



Dinámica del mercado de alquiler de departamentos. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2020

Informe
de resultados | 1453



Mayo de 2020



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

Resumen ejecutivo

En el primer trimestre de 2020 se observó un incremento en el precio del m² en alquiler de los departamentos usados, que promedió un 35,8% para los monoambientes, un 31,2% para los departamentos de 2 ambientes y un 31,4% 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 1 y 3 ambientes (2,4 y 2,0 puntos porcentuales —p.p.—, respectivamente) y una desaceleración para los 2 ambientes (-2,6 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 enero/marzo, alcanzó un 46,5%¹ en términos interanuales. De esta manera, por sexto 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 Belgrano (\$16.452) y Palermo (\$15.764); en tanto los departamentos de menor valor se observaron en Flores (\$11.499) y San Nicolás (\$11.823).

Para el caso de los usados de 2 ambientes, los mayores precios correspondieron a unidades de Palermo (\$20.944) seguido de Recoleta (\$19.826); mientras que en Barracas (\$15.521) y San Nicolás (\$15.896) se encontraron las rentas medias más bajas.

Para un departamento usado de 3 ambientes, Villa Urquiza (\$30.919) y Palermo (\$30.356) constituyeron los barrios más costosos; en el otro extremo se posicionaron Flores (\$22.978) y Balvanera (\$23.586).

Por último, la brecha de precios entre la comuna con los alquileres más costosos y la de menor valorización fue máxima para el segmento de 3 ambientes (44,6%). Para 1 y 2 ambientes los alquileres más elevados correspondieron a unidades de la Comuna 14, mientras que los valores promedio más bajos se alcanzaron en la Comuna 11 (1 ambiente) y en la 9 (2 ambientes); en tanto, para los 3 ambientes la Comuna 13 registró los alquileres promedio más elevados y la Comuna 4, los menores.

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	8
3.3	Precio promedio mensual de departamentos de 3 ambientes	9
4	Precio de departamentos usados en alquiler por comuna	10

Dinámica del mercado de alquiler de departamentos. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2020

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 2020. 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 a 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. 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 corresponden en mayor medida a unidades ubicadas en las Comunas 14 (Palermo; 13,4%), 13 (Belgrano, Colegiales y Núñez; 11,5%) y 1 (Constitución, Montserrat, Puerto Madero, Retiro, San Nicolás y San Telmo; 9,3%). Junto a la 12 (Coghlan, Saavedra, Villa Pueyrredón y Villa Urquiza; 9,0%) y 2 (Recoleta; 8,8%) concentraron más de la mitad de las publicaciones del período. En el otro extremo, la Comuna 8 (Villa Lugano, Villa Riachuelo y Villa Soldati) participó con sólo el 0,3% de la oferta porteña.

Cuadro 2.1 Distribución porcentual de departamentos en alquiler por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2020

Comuna	Participación
	%
Total Ciudad	100,0
Comuna 1	9,3
Comuna 2	8,8
Comuna 3	5,9
Comuna 4	2,5
Comuna 5	6,0
Comuna 6	8,4
Comuna 7	6,2
Comuna 8	0,3
Comuna 9	2,2
Comuna 10	4,3
Comuna 11	6,2
Comuna 12	9,0
Comuna 13	11,5
Comuna 14	13,4
Comuna 15	5,9

Nota: datos provisorios.

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

En cuanto a la distribución por barrio, Palermo (13,4%), Recoleta (8,8%), Caballito (8,4%) y Belgrano (6,4%) se alzaron con la mayor concentración del trimestre. Junto a las unidades localizadas en Villa Urquiza, Almagro y Balvanera (con un aporte conjunto del 14,5%) acumularon más de la mitad de las publicaciones del período. En el otro extremo, 22 barrios, todos con pesos porcentuales inferiores al 1,0%, totalizaron en forma conjunta apenas el 10,8% de los departamentos disponibles para alquilar.

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 2020.

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.

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.

