



Informe de prensa

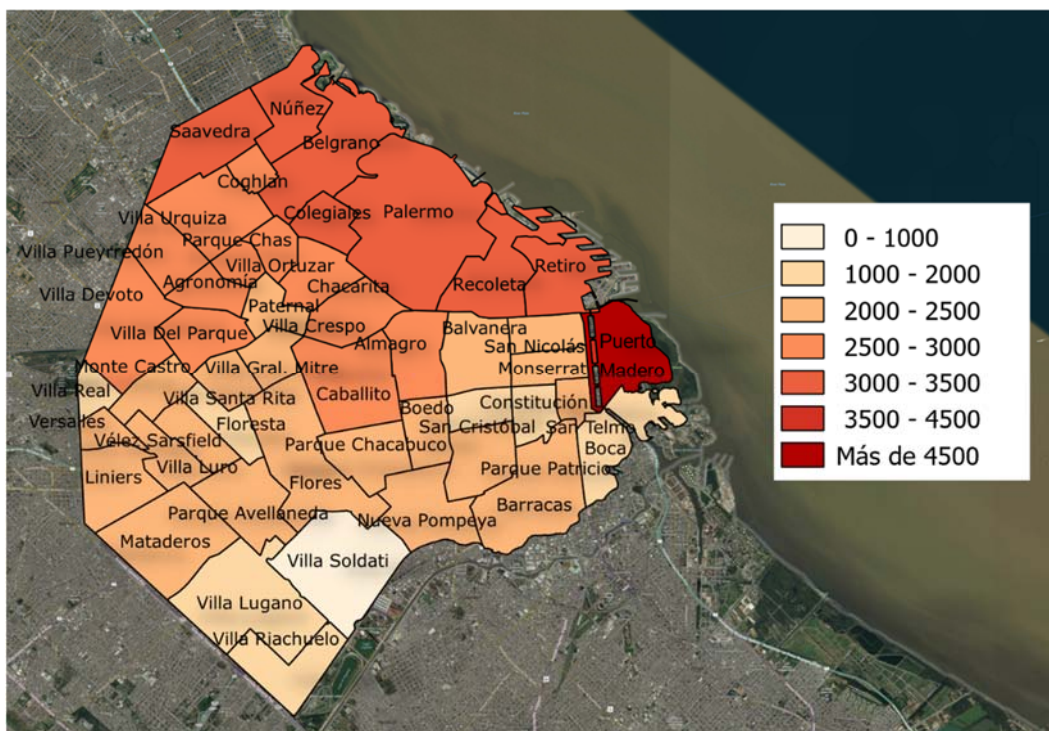
Diciembre de 2019

El **Instituto de Economía (INECO)** de la Fundación UADE presenta el **Informe del Mercado Inmobiliario e Índice de Salario Real** del mes de diciembre de 2019. 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

- La evolución interanual (i.a.) de los precios de departamentos continuó desacelerándose, mostrando un descenso en el precio del metro cuadrado para departamentos nuevos y 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\$ 3.717 para los departamentos nuevos y de US\$ 3.190 para los usados.
- Se necesitaron en promedio 4,3 salarios para adquirir un M² de vivienda nueva y 3,7 para adquirir un M² de una vivienda usada, en los barrios relevados históricamente por UADE.
- Los salarios medidos en dólares cayeron en mayor proporción (-8,0%) que el precio del M² de los departamentos nuevos (-0,8% i.a.) y usados (-4,6% i.a.).

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



Fuente: Instituto de Economía – UADE- con datos provenientes de medios gráficos e Internet.

MERCADO INMOBILIARIO E INDICE DE SALARIO REAL (ISRV)

En diciembre de 2019, el Instituto de Economía de la Facultad de Ciencias Económicas de Fundación UADE relevó los **precios de oferta de los departamentos**¹ en dólares en la Ciudad de Buenos Aires publicados en medios gráficos e Internet (**Tabla 1**).

