



Monitor de asequibilidad de la vivienda

Octubre 2026



OFAVA

Observatorio
Federal de Acceso a
la Vivienda Argentina



Índice

1. Tenencia de la vivienda	7
2. Perfil sociohabitacional: cómo son los hogares argentinos	16
2.1. Diferencias generacionales en el acceso a la vivienda	20
2.2. Brecha de ingresos según tipos de tenencia	24
2.3. Tamaño del mercado de alquileres y brecha de ingresos entre inquilinos y propietarios	28
3. Crédito hipotecario	32
3.1. Quién y dónde	33
3.2. Evolución de las tasas de interés: al ritmo del FGS	37



Resumen Ejecutivo

1. Argentina sigue siendo un país mayoritariamente propietario

(68% de los hogares), pero el alquiler gana peso de forma sostenida: pasó del 17% al 20% de los hogares entre 2016 y 2025. Una alta proporción de propietarios no es, por sí misma, señal de mejores condiciones habitacionales. Donde el mercado de alquileres es amplio, los jóvenes se independizan con más facilidad y los hogares pueden adaptar su vivienda a sus necesidades; donde es chico, la propiedad responde más a la herencia y a la falta de alternativas que a una mejor situación económica.

2. Quiénes alquilan. Los hogares inquilinos son más jóvenes y más chicos: el jefe tiene en promedio 41 años, 15 menos que en los hogares propietarios, y el hogar tiene 2,5 integrantes, frente a 3,0. Más de la mitad de los hogares con jefe de 18 a 24 años alquila, y entre los de 25 a 34 años inquilinos (42%) y propietarios (40%) tienen un peso similar; recién a partir de los 35 años la propiedad pasa a ser el régimen de tenencia mayoritaria. Alquilar no es sinónimo de menores ingresos: durante la etapa activa, el ingreso total de los hogares inquilinos es similar al de los propietarios y, como son hogares más chicos, su ingreso per cápita es mayor. La brecha en contra de los inquilinos aparece recién después de los 65 años.

3. Cómo se alquila. El alquiler cumple funciones distintas según el contexto. En las grandes ciudades consolidadas es un mecanismo más de acceso a la vivienda, que reúne hogares de todos los niveles



de ingreso, y la diferencia de ingresos entre inquilinos y propietarios es prácticamente nula. Donde el mercado es chico funciona como un filtro: solo alquila un grupo acotado de hogares de ingresos relativamente altos, y los inquilinos ganan en promedio alrededor de 50% más que los propietarios. En la Patagonia, en cambio, el alquiler responde sobre todo a la movilidad laboral asociada a la energía, la minería y el sector público.

4. Dónde se alquila. El alquiler se concentra en la Patagonia y en los grandes centros urbanos, donde alcanza a entre uno de cada cuatro y uno de cada tres hogares. En el norte del país, en cambio, la propiedad supera el 80% en la mayoría de los departamentos y los inquilinos no suelen llegar al 10%; la región pampeana se ubica en una posición intermedia. Dentro de cada región, las capitales y las grandes ciudades tienen más inquilinos que su entorno, y los departamentos con mayor nivel educativo tienen menos propietarios y más inquilinos.

5. Por qué el alquiler puede ser parte de la solución. Las regiones con mayor proporción de propietarios, sobre todo en el norte, son también las que registran los mayores déficits habitacionales y una proporción importante de hogares que se declaran dueños, pero no tienen documentación que lo acredite. Allí, ser propietario suele responder más a la herencia, la autoconstrucción o la falta de opciones que a una elección, y muchas familias no pueden mejorar, ampliar ni cambiar su vivienda. A esto se suma que solo uno de cada siete hogares accedió alguna vez a financiamiento para su vivienda. En ese contexto, un mercado de alquileres desarrollado ofrece una vía de acceso inmediata: permite que los jóvenes dejen el hogar familiar sin necesidad de comprar —donde el alquiler tiene más peso, muchos menos jóvenes siguen viviendo con sus padres—, que los hogares se muden hacia donde están el empleo y las oportunidades



y que la vivienda acompañe el desarrollo del mercado laboral y de la economía local.

6. Crédito hipotecario. La otra vía para pasar del alquiler a la propiedad muestra una recuperación desde junio, aunque en los primeros nueve meses de 2026 se otorgaron 37% menos créditos que en el mismo periodo de 2025. El crédito sigue muy concentrado: el Banco Nación explica dos de cada tres préstamos y los grandes distritos del centro del país reúnen la gran mayoría, mientras que en el NOA y el NEA es prácticamente inexistente (menos del 4% del total). La colocación de fondos del FGS impulsó una baja de las tasas ofrecidas, que convergen hacia el 7,5%.



El presente informe busca ilustrar la forma en la que los hogares acceden a la vivienda en Argentina y sus cambios en la última década. Esta primera sección se centra en el régimen de tenencia de la vivienda: qué proporción de los hogares es propietaria, cuál alquila y cuál accede a la vivienda por otras vías (en general, condiciones precarias).

La forma en la que los hogares consumen vivienda es el punto de partida del monitor, ya que define el impacto diferencial que pueden tener en las condiciones de vida de las personas los cambios en el precio del alquiler, acceso al crédito y demás temas que se desarrollan en las secciones siguientes.

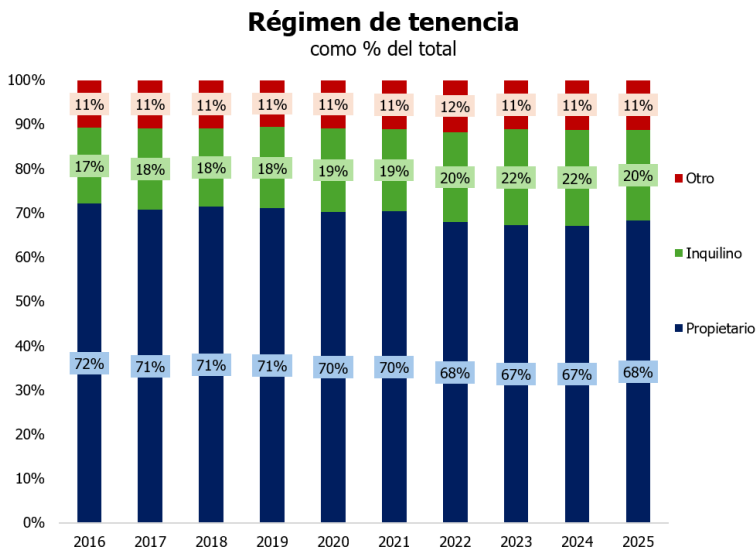
Los datos se obtienen de tres fuentes, la Encuesta Permanente de Hogares (EPH) del INDEC, que releva aglomerados con 2.000 habitantes o más en los terceros trimestres de cada año (aquí se utiliza la última, de 2025), la EPH del primer trimestre de 2026, y, para profundizar geográficamente a nivel departamento, del Censo 2022.



1. Tenencia de la vivienda

A nivel nacional, la estructura de tenencia refleja una sociedad mayoritariamente propietaria, aunque se observa un incremento gradual hacia el alquiler, que pasó del 17% del total de hogares en 2016 al 20% en 2025. En contraposición, la

proporción de hogares propietarios bajó de 72% a 68% (con un piso de 67% en 2023 y 2024). Las otras formas de tenencia se mantuvieron en torno al 11% durante todo el período.

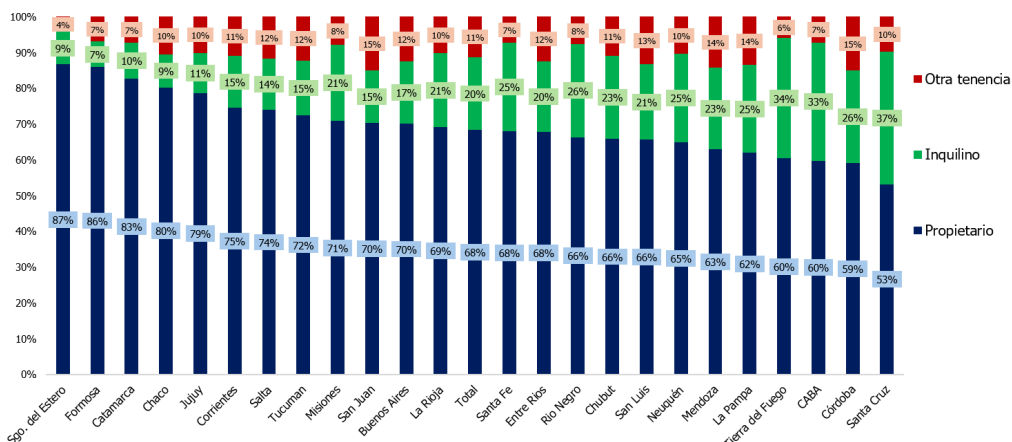


Fuente: OFAVA en base a INDEC.

