

# Dinámica del mercado de alquiler de departamentos. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2023

Informe de resultados | **1834**



Febrero de 2024

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



# Dinámica del mercado de alquiler de departamentos. Ciudad de Buenos Aires. 4to. 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 4to. trimestre de 2023 —último dato disponible, de carácter provisorio—.

## Principales resultados

En el 4to. trimestre se observó un incremento interanual en el precio publicado del metro cuadrado en alquiler de departamentos usados, que promedió un 278,8% para los monoambientes, 301,7% para las unidades de 2 ambientes y 300,3% para los departamentos de 3 ambientes. Las valuaciones promedio de las unidades base alcanzaron \$228.139 (1 ambiente), \$312.673 (2 ambientes) y \$464.604 (3 ambientes).

De este modo los alquileres verificaron subas récord y una nueva aceleración de los valores de publicación, con aumentos intertrimestrales entre un 49% y 59%. Asimismo, el aumento fue muy superior a la variación estimada por el Índice de Precios al Consumidor de la Ciudad de Buenos Aires (IPCBA) que en promedio para octubre/diciembre alcanzó un 169,4% interanual.

Entre octubre y diciembre la oferta de publicaciones en pesos evidenció un marcado aumento y duplicó los avisos disponibles en el trimestre anterior; se trató del registro trimestral más alto del año (2.500 publicaciones), aunque todavía se ubica por debajo del valor medio de 2022 (3.000) y muy lejos de los volúmenes disponibles entre 2019 y 2021 (5.000). Al interior de la oferta, se verificó un incremento superior del segmento minoritario de unidades a estrenar respecto del crecimiento de los usados; la incidencia de estos últimos disminuyó intertrimestralmente 5,5 puntos porcentuales —p.p.—. La reciente mejora en la oferta podría estar vinculada a las modificaciones de la ley de alquileres a mediados de octubre —con

condiciones algo más favorables para el locador en términos de actualización de precios— y su posterior derogación y liberalización del mercado a fines de diciembre<sup>1</sup>.

En términos de distribución en el territorio, las dos principales comunas por presencia de publicaciones de alquiler (14 y 13) concentraron casi un tercio de la oferta y las primeras cinco, 6 de cada 10 avisos. Se trató de participaciones muy superiores a las registradas en los tres meses previos (+10 p.p. en ambos casos), lo cual refleja que el aumento de la oferta no fue homogéneo entre las comunas porteñas; el mismo cobró más fuerza en el área norte de la Ciudad.

Por último, la cuantía de departamentos ofertados en dólares estadounidenses se redujo y, teniendo en cuenta el importante aumento en la cantidad absoluta de publicaciones en pesos del trimestre, derivó en una conformación del *stock* total con predominancia de publicaciones en moneda nacional, contrario a lo sucedido en los dos períodos anteriores<sup>2-3</sup>.

- 1 El 18 de octubre de 2023 entró en vigencia la Ley N° 27737 (que modificaba en parte las condiciones del mercado de alquiler de la ley anterior sancionada en junio de 2020 —Ley N° 27551—). La misma quedó derogada a fines de diciembre con la entrada en vigencia del DNU 70/2023.
- 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 La ley vigente la mayor parte del período bajo estudio, prohibía la publicación de avisos de alquiler que no estuvieran expresados en pesos argentinos.

# Caracterización de la oferta de departamentos

## G.1

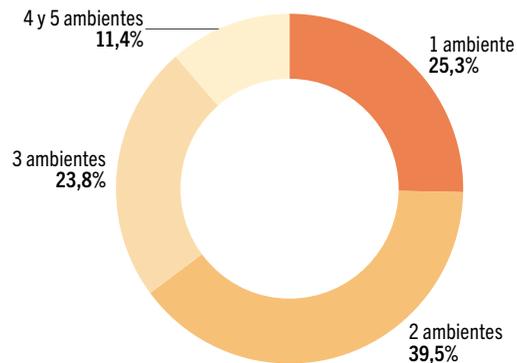
Departamentos publicados en alquiler (índice base 2018=100) y participación porcentual de unidades usadas. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2020/4to. trimestre de 2023



