

# Dinámica del mercado de alquiler de departamentos. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2023

Informe de resultados | **1760**



Mayo 2023

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



# Dinámica del mercado de alquiler de departamentos. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2023

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 2023 -último dato disponible, de carácter provisorio-.

## Principales resultados

En el primer trimestre se observó un incremento en el precio publicado del metro cuadrado en alquiler de departamentos usados, que promedió un 120,9% para los monoambientes, 109,9% para los departamentos de 2 ambientes y 106,9% para las unidades de 3 ambientes. Las valuaciones promedio para las unidades base alcanzaron \$74.809 (1 ambiente), \$96.104 (2 ambientes) y \$148.034 (3 ambientes).

En términos interanuales, el aumento en el valor de los alquileres verificó una significativa aceleración respecto del trimestre previo para todos los segmentos aunque más acentuada en el caso de los 3 ambientes. Si se considera el trienio 2020/2022, los alquileres acumularon un alza promedio del 370%, muy parejo en los tres casos. Los departamentos de 3 ambientes lideraron las subas en el primer año; en los siguientes, las unidades más pequeñas recuperaron el ritmo de crecimiento.

Asimismo, el aumento de precio de alquiler para todos los segmentos 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 102,8% en términos interanuales<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Dato provisorio.

El *stock* en oferta continuó en franco descenso: respecto del trimestre anterior, las publicaciones en alquiler disminuyeron un 35,7% y alcanzaron un nuevo piso, con menos de dos tercios del volumen de publicaciones del mismo período de 2022<sup>2</sup>.

Las tres primeras comunas en importancia, situadas en el corredor norte de la Ciudad, concentraron un tercio de la oferta (14, 13 y 12); en contraposición, las tres de menor peso relativo explicaron apenas un 5,4%. Un punto a destacar es que la reducción de la oferta se verificó de manera relativamente homogénea a lo largo del territorio.

Los alquileres más elevados continuaron en manos de los históricos barrios de Palermo, para los monoambientes (\$86.281) y 2 ambientes (\$121.402) y Recoleta, en el caso de 3 ambientes (\$186.459). La mayoría de los barrios con precios de referencia más que duplicaron el valor de los alquileres respecto de los tres primeros meses de 2022.

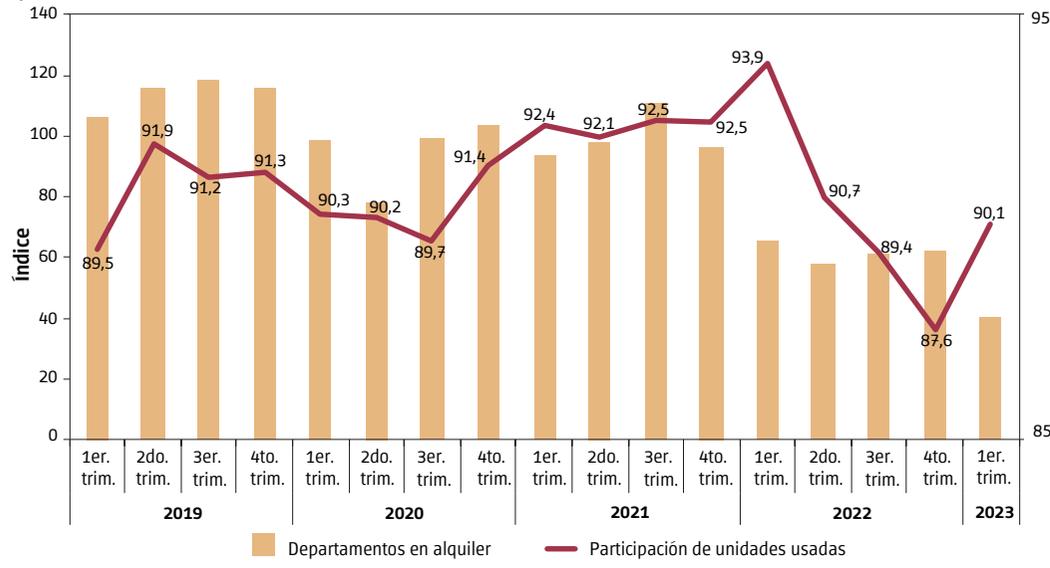
La escasa oferta permitió presentar datos para únicamente tres barrios en el segmento de 1 ambiente; en tanto, con un poco más de cobertura, los alquileres más accesibles de 2 ambientes se observaron en Flores (\$78.798) y en Caballito, por el lado de los 3 ambientes (\$145.406).

