



# Dinámica del mercado de alquiler de departamentos. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2021

Informe  
de resultados | 1558



Mayo de 2021



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



## Resumen ejecutivo

En el primer trimestre de 2021 se observó un incremento en el precio del m<sup>2</sup> en alquiler de los departamentos usados, que promedió un 56,3% para los monoambientes, 59,4% para los departamentos de 2 ambientes y un 65,5% para las unidades de 3 ambientes. En términos interanuales, el aumento en el valor de los alquileres verificó un moderado incremento respecto del trimestre previo, de 1,8 puntos porcentuales –p.p.– para los de 3 ambientes, 2,5 p.p. para los de 1 ambiente y un alza más importante, de 5,7 p.p., para los de 2 ambientes. Dichas aceleraciones se suman a las acontecidas en el segundo semestre de 2020 enmarcándose en un contexto de plena vigencia de la nueva ley de alquileres<sup>1</sup>.

El aumento de los precios de los alquileres para todas las unidades consideradas fue muy superior 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 33,6% en términos interanuales<sup>2</sup>. De esta manera, por tercer trimestre consecutivo se modificó la tendencia; es decir que los alquileres se valorizaron a un ritmo muy superior al registrado por la trayectoria de los precios al consumidor, en oposición a lo sucedido entre julio-2018 y junio-2020.

Por barrio, los alquileres más elevados computados para los monoambientes usados se verificaron en Núñez (\$23.581) y Palermo (\$23.127); en tanto los departamentos de menor valor se observaron en Balvanera (\$19.418).

Para el caso de los usados de 2 ambientes, los mayores precios correspondieron a unidades de Núñez (\$33.999) seguido de Saavedra (\$32.898); mientras que en Montserrat (\$24.146) se encontró la renta media más baja.

Para un departamento usado de 3 ambientes, Belgrano (\$52.163) y Villa Urquiza (\$50.279) constituyeron los barrios más costosos; en el otro extremo se posicionó Balvanera (\$38.782).

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 (40,4%). Para todos los conjuntos de departamentos usados se verificó una mayor concentración de los precios por comuna en torno a los alquileres promedio, con distancias relativamente más acotadas entre valores máximos y mínimos.

Por último, para los segmentos de 1 y 3 ambientes los alquileres más elevados correspondieron a unidades de la Comuna 13, mientras que para los 2 ambientes, a la Comuna 14. En tanto que los valores promedio más bajos se alcanzaron en la Comuna 3 para los monoambientes, en la Comuna 4 para los 2 ambientes y en la Comuna 1 para los 3 ambientes.

1 La Ley Nacional de Alquileres (N° 27.551 BO. 30/6/2020) modificó el Código Civil y Comercial de la Nación y estableció nuevas reglas para los contratos de locación. Entre algunas de las modificaciones se encuentran: extensión del plazo de duración de los contratos a 3 años, periodicidad de actualización anual en base a un coeficiente entre el Índice de Precios al Consumidor (IPC) y la Remuneración Imponible Promedio de los Trabajadores Estables (RIPTE), obligatoriedad para el locador del registro del contrato en AFIP como así también del pago de las expensas extraordinarias y de los impuestos que gravan la propiedad.

2 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               | 8        |
| 3.3      | Precio promedio mensual de departamentos de 3 ambientes               | 9        |
| <b>4</b> | <b>Precio de departamentos usados en alquiler por comuna</b>          | <b>9</b> |

# Dinámica del mercado de alquiler de departamentos. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2021

## 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 2021. El universo se corresponde con las unidades de 1 a 5 ambientes, usadas y a estrenar, de acuerdo con datos provistos por *Argenprop*<sup>3</sup>.

El informe presenta tres ejes de análisis: en primer lugar, se realiza una 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 (nuevos /usados), al tiempo que se suma una breve presentación de variables generales del segmento de los departamentos usados –conjunto predominante del mercado–. El siguiente apartado centra el análisis en el precio promedio mensual de las unidades usadas de 1 a 3 ambientes, por barrio; y, por último, los mismos segmentos son abordados a un nivel de agregación mayor, las comunas.

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>4</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. 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>5</sup>.

En particular, las publicaciones corresponden en mayor medida a unidades ubicadas en las Comunas 14 (16,7%), 1 (14,6%) y 2 (12,9%). Dichas áreas junto a la Comuna 13 (10,5%) concentraron poco menos del 55% de las publicaciones del período. En el otro extremo, las comunas del sur de la Ciudad, es decir la 4, 8 y 9 aportaron en conjunto el 2,3% del total ofertado<sup>6</sup>.

5 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.

6 Para mayor información sobre la conformación de comunas y barrios de la Ciudad consultar [Ciudad de Buenos Aires por comunas y barrios](#).

