

6° Informe sobre el mercado de alquileres en el partido de La Plata

Cuarto trimestre de 2025

Enero 2026

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
Julieta Frediani
Rocío Rodríguez Tarducci
Valeria Pérez
Agustín Alessio

EN COLABORACIÓN CON





3	Resumen ejecutivo
5	Introducción
6	Aspectos metodológicos
7	Oferta
9	Precio
13`	Distribución geográfica de la oferta según precios
17	Alquileres versus ingresos de los hogares
20	Ingresos vs Alquileres
21	Asequibilidad de la vivienda
24	¿Qué pasó en 2025?



Resumen ejecutivo

Este informe, elaborado por la Subsecretaría de Atención a Inquilinos, 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 que resulta de interés para los hogares inquilinos, el sector público y el mercado. Al final del presente informe se incorporó un apartado sobre el mercado de alquiler en el 2025. Sus principales resultados son:

Conclusiones año 2025

El mercado de alquileres entre enero y diciembre de 2025 estuvo caracterizado por:

Mantenimiento de las cantidades ofertadas respecto de finales de 2024.

Encarecimiento de los “precios de oferta” en términos reales por sobre la inflación: 7,09%. Casa de 1 dormitorio 20,12%; casa de 2 dormitorios 12,59%, departamento monoambiente 3,67%, departamento de 1 dormitorio 2,58% y departamento de 2 dormitorios 4,67%.

De acuerdo a INDEC, los “alquileres en curso” se encarecieron aún más en 2025: un 29,9% en términos reales (región Gran Buenos Aires).

Consolidación de altísimas proporciones de los ingresos de los hogares para pagar el alquiler.

Para un departamento de 1 dormitorio se destina entre el 40 y el 150%, muy por encima del parámetro internacional de vivienda asequible (30%). Se confirma que el cambio de precios relativos establecidos por las autoridades económicas del país generó un fuerte aumento de los gastos fijos relacionados con la vivienda, sin una contrapartida respecto de los ingresos.

Jubilados de la mínima y personas que cobran el equivalente al SMVyM requieren forzosamente un segundo o un tercer ingreso complementario para pagar el alquiler.



Conclusiones cuarto trimestre de 2025:

Se registraron 1.642 avisos: se redujo la oferta un -4,3% en relación al trimestre anterior.

El precio promedio de oferta de alquiler fue de \$499.243. Esto representa una variación trimestral del 5,9%, menor a la variación trimestral de la inflación.

Tanto los departamentos monoambientes como los de 1 dormitorio (entre ambos 2/3 de la oferta) crecieron por debajo de la inflación.

Entre junio de 2024 (inicio de la serie) y diciembre de 2025 hubo un aumento real (incorporando la inflación) de los precios promedios de oferta del 20,93%.

Según INDEC, en el último año los precios vigentes de alquiler (no el precio de oferta sino lo que efectivamente ya pagan los hogares inquilinos) crecieron un 70,8%, muy por arriba del 31,5% que crecieron los precios.

El promedio de las expensas se mantuvo casi igual al del trimestre anterior, por lo que disminuyeron en términos reales.

Las personas tienen que destinar (como mínimo) más del 60% de sus ingresos para el pago del alquiler de un departamento de 1 dormitorio (excluyendo salarios promedio RIPTE - 36,25%).



Introducción

En junio de 2024 se inició este monitor de datos sobre el mercado de alquileres. 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 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 primer “Informe sobre el mercado de alquileres en el Partido de La Plata”¹

1

En el presente informe se recupera la metodología utilizada en el primer “Informe sobre el mercado de alquileres en el Partido de La Plata”. Se encuentra 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 cuarto trimestre del año 2025 fueron relevados un total de 1.642 anuncios de alquiler: 582 en octubre, 548 en noviembre y 512 en diciembre. Este último, como se aprecia en el Gráfico 1, fue el mes de menor registro del año.

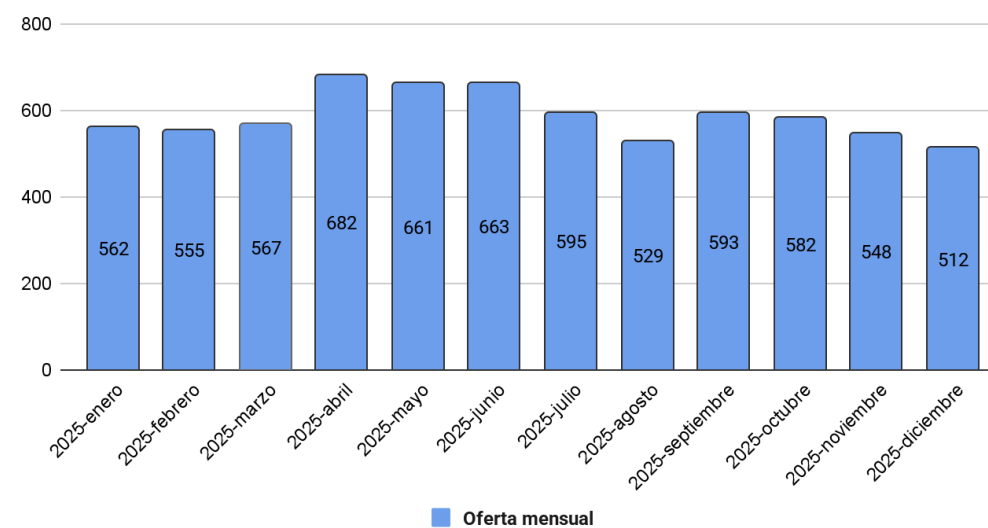


GRÁFICO 1: CANTIDAD DE OFERTAS MENSUALES DURANTE EL AÑO 2025

FUENTE: SUBSECRETARÍA DE ATENCIÓN A INQUILINOS

Se trata de una reducción trimestral de los avisos de oferta del --4,37%, ya que en el tercer trimestre de 2025 fueron relevados 1.717 anuncios.

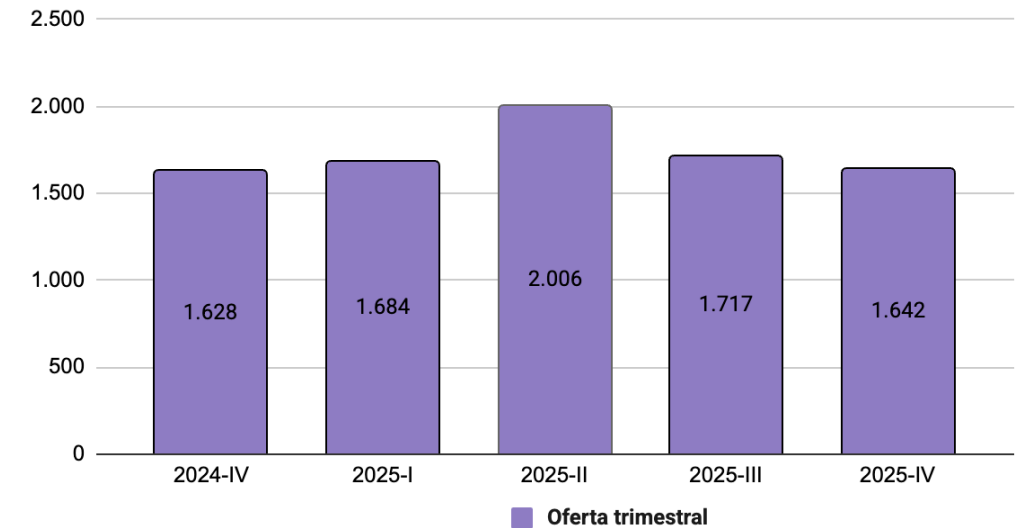


GRÁFICO 2: CANTIDAD DE OFERTAS TRIMESTRALES DESDE EL CUARTO TRIMESTRE DE 2024

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 cuarto trimestre de 2025 un 94,5% de los avisos relevados fueron de departamentos (incluyendo las categorías “departamento” y “PH”), mientras que un 5,5% fueron casas (incluyendo las categorías “casa” y “duplex”). En este sentido no hay grandes variaciones en comparación con los relevamientos anteriores, aunque se aprecia una tendencia leve de aumento del peso de los departamentos. A su vez, el grueso de la oferta se expresa en



departamentos de un dormitorio (dos ambientes), representando un 50,0% del total. En segundo lugar, aparecen los departamentos de dos dormitorios (tres ambientes) con un 28,2%, seguido de los departamentos monoambiente, con el 16,3%. El Gráfico 3 ilustra estas proporciones.