<sup>2</sup> A modo de referencia, en 2022 la escasa cuantía de departamentos ofrecidos en alquiler promedió 3.000 unidades por trimestre, menor incluso al conjunto disponible con la irrupción de la pandemia por COVID-19.

# Caracterización de la oferta de departamentos

## G.1

Departamentos publicados en alquiler (índice base 2018=100) y participación porcentual de unidades usadas. 1er. trimestre de 2019/1er. trimestre de 2023

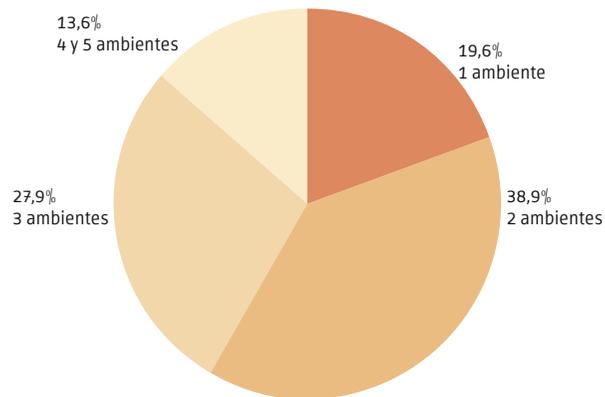


Nota: datos provisionarios.

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

## G.2

Distribución porcentual de departamentos publicados en alquiler por cantidad de ambientes. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2023

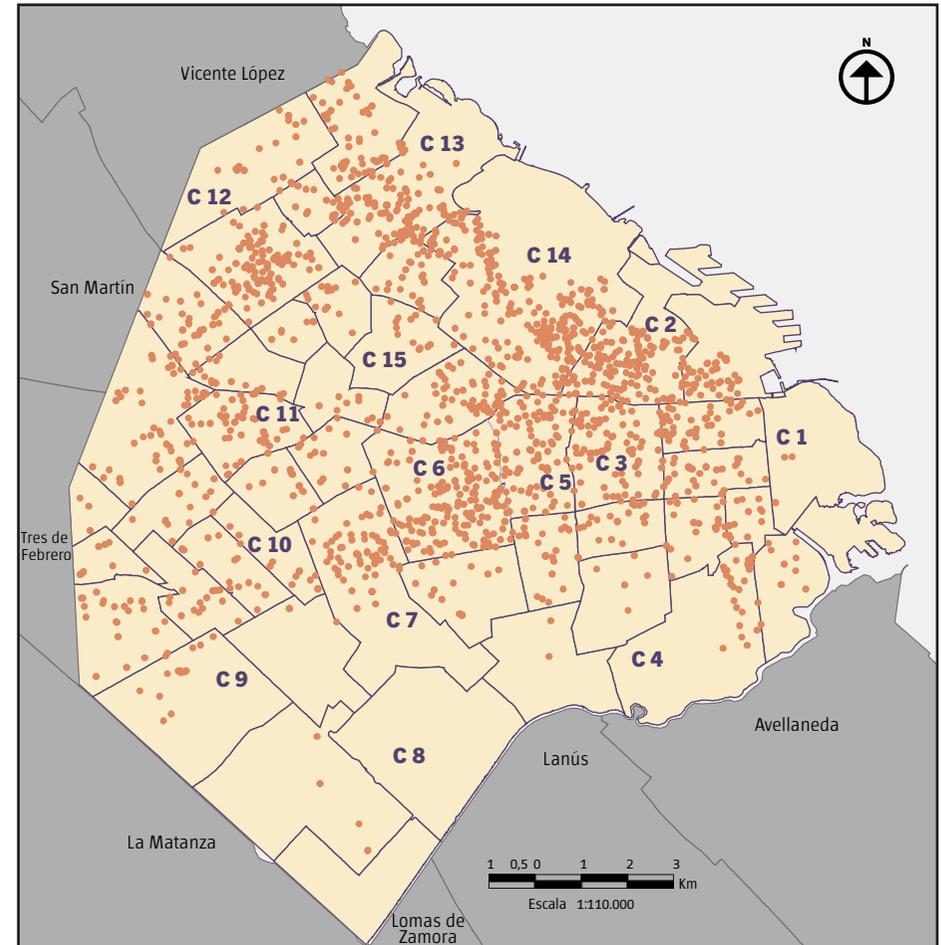


Nota: datos provisionarios.

