

Dinámica del mercado de alquiler de departamentos.

Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2024

Informe de resultados | 1904



Dinámica del mercado de alquiler de departamentos. Ciudad de Buenos Aires. 3er. 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 3er. trimestre de 2024 —último dato disponible, de carácter provisorio—.

Principales resultados

En el 3er. trimestre se observó un aumento interanual en el precio publicado del metro cuadrado en alquiler de departamentos usados que promedió 117,6% para los monoambientes, 113,5% para las unidades de 2 ambientes y 134,8% para los departamentos de 3 ambientes. Las valuaciones promedio de las unidades base alcanzaron \$330.806 (1 ambiente), \$447.091 (2 ambientes) y \$685.539 (3 ambientes). De este modo, la desaceleración en la trayectoria interanual de los alquileres alcanzó su tercer trimestre contiguo —después de más de dos años de intenso crecimiento— y se dio a distintos ritmos según el tipo de unidad (-74,7 puntos porcentuales —p.p.— respecto del trimestre previo para 1 ambiente, -74,4 p.p. para 2 ambientes y -68,2 p.p., en el caso de 3 ambientes). Las subas intertrimestrales, por su parte, oscilaron entre 11,9% y 13,4% y se situaron por encima de los registros del período anterior (6,7% al 7,9%).

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 julio/septiembre, alcanzó un 240,6% en términos interanuales. Esta situación se verifica por segundo trimestre consecutivo luego de 15 parciales continuados donde el IPCBA creció por debajo del aumento de los alquileres.

En el período, el conjunto de publicaciones de alquiler en pesos retrocedió 9,6% respecto del récord del trimestre anterior aunque se mantuvo en valores muy

elevados para los parámetros medios de la serie. A modo de ejemplo, el *stock* de avisos del período superó en un 65% al promedio trimestral de 2017/2019; respecto de volumen del mismo período de 2023 —mínimo histórico con apenas 1.000 publicaciones—, la oferta se septuplicó¹.

La dinámica de crecimiento de las publicaciones de alquiler siguió presentándose en mayor medida a menor tamaño de unidad; es así que los monoambientes ofertados crecieron más de 8 veces en la comparación interanual y, junto a los 2 ambientes, superaron la suba del promedio para la Ciudad. Por el contrario, las unidades grandes —de 4 y 5 ambientes— redujeron fuertemente su incidencia en el total de avisos publicados. En términos de distribución en el territorio, se mantiene la tendencia observada en los tres meses anteriores: la recuperación de la oferta mantiene un sesgo claro a favor de las comunas del corredor Norte. Entre julio y septiembre, únicamente cinco comunas aumentaron su participación en el total y las del norte registraron los mayores crecimientos (+4,3 p.p. para las comunas 13 y 14, y +1,2 p.p. para la 2). Se trató asimismo de las más importantes por cantidad de publicaciones; entre las tres explicaron 4 de cada 10 departamentos ofrecidos en alquiler en el trimestre. Por el contrario, las Comunas 7, 9, 10 y 4 sobresalieron con los mayores descensos relativos dentro del conjunto total de unidades publicadas.

Por último, la proporción de departamentos ofertados en dólares estadounidenses se aproximó al tercio del *stock* total. Evaluado en contexto, se trata de una proporción similar al promedio de los últimos tres parciales y significativamente por debajo del 66,5% máximo que representó un año atrás².

