

Alquileres en Argentina: precios récord y hogares cada vez más lejos de la vivienda

*Informe sobre el mercado de alquileres
en los primeros dos años del gobierno de
Milei*

Marzo 2026

Por Diego Rodríguez y Mariana Andino

CEDA
CENTRO DE ESTUDIOS
DERECHO AL FUTURO

RESUMEN EJECUTIVO

Durante los primeros dos años del gobierno de Javier Milei, el mercado de alquileres en Argentina experimentó un fuerte incremento de precios y un deterioro significativo en las condiciones de acceso a la vivienda para los hogares inquilinos. La eliminación de la Ley de Alquileres en diciembre de 2023, sumada al proceso general de ajuste económico, generó un escenario caracterizado por alquileres en fuerte aumento, ingresos deteriorados y creciente dificultad para sostener el pago de la vivienda.

Entre el cuarto trimestre de 2023 y el cuarto trimestre de 2025, los precios promedio de alquileres aumentaron alrededor de 300%, superando ampliamente el incremento de la inflación general en el mismo período. En el último trimestre de 2025, el alquiler promedio nacional alcanzó aproximadamente \$740.000 para departamentos de dos ambientes y más de \$1.000.000 para tres ambientes.

El aumento de los alquileres fue generalizado en todas las regiones del país, aunque con diferencias territoriales. Las mayores subas se registraron en el interior del país –especialmente en la Patagonia y el Noreste– mientras que en la Ciudad de Buenos Aires el crecimiento fue relativamente menor debido al fuerte aumento de la oferta de unidades en alquiler.

A pesar del incremento de la oferta de propiedades en alquiler tras la derogación de la regulación, los precios continuaron creciendo a un ritmo superior al de la inflación y de los salarios. En términos reales, esto implicó un aumento sustancial del esfuerzo económico necesario para alquilar una vivienda, ampliando la brecha entre alquileres e ingresos de los hogares.

En paralelo, los alquileres medidos en dólares alcanzaron los valores más altos de la serie histórica desde 2009, lo que elevó significativamente la rentabilidad para los propietarios. La rentabilidad bruta promedio de los alquileres está en máximos históricos, duplicando, o triplicando en algunos casos, la previa al gobierno de Milei, y muy por encima de los niveles considerados habituales en estándares internacionales.

El informe concluye que el aumento de los alquileres, combinado con el deterioro de los ingresos y la ausencia de políticas públicas de vivienda a nivel nacional, agrava las dificultades de acceso a la vivienda y profundiza la vulnerabilidad habitacional en amplios sectores de la población.

ÍNDICE DE CONTENIDOS

RESUMEN EJECUTIVO	2
INTRODUCCIÓN	5
I. 6	
I.1. ALGUNOS NÚMEROS DEL UNIVERSO INQUILINO	7
I.2. EL PROCESO DE INQUILINIZACIÓN RECIENTE	11
I.3. DIFERENCIAS REGIONALES: UNA CUESTIÓN METROPOLITANA?	12
II. 13	
II.1. LA OFERTA DE ALQUILERES	14
II.2. LOS PRECIOS DE LOS ALQUILERES	16
II.2.a. Alquileres en dólares	21
II.3. LA RENTABILIDAD DE LOS ALQUILERES	24
III. 26	
III.1. COMPARACIÓN AL INTERIOR DEL IPC	28
III.2. COMPARACIÓN ALQUILERES OFRECIDOS VS IPC	30
III.2.a. Brecha alquileres – inflación	33
IV. 32	
IV.1. Comparación con Índice de Salarios	35
IV.1.a. Salarios vs inflación	35
IV.1.b. Salarios vs alquileres	37
IV.2. Comparación con Remuneraciones de trabajadores/as del sector privado registrado	39
IV.2.a. Alquiler real vs salario real	41
IV.2.a. Esfuerzo salarial	43
IV.3. Comparación con Salario Mínimo, Vital y Móvil	46
IV.4. Comparación con ITF de la EPH	47
V. 47	
VI. 50	
VI.1. EJERCICIO	53
VI.1.a. Paso 1: ajustes del alquiler	53
VI.1.b. Paso 2: la renovación	56
VI.1.3. Paso 3: el esfuerzo salarial	57
VII. 60	
NOTAS METODOLÓGICAS	66
ANEXO I. % INQUILINOS EN EL MUNDO	70

ANEXO II. Barrios y localidades de la Región Metropolitana de Buenos Aires con mayor % de hogares inquilinos	71
ANEXO III. CUADROS Y GRÁFICOS	72
ANEXO III.1. SERIES HISTÓRICAS	72
ANEXO III.2. SERIES REGIONALES	79

INTRODUCCIÓN

El acceso a la vivienda es un aspecto central en la definición de las condiciones de vida de la población. El aumento en el precio de los alquileres durante el gobierno de Milei trae aparejados, en el contexto de caída del empleo y de los ingresos, y de un deterioro generalizado de las prestaciones sociales del Estado, dificultades crecientes para sectores inquilinos o hogares que no encuentran un lugar donde vivir dignamente. En términos cuantitativos, la problemática inquilina es más notoria en el área metropolitana de Buenos Aires, donde se encuentra el 40% de los hogares inquilinos. Si bien abordaremos puntualmente esta región, uno de los objetivos de este informe es federalizar el análisis y contemplar las diversas realidades territoriales en el país. El valor del suelo y la vivienda, y por lo tanto, de los alquileres, dependen esencialmente de procesos locales, por lo tanto es imprescindible presentar los datos desagregados regionalmente y conocer la diversidad de situaciones presentes en el país. A fines explicativos y de simplificación en la presentación de la información, de todas maneras, se presentan datos agregados a nivel nacional.

En este informe analizamos la evolución de los precios de alquileres en los últimos años, con especial foco en 2024 y 2025, y la situación de los hogares inquilinos, especialmente en relación a la evolución de sus ingresos y la asequibilidad de la vivienda.

En la primera parte del informe se presenta una caracterización del universo inquilino, a partir de datos del Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2022, presentando los rasgos generales y estilizados de los hogares inquilinos, identificando sus particularidades con respecto al resto de los hogares.

La segunda parte del informe presenta una caracterización del mercado de alquileres, en base a tres variables fundamentales: la oferta, los precios y la rentabilidad. En el caso de los precios se describe su evolución en los últimos años, y sus diferencias regionales, en base a información de precios de alquileres ofrecidos en portales inmobiliarios, que permiten analizar la capacidad de futuros inquilinos o de los inquilinos que deben renovar sus contratos (en caso de tenerlos).

El tercer apartado está dedicado a analizar la diferencia entre los precios de los alquileres y los precios generales de la economía, medidos por el IPC. En este caso, se compara la evolución del componente “alquiler de la vivienda” dentro del IPC, como así también de los precios ofrecidos de alquileres con respecto a la evolución del IPC, con desagregación regional.

El cuarto apartado aborda el análisis de la evolución de los precios de alquileres con respecto a los ingresos de la población. En este caso se comparan los alquileres con la evolución del Índice de Salarios (INDEC) para trabajadores registrados (privados y públicos) y trabajadores no registrados, con la evolución de las remuneraciones de trabajadores del sector privado registrado (SIPA) y con la del Salario Mínimo, Vital y Móvil. También se calcula la relación con el ingreso total familiar (ITF) de los hogares. En este análisis se presentan diversos indicadores que dan cuenta de la asequibilidad de la vivienda/alquiler en términos de los ingresos (esfuerzo salarial, alquiler en SMVM, etc.).

Luego, en la quinta parte, se presentan datos de la Encuesta Permanente de Hogares, para analizar la evolución de los hogares inquilinos en los últimos años después del Censo 2022, identificando algunos cambios de tendencia en el proceso de inquilinización que venía desarrollándose hasta 2023, el que presenta interrogantes sobre las posibilidades de acceso al alquiler de una vivienda.

En la sexta parte, se desarrolla un ejercicio sobre los costos de sostener un alquiler estándar para un hogar en base a la evolución de las variables analizadas (precios, inflación, salarios).

Por último, se presentan algunas conclusiones a partir del análisis realizado en los puntos anteriores, identificando algunos aspectos críticos. Los valores de los alquileres se dispararon en los dos años del gobierno de Milei, superando incluso la evolución de la inflación general. En dólares alcanzaron un récord histórico desde 2009. Incluso, siguieron subiendo a pesar que la demanda pareciera haberse detenido o ralentizado al menos, y que la oferta se incrementó, sobre todo en ciertas regiones.

I. EL UNIVERSO INQUILINO

El hogar inquilino se define como aquel que alquila o arrienda la vivienda en la que habita, pagando un precio de alquiler al propietario (formal o informal, con dominio perfecto o imperfecto). Las modalidades de alquiler son variadas y dependen de acuerdos entre las partes. Hasta diciembre de 2023 existía la reglamentación de la Ley N° 27.551 (“Ley de alquileres”), que establecía, entre otros aspectos para el alquiler de vivienda, plazos de arrendamiento de 3 años y actualización anual de los valores por el coeficiente ICL (promedio de salarios e inflación), aunque durante su vigencia muchos alquileres no contaban con este tipo de contratos y se realizaban con diversos grados de informalidad.

El universo inquilino está compuesto por una multiplicidad de hogares que presentan diversas situaciones sociales, económicas, culturales, etc. Aun así, es posible trazar algunos rasgos estilizados comunes. En general, por contraposición al resto de los hogares, los inquilinos están compuestos por personas más jóvenes y tienen menos integrantes (es más alta incluso la proporción de hogares unipersonales), tienen tasas de actividad y empleo más altas que el resto, y en general ingresos más altos.

Estas características han sido históricamente, al menos desde la Ley de Propiedad Horizontal en 1948 en el caso argentino, las que asignaron al alquiler una condición “temporaria” o “transitoria” en el proceso de propietarización: hogares jóvenes, estudiantes, con hijos pequeños, que luego de un proceso de ahorro y/o acceso al crédito se convertían en propietarios de una vivienda.

En términos comparativos, Argentina ha tenido históricamente una tasa alta de propietarización y, por el contrario, de inquilinización baja o media, incluso hasta la fecha (Ver cuadro comparativo con otros países en *Anexo 1*). Siempre existió, igualmente, un porcentaje friccional de inquilinos/as, que no podían acceder a la propiedad de la vivienda o que priorizaban la ubicación y la accesibilidad a

oportunidades de empleo, educación o salud, a la propiedad en sectores periféricos. Este porcentaje alcanzó su mínimo histórico en 2001, cuando fue del 11,1% de los hogares.

Hay que distinguir el régimen de tenencia de la vivienda habitada con respecto al dominio del bien inmueble. Que un hogar sea inquilino no quiere decir necesariamente que ninguno de los miembros del hogar sea propietario de otro u otros inmuebles. No es infrecuente que hogares propietarios pongan en alquiler su vivienda y alquilen otra para vivir; en otros casos pueden alquilar y retener la que tienen en propiedad como reserva de valor o sin uso (por ejemplo, herederos de viviendas en un lugar distinto del que viven y no quieren hacerse cargo de esa propiedad). Por lo tanto, un primer error es confundir el universo de inquilinos con aquellos que únicamente alquilan. Las estadísticas, tanto censales como de la EPH, consideran la situación de tenencia de la vivienda que habita el hogar, independientemente de alguno o algunos de los miembros del hogar posea o sea propietario de otra u otras viviendas que no habitan. Es decir, se considera hogar inquilino en la vivienda que habita, independientemente de la posesión o propiedad de otros inmuebles. Este es un dato necesario a la hora de formular políticas para el sector. A su vez, estos tipos de inquilinos existen tanto en mercados formales como informales.

I.1. ALGUNOS NÚMEROS DEL UNIVERSO INQUILINO

Según el Censo 2022, el 21% de los hogares en Argentina alquilan la vivienda que habitan (3.341.956 hogares). Con respecto a 2010, esta cantidad se incrementó 70,4%, más que duplicando el crecimiento total de los hogares, lo que evidencia el proceso de inquilinización en las últimas décadas¹. Este crecimiento de hogares inquilinos representó el 36,7% del crecimiento intercensal del total de hogares, mientras que los hogares propietarios aportaron el 44,7% del mismo (Cuadro 1).

Cuadro 1. Hogares inquilinos por jurisdicción. Censos 2010 y 2022

Jurisdicción	2010	En %	2022	En %	Var %
Ciudad Autónoma de Buenos Aires	343.443	29,9%	517.768	36,8%	50,8%
Buenos Aires	700.239	14,6%	1.166.673	19,3%	66,6%
Catamarca	7.840	8,2%	14.921	11,0%	90,3%
Córdoba	220.858	21,4%	390.211	28,0%	76,7%
Corrientes	29.000	10,8%	56.816	15,0%	95,9%
Chaco	22.461	7,8%	42.080	11,2%	87,3%
Chubut	30.631	19,5%	53.311	24,8%	74,0%
Entre Ríos	51.790	13,8%	96.390	19,3%	86,1%
Formosa	12.024	8,6%	25.363	12,8%	110,9%
Jujuy	18.903	10,8%	28.483	11,6%	50,7%

¹ Por proceso de inquilinización nos referimos al aumento de la proporción de hogares que alquilan en el total de formas posibles de tenencia (propiedad, préstamo, etc.). El valor registrado en 2022 es el más alto desde el Censo de 1980.

La Pampa	18.085	16,8%	32.138	22,7%	77,7%
La Rioja	11.270	12,4%	20.896	16,6%	85,4%
Mendoza	87.224	17,6%	143.087	21,9%	64,0%
Misiones	32.073	10,6%	67.950	16,0%	111,9%
Neuquén	33.222	19,5%	64.134	24,9%	93,0%
Río negro	36.079	18,1%	66.995	24,0%	85,7%
Salta	35.516	11,8%	60.595	14,5%	70,6%
San Juan	20.389	11,5%	40.112	16,2%	96,7%
San Luis	20.304	16,0%	40.102	21,6%	97,5%
Santa Cruz	21.952	26,8%	35.997	30,2%	64,0%
Santa Fe	157.265	15,4%	275.145	21,3%	75,0%
Santiago del Estero	9.130	4,2%	21.090	6,7%	131,0%
Tucumán	31.124	8,4%	0.349	11,9%	93,9%
Tierra del Fuego	9.854	25,3%	21.350	32,3%	116,7%
TOTAL	1.960.676	16,1%	3.341.956	21,0%	70,4%

Fuente: INDEC, Censos Nacionales de Población, Hogares y Viviendas 2010 y 2022.

Por jurisdicción, las proporciones más altas de inquilinos se registran en CABA (36,8% de los hogares), Tierra del Fuego (32,3%), Santa Cruz (30,2%) y Córdoba (28%). La provincia de Buenos Aires, por su parte, se ubica en una posición intermedia, con 19,3% de los hogares, con un crecimiento intercensal cercano al promedio.

La Ciudad de Buenos Aires ha sido históricamente la jurisdicción con mayor porcentaje de inquilinos, debido a la alta demanda residencial y de otros usos, y a los valores del suelo y la vivienda más altos del país. En este sentido, no es un dato necesariamente negativo que exista un porcentaje alto de inquilinos, como también sucede en las grandes ciudades (Córdoba, Rosario, La Plata, Mar del Plata, etc.). En todos estos casos, el alquiler permite a sectores de población de ingresos medio y medio bajos acceder a viviendas en buenas localizaciones (que obviamente no podrían comprar), y de este modo mejorar su acceso a oportunidades urbanas como empleo, educación, salud, etc. En este sentido, el alquiler funciona como un elemento democratizador del espacio urbano, especialmente de las centralidades, y permite incrementar el capital social de esos hogares.

En CABA, el crecimiento de hogares inquilinos (+50,8% entre censos) representó el 67,9% del crecimiento total, la jurisdicción con el aporte más alto. Por el contrario, el crecimiento de los hogares propietarios sólo aportó un 7,7% al crecimiento total. En el caso de Córdoba, el crecimiento de hogares inquilinos representó el 46,7% del total. Por su parte, en la provincia de Buenos Aires, el crecimiento de hogares inquilinos representó el 37% del crecimiento total.

Como características generales, los hogares inquilinos, con respecto al resto de hogares ("no inquilinos"²), son o presentan en 2022 (Cuadro 2):

- Menor tamaño medio de hogar: 2,4 integrantes vs. 3 del resto
- Mayor proporción de hogares unipersonales: 36% vs. 21,5%.
- Menor edad promedio de sus integrantes: 30,6 años vs. 35,7.
- Menor cantidad de hijos/as por hogar: 0,77 vs. 1,13.
- Mayor concentración en áreas urbanas: 97,8%
- Habitan viviendas de mejor calidad relativa: 9% en viviendas deficitarias vs. 15,1% en el resto.
- Sin embargo, presentan un porcentaje mayor de hogares con Necesidades Básicas Insatisfechas: 7,9% vs. 6,4%, presumiblemente asociado a situaciones de alquiler informal (ver apartado de barrios Renabap).
- Los hogares inquilinos presentan un mayor porcentaje de jefes/as de hogar ocupados/as: 79% vs. 63,2%.
- Los integrantes de hogares inquilinos presentan mayores niveles de instrucción que el resto: 21,3% con universitario incompleto o instrucción mayor, vs. 13%.
- Más de la mitad de los jefes/as de hogar sólo trabajan, y más del 10% además estudia, indicando el perfil de composición de los hogares inquilinos: estudiantes y trabajadores activos.
- Por el contrario, sólo el 7% de los jefes de hogar percibe jubilación o pensión, indicando que la mayoría de los inactivos son propietarios (pudieron adquirir su vivienda en otro momento histórico, además de contar con mayor cantidad de años de ahorro a tal fin). Sin embargo, este 7% de inactivos que alquilan es un sector a tener en cuenta para formular políticas públicas porque se presume mayor vulnerabilidad ante el pago del alquiler con sus ingresos.
- El clima educativo del hogar, que indica el promedio de años de estudio alcanzados para cada miembro del hogar de 18 años y más del hogar, es significativamente más alto que en el resto de los hogares³.

Cuadro 2. Indicadores seleccionados. Censos 2010 y 2022

INDICADORES	Hogares inquilinos	Resto Hogares
Total Hogares	3.341.956	12.590.346
En % de hogares	21,0%	79,0%
Hogares unipersonales	36,0%	21,5%

² Incluye el resto de regímenes de tenencia relevados por el Censo: en propiedad, cesión por trabajo, préstamo, u otras situaciones.

³ Clima educativo del Hogar: i) Muy bajo: menor a siete de años de máximo nivel de instrucción; ii) Bajo: entre siete y diez años de máximo nivel de instrucción; iii) Medio: entre once y trece años de máximo nivel de instrucción; iv) Alto: entre catorce y quince años de máximo nivel de instrucción; y v) Muy alto: dieciséis años o más de máximo nivel de instrucción.

Tamaño medio del hogar (personas por hogar)	2,4	3,0
Edad promedio (en años)	30,6	35,7
Hijos/as por hogar (promedio)	0,77	1,13
Hogares en áreas urbanas	97,8%	92,3%
Hogares en viviendas deficitarias	9,0%	15,1%
Hogares con NBI	7,9%	6,4%
Hogares con jefatura femenina	49,4%	49,0%
Jefes/as Ocupados/as (% total jefes/as)	79,0%	63,2%
Integrantes con estudios universitarios (%)	21,3%	13,0%
Solo trabaja (% PEA)	53,4%	43,1%
Trabaja y estudia (% PEA)	11,4%	6,9%
Sólo recibe jubilación o pensión (% PEA)	7,1%	17,0%
Clima educativo del hogar muy bajo	5,6%	11,6%
Clima educativo del hogar alto y muy alto	34,7%	21,0%

Fuente: INDEC, Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2022.

Todos estos indicadores dan cuenta de un perfil de “hogar inquilino”, con muchos matices, que después analizaremos. Pero, en términos generales, los hogares que alquilan son mayoritariamente urbanos, están compuestos por menos personas (más de un tercio unipersonales), más jóvenes, con menos hijos/as, con mayor proporción de personas que trabajan y/o estudian, con un mayor nivel socioeconómico relativo al resto de los hogares. La inquilinización también es un proceso eminentemente urbano. En 2010 el 97.2% de los inquilinos habitaba en áreas urbanas (vs 91,5% de todas las formas de tenencia). Esto demuestra que los hogares inquilinos buscan cercanía a sus lugares de trabajo, educación o salud.

I.2. EL PROCESO DE INQUILINIZACIÓN RECIENTE

La visión tradicional de los hogares inquilinos está basada en una perspectiva transicional, de etapa del ciclo de vida, de una familia en formación en edades jóvenes que arribará más tarde a la propiedad de la vivienda. Este mecanismo -de ascenso social en cierto sentido- se vio interrumpido en las últimas décadas por el crecimiento de la brecha entre los ingresos de la población y el valor del suelo y la vivienda, un fenómeno que se evidencia en muchas partes del mundo. El acceso a la propiedad de la vivienda quedó prácticamente restringido a sectores de altos ingresos o a procesos de transmisión hereditaria, y en muchísima menor medida, a la inclusión en planes de vivienda de interés social o a la compra con créditos hipotecarios. En el sector informal, el acceso a la propiedad se ha producido mediante tomas de tierras y posteriores procesos de regularización.

Lo que se ha venido cristalizando en las últimas décadas es un cambio de una estrategia temporaria o transicional de jóvenes independizados y familias en formación a otra estrategia con carácter permanente de grupos familiares de

composición diversa (edad, nivel socioeconómico, etapa del ciclo de vida, etc.), aunque manteniendo los rasgos generales descriptos más arriba. La otra cara de este aumento de la “inquilinización” es la postergación de la formación de nuevos hogares o la extensión de la vivienda compartida entre diversas generaciones. Aquellos que no pueden alquilar viven con familiares o amigos.

Una porción cada vez mayor del tejido social se encuentra en una situación de vulnerabilidad o riesgo habitacional, debido a que el alquiler presenta mayores niveles de inseguridad en términos de tenencia que la propiedad. Esto quedó claramente en evidencia por ejemplo en el contexto de la pandemia, donde el Estado se vio en necesidad de emitir un decreto prohibiendo los desalojos y congelando los precios de los alquileres para garantizar que miles de personas que habían visto sus ingresos afectados no quedaran en una situación de desprotección y vulnerabilidad habitacional extrema.

I.3. DIFERENCIAS REGIONALES: UNA CUESTIÓN METROPOLITANA?

Entre CABA y la provincia de Buenos Aires se concentra la mitad de los hogares inquilinos del país. Considerando únicamente la Región Metropolitana de Buenos Aires⁴, en ella se concentra el 40% de los hogares inquilinos del país (Cuadro 3).

Cuadro 3. Hogares en la Región Metropolitana de Buenos Aires. Año 2022.

Jurisdicción	Total hogares	Hogares Inquilinos	Hogares Inquilinos/ Total de Hogares Jurisdicción	Hogares Inquilinos / Total Inquilinos País
Total Región Metropolitana Buenos Aires	5.884.039	1.338.802	22,8%	40,1%
Ciudad Autónoma de Buenos Aires	1.406.735	517.768	36,8%	15,5%
39 partidos de la provincia de Buenos Aires	4.477.304	821.034	18,3%	24,6%

Fuente: INDEC, Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2022.

⁴ Territorio conformado por la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y 39 partidos de la provincia de Buenos Aires (Almirante Brown, Avellaneda, Berazategui, Berisso, Brandsen, Campana, Cañuelas, Ensenada, Escobar, Esteban Echeverría, Exaltación de la Cruz, Ezeiza, Florencio Varela, General Rodríguez, General San Martín, Hurlingham, Ituzaingó, José C. Paz, La Matanza, Lanús, La Plata, Lomas de Zamora, Luján, Malvinas Argentinas, Marcos Paz, Merlo, Moreno, Morón, Pilar, Presidente Perón, Quilmes, San Fernando, San Isidro, San Miguel, San Vicente, Tigre, Tres de Febrero, Vicente López y Zárate). Esta delimitación territorial se realizó con base en los antecedentes históricos del INDEC, que utilizó el criterio de continuidad física para determinar el aglomerado urbano, considerando las distancias entre los bordes de las áreas edificadas y no edificadas –distantes a menos de 1.500 metros– y que conforman un continuo urbano o “mancha urbana”. En forma complementaria, se utilizó el criterio de división político-administrativa para determinar la inclusión de los partidos que son abarcados por dicho continuo urbano, sea en forma total o parcial.

Al interior de la RMBA, las proporciones más altas de hogares de inquilinos se encuentran en barrios de la Ciudad de Buenos Aires, algunos centros de los partidos del conurbano, en el casco urbano de La Plata, y en algunas urbanizaciones cerradas de la periferia metropolitana.

Los mayores valores de porcentajes de hogares inquilinos se encuentran en los barrios del centro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, tales como Constitución, Monserrat, Balvanera, San Telmo o San Cristóbal, en todos los casos cercanos al 50% del total. Del mismo modo, el casco urbano de La Plata alcanza al 46% de hogares inquilinos. El resto de los barrios de la CABA presentan valores elevados, al igual que algunos centros del conurbano como General San Martín, San Miguel o Pilar. También se destaca, en Tigre, la urbanización privada Nordelta, con 31,8% de hogares inquilinos. En general son barrios de sectores medios o altos, con excepción de Villa Argüello en Berisso y en menor medida Villa Celina en La Matanza (Ver Anexo II).

Esta prevalencia de la Región Metropolitana de Buenos Aires, y de la CABA en particular, hacen que la imagen del hogar inquilino esté forjada bajo parámetros eminentemente porteños. Los problemas están vinculados con la escasez de alquileres, los requisitos excesivos para alquilar, el aumento de las expensas, los problemas de consorcios o cuestiones por el estilo. Del mismo modo, la “cuestión inquilina” ha tomado más fuerza en la CABA, donde hay mayor capacidad e historia de organización de sectores inquilinos como actores con capacidad de presión y demanda. Sin embargo, hay toda una diversidad de situaciones y realidades de hogares inquilinos en el resto del país que exceden la cuestión porteña.

Por su densidad y proceso de verticalización, el tipo de vivienda más frecuente para los hogares inquilinos de la CABA es el Departamento (en propiedad horizontal), tipología en la que habita el 79,4% de los hogares inquilinos. Esta tipología no es la preponderante en el resto del país; en el resto de las provincias, con excepción de Tucumán (donde alcanza el 54,1%), este tipo de vivienda representa menos de la mitad del total de hogares inquilinos. Por ejemplo, en la provincia de Buenos Aires, donde reside casi el 35% de los hogares inquilinos, aquellos que habitan departamentos alcanzan al 42,9%, mientras que los que habitan en casas alcanzan al 52,2% (47,6% en casas tipo A, de buena calidad, y el 4,6% en casas tipos B o deficitarias). De este modo, los problemas de alquilar una casa no son los mismos que alquilar un departamento, donde existen otras variables a tener en cuenta como las expensas para mantenimiento de espacios comunes, la contratación de personal como encargados o personal de limpieza, o la organización del consorcio. Dicho esto, también cabe señalar que la tipología Departamento creció significativamente entre censos, mientras que la de Casas perdió importancia relativa, de tal modo que, en el total nacional, la proporción de inquilinos en Departamentos aumentó de 39% a 49%, mientras que la de Casas bajó de 54% a 45% (Cuadro 4).

Cuadro 4. Régimen de tenencia por tipo de vivienda. Total país, años 2010 y 2022.

	2001	2010
--	------	------

Régimen tenencia	Casa	Depto	Rancho o Casilla	Otros	Casa	Depto	Rancho o Casilla	Otros
Propietario	84,4%	12,1%	3,3%	0,2%	86,4%	10,9%	2,3%	0,3%
Inquilino	54,3%	39,2%	1,0%	5,5%	44,9%	49,4%	0,9%	4,8%
Otros	80,2%	10,7%	7,7%	1,4%	77,1%	18,9%	2,5%	1,5%

Fuente: INDEC, Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010 y 2022.

II. EVOLUCIÓN DEL MERCADO DE ALQUILER

En este apartado se presenta la evolución reciente de la oferta de propiedades en alquiler, la evolución reciente (y no tanto) de los precios de alquiler, y la rentabilidad bruta del alquiler.

II.1. LA OFERTA DE ALQUILERES

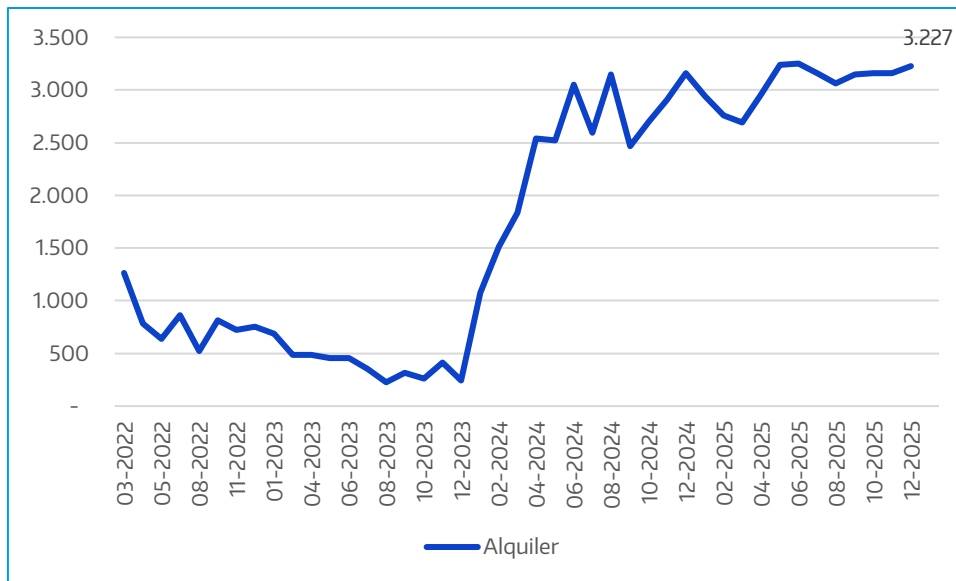
La oferta es la cantidad de viviendas que efectivamente se ponen a disposición en el mercado, formal o informal, de viviendas en alquiler. Esta oferta depende básicamente de la decisión de los/as propietarios/as de las viviendas de ofrecerlas en alquiler. No están obligados/as a hacerlo, y aun cuando la pongan en alquiler pueden hacerlo para fines turísticos o temporarios, y no para vivienda con carácter permanente. En este sentido, la primera dificultad para garantizar la función social de la propiedad en el caso de la vivienda en alquiler es que los/as propietarios/as se encuentren incentivados a ofrecerla (o penalizados por no hacerlo)⁵.

En los últimos dos años, luego de la derogación de la Ley N° 27.551 en diciembre 2023, la oferta de propiedades en alquiler (y también en venta) para vivienda de uso permanente muestra signos de haber aumentado significativamente. No contamos con datos sistematizados de todo el país, pero podemos presentar datos de la CABA y del GBA y algunas localidades importantes de la provincia de Buenos Aires.

En el caso de la oferta de departamentos usados de 2 ambientes para la venta, en diciembre 2025 se alcanzaron 9.711 unidades, con un incremento de 19,8% interanual y del 18,9% con respecto a diciembre 2023. En el caso de las unidades para alquiler, la variación es significativamente mayor. En diciembre 2025 había 3.227 unidades de departamentos usados de 2 ambientes para alquilar en CABA, un 2,1% más que un año antes, y un 1244,6% más que en diciembre de 2023, cuando tocó un mínimo de 240 unidades (Gráfico 1).

Gráfico 1. Oferta de departamentos en alquiler. CABA, Mar 2022 - Dic 2025

⁵ Situación que podría resolverse, en parte, con programas de alquiler social de vivienda, donde el propietario sea el Estado, regulando tanto la oferta como su precio.



Fuente: elaboración propia en base a Reporte Inmobiliario.

En el caso de CABA, el aumento de la oferta también se vio impulsado por la caída del turismo internacional producto de la valorización del peso y la reincorporación de unidades de vivienda que habían sido destinadas al alquiler temporario tipo Airbnb.

En el caso de la provincia de Buenos Aires no contamos con la misma información, pero tomamos como variable *proxy* el total de avisos publicados en uno de los portales de mayor consulta inmobiliaria (Zonaprop), siguiendo como metodología el recuento de avisos publicados por tipología de vivienda ofrecida en alquiler (excluimos la información desagregada de departamentos por cantidad de ambientes debido a su extensión) al día 10 del mes de relevamiento. Cabe aclarar que no es un recuento de unidades sino de avisos, motivo por el cual se producen duplicaciones inevitablemente.

Bajo estos criterios, la cantidad de avisos de propiedades en alquiler publicados en el portal Zonaprop en febrero de 2026 alcanzó a 21.317 en el GBA, 2.089 en La Plata, 2.073 en Mar del Plata y 164 en Bahía Blanca.

Con excepción de las casas, la oferta de Departamentos y PH en alquiler se incrementó significativamente en todas las zonas con respecto a la oferta visible en noviembre de 2023, registrando variaciones muy altas en GBA Sur, GBA Oeste, La Plata, Mar del Plata y Bahía Blanca. Únicamente GBA Norte no mostró un crecimiento tan significativo de la oferta en este período (Cuadro 5).

Cuadro 5. Avisos de publicaciones de alquileres ofrecidos. Nov 2023 y Feb 2026.

Zona	nov-23				feb-26				Variación %			
	Deptos	Casas	PH	Total	Deptos	Casas	PH	Total	Deptos	Casas	PH	Total
GBA	2.974	5.327	275	8.576	15.731	4.356	1.230	21.317	429%	-18%	347%	149%
GBA Norte	1.942	3.997	103	6.042	6.621	2.926	366	9.913	241%	-27%	255%	64%

GBA Oeste	391	345	82	818	4.233	551	366	5.150	983%	60%	346%	530%
GBA Sur	641	985	90	1.716	4.877	879	498	6.254	661%	-11%	453%	264%
La Plata	154	128	13	295	1.811	224	54	2.089	1076%	75%	315%	608%
Mar del Plata	75	97	5	177	1.694	246	133	2.073	2159%	154%	2560%	1071%
Bahía Blanca	15	8	-	23	143	21	-	164	853%	163%	///	613%

Fuente: Elaboración propia en base a avisos de Zonaprop.

En poco más de dos años, los avisos de oferta de propiedades en alquiler crecieron 149% en GBA, 608% en La Plata, 1071% en Mar del Plata y 613% en Bahía Blanca, en valores concordantes con los registrados en CABA, y que hablan de la retracción de la oferta durante la vigencia de la Ley de alquileres, o al menos la no publicación en portales inmobiliarios y la canalización de alquileres por vías alternativas.

II.2. LOS PRECIOS DE LOS ALQUILERES

En este apartado presentamos información de los precios de alquileres ofrecidos en portales inmobiliarios en cada período. En el caso de los alquileres hay que tener en cuenta que los precios "ofrecidos" (publicaciones nuevas) suelen moverse mucho más rápido que el stock de contratos vigentes, los que se actualizan trimestral o cuatrimestralmente. A fines de simplificar la presentación de los datos, presentamos los datos en forma agregada para el total país, como un promedio de los precios de alquileres regionales. De esta manera, los datos no representan un valor empíricamente comprobable⁶ o de referencia, pero sirve para mostrar la dinámica de los alquileres y la evolución con respecto a otras variables.

Tanto los valores de venta como los de alquileres corresponden a precios publicados/ofertados. En el caso de los precios de venta difieren de los precios de cierre, efectivos al momento de realizarse la compra/venta. Estos precios fueron utilizados para el cálculo de la rentabilidad de los alquileres, pero no son objeto de análisis en este informe.

Los precios de alquileres ofrecidos vienen aumentando significativamente en los últimos dos años. El precio promedio nacional de un departamento 2 ambientes al 4T 2025 era de \$740.000 y de más de 1 millón de pesos para un departamento 3 ambientes (Cuadro 6 y Gráfico 2).

