

Dinámica del mercado de alquiler de departamentos. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2024

Informe de resultados | 1884



Agosto de 2024



Dinámica del mercado de alquiler de departamentos. Ciudad de Buenos Aires. 2do. 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 2do. trimestre de 2024 —último dato disponible, de carácter provisorio—.

Principales resultados

En el 2do. trimestre se observó un aumento interanual en el precio publicado del metro cuadrado en alquiler de departamentos usados, que promedió 192,3% para los monoambientes, 187,9% para las unidades de 2 ambientes y 203,0% para los departamentos de 3 ambientes. Las valuaciones promedio de las unidades base alcanzaron \$295.607 (1 ambiente), \$398.094 (2 ambientes) y \$604.439 (3 ambientes). De este modo la trayectoria interanual de los alquileres verificó una importante desaceleración por segundo trimestre consecutivo, después de más de dos años de intenso crecimiento, la cual se dio a distintos ritmos según el tipo de unidad (-73,8 puntos porcentuales —p.p.— respecto del trimestre previo para 1 ambiente, -99,8 p.p. para 2 ambientes y -79,9 p.p., en el caso de 3 ambientes). Asimismo, las subas intertrimestrales oscilaron entre 6,7% y 7,9%, muy por debajo de los registros del período anterior (19% al 22%).

El incremento medio del valor de publicación de los alquileres de departamentos usados fue inferior a la variación estimada por el Índice de Precios al Consumidor de la Ciudad de Buenos Aires (IPCBA) que, en promedio para abril/junio, alcanzó 281,6% en términos interanuales. El monto de los alquileres no mostraba una evolución interanual menor a la del IPCBA desde el segundo semestre de 2020.

En el período, el conjunto de publicaciones de alquiler en pesos alcanzó un nuevo récord desde el comienzo de la serie. Se trató de un volumen máximo que

superó en 43% el anterior, computado en el trimestre previo. En la comparación interanual, la cantidad de publicaciones se sextuplicó. La recuperación de la oferta tras la derogación de la ley de alquileres a fines de diciembre de 2023¹ toma especial relevancia por su velocidad e intensidad. Cabe recordar que el mercado estuvo caracterizado por dos años de ofertas escasísimas —la contracción se inició a principios de 2022 y llegó a su mínimo en julio/septiembre de 2023—.

La dinámica de las publicaciones de alquiler fue mayor a menor tamaño de unidad; es así que los monoambientes ofertados crecieron más de 8 veces en términos interanuales y 60% respecto del cuarto anterior. Los guarismos para los 2 ambientes se movieron junto al promedio y, para los 3 ambientes, el incremento fue inferior. En términos de distribución en el territorio, el fuerte crecimiento de las publicaciones no fue parejo entre las comunas de la Ciudad, con un sesgo claro a favor del corredor norte. En el período, únicamente cuatro comunas aumentaron su participación en la oferta total de avisos de alquiler. La variación más importante se observó en la Comuna 14 (+5,1 p.p.) seguida de la 13 (+2,5 p.p.) y, entre las dos, explicaron casi 3 de cada 10 publicaciones del trimestre. Por el contrario, las Comunas 9, 4, 5 y 7 se destacan con los mayores descensos relativos dentro del conjunto total de unidades publicadas en alquiler.

Por último, la proporción de departamentos ofertados en dólares estadounidenses disminuyó a un cuarto del *stock* total, tras un registro de aproximadamente 30% los dos períodos anteriores. Cabe recordar que en el 2do. trimestre de 2023 las unidades publicadas en moneda extranjera representaron más de la mitad del total de publicaciones disponibles².