**Cuadro 2.1** Distribución porcentual de departamentos en alquiler por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2021

| Comuna       | Participación |
|--------------|---------------|
|              | %             |
| <b>Total</b> | <b>100,0</b>  |
| Comuna 1     | 14,6          |
| Comuna 2     | 12,9          |
| Comuna 3     | 7,4           |
| Comuna 4     | 1,5           |
| Comuna 5     | 6,5           |
| Comuna 6     | 6,7           |
| Comuna 7     | 4,1           |
| Comuna 8     | 0,1           |
| Comuna 9     | 0,7           |
| Comuna 10    | 2,5           |
| Comuna 11    | 3,9           |
| Comuna 12    | 6,2           |
| Comuna 13    | 10,5          |
| Comuna 14    | 16,7          |
| Comuna 15    | 5,7           |

**Nota:** datos provisorios.

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

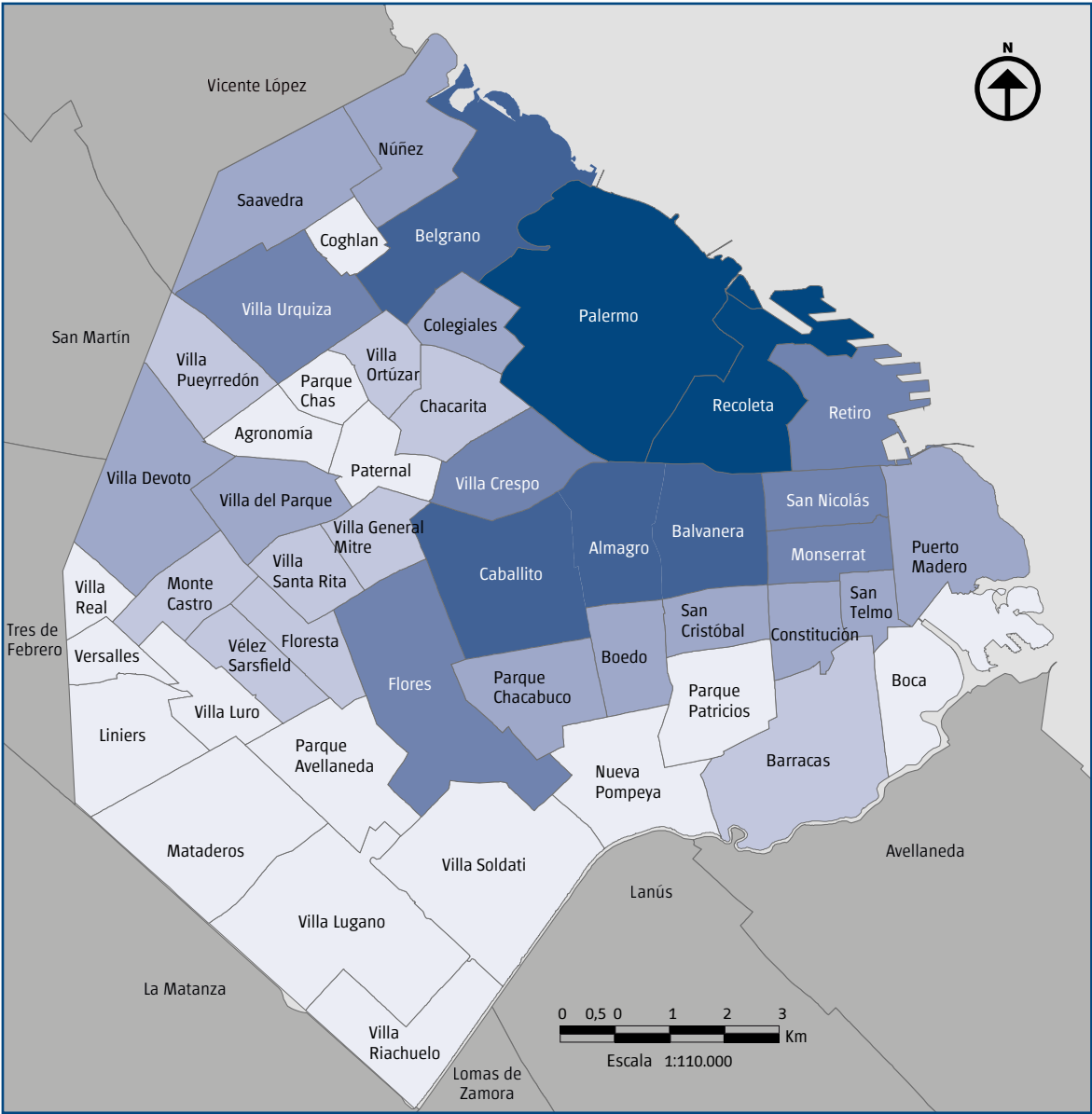
**Fuente:** Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda y Finanzas GCBA), sobre la base de datos de *Argenprop*.

3 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 2021.

4 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 el Banco de Datos.

