

Dinámica del mercado de alquiler de departamentos.

Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2025

Informe
de resultados

| 1989



Dinámica del mercado de alquiler de departamentos. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2025

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 2025 —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 37,4% para los monoambientes, 38,3% para las unidades de 2 ambientes y 37,1% para los departamentos de 3 ambientes. Las valuaciones promedio de las unidades base alcanzaron \$454.388 (1 ambiente), \$618.452 (2 ambientes) y \$939.565 (3 ambientes).

De este modo, vuelve a observarse una tendencia a la desaceleración de la marcha ascendente de los precios de publicación, con variaciones interanuales que se ubicaron por debajo de las registradas en el parcial previo. Las brechas por ambiente alcanzaron -8,3 puntos porcentuales —p.p.— para los 2 ambientes, -7,6 p.p. para los monoambientes y -7,0 p.p., en el caso de los 3. Cabe recordar que el 2do. trimestre había mostrado dinámicas interanuales estables respecto de los registros de enero/marzo de 2025. Por su parte, las subas intertrimestrales oscilaron entre 5,9% y 7,9% y fueron las más bajas computadas desde el inicio de la pandemia, al menos para el conjunto de unidades más pequeñas —hasta 1 dormitorio—.

El incremento medio del valor de publicación de los alquileres de departamentos usados fue casi idéntico a la variación estimada por el Índice de Precios al Consumidor de la Ciudad de Buenos Aires (IPCBA): 37,6% de los alquileres *versus* 37,7% de IPCBA¹. En términos históricos, se trata de la menor diferencia entre ambas variables. Cabe recordar que desde 2020 hasta 2024, la tendencia fue de mayor valoración de los alquileres la cual se revierte desde el 2do. cuarto de ese año con dinámicas superiores

por parte del IPCBA. Una correspondencia casi total entre ambas variables no se registraba desde hace un lustro.

En el período, el conjunto de publicaciones de alquiler en pesos continuó en aumento y se constituyó en el *stock* más grande registrado desde al menos 10 años cuando comenzó la medición. Superó por 4,4% al volumen de publicaciones del trimestre anterior y por 24,0% al registro del mismo período de 2024. Como referencia, la oferta de avisos publicados en julio/septiembre de 2025 fue el doble del promedio trimestral del trienio 2017/2019 y casi 6 veces la de 2023.

Al comparar la composición de las unidades se destaca un leve crecimiento de la oferta de departamentos muy pequeños, con un tercio del total publicado para los monoambientes y una ganancia de participación en la comparación interanual de +0,7 p.p. Por el contrario, los 2 y 3 ambientes redujeron su peso, con la variación relativa más importante en manos de los 2 ambientes (-1,1 p.p.). La incidencia de las unidades de 4 y 5 ambientes, si bien mínimamente en ascenso, se caracteriza por su escasa relevancia con menos de 6 de cada 100 publicaciones en este parcial. Como característica saliente en términos de distribución en el territorio, se observa una menor concentración: las 4 primeras comunas en volumen de oferta representaron 47,2% de los avisos; un año atrás, la participación de este conjunto fue 1,9 p.p. mayor. El aumento relativo de departamentos publicados más importante se verificó en la Comuna 1, seguida de la 11; por el contrario, el descenso más pronunciado se computó en la Comuna 14, seguida de la 13.

