



SER INQUILINO LE CUESTA A UNA FAMILIA PORTEÑA 39% MÁS DE INGRESOS PARA SEGUIR SIENDO CLASE MEDIA

Una familia propietaria necesitó \$2.603.556 en agosto para ser clase media en CABA; una inquilina, \$3.611.814. IDECBA — Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, agosto 2026

Miércoles 09 de Septiembre de 2026 | Audiencia: C-Suite / Board | Fuente: IDECBA — Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, agosto 2026

KARTAL Consulting | kartal.com.ar

LA CLASE MEDIA PORTEÑA TIENE DOS PISOS DE ENTRADA

\$2.603.556	\$3.611.814	+39%	\$903.930
ingreso mensual para ser clase media — familia propietaria	ingreso mensual para ser clase media — familia inquilina	más ingreso necesario si la familia alquila en vez de ser propietaria	línea de indigencia para una familia de 4 integrantes
IDECBA, ago-2026	IDECBA, ago-2026	IDECBA	IDECBA, ago-2026

Una familia tipo de cuatro integrantes necesitó \$2.603.556 en agosto de 2026 para ser considerada clase media en la Ciudad de Buenos Aires, según el Instituto de Estadística y Censos porteño (IDECBA). Pero ese umbral asume que la familia es propietaria de su vivienda: si alquila un departamento de tres ambientes (valor promedio \$1.008.258, según Argenprop/IDECBA), el piso de ingresos necesario sube a \$3.611.814,34 — un 39% más — solo para mantenerse en el mismo estrato social.

Insights clave

- **La clase media porteña ya no se mide solo por el ingreso, sino por la tenencia de la vivienda:** La brecha de \$1.008.258 entre ser propietario o inquilino equivale exactamente al alquiler promedio de un 3 ambientes en CABA — el status de clase media depende tanto de si se alquila como de cuánto se gana.
- **El umbral avanza en línea con la inflación, no por encima de ella:** El incremento mensual del 1,7% en el piso de clase media coincide con el índice de inflación de CABA informado por el propio IDECBA — no hay pérdida ni ganancia real de poder adquisitivo relativo en el umbral.
- **Los extremos de la escalera social se mueven más rápido que el medio:** La línea de indigencia subió 2,6% mensual y la de pobreza 2%, ambas por encima del 1,7% del umbral de clase media — los pisos más bajos de la escalera de ingresos se encarecen más rápido que el techo de entrada a la clase media.
- **La distancia al sector acomodado es enorme:** Se necesitan \$8.331.380 mensuales para el estrato acomodado — 3,2 veces el umbral de clase media propietaria, y más del doble del umbral de clase media inquilina.

Implicancia inmediata: cualquier análisis de poder adquisitivo, pricing o segmentación de clientes en CABA que use un único umbral de "clase media" está subestimando a una porción grande de hogares inquilinos que, con el mismo ingreso que un propietario clase media, en los hechos no llegan a ese nivel de consumo disponible una vez pagado el alquiler.

