

INFORME MENSUAL - DICIEMBRE 2024

# PRECIOS DE ALQUILERES EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

¿Cuánto cuesta alquilar un departamento en C.A.B.A.?

[www.ceso.com.ar](http://www.ceso.com.ar)  
[infoceso@gmail.com](mailto:infoceso@gmail.com)

## INFORME MENSUAL | DICIEMBRE 2024

**En este informe podés encontrar: Precios según superficie o cantidad de ambientes, índice de contratos de locación, incidencia de las expensas, monedas en la que se publican los alquileres, cantidad de departamentos con cochera y relación entre el alquiler y el salario mínimo vital y móvil y más información estadística.**

Si bien alquilar puede implicar problemas a la hora de obtener garantías o pagar las comisiones, el costo del alquiler es la primer -y en muchos casos la mayor- barrera de ingreso.

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, los altos precios impiden a gran parte de la población alquilar siquiera un monoambiente medio, empujándoles hacia zonas con infraestructura y servicios de menor calidad. Esto motivó la creación del presente informe mensual, el cual refleja la evolución de los alquileres en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

## **¿Es la norma o es la macro? Un balance de los cinco años del indicador CESO "Precios de alquileres en Rosario y CABA**

Alquilar implica problemas a la hora de obtener las garantías y pagar las comisiones. Sin embargo, el costo del alquiler es la primera -y en muchos casos la mayor- barrera de ingreso. Es por ello que, en el año 2019, desde el Centro de Estudios Scalabrini Ortiz comenzamos a relevar datos del mercado inmobiliario.

Durante ese año, el alquiler de un monoambiente en la ciudad de Rosario representaba en promedio un 46% del Salario Mínimo, Vital y Móvil (SMVyM), mientras que para la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA) el valor ascendía a 88%.

A partir de 2020, el panorama se transformó de manera abrupta con la irrupción de la pandemia de COVID-19. El confinamiento y las restricciones sanitarias provocaron un drástico parate económico que afectó tanto a los locadores como a los inquilinos. La actividad inmobiliaria se desaceleró, y las dificultades de los inquilinos para cumplir con los pagos de alquileres sumadas a la caída generalizada de la actividad económica, marcaron un punto de inflexión. En respuesta a ello, el gobierno nacional implementó medidas de emergencia como el congelamiento de alquileres y la prohibición de desalojos.

En paralelo, en junio de 2020 se sancionó la nueva Ley de Alquileres que, entre las disposiciones más relevantes, extendió la duración mínima de un contrato a tres años, limitó las actualizaciones a una por año y creó el Índice de Contratos de Locación (ICL), un indicador calculado y publicado por el Banco Central de la República Argentina (BCRA), que pasó a ser la referencia oficial para las actualizaciones de los alquileres. Esta legislación generó una fuerte resistencia por parte del sector inmobiliario, especialmente de los propietarios y agentes intermediarios, quienes consideraban que las medidas favorecían a los inquilinos y limitaban la rentabilidad de las inversiones.

En 2021 comenzó a aplicarse oficialmente el ICL, y la insatisfacción de los locadores se reflejó en una contracción de la oferta de alquileres en pesos y un incremento de las ofertas en dólares, buscando de esta manera protegerse de la inflación y las devaluaciones del peso.

Este fenómeno se agudizó en 2022, cuando la inflación se aceleró y las brechas entre el tipo de cambio oficial y los paralelos se ampliaron aún más. El precio del alquiler de un monoambiente en Rosario pasó de representar en promedio un 51% del SMVyM y un 103% en CABA en 2021, a significar un 53% y 107% respectivamente en 2022, evidenciando una tendencia creciente del peso de los alquileres sobre el salario.

Entre 2022 y 2023, la oferta inmobiliaria en pesos continuó retrayéndose. La falta de confianza en la estabilidad económica llevó a muchos propietarios a preferir operar en dólares, mientras que la alta inflación y las variaciones cambiarias hacían aún más difícil la negociación de contratos a largo plazo. Además, muchas unidades destinadas a vivienda permanente pasaron a alquilarse para estadías cortas destinadas al turismo. En este contexto, el precio del alquiler de un monoambiente en Rosario llegó a

---

representar un 64% del SMVyM en diciembre de 2023, mientras que para CABA el valor ascendió al 160%.

