

Dinámica del mercado de alquiler de departamentos. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2022

Informe
de resultados | **1704**



Noviembre de 2022

Medalla de oro a la calidad
en la Gestión Pública



Dinámica del mercado de alquiler de departamentos. Ciudad de Buenos Aires. 3er. 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 tercer trimestre de 2022 –último dato disponible, de carácter provisorio–.

Principales resultados

En el tercer trimestre se observó un incremento en el precio publicado del metro cuadrado en alquiler de departamentos usados, que promedió un 83,9% para los monoambientes, 83,4% para los departamentos de 2 ambientes y 78,0% para las unidades de 3 ambientes. Las valuaciones promedio para las unidades base alcanzaron \$49.873 (1 ambiente), \$67.015 (2 ambientes) y \$99.629 (3 ambientes).

En términos interanuales, el aumento en el valor de los alquileres verificó una significativa aceleración respecto del trimestre previo (+16,4 puntos porcentuales –p.p.– para los monoambientes y +13,6 p.p. y +10,3 p.p. para 2 y 3 ambientes, respectivamente) continuando con la tendencia observada desde principios de 2022, tras una segunda mitad de 2021 cuando los incrementos nominales desaceleraron su crecimiento.

Se destaca que el *stock* en oferta se incrementó un 5,9% con respecto al trimestre anterior, aunque se mantuvo a la mitad del volumen de publicaciones del mismo período de 2021. A modo de referencia, en 2022 los departamentos ofrecidos para alquiler promediaron 3.000 unidades por trimestre, menor incluso al conjunto disponible con la irrupción de la pandemia por COVID-19 y el inicio del Aislamiento Social, Preventivo y Obligatorio. Sobre todo que las publicaciones a estrenar incrementaron su participación hasta un valor superior al 10,0%, el mayor computado desde 2018.

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 julio/septiembre alcanzó un 74,2% en términos interanuales¹. De esta manera, por nueve trimestres consecutivos los alquileres se valorizaron a un ritmo mayor al registrado por la trayectoria de los precios al consumidor.

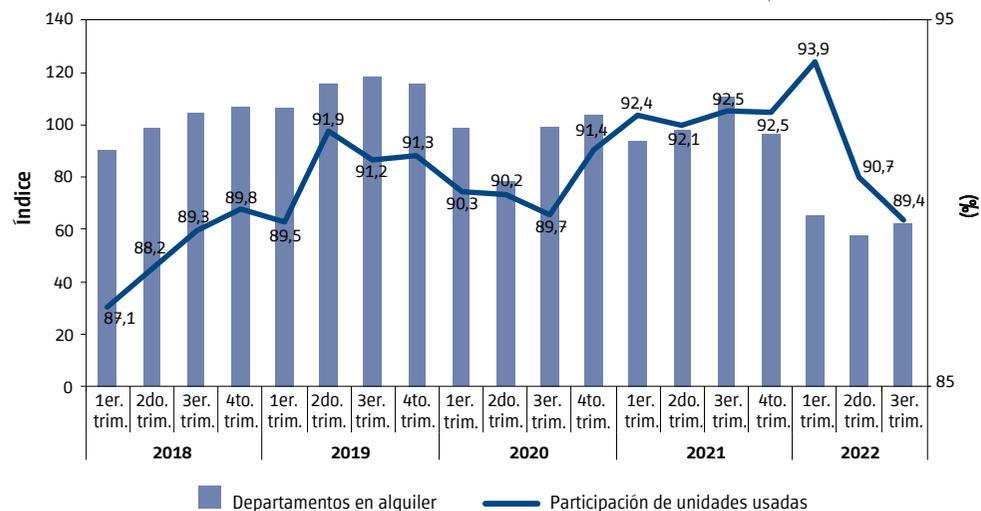
Importante para comentar es la menor incidencia relativa de las comunas con mayor cantidad de unidades en alquiler en la oferta total. Las tres primeras en importancia perdieron 6,9 p.p. de participación conjunta entre el tercer trimestre de 2021 y el análogo de 2022. Los datos muestran que la reducción de publicaciones disponibles se verificó con más fuerza en las áreas de mayor concentración histórica de departamentos en alquiler.