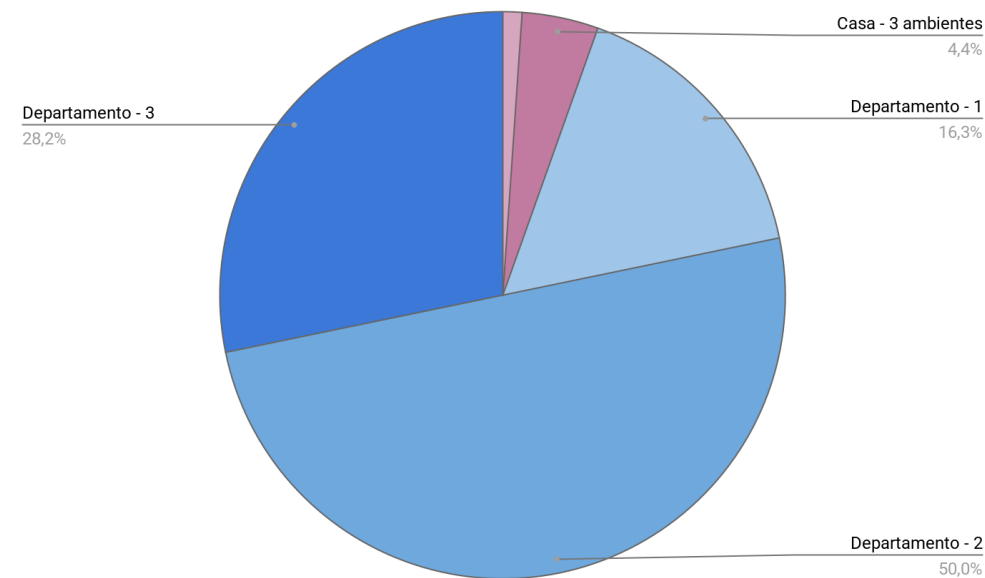


GRÁFICO 3: DISTRIBUCIÓN DE LA OFERTA TRIMESTRAL POR TIPO DE PROPIEDAD (2025 - IV TRIMESTRE)

FUENTE: SUBSECRETARÍA DE ATENCIÓN A INQUILINOS.

En términos de distribución en el territorio, para el cuarto trimestre de 2025 el 86,1% de los avisos se registraron en el Casco Urbano, mientras que solamente un 13,9% pertenecen a cualquiera de

las otras localidades del partido de La Plata: el 6,0% de la oferta se ubica en el Eje Norte, el 4,3% en el Eje Oeste y el 3,7% en el Eje Sur. 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.

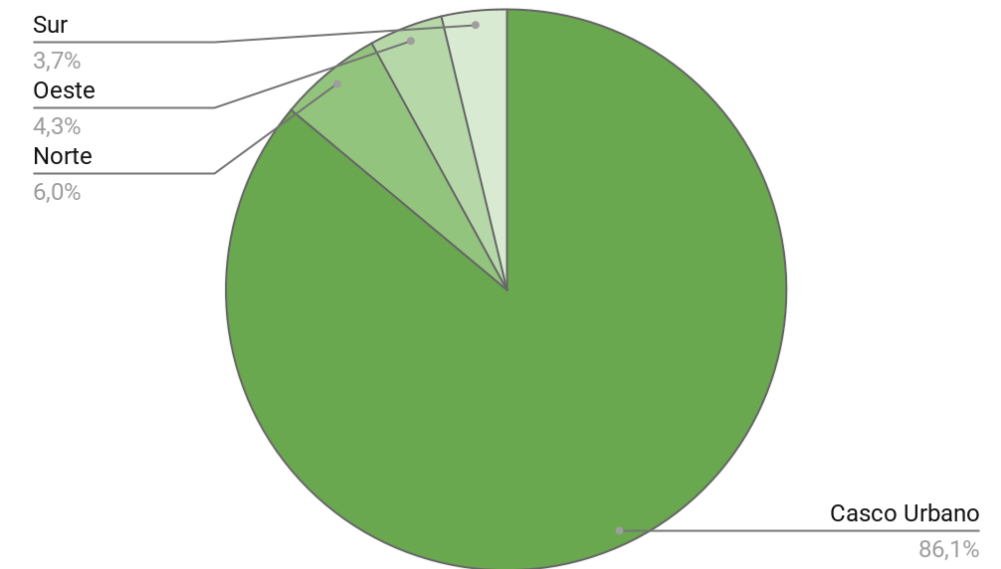


GRÁFICO 4: DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DE LA OFERTA (2025 - IV TRIMESTRE)

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 cuarto trimestre de 2025 fue de \$499.243. Esto representa una variación trimestral del 5,91%, como se ve en el Gráfico 5.

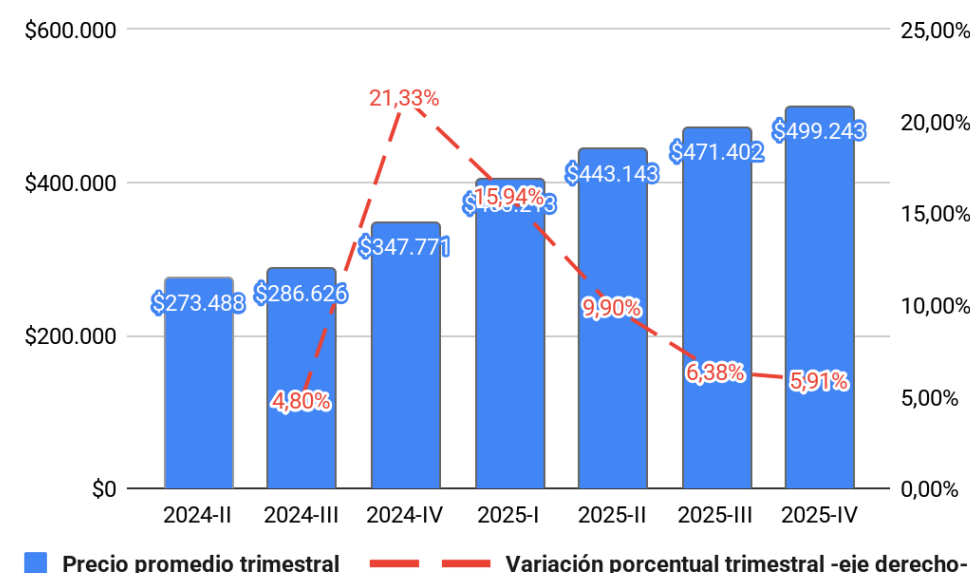


GRÁFICO 5: PRECIO PROMEDIO TRIMESTRAL DE LA OFERTA SEGÚN TRIMESTRE CON SU RESPECTIVA VARIACIÓN TRIMESTRAL -EJE DERECHO-

FUENTE: SUBSECRETARÍA DE ATENCIÓN A INQUILINOS

Al observar el Gráfico 6 pueden apreciarse los aumentos porcentuales por mes desde que empezó el año 2025. Durante el cuarto trimestre los aumentos mensuales exhibieron una alta variabilidad: en octubre hubo un descenso de los precios del

-0,84%, pero en noviembre y diciembre se vieron crecimientos considerables: 5,91% y 5,18% respectivamente, representando dos de las tres variaciones más altas de todo el año.

Como hipótesis, es posible que la baja nominal de precios en octubre haya respondido a un comportamiento inusual del mercado de alquileres debido a las turbulencias económicas en las semanas previas a las elecciones nacionales. Mientras que los altos aumentos de los dos meses posteriores, en ambos casos muy por encima de la inflación, hayan sido una rápida recuperación que de todas maneras no completó la caída, por lo que la variación trimestral continuó siendo menor a la inflación del trimestre. Esto también puede tener que ver con que pese al discurso gubernamental, desde agosto las variaciones mensuales de la inflación están en una tendencia creciente, por lo que los precios pueden correr levemente de atrás.

Al posar el foco en el precio nominal según el tipo de inmueble vemos que los precios promedios más altos son los de las casas de 2 dormitorios (3 ambientes), mostrando un promedio de \$717.000, seguido de las casas de 1 dormitorio (2

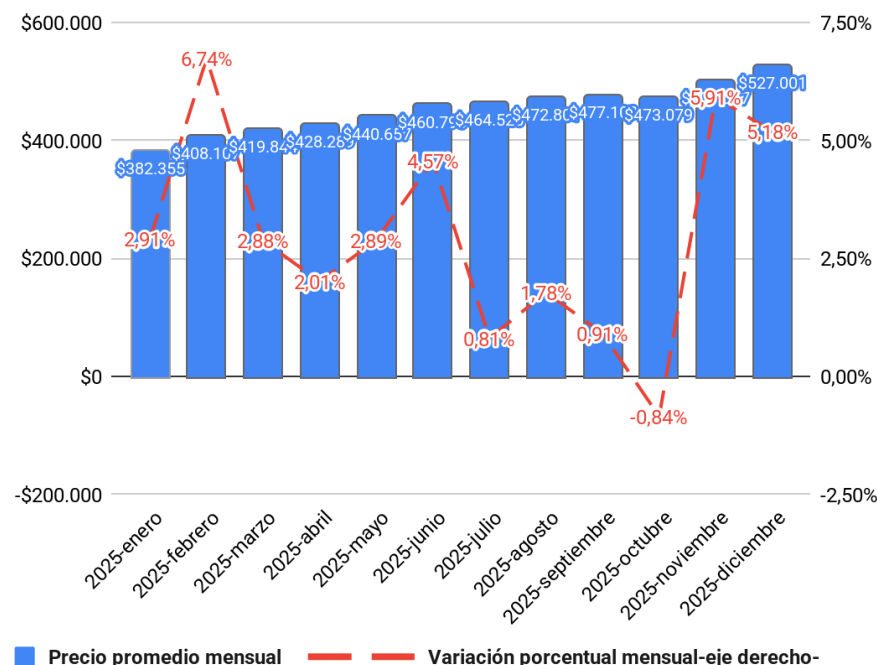


GRÁFICO 6: PRECIO PROMEDIO MENSUAL -A PRECIOS CORRIENTES- DE LA OFERTA CON SU RESPECTIVA VARIACIÓN MENSUAL -EJE DERECHO- (2025)

FUENTE: SUBSECRETARÍA DE ATENCIÓN A INQUILINOS

ambientes) que exhibieron un promedio de precio promedio de \$639.000. Ambos tipos de inmueble son los que más aumentaron en el cuarto trimestre de 2025: 22,0% y 17,2% respectivamente. Al mismo tiempo, es importante recordar que son los inmuebles con menor cantidad de avisos de oferta, por lo que los promedios son más sensibles a la variación del precio de pocas unidades.

