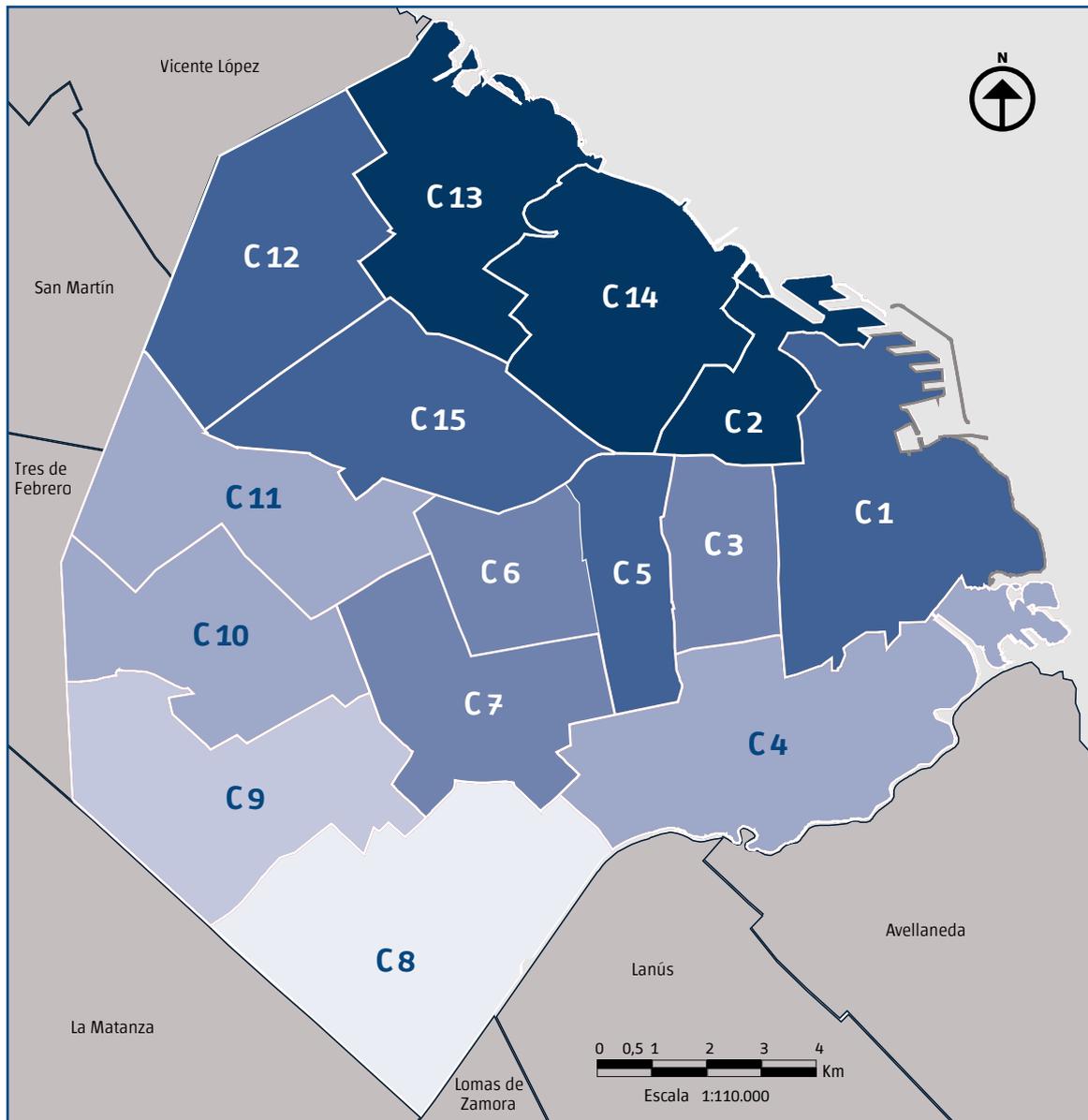
**Fuente:** Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Economía y Finanzas GCBA), sobre la base de datos *Argenprop*.

## 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 aunque heterogénea, similar para los tres segmentos –1, 2 y 3 ambientes usados–, con los rangos de precios mínimos mayormente en el suroeste de la Ciudad y los topes máximos al norte. Esto significó que los alquileres más accesibles se ubicaran en la Comuna 9 para unidades de

1 y 2 ambientes y en la Comuna 4 para los de 3 ambientes; en tanto, los más elevados correspondieron a departamentos de la Comuna 14, en todos los casos. Son históricos los factores que propician la valuación inmobiliaria diferencial, en base a cuestiones de conexión y acceso, calidad urbanística y arquitectónica del entorno y factores socioculturales, entre otras causas.