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

## M.1

Distribución de departamentos publicados en alquiler. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2023



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.

**C.1**

Distribución porcentual de departamentos publicados en alquiler por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2023

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

**Nota:** datos provisorios.

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

**C.2**

Distribución porcentual de departamentos publicados en alquiler por cantidad de ambientes y por tipo según comuna. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2023

Comuna	Total	1 amb.	2 amb.	3 amb.	4 y 5 amb.	Total Usados	A estrenar	
								(%)
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>19,6</b>	<b>38,9</b>	<b>27,9</b>	<b>13,6</b>	<b>100,0</b>	<b>90,1</b>	<b>9,9</b>
Comuna 1	100,0	29,8	34,8	21,5	13,8	100,0	91,7	8,3
Comuna 2	100,0	26,4	21,5	28,5	23,6	100,0	93,8	6,3
Comuna 3	100,0	11,8	47,9	30,3	10,1	100,0	89,9	10,1
Comuna 4	100,0	14,8	46,3	31,5	7,4	100,0	83,3	16,7
Comuna 5	100,0	14,1	44,5	32,8	8,6	100,0	95,3	4,7
Comuna 6	100,0	14,7	36,8	31,1	17,4	100,0	93,7	6,3
Comuna 7	100,0	15,5	36,9	33,0	14,6	100,0	82,5	17,5
Comuna 8	100,0	///	///	///	///	100,0	///	///
Comuna 9	100,0	13,3	46,7	26,7	13,3	100,0	82,2	17,8
Comuna 10	100,0	22,5	38,8	26,3	12,5	100,0	85,0	15,0
Comuna 11	100,0	17,8	45,2	28,8	8,2	100,0	84,2	15,8
Comuna 12	100,0	28,0	42,5	23,8	5,7	100,0	83,9	16,1
Comuna 13	100,0	11,2	36,2	29,6	23,0	100,0	93,9	6,1
Comuna 14	100,0	18,6	39,8	27,5	14,0	100,0	93,2	6,8
Comuna 15	100,0	29,1	40,2	21,4	9,4	100,0	92,3	7,7

/// 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

### C.3

Precio promedio de publicación (pesos) de departamentos en alquiler usados, variación porcentual interanual e indicadores seleccionados. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2023

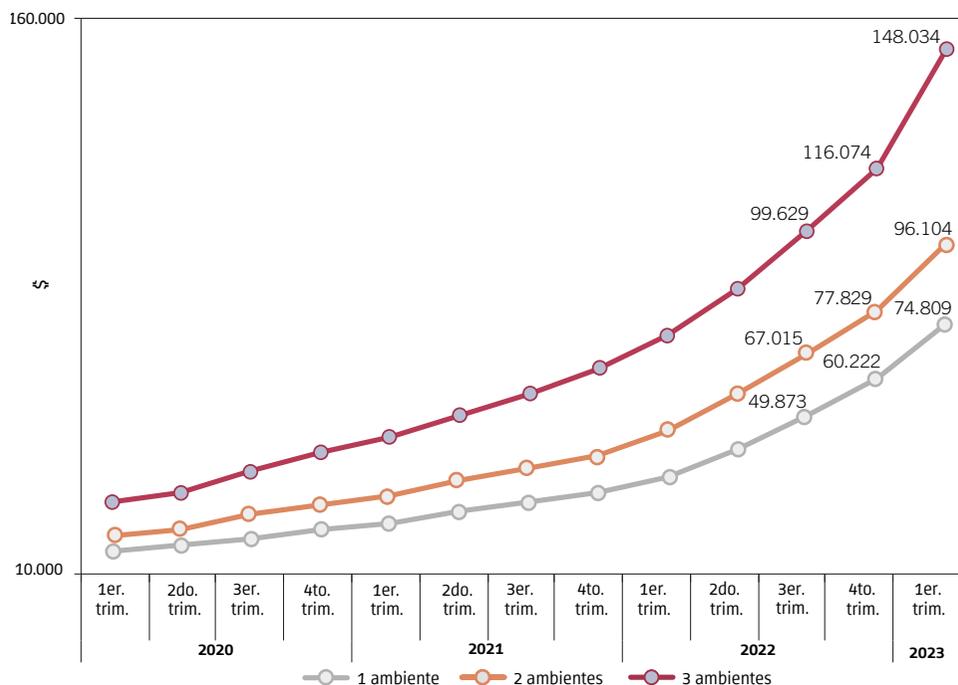
Departamentos	Precio promedio (unidad base)		Promedio Ciudad		
	(\$)	Variación interanual (%)	Precio por m <sup>2</sup> (\$)	Tamaño (m <sup>2</sup> )	Antigüedad (años)
1 ambiente	74.809	120,9	2.493,6	31	22
2 ambientes	96.104	109,9	2.235,0	42	34
3 ambientes	148.034	106,9	2.114,8	65	40

