

Dinámica del mercado de alquiler de departamentos. 2do. trimestre de 2019

Informe
de resultados | 1384



Agosto de 2019



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

Resumen ejecutivo

En el segundo trimestre de 2019 se observó un incremento en el precio del m² en alquiler de los departamentos usados, que promedió un 33,8% para los monoambientes, un 31,0% para los departamentos de 2 ambientes y un 27,1% para las unidades de 3 ambientes. En términos interanuales, el incremento en el valor de los alquileres verificó una desaceleración respecto del trimestre previo para los 1 y 2 ambientes (-0,5 y -2,9 puntos porcentuales —p.p.—, respectivamente). En tanto, en el caso de los 3 ambientes el alza registrada en el período previo se aceleró (+1,5 p.p.).

El aumento 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 abril/junio, alcanzó un 53,8%¹ en términos interanuales. De esta manera, por cuarto 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 (\$12.995) y Belgrano (\$12.396); en tanto, los departamentos de menor valor se observaron en Flores (\$9.656) y Montserrat (\$9.728).

Para el caso de los usados de 2 ambientes, los mayores precios también correspondieron a unidades de Palermo (\$17.009), seguido de Núñez (\$16.559); mientras que en Vélez Sarsfield (\$11.393) y Floresta (\$12.073) se encontraron las rentas medias más bajas.

Para un departamento usado de 3 ambientes, Palermo (\$25.281) y Colegiales (\$24.155) constituyeron los barrios más costosos; en el otro extremo se posicionaron San Nicolás (\$17.788) y Flores (\$18.325).

Por último, la brecha de precios entre la comuna con los alquileres más costosos y la de menor valorización fue similar para todos los segmentos y rondo el 40%. En los tres casos los alquileres más elevados correspondieron a unidades de la Comuna 14, mientras que los valores promedio más bajos se alcanzaron en la Comuna 10 para los monoambientes, Comuna 9 para los departamentos de 2 ambientes y Comuna 4 para las publicaciones de 3 ambientes.

1 Dato provisorio.

Índice

1	Introducción	4
2	Departamentos en alquiler en la Ciudad	4
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
3	Precio de departamentos usados en alquiler por barrio	8
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
4	Precio de departamentos usados en alquiler por comuna	10

Dinámica del mercado de alquiler de departamentos. 2do. 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 segundo 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*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 abril y junio 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

