

Monitor del mercado de alquileres en La Plata

Segundo trimestre de 2026

Julio 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

EN COLABORACIÓN CON





3	Resumen ejecutivo
4	Oferta
5	Precios
9	Distribución geográfica de la oferta según precios
11	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 segundo trimestre de 2026 presenta los siguiente resultados:

Se registraron 1.868 avisos: **la oferta aumentó un 16,6% en relación al trimestre anterior, aunque resulta un -6,9% menor contra el segundo trimestre de 2025.**

El precio promedio de oferta de alquiler de un **departamento de 1 dormitorio fue de \$535.636**. En comparación con el primer trimestre de 2026 tuvo una variación nominal de 4,5%, por debajo de la variación trimestral del IPC (8,0%).

Las **casas de 1 dormitorio** tuvieron un valor promedio de **\$711.749**, mientras que **las de 2 dormitorios** alcanzaron los **\$806.428**. Los departamentos exhibieron valores más bajos: los **monoambientes** tuvieron un promedio de **\$406.966**, los de **1 dormitorio \$535.636** y los de **2 o más dormitorios \$678.998**.

Entre junio de 2024 (inicio de la serie) y junio de 2026 la oferta para alquiler en La Plata **se encareció un 12,3% en términos reales.**

Según INDEC, en el segundo trimestre de 2026 los **precios vigentes de alquiler** (no el precio de oferta sino lo que efectivamente ya pagan los hogares inquilinos) **subieron un 9,0% (Región GBA), por encima del IPC.**

Las **expensas** se redujeron en promedio en el segundo trimestre de 2026 un **-2,24% en términos reales.**

Ningún salario de referencia por sí solo se acerca al parámetro de asequibilidad del alquiler (no debe superar el 30% de los ingresos de un hogar).

De acuerdo a los datos publicados por el INDEC, los hogares platenses deben destinar para junio de 2026 **aproximadamente un 38,9% de sus ingresos para ingresar a un departamento de 1 dormitorio, incluyendo el pago de expensas.**

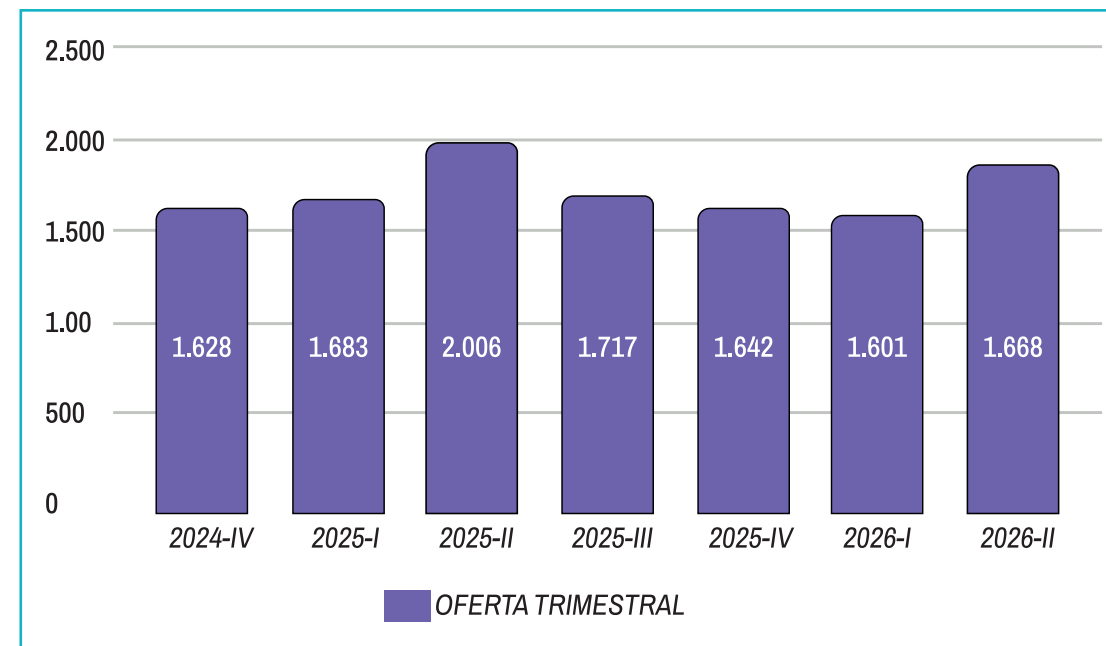


Oferta

En el segundo trimestre del año 2026 fueron relevados un total de 1.868 anuncios de alquiler: 603 en abril, 597 en mayo y 668 en junio, superando en cada caso el valor más alto del trimestre anterior correspondiente a marzo (585).

