

El costo invisible de mudarse: cuanto se paga de expensas en CABA y que factores las encarecen

Informe Propio generado a partir de publicaciones de alquiler relevadas en junio de 2026.

1.569 Alquileres analizados	\$180.000 Expensa mediana CABA
\$4.136/m2 Expensa mediana por m2	22,2% % del alquiler

Graficos

El costo invisible de mudarse

Las expensas ya funcionan como un segundo alquiler: no dependen solo del barrio, sino del tamaño, los amenities, la cochera y la estructura del edificio.



Fuente: analisis de publicaciones de alquiler en CABA, junio de 2026. Propio.com.ar

Idea central

Las expensas ya funcionan como un segundo alquiler: no dependen solo del barrio, sino del tamaño, los amenities, la cochera y la estructura del edificio.

Propio, startup de tecnología inmobiliaria, analizo 1.569 publicaciones de alquiler de departamentos en CABA relevadas durante junio de 2026. El objetivo fue entender cuanto pesan las expensas en el costo real de vivir en la ciudad y que variables explican las diferencias.

En la muestra, la expensa mediana publicada fue de \$180.000, con una mediana de \$4.136/m2.

La conclusion practica es que comparar propiedades solo por precio de alquiler puede ser enganoso. La expensa es el costo mensual que muchas veces define si una unidad realmente entra en presupuesto.

Metodología simple

El informe surge del análisis de publicaciones de alquiler de departamentos en CABA relevadas durante junio de 2026. La base final incluye 1.569 avisos con expensas, superficie y ubicación suficientes.

La base fue consolidada y normalizada por Propio.com.ar para comparar expensas publicadas por barrio, superficie, ambientes, cochera y amenities.

Los valores son publicados por los avisos. No representan contratos cerrados, escrituras ni comprobantes de administración. Los rankings por barrio se muestran solo cuando hay muestra suficiente.

Hallazgos principales

- La expensa mediana publicada en departamentos de CABA es de \$180.000, equivalente a \$4.136/m².
- Puerto Madero lidera el ranking de expensas por m² entre barrios con muestra suficiente: \$6.356/m² de mediana.
- El 2 ambientes, una de las tipologías más buscadas, muestra una expensa mediana de \$171.545 y \$3.995/m².
- En 4+ ambientes, las expensas representan una mediana de 24,4% del alquiler publicado.
- Las unidades con cochera muestran un diferencial estimado de 12,6% en expensas por m² frente a cohortes comparables.
- Los edificios con amenities muestran un diferencial estimado de 21,9% en expensas por m².

1. Cuanto se paga por barrio

El primer corte es territorial, pero la lectura no debería quedarse en un ranking. Un barrio puede aparecer alto por concentrar unidades más grandes o edificios de mayor categoría; por eso el indicador clave es la expensa por metro cuadrado.

Mirar el valor total ayuda a entender el gasto de bolsillo, mientras que mirar el valor por m² permite comparar la intensidad del costo entre unidades de distinto tamaño.

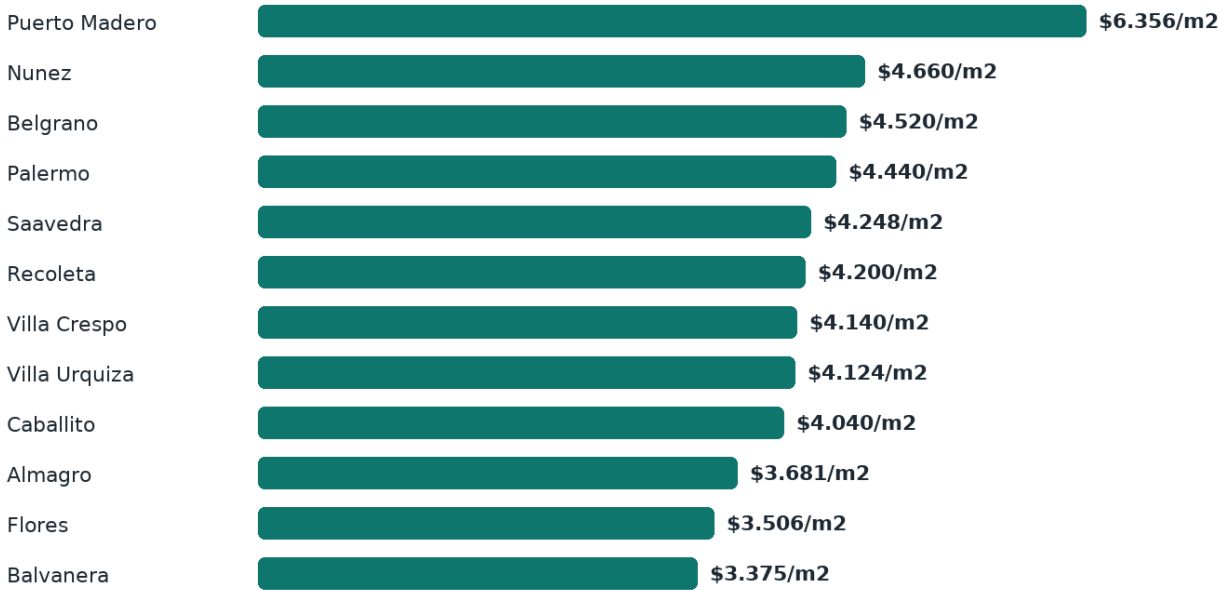
Entre barrios con muestra suficiente, Puerto Madero lidera por expensa mediana por m² (\$6.356/m²), mientras que Villa Devoto queda entre los valores más bajos (\$3.305/m²).