Cuadro 6. Precio de alquileres de departamentos 2 y 3 ambientes, en \$ y variaciones interanuales (en %), Total país. Serie trimestral 4T 2023 - 4T 2025

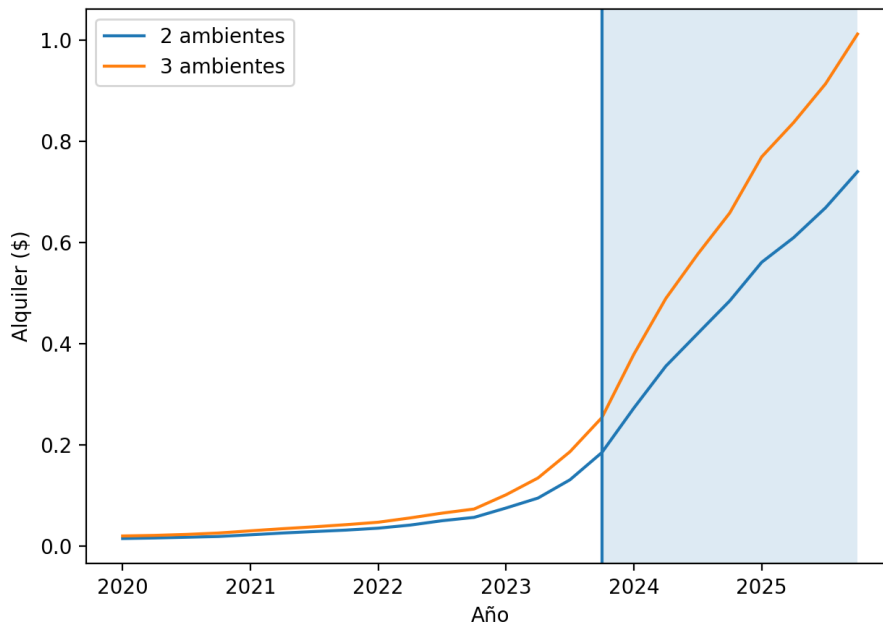
Trimestre	Precio Alquiler en \$		Variaciones interanuales (%)	
	2 amb	3 amb	2 amb	3 amb

⁶ El valor de un alquiler depende de la localización, por lo tanto, el promedio nacional no tiene validez explicativa, aunque sirva para simplificar la presentación de la información.

2023T4	184.356	253.421	228,7%	249,1%
2024T1	272.276	378.618	264,9%	275,7%
2024T2	355.030	488.844	276,5%	264,8%
2024T3	419.667	576.517	221,8%	210,2%
2024T4	484.112	657.858	162,6%	159,6%
2025T1	560.350	768.720	105,8%	103,0%
2025T2	609.088	836.607	71,6%	71,1%
2025T3	668.220	913.224	59,2%	58,4%
2025T4	739.465	1.011.450	52,7%	53,7%
4T 2025 vs 4T 2023			301,1%	299,1%

Fuente: Elaboración propia en base a datos de Reporte Inmobiliario.

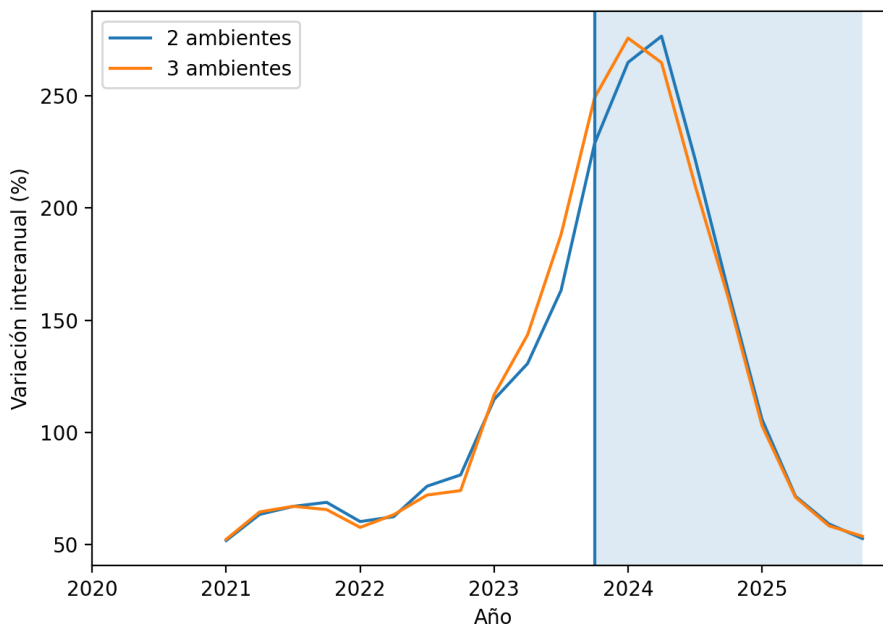
Gráfico 2. Precios de alquileres, deptos. 2 y 3 amb., en \$. Total País, 1T 2020 - 4T 2025



Fuente: Elaboración propia en base a Reporte Inmobiliario.

Las variaciones interanuales más altas de los valores nominales de los alquileres se registraron al inicio del gobierno de Milei, entre el 1T 2024 y el 2T 2024, cuando crecieron más de 250% en términos interanuales. (Gráfico 3).

Gráfico 3. Precios de alquileres, deptos. 2 y 3 amb., variaciones interanuales (en %). Total País, 1T 2020 - 4T 2025



Fuente: Elaboración propia en base a Reporte Inmobiliario.

Los alquileres ofrecidos muestran importantes diferencias regionales, tanto de nivel como de evolución (Cuadros 7 y 8, y Gráficos R1 y R2 en Anexo III).

Cuadro 7. Precios ofrecidos de alquiler, en Pesos. Departamentos 2 ambientes usados, por región. 4T 2023-4T 2025

PERÍODO	CABA Promedio 2 amb (\$)	GBA 2 amb (\$)	Región Pampeana 2 amb (\$)	Región Noroeste 2 amb (\$)	Región Noreste 2 amb (\$)	Región Cuyo 2 amb (\$)	Región Patagonia 2 amb (\$)
4T 2023	206.883	219.575	133.313	123.750	120.750	152.500	157.625
1T 2024	278.433	299.093	197.109	213.500	228.000	218.000	337.708
I1T 2024	367.442	375.000	270.619	274.445	308.335	301.665	487.858
II1T 2024	439.629	435.508	326.200	326.388	322.145	386.000	622.590
4T 2024	490.500	488.118	384.440	408.500	452.900	445.000	699.300
1T 2025	548.375	563.792	457.420	454.100	567.100	506.000	808.400
I1T 2025	600.789	615.800	505.020	495.000	643.300	558.000	812.150
II1T 2025	640.469	677.031	547.940	533.500	706.700	621.700	906.150
4T 2025	688.128	741.923	619.820	576.000	823.300	686.700	1.028.100
Var % 4T 2025 / 4T 2024	40,3%	52,0%	61,2%	41,0%	81,8%	54,3%	47,0%
Var % 4T 2025 / 4T 2023	232,6%	237,9%	364,9%	365,5%	581,8%	350,3%	552,2%

Fuente: Elaboración propia en base a Reporte Inmobiliario.

Cuadro 8. Precios ofrecidos de alquiler, en Pesos. Departamentos 3 ambientes usados, por región. 4T 2023-4T 2025

PERÍODO	CABA Promedio 3 amb (\$)	GBA 3 amb (\$)	Región Pampeana 3 amb (\$)	Región Noroeste 3 amb (\$)	Región Noreste 3 amb (\$)	Región Cuyo 3 amb (\$)	Región Patagonia 3 amb (\$)
4T 2023	295.363	295.907	179.953	170.625	174.167	194.000	251.500
1T 2024	381.337	419.116	254.295	303.250	311.000	278.000	500.835
I1T 2024	487.550	513.627	376.896	433.453	415.715	402.000	668.750
II1T 2024	88.808	601.222	442.256	478.973	493.335	504.165	803.335
4T 2024	664.919	677.457	521.880	541.250	626.100	582.000	893.400
1T 2025	734.703	798.069	601.240	639.700	763.300	646.000	1.051.100
I1T 2025	789.685	864.308	678.000	723.400	821.200	717.000	1.124.150
II1T 2025	835.839	946.123	736.460	784.750	918.700	788.700	1.217.500
4T 2025	895.841	1.027.269	824.200	832.200	1.105.000	868.700	1.447.850

Var % 4T 2025 / 4T 2024	34,7%	51,6%	57,9%	53,8%	76,5%	49,3%	62,1%
Var % 4T 2025 / 4T 2023	203,3%	247,2%	358,0%	387,7%	534,4%	347,8%	475,7%

Fuente: Elaboración propia en base a Reporte Inmobiliario.

Los alquileres en CABA registraron el menor aumento relativo debido a un incremento muy importante en la oferta de propiedades en alquiler (Ver Oferta de alquileres) que, en parte se debió a la derogación de la Ley de Alquileres, pero también y de manera mucho más significativa que en el resto del país, por el traspaso de alquileres temporarios a alquileres de más largo plazo. En este caso se advirtió el impacto de la caída del turismo internacional receptivo por la valorización del peso, que hizo que perdieran rentabilidad los alquileres del estilo Airbnb.

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en 4T 2025 el valor promedio de un alquiler de un departamento 2 ambientes era de \$688.128, mostrando un aumento del 40,3% con respecto a 4T 2024, y un incremento de 232,6% con respecto a 4T 2023 (previo a la derogación de la Ley N° 27.551 que regulaba el mercado de alquileres). En el caso de un departamento 3 ambientes, el valor promedio alcanzó \$895.841, con variaciones de 34,7% y 202,3% en términos interanuales y con respecto al mismo trimestre de 2023, respectivamente.

Por otro lado, donde más aumentaron los alquileres en términos relativos fue en Patagonia, debido a la mayor demanda producto del crecimiento de la actividad hidrocarburífera en Vaca Muerta⁷ y de la actividad minera. En el 4T 2025, los valores más altos se registraron en esta región, donde el alquiler de un departamento 2 ambientes se ofrecía por arriba de \$1.000.000 y un departamento 3 ambientes casi \$1.500.000. Con respecto a 4T 2023 registraron variaciones del 552,2% y del 475,7%, respectivamente, siendo de las más altas, junto con las de la región Noreste.

En el caso de los partidos del Gran Buenos Aires, el valor promedio para el 4T 2025 fue de \$741.923 para un departamento 2 ambientes y de \$1.027.269 para un departamento 3 ambientes (superando incluso el valor promedio de CABA), con variaciones con respecto al año anterior significativamente mayores que en el caso de CABA, del 52% en ambos casos. Con respecto a 4T 2023, las variaciones fueron del 237,9% y del 247,2%, respectivamente.

El caso más llamativo es el de los alquileres en el Interior, que en 4T 2025 registraron variaciones interanuales y con respecto a 4T 2023, muy superiores a las registradas en CABA y GBA. Con respecto al momento previo a la derogación de la Ley N° 27.551, los alquileres de las localidades del Interior aumentaron muy por encima del promedio del área metropolitana de Buenos Aires, más que quintuplicándose con respecto al 4T 2023.

⁷ Los alquileres en la ciudad de Neuquén promediaron 950 mil pesos para un departamento 2 ambientes y casi 1,5 millones para un departamento 3 ambientes.

En síntesis, los alquileres nominales experimentaron una fuerte aceleración en estos dos años. Se aceleraron fuertemente en todas las regiones durante 2024, alcanzando máximos históricos y superando ampliamente los registros observados en la década previa. En 2025, muestran una leve desaceleración en su ritmo de crecimiento.

II.2.a. Alquileres en dólares

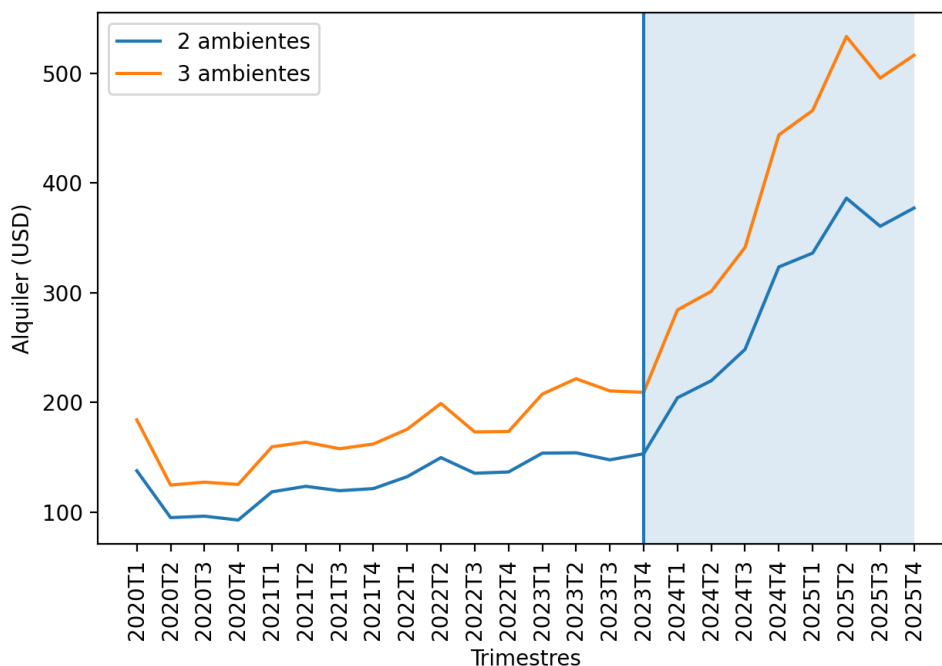
Es interesante analizar la evolución de los precios de alquileres en dólares, que alcanzaron en el 2025 los valores más altos de la serie histórica para el promedio nacional desde 2009 (aunque probablemente queden por debajo de los precios del 2026) (Cuadro 9 y Gráfico 4).

Cuadro 9. Precio de alquileres de departamentos 2 y 3 ambientes, en U\$S y variaciones interanuales (en %). Total país, 4T 2023 - 4T 2025

Trimestre	Precio Alquiler en U\$S		Variaciones interanuales (%)	
	2 amb	3 amb	2 amb	3 amb
2023T4	153	209	12,1%	20,6%
2024T1	204	284	32,8%	36,9%
2024T2	220	301	42,6%	35,9%
2024T3	248	341	68,1%	62,1%
2024T4	323	444	111,1%	112,1%
2025T1	336	466	64,5%	63,9%
2025T2	386	533	75,7%	77,1%
2025T3	361	496	45,1%	45,2%
2025T4	377	516	16,6%	16,4%
4T 2023 vs 4T 2025			146,1%	146,8%

Fuente: Elaboración propia en base a Reporte Inmobiliario y cotización histórica del dólar paralelo de Ámbito Financiero.

Gráfico 4. Precios de alquileres, depts. 2 y 3 amb., en U\$S. Total País, 1T 2020 - 4T 2025



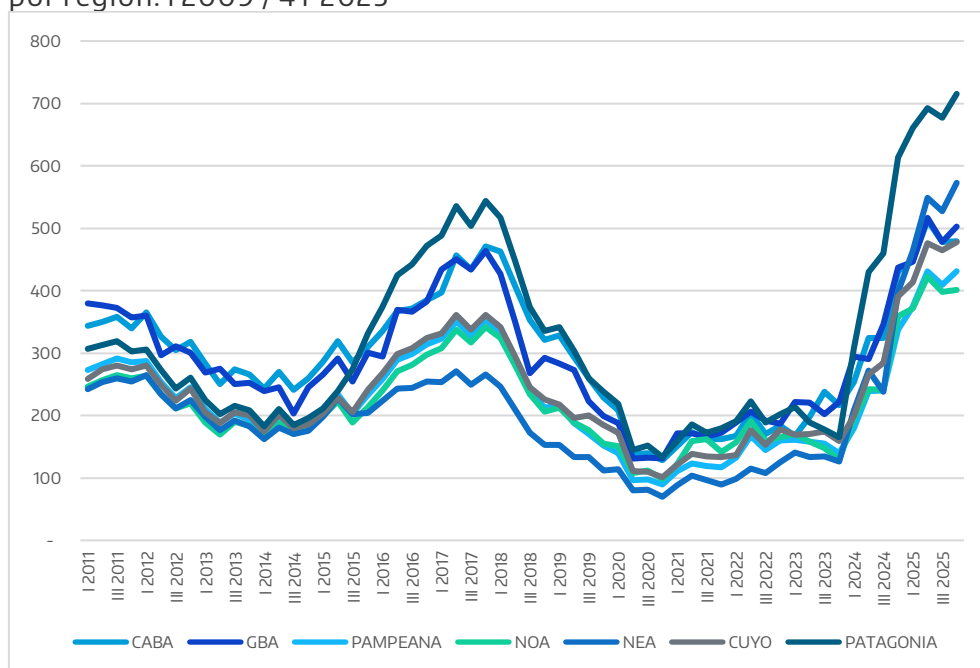
Fuente: Elaboración propia en base a Reporte Inmobiliario y cotización histórica del dólar paralelo de Ámbito Financiero.

En términos regionales, los valores más altos se registran en Patagonia, CABA y GBA. En términos de la serie histórica, en 2025 alcanzaron su pico en CABA, GBA y Región Pampeana.

En el 4T 2025, los departamentos 2 ambientes se ofrecieron en un rango entre U\$S 400 en la región Noroeste y \$ 715 en la Patagonia, mientras que los 3 ambientes en un rango entre U\$S 573 en la región Pampeana, y más de U\$S 1000 en Patagonia.

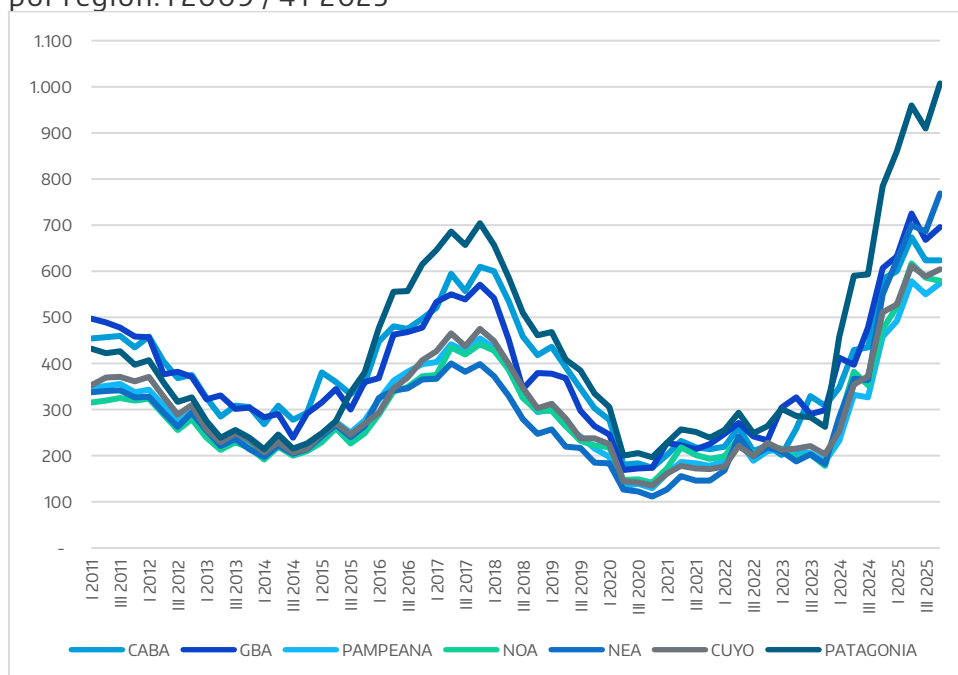
Los valores en dólares más que se duplicaron en CABA y GBA, las regiones de menor crecimiento relativo, se triplicaron en las regiones Pampeana, Noroeste y Cuyo, y se cuadruplicaron en Noroeste y la Patagonia (Gráficos 5 y 6, y Gráficos H3 y R3 en Anexo III).

Gráfico 5. Evolución de los alquileres de departamentos 2 ambientes, en dólares, por región. I 2009 / 4T 2025



Fuente: Elaboración propia en base a Reporte Inmobiliario, y tipo de cambio paralelo según Ámbito Financiero.

Gráfico 6. Evolución de los alquileres de departamentos 3 ambientes, en dólares, por región. I 2009 / 4T 2025



Fuente: Elaboración propia en base a Reporte Inmobiliario, y tipo de cambio paralelo según Ámbito Financiero.

Los precios en dólares de los alquileres sirven para calcular la rentabilidad bruta promedio de los alquileres, lo que se aborda en el siguiente punto.

II.3. LA RENTABILIDAD DE LOS ALQUILERES

La rentabilidad bruta de los alquileres durante el gobierno de Milei está en máximos históricos de los últimos 15-20 años. Esto incentiva a los propietarios/as a poner en oferta sus propiedades, pero al estar atados a la evolución del IPC, con un tipo de cambio fijo o que se mueve más lento, los precios para los inquilinos/as son cada vez mayores.

La rentabilidad bruta del alquiler mide el rendimiento anual de una propiedad en alquiler en relación con el valor de venta del inmueble. Para el propietario del inmueble representa cuánto gana por año en alquiler con respecto al precio de la propiedad.

Habitualmente la rentabilidad bruta del alquiler se mide como:

$$\text{Rentabilidad} = \frac{\text{Alquiler USD} \times 12}{\text{Precio de venta USD}} \times 100$$

El resultado es el porcentaje del valor total de venta que se obtiene en un año de alquiler. Una tasa de rentabilidad “razonable” según los parámetros internacionales es no mayor al 5% anual, es decir, que el valor de una propiedad se “paga” con 20 años de alquiler.

Cabe hacer las siguientes aclaraciones metodológicas. En primer lugar, la rentabilidad debería calcularse para cada propiedad en particular; en este caso se consideran los promedios de alquiler y de venta de propiedades (departamentos 2 y 3 ambientes), expresados en la misma moneda (dólares). En segundo lugar, los cálculos se realizan de manera agregada territorialmente promediando los valores para el total nacional y por regiones, cuando sería más correcto calcularla a la menor escala posible (localidad o barrio). Y, en tercer lugar, para el valor de venta debe considerarse el precio de cierre, es decir el efectivamente pagado al momento de la compra-venta; debido a la dificultad para contar con esos datos para todas las jurisdicciones, empleamos el valor ofrecido. En términos generales, el precio de cierre es menor al ofrecido o publicado. Actualmente, para el caso de CABA, por ejemplo, los precios de cierre son alrededor de 5% menores al precio ofrecido, pero en ciertos momentos pueden alcanzar al 10% o más. Por estos motivos, los valores de rentabilidad bruta aquí presentados no deben tomarse como la rentabilidad efectiva de una propiedad en alquiler, sino simplemente para graficar la evolución del fenómeno: la rentabilidad de los alquileres aumentó mucho en los últimos dos años.

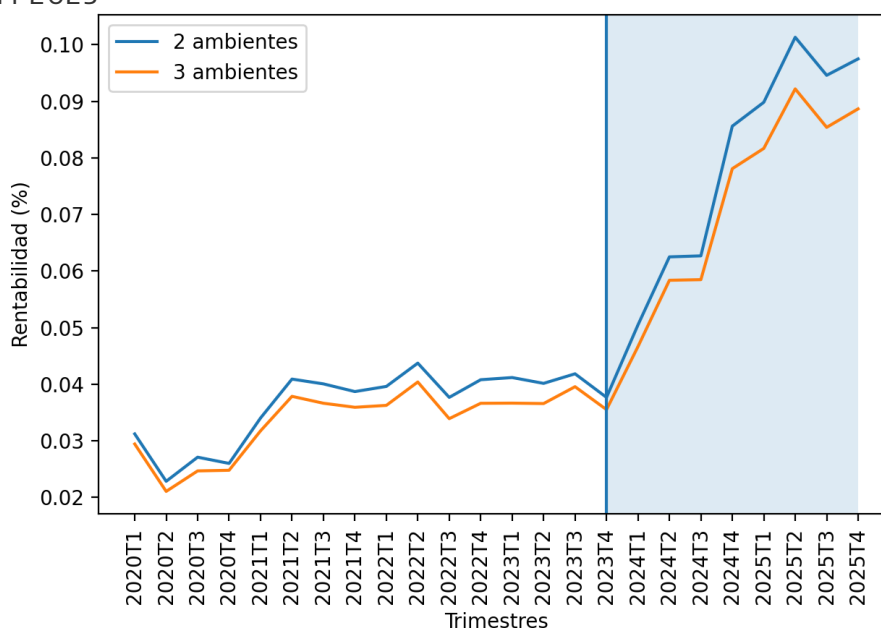
Bajo estos considerandos, la rentabilidad bruta promedio de los alquileres para el promedio nacional está en su máximo histórico, entre el 9% y 10% anual, es decir, que se recuperaría el valor de la propiedad alquilándola 10-11 años (Cuadro 10 y Gráfico 7).

Cuadro 10. Rentabilidad bruta de alquileres de departamentos 2 y 3 ambientes, en % y variaciones interanuales (en %). Total país, 4T 2023 - 4T 2025

Trimestre	Precio Alquiler en U\$S		Variaciones interanuales (%)	
	2 amb	3 amb	2 amb	3 amb
2023T4	3,8%	3,6%	-7,6%	-3,1%
2024T1	5,0%	4,7%	22,6%	27,2%
2024T2	6,3%	5,8%	55,7%	59,5%
2024T3	6,3%	5,8%	49,8%	47,8%
2024T4	8,6%	7,8%	127,2%	119,9%
2025T1	9,0%	8,2%	77,9%	75,1%
2025T2	10,1%	9,2%	62,1%	57,9%
2025T3	9,5%	8,5%	50,9%	46,0%
2025T4	9,7%	8,9%	13,9%	13,5%
4T 2025 vs 4T 2023			158,8%	149,6%

Fuente: Elaboración propia en base a Reporte Inmobiliario, y tipo de cambio paralelo según Ámbito Financiero.

Gráfico 7. Rentabilidad bruta del alquiler, deptos. 2 y 3 amb., en %. Total país, 1T 2020 – 4T 2025



Fuente: Elaboración propia en base a Reporte Inmobiliario, y tipo de cambio paralelo según Ámbito Financiero.

En perspectiva histórica, desde el 2009, la rentabilidad del alquiler se mantuvo relativamente estable alrededor del 6% anual hasta 2017, luego entre 2018 y 2022 se ubicó en rangos del 3%, y en el gobierno de Milei creció exponencialmente (Gráfico H5 en Anexo III).

La rentabilidad actual se explica por dos fenómenos: la evolución del tipo de cambio y la forma de actualización de los alquileres.

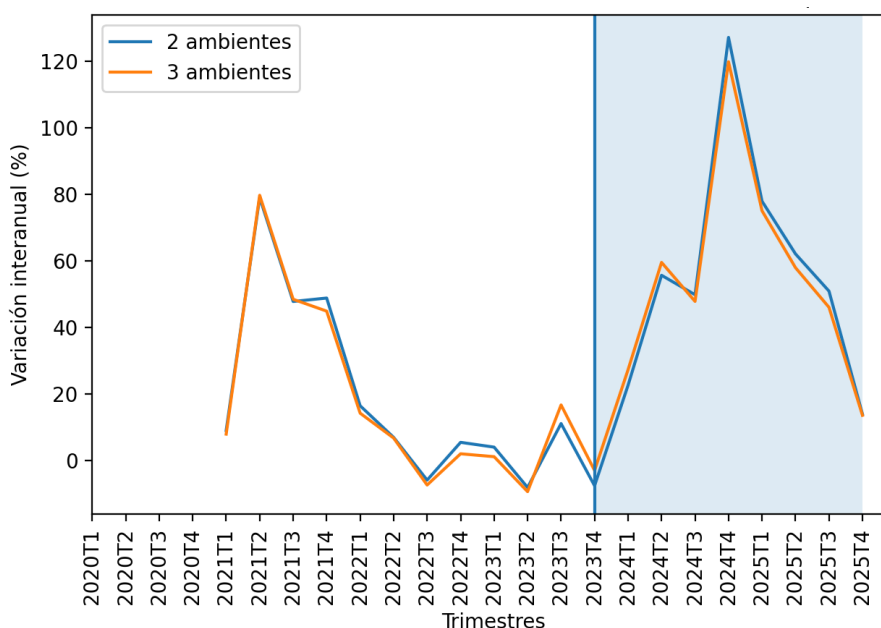
En un contexto de tipo de cambio “planchado”, que va por detrás de la inflación, los precios de venta de las propiedades en dólares aumentaron en los últimos dos

años, pero a un ritmo muchísimo menor que los alquileres. En promedio los precios en dólares de los departamentos aumentaron a nivel nacional 7%. Si bien por el tipo de cambio bajo, los precios en dólares aumentan, no hay suficiente demanda que convalide precios mayores.

Por otro lado, los alquileres están vinculados más a la evolución de ingresos, y sobre todo, a la inflación y, en el caso de la oferta nueva, a las expectativas, que fueron en todos los casos más altas que la evolución del tipo de cambio. Los contratos vigentes están actualizados por IPC en su gran mayoría, lo que produce que para el propietario/a, mientras el valor de su propiedad se mantiene con pocas variaciones, el alquiler que recibe se va actualizando a un ritmo mayor: su rentabilidad crece. Cabe aclarar que la rentabilidad puede crecer también si caen los precios de venta, situación que no está ocurriendo en este momento, los precios de venta en dólares también crecen, pero a un ritmo menor.

El mayor ritmo de crecimiento de la rentabilidad interanual se registró a fines de 2024, cuando casi duplicó la de un año atrás. En 2025 el ritmo de crecimiento de la rentabilidad se desaceleró, pero sigue siendo muy positivo (Gráfico 8).

Gráfico 8. Rentabilidad bruta del alquiler, depts. 2 y 3 amb., variación interanual (en %). Total país, 1T 2020 – 4T 2025



Fuente: Elaboración propia en base a Reporte Inmobiliario, y tipo de cambio paralelo según Ámbito Financiero.

En términos regionales, la rentabilidad es variable: es menor en CABA y GBA, donde los alquileres aumentaron menos en términos relativos, y es bastante más alta en el interior, especialmente en la Patagonia y en la Región Noreste, y en menor medida en Cuyo y Noroeste (Gráfico R5 en Anexo III).

III. EVOLUCIÓN DE ALQUILERES VERSUS INFLACIÓN

En los dos años de gobierno de Milei, los alquileres aumentaron por encima de la inflación general. En este apartado se realiza la comparación de la evolución de los alquileres con respecto a la evolución general de precios a partir de dos comparaciones. En primer lugar, se compara la evolución del Nivel General del Índice de Precios al Consumidor (IPC), base dic 2016=100, calculado por el INDEC, con la apertura del IPC correspondiente a “Alquiler de la Vivienda”. En segundo lugar, se comparan los precios de alquileres ofrecidos y la evolución del IPC.

III.1. COMPARACIÓN AL INTERIOR DEL IPC

En el cálculo del Índice de Precios al Consumidor, uno de los componentes considerados es el alquiler, que se corresponde con una “apertura”, dentro de la División *Vivienda, agua, electricidad, gas y otros combustibles*, que además del alquiler incluye gastos comunes y reparaciones, combustibles para usar en el hogar (gas envasado, gas de red, leña, entre otros), agua y electricidad. La canasta del IPC excluye el alquiler imputado de las viviendas ocupadas por sus propietarios, es decir que sólo considera el alquiler pagado por inquilinos. Es decir, es un precio relevado para el cálculo de la inflación. En el cálculo del índice, sin embargo, tiene un peso o ponderación muy baja (entre 2% y 5% según la región) en la construcción del índice, en comparación con lo que realmente “pesa” para los hogares (Cuadro 11).

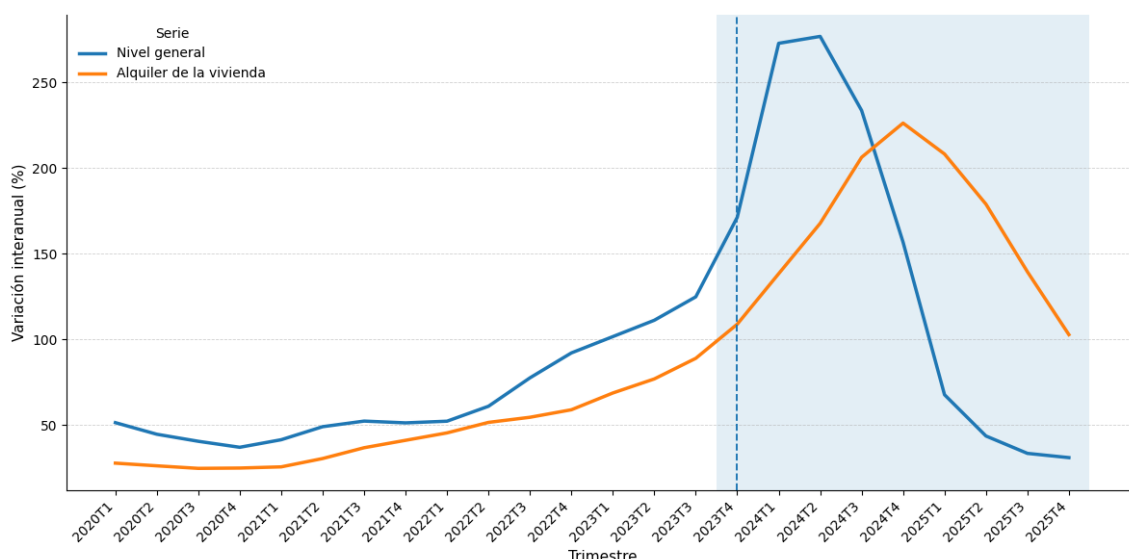
Cuadro 11. Ponderadores regionales del IPC

Descripción	GBA	Pampeana	Noreste	Noroeste	Cuyo	Patagonia
Vivienda agua, electricidad y otros combustibles	10,46%	8,67%	8,11%	7,00%	8,88%	10,06%
Alquileres efectivos del alojamiento	5,80%	3,91%	2,36%	1,98%	3,80%	5,11%
Alquileres efectivos pagados por los inquilinos	3,48%	3,59%	2,22%	1,87%	3,67%	4,99%

Fuente: INDEC Metodología del índice de precios al consumidor IPC: Base diciembre 2016=100.

Considerando las aperturas del IPC, el alquiler fue uno de los componentes que más aumentó en términos acumulados entre Dic 2023 y Dic 2025. Desde fines de 2024 viene aumentando significativamente más que el nivel general de los precios al consumidor. A fines de 2025 el alquiler registraba variaciones interanuales superiores al 100%, más que triplicando la variación del nivel general de precios (Gráfico 9).

Gráfico 9. IPC Nivel General y Apertura Alquiler de la Vivienda, variaciones interanuales en %, Total país. Serie trimestral 1T 2020 – 4T 2025



El incremento en el período resultó superior al 500% en todas las regiones, siendo mayor en el interior del país. En las regiones GBA, Pampeana, Noreste y Patagonia, el alquiler de la vivienda fue el componente de mayor aumento después de los gastos de electricidad, gas y otros combustibles, y en Noreste después de Transporte público y Tarifas. En promedio, la variación del alquiler fue 3 veces superior a la de los precios generales (Cuadro 12).

Cuadro 12. Evolución del IPC Nivel General y Apertura alquiler por región. Diciembre 2025 vs Diciembre 2023

Regiones	Nivel General	Apertura Alquiler	Ranking	Brecha con NG
Región GBA	193%	520%	2	2,7
Región Pampeana	182%	546%	2	3,0
Región Noroeste	180%	522%	1	2,9
Región Noreste	163%	531%	2	3,3
Región Cuyo	185%	537%	3	2,9
Región Patagonia	199%	555%	2	2,8

Fuente: INDEC, Índice de precios al consumidor IPC: Base diciembre 2016=100.

Este crecimiento diferencial se puede ver en el conjunto de gráficos R5 en el Anexo III. Si bien los alquileres se encuentran por debajo en la serie larga (desde su inicio en dic 2016), en los últimos dos años se aprecia esa evolución totalmente despegada del promedio de los precios. Por la ponderación en cada región y la evolución de los alquileres, la incidencia en el IPC regional es mayor en Patagonia, y en menor medida, en Región Pampeana y Cuyo.

