



Dinámica del mercado de alquiler de departamentos. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2021

Informe
de resultados | 1606



Noviembre de 2021



Buenos
Aires
Ciudad

IRAM-ISO 9001:2015

Resumen ejecutivo

En el tercer trimestre de 2021 se observó un incremento en el precio del m² en alquiler de los departamentos usados que promedió un 53,3% para los monoambientes, 54,8% para los departamentos de 2 ambientes y un 57,0% para las unidades de 3 ambientes. En términos interanuales, el aumento del valor de los alquileres verificó una desaceleración con respecto al trimestre previo, de 9,9 puntos porcentuales -p.p.- para los 3 ambientes, 9,4 p.p. para los 2 ambientes y 5,3 p.p. para los monoambientes. El período julio/septiembre representa el primero de seis en el cual las variaciones de precios desaceleran su crecimiento para todos los conjuntos. El proceso de fuerte incremento de los alquileres iniciado en el segundo trimestre de 2020 se corresponde con la implementación de la nueva ley de alquileres¹.

El alza de los precios de los alquileres para todos los segmentos considerados fue superior a la variación estimada por el Índice de Precios al Consumidor de la Ciudad de Buenos Aires (IPCBA) que, en promedio para los tres meses, alcanzó un 46,8% en términos interanuales². De esta manera, por quinto trimestre consecutivo 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 de 2018 y junio de 2020.

Por barrio, los alquileres más elevados computados para los monoambientes usados se verificaron en Núñez (\$31.243) y Palermo (\$29.495); en tanto que el menor valor se observó en San Nicolás (\$22.827).

Para el caso de los usados de 2 ambientes, los mayores precios correspondieron también a unidades del barrio de Núñez (\$42.835) seguido de Palermo (\$40.853); mientras que en Montserrat (\$30.832) se encontró la renta media más baja.

Para un departamento usado de 3 ambientes, Núñez (\$66.533) y Palermo (\$66.246) constituyeron una vez más los barrios más costosos; en el otro extremo se posicionó San Nicolás (\$46.142).

La brecha de precios entre la comuna con el alquiler más elevado y la de menor valorización fue máxima para el segmento de 3 ambientes (44,2%). 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 el segmento de 1 ambiente, los alquileres más elevados correspondieron a la Comuna 13 y para 2 y 3 ambientes, a la Comuna 14. Por su parte, los valores promedio más bajos se alcanzaron en la Comuna 3 para los monoambientes, Comuna 9 para los de 2 ambientes y Comuna 4, en el caso de 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

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	5
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	9

Dinámica del mercado de alquiler de departamentos. Ciudad de Buenos Aires. 3er. 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 tercer 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*³.

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 m²; de 43 m² para los de 2 ambientes y de 70 m² para los de 3 ambientes⁴. 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 Ciudad⁵.

En particular, las publicaciones corresponden en mayor medida a unidades ubicadas en las Comunas 14 (16,6%), 1 (12,2%) y 13 (12,0%). Dichas áreas junto a la Comuna 2 (11,1%) concentraron más de la mitad 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 apenas el 2,8% del total ofertado⁶.

En cuanto a la distribución por barrio, Palermo, Recoleta y Caballito se alzaron con las mayores concentraciones de publicaciones en el trimestre, con un aporte agregado de 1 de cada 3. En el otro extremo, 24 barrios (todos con participaciones porcentuales inferiores al 1,0%) ofertaron en conjunto apenas el 11,7% de los alquileres.

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. 3er. trimestre de 2021

Comuna	Participación
	%
Total	100,0
Comuna 1	12,2
Comuna 2	11,1
Comuna 3	6,4
Comuna 4	1,7
Comuna 5	6,9
Comuna 6	7,2
Comuna 7	4,3
Comuna 8	0,2
Comuna 9	0,9
Comuna 10	2,8
Comuna 11	3,7
Comuna 12	8,0
Comuna 13	12,0
Comuna 14	16,6
Comuna 15	5,9

Nota: datos provisorios.

