

Informe

Mercado Inmobiliario
e Índice del Salario Real

Instituto de Economía

UADE

RESUMEN EJECUTIVO

El siguiente informe elaborado por el Instituto de Economía (INECO) de la Universidad Argentina de la Empresa (UADE) tiene como objetivo analizar el mercado inmobiliario en el primer semestre de 2023 y su evolución desde enero de 2021, en el Período post pandemia.

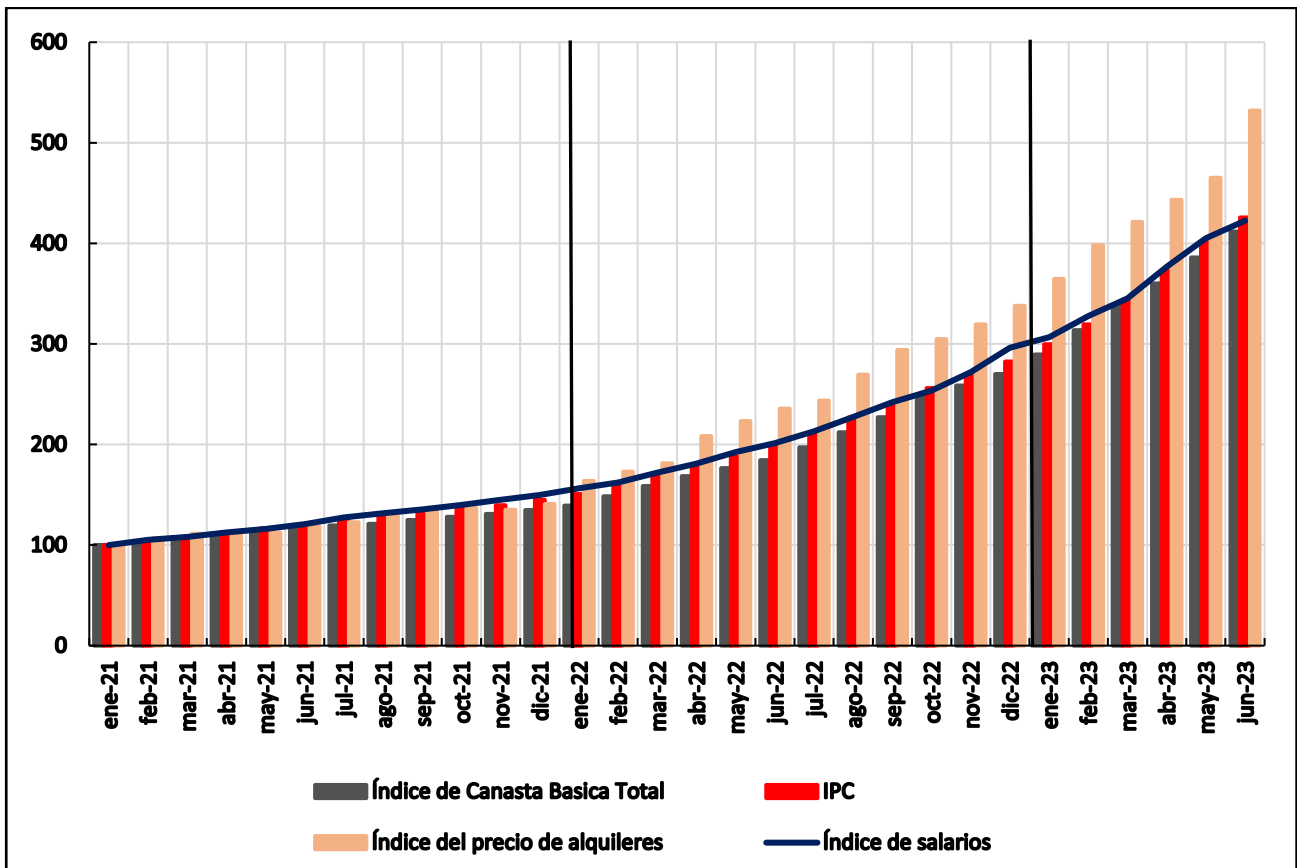
La investigación del estado de situación del mercado inmobiliario y todos sus componentes tuvo foco en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA). El informe incluye datos del sector y del marco económico en el que se está desarrollando la actividad. Los principales temas analizados son los precios de venta del m² y la oferta de unidades en el mercado, los alquileres, las expensas y las cocheras. Además, incluye testimonios de referentes del área acerca de las oportunidades y perspectivas del mercado.