Sin embargo, esta foto actual es muy heterogénea entre provincias. La proporción de propietarios va de 87% en Santiago del Estero (seguida por Formosa, con 86%, y Catamarca, con 83%) a 53% en Santa Cruz, una brecha de 34 puntos porcentuales. El alquiler muestra el patrón inverso: es

más frecuente en las provincias patagónicas y la Ciudad de Buenos Aires (33%), y marginal en Formosa (7%) y en Santiago del Estero y Chaco (9% en ambos casos). El promedio nacional es de 68% de propietarios y 20% de inquilinos.

Tenencia por provincia
como % del total



Fuente: OFAVA en base a INDEC.

Para observar esta heterogeneidad con mayor nivel de detalle se recurre al Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2022. El Censo cubre a la totalidad de la población y permite desagregar la información a nivel departamento para todo el país, incluyendo localidades pequeñas y zonas rurales. Como contrapartida, se trata de una foto de un único momento, por lo que no permite seguir la evolución año a año, y sus

valores no son directamente comparables con los de la EPH, ya que incorporan áreas rurales donde la propiedad de la vivienda tiende a ser más frecuente.

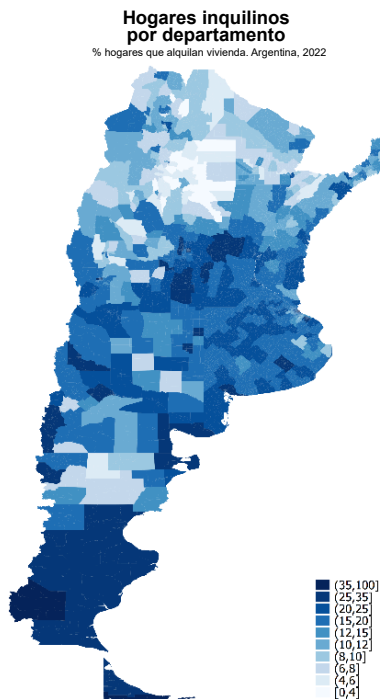
Los mapas confirman el patrón provincial y lo vuelven más nítido. En el norte del país es donde se registran las tasas de propiedad más altas: la mayoría de los departamentos de Santiago del Estero, Chaco, Formosa,

Salta y Jujuy superan el 80%, y en algunos casos el 85%. En esas mismas zonas la proporción de inquilinos es marginal, en muchos departamentos por debajo del 8%.

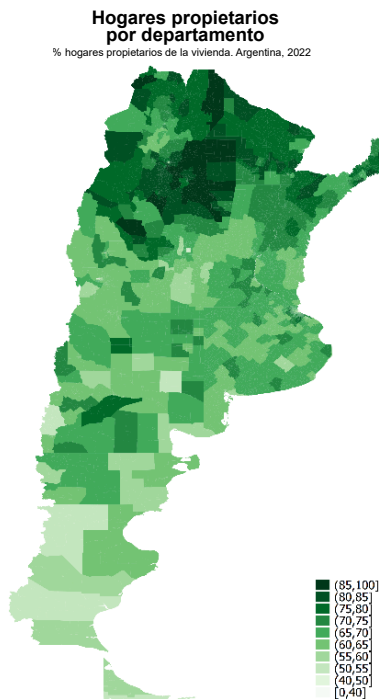
En cambio, las mayores proporciones de hogares inquilinos se ubican en el centro y el sur del país: en la Patagonia (Santa Cruz y Tierra del Fuego) y en algunos departamentos cordilleranos de Neuquén y Río Negro, los inquilinos superan el 25% de los hogares, mientras que los propietarios caen por debajo del 60%. La región pampeana se ubica en una situación intermedia, con

propietarios mayormente entre 60% y 70%.

Además, los mapas permiten ver diferencias dentro de cada provincia. Los departamentos que contienen a las capitales provinciales y a las grandes ciudades se destacan, en general, por tener una proporción de inquilinos mayor que su entorno, incluso en provincias del norte con alta tasa de propietarios. Es esperable que el alquiler tenga más peso en las ciudades donde se concentran el empleo, los servicios y las oportunidades, que por lo tanto atraen población.



Fuente: OFAVA en base a INDEC, Censo 2022.



Fuente: OFAVA en base a INDEC, Censo 2022.



Si se analiza la evolución de algunas provincias a lo largo del tiempo, se puede ver, por ejemplo, que en Neuquén la proporción de propietarios cayó de 70% en 2016 a 65% en 2025, mientras que los inquilinos pasaron de 17% a 25%, ocho puntos porcentuales más y por encima del promedio nacional (20%).

En la Ciudad de Buenos Aires, uno de los distritos con mayor peso del alquiler en el país, la trayectoria fue más volátil, en parte porque es la jurisdicción del país con el mercado de alquileres más desarrollado y establecido. Los inquilinos pasaron de 30% en 2016 a un máximo de 38% en 2022 y 2023, mientras que los propietarios cayeron de 64% a 52% en el mismo lapso. Desde entonces la tendencia se revirtió parcialmente: en 2025 los propietarios representan el 60% de los hogares y los inquilinos el 33%, todavía tres puntos

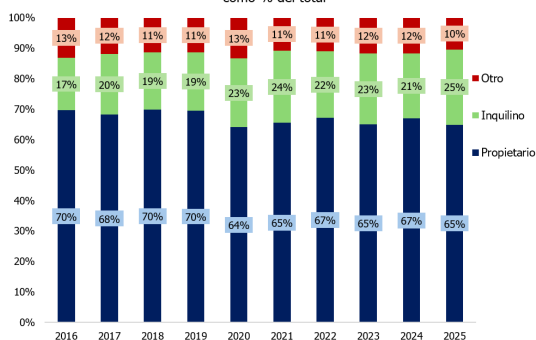
porcentuales por encima del inicio de la serie y 13 puntos por encima del promedio nacional.

Mendoza muestra un cambio más gradual, pero sostenido en la misma dirección: los propietarios bajaron de 67% en 2016 a 63% en 2025 y los inquilinos subieron de 20% a 23%, luego de alcanzar un máximo de 24% en 2024. A diferencia de otras provincias, la proporción de hogares con otra tenencia es relativamente alta, entre 11% y 15% a lo largo de todo el período.

Catamarca, en cambio, se ubica en el extremo opuesto. Allí la propiedad no solo es ampliamente mayoritaria, sino que se consolidó en la última década: los propietarios pasaron de 80% en 2016 a 83% en 2025, mientras que los inquilinos se mantuvieron estables en torno al 10-11%, la mitad del promedio nacional.

Régimen de tenencia Neuquén

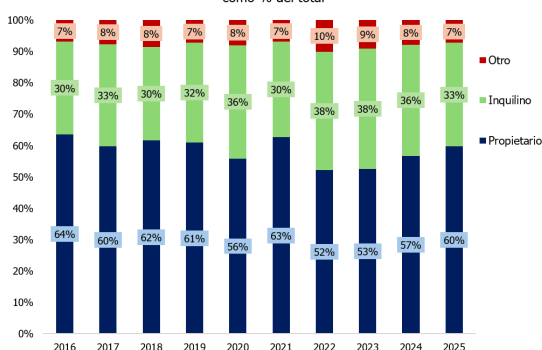
como % del total



Fuente: OFAVA en base a INDEC.

Régimen de tenencia CABA

como % del total

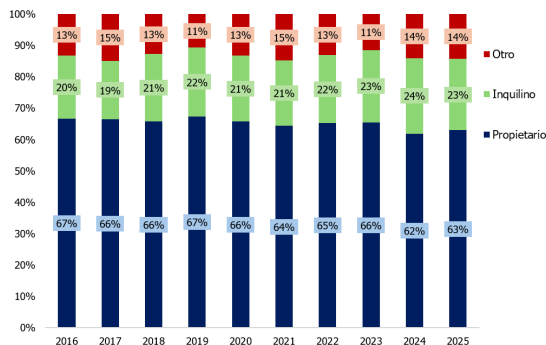


Fuente: OFAVA en base a INDEC.