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.

### G.3

Precio promedio de publicación (pesos) de departamentos en alquiler usados. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2020/1er. trimestre de 2023



Nota: datos provisorios.

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

### C.4

Precio promedio de publicación (pesos) de departamentos en alquiler de 1, 2 y 3 ambientes usados por barrio y variación porcentual interanual. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre. Años 2022/2023

Barrio	1er. trimestre de 2022	1er. trimestre de 2023	Variación interanual (%)
	(\$)		
1 ambiente			
<b>Total</b>	<b>33.858</b>	<b>74.809</b>	<b>120,9</b>
Caballito	34.283	73.005	112,9
Palermo	36.314	86.281	137,6
Recoleta	35.151	82.500	134,7
2 ambientes			
<b>Total</b>	<b>45.783</b>	<b>96.104</b>	<b>109,9</b>
Almagro	46.499	95.854	106,1
Balvanera	40.494	84.218	108,0
Belgrano	50.883	108.849	113,9
Caballito	44.960	97.800	117,5
Flores	41.843	78.798	88,3
Palermo	56.336	121.402	115,5
Vila Urquiza	47.522	104.854	120,6
3 ambientes			
<b>Total</b>	<b>71.538</b>	<b>148.034</b>	<b>106,9</b>
Almagro	69.082	150.549	117,9
Caballito	73.609	145.406	97,5
Palermo	84.831	184.755	117,8
Recoleta	81.105	186.459	129,9
Villa Urquiza	78.993	184.798	133,9

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 Argenprop.

# Precio de departamentos por comuna

## C.5

Precio promedio de publicación (pesos) de departamentos en alquiler usados por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2023

Comuna	1 ambiente	2 ambientes		3 ambientes
		(\$)		
<b>Total</b>	<b>74.809</b>	<b>96.104</b>	<b>148.034</b>	
Comuna 1	72.814	86.432	137.943	
Comuna 2	82.500	///	186.459	
Comuna 3	///	84.842	133.929	
Comuna 4	///	///	///	
Comuna 5	///	92.363	146.364	
Comuna 6	73.005	97.800	145.406	
Comuna 7	///	81.603	148.002	
Comuna 8	///	///	///	
Comuna 9	///	///	///	
Comuna 10	///	88.543	///	
Comuna 11	72.474	100.609	151.006	
Comuna 12	80.449	104.505	180.089	
Comuna 13	///	111.679	158.034	
Comuna 14	86.281	121.402	184.755	
Comuna 15	78.423	98.410	163.142	