Por otro lado, la inflación medida por el INDEC, creció en el cuarto trimestre un 7,12%. Esto implica que tres de los cinco tipos de inmuebles au-

mentaron por encima de la inflación. Los dos que no lo hicieron fueron los departamentos monoambientes y de 1 dormitorio (2 ambientes), tal como se aprecia en el Gráfico 7, pero se trata de dos categorías que reúnen dos tercios del total de avisos (66,3%).

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 m2 ¹, a saber: Departamento monoambiente: 32 m² // Departamento de 1 dormitorio: 45 m² // Departamento de 2 dormitorios: 60 m² // Casas de 1 dormitorio: 60 m² // Casas de 2 dormitorios: 70 m².

1

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.

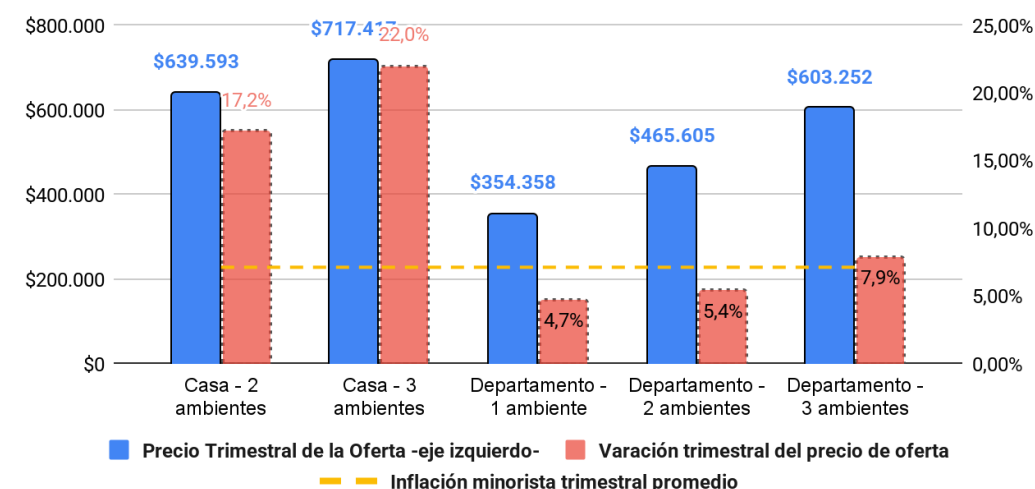


GRÁFICO 7: PRECIO PROMEDIO TRIMESTRAL DE LA OFERTA SEGÚN TIPO DE INMUEBLE -EJE IZQUIERDO- CON SU RESPECTIVA VARIACIÓN TRIMESTRAL Y EL PROMEDIO DE INFLACIÓN TRIMESTRAL (2025 - IV TRIMESTRE)

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 acompañan la curva del ICL de un contrato modelo iniciado en junio de 2024, por encima de la actualización de un contrato similar actualizado por IPC.

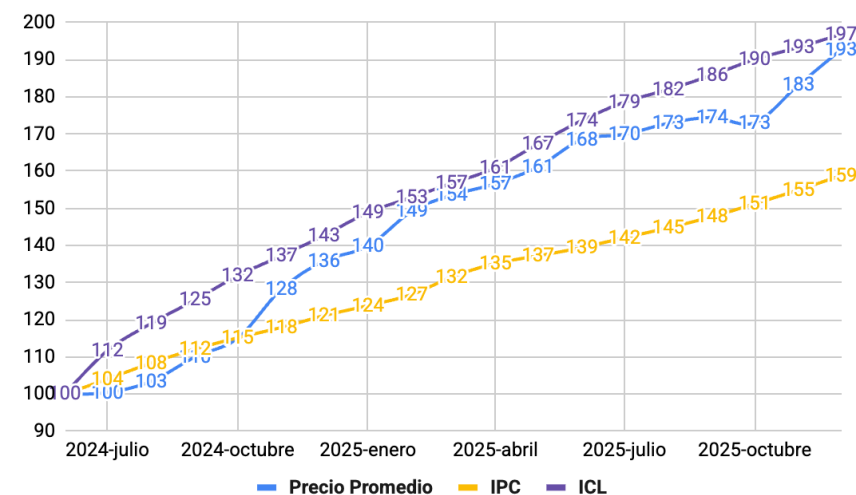


GRÁFICO 8: EVOLUCIÓN DEL PRECIO PROMEDIO DE ALQUILERES EN LA PLATA, EL ÍNDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR (IPC) Y EL ÍNDICE DE CONTRATOS DE LOCACIÓN (ICL). BASE 100 = JUNIO/2024

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

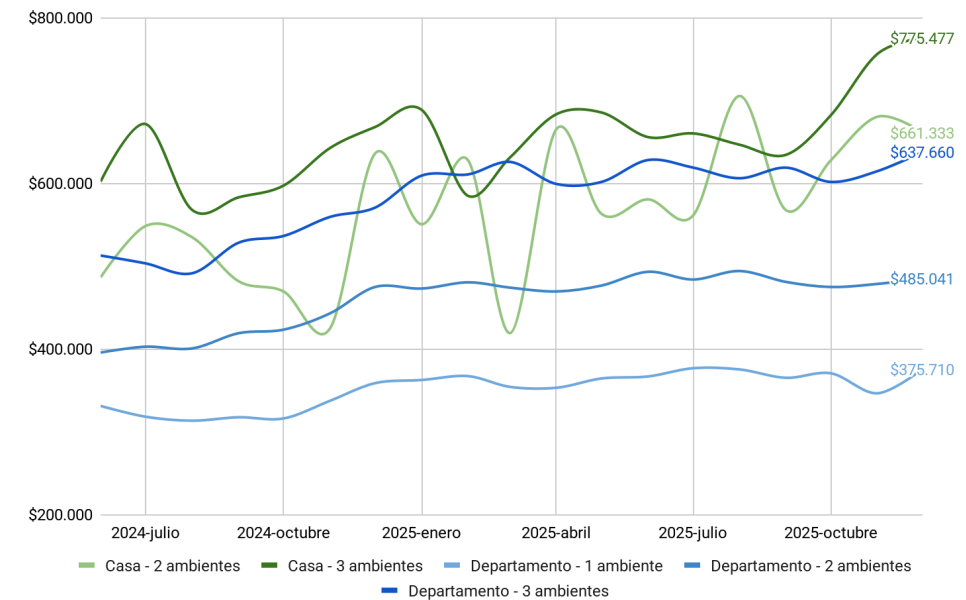


GRÁFICO 9: VARIACIÓN DE LOS PRECIOS PROMEDIO DE ALQUILER A VALORES CONSTANTES DE DICIEMBRE DE 2025. JUNIO/2024-DICIEMBRE/2025

FUENTE: SUBSECRETARÍA DE ATENCIÓN A INQUILINOS E INDEC.

El Gráfico 9 da cuenta del aumento real de los precios de alquiler para todos los tipos de departamentos desde junio/2024, en el contexto de un mercado fuertemente desregulado desde el DNU 70 de diciembre de 2023. En la Tabla 1 se pueden apreciar los porcentajes de aumento real de los precios.

Tipo de Inmueble	Precio promedio de oferta de alquiler - Junio/2024	Precio promedio de oferta de alquiler - Diciembre/2025	Variación Real Junio/24 - Diciembre/25
Casa - 2 ambientes	\$486.370	\$661.333	35,97%
Casa - 3 ambientes	\$602.038	\$775.477	28,81%
Departamento - 1 ambiente	\$331.084	\$375.710	13,48%
Departamento - 2 ambientes	\$395.574	\$485.041	22,62%
Departamento - 3 ambientes	\$512.755	\$637.660	24,36%
Promedio	\$435.800	\$527.001	20,93%

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

FUENTE: SUBSECRETARÍA DE ATENCIÓN A INQUILINOS E INDEC.



Las expensas en promedio se ubicaron en \$69.151, ubicándose prácticamente en el mismo valor que el trimestre anterior: exhibieron una variación del 0,04%, por lo que disminuyeron en términos reales.

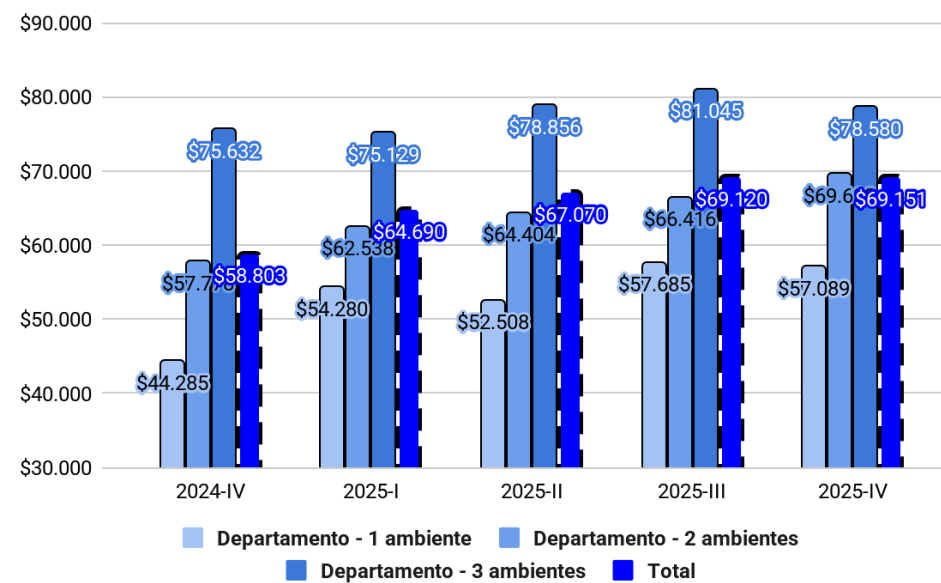


GRÁFICO 11: VALOR PROMEDIO TRIMESTRAL DE EXPENSAS (A PRECIOS CONSTANTES DE DICIEMBRE/25) SEGÚN TIPO DE DEPARTAMENTO

FUENTE: SUBSECRETARÍA DE ATENCIÓN A INQUILINOS E INDEC.

