

4° Informe sobre el mercado de alquileres en el partido de La Plata

Segundo trimestre de 2025

Julio 2025

Subsecretaría de
Atención e Inquilinos

Secretaría
de Gobierno



LA PLATA
CAPITAL



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
Bruno Giormenti Moravec
Julieta Eva Carunchio

EN COLABORACIÓN CON



**MUNICIPALIDAD
DE LA PLATA**



3	Resumen ejecutivo
5	Introducción
6	Aspectos metodológicos
7	Oferta
9	Precio
15	Distribución geográfica de la oferta según precios
17	Moneda
18	Alquileres versus ingresos de los hogares
21	Ingresos vs Alquileres
22	Asequibilidad de la vivienda



Resumen ejecutivo

Este informe, elaborado por la Subsecretaría de Atención a Inquilinos de la Municipalidad de La Plata con la colaboración de la Fundación para el Desarrollo Humano Integral, inició su serie estadística en junio de 2024 y tiene como objetivo brindar un panorama del mercado de alquileres, centrándose fundamentalmente en las características de la oferta, proporcionando información rigurosa y original que resulta de interés para los hogares inquilinos, el sector público y el mercado. A continuación los principales resultados:

La oferta relevada sigue mostrando un alto predominio de los avisos de departamentos, que representan casi el 90% de la oferta total. Solamente los departamentos de 2 ambientes expresan el **50,8%**. Las casas (de 2 y 3 ambientes) alcanzan solamente un **6,2%** de los avisos totales.

Se mantiene la tendencia de concentración de la oferta en el **Casco Urbano**: el **86,7%** de los avisos se registraron en esa zona, mientras que solamente un **13,3%** pertenece a las **otras localidades del partido de La Plata**.

El precio promedio de oferta de alquiler en el partido de La Plata en el segundo trimestre de 2025 fue de \$442.858. Esto representa una variación trimestral del 9,4%. Los inmuebles de mayor valor son las casas de 3 ambientes, ubicadas en el orden de los \$580.000.

Los **departamentos de 3 ambientes** fueron los tipos de propiedad que más aumentaron en su precio de oferta en este trimestre: un **15,2%** en relación al primer trimestre de 2025. Al considerar que los precios minoristas (IPC) correspondientes al Gran Buenos Aires crecieron en el segundo trimestre un



6,0%, se concluye que **todos los tipos de inmuebles aumentaron por encima de la inflación.**

El informe incluye por primera vez una serie anual de los precios de oferta de alquiler. Entre junio de 2024 y junio de 2025 **se identifica un crecimiento real (es decir, incorporando la inflación del mismo período) de los precios promedios de oferta del 20,8%**, siendo más fuerte el aumento en los **departamentos de 2 ambientes, 24,8%**, que representa la oferta más numerosa.

Por otro lado, se observa que en el último año los precios vigentes de alquiler (es decir, no el precio de oferta sino lo que efectivamente pagan los hogares que se encuentran alquilando) creció un 174,5%, muy por arriba del 39,4% que crecieron los precios minoristas.

Por primera vez se incorporan en estos informes datos de expensas. Estas crecieron en promedio para este segundo trimestre de 2025 un 8,43%. Al descomponer según tipo de departamentos, se observa que las expensas para los departamentos de 1 ambiente se ubicaron en \$48.404, los de 2 ambientes en \$57.117 y los de 3 ambientes \$69.609.

En función a los parámetros de vivienda asequible fijados en un 30% como máximo de los ingresos para los gastos vinculados a ella (alquiler, expensas, servicios, etc), **las personas tienen que destinar (como mínimo) más del 55% de sus ingresos para el pago del alquiler de un departamento de 2 ambientes:** para quienes

cobran Salario Mínimo Vital y Móvil, implica un 140,15%, jubilación 115,27%, Administración Pública Provincial 57,71% y docentes 67,70%.

Al construir algunos ejemplos para dimensionar la representación del pago de alquiler y expensas en función a los ingresos de un hogar modelo, para un hogar de una persona docente que vive en un monoambiente, el alquiler y expensas de junio de 2025 representa el 58,2% de sus ingresos.



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”¹. 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.

1

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

En el segundo trimestre del año 2025 fueron relevados un total de 2007 anuncios de alquiler: 683 en abril, 661 en mayo y 663 en junio. Se trata de un crecimiento trimestral de la oferta del 19,2%: mientras que en el primer trimestre del año el promedio mensual de oferta se ubicó en 561 inmuebles, en el segundo lo hizo en 669.

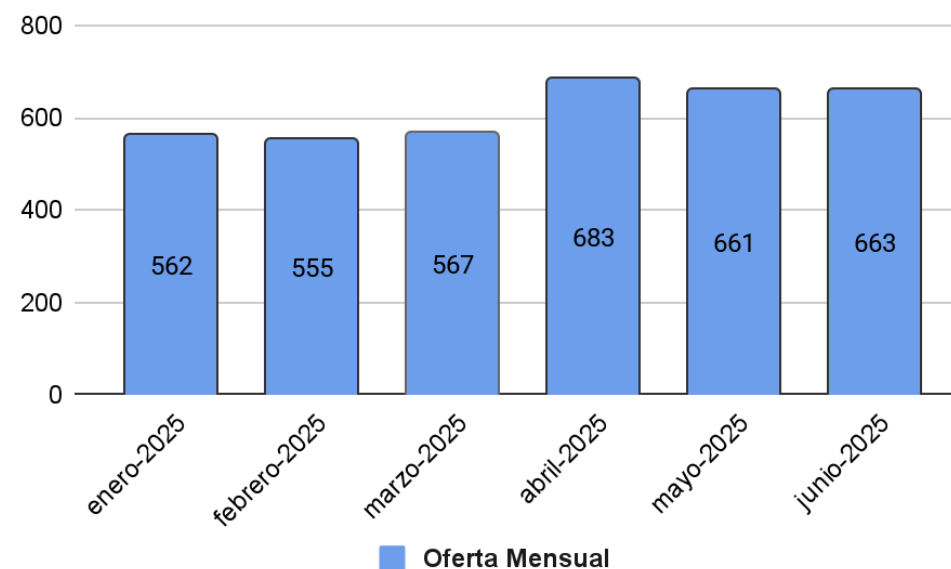


GRÁFICO 1: CANTIDAD DE OFERTAS MENSUALES PRIMER SEMESTRE 2025.

FUENTE: SUBSECRETARÍA DE ATENCIÓN A INQUILINOS

Respecto del tipo de propiedad ofertada, teniendo en cuenta los parámetros metodológicos de este informe, se registra que en el segundo 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”). En este sentido no hay variaciones en comparación con el trimestre anterior.

A su vez, el grueso de la oferta se expresa en departamentos de dos ambientes, representando un 50,8% del total. En segundo lugar aparecen los departamentos de 3 ambientes con 27,6%, seguido de los departamentos de 1 ambiente, con el 15,4%. El Gráfico 2 ilustra estas proporciones.

