



Informe de prensa

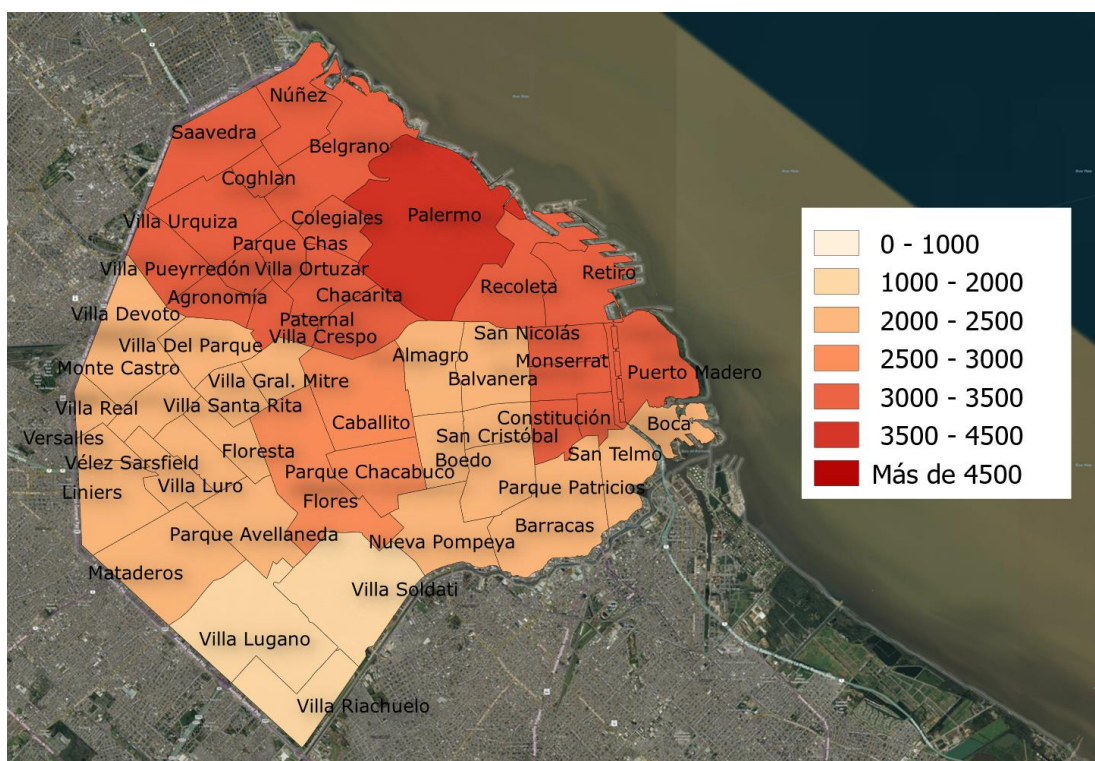
Marzo de 2020

El **Instituto de Economía (INECO)** de UADE presenta el **Informe del Mercado Inmobiliario e Índice de Salario Real** del mes de marzo 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, 43,3 para los departamentos nuevos y 43,4 para los usados.
- En términos interanuales, el **ISRV** muestra una reducción del 30% para los departamentos nuevos y del 30,6% 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\$ 3.759 para los departamentos nuevos y de US\$ 3.394 para los usados.
- Se necesitaron en promedio 5,53 salarios para adquirir un M² de vivienda nueva y 4,99 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.



MERCADO INMOBILIARIO E INDICE DE SALARIO REAL (ISR) V

En marzo de 2020, el Instituto de Economía (INECO) de 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, marzo de 2020(*)

Barrio	Todos los ambientes		1 ambiente		2 ambientes	
	Nuevos	Usados	Nuevos	Usados	Nuevos	Usados
Recoleta	3.674	3.276	3.867	3.473	3.757	3.520
Palermo	3.890	3.522	3.797	3.651	4.013	3.575
Belgrano	3.951	3.353	3.741	3.531	3.948	3.430
Núñez	3.519	3.425	3.475	3.634	3.652	3.425
Saavedra	3.070	2.946	3.154	2.937	2.978	3.028
Villa Urquiza	3.420	3.236	3.268	3.184	3.478	3.378
Caballito	3.282	2.869	3.153	2.924	3.367	2.849
Villa Crespo	3.188	2.792	3.087	2.962	3.240	2.775
Almagro	3.030	2.673	3.089	2.712	3.056	2.781
Villa Devoto	3.209	2.976	3.029	2.776	3.157	2.914
Boedo	2.851	2.477	2.750	2.260	2.914	2.630
Flores	2.904	2.653	2.593	2.849	2.992	2.801
Balvanera	2.719	2.232	2.683	2.423	2.782	2.366

(*) 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\$ 2.719** (Balvanera) y los **US\$ 3.951** (Belgrano). Mientras que para el segmento usados los valores oscilaron entre **US\$ 2.232** (Balvanera) y los **US\$ 3.522** (Palermo).