La proporción de departamentos ofertados en dólares estadounidenses continuó siendo ínfima (1,46%). Sin embargo, se trata del registro trimestral más alto desde el inicio de la serie, tanto en términos absolutos como relativos, tal como se observa en el Gráfico 12 (columnas verdes).

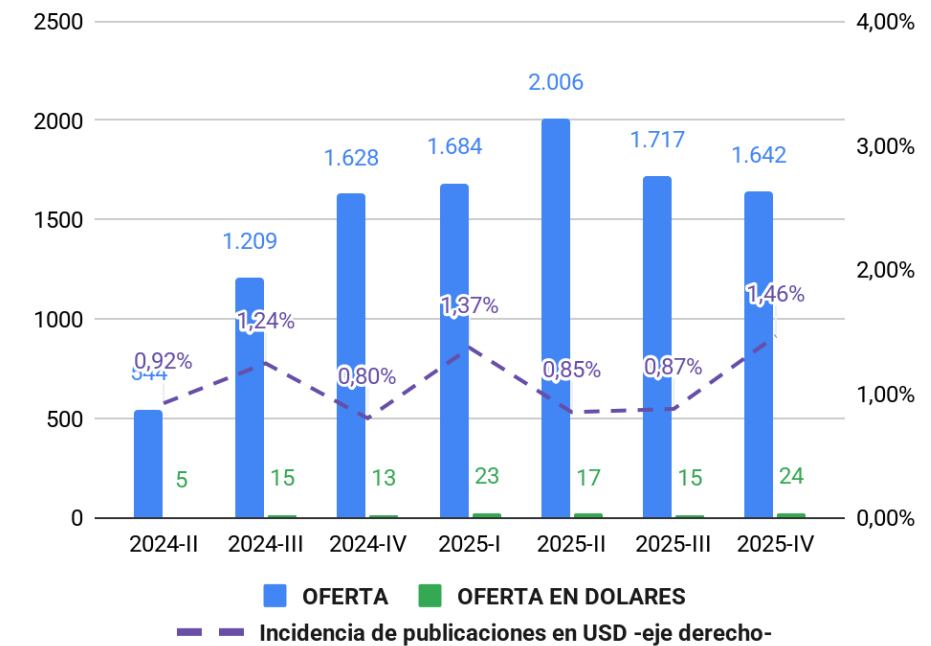


GRÁFICO 12: OFERTA TOTAL DE DEPARTAMENTO, OFERTA DE DEPARTAMENTOS EN USD Y RELACIÓN ENTRE AMBAS VARIABLES -EJE DERECHO-.

FUENTE: SUBSECRETARÍA DE ATENCIÓN A INQUILINOS.



Distribución geográfica de la oferta según precios

A continuación, se presentan tres cartografías que aportarán a la comprensión de la distribución territorial de precios en el Casco Urbano y las localidades que la rodean donde, como vimos, se concentra el grueso de la oferta analizada. Se destacan los principales barrios. Los datos corresponden a la oferta relevada para el mes de diciembre de 2025.



Monoambientes

Como puede observarse en la Imagen 1, algunas arterias de la ciudad concentran una fuerte cantidad de avisos: especialmente las avenidas 38, 44, 13 y 60, así como la zona de Plaza Italia y Plaza Rocha. En torno de esas avenidas, entre las avenidas 1 y 13 se encuentra la mayor cantidad de avisos relevada. Los precios más elevados se encuentran en la zona de Plaza Paso y, en general sobre 13, mientras que aquellos avisos más distantes de Plaza Moreno registran mayor cantidad de precios más bajos. De 19 hacia el oeste, y de 1 hacia el este, hay una menor presencia de avisos de alquiler de este tipo de departamento

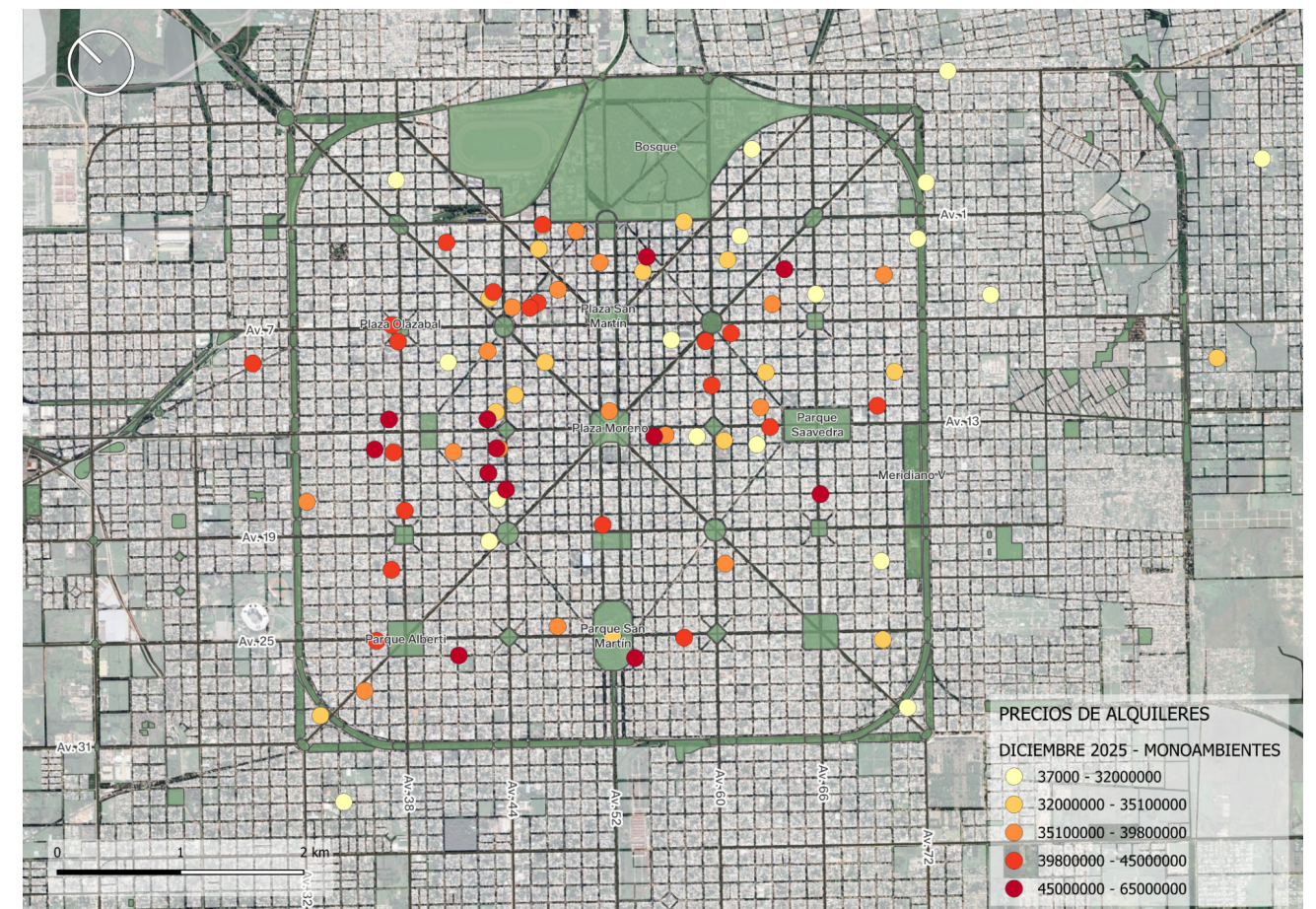


IMAGEN 1: OFERTA DE DEPARTAMENTOS MONOAMBIENTES POR ESCALAS DE PRECIO.

FUENTE: SUBSECRETARÍA DE ATENCIÓN A INQUILINOS



Departamentos de 1 dormitorio (2 ambientes)

En el caso de los departamentos de 1 dormitorio, mediante la observación de la Imagen 2 se percibe que se trata de la oferta más numerosa, presente en todas las zonas del Casco Urbano. Sí se puede observar cómo desde 25 hacia el oeste disminuye la cantidad de avisos, así como en el cuadrante determinado por la rotonda de ingreso a la ciudad por diagonal 74, avenidas 1 y 32, y la zona aledaña a diagonal 80 y el Hipódromo. Por otra parte, El Mondongo registra una importante concentración de avisos, en general con precios más económicos, posiblemente orientados a estudiantes.

La mayor concentración se encuentra en el polígono formado por las avenidas 1, 38, 19 y 66, observándose también una tendencia a la disminución de los precios hacia el este de la ciudad. Los precios más elevados (puntos rojos), se concentran entre las avenidas 1 y 19.