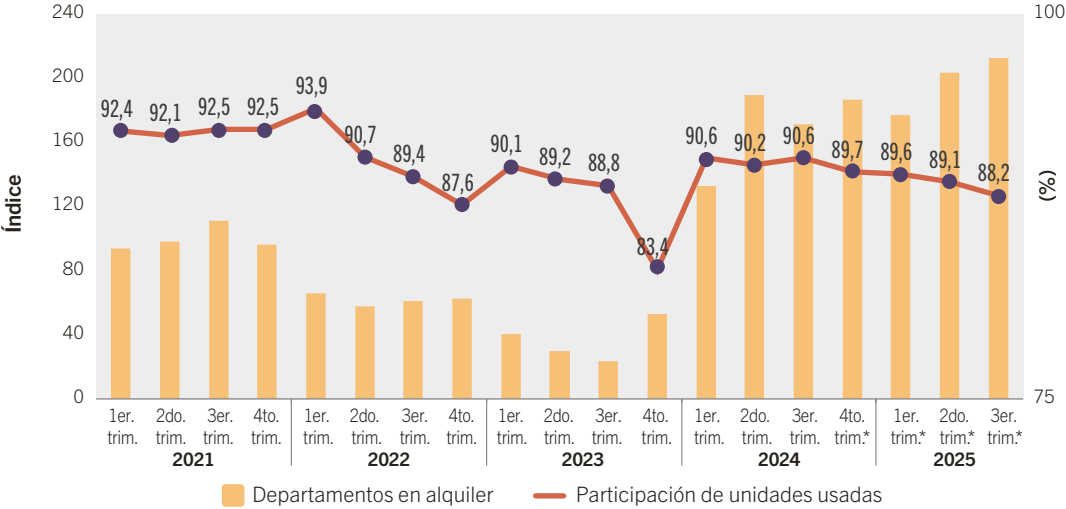
Por último, si se analizan globalmente las unidades ofrecidas tanto en pesos como en dólares, las primeras explicaron poco menos de 8 de cada 10 avisos disponibles. Se trata de un porcentaje similar al promedio de los últimos 6 trimestres, algo menor al del inmediato anterior y significativamente mayor al 33,5% mínimo que alcanzó en julio/septiembre de 2023².

¹ La variación interanual de los alquileres corresponde al promedio simple de 1, 2 y 3 ambientes; para IPCBA, se trata de variación interanual promedio de julio/septiembre.

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.

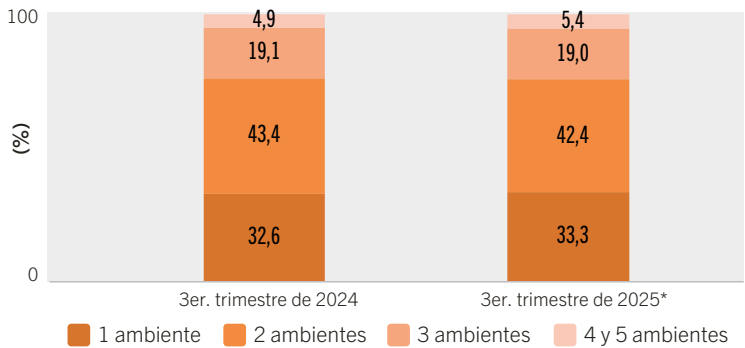
Caracterización de la oferta de departamentos

G.1 Departamentos publicados en alquiler (índice base 2018=100) y participación porcentual de unidades usadas. 1er. trimestre de 2021/3er. trimestre de 2025



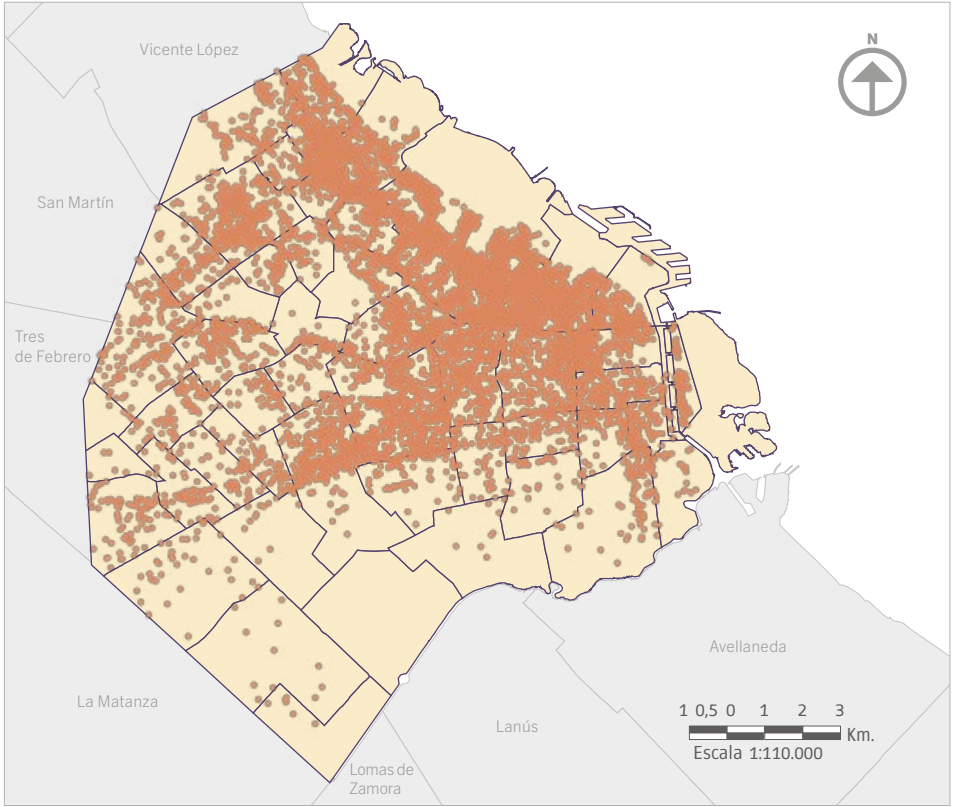
*Dato provisorio.
Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA) sobre la base de datos de Argenprop.

