

Dinámica del mercado de alquiler de departamentos. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2023

Informe de resultados | **1810**



Noviembre de 2023

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



Dinámica del mercado de alquiler de departamentos. Ciudad de Buenos Aires. 3er. 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 pesos en el portal inmobiliario *Argenprop*. A continuación, se presentan las observaciones más salientes con énfasis en el tercer trimestre de 2023 —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 204,8% para los monoambientes, 212,5% para los departamentos de 2 ambientes y 193,0% para las unidades de 3 ambientes. Las valuaciones promedio de las unidades base alcanzaron \$151.992 (1 ambiente), \$209.449 (2 ambientes) y \$291.950 (3 ambientes).

De este modo los alquileres verificaron una extraordinaria aceleración con subas récord en todos los casos; en términos intertrimestrales los valores de oferta aumentaron alrededor de un 50%. Asimismo, el crecimiento 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 129,2% interanual¹.

Otro aspecto de relevancia es la drástica y sostenida reducción de publicaciones de alquileres en pesos, la cual alcanzó un nuevo mínimo, con una oferta 22% más baja que la registrada en los tres meses anteriores y un 62% menor considerando el *stock* del mismo período de 2022. A modo de referencia, en 2021 los departamentos publicados para alquiler promediaron 4.800 unidades por trimestre y 3.000 en 2022, mientras que en el tercer trimestre de 2023 el registro apenas superó las 1.100 publicaciones. En consonancia con esta difícil situación, continuó el incremento sostenido del conjunto de publicaciones

en dólares estadounidenses, que mostró un salto muy marcado a lo largo de 2023 y alcanzó un nuevo máximo (pasó de poco más de dos de cada diez en el primer cuarto de 2022 a casi siete de cada diez en el trimestre estudiado)²⁻³.

En términos de distribución en el territorio, las tres principales comunas por presencia de publicaciones concentraron casi un tercio de la oferta; en contraposición, las tres de menor peso apenas explicaron un 6,1%. Un punto importante a destacar es que la reducción de la oferta se verificó de manera relativamente homogénea a lo largo de las distintas áreas de la Ciudad.

Los alquileres más elevados se registraron en el histórico barrio de Palermo para los monoambientes (\$194.066) y 3 ambientes (\$384.026) y en Belgrano (\$265.537) para los 2 ambientes. La concentrada oferta permitió presentar datos únicamente para cinco barrios en el segmento de 1 ambiente, todos de muy alta valorización inmobiliaria. Con relativa mayor cobertura de precio, los alquileres más accesibles de departamentos 2 y 3 ambientes se observaron en Balvanera, con valores promedio de \$199.738 y \$273.094 en cada caso.

2 La información sobre la oferta de alquileres en dólares refiere únicamente a la proporción que representa en el *stock* trimestral. Para el resto del análisis —cobertura geográfica, caracterización y precios medios— el universo comprende exclusivamente la oferta nominada en pesos.

3 Cabe mencionar que la última reforma a la ley de alquileres, aprobada al cierre de esta publicación y entrada en vigencia el 18 de octubre de 2023, prohíbe la publicación de avisos de alquiler que no estén expresados en moneda nacional.

1 Dato provisorio.

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 2020/3er. trimestre de 2023

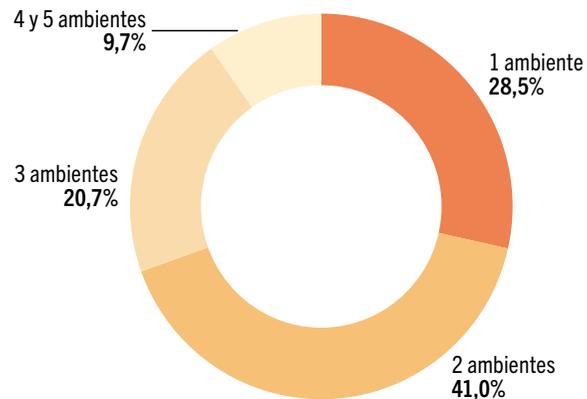


Nota: datos provisorios.