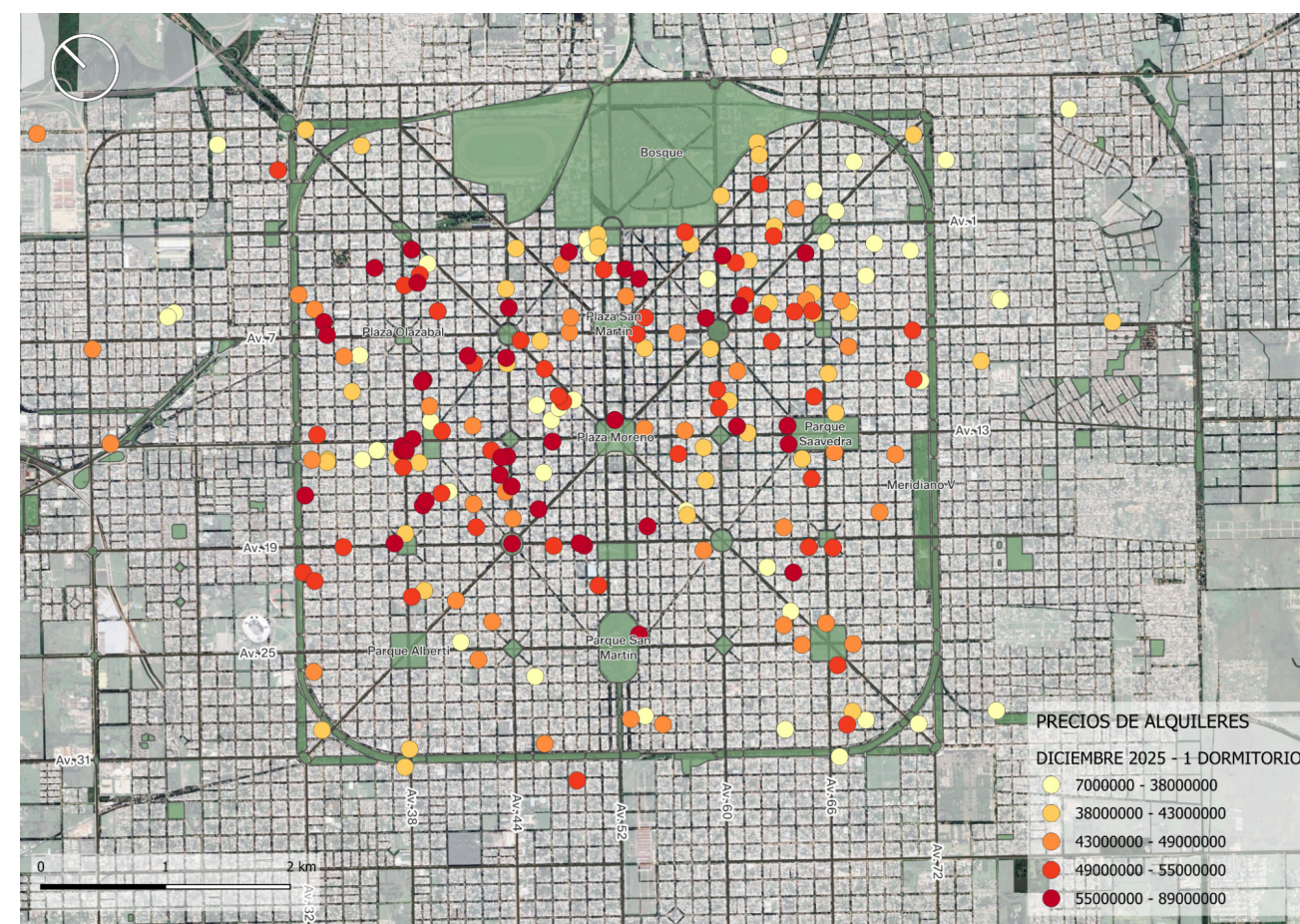


IMAGEN 2: OFERTA DE DEPARTAMENTOS DE 1 DORMITORIO (2 AMBIENTES) SEGÚN ESCALA DE PRECIOS.

FUENTE: SUBSECRETARÍA DE ATENCIÓN A INQUILINOS



Departamentos de 2 dormitorios (3 ambientes)

En el caso de los departamentos de 2 dormitorios, el comportamiento de la oferta muestra, por un lado, una importante concentración de avisos de alquiler dentro de un polígono formado por las avenidas 44, 1, 60 y 13. A su vez, específicamente hay varios grupos de avisos en las avenidas 38, 44, 53 y en las diagonales 73 y 74, todas ellas en sus tramos más céntricos, con precios más altos; así como en las calles 2 y 3, entre 51 y 66. estos últimos de precios más bajos.

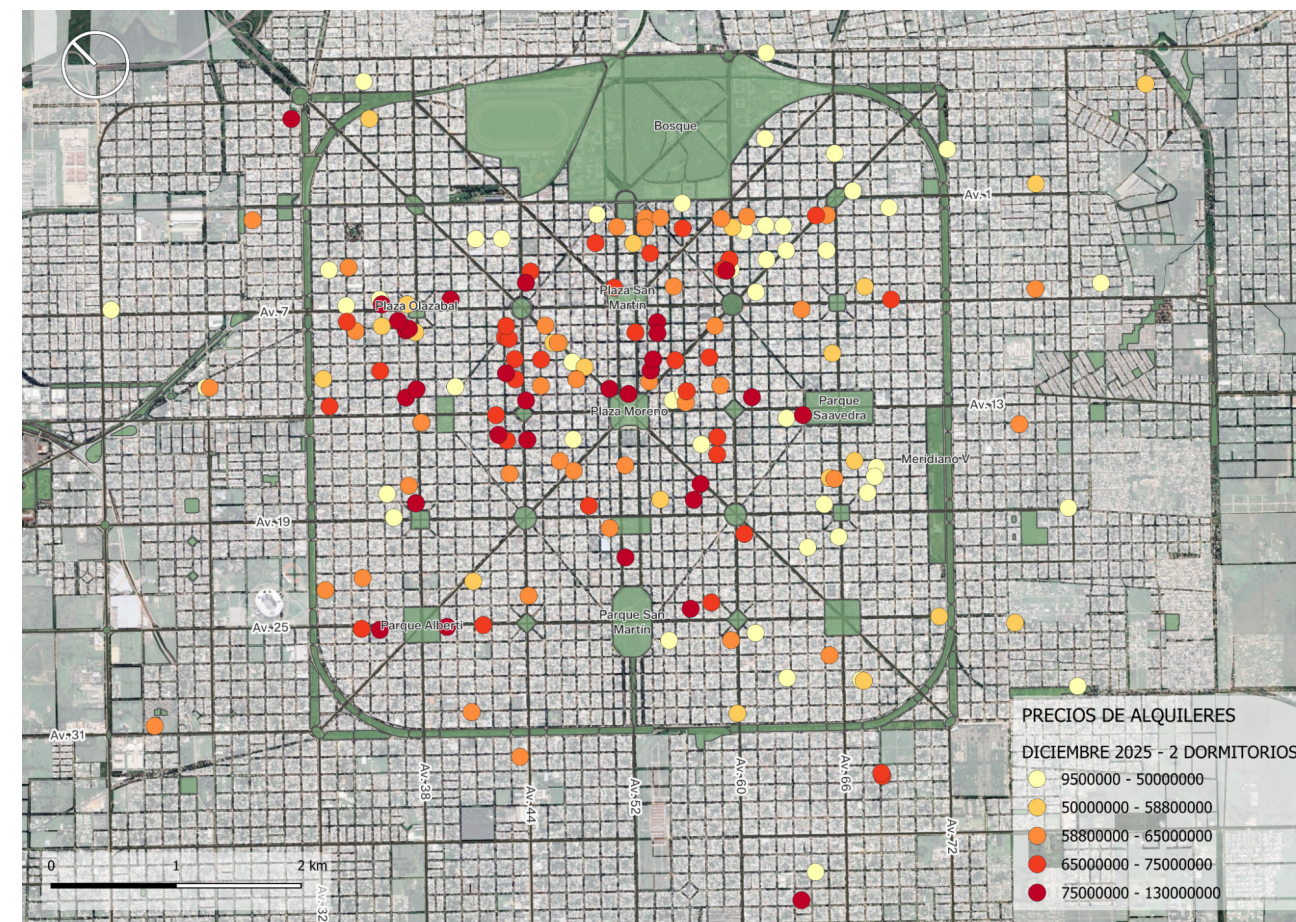


IMAGEN 3: OFERTA DE DEPARTAMENTOS DE 2 DORMITORIOS (3 AMBIENTES) SEGÚN ESCALA DE PRECIOS.

FUENTE: SUBSECRETARÍA DE ATENCIÓN A INQUILINOS



Alquileres versus ingresos de los hogares

Internacionalmente 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.). 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 el valor del Salario Mínimo Vital y Móvil (SMVyM) del trimestre² con los inmuebles de referencia, expresados en la Tabla 2. Los valores del SMVyM se toman con un mes de “atraso”, de tal modo que coincida “mes de alquiler” con “mes de salario”, dado que los salarios se cobran al final de mes. Se observa en todos los casos como cualquier precio de referencia de oferta de alquiler duplica o triplica la totalidad del SMVyM.