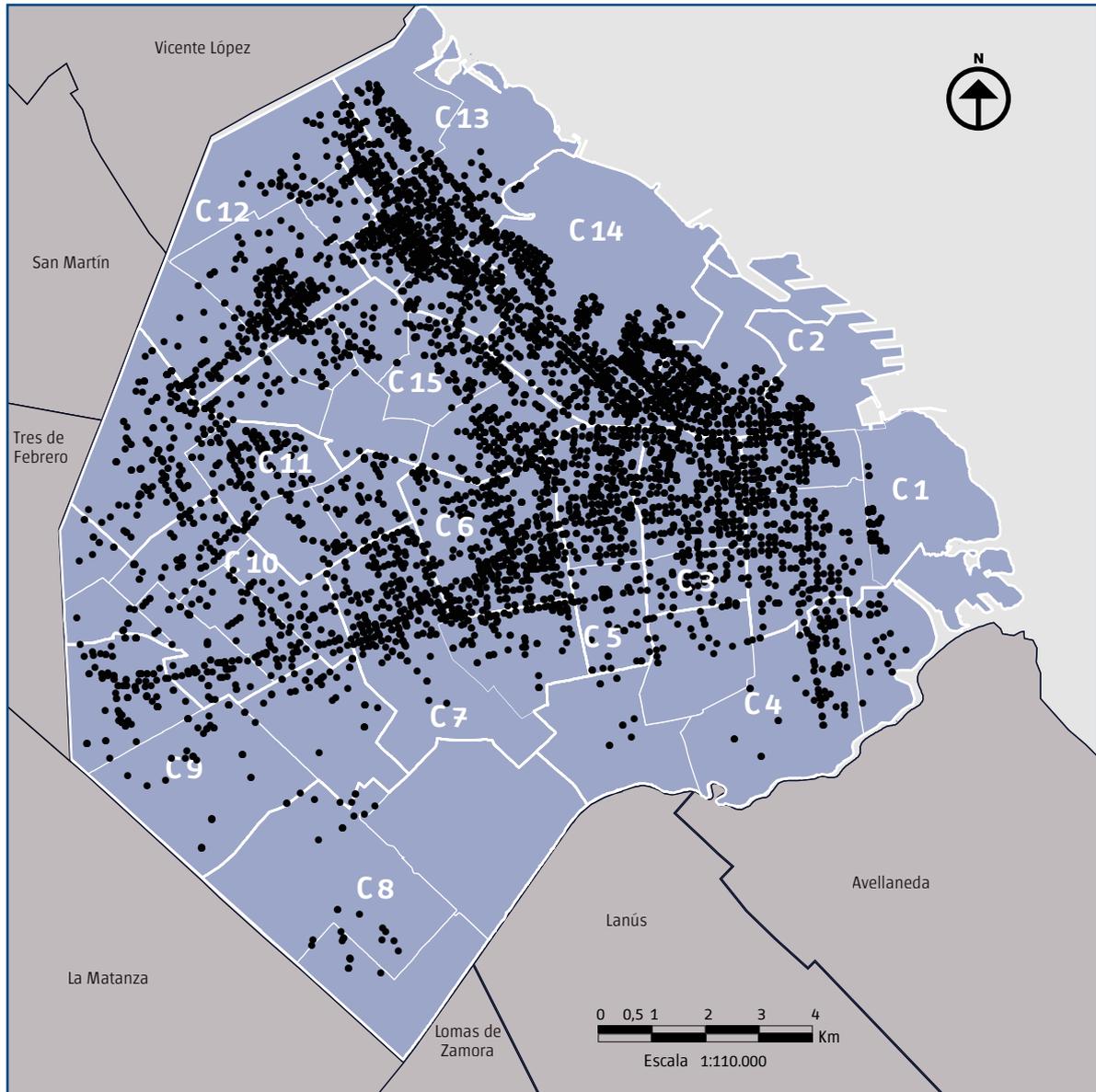
2.1 Distribución de la oferta de unidades

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 Ciudad⁴.

En particular, las publicaciones correspondieron en mayor medida a unidades ubicadas en los barrios tradicionales de Palermo (14,5%), Recoleta (8,0%), Caballito (7,6%) y Belgrano (7,5%). Junto a las localizadas en Villa Urquiza, Almagro y Balvanera y (con un aporte conjunto del 13,6%) concentraron más de la mitad de las publicaciones del período. En el otro extremo, 20 barrios, todos con pesos porcentuales inferiores al 1,0%, totalizaron en forma conjunta apenas el 9,2% de los departamentos disponibles para alquilar entre abril y junio 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. 2do. 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 44,4% del total de las publicaciones efectuadas en el período. El segmento de 3 ambientes (25,7%) superó en peso al conjunto de los departamentos de 1 ambiente (20,1%). 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 8,1% del total de publicaciones del trimestre, guarismo significativamente 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.

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 las Comunas 2 (Recoleta), 1 (Constitución, Montserrat, Puerto Madero, Retiro, San Nicolás, San Telmo) y 4 (Barracas, Boca, Nueva Pompeya y Parque Patricios).

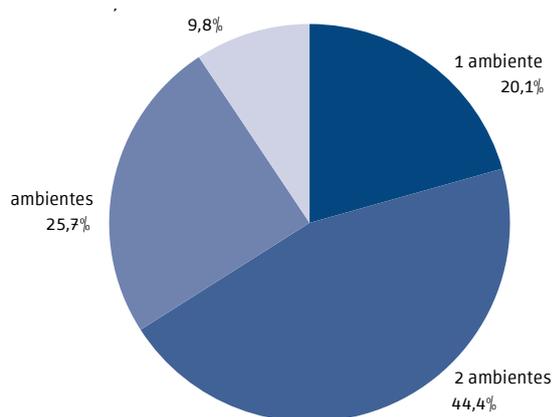
En particular, en la Comuna 2 la incidencia de los departamentos de 4 y 5 ambientes superó por 5,7 p.p. la participación media de este segmento en el total.

