

Dinámica del mercado de alquiler de departamentos. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2024

Informe de resultados | **1860**



Mayo de 2024

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



Dinámica del mercado de alquiler de departamentos. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2024

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 1er. trimestre de 2024 –último dato disponible, de carácter provisorio –.

Principales resultados

En el 1er. trimestre se observó un crecimiento interanual en el precio publicado del metro cuadrado en alquiler de departamentos usados, que promedió un 266,2% para los monoambientes, 287,6% para las unidades de 2 ambientes y 282,9% para los departamentos de 3 ambientes. Las valuaciones promedio de las unidades base alcanzaron \$273.918 (1 ambiente), \$372.541 (2 ambientes) y \$566.749 (3 ambientes).

De este modo la trayectoria interanual de los alquileres verificó la primera desaceleración en más de dos años, a distintos ritmos según el tipo de unidad (-12,7 puntos porcentuales –p.p.– respecto del trimestre previo para 1 ambiente, -14,1 p.p. para 2 ambientes y -17,4 p.p., en el caso de 3 ambientes). Asimismo, los incrementos intertrimestrales oscilaron entre 19% y 22%, muy por debajo de los registros del período anterior (49% al 59%).

El crecimiento medio del valor de publicación de los alquileres fue levemente 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 263,8% en términos interanuales. A modo de ejemplo, en el 4to. trimestre de 2023 el alza de los alquileres había superado el incremento del IPCBA por más de 100 p.p.

En el período, el conjunto de publicaciones en pesos alcanzó el mayor volumen desde 2015. En particular, la oferta de este trimestre fue 2,5 veces la del parcial previo. El fenómeno toma especial relevancia luego de dos años de ofertas muy retraídas; la contracción se inició a principios de 2022 y llegó a su mínimo en

julio/septiembre de 2023. Se observó un crecimiento muy superior de los avisos de departamentos usados, los cuales alcanzaron una relación de 9 a 1 *versus* los a estrenar. La mejora de la oferta en pesos podría estar vinculada a la derogación de la ley de alquileres y liberalización del mercado a fines de diciembre de 2023¹.

En términos de distribución en el territorio, las dos principales comunas por presencia de publicaciones de alquiler (14 y 13) concentraron más de un cuarto del total y las primeras cinco, poco más del 54%. Estas proporciones fueron más bajas que las computadas en el trimestre anterior y reflejan que el aumento de la oferta se verificó a lo largo de toda la Ciudad y en especial, en las comunas del centro y sur.

Por último, la porción de departamentos ofertados en dólares estadounidenses se mantuvo casi en los mismos niveles que el cuarto anterior, lo que podría llevar a una estabilización del mercado en 3 de cada 10 publicaciones; es decir, con una conformación del *stock* total disponible con predominancia de avisos en moneda nacional –contrario a lo sucedido en el segundo semestre de 2023²–.

- 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.

Caracterización de la oferta de departamentos

G.1

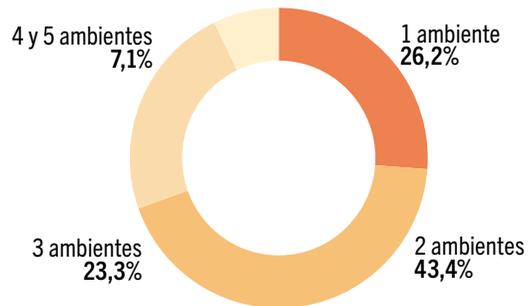
Departamentos publicados en alquiler (índice base 2018=100) y participación porcentual de unidades usadas. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2021/ 1er. trimestre de 2024