**Mapa 4.1** Precio promedio mensual (pesos) de departamentos en alquiler de 1 ambiente usados por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2019



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

No se calcula
  Hasta 8.249
  Entre 8.250 y 8.999
  Entre 9.000 y 9.749
  Entre 9.750 y 10.499
  10.500 y más

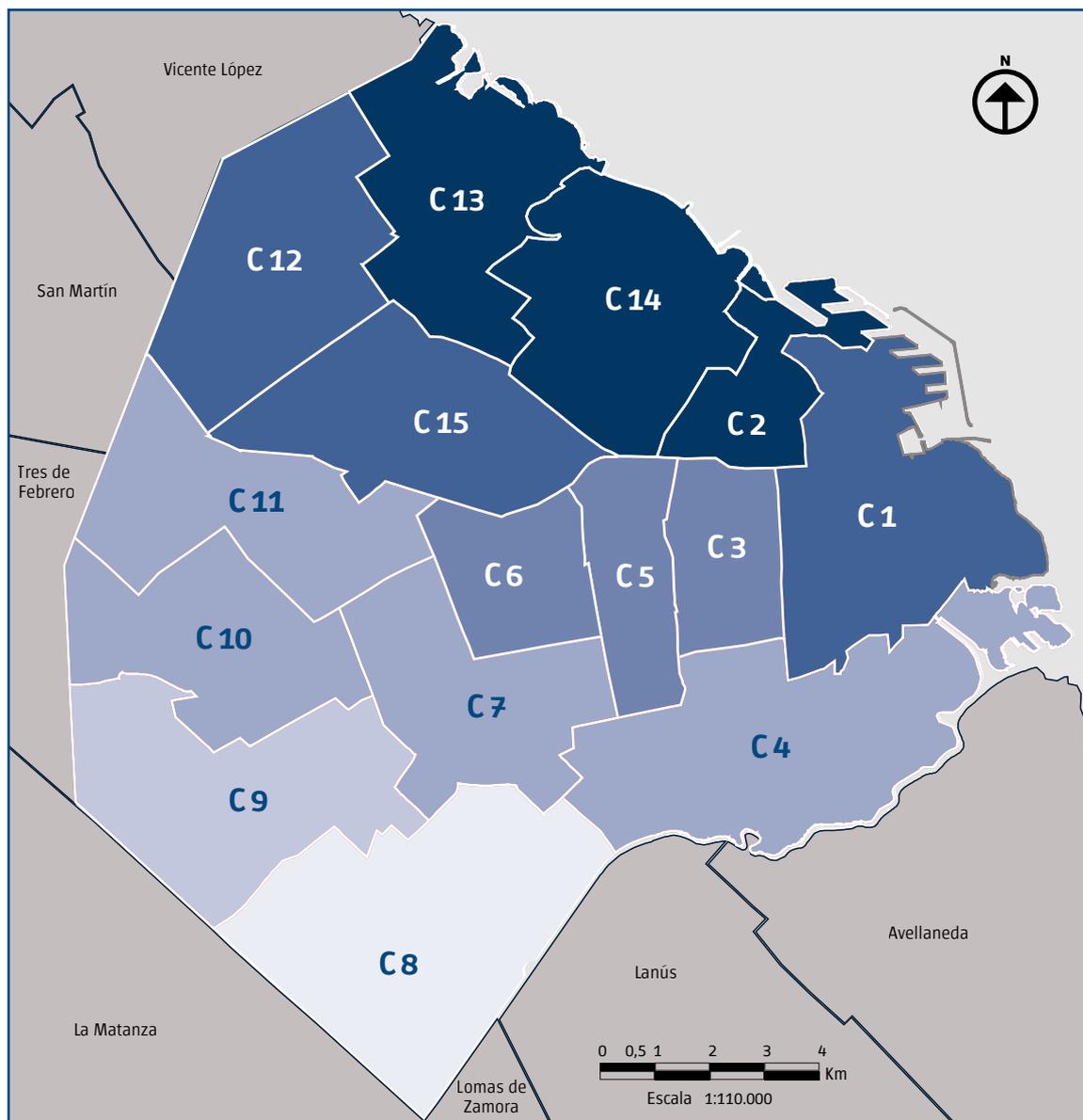
**Nota:** datos provisionarios.

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 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. 1er. trimestre de 2019



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

- No se calcula
- Hasta 11.499
- Entre 11.500 y 12.499
- Entre 12.500 y 13.499
- Entre 13.500 y 14.499
- 14.500 y más

