

Suscriptores

INFORME
MENSUAL
AGOSTO
2025

¿Cuánto cuesta alquilar en Rosario?

Un análisis de los precios de alquileres en
la ciudad de Rosario, Argentina.

www.ceso.com.ar
infoceso@gmail.com

**INFORME REGIONAL
SANTA FE**

INFORME MENSUAL | AGOSTO 2025

Introducción

El presente informe es elaborado mensualmente, con el objetivo de relevar los precios de oferta de alquileres en la ciudad de Rosario.

El impacto en el precio del tamaño del inmueble, la cantidad de ambientes y las expensas sobre el costo de alquilar son algunos de los temas abordados.

Consideramos oportuna la difusión de esta información, ya que el precio de alquiler es uno de los factores de mayor conflictividad a la hora de renovar un contrato de alquiler y la falta de un indicador local sobre su evolución dificulta la búsqueda de consensos a la hora de pactar nuevas condiciones contractuales.

Precios de Alquileres en Rosario

Destacados Prensa

La mediana de los precios de **monoambientes** es de **\$300.000**, la de los departamentos de **dos ambientes** es de **\$380.000** y la de **tres ambientes** **\$500.000**. Los aumentos interanuales fueron de 81,8%, 72,7% y 81,8% respectivamente.

Los/as **jubilados/as** que tienen un ingreso de \$384.305 **deben gastar el 78,1%** del mismo en el alquiler de un departamento monoambiente medio, sin incluir expensas ni servicios.

Por su parte **los/as trabajadores/as** que perciben el Salario Mínimo Vital y Móvil (\$322.000) destinan el **93,2%** de su ingreso al pago del alquiler de un monoambiente.

Además, en pleno contexto de renegociación de las paritarias docentes, resulta de interés destacar que **un maestro de grado** sin antigüedad **destina el 54%** de su salario **al alquiler** de un departamento de 2 ambientes, sin contar los gastos en expensas y servicios.

El **Índice para Contratos de Locación**, publicado por el Banco Central de la República Argentina, muestra un incremento interanual de **55,7%** al primer día hábil de agosto.

Los valores expresados anteriormente no incluyen expensas, las cuales alcanzan en promedio el 16,9% del costo de alquiler.

Nota metodológica

Los valores de ofertas de alquileres en Rosario correspondientes al presente informe son relevados en forma online por los equipos del CESO sobre alrededor de 1000 casos por mes.

Si bien el valor del contrato puede diferir del ofertado inicialmente, utilizaremos las ofertas como variable proxy del precio de alquiler.

Precio de Alquileres en Rosario

Según cantidad de ambientes

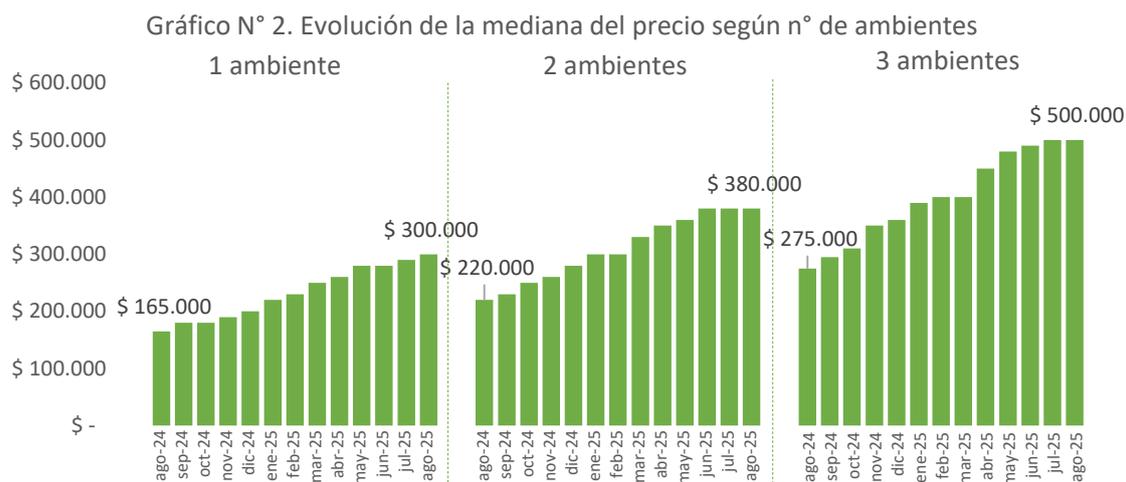
En el siguiente cuadro se puede observar la comparación mensual de costos promedio de ofertas de alquileres y las medianas de departamentos según la cantidad de ambientes que posee.

Gráfico N° 1. Evolución del precio promedio según n° de ambientes



Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

En los últimos 12 meses, alquilar un departamento *promedio* de 1 ambiente se ha encarecido en un 90,7%. Los departamentos de 2 ambientes han aumentado un 77,3% y los de 3 ambientes un 79,4%.



Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

En el Gráfico N°2 se observa la evolución de la mediana de las ofertas de departamentos según cantidad de ambientes que posean. Si se ordenan todos los datos, de menor a mayor, la *mediana* es el valor que ocupa la posición central.

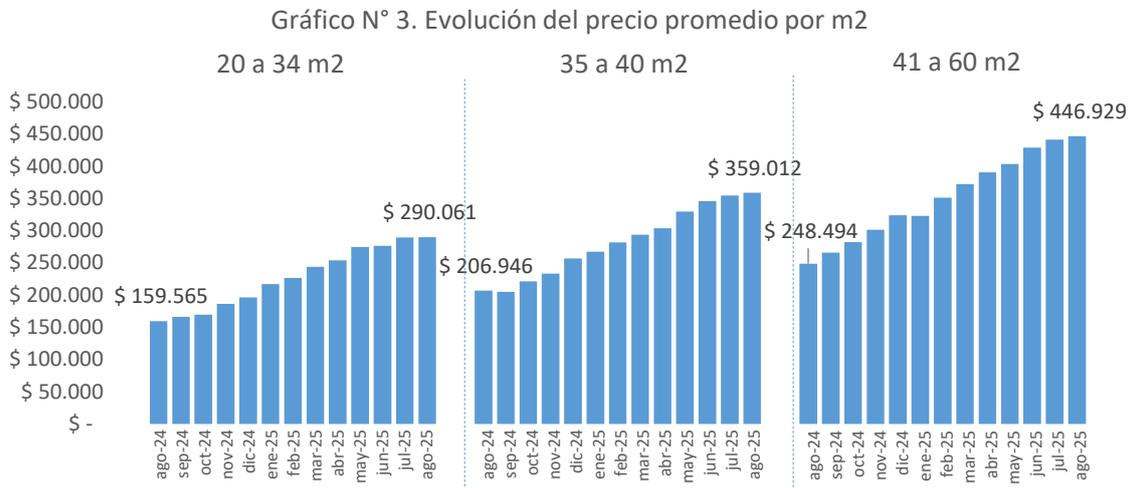
La mediana de los precios de monoambientes es de \$300.000, la de los departamentos de dos ambientes es de \$380.000 y la de tres ambientes \$500.000. Los aumentos interanuales fueron de 81,8%, 72,7% y 81,8% respectivamente.

Los/as jubilados/as que tienen un ingreso de \$384.305,4 deben gastar el 78,1% del mismo en el alquiler de un departamento monoambiente medio, sin incluir expensas ni servicios. Por su parte los/as trabajadores/as que perciben el Salario Mínimo Vital y Móvil (\$322.000) destinan el 93,2% de su ingreso al pago del alquiler de un monoambiente.

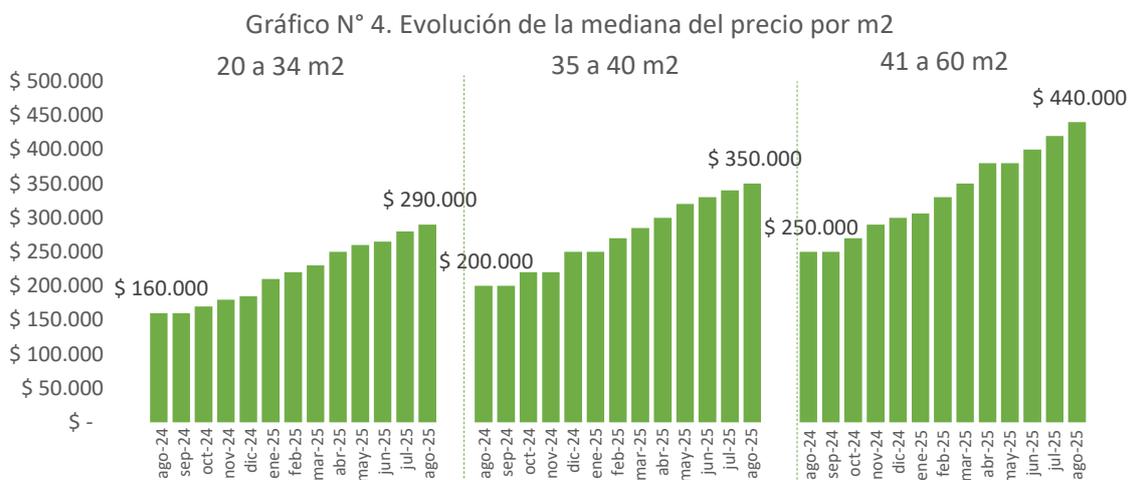
Un inquilino que vive en un monoambiente, y desea mudarse a un departamento de dos ambientes debe pagar en alquiler \$80.000 más por mes. Luego, para mudarse a uno de tres ambientes deberá pagar \$120.000 adicionales. Este es el costo que soportan las familias cuando crecen en cantidad de integrantes y deben mudarse para evitar vivir en condiciones de hacinamiento.