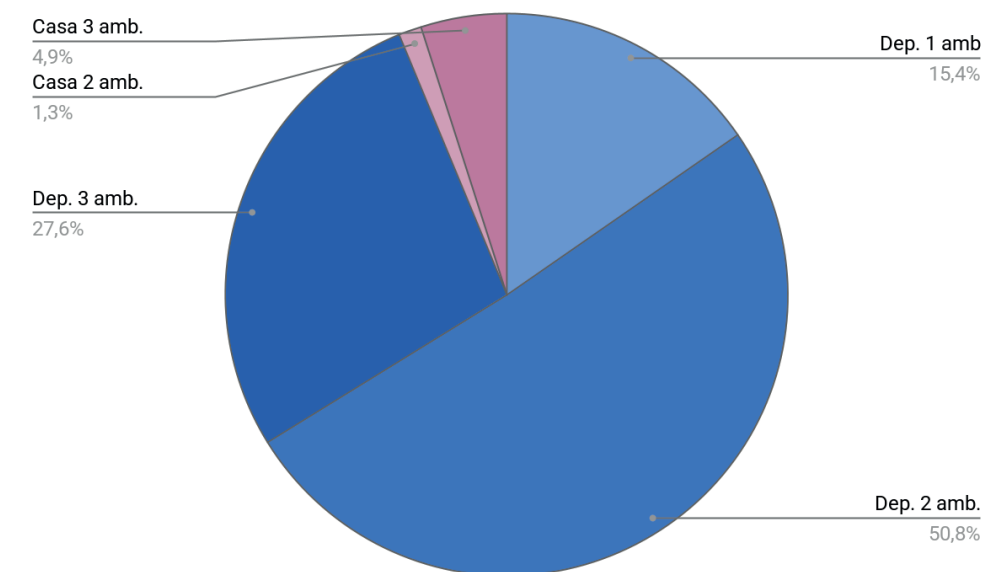


GRÁFICO 2: DISTRIBUCIÓN DE LA OFERTA TRIMESTRAL POR TIPO DE PROPIEDAD (2025 - SEGUNDO TRIMESTRE)

FUENTE: SUBSECRETARÍA DE ATENCIÓN A INQUILINOS



En términos de distribución en el territorio, para el segundo trimestre de 2025 el 86,7% de los avisos se registraron en el Casco Urbano, mientras que solamente un 13,3% pertenecen a cualquiera de las otras localidades del partido de La Plata: el 5,8% de la oferta se ubica en el Eje Norte, el 3,8% en el Eje Suroeste y el 3,7% en el Eje Sureste. No se observa un cambio estructural en la composición territorial de la muestra en comparación con los registros anteriores, manteniéndose el claro predominio del Casco Urbano.

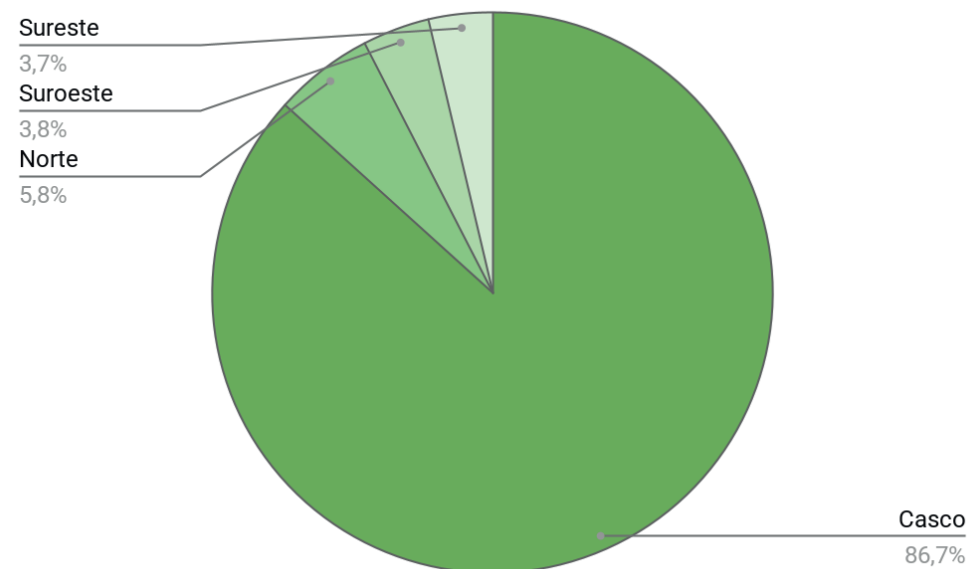


GRÁFICO 3: DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DE LA OFERTA (2025 - SEGUNDO TRIMESTRE)

FUENTE: SUBSECRETARÍA DE ATENCIÓN A INQUILINOS.



Precio

El precio promedio de oferta de alquiler en términos nominales en el partido de La Plata en el segundo trimestre de 2025 fue de \$442.858. Esto representa una variación trimestral del 9,4%.

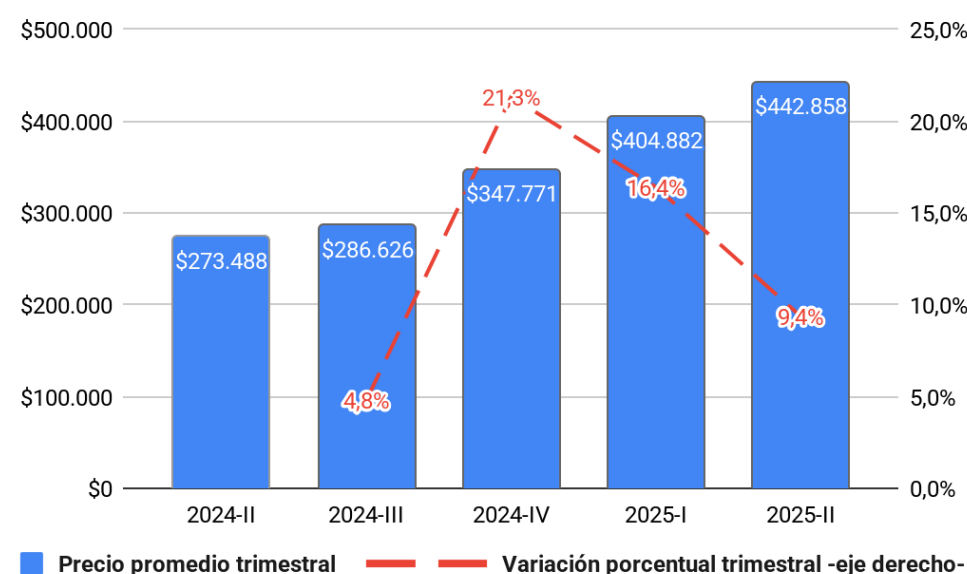


GRÁFICO 4: PRECIO PROMEDIO TRIMESTRAL DE LA OFERTA SEGÚN TRIMESTRE CON SU RESPECTIVA VARIACIÓN TRIMESTRAL -EJE DERECHO-

FUENTE: SUBSECRETARÍA DE ATENCIÓN A INQUILINOS

Al observar los aumentos porcentuales mensuales sucedidos en 2025, se aprecia que el año inició con una variación en el mes de enero de 2025 de un 6,1%. Posteriormente se observó un descenso del ritmo de aumento, ubicándose

en 1,4% en abril. Sin embargo, en los meses posteriores la tendencia comenzó a crecer, para mostrar una variación mensual de 4,4% en junio, lo cual da cuenta de un nuevo crecimiento en los aumentos de los alquileres en los últimos meses en el Partido de La Plata. En el gráfico 5 puede comprenderse esta dinámica con claridad.