Los alquileres fueron aumentando interanualmente mucho más que el nivel general de precios desde la segunda mitad del 2024. Hasta entonces, y en toda la serie desde 2017, los alquileres habían variado por debajo de la inflación.

Estos aumentos de los alquileres dentro del IPC mucho más altos que el nivel general de precios, son también mayores a los que se supondría tendrían los contratos de alquiler vigentes, que deberían acompañar al IPC. La derogación de la Ley N° 27.551 en diciembre 2023 supuso que la actualización de los valores de los alquileres no fuera más anual y que se dejara de utilizar el ICL (salarios e inflación) como coeficiente de ajuste. Desde entonces, depende del acuerdo particular que tengan propietarios/as e inquilinos/as, bajo forma contractual o no, cómo ajustar periódicamente el valor del alquiler. En general, dentro de formas contractuales de mercado, y al menos en CABA y GBA, los contratos de alquiler definen mayormente actualizaciones trimestrales o cuatrimestrales para los ajustes, aunque pueden ser mensuales, en base al IPC Nivel General. Por lo tanto, si los valores de alquileres de hogares inquilinos que releva el IPC fueran siempre los mismos, la evolución del gasto en alquiler debería ser similar a la del nivel general del IPC. Sin embargo, como se advierte, el aumento fue superior al 500% en todas las regiones, acercándose al aumento de valor de los alquileres ofrecidos, lo que estaría indicando cambios en los paneles de hogares de la Encuesta Permanente de Hogares, con nuevos hogares inquilinos que ingresan al panel con precios más altos, sobre todo en 2025. Más tarde, al analizar los ingresos de los hogares inquilinos, también se observará una diferencia similar con los ingresos.

III.2. COMPARACIÓN ALQUILERES OFRECIDOS VS IPC

En este apartado comparamos los precios de alquileres ofrecidos en portales inmobiliarios, con el IPC, base dic 2016=100, como así también con el IPCBA, base 2021=100, que calcula el Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Los alquileres crecen por encima de la inflación en todo el período 2024-2025. Con excepción de algún trimestre, en la mayor parte del período los valores de los alquileres crecieron más que el IPC, destacándose fines de 2023, principios de 2024 y todo el año 2025.

En el 4T 2025 la variación interanual de los precios de los alquileres, tanto de departamentos de 2 como de 3 ambientes, superó la evolución interanual del IPC Nivel General. Mientras que este último mostró un incremento del 31,4% con respecto al 4T de 2024, los alquileres mostraron variaciones que superaron el 50% en el promedio nacional.

En términos acumulados en los dos primeros años de gobierno de Milei, la variación entre el 4T 2025 versus igual período de 2023 arroja un crecimiento del 234,3% del IPC, que es ampliamente superado por el aumento en los alquileres, que se ubicó alrededor del 300% (Cuadro 13).

Cuadro 13. IPC Total País Nivel General y precios de alquileres de departamentos 2 y 3 ambientes, variaciones interanuales en %, Total país. Serie trimestral 4T 2023 - 4T 2025

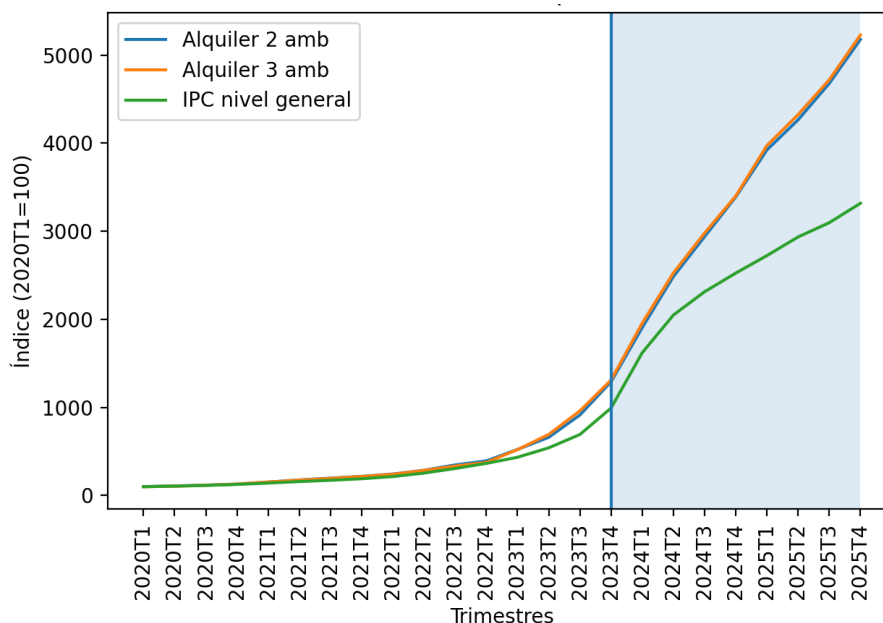
Trimestre	Var % IPC	Var 2 amb	Var 3 amb
2023T4	172,8%	228,7%	249,1%
2024T1	273,5%	264,9%	275,7%
2024T2	278,7%	276,5%	264,8%
2024T3	234,2%	221,8%	210,2%
2024T4	154,4%	162,6%	159,6%
2025T1	68,0%	105,8%	103,0%
2025T2	43,3%	71,6%	71,1%
2025T3	33,9%	59,2%	58,4%
2025T4	31,4%	52,7%	53,7%
4T 2023 vs 4T 2025	234,3%	301,1%	299,1%

Fuente: Elaboración propia en base a INDEC, Índice de Precios al Consumidor, base dic 2016=100 y datos de Reporte Inmobiliario.

La evolución diferenciada de alquileres e inflación se puede apreciar en el gráfico 11: la curva de los precios de alquileres, que ya estaba más alta que la inflación al inicio del gobierno de Milei, a partir de la mitad del año 2024 comienza a despegarse y lo hace con mucha fuerza en 2025. Si bien todas las variables crecen interanualmente en 2025, los alquileres lo hacen a un ritmo mayor que la inflación, provocando el despegue de ambas series, aumentando la brecha entre ambas (Cuadro 12).

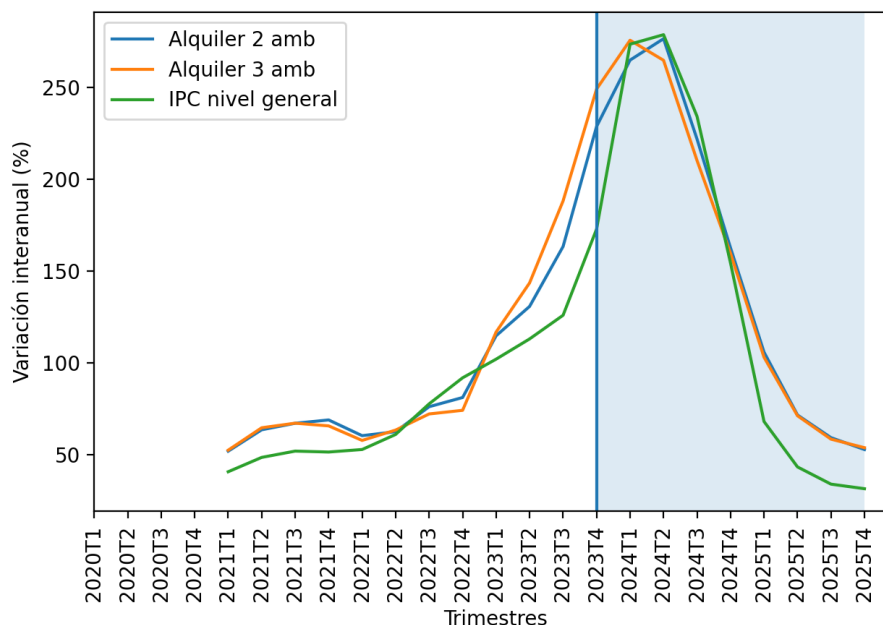
Este fenómeno se verifica en todas las regiones, aunque es de menor dimensión en CABA y GBA, donde incluso en algunos trimestres el IPC superó el aumento de los alquileres. En términos agregados del período, los precios de los alquileres crecieron por muy por encima de la inflación en todas las regiones (con excepción de CABA), y en algunos casos más que duplicándola y hasta triplicándola (Gráficos H7 y R9 en Anexo III). En el caso de CABA, se utiliza el IPCBA, que registra una evolución en estos dos años del 255,9%, un 9% por encima del Nivel General del IPC.

Gráfico 10. Precios de alquileres vs. IPC, índices base 1T 2020=100, Total país. Serie trimestral 1T 2020-4T 2025



Fuente: Elaboración propia en base a INDEC, Índice de Precios al Consumidor, base dic 2016=100 y datos de Reporte Inmobiliario.

Gráfico 11. Precios de alquileres vs. IPC, variaciones interanuales (%), Total país. Serie trimestral 1T 2020-4T 2025



Fuente: Elaboración propia en base a INDEC, Índice de Precios al Consumidor, base dic 2016=100 y datos de Reporte Inmobiliario.

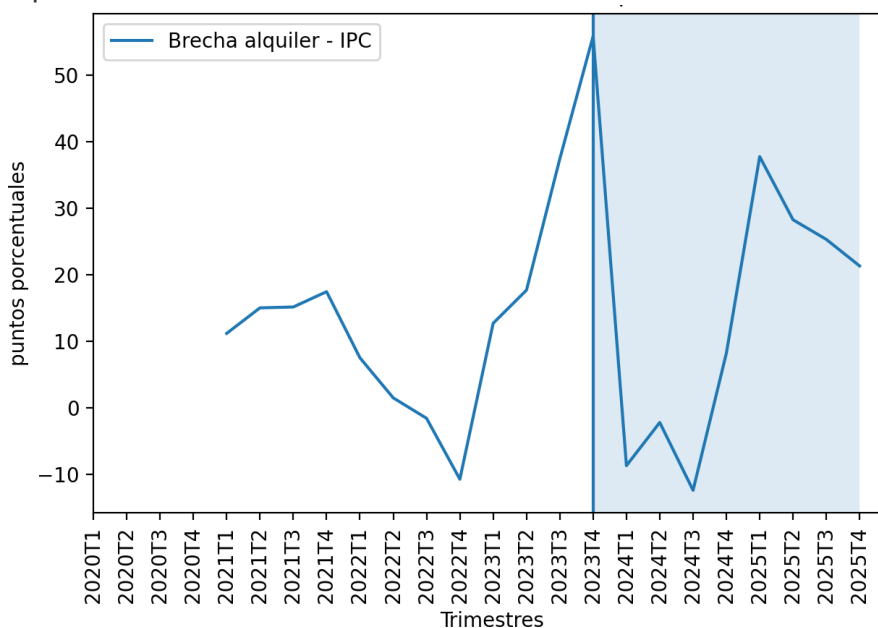
En el Anexo III, se presentan los gráficos detallados por región, utilizando los indicadores de precios específicos a cada región, tanto los del IPC de INDEC como el IPCBA de la CABA. En todos los casos se verifica el mismo fenómeno, los alquileres ofrecidos superan la evolución de la inflación (Gráfico R9 en Anexo III).

III.2.a. Brecha alquileres – inflación

La brecha (diferencia de variaciones) entre los precios de alquileres y la inflación resultó positiva en los dos años acumulados, es decir que los alquileres crecieron más rápido que la inflación, con excepción de los departamentos 2 ambientes en CABA, que casi igualaron la evolución de la inflación general. En el resto de las regiones los alquileres superan ampliamente a la inflación, ampliándose la brecha.

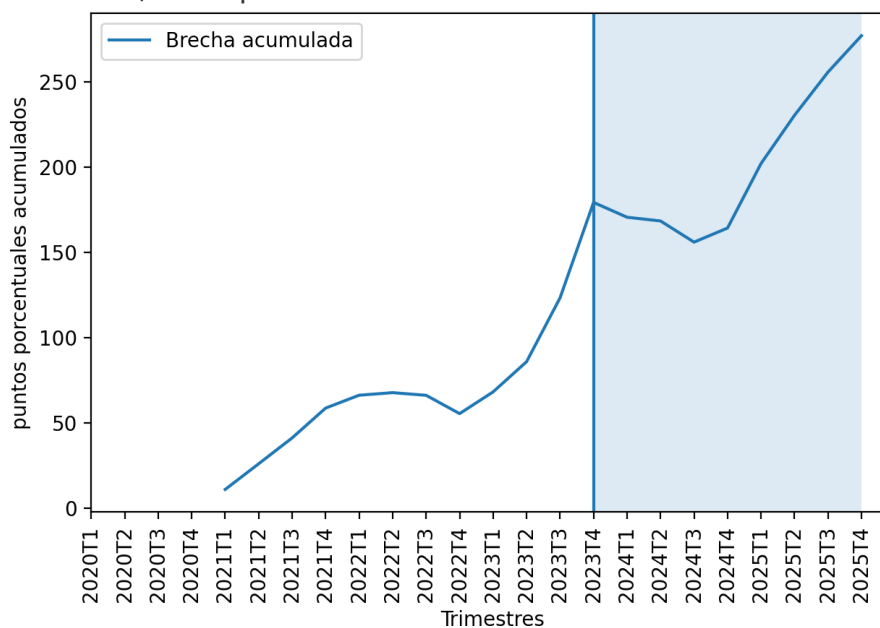
La brecha más alta se registró en 4T 2023, cuando llegó a 50 p.p. Durante 2024, la brecha se hizo negativa al principio porque el alquiler quedó por debajo del IPC, pero desde fines de 2024 empieza a superarlo. Esta evolución divergente durante 2025 amplió la brecha acumulada entre las variaciones de ambos indicadores: en el promedio nacional, los alquileres al 4T 2025 están en 65-70 p.p. por encima de la inflación acumulada (Gráficos 12 y 13).

Gráfico 12. Brecha de variaciones interanuales de precios de alquileres vs. IPC, Total país. Serie trimestral 1T 2020-4T 2025



Fuente: Elaboración propia en base a INDEC, Índice de Precios al Consumidor, base dic 2016=100 y datos de Reporte Inmobiliario.

Gráfico 13. Brecha acumulada de variaciones interanuales de precios de alquileres vs. IPC, Total país. Serie trimestral 1T 2020-4T 2025



Fuente: Elaboración propia en base a INDEC, Índice de Precios al Consumidor, base dic 2016=100 y datos de Reporte Inmobiliario.

En la desagregación regional se observa que en CABA los valores de los departamentos en alquiler siguen más de cerca la evolución de los precios medidos por IPC, aunque habían pegado un salto brusco previo a la derogación de la Ley N° 27.551, en el segundo semestre de 2023 en un contexto de escasa oferta. En este sentido, es cierto que el aumento de los precios de los alquileres en CABA se fue desacelerando en los últimos años, con un aumento muy importante de la oferta. Por el contrario, en GBA, y sobre todo en el Interior, la brecha entre el aumento de los alquileres y el aumento del IPC se fue incrementando, especialmente durante el último año.

En el caso de los partidos del GBA, las mayores brechas se registraron durante el último año: las variaciones de los alquileres resultaron mayores a las del IPC en más de un 50% durante todos los trimestres, alcanzando un pico en el 3T 2025, cuando los alquileres crecieron 75% más que el nivel general de los precios.

En el caso de las localidades del Interior, se destaca el aumento de la brecha entre ambas variaciones a partir del último trimestre de 2024. La mayor diferencia se alcanzó en 1T 2025, cuando la variación de los alquileres prácticamente duplicó a la del IPC.

IV. EVOLUCIÓN DE ALQUILERES VERSUS INGRESOS

En este apartado se compara la evolución de los precios de los alquileres con los ingresos de trabajadores y trabajadoras lo que, en definitiva, importa a la hora de

analizar la evolución del costo de la vivienda en el ingreso familiar. Para esta comparación utilizamos diversos indicadores de distintas fuentes: el Índice de Salarios publicado por INDEC, las remuneraciones de los trabajadores del sector privado del SIPA, el Salario Mínimo, Vital y Móvil (SMVM), y los ingresos de los hogares inquilinos (ITF) relevados por la Encuesta Permanente de Hogares del INDEC.

Todos los indicadores de ingresos de los trabajadores/as y de la clase media cayeron en términos reales en 2024 y 2025, y bastante por debajo de los precios de los alquileres, lo que viene provocando un deterioro acumulado de la accesibilidad al alquiler.

La presentación de las comparaciones sigue una secuencia que se inicia con un cuadro con la serie trimestral 4T 2023 – 4T 2025, con las variaciones interanuales y con la variación 4T 2023/4T 2025, comparando la evolución de cada indicador con respecto a los precios de los alquileres, un gráfico con la serie de variaciones interanuales del período 1T 2020 – 4T 2025, y un gráfico de brechas⁸ de las variaciones de los indicadores para el mismo período.

IV.1. Comparación con Índice de Salarios

Según el INDEC, los salarios registraron en 4T 2025 un incremento del 40,5% en términos interanuales y del 262,7% con respecto a 4T 2023. Esta suba, sin embargo, estuvo traccionada por los salarios del sector privado no registrado, que en la comparación con 4T 2023 aumentaron 496,3%, mientras que los salarios del sector privado registrado crecieron 243,3% y los del sector público 196,9%.

IV.1.a. Salarios vs inflación

Esta evolución de los salarios quedó en el último año por debajo de la inflación en el caso de los salarios del sector privado registrado y del sector público, mientras que le “ganaron” a la inflación los salarios del sector privado no registrado (informales).

En el agregado de los dos años, los salarios de los trabajadores del sector público perdieron contra la inflación (+196,9% vs +234,3%), mientras que los del sector privado registrado ganaron por casi el 4% y los del sector privado no registrado, según los datos del INDEC, crecieron más del doble de lo que lo hizo la inflación (Cuadro 14 y Gráfico 14).

Cuadro 14. Índices de Salarios vs Índice de Precios al Consumidor, en variaciones interanuales (en %), Total país. Serie trimestral 4T 2023 – 4T 2025

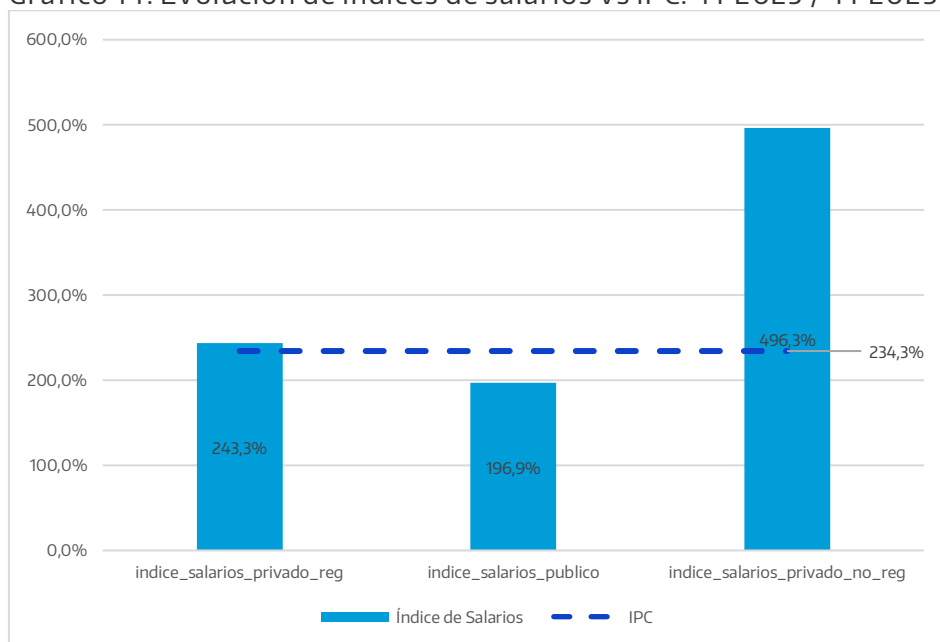
Trimestre	IS Total	IS Privado Registrado	IS Público	IS Privado No Registrado	Var % IPC
2023T4	145,6%	153,8%	152,6%	104,8%	172,8%

⁸ La brecha está calculada como la diferencia de variaciones entre el indicador seleccionado y las correspondientes a los precios de los alquileres.

2024T1	194,5%	221,3%	183,2%	125,1%	273,5%
2024T2	215,3%	247,7%	190,7%	150,4%	278,7%
2024T3	195,5%	217,9%	161,6%	185,2%	234,2%
2024T4	158,1%	165,3%	128,1%	198,2%	154,4%
2025T1	99,3%	90,7%	79,9%	189,2%	68,0%
2025T2	66,5%	52,6%	52,2%	171,5%	43,3%
2025T3	49,5%	36,2%	38,3%	129,3%	33,9%
2025T4	40,5%	29,4%	30,2%	99,9%	31,4%
4T 2023 vs 4T 2025	262,7%	243,3%	196,9%	496,3%	234,3%

Fuente: INDEC; Índice de Salarios e IPC.

Gráfico 14. Evolución de índices de salarios vs IPC. 4T 2023 / 4T 2025



Fuente: INDEC; Índice de Salarios e IPC.

IV.1.b. Salarios vs alquileres

En los dos años de gobierno de Milei los precios de los alquileres crecieron más que los salarios, con excepción de CABA. El índice de salarios total creció 262,7% entre 4T 2023 y 4T 2025, mientras que los alquileres crecieron, alrededor de 300%. Sin embargo, al desagregar por sector, se advierten grandes disparidades.

Los que más perdieron fueron los trabajadores/as del sector público: los alquileres crecieron 1,5 veces los salarios.

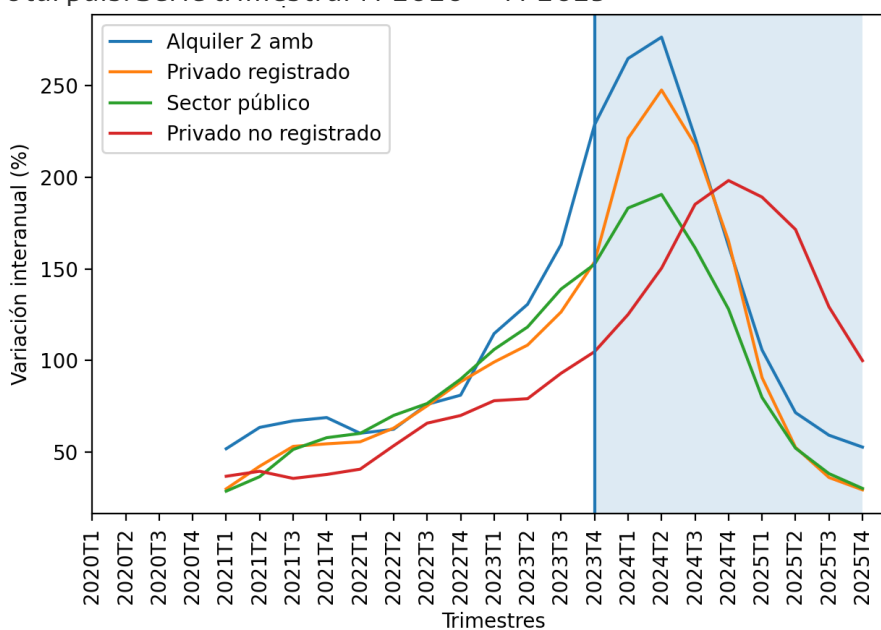
Los salarios del sector privado registrado se ubicaron 7% debajo de los alquileres, mientras que los del sector privado no registrado habrían sido los únicos que le ganaron (y por paliza según el INDEC) a los alquileres: crecieron casi 90% más (Cuadro 15 y Gráficos 16 y 17).

Cuadro 15. Índices de Salarios vs precios de alquileres, en variaciones interanuales (en %), Total país. Serie trimestral 4T 2023 – 4T 2025

Trimestre	IS Total	IS Privado Registrado	IS Público	IS Privado No Registrado	Var 2 amb	Var 3 amb
2023T4	145,6%	153,8%	152,6%	104,8%	228,7%	249,1%
2024T1	194,5%	221,3%	183,2%	125,1%	264,9%	275,7%
2024T2	215,3%	247,7%	190,7%	150,4%	276,5%	264,8%
2024T3	195,5%	217,9%	161,6%	185,2%	221,8%	210,2%
2024T4	158,1%	165,3%	128,1%	198,2%	162,6%	159,6%
2025T1	99,3%	90,7%	79,9%	189,2%	105,8%	103,0%
2025T2	66,5%	52,6%	52,2%	171,5%	71,6%	71,1%
2025T3	49,5%	36,2%	38,3%	129,3%	59,2%	58,4%
2025T4	40,5%	29,4%	30,2%	99,9%	52,7%	53,7%
4T 2023 vs 4T 2025	262,7%	243,3%	196,9%	496,3%	301,1%	299,1%

Fuente: INDEC; Índice de Salarios y Reporte Inmobiliario.

Gráfico 15. Índices de Salarios vs precios de alquileres, en variaciones interanuales (en %), Total país. Serie trimestral 1T 2020 – 4T 2025

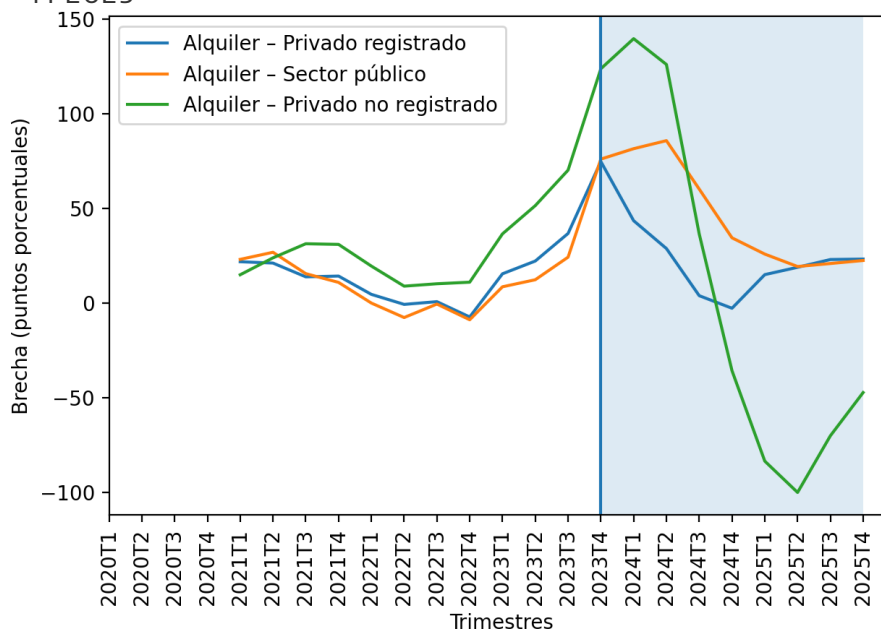


Fuente: INDEC; Índice de Salarios y Reporte Inmobiliario.

En variaciones interanuales, durante 2024 los alquileres crecieron más que los salarios en todos los sectores, con excepción de los salarios del sector privado registrado en CABA y GBA en el 4T 2024.

Durante 2025 los salarios recuperaron un poco de terreno frente a los alquileres, pero por el efecto exclusivo de los salarios del sector privado no registrado. Analizando la serie de los últimos años, la brecha entre los salarios y los alquileres se empezó a ampliar a mediados de 2023, y se revirtió a favor de los salarios a partir de 3T 2024 aunque exclusivamente por el efecto de la evolución de los salarios del sector privado no registrado.

Gráfico 16. Brecha entre salarios y precios de alquileres, Total país. Serie trimestral 1T 2020 – 4T 2025



Fuente: INDEC; Índice de Salarios y Reporte Inmobiliario.

A nivel regional, los alquileres aumentaron mucho más que los índices de salarios en el acumulado 2024-2025. Los salarios únicamente se acercaron en CABA y GBA, mientras que en el resto de las regiones los alquileres aumentaron entre 1,5 y más de 2 veces por encima de los ingresos salariales.

Los salarios del sector privado registrado mostraron una leve brecha positiva únicamente en el caso de CABA en el segmento de 2 ambientes y perdieron en el resto de regiones y segmentos. Únicamente, los salarios del sector privado no registrado le habrían ganado a la evolución de los alquileres prácticamente en todo el país, excepto en el Noreste y la Patagonia.

IV.2. Comparación con Remuneraciones de trabajadores/as del sector privado registrado

Las remuneraciones del sector privado registrado promediaron \$1,84 millones al 4T 2025, con un incremento del 206,3% con respecto al 4T 2023, por debajo de la inflación general (IPC Total País, NG) y de los precios promedio de alquileres de 2 y 3 ambientes (Cuadro 16).

Cuadro 16. Remuneración promedio de trabajadores/as del sector privado registrado vs IPC y precios de alquileres, en variaciones interanuales (en %), Total país. Serie trimestral 4T 2023 – 4T 2025

Trimestre	Remuneración Sector Privado Registrado (Promedio Total País) (1)	Var %	Var % IPC	Var 2 amb	Var 3 amb

2023T4	601.273	158,4%	172,8%	228,7%	249,1%
2024T1	833.455	234,1%	273,5%	264,9%	275,7%
2024T2	1.233.883	258,6%	278,7%	276,5%	264,8%
2024T3	1.244.878	222,7%	234,2%	221,8%	210,2%
2024T4	1.615.522	168,7%	154,4%	162,6%	159,6%
2025T1	1.589.986	90,8%	68,0%	105,8%	103,0%
2025T2	1.881.717	52,5%	43,3%	71,6%	71,1%
2025T3	1.735.503	39,4%	33,9%	59,2%	58,4%
2025T4*	1.841.911	14,0%	31,4%	52,7%	53,7%
4T 2023 vs 4T 2025		206,3%	234,3%	301,1%	299,1%

(1) Sector Privado Registrado, Remuneración por todo concepto, Serie Original.

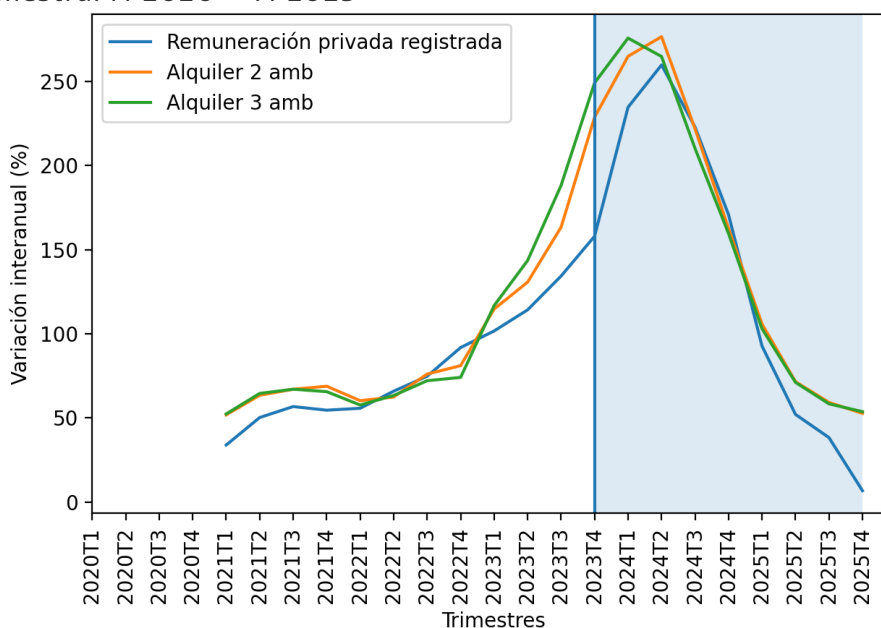
* El 4T 2025 fue estimado en base a la evolución del índice de Salarios Privado Registrado (INDEC):

Fuente: Elaboración propia en base a STEySS - Dirección Nacional de Estudios y Estadísticas Laborales - Observatorio de Empleo y Dinámica Empresarial, en base a SIPA, INDEC y Reporte Inmobiliario.

Las variaciones interanuales de las remuneraciones del sector privado registrado se ubicaron, ya desde fines de 2022, por debajo de las correspondientes a los alquileres, con un pico de la brecha entre ambas en el 4T 2023. En 2024, los salarios crecieron relativamente en línea con los alquileres, pero en 2025 la diferencia a favor de estos últimos recobró fuerza, haciendo que la brecha se profundizara de manera notoria (Gráficos 17 y 18).

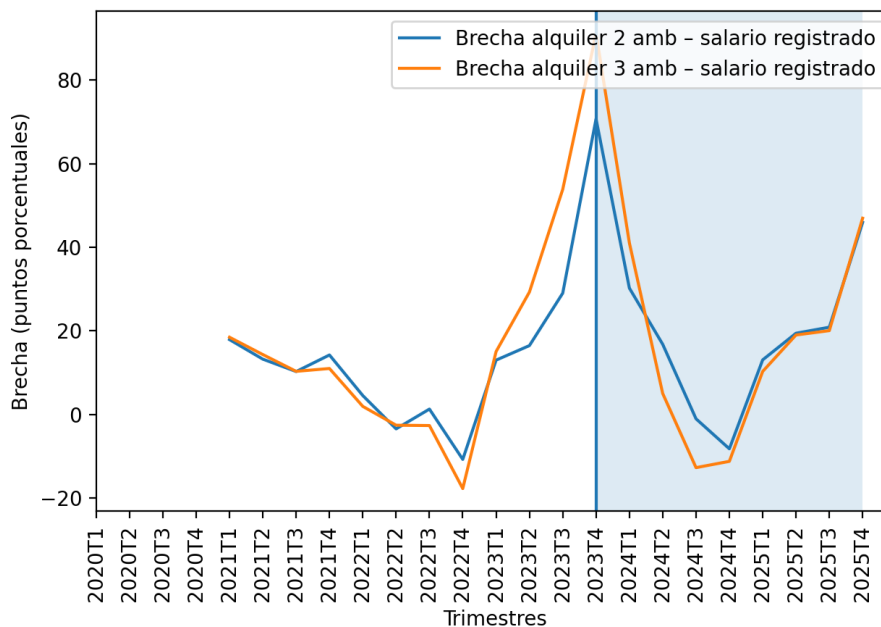
Desde 2023–2024 los alquileres comenzaron a crecer muy por encima de las remuneraciones del sector privado registrado, ampliando fuertemente la brecha en todas las regiones. Los picos de las brechas se alcanzaron en 2023 en CABA y GBA, y en 2024 o 2025 en el resto de las regiones (Gráfico R13 del Anexo III).

Gráfico 17. Remuneración promedio de trabajadores/as del sector privado registrado vs precios de alquileres, en variaciones interanuales (en %), Total país. Serie trimestral 1T 2020 – 4T 2025



Fuente: Elaboración propia en base a STEySS - Dirección Nacional de Estudios y Estadísticas Laborales - Observatorio de Empleo y Dinámica Empresarial, en base a SIPA, y Reporte Inmobiliario.

Gráfico 18. Brecha entre remuneración promedio de trabajadores/as del sector privado registrado vs precios de alquileres, Total país. Serie trimestral 1T 2020 – 4T 2025



Fuente: Elaboración propia en base a STEySS - Dirección Nacional de Estudios y Estadísticas Laborales - Observatorio de Empleo y Dinámica Empresarial, en base a SIPA, y Reporte Inmobiliario.

IV.2.a. Alquiler real vs salario real

A partir de las remuneraciones también se puede calcular la evolución del salario real, y compararlo con el alquiler real.

El salario real se calculó con el valor de la remuneración promedio de trabajadores/as del sector privado registrado y se deflactó con el IPC Nacional nivel general. El alquiler real también se calculó como el alquiler promedio de un departamento 2 ambientes deflactado por IPC Nacional nivel general. Ambas variables se convirtieron en índices base 1T 2020=100 y se compararon las series.