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

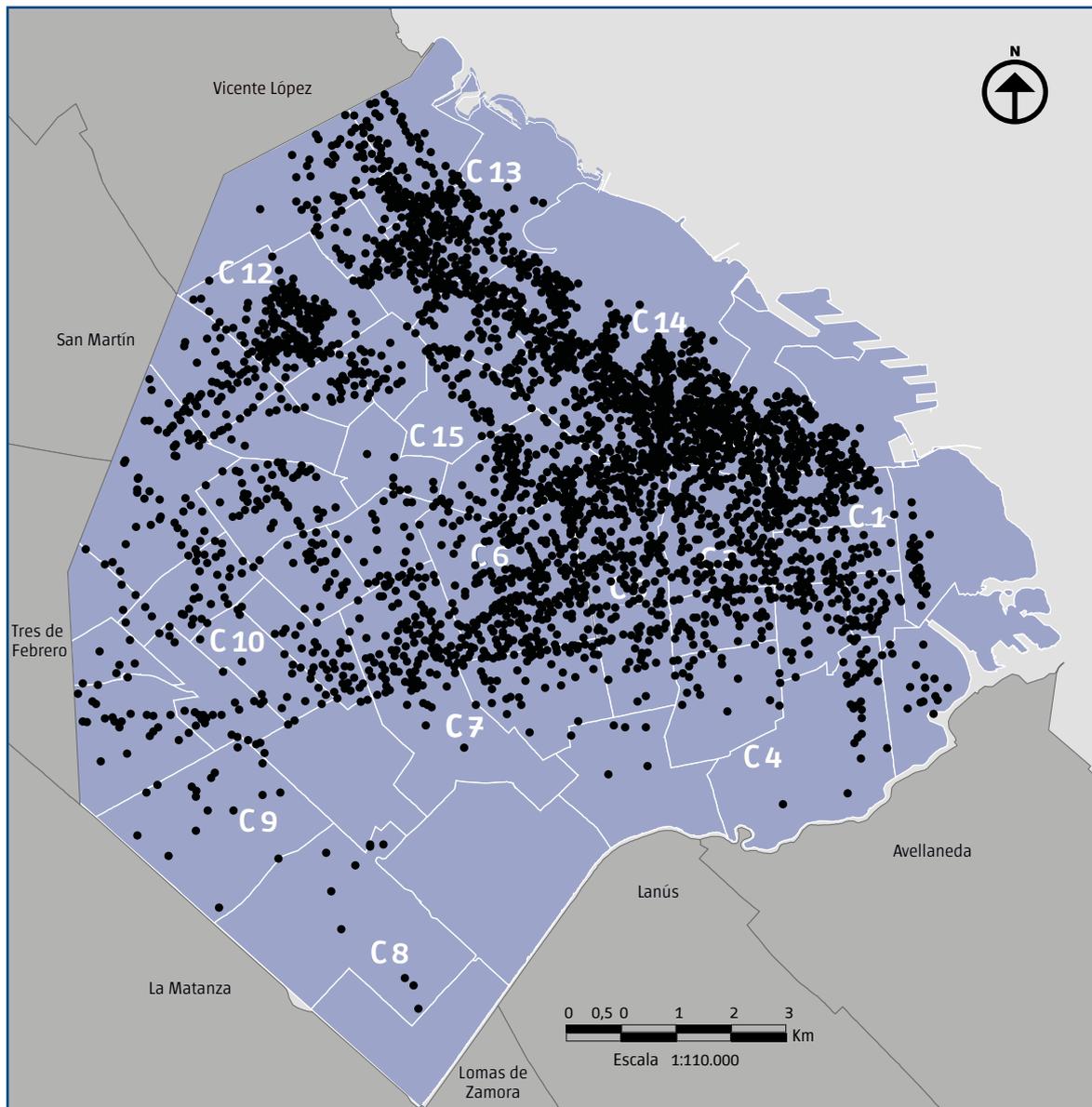
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda y Finanzas GCBA), sobre la base de datos de *Argenprop*.

³ Corresponde a las unidades ofertadas en el sistema *Argenprop* cuya publicación inicia o modifica alguno de los parámetros de la oferta entre julio y septiembre 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.

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.

Mapa 2.1 Distribución de departamentos en alquiler de 1 a 5 ambientes. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2021



Nota: datos provisorios.