En cuanto a la distribución por barrio, Palermo (16,7%), Recoleta (12,9%) y Caballito (6,7%) se alzaron con la mayor concentración del trimestre, con un aporte conjunto de casi 4 de cada 10 publicaciones del período. En el otro extremo, 25 barrios, todos con pesos porcentuales inferiores al 1,0%, totalizaron en forma conjunta apenas el 9,5% de los departamentos disponibles para alquilar.

**Mapa 2.1** Participación porcentual de departamentos en alquiler por barrio. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2021



### Participación de departamentos en alquiler

Hasta 0,49%   Entre 0,50% y 0,99%   Entre 1,00% y 2,49%   Entre 2,50% y 4,99%   Entre 5,00% y 7,49%   7,50% y más

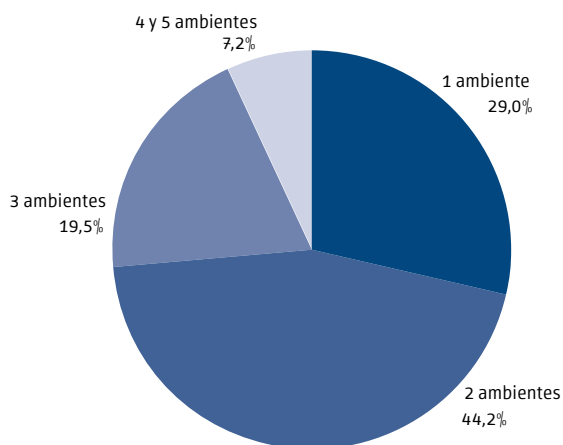
**Nota:** datos provisorios.  
**Fuente:** Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda y Finanzas GCBA), sobre la base de datos de *Argenprop*.

## 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 44,2% del total de las publicaciones efectuadas en el período. El segmento de 1 ambiente (29,0%) superó ampliamente el peso del conjunto de departamentos de 3 ambientes (19,5%).

Si se analiza la oferta de departamentos en alquiler por tipo, se observa que las unidades a estrenar representaron apenas el 7,6% del total de publicaciones del trimestre, guarismo muy bajo para la serie teniendo en cuenta que el registro mínimo anual aconteció en 2019 (9,0%).

**Gráfico 2.1** Distribución porcentual de departamentos en alquiler por cantidad de ambientes. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2021

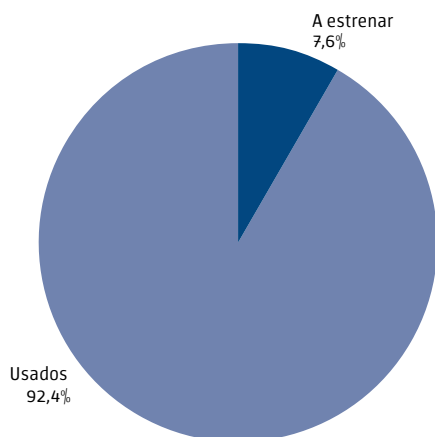


**Nota:** datos provisorios.

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*.

**Gráfico 2.2** Distribución porcentual de departamentos en alquiler por tipo. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2021



**Nota:** datos provisorios.

**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 sobre-representación de las unidades más amplias –de 4 y 5 ambientes– en la Comuna 2 (donde la participación superó por 5,7 p.p. el guarismo promedio de este segmento en el total) y en menor medida en la 13 y 1.

Por el contrario, las Comunas 12, 5 y 9 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). Es así que la mayor concentración de monoambientes en alquiler se verificó en las Comunas 12 y 15 las cuales sobrepasaron el 34,0% en ambos casos, por encima del 29,0% que arroja el promedio.

Por otro lado, se observó una marcada sobre-representación de departamentos a estrenar en alquiler en las Comunas 15, 5 y 7, con un porcentaje máximo del 12,5% en el caso de la 15.