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

FUENTE: SUBSECRETARÍA DE ATENCIÓN A INQUILINOS



Contemplando los 1.601 anuncios relevados en el primer trimestre de 2026, la variación trimestral fue del 16,6%. Por el contrario, al comparar con el segundo trimestre del año anterior, la oferta se redujo un -6,9%.

Respecto del tipo de propiedad ofertada no se registraron grandes variaciones en comparación con los relevamientos anteriores. Se registró que un 93,5% de los avisos fueron de departamentos (incluyendo las categorías “departamento” y “PH”), mientras que un 6,5% fueron casas (incluyendo las categorías “casa” y “duplex”).

A su vez, el grueso de la oferta se expresa en departamentos de 1 dormitorio (dos ambientes), con el 49,9% del total, seguido de departamentos de 2 dormitorios (tres ambientes) con un 26,4% y monoambientes con el 17,1%.

En términos de distribución en el territorio, el 85% de los avisos se registraron en el Casco Urbano.



Precios

El precio promedio de oferta de alquiler de todas las propiedades en el partido de La Plata en el segundo trimestre de 2026 fue de \$567.895. Las casas de 1 dormitorio tuvieron un valor de \$711.749, mientras que las de 2 dormitorios alcanzaron los \$806.428. Los departamentos naturalmente exhibieron valores más bajos: los monoambientes tuvieron un promedio de

\$406.966, los de 1 dormitorio \$535.636 y los de 2 o más dormitorios \$678.998.

En comparación con el primer trimestre de 2026, los departamentos de 1 dormitorio tuvieron una variación nominal de 4,5%, por debajo de la variación trimestral del IPC que fue de 8,0%. Eso implica que en términos reales los precios de los departamentos de 1 dormitorio se redujeron un -3,3% en este segundo trimestre.

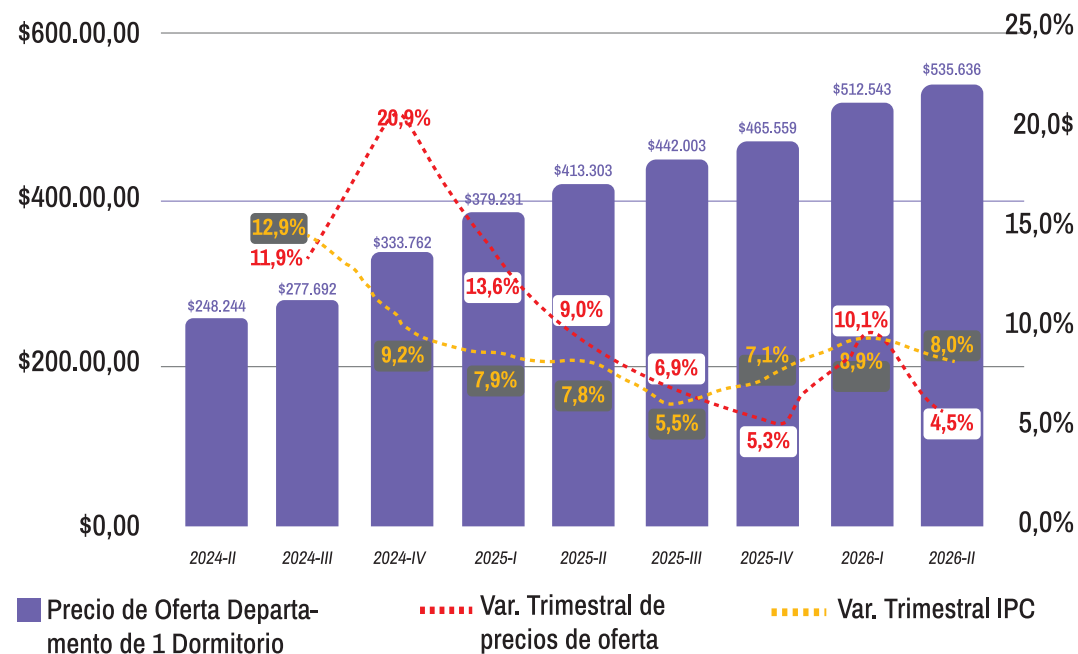


GRÁFICO 2: PRECIO PROMEDIO TRIMESTRAL DE OFERTA DE DEPARTAMENTOS DE 1 DORMITORIO SEGÚN TRIMESTRE CON SU RESPECTIVA VARIACIÓN TRIMESTRAL Y VAR. TRIMESTRAL DE IPC -EJE DERECHO-

