

Dinámica del mercado de alquiler de departamentos. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2022

Informe
de resultados | **1658**



Mayo de 2022

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



Dinámica del mercado de alquiler de departamentos. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2022

Este trabajo presenta el análisis de la oferta de departamentos en alquiler en la Ciudad de Buenos Aires. El universo de estudio está compuesto por las unidades de 1 a 5 ambientes, usadas y a estrenar, publicadas en el portal inmobiliario *Argenprop*. A continuación, se presentan las observaciones más salientes con énfasis en el primer trimestre de 2022 –último dato disponible, de carácter provisorio– y un conjunto de cuadros, gráficos y mapas que ilustran las características comentadas.

Principales resultados

En el primer trimestre se observó un incremento en el precio del metro cuadrado en alquiler de los departamentos usados, que promedió un 56,2% para los monoambientes, 58,9% para los departamentos de 2 ambientes y 59,6% para las unidades de 3 ambientes. Las valuaciones promedio para las unidades base alcanzaron \$33.858 (1 ambiente), \$45.783 (2 ambientes) y \$71.538 (3 ambientes).

En términos interanuales, el aumento en el valor de los alquileres verificó una aceleración respecto del trimestre previo, que superó los 5,4 puntos porcentuales –p.p.– en todos los casos, luego de dos trimestres consecutivos en donde los incrementos nominales habían desacelerado su crecimiento. Este fenómeno, acompañado de una reducción del stock en oferta (-32,0%, en relación con el último registro de 2021), está explicado por el contexto de incertidumbre dada la proximidad de la reforma de la Ley de Alquileres.

El conjunto de publicaciones en alquiler mostró su tamaño más acotado desde 2015 y fue incluso menor al disponible en el segundo trimestre de 2020, con la irrupción de la pandemia por Covid-19 y el inicio del Aislamiento Social Preventivo y Obligatorio. Se destaca que las unidades usadas continuaron ampliando su proporción y alcanzaron una incidencia de alrededor del 94,0% en el inicio de 2022.

El aumento de precio de los alquileres para todas las unidades consideradas fue 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 51,7% en términos interanuales¹.

De esta manera, por séptimo trimestre consecutivo los alquileres se valorizaron a un ritmo mayor al registrado por la trayectoria de los precios al consumidor.

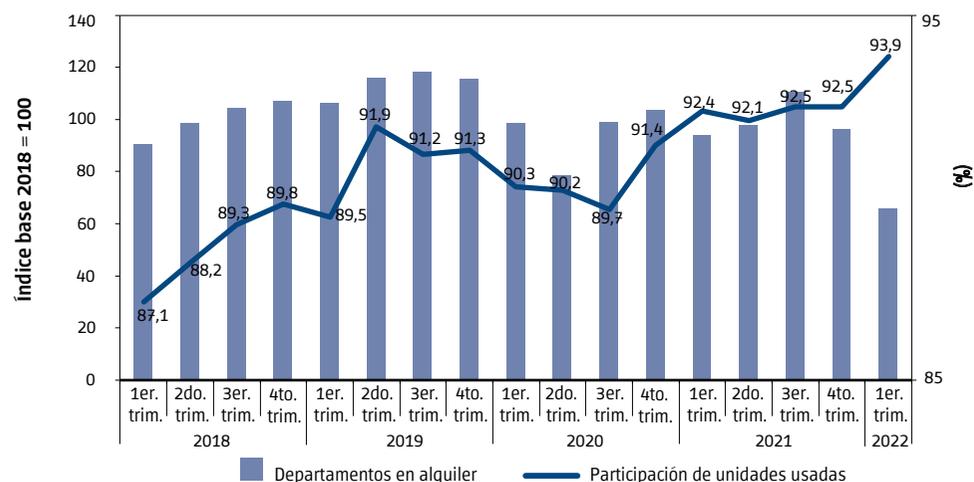
Importante para destacar es la menor incidencia relativa de las comunas con mayor cantidad de unidades en alquiler en la oferta total. Las tres primeras en importancia perdieron 12,2 p.p. de participación conjunta entre el primer trimestre de 2021 y el análogo de 2022. Los datos muestran que la reducción de publicaciones se verificó con más fuerza en las áreas de mayor concentración histórica de departamentos en alquiler.

