

■ **5° Informe sobre el mercado de alquileres en el partido de La Plata**

Tercer trimestre de 2025

Octubre 2025



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



**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, 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. Sus principales resultados son:

La oferta relevada sigue mostrando un alto predominio de los **avisos de departamentos**, que representan **93% del total**. Solamente los departamentos de 2 ambientes expresan el 45,7%.

Se mantiene la tendencia de **concentración de la oferta en el Casco Urbano (86,7% de los avisos)**, mientras que solamente un 13,3% pertenece a las otras localidades.

El precio promedio de oferta de alquiler en el partido de La Plata en el tercer trimestre de 2025 fue de \$471.269. Esto representa una variación trimestral del

6,3%. Los inmuebles de mayor valor son las casas de 3 ambientes, ubicadas en el orden de los \$588.074.

Los alquileres ofrecidos de departamentos de 1 ambiente promediaron en el trimestre un valor de \$338.330, los de 2 ambientes \$441.901 y los de 3 ambientes \$558.362.

Los **departamentos de 1 ambiente** fueron los que más aumentaron en este trimestre: un 8,9% en relación al segundo trimestre de 2025. Al considerar que los precios minoristas (IPC) correspondientes al GBA crecieron en el segundo trimestre un 5,5%, **casi**



todos los inmuebles se encarecieron en términos reales, con la excepción de las casas de 3 ambientes.

Entre junio de 2024, inicio de la serie, y septiembre de 2025 se identifica un **crecimiento real (incorporando la inflación) de los precios promedios de oferta del 18,08%**, siendo más fuerte el aumento en los **departamentos de 2 ambientes, 21,56%**, 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) **crecieron un 98,6%, muy por arriba del 31,8% que crecieron los precios minoristas**.

Desde la desregulación del mercado de alquileres (DNU 70/2023), INDEC registró un **aumento del 522% para los precios de los alquileres, la variación más alta entre todos los componentes registrados**, con la sola excepción de “Electricidad, gas y otros combustibles” (539%), también asociado a la vivienda. La variación del IPC en el mismo período fue de 239%.

Las expensas crecieron en promedio en términos reales para este tercer trimestre de 2025 un 3,06%. Se observa que las expensas para los departamentos de 1 ambiente se ubicaron en \$53.851, las de 2 ambientes en \$62.002 y las de 3 ambientes \$75.658.

El 0,87% de los avisos a lo largo del tercer trimestre fueron ofertados en dólares.

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 35% de sus ingresos para el pago del alquiler de un departamento de 2 ambientes**: para quienes cobran Salario Mínimo Vital y Móvil, implica un 138,46%, jubilación mínima 114,23%, Administración Pública Provincial 56,00% y docentes 64,24%.

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 un docente que vive en un monoambiente, el alquiler y expensas de septiembre de 2025 representa el 58,6% 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 platen- ses 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.

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 tercer trimestre del año 2025 fueron relevados un total de 1.717 anuncios de alquiler: 595 en julio, 529 en agosto y 593 en septiembre. Se trata de una reducción trimestral de los avisos de oferta del -14,4%: mientras que en el segundo trimestre del año el promedio mensual de oferta se ubicó en 669 inmuebles, en el tercero lo hizo en 572.

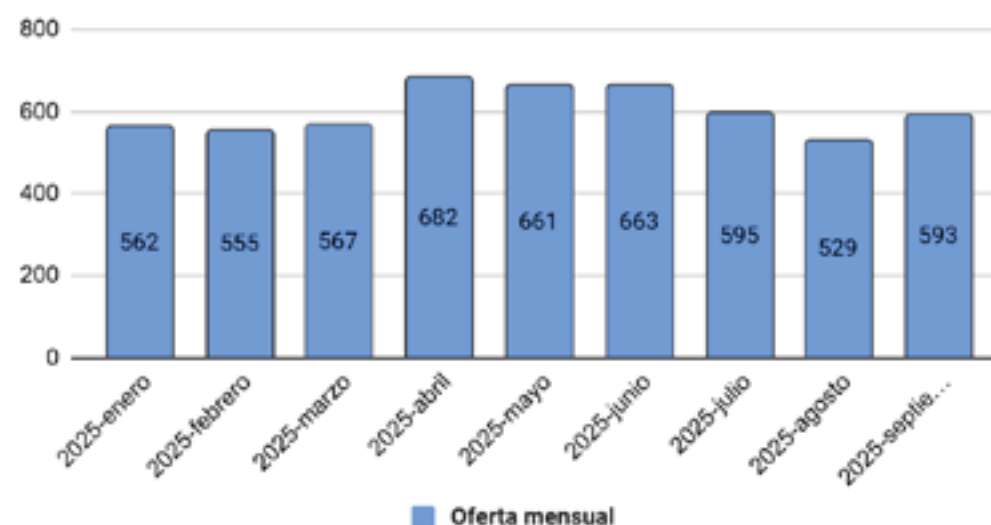


GRÁFICO 1: CANTIDAD DE OFERTAS MENSUALES DURANTE EL AÑO 2025.

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 tercer trimestre de 2025 un 93,0% de los avisos relevados fueron de departamentos (incluyendo las categorías “departamento” y “PH”), mientras que un 7,0% fueron casas (incluyendo las categorías “casa” y “duplex”). En este sentido no hay variaciones en comparación con los relevamientos anteriores.

A su vez, el grueso de la oferta se expresa en departamentos de dos ambientes, representando un 45,7% del total. En segundo lugar aparecen los departamentos de 3 ambientes con un 31,2%, seguido de los departamentos de 1 ambiente, con el 16,1%. El Gráfico 2 ilustra estas proporciones.

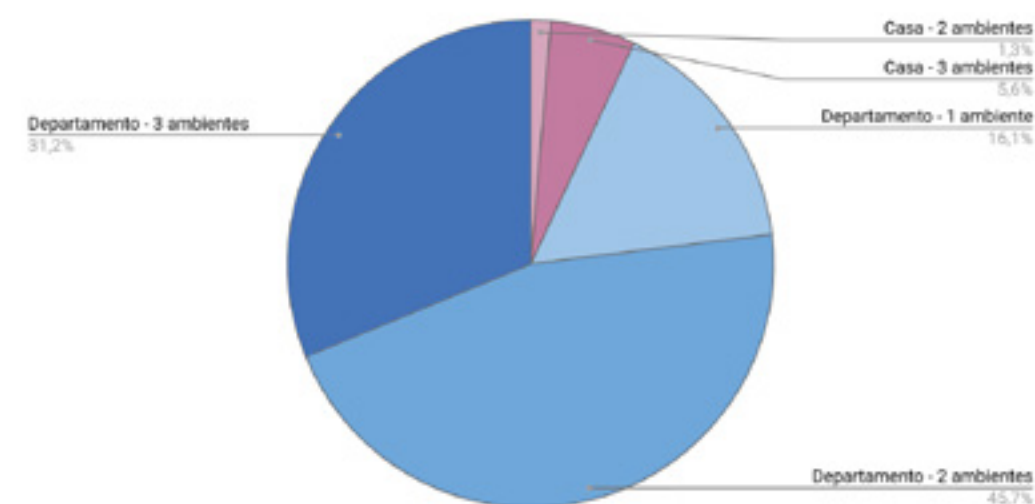


GRÁFICO 2: DISTRIBUCIÓN DE LA OFERTA TRIMESTRAL POR TIPO DE PROPIEDAD (2025 - III TRIMESTRE)

FUENTE: SUBSECRETARÍA DE ATENCIÓN A INQUILINOS



En términos de distribución en el territorio, para el tercer 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 5,9% de la oferta se ubica en el Eje Norte, el 4,1% en el Eje Suroeste y el 3,3% 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.