Régimen de tenencia Mendoza

como % del total

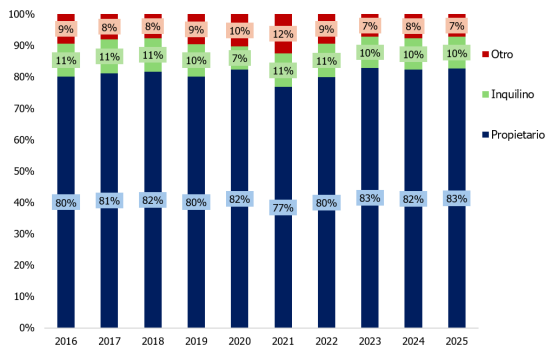


Fuente: OFAVA en base a INDEC.

Conviene destacar un punto sobre la tenencia de la vivienda. Por un lado, el desarrollo personal, a través de la acumulación de capital, podría traducirse en un deseo de acceder a una vivienda propia (la existencia de crédito hipotecario para esto es fundamental), y así pasar de inquilino a propietario. Sin embargo, las ciudades con mayor ingreso (y salarios) tienen mayor porcentaje de inquilinos en su población. Estas dos afirmaciones no son contradictorias entre sí: si bien la primera se refiere a

Régimen de tenencia Catamarca

como % del total

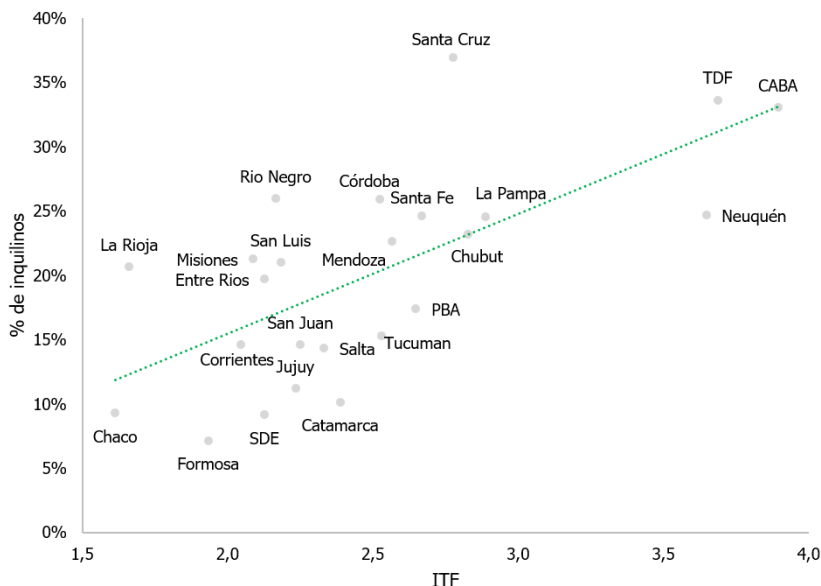


Fuente: OFAVA en base a INDEC.

la trayectoria laboral de las familias, la segunda implica que las ciudades con mejores condiciones de vida y mayores ingresos atraen más gente a vivir y, por ende, una porción mayor de la población alquila, dado que quienes migran de forma transitoria tienen poco incentivo para adquirir (si pudieran) una vivienda. Por eso, contar con un buen funcionamiento del sistema de alquileres es, además, necesario para desarrollar el mercado laboral y la economía local.

Inquilinos e Ingreso familiar

1er trimestre de 2026, en millones de \$ de agosto 2026



Fuente: OFAVA en base a INDEC.

En sentido contrario, las ciudades con menores ingresos y menor dinámica productiva (en general más desiguales) no solo no atraen migrantes, sino que transmiten la propiedad de forma hereditaria (en muchos casos, con subdivisión de tierra en la práctica, pero sin división formal de la propiedad), lo que profundiza las desigualdades y aumenta la proporción de propietarios sobre el total. Por ejemplo, en Santiago del Estero, el 25% de los hogares es propietario de su vivienda, pero no tiene documentación que lo acredite. En la mayoría de las

provincias del norte, más del 10% de los hogares están en esta situación, mientras que en CABA es del 3% y en la Patagonia es menor al 6%.

Otra manera de ver que la tasa de propietarios esconde efectos contraintuitivos es observar su relación con la emancipación de los jóvenes y con el déficit habitacional. Por un lado, allí donde el alquiler tiene más peso, los jóvenes logran independizarse con mayor facilidad. En la Ciudad de Buenos Aires, donde uno de cada tres hogares alquila, menos de un cuarto de los jóvenes

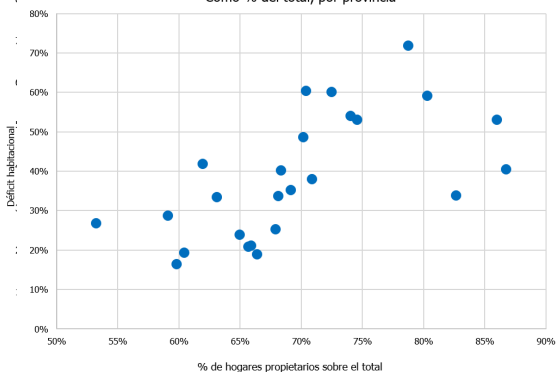
sigue viviendo con sus padres; en cambio, en provincias del norte como Santiago del Estero y Chaco, donde los inquilinos apenas rondan el 9%, esa proporción llega en algunos casos a la mitad. Un mercado de alquileres más amplio funciona como una puerta de entrada a la vivienda: permite dejar el hogar familiar sin necesidad de comprar una propiedad.

Por otro lado, una mayor proporción de propietarios no siempre es sinónimo de mejores condiciones. Formosa, donde el 86% de los hogares es dueño de su vivienda, registra un déficit habitacional superior al 50%, mientras que, en Santa Cruz, la provincia con menos

propietarios del país (53%), el déficit es bastante menor, de algo más de un cuarto de los hogares. En muchos lugares, ser propietario parece responder menos a una elección que a la falta de alternativas, y esa falta de opciones —que suele ir de la mano de ingresos más bajos— termina reflejándose en la calidad de las viviendas: hogares que son dueños de su casa, pero que no pueden mejorarla, ampliarla ni mudarse a una que se adapte mejor a sus necesidades. En el otro extremo, las provincias con mayor ingreso total familiar tienen una mayor proporción de inquilinos sobre el total de hogares.

Déficit habitacional y propietarios

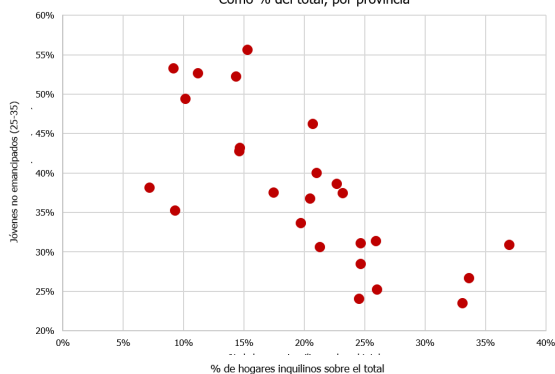
Como % del total, por provincia



Fuente: OFAVA en base a INDEC.

Jóvenes no emancipados e inquilinos

Como % del total, por provincia

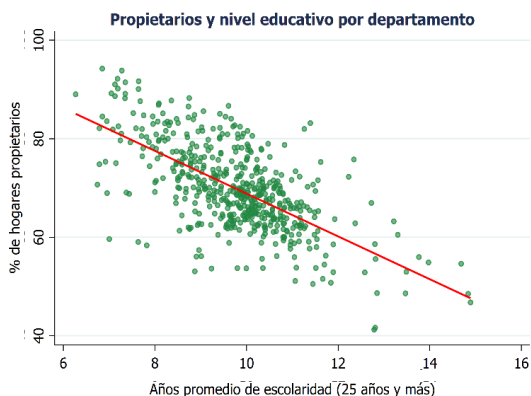


Fuente: OFAVA en base a INDEC.