La valuación inmobiliaria diferencial a nivel de comuna obedece a cuestiones de conexión y acceso, calidad urbanística y arquitectónica del entorno y factores socioculturales, entre otras. Las comunas del corredor norte se alzaron con los alquileres más elevados: la 13 para los monoambientes y la 14 para 2 y 3 ambientes. Para las comunas del sur, la cantidad de publicaciones de alquiler fue reducida y no permitió presentar precios promedio de referencia, tal como sucede en la mayoría de los períodos. La cobertura más amplia se observó para los 2 ambientes –segmento de mayor proporción de publicaciones– y, para este conjunto, la Comuna 9 computó los alquileres más accesibles. A modo de referencia, en la Comuna 14 una unidad de dos habitaciones se publicó un 133,6% más costosa que una de 1 ambiente. En 10 de las 12 comunas que presentaron información, el valor de los departamentos de 3 ambientes duplicó el de los monoambientes.

¹ Dato provisorio.

Caracterización de la oferta de departamentos

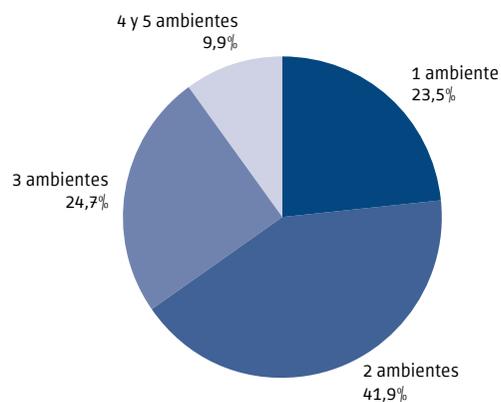
Gráfico 1 Departamentos en alquiler (índice base 2018=100) y participación porcentual de unidades usadas. 1er. trimestre de 2018/1er. trimestre de 2022



Nota: datos provisionarios.

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

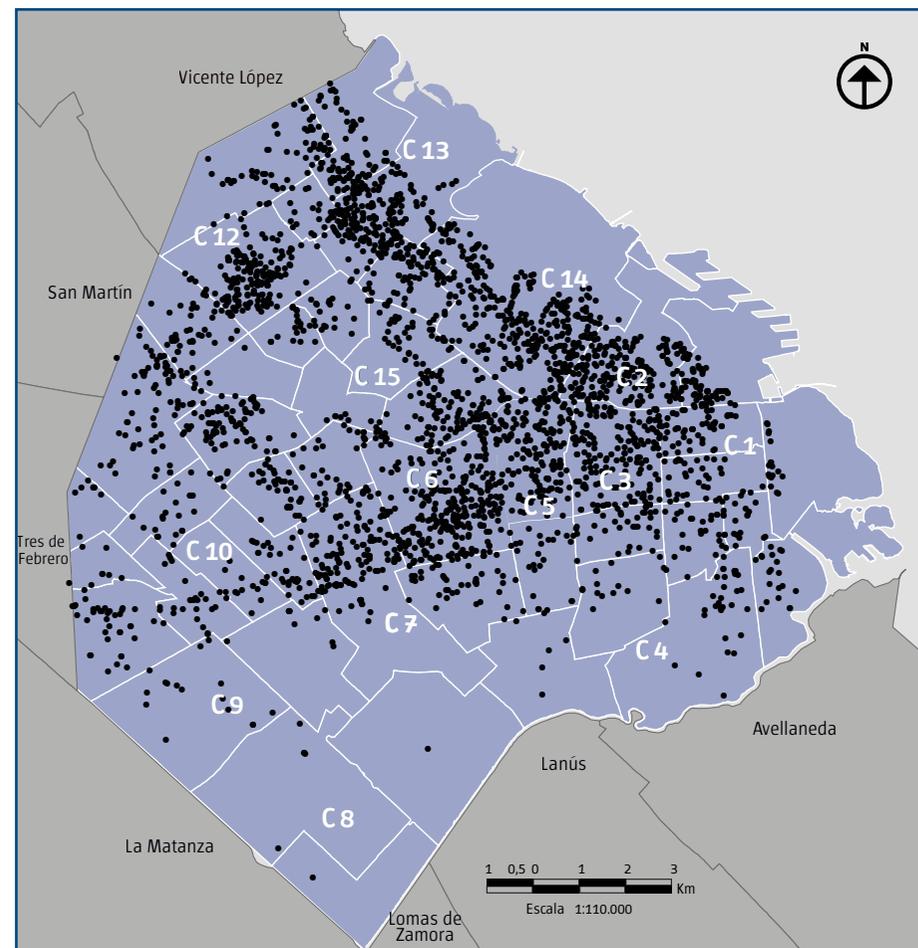
Gráfico 2 Distribución porcentual de departamentos en alquiler por cantidad de ambientes. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2022



Nota: datos provisionarios.