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

G.2

Distribución porcentual de departamentos publicados en alquiler por cantidad de ambientes. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2023



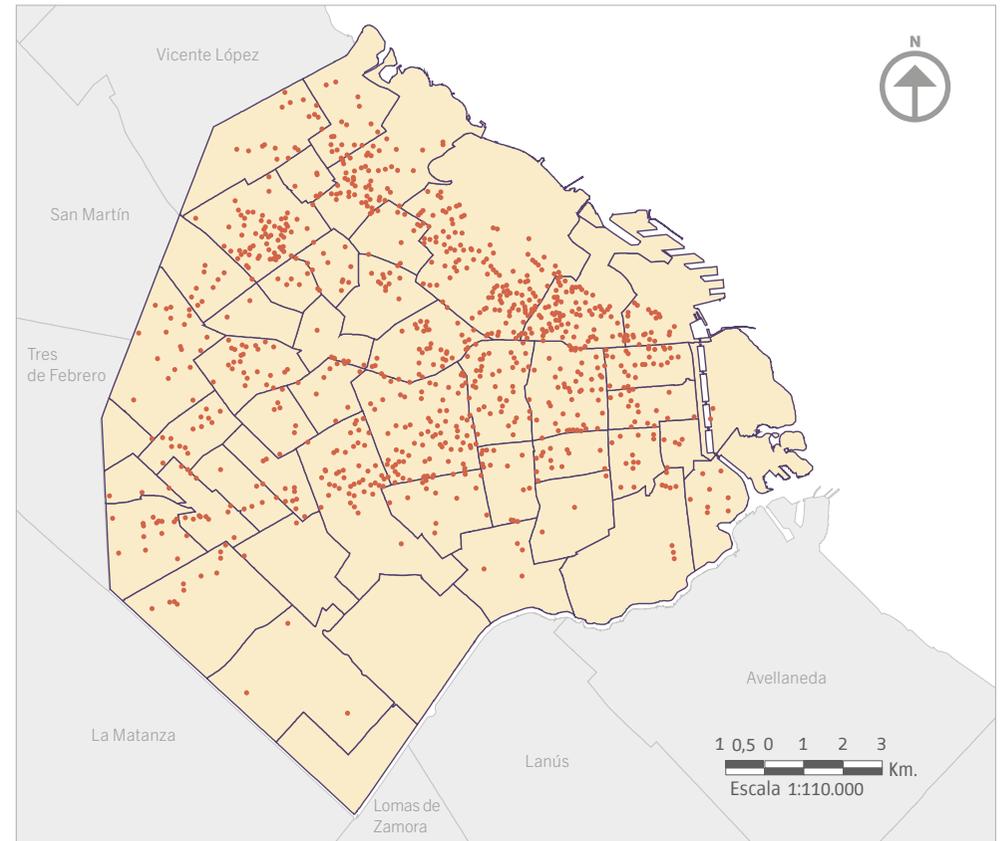
Nota: datos provisorios.

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.

M.1

Distribución de departamentos publicados en alquiler. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2023



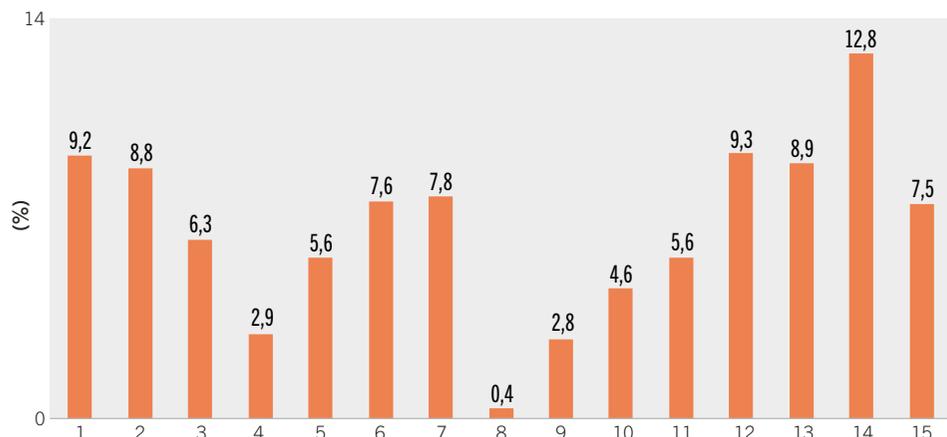
Nota: datos provisorios.

