



Informe de prensa

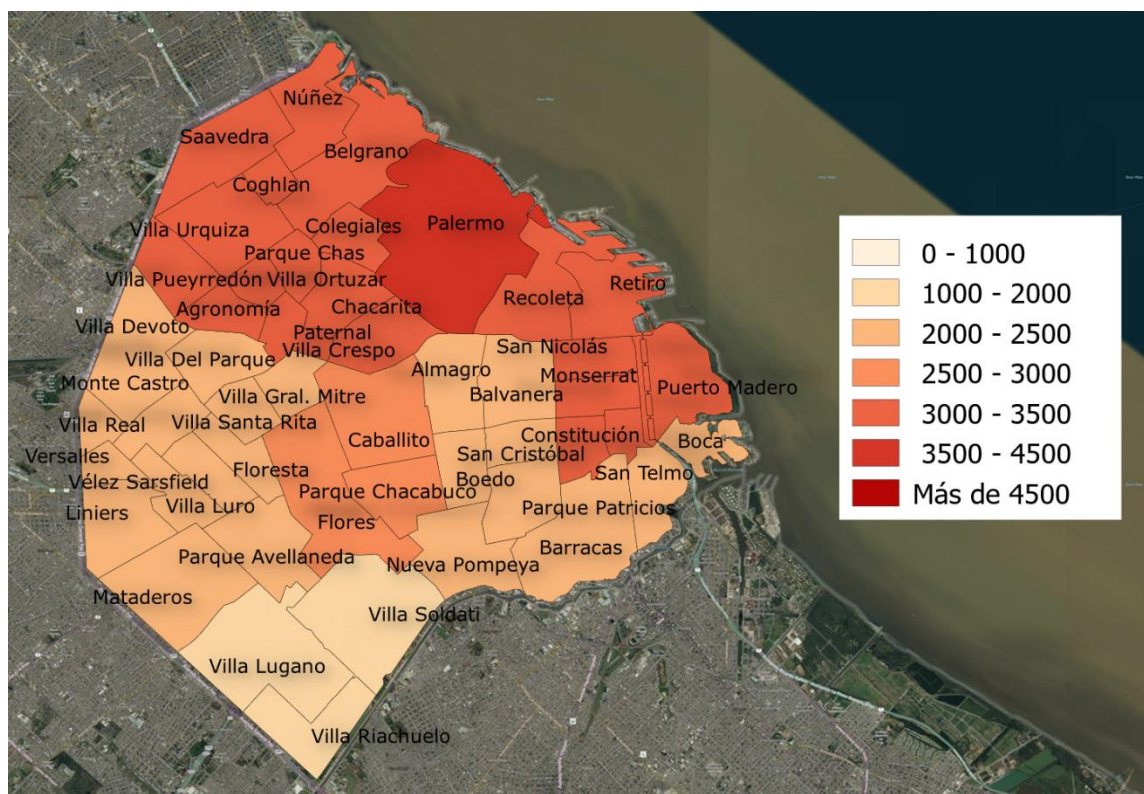
Abril de 2020

El **Instituto de Economía (INECO)** de UADE presenta el **Informe del Mercado Inmobiliario e Índice de Salario Real** del mes de abril de 2020. El informe analiza la evolución de los precios de oferta de departamentos y del índice de salario real en términos del valor del metro cuadrado de vivienda.

Resumen ejecutivo

- El índice de salario real en términos de metros cuadrados (**ISRV**) presenta el valor más bajo desde que se comenzó a elaborar el índice, 37,1 para los departamentos nuevos y 37,2 para los usados.
- En términos interanuales, el **ISRV** muestra una reducción del 37,9% para los departamentos nuevos y del 38,5% para los usados.
- El promedio simple del precio de oferta del M² para el conjunto de barrios relevados históricamente por UADE (Recoleta, Palermo, Belgrano y Nuñez) fue de US\$ 3.738 para los departamentos nuevos y de US\$ 3.376 para los usados.
- Se necesitaron en promedio 6,44 salarios para adquirir un M² de vivienda nueva y 5,82 para adquirir un M² de una vivienda usada, en los barrios relevados históricamente por UADE.
- Los salarios medidos en dólares cayeron en mayor proporción que el precio del M²

Mapa 1: Precio por M² de oferta promedio de departamentos usados, en dólares corrientes.