Cabe destacar que el promedio simple del precio de oferta del M² para el conjunto de barrios relevados históricamente por UADE es **US\$ 3.759** (+0,9% i.a.) para los **departamentos nuevos** y de **US\$ 3.394** 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 marzo de 2020 respecto de marzo de 2019. Por su parte, las **unidades usadas** registraron las siguientes variaciones interanuales: Palermo (4,5%), Belgrano (0,6%), Recoleta (-0,9%) y Núñez (-2,5%).

Los precios relevados en marzo representaron una nueva disminución en el poder de compra del salario. El Índice de Salario Real en función del valor del M² (ISR) se redujo un 30% 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 (-29,4 % i.a.) y a la leve suba en el precio de las unidades nuevas (0,9% i.a.). El comportamiento de estas variables implicó que durante el mes de referencia el salario haya podido comprar solo el 18.1% 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 25.9%.

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.

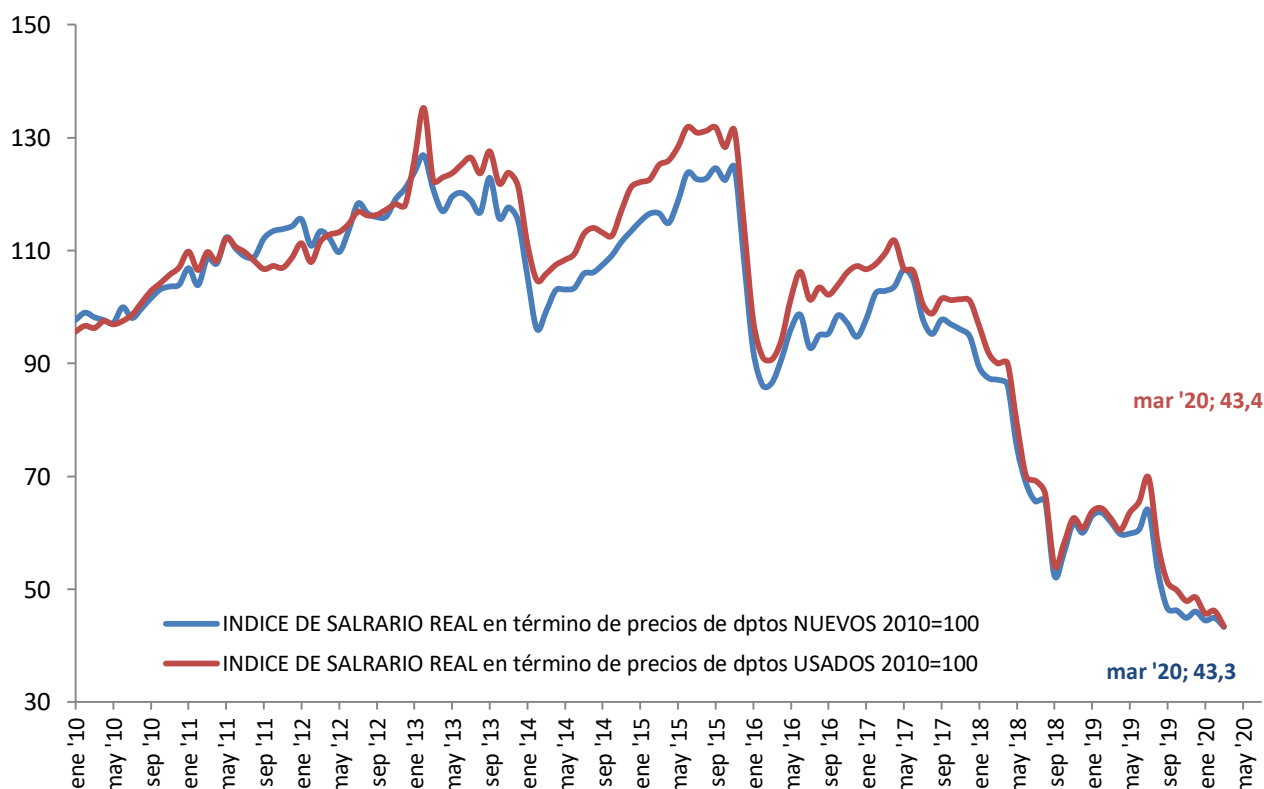
Tabla 2: Salario real promedio respecto del valor del M² de vivienda