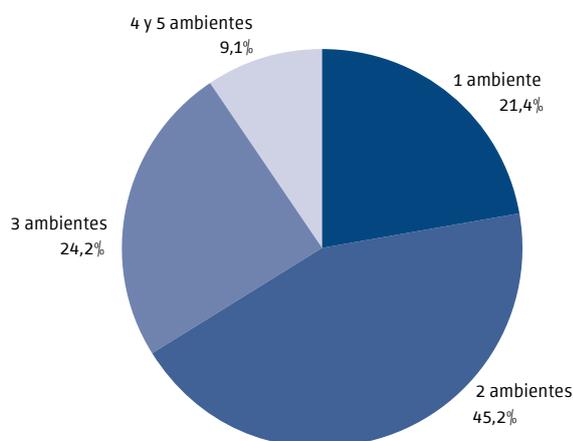
2.2 Composición de la oferta de unidades por cantidad de ambientes y tipo

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 45,2% 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 (21,4%).

Si se analiza la oferta de departamentos en alquiler por tipo, se observa que las unidades a estrenar representaron

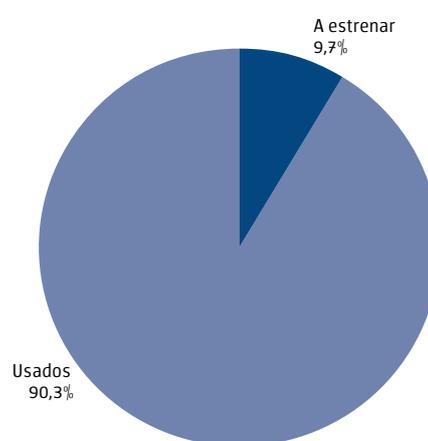
el 9,7% del total de publicaciones del trimestre, guarismo bajo para la serie teniendo en cuenta una incidencia media del 14,8% en el trienio 2016/2018. Asimismo, los máximos se computaron en 2010/2011 cuando en promedio más de 2 de cada 10 unidades ofertadas para alquiler correspondieron a nuevas edificaciones; en oposición, 2019 promedió 9,0%, por lo que se constituye en el año con la media más baja de la década.

Gráfico 2.1 Distribución porcentual de departamentos en alquiler por cantidad de ambientes. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2020



Nota: datos provisionarios.
La suma de los valores parciales puede diferir del total por procedimientos de redondeo.
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda 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 2020



Nota: datos provisionarios.
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda 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 la Comuna 2 (donde la participación superó por 7,1 p.p. el guarismo promedio de este segmento en el total) y en menor medida en la 13, 14 y 4 (Barracas, La Boca, Nueva Pompeya y Parque Patricios).

Por el contrario, las Comunas 12, 9 (Liniers, Mataderos y Parque Avellaneda) y 11 (Villa Devoto, Villa del Parque, Villa Gral. Mitre y Villa Santa Rita) mostraron muy poca oferta relativa de departamentos de más de 3 ambientes. En este caso se trata mayormente de barrios con preponderancia de casas o PH por sobre departamentos donde las edificaciones en altura corresponden

a nuevos emprendimientos, de pocos pisos y unidades pequeñas (hasta un dormitorio). Como contrapartida, la mayor concentración de monoambientes en alquiler se verificó en las Comunas 1, 11 y 15 (Agronomía, Chacarita, La Paternal, Parque Chas, Villa Crespo y Villa Ortúzar), las cuales sobrepasaron el 25,9% en todos los casos, muy por encima del 21,4% que arroja el promedio.

Por otro lado, se observó una marcada sobrerrepresentación de departamentos a estrenar en alquiler en las Comunas 10 (Villa Real, Monte Castro, Versalles, Floresta, Vélez Sarsfield y Villa Luro) y 15, con porcentajes superiores al 15%; y en el conjunto de barrios de las Comunas 7 (Flores y Parque Chacabuco), 9, 11 y 12, con participaciones en torno al 14%.

Cuadro 2.2 Distribución porcentual de departamentos en alquiler por cantidad de ambientes y por tipo según comuna. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2020