La hipótesis más razonable es que las diferencias reflejan una mezcla de ubicación, antigüedad del parque edilicio, presencia de torres, seguridad, servicios comunes y nivel de mantenimiento.

Graficos

Barrios con mayor expensa por m2

Fuente: publicaciones activas relevadas por Propio



Barrios con menor expensa por m2

Fuente: publicaciones activas relevadas por Propio



Ranking por barrio segun expensa por m2

Barrio	n	Expensa mediana	\$/m2	% alquiler
Puerto Madero	33	\$700.000	\$6.356	28,9%
Nunez	60	\$200.000	\$4.660	21,8%
Belgrano	150	\$210.500	\$4.520	23,1%
Palermo	387	\$190.000	\$4.440	22,1%
Saavedra	41	\$195.000	\$4.248	21,4%

Barrio	n	Expensa mediana	\$/m2	% alquiler
Recoleta	85	\$210.000	\$4.200	21,9%
Villa Crespo	100	\$177.500	\$4.140	24,6%
Villa Urquiza	129	\$180.000	\$4.124	21,2%
Caballito	136	\$170.000	\$4.040	21,9%
Almagro	91	\$150.000	\$3.681	21,7%
Flores	60	\$150.000	\$3.506	22,4%
Balvanera	37	\$156.000	\$3.375	23,1%

2. Tipo de propiedad

El segundo corte útil es por tipo de unidad. Quien busca un monoambiente o un 2 ambientes necesita saber que expensa es razonable para ese segmento, no solamente el promedio general de CABA.

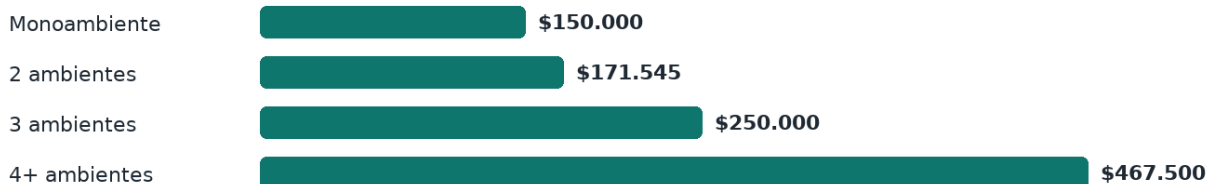
Las unidades mas grandes suelen pagar mas en terminos absolutos, pero no siempre tienen el mayor costo proporcional. En departamentos chicos, algunos costos fijos del edificio pueden concentrarse mas por metro cuadrado.

El 2 ambientes, segmento muy frecuente en búsquedas de mudanza, muestra una expensa mediana de \$171.545 y \$3.995/m2.

Graficos

Expensa mediana por tipo de unidad

Fuente: publicaciones activas relevadas por Propio



Expensa por m2 segun tipo de unidad

Fuente: publicaciones activas relevadas por Propio



Expensas como porcentaje del alquiler

Fuente: publicaciones activas relevadas por Propio



3. Superficie y costo proporcional

La superficie permite separar dos preguntas: cuanto se paga en total y cuanto se paga en proporcion al tamaño. Esa distincion evita comparar de manera injusta una unidad compacta con un departamento familiar.

En la muestra, las unidades de hasta 35 m2 registran \$4.430/m2, frente a \$4.477/m2 en unidades de mas de 80 m2. En este corte, las unidades grandes quedan levemente por encima, por lo que el tamaño no alcanza por si solo para explicar la expensa.

El heatmap por ambientes y superficie ayuda a detectar segmentos donde el costo proporcional se intensifica y evita que un promedio general tape comportamientos distintos.

