

Monitor del mercado de alquileres en La Plata

Primer trimestre de 2026

Abril 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 Neumann
Julieta Frediani
Rocío Rodríguez Tarducci
Valeria Pérez
Agustín Alessio

EN COLABORACIÓN CON





3	Resumen ejecutivo
4	Oferta
5	Precios
7	Distribución geográfica de la oferta según precios
10	Alquileres versus ingresos de los hogares



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. Este informe del primer trimestre del 2026 presenta los siguiente resultados:

Se registraron 1.602 avisos: **se redujo la oferta un -2,4% en relación al trimestre anterior y un -5,1% interanual.**

Las **casas de 1 dormitorio** tuvieron un valor promedio de **\$632.409**, mientras que las de **2 dormitorios** alcanzaron los **\$754.556**. Los departamentos exhibieron valores más bajos: los **monoambientes** tuvieron un promedio de **\$393.042**, los de **1 dormitorio \$512.543** y los de **2 o más dormitorios \$656.242**.

El **precio promedio** de oferta de alquiler de un departamento de 1 dormitorio fue de \$512.543. En comparación con el cuarto trimestre de 2025, tuvieron una variación de 10,1% por encima de la variación trimestral del IPC (8,9%).

Entre junio de 2024 (inicio de la serie) y marzo de 2026 la oferta para alquiler en La Plata **se encareció un 16,83% en términos reales.**

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) **subieron en el Gran Buenos Aires un 8,3%**. Es la primera vez desde el segundo trimestre de 2024 que estos aumentan pero por debajo del nivel del IPC.

Las **expensas** crecieron en promedio en el primer trimestre de 2026 un **5,57% en términos reales.**

Se repite la misma caracterización que el trimestre pasado: **ningún salario de referencia por sí solo se acerca al parámetro de asequibilidad** de un departamento de 1 dormitorio. Es decir que solo un pequeño porcentaje de inquilinos puede alquilar con un solo ingreso.

De acuerdo a los datos que publicados por el INDEC, los hogares platenses debieron destinar para marzo de 2026 aproximadamente **un 45% de sus ingresos para ingresar a un departamento de 1 dormitorio**, incluyendo el pago de expensas.



Oferta

En el primer trimestre del año 2026 fueron relevados un total de 1.602 anuncios de alquiler: 538 en enero, 479 en febrero y 585 en marzo, siendo este último el mes con mayor cantidad de anuncios ofertados desde septiembre de 2025. Se trató, de todas formas, de una reducción trimestral de los avisos de oferta del --2,4% y de una reducción interanual del -5,1%.

Respecto del tipo de propiedad ofertada, se registra que en el primer trimestre de 2026 un 92,3% de los avisos relevados fueron de departamentos (incluyendo las categorías “departamento” y “PH”), mientras que un 7,7% 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 1 dormitorio (dos ambientes),

representando un 47,4% del total. En segundo lugar aparecen los departamentos de 2 dormitorios (tres ambientes) con un 28,5%, seguido de los departamentos monoambientes, con el 16,5%.

En términos de distribución en el territorio, para el primer trimestre de 2026 el 84,7% de los avisos se registraron en el Casco Urbano, en línea con todos los relevamientos anteriores.