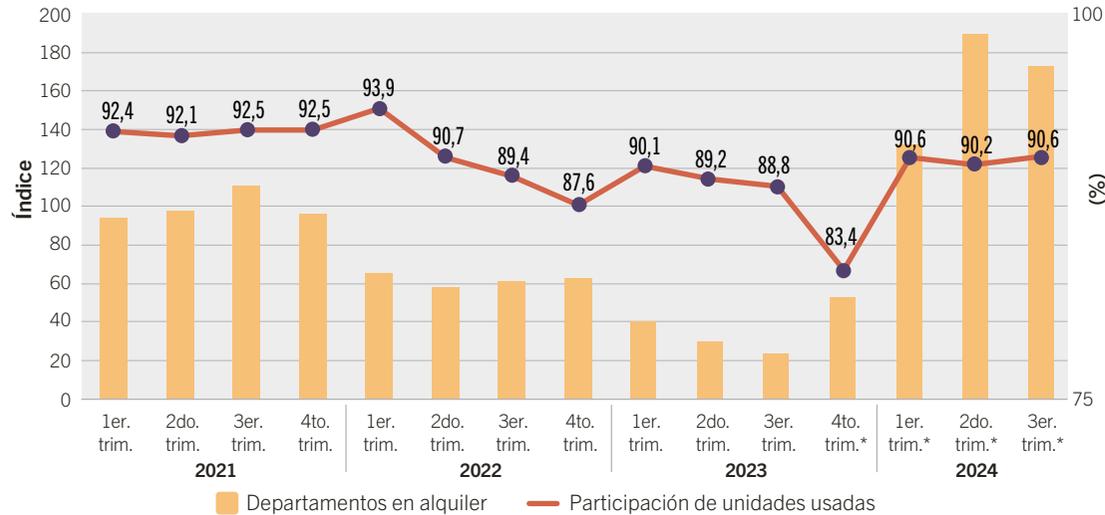
1 La recuperación de las publicaciones tras la derogación de la ley de alquileres a fines de diciembre de 2023 toma especial relevancia por su velocidad e intensidad. Cabe recordar que el mercado estuvo caracterizado por dos años de ofertas escasísimas, en 2022/2023.

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

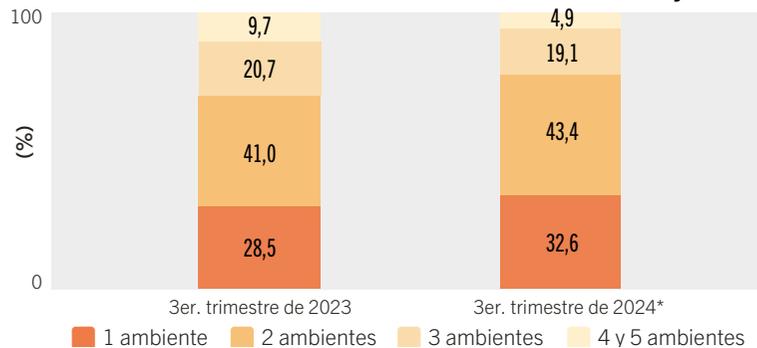
Departamentos publicados en alquiler (índice base 2018=100) y participación porcentual de unidades usadas. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2021/ 3er. trimestre de 2024



*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

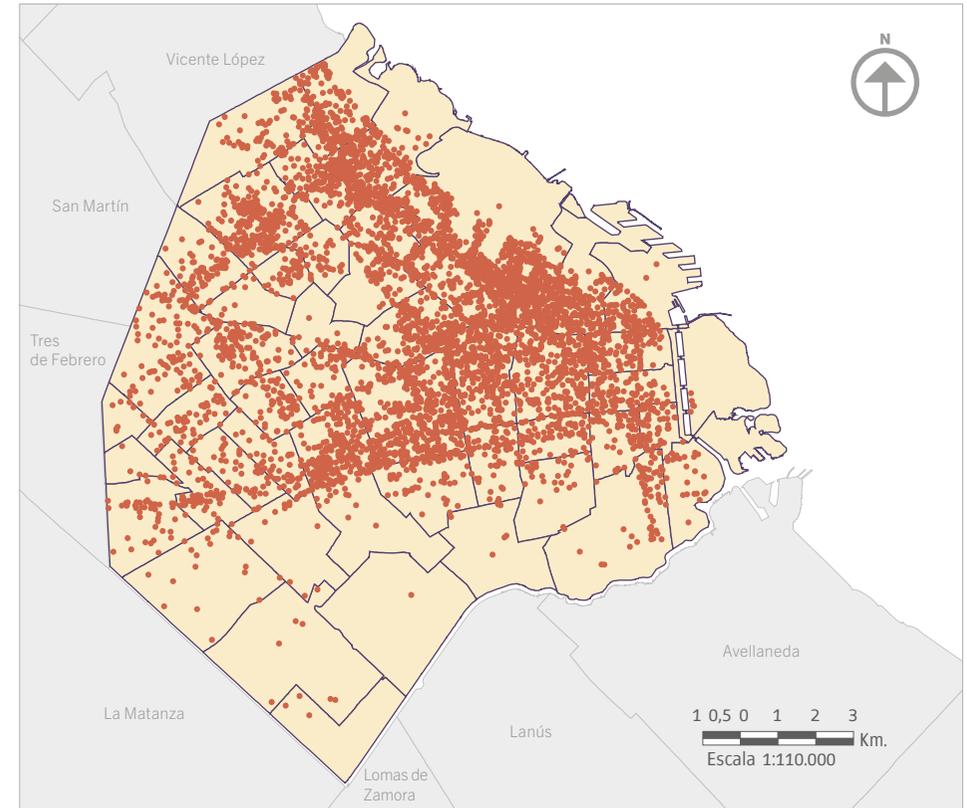
Distribución porcentual de departamentos publicados en alquiler por cantidad de ambientes. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre. Años 2023 y 2024