FUENTE: SUBSECRETARÍA DE ATENCIÓN A INQUILINOS



De igual manera, al comparar los precios de oferta de alquiler de todos los tipos de inmuebles de junio de 2026 contra los de marzo de 2026, se observa que los precios disminuyeron en términos reales un -3,9%. Como se observa en la AI comparar con el inicio de la serie en junio de 2024 sigue observándose un crecimiento de los precios de

Tipo de Inmueble	Variación anual (vs Dic - 2025)	Variación de toda la serie (vs Jun- 2024)
Casa - 1 dormitorio	6,7 %	45,2 %
Casa - 2 dormitorios	-5,6 %	21,6 %
Departamento / Monoambiente	-6,7 %	6,2 %
Departamento 1 dormitorio	-4,5 %	17,0 %
Departamento 2 dormitorios	-9,3 %	12,8 %
Promedio La Plata	-7,2 %	12,3 %

TABLA 1: VARIACIÓN PORCENTUAL DE LOS PRECIOS DE OFERTA DE ALQUILER ACUMULADA EN EL 2026 Y DE TODA LA SERIE (VS JUNIO/2024) EN TÉRMINOS REALES

FUENTE: SUBSECRETARÍA DE ATENCIÓN A INQUILINOS

oferta de alquiler en términos reales de todos los inmuebles, fundamentalmente las casas pero también los 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 12,3% en términos reales.

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. Se observa que en el segundo trimestre de 2026 los precios vigentes de alquiler subieron en el Gran Buenos Aires un 9,0% en comparación con el primer trimestre, un punto porcentual por arriba de la variación de los precios minoristas del IPC.



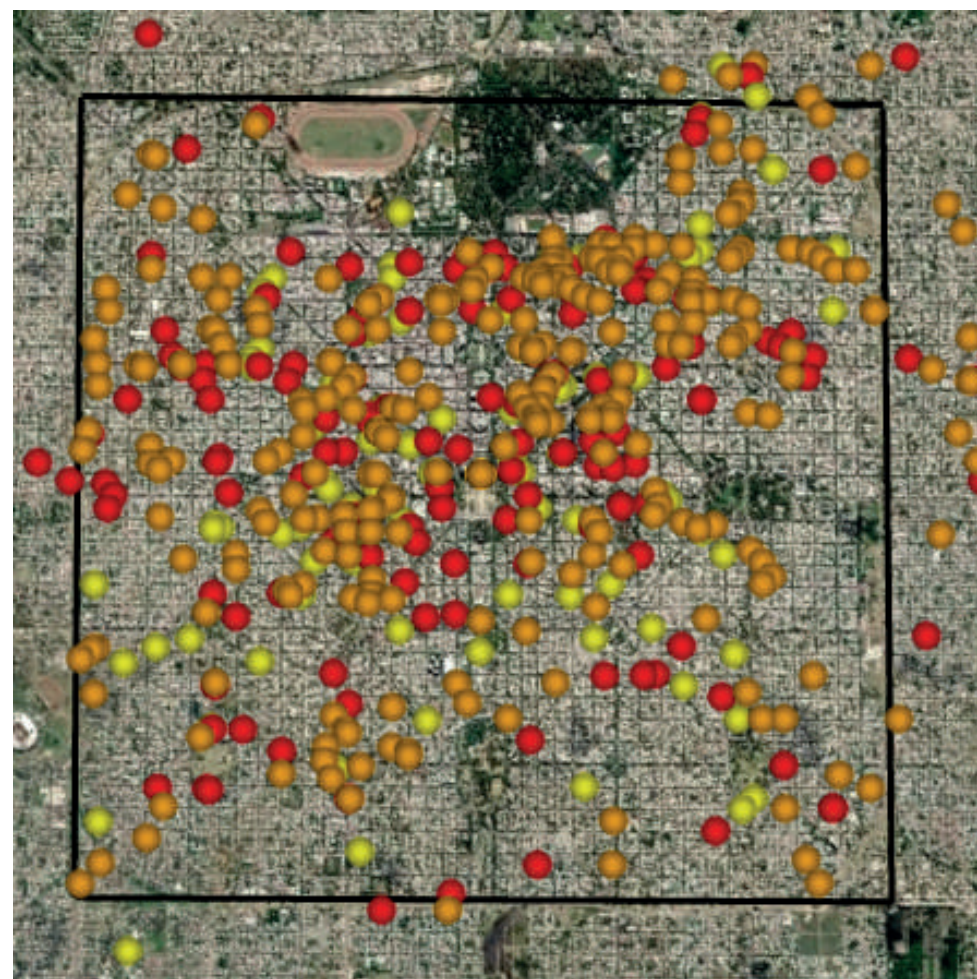
Por último, las expensas se ubicaron en promedio en \$84.036, expresando una reducción del -2,24% con respecto al trimestre anterior. Sin embargo, las propiedades que más aumentaron fueron las de 1 dormitorio, en el orden de un 3,50% en términos reales, ubicándose en un promedio de \$84.602.