Por el contrario, las Comunas 11 (Villa del Parque, Villa Devoto, Villa Gral. Mitre, Villa Santa Rita), 12 (Coghlan, Saavedra, Villa Pueyrredón, Villa Urquiza) y 15 (Agromonía, Chacarita, Parque Chas, Paternal, Villa Crespo, Villa Ortúzar) 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 15 y 12, totalizando el 27,2% y 24,9% respectivamente, con fracciones muy superiores al 20,1% 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 (Parque Avellaneda, Liniers y Mataderos) y 10 (Floresta, Monte Castro, Vélez Sarsfield, Versalles, Villa Luro y Villa Real).

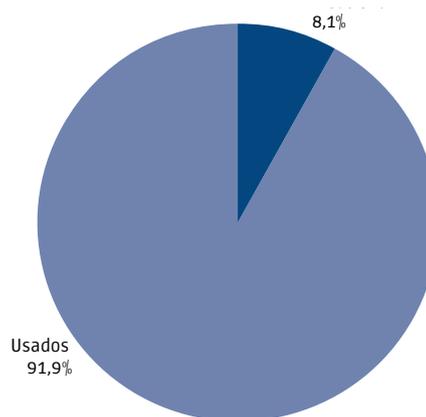
Gráfico 2.1 Distribución porcentual de departamentos en alquiler por cantidad de ambientes. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2019



Nota: datos provisionarios.

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 2019



Nota: datos provisionarios.

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

Cuadro 2.1 Distribución porcentual de departamentos en alquiler por cantidad de ambientes y por tipo según comuna. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2019

Comuna	Total	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes	4 y 5 ambientes	Total	Usados	A estrenar
Promedio Ciudad	100,0	20,1	44,4	25,7	9,8	100,0	91,9	8,1
Comuna 1	100,0	21,7	40,6	25,0	12,8	100,0	92,6	7,4
Comuna 2	100,0	23,6	31,6	29,2	15,6	100,0	95,3	4,7
Comuna 3	100,0	18,7	43,5	27,9	9,8	100,0	95,6	4,4
Comuna 4	100,0	16,7	43,8	27,1	12,5	100,0	95,1	4,9
Comuna 5	100,0	21,8	45,6	24,5	8,2	100,0	93,5	6,5
Comuna 6	100,0	14,7	49,2	24,1	12,1	100,0	94,8	5,2
Comuna 7	100,0	17,4	48,2	26,0	8,4	100,0	90,4	9,6
Comuna 8	///	///	///	///	///	///	///	///
Comuna 9	100,0	22,1	47,3	24,4	6,1	100,0	78,6	21,4
Comuna 10	100,0	24,0	44,3	25,6	6,1	100,0	87,4	12,6
Comuna 11	100,0	18,5	51,9	25,6	4,0	100,0	92,3	7,7
Comuna 12	100,0	24,9	45,2	24,7	5,2	100,0	88,8	11,2
Comuna 13	100,0	15,7	44,7	27,4	12,1	100,0	92,9	7,1
Comuna 14	100,0	19,7	43,3	26,3	10,8	100,0	92,2	7,8
Comuna 15	100,0	27,2	49,7	17,3	5,8	100,0	88,2	11,8

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

Los departamentos de 1 ambiente fueron los que incrementaron su valor en mayor proporción (33,8% interanual), alcanzando en promedio \$11.159 para una unidad base de 30 m². Las unidades de 2 ambientes le siguieron con una evolución positiva algo menor, del 31,0%, y las de 3 ambientes mostraron el crecimiento más bajo, del 27,1%.

