

3° Informe sobre el mercado de alquileres en el partido de La Plata

Primer trimestre de 2025

Abril 2025

Subsecretaría de
Atención e Inquilinos

Secretaría
de Gobierno



MUNICIPALIDAD
DE LA PLATA



Autoridades

MUNICIPALIDAD DE LA PLATA

Julio Alak
Intendente

Guillermo H. Cara
Secretario de Gobierno

Ulises Bosia
**Subsecretario de
Atención a Inquilinos**

Javier Castro
**Director General de Asesoramiento y
Acompañamiento a Inquilinos**

Luciana Gandara
Directora de Atención a Inquilinos

■ ELABORACIÓN DEL INFORME

Ulises Bosia
Javier Castro

Colaboración:

**Instituto Bonaerense para
el Desarrollo y la Igualdad**



INDICE

Resumen ejecutivo	4
Introducción	5
Aspectos metodológicos	6
Oferta	7
Precios	8
Alquileres versus ingresos de los hogares	12
Moneda	14
Bibliografía	15

Resumen ejecutivo

El presente es el tercer informe elaborado por el equipo de trabajo, en el cual se obtuvieron los siguientes resultados principales:

- La oferta relevada sigue mostrando un alto predominio de los avisos de departamentos de 2 ambientes 49,7%. Si se suman departamentos de uno y dos ambientes, se alcanza un total del 67,9% de los avisos. Las casas (de 2 y 3 ambientes) alcanzan solamente un 6,2% de los avisos totales.
- El 87,1% de los avisos se concentraron en el Casco Urbano, mientras que solamente un 12,9% pertenece a las otras localidades del partido de La Plata. Dentro de ellos, el 5,7% de la oferta se ubica en el Eje Norte, el 3,7% en el Eje Suroeste y el 3,6% en el Eje Sureste.
- Tomando como referencia el último mes del trimestre, en este caso marzo, el valor promedio del alquiler ofertado por un departamento de 1 ambiente fue de \$294.229,14, de 2 ambientes de \$396.889,69 y de 3 ambientes de \$507.843,40. Respecto de las casas, las de 2 ambientes en promedio se ofertaron por \$459.842,66 y las de 3 ambientes por \$605.317,27.
- Se observa que casi la totalidad de la oferta se encuentra denominada en moneda nacional (este relevamiento no incluye alquileres temporarios con fines turísticos).
- En el 1er trimestre los alquileres de departamentos de 2 y 3 ambientes, y las casas de 3 ambientes, se encarecieron en

términos reales. No siguiendo esta dinámica, los departamentos de 1 ambiente aumentaron por debajo de la variación del nivel general de precios de la economía, y las casas de 2 ambientes redujeron nominalmente el precio. El IPC del INDEC acumuló 8,6% de aumento, mientras que los valores de los alquileres de departamentos de 1 ambiente aumentaron 6,83%, los de 2 ambientes 9,59% y los de 3 ambientes 12,08%. A su vez, los alquileres de las casas de 2 ambientes disminuyeron un 4,8% y las de 3 ambientes aumentaron un 19,22%.

- Este resultado es coherente con la información provista por el INDEC, que publicó variaciones mensuales superiores a la inflación para enero (8,9% contra 2,2%), febrero (6,5% contra 2,4%) y marzo (5,3% contra 3,7%). Asimismo, la variación interanual de los precios de los alquileres de marzo de 2025 contra marzo de 2024 registró un 230,6% de aumento, contra una variación de la inflación de 56%.
- A los efectos de analizar territorialmente los precios se subdividió al Casco Urbano en nueve cuadrantes. Para los departamentos de un ambiente se encontraron los alquileres más costosos en los cuadrantes C4 y C5, de igual manera sucedió con los departamentos de 2 ambientes. Mientras que para los departamentos de 3 ambientes fueron los cuadrantes C2 y C5 los que presentaron los precios más elevados.
- Se verifica un alto peso de los alquileres respecto de los ingresos de los hogares, muy por encima del parámetro de vivienda asequible fijado en un 30%. Para marzo el valor promedio de un departamento de 2 ambientes representa un 135,71% del SMVyM; un 113,68% de la jubilación mínima; un 57,28% del salario Administración Pública provincial; y un 67,59% del salario de un maestro de nivel inicial. Si se toma como parámetro el promedio de los salarios netos registrados, el peso del alquiler representa un 38,73%.

INTRODUCCIÓN

No es posible implementar políticas públicas efectivas sin una base de información fidedigna y actualizada, que permita a las autoridades municipales contar con un diagnóstico preciso de la situación. En el caso del mercado platense de alquileres, el punto de partida es un déficit significativo. Con el fin de poder elaborar un diagnóstico de la situación del acceso a la vivienda y, en particular, del alquiler en el partido de La Plata, consideramos necesario contar con datos actualizados tanto sobre precios y oferta de alquileres de casas y departamentos, como sobre la variación de los precios en relación con el costo de vida y los ingresos de la ciudadanía. Por otra parte, la información aportada por el Municipio puede colaborar con una mayor transparencia en el funcionamiento del mercado de alquileres.