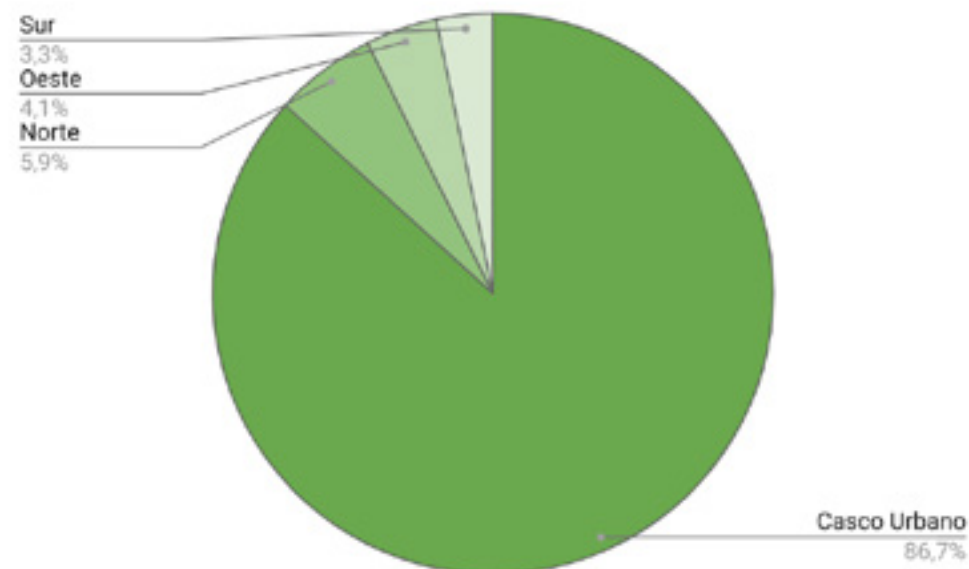


GRÁFICO 3: DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DE LA OFERTA (2025 - III TRIMESTRE)

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 tercer trimestre de 2025 fue de \$471.269. Esto representa una variación trimestral del 6,36%.

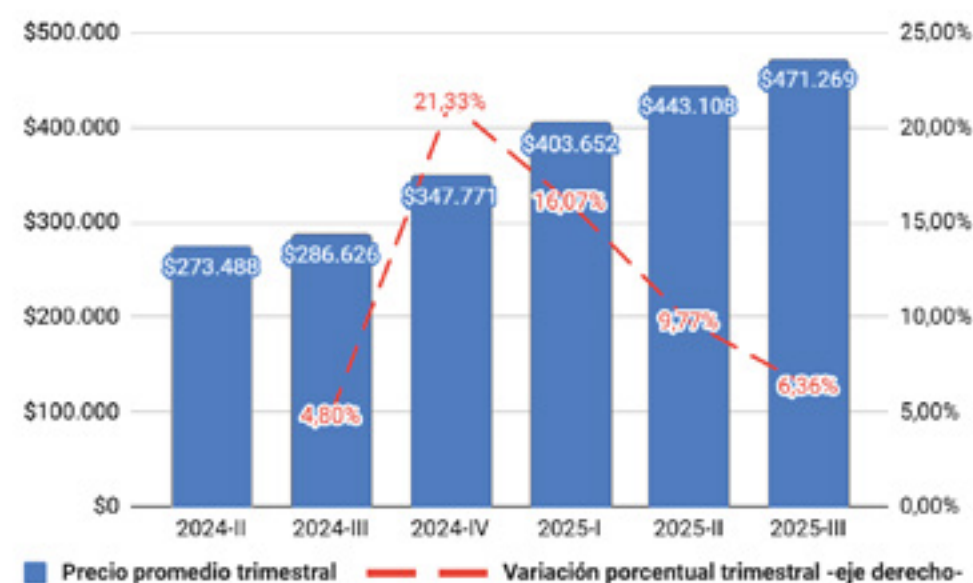


GRÁFICO 4: PRECIO PROMEDIO TRIMESTRAL DE LA OFERTA SEGÚN TRIMESTRE CON SU RESPECTIVA VARIACIÓN TRIMESTRAL -EJE DERECHO-

FUENTE: SUBSECRETARÍA DE ATENCIÓN A INQUILINOS

Al observar el Gráfico 5 pueden apreciarse los aumentos porcentuales por mes desde que empezó el año 2025. Durante el tercer trimestre de 2025 los aumentos mensuales fueron menores que los del resto del año: si en los primeros cuatrimestres se hallaron en un promedio de

3-4% mensual, en el tercero oscilaron en niveles mucho más bajos: julio 0,70%, agosto 1,84% y septiembre 0,92%.

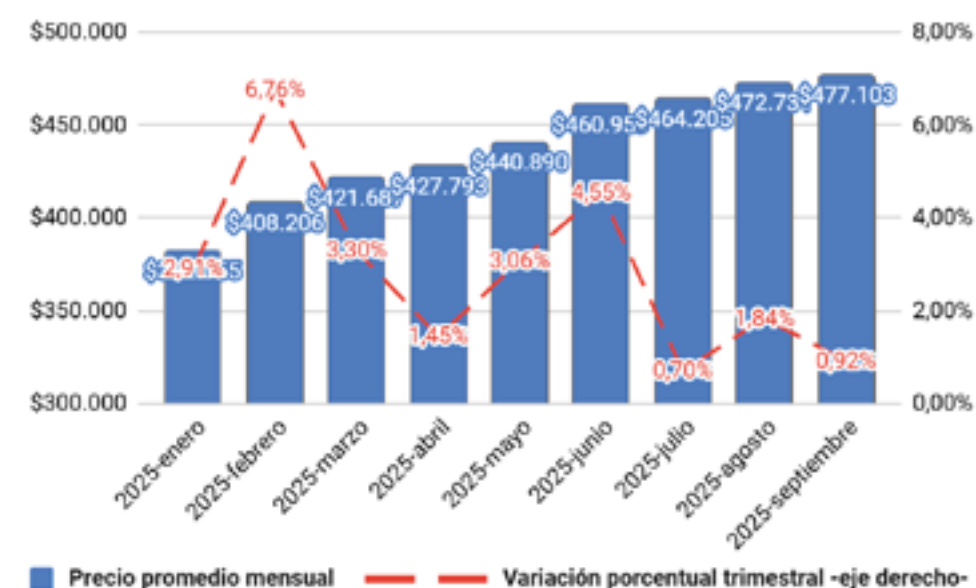


GRÁFICO 5: PRECIO PROMEDIO MENSUAL -A PRECIOS CORRIENTES- DE LA OFERTA CON SU RESPECTIVA VARIACIÓN MENSUAL -EJE DERECHO- (2025)

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 tercer trimestre de 2025 los precios promedios más altos son los de las casas de 3 ambientes, mostrando un promedio de \$588.000, seguido de los departamentos de 3 ambientes que exhibieron un promedio de precio promedio de \$558.362. No obstante, fueron los departamentos de 1 ambiente los que más aumentaron de precio en este trimestre: un 8,9% en relación al segundo trimestre de 2025.