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

Mapa 1 Distribución de departamentos en alquiler. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2022



Nota: datos provisionarios.

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*.

Cuadro 1 Distribución porcentual de departamentos en alquiler por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2022

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

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*.

Cuadro 2 Distribución porcentual de departamentos en alquiler por cantidad de ambientes y por tipo según comuna. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2022

Comuna	Total	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes	4 y 5 ambientes	Total	Usados	A estrenar
Total	100,0	23,5	41,9	24,7	9,9	100,0	93,9	6,1
Comuna 1	100,0	28,1	33,9	25,4	12,5	100,0	96,3	3,7
Comuna 2	100,0	21,1	34,6	25,3	19,0	100,0	93,2	6,8
Comuna 3	100,0	28,6	42,4	23,2	5,9	100,0	95,1	4,9
Comuna 4	100,0	25,3	41,0	27,7	6,0	100,0	96,4	3,6
Comuna 5	100,0	22,2	45,8	27,8	4,2	100,0	95,8	4,2
Comuna 6	100,0	21,4	46,8	23,9	7,9	100,0	96,4	3,6
Comuna 7	100,0	31,5	42,6	20,8	5,1	100,0	91,4	8,6
Comuna 8	100,0					100,0		
Comuna 9	100,0	21,7	58,0	17,4	2,9	100,0	94,2	5,8
Comuna 10	100,0	26,4	46,2	25,5	1,9	100,0	89,6	10,4
Comuna 11	100,0	21,3	48,0	24,4	6,3	100,0	91,9	8,1
Comuna 12	100,0	23,5	49,0	24,5	3,0	100,0	91,4	8,6
Comuna 13	100,0	19,1	37,7	25,3	17,8	100,0	93,3	6,7
Comuna 14	100,0	21,2	34,8	28,4	15,6	100,0	93,6	6,4
Comuna 15	100,0	24,4	47,8	18,4	9,5	100,0	95,0	5,0

||| 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*.

Precio de departamentos por barrios

Cuadro 3 Precio promedio mensual (pesos) de departamentos en alquiler de 1, 2 y 3 ambientes usados y variación porcentual interanual; promedios de precio por m² (pesos), de tamaño (m²) y de antigüedad (años). Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2022

Departamentos	Precio promedio (unidad base)		Promedio Ciudad		
	($\$$)	Variación interanual (%)	Precio por m ² ($\$$)	Tamaño (m ²)	Antigüedad (años)
1 ambiente	33.858	56,2	1.128,6	32	24
2 ambientes	45.783	58,9	1.064,7	41	32
3 ambientes	71.538	59,6	1.022,0	65	41

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.

Cuadro 4 Precio promedio mensual (pesos) de departamentos en alquiler de 1 ambiente usados por barrio y variación porcentual interanual. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre. Años 2021/2022