- ✓ En la actualidad, **el sector inmobiliario se ve considerablemente afectado por el contexto macroeconómico**, en donde se registra un alto nivel inflacionario y devaluación del tipo de cambio.
- ✓ Desde enero de 2021 hasta julio de 2022, la cantidad de departamentos en venta registró un incremento del 24%. **Luego de la devaluación ocurrida a mediados del 2022 y la de abril de 2023, la oferta disminuyó hasta llegar en la actualidad a los valores iniciales de enero de 2021.** La cantidad de unidades usadas ofrecidas al mercado son aproximadamente el doble que las nuevas.
- ✓ **El valor promedio publicado del m² para todos los barrios de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA) en el mes de junio de 2023 fue de U\$D 2.123. La comparación interanual indica que el precio del m² disminuyó un 6%.** Teniendo en cuenta el análisis para este año, desde enero los precios de los departamentos han caído un 1,5%.
- ✓ **En los últimos 13 años y medio, el salario ha perdido la mitad de poder compra respecto a un m² en la Ciudad autónoma de Buenos Aires**

(CABA). **Se necesitan 5 salarios para adquirir un m2 de un departamento nuevo y 4,3 para uno usado.**

- ✓ **La cantidad de inmuebles escriturados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA) en los primeros 6 meses del año ha aumentado respecto al mismo periodo de años anteriores.** En dichos meses, las escrituras de inmuebles se incrementaron un 15,8% respecto a 2022 y un 30% respecto a 2021. En junio de 2023 se escrituraron un 10,5% más de inmuebles que en el mismo mes de 2022.
- ✓ **El crédito hipotecario para el acceso a la vivienda propia se ha contraído los últimos años** debido a los altos valores en intereses a pagar y a la inestabilidad macroeconómica, dejando de ser una opción para la mayoría de las personas que quieren acceder a una vivienda propia.
- ✓ **La oferta de departamentos en alquiler ha disminuido un 79% desde enero de 2021 a junio de 2023.** Los departamentos nuevos en alquiler han caído un 72%, mientras que los usados 80%.
- ✓ **Los precios de los alquileres han aumentado, desde enero de 2021, un 432%.** A su vez, en el Período de tiempo que abarca el análisis de este informe, los alquileres han crecido un 24,9% por encima de la inflación.
- ✓ **Desde enero de 2021, los alquileres han aumentado por encima de los salarios.** La brecha para ambas series en mayo de 2023 es de 25,8%.
- ✓ **El valor de las expensas se ha triplicado en dos años y medio, dejando de ser un gasto menor para convertirse en un plus significativo del alquiler.** Las expensas representan en promedio el 6% del salario de un trabajador del sector formal.

Gráfico 1: Comparación de la evolución del índice de salarios vs IPC, índice de alquileres y Canasta Básica Total, base =100 enero de 2021. Período enero de 2021 – junio de 2023.



Fuente: Instituto de Economía (INECO) de la Universidad Argentina de la Empresa (UADE), en base a datos brindados por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC). El salario considerado es la remuneración bruta promedio desestacionalizada del sector formal informada por el Sistema Integrado Previsional Argentino (SIPA). Para el cálculo de la Canasta Básica Total (CBT), se decidió utilizar la categorización “Hogar 2”, la cual tiene en cuenta una familia de cuatro integrantes compuesto por un varón de 35 años, una mujer de 31 años, un hijo de 6 años y una hija de 8 años. La serie de alquileres surge de “Informes del Mercado Inmobiliario e Índice de Salario Real”, estudio elaborado y publicado mensualmente por el Instituto de Economía (INECO) de la Universidad Argentina de la Empresa (UADE).