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.

G.3

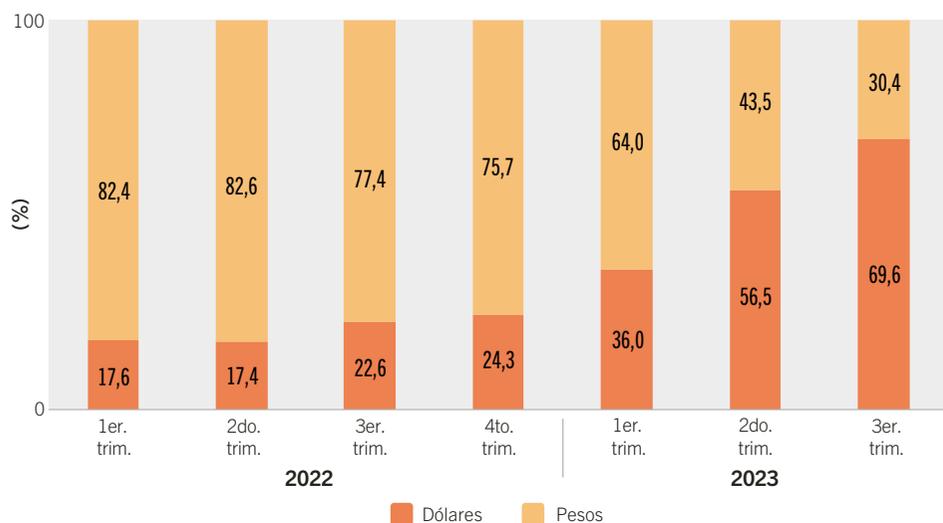
Participación porcentual de departamentos publicados en alquiler por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2023



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

G.4

Stock de publicaciones en pesos y dólares (porcentaje). Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2022/3er. 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.1

Distribución porcentual de departamentos publicados en alquiler en pesos por cantidad de ambientes y por tipo según comuna. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2023

Comuna	Total	1 amb.	2 amb.	3 amb.	4 y 5 amb.	Total	Usados	A estrenar
Total	100,0	28,5	41,0	20,7	9,7	100,0	88,8	11,2
1	100,0	34,0	34,0	19,4	12,6	100,0	92,2	7,8
2	100,0	23,5	41,8	17,3	17,3	100,0	88,8	11,2
3	100,0	31,4	34,3	21,4	12,9	100,0	91,4	8,6
4	100,0	15,2	54,5	27,3	3,0	100,0	84,8	15,2
5	100,0	25,4	49,2	20,6	4,8	100,0	92,1	7,9
6	100,0	27,1	35,3	29,4	8,2	100,0	87,1	12,9
7	100,0	25,3	49,4	19,5	5,7	100,0	75,9	24,1
8	100,0	///	///	///	///	100,0	///	///
9	100,0	29,0	51,6	16,1	3,2	100,0	87,1	12,9
10	100,0	31,4	45,1	13,7	9,8	100,0	80,4	19,6
11	100,0	31,7	42,9	14,3	11,1	100,0	92,1	7,9
12	100,0	37,5	40,4	18,3	3,8	100,0	91,3	8,7
13	100,0	23,0	40,0	22,0	15,0	100,0	91,0	9,0
14	100,0	30,1	34,3	23,8	11,9	100,0	93,7	6,3
15	100,0	27,4	46,4	20,2	6,0	100,0	85,7	14,3

/// 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.2

Precio promedio de publicación (pesos) de departamentos en alquiler usados, variación porcentual interanual e indicadores seleccionados. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2023

Departamentos	Precio promedio (unidad base)		Promedio Ciudad		
	(\$)	Variación interanual (%)	Precio por m ² (\$)	Tamaño (m ²)	Antigüedad (años)
1 ambiente	151.992	204,8	5.066,4	32	21
2 ambientes	209.449	212,5	4.870,9	41	30
3 ambientes	291.950	193,0	4.170,7	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.