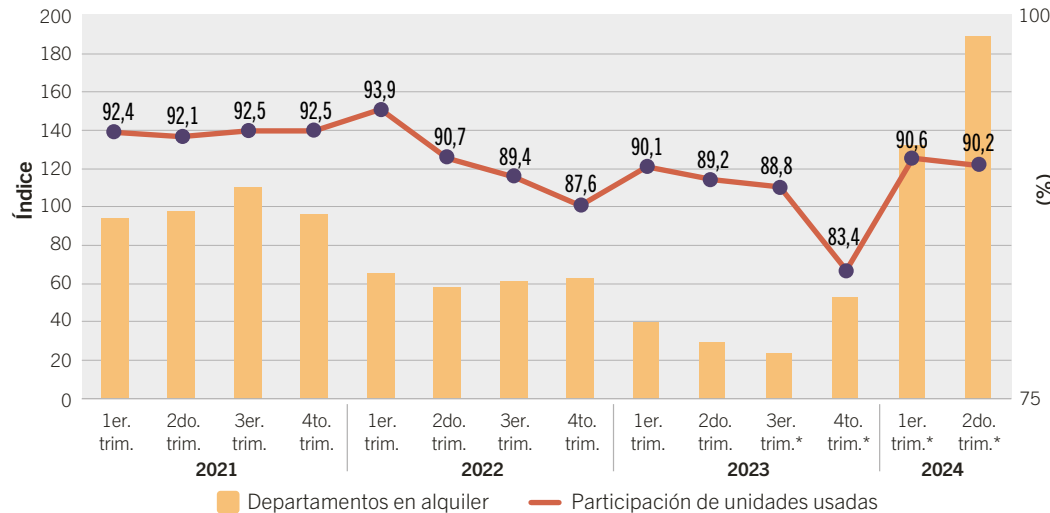
1 El 18 de octubre de 2023 entró en vigencia la Ley N° 27737 (que modificaba en parte las condiciones del mercado de alquiler de la ley anterior sancionada en junio de 2020 —Ley N° 27551—). La misma quedó derogada a fines de diciembre con la entrada en vigencia del DNU 70/2023.

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

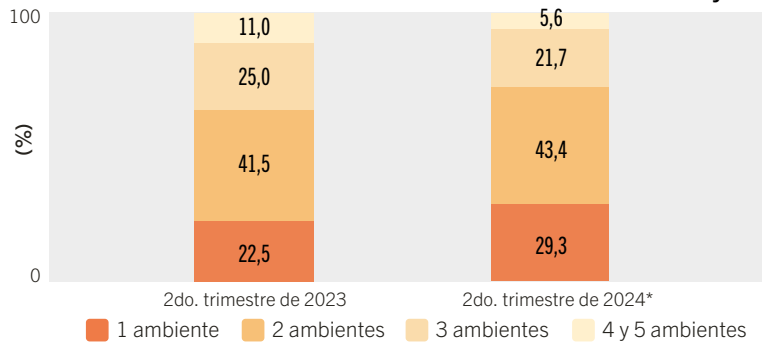
Departamentos publicados en alquiler (índice base 2018=100) y participación porcentual de unidades usadas. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2021/ 2do. trimestre de 2024



*Dato provisorio.
Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA) sobre la base de datos de Argenprop.

G.2

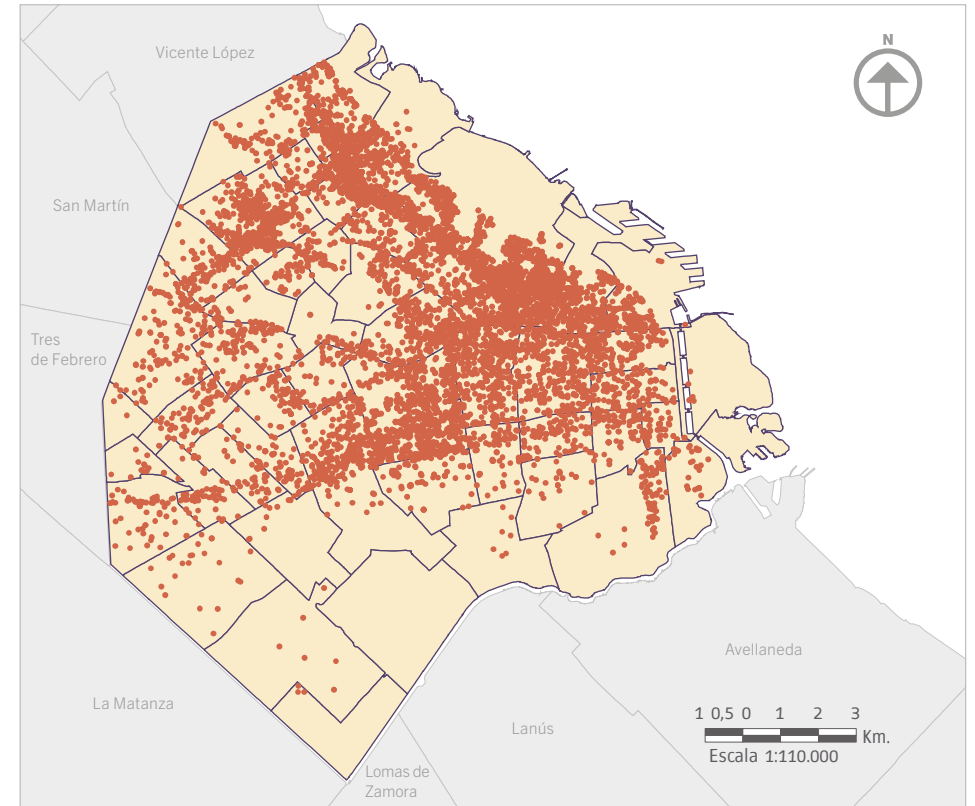
Distribución porcentual de departamentos publicados en alquiler por cantidad de ambientes. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre. Años 2023 y 2024