Asistimos a una fuerte tendencia a la “inquilinización” de la población platense. La enorme dificultad de acceder a una vivienda propia es un rasgo característico del crecimiento de nuestra ciudad en las últimas décadas. De acuerdo al Censo 2022, 153.151 vecinos y vecinas alquilan en el partido de La Plata, por lo que un 20,2% del total de la población platense que vive en viviendas particulares es inquilina (contra un 16,4% del conjunto de la provincia de Buenos Aires). Esta cantidad está agrupada en 78.201 hogares inquilinos, que representan un 26,2% del total de hogares platenses. Se trata de uno de los porcentajes más altos de la provincia, superior al del resto de los partidos del Gran Buenos Aires. Si observamos la serie histórica de hogares inquilinos que marcan los Censos nacionales en La Plata, encontramos que en 2001 la proporción fue de 13,6% y en 2010 de 18,8%. Es decir que la tendencia a la inquilinización es muy marcada. Además, se observa que el 67,9% de los hogares inquilinos platenses se

concentran en el Casco Urbano, donde la proporción de viviendas en alquiler sobre el total de viviendas particulares alcanza un destacadísimo 46,76%, un valor con pocos puntos de comparación a nivel nacional.

Aspectos metodológicos

En el presente informe se recupera la metodología utilizada en el “Informe sobre el mercado de alquileres en el Partido de La Plata”. Resulta necesario aclarar que a partir del mes de noviembre del año 2024 se implementó una modalidad de recolección de datos mediante la técnica de web scraping.²

² Ver aspectos metodológicos del informe en la página 7. Documento disponible en el siguiente enlace:
<https://laplata.gob.ar/descargas/atencion/Informe%20sobre%20el%20Mercado%20de%20Alquileres%20-%20La%20Plata,%203er%20Trimestre%20de%202024.pdf>.

Oferta

Fue posible relevar un total de 1684 avisos para el primer trimestre del año 2025, que se distribuyen de la siguiente manera: en enero hubo un total de 562 ofertas, en febrero hubo 555 y en marzo 567. Desde luego, estos datos son solamente una aproximación a la tendencia que sigue la oferta de inmuebles en La Plata, a partir de la información tomada de un único sitio web representativo (Inmobúsqueda).

Mes	Oferta total departamentos y casas
Enero	562
Febrero	555
Marzo	567
Total 1er trimestre 2025	1684

Tabla 1: Cantidad de ofertas 1er trimestre 2025. Fuente: Subsecretaría de Atención a Inquilinos.

Respecto del tipo de propiedad ofertada, teniendo en cuenta los parámetros metodológicos de este informe, se encuentra que en el primer trimestre de 2025 un 93,8% de los avisos relevados fueron de departamentos (incluyendo las categorías “departamento” y “PH”), mientras que un 6,2% fueron casas (incluyendo las categorías “casa” y “duplex”). A su vez esta amplia mayoría de departamentos se subdivide en un 18,2% de departamentos de 1 ambiente, un 49,7% de departamentos de dos ambientes y un 25,9% de departamentos de 3 ambientes. El Gráfico 2 ilustra estas proporciones:

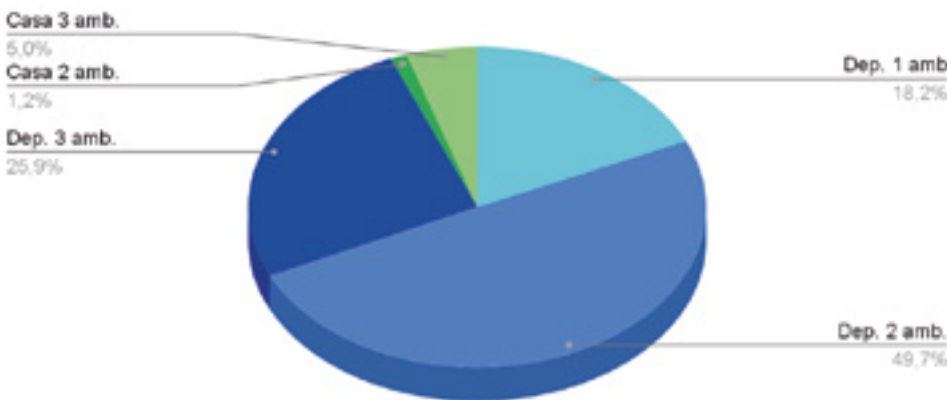


Gráfico 1: Distribución de la oferta trimestral por tipo de propiedad. Fuente: Subsecretaría de Atención a Inquilinos

En términos de distribución en el territorio, para el primer trimestre de 2025 el 87,1% de los avisos se registraron en el Casco Urbano, mientras que solamente un 12,9% pertenecen a cualquiera de las otras localidades del partido de La Plata. Si se trabaja por ejes, el 5,7% de la oferta se ubica en el Eje Norte, el 3,7% en el Eje Suroeste y el 3,6% en el Eje Sureste.

