

JULIO LLEGA CON LA CUENTA

Alquileres +34%, prepagas +29% interanual, transporte +4,1%.

Todos los rubros de gasto fijo suben en el mismo mes.

Fecha: Jueves 3 de julio de 2026 | Audiencia: C-Suite / Board | Fuente: BCRA, SSS, GCBA, PBA

EL MES QUE LLEGA CON TODO

+34,04% Alquileres (ICL anual) <i>Julio 2026 — BCRA</i>	+29,5% Prepagas (interanual) <i>ene-jun 2026 — SSS</i>	+4,1% Transporte público <i>Mensual — GCBA/PBA</i>	+3,0% Agua (AySA) <i>Mensual — jul-26</i>	Pdte. Luz y Gas <i>Sin definición oficial</i>
--	---	---	--	--

En julio de 2026 convergen aumentos simultáneos en prácticamente todos los rubros de gasto fijo de una familia argentina: alquileres, prepagas, transporte y agua suben el mismo mes. Para un hogar inquilino con cobertura de salud privada, el golpe acumulado sobre el presupuesto mensual es el más concentrado del año.

Lo que dice la data:

- Alquileres que ajustan por ICL en julio 2026 acumulan un aumento anual de 34,04% — el valor más alto del año y por encima del 33,15% de junio.
- Prepagas acumulan +29,5% interanual y +13,5% en lo que va de 2026 (enero-mayo). El aumento mensual de julio es de entre 2,1% y 2,9% según el plan.
- Subte, colectivos PBA y peajes suben 4,1% mensual — por encima de la inflación de referencia de mayo (2,1%).
- Luz y gas permanecen sin definición oficial para julio, aunque el ajuste de junio de Edenor/Edesur (+1,5%) se factura en julio.
- Agua (AySA) sube 3% para todos los usuarios de CABA y conurbano bonaerense.

IMPLICANCIA DIRECTA

Una familia inquilina en CABA con prepaga y auto propio enfrenta en julio un incremento efectivo de entre \$180.000 y \$350.000 en sus gastos fijos mensuales, según el nivel de ingresos. El margen para consumo discrecional se comprime. Cualquier modelo de proyección de demanda que no incorpore esta presión subestima el escenario de segunda mitad de 2026.

LA TORMENTA QUE SE VEÍA VENIR

Los aumentos de julio 2026 no son imprevistos: son el resultado de mecanismos de indexación atados a la inflación acumulada (ICL, IPC) y de decisiones regulatorias que venían postergadas. Lo nuevo es la simultaneidad: todos los rubros convergen en el mismo mes calendario.

Tabla de aumentos — julio 2026

Rubro	Aumento mensual	Monto / Tarifa	Acumulado anual	Fuente
Alquileres (ICL)	+34,04%	Varía según contrato	34,04%	BCRA
Subte CABA	+4,1%	SUBE \$1.621 / Sin reg. \$2.541	~28%	GCBA
Colectivos PBA	+4,1%	Mínimo \$1.057,25 (hasta 3 km)	~28%	PBA
Peajes CABA	+4,1%	Autopista 25 de Mayo \$4.613,65	~28%	AUSA
Prepagas	+2,1/2,9%	Según plan y empresa	+29,5%	SSS
Agua (AySA)	+3,0%	Residencial CABA/conurbano	n/d	AySA
Luz (Edenor/Edesur)	+1,5%	Ajuste junio — factura julio	n/d	ENRE
Gas (MetroGas/Naturgy)	s/d	Pendiente de definición	n/d	ENARGAS

El ICL: por qué el alquiler sube más que la inflación

El Índice de Contratos de Locación (ICL) combina en partes iguales la variación del IPC (inflación) y del RIPTÉ (salarios formales). En julio 2026 alcanza una variación anual de 34,04% — por encima de la inflación general estimada del período. Esto ocurre porque los salarios formales crecieron por encima de la inflación en los últimos 12 meses, empujando el ICL al alza. El resultado: el alquiler se encarece en términos reales para quienes no son propietarios.