G.5

Precio promedio de publicación (pesos) de departamentos en alquiler usados. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2021/3er. 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.3

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. 3er. trimestre. Años 2022/2023

Barrio	3er. trimestre de 2022	3er. trimestre de 2023	Variación interanual (%)
1 ambiente			
Total	49.873	151.992	204,8
Caballito	48.760	166.871	242,2
Palermo	54.408	194.066	256,7
Recoleta	52.420	166.866	218,3
Villa Crespo	52.805	179.140	239,2
Villa Urquiza	48.408	164.364	239,5
2 ambientes			
Total	67.015	209.449	212,5
Almagro	66.310	210.135	216,9
Balvanera	61.351	199.738	225,6
Belgrano	75.570	265.537	251,4
Caballito	65.660	209.775	219,5
Flores	59.155	201.212	240,1
Palermo	82.528	254.205	208,0
Recoleta	76.319	242.708	218,0
Villa del Parque	64.838	200.000	208,5
Villa Urquiza	72.302	240.741	233,0
3 ambientes			
Total	99.629	291.950	193,0
Almagro	98.856	302.719	206,2
Balvanera	90.213	273.094	202,7
Caballito	95.999	325.393	239,0
Flores	92.620	276.917	199,0
Palermo	114.384	384.026	235,7
Recoleta	113.245	357.033	215,3
Villa Urquiza	110.290	316.947	187,4

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 Argenprop.

Precio de departamentos por comuna

C.4

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

Comuna	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes
Total	151.992	209.449	291.950
1	150.255	207.346	270.440
2	166.866	242.708	357.033
3	158.865	186.811	275.378
4	///	167.660	///
5	182.857	213.040	303.079
6	166.871	209.775	325.393
7	139.655	199.210	294.097
8	///	///	///
9	///	173.983	///
10	136.506	203.284	///
11	138.333	199.470	///
12	166.949	240.284	323.001
13	157.605	252.596	///
14	194.066	254.205	384.026
15	169.313	232.623	327.425

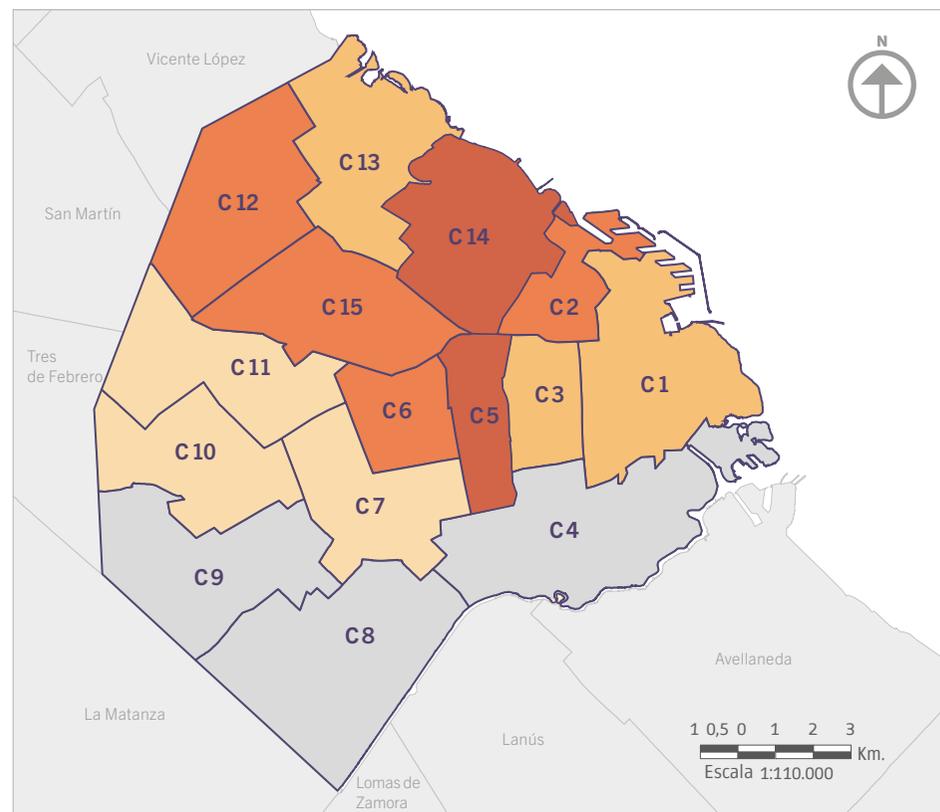
/// Dato que no corresponde presentar debido a la naturaleza de las cosas o del cálculo.