Fuente: Instituto de Economía (INECO) – UADE- con datos provistos por Argenprop.com.

MERCADO INMOBILIARIO E INDICE DE SALARIO REAL (ISRV)

En Abril de 2020, el Instituto de Economía de la Facultad de Ciencias Económicas de Fundación UADE analizó los **precios de oferta de los departamentos**¹ en dólares en la Ciudad de Buenos Aires (Tabla 1).

Tabla 1: Precio Promedio de Oferta del M2 de departamentos en dólares, Abril de 2020(*)

Barrio	Todos los ambientes		1 ambiente		2 ambientes	
	Nuevos	Usados	Nuevos	Usados	Nuevos	Usados
Recoleta	3.588	3.275	3.791	3.452	3.703	3.529
Palermo	3.883	3.491	3.782	3.602	4.026	3.545
Belgrano	3.986	3.329	3.799	3.536	3.983	3.409
Núñez	3.493	3.409	3.463	3.760	3.622	3.377
Saavedra	3.025	2.934	3.097	2.937	2.924	2.995
Villa Urquiza	3.406	3.221	3.264	3.198	3.454	3.293
Caballito	3.241	2.853	3.131	2.941	3.327	2.857
Villa Crespo	3.171	2.771	3.079	2.908	3.232	2.766
Almagro	3.130	2.620	3.121	2.700	3.191	2.649
Villa Devoto	3.186	2.902	2.964	2.710	3.198	2.898
Boedo	2.845	2.432	2.745	2.123	2.895	2.642
Flores	2.877	2.612	2.579	2.723	2.933	2.693
Balvanera	2.726	2.222	2.693	2.447	2.806	2.316

(*) Barrios seleccionados según volumen de oferta.

Fuente: Instituto de Economía (INECO) – UADE- con datos provistos por Argenprop.com.

Los precios para el segmento "a estrenar" rondaron entre los **US\$ 2.726** (Balvanera) y los **US\$ 3.986** (Belgrano). Mientras que para el segmento usados los valores oscilaron entre **US\$ 2.222** (Balvanera) y los **US\$ 3.491** (Palermo).

Cabe destacar que el promedio simple del precio de oferta del M² para el conjunto de barrios relevados históricamente por UADE es **US\$ 3.738** (+0,9% i.a.) para los **departamentos nuevos** y de **US\$ 3.376** para los **usados** (+1,7% i.a.). En particular, los valores de **departamentos nuevos** en Recoleta, Palermo, Belgrano y Núñez mostraron una variación de -0,2%, +1,8%, +3,1% y -1,3% respectivamente al comparar Abril de 2020 respecto de Abril de 2019. Por su parte, las **unidades usadas** registraron las siguientes variaciones interanuales: **Palermo** (4,5%), **Belgrano** (3,1%), **Recoleta** (-0,2%) y **Núñez** (-1,3%). Al comparar, los precios con los relevados durante el mes anterior, se observa que los precios de los departamentos nuevos se redujeron en un 0,6% y en 0,5% los usados.

Los precios relevados en Abril representaron una nueva disminución en el poder de compra del salario. El Índice de Salario² Real en función del valor del M² (ISRV) se redujo un 37,9% i.a. para el caso de viviendas nuevas (Tabla 2) ubicándose en el nivel más bajo de la serie. Esta caída fue resultado de una fuerte reducción de las remuneraciones promedio en dólares de los trabajadores registrados del sector privado (-37,9 % i.a.) y el mantenimiento de los precios de las unidades nuevas (0.0% i.a.). El

¹ Los datos utilizados fueron provistos por el sitio Argenprop.com. Las ofertas consideradas superan los 20.000 departamentos, de los cuales sólo se consideraron aquellos cuyo precio de oferta fue publicado en dólares y se encuentran en buen estado edilicio. Vale aclarar que los datos presentados en la Tabla 1 corresponden a zonas donde la muestra obtenida de inmuebles permitía estimar promedios representativos. A partir de dichos precios y de la superficie cubierta de cada departamento, se calculó el precio de oferta del metro cuadrado promedio. Con el propósito de homogeneizar la muestra, no se consideraron inmuebles en cuyo precio se incluyó el correspondiente a cocheras.