.



Distribución geográfica de la oferta

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 donde, como vimos, se concentra el grueso de la oferta analizada. Los datos corresponden a la oferta relevada para el mes de junio de 2026.

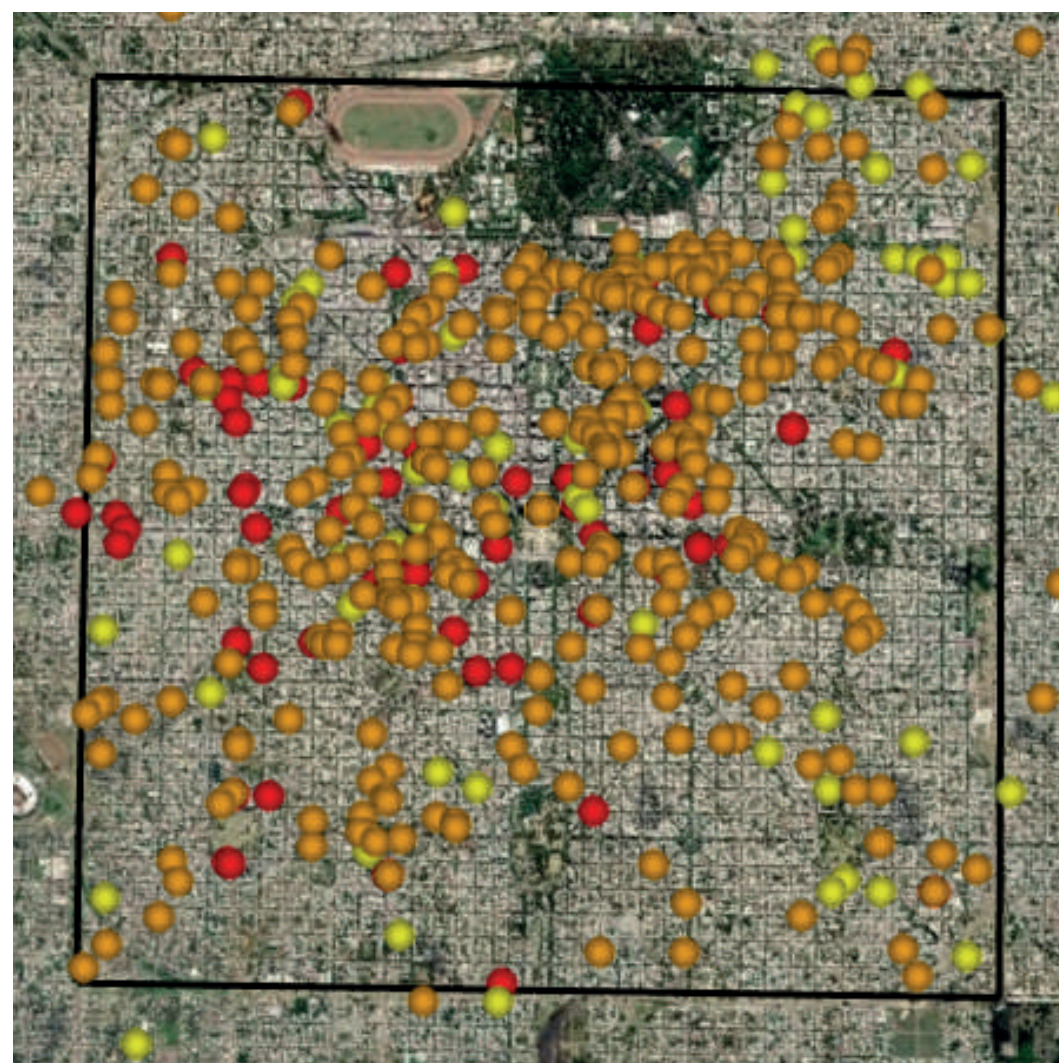


● Monoambientes
● Dptos. 1 Dormitorios
● Dptos. 2 Dormitorios

IMAGEN 1: OFERTA DE DEPARTAMENTOS

FUENTE: SUBSECRETARÍA DE ATENCIÓN A INQUILINOS

Como podemos ver en la Imágen 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.



●	de \$0 a \$399.000
●	de \$400.000 a \$700.000
●	mayor a \$700.00

**IMAGEN 2: OFERTA DE DEPARTAMENTOS
SEGÚN ESCALA DE PRECIOS.**

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 segundo trimestre de 2026, que sitúa al precio promedio en \$567.895, encuentra un correlato directo en la distribución observada.



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, 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 junio de 2026¹. Mientras que el ITF se ubica en \$1.612.169, el costo del alquiler con expensas incluidas se ubica en \$626.657, representando así un 38,9% del total del

ingreso. Se observa una distancia considerable al parámetro de asequibilidad definido anteriormente. Sin embargo, esta relación ha mostrado una mejora sustantiva en relación a la exhibida en el informe anterior, ubicada en 45,5%.

Al mismo tiempo, se comparan los valores de distintos parámetros de ingresos de mayo de 2026 contra el alquiler de un departamento promedio de 1 dormitorio para junio de 2026:

- **SALARIO MÍNIMO, VITAL Y MÓVIL: 172,6%**
- **JUBILACIÓN MÍNIMA (ANSES): 132,4%**
- **SALARIO REGISTRADO (RIPTE): 40,8%**
- **ADMINISTRACIÓN PÚBLICA PBA: 68,5%**
- **MAESTRO DE GRADO: 74,4%**



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 de 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.

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 cuarto trimestre de 2025. Se tomó el valor de la mediana para el aglomerado, y se lo actualizó a mayo/2026 tomando como variable de ajuste la variación del Índice de Salarios total, cuya evolución es mensual y cuyo último dato disponible es de mayo/2026. Ese virtual "ingreso" se corresponde con el precio de oferta de alquiler de junio/2026.