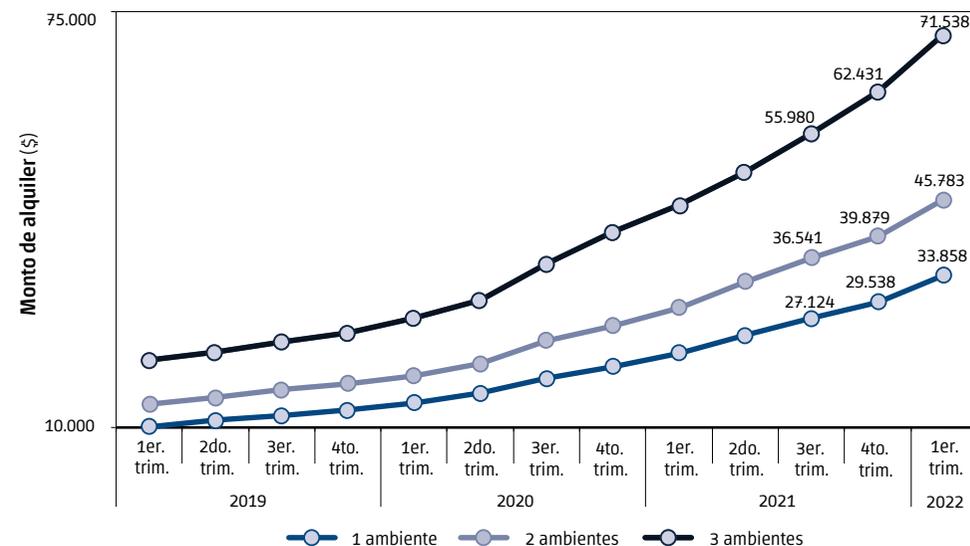
Barrio	1er. trimestre de 2021	1er. trimestre de 2022	Variación interanual (%)
	($\$$)		
Total	21.671	33.858	56,2
Almagro	22.618	35.779	58,2
Balvanera	19.418	30.888	59,1
Belgrano	///	39.417	///
Caballito	22.649	34.283	51,4
Flores	20.623	31.208	51,3
Palermo	23.127	36.314	57,0
Recoleta	22.200	35.151	58,3
San Nicolás	19.421	30.490	57,0
Villa Urquiza	21.800	34.954	60,3

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

Nota: datos provisorios.

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

Gráfico 3 Precio promedio mensual (pesos) de departamentos en alquiler de 1, 2 y 3 ambientes usados. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2019/1er. trimestre de 2022



Nota: datos provisorios.

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

Villa Urquiza y Balvanera evidenciaron aumentos superiores al 59,0% en el segmento de los monoambientes; en tanto que Palermo y Almagro, para las unidades de 2 ambientes, y Palermo y Recoleta para las de 3 ambientes, computaron alzas superiores al 71,0%.

Los alquileres más elevados para los monoambientes usados se verificaron en Belgrano ($\$39.417$) seguido de Palermo ($\36.314); los departamentos de menor valor se observaron en San Nicolás ($\$30.494$) y Balvanera (30.888).

Cuadro 5 Precio promedio mensual (pesos) de departamentos en alquiler de 2 ambientes usados por barrio y variación porcentual interanual. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre. Años 2021/2022

Barrio	1er. trimestre de 2021	1er. trimestre de 2022	Variación interanual (%)
	(\$)		
Total	28.806	45.783	58,9
Almagro	27.125	46.499	71,4
Balvanera	25.216	40.494	60,6
Belgrano	31.731	50.883	60,4
Caballito	27.951	44.960	60,8
Colegiales	30.066	47.483	57,9
Flores	26.763	41.843	56,3
Núñez	33.999	48.419	42,4
Palermo	31.839	56.336	76,9
Parque Chacabuco	///	46.534	///
Recoleta	29.455	46.869	59,1
San Nicolás	25.843	38.167	47,7
Villa Crespo	29.192	46.088	57,9
Villa del Parque	27.884	45.612	63,6
Villa Devoto	///	45.898	///
Villa Santa Rita	///	41.598	///
Vila Urquiza	31.630	47.522	50,2

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

Nota: datos provisorios.

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

Para los 2 ambientes, la mayor valuación correspondió a unidades de Palermo (\$56.336) y en segundo lugar, Belgrano (\$50.883); también en San Nicolás (\$38.167) y Balvanera (\$40.494) se encontraron los montos medios más bajos.

Cuadro 6 Precio promedio mensual (pesos) de departamentos en alquiler de 3 ambientes usados por barrio y variación porcentual interanual. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre. Años 2021/2022

Barrio	1er. trimestre de 2021	1er. trimestre de 2022	Variación interanual (%)
	(\$)		
Total	44.827	71.538	59,6
Almagro	44.429	69.082	55,5
Balvanera	38.782	65.594	69,1
Belgrano	52.163	77.683	48,9
Caballito	45.340	73.609	62,3
Colegiales	///	87.187	///
Flores	///	62.550	///
Palermo	49.483	84.831	71,4
Recoleta	46.494	81.105	74,4
Villa Crespo	43.519	69.838	60,5
Villa del Parque	///	62.637	///
Villa Urquiza	50.279	78.993	57,1

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

Nota: datos provisorios.