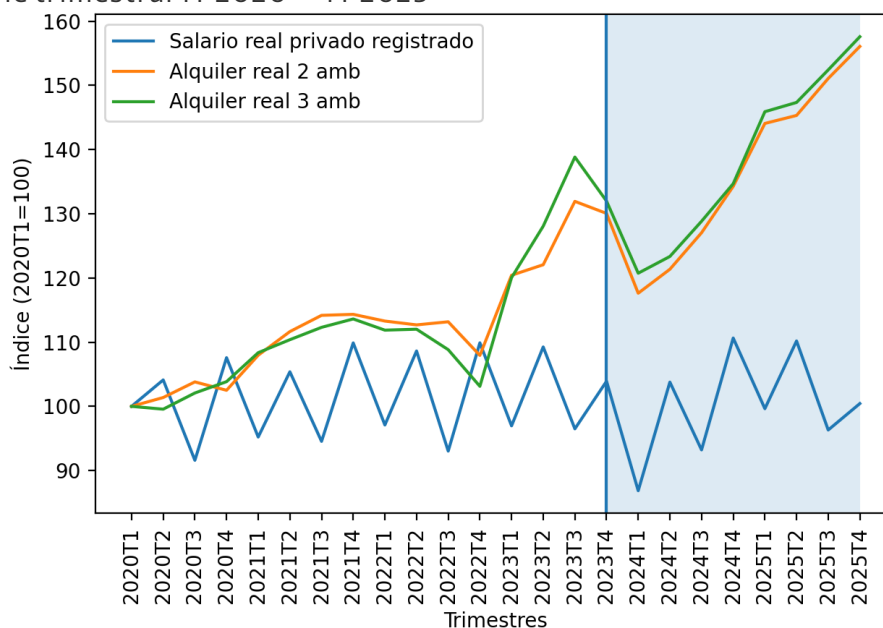
El salario real en 4T 2025 se encuentra por debajo del nivel del 1T 2020, indicando la pérdida de poder de compra del salario a lo largo del período.

El alquiler real en 4T 2025 se encuentra muy por encima del valor del 1T 2020, dando cuenta del engrosamiento de la brecha con respecto a los precios de la canasta básica.

La brecha entre ambos indicadores es un indicador muy claro de la evolución divergente entre ambas variables: mientras los salarios pierden frente a la inflación, los alquileres van por encima, con un resultado cada vez más abrumador: los salarios alcanzan cada vez para menos alquileres.

El salario real se recuperó levemente en 2024 para alcanzar en el 4T 2025 el nivel de 1T 2020, mientras que los alquileres reales son más de 55% más altos, lo que implica un deterioro significativo de la accesibilidad al alquiler.

Gráfico 19. Brecha entre salario real y alquiler real, índice base 1T 2020=100, Total país. Serie trimestral 1T 2020 – 4T 2025



Fuente: Elaboración propia en base a SIPA, IPC y Reporte Inmobiliario.

En la desagregación regional, se calcularon las series de salario real y alquiler real, deflactadas con las correspondientes series de IPC de cada región (y del IPCBA en el caso de CABA). En este sentido, se advierten brechas crecientes en todas las regiones, por encima de los promedios históricos, alcanzando picos en el 4T 2025 en las regiones Pampeana, Noreste, Cuyo y Patagonia (Gráfico R14 en Anexo III).

IV.2.a. Esfuerzo salarial

El esfuerzo salarial representa el porcentaje del ingreso destinado al pago mensual del alquiler. En este caso, se compara el monto de los alquileres en \$ corrientes versus las remuneraciones de los trabajadores registrados del sector privado.

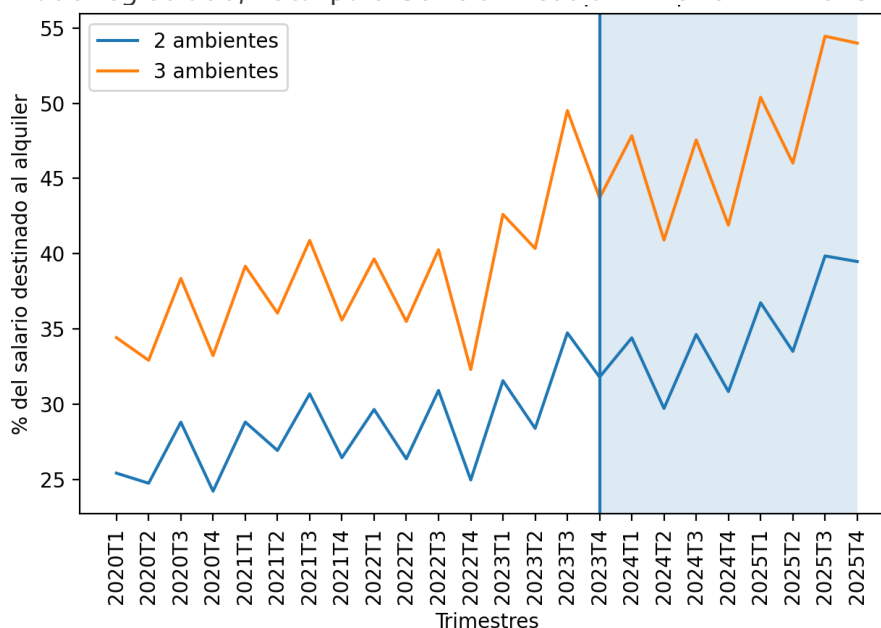
En el último trimestre de 2025, un alquiler demandaba un esfuerzo salarial del 40,1% para un departamento 2 ambientes y del 54,9% para un departamento 3 ambientes para una remuneración promedio del sector privado registrado (\$1,84 millones) (Cuadro 17 y Gráfico 20).

Cuadro 17. Esfuerzo salarial, en % de la remuneración del sector privado registrado, Total país. Serie trimestral, 4T 2023-4T 2025.

Trimestre	Esfuerzo salarial (% salario)		Variaciones interanuales (%)	
	2 amb	3 amb	2 amb	3 amb
2023T4	27,6%	38,3%	17,0%	20,4%
2024T1	31,9%	43,8%	10,9%	14,0%
2024T2	28,7%	39,9%	11,2%	14,2%
2024T3	33,7%	46,6%	6,4%	5,1%
2024T4	30,9%	41,6%	12,2%	8,5%
2025T1	36,9%	49,6%	15,8%	13,4%
2025T2	33,9%	45,7%	18,1%	14,6%
2025T3	40,2%	54,1%	19,5%	16,2%
2025T4	40,1%	54,9%	29,8%	32,1%
4T 2023 vs 4T 2025			45,6%	43,4%

Fuente: Elaboración propia en base a datos de SIPA y de Reporte Inmobiliario.

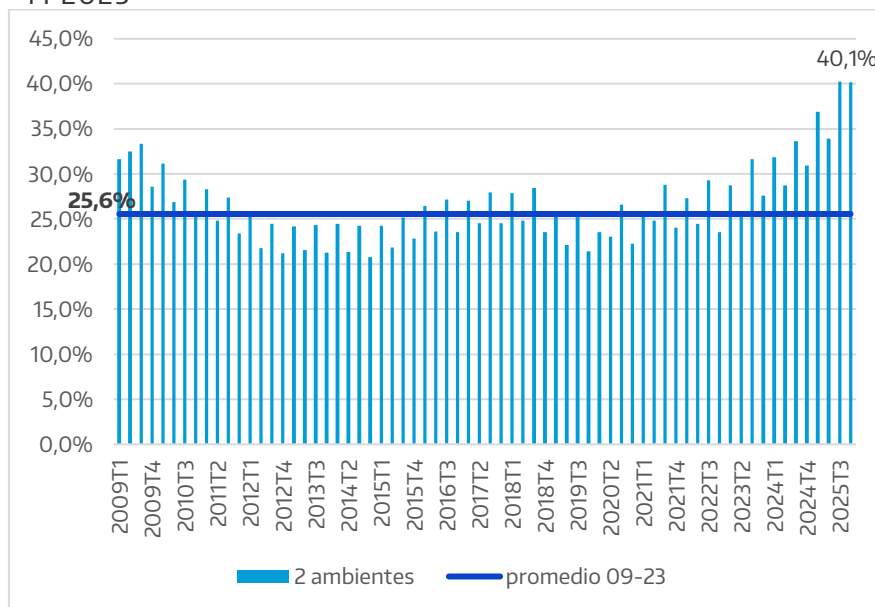
Gráfico 20. Esfuerzo salarial del alquiler, en % de la remuneración promedio del sector privado registrado, Total país. Serie trimestral 1T 2020 – 4T 2025



Fuente: Elaboración propia en base a datos de SIPA y de Reporte Inmobiliario.

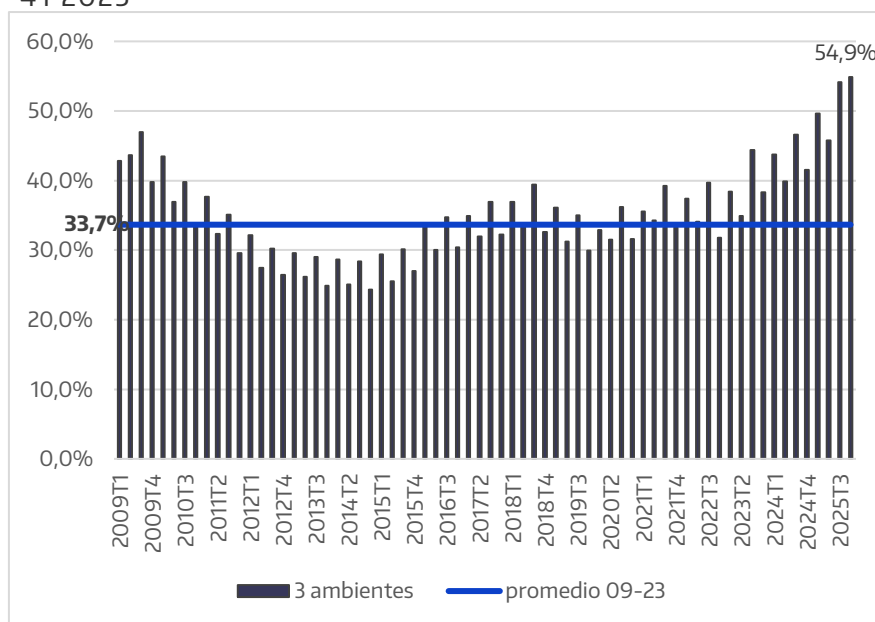
El esfuerzo salarial para alquileres alcanzó su pico histórico desde 2009, e incluso en los dos años de gobierno de Milei superó por mucho el promedio histórico (2009-2023). En los dos años, superó ampliamente los promedios de la serie histórica: 25,6% para 2 ambientes y 33,7% para 3 ambientes (Gráficos 21 y 22).

Gráfico 21. Esfuerzo salarial para alquiler de departamento 2 ambientes, en % de la remuneración promedio del sector privado registrado, Total país. Serie trimestral 1T 2009 – 4T 2025



Fuente: Elaboración propia en base a datos de SIPA y de Reporte Inmobiliario.

Gráfico 21. Esfuerzo salarial para alquiler de departamento 3 ambientes, en % de la remuneración promedio del sector privado registrado, Total país. Serie trimestral 1T 2009 – 4T 2025



Fuente: Elaboración propia en base a datos de SIPA y de Reporte Inmobiliario.

Este “esfuerzo” no necesariamente implica que dicho porcentaje sea el destinado o requerido por hogar para pagar el alquiler porque depende de la cantidad de ingresos disponibles en cada hogar. Pero sirve para mostrar el deterioro del poder adquisitivo de las remuneraciones en términos de alquileres. Entre 4T 2023 y 4T 2025, este esfuerzo aumentó más del 45% en el caso de los depts. 2 amb. y 43% para los 3 amb. (Cuadro 18).

Este indicador sirve para mostrar que, incluso para trabajadores formales del sector privado, alquilar una vivienda promedio implica destinar una proporción creciente del ingreso, lo que afecta su capacidad de consumo de otros bienes y servicios, disminuye su capacidad de ahorro y propende al endeudamiento familiar para cubrir gastos, con tarjetas de crédito, créditos bancarios o no bancarios. En este sentido, el costo de alquilar es un componente central en el proceso de deterioro del poder adquisitivo, y de las condiciones de vida, de los trabajadores y la (si algo queda) clase media.

El esfuerzo salarial para alquilar aumentó significativamente desde 2023, alcanzando en varias regiones niveles cercanos o superiores al 50% del salario promedio. Con excepción de CABA para los departamentos 2 ambientes, en todas las regiones el último período es el de mayor esfuerzo salarial. Tanto en el caso de los departamentos de 2 y de 3 ambientes el mayor indicador se registró en Noreste: 57,5% y 74,7%. En todos los casos se ubica por encima del 30%, y en el caso de los 3 ambientes cercano o superior a la mitad de la remuneración, con excepción de CABA (Gráfico R18 en Anexo III).

IV.3. Comparación con Salario Mínimo, Vital y Móvil

La comparación con el Salario Mínimo Vital y Móvil arroja enormes diferencias con la evolución de los alquileres. Al 4T 2025 el SMVM alcanzaba a \$328.400, registrando una variación del 127% con respecto al 4T 2023, muy por debajo del IPC y de los precios de alquileres.

Otra forma de medir el nivel de los alquileres es en SMVM, es decir, cuántos salarios mínimos se necesitan para acceder a un alquiler.

$$\text{Alquiler en SMVM} = \frac{\text{Alquiler}}{\text{Salario Mínimo}}$$

La relación entre el precio de los alquileres y el salario mínimo vital y móvil muestra un deterioro marcado desde fines de 2023. En el cuarto trimestre de 2025 se alcanza el valor máximo de la serie, cuando el alquiler promedio de un departamento de tres ambientes supera ampliamente los tres salarios mínimos.

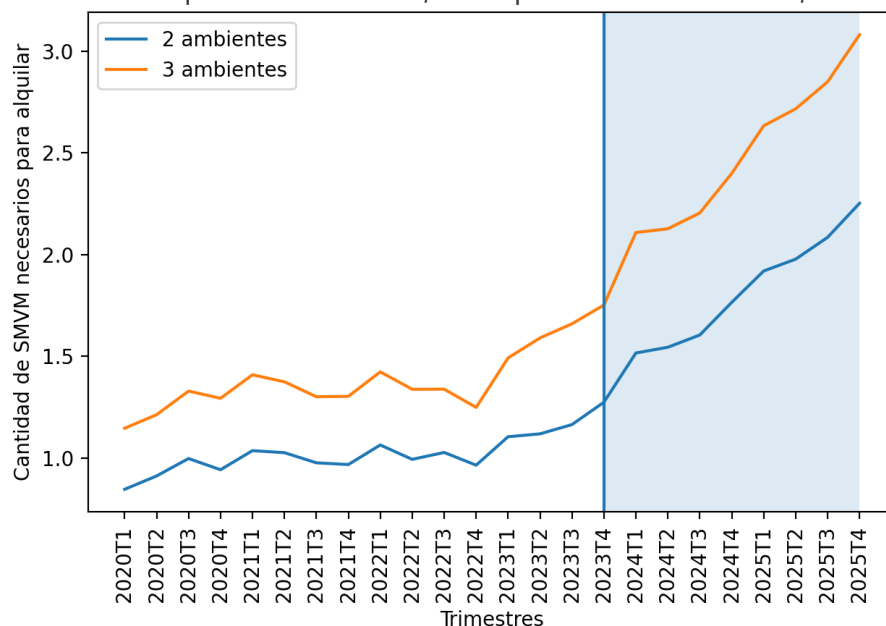
En el 4T 2025 se necesitaban 2,65 y 3,05 SMMV para costear un alquiler 2 y 3 ambientes respectivamente, los valores más altos de la serie, que se duplicaron con respecto al 4T 2023 cuando se requerían alrededor de 1,5 SMVM para el acceso al alquiler.

Cuadro 18. Salario Mínimo Vital y Móvil, y alquileres en SMVM, Total país. Serie trimestral, 4T 2023-4T 2025.

Trimestre	SMVM	Var SMVM	Var % IPC	Var 2 amb	Var 3 amb	2 amb (en SMVM)	3 amb (en SMVM)
2023T4	144.667	148,8%	172,8%	228,7%	249,1%	1,32	1,54
2024T1	179.600	165,9%	273,5%	264,9%	275,7%	1,68	1,95
2024T2	229.894	172,8%	278,7%	276,5%	264,8%	1,77	2,05
2024T3	261.574	133,5%	234,2%	221,8%	210,2%	1,85	2,14
2024T4	274.287	89,6%	154,4%	162,6%	159,6%	2,05	2,35
2025T1	291.996	62,6%	68,0%	105,8%	103,0%	2,24	2,56
2025T2	308.067	34,0%	43,3%	71,6%	71,1%	2,31	2,65
2025T3	320.600	22,6%	33,9%	59,2%	58,4%	2,42	2,78
2025T4	328.400	19,7%	31,4%	52,7%	53,7%	2,65	3,05
4T 2023 vs 4T 2025		127,0%	234,3%	301,1%	299,1%	100,3%	97,5%

Fuente: Elaboración propia en base a datos de Consejo del Salario y Reporte Inmobiliario.

Gráfico 22. Alquileres en SMVM, Total país. Serie trimestral, 4T 2023-4T 2025.



Fuente: Elaboración propia en base a datos de Consejo del Salario y Reporte Inmobiliario.

Desde 2024 el valor de los alquileres comenzó a equivaler a entre 2 y más de 3 salarios mínimos en varias regiones, reflejando un fuerte deterioro de la accesibilidad al alquiler para hogares de menores ingresos (Gráfico R16).

IV.4. Comparación con ITF de la EPH

El Ingreso Total Familiar (ITF) es el ingreso total disponible por hogar, relevado por la Encuesta Permanente de Hogares (EPH). Si bien el último dato publicado corresponde al 3T 2025, se estimó el valor del 4T 2025 para poder realizar su comparación con el resto de los indicadores. En este último trimestre alcanzaría a \$2 millones, implicando un incremento de 333% con respecto al 4T 2023. De este modo, este indicador de ingresos habría aumentado en línea con los precios de los alquileres.

Cuadro 19. Ingreso Total Familiar (ITF), y variaciones interanuales en %, Total país. Serie trimestral, 4T 2023-4T 2025.

Trimestre	ITF Hogares (\$)	Varia. %
2022T4	174.617	
2023T1	233.137	
2023T2	255.536	
2023T3	366.558	
2023T4	462.146	164,7%
2024T1	691.418	196,6%
2024T2	849.392	232,4%
2024T3	1.217.404	232,1%
2024T4	1.298.940	181,1%
2025T1	1.594.117	130,6%
2025T2	1.606.325	89,1%
2025T3	1.871.913	53,8%
2025T4	2.001.075	54,1%
4T 2023 vs 4T 2025		333,0%

Fuente: Elaboración propia en base a INDEC, EPH.

En este caso, también consideramos el esfuerzo salarial basado en el ITF:

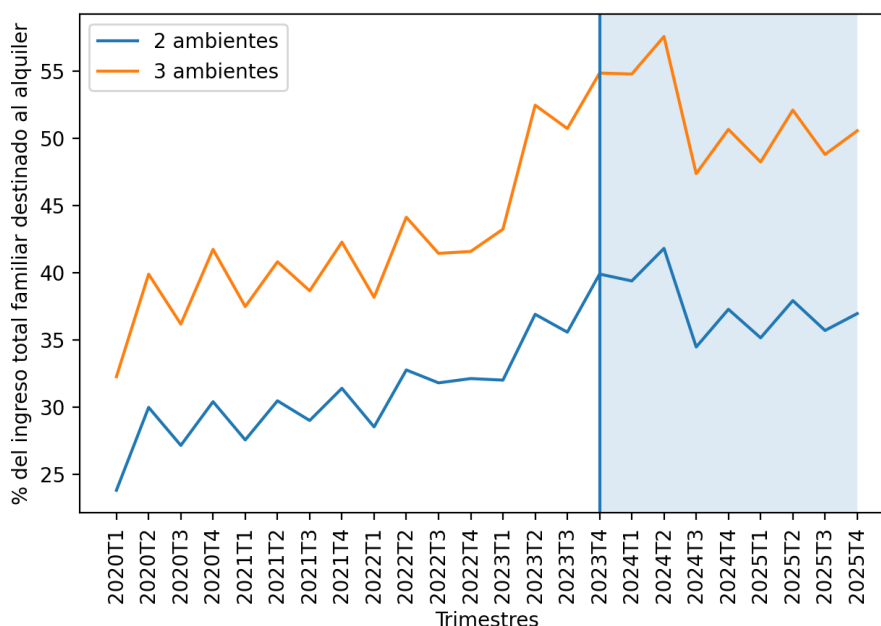
$$\text{Esfuerzo del hogar} = \frac{\text{Alquiler}}{\text{Ingreso Total Familiar (ITF)}} \times 100$$

A diferencia del esfuerzo salarial individual, este indicador mide qué porcentaje del ingreso total del hogar se necesita para pagar el alquiler. Es más realista que el indicador de la remuneración individual porque muchos hogares tienen más de un ingreso y refleja mejor capacidad real de pago, aunque también puede estar indicando que más integrantes del hogar ingresan al mercado laboral o que se produce una fusión de hogares.

Medidos en relación con el ingreso total familiar, los alquileres muestran un deterioro significativo de la accesibilidad desde fines de 2023. El alquiler de un departamento de dos ambientes pasó de representar alrededor de un cuarto del ingreso familiar promedio a más de un tercio, mientras que en el caso de los departamentos de tres ambientes supera la mitad del ingreso del hogar.

En el 4T 2025 el esfuerzo laboral calculado con ITF alcanzó al 37% para un departamento 2 ambientes y al 50,5% para un departamento 3 ambientes en 4T 2025. Los valores más altos de la serie se habían registrado en 2T 2024 (41,8% y 57,6%, respectivamente). A pesar de la mejora observada en 2025, este indicador sigue estando por encima de la media de la serie previa.

Gráfico 23. Esfuerzo salarial para el alquiler, en % del ITF, Total país. Serie trimestral, 4T 2023-4T 2025.



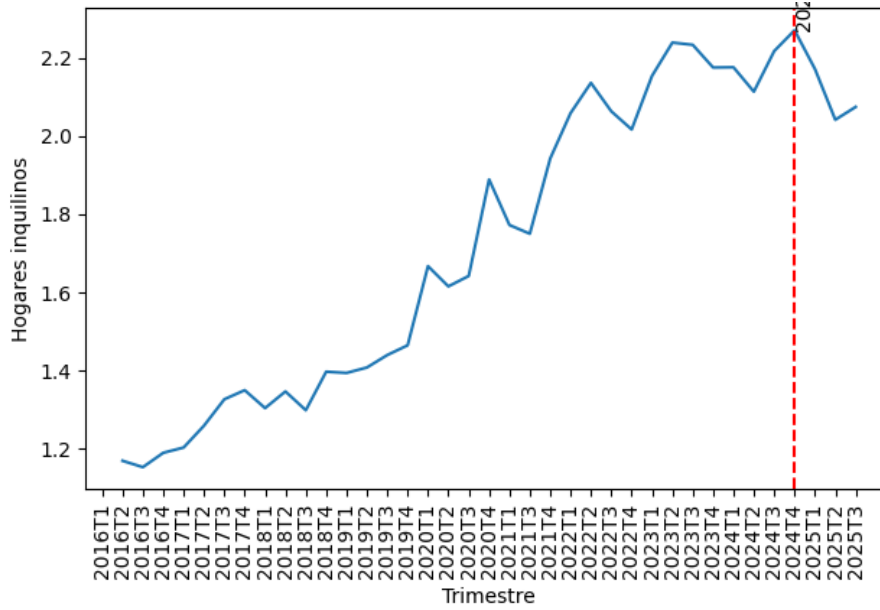
Fuente: Elaboración propia en base a INDEC, EPH.

V. DESPUÉS DEL CENSO: LA EVOLUCIÓN DE LOS HOGARES INQUILINOS SEGÚN EPH

Según el Censo 2022, el 21% de los hogares en Argentina alquilaban la vivienda que habitaban (3.341.956 hogares). Según los últimos datos de la EPH al III trimestre de 2025, los hogares inquilinos en los aglomerados urbanos alcanzaba a 2.074.370 hogares, el 20% de los hogares totales, en concordancia con el porcentaje observado en el censo.

Sin embargo, en los últimos dos años se advierte una desaceleración e incluso un decrecimiento en la cantidad de hogares inquilinos, en el marco de una ralentización del ritmo de crecimiento del número de hogares totales. La mayor cantidad de hogares inquilinos se alcanzó en el 4T 2024: 2.270.356, cuando alcanzó el pico máximo de la serie histórica: 22,25% de los hogares (Gráfico 24).

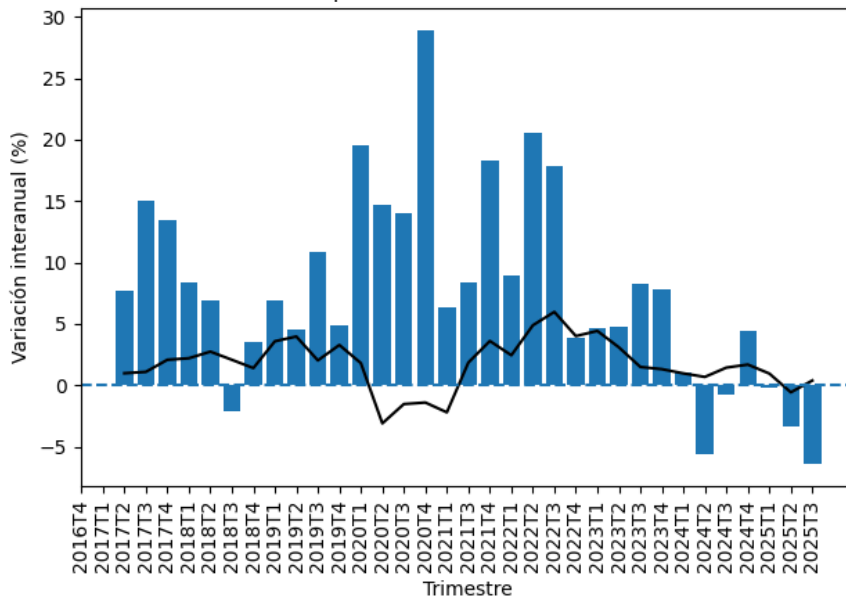
Gráfico 24. Evolución de la cantidad de hogares inquilinos, Total país. Serie trimestral 1T 2016 – 3T 2025



Fuente: Elaboración propia en base a INDEC, EPH.

En los últimos dos años la tasa de formación de hogares se desaceleró con respecto a años anteriores, y la de hogares inquilinos incluso fue negativa en varios trimestres (Gráfico 25).

Gráfico 25. Evolución de la cantidad de hogares y de hogares inquilinos, en variaciones % interanuales, Total país. Serie trimestral 1T 2016 – 3T 2025.

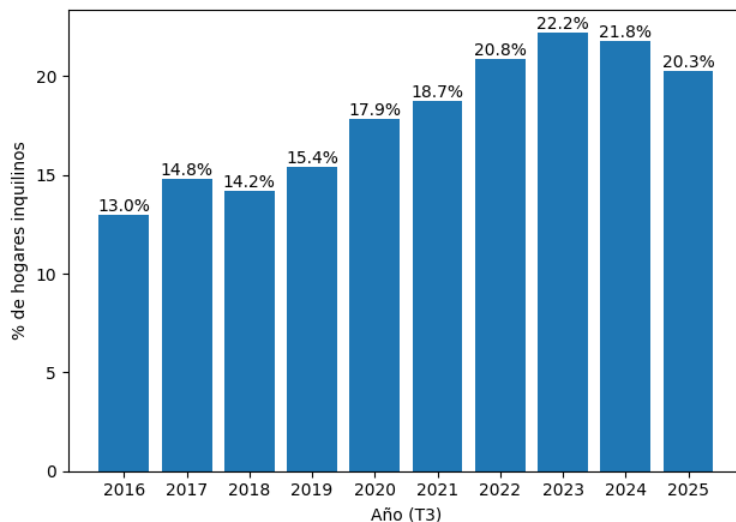


Fuente: Elaboración propia en base a INDEC, EPH.

Al analizar únicamente el tercer trimestre, para evitar problemas de sesgos estacionales, se verifica la misma tendencia. En los últimos dos años el porcentaje de hogares inquilinos viene bajando: el 3T 2025 alcanzó 20,3%, cuando dos años

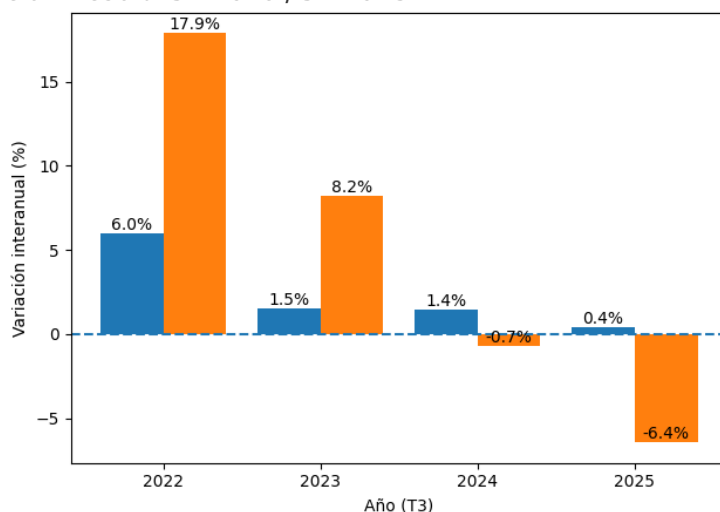
antes en 2022 había llegado al valor máximo de la serie histórica nacional para un tercer trimestre⁹ (22,23% en aglomerados urbanos). lo que implica un freno al proceso de inquilinización acelerado que se venía registrando en los últimos años. Las variaciones interanuales del tercer trimestre 2024 y 2025 fueron negativas (esta última del -6,4%) (Gráficos 26 y 27).

Gráfico 26. Porcentaje de hogares inquilinos, Total país. Serie trimestral 3T 2016 / 3T 2025



Fuente: Elaboración propia en base a INDEC, EPH.

Gráfico 27. Hogares totales y hogares inquilinos, variaciones interanuales en %. Total país. Serie trimestral 3T 2016 / 3T 2025



Fuente: Elaboración propia en base a INDEC, EPH.

Como hipótesis inicial, para analizar estos datos de la EPH y explicar la evolución menos dinámica del número de hogares y la caída del número de los hogares inquilinos, si bien requieren de evaluaciones más profundas y el cruce de fuentes

⁹ Utilizamos el tercer trimestre para evitar cuestiones estacionales y hacer los datos comparables. Los resultados igualmente coinciden para toda la serie histórica.

(y más allá de posibles problemas metodológicos o de relevamiento de la EPH) se podría suponer que se estaría produciendo una fusión de hogares, y en el caso de los hogares inquilinos muchos habrían dejado (o desistido) de alquilar. Obviamente, esta hipótesis requiere una investigación más profunda y detallada, pero no deja de llamar la atención que, en el marco de un aumento explosivo de los precios de los alquileres y de una caída brutal de los ingresos, la cantidad de hogares inquilinos se reduzca en términos absolutos.

Bajo esta hipótesis podría estar ocurriendo (u ocurrió durante 2024 y sobre todo 2025) un proceso similar al ocurrido en la crisis de 2001, cuando en el contexto de una profunda crisis socioeconómica, se produjo un proceso de fusión de hogares, los que empezaron a compartir sus gastos de alimentación¹⁰, aunque constituyeran núcleos familiares distintos. Este proceso hizo que más tarde, en el censo 2010, se registrara un crecimiento en la cohabitación de hogares, es decir, hogares que comparten la vivienda. Lo que había pasado, en realidad, era que aún compartían la vivienda, pero habían dejado de compartir los gastos de alimentación producto de la mejora en los ingresos y la división en (formación de) nuevos hogares.

Este proceso presenta diferencias regionales: es más marcado en el área metropolitana (CABA y GBA), y en menor medida en Cuyo y NEA. Por el contrario, el proceso de inquilinización sigue en ascenso en la región Patagonia, producto presumiblemente de la mayor demanda de vivienda en alquiler provocada por el crecimiento de la actividad hidrocarburífera y de la minería, y en aglomerados de la región Pampeana. En ambas regiones, el porcentaje de hogares inquilinos supera ampliamente el promedio nacional.

En todas las regiones, el máximo de hogares inquilinos se alcanzó en 2023 o 2024, con excepción de la Patagonia que lo hizo en 2T 2025, dando cuenta del dinamismo del fenómeno en la región (Gráficos R17 y R18 en Anexo III).

Como síntesis de la evolución post Censo 2022, y sobre todo de los últimos dos años (2024 y 2025), los elevados precios de alquiler podrían estar limitando el acceso de nuevos hogares al mercado de alquiler, contribuyendo a la estabilización, o incluso disminución, del porcentaje de hogares inquilinos.

VI. EL PROBLEMA DE LOS QUE ALQUILAN

En este apartado se aborda el problema¹¹ de los hogares que ya se encuentran alquilando y sufren periódicamente los aumentos de los precios de los alquileres, en un contexto de pérdida de puestos de trabajo, precarización del empleo, fuerte reducción del salario real, endeudamiento de las familias cada vez mayor (con tarjetas de crédito, préstamos bancarios y no bancarios, etc.), lo que va reduciendo

¹⁰ El criterio de definición estadístico de hogar, empleado en el Censo y en la EPH es el grupo de personas unidas por lazos familiares o no que comparten sus gastos de alimentación.

¹¹ Se considera aquí únicamente el problema del costo del alquiler, no se contemplan otras problemáticas que deben atravesar los hogares inquilinos como la falta de contratos formales, los conflictos con propietarios/as por arreglos, problemas de consorcios, etc.

cada vez más su capacidad de compra. En este contexto, el alquiler pasa a ser un costo altísimo e inevitable para las familias.

Los hogares que no pueden cubrir los costos del alquiler enfrentan situaciones que deterioran su seguridad en el acceso a la vivienda. En resoluciones pacíficas se ven desplazados, deben mudarse a otra vivienda con otro alquiler o compartir viviendas con familiares, o acceder al suelo y la vivienda informalmente. En resoluciones conflictivas pueden entrar en situaciones de litigios judiciales, e incluso desalojos forzados.

Para contar con una estimación más consistente del aumento del costo de los alquileres de quienes ya se encuentran en el mercado de alquiler, realizamos el siguiente ejercicio.

VI.1. EJERCICIO

VI.1.a. Paso 1: ajustes del alquiler

En primer lugar, suponemos que, en cada región del país, un hogar promedio comenzó a pagar el alquiler de una vivienda estándar (un departamento 2 ambientes) a principios de 2024 al precio que aparecía publicado en los portales inmobiliarios¹².

Luego, estimamos la evolución de lo que habría pagado ese hogar durante dos años (24 meses) hasta diciembre de 2025, bajo distintas modalidades de ajuste del valor del alquiler:

- con ICL (como establecía la Ley N° 27.551 con actualizaciones anuales¹³;
- con IPC Nivel General con actualizaciones trimestrales;
- con IPC Nivel General con actualizaciones cuatrimestrales;
- con IPC Regional, es decir, el correspondiente a cada región, con actualizaciones trimestrales; y
- con IPC Regional, con actualizaciones cuatrimestrales.

Este ejercicio arroja los siguientes resultados, que se presentan en los cuadros a continuación:

- El valor al final del contrato según cada fórmula de ajuste.
- La variación con respecto al precio inicial del alquiler (en %) en cada uno de los escenarios.
- El valor final total que habrá pagado al final del contrato ese hogar (en \$ corrientes).

¹² Se considera que se fija el precio ofrecido en Dic-23 como inicio del contrato. En los casos de CABA, y las regiones Pampeana, Noroeste, Noreste, Cuyo y Patagonia, el mes publicado corresponde a Nov-23, por lo cual se estimó un Dic-23 en base a la evolución del IPC correspondiente a cada región. En el caso de GBA es el precio ofrecido publicado en Dic-23.

¹³ En este caso los contratos eran por 3 años. A fines prácticos calculamos únicamente los dos primeros.