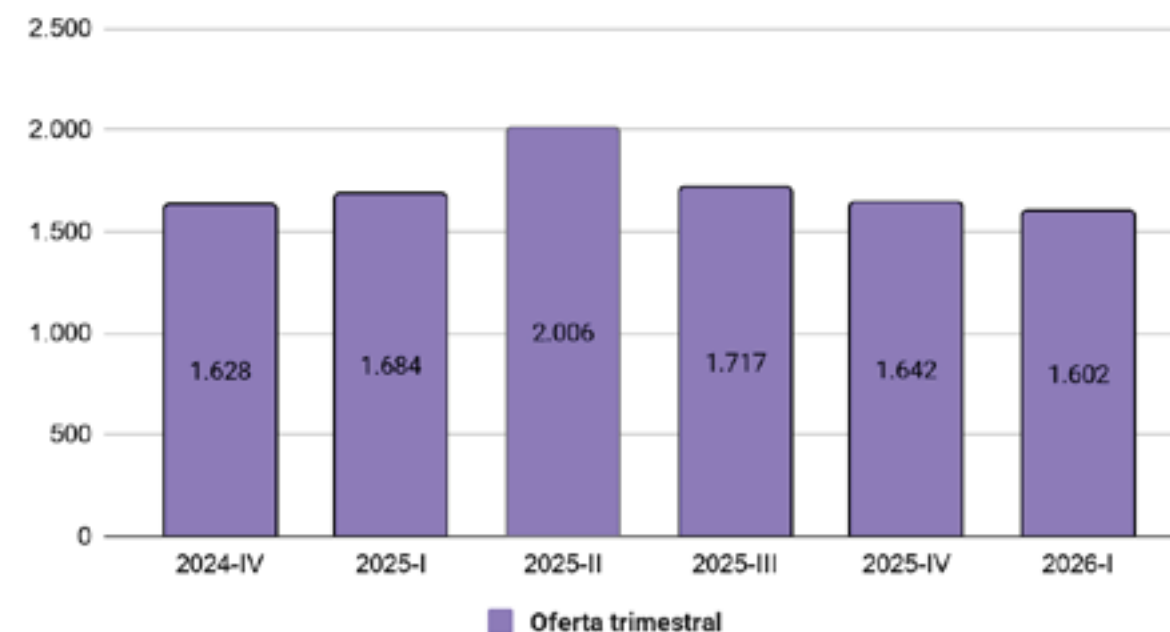


GRÁFICO 1: CANTIDAD DE OFERTAS TRIMESTRALES DESDE EL CUARTO TRIMESTRE DE 2024

FUENTE: SUBSECRETARÍA DE ATENCIÓN A INQUILINOS.



Precios

El precio promedio de oferta de alquiler de todas las propiedades en el partido de La Plata en el primer trimestre de 2026 fue de \$550.121. Las casas de 1 dormitorio tuvieron un valor de \$632.409, mientras que las de 2 dormitorios alcanzaron los \$754.556. Los departamentos naturalmente exhibieron valores más bajos: los monoambientes tuvieron un promedio de \$393.042, los de 1 dormitorio \$512.543 y los de 2 o más dormitorios \$656.242.

En comparación con el cuarto trimestre de 2025, los departamentos de 1 dormitorio tuvieron una variación de 10,1%, por encima de la variación trimestral del IPC, que fue de 8,9%. Eso implica que en términos reales los precios de los departamentos de 1 dormitorio crecieron un 1,1% en este primer trimestre.

Sin embargo, al comparar los precios de oferta de alquiler de marzo de 2026 contra los de diciembre de 2025, lo que se observa es que en promedio los precios de alquiler de todos los