Debe considerarse que los precios minoristas, medidos por el Instituto Nacional de Estadística y Censos de Argentina (INDEC), crecieron en el tercer trimestre de 2025 un 5,5%. Esto implica que casi todos los tipos de inmuebles aumentaron por encima de la inflación, con la excepción de las casas de 3 ambientes, que aumentaron su precio de oferta un 1,3%.

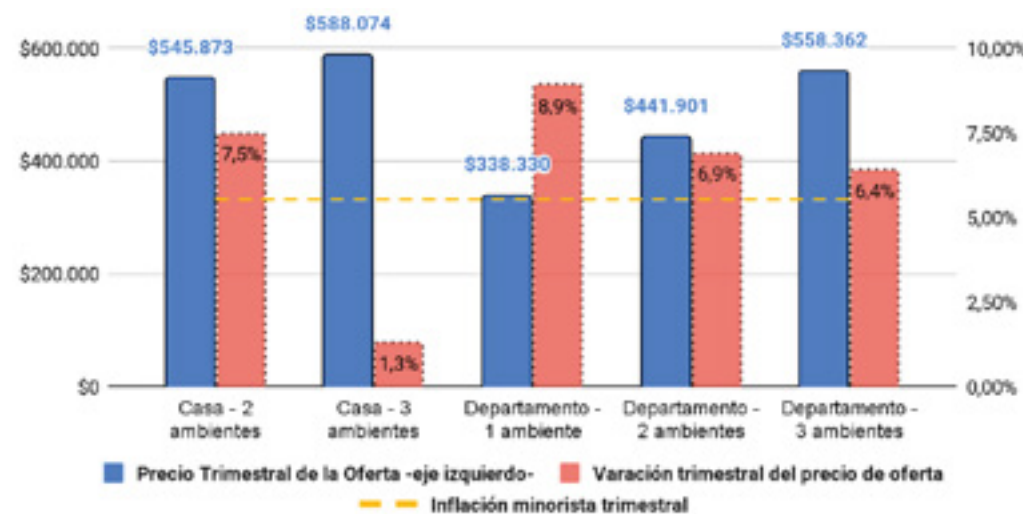


GRÁFICO 6: PRECIO PROMEDIO TRIMESTRAL DE LA OFERTA SEGÚN TIPO DE INMUEBLE -EJE IZQUIERDO- CON SU RESPECTIVA VARIACIÓN TRIMESTRAL Y EL PROMEDIO DE INFLACIÓN TRIMESTRAL (2025 - III TRIMESTRE)

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.

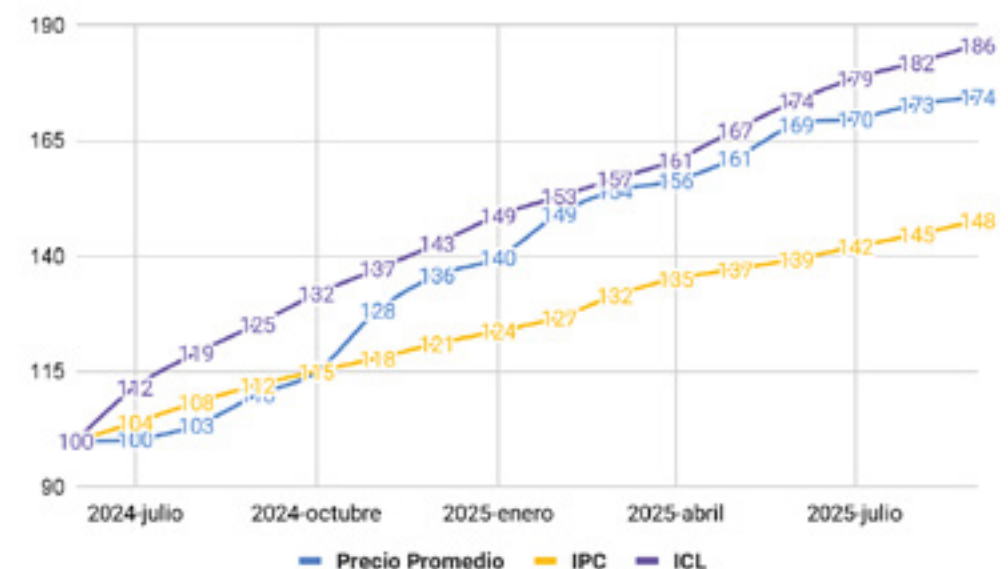


GRÁFICO 7: EVOLUCIÓN DEL PRECIO PROMEDIO DE ALQUILERES EN LA PLATA, EL ÍNDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR (IPC) Y EL ÍNDICE DE CONTRATOS DE LOCACIÓN (ICL). BASE 100 = JUNIO/2024

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

Tal como se planteó en el informe anterior, 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 ICL 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 ICL 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 RIPTTE 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 septiembre de 2025 es posible determinar el crecimiento o de-

crecimiento en términos reales de los inmuebles del último año, ya que la primera medición de alquileres de esta 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 m², 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 desde junio/2024. Como se puede apreciar en la Tabla 1, el crecimiento real de los precios promedios sube un 18,08% entre junio/24 y septiembre/25, siendo más fuerte el aumento en los departamentos de 2 ambientes (21,56%) y de menor impacto en las casas de 3 ambientes (5,37%).

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.



Debe considerarse que los departamentos de 2 ambientes son los que componen el grueso principal de la oferta de avisos disponibles.