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

Para los 3 ambientes, Colegiales (\$87.187) y Palermo (\$84.831) constituyeron los barrios más costosos; en el otro extremo se posicionaron Flores (\$62.550) y Villa del Parque (\$62.637).

Precio de departamentos por comuna

Cuadro 7 Precio promedio mensual (pesos) de departamentos en alquiler de 1, 2 y 3 ambientes usados por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2022

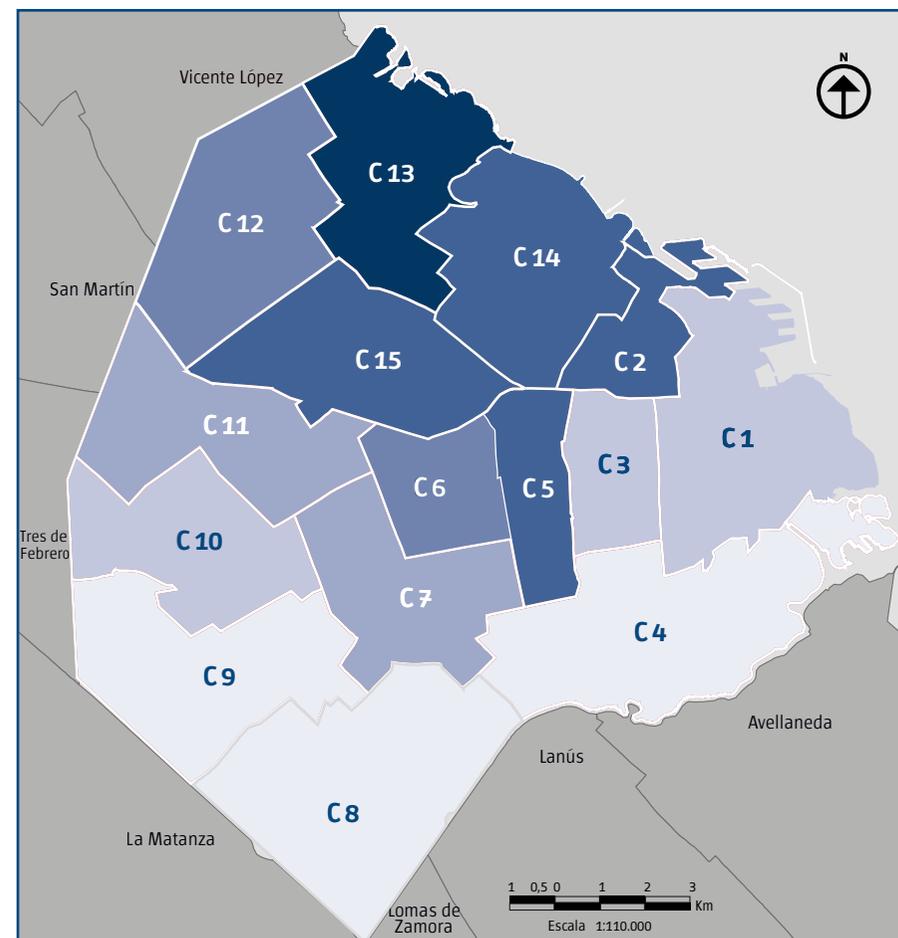
Comuna	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes
	(\$)		
Total	33.858	45.783	71.538
Comuna 1	31.722	41.663	66.289
Comuna 2	35.151	46.869	81.105
Comuna 3	31.105	42.010	64.852
Comuna 4	///	39.278	///
Comuna 5	35.829	46.634	68.753
Comuna 6	34.283	44.960	73.609
Comuna 7	32.471	43.287	63.125
Comuna 8	///	///	///
Comuna 9	///	39.191	///
Comuna 10	31.197	41.900	67.267
Comuna 11	32.864	44.643	69.097
Comuna 12	34.992	48.056	78.931
Comuna 13	37.992	49.549	80.621
Comuna 14	36.314	56.336	84.831
Comuna 15	35.670	45.110	74.340

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

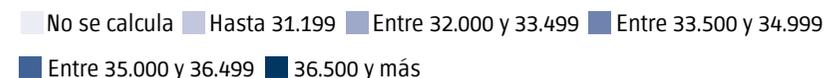
Nota: datos provisionarios.