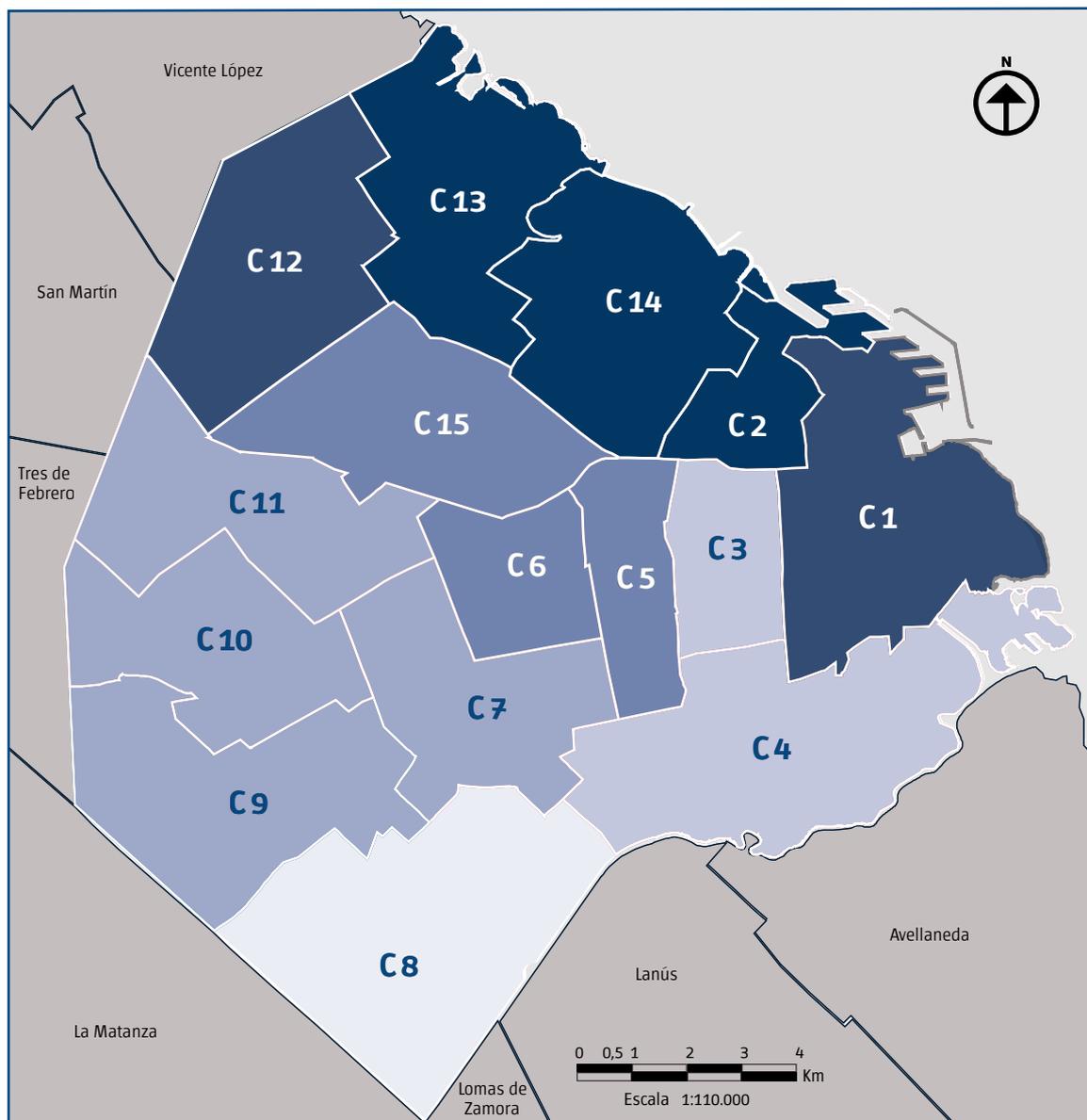
**Nota:** datos provisionarios.

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. 1er. trimestre de 2019



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

No se calcula
  Hasta 17.499
  Entre 17.500 y 18.999
  Entre 19.000 y 20.499
  Entre 20.500 y 21.999
  22.000 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 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 primer trimestre de 2019 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 52,5% más en la Comuna 14 (\$16.199) que en la Comuna 9 (\$10.624). La brecha de precios entre el valor de alquiler máximo y mínimo alcanzó el 49,5% para los usados de 1 ambiente (Comuna 14, \$11.717; Comuna 9, \$7.840) y el 43,8% para los departamentos de 3 ambientes (Comuna 14, \$23.463; Comuna 3; \$16.317).

Por otra parte, en la Comuna 3 un departamento de 3 ambientes fue un 76,4% más costoso que uno de 1 ambiente (menor amplitud). En el otro extremo, en la Comuna 9 la diferencia alcanzó el 125,6%. En la mitad de las comunas (7 de 14), el alquiler promedio de una unidad de 3 ambientes más que duplicó el 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. 1er. trimestre de 2019

Comuna	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes
	(\$)		
<b>Promedio Ciudad</b>	<b>10.213</b>	<b>13.767</b>	<b>20.616</b>
Comuna 1	9.831	14.115	21.161
Comuna 2	11.276	14.683	22.270
Comuna 3	9.688	12.588	17.085
Comuna 4	8.448	11.583	16.317
Comuna 5	10.165	13.014	19.681
Comuna 6	9.454	13.022	19.339
Comuna 7	9.262	11.947	17.887
Comuna 8	///	///	///
Comuna 9	7.840	10.624	17.689
Comuna 10	8.388	11.743	17.829
Comuna 11	8.975	12.456	18.471
Comuna 12	9.845	14.322	20.842
Comuna 13	11.258	14.905	22.458
Comuna 14	11.717	16.199	23.463
Comuna 15	10.150	13.949	19.742

/// 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

Para consultas dirijase al  
Departamento Documentación  
y Atención al Usuario

Nuestras  
redes