*Dato provisorio.
Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA) sobre la base de datos de Argenprop.

M.1

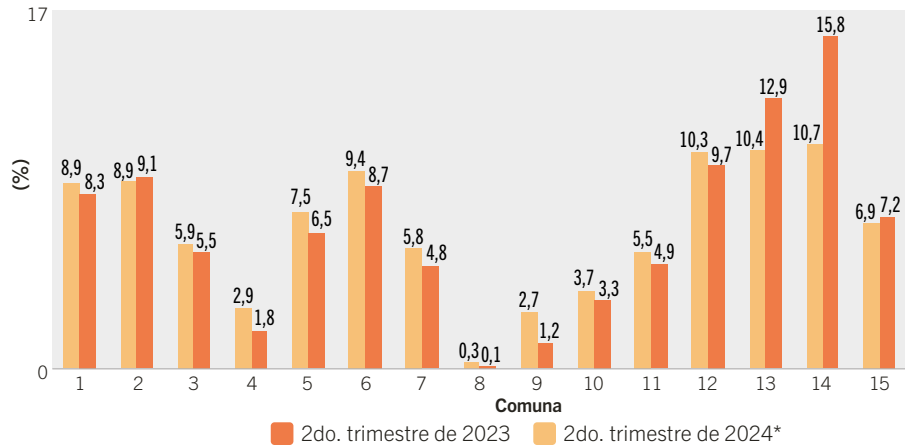
Distribución de departamentos publicados en alquiler. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2024



Nota: datos provisorios.
Cada punto puede representar un departamento, departamentos muy próximos, o bien un edificio con más de un departamento en alquiler.
Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA) sobre la base de datos de Argenprop.

G.3

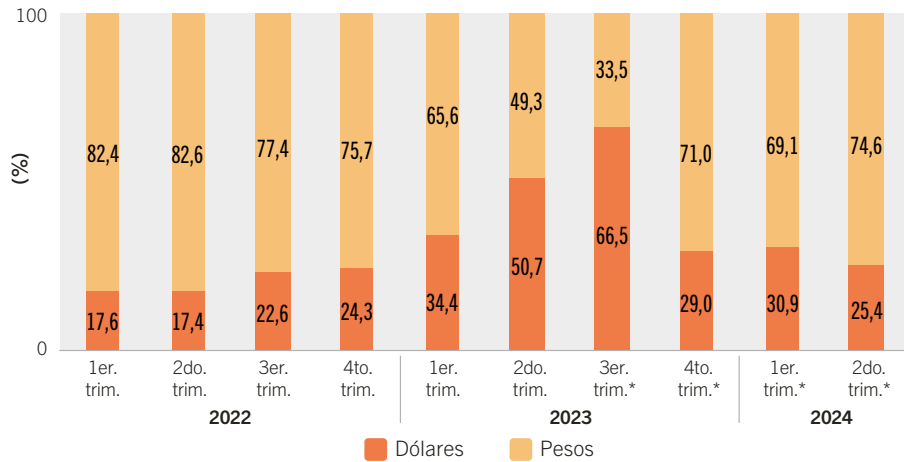
Participación porcentual de departamentos publicados en alquiler por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre. Años 2023 y 2024



*Dato provisorio.
Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - 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 2022/2do. trimestre de 2024



*Dato provisorio.
Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - 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. 2do. trimestre de 2024