ÍNDICE

- 1. CONTEXTO MACROECONÓMICO**
- 2. OFERTA DE DEPARTAMENTOS EN VENTA**
- 3. PRECIOS DE LOS DEPARTAMENTOS**
- 4. INMUEBLES ESCRITURADOS**
- 5. CRÉDITOS HIPOTECARIOS**
- 6. OFERTA DE DEPARTAMENTOS EN ALQUILER**
- 7. PRECIO DE LOS ALQUILERES**
- 8. OFERTA DE DEPARTAMENTOS EN VENTA VS EN ALQUILER**
- 9. ALQUILERES VS INFLACIÓN**
- 10. EVOLUCIÓN DE LOS ALQUILERES VS SALARIOS**
- 11. EXPENSAS**
- 12. EVOLUCIÓN DE ÍNDICE DE SALARIO REAL EN TÉRMINOS DEL VALOR DEL M2 DE VIVIENDA (ISRV)**
- 13. SALARIOS NECESARIOS PARA ADQUIRIR UN M2 DE VIVIENDA**
- 14. COCHERAS**
- 15. EL PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN LA VOZ DE LOS REFERENTES DEL SECTOR**
- 16. ASPECTOS METODOLÓGICOS**

1. CONTEXTO MACROECONÓMICO

En el primer semestre de 2023, la economía argentina se ha desacelerado, luego de un año 2022 con crecimiento. El Índice General de Actividad (IGA) de la consultora OJF indica que en los primeros 6 meses de este año la actividad económica ha caído. El sector inmobiliario había comenzado a dar señales de recuperación el año pasado, sin embargo, el marco en el que se está desarrollando la economía actualmente ha revertido esa situación. El contexto nacional muestra un alto nivel inflacionario con un aumento sostenido del tipo de cambio en los últimos meses, tanto del oficial como del blue. Los resultados de estos fenómenos reflejan una significativa caída del salario real de los argentinos.

El primer día hábil de enero, el valor del tipo de cambio blue era de \$346. El valor del último día hábil de junio fue de \$494, registrando una devaluación del 42,8%. El valor promedio del tipo de cambio blue en los primeros 6 meses del año fue de \$420. La compraventa de inmuebles en Argentina se ha realizado históricamente en dólares, por lo que las fluctuaciones en el mercado cambiario influyen inevitablemente sobre el mercado inmobiliario. En julio se profundizó la tendencia alcista.

Por otro lado, la inflación acumulada desde enero a junio de este año es de 50,7%, mientras que los salarios del sector formal han tenido un aumento proyectado de 36,9%. Los precios han crecido un 13,8% por encima de los ingresos de los trabajadores. A su vez, como se menciona posteriormente en este mismo informe, el aumento del precio de los alquileres es incluso superior a la inflación registrada en los últimos meses. Este año 2023 muestra una gran preocupación respecto a la situación de los inquilinos en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA). La discusión en torno a la Ley de Alquileres y a la pérdida de poder adquisitivo tomo el centro de escena. Dentro de este marco, el sector inmobiliario se ve considerablemente afectado.

Tabla 1: Principales indicadores de la economía argentina. Junio de 2023.

INDICADOR	ÚLTIMO DATO DISPONIBLE	VARIACIÓN RESPECTO AL MES ANTERIOR	VARIACIÓN INTERANUAL
Índice General de Actividad (IGA¹) - OJF	173,6	-3,0%	-3,1%
Inflación (IPC)	-	6,0%	115,6%
Dólar blue	494	2,1%	124,3%
Salario bruto promedio del sector formal²	313.257	6,4%	98,2%

Fuente: Instituto de Economía (INECO) de la Universidad Argentina de la Empresa (UADE).

¹ Índice General de Actividad (IGA) de la consultora OJF es un indicador que permite seguir la evolución de la economía en su conjunto y para cada uno de los sectores de actividad. Aclarar base:

² Se toma la remuneración bruta promedio del sector privado estimada*informada por el Ministerio de Trabajo en base a los datos del Sistema Integrado Previsional Argentino (SIPA).