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

## G.2

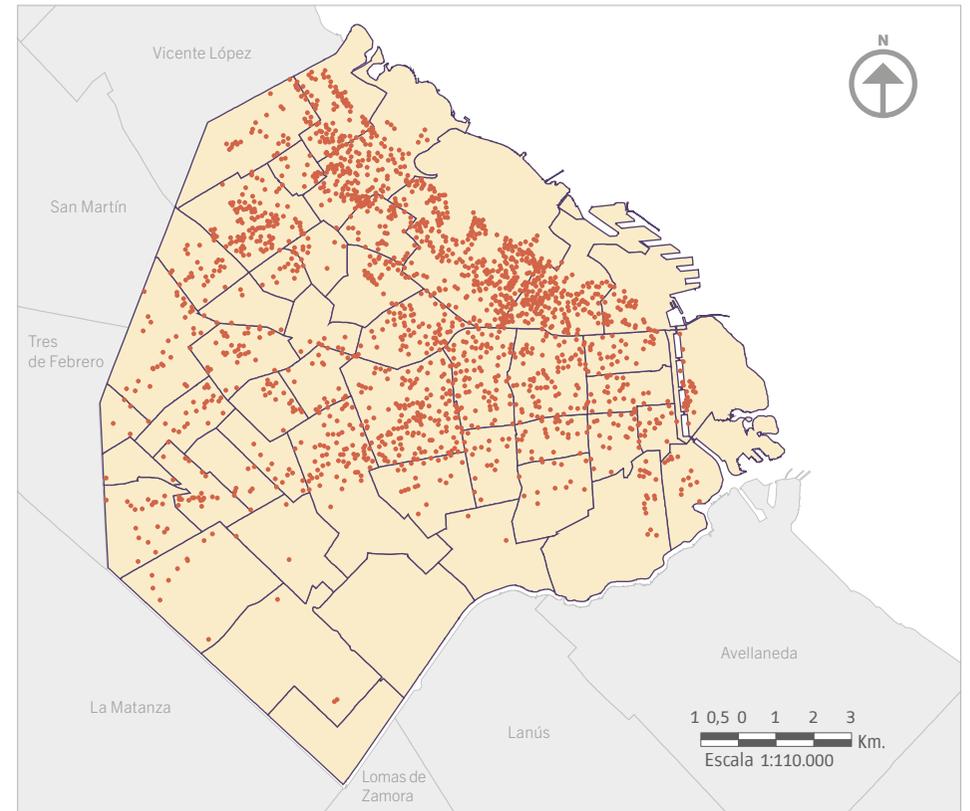
Distribución porcentual de departamentos publicados en alquiler por cantidad de ambientes. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2023



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

## M.1

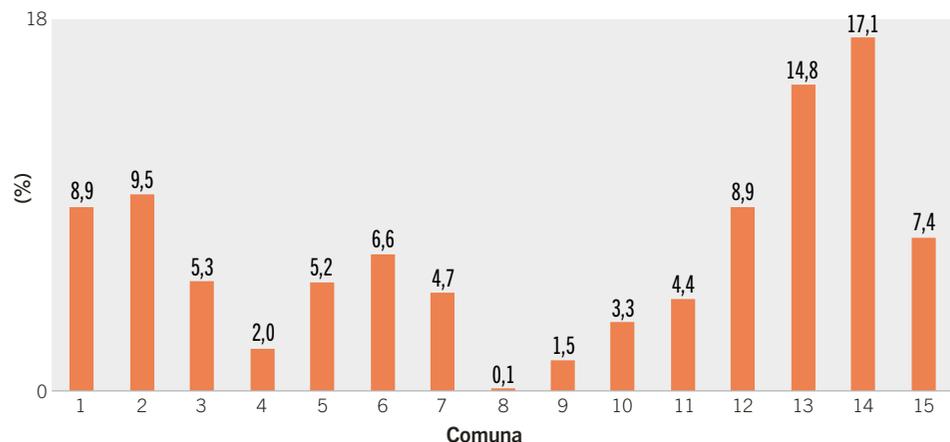
Distribución de departamentos publicados en alquiler. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2023