G.2 Distribución porcentual de departamentos publicados en alquiler por cantidad de ambientes. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre. Años 2024 y 2025



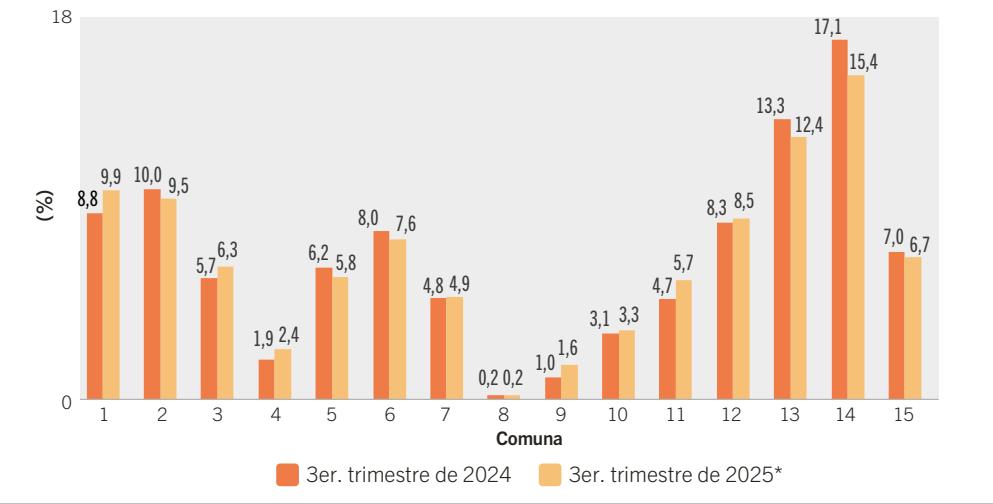
*Dato provisorio.
La suma de los valores parciales puede diferir del total por procedimientos de redondeo.
Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA) sobre la base de datos de Argenprop.

M.1 Distribución de departamentos publicados en alquiler. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2025



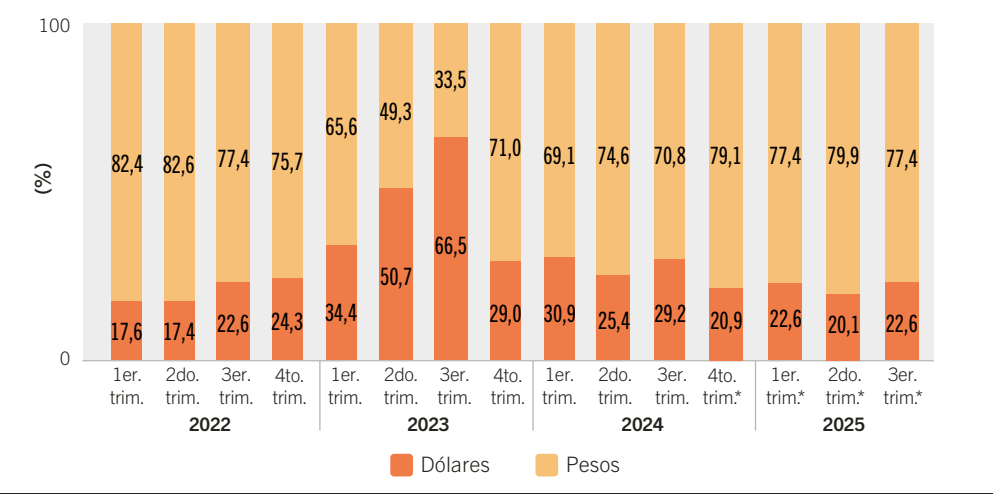
Nota: cada punto puede representar un departamento, departamentos muy próximos, o bien un edificio con más de un departamento en alquiler.
Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA) sobre la base de datos de Argenprop, datos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