² Debido a que todavía no están publicados los datos sobre la Remuneración promedio de los trabajadores registrados del sector privados, se actualizó el salario por el Índice de salarios de Indec, variación del costo de la mano de obra en el Índice del costo de la construcción y para abril se estimó un incremento nominal del 1%.

comportamiento de estas variables implicó que durante el mes de referencia el salario haya podido comprar solo el 15.5% de un M² nuevo la zona norte de la Ciudad de Buenos Aires, proporción que es inferior a la registrada en igual mes de 2019 cuando alcanzó al 25%.

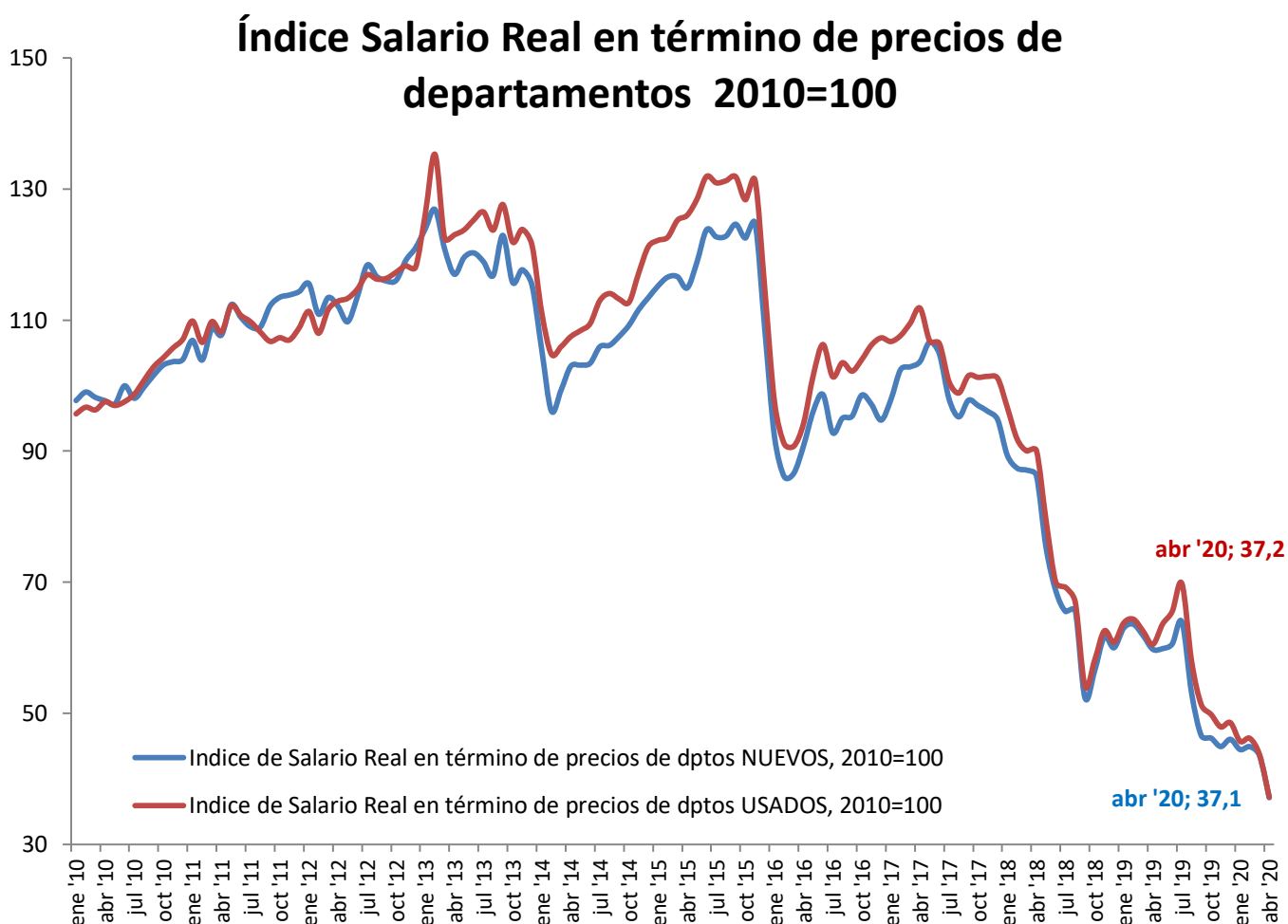
Tabla 2: Salario real promedio respecto del valor del M² de vivienda