Comuna	Total	1 amb.	2 amb.	3 amb.	4 y 5 amb.	Total	Usados	A estrenar
Total	100,0	29,3	43,4	21,7	5,6	100,0	90,2	9,8
Comuna 1	100,0	35,2	38,2	21,0	5,6	100,0	91,5	8,5
Comuna 2	100,0	28,0	40,5	22,3	9,2	100,0	93,9	6,1
Comuna 3	100,0	31,6	42,4	20,5	5,5	100,0	90,5	9,5
Comuna 4	100,0	19,0	45,8	26,8	8,3	100,0	91,1	8,9
Comuna 5	100,0	31,1	42,0	22,5	4,4	100,0	88,0	12,0
Comuna 6	100,0	22,9	44,3	25,7	7,1	100,0	93,1	6,9
Comuna 7	100,0	22,2	48,0	24,0	5,9	100,0	88,2	11,8
Comuna 8	100,0	///	///	///	///	100,0	///	///
Comuna 9	100,0	24,1	39,8	30,6	5,6	100,0	89,8	10,2
Comuna 10	100,0	28,7	49,0	17,7	4,7	100,0	86,0	14,0
Comuna 11	100,0	27,7	42,6	26,4	3,3	100,0	84,0	16,0
Comuna 12	100,0	32,8	47,9	16,0	3,3	100,0	86,1	13,9
Comuna 13	100,0	25,1	44,7	24,1	6,1	100,0	89,3	10,7
Comuna 14	100,0	30,2	42,9	20,2	6,6	100,0	93,6	6,4
Comuna 15	100,0	38,5	40,9	18,4	2,1	100,0	88,7	11,3

/// 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: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - 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. 2do. trimestre de 2024

Departamentos	Precio promedio (unidad base)		Promedio Ciudad		
	(\$)	Variación interanual (%)	Precio por m ² (\$)	Tamaño (m ²)	Antigüedad (años)
1 ambiente	295.607	192,3	9.853,6	32	21
2 ambientes	398.094	187,9	9.258,0	42	32
3 ambientes	604.439	203,0	8.634,8	63	40

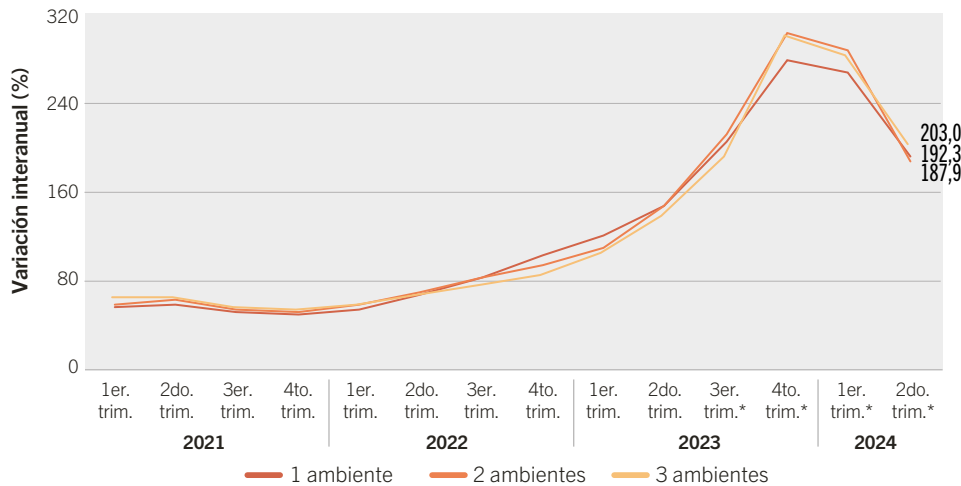
Nota: datos provisorios.

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: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - 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 2021/2do. trimestre de 2024

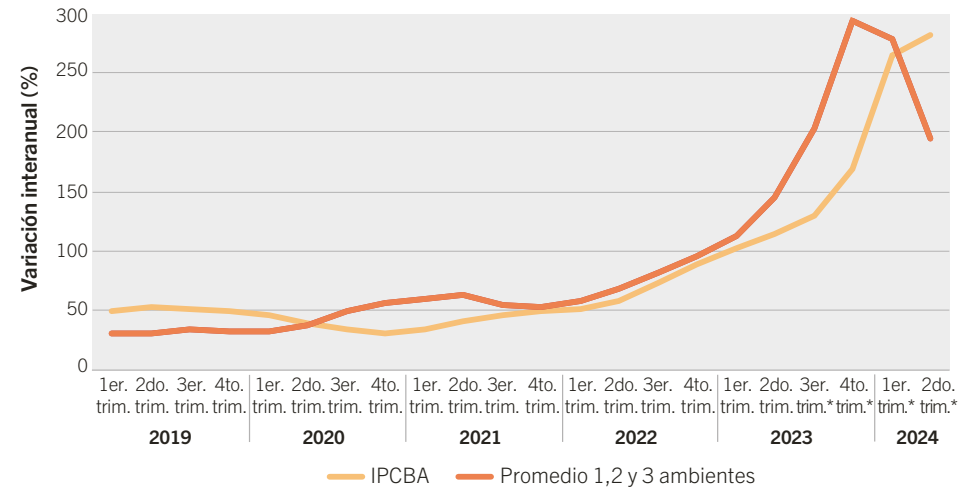


*Dato provisorio.

Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA) sobre la base de datos de Argenprop.

G.6

Variación porcentual interanual del precio promedio de publicación de departamentos en alquiler usados y del IPCBA. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2019/2do. trimestre de 2024



*Dato provisorio.

Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA) sobre la base de datos de IDECBA (IPCBA) y Argenprop.

C.3

Precio promedio de publicación (pesos) de departamentos en alquiler usados por barrio. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2024

Barrio	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes
Total	295.607	398.094	604.439
Almagro	293.105	378.087	613.527
Balvanera	271.715	355.479	498.285
Barracas	///	349.562	531.751
Belgrano	318.617	439.935	652.549
Boca	///	330.421	///
Boedo	270.597	355.997	524.832
Caballito	298.493	382.021	584.785
Chacarita	308.385	428.396	///
Coghlan	303.044	421.923	///

Continúa

C3

Conclusión

Barrio	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes
Colegiales	312.551	430.898	649.268
Constitución	257.896	317.712	487.338
Flores	262.184	351.885	531.584
Floresta	///	340.224	500.047
Liniers	255.521	///	473.261
Monte Castro	238.538	339.375	///
Montserrat	288.175	330.275	495.257
Núñez	324.263	448.799	666.313
Palermo	327.685	452.620	682.630
Parque Chacabuco	271.848	373.727	580.824
Parque Chas	287.875	///	///
Recoleta	317.042	417.649	643.136
Retiro	///	374.929	584.779
Saavedra	291.446	444.271	736.488
San Cristóbal	266.608	354.625	504.837
San Nicolás	264.581	351.626	520.912
San Telmo	319.539	350.499	591.258
Velez Sársfield	///	340.699	///
Villa Crespo	289.403	402.217	621.359
Villa del Parque	260.746	374.331	557.420
Villa Devoto	255.333	390.214	607.524
Villa Luro	///	375.737	///
Villa Ortúzar	278.508	397.218	///
Villa Pueyrredón	286.927	386.106	662.784
Villa Santa Rita	239.856	337.747	///
Villa Urquiza	290.084	415.802	636.770

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

Nota: datos provisorios.

Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - 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 (\$327.685) y luego en Núñez, en tanto que las publicaciones de Monte Castro (\$238.538) y Villa Santa Rita (\$239.856) presentaron los precios más accesibles del conjunto.

Para los 2 ambientes, la mayor valuación correspondió también a Palermo (\$452.620) seguido de barrios del corredor norte como Núñez, Saavedra y Belgrano. Por su parte, en Constitución (\$317.712) y Montserrat (\$330.275) se encontraron los montos medios más bajos.

Para los 3 ambientes, Saavedra (\$736.488) y nuevamente Palermo (\$682.630) se alzaron con los alquileres más costosos; en el otro extremo se posicionaron Liniers (\$473.261) y Constitución (\$487.338).

Precio de departamentos por comuna

C.4

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

Comuna	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes
Total	295.607	398.094	604.439
Comuna 1	283.558	355.582	557.331
Comuna 2	317.042	417.649	643.136
Comuna 3	270.472	355.297	499.327
Comuna 4	253.604	335.419	521.508
Comuna 5	288.956	374.405	599.377
Comuna 6	298.493	382.021	584.785
Comuna 7	265.344	359.154	541.468
Comuna 8	///	///	///
Comuna 9	240.987	315.581	483.150
Comuna 10	246.511	344.578	514.920
Comuna 11	255.872	369.072	567.551
Comuna 12	290.943	415.397	666.237
Comuna 13	319.118	440.374	655.311
Comuna 14	327.685	452.620	682.630
Comuna 15	290.989	401.621	622.685