G.3 Participación porcentual de departamentos publicados en alquiler por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre. Años 2024 y 2025



*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 2025



*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 2025

Comuna	Total	1 amb.	2 amb.	3 amb.	4 y 5 amb.	Total	Usados	A estrenar
	(%)							
Total	100,0	33,3	42,4	19,0	5,4	100,0	88,2	11,8
Comuna 1	100,0	42,4	37,4	14,8	5,4	100,0	89,3	10,7
Comuna 2	100,0	34,0	38,5	19,5	8,0	100,0	90,1	9,9
Comuna 3	100,0	39,7	34,4	20,6	5,3	100,0	85,1	14,9
Comuna 4	100,0	22,2	43,2	26,3	8,2	100,0	87,7	12,3
Comuna 5	100,0	32,3	43,2	19,1	5,4	100,0	87,3	12,7
Comuna 6	100,0	24,3	48,6	21,9	5,2	100,0	89,5	10,5
Comuna 7	100,0	28,9	41,8	22,5	6,8	100,0	90,0	10,0
Comuna 8	100,0	///	///	///	///	100,0	///	///
Comuna 9	100,0	26,8	48,8	20,1	4,3	100,0	80,5	19,5
Comuna 10	100,0	28,1	39,5	27,5	4,8	100,0	87,7	12,3
Comuna 11	100,0	31,6	44,0	20,4	4,0	100,0	81,5	18,5
Comuna 12	100,0	35,0	46,9	14,9	3,3	100,0	86,7	13,3
Comuna 13	100,0	28,8	44,2	20,5	6,5	100,0	90,4	9,6
Comuna 14	100,0	33,2	45,3	16,6	5,0	100,0	91,5	8,5
Comuna 15	100,0	43,3	37,8	15,4	3,5	100,0	82,7	17,3

///Dato que no corresponde presentar debido a la naturaleza de las cosas o del cálculo.
Nota: 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, datos provisorios.

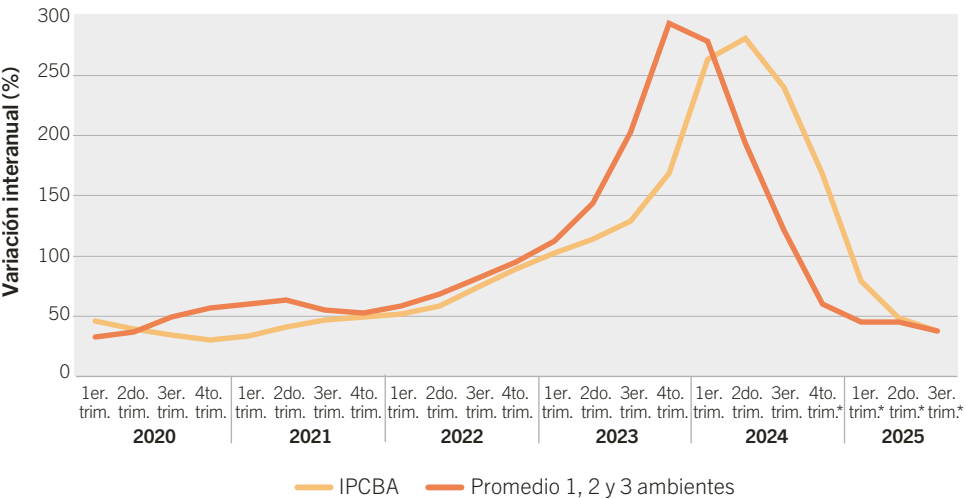
Precio de departamentos por barrio

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 2025

Departamentos	Precio promedio (unidad base)		Promedio Ciudad		
	(\$)	Variación interanual (%)	Precio por m² (\$)	Tamaño (m²)	Antigüedad (años)
1 ambiente	454.388	37,4	15.146	32	23
2 ambientes	618.452	38,3	14.383	41	34
3 ambientes	939.565	37,1	13.422	63	40

Nota: 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, datos provisorios.