Concepto		Mar-2020	Mar 2019	Var i.a.
Tipo de cambio nominal (\$/USD)		85,0	41,4	105,5%
Índice de Salario Nominal en USD		71,3	101,0	-29,4%
Índice de Valor del M2	Departamentos Nuevos	164,9	163,4	0,9%
	Departamentos Usados	164,4	161,7	1,7%
Índice de Salario Real en términos de un M2 (ISRV)	Departamentos Nuevos	43,3	61,9	-30,0%
	Departamentos Usados	43,4	62,5	-30,6%

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 30,6%. En este caso, el salario permitió adquirir el 20% de un M² de vivienda, proporción inferior al 28.9% registrado en marzo de 2019.

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

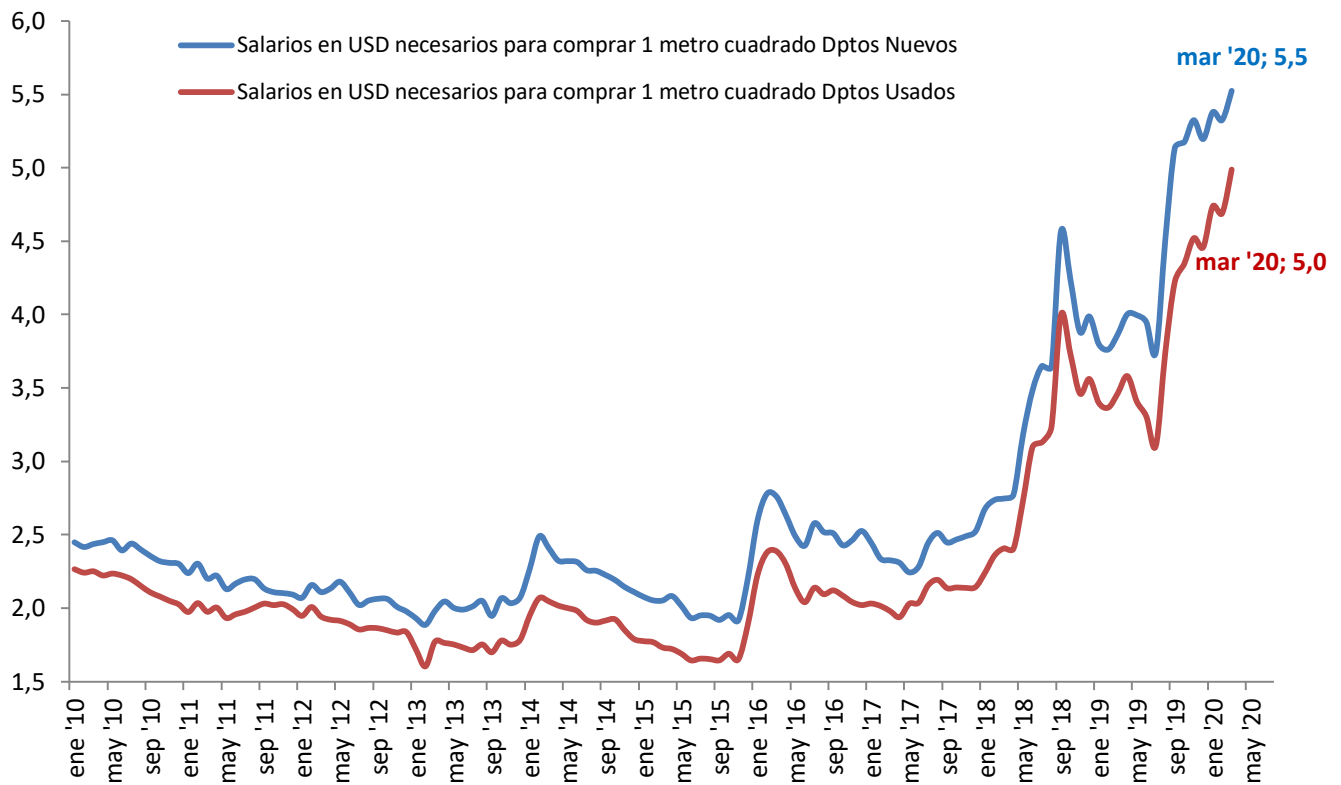


Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos de INECO, BCRA y Ministerio de Producción y Trabajo.