Así, los 2 ambientes se valoraron en \$14.701 –para 43 m²– y los departamentos de 3 ambientes en \$21.787 –para una unidad base de 70 m²–.

El tamaño promedio se ubicó dentro del parámetro histórico para el segmento de monoambientes (32 m²) y para el de los 2 ambientes (42 m²); en tanto para los 3 ambientes el guarismo marca una media menor a la registrada en el período 2017/2018 (65 m² versus 68 m²). Asimismo, las unidades de 2 dormitorios fueron las más antiguas (37 años) mientras que el conjunto de 1 ambiente constituyó el más nuevo, con un promedio de 21 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 2019

Departamentos	Precio promedio (unidad base)		Promedio Ciudad		
	\$	Variación interanual (%)	Precio por m ² (\$)	Tamaño (m ²)	Antigüedad (años)
1 ambiente	11.159	33,8	372,0	32	21
2 ambientes	14.701	31,0	341,9	42	29
3 ambientes	21.787	27,1	311,2	65	37

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 (\$12.995), Belgrano (\$12.396) y Recoleta (\$12.187); en el extremo opuesto se ubicaron Flores (\$9.656), Montserrat (\$ 9.728) y San Nicolás (\$9.876).

En cuanto a la evolución interanual de los precios de alquiler, resaltan entre los barrios de la Ciudad con los mayores aumentos del trimestre: Almagro (44,3%) y Balvanera (41,8%); en tanto, los menores incrementos se verificaron en Núñez (21,7%) y San Nicolás (24,7%)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. 2do. trimestre. Años 2018/2019

Barrio	2do. trimestre de 2018	2do. trimestre de 2019	Variación interanual (%)
	(\$)		
Promedio Ciudad	8.341	11.159	33,8
Almagro	7.725	11.146	44,3
Balvanera	7.222	10.242	41,8
Belgrano	8.843	12.396	40,2
Caballito	7.942	10.620	33,7
Flores	7.213	9.656	33,9
Montserrat	///	9.728	///
Núñez	9.740	11.851	21,7
Palermo	9.878	12.995	31,6
Recoleta	8.877	12.187	37,3
San Nicolás	7.922	9.876	24,7
Villa Crespo	8.416	10.982	30,5
Villa Devoto	7.291	10.151	39,2
Villa Urquiza	8.157	10.701	31,2

/// 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*.

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 (\$17.009), Núñez (\$16.559) y Colegiales (\$16.153); en tanto, Vélez Sarsfield (\$11.393), Floresta (\$12.073) y Barracas (\$12.162) mostraron los menores precios.

En términos de dinámica, Villa Devoto y Parque Chacabuco resultaron los barrios de mayor incremento interanual (45,5% y 40,0%, respectivamente). Por el contrario, las menores subas se verificaron en Retiro (18,1%) y Vélez Sarsfield (22,2%).

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 2018/2019

Barrio	2do. trimestre de 2018	2do. trimestre de 2019	Variación interanual (%)
	(\$)		
Promedio Ciudad	11.220	14.701	31,0
Almagro	10.416	13.898	33,4
Balvanera	9.333	12.789	37,0
Barracas	8.854	12.162	37,4
Belgrano	11.912	15.982	34,2
Boedo	10.164	13.055	28,4
Caballito	10.407	13.611	30,8
Chacarita	11.383	14.793	30,0
Colegiales	12.577	16.153	28,4
Flores	9.515	12.597	32,4
Floresta	9.062	12.073	33,2
Montserrat	9.726	13.396	37,7
Núñez	12.999	16.559	27,4
Palermo	13.155	17.009	29,3
Parque Chacabuco	9.837	13.768	40,0
Recoleta	12.075	15.908	31,8
Retiro	13.632	16.102	18,1
Saavedra	12.507	16.153	29,1
San Nicolás	9.799	12.259	25,1
Vélez Sarsfield	9.324	11.393	22,2
Villa Crespo	10.904	14.846	36,2
Villa del Parque	9.808	13.281	35,4
Villa Devoto	9.612	13.988	45,5
Villa Pueyrredón	9.858	13.173	33,6
Villa Urquiza	11.642	14.710	26,4

Nota: datos provisionarios.