Comuna	Total	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes	4 y 5 ambientes	Total	Usados	A estrenar
Promedio Ciudad	100,0	21,4	45,2	24,2	9,1	100,0	90,3	9,7
Comuna 1	100,0	26,3	43,8	20,0	9,9	100,0	91,9	8,1
Comuna 2	100,0	23,4	35,9	24,4	16,3	100,0	96,4	3,6
Comuna 3	100,0	23,5	47,0	22,8	6,8	100,0	93,6	6,4
Comuna 4	100,0	17,8	44,1	28,0	10,2	100,0	94,9	5,1
Comuna 5	100,0	20,1	44,8	27,1	8,0	100,0	91,7	8,3
Comuna 6	100,0	18,0	46,5	27,0	8,5	100,0	89,5	10,5
Comuna 7	100,0	21,7	45,8	23,4	9,2	100,0	85,8	14,2
Comuna 8	///	///	///	///	///	///	///	///
Comuna 9	100,0	21,7	43,4	30,2	4,7	100,0	85,8	14,2
Comuna 10	100,0	22,2	50,2	21,3	6,3	100,0	84,5	15,5
Comuna 11	100,0	26,1	46,8	21,7	5,4	100,0	85,8	14,2
Comuna 12	100,0	22,1	54,9	18,6	4,4	100,0	85,8	14,2
Comuna 13	100,0	15,6	46,5	25,8	12,0	100,0	91,5	8,5
Comuna 14	100,0	19,6	40,7	29,5	10,2	100,0	93,9	6,1
Comuna 15	100,0	25,9	48,2	17,4	8,5	100,0	84,8	15,2

/// 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 Hacienda 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 2020, a través del Cuadro 2.3.

Los monoambientes incrementaron su valor en mayor proporción (35,8% interanual) y alcanzaron en promedio \$13.865 para una unidad base de 30 m². Las unidades de 2 y 3 ambientes le siguieron con una evolución muy similar, del 31,2% y 31,4%, respectivamente. Así, los 2 ambientes se

valoraron en \$18.066 –para 43 m²– y los departamentos de 3 ambientes, en \$27.089 –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 (66 m² contra 68 m² promedio en 2017/2019). Asimismo, las unidades de 2 dormitorios fueron las más antiguas (36 años) mientras que el conjunto de 1 ambiente constituyó el más nuevo, con un promedio de 22 años de antigüedad.

Cuadro 2.3 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. 1er. trimestre de 2020

Departamentos	Precio promedio (unidad base)		Promedio Ciudad		
	\$	Variación interanual (%)	Precio por m ² (\$)	Tamaño (m ²)	Antigüedad (años)
1 ambiente	13.865	35,8	462,2	32	22
2 ambientes	18.066	31,2	420,1	42	30
3 ambientes	27.089	31,4	387,0	66	36

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 Hacienda 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 Belgrano (\$16.452), Palermo (\$15.764) y Recoleta (\$15.401); en el extremo opuesto se ubicaron Flores (\$11.499), San Nicolás (\$11.823) y Montserrat (\$12.099).

En cuanto a la evolución interanual de los precios de alquiler, resaltan con los mayores aumentos del trimestre: Villa Crespo (43,9%) y Belgrano (41,9%); en tanto los menores incrementos se verificaron en San Nicolás (21,2%) y Flores (25,5%)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. 1er. trimestre. Años 2019/2020

Barrio	1er. trimestre de 2019	1er. trimestre de 2020	Variación interanual (%)
	(\$)		
Promedio Ciudad	10.213	13.865	35,8
Almagro	10.442	13.217	26,6
Balvanera	9.679	13.003	34,3
Belgrano	11.596	16.452	41,9
Caballito	///	14.197	///
Flores	9.162	11.499	25,5
Montserrat	8.991	12.099	34,6
Palermo	11.717	15.764	34,5
Recoleta	11.276	15.401	36,6
San Nicolás	9.754	11.823	21,2
Villa Crespo	10.476	15.071	43,9
Villa Devoto	///	12.489	///
Villa Urquiza	10.188	13.832	35,8

/// 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 Hacienda 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 (\$20.944), Recoleta (\$19.826) y Villa Crespo (\$19.630); en tanto Barracas (\$15.521), San Nicolás (\$15.896) y San Cristóbal (\$15.908) mostraron los menores precios.

En términos de dinámica, Villa Crespo y Flores resultaron los barrios de mayor incremento interanual (40,2% y 39,3%, respectivamente). Por el contrario, las menores subas se verificaron en Retiro (23,1%) y Balvanera (24,4%).