*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

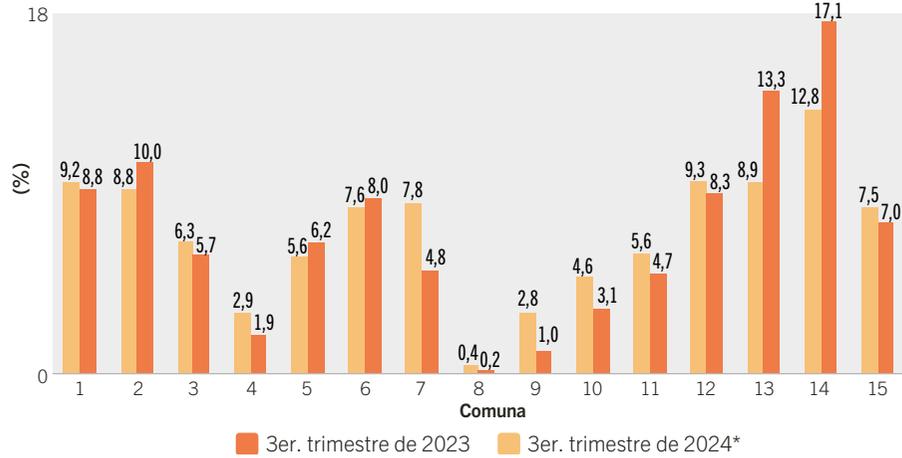
Distribución de departamentos publicados en alquiler. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2024



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

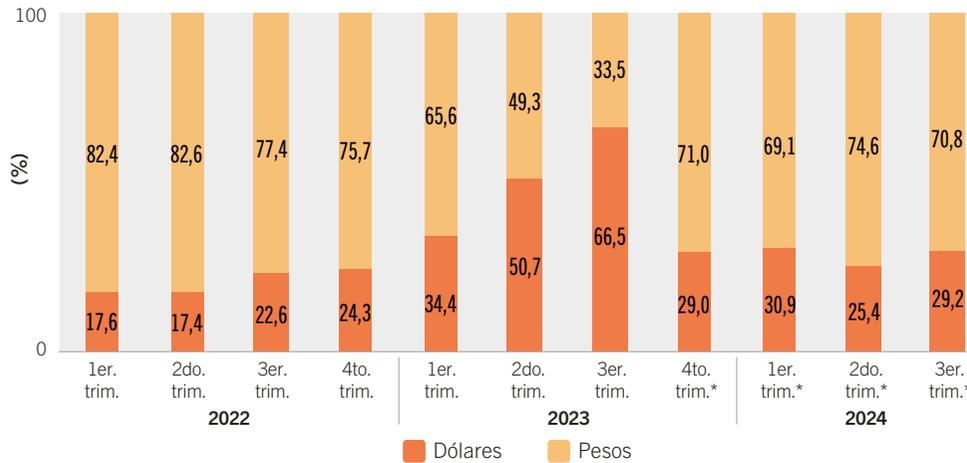
Participación porcentual de departamentos publicados en alquiler por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre. Años 2023 y 2024



*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 2022/3er. 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. 3er. trimestre de 2024

