

Suscriptores
INFORME
MENSUAL
AGOSTO
2025

¿Cuánto cuesta alquilar en CABA?

Un análisis de los precios de alquileres en
Ciudad de Autónoma de Buenos Aires, Argentina.

INFORME MENSUAL | AGOSTO 2025

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.

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	\$ 500.000	4,2%	42,9%
2	\$ 600.000	0,0%	50,0%
3	\$ 800.000	0,0%	33,3%

* 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 agosto es de \$322.000, cubre el **64,4% de un alquiler**.
- Las **expensas** alcanzan en promedio el **23,9%** del precio de oferta de un alquiler.
- El **25%** de las ofertas son en **dólares**.
- La **oferta total subió un 15,4%** con respecto a agosto de 2024.

Nota metodológica

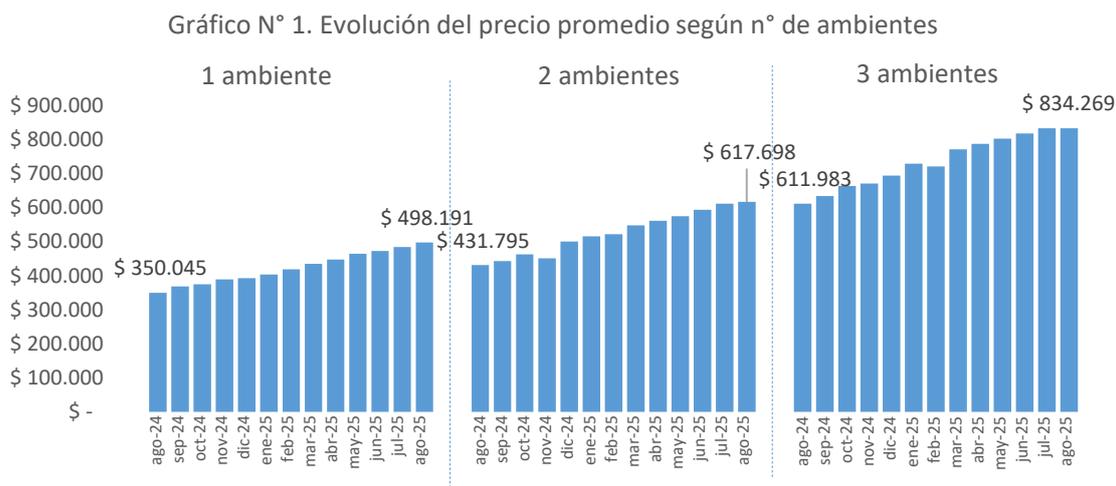
Los valores de ofertas de alquileres en Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA) correspondientes al presente informe son relevados en forma online por los equipos del CESO sobre alrededor de 9.000 casos por mes. Se presentan dos alternativas de agrupación de inmuebles: cantidad de ambientes y cantidad de metros cuadrados. Eso puede implicar diferencias significativas en el corto plazo, a la hora de visualizar solo la variación mensual. Se resalta que la lectura más acertada es observar las variaciones interanuales.

Si bien el precio del contrato puede diferir del ofertado inicialmente, se utilizan los valores de las ofertas en pesos como variable proxy del precio de alquiler.

Alquileres en CABA

Según cantidad de ambientes

En el siguiente gráfico puede observarse la evolución de valores promedio de ofertas de alquileres según la cantidad de ambientes que posee.



Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

Alquilar un monoambiente en Capital Federal cuesta \$498.191 en promedio. Este valor muestra un aumento interanual de 42,3%.

Para el caso de los departamentos de dos ambientes, el valor es \$617.698 y se incrementó un 43,1% en los últimos 12 meses. Y en el caso de las unidades habitacionales de 3 ambientes, el precio de oferta de alquiler promedio es de \$834.269, lo que equivale a un aumento año a año de 36,3%.

Gráfico N° 2. Evolución de la mediana del precio según n° de ambientes



Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

La mediana es el valor de posición central obtenido tras ordenar los datos según su precio. Es una medida más estable en el tiempo ya que los cambios en las ofertas por ingresos y egresos de departamentos con características “extremas” (muy caros o muy baratos) no impacta en esta medida tanto como en el promedio.