Cada punto puede representar un departamento, departamentos muy próximos, o bien un edificio con más de un departamento en alquiler.

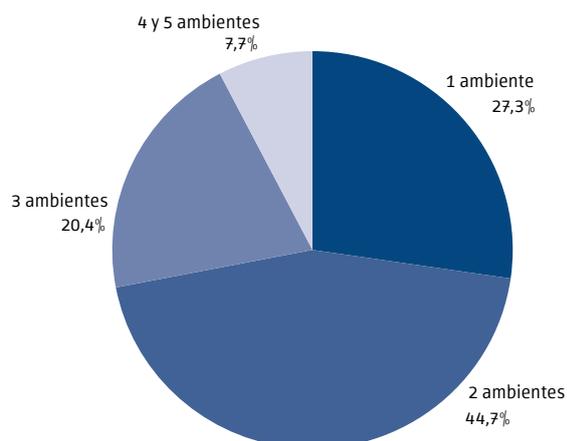
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda y Finanzas GCBA), sobre la base de datos de *Argenprop*.

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 44,7% del total de publicaciones. El segmento de 1 ambiente (27,3%) superó ampliamente el peso del conjunto de departamentos de 3 ambientes (20,4%).

Si se analiza la oferta por tipo, se observa que las unidades a estrenar representaron apenas el 7,5% del total de publicaciones, guarismo muy bajo para la serie teniendo en cuenta que el registro mínimo data de 2019 (9,0%).

Gráfico 2.1 Distribución porcentual de departamentos en alquiler por cantidad de ambientes. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2021

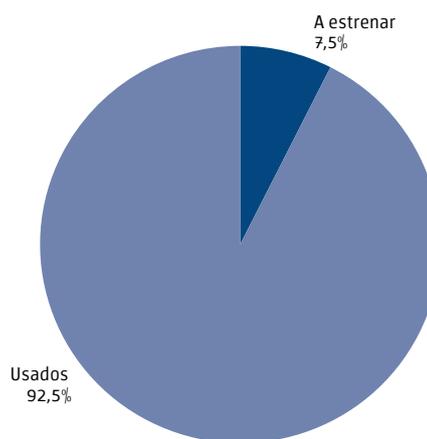


Nota: datos provisorios.

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. 3er. 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 sobrerrepresentación de las unidades más amplias –de 4 y 5 ambientes– en la Comuna 2 (donde la participación superó por 3,8 p.p. al promedio de este segmento en el total) y en menor medida, en la 1 y 14.

En el otro extremo, la Comuna 9 no tuvo oferta alguna de unidades de más de 2 dormitorios mientras que en la 15 y 5 el peso fue menor al 5,0%. Por el lado de los monoambientes en alquiler, las Comunas 11 y 1 registraron la mayor incidencia, con casi un tercio del total ofertado.

Por otro lado, se observó una marcada sobrerrepresentación de departamentos a estrenar en alquiler en las Comunas 3, 12 y 13, con un porcentaje máximo del 10,5% en el caso del área céntrica.

Cuadro 2.2 Distribución porcentual de departamentos en alquiler por cantidad de ambientes y por tipo según comuna. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2021

Comuna	Total	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes	4 y 5 ambientes	Total	Usados	A estrenar
Total	100,0	27,3	44,7	20,4	7,7	100,0	92,5	7,5
Comuna 1	100,0	32,6	37,5	20,7	9,2	100,0	94,3	5,7
Comuna 2	100,0	26,5	35,6	26,5	11,5	100,0	95,4	4,6
Comuna 3	100,0	28,3	46,6	19,8	5,2	100,0	89,5	10,5
Comuna 4	100,0	17,8	48,9	27,8	5,6	100,0	94,4	5,6
Comuna 5	100,0	32,3	44,7	18,1	4,9	100,0	91,1	8,9
Comuna 6	100,0	22,4	46,1	23,4	8,1	100,0	93,2	6,8
Comuna 7	100,0	23,2	51,8	18,4	6,6	100,0	93,9	6,1
Comuna 8	///	///	///	///	///	///	92,3	7,7
Comuna 9	100,0	28,3	50,0	21,7	0,0	100,0	95,7	4,3
Comuna 10	100,0	23,5	53,7	15,4	7,4	100,0	91,9	8,1
Comuna 11	100,0	32,7	46,4	15,8	5,1	100,0	91,8	8,2
Comuna 12	100,0	30,1	52,0	12,6	5,4	100,0	90,9	9,1
Comuna 13	100,0	21,8	47,5	22,4	8,3	100,0	91,0	9,0
Comuna 14	100,0	27,0	43,4	20,5	9,1	100,0	92,4	7,6
Comuna 15	100,0	30,0	48,9	16,7	4,4	100,0	91,5	8,5