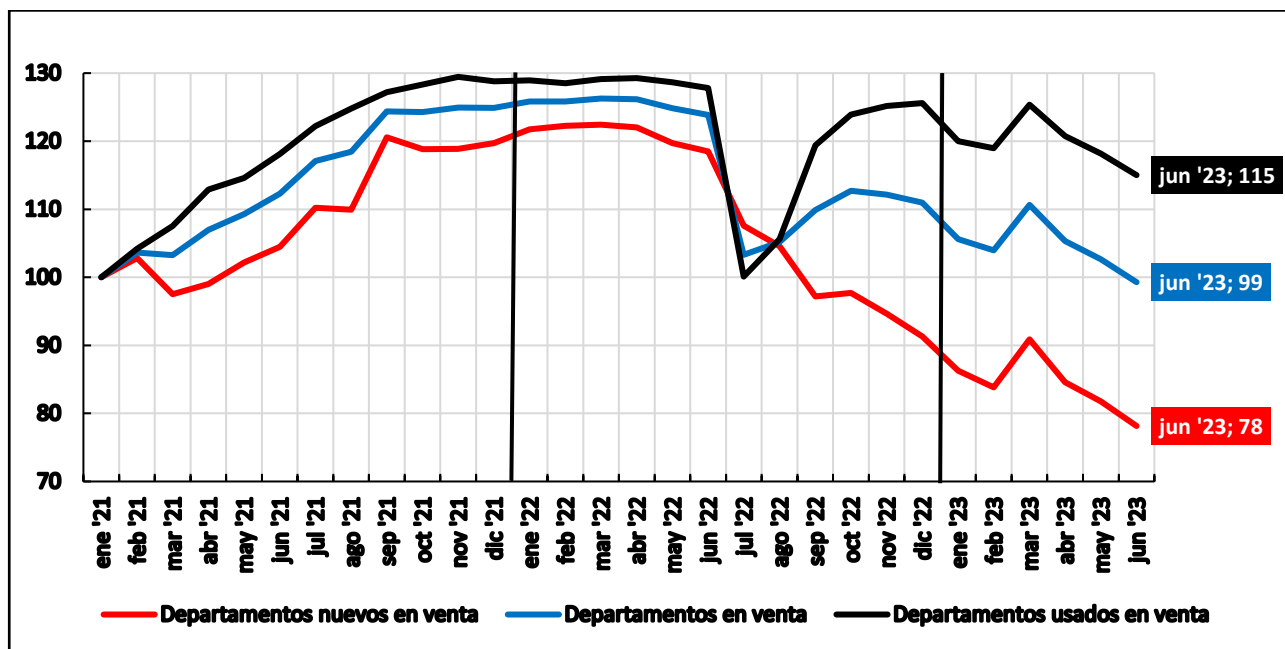
2. OFERTA DE DEPARTAMENTOS EN VENTA

La oferta de departamentos en venta en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA) desde enero de 2021 a junio de 2023 se ha mantenido relativamente estable, cayendo apenas un 1%. En el primer año y medio, hasta julio de 2022, la cantidad de departamentos en venta registró un incremento del 24%. A partir de dicho mes, la oferta disminuyó hasta llegar a los valores iniciales de enero de 2021.

En cuanto al tipo de departamento ofrecido, las viviendas a estrenar han disminuido en un 22%. Por otro lado, la oferta de departamentos usados se ha incrementado en un 15%. Es para destacar que la cantidad de unidades usadas puestas en el mercado son aproximadamente el doble que las nuevas.

En lo que respecta al año 2023, en los primeros meses hubo un aumento de la oferta tanto de los departamentos nuevos como de los usados. A partir de marzo 2023 y con la devaluación del tipo de cambio de abril, la oferta total se ha vuelto a reducir, llegando a junio de 2023 a ser un 6,3% menor que en enero.

Gráfico 2: Evolución del índice de oferta de departamentos en venta en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA), base=100 enero de 2021. Período enero de 2021 a junio de 2023.