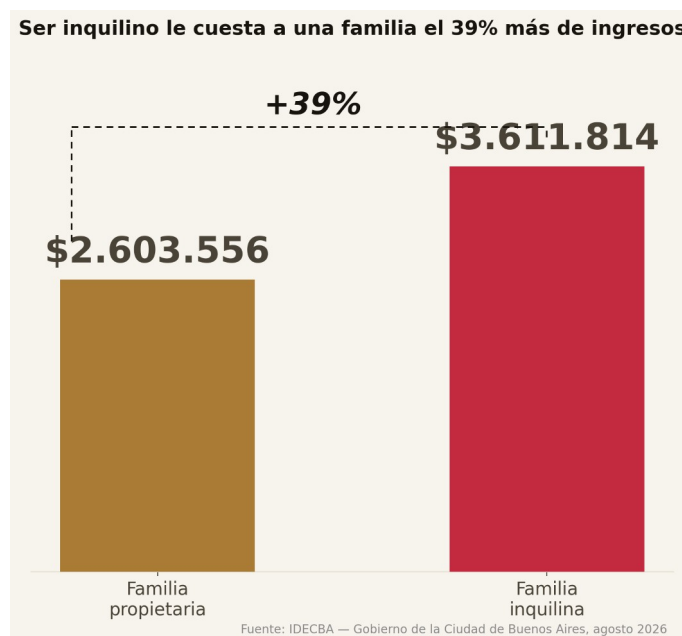
EL DATO OFICIAL, EN DETALLE

Metodología y alcance

El Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad de Buenos Aires (IDECBA) mide mensualmente el Sistema de Canastas de Consumo, que clasifica a los hogares porteños en seis estratos según su ingreso total mensual en relación a la Canasta Básica Alimentaria (CBA), la Canasta Básica Total (CBT, línea de pobreza) y la Canasta Total (CT): indigencia (no cubre la CBA), pobreza no indigente (cubre la CBA pero no la CBT), no pobres vulnerables (cubre la CBT pero no la CT), sector medio frágil (entre 1 y 1,25 veces la CT), sector medio o "clase media" (entre 1,25 y 4 veces la CT), y sector acomodado (4 veces la CT o más). El dato de agosto de 2026 fue difundido el 9 de septiembre.

El umbral de clase media para una familia tipo de cuatro integrantes (dos adultos, dos menores) propietaria de su vivienda se ubicó en \$2.603.556,34, con un incremento mensual de 1,7%, en línea con la inflación oficial porteña de agosto. Ese esquema no contempla el gasto en alquiler: para una familia inquilina, el IDECBA calcula un piso de ingresos de \$3.611.814,34, sumando el valor promedio de un alquiler de 3 ambientes en CABA (\$1.008.258, según datos de Argenprop procesados por el propio instituto).

Propietario vs. inquilino: la brecha en números



Elaboración propia en base a IDECBA — Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, agosto 2026

Datos y cifras clave — agosto 2026

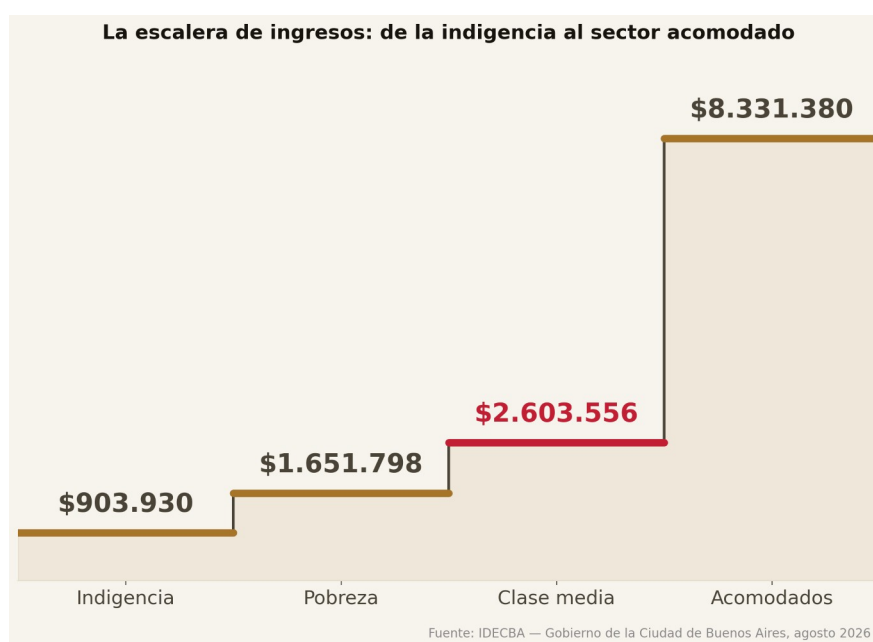
Indicador

Valor

Clase media, familia propietaria	\$2.603.556
Clase media, familia inquilina	\$3.611.814
Brecha propietario vs. inquilino	+39%
Alquiler promedio, depto. 3 ambientes CABA	\$1.008.258
Línea de indigencia (familia de 4)	\$903.930
Línea de pobreza (familia de 4)	\$1.651.798
Piso del sector acomodado	\$8.331.380
Aumento mensual umbral clase media	+1,7%
Aumento mensual línea de indigencia	+2,6%
Aumento mensual línea de pobreza	+2,0%

Fuente: IDECBA — Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad de Buenos Aires, Sistema de Canastas de Consumo, agosto 2026. Valor de alquiler en base a datos de Argenprop procesados por el propio IDECBA.