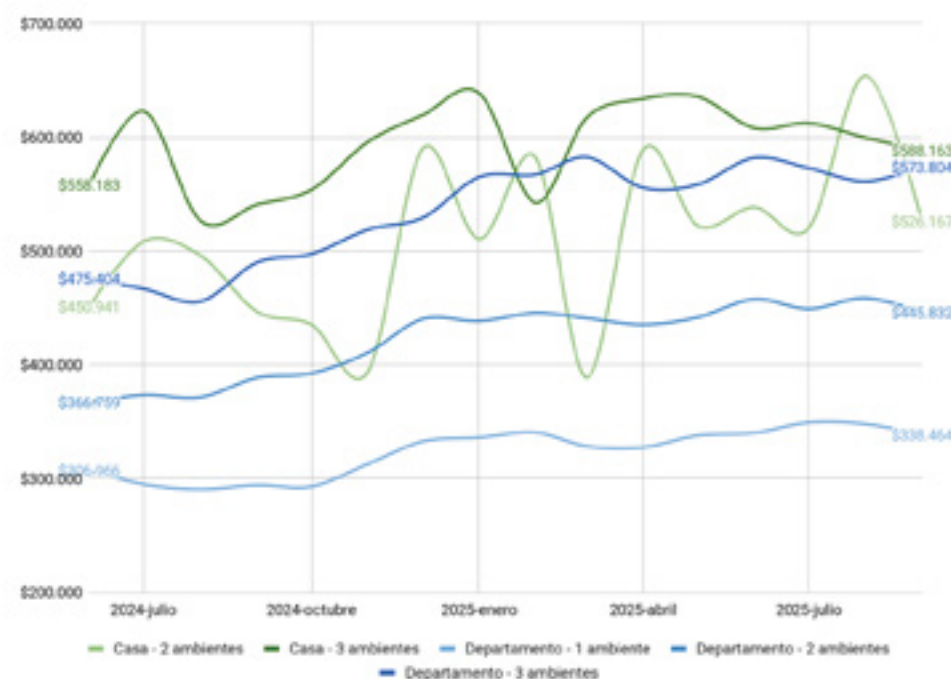


GRÁFICO 8: VARIACIÓN DE LOS PRECIOS PROMEDIO DE ALQUILER A VALORES CONSTANTES DE JUNIO DE 2025. JUNIO/2024-SEPTIEMBRE/2025

FUENTE: SUBSECRETARÍA DE ATENCIÓN A INQUILINOS, INDEC

El Gráfico 8 da cuenta del aumento real de los precios de alquiler para todos los tipos de departamentos desde junio/2024. Como se puede apreciar en la Tabla 1, el crecimiento real de los precios promedios sube un 18,08% entre junio/24 y septiembre/25, siendo más fuerte el aumento en los departamentos de 2 ambientes (21,56%) y de menor impacto en las casas de 3 ambientes (5,37%). Debe considerarse que los

departamentos de 2 ambientes son los que componen el grueso principal de la oferta de avisos disponibles.

Tipo de Inmueble	Precio promedio de oferta de alquiler - Junio/2024	Precio promedio de oferta de alquiler - Septiembre/2025	Variación Real Junio/24 - Septiembre/25
Casa - 2 ambientes	\$450.941	\$526.167	16,68%
Casa - 3 ambientes	\$558.183	\$588.163	5,37%
Departamento - 1 ambiente	\$306.966	\$338.464	10,26%
Departamento - 2 ambientes	\$366.759	\$445.832	21,56%
Departamento - 3 ambientes	\$475.404	\$573.804	20,70%

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



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 9 que los precios de alquileres vigentes crecieron un 81% por arriba de los precios minoristas. Esa tendencia se empezó a dar fundamentalmente en julio de 2024 y se mantiene vigente, coincidiendo con el crecimiento del ICL por del IPC, observado en el gráfico 7.

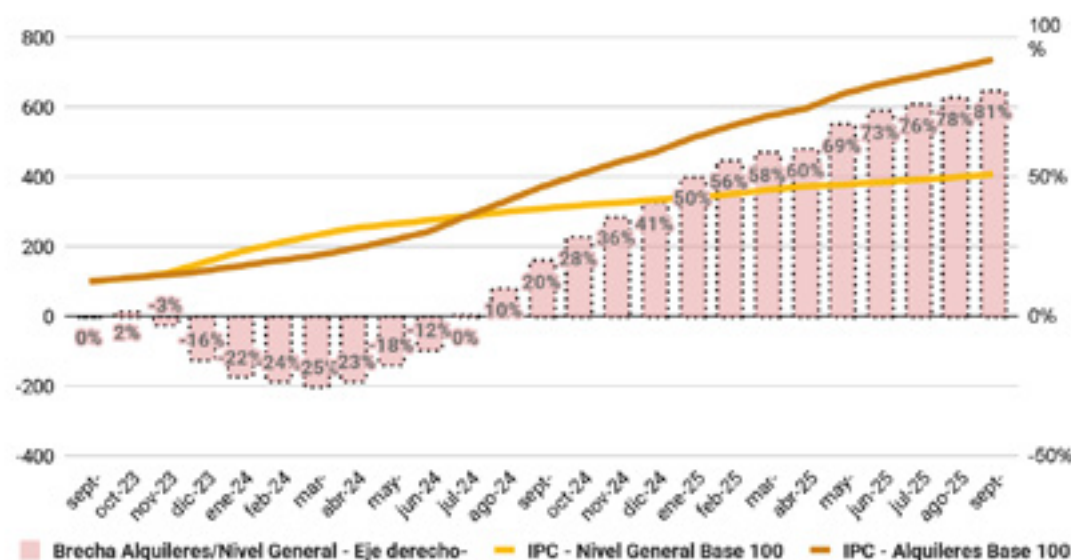


GRÁFICO 9: EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS DE ALQUILERES VIGENTES Y DEL IPC NACIONAL CON SU RESPECTIVA BRECHA -EJE DERECHO-. BASE 100 = SEPTIEMBRE/2023

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 septiembre: mientras la del IPC general es de 31,8%, la de precios de alquiler es de 98,6%. Es decir que, de acuerdo a la información provista por este organismo, los alquileres se encarecieron significativamente en términos reales.

No se trata de un fenómeno puntual de este trimestre, sino de un dato estructural desde la desregulación del mercado de alquileres establecida por el DNU 70/2023, sancionado en diciembre de 2023. De hecho, al calcular la variación de precios de los alquileres entre noviembre de 2023 y septiembre de 2025, INDEC registró un aumento del 522%, la variación más alta entre todos los componentes registrados, con la sola excepción de “Electricidad, gas y otros combustibles”, que subió un 539% 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, tal como detallamos en el apartado final de este informe. La variación del IPC en el mismo período fue de 239%.



Por último, las expensas en promedio se ubicaron en \$64.526, creciendo en términos reales para este tercer trimestre de 2025 un 3,06%. Al descomponer según tipo de departamentos, se observa que las expensas para los departamentos de 1 ambiente se ubicaron en \$53.851, los de 2 ambientes en \$62.002 y los de 3 ambientes \$75.658. La variación trimestral para cada tipo fue de 9,89%, 3,15% y 2,78% respectivamente. 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.

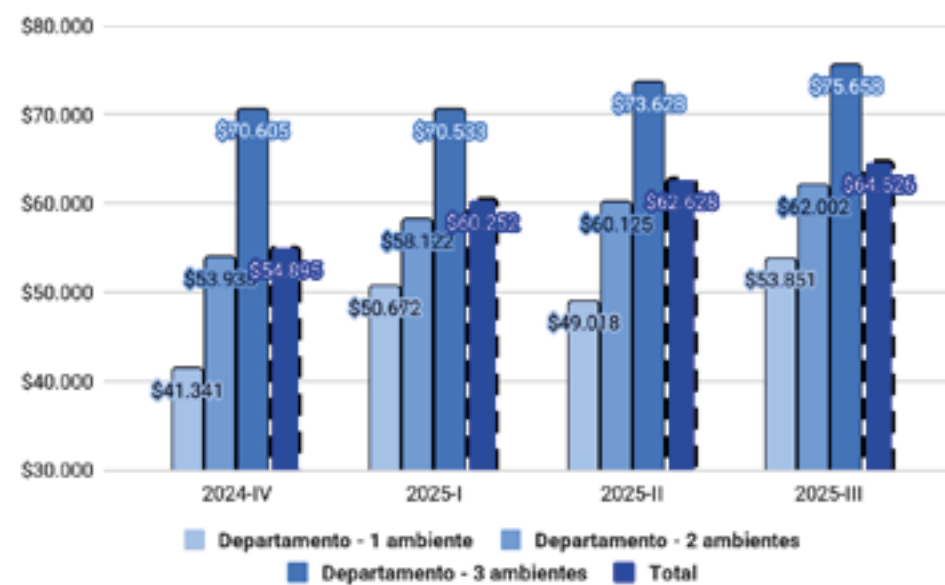


GRÁFICO 10: VALOR PROMEDIO TRIMESTRAL DE EXPENSAS (A PRECIOS CONSTANTES DE SEPTIEMBRE/25) SEGÚN TIPO DE DEPARTAMENTO

FUENTE: SUBSECRETARÍA DE ATENCIÓN A INQUILINOS E INDEC



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 septiembre de 2025.