Comuna	Total	1 amb.	2 amb.	3 amb.	4 y 5 amb.	Total	Usados	A estrenar
Total	100,0	32,6	43,4	19,1	4,9	100,0	90,6	9,4
Comuna 1	100,0	34,7	40,4	19,3	5,6	100,0	91,9	8,1
Comuna 2	100,0	31,0	40,1	21,5	7,4	100,0	94,7	5,3
Comuna 3	100,0	29,7	41,3	24,2	4,8	100,0	90,5	9,5
Comuna 4	100,0	28,8	39,9	24,2	7,2	100,0	88,9	11,1
Comuna 5	100,0	32,8	42,6	20,9	3,7	100,0	89,9	10,1
Comuna 6	100,0	26,0	46,4	22,5	5,0	100,0	93,5	6,5
Comuna 7	100,0	27,9	47,0	20,6	4,6	100,0	89,3	10,7
Comuna 8	100,0	///	///	///	///	100,0	///	///
Comuna 9	100,0	28,9	39,8	26,5	4,8	100,0	92,8	7,2
Comuna 10	100,0	27,9	48,4	18,2	5,4	100,0	85,7	14,3
Comuna 11	100,0	32,7	43,9	19,1	4,3	100,0	85,2	14,8
Comuna 12	100,0	37,7	47,2	12,9	2,2	100,0	87,5	12,5
Comuna 13	100,0	31,4	42,9	20,1	5,7	100,0	89,3	10,7
Comuna 14	100,0	33,8	44,2	17,4	4,6	100,0	93,2	6,8
Comuna 15	100,0	42,7	42,2	12,2	3,0	100,0	87,3	12,7

/// 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: 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. 3er. trimestre de 2024

Departamentos	Precio promedio (unidad base)		Promedio Ciudad		
	(\$)	Variación interanual (%)	Precio por m ² (\$)	Tamaño (m ²)	Antigüedad (años)
1 ambiente	330.806	117,6	11.026,9	32	21
2 ambientes	447.091	113,5	10.397,5	42	33
3 ambientes	685.539	134,8	9.793,4	63	41

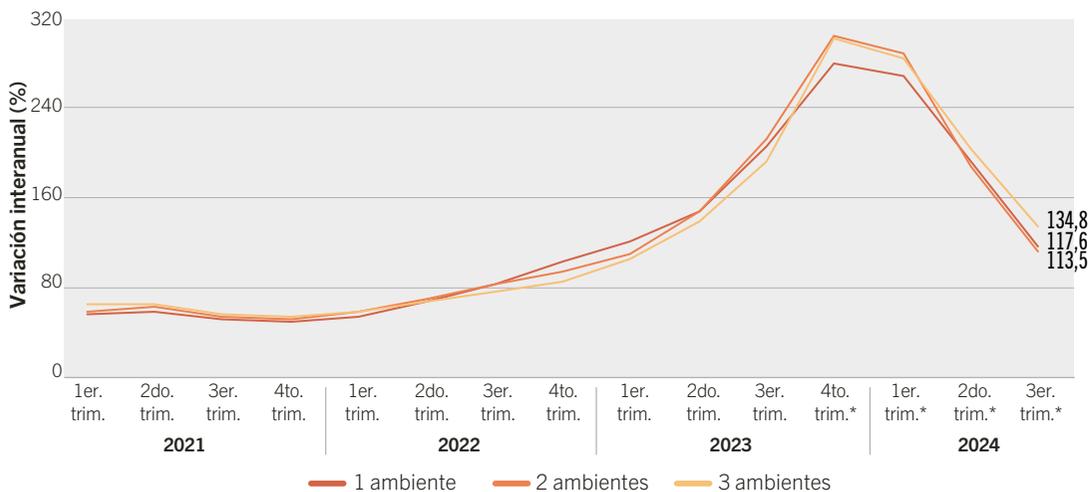
Nota: datos provisorios.

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: 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 2021/3er. trimestre de 2024