Para este estudio se considera a la mediana como un mejor indicador de la situación de la vivienda porque muestra el valor que tienen las unidades de calidad intermedia.

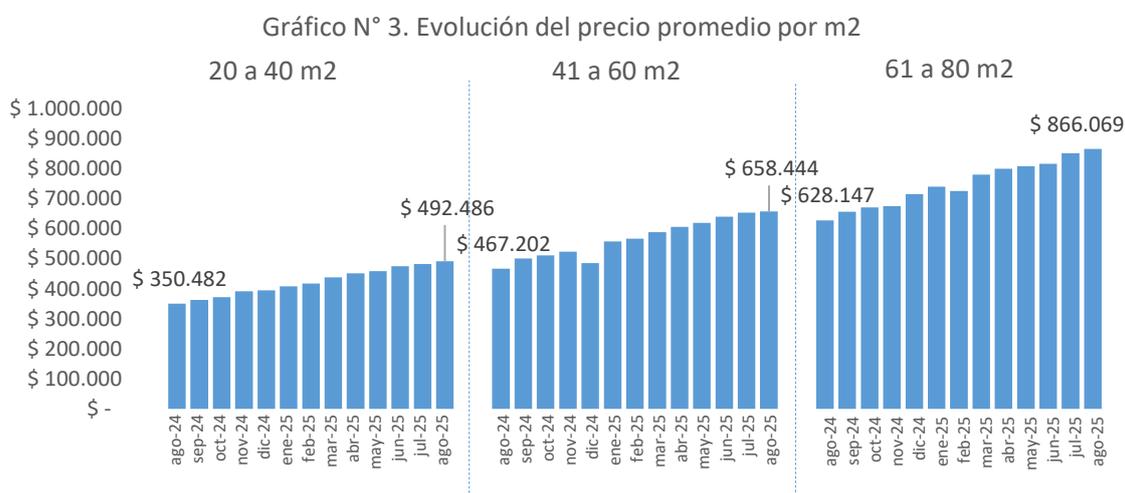
La mediana de los precios de oferta de monoambientes es de \$500.000, un 42,9% superior al mismo mes del año anterior. La de los departamentos de 2 ambientes es de \$600.000, lo cual muestra un incremento interanual de 50,0%. Y la mediana de los departamentos de 3 ambientes es de \$800.000, 33,3% más alta que hace 12 meses.

El ingreso mínimo los/as jubilados/as, que en agosto es de \$384.305,4, no alcanza para pagar el alquiler de un monoambiente medio, mucho menos para cubrir expensas, servicios y otros gastos.

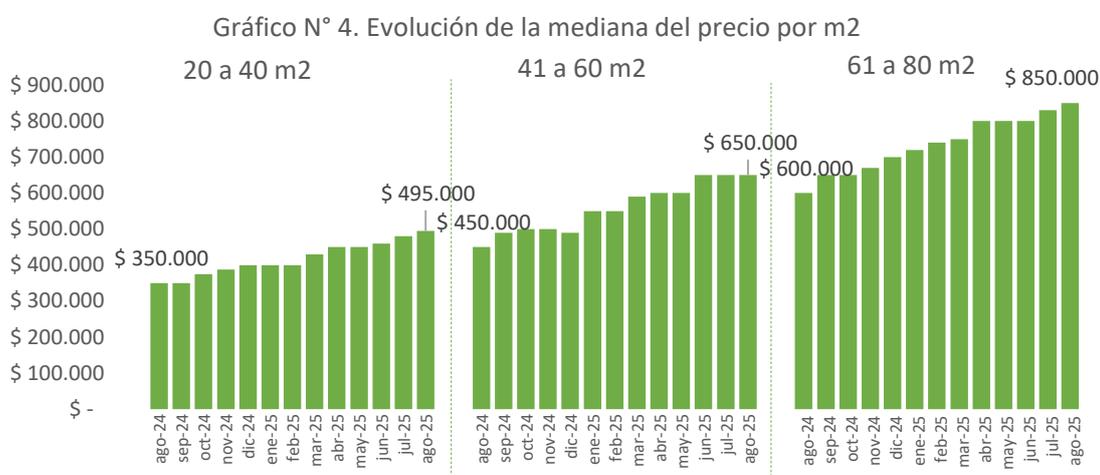
El aumento con respecto a julio de 2025 fue de 4,2% en los monoambientes. En el caso de los departamentos de 2 y 3 ambientes, se mantuvieron los mismos valores.