Cuadro 20. Precio inicial y final de un alquiler promedio, en \$, por región. Ene 2024/Dic 2025

Alquileres	Regiones							
	CABA	GBA	Pampeana	Noroeste	Noreste	Cuyo	Patagonia	Promedio Nacional
Precio inicial (\$) Ene 2024	250.531	219.575	167.572	154.971	154.988	191.915	195.942	190.785
Precio final (\$) Dic 2025								
Ajuste con ICL	728.268	638.284	487.116	450.484	450.536	557.879	569.583	554.593
Ajuste con IPC NG 3M	665.405	583.188	445.069	411.599	411.647	509.723	520.417	506.721
Ajuste con IPC NG 4M	651.872	571.328	436.017	403.228	403.275	499.357	509.833	496.416
Ajuste con IPC REG 3M	727.548	595.701	437.846	404.089	376.399	504.645	544.587	-
Ajuste con IPC REG 4M	711.830	583.476	429.226	395.410	369.763	494.021	531.844	-

Fuente: Elaboración propia en base a INDEC y Reporte Inmobiliario.

Cuadro 21. Precio inicial y final de un alquiler promedio, en variaciones % punta a punta ene 2024 / dic 2025, por región.

Ajuste	Regiones							
	CABA	GBA	Pampeana	Noroeste	Noreste	Cuyo	Patagonia	Promedio Nacional
ICL	190,7%	190,7%	190,7%	190,7%	190,7%	190,7%	190,7%	190,7%
IPC NG 3M	165,6%	165,6%	165,6%	165,6%	165,6%	165,6%	165,6%	165,6%
IPC NG 4M	160,2%	160,2%	160,2%	160,2%	160,2%	160,2%	160,2%	160,2%
IPC REG 3M	190,4%	171,3%	161,3%	160,8%	142,9%	163,0%	177,9%	-
IPC REG 4M	184,1%	165,7%	156,1%	155,2%	138,6%	157,4%	171,4%	-

Fuente: Elaboración propia en base a INDEC y Reporte Inmobiliario.

Cuadro 22. Valores finales totales de alquiler por región, en 5 escenarios de actualización de valores.

Ajustes	Regiones							
	CABA	GBA	Pampeana	Noroeste	Noreste	Cuyo	Patagonia	Promedio Nacional
ICL	11.745.578	10.294.309	7.856.261	7.265.454	7.266.295	8.997.526	9.186.289	8.944.530
IPC NG 3M	12.051.029	10.562.019	8.060.568	7.454.397	7.455.259	9.231.513	9.425.184	9.177.139
IPC NG 4M	11.833.003	10.370.931	7.914.736	7.319.533	7.320.379	9.064.497	9.254.664	9.011.106
IPC REG 3M	12.914.935	10.738.955	7.965.343	7.322.699	6.980.126	9.185.543	9.691.059	-
IPC REG 4M	12.659.978	10.538.677	7.825.487	7.196.398	6.862.835	9.025.207	9.498.528	-

Fuente: Elaboración propia en base a INDEC y Reporte Inmobiliario.

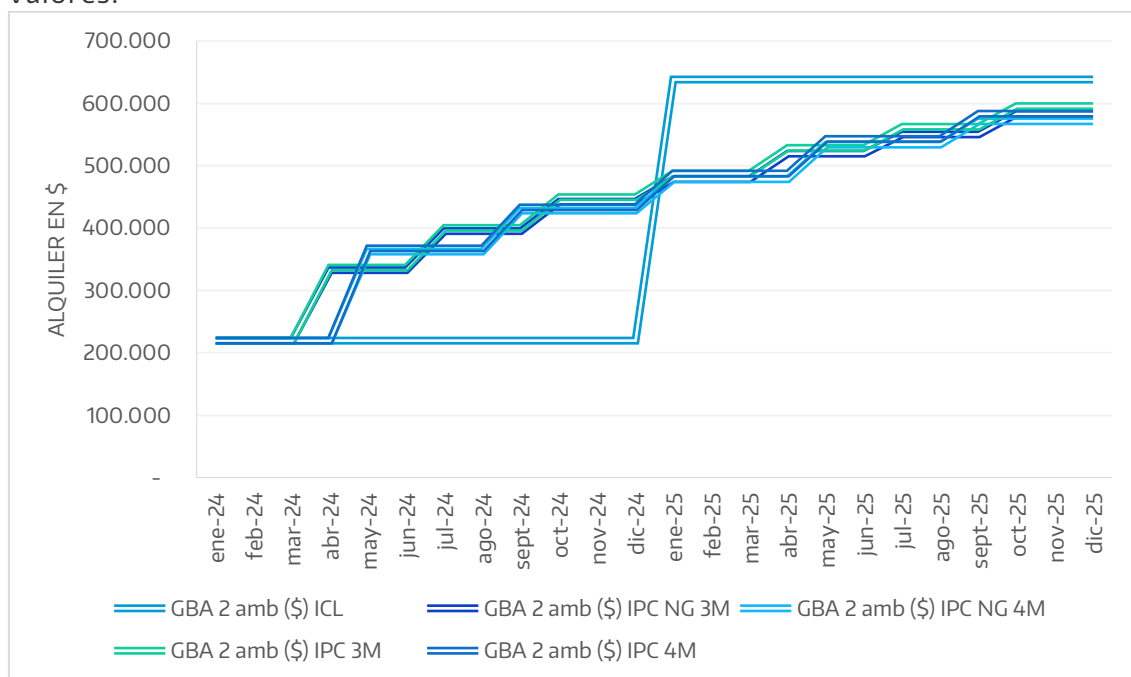
En términos generales se observa que la mayor diferencia entre el precio inicial y el final se obtiene con el ajuste con ICL, en promedio un 10% más que el ajuste con el nivel general del IPC Total País, aunque supone el de menor erogación total en la mayoría de los casos, especialmente en CABA, donde implicaría hasta un 9% menos en el valor final total. En promedio, un hogar habría destinado \$9 millones de pesos a lo largo de todo el período del alquiler.

Los ajustes con IPC Total País, Nivel General generan actualizaciones de mayor aumento en las regiones Noreste, Noroeste y Pampeana, con respecto al uso de los indicadores de precios regionales. Por el contrario, el uso de los indicadores

regionales genera mayores aumentos relativos, sobre todo en CABA (con IPCBA), GBA y Patagonia. Los incrementos varían en un rango entre 140% y 190% en la variación punta a punta.

En el gráfico siguiente¹⁴ se observa cómo es la evolución del alquiler mensual en cada uno de los escenarios. Con el ICL, los valores se mantienen bajos durante un año (lo que resulta muy conveniente para el inquilino si la inflación es muy alta), pero pegan un salto brusco en la actualización anual, mientras que los aumentos con actualización IPC son escalonados durante el año.

Gráfico 28. Evolución de un alquiler simulado, en 5 escenarios de actualización de valores.



Fuente: Elaboración propia en base a INDEC y Reporte Inmobiliario.

VI.1.b. Paso 2: la renovación

El siguiente paso del ejercicio fue considerar una hipotética renovación del alquiler una vez finalizado el plazo de dos años establecido, a los precios ofrecidos al momento de finalización del contrato (dic-25)¹⁵. Para ello tomamos el precio final con el ajuste realizado trimestralmente con el IPC Nivel General Total país (IPC NG 3M).

Bajo estos supuestos, los precios ofrecidos superan por mucho los precios vigentes hasta el final del hipotético contrato: en promedio si un hogar quisiera renovar el alquiler a precios “nuevos” debería pagar 50% más que el del último mes.

¹⁴ Se presenta el gráfico correspondiente a la Región GBA a fines explicativos, el resto de las regiones son bastante similares en su forma, y se presentan en el Anexo de cuadros y gráficos.

¹⁵ Al igual que con el precio de inicio, los valores ofrecidos a Dic-25 para CABA y las Regiones Pampeana, Noroeste, Noreste, Cuyo y Patagonia, se estimaron en base a la evolución mensual del IPC de cada región entre Nov-25 y Dic-25.

Las regiones donde se producirían menos “saltos” son CABA y GBA, donde la renovación a precios ofrecidos aumentaría 6% y 27% respectivamente. En las regiones Pampeana, Noroeste y Cuyo el aumento oscilaría alrededor del 40%, mientras que en Noreste y Patagonia el precio de renovación duplicaría el precio final. Este aumento del valor del alquiler debería sumarse al del costo de la renovación (depósito, garantía, firmas, etc.) y, en el caso de una mudanza, al costo del flete para la misma. Con lo cual, las renovaciones a los nuevos precios vigentes resultan impagables para muchos hogares.

Cuadro 23. Precio de renovación del alquiler simulado, variación con respecto al precio final, en \$ y %. Diciembre 2025

Región	Precio inicial (\$) Ene 2024	Precio final (\$) Dic 2025 - IPC NG 3M	Precio renovación (\$) Dic 2025	Diferencia con precio final	En %
CABA	250.531	665.405	706.464	41.059	6%
GBA	219.575	583.188	741.923	158.735	27%
Región Pampeana	167.572	445.069	637.885	192.816	43%
Región Noroeste	154.971	411.599	591.010	179.411	44%
Región Noreste	154.988	411.647	851.089	439.443	107%
Región Cuyo	191.915	509.723	707.009	197.285	39%
Región Patagonia	195.942	520.417	1.054.532	534.115	103%
Promedio Nacional	190.785	506.721	755.702	248.981	49%

Fuente: Elaboración propia en base a INDEC y Reporte Inmobiliario.

VI.1.3. Paso 3: el esfuerzo salarial

El tercer aspecto es considerar cuánto representan estos precios de alquiler y sus aumentos en el ingreso de los hogares inquilinos. Para ello, recurrimos al análisis de los datos de la EPH (microdatos) para obtener información básica sobre los hogares inquilinos en cada una de las regiones, especialmente la cantidad de hogares inquilinos y el Ingreso Total Familiar (ITF)¹⁶.

El ITF de un hogar inquilino promedio de la Argentina es de poco más de \$2 millones, con importantes diferencias regionales: más alto en CABA y Patagonia, y más bajo en el Noreste y en la región Pampeana.

Cuadro 24. Ingreso Total Familiar de los hogares inquilinos, en \$, por región. Serie trimestral 1T 2024 – 4T 2025.

Trimestre	CABA	GBA	PAMPEANA	NOA	NEA	CUYO	PATAGONIA	Total país
2024T1	1.141.247	806.621	619.492	526.264	465.869	564.955	835.711	783.601
2024T2	1.289.432	1.000.207	783.826	691.386	576.604	728.950	1.032.372	950.931
2024T3	1.560.015	1.399.062	1.092.442	975.561	696.896	1.006.926	1.509.828	1.273.223

¹⁶ Los datos publicados alcanzan al 3T 2025, por este motivo se estimó el 4T 2025 en base a la variación del Índice de Salarios Total, publicado por el INDEC.

2024T4	1.700.599	1.422.703	1.233.192	1.011.027	868.987	1.288.980	1.638.523	1.388.743
2025T1	2.184.621	1.848.959	1.533.674	1.323.550	1.225.189	1.397.780	2.042.538	1.773.260
2025T2	2.180.661	1.928.910	1.500.782	1.403.130	1.108.795	1.365.323	1.905.513	1.765.881
2025T3	2.359.895	1.981.103	1.632.620	1.799.287	1.314.925	1.864.425	2.247.334	1.927.378
2025T4	2.522.728	2.117.799	1.745.271	1.923.438	1.405.655	1.993.070	2.402.400	2.060.367

Fuente: Elaboración propia en base a procesamiento de la base de microdatos de EPH.

A partir de estos ingresos, calculamos el esfuerzo salarial, como el % del ITF que debería destinar un hogar promedio en cada región, a lo largo de todo el período de alquiler, y el que debería afrontar ante una eventual renovación en los términos planteados anteriormente.

Consideramos para ello el alquiler ajustado por IPC Total país NG con ajuste trimstral (IPC NG 3M). La serie de alquileres promedio por trimestre se muestra en el Cuadro....y luego el esfuerzo salarial en términos del ITF.

Cuadro 25. Precio de alquileres de departamento 2 ambientes, según ejercicio de ajuste IPC NG 3M, en \$, por región. Serie trimestral 1T 2024 – 4T 2025.

	CABA	GBA	PAMPEANA	NOA	NEA	CUYO	PATAGONIA	Total país
2024T1	250.531	219.575	167.572	154.971	154.988	191.915	195.942	190.785
2024T2	379.859	332.924	254.076	234.969	234.996	290.986	297.090	289.272
2024T3	450.386	394.737	301.249	278.595	278.627	345.011	352.249	342.979
2024T4	505.022	442.622	337.794	312.391	312.427	386.865	394.981	384.586
2025T1	545.565	478.155	364.912	337.470	337.509	417.922	426.689	415.460
2025T2	592.315	519.129	396.181	366.388	366.430	453.734	463.253	451.061
2025T3	627.928	550.342	420.002	388.417	388.462	481.015	491.107	478.182
2025T4	665.405	583.188	445.069	411.599	411.647	509.723	520.417	506.721

Fuente: Elaboración propia en base a datos de Reporte Inmobiliario.

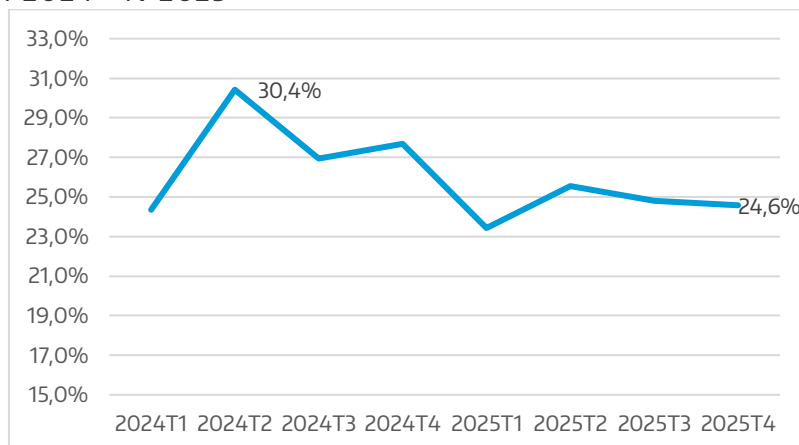
Cuadro 26. Esfuerzo salarial (% del ITF del hogar inquilino), por región.

	CABA	GBA	PAMPEANA	NOA	NEA	CUYO	PATAGONIA	Total país
2024T1	22,0%	27,2%	27,0%	29,4%	33,3%	34,0%	23,4%	24,3%
2024T2	29,5%	33,3%	32,4%	34,0%	40,8%	39,9%	28,8%	30,4%
2024T3	28,9%	28,2%	27,6%	28,6%	40,0%	34,3%	23,3%	26,9%
2024T4	29,7%	31,1%	27,4%	30,9%	36,0%	30,0%	24,1%	27,7%
2025T1	25,0%	25,9%	23,8%	25,5%	27,5%	29,9%	20,9%	23,4%
2025T2	27,2%	26,9%	26,4%	26,1%	33,0%	33,2%	24,3%	25,5%
2025T3	26,6%	27,8%	25,7%	21,6%	29,5%	25,8%	21,9%	24,8%
2025T4	26,4%	27,5%	25,5%	21,4%	29,3%	25,6%	21,7%	24,6%

Fuente: Elaboración propia en base a EPH y Reporte Inmobiliario.

El esfuerzo salarial alcanzaría al 25% promedio de los ingresos totales de un hogar inquilino, habiendo tocado sus máximos en 2024: más del 30% promedio en 2T 2024, entre 27% y 28% en el 3T 2024 y 4T 2024.

Gráfico 29. Esfuerzo salarial, en % del ITF del hogar inquilino, Total país. Serie trimestral 1T 2024 – IV 2025

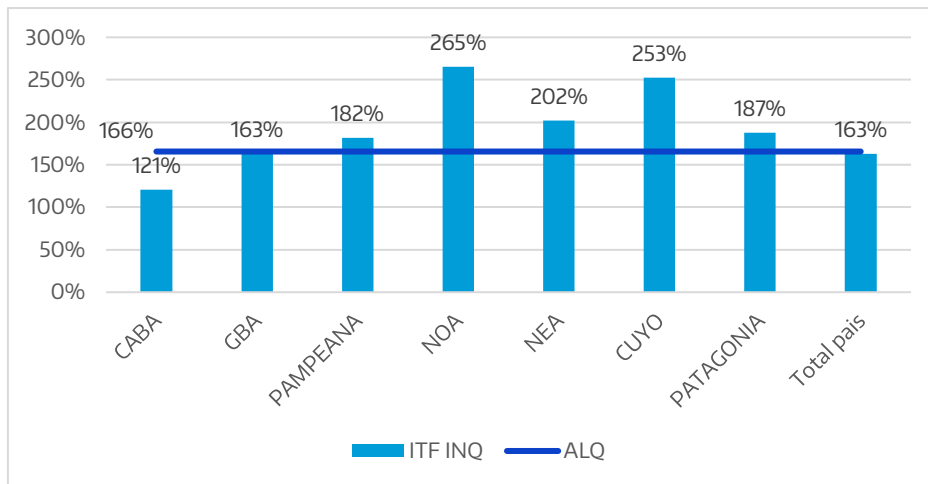


Fuente: Elaboración propia en base a EPH y Reporte Inmobiliario.

En términos regionales, el esfuerzo salarial es mayor en la región Noreste, donde llega al 29%, habiendo alcanzado al 40% durante 2024, y en menor medida en GBA y CABA. En GBA llega al 27,5%, con un pico de 33,3% en 2T 2024. En CABA es de 26,4% con un pico de 29,7% el 4T 2024. Por otro lado, los menores esfuerzos salariales se registran en Noroeste (21,4%) y Patagonia (21,7%).

El ITF de los hogares inquilinos se ubicó levemente por debajo del aumento de alquileres estimados entre 1T 2024 y 4T 2025, aunque por un comportamiento diferenciado entre CABA y GBA. Mientras que, en las regiones del Interior, el ITF de los hogares creció por encima del aumento de alquileres, en GBA casi se igualaron las variaciones y en CABA crecieron muy por debajo de los alquileres.

Gráfico 30. ITF y precios de alquileres, variaciones interanuales en %, por región. 1T 2024 / 4t 2025.

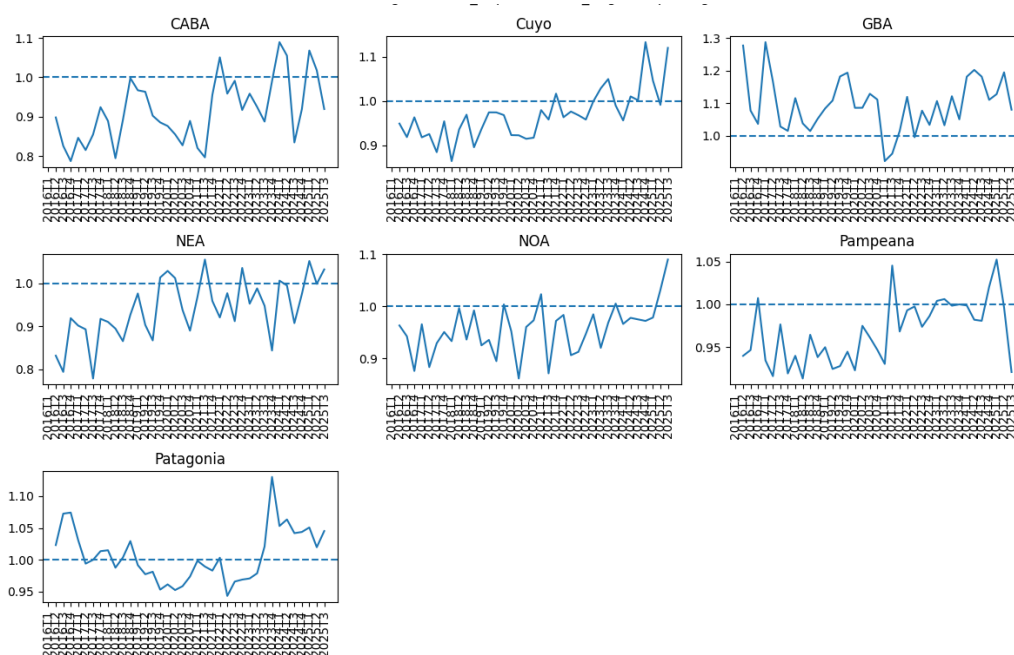


Fuente: Elaboración propia en base a EPH y Reporte Inmobiliario.

La baja en el esfuerzo salarial está vinculada con un aumento de los ingresos familiares de hogares inquilinos con respecto a los alquileres, lo que estaría indicando dos cosas: que el aumento de alquileres atado a inflación fue levemente por debajo de los salarios, y que en el panel de hogares que releva la EPH, los hogares inquilinos tengan ingresos más altos, lo que reforzaría la hipótesis que hay hogares que dejaron de alquilar, quedando los de mayores ingresos como parte del universo inquilino.

Los ingresos de los hogares inquilinos crecieron más que los de la media de hogares en la mayoría de las regiones, excepto en CABA y Pampeana, es decir, que en los últimos años crecieron a un ritmo mayor (Gráfico).

Gráfico 31. Brecha de ingresos (ITF inquilinos / ITF hogares), por región.



Fuente: Elaboración propia en base a INDEC, EPH.

Ahora bien, al estimar el esfuerzo salarial necesario para la potencial renovación del alquiler, se advierte que la cuestión se complica. En el promedio nacional sería necesario destinar casi el 37% del ingreso familiar para pagar el alquiler. En CABA se requeriría el 28%, en GBA el 35%, mientras que en la Patagonia el 44% y en el Noreste el 60%, evidenciando la vulnerabilidad de los hogares inquilinos en este proceso.

Cuadro 27. Esfuerzo salarial (% ITF Hogares inquilinos) para precio renovación. Dic 2025.

Región	Precio renovación (\$ Dic 2025)	Esfuerzo Salarial (% ITF)
CABA	706.464	28,0%
GBA	741.923	35,0%
Región Pampeana	637.885	36,5%
Región Noroeste	591.010	30,7%
Región Noreste	851.089	60,5%
Región Cuyo	707.009	35,5%
Región Patagonia	1.054.532	43,9%
Promedio Nacional	755.702	36,7%

Fuente: Elaboración propia.

VII. CONCLUSIONES

Según algunos autores, más vinculados al liberalismo económico, la derogación de la ley de alquileres trajo rápidas mejoras, como el aumento de la oferta y la baja inicial de los precios.

“En diciembre de 2023, el gobierno recientemente asumido implementó modificaciones en el marco normativo del mercado de alquileres, al derogar la Ley sancionada en 2020. A partir de esto, se registraron cambios rápidamente: la oferta de inmuebles en las plataformas digitales aumentó considerablemente mientras que los precios iniciales se redujeron cerca del 30 % (aunque cambió la manera en la que actualizan los precios durante el contrato). Tras eso, el acceso al alquiler perdió espacio en la agenda pública, dado que se descomprimió parcialmente el problema, promoviendo alguna mejora en la asequibilidad.” (Kerr y Gonzalez Rouco, 2025:32).

La única afirmación en la que podríamos coincidir es que aumentó la oferta de propiedades en alquiler, en parte por la derogación de la ley de alquileres y la mayor discrecionalidad con que cuentan propietarios/as para imponer las condiciones de locación, un incentivo para ofrecer sus propiedades en el mercado. Pero también, porque otros segmentos de mercado como el del alquiler temporario perdió importancia por la caída del turismo receptivo, sobre todo en CABA, y un mayor excedente que volvió al segmento de alquiler para vivienda de uso permanente. Y, sobre todo, porque en el actual contexto de tipo de cambio bajo, con ajuste de alquileres basados en inflación, la rentabilidad de los alquileres más que se duplicó en los últimos años con respecto a un par de años atrás.

Aquella afirmación dista bastante de la realidad de la problemática del alquiler (de la parte inquilina al menos) en Argentina, según los indicadores revisados a lo largo del informe. Más allá de la eficacia o justicia de la Ley N° 27.551 (que no se discute en este trabajo), en los dos primeros años de gobierno de Milei, la situación para quienes alquilan y para quienes buscan alquilar fue peor que en períodos anteriores de la historia argentina reciente. En general, todas las modificaciones luego de la derogación de la ley de alquileres perjudicaron y perjudican a los inquilinos y las inquilinas. La desregulación de los contratos permite que propietarios/as e inmobiliarias fijen o impongan condiciones (frecuencia y coeficientes de actualizaciones, exigencia de mayores condiciones de ingreso como garantías, seguros de caución, más meses de depósito, etc., aun en un contexto de aumento de la oferta de inmuebles.

Además de estas condiciones impuestas a inquilinos e inquilinas, en los últimos dos años se ha verificado que los precios de alquileres han crecido por encima de la inflación y, especialmente, por arriba de los salarios, los cuales a su vez crecieron por debajo de la inflación, lo que ha generado la tormenta perfecta: alquileres más altos con ingresos más bajos.

Aunque la oferta haya aumentado, no se advierte un impacto favorable en los precios de los alquileres. Por el contrario, todos los indicadores aquí revisados muestran un aumento de los precios de alquiler que superan los precios generales de la economía y, sobre todo, los ingresos de trabajadores y trabajadoras. La única

jurisdicción donde los alquileres no aumentaron mucho más que la inflación es CABA, aunque sí lo hicieron más que los ingresos.

Asimismo, en 2024 y 2025 la brecha entre la evolución diferencial de los precios de alquileres versus la inflación y los ingresos salariales se ha ido ampliando, con algunas pocas excepciones (como los trabajadores del sector privado no registrado).

Mientras que los alquileres ofrecidos han mostrado una suba desproporcionada en estos dos años, los contratos vigentes o stock de alquileres deberían haber mostrado un comportamiento más moderado, debido al ajuste que se les aplica (supuestamente IPC). Sin embargo, los precios del alquiler de la vivienda mostraron variaciones que superan ampliamente al nivel general.

Todos los indicadores analizados en el informe (precios de alquileres, brecha con respecto a inflación y salarios, esfuerzo salarial, etc.) han alcanzado sus registros más altos de la serie de los últimos años, en 2024 o 2025, durante los dos primeros años del gobierno de Milei (Cuadro Resumen).

Las variaciones de precios y salarios alcanzaron su pico durante 2024, mientras que los niveles de alquileres, el alquiler en salarios y el esfuerzo salarial alcanzaron máximos históricos durante 2025.

Estos son indicadores muy claros de un deterioro significativo de la accesibilidad al alquiler desde fines de 2023: los precios de los alquileres suben más rápido que los ingresos, los ajustes periódicos de los alquileres son más altos que la suba de los ingresos, los costos de renovación son cada vez mayores, lo que en definitiva hace que cada vez los alquileres sean más caros en términos de salarios, o dicho al revés, cada vez se requiera destinar una parte más alta de los ingresos al pago del alquiler (que puede llegar a superar el 50%).

Cuadro Resumen. Variables de alquiler y valor máxima, según trimestre del máximo.

Serie	Trimestre del máximo	Valor
Alquiler \$ – 2 amb	2025T4	739.465
Alquiler \$ – 3 amb	2025T4	1.011.450
Var. interanual alquiler \$ – 2 amb	2024T2	276,5 %
Var. interanual alquiler \$ – 3 amb	2024T1	275,7 %
Alquiler USD – 2 amb	2025T2	338
Alquiler USD – 3 amb	2025T2	459,6
Alquiler real – 2 amb	2025T4	75,0 (índice)
Alquiler real – 3 amb	2025T4	102,6 (índice)
Rentabilidad bruta	2025T2	9,7 %
Var. interanual rentabilidad	2024T4	123,7 %
Var. interanual IPC	2024T2	278,7 %
Var. interanual remuneración privada	2024T2	258,6 %
Esfuerzo salarial – 2 amb	2025T3	0,40
Esfuerzo salarial – 3 amb	2025T3	0,54

En el contexto de una caída de los ingresos reales de la población, el ajuste de los alquileres por IPC hace que aquellos hogares inquilinos que comenzaron a alquilar, o renovaron, en los últimos dos años, deban destinar cada vez parte de sus ingresos para el alquiler, sobre todo en aquellos sectores que perdieron mucha capacidad de compra versus la inflación, especialmente trabajadores del sector público y en menor medida del sector privado registrado.

En este contexto, es cada vez más difícil acceder a un alquiler, es decir, a la vivienda. Muchos hogares estarían desistiendo de alquilar por esta causa, postergando la decisión de conformar un hogar.

En el contexto de pérdida general del poder adquisitivo del salario, pérdida de empleos y endeudamiento impagable de los hogares, el alquiler representa una restricción presupuestaria enorme para las familias. Dejar de pagarlo incrementa la inseguridad de la tenencia, mediante denuncias ante la justicia, y eventualmente el desalojo. Por lo tanto, el alquiler es un gasto inelástico, lo que afecta el resto de la canasta de consumo de bienes y servicios de esos hogares.

En contrapartida, este proceso genera una transferencia de ingresos hacia propietarios y propietarias, que ven aumentar sus ingresos por el cobro de alquileres atados a la inflación en el marco de una rentabilidad creciente del alquiler producto del menor aumento de los precios de venta de las propiedades. Sin embargo, como el universo de propietarios/as es también amplio y diverso, no es posible (al menos en esta instancia de la investigación) determinar qué sectores resultan beneficiados.

NOTAS METODOLÓGICAS

Los datos utilizados a lo largo del informe corresponden a fuentes oficiales (INDEC, SIPA, Consejo del Salario, etc.) o a fuentes utilizadas habitualmente en el estudio de los mercados inmobiliarios (Zonaprop, Reporte Inmobiliario).

Las variables originales utilizadas son las siguientes:

Variable	Fuente	Unidad	Temporal	Territorial	Período
Mercado inmobiliario					
Precio de alquiler ofrecido	Reporte Inmobiliario	\$	Mensual	Localidades y zonas (CABA, GBA, Interior)	2009–2025
Precio de venta ofrecido	Reporte Inmobiliario	USD	Mensual	Localidades y zonas (CABA, GBA, Interior)	2009–2025
Ingresos y mercado laboral					
Sector Privado Registrado Remuneración por todo concepto Serie Original	SIPA	\$	Mensual	Provincias	1994–2025
Salario Mínimo Vital y Móvil	Consejo del Salario	\$	Mensual	Total país	2004–2025
Índice de Salarios Total índice de salarios	INDEC-IS	Índice base octubre 2016=100	Mensual	Total país	2016–2025
Índice de Salarios Total registrado	INDEC-IS	-Índice base octubre 2016=100	Mensual	Total país	2016–2025
Índice de Salarios Sector privado registrado	INDEC-IS	Índice base octubre 2016=100	Mensual	Total país	2016–2025
Índice de Salarios Sector público	INDEC-IS	Índice base octubre 2016=100	Mensual	Total país	2016–2025
Índice de Salarios Sector privado no registrado	INDEC-IS	Índice base octubre 2016=100	Mensual	Total país	2016–2025
Inflación					
IPC Nivel General	INDEC-IPC	Índice base dic 2016=100	Mensual	Total país	2016–2025
IPC Regional	INDEC-IPC	Índice base dic 2016=100	Mensual	GBA-Pampeana-Noroeste-Noreste-Cuyo-Patagonia	2016–2025

IPCBA	Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad de Buenos Aires	Índice base dic 2016=100	Mensual	CABA	2016-2025
Tipo de cambio					
Tipo cambio oficial	BCRA	\$/USD	Mensual	Total país	2009-2025
Tipo cambio paralelo	Ámbito Financiero	\$/USD	Mensual	Total país	2009-2025
Variables demográficas y de hogares					
Total de hogares relevados	INDEC – EPH	Hogares	Trimestral	Total país / aglomerados urbanos	2016-2025
Hogares inquilinos	INDEC – EPH	Hogares	Trimestral	Total país / aglomerados urbanos	2016-2025
Variables de ingresos del hogar					
Ingreso total familiar promedio del total de hogares	INDEC – EPH	Pesos corrientes	Trimestral	Total país / aglomerados urbanos	2016-2025
Ingreso total familiar promedio de hogares inquilinos	INDEC – EPH	Pesos corrientes	Trimestral	Total país / aglomerados urbanos	2016-2025

Las distintas fuentes utilizadas en el informe presentan frecuencias y niveles territoriales distintos. Para permitir la comparación entre variables se construyó una base armonizada mediante procesos de agregación temporal (mensual → trimestral) y agregación territorial (provincia / aglomerado → región y total país).

Excepto las variables de EPH, el resto se encuentra originalmente con frecuencia mensual. Para compatibilizarlas con la EPH se construyeron series trimestrales mediante promedios simples de los tres meses del trimestre. En los casos del mercado inmobiliario, los valores mensuales presentan un único dato por trimestre (CABA e Interior: feb-may-ago-nov; GBA: mar-jun-sept-dic), que fue considerado el valor trimestral.

Para la agregación territorial, se armonizaron las variables en regiones estadísticas y Total país, agrupando, según la variable: localidades, aglomerados urbanos o provincias.

Las regiones utilizadas corresponden a la clasificación habitual del INDEC:

Región	Jurisdicciones
CABA	Ciudad Autónoma de Buenos Aires
GBA	Conurbano bonaerense
Pampeana	Buenos Aires interior, Córdoba, Santa Fe, Entre Ríos, La Pampa
Noroeste	Jujuy, Salta, Tucumán, Catamarca, Santiago del Estero, La Rioja
Noreste	Chaco, Formosa, Corrientes, Misiones
Cuyo	Mendoza, San Juan, San Luis
Patagonia	Neuquén, Río Negro, Chubut, Santa Cruz, Tierra del Fuego

Cuando los datos estaban disponibles por provincia o localidad, se calcularon promedios regionales simples. En algunos casos, como la agregación del ITF en el caso de la EPH, se utilizaron promedios ponderados por población.

A partir de las series originales de precios inmobiliarios, ingresos laborales, inflación y microdatos de la EPH se construyó un conjunto de indicadores derivados orientados a analizar la accesibilidad del alquiler, la evolución del universo inquilino y la rentabilidad del mercado inmobiliario.

Indicador	Definición	Fórmula	Fuente de datos	Interpretación
Índice de alquiler nominal	Índice de precios de alquiler base 2020T1=100	$Indice = \frac{Alquiler_t}{Alquiler_{2020T1}} \times 100$	Reporte Inmobiliario	Permite analizar la evolución nominal de los alquileres en el tiempo.
Alquiler real	Precio del alquiler ajustado por inflación	$Alquiler\ real = \frac{Alquiler\ nominal}{IPC}$	Reporte Inmobiliario + IPC INDEC	Mide la evolución del alquiler en términos de poder adquisitivo.
Índice de alquiler real	Índice del alquiler real base 2020T1	$Indice = \frac{Alquiler\ real_t}{Alquiler\ real_{2020T1}} \times 100$	Elaboración propia	Permite comparar la evolución real de los alquileres en el largo plazo.
Esfuerzo salarial	Relación entre alquiler y salario promedio del sector privado registrado	$Esfuerzo = \frac{Alquiler}{Remuneración\ privada\ registrada}$	Reporte Inmobiliario + SIPA	Mide qué proporción del salario formal se necesita para pagar el alquiler.
Alquiler en salarios mínimos	Cantidad de salarios mínimos necesarios para pagar el alquiler	$Alquiler\ en\ SMVM = \frac{Alquiler}{SMVM}$	Reporte Inmobiliario + Consejo del Salario	Indica el nivel de accesibilidad del alquiler para trabajadores de bajos ingresos.
Rentabilidad bruta del alquiler	Rendimiento anual del alquiler respecto al precio de venta de la propiedad	$Rentabilidad = \frac{Alquiler \times 12}{Precio\ de\ venta}$	Reporte Inmobiliario	Mide la tasa de retorno anual de una inversión inmobiliaria en alquiler.
Porcentaje de hogares inquilinos	Participación de hogares que alquilan dentro del total de hogares	$\frac{Hogares\ inquilinos}{Total\ hogares} \times 100$	INDEC - EPH	Permite analizar la evolución del proceso de inquilinización.
Salario real	Remuneración de trabajador del sector privado registrado ajustado por inflación	$Salario\ real_t = \frac{Remuneración\ privada\ registrada_t}{IPC_t}$	INDEC - EPH + IPC	Permite medir la evolución del poder adquisitivo de los hogares.