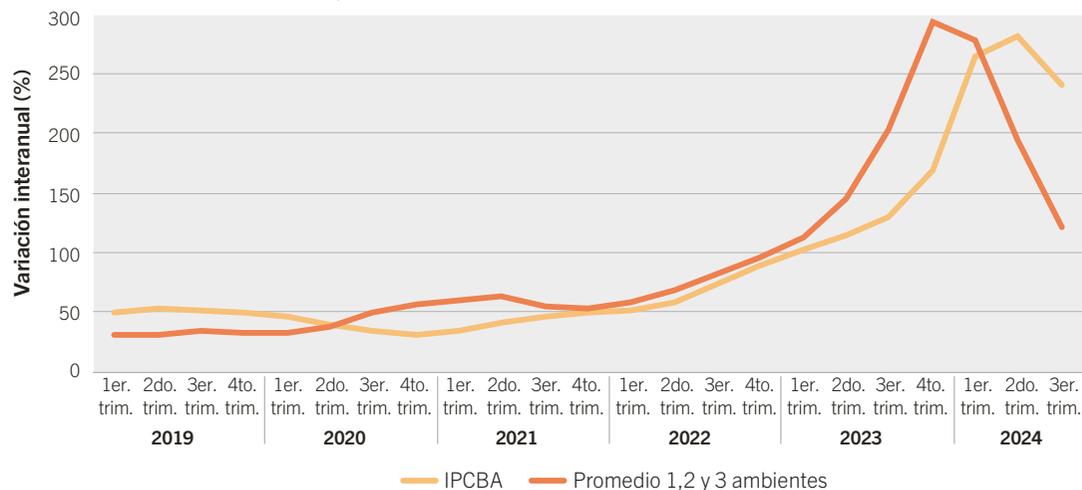


*Dato provisorio.

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 2019/3er. 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. 3er. trimestre de 2024

Barrio	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes
Total	330.806	447.091	685.539
Almagro	320.702	432.291	675.882
Balvanera	306.853	411.774	593.088
Barracas	///	405.013	643.053
Belgrano	360.504	469.943	738.343
Boedo	303.383	412.290	///
Caballito	323.326	428.113	656.552
Chacarita	348.170	488.897	///
Coghlan	348.852	491.429	///
Colegiales	345.186	479.507	753.077

Continúa

C3

Conclusión

Barrio	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes
Constitución	288.470	376.250	///
Flores	285.666	393.923	637.140
Floresta	///	380.417	///
Monte Castro	///	388.373	///
Montserrat	302.204	380.690	661.884
Núñez	353.460	501.373	801.258
Palermo	363.800	488.830	756.775
Parque Chacabuco	343.548	429.673	715.746
Parque Chas	321.372	///	///
Recoleta	341.100	461.101	714.518
Retiro	342.254	440.049	655.428
Saavedra	328.837	457.260	///
San Cristóbal	308.422	398.790	607.584
San Nicolás	306.840	392.757	592.633
San Telmo	336.115	426.817	581.164
Vélez Sarsfield	///	381.788	///
Villa Crespo	332.969	450.262	686.045
Villa del Parque	308.785	403.169	581.226
Villa Devoto	324.496	437.400	689.698
Villa Gral. Mitre	///	389.474	///
Villa Luro	///	414.334	///
Villa Ortúzar	336.935	427.809	///
Villa Pueyrredón	288.778	452.451	///
Villa Santa Rita	300.733	395.866	///
Villa Urquiza	324.908	497.152	786.716

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

Nota: datos provisionales.

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 (\$363.800) y Belgrano (\$360.504), en tanto que las publicaciones de Flores (\$285.666) y Constitución (\$288.470) presentaron los precios más accesibles del conjunto.

Para los 2 ambientes, la mayor valuación correspondió a Núñez (\$501.373) seguido de Villa Urquiza (\$497.152). Por su parte, en Constitución (\$376.250) y Floresta (\$380.417) se encontraron los montos medios más bajos.

Para los 3 ambientes, también Núñez y Villa Urquiza se alzaron con los alquileres más costosos (\$801.258 y \$786.716, respectivamente), seguidos de Palermo (\$682.630); en el otro extremo se posicionaron San Telmo (\$581.164) y Villa del Parque (\$581.226).