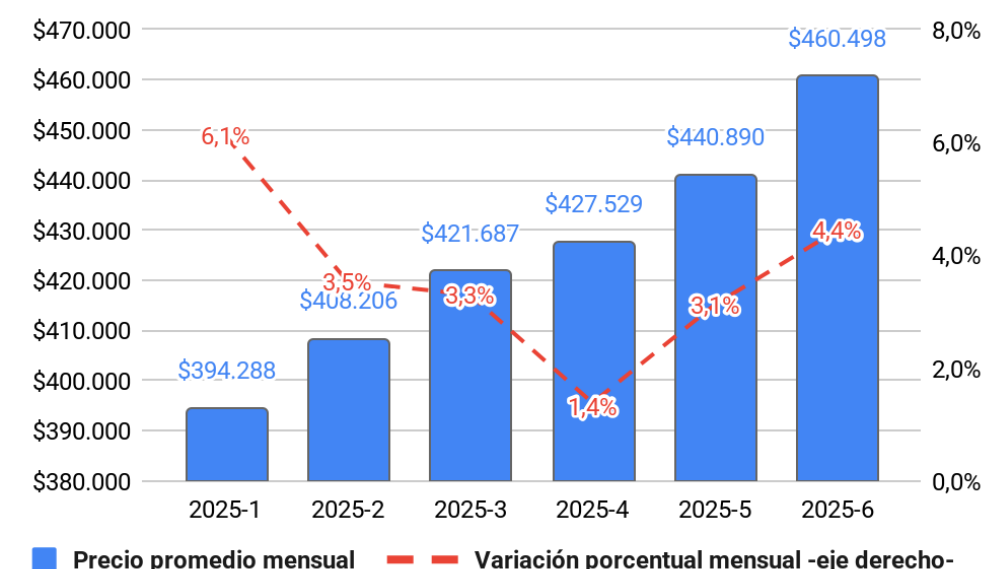


GRÁFICO 5: PRECIO PROMEDIO MENSUAL DE LA OFERTA CON SU RESPECTIVA VARIACIÓN MENSUAL -EJE DERECHO- (2025)

FUENTE: SUBSECRETARÍA DE ATENCIÓN A INQUILINOS

Al posar el foco en el precio nominal según el tipo de inmueble es posible dar cuenta que en el segundo trimestre de 2025 los precios promedios más altos son los de las casas de 3 ambientes, en el orden de los \$580.000, seguido de los departamentos de 3 ambientes (\$524.000) y las casas de 2 ambientes



(\$492.000). Fueron los departamentos de 3 ambientes los que más aumentaron de precio en este trimestre: un 15,2% en relación al primer trimestre de 2025.

Debe considerarse que los precios minoristas, medidos por el Instituto Nacional de Estadística y Censos de Argentina (INDEC), crecieron en el segundo trimestre de 2025 un 6,0%. Esto implica que todos los tipos de inmuebles aumentaron por encima de la inflación, tal como se observa en el siguiente Gráfico 6. Se concluye que en este trimestre, todos los tipos de inmueble se encarecieron en términos reales.

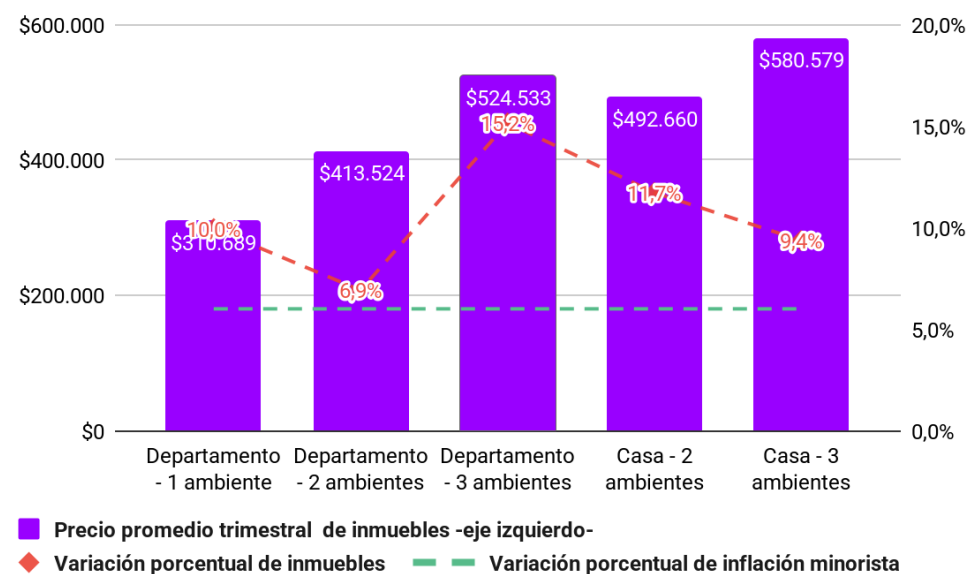


GRÁFICO 6: PRECIO PROMEDIO TRIMESTRAL DE LA OFERTA SEGÚN TIPO DE INMUEBLE CON SU RESPECTIVA VARIACIÓN TRIMESTRAL -EJE DERECHO- (2025 - II TRIMESTRE)

FUENTE: SUBSECRETARÍA DE ATENCIÓN A INQUILINOS

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 7, 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 oferta de alquiler aumentaron por debajo del ICL, pero por arriba de los precios minoristas.

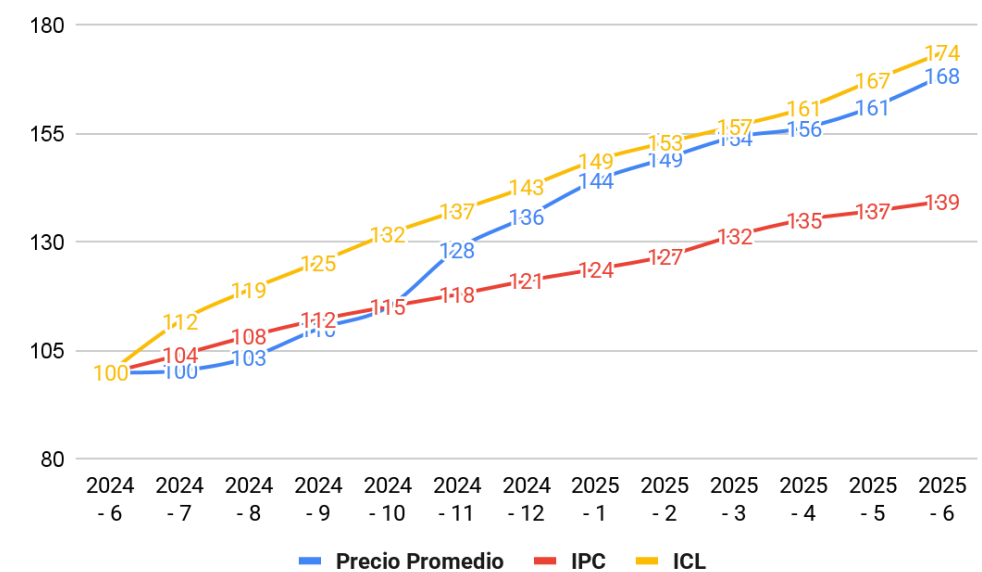


GRÁFICO 7: EVOLUCIÓN DEL PRECIO PROMEDIO DE ALQUILERES EN LA PLATA, EL ÍNDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR (IPC) Y EL ÍNDICE DE CONTRATOS DE LOCACIÓN (ICL). BASE 100 = JUNIO/2024

FUENTE: SUBSECRETARÍA DE ATENCIÓN A INQUILINOS, INDEC, BCRA.