Tabla 1: Precio Promedio de Oferta del M2 de departamentos en dólares, diciembre de 2019(*)

Barrio	Todos los ambientes		1 Ambiente		2 Ambientes	
	Nuevos	Usados	Nuevos	Usados	Nuevos	Usados
Recoleta	3.626	3.142	3.750	3.485	4.311	3.138
Palermo	3.647	3.230	3.629	3.479	3.782	3.368
Belgrano	3.950	3.252	4.089	3.549	3.841	3.316
Núñez	3.646	3.138	3.376	3.379	3.848	3.238
Saavedra	2.925	3.020	3.157	3.180	2.323	3.348
Villa Urquiza	3.025	2.874	2.989	2.831	2.973	2.906
Caballito	3.097	2.647	3.110	2.906	3.063	2.682
Villa Crespo	3.147	2.570	3.029	2.902	2.282	2.612
Almagro	2.655	2.517	2.704	2.769	2.866	2.572
Villa Devoto	3.090	2.783	2.904	2.858	3.205	2.774
Boedo	2.635	2.310	2.537	2.504	2.555	2.260
Flores	2.667	2.113	2.537	2.424	2.663	2.332
Balvanera	2.927	2.171	2.980	2.475	3.023	2.201

(*) Barrios seleccionados según volumen de oferta.

Fuente: Instituto de Economía – UADE- con datos provenientes de medios gráficos e Internet.

En términos generales, durante el mes de diciembre, los precios en dólares del metro cuadrado continuaron con la tendencia a la baja de los últimos meses. Las excepciones fueron las unidades nuevas ubicadas en **Balvanera** que presentaron variaciones positivas al igual que las propiedades usadas ubicadas en **Saavedra** que también presentaron valores superiores a los del mismo mes de 2018. Los barrios de **Palermo, Villa Urquiza, Caballito, Villa Crespo** y **Almagro** mostraron valores inferiores en todas las categorías con respecto al mismo mes del año anterior.

Los precios para el segmento “a estrenar” rondaron entre los **US\$ 2.635** (Boedo) y los **US\$ 3.950** (Belgrano). Mientras que para el segmento usados los valores oscilaron entre **US\$ 2.113** (Flores) y los **US\$ 3.252** (Belgrano).

Cabe destacar que. Según las estimaciones del Instituto, el promedio simple del precio de oferta del M² para el conjunto de barrios relevados históricamente por UADE es **US\$ 3.717** (-0,8% i.a.) para los **departamentos nuevos** y **US\$ 3.190** para los **usados** (-4,6% i.a.). En particular. los valores de **departamentos nuevos** en Recoleta. Palermo. Belgrano y Núñez mostraron una variación de -1,7%, -3,7%, 1,1% y 0,8% respectivamente al comparar diciembre de 2019 respecto de diciembre de 2018. Por su parte. las **unidades usadas** registraron las siguientes variaciones interanuales promedio: **Núñez** (-4,7%), **Palermo** (-5,4%), **Belgrano** (-2,4%) y **Recoleta** (-6,9%).

Los precios relevados en diciembre representaron una nueva disminución en el poder de compra del salario. El Índice de Salario Real en función del valor del M² (ISRV) se redujo un 7,3% i.a. para el caso de viviendas nuevas (Tabla 2). Esta caída fue resultado de una menor remuneración promedio en

¹ Las muestras relevadas superan los 10.000 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.

dólares de los trabajadores registrados del sector privado (-8,0 % i.a.)². que superó a la caída en el precio de las unidades nuevas (-0.8% i.a.). El comportamiento de estas variables implicó que durante el mes de referencia el salario haya podido comprar solo el 23.2% de un M² en la zona norte de la Ciudad de Buenos Aires, proporción que es inferior a la registrada en igual mes de 2018 cuando alcanzó al 25.1%.