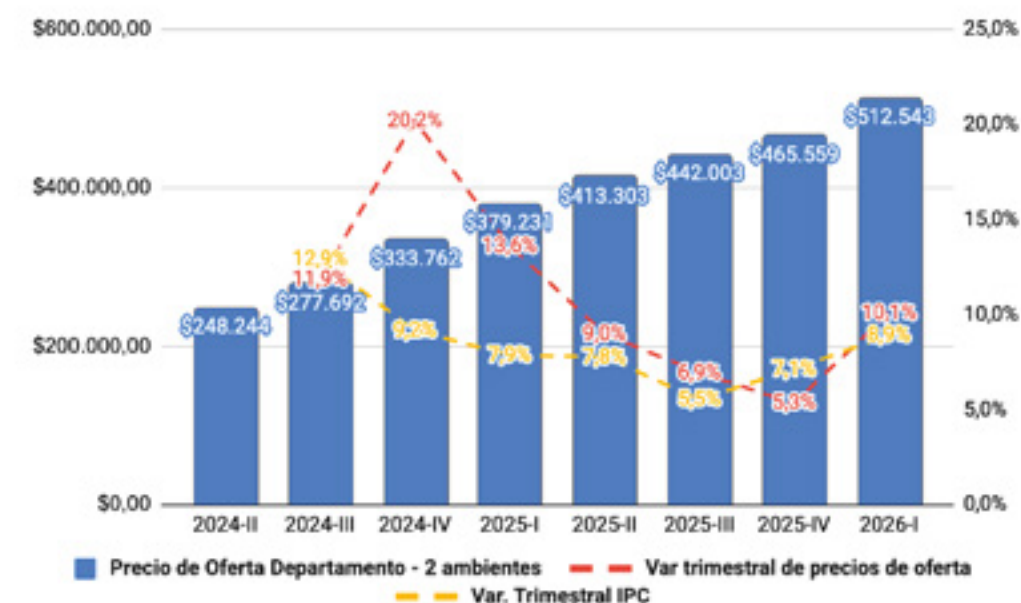


GRÁFICO 2: PRECIO PROMEDIO TRIMESTRAL DE OFERTA DE DEPARTAMENTOS DE 1 DORMITORIO SEGÚN TRIMESTRE CON SU RESPECTIVA VARIACIÓN TRIMESTRAL Y VAR. TRIMESTRAL DE IPC -EJE DERECHO-

FUENTE: SUBSECRETARÍA DE ATENCIÓN A INQUILINOS & INDEC.

inmuebles en oferta disminuyen un -3,43% en términos reales. Es decir: al hacer un promedio trimestre contra trimestre (primer trimestre 2026 vs cuarto trimestre de 2025), como vimos en el párrafo anterior, se observa un aumento real; pero al realizar una comparación mes contra mes (marzo 2026 vs diciembre 2025) se observa un descenso de los precios. Esta disparidad da cuenta de que en lo que va de 2026 la inflación



minorista mensual superó al aumento mensual de precios de oferta de alquiler, mientras que en el trimestre anterior los precios de oferta de alquiler superaron a la inflación. Como se observa en la Tabla 1, en el transcurso de 2026 todos los tipos de inmuebles tuvieron descensos reales de sus precios, con excepción de los departamentos de 1 dormitorio, que tuvieron un leve crecimiento.

Tipo de Inmueble	Variación Real Anual 2026	Variación Real vs Junio/2024
Casa - 1 dormitorio	-9,15%	23,54%
Casa - 2 dormitorios	-14,02%	10,75%
Departamento - monoambiente	-2,53%	10,87%
Departamento - 1 dormitorio	0,55%	23,24%
Departamento - 2 dormitorios	-7,24%	15,36%
Promedio	-3,43%	16,83%

TABLA 1: VARIACIÓN PORCENTUAL ANUAL 2026 Y VARIACIÓN VS JUNIO/2024 EN TÉRMINOS REALES DE LOS PRECIOS DE OFERTA DE ALQUILER

FUENTE: SUBSECRETARÍA DE ATENCIÓN A INQUILINOS & INDEC.

Ahora bien, al comparar con el inicio de la serie en junio de 2024, se observa un aumento en términos reales de todos los inmuebles, fundamentalmente las casas y departamentos de 1 dormitorio. En promedio los precios de los inmuebles que se ofrecen para alquilar en La Plata crecieron en este período de tiempo un 16,83% por encima de la inflación.

Por otro lado, el INDEC ofrece los precios vigentes de alquiler 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”.

Se observa que en el primer trimestre de 2026 los precios vigentes de alquiler subieron en el Gran Buenos Aires un 8,3%. Es la primera vez desde el segundo trimestre de 2024 que estos aumentan por debajo del nivel del IPC. Esto da cuenta de una desaceleración de lo que pagan los hogares inquilinos.

Por último, las expensas se ubicaron en promedio en \$79.557, expresando una variación con respecto al último trimestre de 2025 del 5,57% en términos reales. Las que más aumentaron fueron las de 2 dormitorios (3 ambientes), creciendo un 9,76% en términos reales, ubicándose en un promedio de \$93.980.



Distribución geográfica de la oferta según precios

A continuación se presentan dos cartografías que aportarán a la comprensión de la distribución territorial de la oferta y de los 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 los meses de enero, febrero y marzo de 2026.

Como podemos ver en la Imagen 1, se presenta una marcada concentración dentro del Casco Urbano, particularmente en el sector delimitado por las avenidas 1, 19, 32 y 72, donde se configura un “rectángulo” que reúne la mayor densidad de oferta disponible. Esta localización no es casual, ya que coincide con áreas de alta accesibilidad, cercanía a centros administrativos, educativos, sanitarios y comerciales, lo que incrementa el atractivo para los hogares inquilinos. Dentro de esta zona, se observa además una clara predominancia de los departamentos de 1 dormitorio (2 ambientes), que constituyen el segmento más numeroso de la oferta, evidenciando una adecuación del mercado a la demanda de hogares de tamaño medio, como personas solas, parejas o grupos de estudiantes.