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. 1er. trimestre. Años 2019/2020

Barrio	1er. trimestre de 2019	1er. trimestre de 2020	Variación interanual (%)
	(\$)		
Promedio Ciudad	13.767	18.066	31,2
Almagro	13.190	17.126	29,8
Balvanera	12.856	15.990	24,4
Barracas	11.644	15.521	33,3
Belgrano	14.774	19.385	31,2
Boedo	12.369	16.484	33,3
Caballito	13.022	17.220	32,2
Chacarita	///	17.344	///
Colegiales	14.642	18.855	28,8
Flores	11.644	16.224	39,3
Montserrat	///	16.592	///
Núñez	15.265	19.522	27,9
Palermo	16.199	20.944	29,3
Parque Chacabuco	12.721	16.839	32,4
Recoleta	14.683	19.826	35,0
Retiro	14.455	17.788	23,1
Saavedra	14.854	19.387	30,5
San Cristóbal	11.966	15.908	32,9
San Nicolás	11.682	15.896	36,1
Villa Crespo	14.003	19.630	40,2
Villa del Parque	11.971	16.017	33,8
Villa Devoto	13.057	17.601	34,8
Villa Luro	11.868	16.365	37,9
Villa Pueyrredón	///	16.947	///
Villa Urquiza	14.315	18.274	27,7

/// 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 Hacienda 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 Villa Urquiza (\$30.919), Palermo (\$30.356) y Recoleta (\$30.074); y los más accesibles fueron Flores (\$22.978) y Balvanera (\$23.586).

En el primer trimestre, Villa Urquiza evidenció el aumento más pronunciado (40,7%), en tanto que Almagro y Palermo acumularon los menores incrementos (29,0% y 29,4%, respectivamente).

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. 1er. trimestre. Años 2019/2020

Barrio	1er. trimestre de 2019	1er. trimestre de 2020	Variación interanual (%)
	(\$)		
Promedio Ciudad	20.616	27.089	31,4
Almagro	19.668	25.366	29,0
Balvanera	16.964	23.586	39,0
Belgrano	22.945	30.055	31,0
Caballito	19.339	25.833	33,6
Flores	17.153	22.978	34,0
Palermo	23.463	30.356	29,4
Recoleta	22.270	30.074	35,0
San Nicolás	17.684	23.867	35,0
Villa Crespo	19.098	25.439	33,2
Villa Devoto	19.108	26.566	39,0
Villa Urquiza	21.968	30.919	40,7

Nota: datos provisorios.

Los datos presentados pueden diferir de los publicados anteriormente por cambios metodológicos en el cálculo del precio por m².