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 Palermo (\$25.281), Colegiales (\$24.155) y Núñez (\$23.744); y los más accesibles fueron San Nicolás (\$17.788) y Flores (\$18.325).

En el segundo trimestre, Villa Devoto evidenció el aumento más pronunciado (40,5%), seguido por Colegiales (37,5%); en tanto Parque Chacabuco (20,6%) y Villa del Parque (21,2%) 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 2018/2019

Barrio	2do. trimestre de 2018	2do. trimestre de 2019	Variación interanual (%)
	(\$)		
Promedio Ciudad	17.143	21.787	27,1
Almagro	16.665	20.653	23,9
Balvanera	14.967	19.742	31,9
Belgrano	18.317	23.120	26,2
Caballito	16.378	20.635	26,0
Colegiales	17.562	24.155	37,5
Flores	14.048	18.325	30,4
Montserrat	///	19.192	///
Núñez	18.485	23.744	28,4
Palermo	18.767	25.281	34,7
Parque Chacabuco	16.126	19.440	20,6
Recoleta	17.687	23.005	30,1
Retiro	17.602	23.130	31,4
San Nicolás	///	17.788	///
Villa Crespo	16.429	20.084	22,3
Villa del Parque	15.759	19.107	21,2
Villa Devoto	15.228	21.398	40,5
Villa Urquiza	18.087	22.880	26,5

/// 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.

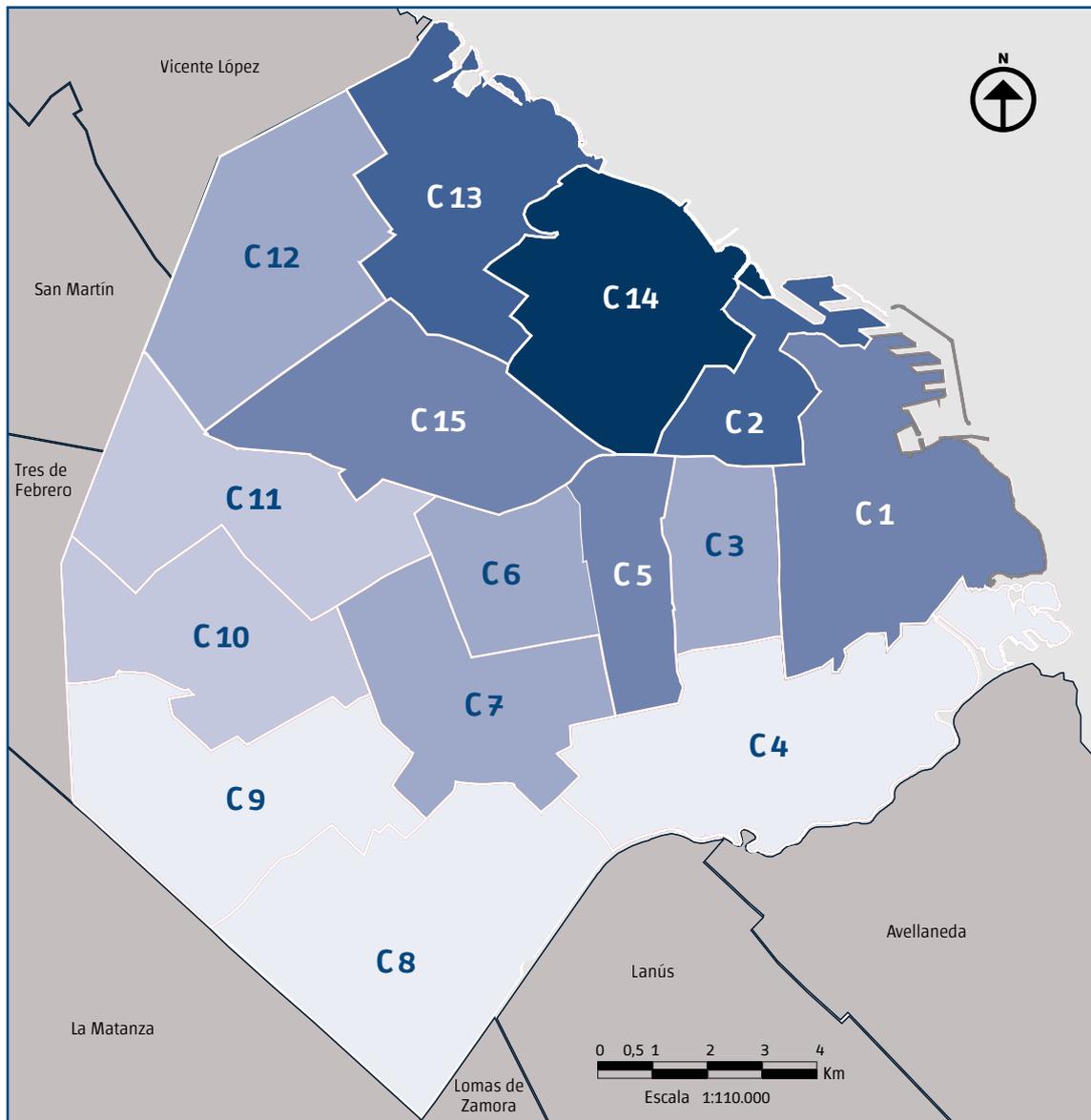
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Economía y Finanzas GCBA), sobre la base de datos *Argenprop*.