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 2024

Comuna	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes
Total	330.806	447.091	685.539
Comuna 1	311.957	410.724	619.695
Comuna 2	341.100	461.101	714.518
Comuna 3	307.365	408.856	595.751
Comuna 4	278.715	396.682	632.391
Comuna 5	317.298	428.928	669.609
Comuna 6	323.326	428.113	656.552
Comuna 7	299.231	404.393	658.744
Comuna 8	///	///	///
Comuna 9	249.629	377.743	572.917
Comuna 10	288.325	389.167	606.015
Comuna 11	311.123	410.870	629.295
Comuna 12	322.708	486.482	778.145
Comuna 13	355.295	479.818	753.664
Comuna 14	363.800	488.830	756.775
Comuna 15	336.376	454.349	651.932

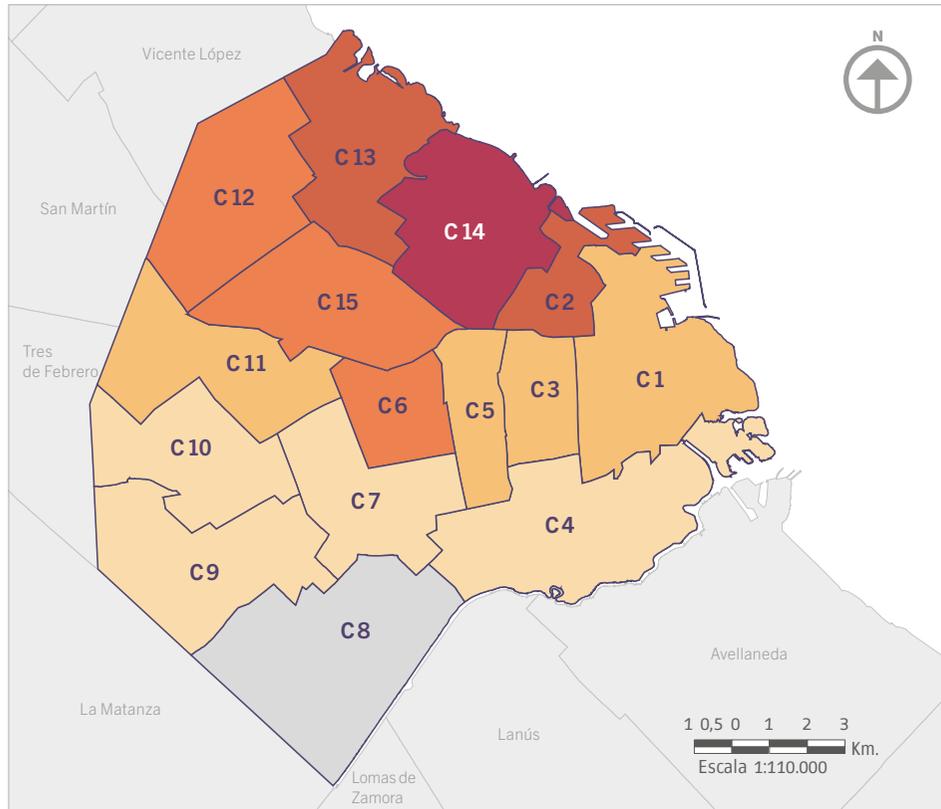
/// Dato que no corresponde presentar debido a la naturaleza de las cosas o del cálculo.

Nota: datos provisionales.

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. 3er. trimestre de 2024



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

- No se calcula
- Hasta 299.999
- Entre 300.000 y 319.999
- Entre 320.000 y 339.999
- Entre 340.000 y 359.999
- 360.000 y más