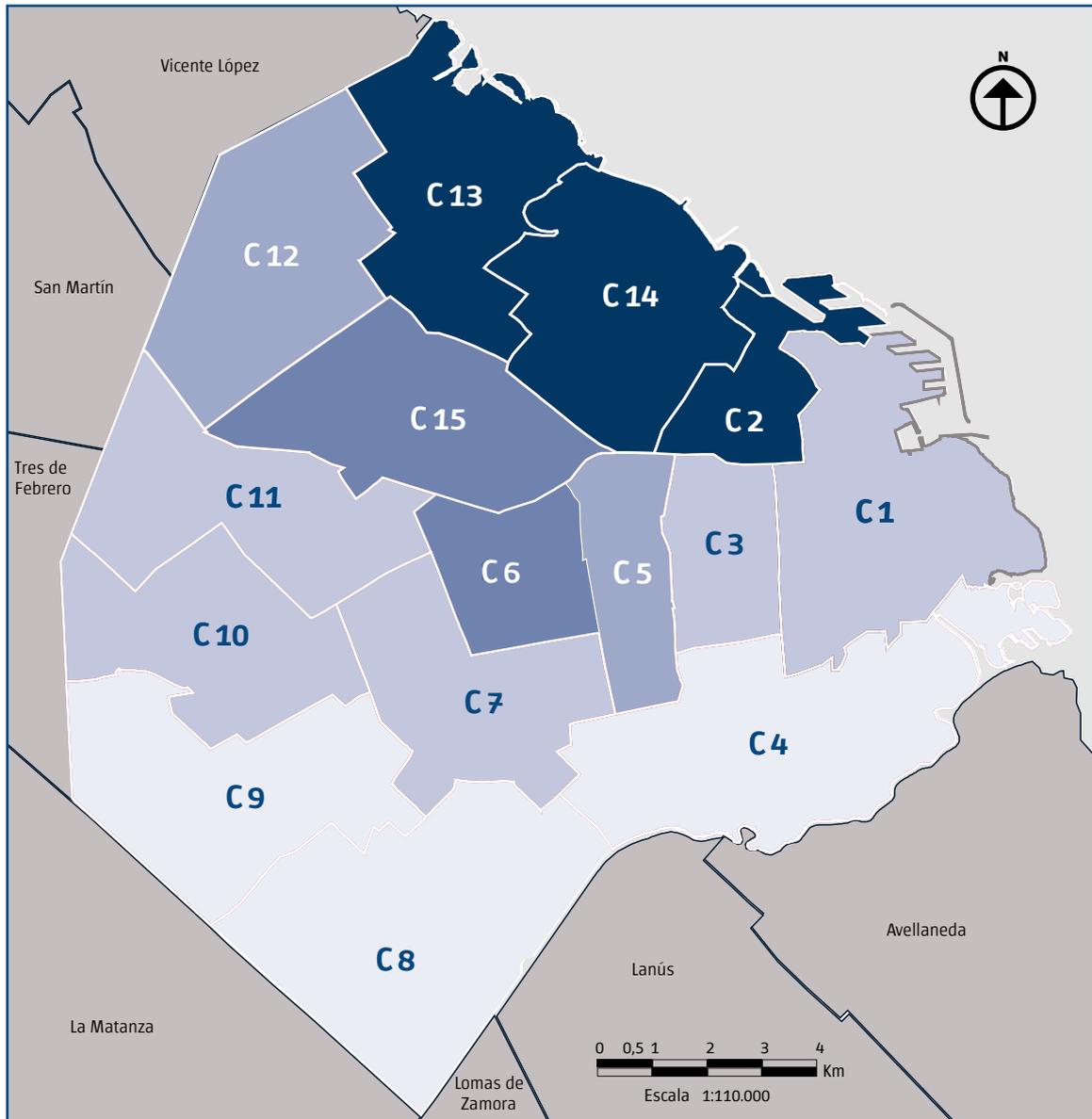
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda y Finanzas GCBA), sobre la base de datos *Argenprop*.

4. Precio de departamentos usados en alquiler por comuna

El análisis del precio promedio mensual de departamentos en alquiler por comuna 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 11 para los monoambientes, 9 para los 2 ambientes, y 4 en el caso de

los 3 ambientes. Las rentas más elevadas correspondieron a departamentos de Palermo (Comuna 14) para los 1 y 2 ambientes y de la Comuna 13, en el caso de los de 2 dormitorios. Esto obedece a factores históricos 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 2020



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

■ No se calcula ■ Hasta 12.999 ■ Entre 13.000 y 13.999 ■ Entre 14.000 y 14.999 ■ 15.000 y más