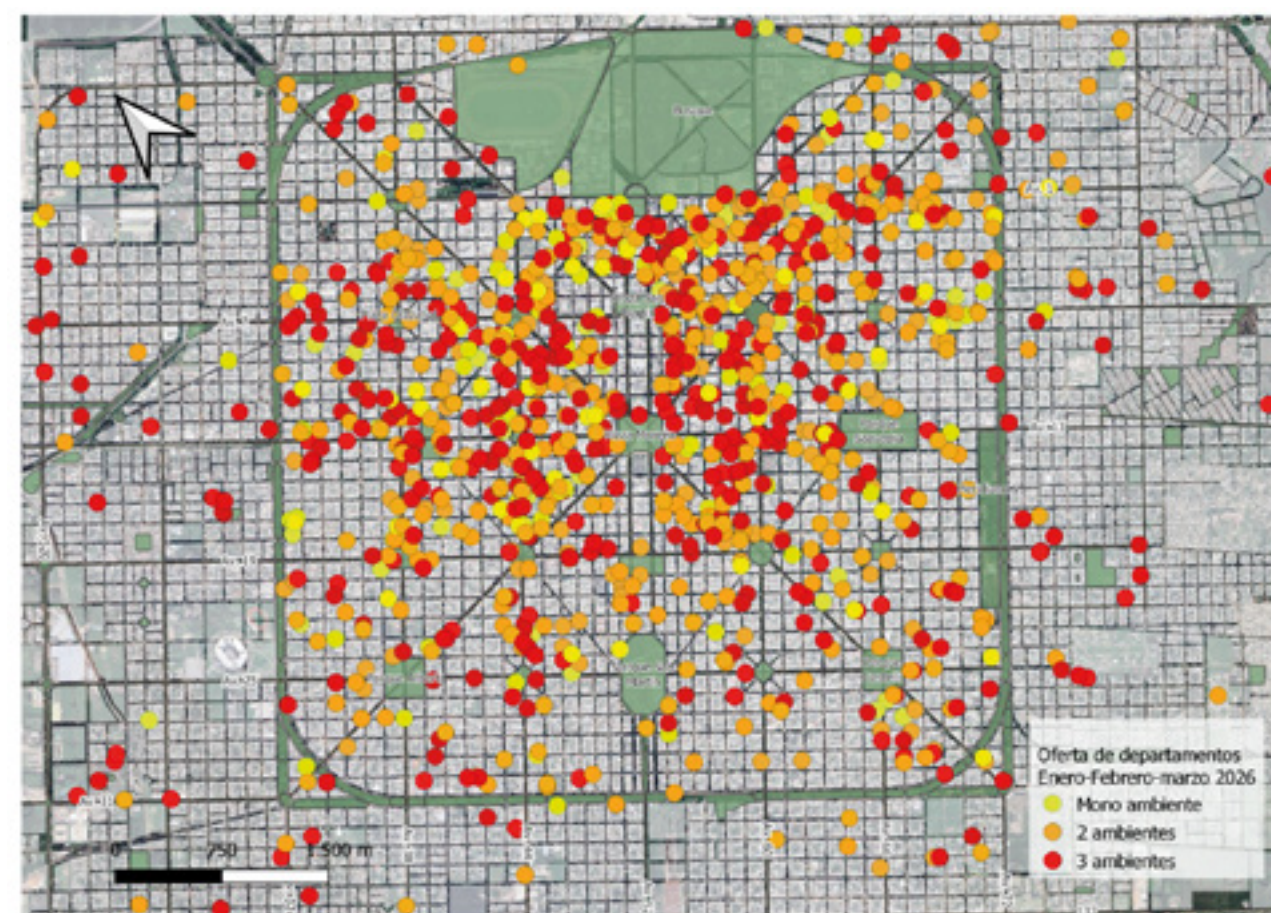


IMAGEN 1: OFERTA DE DEPARTAMENTOS

FUENTE: SUBSECRETARÍA DE ATENCIÓN A INQUILINOS

La imagen 2 permite analizar la distribución de **la oferta de alquileres según los rangos de precios, evidenciando una clara concentración en los valores intermedios del mercado.** En particular, se observa que la mayor cantidad de unidades disponibles se ubica en el rango que oscila entre los \$400.000 y los \$700.000 mensuales, lo que da cuenta de **una estructura de precios relativamente homogénea en ese segmento.** En este sentido, el dato correspondiente al primer trimestre de 2026, que sitúa al precio promedio en \$550.121, encuentra **un correlato directo en la distribución observada.**