Las comunas del corredor norte se alzaron con los alquileres más elevados: la 13 para los monoambientes y la Comuna 14 para los 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 el segmento de 2 ambientes y allí la Comuna 4 computó los alquileres más accesibles. A modo de referencia, en la Comuna 12 una unidad de dos habitaciones se publicó un 123,3% más costosa que una de 1 ambiente. En 5 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

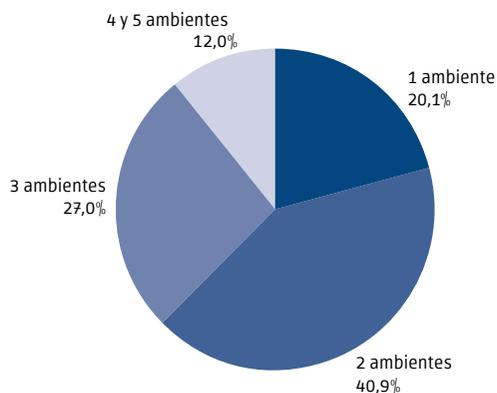
Gráfico 1 Departamentos en alquiler (índice base 2018=100) y participación porcentual de unidades usadas. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2018/3er. trimestre de 2022



Nota: datos provisorios.

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

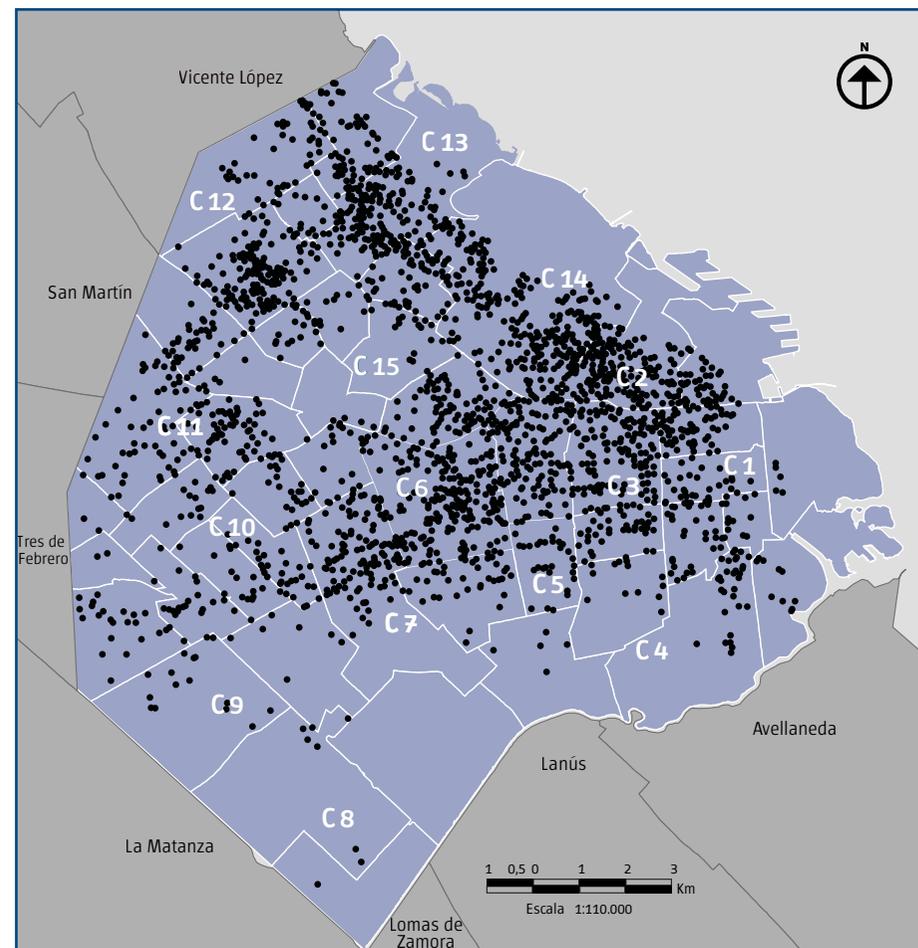
Gráfico 2 Distribución porcentual de departamentos en alquiler por cantidad de ambientes. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2022



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. 3er. 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. 3er. trimestre de 2022

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

Nota: datos provisorios.