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 que comienza a revertirse hasta marzo de 2020 donde vuelve a descender.

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

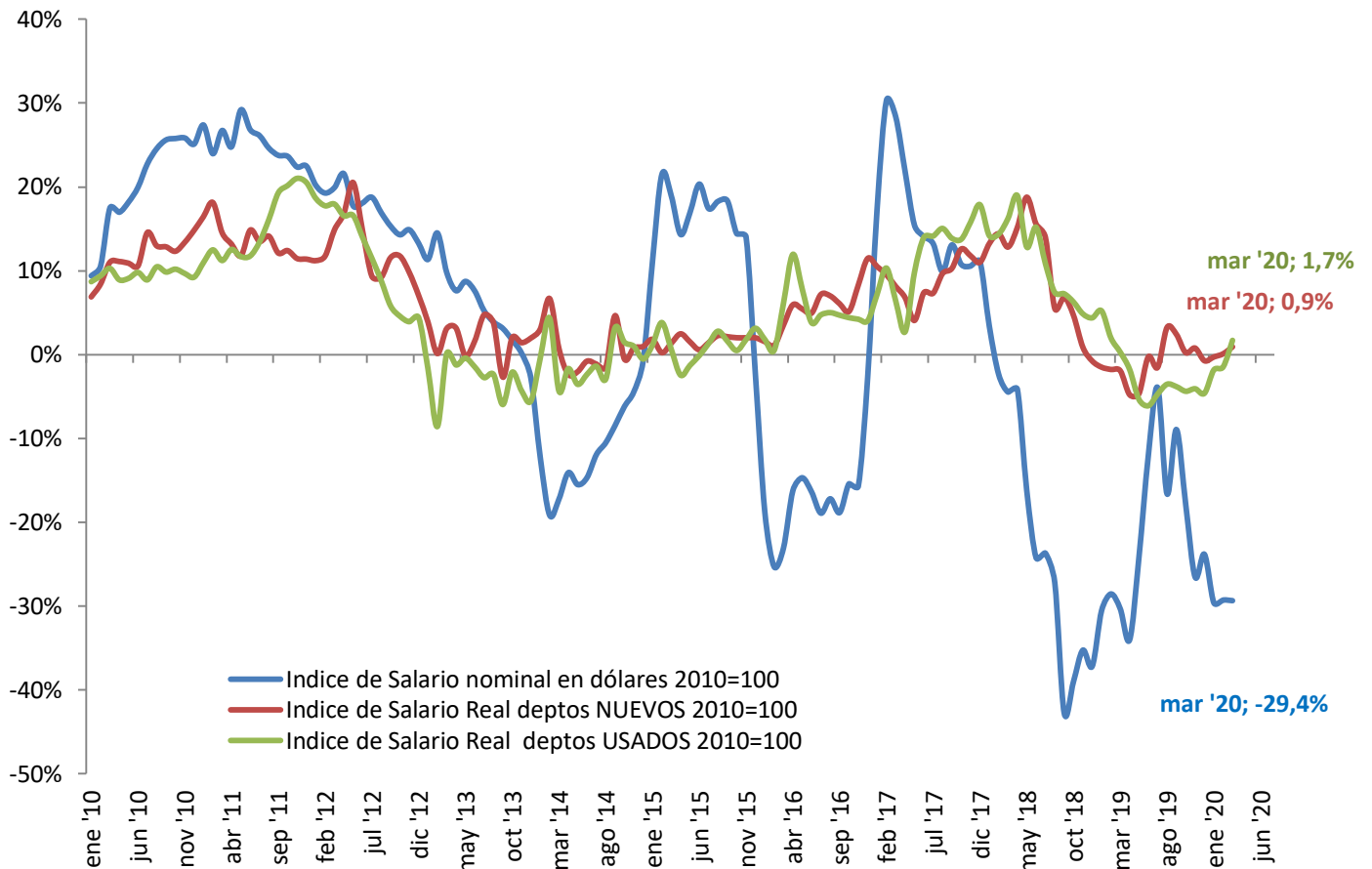


Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos de INECO. BCRA y Ministerio de Producción y Trabajo.

