Vamos Buenos Aires

Dinámica del mercado de alquiler de departamentos. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2022

Informe de resultados | 1680

Agosto de 2022

Medalla de oro a la calidad en la Gestión Pública 2017 2021

Dirección General de ESTADÍSTICA Y CENSOS
Ministerio de Hacienda y Finanzas

IRAM GESTION DE LA CALIDAD R.I. 9000-2482
IRAM-ISO 9001:2015

135 1887 2022 ANIVERSARIO

Dinámica del mercado de alquiler de departamentos. Ciudad de Buenos Aires. 2do. 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 segundo trimestre de 2022 –último dato disponible, de carácter provisorio–.

Principales resultados

En el segundo trimestre se observó un incremento en el precio publicado del metro cuadrado en alquiler de los departamentos usados, que promedió un 67,5% para los monoambientes, 69,8% para los departamentos de 2 ambientes y 67,7% para las unidades de 3 ambientes. Las valuaciones promedio para las unidades base alcanzaron $40.946 (1 ambiente), $55.770 (2 ambientes) y $83.753 (3 ambientes).

En términos interanuales, el aumento en el valor de los alquileres verificó una significativa aceleración respecto del trimestre previo (+ 8 puntos porcentuales –p.p.– para los 3 ambientes y +11 p.p. para 1 y 2 ambientes) y reafirma la tendencia observada desde principios de 2022, luego de una segunda mitad de 2021 cuando los incrementos nominales desaceleraron su crecimiento. Este fenómeno, acompañado de una reducción del *stock* en oferta (-12,0% en relación con el trimestre anterior y -40,0% en comparación con el último registro de 2021) se verifica dado el contexto de incertidumbre ante una nueva reforma de la Ley de Alquileres.

El conjunto de publicaciones en alquiler continúa en reducción y mostró su tamaño más acotado desde 2015, incluso menor al disponible con la irrupción de la pandemia por COVID-19 y el inicio del Aislamiento Social, Preventivo y Obligatorio. Se destaca que las unidades a estrenar incrementaron su participación a valores cercanos al 10,0%, el mayor registrado desde 2020.

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 abril/junio, alcanzó un 58,9% en términos interanuales[1]. De esta manera, por ocho trimestres consecutivos los alquileres se valorizaron a un ritmo mayor al registrado por la trayectoria de los precios al consumidor.

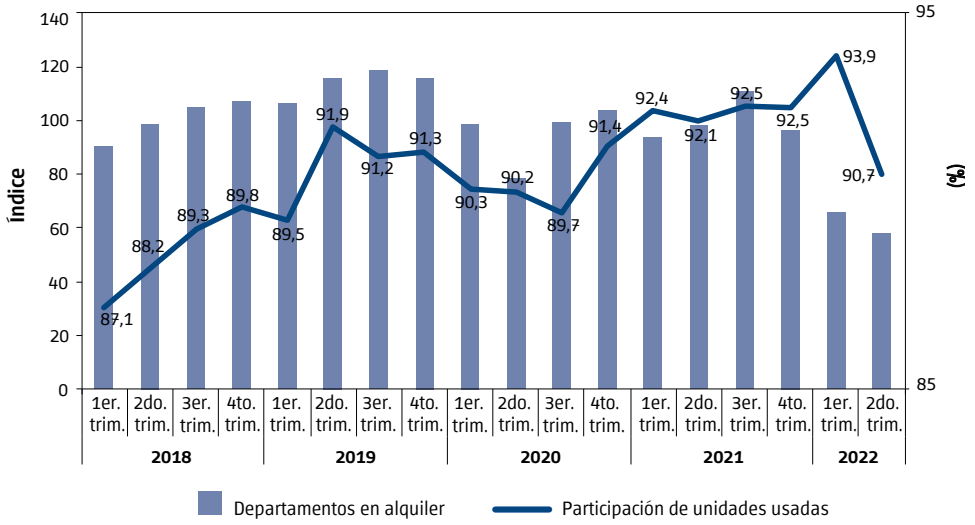
Importante para destacar es la menor incidencia relativa de las comunas con mayor cantidad de unidades en alquiler en la oferta total. Las tres primeras en importancia perdieron 7,4 p.p. de participación conjunta entre el segundo trimestre de 2021 y el análogo de 2022. Los datos muestran que la reducción de publicaciones disponibles se verificó con más fuerza en las áreas de mayor concentración histórica de departamentos en alquiler.