**Nota:** datos provisionales.  
 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**

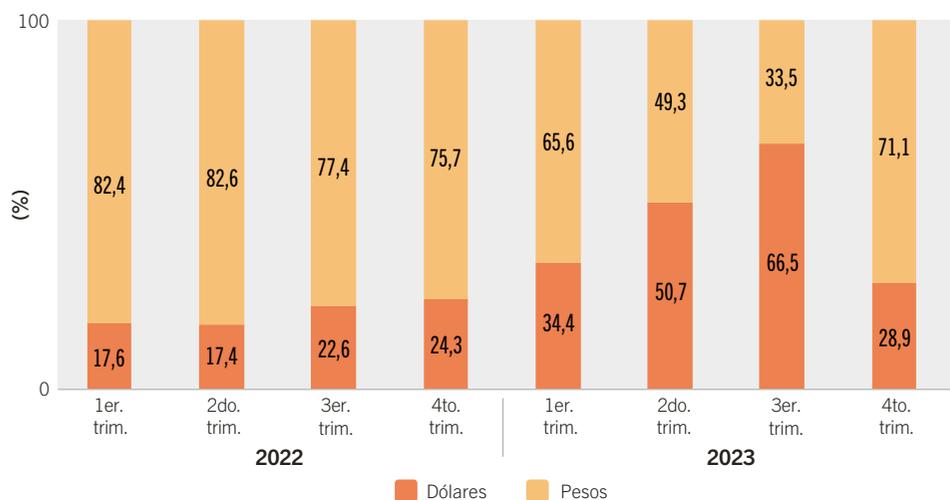
Participación porcentual de departamentos publicados en alquiler por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2023



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.

**G.4**

Stock de publicaciones en pesos y dólares (porcentaje). Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2022/4to. 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 por cantidad de ambientes y por tipo según comuna. Ciudad de Buenos Aires. 4to. 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>25,3</b>	<b>39,5</b>	<b>23,8</b>	<b>11,4</b>	<b>100,0</b>	<b>83,4</b>	<b>16,6</b>
1	100,0	24,7	37,9	22,0	15,4	100,0	81,5	18,5
2	100,0	24,3	28,8	28,0	18,9	100,0	88,1	11,9
3	100,0	29,6	41,5	23,0	5,9	100,0	79,3	20,7
4	100,0	21,2	38,5	34,6	5,8	100,0	94,2	5,8
5	100,0	25,6	45,9	21,1	7,5	100,0	85,0	15,0
6	100,0	18,9	39,1	32,0	10,1	100,0	90,5	9,5
7	100,0	23,1	46,3	22,3	8,3	100,0	88,4	11,6
8	100,0	///	///	///	///	100,0	///	///
9	100,0	35,1	40,5	24,3	0,0	100,0	94,6	5,4
10	100,0	35,3	42,4	14,1	8,2	100,0	85,9	14,1
11	100,0	23,9	55,8	15,0	5,3	100,0	82,3	17,7
12	100,0	32,6	41,4	18,9	7,0	100,0	83,3	16,7
13	100,0	21,2	39,4	24,9	14,6	100,0	80,2	19,8
14	100,0	20,9	37,4	27,1	14,7	100,0	78,9	21,1
15	100,0	37,0	37,6	19,0	6,3	100,0	82,5	17,5

/// 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. 4to. 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	228.139	278,8	7.604,6	32	19
2 ambientes	312.673	301,7	7.271,5	42	30
3 ambientes	464.604	300,3	6.637,2	65	36

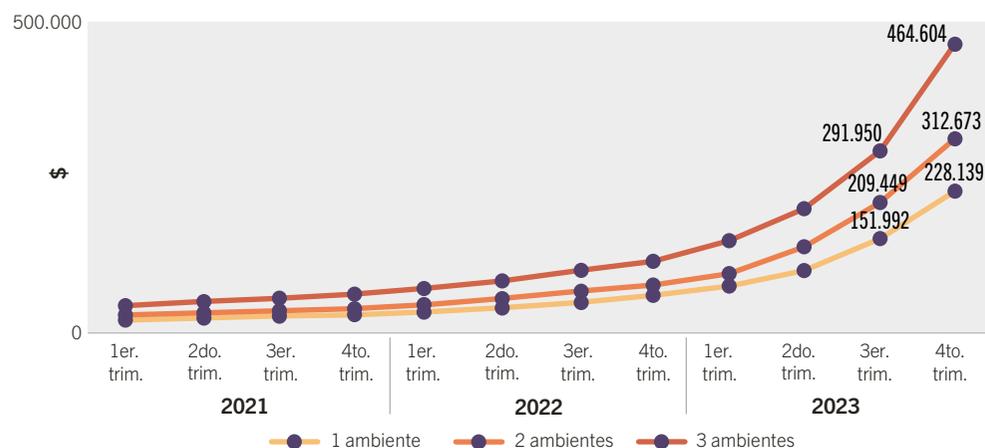
Nota: datos provisorios.