La diferencia entre el ICL y el IPC se explica fundamentalmente porque el ICL expresa el promedio de la variación mensual del IPC y el índice Remuneración Imponible Promedio de los Trabajadores Estables (RIPTE) de dos meses atrás. Por lo tanto se observa en primer lugar un desfase temporal: lo que el RIPTE de un mes refleja, es en verdad la representación de la variación entre dos y tres meses atrás. Al observar la tendencia en la que el RIPTE se encuentra por arriba del IPC debe entenderse un segundo desfase temporal: las paritarias tienen cierto componente de atraso en relación a la variación de precios, ya que buscan evitar la pérdida de poder adquisitivo una vez consumado el aumento de precios. En ese sentido, al conservarse la tendencia decreciente de la tasa de inflación, el RIPTE va a mantener una tendencia que acompañe esa caída pero con valores mayores, ya que toman como referencia la inflación de los meses anteriores, que fueron mayores a la del “presente”. Esto es lo que expresa que la curva de crecimiento del ICL esté tan por arriba del IPC. Ambos índices mantienen tendencias a una desaceleración en su tasa de aumentos, pero el ICL todavía lo hace con valores mayores que el IPC. De romperse la

tendencia descendente de la inflación probablemente esta curva se revierta.

Al contar con los precios minoristas publicados por el INDEC actualizados a junio de 2025 es posible determinar el crecimiento o decrecimiento en términos reales de los inmuebles del último año, ya que la primera medición de alquileres de nuestra serie estadística fue en junio de 2024. Para ello se deflactan por IPC los valores de los departamentos de 1, 2 y 3 ambientes, así como las casas de 2 y 3 ambientes. Es importante aclarar que, a la hora de calcular los promedios por tipo de inmuebles, se normalizan los m² de cada registro de inmueble a partir de un tamaño promedio medido en m²², a saber:

Departamento de 1 ambiente: 32 m²
Departamento de 2 ambientes: 45 m²
Departamento de 3 ambientes: 60 m²
Casas de 2 ambientes: 60 m²
Casas de 3 ambientes: 70 m²

El Gráfico 8 da cuenta del aumento real de los precios de alquiler para todos los tipos de departamentos en el último año.

2

El precio de oferta de alquiler normalizado por unidad de referencia = Precio de oferta de alquiler / metros cuadrados del inmueble x metros cuadrados de referencia para cada tipo de inmueble.



Como se puede apreciar en la Tabla 1, el crecimiento real de los precios promedios sube un 20,8% entre junio/24 y junio/25, siendo más fuerte el aumento en los departamentos de 2 ambientes (24,8%) y de menor impacto en las casas de 3 ambientes (8,9%). Debe considerarse que los departamentos de 2 ambientes son los que componen el grueso principal de la oferta de avisos disponibles.

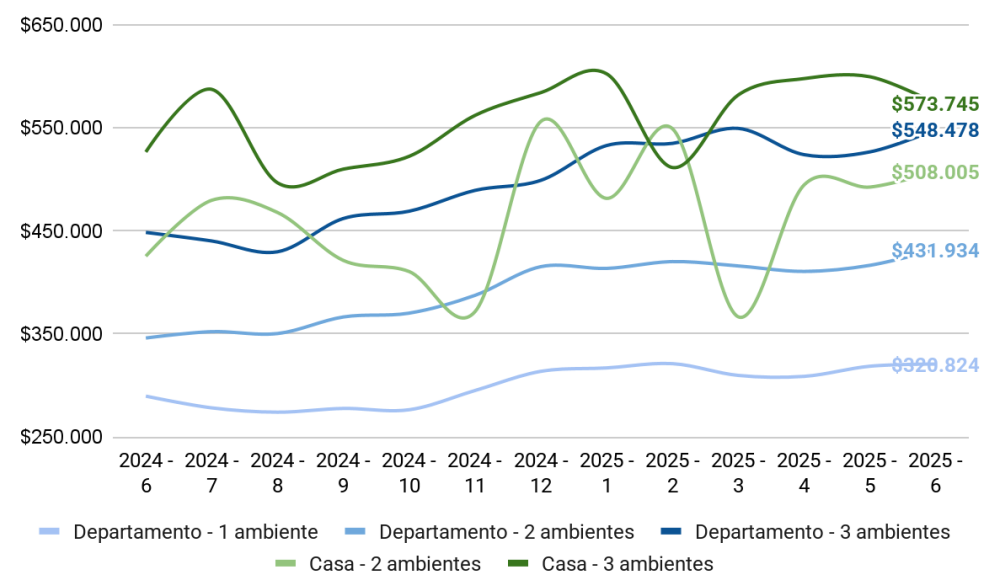


GRÁFICO 8: VARIACIÓN DE LOS PRECIOS PROMEDIO DE ALQUILER A VALORES CONSTANTES DE JUNIO DE 2025. JUNIO/2024-JUNIO/2025
FUENTE: SUBSECRETARÍA DE ATENCIÓN A INQUILINOS, INDEC

Acerca de los datos provistos por el INDEC resulta necesario detenerse en el componente “Alquiler de la vivienda”, que da cuenta del gasto que declaran pagar los hogares que se

encuentran alquilando. Es decir, se trata de un valor distinto al relevado por este informe, que expresa los precios a los que se ofertan las propiedades en alquiler. 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”.

AÑO - MES	Precio promedio de oferta de alquiler - Junio/2024	Precio promedio de oferta de alquiler - Junio/2025	Variación Real Junio/24-Junio /25
Departamento - 1 ambiente	\$289.679	\$320.824	10,8%
Departamento - 2 ambientes	\$346.104	\$431.934	24,8%
Departamento - 3 ambientes	\$448.630	\$548.478	22,3%
Casa - 2 ambientes	\$425.545	\$508.005	19,4%
Casa - 3 ambientes	\$526.747	\$573.745	8,9%
Promedio	\$381.299	\$460.498	20,8%

TABLA 1: VARIACIÓN DE LOS PRECIOS PROMEDIO DE OFERTA DE ALQUILER A VALORES CONSTANTES DE JUNIO DE 2025. JUNIO/2024-JUNIO/2025

FUENTE: SUBSECRETARÍA DE ATENCIÓN A INQUILINOS, INDEC

Se observa que en los últimos seis meses el componente “Alquiler de la vivienda” creció muy por arriba de los precios generales, aunque ofrece dos tendencias distintas: mientras el ritmo de aumento del valor del alquiler evidencia una



tendencia descendente, los precios generales exhiben una variación trimestral en un nivel muy similar. Sin embargo, da la impresión de que en el segundo trimestre de 2025, mientras el IPC disminuyó levemente su variación trimestral (pasó de 9,2% en abril a 6,0% en junio), la de alquileres se mantuvo estable (pasando de 16,2% a 16,0% respectivamente). En síntesis: en el último mes del segundo trimestre de 2025 se detuvo la tendencia de desaceleración en el pago del valor del alquiler, mientras que los precios minoristas volvieron a exhibir una caída en su ritmo de aumento. Esto se puede observar en el gráfico 9.