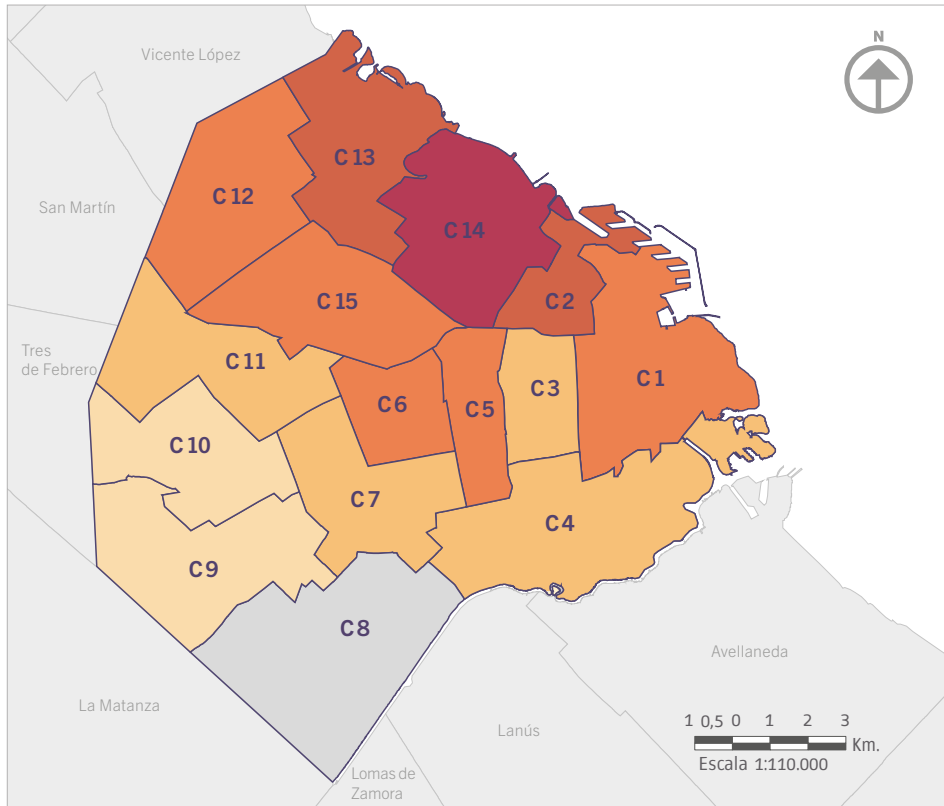
/// Dato que no corresponde presentar debido a la naturaleza de las cosas o del cálculo.

Nota: datos provisorios.

Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - 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. 2do. trimestre de 2024



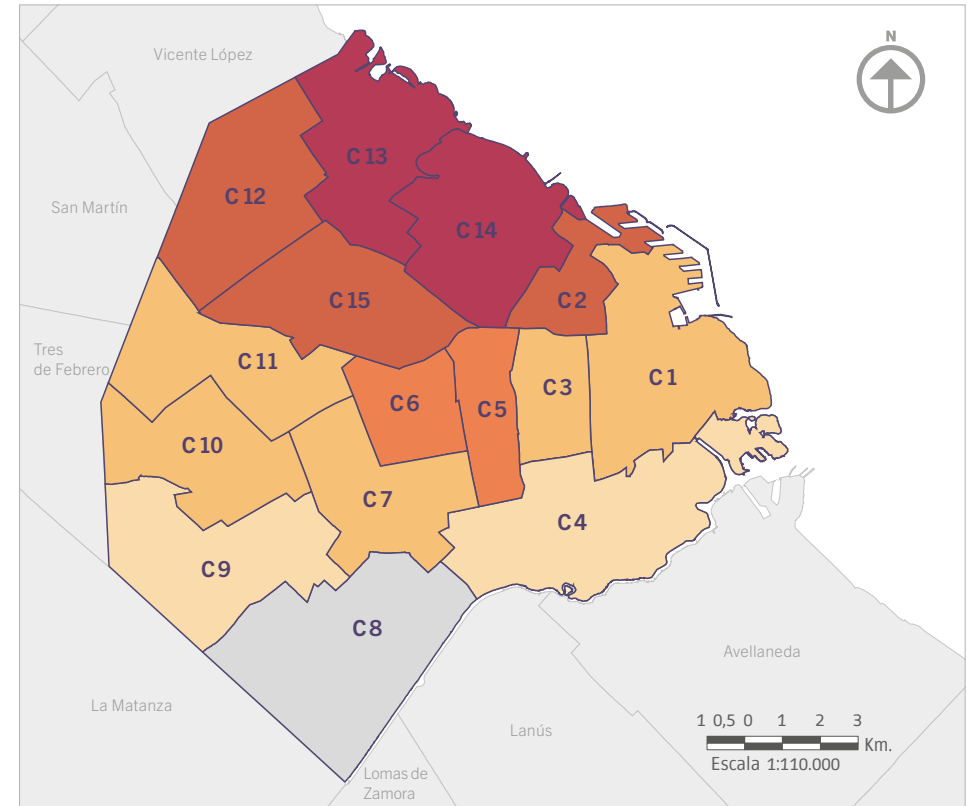
Precio promedio de un departamento de 1 ambiente usado (\$)