AÑO-MES	Salario Mínimo Vital y Móvil	Casa		Departamento		
		2 ambientes	3 ambientes	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes
2025-octubre	\$322.000	185,0%	201,1%	109,2%	139,9%	177,3%
2025-noviembre	\$322.000	205,5%	228,4%	104,6%	144,5%	185,6%
2025-diciembre	\$328.400	201,4%	236,1%	114,4%	147,7%	194,2%

TABLA 2: PARTICIPACIÓN SMVM EN EL ALQUILER SEGÚN TIPO DE VIVIENDA - CUARTO 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 RIPTE⁴, se observa en la Tabla 4 que la relación con las viviendas tipo oscila entre un 25% y un 58% a lo largo del trimestre. Los valores del RIPTE se toman con un mes de “atraso”, de tal modo que coincida “mes de alquiler” con “mes de salario”, dado que los salarios se cobran al final de mes.

2

Fuente: Consejo Nacional del Empleo, la Productividad y el Salario Mínimo, Vital y Móvil. Disponible en: <https://www.argentina.gob.ar/trabajo/consejodelsalario>

3

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

Jubilación mínima (ANSES)

En segundo lugar, la jubilación mínima que paga la ANSES³, incluyendo el bono de \$70.000, muestra una relación similar a la del SMVyM con respecto a los precios de oferta de referencia. Los alquileres son, por regla general, más altos que las jubilaciones mínimas. La mejor de esas proporciones es en relación a los monoambientes, aunque más del 90% de la jubilación se iría en el pago del alquiler.

AÑO-MES	Jubilación mínima (SIPA)*	Casa		Departamento		
		2 ambientes	3 ambientes	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes
2025-octubre	\$396.298	150,3%	163,4%	88,7%	113,7%	144,0%
2025-noviembre	\$403.085	164,1%	182,4%	83,5%	115,4%	148,3%
2025-diciembre	\$410.880	161,0%	188,7%	91,4%	118,0%	155,2%

TABLA 3: PARTICIPACIÓN JUBILACIÓN MÍNIMA + BONO (ANSES) EN EL ALQUILER SEGÚN TIPO DE VIVIENDA - CUARTO TRIMESTRE DE 2025

SUBSECRETARÍA DE ATENCIÓN A INQUILINOS Y ANSES

AÑO-MES	RIPTE*	Casa		Departamento		
		2 ambientes	3 ambientes	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes
2025-octubre	\$1.288.020	46,3%	50,3%	27,3%	35,0%	44,3%
2025-noviembre	\$1.322.229	50,0%	55,6%	25,5%	35,2%	45,2%
2025-diciembre	\$1.337.837	49,4%	58,0%	28,1%	36,3%	47,7%

TABLA 4: PARTICIPACIÓN SALARIO REGISTRADO NETO SOBRE EL RIPTE EN EL ALQUILER SEGÚN TIPO DE VIVIENDA - CUARTO TRIMESTRE DE 2025

FUENTE: SUBSECRETARÍA DE ATENCIÓN A INQUILINOS

4

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 Bs As⁵, se aprecia que el salario neto de la Administración Pública para un régimen de 40 hs con una antigüedad promedio para la Categoría 6 mostró un ratio promedio entre el 41% y un 95%. Los valores se toman con un mes de “atraso”, de tal modo que coincida “mes de alquiler” con “mes de salario”, dado que los salarios se cobran al final de mes.

AÑO-MES	Paritaria PBA*	Casa		Departamentos		
		2 ambientes	3 ambientes	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes
2025-octubre	\$796.143	74,8%	81,3%	44,2%	56,6%	71,7%
2025-noviembre	\$815.559	81,1%	90,2%	41,3%	57,0%	73,3%
2025-diciembre	\$815.559	81,1%	95,1%	46,1%	59,5%	78,2%

TABLA 5: PARTICIPACIÓN SALARIO ADMINISTRACIÓN PÚBLICA PROVINCIAL EN EL ALQUILER SEGÚN TIPO DE VIVIENDA - CUARTO TRIMESTRE DE 2025

FUENTE: SUBSECRETARÍA DE ATENCIÓN A INQUILINOS Y ATE

5

Fuente: <https://www.atejunin.com.ar/36516/escala-salarial-aumento-del-5-para-agosto-y-octubre-2025.html>.

6

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

Maestro/a de grado nivel inicial

Finalmente, al considerar como referencia el ingreso neto de un/a maestro/a de grado de nivel primario con 6 años de antigüedad⁶, el alquiler oscila en el cuarto trimestre entre el 47,6% y el 109,7% de los ingresos. Los valores de salario docente se toman con un mes de “atraso”, de tal modo que coincida “mes de alquiler” con “mes de salario”, dado que los salarios se cobran al final de mes.

AÑO-MES	Docentes PBA*	Casa		Departamentos		
		2 ambientes	3 ambientes	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes
2025-octubre	\$693.999	85,8%	93,3%	50,7%	64,9%	82,3%
2025-noviembre	\$707.222	93,6%	104,0%	47,6%	65,8%	84,5%
2025-diciembre	\$707.222	93,5%	109,7%	53,1%	68,6%	90,2%

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

FUENTE: SUBSECRETARÍA DE ATENCIÓN A INQUILINOS Y SUTIBA



Ingresos vs Alquileres

Ingresos vs alquileres de departamentos de 1 dormitorio (2 ambientes), diciembre de 2025 vs diciembre de 2024. La participación del alquiler aumenta en todos los casos, con excepción del salario registrado (RIPTE). Se consolidan participaciones muy altas.



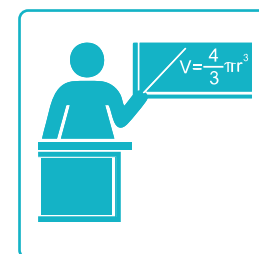
SMVyM:
147,70% vs 133,36%



Salario registrado (RIPTE):
36,25% vs 37,01%



Jubilación Mínima:
118,05% vs 109,88%



Maestro de grado:
68,68% vs 66,00%



Administración Pública Provincial:
59,47% vs 55,59%



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 ⁷, 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 dos dormitorios (tres ambientes).

Según lo que se puede observar en el Gráfico 12 hay una tendencia creciente del precio del alquiler y de las expensas en relación a los ingresos del hogar durante 2025. **A diciembre de 2025, el pago por el alquiler y las expensas representa el 47% de los ingresos del hogar.**

7

El relevamiento de los valores de las expensas comenzó a partir de noviembre de 2024, mes donde comienzan las series de este apartado.

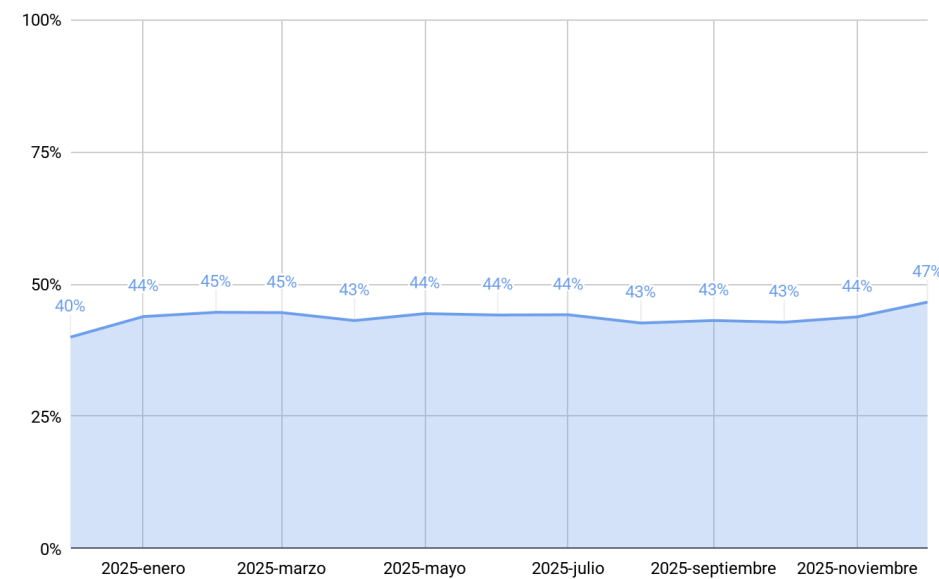


GRÁFICO 12: ASEQUIBILIDAD PARA UN HOGAR DE DOS PERSONAS (TRABAJADOR ESTATAL PROVINCIAL + DOCENTE) EN UN DEPARTAMENTO DE DOS DORMITORIOS DE NOVIEMBRE/24 A DICIEMBRE/2025 (EN PORCENTAJE)

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 1 dormitorio (dos ambientes).

Al igual que el ejemplo 1, se observa que el pago del alquiler y de las expensas creció levemente 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 entre un 46% y 49% de los mismos, alcanzando en diciembre de 2025 cerca del 50% de los ingresos del hogar.