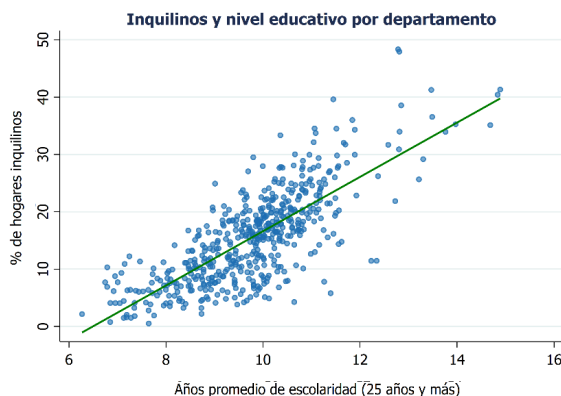
Para profundizar en este punto se vuelve a los datos censales a nivel departamental. Como el censo no releva ingresos, se toman como aproximación del nivel socioeconómico de cada departamento los años promedio de escolaridad de las personas de 25 años y más. El resultado refuerza el argumento: los departamentos con población más educada tienen, en promedio, una menor proporción de hogares propietarios y una mayor proporción de hogares inquilinos.

La relación es marcada y va en ambas direcciones. En los departamentos con menos de 8 años

promedio de escolaridad, la proporción de propietarios se ubica en su mayoría por encima del 75% y los inquilinos están en general por debajo del 10%. En el otro extremo, en los departamentos con más de 13 años de escolaridad promedio, los propietarios se ubican entre el 45% y el 60% de los hogares y los inquilinos entre el 30% y el 40%, con algunos casos que llegan a casi la mitad. En promedio, cada año adicional de escolaridad se asocia con una caída de entre 4 y 5 puntos porcentuales en la proporción de propietarios y una suba de magnitud similar en la de inquilinos.



Fuente: OFAVA en base a Censo 2022.



Fuente: OFAVA en base a Censo 2022.



Este resultado es consistente con lo observado a nivel provincial y con lo que muestran los mapas: los departamentos con mayor nivel educativo suelen coincidir con las capitales y los grandes centros urbanos, donde se concentran las mejores oportunidades laborales y los mayores ingresos, y que por eso atraen población que, al menos en una primera etapa, accede a la vivienda a través del alquiler. Por el contrario, en los departamentos con

menor escolaridad, mayormente en el norte del país y en zonas rurales, la alta proporción de propietarios responde más a la transmisión hereditaria y a la falta de un mercado de alquiler desarrollado que a una mejor situación económica. Cabe aclarar que se trata de una correlación y no de una relación causal: el nivel educativo funciona aquí como un indicador del grado de desarrollo de cada departamento.



2. Perfil sociohabitacional: cómo son los hogares argentinos

Los hogares con distinto régimen de tenencia presentan perfiles diferentes. El jefe de hogar inquilino tiene en promedio 41 años, 15 años menos que el propietario (56), lo cual es coherente con la idea de que la propiedad de la vivienda se adquiere con el desarrollo profesional y es más probable que se consiga a medida que aumenta la edad.¹ Por su parte, los hogares con otra tenencia se ubican en el medio de la distribución jefes de 46 años en promedio).

En cuanto al tamaño, los hogares inquilinos son los más chicos: tienen 2,5 integrantes en promedio, frente a 3,0 tanto de los propietarios como de

los hogares con otra tenencia (2,9 en el total). Por último, los jefes de hogar (son en su mayoría hombres para todos los tipos de tenencia (53% hombres para el total de hogares argentinos).

El menor tamaño de los hogares inquilinos es consistente con su perfil más joven: se trata, en mayor medida, de personas que viven solas o de parejas sin hijos o con hijos pequeños, mientras que entre los propietarios tienen más peso los hogares con hijos en edad escolar o adulta que todavía conviven con sus padres.

1. Para caracterizar el perfil de los hogares según su régimen de tenencia, en esta sección se utilizan los datos de la EPH correspondientes al 1er trimestre de 2026, el último disponible.



Jefe Primer trimestre 2026	Edad	Miembros	Hombres
Propietario	56	3,0	53%
Inquilino	41	2,5	54%
Otra tenencia	46	3,0	52%
Total	52	2,9	53%

Fuente: OFAVA en base a INDEC.

Por provincia, el tamaño de los hogares varía de forma significativa. El promedio total va de 2,4 integrantes en la Ciudad de Buenos Aires (seguida por La Pampa y Río Negro, con 2,5) a 3,6 en Salta (y 3,5 en Santiago del Estero y Tucumán). La dispersión es mayor entre los propietarios, de 2,3 integrantes en CABA a 3,8 en Salta, mientras que los inquilinos se mueven en un rango más acotado. En casi todas las provincias los hogares inquilinos son más chicos que los propietarios; las excepciones son CABA y San Luis, donde prácticamente son iguales.

Las diferencias entre provincias responden a factores demográficos conocidos: en el norte del país las tasas de fecundidad son más altas y son más frecuentes los hogares extendidos, en los que conviven varias generaciones, mientras que en la Ciudad de Buenos Aires tienen un peso mucho mayor los hogares unipersonales. El rango más acotado entre los inquilinos sugiere que, más allá de la provincia, los hogares que alquilan comparten un perfil similar: jóvenes y de pocos integrantes.



Miembros	Propietario	Inquilino	Otra tenencia	Todos
CABA	2,3	2,4	2,8	2,4
Buenos Aires	3,1	2,6	3,2	3,0
Catamarca	3,6	2,5	2,8	3,4
Córdoba	2,8	2,5	2,6	2,7
Corrientes	3,5	2,5	3,0	3,3
Chaco	3,1	2,4	3,2	3,1
Chubut	3,0	2,7	2,9	2,9
Entre Ríos	3,0	2,5	2,9	2,9
Formosa	3,4	3,2	3,0	3,4
Jujuy	3,5	2,8	3,1	3,4
La Pampa	2,7	2,2	2,6	2,5
La Rioja	3,4	2,4	2,5	3,1
Mendoza	3,0	2,7	3,0	2,9
Misiones	3,1	2,2	2,7	2,8
Neuquén	3,0	2,5	2,7	2,8
Río Negro	2,6	2,4	2,1	2,5
Salta	3,8	2,7	3,3	3,6
San Juan	3,3	3,3	3,2	3,3
San Luis	2,9	3,0	3,1	3,0
Santa Cruz	2,9	2,7	2,9	2,8
Santa Fe	2,8	2,4	2,8	2,7
Santiago del Estero	3,6	2,6	2,7	3,5
Tucumán	3,7	2,7	3,4	3,5
Tierra del Fuego	2,9	2,5	2,6	2,7
Total	3,0	2,5	3,0	2,9

Fuente: OFAVA en base a INDEC.

En cuanto a la edad del jefe, el promedio total oscila entre 47 años en Santa Cruz y Tierra del Fuego y 53 en Mendoza, San Juan, Santiago del Estero y Tucumán. Los jefes inquilinos son más jóvenes que los propietarios

en todas las provincias: tienen entre 36 años en La Rioja y 43 en Mendoza, mientras que los propietarios van de 52 años (Chaco y Tierra del Fuego) a 59 (CABA).



Los propietarios de CABA son los de mayor edad del país, lo que es consistente con una población más envejecida y con precios de la vivienda que hacen que el acceso a la propiedad se postergue. Mendoza,

por su parte, combina jefes inquilinos relativamente mayores (43 años) con una de las edades promedio más altas, lo que sugiere que allí el alquiler se extiende durante más años de la vida de los hogares.

Edad promedio del jefe	Propietario	Inquilino	Otra tenencia	Todos
CABA	59	42	51	52
Buenos Aires	56	41	46	52
Catamarca	54	38	44	52
Córdoba	56	41	46	51
Corrientes	54	39	42	51
Chaco	52	40	43	50
Chubut	55	41	42	50
Entre Ríos	55	42	50	52
Formosa	53	42	46	51
Jujuy	55	40	44	52
La Pampa	57	39	47	51
La Rioja	55	36	46	50
Mendoza	58	43	48	53
Misiones	54	38	46	50
Neuquén	55	39	42	50
Río Negro	55	38	40	50
Salta	55	40	44	52
San Juan	57	40	48	53
San Luis	57	40	43	51
Santa Cruz	54	38	43	47
Santa Fe	56	40	42	51
Santiago del Estero	55	42	46	53
Tucumán	57	42	48	53
Tierra del Fuego	52	40	39	47
Total	56	41	46	52

Fuente: OFAVA en base a INDEC.