Concepto	Abr-2020	Abr 2019	Var i.a.	Mar-2020	Var mes anterior	
Tipo de cambio nominal (\$/USD)	101,3	43,2	134,3%	85,0	19,2%	
Índice de Salario Nominal en USD	60,8	97,9	-37,9%	71,8	-15,2%	
Índice de Valor del M2	<i>Departamentos Nuevos</i>	163,9	164,0	0,0%	164,9	-0,6%
	<i>Departamentos Usados</i>	163,6	162,0	0,9%	164,4	-0,5%
Índice de Salario Real en términos de un M2 (ISR)	<i>Departamentos Nuevos</i>	37,1	59,8	-37,9%	43,6	-14,8%
	<i>Departamentos Usados</i>	37,2	60,5	-38,5%	43,7	-14,8%

Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos de INECO. BCRA y Ministerio de Trabajo y Producción.

Similar situación se verifica para el caso de las viviendas usadas, para las cuales el ISRV mostró un descenso interanual de 38,5%. En este caso, el salario permitió adquirir el 17,2% de un M² de vivienda, proporción inferior al 27,9% registrado en Abril de 2019.

Gráfico 1: Índice Salario Real en término de precios de departamentos (2010=100)

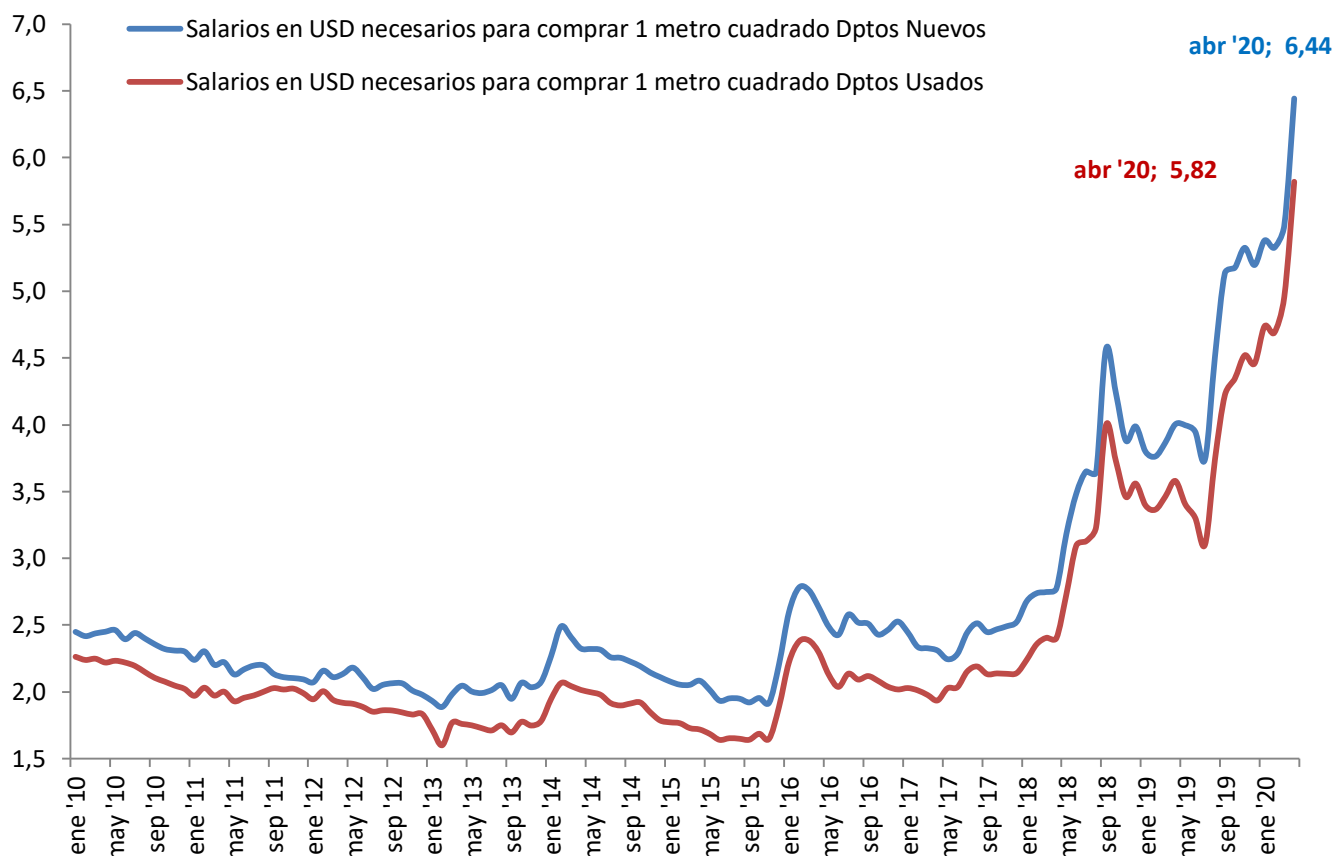


Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos de INECO. BCRA y Ministerio de Producción y Trabajo.

En el Gráfico 1 se presenta la evolución desde enero de 2010 del ISRV para departamentos nuevos y usados de la zona norte de Ciudad de Buenos Aires. En ambos casos se observan los efectos producidos por importantes cambios en el valor del dólar a inicios de 2014, inicios de 2016, inicios de 2018 y mediados de 2019.

Por su parte, el Gráfico 2 ilustra la cantidad de salarios necesarios para adquirir un M² de vivienda en cada mes, también desde enero de 2010. Allí se observa la importante pérdida de poder adquisitivo luego de la devaluación de agosto de 2019.