- No se calcula
- Hasta 249.999
- Entre 250.000 y 274.999
- Entre 275.000 y 299.999
- Entre 300.000 y 324.999
- 325.000 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: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - 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. 2do. trimestre de 2024



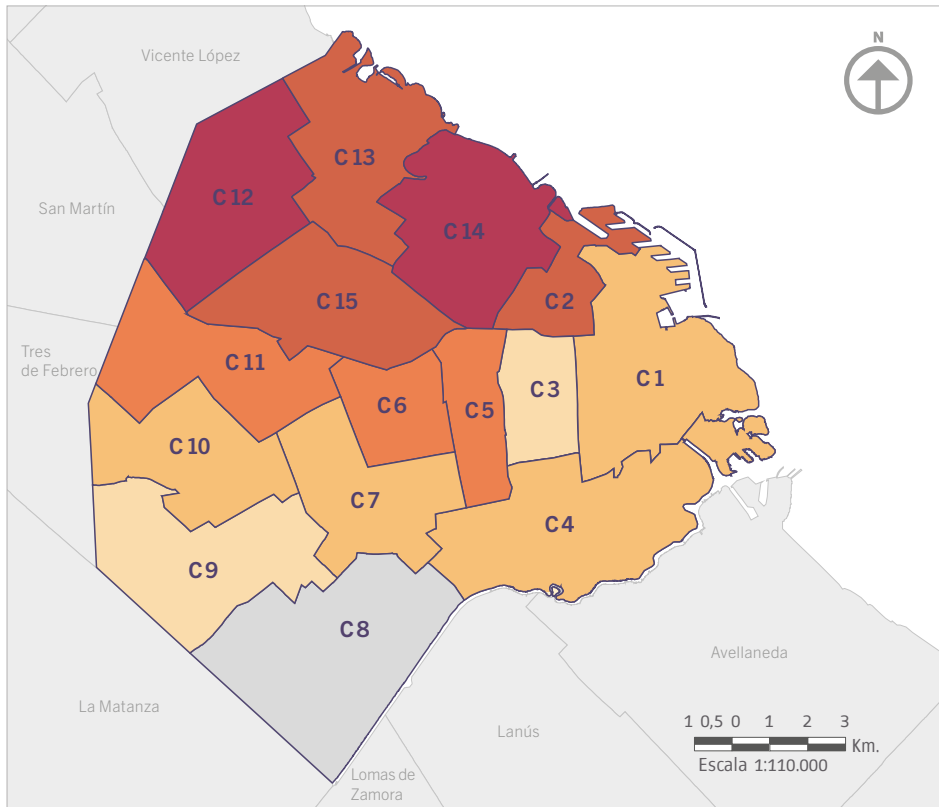
Precio promedio de un departamento de 2 ambientes usado (\$)

- No se calcula
- Hasta 339.999
- Entre 340.000 y 369.999
- Entre 370.000 y 399.999
- Entre 400.000 y 429.999
- 430.000 y más

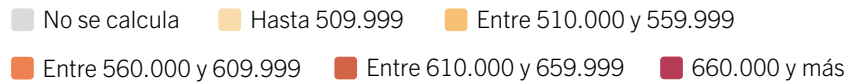
Nota: datos provisionarios.
 La categoría "No se calcula" refiere a dato que no corresponde presentar debido a la naturaleza de las cosas o del cálculo (la disponibilidad de registros de la Comuna 8 es inferior al mínimo requerido para su publicación).
Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - 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. 2do. trimestre de 2024



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



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: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - 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. 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 alquileres procesada mensualmente y permite mantener actualizada la superficie de las unidades base; la misma se encuentra disponible en el [Banco de Datos](#).