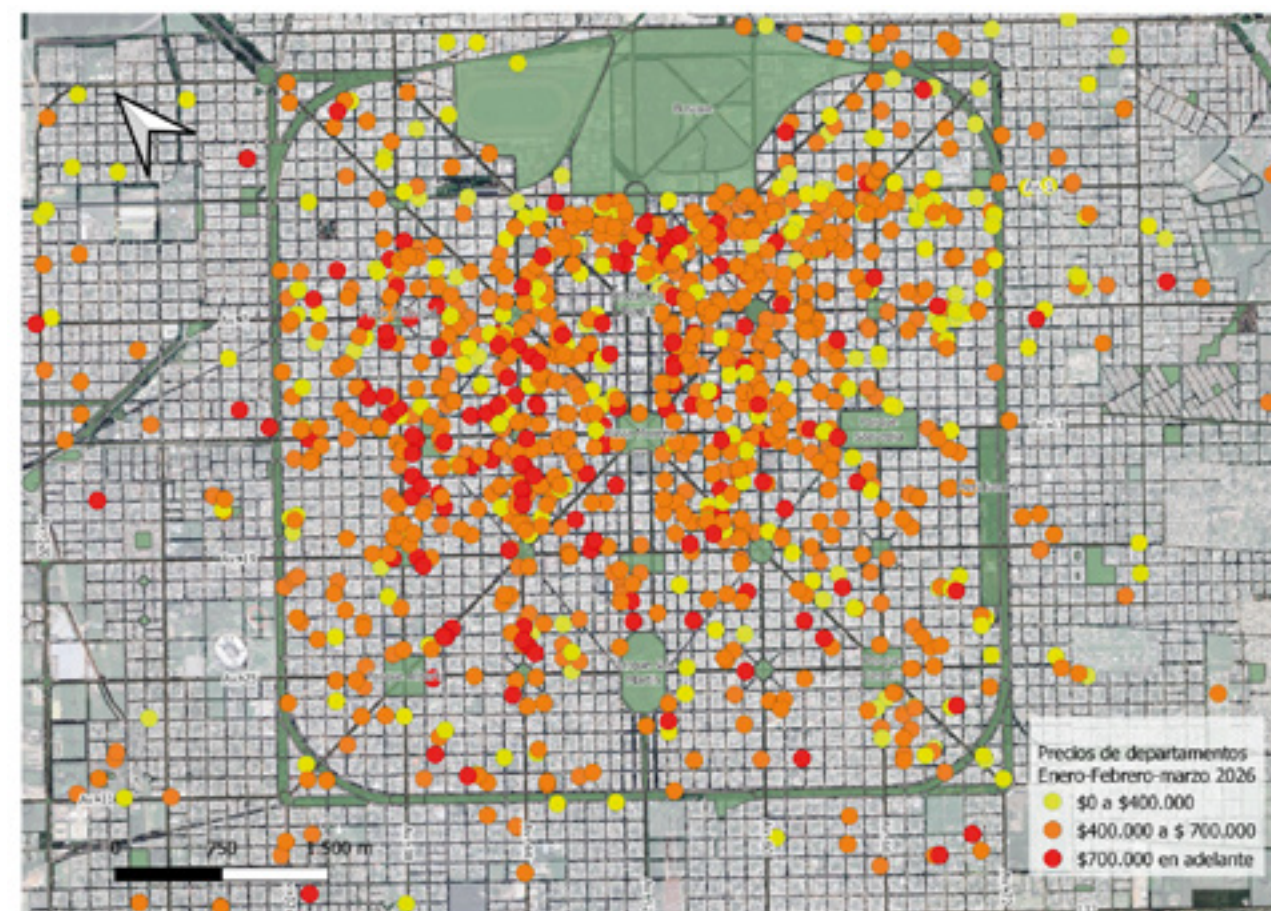


IMAGEN 2: OFERTA DE DEPARTAMENTOS SEGÚN ESCALA DE PRECIOS.