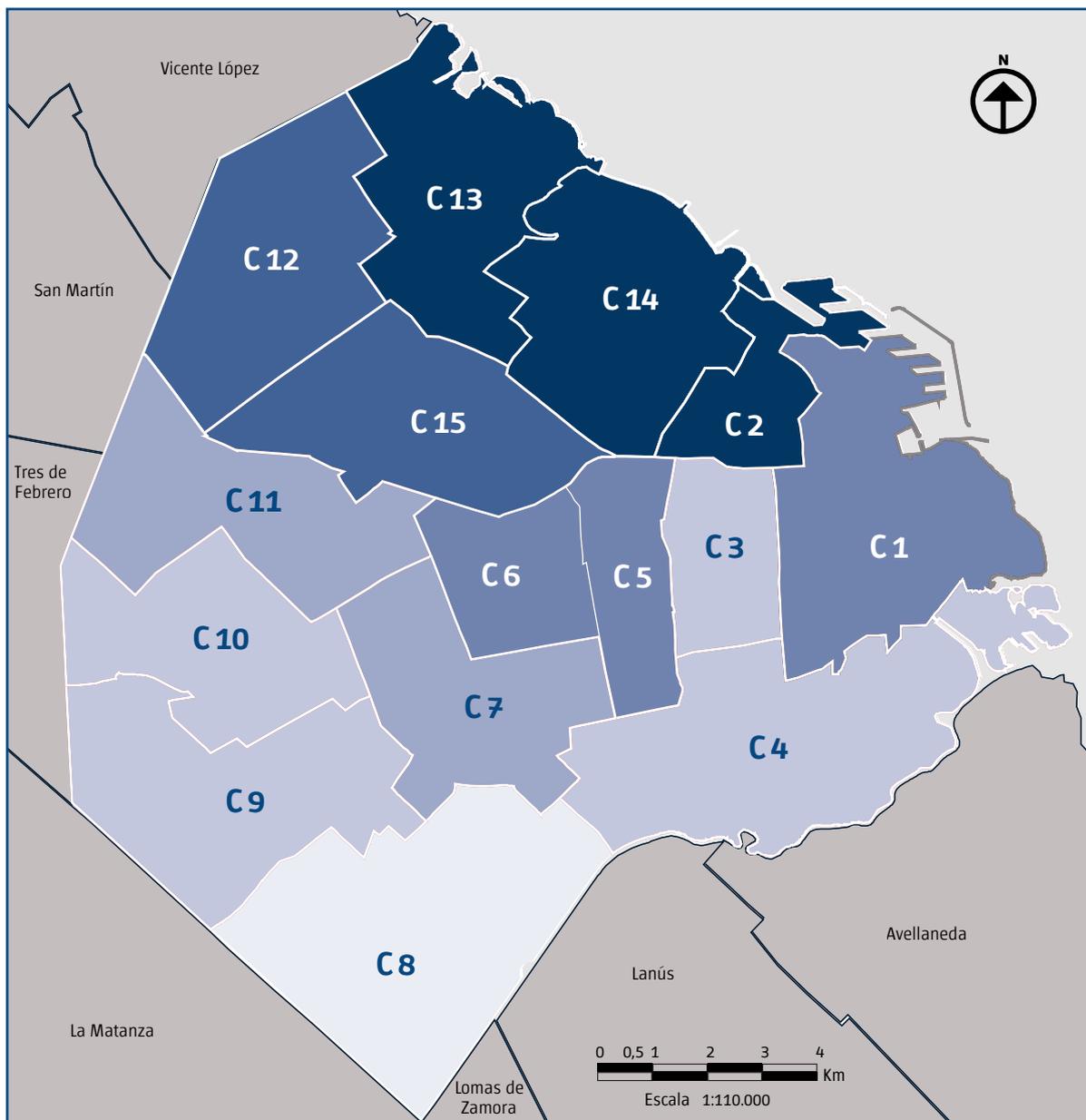
Nota: datos provisorios.

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 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 Hacienda 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 2020