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

Cuadro 2 Distribución porcentual de departamentos en alquiler por cantidad de ambientes y por tipo según comuna. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2022

Comuna	Total	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes	4 y 5 ambientes	Total	Usados	A estrenar
Total	100,0	20,1	40,9	27,0	12,0	100,0	89,4	10,6
Comuna 1	100,0	27,3	35,9	21,1	15,6	100,0	91,0	9,0
Comuna 2	100,0	16,2	35,4	28,4	20,1	100,0	94,3	5,7
Comuna 3	100,0	16,5	47,5	25,0	11,0	100,0	92,5	7,5
Comuna 4	100,0	14,7	36,0	32,0	17,3	100,0	90,7	9,3
Comuna 5	100,0	24,6	32,8	33,3	9,2	100,0	87,2	12,8
Comuna 6	100,0	15,2	42,2	31,1	11,5	100,0	93,4	6,6
Comuna 7	100,0	21,2	43,4	24,5	10,8	100,0	83,5	16,5
Comuna 8	100,0					100,0		
Comuna 9	100,0	20,8	47,2	28,3	3,8	100,0	98,1	1,9
Comuna 10	100,0	21,2	46,2	26,9	5,8	100,0	86,5	13,5
Comuna 11	100,0	22,8	45,7	24,4	7,1	100,0	84,3	15,7
Comuna 12	100,0	22,1	49,5	21,5	6,8	100,0	87,9	12,1
Comuna 13	100,0	15,0	38,7	31,8	14,5	100,0	89,3	10,7
Comuna 14	100,0	19,5	39,5	25,2	15,8	100,0	88,0	12,0
Comuna 15	100,0	26,0	37,0	28,9	8,1	100,0	90,8	9,2

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

Nota: datos provisorios.

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

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

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. 3er. trimestre de 2022

Departamentos	Precio promedio (unidad base)		Promedio Ciudad		
	(\$)	Variación interanual (%)	Precio por m ² (\$)	Tamaño (m ²)	Antigüedad (años)
1 ambiente	49.873	83,9	1.662,4	32	23
2 ambientes	67.015	83,4	1.558,5	42	32
3 ambientes	99.629	78,0	1.423,3	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*.

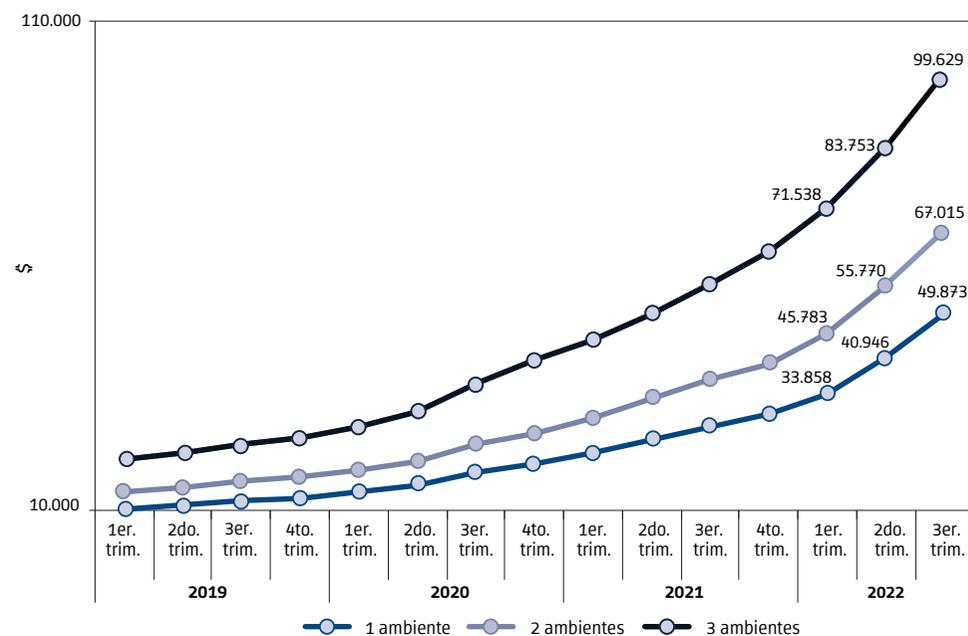
Cuadro 4 Precio promedio mensual (pesos) de departamentos en alquiler de 1 ambiente usados por barrio y variación porcentual interanual. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre. Años 2021/2022