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 y de las expensas, 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.

En primer lugar se compara la mediana del Ingreso Total Familiar (ITF) de La Plata con el costo promedio de oferta de departamentos de 1 dormitorio + expensas para marzo de 2026 ¹. Mientras que el ITF se ubica en \$1.335.988, el costo del alquiler con expensas incluidas se

ubica en \$609.900, representando así un 45,65% del total del ingreso. Se observa una distancia considerable al parámetro de asequibilidad definido anteriormente.

En segundo lugar, se comparan los valores de distintos parámetros de ingresos contra el alquiler del mismo departamento promedio de 1 dormitorio:

- Salario Mínimo, Vital y Móvil: 153,84%
- Jubilación mínima (ANSES): 121,36%
- Salario registrado (RIPTE): 37,06%
- Administración Pública PBA: 62,6%
- Maestro de grado: 72,72%

1

El dato de ITF para el Aglomerado Gran La Plata es publicado por el INDEC a través de los microdatos de la Encuesta Permanente de Hogares. El último dato disponible corresponde al tercer trimestre de 2025. Se tomó el valor de la mediana para el aglomerado, y se lo actualizó a febrero/2026 tomando como variable de ajuste la variación del Índice de Salarios total, cuya evolución es mensual y cuyo último dato disponible es de febrero/2026. Ese virtual “ingreso” se corresponde con el precio de oferta de alquiler de marzo/2026.



Lo que se observa es que ningún salario de referencia por sí solo se acerca al parámetro de asequibilidad si se compara con un departamento de 1 dormitorio.

Por otra parte, es posible armar ejemplos de hogares hipotéticos y compararlos con el precio de oferta de alquiler propiedades de distinto tamaño (2 dormitorios, 1 dormitorio y monoambientes) incluyendo el pago de expensas, como para mostrar distintos escenarios de asequibilidad. En estas comparaciones se puede construir una evolución mensual desde enero de 2025.

El **ejemplo 1** consiste de un hogar de dos personas en el que una de ellas tiene un sueldo regido por la Administración Pública Provincial² y la otra trabaja en el sector privado³. Ambas personas buscan alquilar un departamento de dos dormitorios (tres ambientes). Este hogar reúne para marzo de 2026 ingresos aproximados de \$2.291.775, mientras que el precio de oferta de alquiler incluyendo expensas es de \$744.624, representando así un 32% del ingreso familiar.

El **ejemplo 2** es un hogar de dos personas en el que una de ellas cobra una jubilación mínima de ANSES y la otra es docente⁴. Ambas personas buscan alquilar un departamento de 1 dormitorio (dos ambientes). Este hogar reúne para marzo de 2026 ingresos aproximados de \$1.173.229, mientras que el precio de oferta de alquiler incluyendo expensas es de \$609.900, representando así un 52% del ingreso familiar.

El **ejemplo 3** se trata de un hogar de una persona docente que busca alquilar un monoambiente. Este hogar reúne para marzo de 2026 ingresos aproximados de \$733.628, mientras que el precio de oferta de alquiler incluyendo expensas es de \$468.041, representando así un 63,8% del ingreso familiar.

A continuación es posible observar la evolución de estos indicadores desde enero/2025.

2

El salario de la administración pública provincial es un salario de bolsillo para los trabajadores generales con 2 años de antigüedad.

3

Para esta tipificación se asigna como salario el valor del RIPTTE correspondiente a febrero de 2026.

4

El salario docente es un sueldo neto de un maestro de grado de nivel primario con 6 años de antigüedad.