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

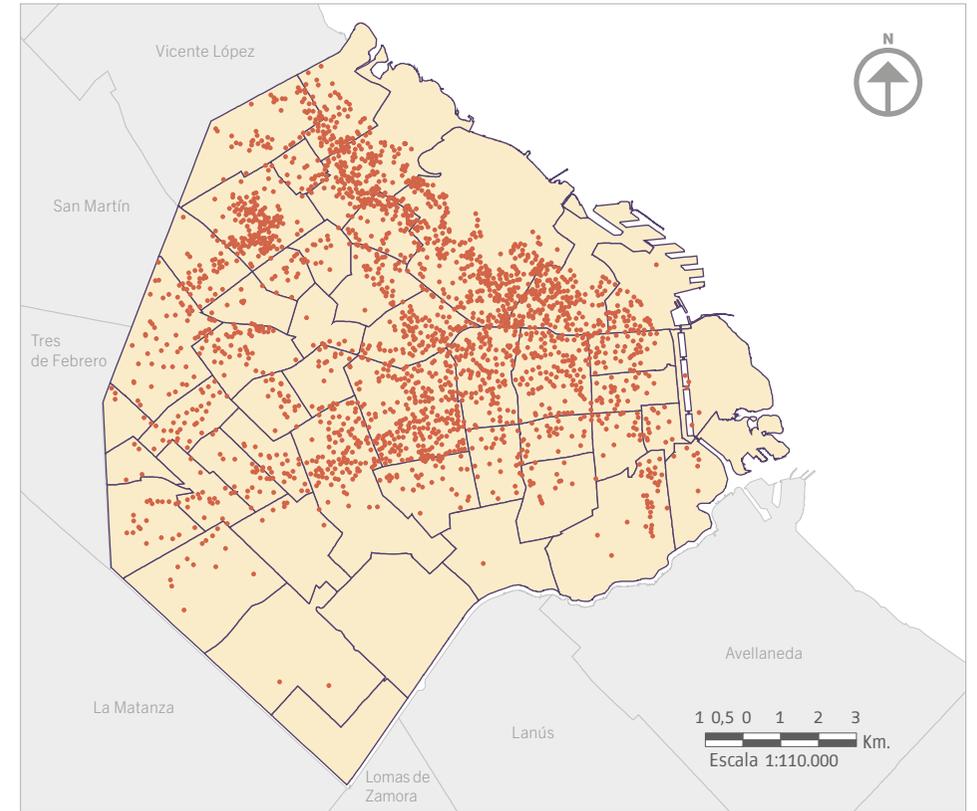
Distribución porcentual de departamentos publicados en alquiler por cantidad de ambientes. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2024



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

M.1

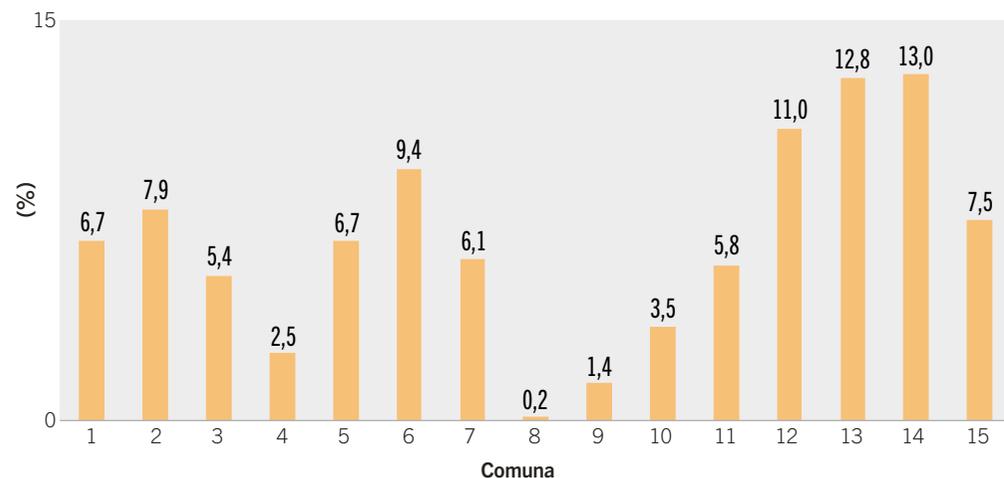
Distribución de departamentos publicados en alquiler. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2024