La valuación inmobiliaria diferencial 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 los 3 ambientes, y la Comuna 14 para los 2 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 el segmento de mayor proporción de publicaciones y, para este conjunto, la Comuna 4 computó los alquileres más accesibles. A modo de referencia, en la Comuna 2 una unidad de dos habitaciones se publicó un 126,6% más costosa que una de 1 ambiente. En 9 de las 11 comunas que presentaron información, el valor de los departamentos de 3 ambientes más que duplicó el de los monoambientes.

1 Dato provisorio.

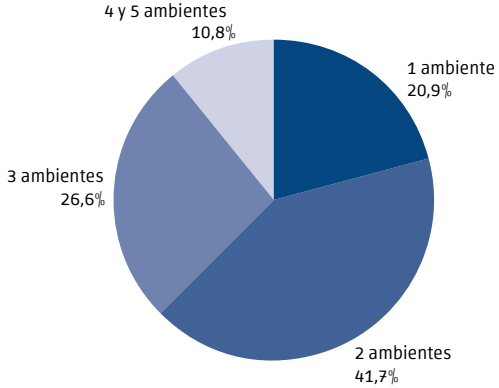
Caracterización de la oferta de departamentos

Gráfico 1 Departamentos en alquiler (índice base 2018=100) y participación porcentual de unidades usadas. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2018/2do. trimestre de 2022



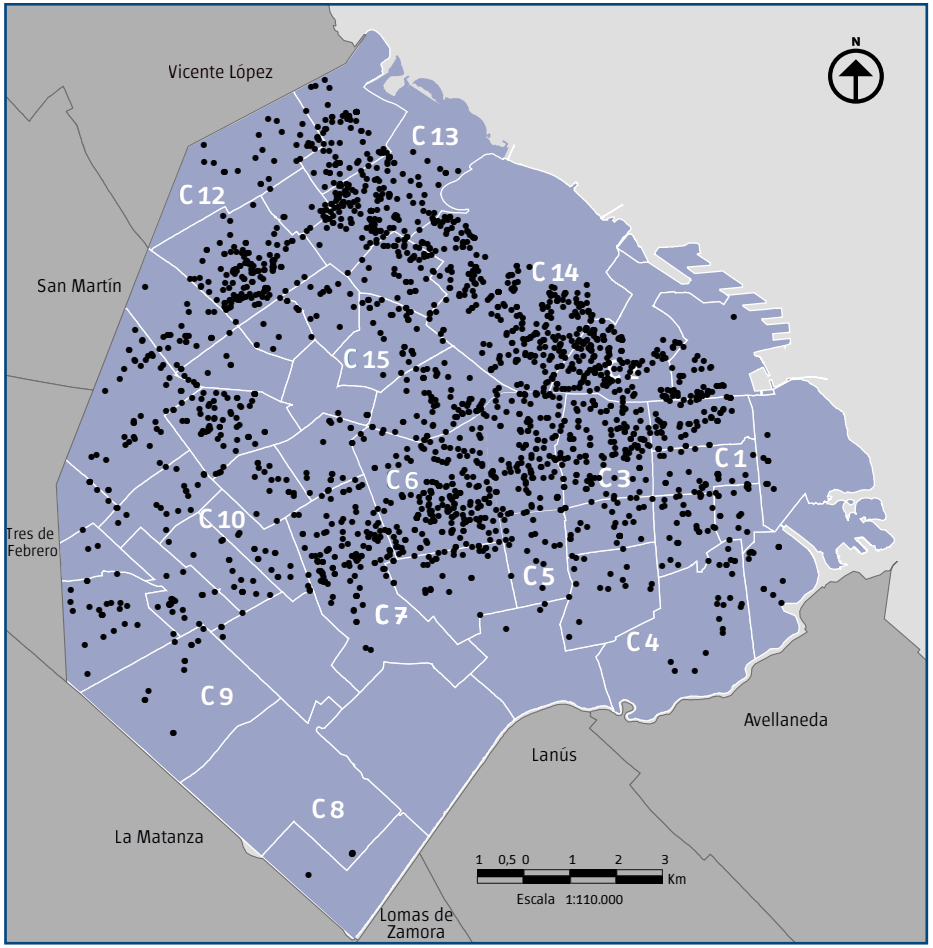
Nota: datos provisorios.
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda y Finanzas GCBA) sobre la base de datos de *Argenprop*.

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

Mapa 1 Distribución de departamentos en alquiler. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2022



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*.