/// 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 la oferta en el tercer trimestre de 2021 a través del Cuadro 2.3.

Los monoambientes y los departamentos de 2 ambientes incrementaron su valor en 53,3% y 54,8% respectivamente y alcanzaron en promedio \$27.124 para una unidad base de 30 m² y \$36.541 para una unidad base de 43 m². Las publicaciones de 3 ambientes mostraron la mayor suba

(57,0%) con una valuación promedio de \$55.980—para una unidad base de 70 m²—.

El tamaño promedio se ubicó dentro del parámetro histórico para el segmento de monoambientes (31 m²) y para el de 2 ambientes (41 m²); en tanto que para los 3 ambientes el registro marcó 65 m². Asimismo, las unidades de 2 dormitorios fueron las más antiguas (42 años) mientras que el conjunto de 1 ambiente constituyó el más nuevo, con un promedio de 24 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. 3er. trimestre de 2021

Departamentos	Precio promedio (unidad base)		Promedio Ciudad		
	\$	Variación interanual (%)	Precio por m ² (\$)	Tamaño (m ²)	Antigüedad (años)
1 ambiente	27.124	53,3	904,1	31	24
2 ambientes	36.541	54,8	849,8	41	33
3 ambientes	55.980	57,0	799,7	65	42

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 Núñez (\$31.243), Palermo (\$29.495) y Belgrano (\$29.378); en el extremo opuesto se ubicaron San Nicolás (\$22.827), Balvanera (\$24.410) y Montserrat (\$25.832).

En cuanto a la evolución interanual de los precios de alquiler, resaltan con los mayores aumentos del trimestre: Flores (63,9%) y Núñez (60,3%); en tanto los menores incrementos se verificaron en Montserrat (44,8%) y Balvanera (46,3%).

Cuadro 3.1 Precio promedio mensual (pesos) de departamentos en alquiler de 1 ambiente usados (en base a 30 m²) por barrio y variación porcentual interanual. Barrios seleccionados. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre. Años 2020/2021

Barrio	3er. trimestre de 2020	3er. trimestre de 2021	Variación interanual (%)
	(\$)		
Total	17.697	27.124	53,3
Almagro	18.021	26.591	47,6
Balvanera	16.680	24.410	46,3
Belgrano	19.451	29.378	51,0
Caballito	17.551	27.249	55,3
Flores	15.805	25.900	63,9
Montserrat	17.842	25.832	44,8
Núñez	19.494	31.243	60,3
Palermo	19.313	29.495	52,7
Recoleta	18.059	27.080	49,9
San Nicolás	15.214	22.827	50,0
Villa Crespo	18.470	27.391	48,3
Villa Urquiza	17.706	27.437	55,0

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

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 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 (\$42.835), Palermo (\$40.853) y Villa Urquiza (\$40.435); en tanto, Montserrat (\$30.832), San Nicolás (\$30.923) y San Cristóbal (\$32.012) mostraron los menores precios.

En términos de dinámica, Villa Crespo, Núñez y Villa del Parque resultaron los barrios con mayor incremento interanual (superiores al 62,0%). Por el contrario, las menores subas se verificaron en Montserrat (40,0%) y Retiro (43,4%).