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

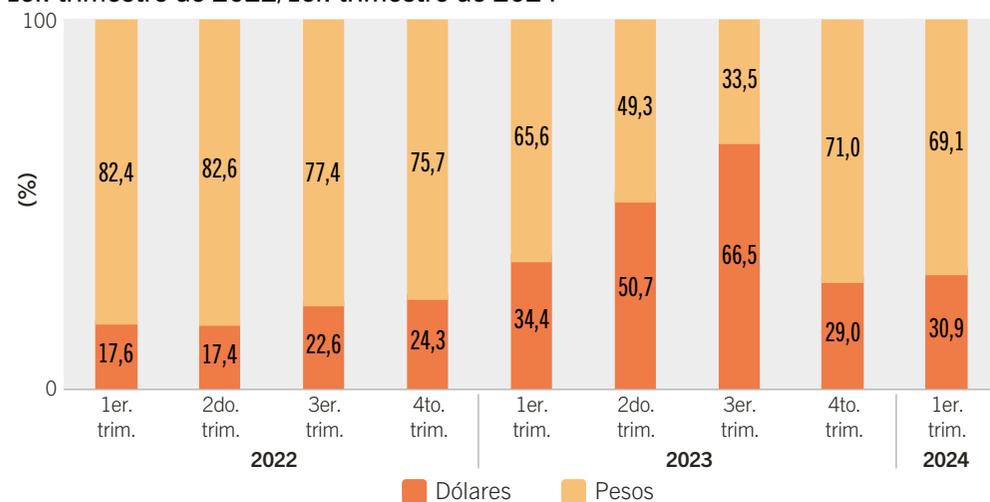
Participación porcentual de departamentos publicados en alquiler por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2024



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 2022/1er. trimestre de 2024



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. 1er. trimestre de 2024

Comuna	Total	1 amb.	2 amb.	3 amb.	4 y 5 amb.	Total	Usados	A estrenar
Total	100,0	26,2	43,4	23,3	7,1	100,0	90,6	9,4
Comuna 1	100,0	34,4	40,2	20,2	5,1	100,0	91,9	8,1
Comuna 2	100,0	25,6	36,1	27,2	11,0	100,0	94,1	5,9
Comuna 3	100,0	30,6	38,7	21,4	9,2	100,0	91,0	9,0
Comuna 4	100,0	23,0	36,6	35,4	5,0	100,0	91,3	8,7
Comuna 5	100,0	28,6	40,2	26,3	4,9	100,0	94,4	5,6
Comuna 6	100,0	18,9	44,3	27,2	9,6	100,0	94,2	5,8
Comuna 7	100,0	28,2	41,1	23,0	7,8	100,0	89,1	10,9
Comuna 8	100,0	///	///	///	///	100,0	///	///
Comuna 9	100,0	33,3	42,2	21,1	3,3	100,0	80,0	20,0
Comuna 10	100,0	27,7	47,3	18,8	6,3	100,0	81,7	18,3
Comuna 11	100,0	24,1	45,4	25,1	5,4	100,0	88,1	11,9
Comuna 12	100,0	25,0	52,2	18,5	4,3	100,0	89,4	10,6
Comuna 13	100,0	21,9	47,0	23,5	7,6	100,0	89,3	10,7
Comuna 14	100,0	25,5	40,4	24,0	10,1	100,0	91,1	8,9
Comuna 15	100,0	32,8	46,4	18,3	2,5	100,0	90,0	10,0

/// 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. 1er. trimestre de 2024

Departamentos	Precio promedio (unidad base)		Promedio Ciudad		
	(\$)	Variación interanual (%)	Precio por m ² (\$)	Tamaño (m ²)	Antigüedad (años)
1 ambiente	273.918	266,2	9.130,6	32	21
2 ambientes	372.541	287,6	8.663,7	41	32
3 ambientes	566.749	282,9	8.096,4	64	41

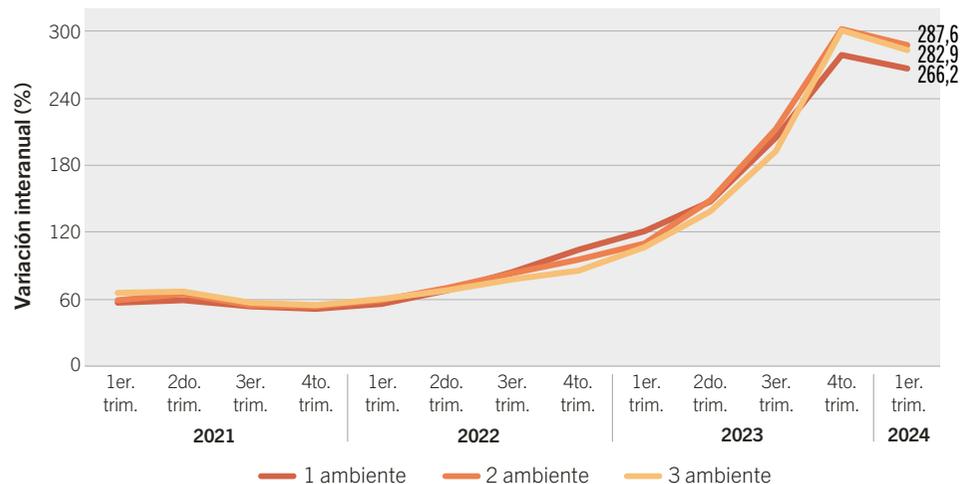
Nota: datos provisorios.