Gráfico 2: Cantidad de salarios necesarios para adquirir un M² de vivienda

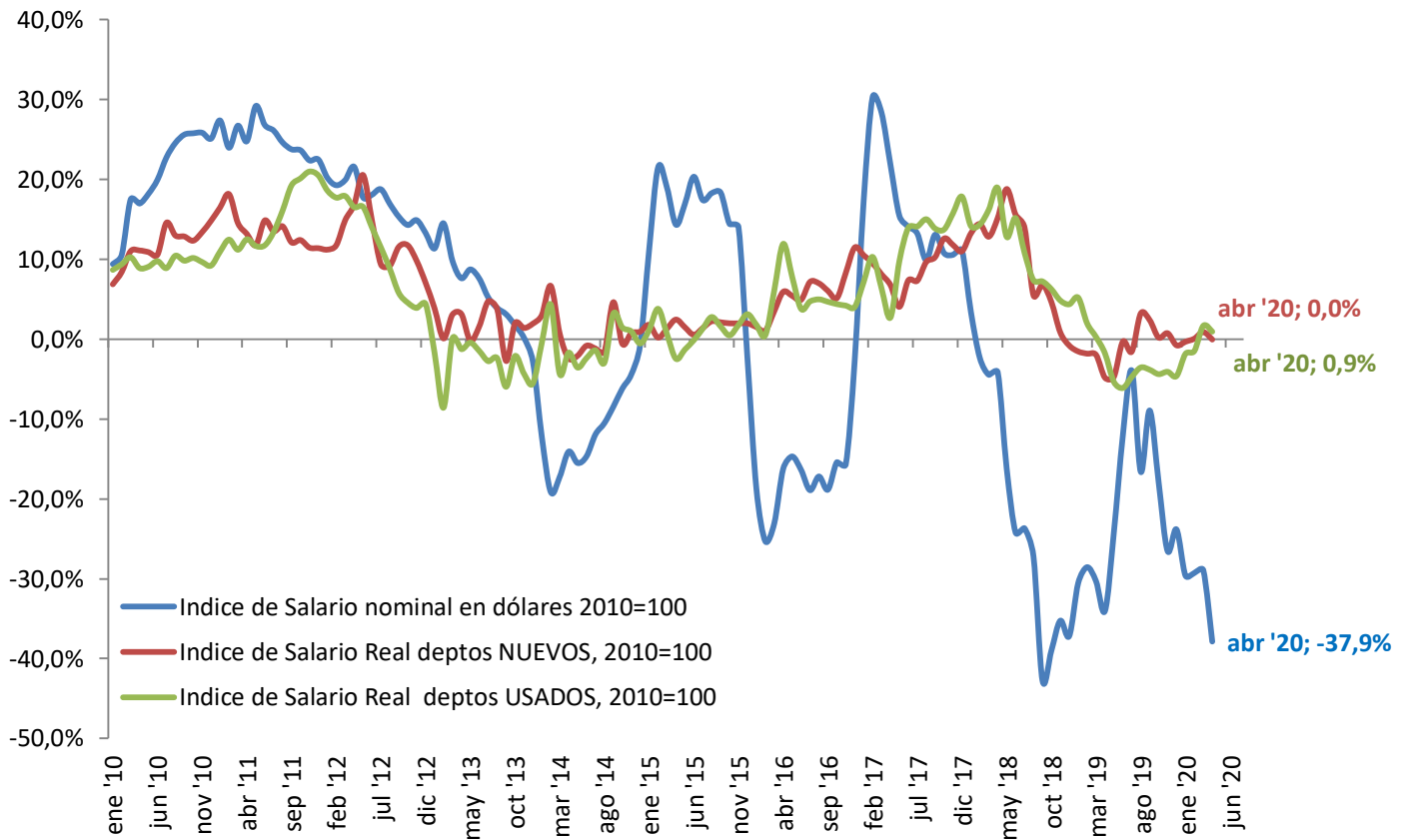


Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos de INECO, BCRA y Ministerio de Producción y Trabajo.

Finalmente, el Gráfico 3 presenta la evolución de la variación porcentual interanual de los índices de salario y de precio de departamentos nuevos y usados de la zona norte de Ciudad de Buenos Aires. Al comparar con los niveles de Abril de 2019 se observa que el índice de salario nominal medido en dólares se redujo 37,9% i.a. A su vez, el índice del valor del M² promedio de los departamentos nuevos se mantuvo estable en la misma moneda y el correspondiente a los departamentos usados aumento en 0,9%. Vale considerar que en el período analizado el tipo de cambio nominal aumentó 134,3%³.