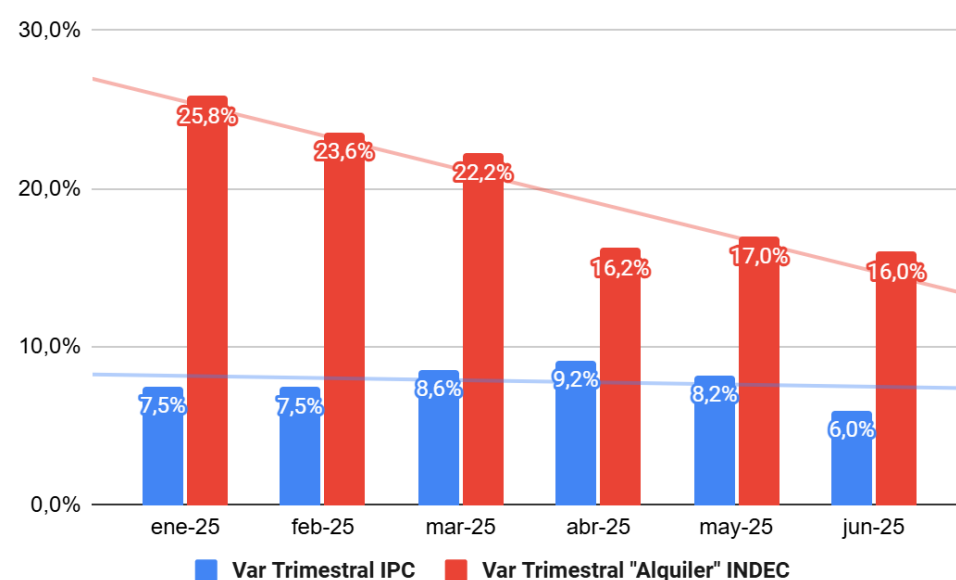
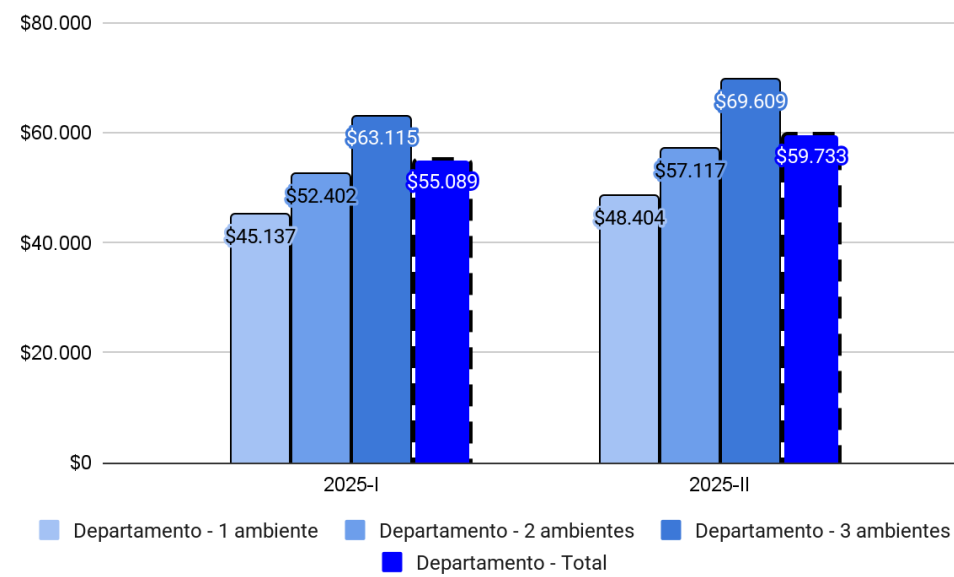


GRÁFICO 9: VARIACIONES TRIMESTRALES DE PRECIOS DE ALQUILERES VIGENTES Y DEL IPC NACIONAL.

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 junio: mientras la del IPC general es de 39,4%, la de precios de alquiler es de 174,5%. Es decir que, de acuerdo a la información provista por este organismo, los alquileres se encarecieron significativamente en términos reales.

Por último, por primera vez se incorporan en estos informes datos de expensas tomados de los avisos de ofertas de alquiler de la misma fuente. Estas crecieron en promedio para este segundo trimestre de 2025 un 8,43%. Al descomponer según tipo de departamentos, se observa que las expensas para los departamentos de 1 ambiente se ubicaron en \$48.404, los de 2 ambientes en \$57.117 y los de 3 ambientes \$69.609. La variación trimestral para cada tipo fue de 7,24%, 9,00% y 10,29%. Se trata de promedios generales que abarcan las distintas realidades de cada departamento, con factores que pueden incidir directamente en el pago de expensas, de acuerdo a las características de cada edificio.



**GRÁFICO 10: VALOR PROMEDIO TRIMESTRAL DE
EXPENSAS (EN PESOS CORRIENTES) SEGÚN TIPO
DE DEPARTAMENTO PARA EL PRIMER Y
SEGUNDO TRIMESTRE DE 2025**

FUENTE: SUBSECRETARÍA DE ATENCIÓN A INQUILINOS



Distribución geográfica de la oferta según precios

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.

Dptos. 1 amb. (por precios)	
●	Hasta \$280.000
●	\$281.000 - \$350.000
●	\$351.000 - \$700.000

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, C4, C5 y C6, siendo C4 Y C5 los más caros.

Departamentos de 1 ambiente:

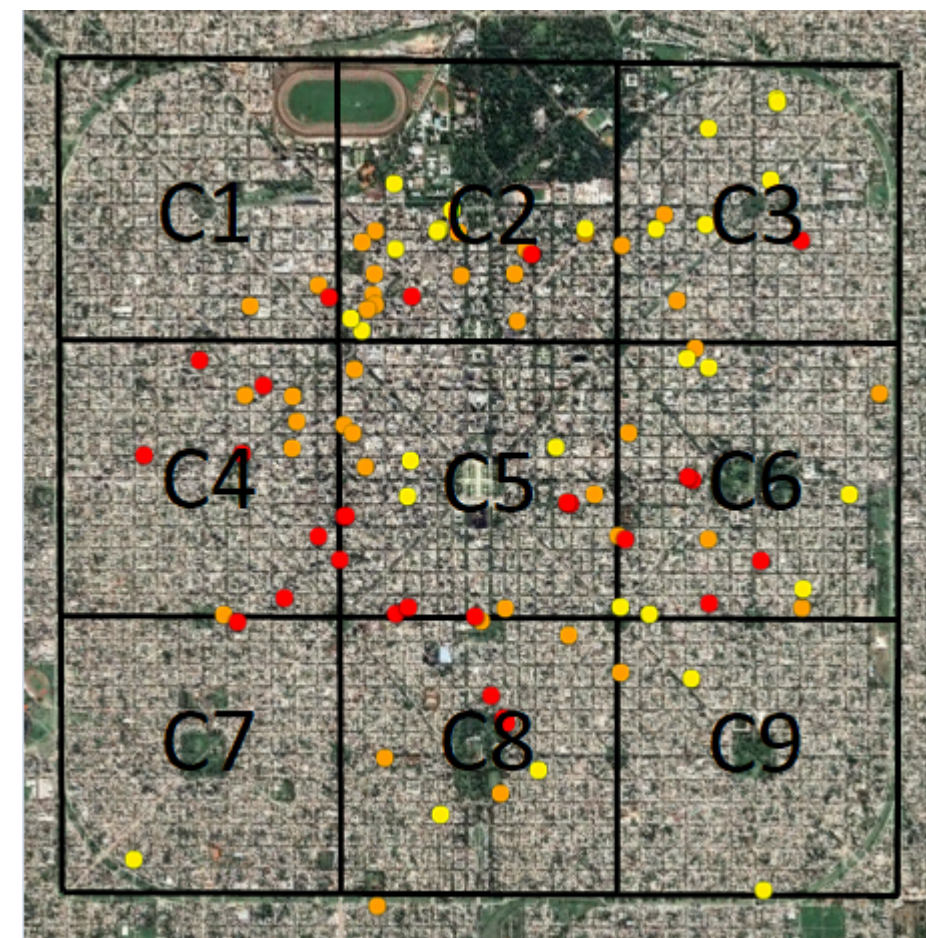


IMAGEN 1: OFERTA DE DEPARTAMENTOS DE 1 AMBIENTE.