Según superficie

En el siguiente cuadro se puede observar el costo promedio de alquiler departamentos según su superficie total correspondientes a inicios del mes de agosto de 2025.



Fuente: CESO en base a datos de ofertas online



Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

Los departamentos de entre 20 y 40 m² poseen un costo promedio de \$492.486. En el otro extremo, los departamentos de entre 61 y 80 m² poseen un costo promedio de \$866.069.

¿Cuánto encarecen las expensas el alquiler?

La siguiente Tabla expresa la relación existente entre el costo de las expensas y el del alquiler según la cantidad de ambientes¹.

Cantidad de ambientes	Expensas/Precio
1	26,1%
2	24,0%
3	21,5%

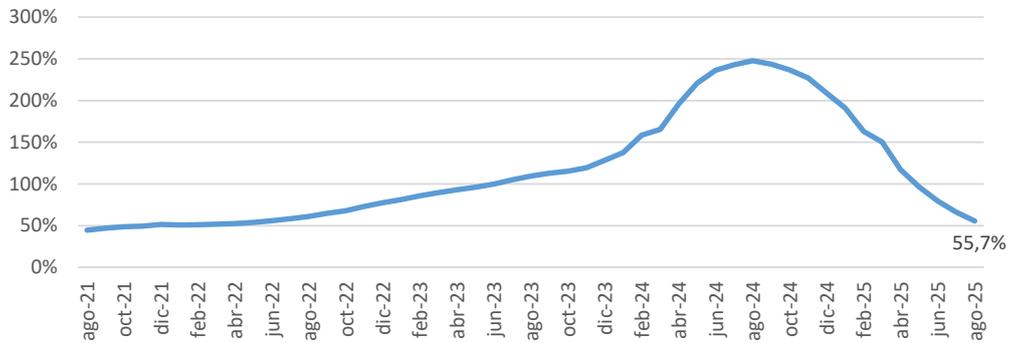
Fuente: CESO en base a datos de ofertas online.

Las expensas encarecen en promedio un 23,9% el costo de alquilar respecto del precio del alquiler.

¹ La relación expensas/costo del alquiler para cada tipo de departamento es el cociente de la suma de todas las expensas y la suma de todos los alquileres, considerando sólo aquellos departamentos que poseen expensas.

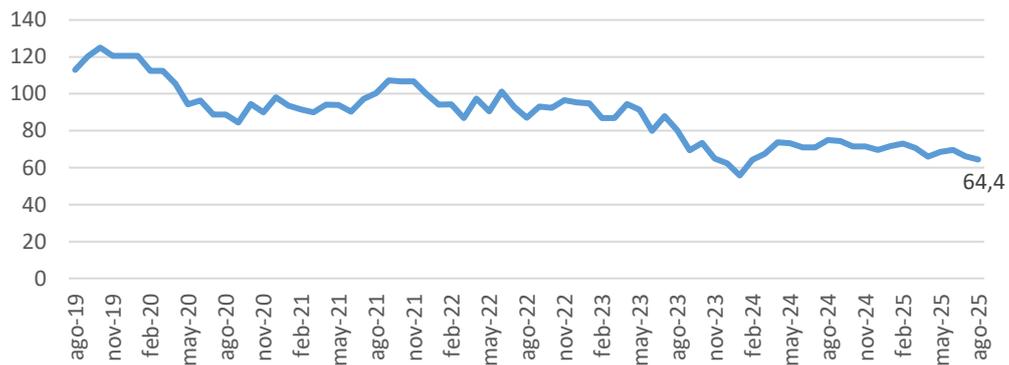
Otros datos

Gráfico N°5. Variación interanual del Índice para Contratos de Locación (ICL)