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 marzo de 2019 se observó que el índice de salario nominal medido en dólares se redujo 29,4% i.a. A su vez, el índice del valor del M² promedio de los departamentos nuevos se incrementó 0,9% en la misma moneda y el correspondiente a los departamentos usados lo hizo en 1,7%. Vale considerar que en el período analizado el tipo de cambio nominal aumentó 105,5% según datos del BCRA².

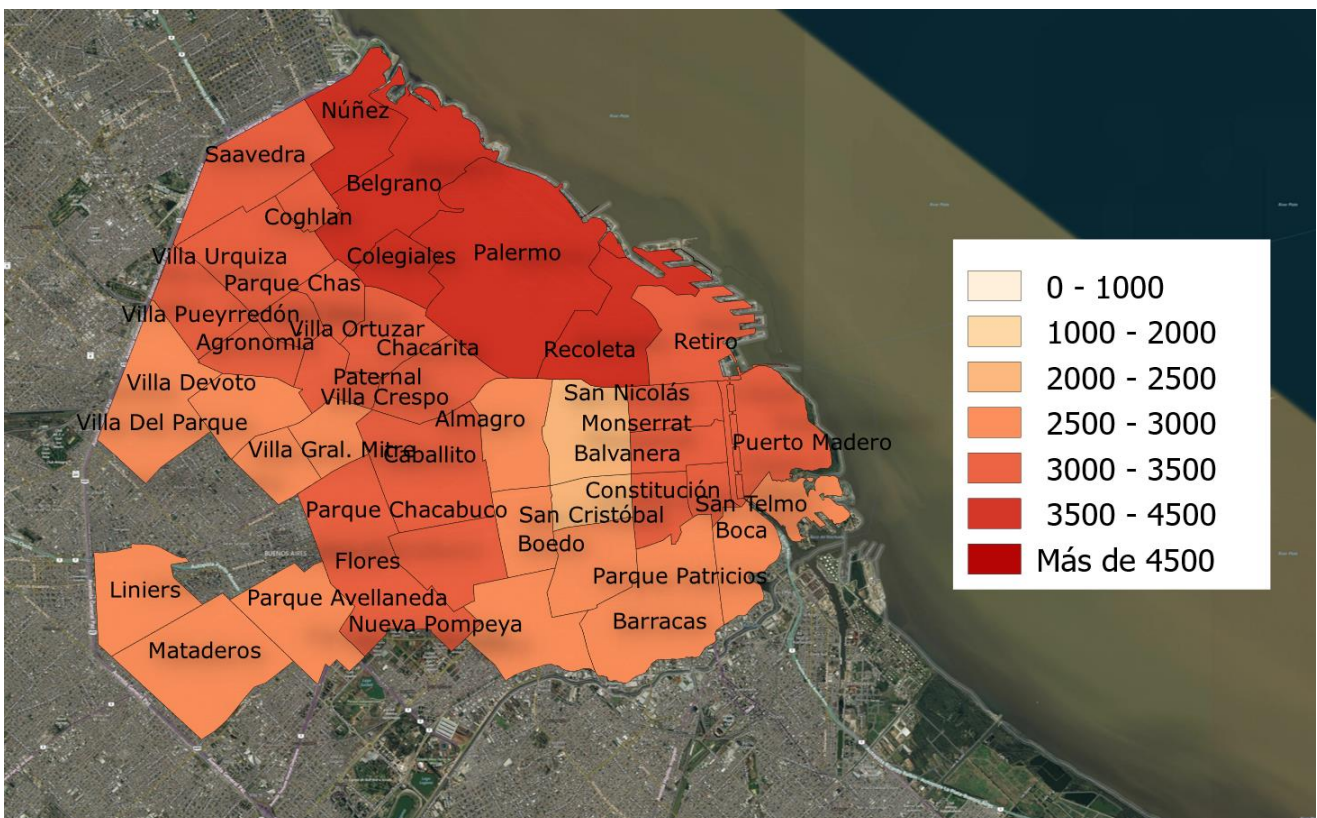
² Se utiliza el valor del dólar MEP como referencia, ya que a partir del 28 de octubre de 2019 solo se pueden adquirir 200 dólares por persona y por mes. Solamente se permite comprar hasta USD 100.000, a ser aplicados simultáneamente a la compra de inmuebles en el país destinados a vivienda única, familiar 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 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).