**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 2021

| Comuna       | Total        | 1 ambiente  | 2 ambientes | 3 ambientes | 4 y 5 ambientes | Total        | Usados      | A estrenar |
|--------------|--------------|-------------|-------------|-------------|-----------------|--------------|-------------|------------|
|              | %            |             |             |             |                 |              |             |            |
| <b>Total</b> | <b>100,0</b> | <b>29,0</b> | <b>44,2</b> | <b>19,5</b> | <b>7,2</b>      | <b>100,0</b> | <b>92,4</b> | <b>7,6</b> |
| Comuna 1     | 100,0        | 31,6        | 40,5        | 18,5        | 9,4             | 100,0        | 92,0        | 8,0        |
| Comuna 2     | 100,0        | 28,0        | 37,5        | 21,5        | 13,0            | 100,0        | 96,1        | 3,9        |
| Comuna 3     | 100,0        | 29,8        | 46,4        | 18,8        | 5,1             | 100,0        | 93,2        | 6,8        |
| Comuna 4     | 100,0        | 30,4        | 37,7        | 26,1        | 5,8             | 100,0        | 94,2        | 5,8        |
| Comuna 5     | 100,0        | 32,5        | 45,1        | 19,3        | 3,1             | 100,0        | 90,2        | 9,8        |
| Comuna 6     | 100,0        | 23,9        | 49,5        | 20,0        | 6,6             | 100,0        | 90,8        | 9,2        |
| Comuna 7     | 100,0        | 23,9        | 48,9        | 20,1        | 7,1             | 100,0        | 90,2        | 9,8        |
| Comuna 8     | ///          | ///         | ///         | ///         | ///             | ///          | ///         | ///        |
| Comuna 9     | 100,0        | 24,2        | 54,5        | 18,2        | 3,0             | 100,0        | 90,9        | 9,1        |
| Comuna 10    | 100,0        | 33,6        | 40,7        | 19,5        | 6,2             | 100,0        | 95,6        | 4,4        |
| Comuna 11    | 100,0        | 28,6        | 46,3        | 19,4        | 5,7             | 100,0        | 96,6        | 3,4        |
| Comuna 12    | 100,0        | 34,4        | 47,0        | 16,1        | 2,5             | 100,0        | 92,1        | 7,9        |
| Comuna 13    | 100,0        | 25,8        | 42,9        | 21,8        | 9,5             | 100,0        | 92,2        | 7,8        |
| Comuna 14    | 100,0        | 27,1        | 46,9        | 20,2        | 5,8             | 100,0        | 91,9        | 8,1        |
| Comuna 15    | 100,0        | 34,0        | 47,7        | 13,3        | 5,1             | 100,0        | 87,5        | 12,5       |

/// 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 2021 a través del Cuadro 2.3.

Los monoambientes y los departamentos de 2 ambientes incrementaron su valor en 56,3% y 59,4%, respectivamente y alcanzaron en promedio \$21.671 para una unidad base de 30 m<sup>2</sup> y \$28.806 para una unidad base de 43 m<sup>2</sup>. Las publicaciones de 3 ambientes mostraron una mayor

aceleración (65,5%) con una valuación promedio de \$44.827 –para una unidad base de 70 m<sup>2</sup>–.

El tamaño promedio se ubicó dentro del parámetro histórico para el segmento de monoambientes (31 m<sup>2</sup>) y para el de 2 ambientes (42 m<sup>2</sup>); en tanto que para los 3 ambientes el registro marcó 68 m<sup>2</sup>. Asimismo, las unidades de 2 dormitorios fueron las más antiguas (35 años) mientras que el conjunto de 1 ambiente constituyó el más nuevo, con un promedio de 21 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 m<sup>2</sup> (pesos), de tamaño (m<sup>2</sup>) y de antigüedad (años). Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2021

| Departamentos | Precio promedio (unidad base) |                          | Promedio Ciudad                |                          |                   |
|---------------|-------------------------------|--------------------------|--------------------------------|--------------------------|-------------------|
|               | \$                            | Variación interanual (%) | Precio por m <sup>2</sup> (\$) | Tamaño (m <sup>2</sup> ) | Antigüedad (años) |
| 1 ambiente    | 21.671                        | 56,3                     | 722,4                          | 31                       | 21                |
| 2 ambientes   | 28.806                        | 59,4                     | 669,9                          | 42                       | 30                |
| 3 ambientes   | 44.827                        | 65,5                     | 640,4                          | 68                       | 35                |

**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 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 Núñez (\$23.581), Palermo (\$23.127) y Caballito (\$22.649); en el extremo opuesto se ubicaron Balvanera (\$19.418), San Nicolás (\$19.421) y Montserrat (\$19.858).

En cuanto a la evolución interanual de los precios de alquiler, resaltan con los mayores aumentos del trimestre: Flores (79,3%) y Almagro (71,1%); en tanto los menores incrementos se verificaron en Recoleta (44,1%) y Villa Crespo (46,1%).

**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 2020/2021

| Barrio        | 1er. trimestre de 2020 | 1er. trimestre de 2021 | Variación interanual (%) |
|---------------|------------------------|------------------------|--------------------------|
|               | (\$)                   |                        |                          |
| <b>Total</b>  | <b>13.865</b>          | <b>21.671</b>          | <b>56,3</b>              |
| Almagro       | 13.217                 | 22.618                 | 71,1                     |
| Balvanera     | 13.003                 | 19.418                 | 49,3                     |
| Caballito     | 14.197                 | 22.649                 | 59,5                     |
| Flores        | 11.499                 | 20.623                 | 79,3                     |
| Montserrat    | 12.099                 | 19.858                 | 64,1                     |
| Núñez         | ///                    | 23.581                 | ///                      |
| Palermo       | 15.764                 | 23.127                 | 46,7                     |
| Recoleta      | 15.401                 | 22.200                 | 44,1                     |
| Retiro        | ///                    | 20.034                 | ///                      |
| San Cristóbal | ///                    | 20.033                 | ///                      |
| San Nicolás   | 11.823                 | 19.421                 | 64,3                     |
| Villa Crespo  | 15.071                 | 22.020                 | 46,1                     |
| Villa Urquiza | 13.832                 | 21.800                 | 57,6                     |

/// 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 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 Núñez (\$33.999), Saavedra (\$32.898) y Palermo (\$31.839); en tanto, Montserrat (\$24.146), Balvanera (\$25.216) y San Nicolás (\$25.843) mostraron los menores precios.