CONTEXTO ADICIONAL — Luz y gas: la incógnita de julio

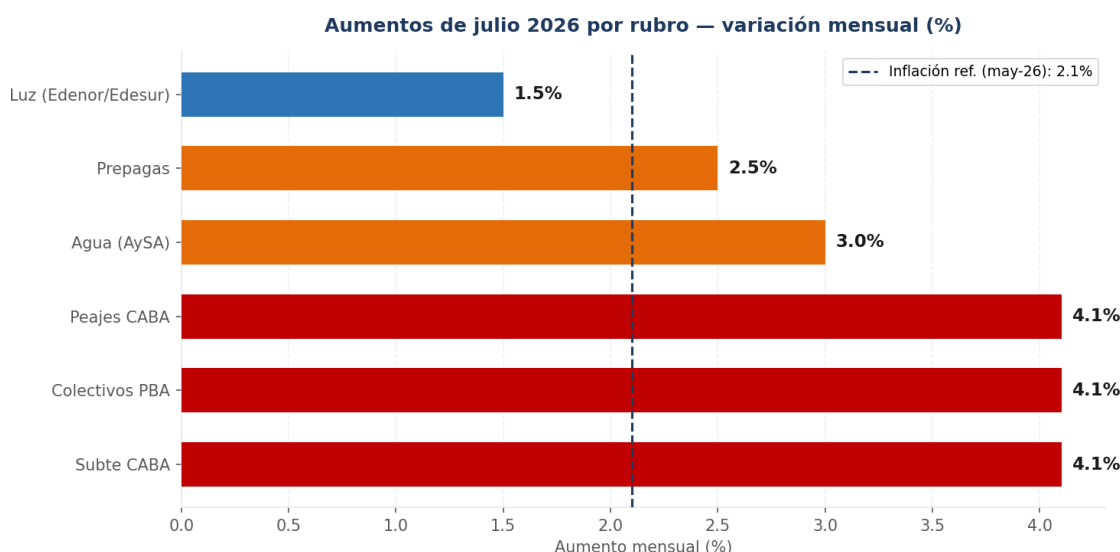
A la fecha de publicación de este informe, las tarifas de electricidad y gas para el segundo semestre de 2026 no están confirmadas. El ENRE y ENARGAS deben definir el esquema tarifario. Si los aumentos se confirman en agosto, el impacto acumulado sobre el bolsillo familiar se trasladará a los meses subsiguientes con potencial efecto

inflacionario adicional.

EL MECANISMO QUE EXPRIME EL INGRESO

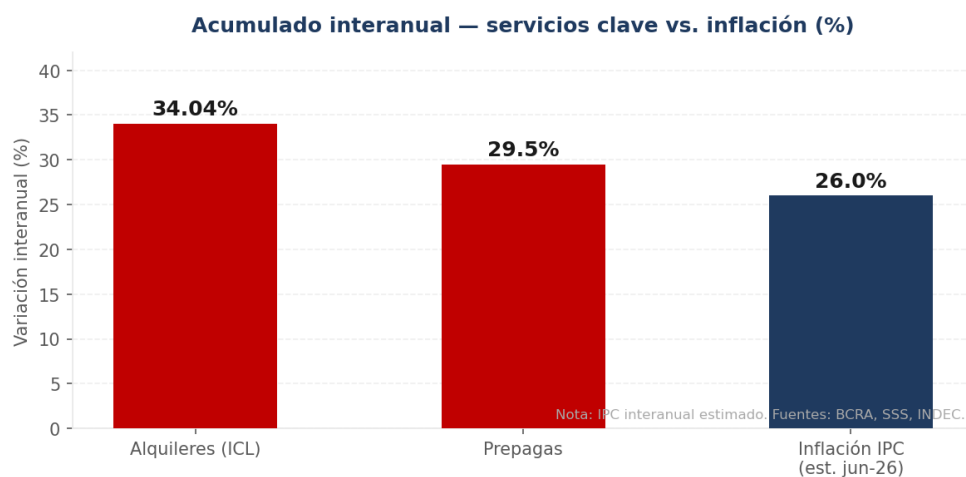
La estructura de los aumentos de julio revela un patrón sistemático: los rubros que más pesan en el presupuesto de los sectores medios y bajos son los que más suben. El alquiler, que puede representar entre el 30% y el 45% del ingreso de un hogar inquilino, ajusta por encima de la inflación. Las prepagas acumulan aumentos interanuales del 29,5%. El transporte, que afecta a todos los trabajadores que se desplazan, sube 4,1% mensual.

Variación mensual de julio 2026 por rubro



Fuente: BCRA, SSS, GCBA, PBA, AySA. Elaboración propia — KARTAL Consulting.

Acumulado interanual — servicios clave vs. inflación



Fuente: BCRA, SSS, INDEC. IPC interanual estimado. Elaboración propia — KARTAL Consulting.

Drivers clave

- **1. Indexación automática:** alquileres (ICL) y transporte (IPC+2%) están atados a índices que suben automáticamente. No hay discrecionalidad ni posibilidad de congelamiento sin reforma legal.
- **2. Simultaneidad:** la convergencia de aumentos en un solo mes genera un pico de presión sobre el presupuesto familiar que dificulta la absorción gradual. El impacto psicológico amplifica el real.
- **3. Asimetría salarial:** los aumentos de servicios superan la inflación mensual (2,1% mayo), pero los salarios no ajustan automáticamente en julio. La brecha entre gasto fijo e ingreso se amplía.
- **4. Incógnita energética:** luz y gas sin definir representan el riesgo de un segundo shock en agosto-septiembre, cuando los hogares ya habrán absorbido los aumentos de julio.