Cuadro 3.2 Precio promedio mensual (pesos) de departamentos en alquiler de 2 ambientes usados (en base a 43 m²) por barrio y variación porcentual interanual. Barrios seleccionados. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre. Años 2020/2021

Barrio	3er. trimestre de 2020	3er. trimestre de 2021	Variación interanual (%)
	(\$)		
Total	23.605	36.541	54,8
Almagro	22.976	35.620	55,0
Balvanera	21.398	32.449	51,6
Belgrano	25.072	39.184	56,3
Boedo	///	33.721	///
Caballito	23.156	36.323	56,9
Colegiales	25.070	38.350	53,0
Flores	20.959	32.097	53,1
Floresta	///	33.329	///
Montserrat	22.027	30.832	40,0
Núñez	26.069	42.835	64,3
Palermo	25.901	40.853	57,7
Parque Chacabuco	///	37.755	///
Recoleta	23.869	37.239	56,0
Retiro	22.873	32.795	43,4
San Cristóbal	22.190	32.012	44,3
San Nicolás	19.770	30.923	56,4
San Telmo	22.645	32.775	44,7
Villa Crespo	22.310	36.947	65,6
Villa del Parque	22.257	36.220	62,7
Villa Devoto	24.016	35.987	49,8
Villa Urquiza	25.802	40.435	56,7

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

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 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 Núñez (\$66.533), Palermo (\$66.246) y Villa Urquiza (\$63.606); y los más accesibles fueron San Nicolás (\$46.142) y Balvanera (\$47.752).

Por su parte, Belgrano y Núñez evidenciaron los aumentos más pronunciados (con variaciones que superaron el 72,0%), en tanto que San Nicolás marcó el menor incremento (40,5%).

Cuadro 3.3 Precio promedio mensual (pesos) de departamentos en alquiler de 3 ambientes usados (en base a 70 m²) por barrio y variación porcentual interanual. Barrios seleccionados. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre. Años 2020/2021

Barrio	3er. trimestre de 2020	3er. trimestre de 2021	Variación interanual (%)
	(\$)		
Total	35.649	55.980	57,0
Almagro	35.057	57.702	64,6
Balvanera	30.039	47.752	59,0
Belgrano	35.323	62.351	76,5
Caballito	34.617	56.511	63,2
Flores	31.136	51.479	65,3
Núñez	38.583	66.533	72,4
Palermo	40.617	66.246	63,1
Recoleta	35.156	59.601	69,5
Retiro	35.737	60.342	68,9
San Nicolás	32.842	46.142	40,5
Villa Crespo	///	53.200	///
Villa Urquiza	39.857	63.606	59,6

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

Nota: datos provisorios.