El año 2023 estuvo también marcado por una fuerte incertidumbre política, ya que se esperaban cambios regulatorios a partir de 2024. Ello, sumado al temor a una devaluación, alimentó la especulación sobre los alquileres y generó un sobreajuste en los precios por parte de los propietarios, con el fin de anticiparse a un escenario económico de mayor inflación. Durante la segunda mitad de 2023 los alquileres subieron incluso por encima de las variaciones de los índices tradicionales, como el IPC, el ICL y los dólares oficial y paralelos.

Con la llegada del nuevo gobierno en 2024, el panorama empezó a modificarse. El abrupto ajuste en el tipo de cambio oficial, la derogación de la Ley de Alquileres y la desaceleración de la inflación, impulsaron una recuperación de la oferta en el mercado inmobiliario. Sin embargo, mientras la flexibilización de las condiciones contractuales hizo que la oferta aumentara, la caída del poder adquisitivo y la desregulación de los aumentos, impactaron negativamente en la demanda.

El 2024, especialmente durante la segunda mitad del año, presentó aumentos en los alquileres menores al nivel general de precios. Esto puede explicarse a partir de una multiplicidad de factores, como el freno presupuestario que se impuso con la caída de los ingresos reales, y la desregulación del mercado, que posibilitó que los contratos se puedan indexar bajo cualquier índice y periodicidad, con lo cual los propietarios ya no necesitaron cubrirse con altos precios iniciales, sino que se tendió a pactar actualizaciones cada 3 o 4 meses. Además, la apreciación cambiaria, que afectó negativamente al turismo, sumó (sobre todo en CABA) un nuevo fenómeno que también frenó los aumentos: una proporción de unidades que antes se destinaban a alquileres temporales para extranjeros, se pasó para vivienda permanente.

Sin embargo, pese a la desregulación, la suba de la oferta y aumentos en los precios de oferta de los alquileres por debajo de la inflación, el peso de estos sobre el ingreso familiar siguió en aumento. En diciembre de 2024, el precio del alquiler de un monoambiente en Rosario representa un 74% del SMVyM, mientras que en CABA el ratio es de 144%.

## Alquileres en Capital Federal

### Destacados de Prensa

#### Valores de ofertas de alquileres en Ciudad Autónoma de Buenos Aires\*

Ambientes	Valor de la mediana	Variación mensual	Variación interanual
1	\$ 390.000	2,6%	56,0%
2	\$ 480.000	6,7%	60,0%
3	\$ 692.500	6,5%	47,3%

\* En cada categoría, los precios varían en función de otras características propias (tales como antigüedad, si posee cochera, etc.) y de su entorno (infraestructura, disponibilidad de transporte, cercanía a centros comerciales entre otras).

#### Otros datos

- El **Salario Mínimo Vital y Móvil**, que en diciembre es de \$271.571, cubre el **69,6% de un alquiler**.
- Las **expensas** alcanzan en promedio el **23,1%** del precio de oferta de un alquiler.
- El **25%** de las ofertas son en **dólares**.
- La **oferta total se duplicó** con respecto a diciembre de 2024.

## INFORME ECONÓMICO MENSUAL - DICIEMBRE 2024

### Precios de alquileres en CABA

Coordinación de contenidos: Nicolás Pertierra

Contenidos técnicos: Virginia Brunengo

#### SUSCRIBITE A NUESTROS INFORMES MENSUALES / BIMESTRALES

- \* Economía Política
- \* Precios en la Economía Social, Solidaria y Popular
- \* Precios de Alquileres en CABA, Rosario y la Comarca Viedma - Carmen de Patagones
- \* Inflación en supermercados de Santa Fé, CABA y la Comarca Viedma - Carmen de Patagones
- \* Economía ambiental

ceso.

Centro de Estudios Económicos y Sociales  
Scalabrini Ortiz

Director: **Andrés Asiain**

Colaboran con el CESO: Agustín Crivelli, Agustín Romero, Federico Zirulnik, Alejo Muratti, Augusto Prato, Cecilia Olivera, Estefanía Manau, Fabio Agueci, Fabio Carboni, Federico Castelli, Felipe Etcheverry, Gaspar Herrero, Cristián Berardi, Lisandro Mondino, Lorena Putero, Mahuén Gallo, Miguel Cichowolski, María Alejandra Martínez Fernández, María Belén Basile, María Celina Calore, Maximiliano Uller, Miriam Juaiek, Nicolás Gutman, Nicolás Zeolla, Rodrigo López, Tomás Castagnino, Tomás Mariani Pavlin, Virginia Brunengo, Yamila Steg, Laura Iribas, Alejandra Caffaratti, Martín Carnuccio y Álvaro Maté.