La escalera completa de estratos



Elaboración propia en base a IDECBA, agosto 2026

LA VIVIENDA, EL FACTOR QUE EL INGRESO PROMEDIO NO CAPTURA

Impacto económico: dos familias, mismo ingreso, distinto estrato real

Dos familias con idéntico ingreso de \$2.603.556 pueden estar en situaciones completamente distintas: la propietaria es clase media plena; la inquilina, una vez descontado el alquiler promedio de \$1.008.258, dispone de un ingreso equivalente al de una familia en el escalón de "no pobres vulnerables" o "sector medio frágil" de la propia clasificación del IDECBA. El ingreso nominal iguala a ambas familias; el ingreso disponible real, no.

Impacto social: la vivienda como nueva línea divisoria de clase

Con más del 30% de los hogares porteños en alquiler según relevamientos previos del propio IDECBA, la brecha del 39% no es un caso extremo: describe la situación de una porción estructural de la población de la Ciudad. La tenencia de la vivienda —heredada, comprada hace años a otro tipo de cambio, o directamente ausente— pesa hoy tanto como el ingreso laboral a la hora de determinar el nivel de vida real de una familia porteña.

Impacto en la escalera social: los extremos se mueven más rápido que el medio

La línea de indigencia (+2,6% mensual) y la de pobreza (+2,0%) subieron por encima del umbral de clase media (+1,7%) y de la inflación general. Esto sugiere que los precios de la canasta básica —más sensible a alimentos y tarifas— corren más rápido que la canasta total, que incluye una proporción mayor de bienes y servicios no esenciales. El costo de no caer en la pobreza aumenta más rápido que el costo de sostenerse en la clase media.

Drivers clave

- **1. El costo del alquiler como determinante directo de estrato social:** La brecha completa entre familia propietaria e inquilina (\$1.008.258) coincide, por construcción metodológica, con el valor promedio del alquiler de un 3 ambientes en CABA.
- **2. Inflación despareja entre canastas:** Los productos que componen la Canasta Básica Alimentaria y la de Pobreza suben más rápido (2,0%-2,6%) que la Canasta Total que define la clase media (1,7%), típicamente por mayor peso de alimentos y tarifas reguladas en las canastas más bajas.
- **3. Concentración de ingresos en el extremo superior:** La distancia de 3,2 veces entre el umbral de clase media propietaria y el piso del sector acomodado (\$8.331.380) es mayor a la distancia entre indigencia y clase media (2,9 veces) — la escalera se abre más arriba que abajo.

LO QUE ESTO SIGNIFICA PARA EMPRESAS QUE VENDEN A LA CLASE MEDIA PORTEÑA

Para retail, consumo masivo y servicios orientados a CABA

Segmentar clientes o prospectos únicamente por nivel de ingreso nominal, sin considerar si son propietarios o inquilinos, sobreestima sistemáticamente el poder de consumo disponible de una porción grande del mercado porteño.

- Retail y consumo masivo: al definir el "cliente clase media objetivo" en CABA, usar un rango de ingreso que contemple la condición de tenencia de vivienda, no un único umbral nominal.
- Real estate y desarrollos residenciales: la brecha del 39% cuantifica exactamente cuánto ingreso adicional necesita capturar un hogar inquilino para acceder al mismo nivel de consumo que un propietario — insumo directo para pricing de producto orientado a "primera vivienda".
- Servicios financieros (créditos, tarjetas, seguros): el scoring de capacidad de pago debería incorporar la condición de tenencia de vivienda como variable explícita, dado que descuenta hasta 39% del ingreso disponible real.
- Empresas de RRHH y compensaciones: al definir salarios de referencia "clase media" para Buenos Aires, considerar que un mismo salario nominal cubre necesidades muy distintas según si el empleado alquila o es propietario.

Ventana de tiempo

- **Urgente (2-4 semanas):** Para áreas comerciales y de pricing, revisar si la segmentación de clientes "clase media CABA" distingue entre propietarios e inquilinos, dado el 39% de diferencia en ingreso disponible real.
- **Mediano plazo (30-90 días):** Monitorear los próximos informes del IDECBA para ver si la brecha propietario/inquilino se amplía o se achica en función de la evolución del mercado de alquileres.
- **Estructural (6-18 meses):** Para desarrolladores inmobiliarios y financieras, evaluar productos específicos que ayuden a hogares inquilinos a acortar la brecha de 39% — créditos hipotecarios accesibles, esquemas de ahorro para vivienda— como oportunidad de negocio de largo plazo.