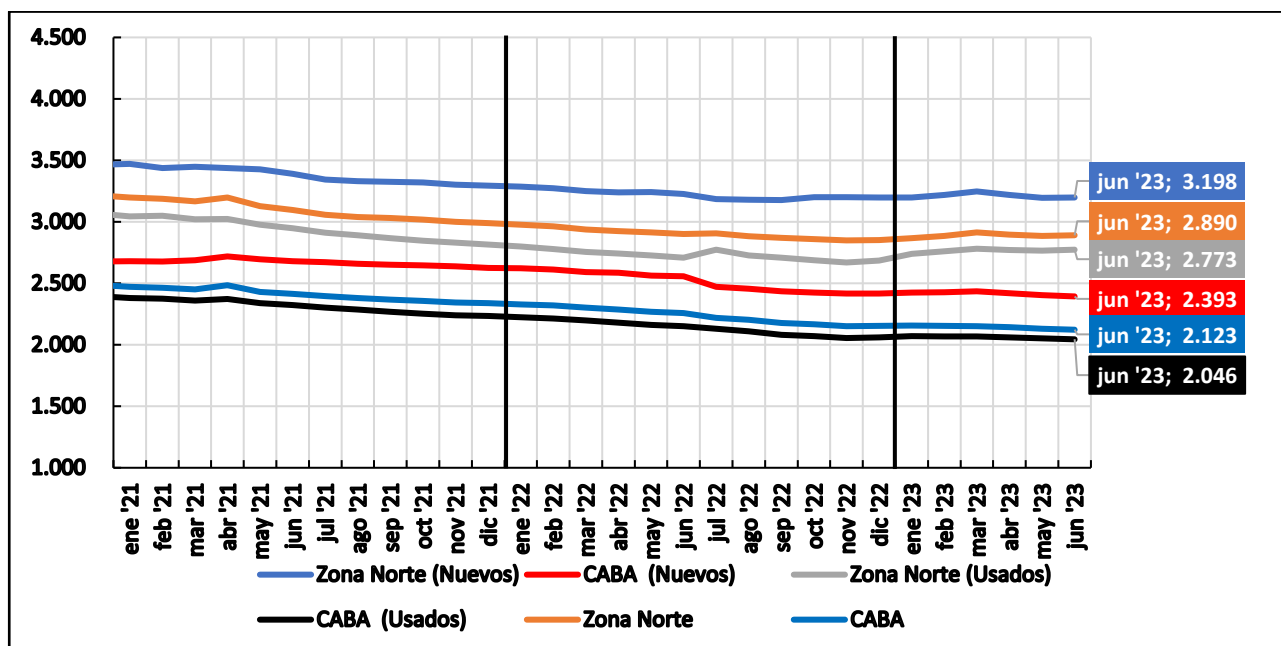
Fuente: Instituto de Economía (INECO) de la Universidad Argentina de la Empresa (UADE).

3. PRECIOS DE LOS DEPARTAMENTOS

El valor promedio publicado³ del m2 para la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA) en el mes de junio de 2023 fue de U\$D 2.123. Para los departamentos nuevos, el valor promedio fue de U\$D 2.393 y para los usados fue de U\$D 2.046. Estos valores están por debajo de los valores para el mismo mes del año pasado. La comparación interanual indica que el precio del m2 se encuentra 6% por debajo. Si tenemos en cuenta el análisis para este año, desde enero de 2023 los precios de los departamentos han caído 1,5%.

De acuerdo con los informes mensuales que elabora el Instituto de Economía (INECO) de la Universidad Argentina de la Empresa (UADE), la evolución de los precios publicados de los departamentos en los últimos 5 años es la siguiente:

Gráfico 3: Evolución del precio promedio en dólares publicado por m2 de los departamentos en venta en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA), base=100 enero de 2021. Período enero de 2021 a junio de 2023.



Fuente: Instituto de Economía (INECO) de la Universidad Argentina de la Empresa (UADE).

³ El precio tenido en cuenta es el valor promedio de todos los departamentos publicados por la plataforma Argenprop, no se considera el valor de cierre de las operaciones de compraventa. A su vez, dentro del concepto de m2 se incluyen aquellos espacios cubiertos y descubiertos que le son propios a cada unidad inmobiliaria, y no se incluyen amenities, zoom, espacios compartidos, etc.

Para el mes de junio de 2023, los valores del m2 de los barrios de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA) fueron los siguientes:

Tabla 2: Precio promedio en dólares publicado del m2 en los principales barrios de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA). Junio de 2023.