FUENTE: SUBSECRETARÍA DE ATENCIÓN A INQUILINOS.



Departamentos de 2 ambientes:

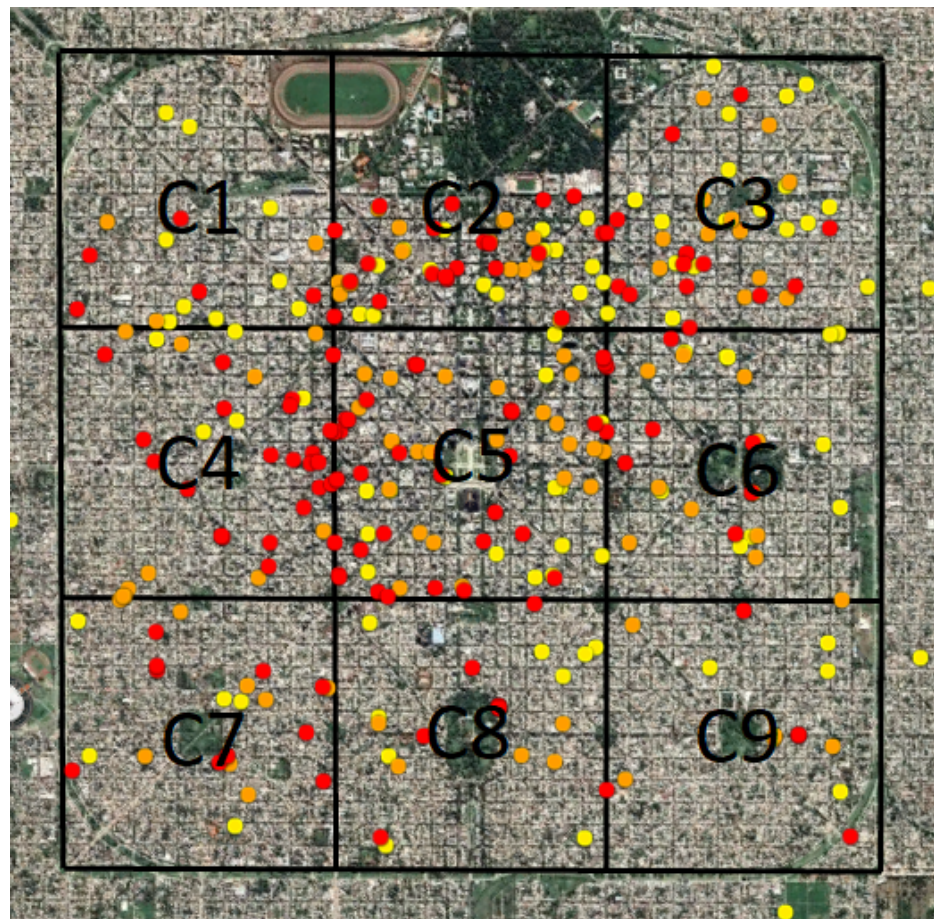


IMAGEN 2: OFERTA DE DEPARTAMENTOS DE 2 AMBIENTES.

FUENTE: SUBSECRETARÍA DE ATENCIÓN A INQUILINOS.

Dptos. 2 amb. (por precios)	
●	\$200.000 - \$370.000
●	\$371.000 - \$440.000
●	\$441.000 - \$1.300.000

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, C4 y C5.

Departamentos de 3 ambientes:

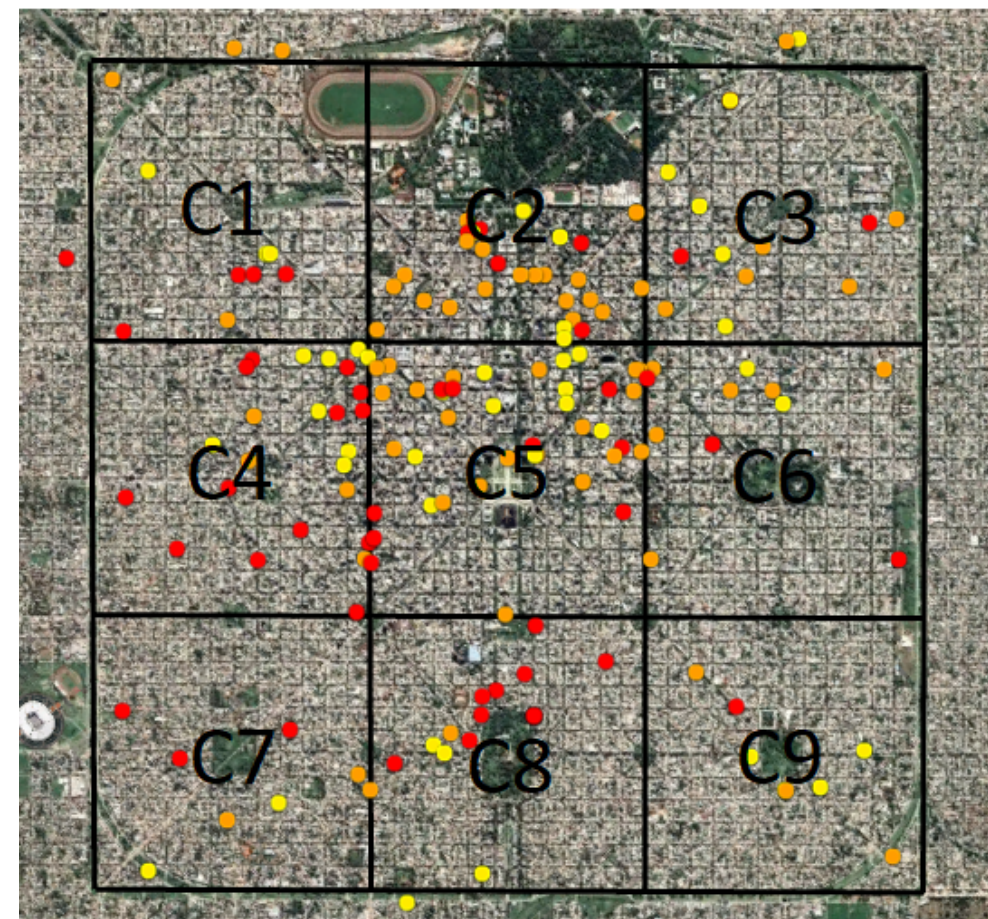


IMAGEN 3: OFERTA DE DEPARTAMENTOS DE 3 AMBIENTES.

FUENTE: SUBSECRETARÍA DE ATENCIÓN AL INQUILINO.

Dptos. 3 amb. (por precios)	
●	\$320.000 - \$490.000
●	\$491.000 - \$600.000
●	\$601.000 - \$1.350.000

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 C2 y C4.



Moneda

La proporción de departamentos ofertados en dólares estadounidenses no fue relevante, solamente 6 avisos en abril, 7 en mayo y 4 en junio. 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.



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”³. A la hora de cuantificarlo, se considera 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.

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%20pagos%2055.>



SMVyM

En primer lugar, se compara el valor del Salario Mínimo Vital y Móvil (SMVyM) del trimestre⁴ con los inmuebles de referencia, expresados en la tabla 2.