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

Mapa 2 Precio promedio mensual (pesos) de departamentos en alquiler de 1 ambiente usados por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2022



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

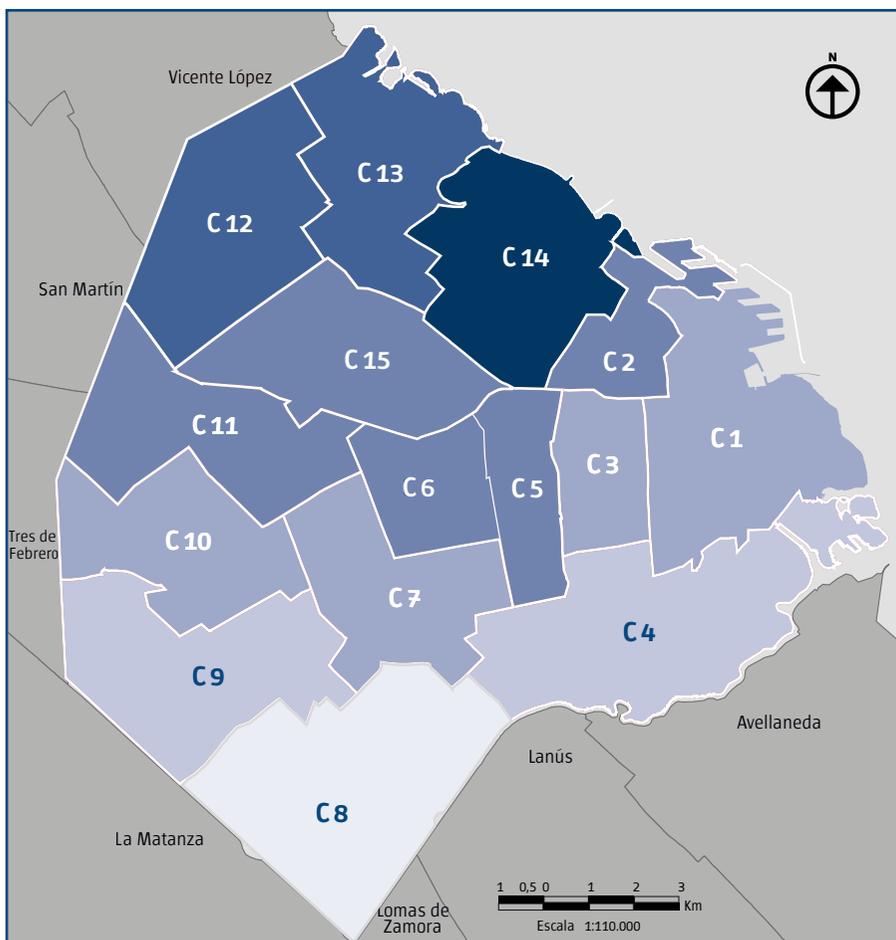


Nota: datos provisionarios.

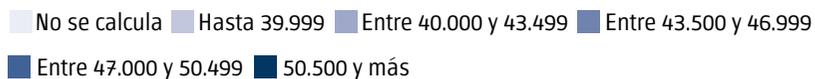
La categoría "No se calcula" refiere a dato que no corresponde presentar debido a la naturaleza de las cosas o del cálculo (la disponibilidad de registros de las Comunas 4, 8 y 9 es inferior al mínimo requerido para su publicación).

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

Mapa 3 Precio promedio mensual (pesos) de departamentos en alquiler de 2 ambientes usados por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2022