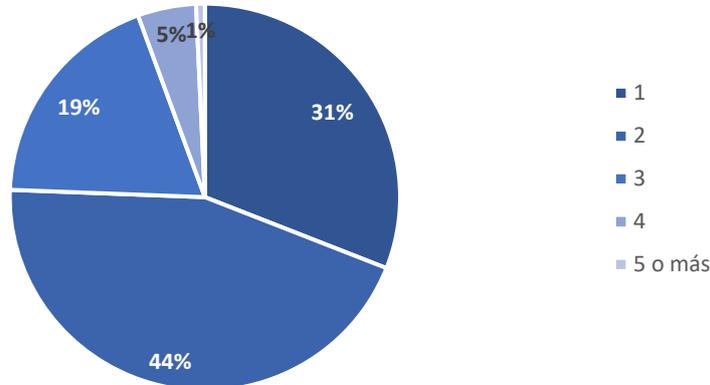
Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

Gráfico N°6. Valor del SMVyM como porcentaje de la mediana del precio de los monoambientes



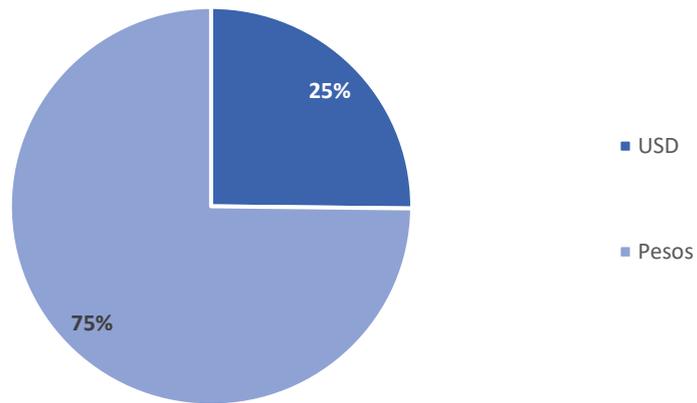
Fuente: CESO en base a datos de MECON y ofertas online

Gráfico N°7. Departamentos ofertados en pesos según n° de ambientes



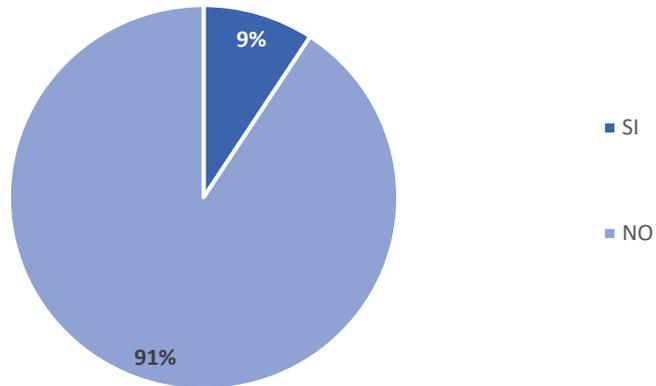
Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

Gráfico N°8. Departamentos ofertados según moneda



Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

Gráfico N°9. Departamentos ofertados según si poseen o no cochera



Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

¿Cuánto cuesta alquilar en CABA?

INFORME MENSUAL - AGOSTO 2025

Coordinación: **María Celina Calore**
Contenidos técnicos del informe: **Virginia Brunengo**
Contacto: infoceso@gmail.com

SUSCRIBITE A NUESTROS INFORMES MENSUALES

Desde el CESO contribuimos con una mirada analítica sobre la coyuntura política y económica actual. Tomamos datos fundamentales que nos permiten llevar adelante informes mensuales imprescindibles. Para seguir fortaleciendo este trabajo, necesitamos tu apoyo. Sumate a nuestra comunidad de lectores: tu aporte es clave para que podamos seguir creciendo.

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 Mariani Pavlin, Virginia Brunengo, Laura Iribas, Martín Carnuccio y Álvaro Maté.