Mes	SMVM	Deptos			Casa	
		1 amb	2 amb	3 amb	2 amb	3 amb
ABRIL '25	\$296.832	102,0%	134,7%	171,0%	168,9%	203,6%
MAYO '25	\$302.600	103,2%	137,0%	173,7%	155,6%	193,0%
JUNIO '25	\$308.200	104,9%	140,1%	177,7%	172,6%	186,0%

TABLA 2: PARTICIPACIÓN SMVM EN EL ALQUILER SEGÚN TIPO DE VIVIENDA PARA EL SEGUNDO TRIMESTRE DE 2025.

FUENTE: SUBSECRETARÍA DE ATENCIÓN A INQUILINOS Y EL CONSEJO NACIONAL DEL EMPLEO, LA PRODUCTIVIDAD Y EL SALARIO MÍNIMO, VITAL Y MÓVIL

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 el RIPTE⁶, la participación de dichos valores en el promedio de alquiler según tipo de vivienda corresponde a la siguiente tabla 4:

Jubilación mínima (ANSES)

En segundo lugar la jubilación mínima que paga la ANSES⁵, incluyendo los bonos, se relaciona con los precios promedio de referencia de la oferta de alquileres según lo expresado en la Tabla 3:

Mes	Jubilación mínima (mes actual)	Deptos			Casa	
		1 amb	2 amb	3 amb	2 amb	3 amb
ABRIL '25	\$355.821	85,1%	112,4%	142,6%	140,9%	169,9%
MAYO '25	\$366.482	85,2%	113,1%	143,4%	128,4%	159,4%
JUNIO '25	\$374.724	86,3%	115,3%	146,2%	142,0%	152,9%

TABLA 3: PARTICIPACIÓN JUBILACIÓN MÍNIMA (ANSES) EN EL ALQUILER SEGÚN TIPO DE VIVIENDA PARA EL SEGUNDO TRIMESTRE DE 2025.

FUENTE: SUBSECRETARÍA DE ATENCIÓN A INQUILINOS

Mes	Salario neto según RIPTE (17% de aportes)	Deptos			Casa	
		1 amb	2 amb	3 amb	2 amb	3 amb
ABRIL 2025	\$1.131.713	26,7%	35,3%	44,8%	44,3%	53,4%
MAYO 2025	\$1.164.163	26,8%	35,6%	45,2%	40,4%	50,2%
JUNIO 2025	\$1.185.789	27,3%	36,4%	47,0%	44,7%	48,3%

TABLA 4: PARTICIPACIÓN SALARIO REGISTRADO NETO SOBRE EL RIPTE EN EL ALQUILER SEGÚN TIPO DE VIVIENDA PARA EL SEGUNDO TRIMESTRE DE 2025.

FUENTE: SUBSECRETARÍA DE ATENCIÓN A INQUILINOS Y SECRETARÍA DE TRABAJO, EMPLEO Y SEGURIDAD SOCIAL

⁴ Fuente: Resolución5/2025, que pueden leerse en <https://www.boletinoficial.gob.ar/detalleAviso/primera/325046/20250509>.
⁵ Fuente: Indicadores Monetarios de la Seguridad Social (IMSS) <https://www.argentina.gob.ar/trabajo/seguridadsocial/imss>

⁶ Último indicador monetario. Fuente: <https://www.argentina.gob.ar/trabajo/seguridadsocial/ripte>. Como mencionamos en el apartado metodológico, sobre el promedio bruto que indica el RIPTE se descuenta un 17% teórico de aportes y se obtiene el promedio de salarios registrados neto.



Administración pública provincial, Ley 10.430

Al tomar la escala salarial de empleados públicos de la provincia de Buenos Aires, que publica la Asociación de Trabajadores del Estado (ATE),⁷ se aprecia que el salario neto de la Administración Pública para un régimen de 40 hs con una antigüedad promedio para la Categoría 6 impacta de la siguiente forma según tipo de vivienda y promedio del valor de alquiler según lo que se expresa en la Tabla 5:

Mes	Ley 10430 (mes vencido)	Deptos			Casa	
		1 amb	2 amb	3 amb	2 amb	3 amb
ABRIL 2025	\$706.115	42,9%	56,6%	71,9%	71,0%	85,6%
MAYO 2025	\$706.115	44,2%	58,7%	74,4%	66,7%	82,7%
JUNIO 2025	\$748.482	43,2%	57,7%	73,2%	71,1%	76,6%

TABLA 5: PARTICIPACIÓN SALARIO ADMINISTRACIÓN PÚBLICA PROVINCIAL, LEY 10.430 EN EL ALQUILER SEGÚN TIPO DE VIVIENDA PARA EL SEGUNDO TRIMESTRE 2025

FUENTE: SUBSECRETARÍA DE ATENCIÓN A INQUILINOS Y ATE

Maestro/a de grado nivel inicial

Finalmente, al considerar como referencia el ingreso de un/a maestro/a de grado de nivel primario con 6 años de antigüedad, según la calculadora de haberes de SUTIBA el alquiler según tipo de vivienda representó lo que se expresa en la siguiente Tabla 6:

Mes	Maestrx de grado nivel primario (mes vencido). 6 años de antigüedad	Deptos			Casa	
		1 amb	2 amb	3 amb	2 amb	3 amb
ABRIL 2025	\$587.167	51,6%	68,1%	86,4%	85,4%	102,9%
MAYO 2025	\$598.320	52,2%	69,3%	87,9%	78,7%	97,6%
JUNIO 2025	\$637.968	50,7%	67,7%	85,9%	83,4%	89,8%

TABLA 6: PARTICIPACIÓN SALARIO MAESTRO/A DE GRADO NIVEL INICIAL EN EL ALQUILER SEGÚN TIPO DE VIVIENDA PARA EL SEGUNDO TRIMESTRE 2025

FUENTE: SUBSECRETARÍA DE ATENCIÓN A INQUILINOS Y SUTIBA

⁷ Fuente: <https://www.atejunin.com.ar/35085/escala-salarial-aumento-del-65-julio-2024-estatales-ley-10-430.html>.



Ingresos vs Alquileres

Porcentajes de alquileres de departamentos de 2 ambientes en junio de 2025 sobre el total de ingresos de referencia:



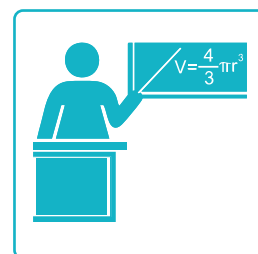
SMVyM:
140,15%



Salario registrado (RIPTE):
36,43%



Jubilación Mínima:
115,27%



Maestro de grado:
67,70%



Administración Pública Provincial:
57,71%



Asequibilidad de la vivienda

Para analizar la representación del alquiler en los hogares, en función a los valores de los precios de los alquileres y de las expensas de 2025, fueron contruidos tres ejemplos de posibles situaciones para analizar. Si bien la asequibilidad también contempla la representación del pago de servicios, resulta pertinente conocer la implicancia del alquiler y de las expensas en los ingresos de los hogares.

Ejemplo 1: un hogar de dos personas en el que una de ellas tiene un sueldo regido por la Administración Pública Provincial y la otra es docente. Ambas personas viven en un departamento de tres ambientes.