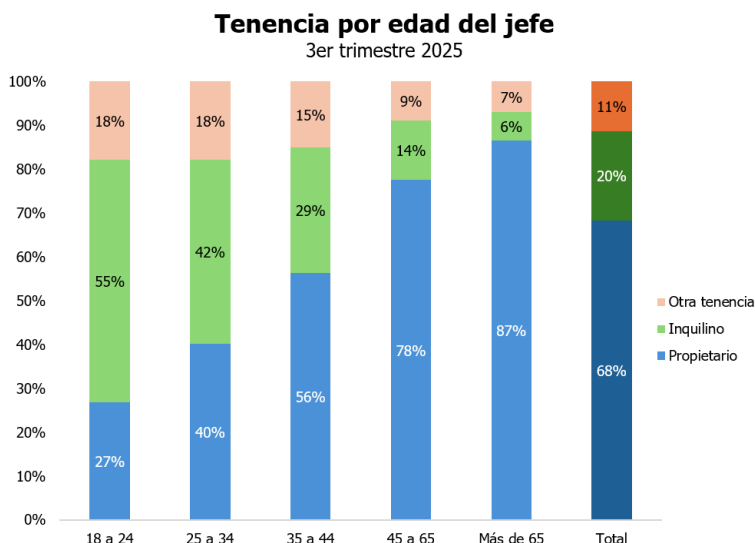


2.1. Diferencias generacionales en el acceso a la vivienda

La tenencia cambia de forma muy marcada con la edad del jefe de hogar. Reforzando lo dicho anteriormente: los hogares de personas jóvenes tienden a alquilar más y los hogares de personas mayores son más propietarios. Entre los hogares más jóvenes, los que están a cargo de una persona de entre 18 y 24 años, más de la mitad alquila y solo cerca de un cuarto es propietario de su vivienda. Entre los jóvenes de 25 a 34 años, 42% alquila (el doble que el promedio nacional) y 40% es propietario de su vivienda. Este es el último grupo etario en el que hay más inquilinos que propietarios.

A partir de los 35 años la propiedad pasa a ser mayoritaria (56%). También se destaca el peso de las otras formas de tenencia entre los más jóvenes (18% hasta los 34 años, frente a 7% entre los mayores de 65), lo que incluye viviendas prestadas o cedidas y situaciones más precarias.

En los hogares con jefe de entre 45 y 65 años, la tasa de propietarios es del 78% y solo un 14% de los hogares alquila su vivienda, con una distribución geográfica muy marcada. Esta tendencia se acentúa en el caso de los hogares a cargo de una persona mayor de 65 años.



Fuente: OFAVA en base a INDEC.

Como es de esperar, la cantidad de miembros de los hogares crece con la edad de los jefes hasta los 35-44 años y se reduce después. Además, los hogares inquilinos son los más chicos para todos los tramos de edad de los jefes.

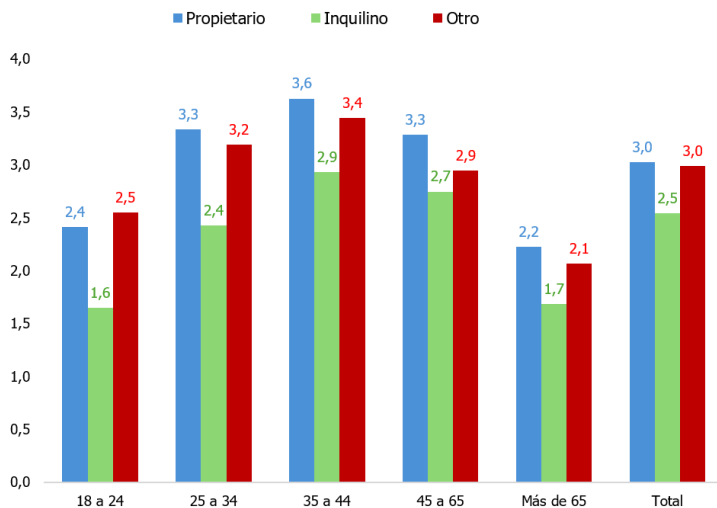
En particular, los inquilinos de 18 a 24 años tienen 1,6 integrantes en promedio, frente a 2,4 de los

propietarios, mientras que el máximo se da entre los 35 y 44 años (2,9 en inquilinos y 3,6 en propietarios). Después de los 65 años los hogares se achican de forma marcada, a medida que los hijos se independizan: los propietarios tienen 2,2 integrantes en promedio y los inquilinos 1,7, lo que indica que una parte importante de los adultos mayores que alquilan vive sola.



Miembros de hogar por edad del jefe

3er trimestre 2025



Fuente: OFAVA en base a INDEC.

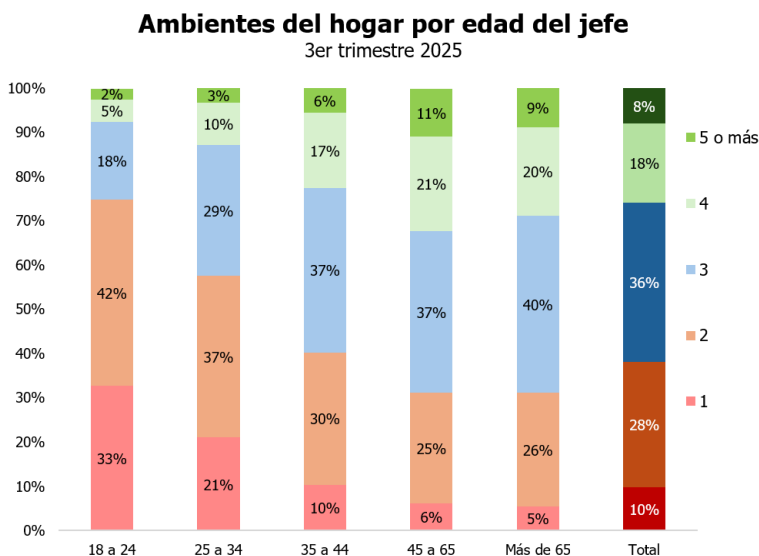
El tamaño de la vivienda, medido en cantidad de ambientes del hogar, también crece con la edad: el 75% de los hogares con jefe de 18 a 24 años vive en uno o dos ambientes, proporción que baja a 31% entre los mayores de 65. En cambio, cerca del

70% de los hogares con jefe de más de 65 años o de entre 45 y 65 años vive en viviendas de 3 ambientes o más, proporción que es de 60% entre los jefes de 35 a 44 años.



Entre los más jóvenes, uno de cada tres hogares (33%) vive en un monoambiente, frente a apenas 5% de los mayores de 65. Al cruzar estos datos con la cantidad de integrantes aparece un desajuste: los hogares de 35 a 44 años, que son los más numerosos (3,6 integrantes entre los propietarios), viven en viviendas más chicas que los de más de 65 años,

que tienen en promedio 2,2 integrantes, pero en un 69% de los casos ocupan viviendas de 3 ambientes o más. Es decir, muchos hogares mayores permanecen en viviendas pensadas para familias más grandes una vez que los hijos se fueron, mientras que las familias en etapa de crianza enfrentan mayores restricciones de espacio.



Fuente: OFAVA en base a INDEC.

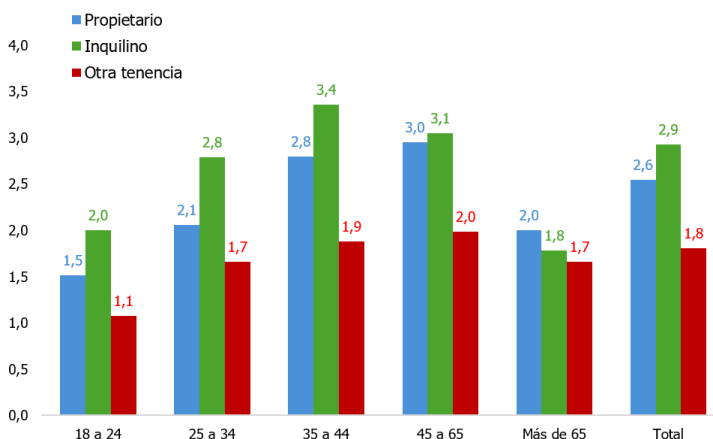
2.2. Brecha de ingresos según tipos de tenencia

El ingreso total familiar promedio de los hogares inquilinos es mayor que el de los propietarios en casi todos los tramos de edad: en el total, 2,9 millones de pesos frente a 2,6 millones. La diferencia es más amplia entre los jóvenes (alrededor de un tercio más entre los 18 y los 34 años: 2,8 millones frente a 2,1 en el tramo de 25 a 34) y se achica con la edad,

hasta casi desaparecer entre los 45 y los 65 años (3,1 millones frente a 3). Recién después de los 65 años la relación se invierte: el ingreso del hogar inquilino cae a 1,8 millones de pesos, frente a 2 millones de los propietarios. Los hogares con otra tenencia son los de menores ingresos en todos los tramos (1,8 millones en el total).