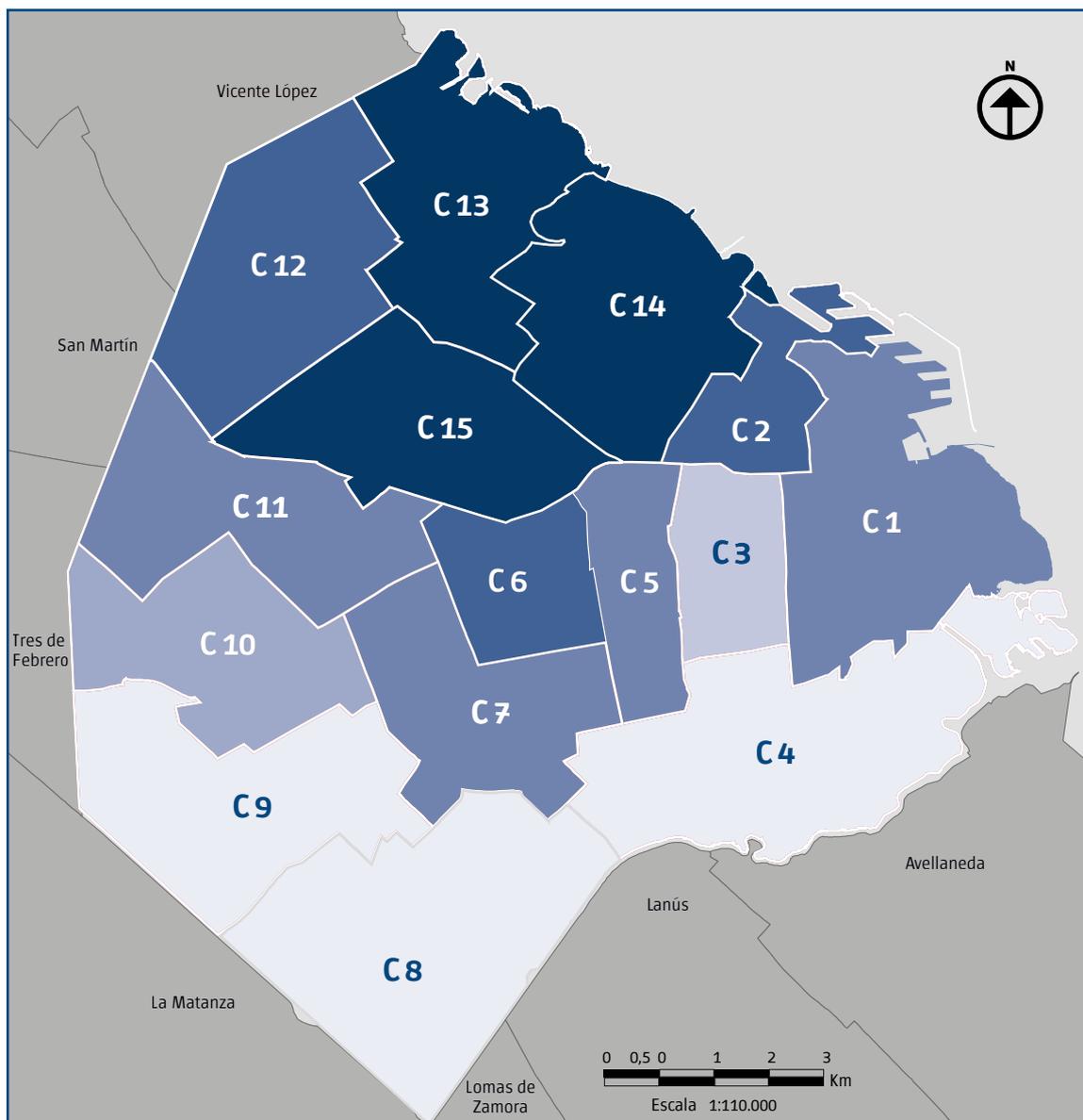
Los datos presentados pueden diferir de los publicados anteriormente por cambios metodológicos en el cálculo del precio por m².

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 heterogénea, aunque 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 Comuna 9 para los de 2 ambientes y en la 4 para los 3 ambientes. Las rentas más elevadas, por su parte, correspondieron a departamentos de la Comuna 13 para el segmento de 1 ambiente, y de la 14 para los 2 y 3 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. 3er. trimestre de 2021



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

- No se calcula
- Hasta 24.999
- Entre 25.000 y 25.999
- Entre 26.000 y 26.999
- Entre 27.000 y 27.999
- 28.000 y más