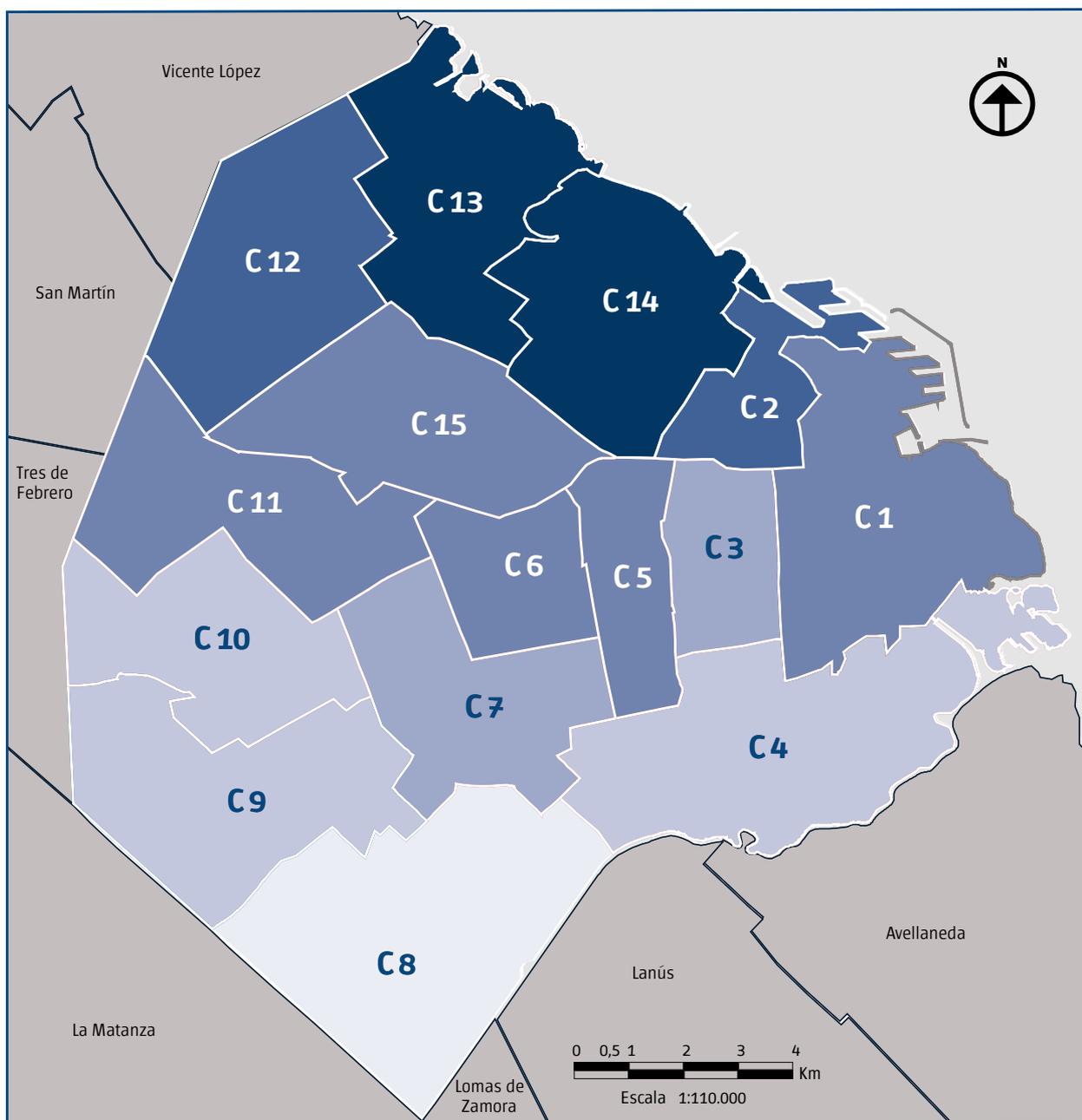


Precio promedio de un departamento de 2 ambientes usado (\$)

- No se calcula
- Hasta 15.999
- Entre 16.000 y 16.999
- Entre 17.000 y 17.999
- Entre 18.000 y 18.999
- 19.000 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 Hacienda 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 2020



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

- No se calcula
- Hasta 21.999
- Entre 22.000 y 24.749
- Entre 24.750 y 27.499
- Entre 27.500 y 30.249
- 30.250 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 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 Hacienda y Finanzas GCBA), sobre la base de datos de *Argenprop*.

En particular, en el primer trimestre de 2020 la valorización de los departamentos de 3 ambientes por comuna presentó una amplitud del 44,6% entre precios máximos y mínimos (\$30.428 *versus* \$21.037). En tanto, la diferencia para los 2 ambientes fue del 35,5% (\$20.944 contra \$15.454) y para los monoambientes, del 29,5% (\$15.764; \$12.172).

Por otra parte, en la Comuna 10 un departamento de 3 ambientes fue un 68,2% más costoso que uno de 1 ambiente (menor amplitud). En el otro extremo, en la Comuna 12 la diferencia alcanzó el 122,6%. En solo 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. 1er. trimestre de 2020

Comuna	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes
	(\$)		
Promedio Ciudad	13.865	18.066	27.089
Comuna 1	12.943	17.594	26.148
Comuna 2	15.401	19.826	30.074
Comuna 3	12.905	15.964	23.524
Comuna 4	///	15.966	21.037
Comuna 5	13.051	17.001	25.229
Comuna 6	14.197	17.220	25.833
Comuna 7	12.306	16.396	23.256
Comuna 8	///	///	///
Comuna 9	///	15.454	21.458
Comuna 10	12.766	15.831	21.467
Comuna 11	12.172	16.581	25.648
Comuna 12	13.310	18.229	29.628
Comuna 13	15.485	19.319	30.428
Comuna 14	15.764	20.944	30.356
Comuna 15	14.535	18.650	25.598

/// 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 Hacienda y Finanzas GCBA), sobre la base de datos de *Argenprop*.