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

Variación porcentual interanual del precio promedio de publicación de departamentos en alquiler usados. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2021/1er. trimestre de 2024



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 usados por barrio. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2024

Barrio	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes
Total	273.918	372.541	566.749
Almagro	268.265	345.722	562.204
Balvanera	256.537	324.648	486.021
Barracas	///	313.682	445.360
Belgrano	301.984	405.199	624.886
Boedo	254.319	335.691	514.706
Caballito	277.842	348.259	562.679
Chacarita	309.233	391.592	///
Coghlan	///	379.864	///
Colegiales	309.078	402.998	626.567
Constitución	251.849	315.809	///
Flores	238.559	329.494	489.980
Floresta	///	312.141	///
Liniers	///	293.986	///
Monte Castro	///	337.255	///
Montserrat	256.856	331.108	461.838
Núñez	294.696	391.291	624.766
Palermo	322.705	430.333	649.992
Parque Chacabuco	234.802	372.418	///
Recoleta	289.721	411.907	604.833
Retiro	304.441	367.122	577.887
Saavedra	288.981	400.436	///
San Cristóbal	242.679	323.579	///
San Nicolás	252.340	321.647	497.368
San Nicolás	///	334.214	///
Vélez Sarsfield	///	330.796	///

Continúa

C3

Conclusión

Barrio	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes
Villa Crespo	280.439	384.225	567.091
Villa del Parque	256.023	345.028	512.263
Villa Devoto	233.130	335.837	547.458
Villa Gral. Mitre	///	329.598	///
Villa Luro	///	345.447	///
Villa Ortúzar	///	401.795	///
Villa Pueyrredón	241.205	372.608	///
Villa Santa Rita	///	307.532	///
Villa Urquiza	275.455	391.604	638.026

/// 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*.

En lo que respecta a los precios de alquileres por barrio, los monoambientes de mayor valor se observaron en Palermo (\$322.705), seguido de Chacarita y Colegiales, en tanto que las publicaciones de Villa Devoto (\$233.130) y del área Parque Chacabuco/Flores presentaron el precio más accesible del conjunto.

Para los 2 ambientes, la mayor valuación correspondió también a unidades de Palermo (\$430.333) seguido de barrios del corredor norte como Recoleta, Belgrano y Colegiales. Por su parte, en Liniers (\$293.986) y Villa Santa Rita (\$307.532) se encontraron los montos medios más bajos.

Para los 3 ambientes, nuevamente Palermo (\$649.992) se alzó con los alquileres más elevados y tras él aparecen los departamentos de Villa Urquiza (\$638.026); en el otro extremo se posicionaron Barracas (\$445.360) y Montserrat (\$461.838).

Precio de departamentos por comuna

C.4

Precio promedio de publicación (pesos) de departamentos en alquiler usados por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2024

Comuna	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes
Total	273.918	372.541	566.749
Comuna 1	274.873	371.911	559.240
Comuna 2	298.676	418.470	637.516
Comuna 3	261.276	334.865	482.347
Comuna 4	249.654	320.445	473.851
Comuna 5	275.065	356.466	558.003
Comuna 6	278.500	361.623	571.377
Comuna 7	240.975	347.917	527.398
Comuna 8	///	///	///
Comuna 9	226.577	298.690	432.764
Comuna 10	221.932	337.600	493.590
Comuna 11	248.268	335.824	550.387
Comuna 12	271.848	395.895	667.007
Comuna 13	304.132	423.245	679.318
Comuna 14	329.245	462.084	687.745
Comuna 15	288.999	396.325	645.927