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 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 10 para los monoambientes,

9 para unidades de 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. 2do. trimestre de 2019



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

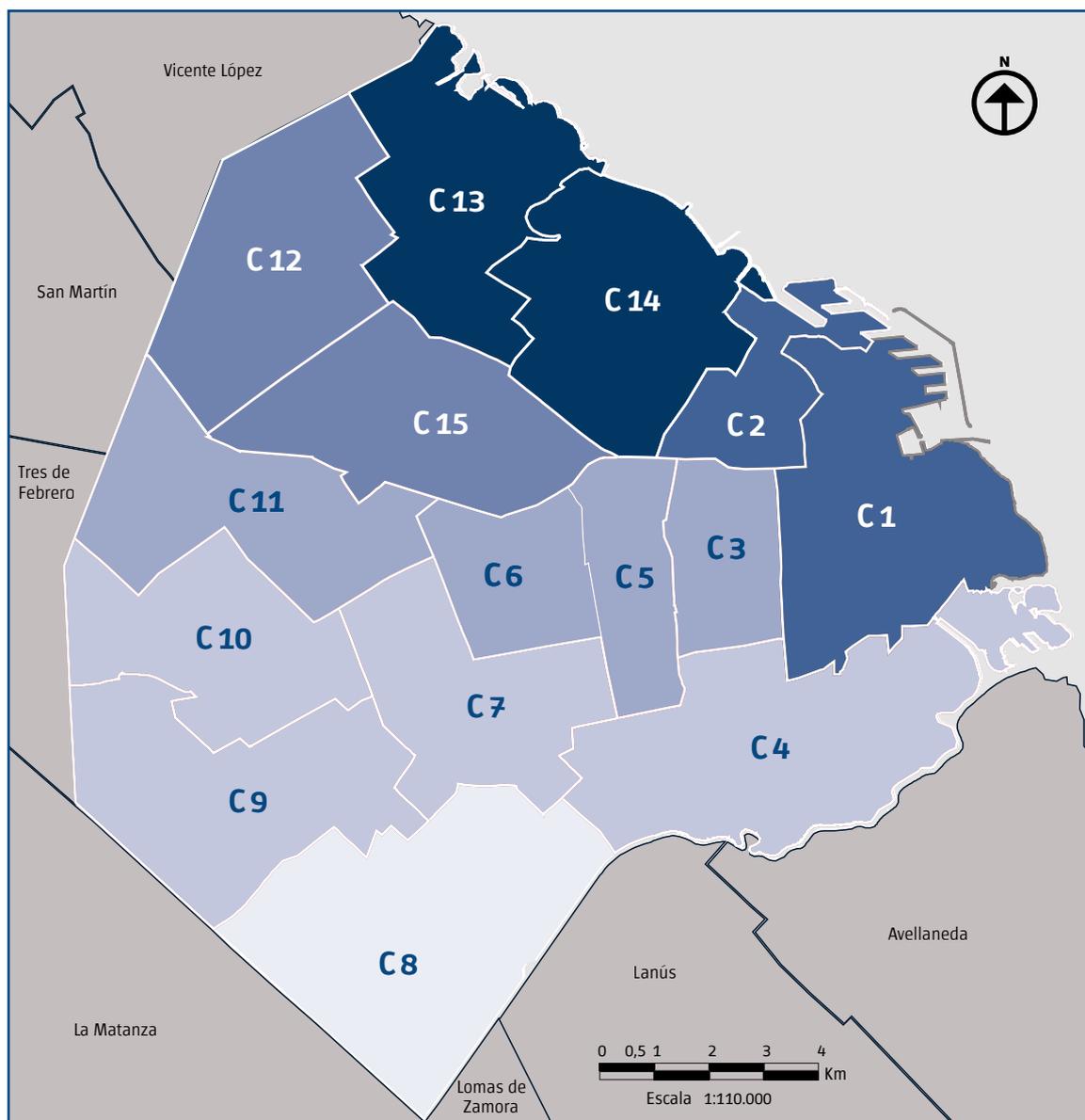
- No se calcula
- Hasta 9.999
- Entre 10.000 y 10.749
- Entre 10.750 y 11.499
- Entre 11.500 y 12.249
- 12.250 y más