Cuadro 1 Distribución porcentual de departamentos en alquiler por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2022

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

Nota: datos provisorios.
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. 2do. trimestre de 2022

Comuna	Total	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes	4 y 5 ambientes	Total	Usados	A estrenar
	(%)							
Total	**100,0**	**20,9**	**41,7**	**26,6**	**12,4**	**100,0**	**90,7**	**9,3**
Comuna 1	**100,0**	26,0	36,4	28,6	9,1	**100,0**	93,1	6,9
Comuna 2	**100,0**	16,7	31,9	29,6	21,8	**100,0**	95,4	4,6
Comuna 3	**100,0**	20,3	45,7	24,4	9,6	**100,0**	88,3	11,7
Comuna 4	**100,0**	17,9	50,0	22,6	9,5	**100,0**	92,9	7,1
Comuna 5	**100,0**	19,7	48,0	23,1	9,2	**100,0**	94,8	5,2
Comuna 6	**100,0**	13,6	43,6	33,7	9,1	**100,0**	92,2	7,8
Comuna 7	**100,0**	20,9	41,8	29,1	8,2	**100,0**	83,7	16,3
Comuna 8	**100,0**	///	///	///	///	**100,0**	///	///
Comuna 9	**100,0**	20,5	50,0	27,3	2,3	**100,0**	90,9	9,1
Comuna 10	**100,0**	28,4	43,2	22,1	6,3	**100,0**	86,3	13,7
Comuna 11	**100,0**	22,6	43,5	26,0	7,9	**100,0**	85,3	14,7
Comuna 12	**100,0**	25,9	44,9	24,3	4,9	**100,0**	87,8	12,2
Comuna 13	**100,0**	17,5	42,3	24,3	16,0	**100,0**	92,0	8,0
Comuna 14	**100,0**	22,2	36,8	27,9	13,1	**100,0**	90,0	10,0
Comuna 15	**100,0**	24,9	43,2	21,3	10,7	**100,0**	95,9	4,1

/// *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 barrio

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

Departamentos	Precio promedio (unidad base)		Promedio Ciudad		
	($)	Variación interanual (%)	Precio por m² ($)	Tamaño (m²)	Antigüedad (años)
1 ambiente	40.946	67,5	1.364,9	32	23
2 ambientes	55.770	69,8	1.297,0	42	32
3 ambientes	83.753	67,7	1.196,5	63	41

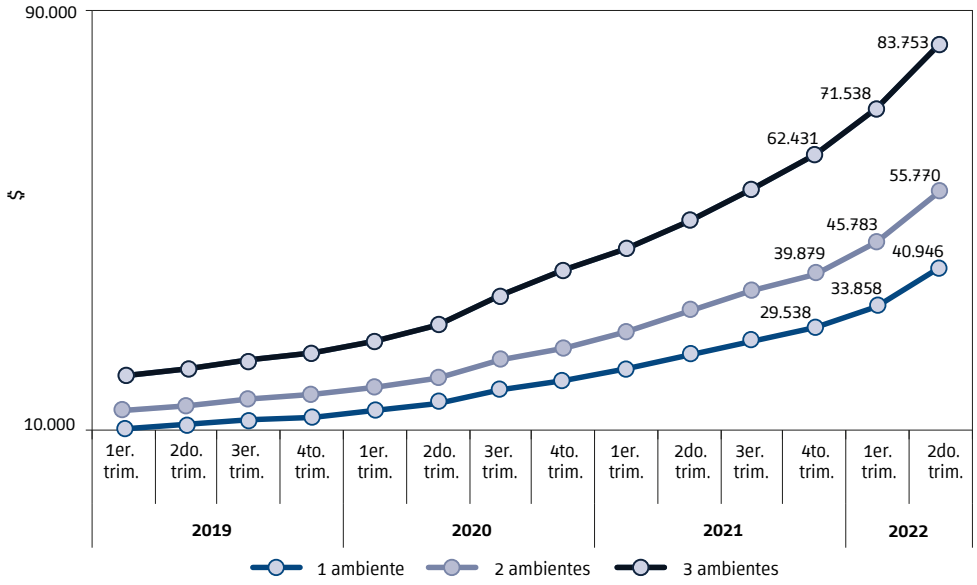
Nota: datos provisorios.
Para el cálculo de precio promedio por unidad se considera una superficie de 30 m² para 1 ambiente; 43 m² para 2 ambientes; y para 3 ambientes, 70 m².
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda y Finanzas GCBA), sobre la base de datos de *Argenprop*.