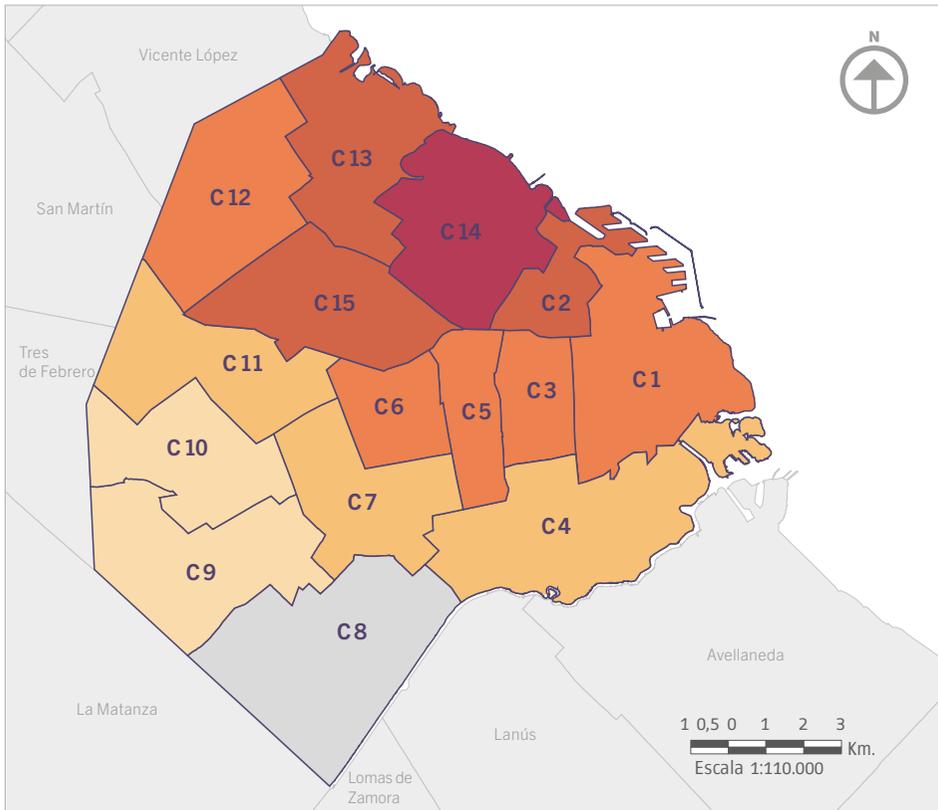
/// Dato que no corresponde presentar debido a la naturaleza de las cosas o del cálculo.

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 2024



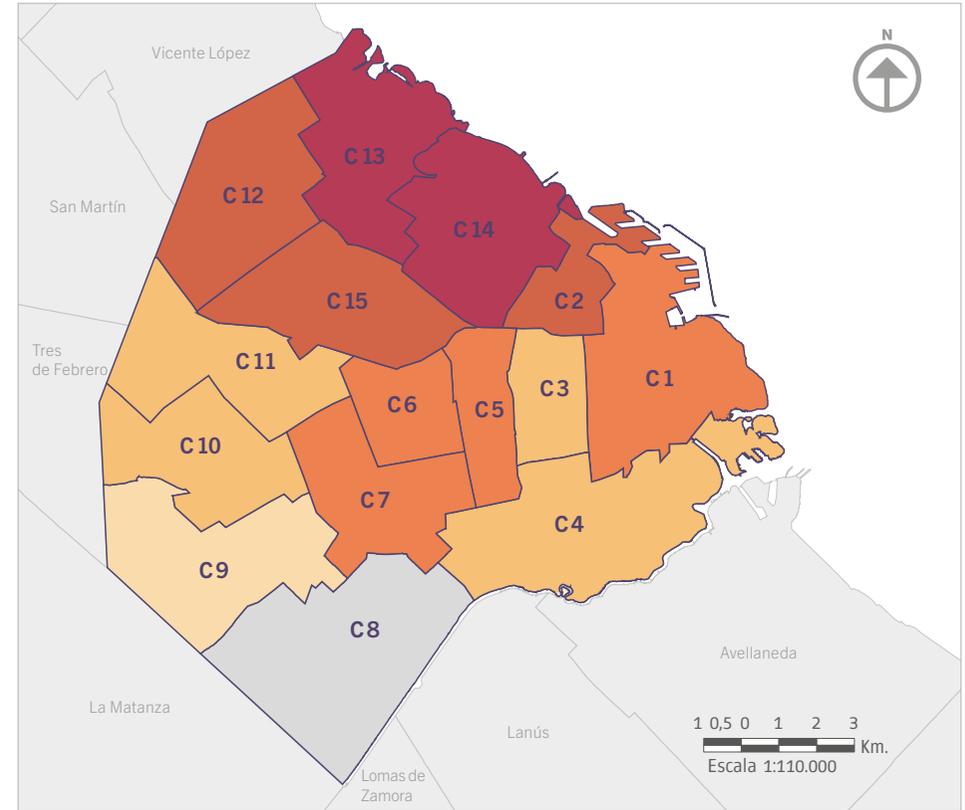
Precio promedio de un departamento de 1 ambiente usado (\$)