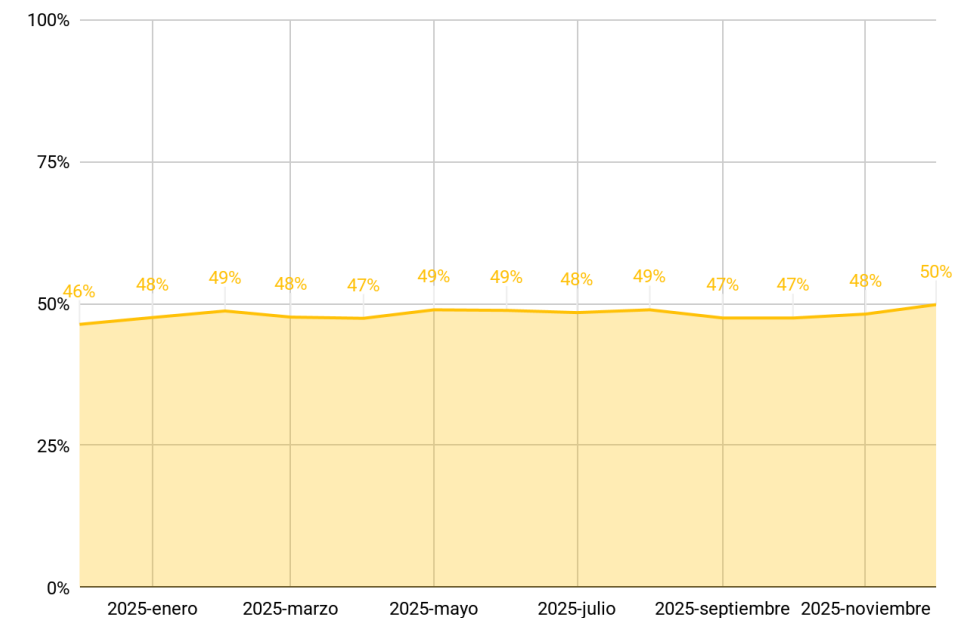


GRÁFICO 13: ASEQUIBILIDAD PARA UN HOGAR DE DOS PERSONAS (JUBILADO/A + DOCENTE) EN UN DEPARTAMENTO DE UN DORMITORIO DE NOVIEMBRE/2024 A DICIEMBRE/2025 (EN PORCENTAJE)

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 14, el alquiler de un monoambiente y sus expensas para un sueldo de un docente en diciembre de 2025 representa el 63% de sus ingresos. Desde el inicio de la serie se observan crecimientos y descensos de este índice, pero en cualquier caso, refleja que para un docente de la provincia el pago de un monoambiente y sus expensas implica alrededor de un 60% de sus ingresos.

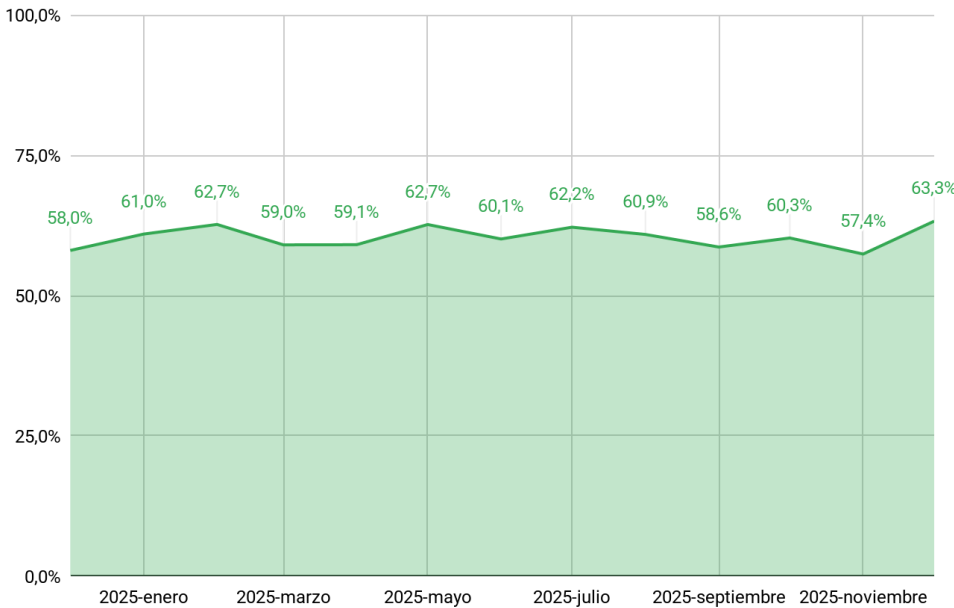


GRÁFICO 14: ASEQUIBILIDAD PARA UN HOGAR DE UNA PERSONA DOCENTE EN UN MONOAMBIENTES DE JUNIO 2024 A DICIEMBRE 2025 (EN PORCENTAJE)

FUENTE: SUBSECRETARÍA DE ATENCIÓN A INQUILINOS Y SUTEBA



¿Qué pasó en 2025?

OFERTA

En primer lugar, como se puede ver en el Gráfico 2, el trimestre con mayor cantidad de ofertas fue el segundo, con 2006 publicaciones de inmuebles en alquiler. La curva muestra un crecimiento en dicho período del año con una baja en los últimos dos. Si se compara el cuarto trimestre de 2025 con el mismo trimestre de 2024 se puede ver que la cantidad de publicaciones se mantiene en el mismo número prácticamente.

Ahora bien, si se hace foco en el tipo de propiedad ofertada, es mucho mayor la cantidad de departamentos alcanzando el 93,7% de las publicaciones. Desagregando por tipo de inmueble publicado, tal como se venía analizando a lo largo de los informes trimestrales, la principal oferta está dada en los departamentos de 1 dormitorio (2 ambientes), seguido de los de 2 dormitorios (3 ambientes) (Gráfico 15).

Por último, la oferta se encuentra concentrada principalmente en el Caso Urbano (arriba del 86% de los avisos durante todo el año). Le sigue la zona Norte de La Plata, aunque muy lejos.

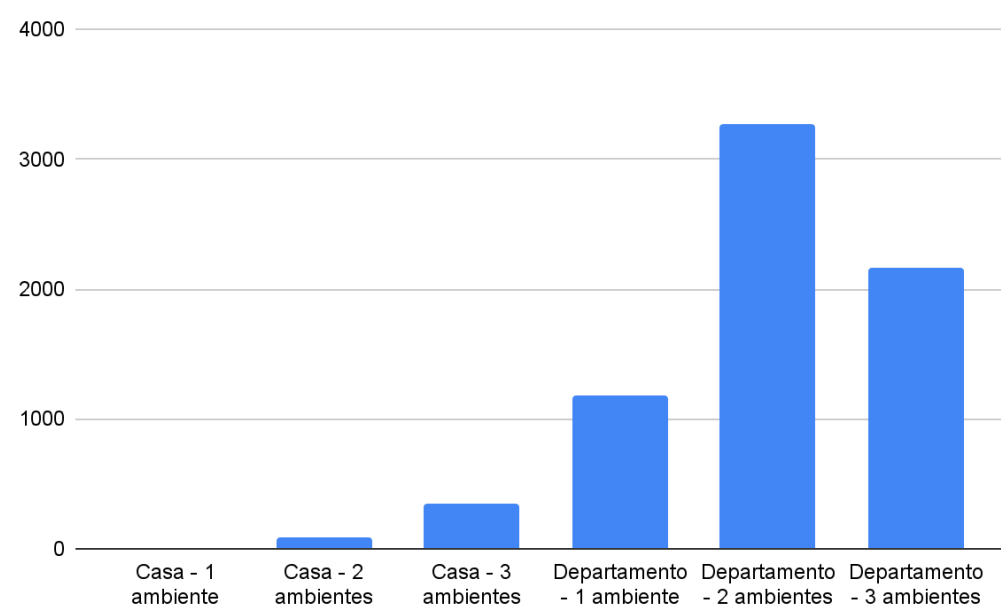


GRÁFICO 15: DISTRIBUCIÓN DE LA OFERTA EN EL AÑO POR TIPO DE INMUEBLE

FUENTE: SUBSECRETARÍA DE ATENCIÓN A INQUILINOS



PRECIOS

Es importante destacar que los precios nominales presentan una suba sostenida a lo largo de todo el año, es decir que el precio promedio sube todos los meses excepto octubre, manteniendo una tendencia creciente, elemento característico de un mercado de contratos indexados. Esta tendencia creciente solamente se morigeró en el cuarto trimestre, cuando por única vez en el año el promedio de los aumentos fue menor a la inflación. Sin embargo, esta baja relativa no llegó a compensar lo sucedido en los tres trimestres anteriores.

A precios constantes, es decir teniendo en cuenta la inflación, se observa un incremento real anual del promedio de todos los alquileres de 7,09%, lo cual implica un encarecimiento efectivo del valor del alquiler. Para los departamentos, que son por lejos los más numerosos de la oferta, los incrementos reales fueron del orden del 2,58 al 4,67%, tal como se ve en la tabla 7. También se puede observar que las expensas se incrementaron en términos reales (es decir, por encima de la inflación).

Tipo de inmueble	Variación en términos reales
Casa 1 dormitorio (2 amb)	20,12%
Casa 2 dormitorios (3 amb)	12,59%
Departamento - Monoambiente	3,67%
Departamento 1 dormitorio (2 amb)	2,58%
Departamento 2 dormitorios (3 amb)	4,67%
Expensas	5,15%
Anual	7,09%

TABLA 7: VARIACIÓN EN TÉRMINOS REALES DE LOS PRECIOS POR TIPO DE INMUEBLE Y ANUAL

FUENTE: SUBSECRETARÍA DE ATENCIÓN A INQUILINOS



Si se mira la evolución mensual (Gráfico 6) de los precios se ve que hubo tres picos: febrero (6,74%), noviembre (5,91%) y diciembre (5,18%). Sin embargo, los dos últimos se produjeron luego de una baja nominal de -0,84% el mes anterior, posiblemente relacionada con las turbulencias económicas preelectorales, así como en el marco de una tendencia al aumento de la inflación, vigente desde agosto.