Ingreso familiar por edad del jefe

1er trimestre 2026, en \$ de octubre 2026



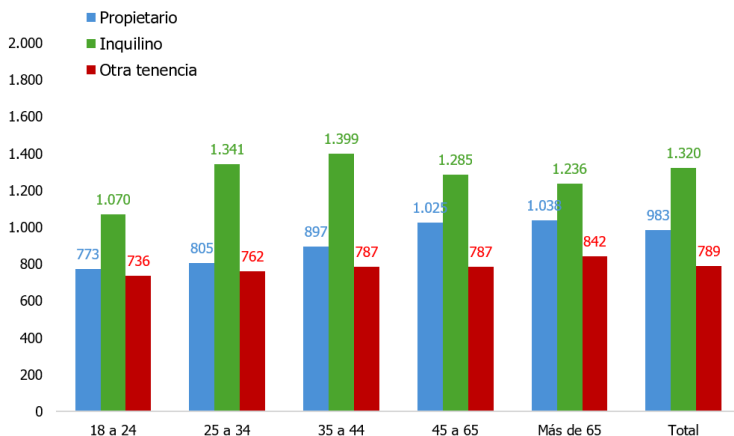
Fuente: OFAVA en base a INDEC.

Como además son hogares más chicos, la brecha se amplía al medir el ingreso per cápita familiar (IPCF). En el total, el IPCF de los inquilinos es de 1,3 millones de pesos, 34% más que el de los propietarios (983 mil). La diferencia se da en todos los tramos de edad y es máxima entre los 25 y los 44 años: en esas edades los inquilinos tienen un IPCF entre 56% y 67% mayor, con un máximo de 1,4 millones en el tramo de 35 a 44 años, frente a 897 mil de los propietarios.

Con la edad la brecha se reduce, pero no desaparece: entre los mayores de 65, aunque el ingreso familiar de los inquilinos es menor, sus hogares más chicos hacen que su IPCF (1,2 millones) siga siendo 19% mayor que el de los propietarios (1 millón). Los hogares con otra tenencia tienen el menor IPCF en todos los tramos (789 mil en el total), lo que confirma que constituyen el grupo más precario de los tres tipos de tenencia.

Ingreso per cápita familiar por edad del jefe

1er trimestre 2026, en miles de \$ de octubre 2026



Fuente: OFAVA en base a INDEC.

Por provincia, el IPCF de los hogares inquilinos supera al de los propietarios en casi todo el país. Entre los inquilinos, el IPCF va de 775 mil en La Rioja y 850 mil en Misiones

a 2 millones en Neuquén y 1,9 millones en la Ciudad de Buenos Aires, más de dos veces y media. Entre los propietarios, el rango va de 523 mil en Chaco a 1,6 millones en

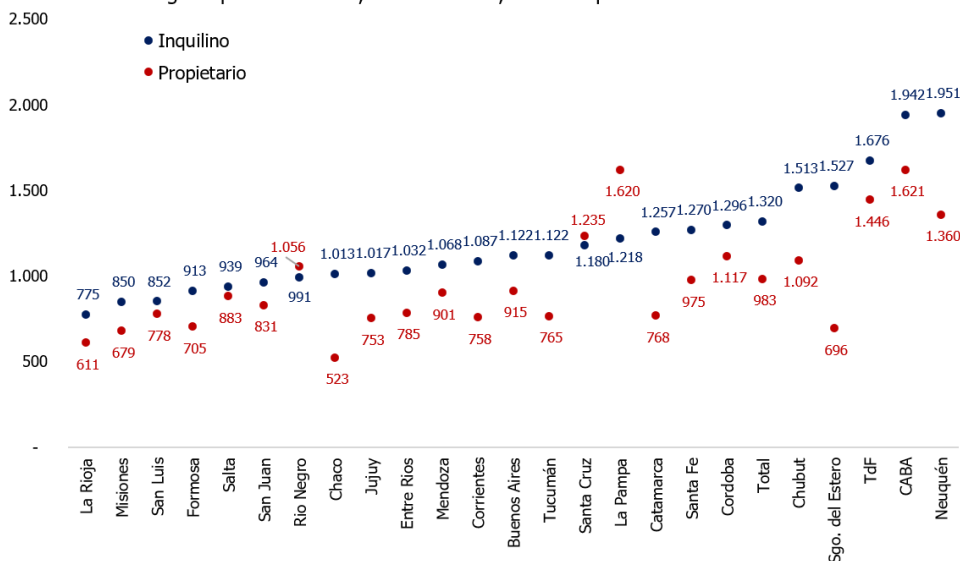


CABA y La Pampa. Las brechas más amplias a favor de los inquilinos se dan en provincias del norte con alta proporción de propietarios: en Santiago del Estero (1,53 millones

frente a 696 mil) el IPCF de los inquilinos más que duplica al de los propietarios, en Chaco (1 millón frente a 523 mil) prácticamente lo duplica, y en Catamarca es 64% mayor.

Ingreso per cápita de los hogares

según tipo de tenencia, 1er trim 2026, miles de pesos de octubre 2026



Fuente: OFAVA en base a INDEC.

Las excepciones son La Pampa (1,6 millones de los propietarios frente a 1,2 de los inquilinos), Santa Cruz y Río Negro, donde los propietarios tienen

un IPCF mayor. En CABA la diferencia es pequeña (1,9 frente a 1,6 millones), ya que se trata del distrito con mayores ingresos para ambos tipos



de tenencia. Esto refuerza la idea de que la propiedad está asociada más a la transmisión hereditaria y a la falta de alternativas que a una mejor situación económica, mientras que alquilar es más frecuente entre hogares con mayores ingresos.

Según la Encuesta Nacional de Gasto de los Hogares 2017/2018, solo 14% de los hogares de Argentina había obtenido financiamiento relacionado con la compra, refacción, ampliación

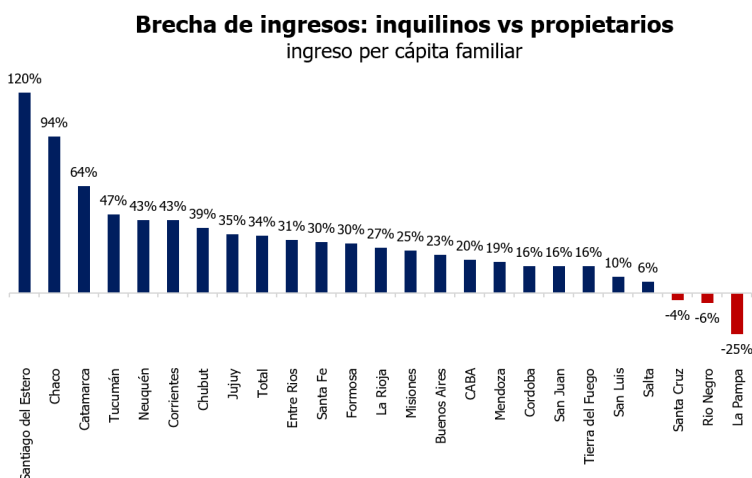
o mejoramiento de su vivienda. Es decir, solo uno de cada siete hogares del país (y uno de cada cinco en el caso de los propietarios) había podido tomar una decisión sobre el lugar donde vive apoyado con el crédito, que permite un abanico más diverso de opciones. Dado que la mayoría no accede a esta posibilidad, la propiedad de la vivienda es, en realidad, un reflejo de la inercia habitacional.



2.3. Tamaño del mercado de alquileres y brecha de ingresos entre inquilinos y propietarios

Existe una relación inversa entre el peso del alquiler en cada provincia y la diferencia de ingreso per cápita familiar (IPCF) entre hogares inquilinos y propietarios: cuanto más chico es el mercado de alquileres, mayor tiende a ser la ventaja de ingresos de los inquilinos. En las provincias donde menos del 15% de los hogares alquila, las brechas de

ingresos suelen ser considerablemente más elevadas, mientras que en las jurisdicciones con mercados de alquiler más desarrollados las diferencias tienden a reducirse. A nivel nacional, el IPCF de los inquilinos supera en un 34% al de los propietarios (\$1,3 M frente a \$983 mil).



Fuente: OFAVA en base a INDEC.