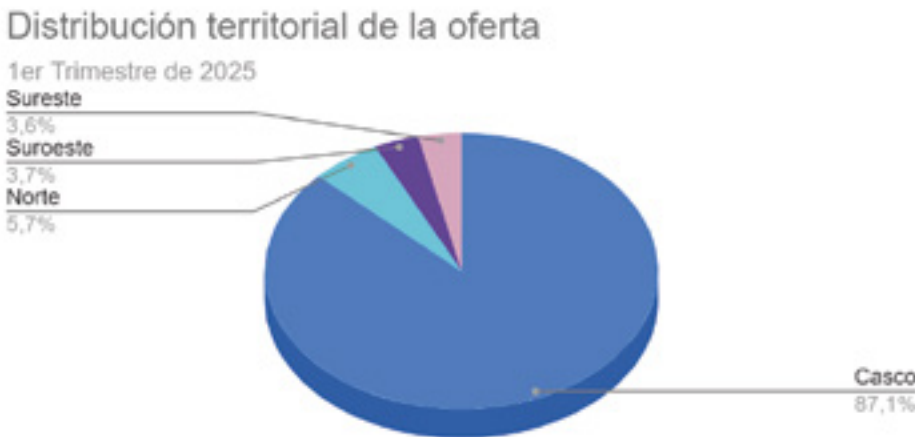


Gráfico 2: Distribución territorial de la oferta. Fuente: Subsecretaría de Atención a Inquilinos.

Precios

En la Tabla 2 se pueden observar los precios promedio de los alquileres de las unidades base en todo el partido de La Plata:

	Octubre	Noviembre	Diciembre	Enero	Febrero	Marzo
Deptos. 1 ambiente (32 m²)	\$228.328	\$250.611	\$275.405	\$281.574	\$291.764	\$294.229
Deptos. 2 ambientes (45 m²)	\$307.232	\$328.964	\$362.162	\$370.008	\$382.765	\$396.889
Deptos. 3 ambientes (60 m²)	\$387.553	\$414.041	\$453.092	\$480.922	\$505.848	\$507.843
Casas 2 ambientes (60 m²)	\$339.166	\$314.423	\$483.436	\$427.757	\$486.583	\$459.842
Casas 3 ambientes (70 m²)	\$446.986	\$504.174	\$507.725	\$554.264	\$571.337	\$605.317

Tabla 2: valores promedio para el cuarto trimestre de 2024 y primer trimestre de 2025.

A la hora de analizar estos datos desde el punto de vista de la variación que sufrieron los precios de los alquileres en el trimestre enero-marzo de 2025, por un lado se encuentra que los departamentos de 1 ambiente aumentaron por debajo de la variación del nivel general de precios de la economía, es decir que se abarataron en términos reales. Por otro lado, en el caso de las casas de 2 ambientes se observa que el precio del alquiler se redujo nominalmente. Mientras que por fuera de estos dos tipos de propiedades, en todos los otros casos los precios superaron la variación del índice de precios al consumidor elaborado por el INDEC, es decir que se encarecieron en términos reales. Esto puede observarse en la tabla 3 y en el gráfico 3.

Tipo de propiedad	Variación precios 1er trimestre 2025
Dep. 1 ambiente	6,83%
Dep. 2 ambientes	9,59%
Dep. 3 ambientes	12,08%
Casa 2 ambientes	-4,88%
Casa 3 ambientes	19,22%
IPC-INDEC	8,6%

Tabla 3: variaciones trimestrales de precios. Fuente: Subsecretaría de Atención a Inquilinos e INDEC

Variación de precios de alquileres e IPC

Marzo 2025 vs Diciembre 2024

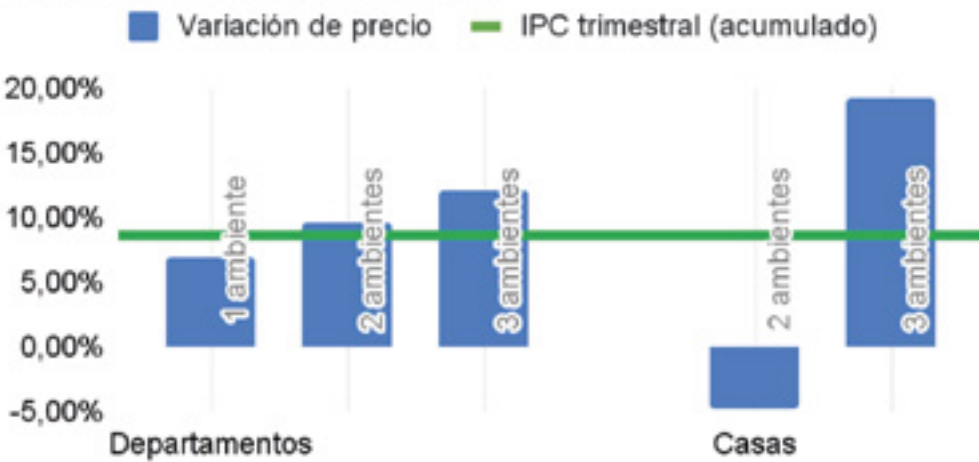


Gráfico 3: variaciones trimestrales de precios y del IPC. Fuente: Subsecretaría de Atención a Inquilinos e INDEC.