Cuadro 4 Precio promedio mensual (pesos) de departamentos en alquiler de 1 ambiente usados por barrio y variación porcentual interanual. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre. Años 2021/2022

Barrio	2do. trimestre de 2021	2do. trimestre de 2022	Variación interanual (%)
	($)		
Total	**24.445**	**40.946**	**67,5**
Almagro	25.054	39.318	56,9
Balvanera	20.650	37.027	79,3
Belgrano	25.752	49.421	91,9
Caballito	25.281	41.984	66,1
Palermo	26.518	46.466	75,2
Recoleta	24.949	42.147	68,9
Villa Urquiza	26.669	41.145	54,3

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 usados. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2019/2do. 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*.

Los barrios históricamente más valorizados del corredor norte mostraron los aumentos de alquileres más pronunciados y en especial para las publicaciones de 2 ambientes; es así que Recoleta y Retiro más que duplicaron su valor. Belgrano para los monoambientes y Recoleta para los 3, computaron incrementos del 92% y 88%, en cada caso.

Los alquileres más elevados para los monoambientes usados se verificaron en Belgrano ($49.421) y los departamentos de menor valor publicados se observaron en Balvanera ($37.027).

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

Barrio	2do. trimestre de 2021	2do. trimestre de 2022	Variación interanual (%)
	($)		
Total	**32.835**	**55.770**	**69,8**
Almagro	31.888	51.989	63,0
Balvanera	27.593	50.768	84,0
Belgrano	37.451	61.676	64,7
Caballito	33.815	54.484	61,1
Flores	29.269	48.748	66,5
Núñez	39.756	59.365	49,3
Palermo	36.090	68.830	90,7
Recoleta	31.989	64.213	100,7
Retiro	29.921	60.649	103,0
Villa Crespo	33.448	53.719	60,6
Villa del Parque	31.559	54.580	72,9
Villa Devoto	///	57.890	///
Vila Urquiza	38.749	61.613	59,0

/// *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 ($68.830); en tanto, en Flores ($48.748) y Balvanera ($50.768) 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. 2do. trimestre. Años 2021/2022

Barrio	2do. trimestre de 2021	2do. trimestre de 2022	Variación interanual (%)
	($)		
Total	**49.956**	**83.753**	**67,7**
Almagro	46.932	83.633	78,2
Balvanera	42.257	74.113	75,4
Belgrano	60.401	95.898	58,8
Caballito	51.005	83.533	63,8
Flores	45.186	78.413	73,5
Palermo	57.449	93.666	63,0
Recoleta	50.865	95.512	87,8
Villa Urquiza	61.482	88.174	43,4

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, Belgrano ($95.898) y Recoleta ($95.512) constituyeron los barrios más costosos; en el otro extremo se posicionó Balvanera ($74.113).