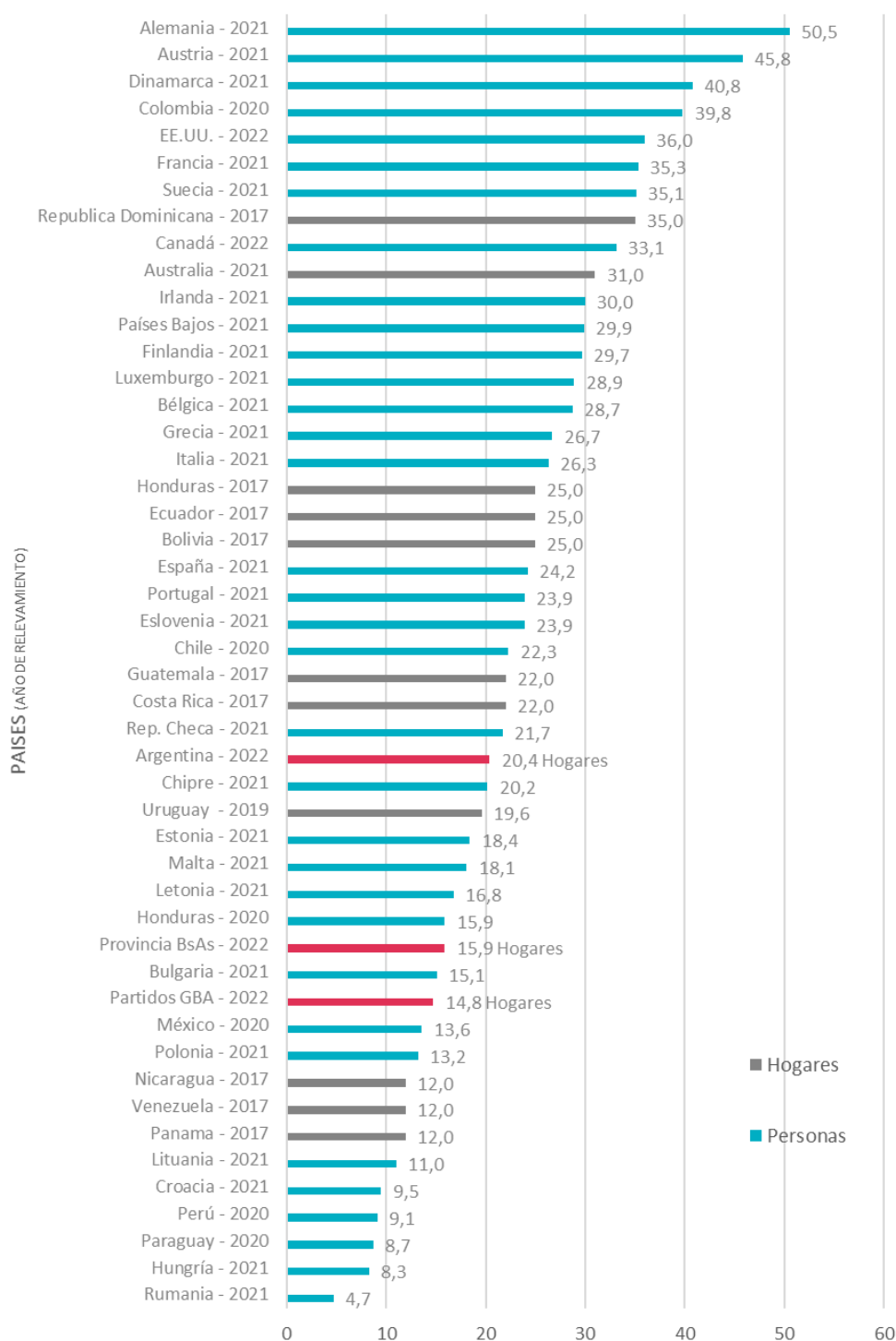
Indicador	Definición	Fórmula	Fuente de datos	Interpretación
Ingreso real del hogar	Ingreso total familiar ajustado por inflación	$Ingreso\ real = \frac{ITF}{IPC}$	INDEC – EPH + IPC	Permite medir la evolución del poder adquisitivo de los hogares.
Brecha de ingresos entre inquilinos y total de hogares	Diferencia relativa entre el ingreso promedio de hogares inquilinos y el total de hogares	$Brecha = \frac{ITF_{ing} - ITF_{total}}{ITF_{total}} \times 100$	INDEC – EPH	Permite evaluar diferencias socioeconómicas entre hogares inquilinos y el promedio de hogares.

En la presentación del informe, en general, cuando la disponibilidad de información lo permite, cada uno de los apartados presenta la información en el siguiente orden: a) un cuadro con la información correspondiente al período 4T 2023 / 4T 2025, coincidente con el período de análisis de los primeros dos años de gobierno de Milei; y b) un gráfico de evolución reciente¹⁷ de las variables, en general buscando comparaciones entre la evolución de los precios de alquileres y el resto de las variables de precios y salarios.

Los datos presentados en el cuerpo del informe corresponden, en su gran mayoría, a promedios nacionales, a los fines de simplificar la presentación de la información. En el análisis se incorpora la información a escala regional, que tiene como soporte las series regionales (Anexo III). Del mismo modo, en el Anexo se presentan las series históricas para los promedios nacionales.

¹⁷ Se considera desde el 1T 2020, para analizar las series temporales de manera previa a la implementación de la ley de alquileres, y hasta la actualidad.

ANEXO I. % INQUILINOS EN EL MUNDO



Fuentes: América del Norte: Reporte Inmobiliario www.storeys.com - 2022, América Latina: CEPAL - www.cepal.org 2020, América Latina II: BID Mejorando vidas - Blogs.iadb.org - 2017, Uruguay: Ministerio de Desarrollo Social de Uruguay 2019, Europa: Eurostat - www.ec.europa.eu y www.statista.com 2021, Argentina/PBA/Partidos del GBA/CABA: IVBA, DPyDPE, Monitor Sociohabitacional de la Provincia de Buenos Aires-Junio 2023, en base a INDEC, EPH, IV Trim 2022 (bases de microdatos), Barcelona: Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (O-HB) en colaboración con el Ayuntamiento de Barcelona - 2021 Madrid: Diariomadrid.es Base INE 2019, México: economista.com.mx - 2022, Montevideo: <https://www.gub.uy/> Dirección Nacional de Evaluación y Monitoreo - 2019, Berlín: Lanacion.com - infobae.com - 2021, Viena: diario El País de España, datos obtenidos del Ayuntamiento de Viena - 2021, Australia: <https://www.abs.gov.au/statistics/people/housing> - Australian Bureau of Statistics 2022

ANEXO II. Barrios y localidades de la Región Metropolitana de Buenos Aires con mayor % de hogares inquilinos

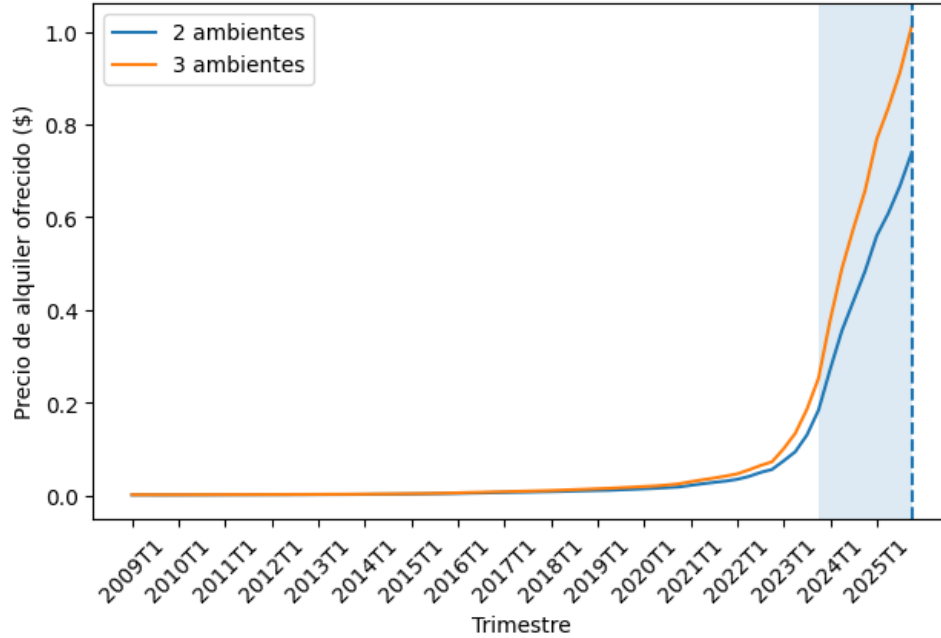
Barrio/Localidad	Partido/comuna	Hogares en viviendas particulares	Alquilada	% Hogares inquilinos
San Nicolás	CABA Comuna 1	18.943	11.180	59,0%
Constitución	CABA Comuna 1	20.869	11.357	54,4%
Montserrat	CABA Comuna 1	21.165	11.387	53,8%
Balvanera	CABA Comuna 3	69.075	34.117	49,4%
La Plata (Casco Urbano)	La Plata	113.509	53.078	46,8%
San Telmo	CABA Comuna 1	11.162	5.125	45,9%
San Cristóbal	CABA Comuna 3	23.480	10.247	43,6%
Almagro	CABA Comuna 5	70.786	30.327	42,8%
La Boca	CABA Comuna 4	18.197	7.664	42,1%
Recoleta	CABA Comuna 2	83.818	34.629	41,3%
Palermo	CABA Comuna 14	127.733	51.632	40,4%
Chacarita	CABA Comuna 15	14.629	5.788	39,6%
Villa Crespo	CABA Comuna 15	42.848	16.370	38,2%
Floresta	CABA Comuna 10	15.997	6.073	38,0%
Núñez	CABA Comuna 13	32.169	12.018	37,4%
Gral San Martín (Gral San Martín)	General San Martín	14.657	5.391	36,8%
Villa Urquiza	CABA Comuna 12	54.073	19.871	36,7%
Puerto Madero	CABA Comuna 1	5.140	1.864	36,3%
Boedo	CABA Comuna 5	22.422	8.131	36,3%
Retiro	CABA Comuna 1	29.230	10.565	36,1%
Villa Ortúzar	CABA Comuna 15	10.273	3.646	35,5%
Caballito	CABA Comuna 6	95.464	33.671	35,3%
Parque Patricios	CABA Comuna 4	17.151	6.049	35,3%
Colegiales	CABA Comuna 13	26.697	9.399	35,2%
Flores	CABA Comuna 7	64.210	22.439	34,9%
Paternal	CABA Comuna 15	8.715	3.036	34,8%
Tres de Febrero (Sáenz Peña)	Tres de Febrero	6.506	2.251	34,6%
La Matanza (Villa Celina)	La Matanza	28.601	9.855	34,5%
Nueva Pompeya	CABA Comuna 4	16.863	5.769	34,2%
Belgrano	CABA Comuna 13	68.375	23.267	34,0%
San Miguel (San Miguel)	San Miguel	26.195	8.899	34,0%
Coghlan	CABA Comuna 12	9.651	3.247	33,6%
Pilar (Pilar)	Pilar	19.054	6.378	33,5%
San Miguel (Muñiz)	San Miguel	14.160	4.715	33,3%
Parque Chas	CABA Comuna 15	8.392	2.728	32,5%
Tigre (Nordelta)	Tigre	6.572	2.090	31,8%
Villa General Mitre	CABA Comuna 11	14.636	4.641	31,7%
Parque Chacabuco	CABA Comuna 7	26.760	8.466	31,6%
Saavedra	CABA Comuna 12	24.148	7.583	31,4%
Villa Santa Rita	CABA Comuna 11	15.225	4.768	31,3%

Fuente: INDEC, Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2022.

ANEXO III. CUADROS Y GRÁFICOS

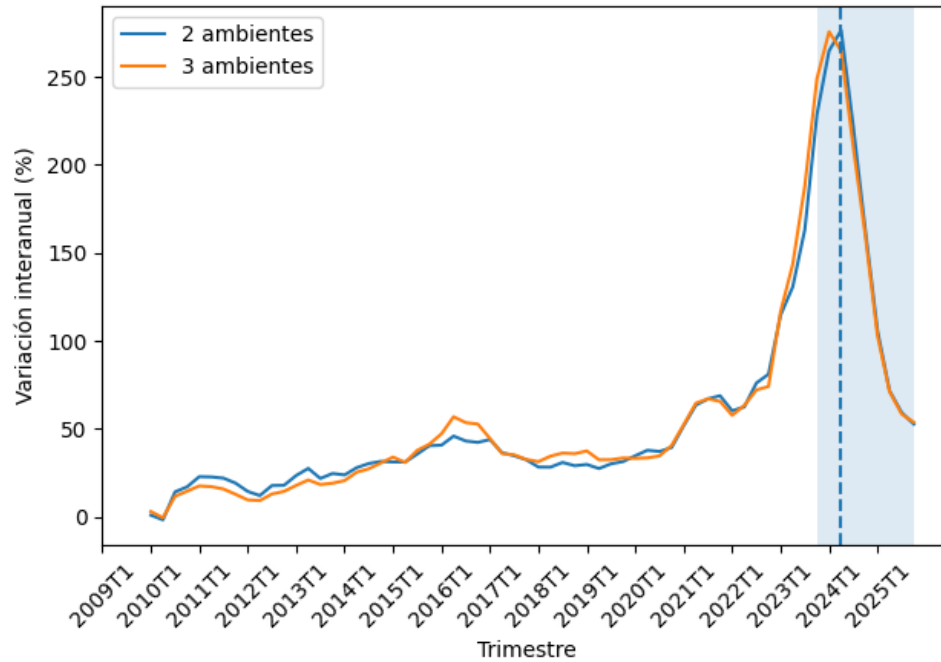
ANEXO III.1. SERIES HISTÓRICAS

Gráfico H1. Precios de alquileres ofrecidos, en \$, Total país. Serie trimestral 2009-2025



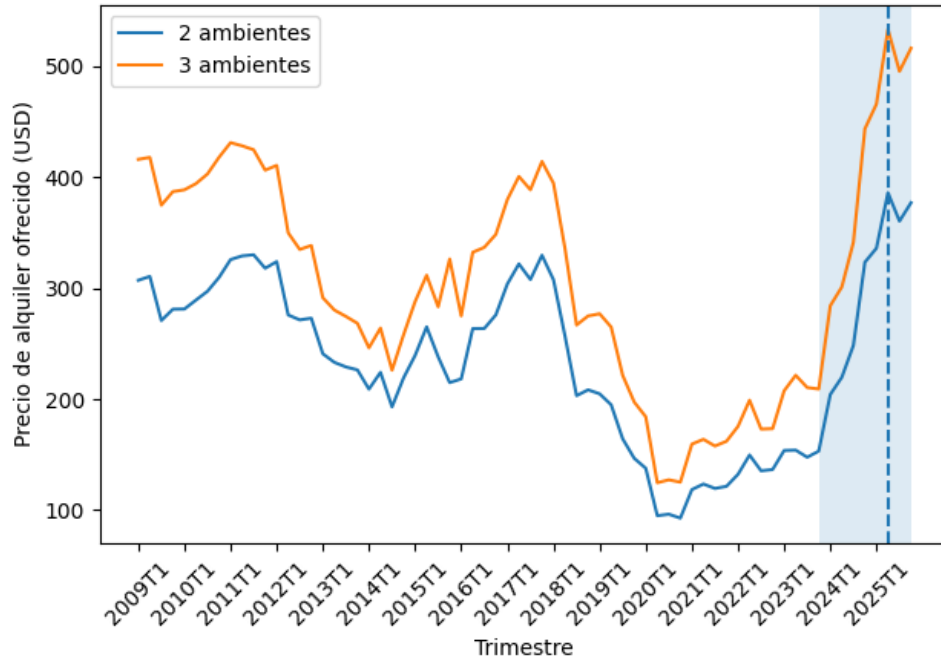
Fuente: Elaboración propia en base a datos de Reporte Inmobiliario.

Gráfico H2. Gráfico R2. Variaciones interanuales de precios de alquileres ofrecidos, en \$, Total país. Serie trimestral 2009-2025



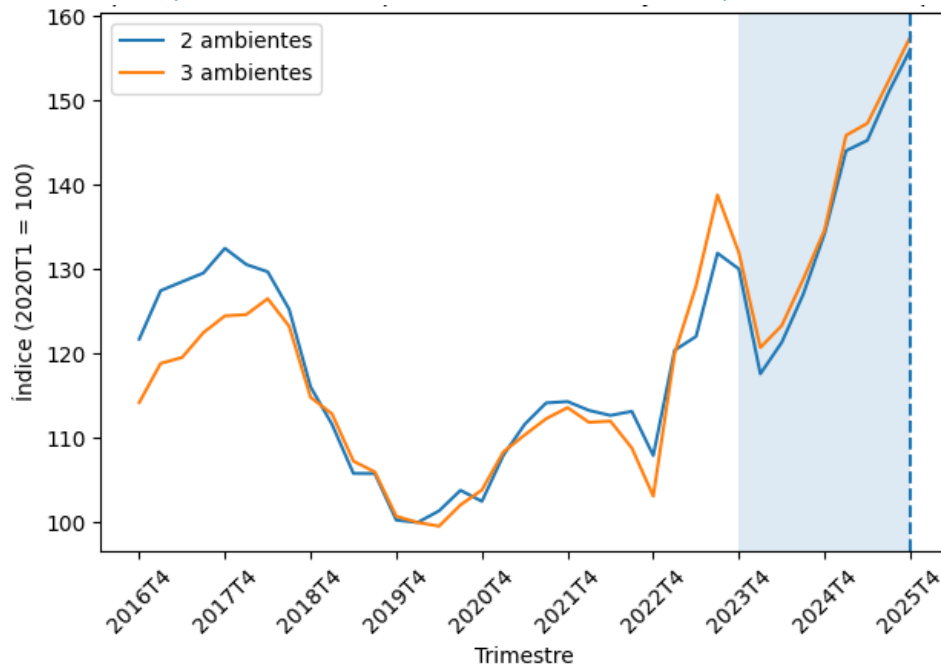
Fuente: Elaboración propia en base a datos de Reporte Inmobiliario.

Gráfico H3. Precios de alquileres ofrecidos, en U\$, Total país. Serie trimestral 2009-2025



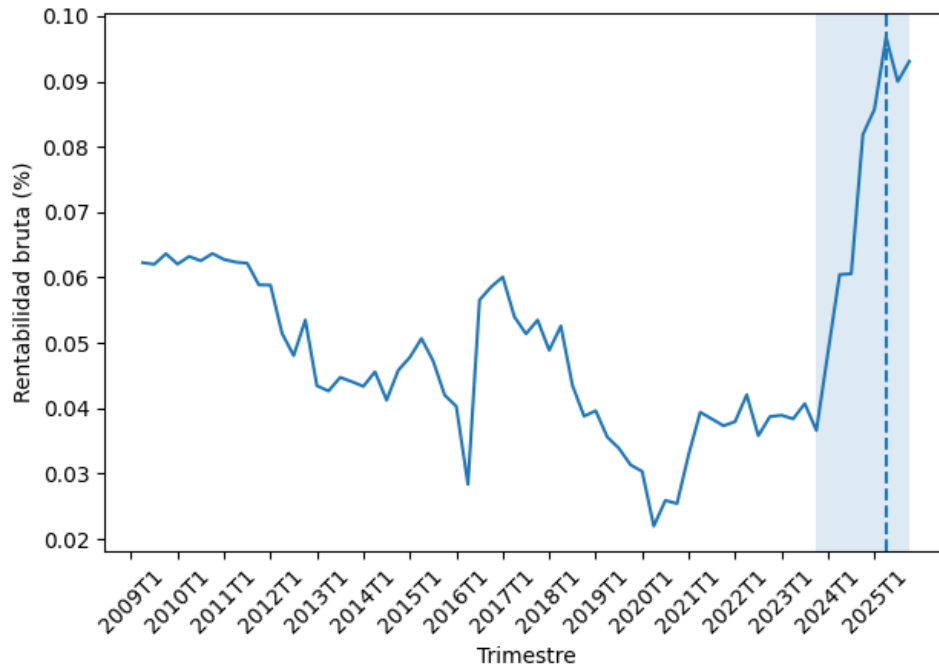
Fuente: Elaboración propia en base a datos de Reporte Inmobiliario y tipo de cambio paralelo de *Ámbito Financiero*.

Gráfico H4. Alquiler real, en índices base 1T 2020=100, Total país. Serie trimestral 2016-2025



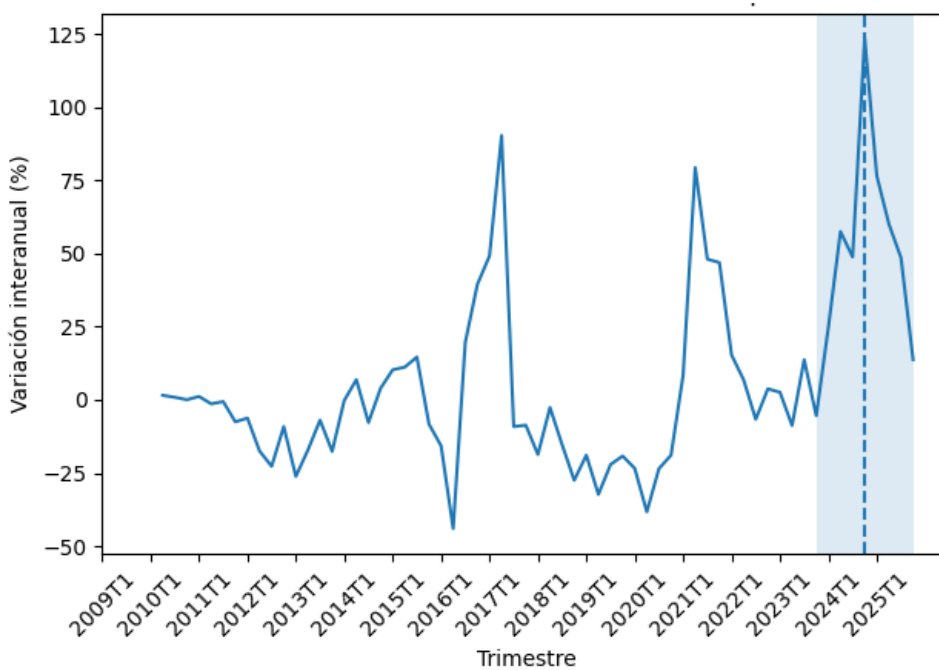
Fuente: Elaboración propia en base a datos de Reporte Inmobiliario e INDEC, *Índice de Precios al Consumidor (IPC)*.

Gráfico H5. Rentabilidad bruta del alquiler (en U\$S), en % del precio de venta, Total país. Serie trimestral 2009-2025



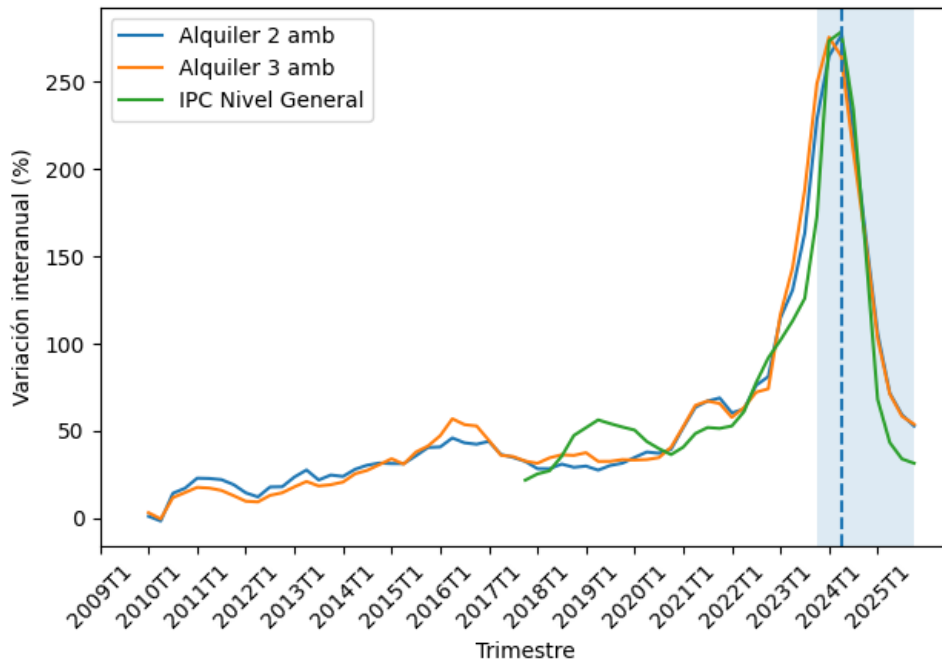
Fuente: Elaboración propia en base a datos de Reporte Inmobiliario y tipo de cambio paralelo de Ámbito Financiero.

Gráfico H6. Variación interanual de la rentabilidad bruta del alquiler (en U\$S), en % del precio de venta, Total país. Serie trimestral 2009-2025



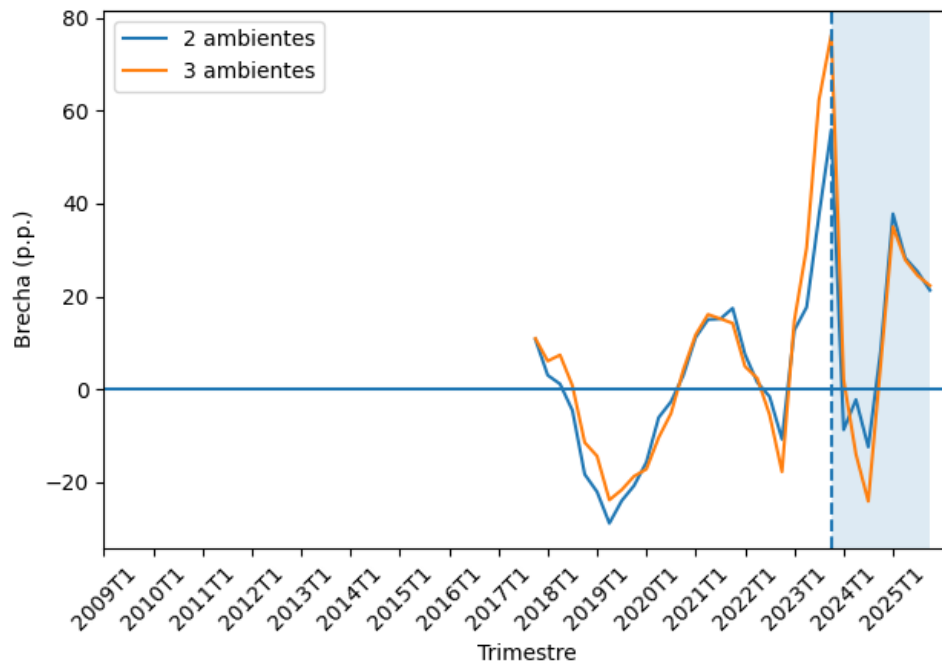
Fuente: Elaboración propia en base a datos de Reporte Inmobiliario y tipo de cambio paralelo de Ámbito Financiero.

Gráfico H7. Precios de alquileres vs. IPC, variaciones interanuales (%). Serie trimestral 2009-2025



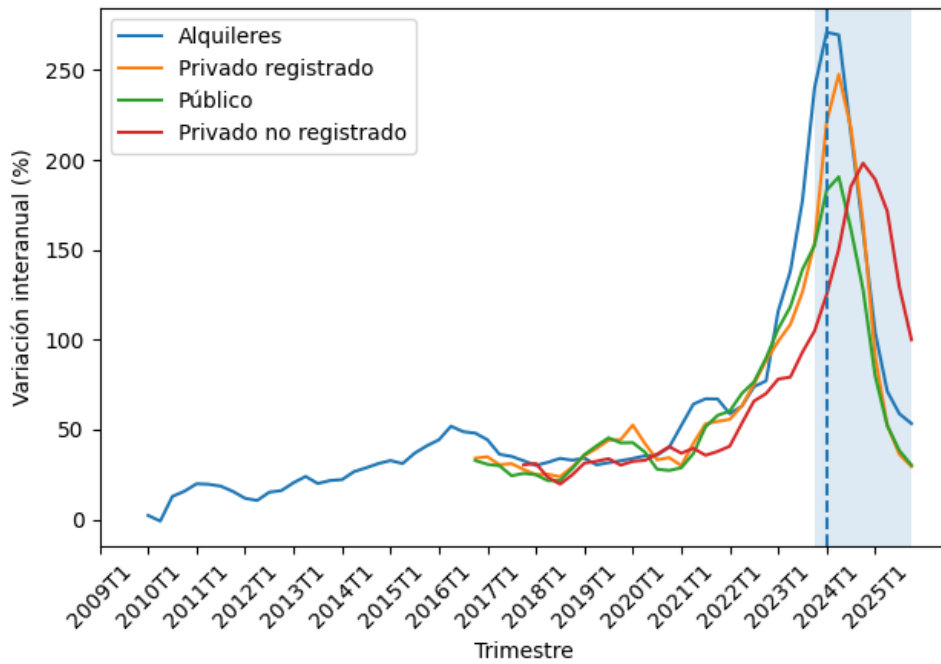
Fuente: Elaboración propia en base a datos de Reporte Inmobiliario e INDEC, Índice de Precios al Consumidor (IPC).

Gráfico H8. Brecha entre las variaciones interanuales de Precios de alquileres vs IPC, Total país. Serie trimestral 2009-2025



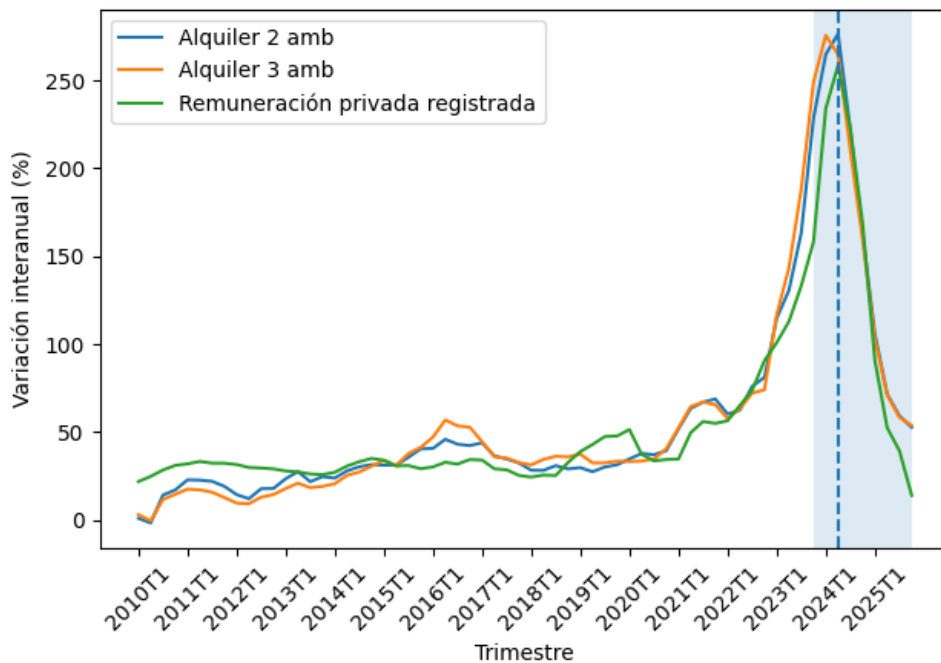
Fuente: Elaboración propia en base a datos de Reporte Inmobiliario e INDEC, Índice de Precios al Consumidor (IPC).

Gráfico H9. Precios de alquileres vs. Índices de salarios, variaciones interanuales en %, Total país, Serie trimestral 2009-2025



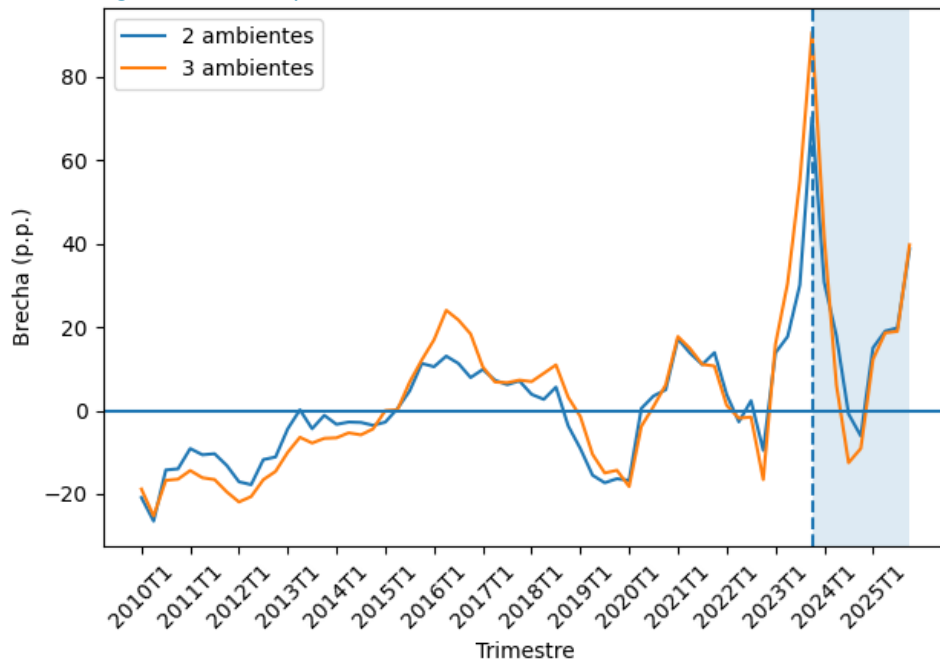
Fuente: Elaboración propia en base a datos de Reporte Inmobiliario e INDEC, Índice de Salarios (IS).

Gráfico H10. Precios de alquileres vs remuneración promedio de trabajadores/as del sector privado registrado, variaciones interanuales en %, Total país. Serie trimestral 2009-2025



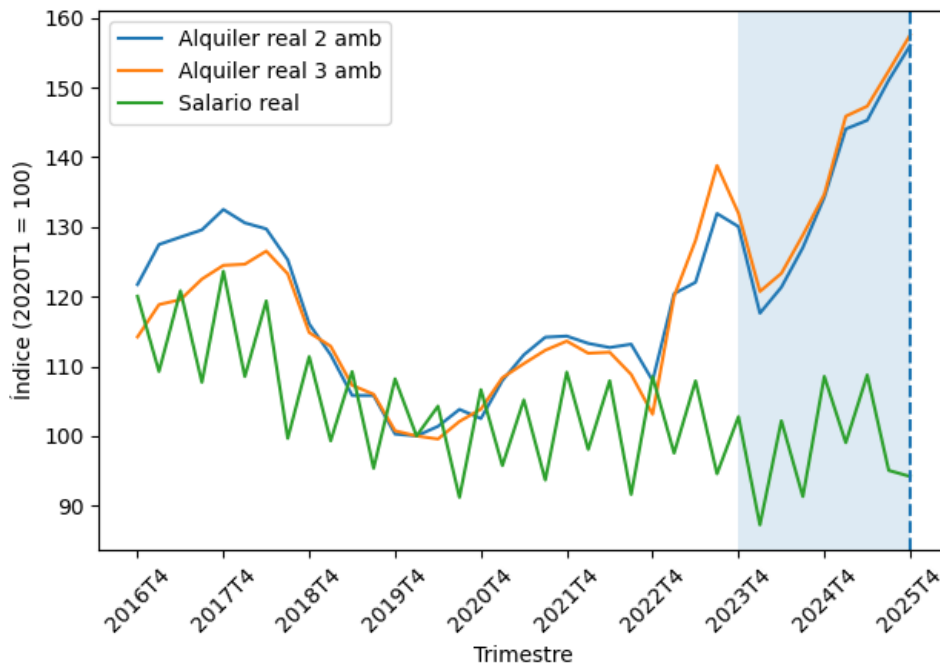
Fuente: Elaboración propia en base a datos de Reporte Inmobiliario y a STEySS - Dirección Nacional de Estudios y Estadísticas Laborales - Observatorio de Empleo y Dinámica Empresarial, en base a SIPA.