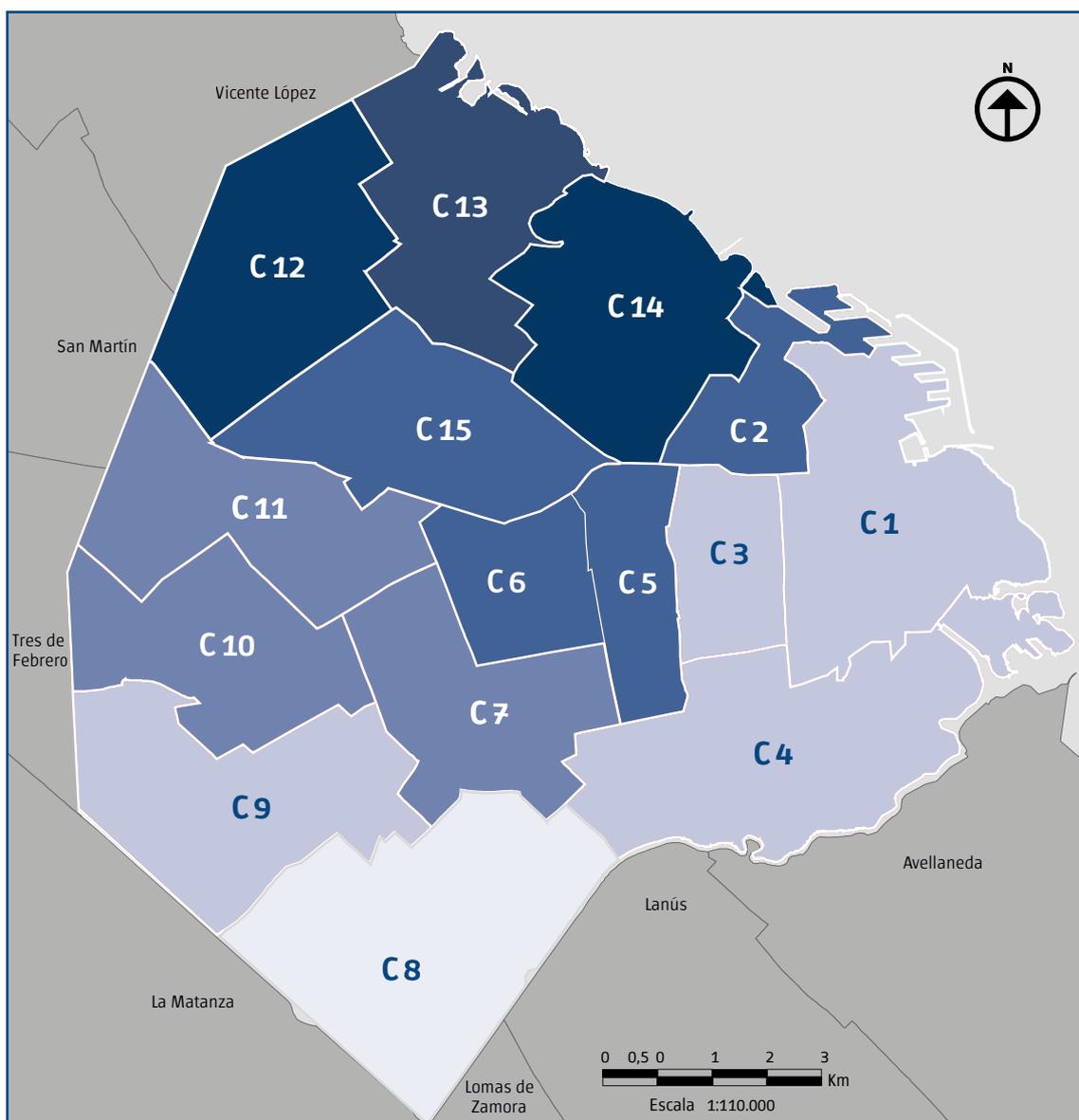
Nota: datos provisorios.

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. 3er. trimestre de 2021



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

No se calcula
 Hasta 32.499
 Entre 32.500 y 34.999
 Entre 35.000 y 37.499
 Entre 37.500 y 39.999
 40.000 y más