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. 3er. trimestre de 2023



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

- No se calcula
- Hasta 149.999
- Entre 150.000 y 159.999
- Entre 160.000 y 169.999
- 170.000 y más

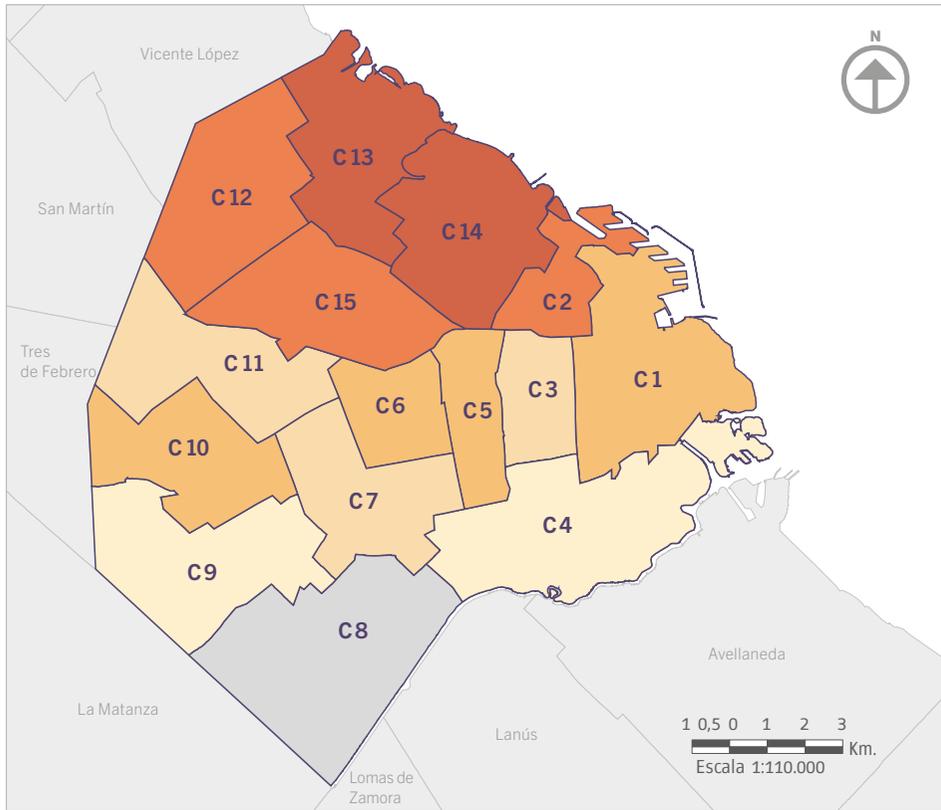
Nota: datos provisionarios.