Graficos

Expensa por m2 segun superficie

Fuente: publicaciones activas relevadas por Propio



Expensas por m2 segun ambientes y superficie

	hasta 35 m2	36-55 m2	56-80 m2	mas de 80 m2
Monoambiente	\$4.706/m2	\$4.175/m2	\$3.148/m2	s/d
2 ambientes	\$4.000/m2	\$3.950/m2	\$4.075/m2	s/d
3 ambientes	s/d	\$3.856/m2	\$3.753/m2	\$5.089/m2
4+ ambientes	s/d	s/d	\$3.896/m2	\$4.350/m2

4. Amenities

Los amenities pueden mejorar la experiencia de vivir en un edificio, pero tambien transforman la estructura de costos. La pileta, el gimnasio, el SUM, el laundry o la seguridad no se pagan solo al elegir la propiedad: se sostienen todos los meses via expensas.

Comparando cohortes similares, los edificios con amenities muestran un diferencial estimado de +21,9% en expensas por m2. La comparacion pondera segmentos con y sin amenities dentro de combinaciones comparables de barrio, ambientes y superficie.

La lectura no es que todo amenity sea caro por definicion, sino que cada servicio comun agrega mantenimiento, personal, reparaciones y administracion. Para el usuario, la pregunta es si ese costo mensual esta alineado con el uso real que va a darle.

Graficos

Con amenities vs sin amenities

Fuente: publicaciones activas relevadas por Propio



Diferencial estimado en expensas por m2

Fuente: publicaciones activas relevadas por Propio



5. Cochera

La cochera no termina en el precio de alquiler o compra. Tambien puede modificar el costo mensual de mantenimiento, especialmente en edificios con garajes grandes, portones automatizados, seguridad, rampas, ascensores vehiculares o expensas separadas.

En cohortes comparables, las unidades con cochera muestran un diferencial estimado de +12,6% en expensas por m2 frente a unidades sin cochera.

Para interpretar bien este dato, conviene verificar si la cochera paga una expensa propia, si esta incluida en la liquidacion general o si el aviso solo informa la expensa de la unidad principal.

Graficos

Con cochera vs sin cochera

Fuente: publicaciones activas relevadas por Propio

Sin cochera		\$3.912/m2
Con cochera		\$4.373/m2

6. Datos sorpresa

- La brecha territorial es amplia: Puerto Madero muestra \$6.356/m2, mientras que Villa Devoto queda en \$3.305/m2 entre barrios con muestra suficiente.
- Nunez aparece como uno de los barrios con mayor dispersion interna: entre el percentil 25 y 75 hay \$3.288/m2 de diferencia.
- Las unidades grandes no siempre diluyen el costo proporcional: mas de 80 m2 marca \$4.477/m2, frente a \$4.430/m2 en hasta 35 m2.
- El 2 ambientes, segmento muy buscado para mudanza, muestra una expensa mediana de \$171.545 y \$3.995/m2.

Hipotesis de mercado

Los barrios con mayor presencia de edificios premium tienden a cargar mas servicios comunes en la expensa: seguridad, mantenimiento, ascensores, amenities y administracion.

La cochera aparece asociada a expensas mas altas porque suele convivir con edificios de mayor escala o con costos de mantenimiento adicionales.

Los amenities no solo agregan valor percibido; tambien agregan costos recurrentes. La comparacion relevante es si ese costo mejora la competitividad del alquiler o encarece demasiado el ticket mensual.

Medir por m2 evita que las unidades grandes dominen la lectura solo por monto total y permite comparar la intensidad del gasto entre barrios y tipologias.

En la muestra, las unidades con cochera muestran un diferencial estimado de 12,6% en expensas por m2 frente a cohortes comparables.

Los edificios con amenities muestran un diferencial estimado de 21,9% en expensas por m2.

Checklist antes de alquilar o comprar

- Pedir las ultimas 3 liquidaciones de expensas antes de decidir.
- Separar expensas ordinarias y extraordinarias.
- Revisar si hay deuda del consorcio o morosidad alta.
- Preguntar si hay obras proximas o aumentos ya aprobados.

- Confirmar si la cochera paga aparte o esta incluida.
- Verificar si los amenities estan realmente en uso.
- Comparar expensa total y expensa por m2.
- Identificar si hay seguridad, encargado permanente o servicios tercerizados.

Cierre

El valor de una propiedad ya no se entiende solo por precio, ubicacion o cantidad de ambientes. En un contexto donde los costos mensuales pesan cada vez mas, las expensas se convirtieron en una variable clave para comparar, negociar y decidir mejor.

La recomendacion de Propio es leer las expensas como parte del costo real de vivir en una propiedad. Un departamento puede parecer mas barato en la publicacion, pero terminar siendo mas caro mes a mes.