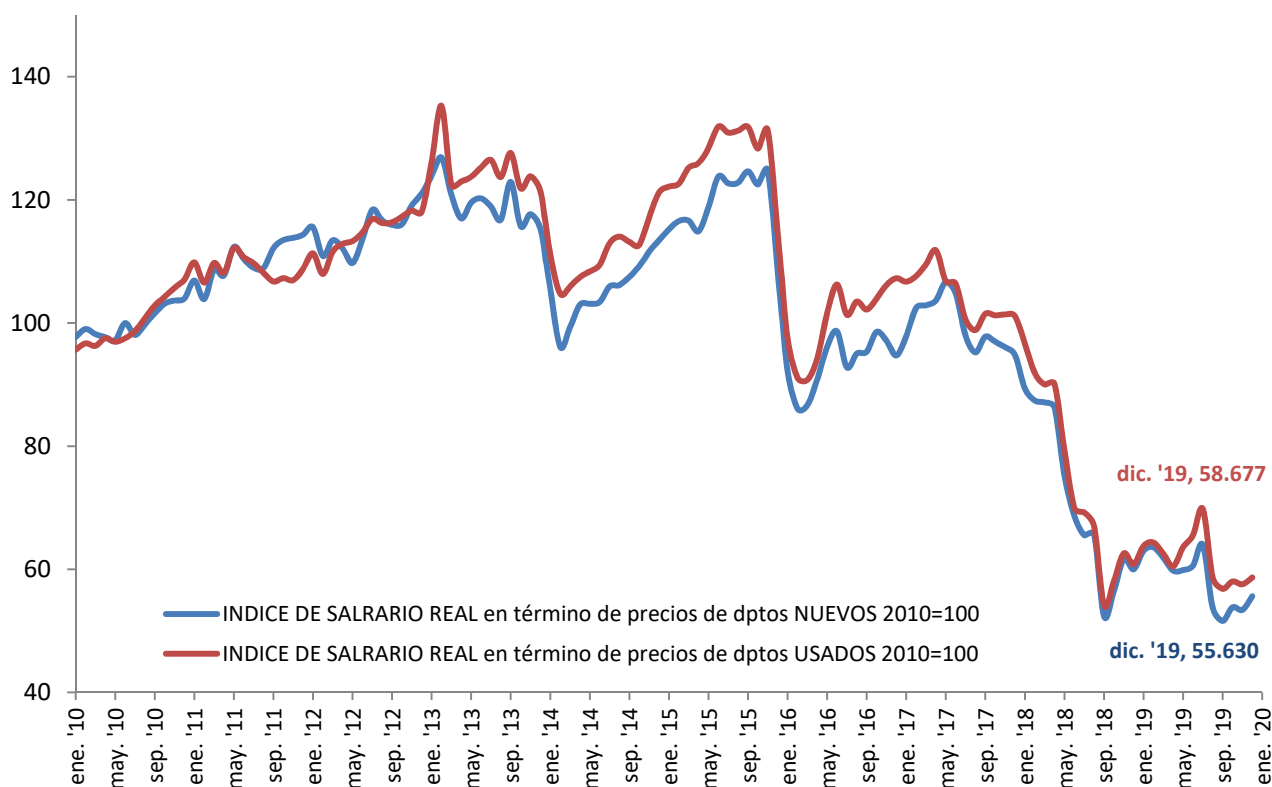
Tabla 2: Salario real promedio respecto del valor del M² de vivienda

Concepto		Dic-2019	Dic -2018	Var i.a.
Tipo de cambio nominal (\$/USD)		59,9	37,9	58,1%
Índice de Salario Nominal en USD		90,6	98,5	-8,0%
Índice de Valor del M2	<i>Departamentos Nuevos</i>	163,0	164,3	-0,8%
	<i>Departamentos Usados</i>	154,6	162,1	-4,6%
Índice de Salario Real en términos de un M2 (ISRV)	<i>Departamentos Nuevos</i>	55,6	60,0	-7,3%
	<i>Departamentos Usados</i>	58,7	60,8	-3,5%

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 3,5%. En este caso. el salario permitió adquirir el 27.1% de un M² de vivienda. proporción inferior al 28.1% registrado en diciembre de 2018.