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 Comunas 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. 2do. trimestre de 2019



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

- No se calcula
- Hasta 12.999
- Entre 13.000 y 13.999
- Entre 14.000 y 14.999
- Entre 15.000 y 15.999
- 16.000 y más

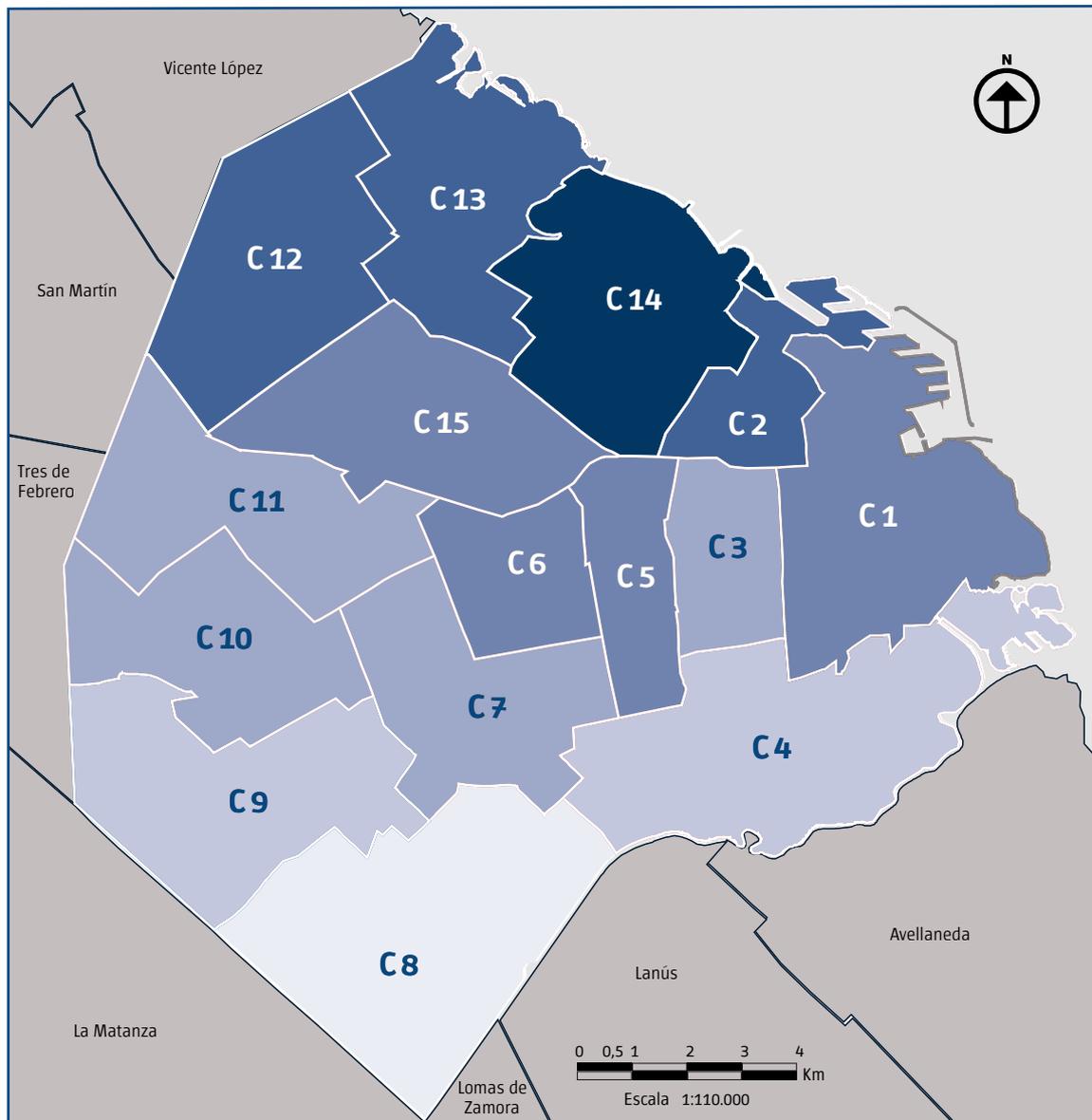
Nota: datos provisionarios.