G.5 Variación porcentual interanual del precio promedio de publicación de departamentos en alquiler usados y del IPCBA. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2020/3er. trimestre de 2025



*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 2025

Barrio	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes
Total	454.388	618.452	939.565
Almagro	451.433	597.298	918.841
Balvanera	405.134	554.379	803.412
Barracas	///	551.894	858.465
Belgrano	508.881	663.206	1.014.037
Boedo	414.016	589.925	///
Caballito	453.035	612.463	979.764
Chacarita	467.999	642.299	///
Coghlan	///	685.829	///
Colegiales	482.564	617.654	978.999
Constitución	411.607	549.377	///
Flores	418.243	545.310	879.817
Floresta	401.053	526.546	///
Liniers	///	584.392	///
Monte Castro	415.388	597.825	///
Montserrat	420.193	551.064	757.963
Núñez	495.716	710.560	1.127.912
Palermo	491.732	678.281	1.046.856
Parque Chacabuco	440.265	608.826	900.616
Recoleta	466.873	633.739	931.854
Retiro	442.051	574.407	854.611
Saavedra	494.163	673.741	1.105.715
San Cristóbal	401.909	542.045	858.543
San Nicolás	431.199	539.809	713.713
San Telmo	437.346	543.586	///
Vélez Sársfield	///	517.808	///
Villa Crespo	461.684	633.670	887.599
Parque Chas	429.509	///	///
Villa del Parque	455.711	569.005	986.813
Villa Devoto	428.281	613.864	1.035.668
Villa Gral. Mitre	///	550.609	///
Villa Luro	///	611.671	884.137
Villa Ortúzar	437.282	697.495	///
Villa Pueyrredón	426.423	607.411	///
Villa Santa Rita	///	560.907	///
Villa Urquiza	445.771	662.274	1.016.528

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

En lo que respecta a los precios de alquileres por barrio, los monoambientes de mayor valor se observaron en Belgrano (\$508.881), Núñez y Saavedra (\$495.716, \$494.163), en tanto que las publicaciones de Floresta (\$401.053) y San Cristóbal (\$401.909) presentaron los precios más accesibles del conjunto.

Para los 2 ambientes, la mayor valuación correspondió a Núñez (\$710.560) seguido de Villa Ortúzar (\$697.495). Por su parte, en Vélez Sársfield (\$517.808) y Floresta (\$526.546) se encontraron los montos medios más bajos.

Para los 3 ambientes, también Núñez (\$1.127.912) alcanzó los alquileres más costosos, seguido de Saavedra (\$1.105.715); en el otro extremo, se posicionaron San Nicolás (\$713.713) y Montserrat (\$757.963).