Finalmente, para construir una referencia que permita comparar la evolución de los precios de mercado de los departamentos en alquiler con la evolución de los dos índices más utilizados en el partido de La Plata para la actualización de contratos (IPC e ICL), se arriba al Gráfico 4, donde se establecen los valores relevados en junio de 2024 como base 100, para facilitar la visualización. En este sentido, se observa que los precios de mercado tendieron a superar los valores de actualización de contratos iniciados en junio de 2024. Así, tanto los departamentos de 1, 2 o 3 ambientes superaron los valores de la actualización por IPC. Para quien firmó por el Índice de Contratos de Locación (ICL), en cambio, solo los precios de los monoambientes siguen estando por debajo de la actualización.

Variación acumulada alquileres departamentos , IPC e ICL

3er, 4to trimestre 2024 y 1er trimestre 2025

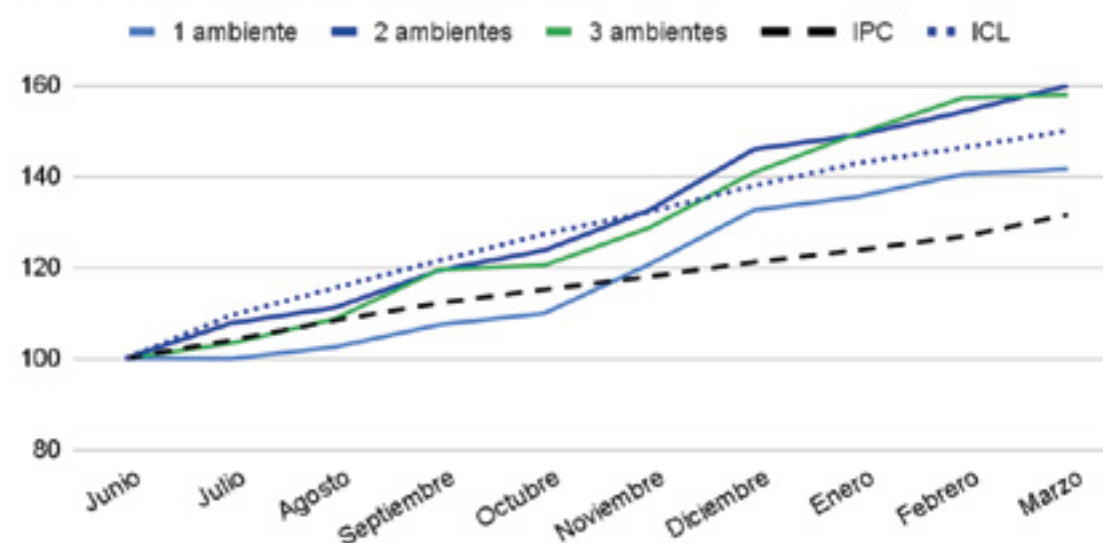


Gráfico 4: variación acumulada de precios de los alquileres, IPC e ICL de junio a marzo de 2025. Junio de 2024 = base 100. Fuente: Subsecretaría de Atención a Inquilinos.

Por otro lado, resulta significativo incorporar en este informe los resultados a los que arriba el INDEC respecto de la variación mensual del precio de los alquileres para este trimestre, en el marco del informe del Índice de Precios al Consumidor de marzo de 2025. En este caso, ya no se trata de los precios a los que se ofertan las propiedades en alquiler, sino de las variaciones del valor que declaran pagar quienes ya se encuentran alquilando. Tomamos los valores que se refieren a la región “Gran Buenos Aires”, dado que son más representativos del mercado de alquileres en La Plata que los referidos a la región “Pampeana”. El INDEC informa las siguientes variaciones:

	Variación precio del alquiler	Variación IPC nacional
Enero	8,9%	2,2%
Febrero	6,5%	2,4%
Marzo	5,3%	3,7%
Var. interanual mar 25-mar 24	230,6%	56%

Tabla 4: variaciones trimestrales de precios del alquiler y del IPC nacional. Fuente: INDEC.

Se observa que las variaciones porcentuales del alquiler superan claramente los porcentajes de variación del IPC, no solo en cada uno de los meses sino que también hay una gran diferencia en la variación interanual de marzo. Es decir que, de acuerdo a la información provista por este organismo, los alquileres se encarecieron significativamente en términos reales en este trimestre.

A continuación, se presentan algunas cartografías que aportarán a la comprensión de la distribución territorial de precios en el partido,

de acuerdo a la metodología de división del Casco Urbano en cuadrantes (disposición propia). Por fuera del Casco se procedió a realizar el análisis por localidades.

Departamentos de 1 ambiente:

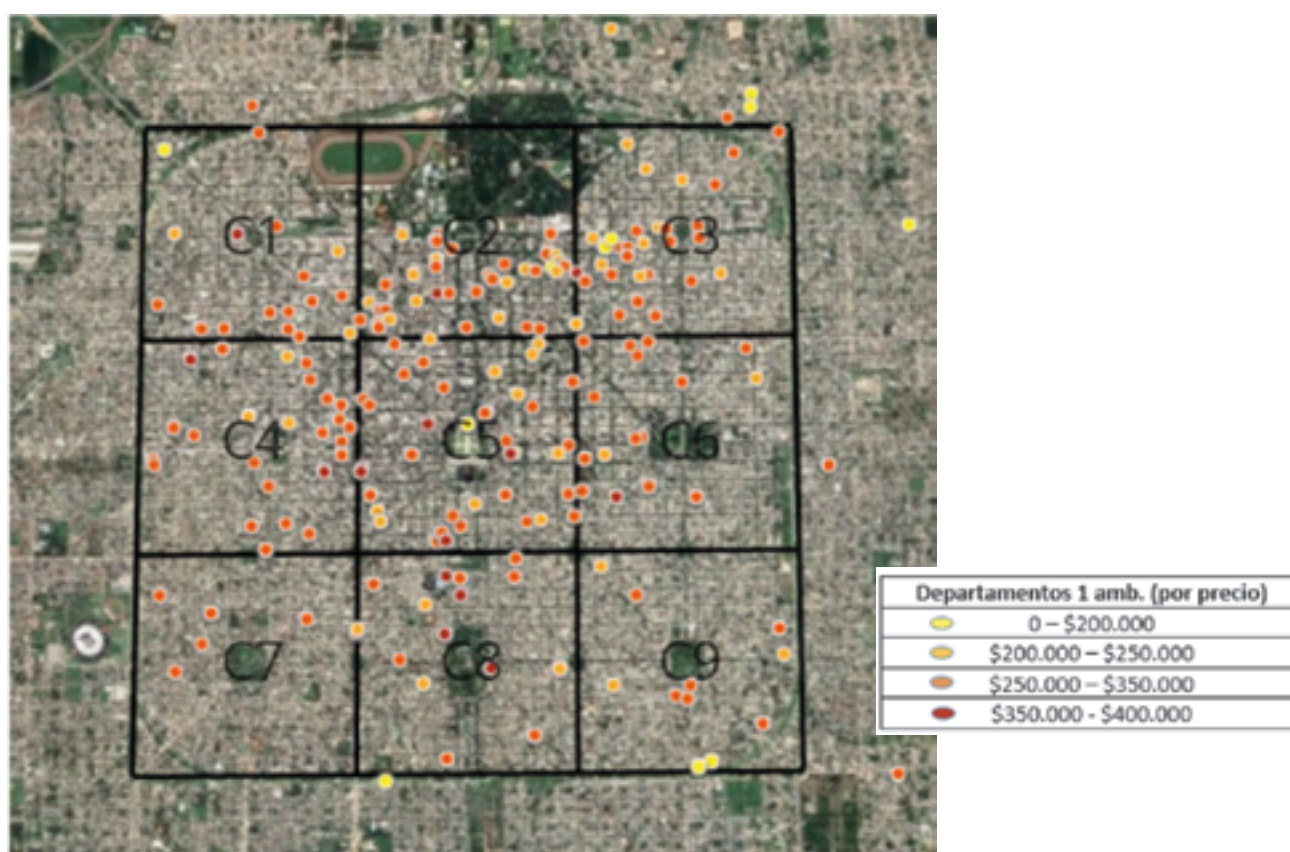


Imagen 1: Oferta de departamentos de 1 ambiente. Fuente: Subsecretaría de Atención al Inquilino.

En relación al análisis de precios para departamentos de un ambiente, ha sido posible identificar que la mayor cantidad de ofertas se da en los cuadrantes C2, C3, C4 y C5, siendo los últimos dos los más caros.

Departamentos de 2 ambientes:

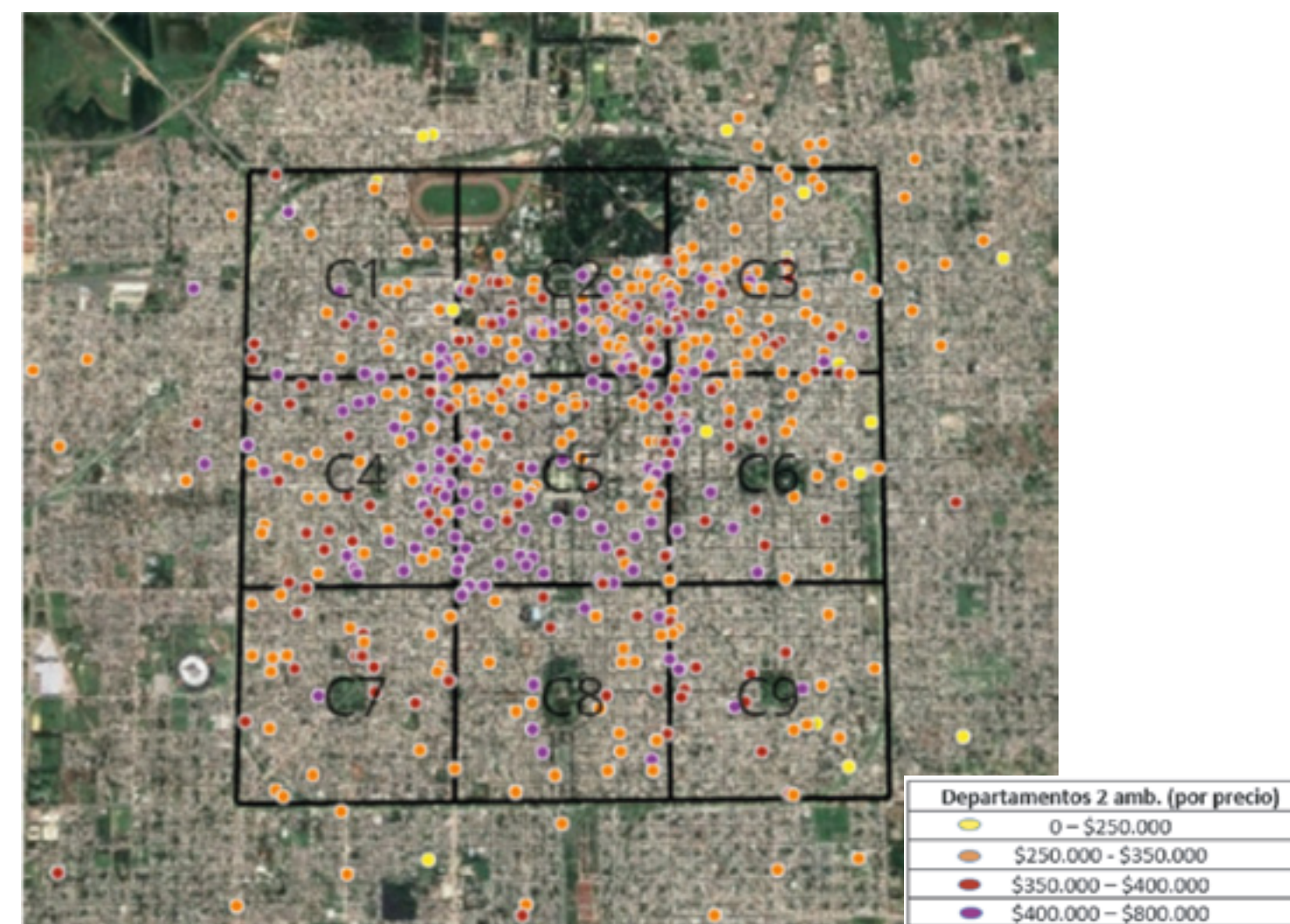


Imagen 2: Oferta de departamentos de 2 ambientes. Fuente: Subsecretaría de Atención al Inquilino.

Para los departamentos de dos ambientes, se identificó una referencia similar que para los de un ambiente, dado que la mayor oferta y los precios más caros se encuentran en los cuadrantes C2, C3, C4 y C5.

Departamentos de 3 ambientes:

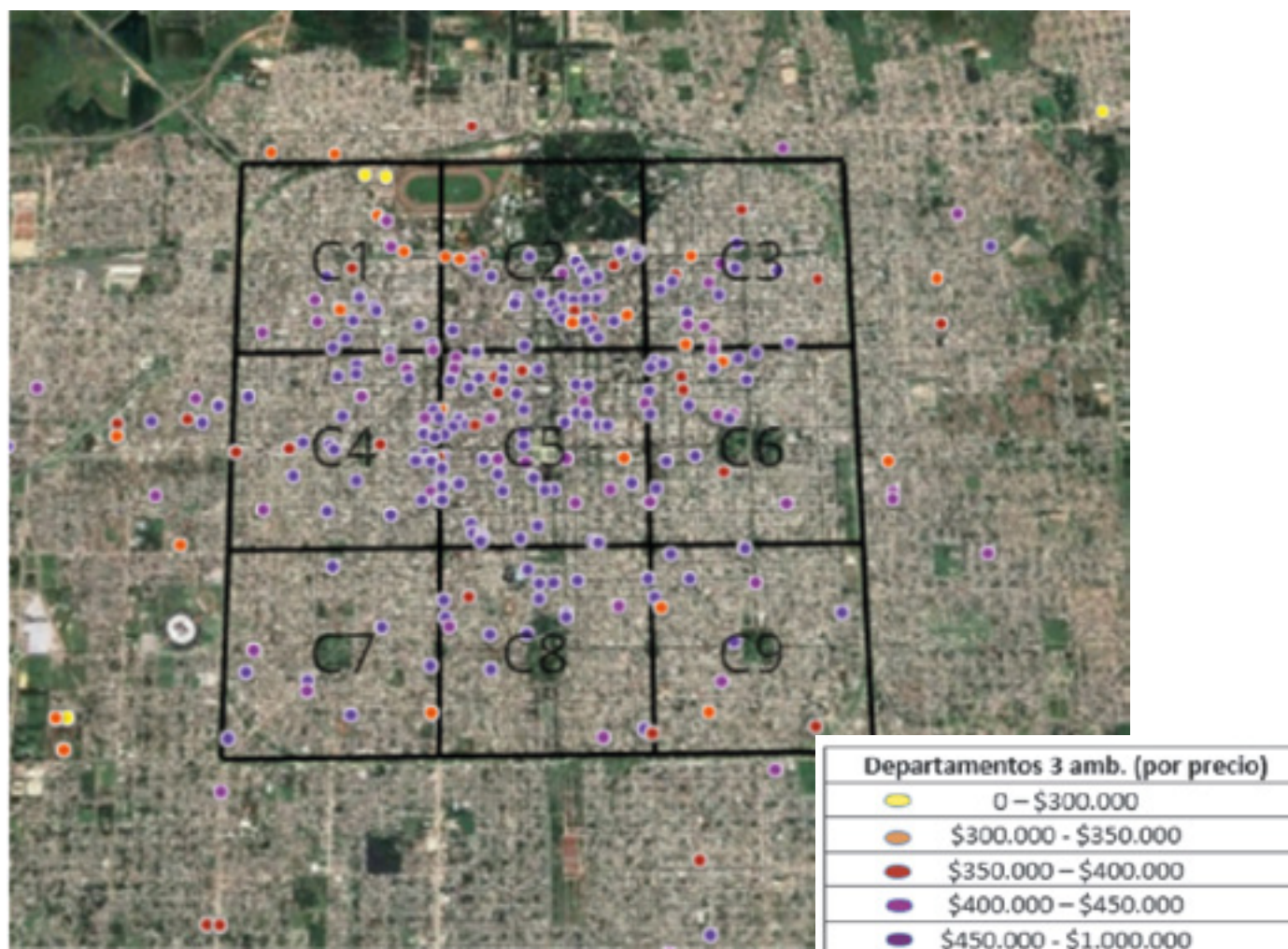


Imagen 3: Oferta de departamentos de 3 ambientes. Fuente: Subsecretaría de Atención al Inquilino.

Para el caso de los departamentos de tres ambientes, el cuadrante que presenta mayor cantidad de ofertas es el C5, mientras que se denota un importante crecimiento de la oferta en los cuadrantes C1, C2 y C4.

Alquileres versus ingresos de los hogares

Resulta significativo incorporar el concepto de “vivienda asequible”, respecto del que ONU-Hábitat asegura que se trata de reconocerlo “como un principio central del derecho a una vivienda adecuada y reconocer ese derecho como un derecho fundamental de toda persona”. A la hora de cuantificarlo, se considera normalmente que para que una vivienda sea asequible, un hogar debe destinar como máximo un 30% de sus ingresos a todos los gastos relacionados con ella (alquiler, servicios, expensas, etc.). En nuestro país, esta misma medida toma la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en la ley N° 6137/2018, en su artículo 2°. Las comparaciones que se detallan a continuación solamente incluyen el valor del alquiler, por lo que los porcentajes deben ser tomados como una suerte de “piso mínimo”, que luego se eleva debido al gasto en tarifas de servicios públicos y, eventualmente, en expensas y gastos de mantenimiento.

SMVyM

En primer lugar, se compara con el valor del Salario Mínimo, Vital y Móvil (SMVyM) que en diciembre (cobrado en enero) fue fijado por el gobierno nacional en \$279.718, mientras que en enero (cobrado en febrero) fue de \$286.711 y el de febrero (cobrado en marzo) fue de \$292.446, por lo que un alquiler promedio de un departamento de 1 ambiente para un hogar cuyos ingresos sean equivalentes al de un SMVyM representó un 100,66% de los ingresos en enero, un 101,76% en febrero y un 100,61% en marzo. En el caso de un departamento de 2 ambientes un 132,28% en enero, un 133,50% en febrero y 135,71% en marzo. En el caso de un 3 ambientes un 171,93% en enero, un 176,43% en febrero y un 173,65% en marzo. Y finalmente para casas, en el caso de 2 ambientes representó un 152,92% en enero, un 169,71% en febrero, y un 157,24% en marzo, y en el caso de 3 ambientes representó un 198,15% en enero, un 199,27% en febrero y un 206,98% en marzo.



DEPARTAMENTO DE 2 AMBIENTES

SMVyM: 135,71%

Porcentajes de alquileres de departamentos de 2 ambientes en diciembre sobre el total de ingresos de referencia

Jubilación mínima (ANSES)

En segundo lugar, si se toma el valor de la jubilación mínima que paga la ANSES, siempre incluyendo los bonos, que en enero fue de \$335.907,01, en febrero de \$343.087 y en marzo de \$349.121,71 estos mismos porcentajes alcanzan un 83,83% en enero, un 85,04% en febrero y un 84,28% en marzo para un departamento de 1 ambiente; un 110,15%, 111,57% y un 113,68% para dos ambientes: un 143,17%, un 147,44% y un 145,46% para 3 ambientes. Y finalmente para casas, en el caso de 2 ambientes representó un 127,34% en enero, un 141,83% en febrero y un 131,71% en marzo, y en el caso de 3 ambientes representó un 165,01% en enero, un 166,53% en febrero y un 173,38% en marzo.

³ Ver “La vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado, y el derecho de no discriminación a este respecto”, disponible en: <https://documents.un.org/doc/undoc/gen/n23/240/72/pdf/n2324072.pdf#:~:text=menores%20ingresos.%20Los%20estudios%20indican%20que%20m%C3%A1s,se%20deben%20a%20retrasos%20en%20los%20pagos55>.

⁴ Fuente: Resolución 13/2024 y 17/2024, que pueden leerse en <https://www.boletinoficial.gob.ar/detalleAviso/primera/311320/20240726>.

⁵ Fuente: Indicadores Monetarios de la Seguridad Social (IMSS) <https://www.argentina.gob.ar/trabajo/seguridadsocial/imss>.