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.5

Precio promedio de publicación (pesos) de departamentos en alquiler usados. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2021/4to. 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 ambiente usados por barrio y variación porcentual interanual. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre. Años 2022/2023

Barrio	4to. trimestre de 2022	4to. trimestre de 2023	Variación interanual (%)
	(\$)		
<b>Total</b>	<b>60.222</b>	<b>228.139</b>	<b>278,8</b>
Almagro	///	210.263	///
Balvanera	///	216.854	///
Belgrano	66.390	265.234	299,5
Caballito	59.865	232.224	287,9
Flores	///	203.596	///
Monte Castro	///	187.409	///
Núñez	///	270.110	///
Palermo	66.914	289.591	332,8
Parque Chas	///	218.296	///
Recoleta	65.725	248.483	278,1
Villa Crespo	///	249.070	///
Villa Urquiza	59.612	246.538	313,6

/// 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.

Todos los barrios seleccionados mostraron incrementos interanuales de más del 250%. Palermo encabezó los aumentos para los monoambientes y para los 3 ambientes, en tanto que Belgrano hizo lo propio para los 2 ambientes.

Los monoambientes de mayor valor promedio de publicación se observaron en Palermo (\$289.591) y Monte Castro presentó el precio más accesible del conjunto (\$187.409).

**C.4**

Precio promedio de publicación (pesos) de departamentos en alquiler de 2 ambientes usados por barrio y variación porcentual interanual. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre. Años 2022/2023

Barrio	4to. trimestre de 2022	4to. trimestre de 2023	Variación interanual (%)
	(\$)		
<b>Total</b>	<b>77.829</b>	<b>312.673</b>	<b>301,7</b>
Almagro	75.547	303.004	301,1
Balvanera	69.299	265.780	283,5
Belgrano	87.846	421.343	379,6
Boedo	///	271.212	///
Caballito	76.392	300.972	294,0
Chacarita	///	322.650	///
Colegiales	84.180	374.037	344,3
Constitución	///	256.112	///
Flores	72.341	261.702	261,8
Núñez	89.032	402.941	352,6
Palermo	91.677	387.606	322,8
Recoleta	87.682	382.896	336,7
San Cristóbal	///	260.498	///
San Nicolás	69.475	245.341	253,1
San Telmo	///	362.456	///
Villa Crespo	85.927	362.789	322,2
Villa del Parque	74.146	313.802	323,2
Villa Devoto	///	286.871	///
Villa Pueyrredón	///	290.100	///
Villa Santa Rita	///	276.275	///
Villa Urquiza	84.626	361.387	327,0

/// 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 Belgrano (\$421.343) seguido de Núñez (402.941); en tanto, en San Nicolás (\$245.341) y Constitución (\$256.112) se encontraron los montos medios más bajos.

**C.5**

Precio promedio de publicación (pesos) de departamentos en alquiler de 3 ambientes usados por barrio y variación porcentual interanual. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre. Años 2022/2023

Barrio	4to. trimestre de 2022	4to. trimestre de 2023	Variación interanual (%)
	(\$)		
<b>Total</b>	<b>116.074</b>	<b>464.604</b>	<b>300,3</b>
Almagro	114.709	490.514	327,6
Balvanera	105.630	400.863	279,5
Belgrano	136.907	650.866	375,4
Caballito	110.610	470.587	325,4
Flores	104.291	414.688	297,6
Núñez	147.029	628.835	327,7
Palermo	132.786	660.095	397,1
Parque Chacabuco	///	529.947	///
Recoleta	133.089	569.635	328,0
Villa Crespo	///	478.140	///
Villa Urquiza	146.347	538.172	267,7

/// 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, Palermo (\$660.095) y Belgrano (\$650.866) constituyeron los barrios más costosos; en el otro extremo se posicionó Balvanera (\$400.863).