Precio de departamentos por comuna

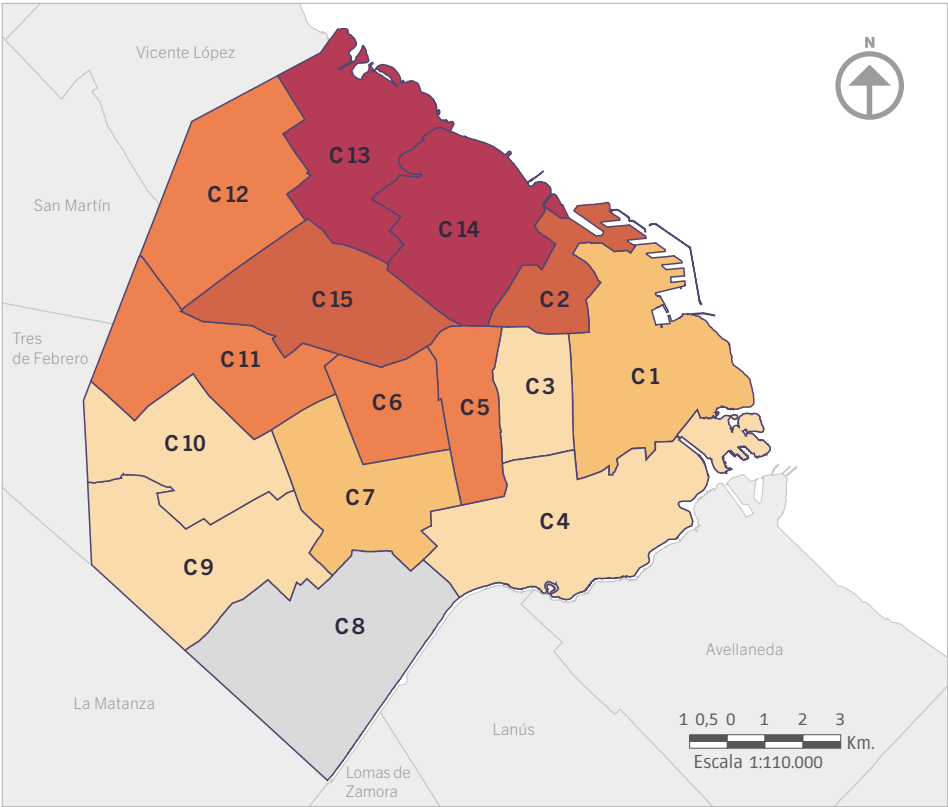
C.4 Precio promedio de publicación (pesos) de departamentos en alquiler usados por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2025

Comuna	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes
Total	454.388	618.452	939.565
Comuna 1	430.421	560.368	796.537
Comuna 2	466.873	633.739	931.854
Comuna 3	404.440	551.143	814.965
Comuna 4	422.664	539.097	836.631
Comuna 5	444.870	595.667	904.662
Comuna 6	453.035	612.463	979.764
Comuna 7	427.411	562.577	886.766
Comuna 8	///	///	///
Comuna 9	421.054	586.536	870.051
Comuna 10	400.244	565.346	874.299
Comuna 11	440.138	582.717	991.354
Comuna 12	450.279	658.904	1.041.313
Comuna 13	499.922	665.960	1.030.471
Comuna 14	491.732	678.281	1.046.856
Comuna 15	455.262	646.149	933.089

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

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, datos provisorios.

M.2 Precio promedio de publicación (pesos) de departamentos en alquiler de 1 ambiente usados por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2025



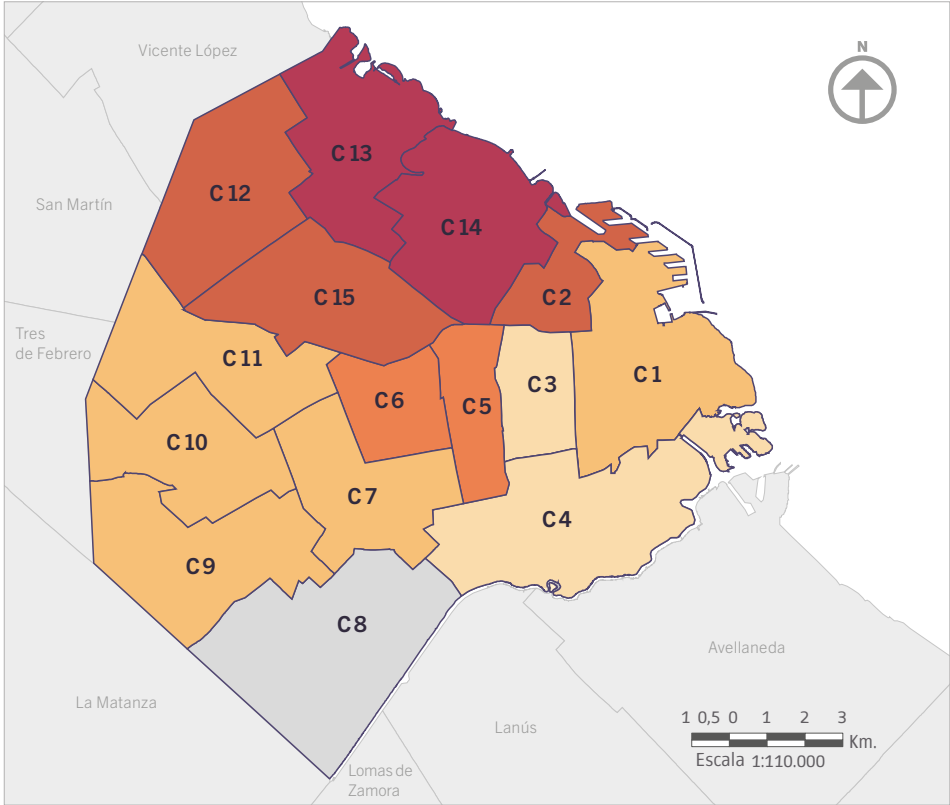
Precio promedio de un departamento de 1 ambiente usado (\$)