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



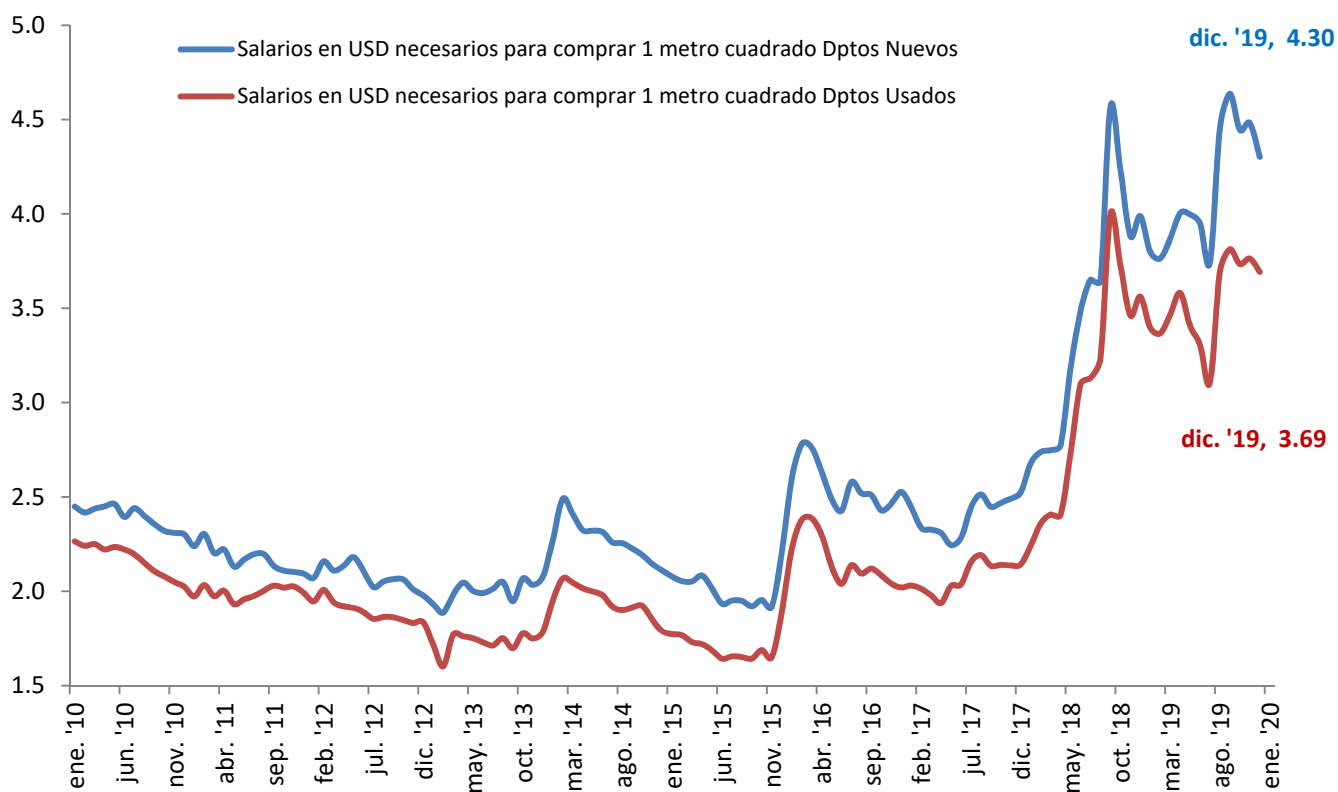
Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos de INECO. BCRA y Ministerio de Producción y Trabajo.

² Consecuencia de un aumento interanual de salarios que fue superado ampliamente por el incremento en el tipo de cambio nominal.

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 que comienza a revertirse en los últimos meses del año.

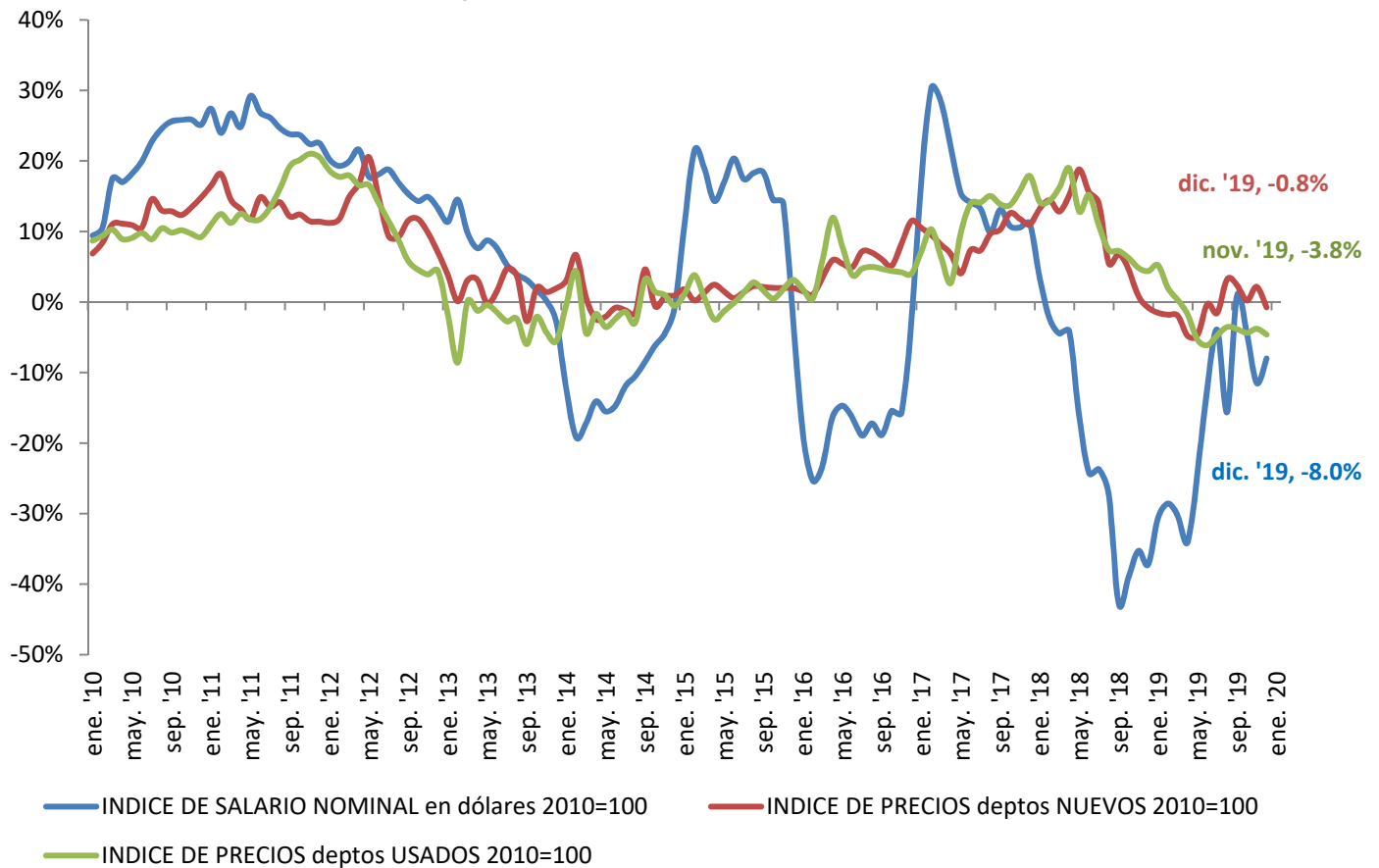
Gráfico 2: Cantidad de salarios necesarios para adquirir un M² de vivienda