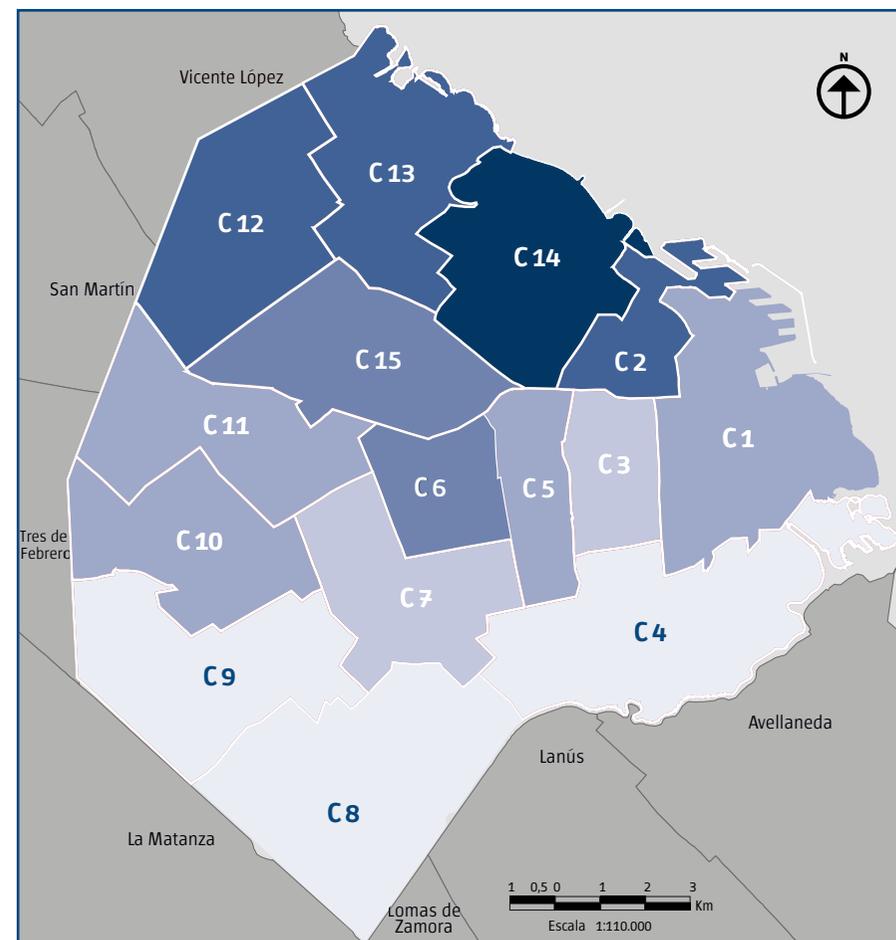


Precio promedio de un departamento de 2 ambientes usado (\$)

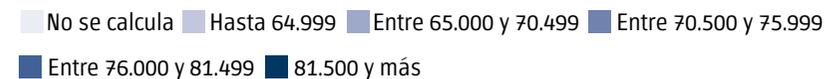


Nota: datos provisionarios.
 La categoría "No se calcula" refiere a dato que no corresponde presentar debido a la naturaleza de las cosas o del cálculo (la disponibilidad de registros de la Comuna 8 es inferior al mínimo requerido para su publicación).
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda y Finanzas GCBA), sobre la base de datos de *Argenprop*.

Mapa 4 Precio promedio mensual (pesos) de departamentos en alquiler de 3 ambientes usados por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2022



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



Nota: datos provisionarios.
 La categoría "No se calcula" refiere a dato que no corresponde presentar debido a la naturaleza de las cosas o del cálculo (la disponibilidad de registros de las Comunas 8, 9 es inferior al mínimo requerido para su publicación).
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda y Finanzas GCBA), sobre la base de datos de *Argenprop*.

Aspectos metodológicos

En el presente trabajo se expone el análisis de la oferta de departamentos en alquiler de la Ciudad de Buenos Aires. El universo de estudio comprende las unidades de 1 a 5 ambientes, usadas y a estrenar, publicadas en el portal inmobiliario *Argenprop*. Los datos se analizan y sistematizan trimestralmente, para lo cual se consideran las publicaciones que inician o modifican alguno de sus parámetros en los tres meses que conforman el período de referencia. La información presentada es de carácter provisorio.

El precio promedio mensual corresponde al cociente entre el precio de oferta publicado y la superficie cubierta informada, multiplicado por un tamaño fijo –unidad base–, expresado en pesos. La unidad base es representativa del conjunto de departamentos en alquiler por ambiente: 30 m² para los monoambientes, 43 m² para los de 2 ambientes y 70 m² para los de 3 ambientes².

En particular, los precios promedio mensuales se calculan para los departamentos usados de 1 a 3 ambientes, por barrio y comuna, en la medida en que la cantidad de publicaciones lo permita. Se establece un mínimo requerido de registros para la difusión de resultados con desagregación geográfica.

2 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](#).

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