- No se calcula
- Hasta 424.999
- Entre 425.000 y 439.999
- Entre 440.000 y 454.999
- Entre 455.000 y 469.999
- 470.000 y más

Nota: 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, datos provisorios.

M.3 Precio promedio de publicación (pesos) de departamentos en alquiler de 2 ambientes usados por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2025

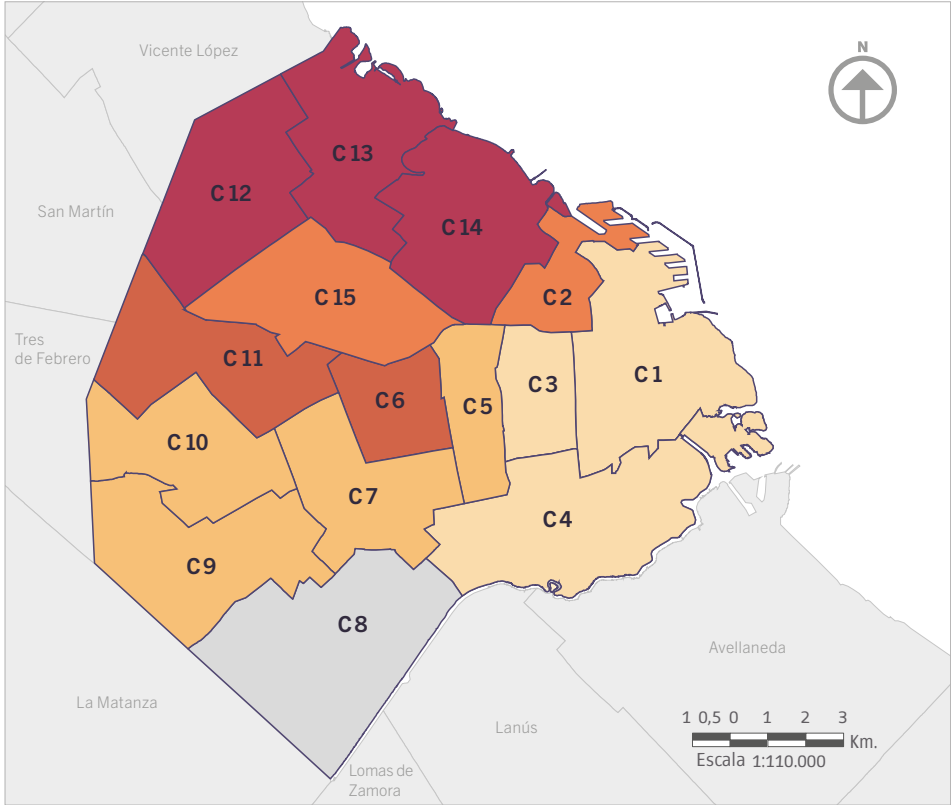


Precio promedio de un departamento de 2 ambientes usado (\$)

- No se calcula
- Hasta 559.999
- Entre 560.000 y 594.999
- Entre 595.000 y 629.999
- Entre 630.000 y 664.999
- 665.000 y más

Nota: 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*, datos provisorios.

M.4 Precio promedio de publicación (pesos) de departamentos en alquiler de 3 ambientes usados por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2025



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

- No se calcula
- Hasta 849.999
- Entre 850.000 y 909.999
- Entre 910.000 y 969.999
- Entre 970.000 y 1.029.999
- 1.030.000 y más

Nota: 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*, datos provisorios.

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](#).