Gráfico H11. Brecha entre variaciones de alquileres y de remuneración de trabajadores/as del sector privado registrado, Total país. Serie trimestral 2009-2025



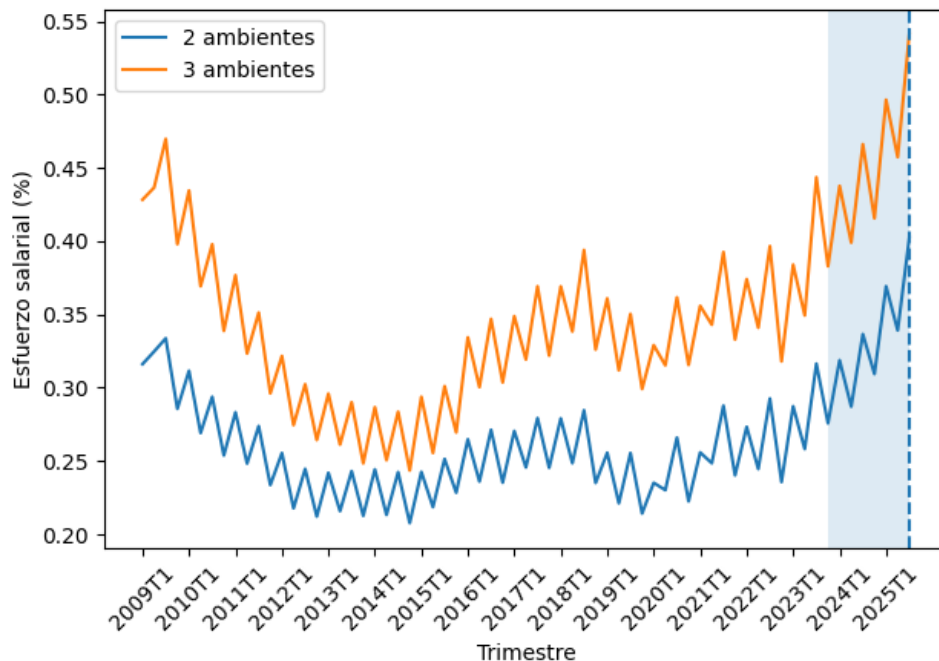
Fuente: Elaboración propia en base a datos de Reporte Inmobiliario y a STEySS - Dirección Nacional de Estudios y Estadísticas Laborales - Observatorio de Empleo y Dinámica Empresarial, en base a SIPA.

Gráfico H12. Alquiler real vs Salario real, en índices base 1T 2020=100, Total país. Serie trimestral 2016-2025



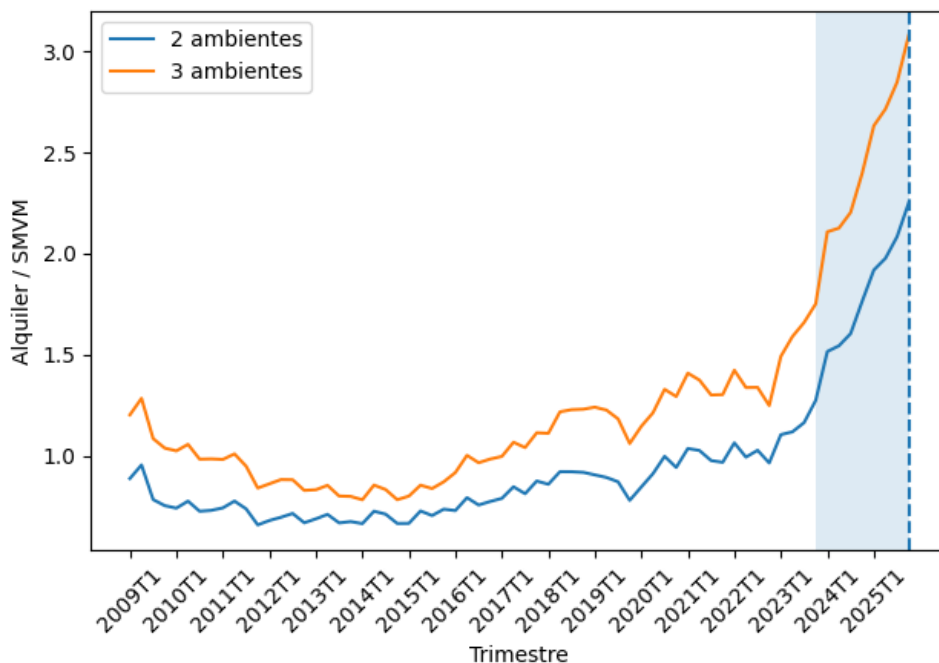
Fuente: Elaboración propia en base a datos de Reporte Inmobiliario, STEySS - Dirección Nacional de Estudios y Estadísticas Laborales - Observatorio de Empleo y Dinámica Empresarial, en base a SIPA, e INDEC, IPC.

Gráfico H13. Esfuerzo salarial del alquiler, en % de la remuneración promedio de trabajadores/as del sector privado registrado, Total país. Serie trimestral 2009-2025



Fuente: Elaboración propia en base a datos de Reporte Inmobiliario y STEySS - Dirección Nacional de Estudios y Estadísticas Laborales - Observatorio de Empleo y Dinámica Empresarial, en base a SIPA.

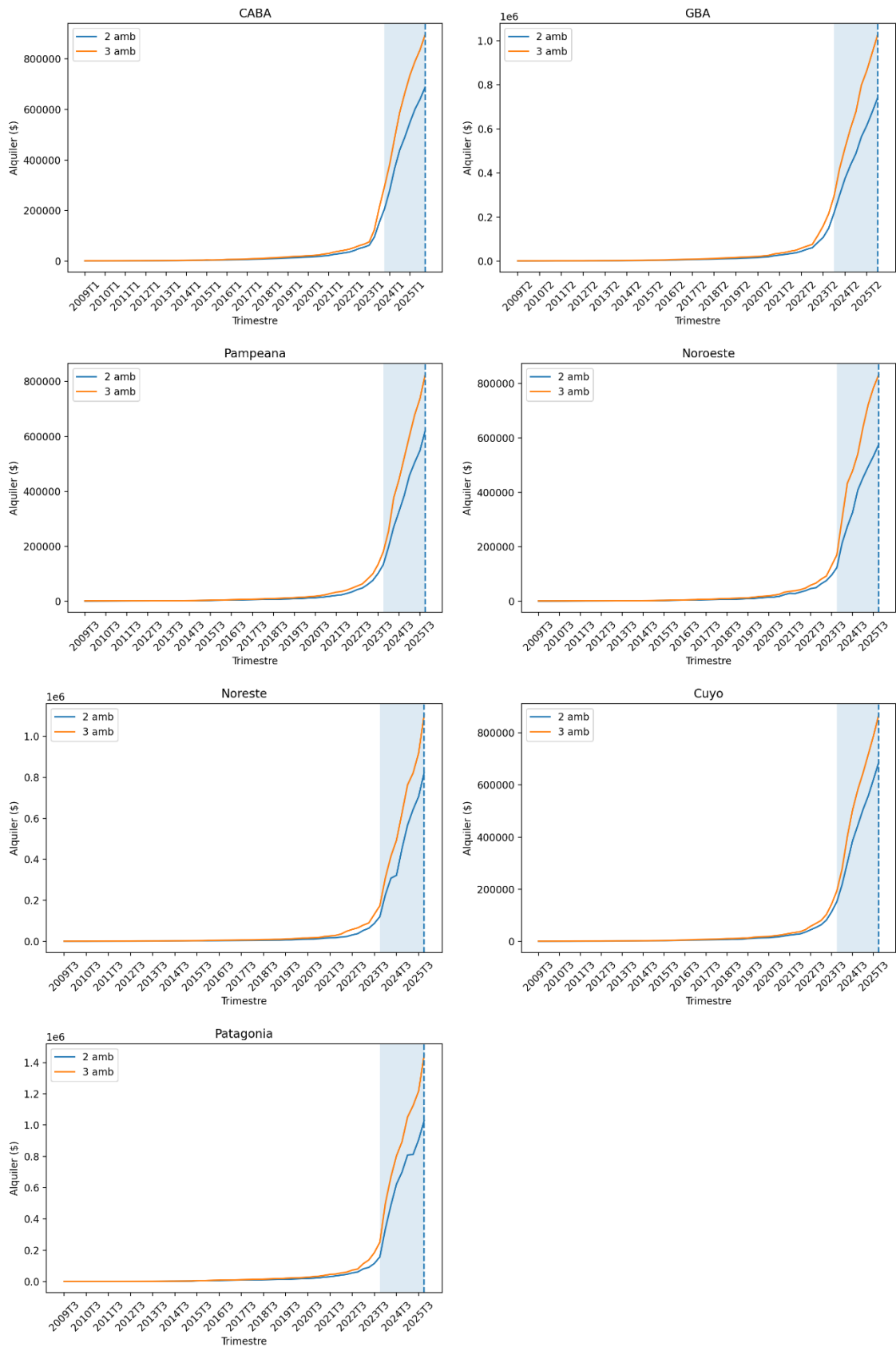
Gráfico H14. Alquileres en Salarios Mínimo, Vitales y Móviles (SMVM), Total país. Serie trimestral 2009-2025



Fuente: Elaboración propia en base a datos de Reporte Inmobiliario y Consejo del Salario.

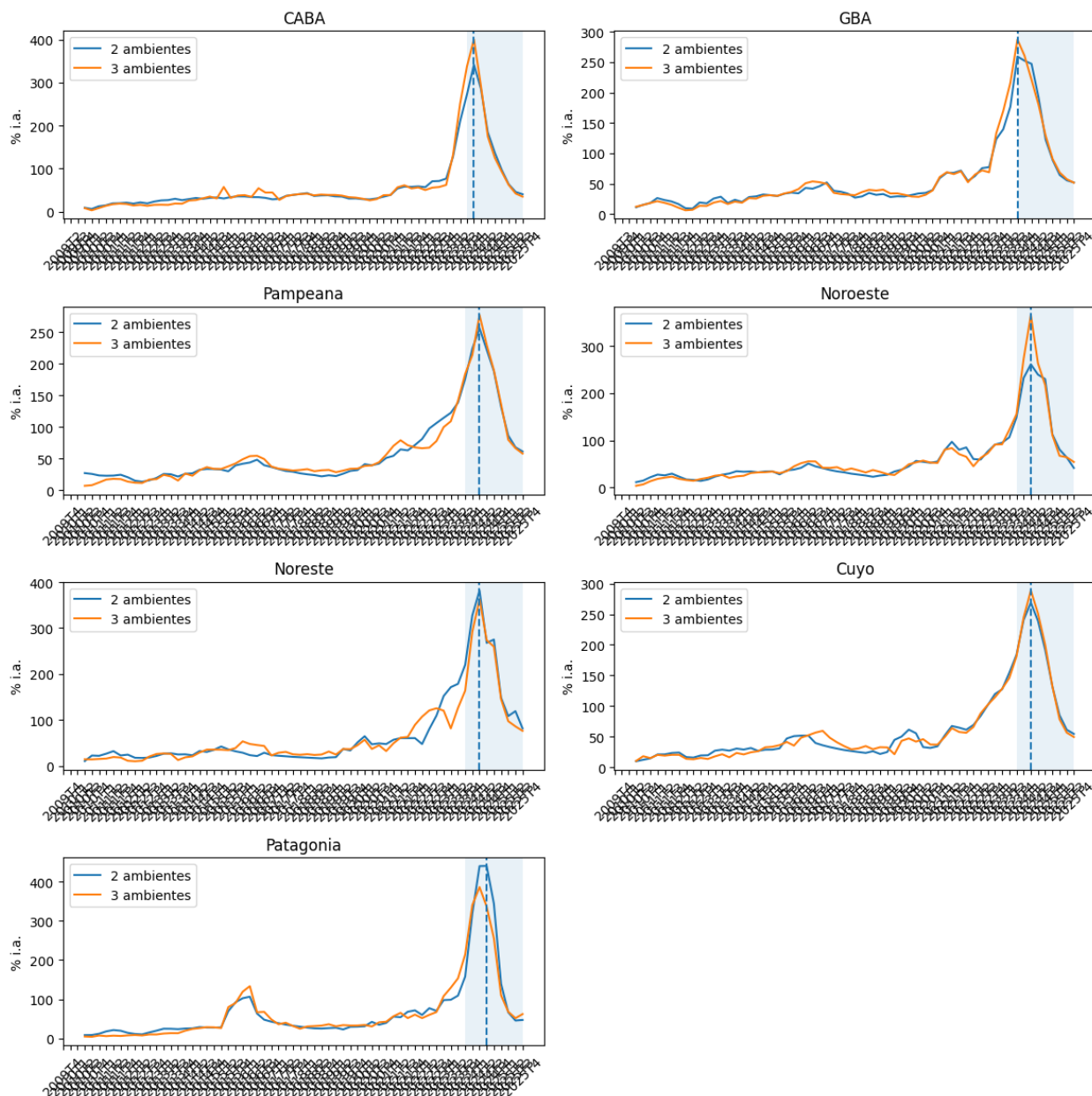
ANEXO III.2. SERIES REGIONALES

Gráfico R1. Precios de alquileres ofrecidos, en \$, por región. Serie trimestral 2009-2025



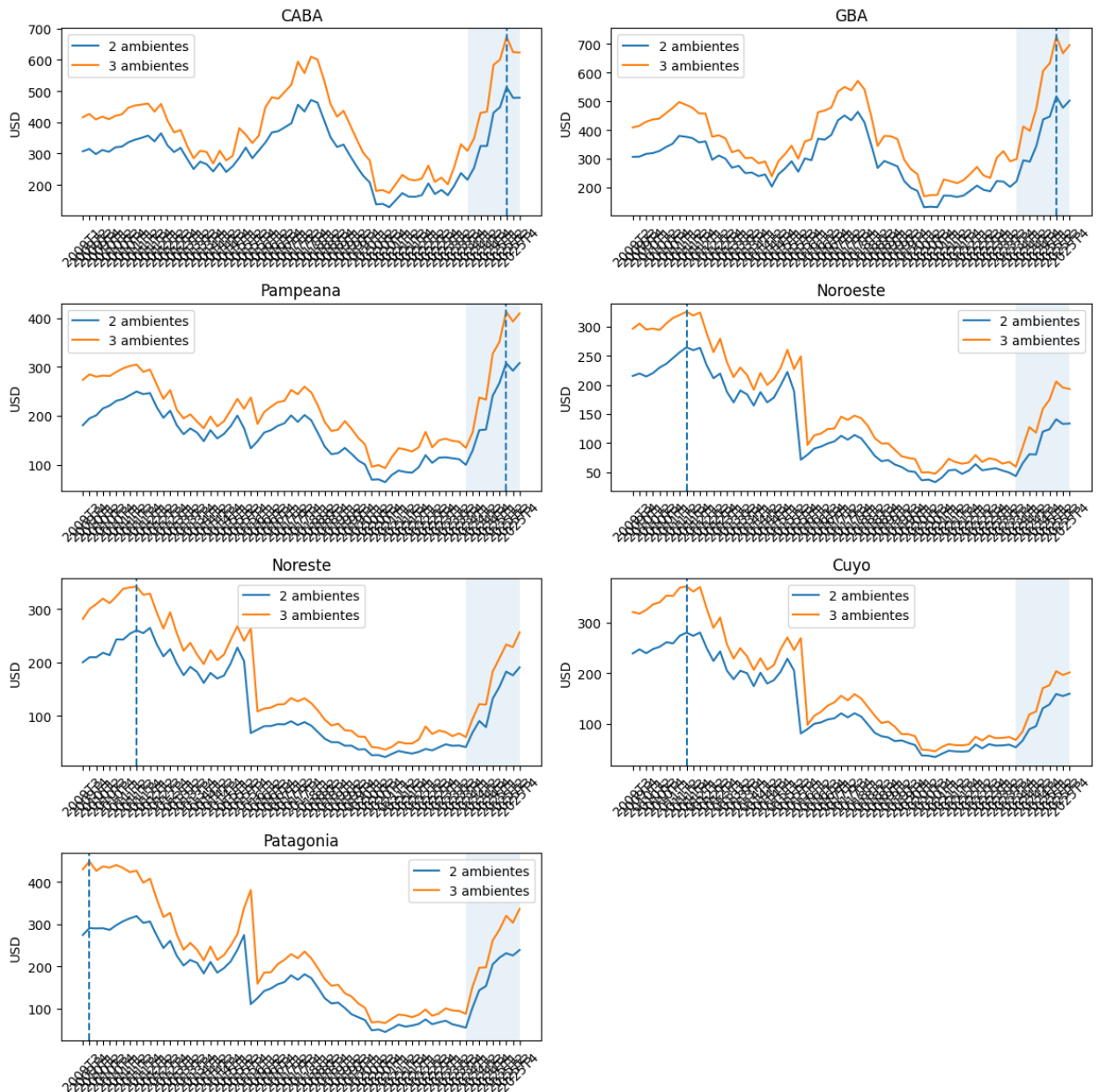
Fuente: elaboración propia en base a datos de Reporte Inmobiliario.

Gráfico R2. Variaciones interanuales de precios de alquileres ofrecidos, en \$, por región. Serie trimestral 2009-2025



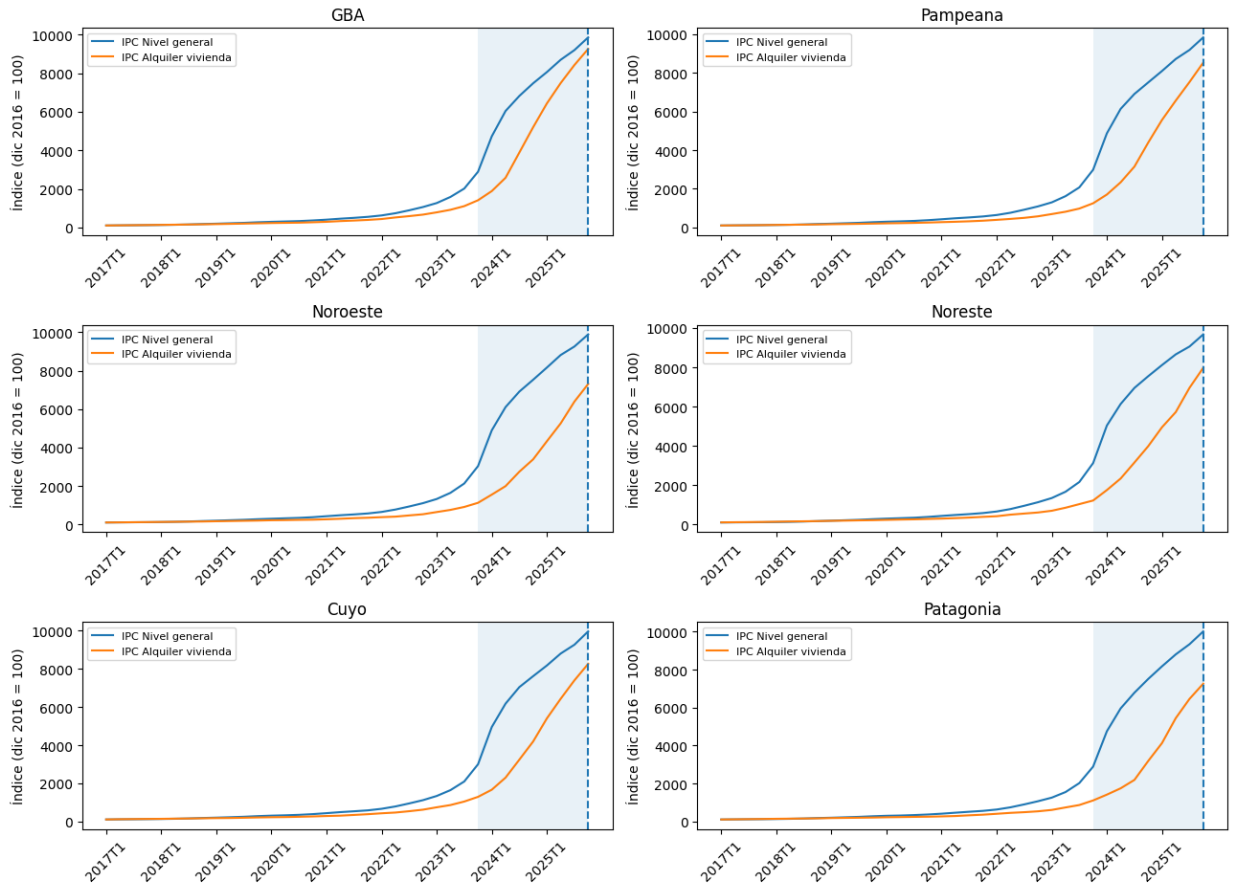
Fuente: elaboración propia en base a datos de Reporte Inmobiliario.

Gráfico R3. Precios de alquileres ofrecidos, en U\$, por región. Serie trimestral 2009-2025



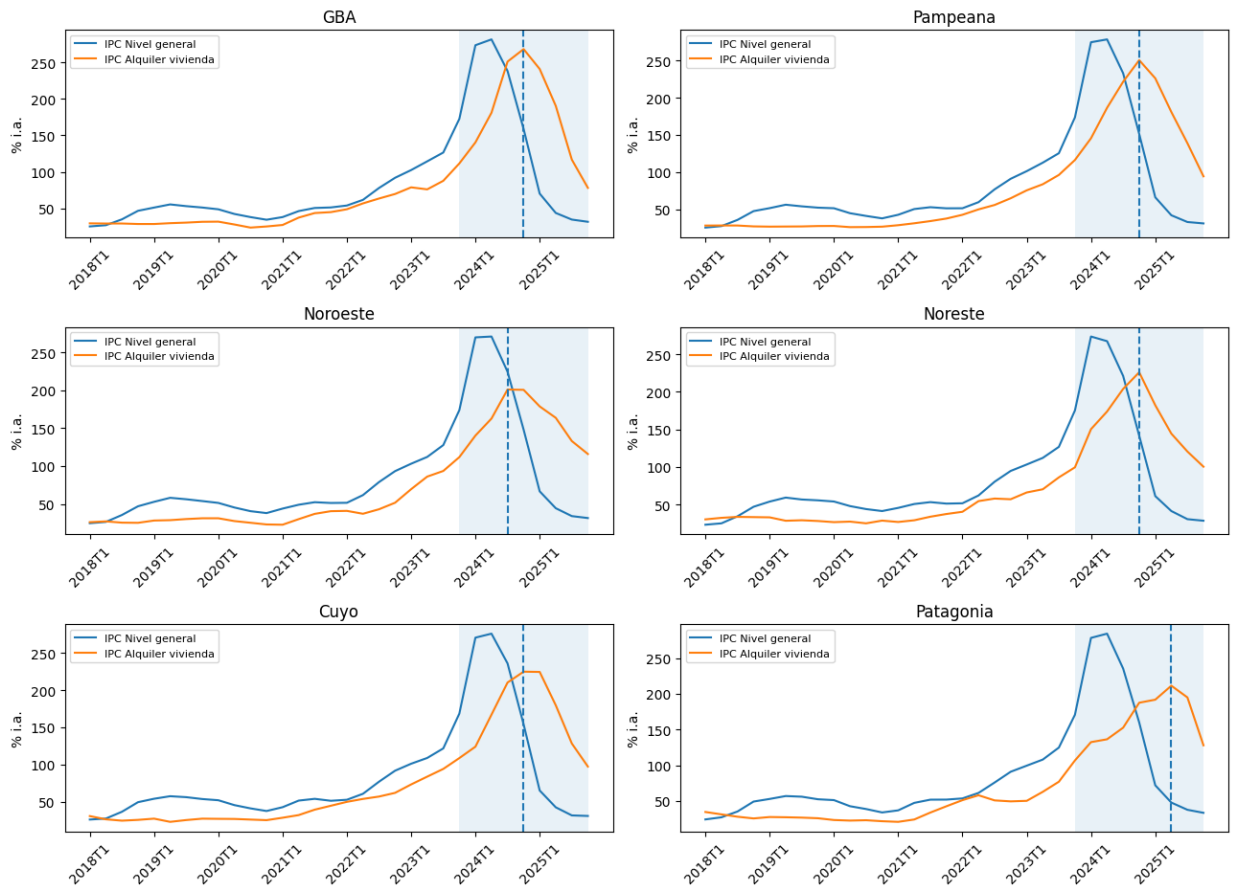
Fuente: Elaboración propia en base a datos de Reporte Inmobiliario y tipo de cambio paralelo de *Ámbito Financiero*.

Gráfico R4. IPC Nivel General y Apertura Alquiler de La Vivienda, base dic 2016=100, por región.
Serie trimestral 2017-2025



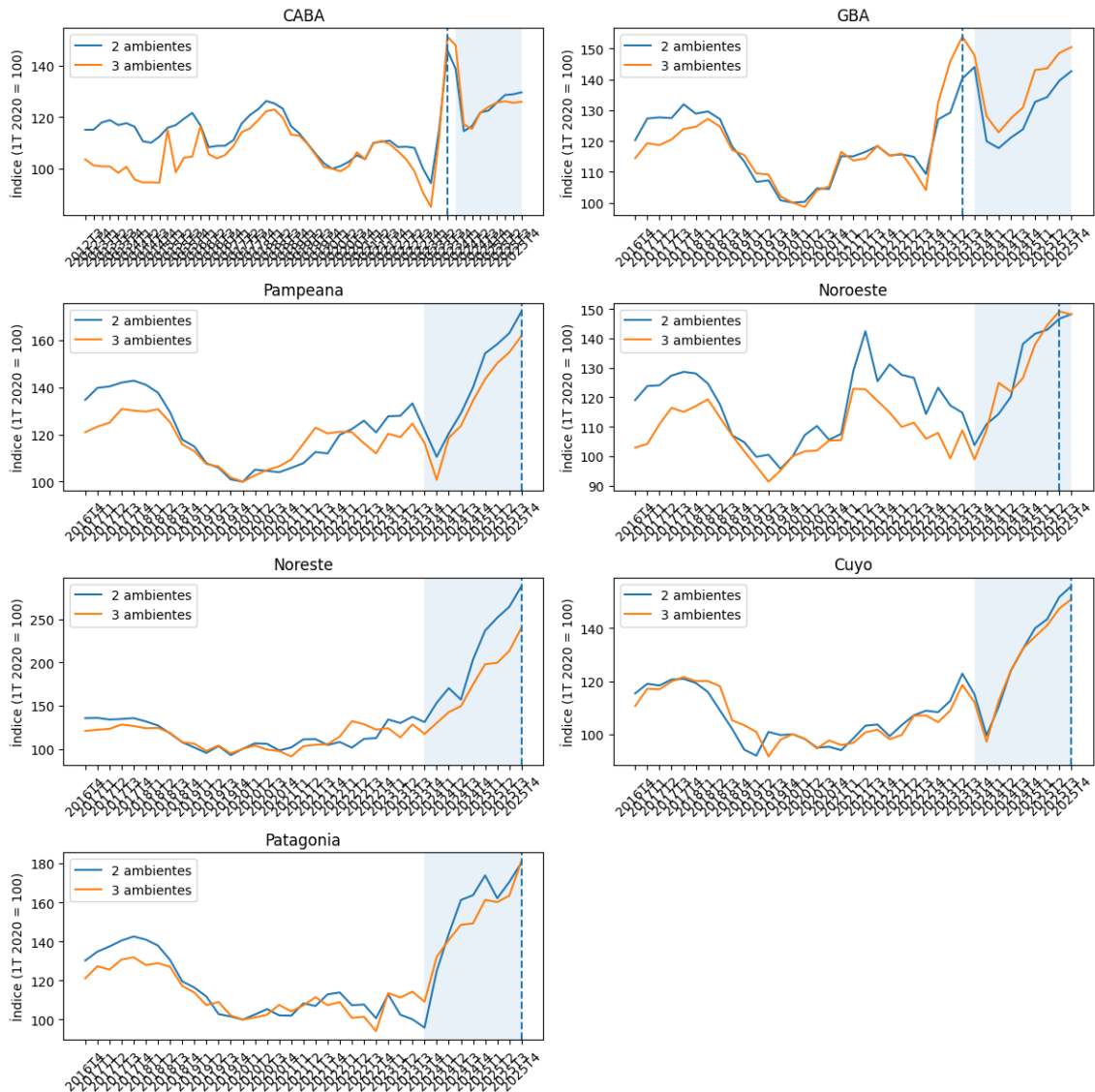
Fuente: Elaboración propia en base a INDEC, Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Gráfico R5. IPC Nivel General y Apertura Alquiler de la Vivienda, variaciones interanuales en %, por región. Serie trimestral 2017-2025



Fuente: Elaboración propia en base a INDEC, Índice de Precios al Consumidor (IPC)

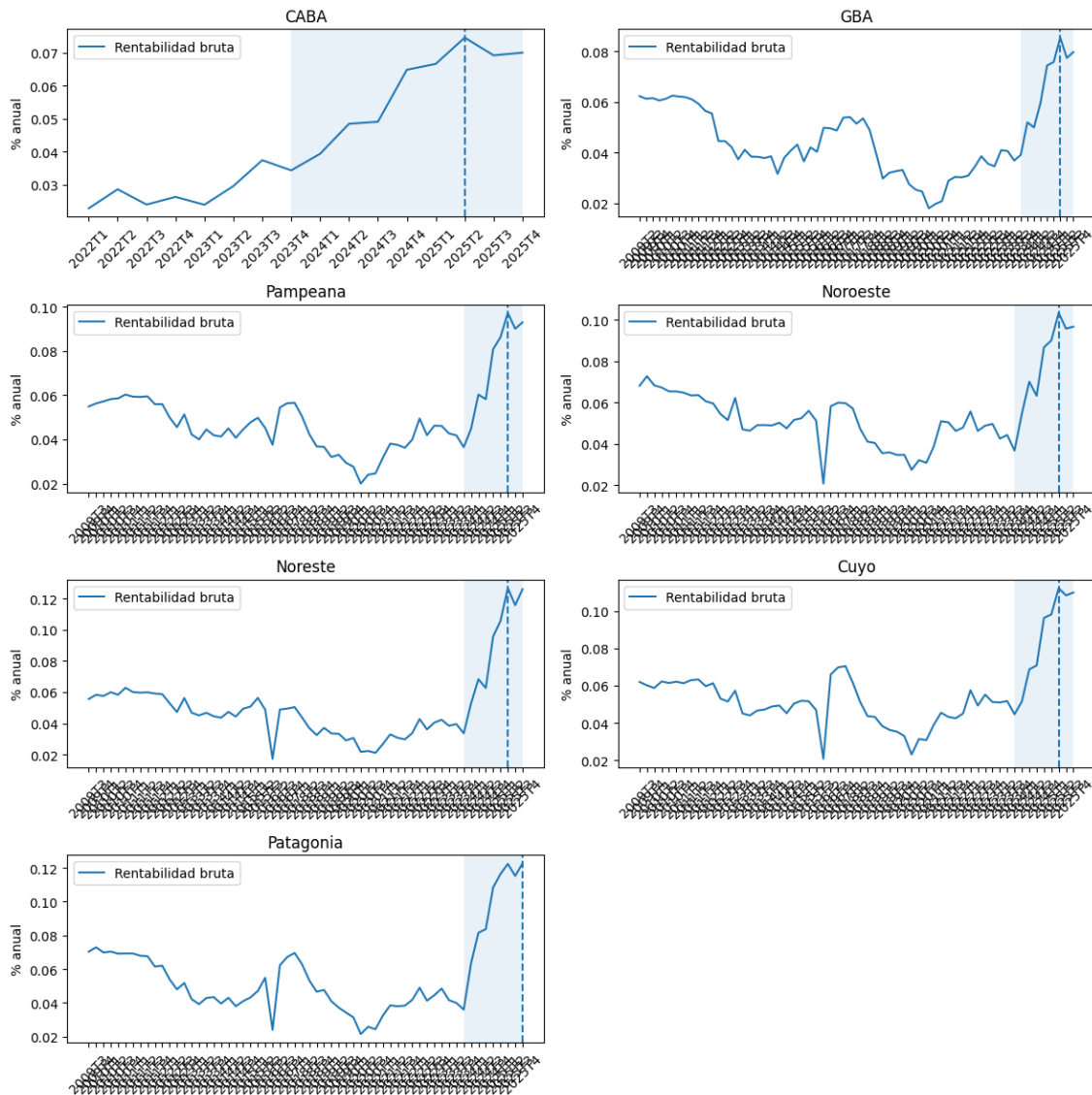
Gráfico R6. Alquiler real por región, en índices base 1T 2020=100. Serie trimestral 2009-2025



Nota: los alquileres fueron deflactados con el IPC correspondiente a cada región publicados por INDEC. En el caso de CABA se utilizó el IPCBA elaborado por el Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

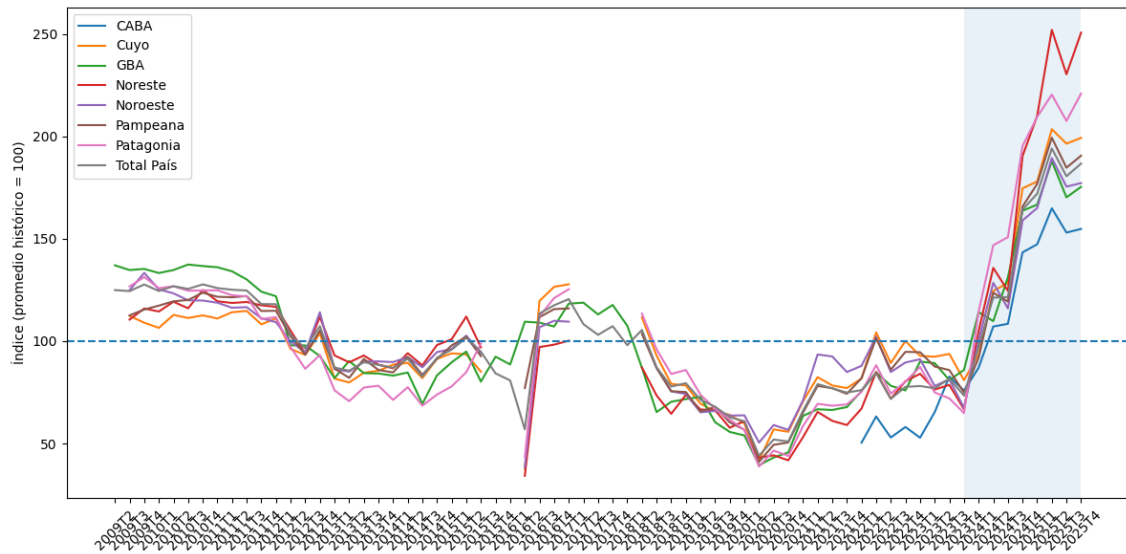
Fuente: Elaboración propia en base a datos de Reporte Inmobiliario e INDEC, Índice de Precios al Consumidor (IPC).