DEPARTAMENTO DE 2 AMBIENTES

Jubilación Mínima: 113,68%

Porcentajes de alquileres de departamentos de 2 ambientes en diciembre sobre el total de ingresos de referencia

Salario registrado neto sobre el RIPTE

En tercer lugar, si se toma como parámetro el promedio de los salarios netos registrados que la Subsecretaría de Seguridad Social de la Nación incluye en RIPTE, para enero de 2025 fue de \$998.430,15, para febrero de \$1.024.766,47 y para marzo de \$1.024.766,47. En ese sentido, el alquiler de un departamento de 1 ambiente representa un 28,20% del salario neto respecto al RIPTE de una persona en enero, 28,47% en febrero, 28,71% en marzo; mientras que un departamento de 2 ambientes representa un 37,06% en enero, 37,35% en febrero y 38,73% en marzo; y en el caso de los departamentos de 3 ambientes, un 48,17% en enero, 49,36% en febrero y 49,56% en marzo. Y finalmente para casas, en el caso de 2 ambientes representó un 42,84% en enero, un 47,48% en febrero y 44,87% en marzo, y en el caso de 3 ambientes representó un 55,51% en enero, un 55,75% en febrero y 59,07% en marzo.



DEPARTAMENTO DE 2 AMBIENTES

Salario registrado: 38,73%

Porcentajes de alquileres de departamentos de 2 ambientes en diciembre sobre el total de ingresos de referencia

Administración pública provincial, Ley 10.430

Si tomamos la escala salarial de empleados públicos de la provincia de Buenos Aires, que publica la Asociación de Trabajadores del Estado (ATE), observamos que el salario neto de la Administración Pública para un régimen de 40 hs con una antigüedad promedio alcanzó en diciembre de 2024 (sueldo de enero 2025) un valor de \$651.512, en enero (sueldo de febrero) \$655.407 y en febrero (sueldo de marzo) \$692.949 para la Categoría 6, que utilizamos como punto de referencia. Es decir que el alquiler de un departamento de 1 ambiente representó en enero un 43,22%, en febrero 44,52% y 42,46% en marzo del salario neto del empleo público

provincial en la Administración Pública para esa categoría. Para un departamento de 2 ambientes estos mismos valores representaron un 56,79%, un 58,40% y un 57,28% respectivamente, y para un departamento de 3 ambientes un 73,82% en enero, un 77,18% en febrero y 73,29% en marzo. Y finalmente para casas, en el caso de 2 ambientes representó un 65,66% en enero, un 74,24% en febrero y 66,36% en marzo, y en el caso de 3 ambientes representó un 85,07% en enero, un 87,17% en febrero y 87,35% en marzo.



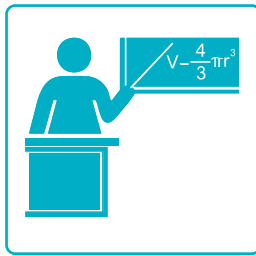
DEPARTAMENTO DE 2 AMBIENTES

Administración Pública Provincial: 56,59%

Porcentajes de alquileres de departamentos de 2 ambientes en diciembre sobre el total de ingresos de referencia

Maestro/a de grado nivel inicial

Finalmente, si tomamos como referencia el ingreso de un/a maestro/a de grado de nivel primario con 6 años de antigüedad, observamos que el salario neto según la calculadora de haberes de SUTIBA alcanzó en diciembre de 2024 (sueldo de enero 2025) un valor de \$548.763,13, en enero (sueldo de febrero) \$548.763,13 y en febrero (sueldo de marzo) \$587.167,69, que utilizamos como punto de referencia. Es decir que el alquiler de un departamento de 1 ambiente representó en enero un 51,31%, en febrero 53,17% y 50,11% en marzo del salario neto de un/a maestro/a de grado. Para un departamento de 2 ambientes estos mismos valores representaron un 67,43%, un 69,75% y un 67,59% respectivamente, y para un departamento de 3 ambientes un 87,64% en enero, un 92,18% en febrero y 86,49% en marzo. Y finalmente para casas, en el caso de 2 ambientes representó un 77,95% en enero, un 88,67% en febrero y 78,32% en marzo, y en el caso de 3 ambientes representó un 101% en enero, un 104,11% en febrero y 103,09% en marzo.



DEPARTAMENTO DE 2 AMBIENTES

Maestro de grado: 67,59%

Porcentajes de alquileres de departamentos de 2 ambientes en diciembre sobre el total de ingresos de referencia

Fuente: <https://www.argentina.gob.ar/trabajo/seguridadsocial/ripte>. Como mencionamos en el apartado metodológico, sobre el promedio bruto que indica el RIPE se descuenta un 17% teórico de aportes y se obtiene el promedio de salarios registrados neto.

Fuente: <https://www.atejunin.com.ar/35085/escala-salarial-aumento-del-65-julio-2024-estatales-ley-10-430.html>.

Fuente: <https://apps.suteba.org.ar/calculohaberes/simulador>

Moneda

La proporción de departamentos ofertados en dólares estadounidenses no fue relevante, solamente 5 avisos en enero, 12 en febrero y 6 en marzo. Por lo que podemos decir que, en base a los datos relevados en el portal Inmobusqueda, asistimos a una conformación del stock total disponible con predominancia de avisos en moneda nacional.