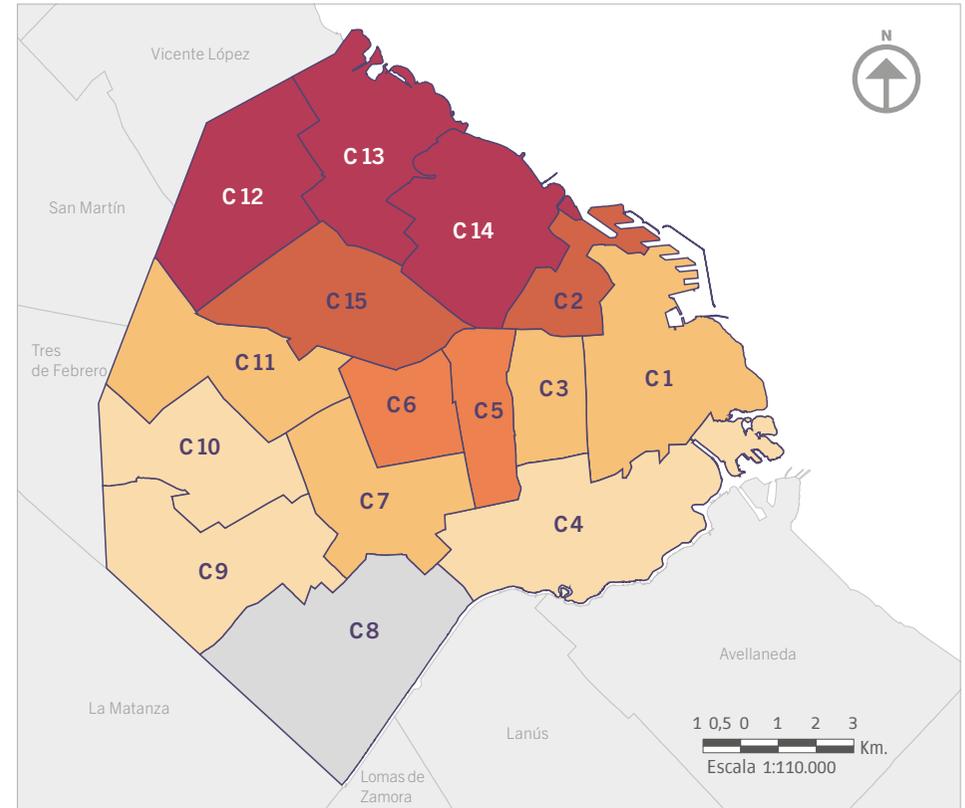
Nota: datos provisionarios.

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. 3er. trimestre de 2024



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

- No se calcula
- Hasta 399.999
- Entre 400.000 y 424.999
- Entre 425.000 y 449.999
- Entre 450.000 y 474.999
- 475.000 y más

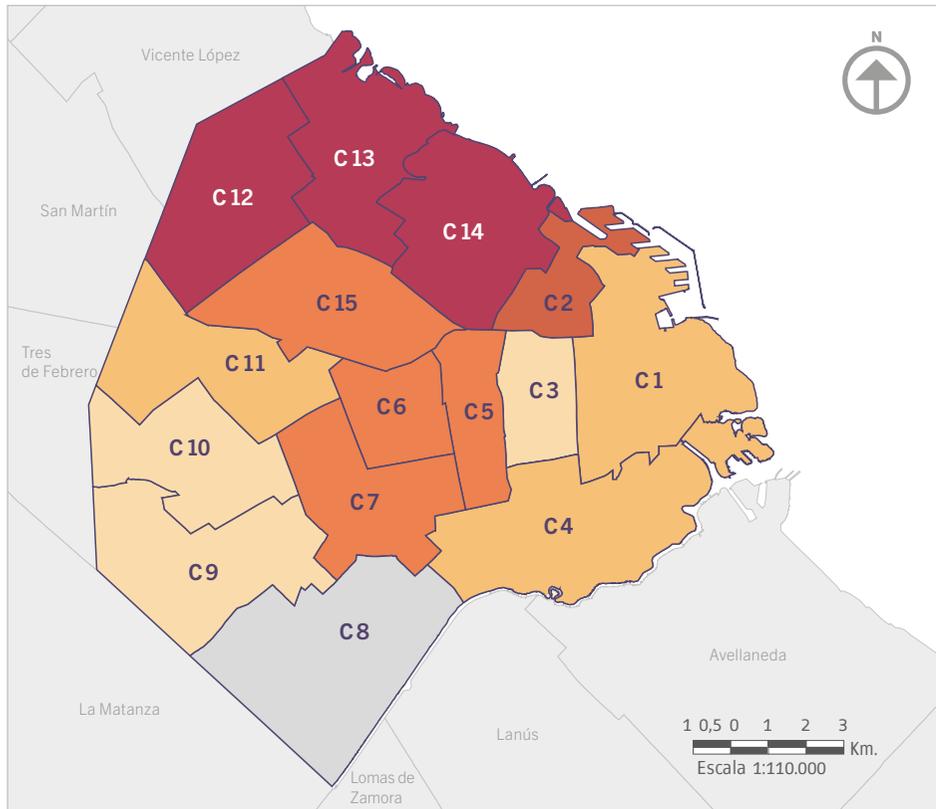
Nota: datos provisionarios.

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. 3er. 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*. 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](#).

Fecha de publicación: 13/11/2024

Para más información estadística podés seguirnos en nuestras redes,
visitarnos en nuestra web o consultarnos por mail.