En términos de dinámica, Núñez, Villa del Parque y Villa Urquiza resultaron los barrios de mayor incremento interanual (con valores superiores al 73%). Por el contrario, las menores subas se verificaron en Montserrat (45,5%) y Recoleta (48,6%).

**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 2020/2021

| Barrio           | 1er. trimestre de 2020 | 1er. trimestre de 2021 | Variación interanual (%) |
|------------------|------------------------|------------------------|--------------------------|
|                  | (\$)                   |                        |                          |
| <b>Total</b>     | <b>18.066</b>          | <b>28.806</b>          | <b>59,4</b>              |
| Almagro          | 17.126                 | 27.125                 | 58,4                     |
| Balvanera        | 15.990                 | 25.216                 | 57,7                     |
| Belgrano         | 19.385                 | 31.731                 | 63,7                     |
| Boedo            | 16.484                 | 26.945                 | 63,5                     |
| Caballito        | 17.220                 | 27.951                 | 62,3                     |
| Colegiales       | 18.855                 | 30.066                 | 59,5                     |
| Flores           | 16.224                 | 26.763                 | 65,0                     |
| Montserrat       | 16.592                 | 24.146                 | 45,5                     |
| Núñez            | 19.522                 | 33.999                 | 74,2                     |
| Palermo          | 20.944                 | 31.839                 | 52,0                     |
| Recoleta         | 19.826                 | 29.455                 | 48,6                     |
| Retiro           | 17.788                 | 27.146                 | 52,6                     |
| Saavedra         | 19.387                 | 32.898                 | 69,7                     |
| San Cristóbal    | 15.908                 | 26.173                 | 64,5                     |
| San Nicolás      | 15.896                 | 25.843                 | 62,6                     |
| San Telmo        | ///                    | 26.622                 | ///                      |
| Villa Crespo     | 19.630                 | 29.192                 | 48,7                     |
| Villa del Parque | 16.017                 | 27.884                 | 74,1                     |
| Vila Urquiza     | 18.274                 | 31.630                 | 73,1                     |

/// 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 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 Belgrano (\$52.163), Villa Urquiza (\$50.279) y Palermo (\$49.483); y los más accesibles fueron Balvanera (\$38.782) y Retiro (\$41.189).

En el primer trimestre, Caballito y Almagro evidenciaron los aumentos más pronunciados (con variaciones que superaron el 75%), en tanto que Recoleta acumuló el menor incremento (54,6%).

**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 2020/2021

| Barrio        | 1er. trimestre de 2020 | 1er. trimestre de 2021 | Variación interanual (%) |
|---------------|------------------------|------------------------|--------------------------|
|               | (\$)                   |                        |                          |
| <b>Total</b>  | <b>27.089</b>          | <b>44.827</b>          | <b>65,5</b>              |
| Almagro       | 25.366                 | 44.429                 | 75,2                     |
| Balvanera     | 23.586                 | 38.782                 | 64,4                     |
| Belgrano      | 30.055                 | 52.163                 | 73,6                     |
| Caballito     | 25.833                 | 45.340                 | 75,5                     |
| Palermo       | 30.356                 | 49.483                 | 63,0                     |
| Recoleta      | 30.074                 | 46.494                 | 54,6                     |
| Retiro        | ///                    | 41.189                 | ///                      |
| Villa Crespo  | 25.439                 | 43.519                 | 71,1                     |
| Villa Urquiza | 30.919                 | 50.279                 | 62,6                     |