- No se calcula
- Hasta 249.999
- Entre 230.000 y 254.999
- Entre 255.000 y 279.999
- Entre 280.000 y 304.999
- 305.000 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 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.3

Precio promedio de publicación (pesos) de departamentos en alquiler de 2 ambientes usados por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2024



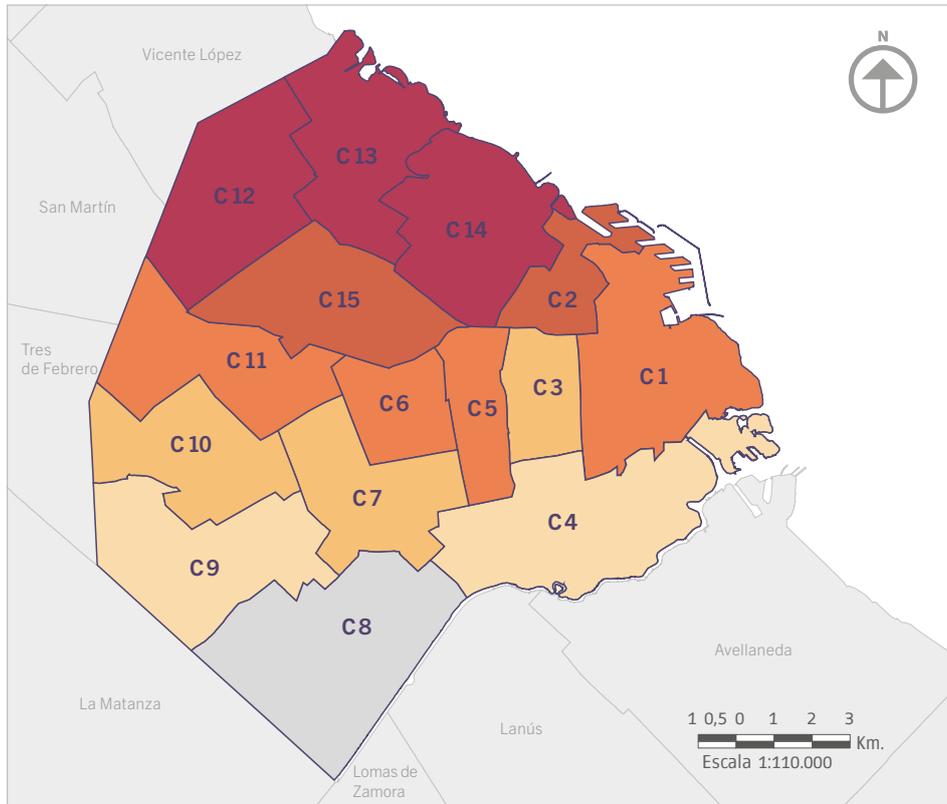
Precio promedio de un departamento de 2 ambientes usado (\$)

- No se calcula
- Hasta 299.999
- Entre 300.000 y 339.999
- Entre 340.000 y 379.999
- Entre 380.000 y 419.999
- 420.000 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 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. 1er. trimestre de 2024



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

- No se calcula
- Hasta 474.999
- Entre 475.000 y 534.999
- Entre 535.000 y 594.999
- Entre 595.000 y 654.999
- 655.000 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*.

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 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 ambientes³.

³ La serie de tamaño de las 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](#).