## Precio de departamentos por comuna

### C.6

Precio promedio de publicación (pesos) de departamentos en alquiler usados por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2023

Comuna	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes
<b>Total</b>	<b>228.139</b>	<b>312.673</b>	<b>464.604</b>
1	234.970	304.986	519.728
2	248.483	382.896	569.635
3	214.316	264.331	395.523
4	///	225.308	382.974
5	210.798	293.915	492.088
6	232.224	300.972	470.587
7	203.381	262.028	461.858
8	///	///	///
9	181.638	269.139	///
10	192.955	291.860	373.482
11	213.221	293.977	///
12	238.995	352.342	534.356
13	263.742	407.264	626.282
14	289.591	387.606	660.095
15	237.602	339.450	502.861

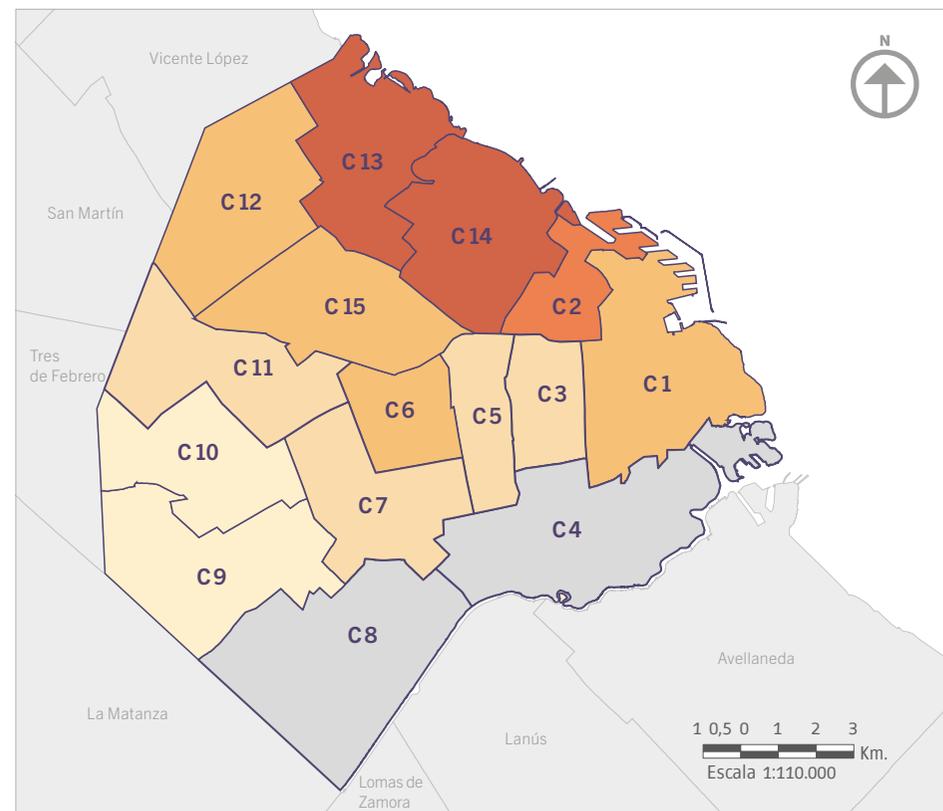
/// Dato que no corresponde presentar debido a la naturaleza de las cosas o del cálculo.

Nota: datos provisorios.

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

### M.2

Precio promedio de publicación (pesos) de departamentos en alquiler de 1 ambiente usados por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2023



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

- No se calcula
- Entre 200.000 y 219.999
- Entre 240.000 y 259.999
- Hasta 199.999
- Entre 220.000 y 239.999
- 260.000 y más

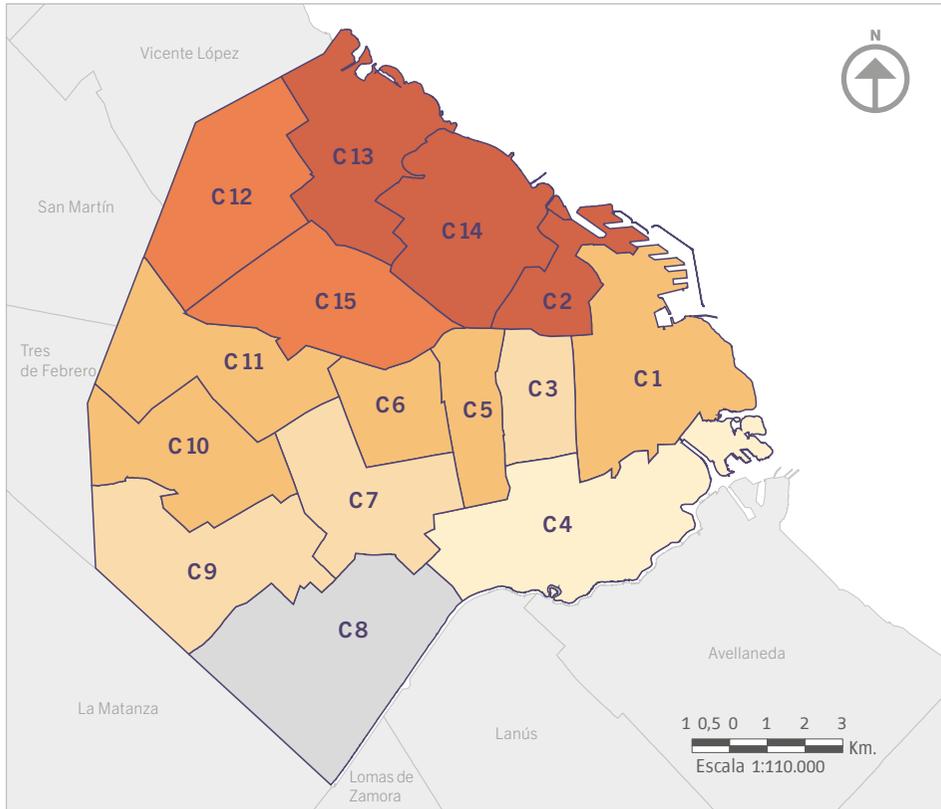
Nota: datos provisorios.