Según superficie

En el siguiente cuadro se puede observar el costo promedio de alquiler departamentos y su mediana según su superficie total correspondientes al inicio del mes de agosto de 2025.



Fuente: CESO en base a datos de ofertas online



Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

La mediana de los departamentos de entre 20 y 34 m² es de \$290.000. Para los de 35 a 40 m² el valor asciende a \$350.000 y para aquellos de entre 41 y 60 m² es de \$440.000.

¿Cuánto encarecen las expensas el alquiler?

La siguiente tabla expresa la relación entre el costo de las expensas y el del alquiler según la cantidad de ambientes que posee el departamento.

Cantidad de ambientes	Expensas/Precio
1	16,2%
2	17,1%
3	17,3%

Fuente: CESO en base a datos de ofertas online.

Las expensas encarecen alrededor de un 16,9% el costo de alquilar respecto del precio del alquiler.

Evolución del salario con respecto a los precios de oferta de alquileres

Para analizar la evolución del salario con respecto a los alquileres, se estimó la razón entre la Mediana del precio de oferta de un monoambiente y el Salario Mínimo Vital y Móvil.

El gráfico a continuación permite observar que esta relación se mantuvo en torno al 50% hasta diciembre de 2021, subió alrededor de 20 puntos a partir de 2022 y se ubica en 93,2% en agosto de 2025.

Este valor no tiene en cuenta el valor de las expensas, que para el caso de los monoambientes representa en promedio 16,2% del precio de oferta de los mismos, ni otros gastos asociados a la vivienda, como los impuestos, seguros y servicios.

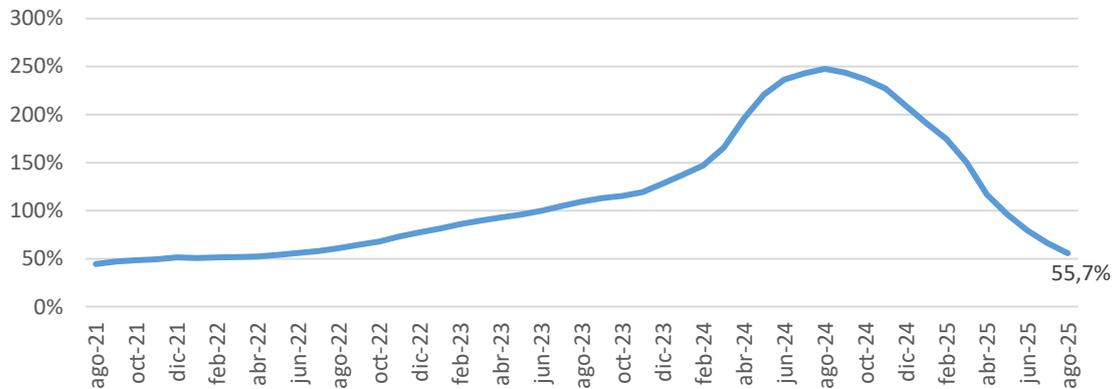
Gráfico N°5. Evolución de la relación mediana del precio de oferta de un monoambiente/SMVyM



Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

Otros datos

Gráfico N°6. Variación interanual del Índice para Contratos de Locación (ICL)



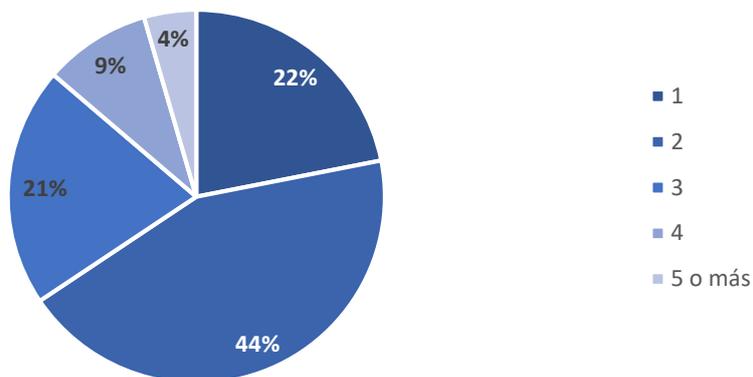
Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

Gráfico N°7. Índice de cantidad de departamentos ofertados (nov-19=100)



Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

Gráfico N°8. Departamentos ofertados según n° de ambientes



Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

¿Cuanto cuesta alquilar en Rosario?

INFORME MENSUAL - AGOSTO 2025

Coordinación: **María Celina Calore**
Contenidos técnicos del informe: **Virginia Brunengo**
cesosantafe@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.