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 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. 2do. trimestre de 2019



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

No se calcula
 Hasta 18.499
 Entre 18.500 y 20.249
 Entre 20.250 y 21.999
 Entre 22.000 y 23.749
 23.750 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 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 segundo trimestre de 2019 la brecha de precios fue similar para los tres segmentos y rondó el 40%. Para los departamentos de 1 ambiente la amplitud entre la Comuna 14 (\$12.995) y la 10 (\$9.242) alcanzó el 40,6%. En tanto, la diferencia entre el valor de alquiler máximo y mínimo para los 2 ambientes fue del 40,2% (Comuna 14, \$17.009 y Comuna 9, \$12.135). En las unidades de 3 ambientes, por su parte, se observa un guarismo superior nuevamente en la Comuna 14 (\$25.281) y el mínimo en la Comuna 4 (\$18.146).

Por otra parte, en la Comuna 5 un departamento de 3 ambientes fue un 85,8% más costoso que uno de 1 ambiente (menor amplitud). En el otro extremo, en la Comuna 12 la diferencia alcanzó el 115,6%. En sólo 3 de 12 comunas, 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. 2do. trimestre de 2019

Comuna	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes
	(\$)		
Promedio Ciudad	11.159	14.701	21.787
Comuna 1	11.276	15.688	21.294
Comuna 2	12.187	15.908	23.005
Comuna 3	10.127	13.042	19.770
Comuna 4	///	12.166	18.146
Comuna 5	11.076	13.740	20.581
Comuna 6	10.620	13.611	20.635
Comuna 7	10.000	12.898	18.661
Comuna 8	///	///	///
Comuna 9	///	12.135	18.419
Comuna 10	9.242	12.396	18.515
Comuna 11	9.795	13.417	20.079
Comuna 12	10.550	14.716	22.746
Comuna 13	11.980	16.178	23.464
Comuna 14	12.995	17.009	25.281
Comuna 15	11.055	14.737	20.779

/// 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

Para consultas diríjase al Departamento Documentación y Atención al Usuario

Nuestras redes