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

**Nota:** datos provisorios.

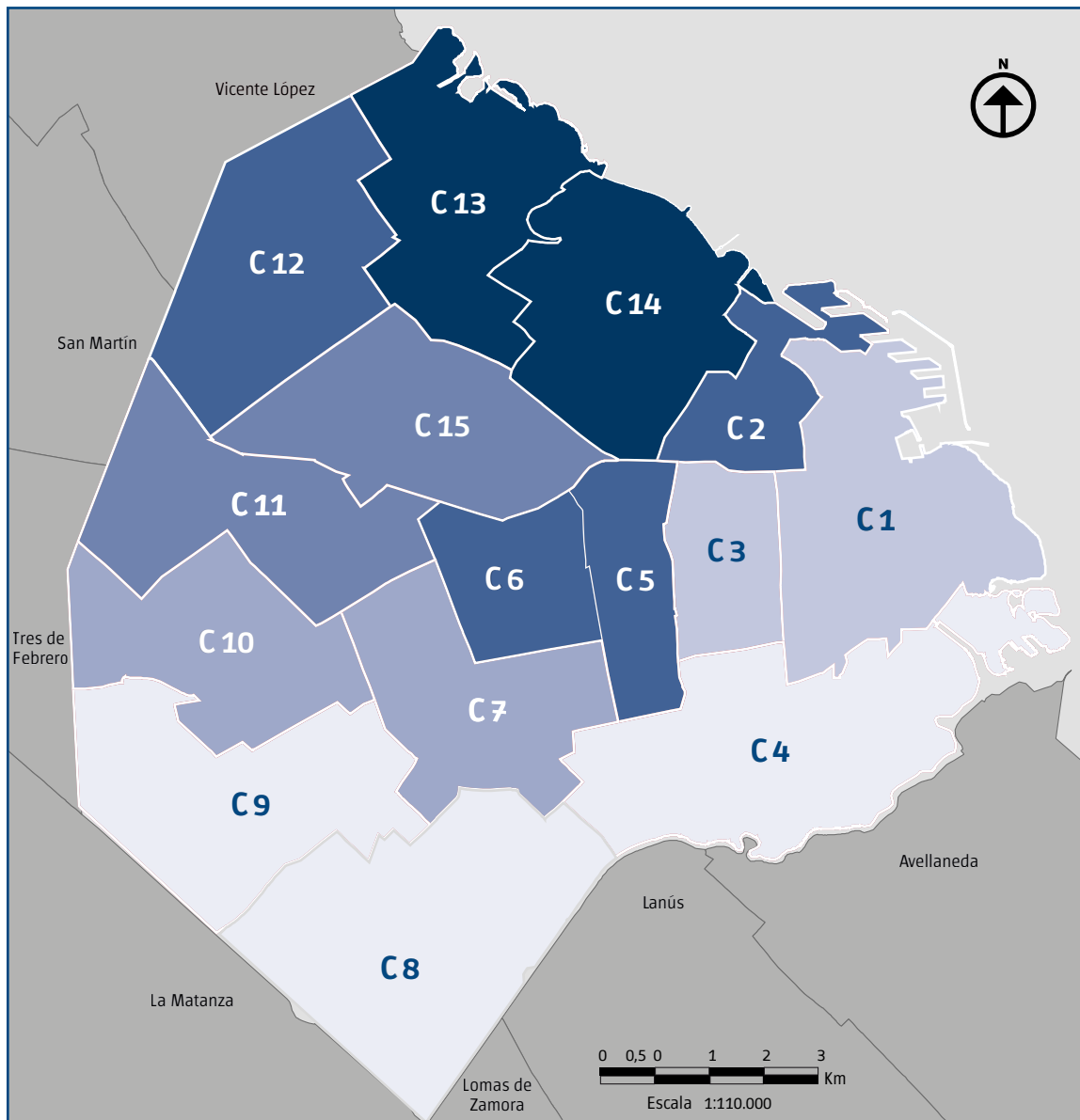
Los datos presentados pueden diferir de los publicados anteriormente por cambios metodológicos en el cálculo del precio por m<sup>2</sup>.

**Fuente:** Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de 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 3 para los monoambientes, en la 4 para los 2 ambientes y en la 1 para los de 3 ambientes. Las rentas más elevadas, por su parte, correspondieron a departamentos de la Comuna 13 para los segmentos de 1 y 3 ambientes y a unidades de la Comuna 14, para los 2 ambientes. 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 2021



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

No se calcula    Hasta 19.999    Entre 20.000 y 20.999    Entre 21.000 y 21.999    Entre 22.000 y 22.999    23.000 y más