Barrio	3er. trimestre de 2021	3er. trimestre de 2022	Variación interanual (%)
	(\$)		
Total	27.124	49.873	83,9
Almagro	26.591	48.198	81,3
Caballito	27.249	48.760	78,9
Palermo	29.495	54.408	84,5
Recoleta	27.080	52.420	93,6
Villa Crespo	27.391	52.805	92,8
Villa Urquiza	27.437	48.408	76,4

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 2019/3er. 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 en donde Palermo y Recoleta más que duplicaron su valor interanualmente. Recoleta también encabezó los aumentos para los monoambientes (93,6%) y para los 3 ambientes (90,0%).

Con poca cobertura geográfica de precio de unidades de 1 ambiente, los alquileres más elevados se observaron en Palermo (\$54.408) y los más accesibles en Almagro (\$48.198).

Cuadro 5 Precio promedio mensual (pesos) de departamentos en alquiler de 2 ambientes usados por barrio y variación porcentual interanual. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre. Años 2021/2022

Barrio	3er. trimestre de 2021	3er. trimestre de 2022	Variación interanual (%)
	(\$)		
Total	36.541	67.015	83,4
Almagro	35.620	66.310	86,2
Balvanera	32.449	61.351	89,1
Belgrano	39.184	75.570	92,9
Caballito	36.323	65.660	80,8
Flores	32.097	59.155	84,3
Palermo	40.853	82.528	102,0
Recoleta	37.239	76.319	104,9
San Nicolás	30.923	57.008	84,4
Villa Crespo	36.947	67.351	82,3
Villa del Parque	36.220	64.838	79,0
Villa Urquiza	40.435	72.302	78,8

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 publicaciones de Palermo (\$82.528); en tanto, en San Nicolás (\$57.008) y Flores (\$59.155) 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. 3er. trimestre. Años 2021/2022

Barrio	3er. trimestre de 2021	3er. trimestre de 2022	Variación interanual (%)
	(\$)		
Total	55.980	99.629	78,0
Almagro	57.702	98.856	71,3
Balvanera	47.752	90.213	88,9
Belgrano	62.351	104.241	67,2
Caballito	56.511	95.999	69,9
Flores	51.479	92.620	79,9
Palermo	66.246	114.384	72,7
Recoleta	59.601	113.245	90,0
Villa Crespo	53.200	97.077	82,5
Villa Urquiza	63.606	110.290	73,4

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, Palermo (\$114.384) y Recoleta (\$113.245) constituyeron los barrios más costosos; en el otro extremo se posicionó Balvanera (\$90.213).