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

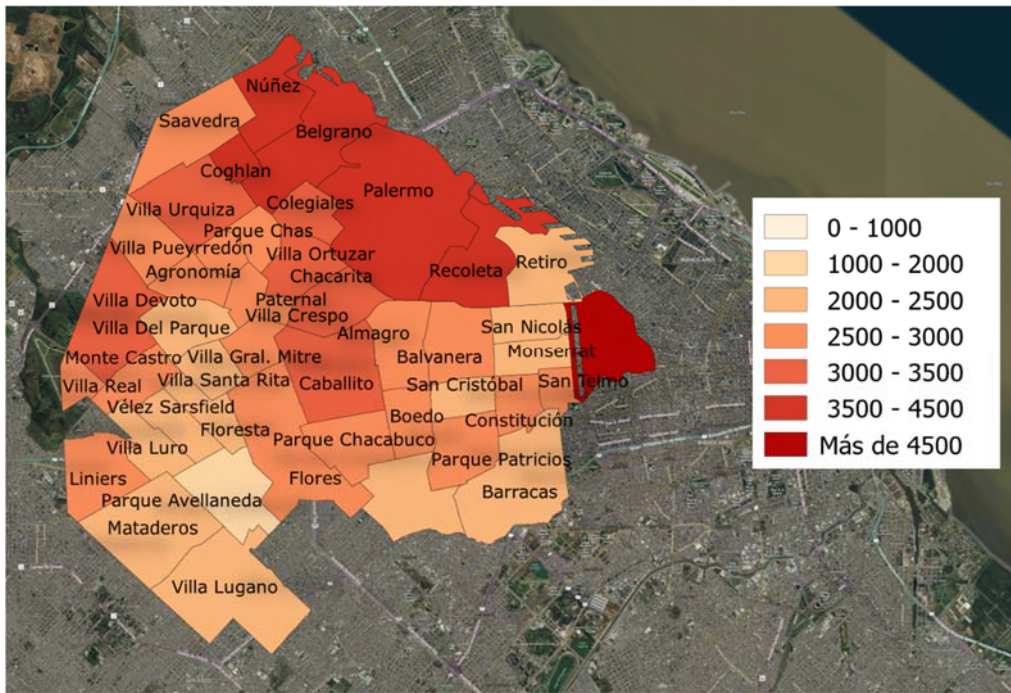
Finalmente, el Gráfico 3 presenta la evolución de la variación porcentual interanual de los índices de salario y de precio de departamentos nuevos y usados de la zona norte de Ciudad de Buenos Aires. Al comparar con los niveles de diciembre de 2018 se observó que el índice de salario nominal medido en dólares se redujo 8,0% i.a. A su vez, el índice del valor del M² promedio de los departamentos nuevos se redujo 0.8% en la misma moneda y el correspondiente a los departamentos usados lo hizo en 4.6%. Vale considerar que en el período analizado el tipo de cambio nominal aumentó 58% según datos del BCRA.

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 – UADE- con datos provenientes de medios gráficos e Internet.

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 recopilados de páginas web que ofrecen departamentos a la venta. 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).