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 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.3

Precio promedio de publicación (pesos) de departamentos en alquiler de 2 ambientes usados por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2023



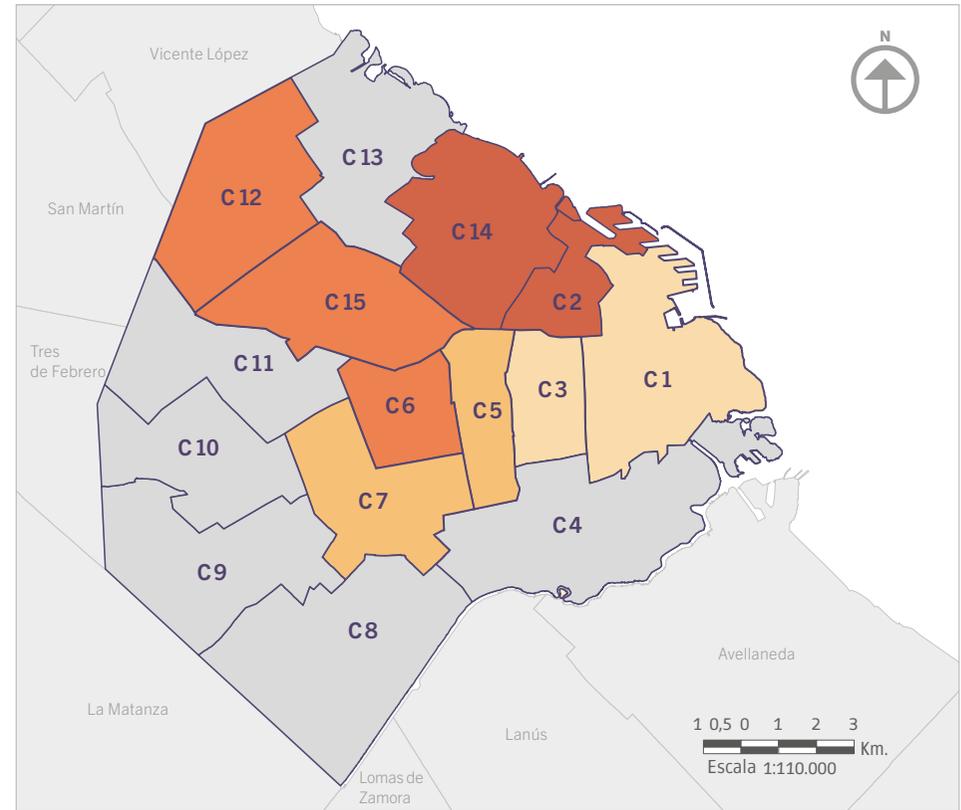
Precio promedio de un departamento de 2 ambientes usado (\$)

- No se calcula
- Hasta 174.999
- Entre 175.000 y 199.999
- Entre 200.000 y 224.999
- Entre 225.000 y 249.999
- 250.000 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*.

M.4

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



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

- No se calcula
- Hasta 279.999
- Entre 280.000 y 304.999
- Entre 305.000 y 329.999
- 330.000 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 4,8,9,10,11 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*.

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*. La información presentada es de carácter provisorio.

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. En primera instancia se conforma un *stock* que comprende todas las unidades publicadas independientemente de la moneda en la que está expresada la publicación y se contabiliza una única publicación por propiedad ofertada que debe cumplir con un conjunto preestablecido de datos válidos. Esto permite analizar la proporción de departamentos en alquiler que son ofrecidos en pesos y en dólares en cada trimestre. Seguidamente, se realiza un recorte exclusivo de las unidades en alquiler en pesos, sobre las que se centra el análisis del presente informe, en términos de distribución por comuna, cantidad de ambientes y precios.

El seguimiento de precios se concentra únicamente en 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. El cálculo corresponde al cociente entre el precio en pesos de oferta publicado y la superficie cubierta informada, multiplicado por un tamaño fijo —unidad base—. 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 ambientes⁴.

⁴ 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](#).