Como puede observarse en la Imagen 1, la mayor cantidad de avisos se concentra en el polígono determinado por las avenidas 1, 44, 19 y diagonal 73. Es decir en las zonas de las plazas Paso, Italia, San Martín, Rocha y Matheu, y particularmente entre las avenidas 1 y 7.

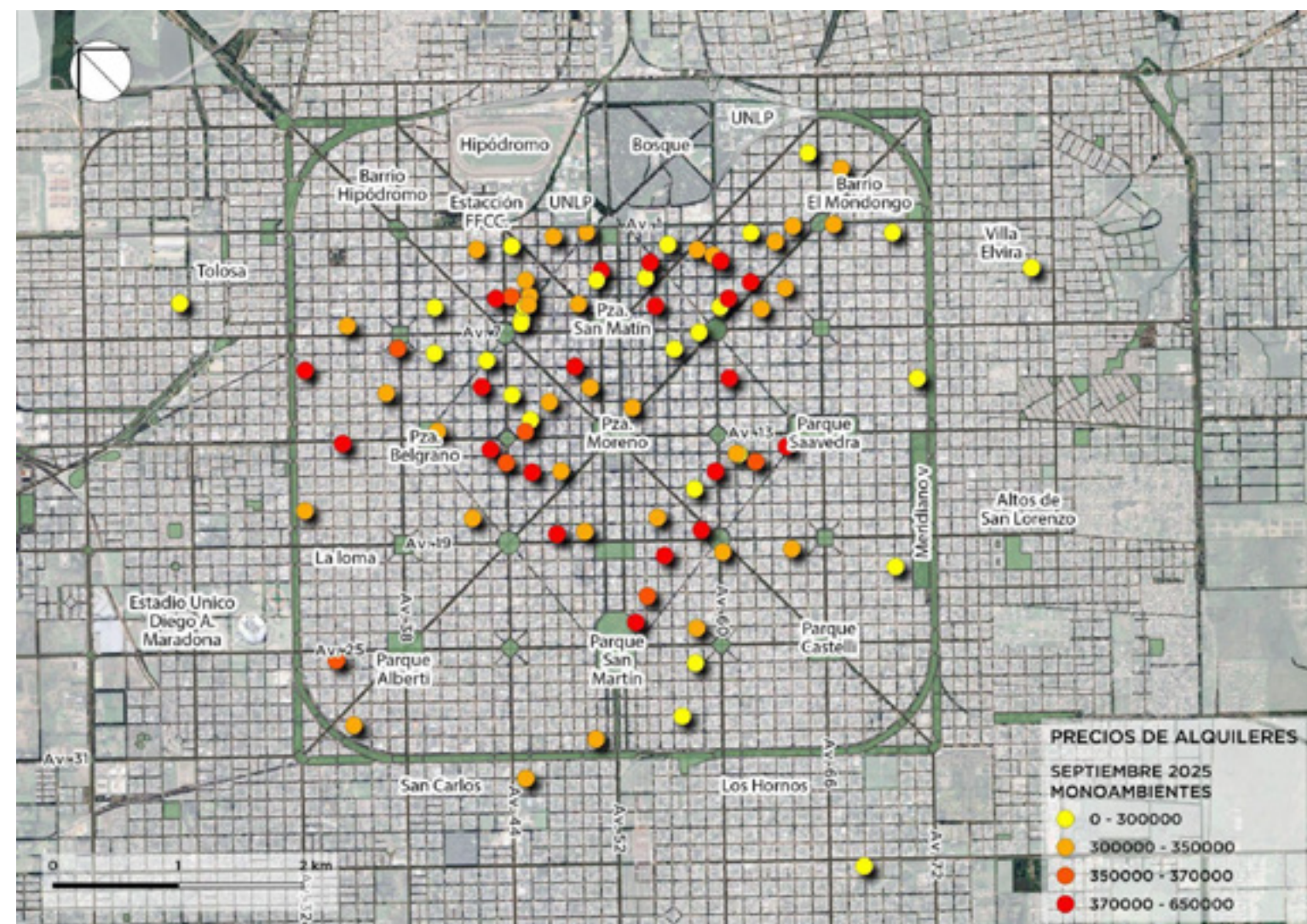


IMAGEN 1: OFERTA DE DEPARTAMENTOS MONOAMBIENTES

FUENTE: SUBSECRETARÍA DE ATENCIÓN A INQUILINOS.