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 monitoreado por este informe, que expresa los precios a los que se ofertan las propiedades en alquiler.⁸

Se observa que en los últimos dos años el componente “Alquiler de la vivienda” creció muy por arriba de los precios generales. Al tomar como base septiembre de 2023, se observa en el Gráfico 16 que los precios de alquileres vigentes crecieron un 83% por arriba de los precios minoristas. Esa tendencia se empezó a dar fundamentalmente en julio de 2024 y se mantiene vigente en 2025.

8

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”.

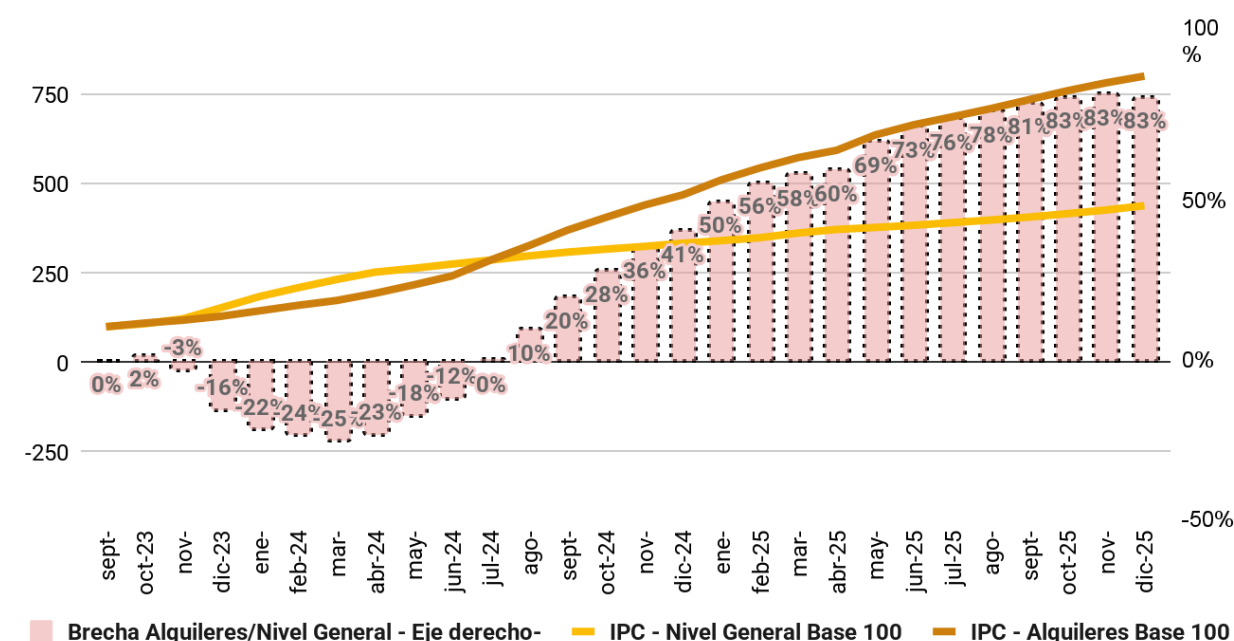


GRÁFICO 16: EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS DE ALQUILERES VIGENTES Y DEL IPC NACIONAL CON SU RESPECTIVA BRECHA -EJE DERECHO-. BASE 100 = SEPTIEMBRE/2023

FUENTE: SUBSECRETARÍA DE ATENCIÓN A INQUILINOS



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 diciembre de 2025: mientras la del IPC general es de 31,5%, la de precios de alquiler es de 70,8%. Es decir que, de acuerdo a la información provista por este organismo, el pago del alquiler se encareció un 29,9% en términos reales durante el año 2025.

Se trata de un dato estructural desde la desregulación del mercado de alquileres establecida por el DNU 70, sancionado en diciembre de 2023. De hecho, al calcular la variación de precios de los alquileres entre noviembre de 2023 y diciembre de 2025, INDEC registró un aumento del 577,97% la variación más alta entre todos los precios recolectados, con la sola excepción de “Electricidad, gas y otros combustibles”, que subió un 598,46% en el mismo período. Huelga decir que ambos componentes están directamente vinculados con el acceso al techo, por lo que impactan directamente en la asequibilidad de la vivienda. La variación del IPC en el mismo período para la región Gran Buenos Aires fue de 266,05%, por lo que el aumento de los alquileres, en términos reales, fue del 85% desde la desregulación.

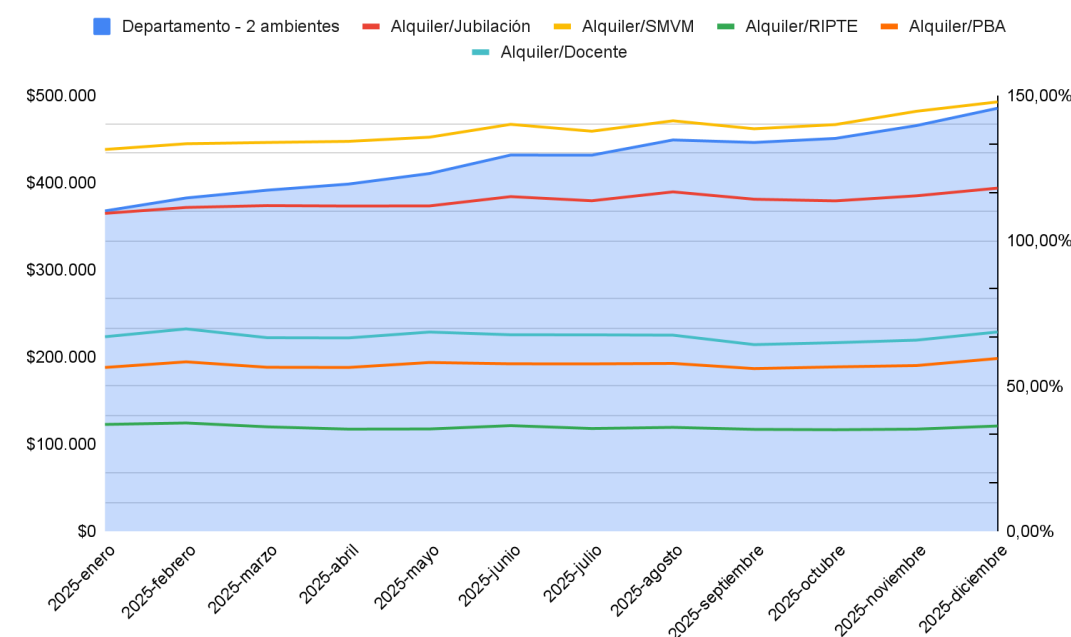


ALQUILERES VERSUS INGRESOS DE LOS HOGARES

En el Gráfico 18, se puede ver el impacto de los valores de los precios para el alquiler de un departamento de 1 dormitorio (eje izquierdo) en comparación con los distintos tipos de ingresos: jubilación mínima, SMVyM, salario registrado (RIPTE), sueldo de la administración pública provincial y docentes (eje derecho).

El dato más saliente de este gráfico es **la consolidación de una altísima proporción de ingresos que requiere el alquiler** de un departamento de 1 dormitorio. Solamente en el caso del salario registrado según el RIPTE (en diciembre \$1.337.837 neto), el gasto en alquiler se mantiene en proporciones relativamente cercanas al 40%, por encima del 30% que según parámetros internacionales es lo máximo que se debería destinar para considerar asegurado el derecho a la vivienda (sin considerar todos los otros gastos de vivienda: expensas, servicios, mantenimiento).

En el resto de los tipos de ingresos, **la situación adquiere características alarmantes**: si se analiza



**GRÁFICO 18: ÍNDICE DE ASEQUIBILIDAD SEGÚN
DISTINTOS TIPOS DE INGRESOS EN EL 2025**

FUENTE: SUBSECRETARÍA DE ATENCIÓN A INQUILINOS



por cada grupo de ingresos, las personas que cobran jubilación mínima o SMVyM están siempre arriba del 110% – 150% del ingreso, por lo tanto, el alquiler promedio resulta estructuralmente inaccesible, sin complementarlo con otro/s ingreso/s. Entre los trabajadores de la administración pública provincial y los docentes, durante el 2025 se mantuvo un ratio que supera el 50% y se acerca al 70%, por lo tanto el gasto en alquiler estuvo sistemáticamente por encima de los umbrales internacionalmente aceptados del 30% de los ingresos.

Esta situación permite concluir que **para el grueso de los hogares inquilinos es prácticamente inviable sobrevivir con un solo ingreso**. O bien, una misma persona debe extender su jornada laboral realizando otras actividades laborales para conseguir ingresos complementarios; o bien **vivir solo es cada vez más un “privilegio” de quienes cuentan con altos ingresos**.

Pero incluso así, las proporciones de ingresos sobre los alquileres pueden llegar a ser insostenibles. En el caso de un matrimonio de jubilados que reciben la mínima, por ejemplo, aún **sumando ambos ingresos deberían destinar cerca del 60% al pago del alquiler de un departamento de 1 dormitorio**. O bien

deben continuar trabajando, o bien contar con el apoyo familiar para afrontar sus necesidades elementales.

Esto determina que, en general, los hogares inquilinos deban apelar como estrategia a reunir varias personas para convivir bajo un mismo techo, así como que los integrantes del hogar deban extender sus jornadas laborales en busca de ingresos complementarios o que más integrantes del hogar deban trabajar para aportar a sostener los gastos comunes.