La clave para interpretar esta relación es que el mercado de alquileres no reúne siempre a los mismos tipos de hogares. Según las características económicas y demográficas de cada provincia, alquilar puede ser una alternativa habitual de acceso a la vivienda o una solución transitoria para quienes se trasladan por motivos laborales.

En las jurisdicciones con mercados de alquiler más desarrollados, el alquiler funciona como un mecanismo extendido de acceso a la vivienda. CABA es uno de los principales ejemplos: el 33% de los hogares alquila y el mercado incluye hogares de distintos niveles de ingreso, desde jóvenes que se independizan hasta familias y profesionales que residen temporalmente en la Ciudad. En este contexto, los inquilinos presentan un IPCF un 20% superior al de los propietarios (\$1,9 M frente a \$1,6). Córdoba (26% de inquilinos, brecha del 16%) también muestra un mercado amplio y una diferencia de ingresos relativamente moderada. Santa Fe, con un 25% de hogares inquilinos, registra una brecha algo

mayor, del 30%. Si bien los inquilinos mantienen una ventaja de ingresos, esta resulta más acotada que en buena parte de las provincias con menor presencia del alquiler.

En el otro extremo se encuentran las provincias donde alquilar es poco frecuente. En Santiago del Estero y Chaco, apenas el 9% de los hogares alquila, mientras que en Catamarca la proporción alcanza el 10%. En estos contextos, una parte importante de la población accede a la vivienda mediante la propiedad, muchas veces a través de la autoconstrucción o la herencia, así como mediante cesiones u otros arreglos habitacionales. El alquiler, en cambio, puede concentrarse en un grupo más reducido de hogares con ingresos relativamente elevados, como profesionales y trabajadores que se trasladan por motivos laborales. Esto se refleja en las brechas más altas del país: en Santiago del Estero los inquilinos tienen un IPCF 120% superior al de los propietarios (1,5 M frente a 695 mil), mientras que en Chaco la diferencia alcanza el 94% (1 M frente a 523 mil). Catamarca



presenta una situación similar, con una brecha del 64%. Estas diferencias no implican que alquilar genere mayores ingresos, sino que, en mercados pequeños, los hogares que alquilan pueden constituir un grupo relativamente más selecto en términos económicos.

Un tercer grupo lo conforman las provincias patagónicas, donde una parte de la demanda de alquiler está vinculada con la movilidad laboral hacia actividades como los hidrocarburos, la minería, la industria y el sector público. Santa Cruz (37%) y Tierra del Fuego (34%) presentan las mayores proporciones de hogares inquilinos del país, incluso por encima de CABA. En ambas jurisdicciones, las brechas de ingresos son relativamente reducidas: en Santa Cruz los inquilinos tienen un IPCF 4% inferior al de los propietarios, mientras que en Tierra del Fuego registran uno 16% superior. Neuquén constituye un caso particular: con un 25% de hogares inquilinos, presenta el IPCF más alto del país entre quienes alquilan (casi 2 M), posiblemente asociado, entre otros

factores, a la demanda laboral vinculada con Vaca Muerta. Esto se traduce en una brecha del 43% respecto de los propietarios, superior al promedio nacional. Otras provincias del sur, como Río Negro (-6%) y La Pampa (-25%), presentan la situación inversa, con ingresos promedio de los inquilinos inferiores a los de los propietarios.

En definitiva, la brecha de ingresos entre inquilinos y propietarios depende en buena medida de quiénes participan del mercado de alquileres en cada jurisdicción. Donde el alquiler está más extendido, suele reunir hogares con perfiles socioeconómicos diversos y las diferencias de ingresos tienden a moderarse. Donde es poco frecuente, puede funcionar como un filtro económico que concentra hogares de mayores ingresos relativos. A su vez, en las provincias donde la demanda habitacional está asociada a la movilidad laboral, la brecha depende también de las características salariales de los trabajadores que llegan. Por eso, para interpretar las diferencias de ingresos entre

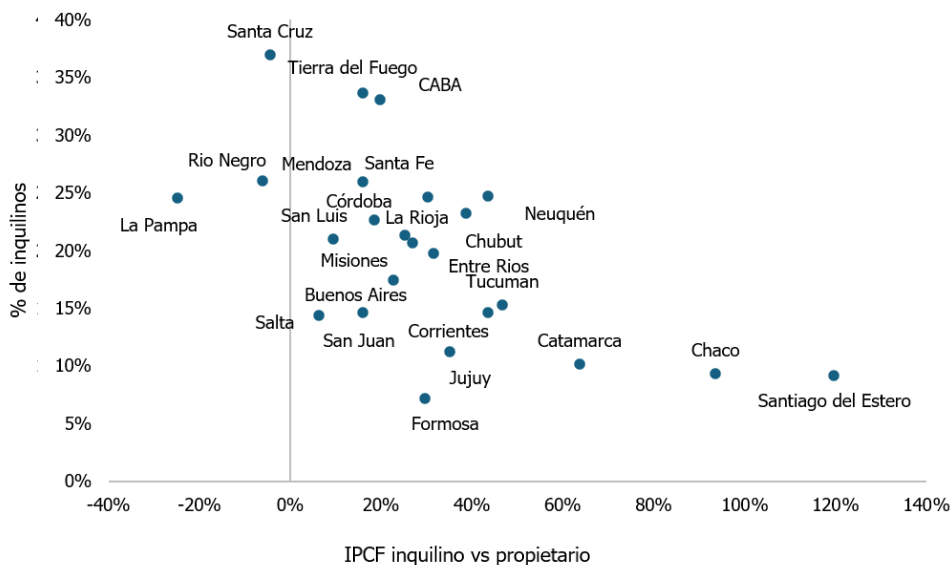


inquilinos y propietarios es
fundamental considerar tanto el
tamaño como la composición del

mercado de alquileres de cada
provincia.

Brecha de ingresos y tasa de alquiler

ratio IPCF inquilino vs propietario y % de inquilinos, por provincia



Fuente: OFAVA en base a INDEC.



3. Crédito hipotecario

Entre octubre de 2025 y mayo de 2026, el crédito hipotecario transitó un periodo de profunda corrección, que comenzó a revertirse en junio y que, a septiembre, ya había logrado niveles de desembolso más cercanos a los del pico de 2025 que a los del piso de 2026.

En septiembre se dieron, aproximadamente, 3.600 créditos

hipotecarios en todo el país, con lo que los primeros nueve meses del 2026 acumularon 20.900 créditos, 37% menos que en el mismo periodo de 2025. El periodo junio-septiembre, sin embargo, muestra una tendencia claramente positiva con una marcada recuperación que permitiría registrar variaciones interanuales positivas a partir de noviembre, aunque el total anual sería inferior al de 2025.



3.1. Quién y dónde

En los primeros siete meses de 2026 se otorgaron 14.237 créditos hipotecarios, un promedio de 2.034 por mes (los datos por entidad y por provincia están disponibles hasta julio). La evolución no fue lineal: tras un arranque firme en enero (2.430) y marzo (2.408), el otorgamiento cayó en abril y mayo, cuando tocó su piso del año (1.477), y luego repuntó con fuerza. Entre enero y julio, el mercado seguía fuertemente concentrado en pocas entidades: el Banco Nación otorgó 9.375 préstamos, el 65,9% del total, y BBVA otros 1.999, el 14,0%. Entre ambos explican ocho de cada diez créditos. Más atrás se ubican ICBC (2,8%), Santander (2,5%), Banco Municipal de Rosario (1,9%) y Banco Provincia (1,9%).

La concentración en el Banco Nación, de todos modos, fue bajando a lo largo del año: en enero explicaba el 86% de los créditos, en marzo el 75%, en mayo el 54% y en junio tocó un mínimo de 46,5%, antes de recuperar algo de terreno en julio (1.327 préstamos, el 52,5%). En paralelo, la banca privada ganó participación. El caso más claro es BBVA, que pasó de 3,5% del total en enero a más del 20% en mayo y junio, y en julio otorgó 501 créditos (19,8%), con lo que se consolida como el segundo otorgante del sistema. También crecieron ICBC (de 16 créditos en enero a 142 en julio), Santander (de 18 a 94) y Banco Ciudad, que prácticamente no otorgó créditos en el primer trimestre y llegó a 91 en julio.