LO QUE HAY QUE HACER ESTA SEMANA

PRIORIDAD ALTA — Esta semana

1. Revisar la definición interna de "cliente clase media CABA" incorporando la condición de tenencia de vivienda

Si la segmentación comercial usa un único umbral de ingreso para definir clase media, agregar la condición de propietario/inquilino como variable de corte, dado que representa una diferencia de 39% en ingreso disponible real.

-> **Trigger:** Una familia propietaria y una inquilina con el mismo ingreso nominal de \$2.603.556 no tienen el mismo poder de consumo disponible una vez pagado el alquiler.

-> **Criterio de éxito:** Segmentación de clientes actualizada con la variable de tenencia de vivienda, presentada al comité comercial antes de fin de mes.

2. Cuantificar la exposición del negocio a hogares inquilinos vs. propietarios en CABA

Para negocios con base de clientes concentrada en la Ciudad, estimar qué porción de la cartera es inquilina y por lo tanto opera con un ingreso disponible real menor al que sugiere su ingreso nominal.

-> **Trigger:** La brecha de \$1.008.258 mensuales equivale a casi 40 puntos porcentuales de diferencia en capacidad de consumo entre ambos grupos.

-> **Criterio de éxito:** Estimación de mezcla propietario/inquilino en la base de clientes, completada en las próximas tres semanas.

PRIORIDAD MEDIA — Próximos 30-90 días

- 3. Para desarrolladores y financieras: diseñar producto específico orientado a achicar la brecha de 39% entre inquilinos y propietarios (créditos hipotecarios accesibles, planes de ahorro).
- 4. Monitorear la brecha entre el aumento del umbral de clase media (+1,7%) y el de las líneas de indigencia/pobreza (+2,6%/+2,0%) como indicador de presión desigual sobre los distintos estratos.
- 5. Incorporar el ratio "ingreso clase media inquilino / ingreso clase media propietario" como indicador de seguimiento trimestral para negocios orientados a CABA.

MONITOREAR — Activar si se confirma escenario adverso

- Si el valor promedio de alquiler en CABA sube más rápido que el umbral de clase media, la brecha del 39% se ampliará — reevaluar segmentación comercial en consecuencia.
- Si la línea de indigencia o pobreza aceleran su ritmo de aumento mensual muy por encima del 1,7% del umbral de clase media, escalar a análisis de impacto social para clientes de menores ingresos.

LO QUE PUEDE SALIR MAL

Riesgo	Probabilidad	Impacto	Mitigación
El valor de alquiler promedio en CABA sigue subiendo más rápido que los ingresos	ALTO	ALTO	Monitorear trimestralmente la brecha propietario/inquilino y ajustar segmentación comercial
La brecha entre indigencia/pobreza y clase media se profundiza	MEDIO	ALTO	Seguimiento de la evolución relativa de las distintas canastas del IDECBA
Cambios metodológicos en el Sistema de Canastas de Consumo alteran la comparabilidad histórica	BAJO	MEDIO	Verificar notas metodológicas de cada informe mensual del IDECBA
La brecha propietario/inquilino se usa como proxy simplificado sin considerar otras variables (zona, tamaño del hogar, ingresos informales)	MEDIO	MEDIO	Tratar el 39% como una referencia agregada, no como una regla aplicable a cada caso individual

Variables a monitorear

- Próximo informe mensual del IDECBA sobre el Sistema de Canastas de Consumo (septiembre 2026).
- Evolución del valor promedio de alquiler de departamentos en CABA (Argenprop / IDECBA).
- Velocidad relativa de aumento entre la Canasta Básica Alimentaria, la Canasta Básica Total y la Canasta Total.

Límites del análisis

Este análisis se basa en el informe de agosto de 2026 del Sistema de Canastas de Consumo del IDECBA (Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad de Buenos Aires), Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, difundido el 9 de septiembre de 2026, incluyendo el valor de alquiler de referencia en base a datos de Argenprop procesados por el propio instituto. Los valores corresponden a una familia tipo de cuatro integrantes (dos adultos, dos menores) y no son extrapolables sin ajuste a hogares de otra composición. Las implicancias estratégicas y las recomendaciones son elaboración propia de KARTAL Consulting.

Este informe fue elaborado por KARTAL Consulting con fines informativos y estratégicos. No constituye asesoramiento de inversión. Fuente primaria: IDECBA — Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, agosto 2026.