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 y 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.3**

Precio promedio de publicación (pesos) de departamentos en alquiler de 2 ambientes usados por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2023



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

- No se calcula
- Entre 250.000 y 284.999
- Entre 320.000 y 354.999
- Hasta 249.999
- Entre 285.000 y 319.999
- 355.000 y más

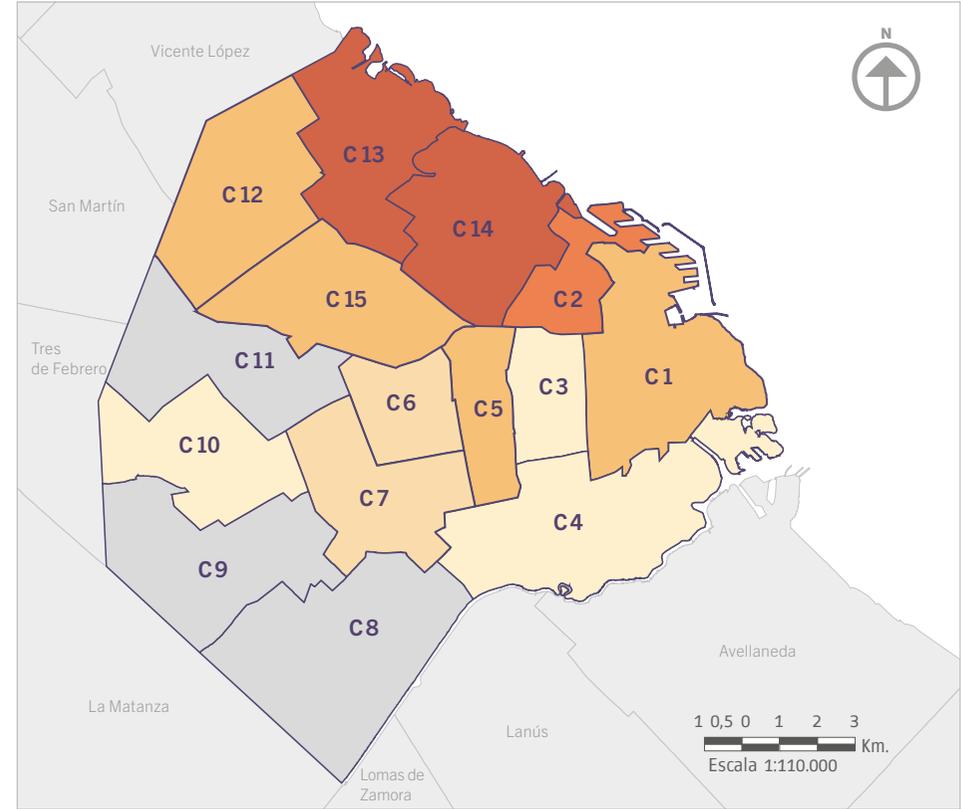
**Nota:** datos provisorios.

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. 4to. trimestre de 2023



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

- No se calcula
- Entre 400.000 y 474.999
- Entre 550.000 y 624.999
- Hasta 399.999
- Entre 475.000 y 549.999
- 625.000 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, 9 y 11 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 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>4</sup>.

<sup>4</sup> 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](#).