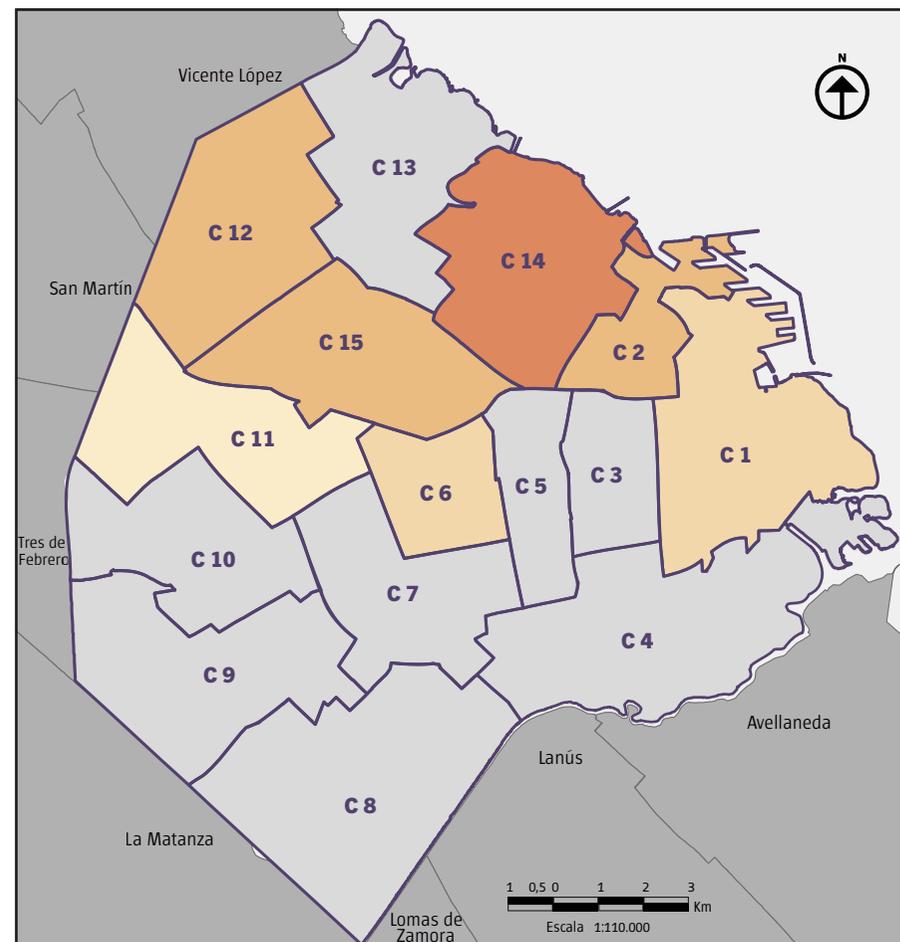
/// Dato que no corresponde presentar debido a la naturaleza de las cosas o del cálculo.

Nota: datos provisionarios.

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

## M.2

Precio promedio de publicación (pesos) de departamentos en alquiler de 1 ambiente usados por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2023



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

- No se calcula
- Hasta 72.499
- Entre 72.500 y 77.999
- Entre 78.000 y 83.499
- 83.500 y más

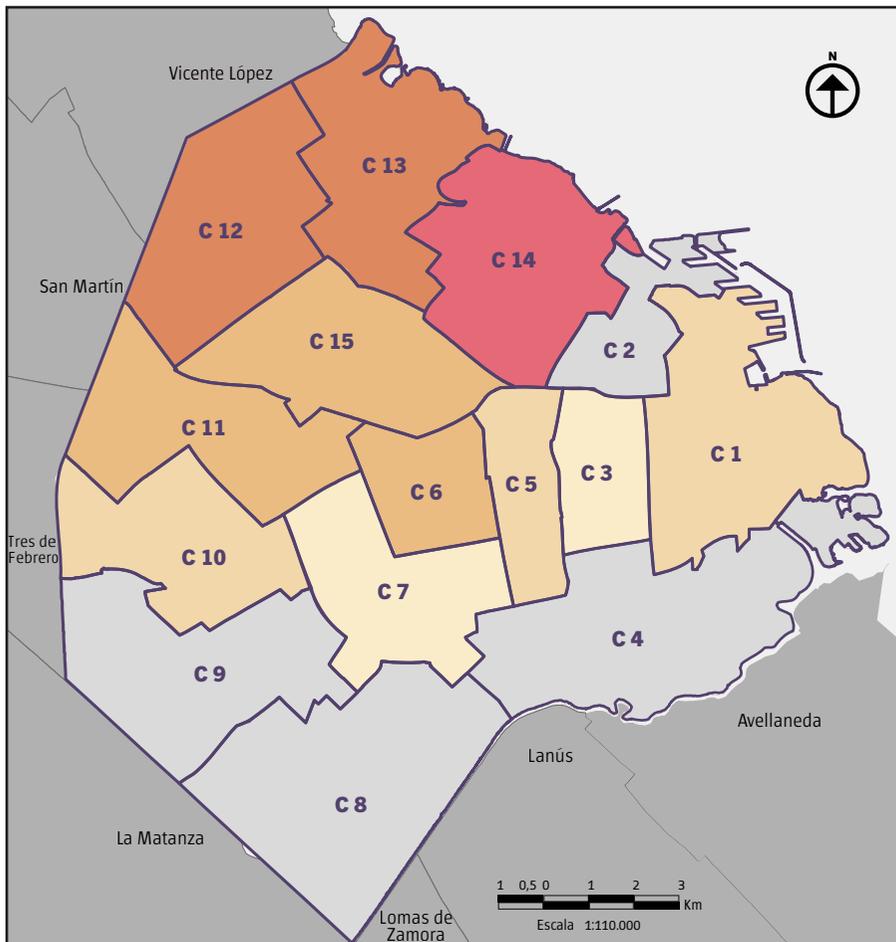
Nota: datos provisionarios.