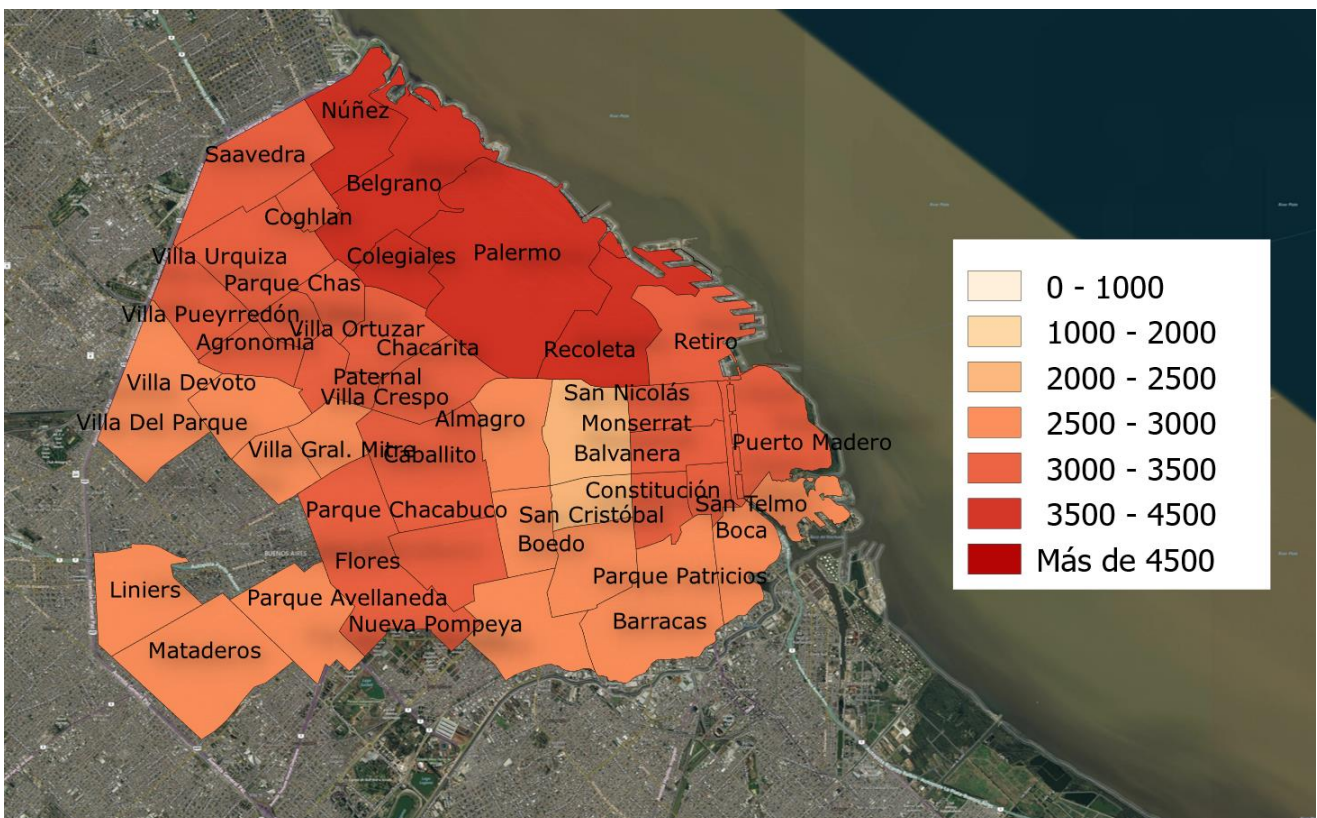
³ Se utiliza el valor del dólar MEP como referencia, ya que a partir del 28 de octubre de 2019 solo se pueden adquirir 200 dólares por persona y por mes. Solamente se permite comprar hasta USD 100.000, a ser aplicados simultáneamente a la compra de inmuebles en el país destinados a vivienda única, familiar y de ocupación permanente, si los fondos provienen de préstamos hipotecarios otorgados por entidades financieras locales.

Gráfico 3: Variación interanual del índice de salario en dólares y del índice del valor de un M² de vivienda nueva y usada en dólares



Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos de INECO. BCRA y Ministerio de Trabajo.

Mapa 2: Precio por M² de oferta promedio de departamentos nuevos, en dólares corrientes.



Fuente: Instituto de Economía (INECO) – UADE- con datos provistos por Argenprop.com.

ANEXO

ESTRUCTURA METODOLÓGICA DEL ISRV

El Instituto de Economía (INECO) de la Fundación UADE calcula el "Índice de Salario Real en Términos del Valor del M² de Vivienda" (ISRV) que surge a partir del cociente entre una definición de salario y del precio de un M² de una vivienda, ambos expresados en la misma unidad monetaria.

La tasa o ratio de salario real que surge de este cálculo estaría brindando información sobre la cantidad de metros cuadrados de vivienda que un mes de trabajo podría comprar. Asimismo, dado que la información se ha calculado para varios años, se ha realizado un índice con base=100 para el año 2010 de manera de poder analizar la evolución del indicador y realizar comparaciones.

En este caso, el salario considerado es la remuneración promedio de los trabajadores registrados del sector privado (serie desestacionalizada) provista por Ministerio de Producción y Trabajo y el valor del M² utilizado es el precio promedio del M² de un departamento localizado en la zona norte de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (específicamente: Recoleta. Palermo. Belgrano y Núñez). Este valor es calculado por el INECO sobre la base de datos provista por Argenprop.com. Dado que mayoritariamente la unidad de cuenta de los precios de los inmuebles en la ciudad es el dólar, los valores que forman el cociente fueron nominados en dicha moneda a valores corrientes (siendo el Banco Central de la República Argentina la fuente de información del valor del dólar).