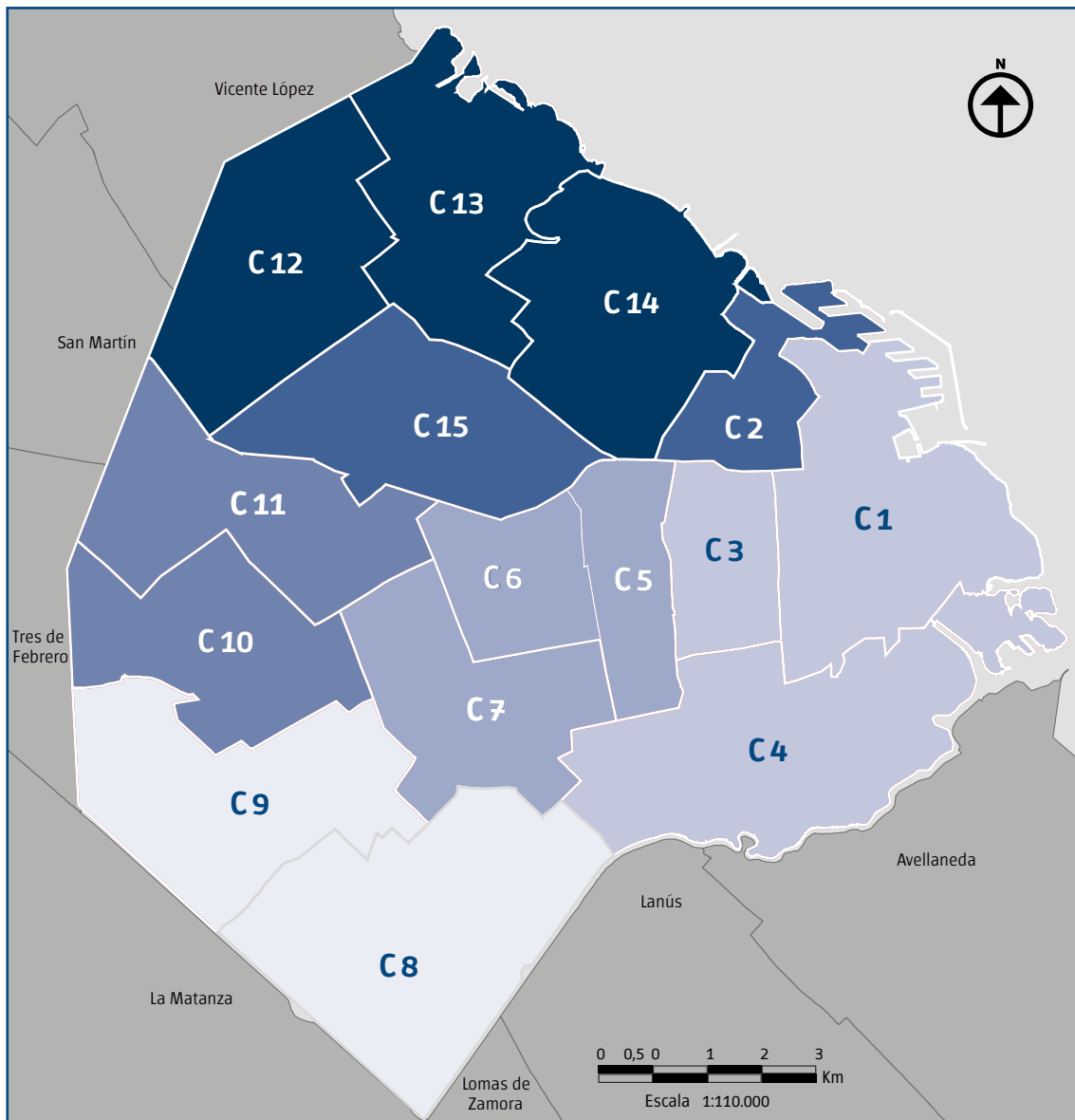
**Nota:** datos provisionarios.

La categoría "No se calcula" corresponde a dato que no corresponde presentar debido a la naturaleza de las cosas o del cálculo (la disponibilidad de registros de las Comunas 4, 8 y 9 es inferior al mínimo requerido para su publicación).

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

**Fuente:** Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de 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 2021



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

No se calcula
  Hasta 26.999
  Entre 27.000 y 27.999
  Entre 28.000 y 28.999
  Entre 29.000 y 29.999
  30.000 y más