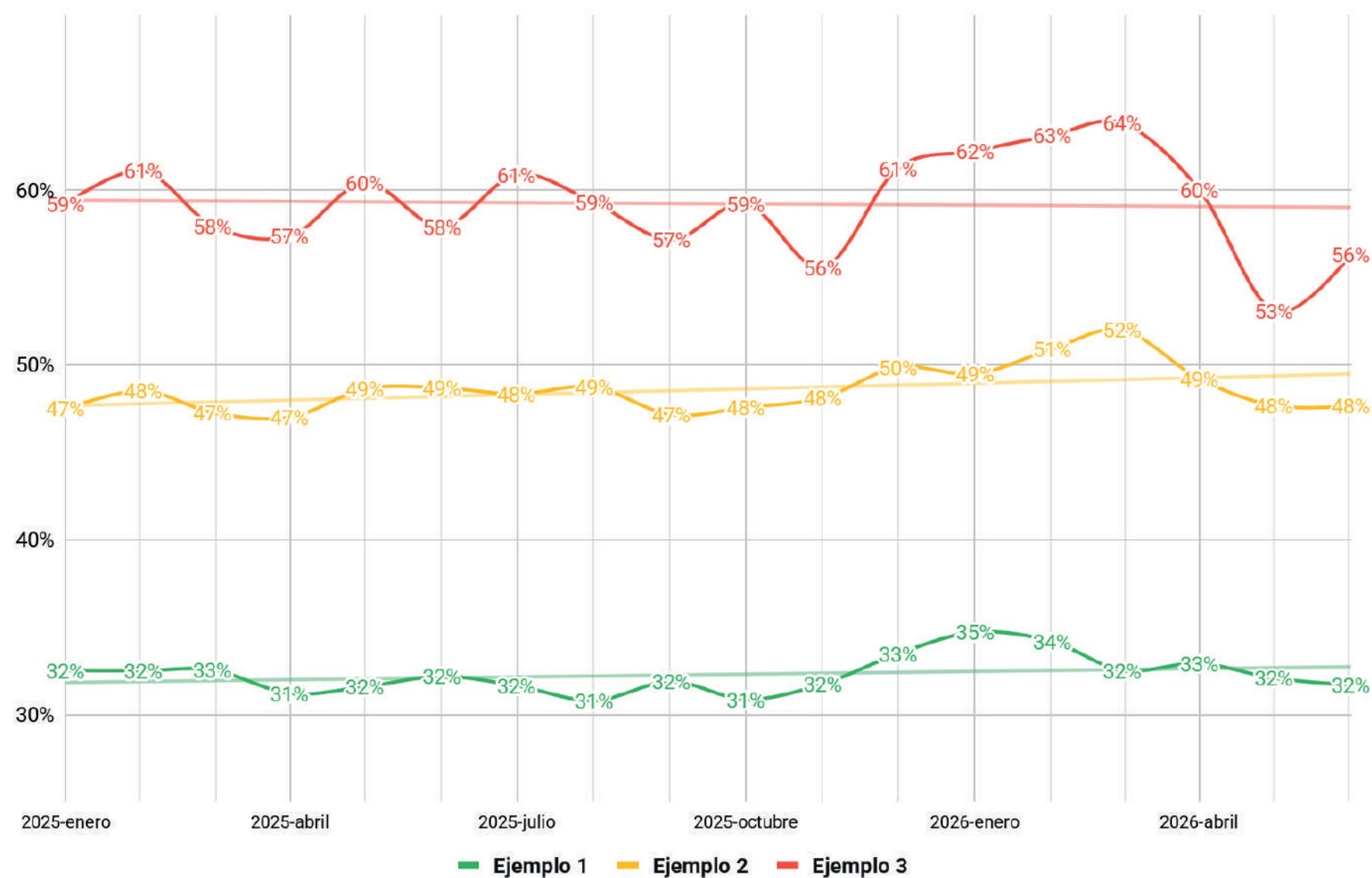


GRÁFICO 3: ÍNDICE DE ASEQUIBILIDAD PARA EJEMPLOS DE HOGARES 1, 2 Y 3 (ENERO/2025 - JUNIO/2026)

FUENTE: SUBSECRETARÍA DE ATENCIÓN A INQUILINOS

**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.

Buscan alquilar un departamento de dos dormitorios. Este hogar reúne para junio de 2026 ingresos aproximados de \$2.450.534, mientras que el precio de oferta de alquiler incluyendo expensas es de \$775.823, representando así un 32% del ingreso familiar.

El ejemplo 2:

es un hogar de dos personas en el que una de ellas es jubilada y la otra es docente⁴. Ambas personas buscan alquilar un departamento de 1 dormitorio. Este hogar reúne para junio de 2026 ingresos aproximados de \$1.315.882, mientras que el precio de oferta de alquiler incluyendo expensas es de \$626.657, representando así un 48% del ingreso familiar.

El ejemplo 3:

se trata de un hogar de una persona docente que busca alquilar un monoambiente. Este hogar reúne para junio de 2026 ingresos aproximados de \$842.564, mientras que el precio de oferta de alquiler incluyendo expensas es de \$474.426,86, representando así un 56,3% del ingreso familiar.

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.



Se puede observar que sólo un caso se acerca a un parámetro de asequibilidad (ejemplo 1) que se encuentra cerca del máximo del 30%. 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 ejemplos 2 y 3 aparece en marzo de 2026 una tendencia descendente que se detuvo en junio/26, y en el ejemplo 3 en particular se observa un salto en ese mes; de todas formas, todavía permanece en un valor inferior al de todo 2025.