Entidad	Créditos jul-26	Participación jul-26	Créditos ene-jul 2026	Participación ene-jul 2026
Banco Nación	1.327	52,5%	9.375	65,9%
BBVA	501	19,8%	1.999	14,0%
ICBC	142	5,6%	399	2,8%
Santander	94	3,7%	361	2,5%
Banco Ciudad	91	3,6%	178	1,3%
Banco Provincia	56	2,2%	271	1,9%
Resto de las entidades	316	12,5%	1.654	11,6%
Total sistema financiero	2.527	100,0%	14.237	100,0%

Fuente: OFAVA en base a Tejido Urbano y BCRA.

Los bancos provinciales y locales tienen un peso acotado a nivel nacional, pero relevante en sus propios mercados. En conjunto, Banco Ciudad, Banco Provincia, Nuevo Banco de Santa Fe, Banco Municipal de Rosario, BPN (Neuquén) y Nuevo Banco de Entre Ríos otorgaron 1.139 créditos entre enero y julio, el 8,0% del total (233 en julio, el 9,2%). Su lógica es distinta a la de los grandes bancos nacionales: operan sobre todo con clientes de su jurisdicción, en muchos casos empleados públicos que cobran su sueldo en esa entidad, y algunos ofrecen tasas muy por debajo del promedio del mercado. Por eso su importancia se ve mejor en relación

con la provincia en la que operan. En Santa Fe, los dos bancos santafesinos otorgaron 485 créditos en lo que va del año, el equivalente a casi el 38% de los 1.280 de la provincia; en Neuquén, BPN otorgó 141, equivalentes al 36% de los 393 créditos provinciales, y en Tierra del Fuego el banco provincial otorgó 70, más de la mitad de los 126 de la provincia (en julio, 23 de 27). En cambio, en los grandes distritos su peso es menor: los créditos de Banco Ciudad equivalen a alrededor del 4% de los de CABA en el acumulado del año, aunque en julio subieron al 11%, y los de Banco Provincia, a cerca del 6% de los de la provincia de Buenos Aires.



Por provincia, la distribución también es muy concentrada. En el acumulado de enero a julio, la provincia de Buenos Aires (4.874 créditos, 34,2%) y la Ciudad de Buenos Aires (4.228, 29,7%) explican casi dos de cada tres préstamos, a pesar de que la Ciudad tiene menos del 7% de la población del país. Les siguen Santa Fe (9,0%), Córdoba (6,4%) y Mendoza (5,6%): entre las cinco jurisdicciones concentran el 85% de los créditos. Entre las grandes provincias, Mendoza muestra la caída más

marcada en el año: pasó de 196 créditos en enero a 112 en julio (-43%). En el otro extremo, en buena parte del norte del país el crédito hipotecario es prácticamente inexistente: las diez provincias del NOA y el NEA sumaron 561 créditos en siete meses, menos del 4% del total, y Catamarca (13), La Rioja (16), Formosa (17) y Santiago del Estero (18) no llegaron a 20 créditos cada una en todo el período.

Provincia	Ene-26	Feb-26	Mar-26	Abr-26	May-26	Jun-26	Jul-26	Total ene-jul	Participación
Buenos Aires	876	630	911	517	439	617	884	4.874	34,2%
CABA	670	521	730	461	443	593	810	4.228	29,7%
Santa Fe	206	180	218	131	154	204	187	1.280	9,0%
Córdoba	140	128	117	98	113	148	171	915	6,4%
Mendoza	196	148	104	72	69	90	112	791	5,6%
Neuquén	60	57	63	46	51	62	54	393	2,8%
Entre Ríos	42	30	46	40	29	30	45	262	1,8%
Chubut	47	35	46	30	25	35	37	255	1,8%
Río Negro	45	41	41	26	26	26	39	244	1,7%
Tucumán	24	15	26	21	23	28	37	174	1,2%
Total	2.430	1.885	2.408	1.542	1.477	1.968	2.527	14.237	100%

Fuente: OFAVA en base a Tejido Urbano y BCRA. El resto de las provincias tienen participación menor al 1%.



Las provincias del norte, donde la proporción de propietarios es más alta, son también las que menos acceso tienen al crédito hipotecario. Los limitantes no son solo de demanda (ingresos, formalidad laboral), sino que también responden a la oferta: en esas provincias es mayor la proporción de inmuebles que no son aptos para crédito por no

tener escritura, en línea con la alta proporción de propietarios sin documentación señalada en la sección 1. Al mismo tiempo, la dependencia de pocas entidades, y en particular del Banco Nación, hace que la disponibilidad de crédito en buena parte del país dependa de la estrategia de un número reducido de bancos.



3.2. Evolución de las tasas de interés: al ritmo del FGS

Entre julio y septiembre de 2026 las tasas de los créditos hipotecarios en UVA volvieron a bajar, con cambios concentrados entre fines de agosto y septiembre. De las 20 entidades relevadas, 9 redujeron su tasa ofrecida, 10 la mantuvieron sin cambios y solo una la subió. Así, la tasa promedio ofrecida bajó un punto porcentual: de 8,7% a principios de julio a 7,7% en el último relevamiento disponible, del 22 de septiembre.

Este comportamiento, concentrado entre la última semana de agosto y la primera quincena de septiembre, coincide con el inicio de las colocaciones de recursos del FGS en plazos fijos. Entre las primeras dos licitaciones (realizadas el 7/9 y el

6/10) se colocaron \$400.000 millones en plazos fijos en el sistema bancario, que luego deben ser desembolsados en préstamos hipotecarios. Estas colocaciones, que permitieron un fondeo al sistema bancario a costos menores que los de mercado, permiten una reducción de la tasa de interés que se ofrece a los hogares.

El FGS colocó el equivalente a USD 264 millones en las primeras dos licitaciones, suficiente para que se originen, aproximadamente, 3.500 créditos. Las tasas que los bancos pagan por estos recursos son compatibles con tasas finales (una vez que se agregan los costos de originación de los bancos) cercanas al tope impuesto (7,5%).



		1ra licitación	2da licitación
Fecha		7-sept	6-oct
Monto ofertado (en mill. de \$)		258.640	246.000
Monto adjudicado (en mill. de \$)		200.000	200.000
Monto adjudicado (en mill. de USD)		132	132
Créditos (aprox, USD 75.000 c/u)		1.765	1.754
Bancos participantes		18	14
Bancos adjudicatarios		13	12
Destino		Primera vivienda	Vivienda única
A 1 año	Monto (en mill. de \$)	35.571	3.252
	Porcentaje	17,8%	1,6%
	Tasa	2,67%	2,71%
A 5 años	Monto (en mill. de \$)	164.429	196.748
	Porcentaje	82,2%	98,4%
	Tasa	4,94%	4,79%

Fuente: OFAVA en base a BCRA.

La mayoría de las entidades que bajaron su tasa la recortaron entre uno y dos puntos porcentuales, y en un caso la baja fue de 7,5 puntos (de 15% a 7,5%). Siete de esas nueve entidades llevaron su tasa a 7,5%, que se consolidó como la tasa de referencia del mercado: hoy 8 de las 20 entidades ofrecen ese valor. Las otras dos bajaron a 6,5% y 8,3%. La única suba fue de 6,0% a 6,7%.

Entre las 13 entidades privadas, 8 redujeron su tasa y la tasa promedio

ofrecida pasó de 9,5% a 8%; la tasa máxima bajó de 15% a 12%, mientras que la mínima se mantuvo en 6,9%. Entre las 7 entidades públicas (nacionales, provinciales y municipales), en cambio, una bajó su tasa, una la subió y las cinco restantes la mantuvieron, por lo que el promedio apenas cambió (de 7,4% a 7,2%) y el rango sigue yendo de 3,5% a 10%. De esta manera, la diferencia entre la oferta privada y la pública se redujo de 2,1 a 0,9 puntos porcentuales.



Indicador	2-jul	8-oct	Variación (p.p.)
Tasa promedio ofrecida (total)	8,7%	7,6%	-1,1
Promedio entidades públicas	7,4%	7,2%	-0,2
Promedio entidades privadas	9,5%	8,0%	-1,5
Tasa pactada	7,0%	7,0%	0,0

Fuente: OFAVA en base a relevamiento de mercado.

La tasa efectivamente pactada en las operaciones, en cambio, se mantuvo estable en torno al 7% durante todo el período (entre 6,7% y 7,2%), por debajo de la tasa promedio ofrecida. Así, la brecha entre la tasa ofrecida y la pactada se achicó de 1,7 a 0,7

puntos porcentuales. Esto sugiere que una parte importante de los créditos se otorga en las entidades con tasas más bajas, y que la baja de la oferta privada todavía no se tradujo en un menor costo promedio de los préstamos efectivamente otorgados.