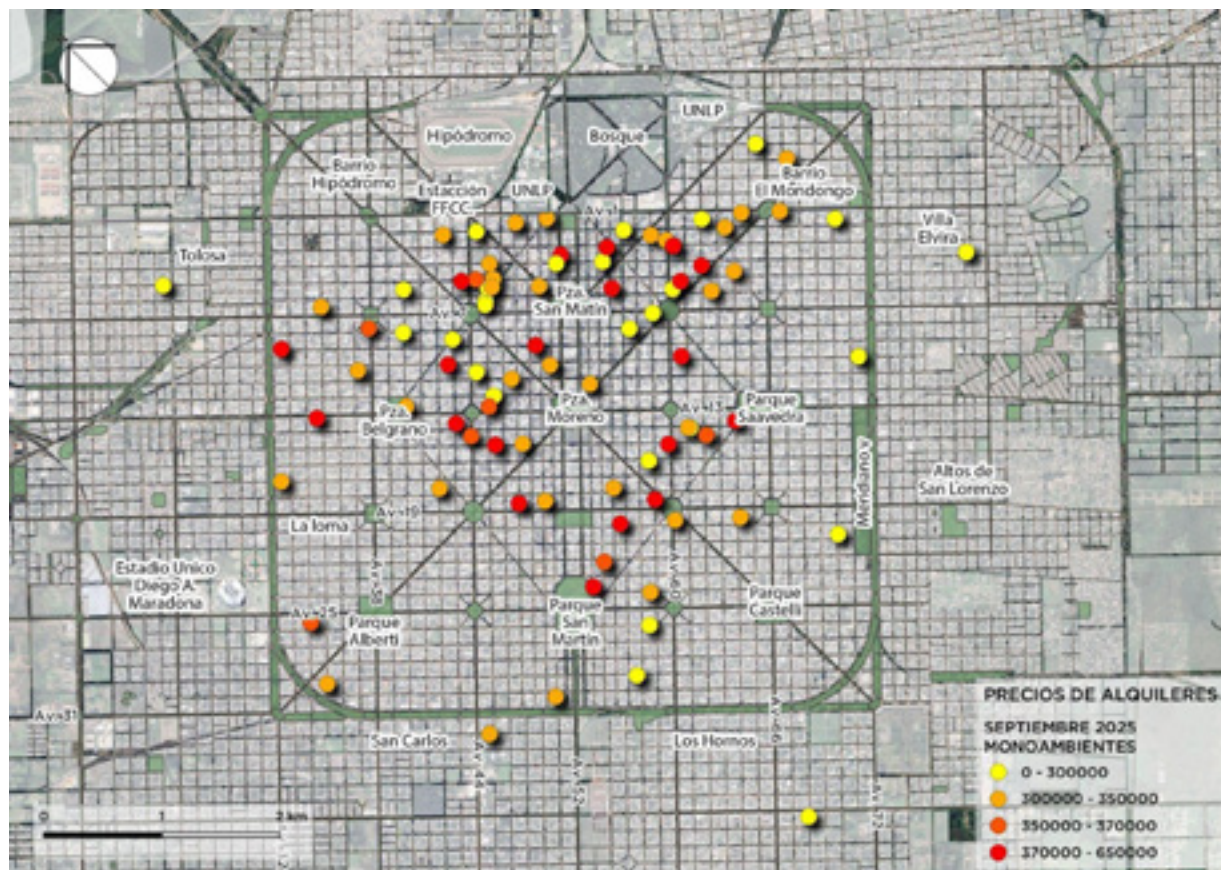


IMAGEN 2: DEPARTAMENTOS DE 2 AMBIENTES (1 DORMITORIO)

FUENTE: SUBSECRETARÍA DE ATENCIÓN A INQUILINOS.

En el caso de los departamentos de 2 ambientes, mediante la observación de la Imagen 2 se percibe que se trata de la oferta más numerosa, fuertemente concentrada en el Casco Urbano. La mayor concentración se encuentra en el rectángulo 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.

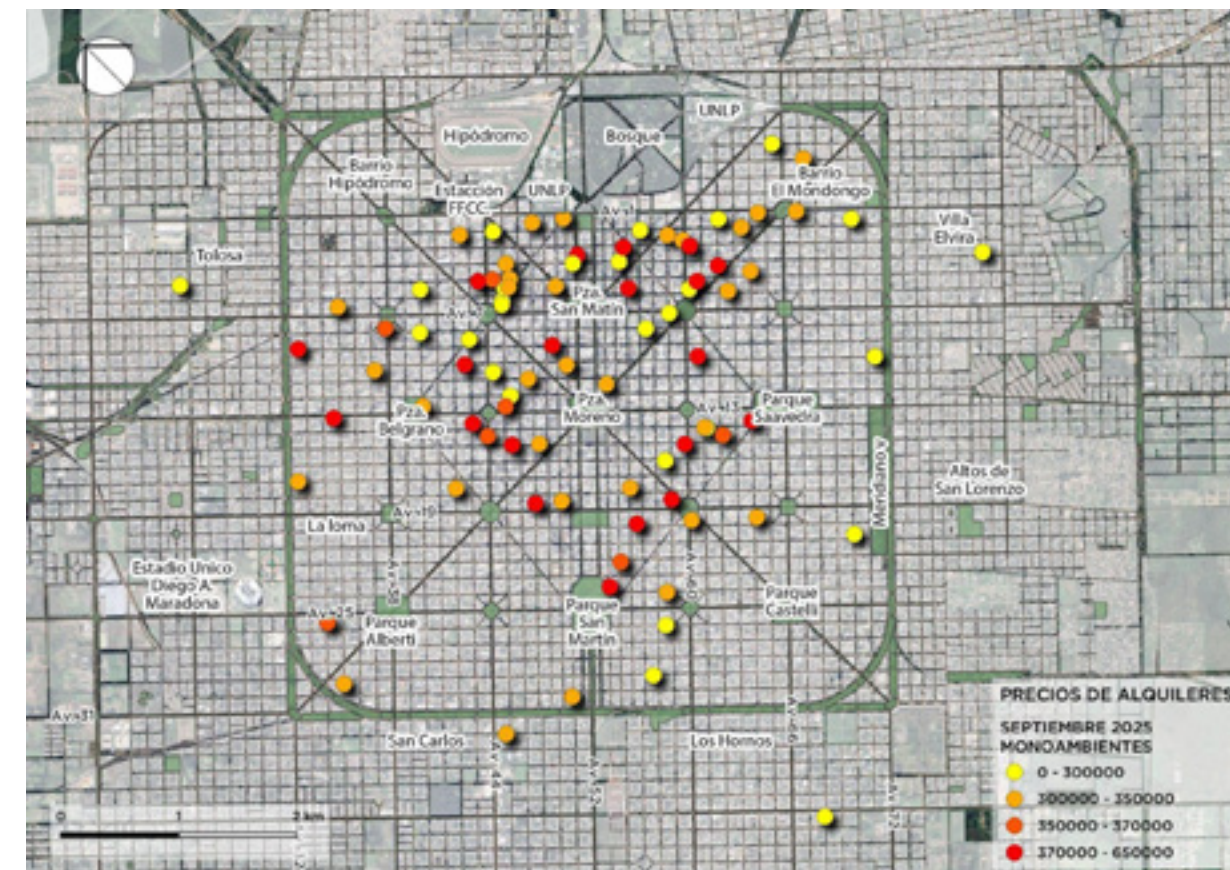


IMAGEN 3: DEPARTAMENTOS DE 2 DORMITORIOS (3 AMBIENTES)

FUENTE: SUBSECRETARÍA DE ATENCIÓN A INQUILINOS.

En el caso de los departamentos de 3 ambientes, el comportamiento de la oferta muestra una importante concentración de avisos de alquiler en el eje fundacional de la ciudad, en torno de las avenidas 51 y 53, y las manzanas aledañas. Todo lo que es la zona de Plaza San Martín, Plaza Moreno y en general entre el eje fundacional y la avenida 60. En cuanto a los precios de alquiler, se observa en la Imagen 3 una tendencia al encarecimiento hacia el norte del Casco Urbano.