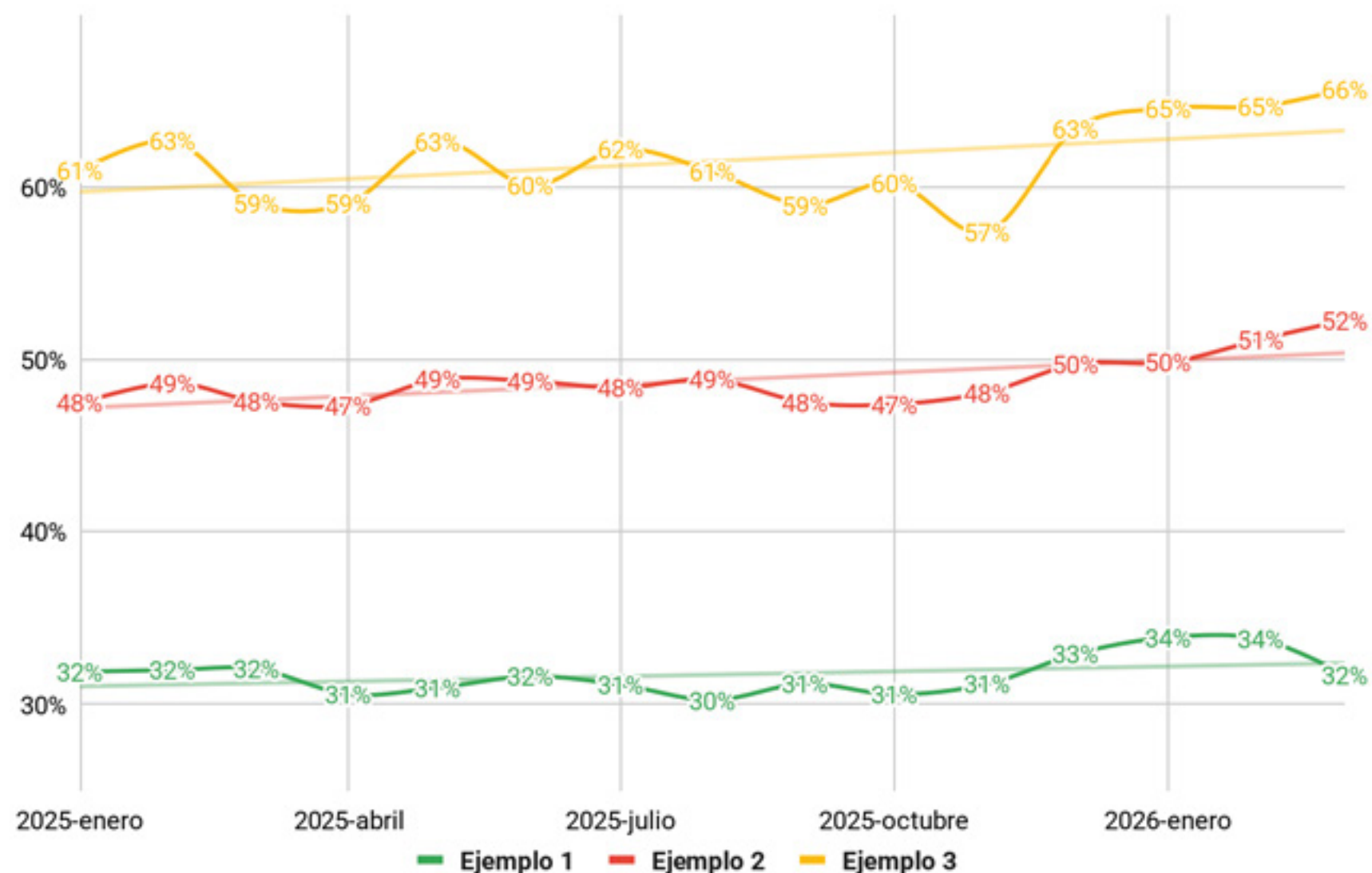


GRÁFICO 3: ÍNDICE DE ASEQUIBILIDAD PARA EJEMPLOS DE HOGARES 1, 2 Y 3 (ENERO/2025 - MARZO/2026)

FUENTE: SUBSECRETARÍA DE ATENCIÓN A INQUILINOS

Se pueden identificar tres situaciones con estos modelos. En primer lugar, sólo un caso se acerca al índice asequibilidad (ejemplo 1). En segundo lugar, los hogares donde hay más de un ingreso (ejemplos 1 y 2) están en mejores condiciones que los hogares unipersonales (ejemplo 3), por más que habiten viviendas “proporcionales” al tamaño del hogar. Finalmente, en los tres ejemplos la tendencia es igual o ascendente: desde enero de 2025 hasta el presente los hogares que quieren alquilar destinan progresivamente un componente mayor de sus ingresos familiares al pago del alquiler (en el ejemplo 1 se mantiene la misma proporción).