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 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10 y 13 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.

**M.3**

Precio promedio de publicación (pesos) de departamentos en alquiler de 2 ambientes usados por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2023



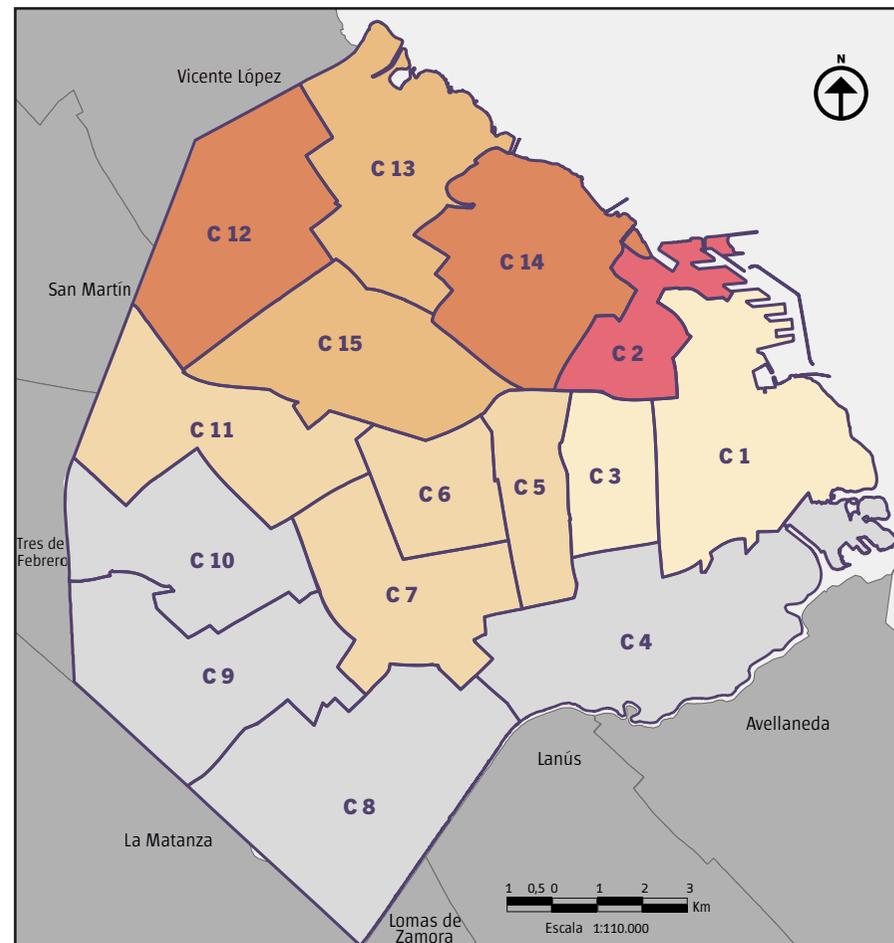
**Precio promedio de un departamento de 2 ambientes usado (\$)**

- No se calcula
- Hasta 84.999
- Entre 85.000 y 93.999
- Entre 94.000 y 102.999
- Entre 103.000 y 111.999
- 112.000 y más

**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 2, 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*.

**M.4**

Precio promedio de publicación (pesos) de departamentos en alquiler de 3 ambientes usados por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2023



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

- No se calcula
- Hasta 139.999
- Entre 140.000 y 154.999
- Entre 155.000 y 169.999
- Entre 170.000 y 184.999
- 185.000 y más

**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, 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 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 m<sup>2</sup> para los monoambientes, 43 m<sup>2</sup> para los de 2 ambientes y 70 m<sup>2</sup> para los de 3 ambientes<sup>3</sup>.

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.

---

3 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](#).