Moneda

La proporción de departamentos ofertados en dólares estadounidenses continuó siendo ínfima. Durante el tercer trimestre de 2025 se ofertaron solamente 15 avisos en dólares (5 en promedio cada mes). Representa menos del 1% del total de avisos, continuando con la tendencia de los meses previos:

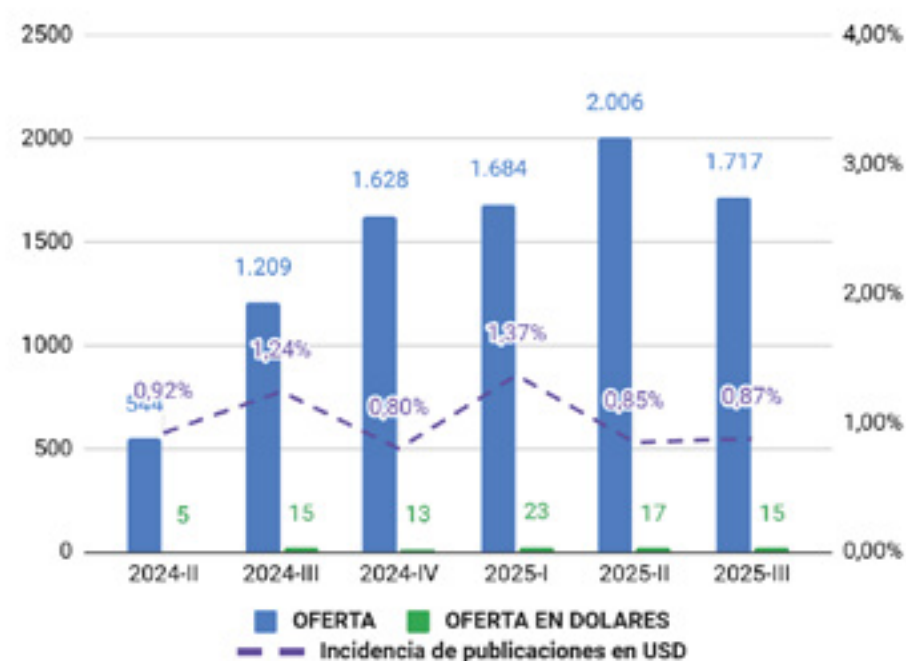


GRÁFICO 11: OFERTA TOTAL DE DEPARTAMENTO, OFERTA DE DEPARTAMENTOS EN USD Y RELACIÓN ENTRE AMBAS VARIABLES -EJE DERECHO-.

FUENTE: SUBSECRETARÍA DE ATENCIÓN A INQUILINOS.

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 trimestre 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 supera la totalidad del SMVyM.

AÑO-MES	Jubilación mínima (SIPA)	Casa		Departamento		
		2 ambientes	3 ambientes	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes
2025-julio	\$379.295	131,9%	155,2%	88,5%	113,8%	145,2%
2025-agosto	\$384.305	166,7%	152,8%	88,7%	116,9%	143,0%
2025-septiembre	\$390.277	134,8%	150,7%	86,7%	114,2%	147,0%

TABLA 3: PARTICIPACIÓN JUBILACIÓN MÍNIMA + BONO (ANSES) EN EL ALQUILER SEGÚN TIPO DE VIVIENDA PARA LOS MESES DEL TERCER TRIMESTRE 2025

FUENTE: SUBSECRETARÍA DE ATENCIÓN A INQUILINOS Y ANSES

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 RIPTE, se observa en la Tabla 4 que la relación con las viviendas tipo oscila entre un 27% y un 51% 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. En septiembre-2025 mostró los ratios más bajos.

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>

AÑO-MES	Salario Mínimo Vital y Móvil	Casa		Departamento		
		2 ambientes	3 ambientes	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes
2025-julio	\$313.400	159,6%	187,8%	107,1%	137,8%	175,7%
2025-agosto	\$317.800	201,6%	184,8%	107,2%	141,3%	172,9%
2025-septiembre	\$322.000	163,4%	182,7%	105,1%	138,5%	178,2%

TABLA 2: PARTICIPACIÓN SMVM EN EL ALQUILER SEGÚN TIPO DE VIVIENDA PARA LOS MESES DEL TERCER TRIMESTRE 2025.

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

Jubilación mínima (ANSES)

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

AÑO-MES	RIPTE*	Casa		Departamento		
		2 ambientes	3 ambientes	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes
2025-julio	\$1.218.553	41,0%	48,3%	27,6%	35,4%	45,2%
2025-agosto	\$1.253.865	51,1%	46,8%	27,2%	35,8%	43,8%
2025-septiembre	\$1.270.147	41,4%	46,3%	26,6%	35,1%	45,2%

TABLA 4: PARTICIPACIÓN SALARIO REGISTRADO NETO SOBRE EL RIPTE EN EL ALQUILER SEGÚN TIPO DE VIVIENDA PARA LOS MESES DEL TERCER TRIMESTRE 2025

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

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), 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 43% y un 82%. Los valores de empleo público para la A.P.P. 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. En septiembre-2025 se evidenciaron las relaciones ingreso-alquiler más bajas del trimestre.

AÑO-MES	Paritaria PBA*	Casa		Departamentos		
		2 ambientes	3 ambientes	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes
2025-julio	\$748.482	66,8%	78,6%	44,9%	57,7%	73,6%
2025-agosto	\$776.726	82,5%	75,6%	43,9%	57,8%	70,8%
2025-septiembre	\$796.143	66,1%	73,9%	42,5%	56,0%	72,1%

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

FUENTE: SUBSECRETARÍA DE ATENCIÓN A INQUILINOS Y ATE

AÑO-MES	Docentes PBA*	Casa		Departamentos		
		2 ambientes	3 ambientes	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes
2025-julio	\$637.968	78,40%	92,27%	52,63%	67,68%	86,32%
2025-agosto	\$664.830	96,37%	88,34%	51,26%	67,56%	82,67%
2025-septiembre	\$693.999	75,82%	84,75%	48,77%	64,24%	82,68%

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

FUENTE: SUBSECRETARÍA DE ATENCIÓN A INQUILINOS Y SUTIBA

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 antigüedad, según la calculadora de haberes de SUTIBA el alquiler según tipo de vivienda representó lo que se expresa en la Tabla 6. 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. Como se observa, la relación entre el salario docente neto y el precio de un monoambiente es de casi el 50%. El resto de las relaciones oscila entre el 64% y el 84% para el mes de septiembre de 2025

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



Ingresos vs Alquileres

A modo de síntesis, compartimos las relaciones entre ingresos y alquileres de departamentos de 2 ambientes para septiembre de 2025:



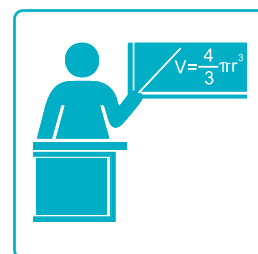
SMVyM:
138,46%



Salario registrado (RIPTE):
35,10%



Jubilación Mínima:
114,237%



Maestro de grado:
64,24%



Administración Pública Provincial:
56,00%



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 ⁹, 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 12, se observa una tendencia creciente del precio del alquiler y de las expensas en relación a los ingresos del hogar durante 2025. **A septiembre de 2025, el pago por el alquiler y las expensas representa el 43% de los ingresos del hogar.**

⁹ El relevamiento de los valores de los expensas comenzó a partir de noviembre de 2024, mes donde comienzan las series de este apartado.