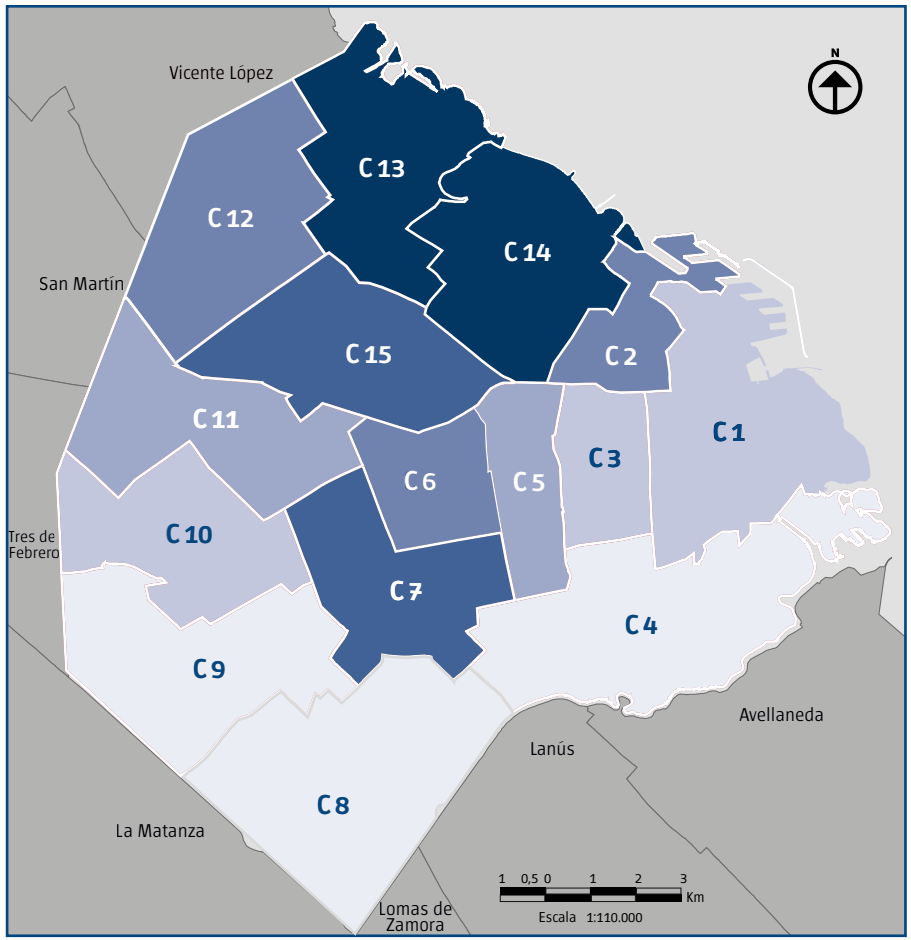
Precio de departamentos por comuna

Cuadro 7 Precio promedio mensual (pesos) de departamentos en alquiler usados por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2022

Comuna	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes
	($)		
Total	**40.946**	**55.770**	**83.753**
Comuna 1	36.473	51.697	74.469
Comuna 2	42.147	64.213	95.512
Comuna 3	36.546	50.066	73.084
Comuna 4	///	47.014	///
Comuna 5	37.887	51.495	83.586
Comuna 6	41.984	54.484	83.533
Comuna 7	43.969	49.350	80.328
Comuna 8	///	///	///
Comuna 9	///	///	///
Comuna 10	34.376	50.533	///
Comuna 11	37.906	54.808	81.217
Comuna 12	41.016	61.530	88.873
Comuna 13	48.203	61.016	99.214
Comuna 14	46.466	68.830	93.666
Comuna 15	43.015	57.332	93.248

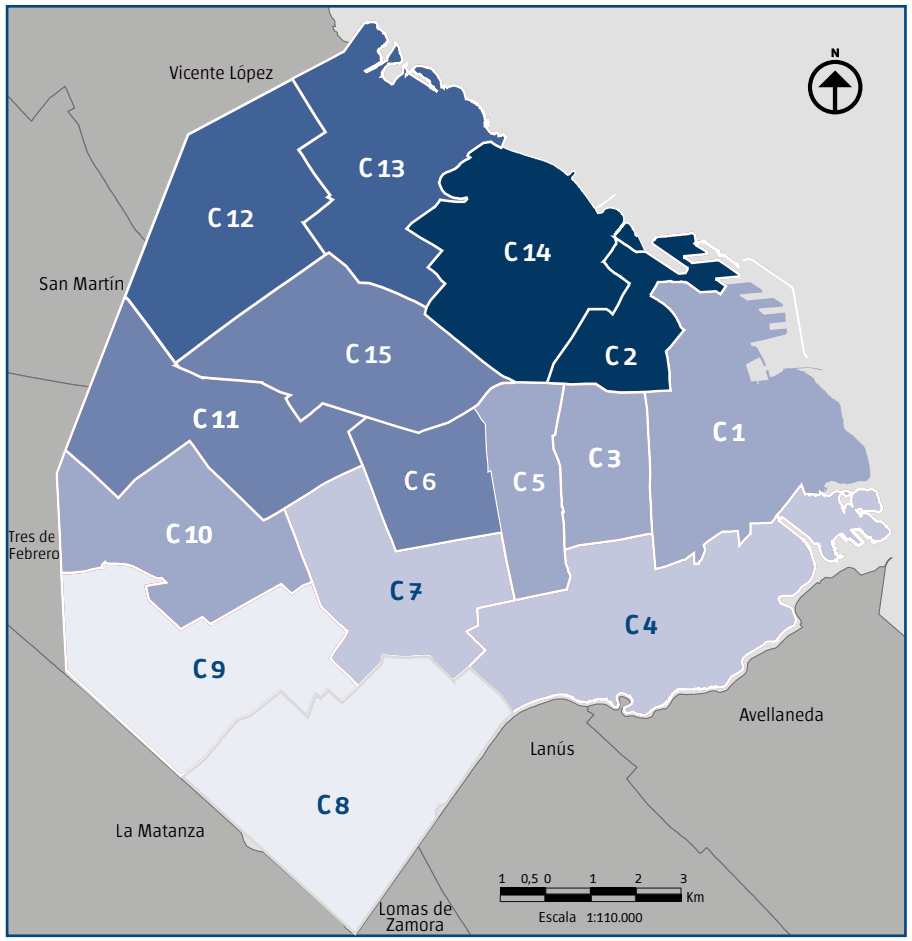
/// *Dato que no corresponde presentar debido a la naturaleza de las cosas o del cálculo.*
Nota: datos provisorios.
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda y Finanzas GCBA), sobre la base de datos de *Argenprop*.