Barrio	Todos los ambientes		1 ambiente		2 ambientes	
	Nuevos	Usados	Nuevos	Usados	Nuevos	Usados
Almagro	2.434	2.056	2.417	2.243	2.449	2.109
Balvanera	2.290	1.724	2.289	1.976	2.321	1.860
Belgrano	3.387	2.844	3.172	3.048	3.432	2.885
Boedo	2.225	1.877	2.119	1.978	2.270	1.928
Caballito	2.620	2.199	2.468	2.344	2.672	2.218
Chacarita	2.746	2.315	2.680	2.469	2.846	2.375
Colegiales	2.827	2.518	2.820	2.702	2.804	2.500
Constitución	1.935	1.405	2.013	1.678	1.640	1.531
Flores	2.253	1.822	2.145	2.009	2.242	1.887
Liniers	2.254	2.025	2.117	2.055	2.244	2.029
Montserrat	2.489	1.899	2.528	2.157	2.431	1.877
Nuñez	2.959	2.725	2.903	2.922	2.957	2.750
Palermo	3.336	2.947	3.157	3.068	3.429	3.017
Parque Chacabuco	2.200	1.965	2.133	2.131	2.127	2.065
Puerto Madero	4.563	4.559	4.407	4.703	4.596	4.806
Recoleta	3.112	2.575	2.859	2.808	3.351	2.689
Retiro	4.172	2.519	4.172	2.312	3.841	2.313
Saavedra	2.542	2.360	2.426	2.350	2.474	2.383
San Cristóbal	1.948	1.857	1.943	2.026	1.993	1.904
San Nicolás	2.276	1.868	2.311	2.186	2.292	1.919
Villa Crespo	2.591	2.218	2.356	2.471	2.681	2.286
Villa del Parque	2.293	2.058	2.266	2.115	2.262	2.083
Villa Devoto	2.716	2.318	2.386	2.312	2.561	2.213
Villa Luro	2.399	2.102	2.117	2.033	2.366	2.163
Villa Urquiza	2.589	2.444	2.489	2.410	2.609	2.487
Resto de barrios	2.170	1.894	1.969	1.889	2.217	1.950

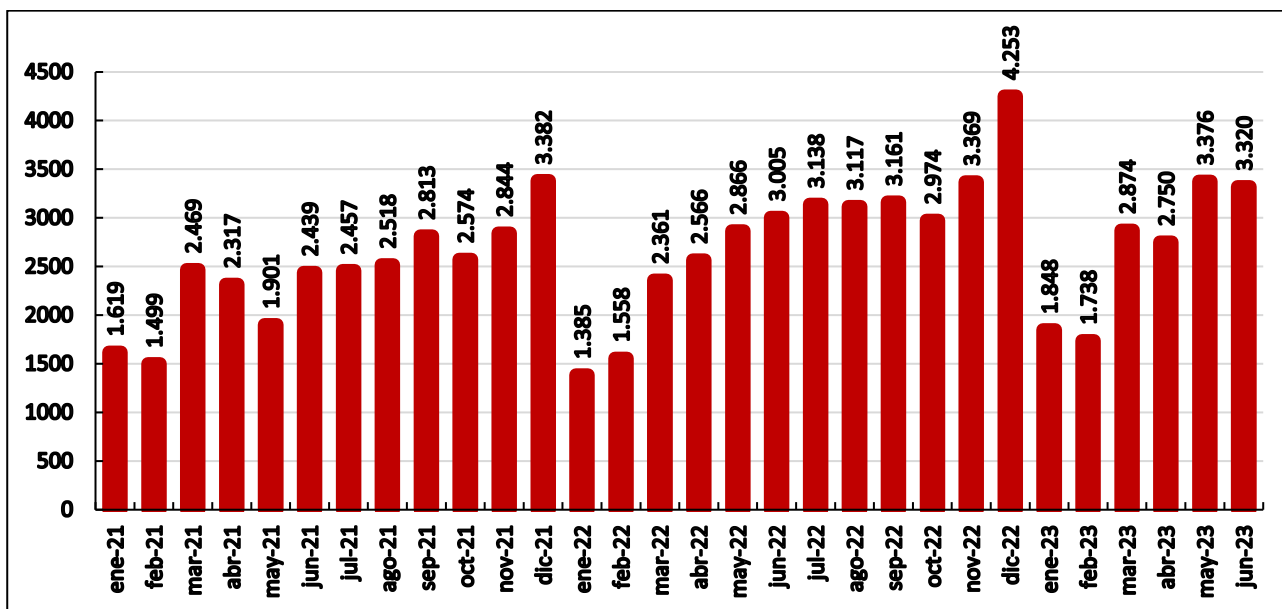
Fuente: Instituto de Economía (INECO) de la universidad Argentina de la Empresa (UADE).