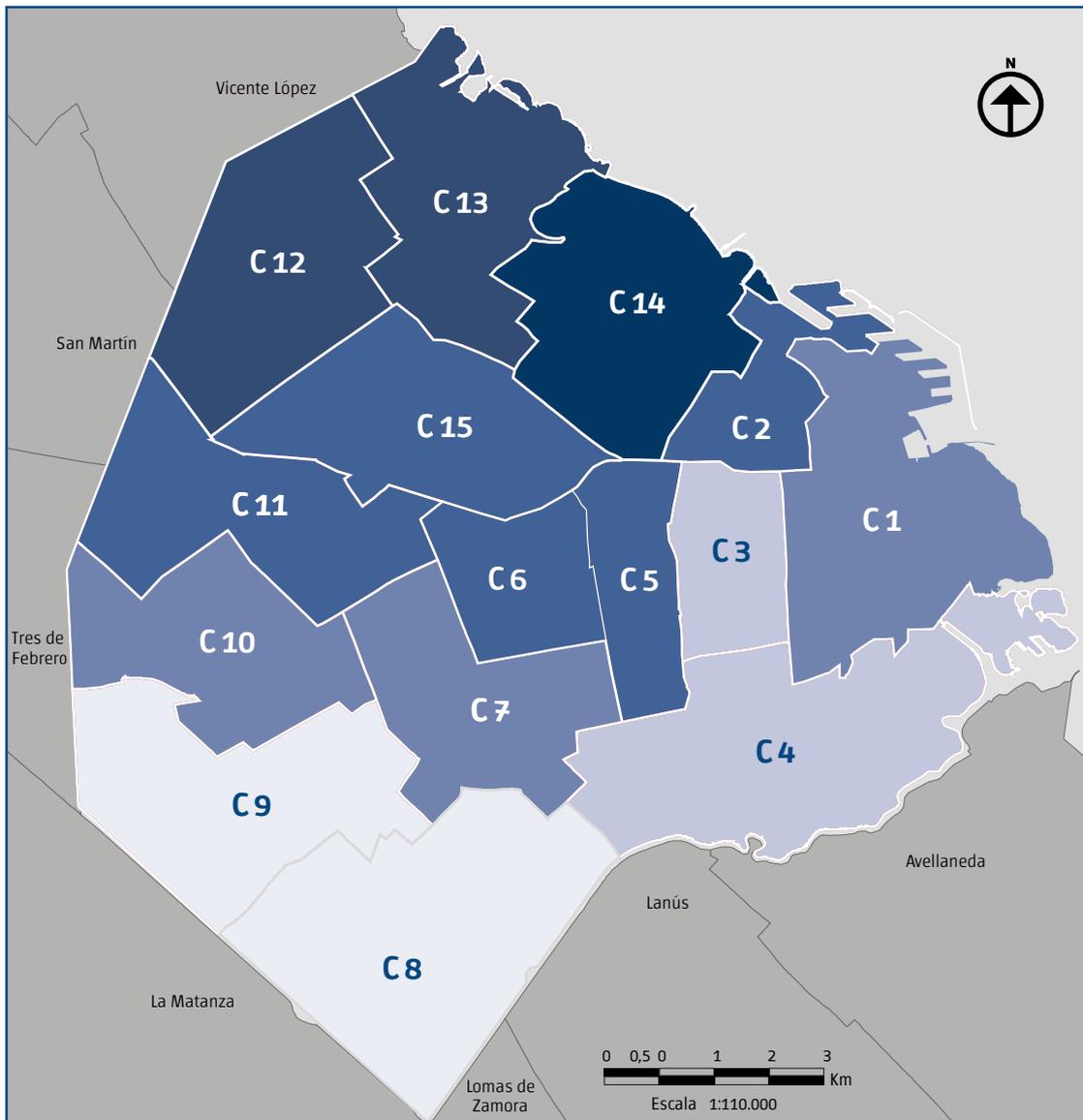
Nota: datos provisionales.

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 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. 3er. trimestre de 2021



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

No se calcula
 Hasta 49.999
 Entre 50.000 y 54.999
 Entre 55.000 y 59.999
 Entre 60.000 y 64.999
 65.000 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 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 tercer trimestre de 2021 la valorización de los departamentos de 3 ambientes por comuna presentó una amplitud del 44,2% entre precios máximos y mínimos (\$66.246 *versus* \$45.951). En tanto, la diferencia para los 2 ambientes fue del 29,9% (\$40.853 contra \$31.440) y para los monoambientes, del 18,5% (\$29.558; \$24.944). 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 3 un departamento de 3 ambientes fue un 92,8% más costoso que uno de 1 ambiente (menor amplitud). En el otro extremo, en la Comuna 12 la diferencia alcanzó el 125,6%.

Cuadro 4.1 Precio promedio mensual (pesos) de departamentos usados en alquiler de 1, 2 y 3 ambientes por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2021

Comuna	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes
	(\$)		
Total	27.124	36.541	55.980
Comuna 1	25.167	31.830	51.119
Comuna 2	27.080	37.239	59.601
Comuna 3	24.944	32.377	48.085
Comuna 4	///	32.059	45.951
Comuna 5	26.385	35.302	56.726
Comuna 6	27.249	36.323	56.511
Comuna 7	26.414	33.721	52.150
Comuna 8	///	///	///
Comuna 9	///	31.440	///
Comuna 10	25.958	34.825	53.329
Comuna 11	26.890	34.846	56.305
Comuna 12	27.798	40.532	62.718
Comuna 13	29.558	39.868	64.160
Comuna 14	29.495	40.853	66.246
Comuna 15	28.056	36.634	55.085

/// 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*.

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