Según lo que se puede observar en el Gráfico 11, se observa una tendencia creciente del precio del alquiler y de las expensas en relación a los ingresos del hogar durante 2025. **A junio de este año, el pago por el alquiler y las expensas representa cerca del 45% de los ingresos del hogar.**

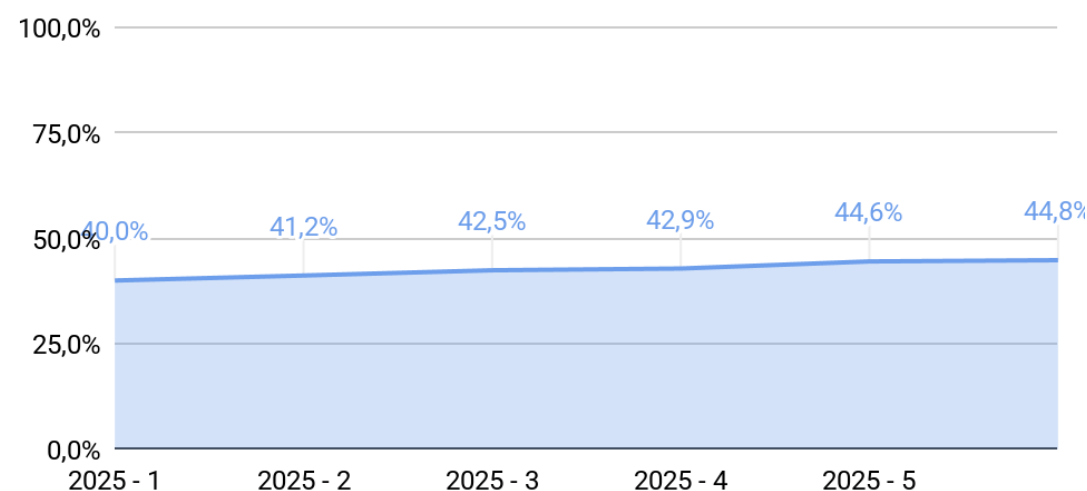


GRÁFICO 11: ASEQUIBILIDAD PARA UN HOGAR DE DOS PERSONAS (TRABAJADOR ESTATAL PROVINCIAL + DOCENTE) EN UN TRES AMBIENTES DE ENERO A JUNIO 2025 (EN PORCENTAJE)

FUENTE: SUBSECRETARÍA DE ATENCIÓN A INQUILINOS, ATE, SUTIBA

Ejemplo 2: un hogar de dos personas en el que una de ellas es jubilada y la otra es docente. Ambas personas viven en un departamento de dos ambientes.

Al igual que el ejemplo 1, se observa que en el primer semestre de 2025, el pago del alquiler y de las expensas creció en relación a los ingresos totales del hogar. En lo que va del año, la representación del alquiler y expensas en los ingresos del hogar implicó más del 40% de los mismos, alcanzando un pico en junio de 2025 de cerca del 50% de los ingresos del hogar.

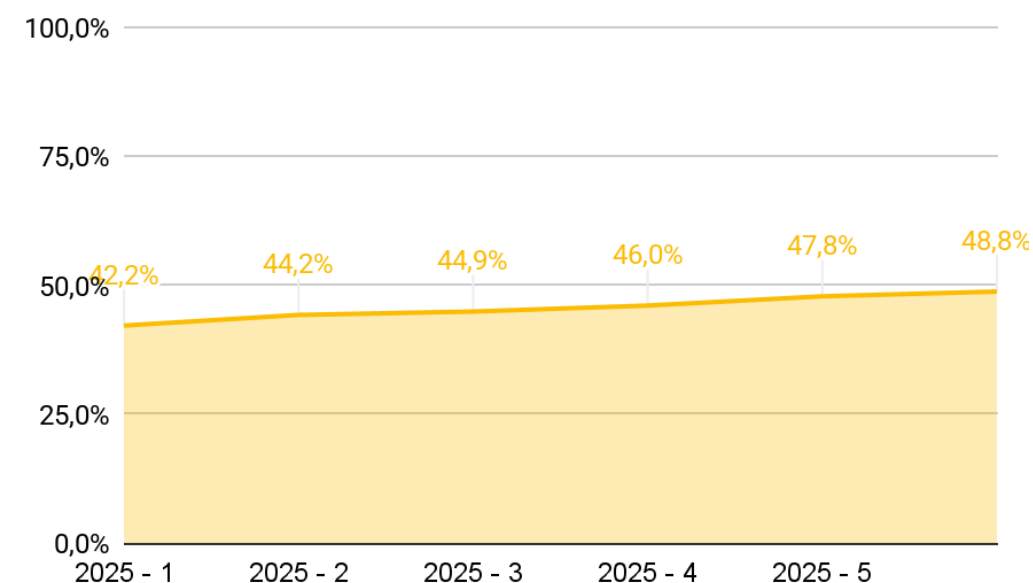


GRÁFICO 12: ASEQUIBILIDAD PARA UN HOGAR DE DOS PERSONAS (JUBILADO/A + DOCENTE) EN UN DOS AMBIENTES DE ENERO A JUNIO 2025 (EN PORCENTAJE)

FUENTE: SUBSECRETARÍA DE ATENCIÓN A INQUILINOS, ANSES, SUTIBA

Ejemplo 3: un hogar de una persona docente que vive en un monoambiente.

Según lo que refleja el gráfico 13, el alquiler de un monoambiente y sus expensas para un sueldo de un docente en junio de 2025 representa el 58,2% de sus ingresos. Existe una tendencia creciente durante 2025, con una leve baja en marzo de 2025. Durante el primer semestre del año, para un docente de la provincia el pago de un monoambiente y sus expensas implica más del 50% de sus ingresos.

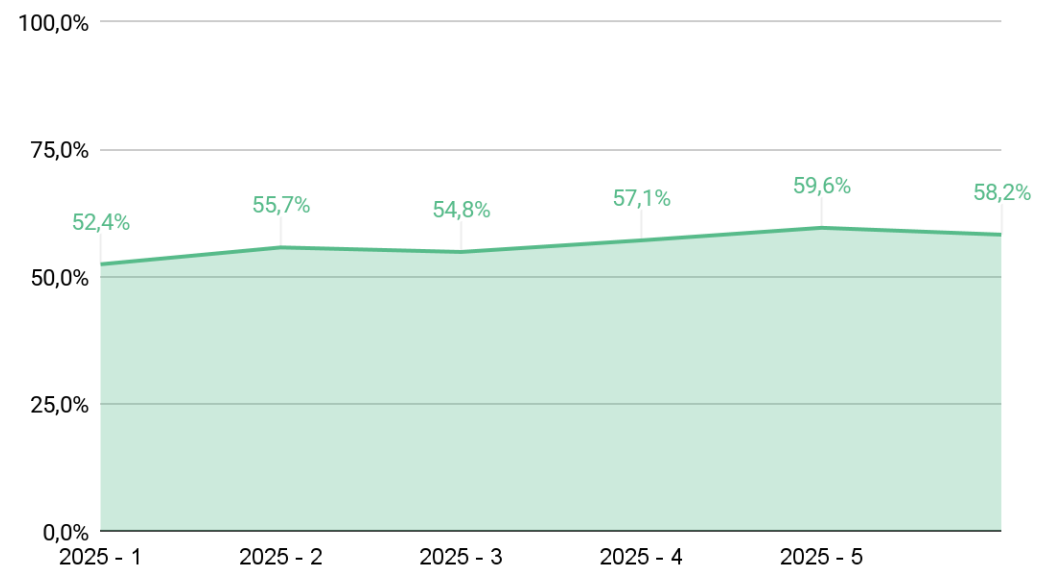


GRÁFICO 13: ASEQUIBILIDAD PARA UN HOGAR DE UNA PERSONA DOCENTE EN UN MONOAMBIENTES DE JUNIO 2024 A JUNIO 2025 EN PRECIOS CONSTANTES

FUENTE: SUBSECRETARÍA DE ATENCIÓN A INQUILINOS Y SUTEBA