QUIÉN ABSORBE EL GOLPE

Para empresas y empleadores

La presión sobre el gasto fijo de los trabajadores se traslada inevitablemente a demandas salariales. Las empresas que no anticipen esta dinámica enfrentarán conflictos gremiales en el tercer trimestre. El costo de no actuar preventivamente — conflicto, rotación, pérdida de productividad — supera largamente el costo de un ajuste temprano.

Para el mercado de consumo

El ingreso disponible de los hogares inquilinos cae en términos reales después de julio. Los rubros de consumo discrecional — gastronomía, indumentaria, entretenimiento, tecnología — absorben el ajuste como primera línea de recorte. Las proyecciones de ventas del tercer trimestre deben revisarse a la baja para esos segmentos.

Para el sector inmobiliario

El aumento del ICL al 34,04% anual mejora la rentabilidad nominal de los propietarios, pero puede generar tensiones de morosidad e incumplimiento en el segmento de menores ingresos. El mercado de alquileres enfrenta el riesgo de que inquilinos sin capacidad de absorción opten por relocizarse o reducir m² a consecuencia de los aumentos.

VENTANA DE TIEMPO

URGENTE (julio): Revisar beneficios de transporte y prepaga para empleados.

MEDIANO PLAZO (agosto-septiembre): Monitorear definición tarifaria de luz y gas.

ESTRUCTURAL: La indexación automática de alquileres y servicios no se resuelve sin reforma regulatoria.

LO QUE NO PUEDE ESPERAR A AGOSTO

PRIORIDAD ALTA — Esta semana

- **1.** Auditar la nómina para identificar empleados con alquiler como gasto dominante (pedir declaración voluntaria o usar encuesta interna). Preparar argumento presupuestario para ajuste preventivo o beneficio de vivienda no remunerativo antes de que llegue el reclamo formal.
 - Trigger: Aumentos de julio ya vigentes.
 - Criterio de éxito: Propuesta lista antes del 15 de julio.
- **2.** Revisar coberturas de prepaga para equipos clave: renegociar planes grupales con las empresas antes de que el aumento de julio se facture. El poder de negociación corporativa es mayor cuando se actúa antes del cierre del período.
 - Trigger: Aumento 2,1%-2,9% confirmado para julio.
 - Criterio de éxito: Ahorro mínimo del 0,5% sobre la factura mensual.

PRIORIDAD MEDIA — Próximos 30-90 días

- **3.** Actualizar el modelo de proyección de costos laborales incorporando: +4,1% transporte mensual, +2,5% prepaga mensual y escenario de +5-8% luz/gas en agosto. El presupuesto de RRHH del segundo semestre probablemente esté desactualizado.
- **4.** Revisar estrategia de pricing para el tercer trimestre: si el cliente objetivo es clase media inquilina, modelar escenario de caída de 5-10% en frecuencia de compra discrecional.

MONITOREAR — Activar si se confirma escenario adverso

- **5.** Tarifas de luz y gas para agosto: si el aumento supera el 8%, activar plan de contingencia de reducción de consumo energético en instalaciones propias y revisar presupuesto operativo.

LA INCÓGNITA QUE VIENE

Tabla de riesgos

Riesgo	Probabilidad	Impacto	Mitigación
Aumento luz/gas >8% en agosto	Alta	Alto	Monitorear resoluciones ENRE/ENARGAS semanalmente
Aceleración inflacionaria por convergencia	Media	Alto	Anticipar paritarias; ajustar precios con rezago mínimo
Morosidad en alquileres (segmento bajo)	Alta	Medio	Incorporar cláusulas de refinanciación en nuevos contratos
Demanda salarial anticipada (gremios)	Alta	Medio	Preparar propuesta preventiva antes del 20 de julio
Contracción consumo Q3 > 10%	Media	Alto	Revisar mix de producto hacia segmentos menos sensibles

Variables a monitorear

- Resolución tarifaria ENRE/ENARGAS — agosto 2026
- IPC junio 2026 (INDEC) — confirma o desestima la tendencia inflacionaria
- Paritarias de gremios de transporte y servicios — pueden amplificar los aumentos en cadena
- ICL agosto — la tendencia del índice define el ritmo del segundo semestre para alquileres

"Julio no trae una sorpresa: trae la acumulación de todas las decisiones que se postergaron. El problema no es el mes — es que el presupuesto familiar no tiene más margen para absorber simultaneidades."

Agop Karagoz — Director, Kartal Consulting