Precio de departamentos por comuna

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

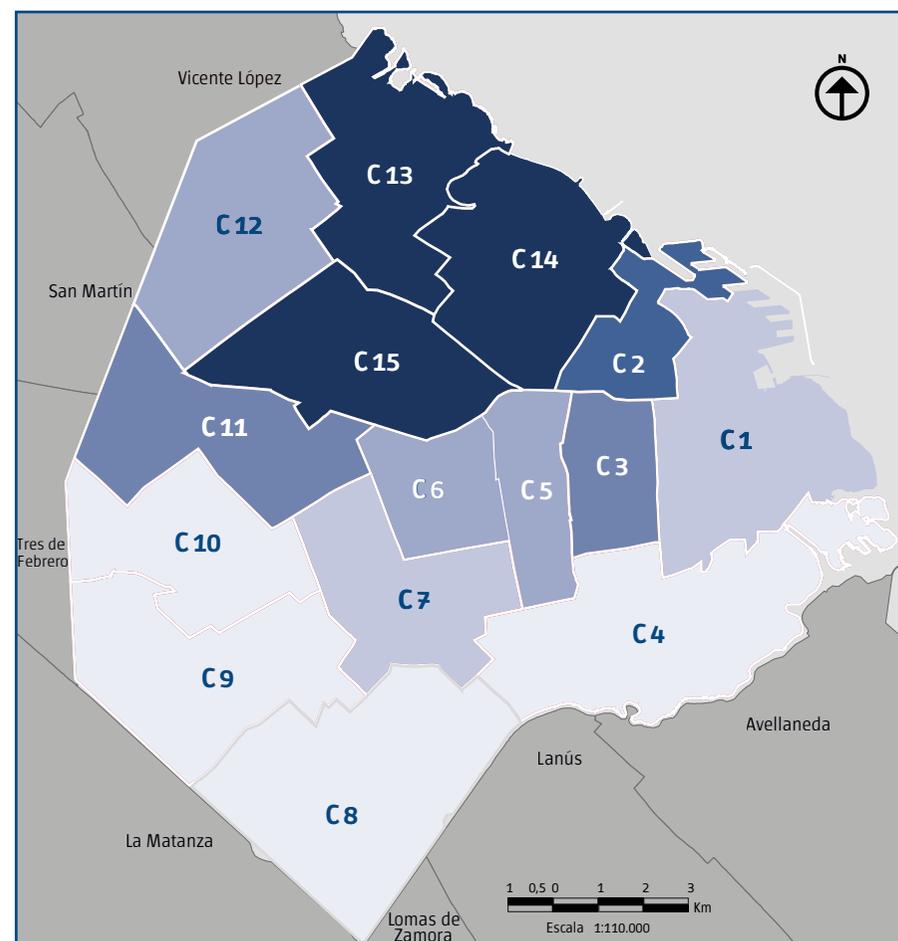
Comuna	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes
	(\$)		
Total	49.873	67.015	99.629
Comuna 1	47.394	58.726	91.160
Comuna 2	52.420	76.319	113.245
Comuna 3	50.209	60.294	88.628
Comuna 4	///	53.432	///
Comuna 5	48.694	66.396	97.212
Comuna 6	48.760	65.660	95.999
Comuna 7	46.092	59.855	94.580
Comuna 8	///	///	///
Comuna 9	///	55.426	///
Comuna 10	///	59.676	90.919
Comuna 11	50.048	65.962	97.004
Comuna 12	49.796	71.393	111.205
Comuna 13	54.485	77.633	112.900
Comuna 14	54.408	82.528	114.384
Comuna 15	54.070	69.433	101.114

/// 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. 3er. trimestre de 2022



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

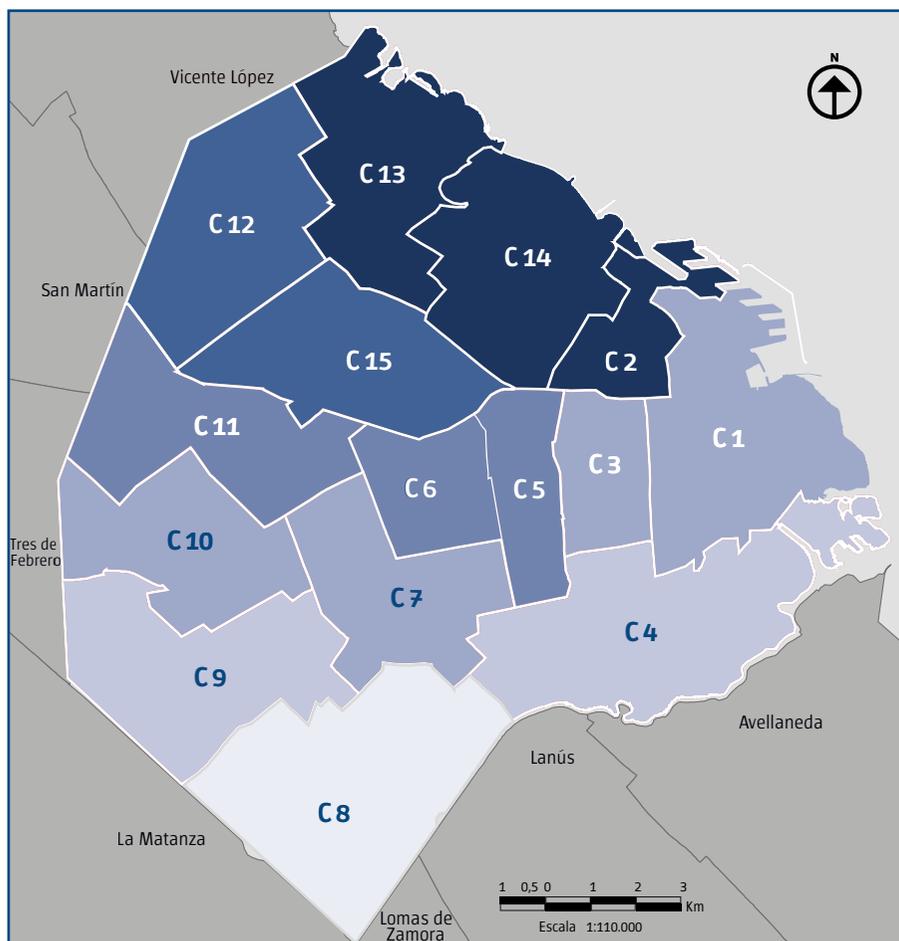
- No se calcula
- Hasta 47.999
- Entre 48.000 y 49.999
- Entre 50.000 y 51.999
- Entre 52.000 y 53.999
- 54.000 y más