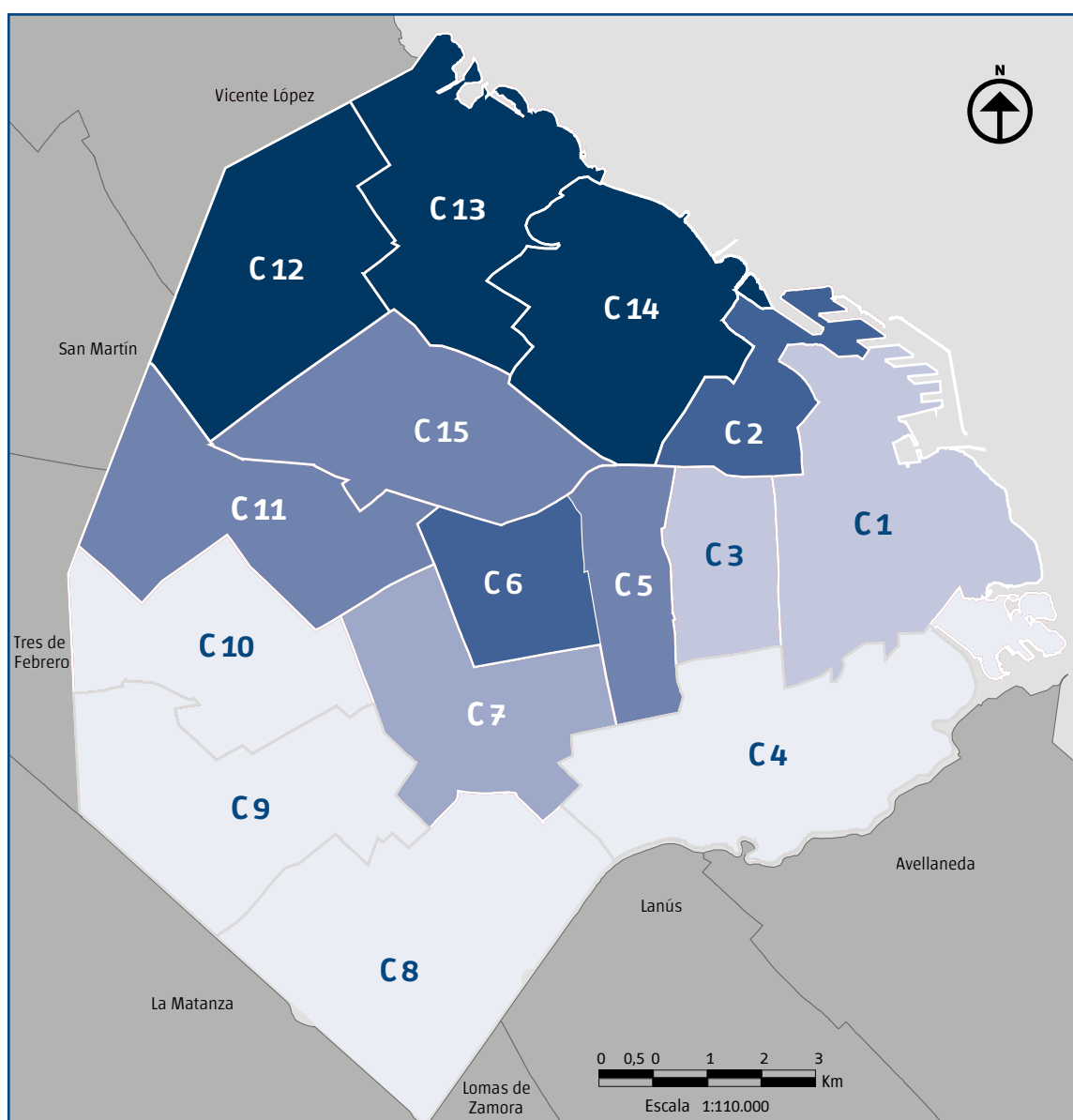
**Nota:** datos provisionales.

La categoría "No se calcula" corresponde a dato que no corresponde presentar debido a la naturaleza de las cosas o del cálculo (la disponibilidad de registros de las Comunas 8 y 9 es inferior al mínimo requerido para su publicación).

Los precios son calculados en base a una unidad de 43 m<sup>2</sup>.

**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 2021



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

No se calcula
  Hasta 39.999
  Entre 40.000 y 42.499
  Entre 42.500 y 44.999
  Entre 45.000 y 47.499
  47.500 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 Comunas 4, 8, 9 y 10 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 Hacienda y Finanzas GCBA), sobre la base de datos de *Argenprop*.

En particular, en el primer trimestre de 2021 la valorización de los departamentos de 3 ambientes por comuna presentó una amplitud del 40,4% entre precios máximos y mínimos (\$52.058 *versus* \$37.080). En tanto, la diferencia para los 2 ambientes fue del 28,3% (\$31.839 contra \$24.808) y para los monoambientes, del 18,4% (\$23.184; \$19.580). Todos estos guarismos reflejan una importante concentración de los precios entre las diferentes comunas en torno a un precio medio que, en simultáneo, creció significativamente.

Por otra parte, en la Comuna 1 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 13 la diferencia alcanzó el 124,5%.

**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. Años 2020/2021

| Comuna       | 1 ambiente    | 2 ambientes   | 3 ambientes   |
|--------------|---------------|---------------|---------------|
|              | (\$)          |               |               |
| <b>Total</b> | <b>21.671</b> | <b>28.806</b> | <b>44.827</b> |
| Comuna 1     | 19.956        | 25.532        | 37.080        |
| Comuna 2     | 22.200        | 29.455        | 46.494        |
| Comuna 3     | 19.580        | 25.473        | 39.585        |
| Comuna 4     | ///           | 24.808        | ///           |
| Comuna 5     | 22.373        | 27.088        | 44.424        |
| Comuna 6     | 22.649        | 27.951        | 45.340        |
| Comuna 7     | 20.625        | 27.202        | 41.054        |
| Comuna 8     | ///           | ///           | ///           |
| Comuna 9     | ///           | ///           | ///           |
| Comuna 10    | 20.801        | 28.201        | ///           |
| Comuna 11    | 21.242        | 28.627        | 44.480        |
| Comuna 12    | 22.424        | 31.674        | 50.273        |
| Comuna 13    | 23.184        | 31.828        | 52.058        |
| Comuna 14    | 23.127        | 31.839        | 49.483        |
| Comuna 15    | 21.761        | 29.535        | 43.927        |

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

**Nota:** datos provisionales.

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 Hacienda 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