Gráfico R7. Rentabilidad bruta del alquiler, en % del precio de venta, por región. Serie trimestral 2009-2025



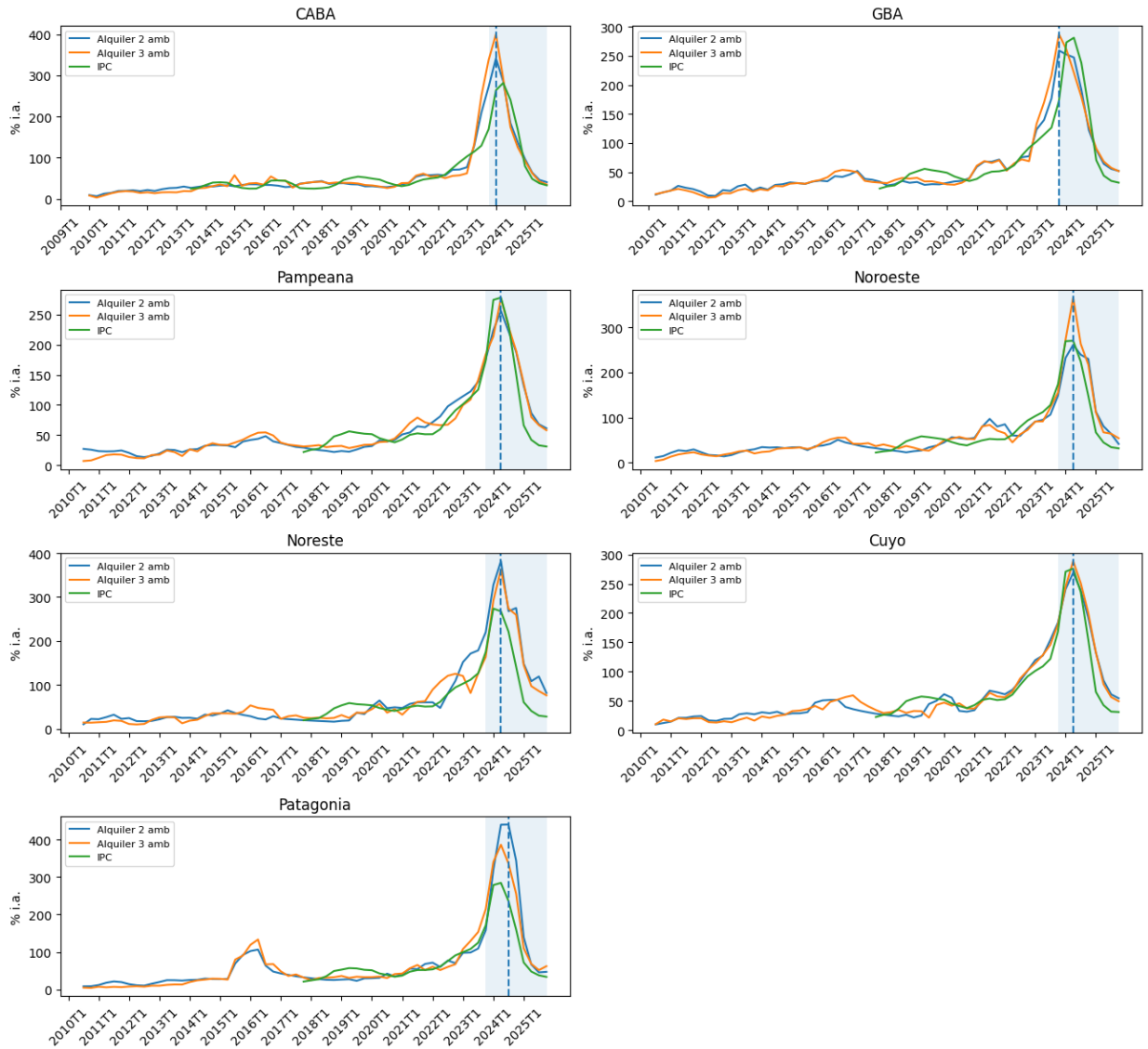
Fuente: Elaboración propia en base a datos de Reporte Inmobiliario y tipo de cambio paralelo de Ámbito Financiero.

Gráfico R8. Rentabilidad bruta del alquiler, en % del precio de venta, por región, comparación con promedio histórico. Serie trimestral 2009-2025



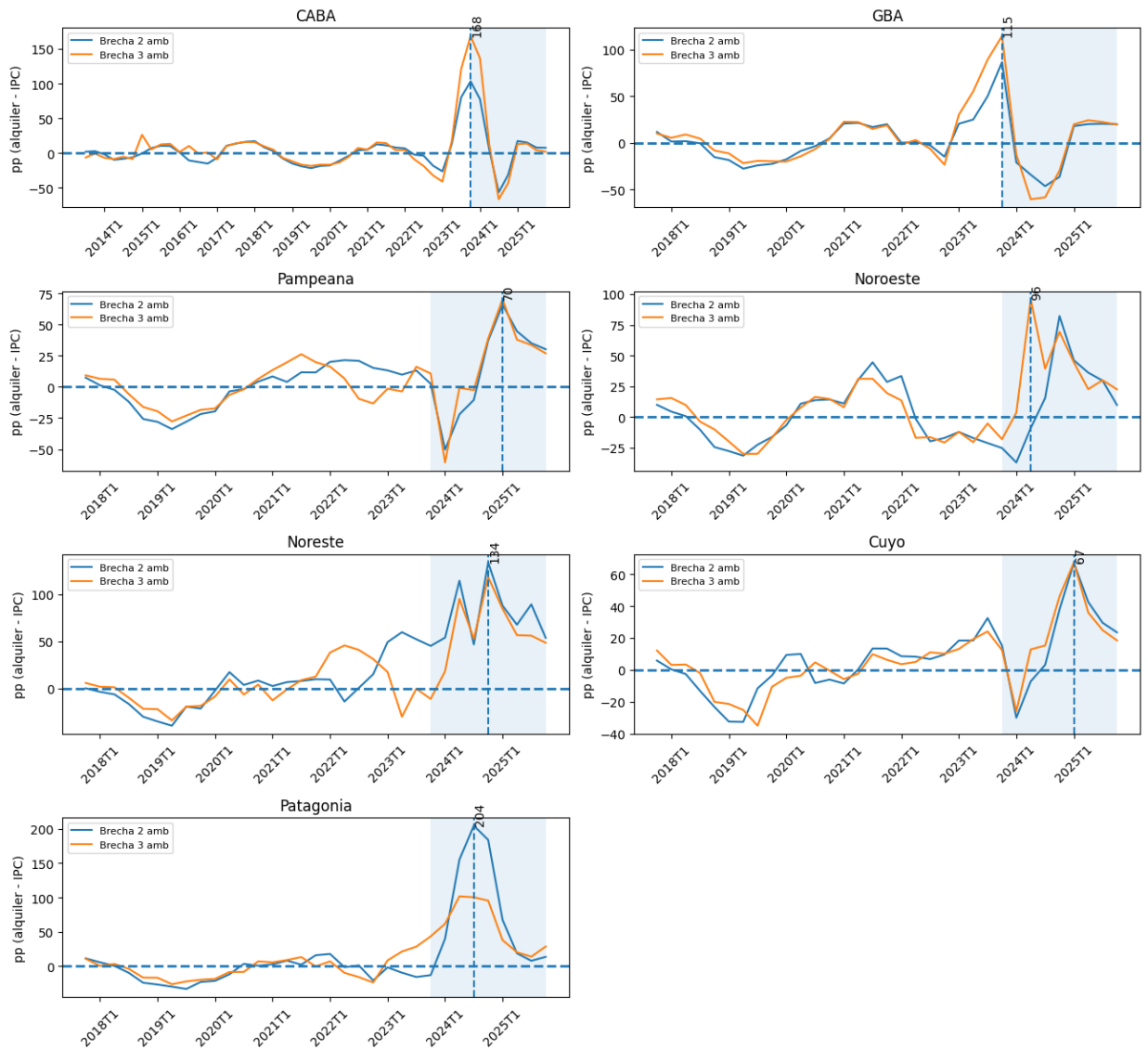
Fuente: Elaboración propia en base a datos de Reporte Inmobiliario y tipo de cambio paralelo de Ámbito Financiero.

Gráfico R9. Precios de alquileres vs IPC Regionales, variaciones interanuales (%). Serie trimestral 2009-2025



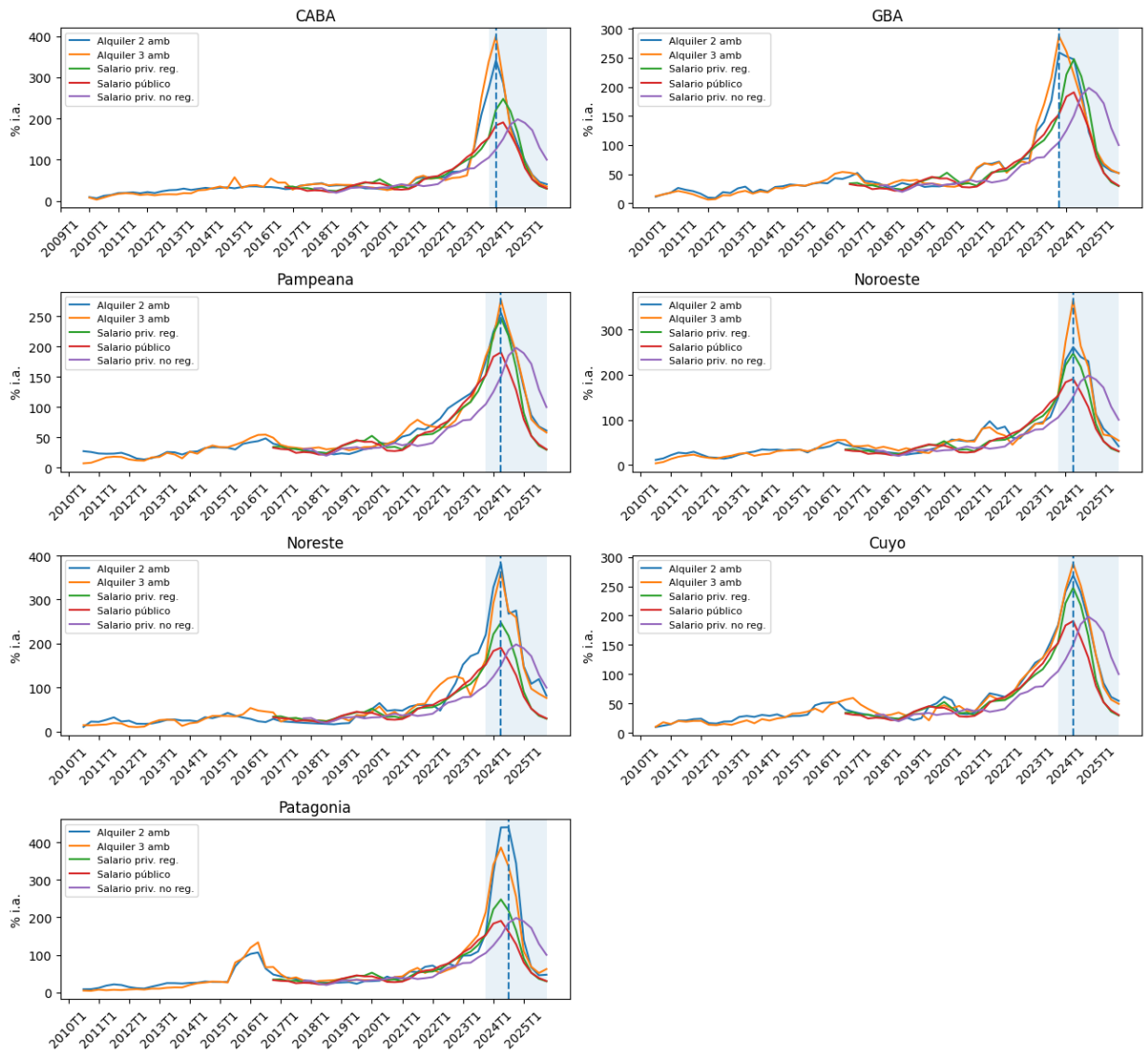
Fuente: Elaboración propia en base a datos de Reporte Inmobiliario e INDEC, Índice de Precios al Consumidor (IPC).

Gráfico R10. Brecha entre las variaciones interanuales de Precios de alquileres vs IPC. Serie trimestral 2012-2025 y 2016/2025



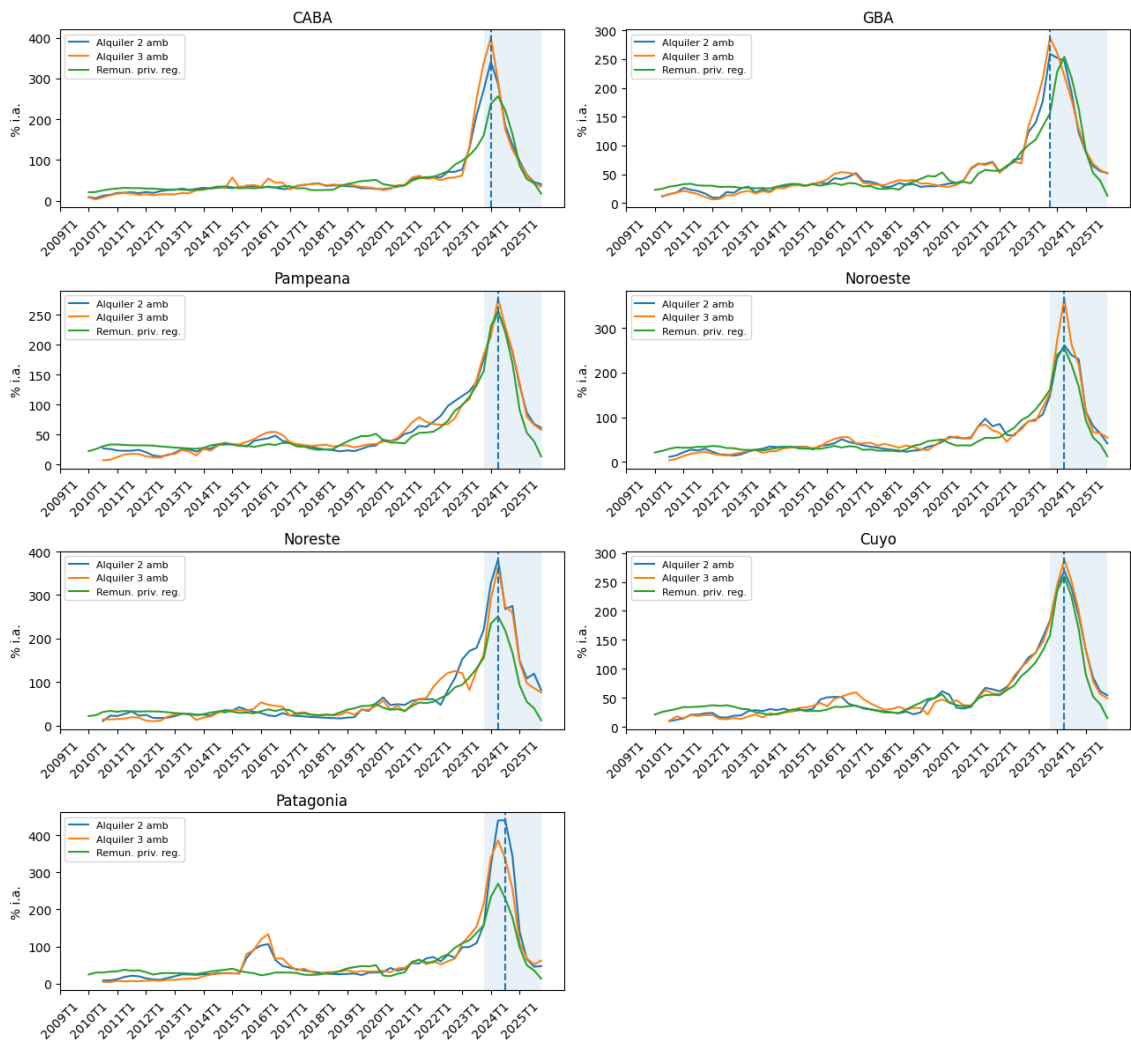
Fuente: Elaboración propia en base a datos de Reporte Inmobiliario e INDEC, Índice de Precios al Consumidor (IPC).

Gráfico R11. Precios de alquileres vs. Índices de salarios, variaciones interanuales en %, por región. Serie trimestral 2009-2025



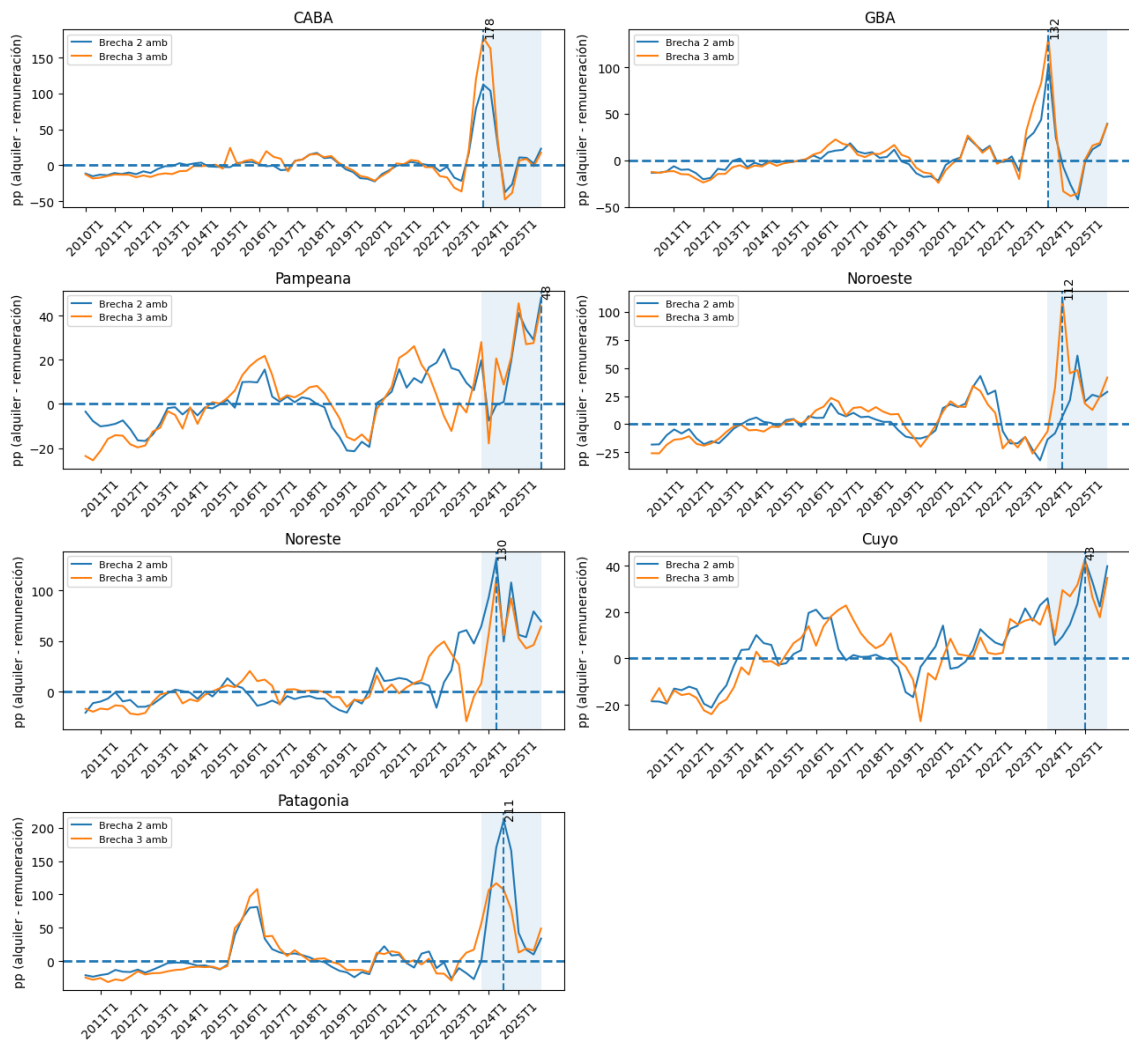
Fuente: Elaboración propia en base a datos de Reporte Inmobiliario e INDEC, Índice de Salarios (IS).

Gráfico R12. Precios de alquileres vs remuneración promedio de trabajadores/as del sector privado registrado, variaciones interanuales en %, Total país. Serie trimestral 2009-2025



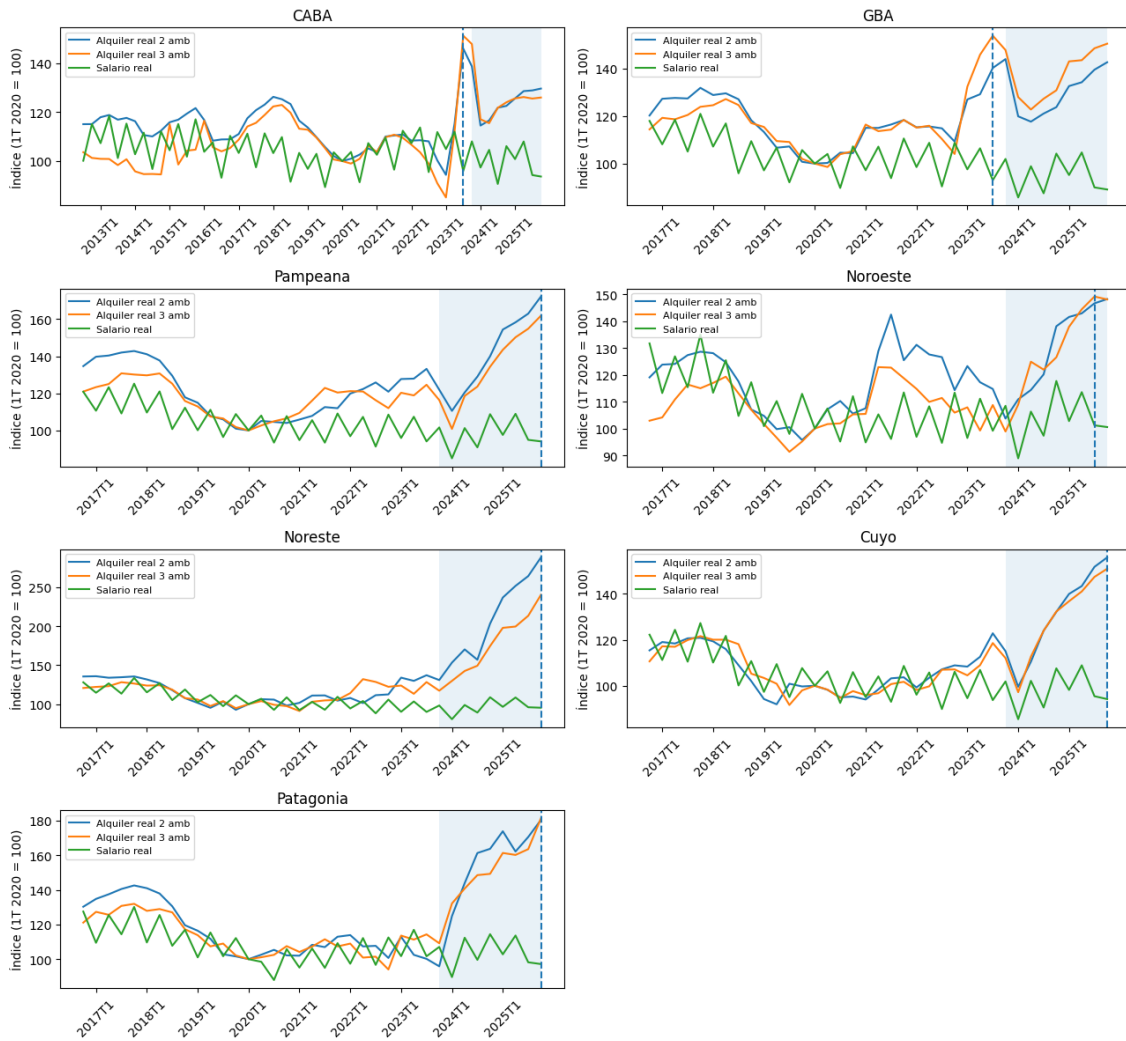
Fuente: Elaboración propia en base a datos de Reporte Inmobiliario y a STEySS - Dirección Nacional de Estudios y Estadísticas Laborales - Observatorio de Empleo y Dinámica Empresarial, en base a SIPA.

Gráfico R13. Brecha entre variaciones de alquileres y de remuneración de trabajadores/as del sector privado registrado, Total país. Serie trimestral 2009-2025



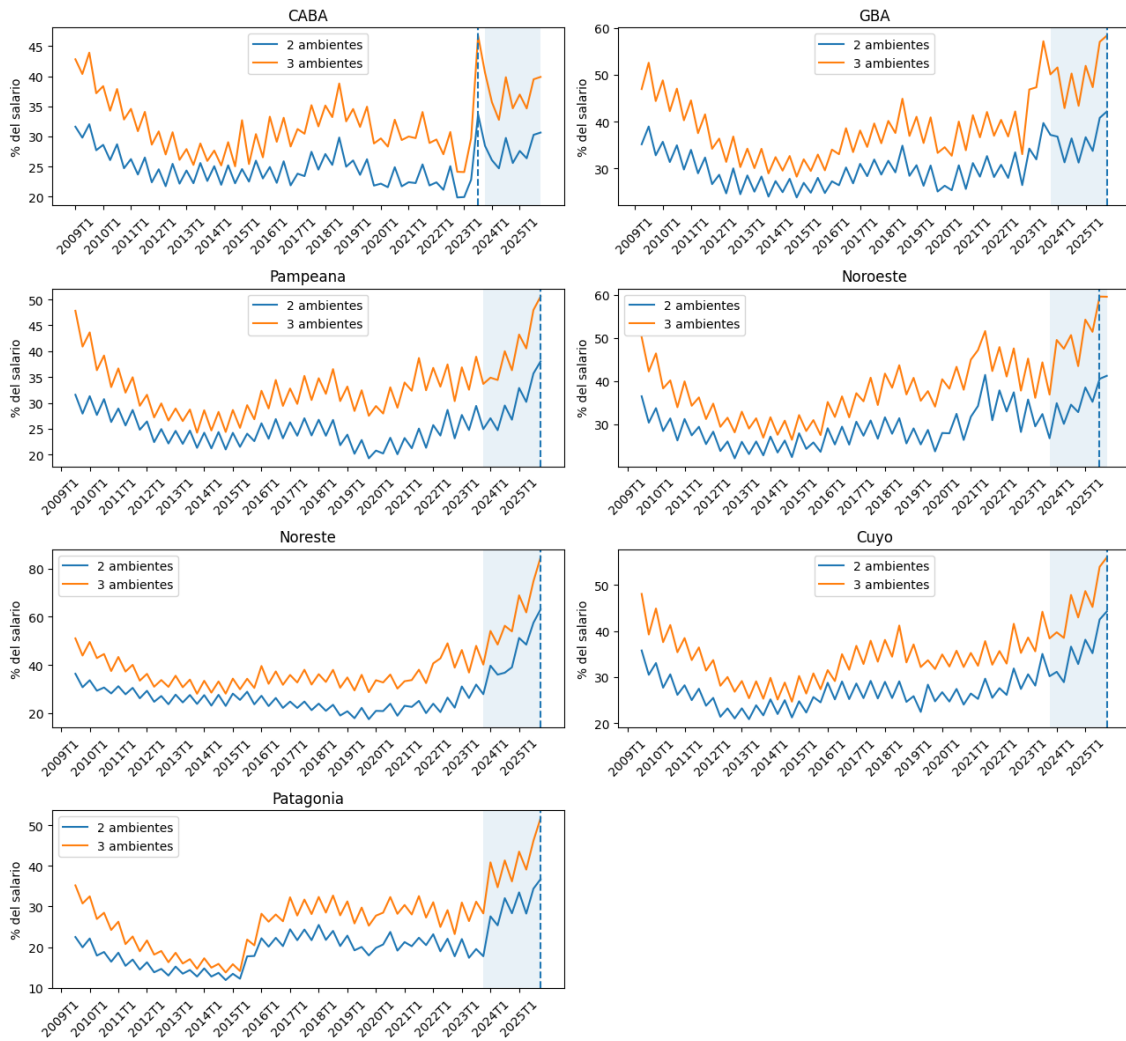
Fuente: Elaboración propia en base a datos de Reporte Inmobiliario y a STEySS - Dirección Nacional de Estudios y Estadísticas Laborales - Observatorio de Empleo y Dinámica Empresarial, en base a SIPA.

Gráfico R14. Alquiler real vs Salario real, en índices base 1T 2020=100, Total país. Serie trimestral 2016-2025



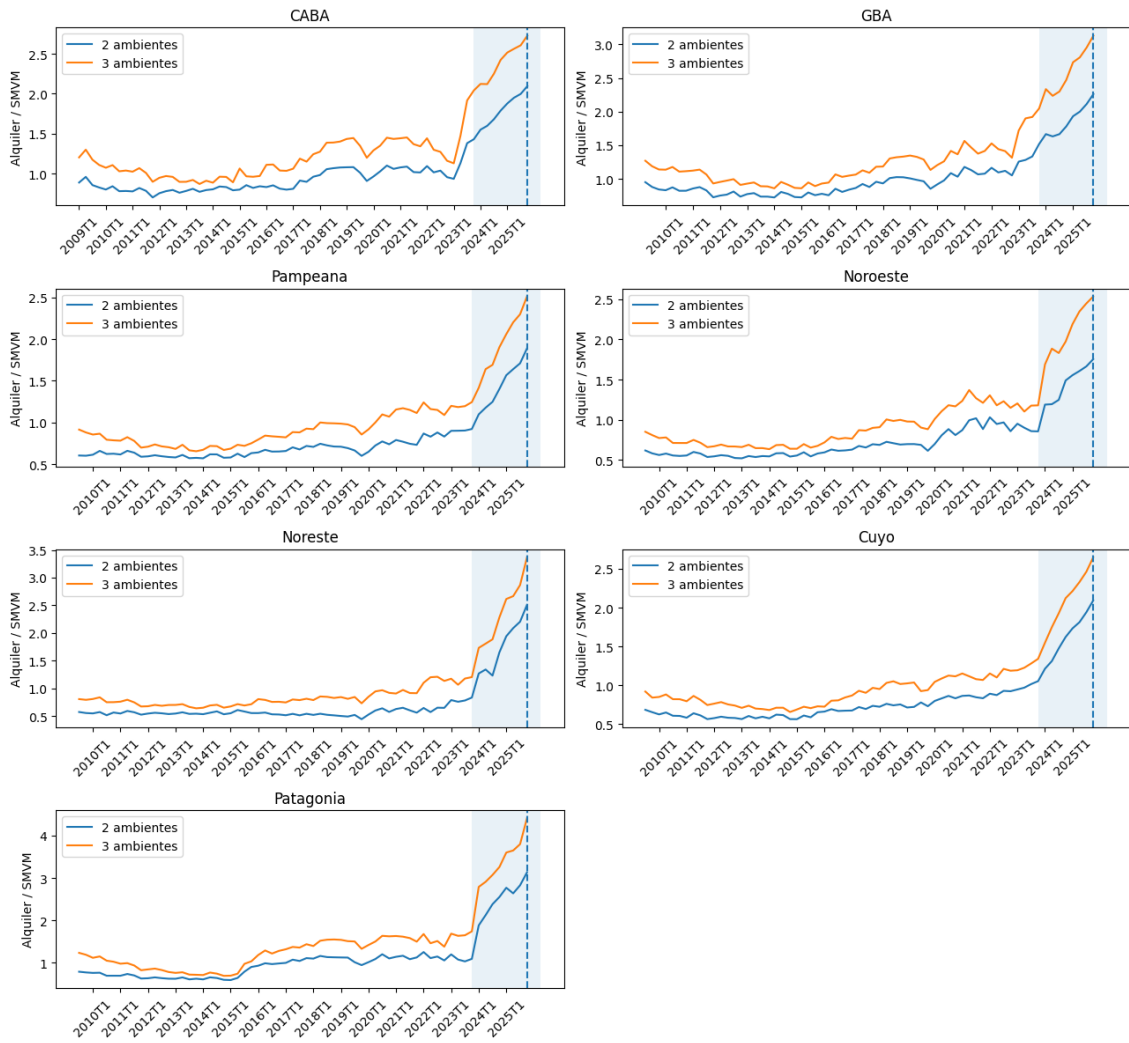
Fuente: Elaboración propia en base a datos de Reporte Inmobiliario, STEySS - Dirección Nacional de Estudios y Estadísticas Laborales - Observatorio de Empleo y Dinámica Empresarial, en base a SIPA, e INDEC, IPC.

Gráfico R15. Esfuerzo salarial del alquiler, en % de la remuneración promedio de trabajadores/as del sector privado registrado, Total país. Serie trimestral 2009-2025



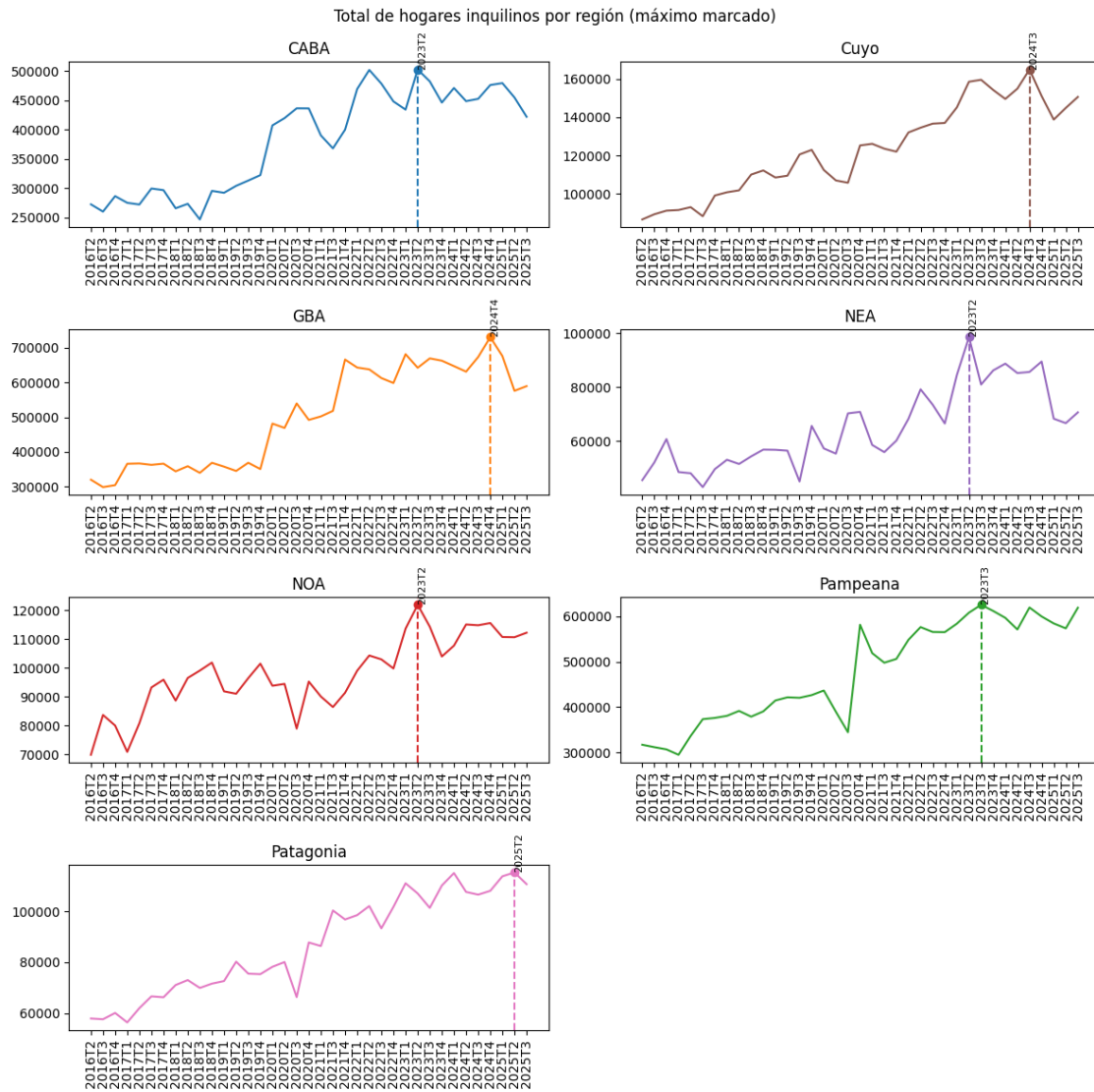
Fuente: Elaboración propia en base a datos de Reporte Inmobiliario y STEySS - Dirección Nacional de Estudios y Estadísticas Laborales - Observatorio de Empleo y Dinámica Empresarial, en base a SIPA.

Gráfico R16. Alquileres en Salarios Mínimo, Vitales y Móviles (SMVM), Total país. Serie trimestral 2009-2025



Fuente: Elaboración propia en base a datos de Reporte Inmobiliario y Consejo del Salario.

Gráfico R17. Hogares inquilinos, por región. Serie trimestral 2016-2025



Fuente: Elaboración propia en base a INDEC, EPH.

Gráfico R18. Hogares inquilinos, en % de hogares, por región. Serie trimestral 2016-2025



Fuente: Elaboración propia en base a INDEC, EPH.