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 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.

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



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

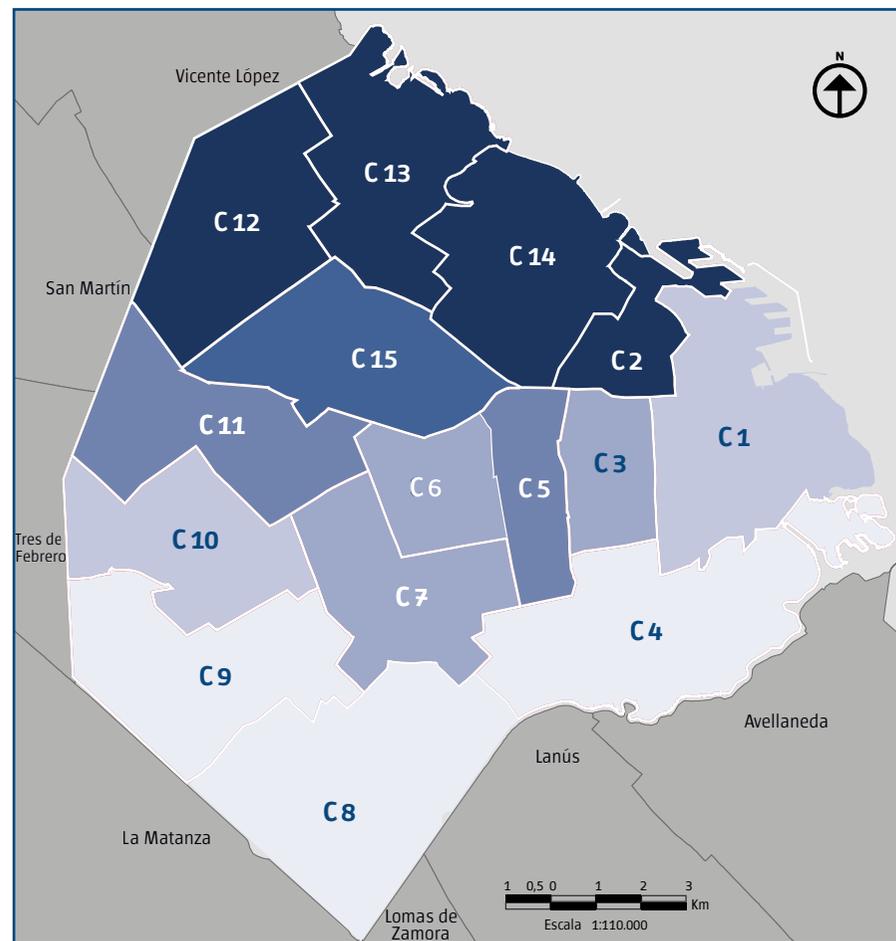
- No se calcula
- Hasta 57.999
- Entre 58.000 y 62.999
- Entre 63.000 y 67.999
- Entre 68.000 y 72.999
- 73.000 y más

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 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. 3er. trimestre de 2022



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

- No se calcula
- Hasta 90.999
- Entre 91.000 y 95.999
- Entre 96.000 y 100.999
- Entre 101.000 y 105.999
- 106.000 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 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*.

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 preestablecido 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 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