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



Nota: datos provisorios.
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. 2do. trimestre de 2022

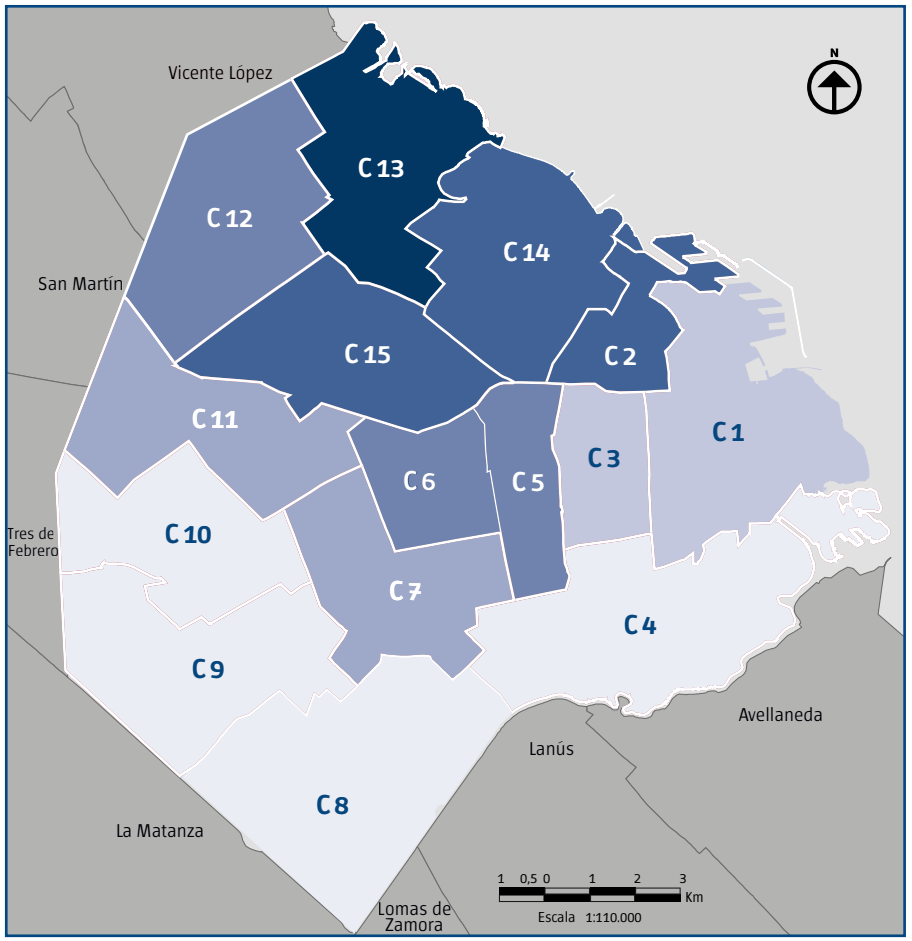


Precio promedio de un departamento de 2 ambientes usado ($)

No se calcula | Hasta 49.499 | Entre 49.500 y 53.999 | Entre 54.000 y 58.499 | Entre 58.500 y 63.999 | 64.000 y más

Nota: datos provisorios.
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 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 4 Precio promedio mensual (pesos) de departamentos en alquiler de 3 ambientes usados por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2022



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

No se calcula | Hasta 74.999 | Entre 75.000 y 82.499 | Entre 82.500 y 89.999 | Entre 90.000 y 97.499 | 97.500 y más

Nota: datos provisorios.
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, 9 y 10 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. Para las variables de *stock*, se contabiliza una única publicación por propiedad ofertada que debe cumplir con un conjunto prestablecido de datos válidos. 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 m^2 para los monoambientes, 43 m^2 para los de 2 ambientes y 70 m^2 para los de 3 ambientes[2].

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

www.estadisticaciudad.gob.ar

Para consultas diríjase al
Departamento Documentación
y Atención al Usuario

cdocumentacion
@estadisticaciudad.gob.ar

Nuestras
redes