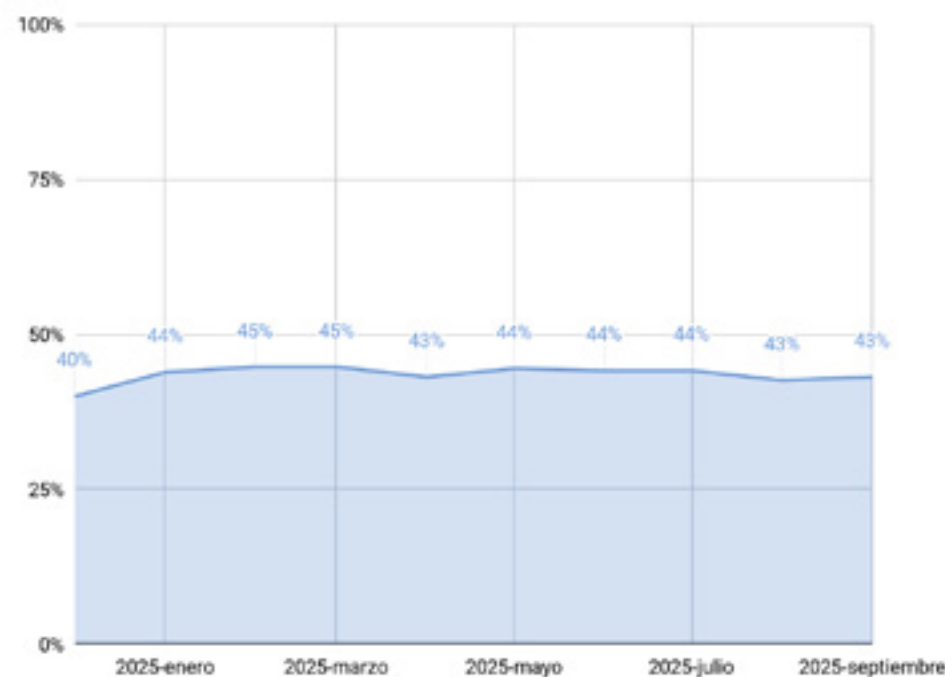


GRÁFICO 12: ASEQUIBILIDAD PARA UN HOGAR DE DOS PERSONAS (TRABAJADOR ESTATAL PROVINCIAL + DOCENTE) EN UN TRES AMBIENTES DE NOVIEMBRE/24 A SEPTIEMBRE/25 (EN PORCENTAJE)

FUENTE: SUBSECRETARÍA DE ATENCIÓN A INQUILINOS, ATE, SUTEBA

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 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 un 47% de los mismos, alcanzando un pico en agosto de 2025 de cerca del 50% de los ingresos del hogar.

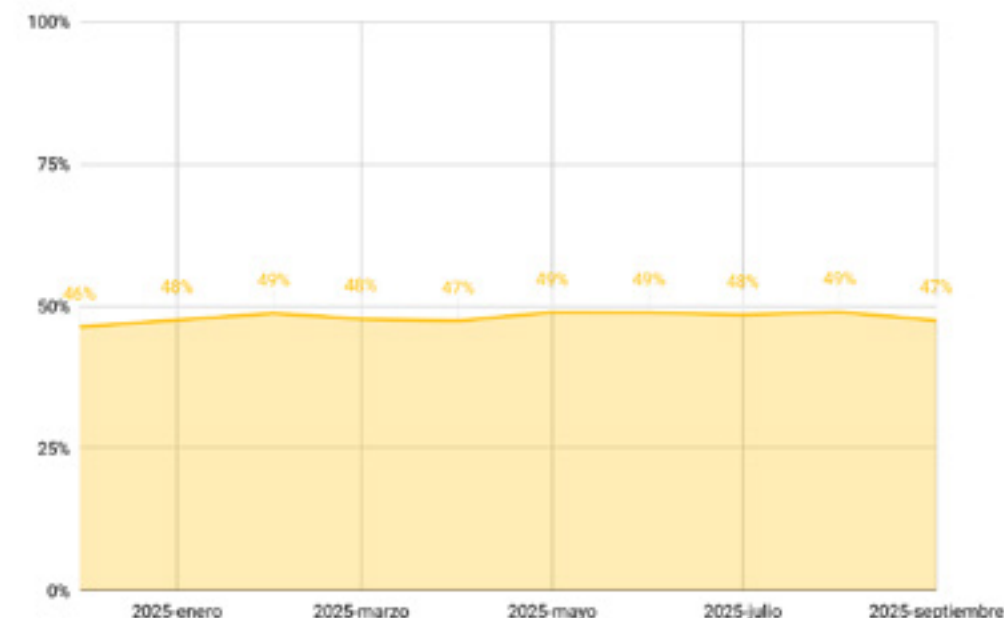


GRÁFICO 13: ASEQUIBILIDAD PARA UN HOGAR DE DOS PERSONAS (JUBILADO/A + DOCENTE) EN UN DOS AMBIENTES DE NOVIEMBRE/2024 A SEPTIEMBRE/2025 (EN PORCENTAJE)

FUENTE: SUBSECRETARÍA DE ATENCIÓN A INQUILINOS, ANSES, SUTEBA

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 septiembre de 2025 representa el 59% 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.

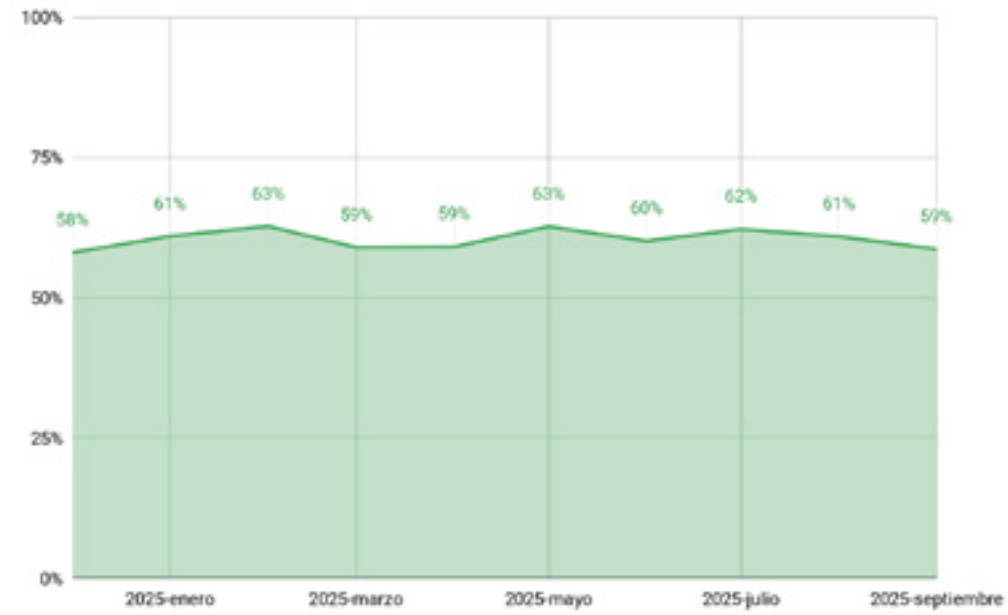


GRÁFICO 14: ASEQUIBILIDAD PARA UN HOGAR DE UNA PERSONA DOCENTE EN UN MONOAMBIENTES DE JUNIO 2024 A SEPTIEMBRE 2025 (EN PORCENTAJE)

FUENTE: SUBSECRETARÍA DE ATENCIÓN A INQUILINOS Y SUTEBA