Los barrios más caros de esta lista son Recoleta, Belgrano, Retiro y Nuñez, históricamente relevados por UADE. El m2 más caro de la ciudad se encuentra en Puerto Madero. Por otro lado, los barrios más baratos son Villa Soldati y Villa Lugano, incluidos en “Resto de Barrios”.

4. INMUEBLES ESCRITURADOS

La cantidad de inmuebles escriturados en la Ciudad de Buenos Aires (CABA) ha aumentado en la actualidad respecto a enero de 2021. La serie presenta variaciones considerables en los meses de enero y febrero por cuestiones estacionales. En el acumulado de los primeros seis meses de este año se realizaron 15.906 escrituras, mientras que en el mismo período del año 2022 y 2021 se escrituraron 13.741 y 12.244, respectivamente. Esto quiere decir que, en comparación con años anteriores, las escrituras de inmuebles se incrementaron un 15,8% respecto a 2022 y un 30% respecto a 2021. Interanualmente, en junio de 2023 se escrituraron un 10,5% más de inmuebles que en el mismo mes de 2022.

Gráfico 4: Inmuebles escriturados⁴ en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA). Período enero de 2021 a mayo de 2023.



Fuente: Instituto de Economía (INECO) de la Universidad Argentina de la Empresa (UADE).

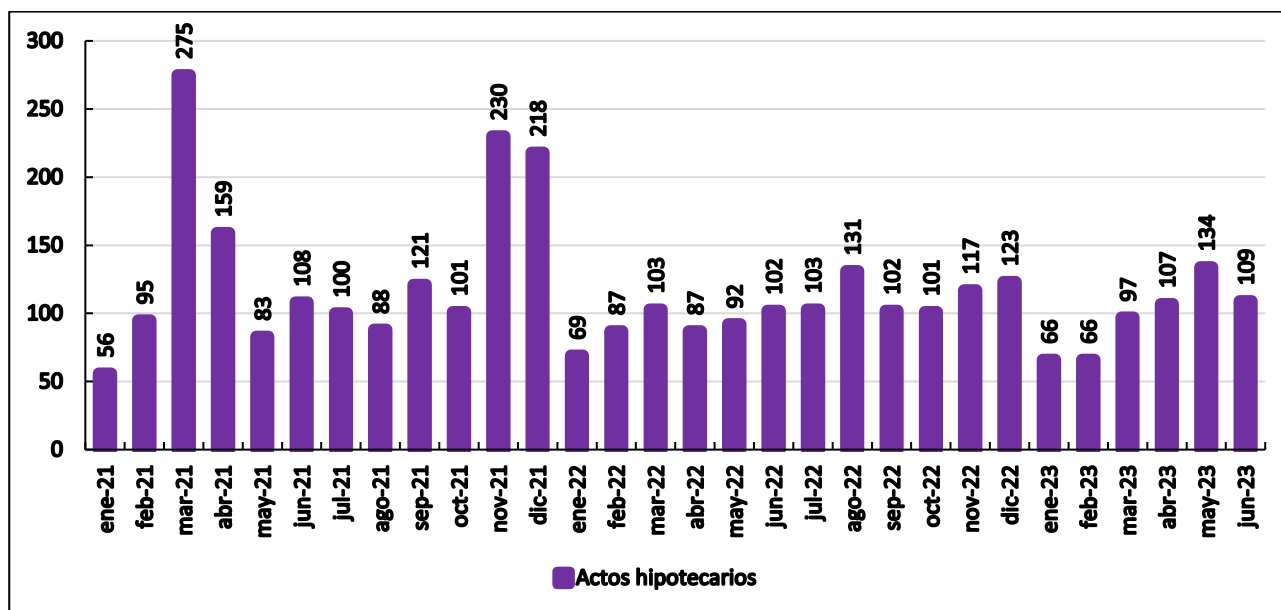
⁴ Fuente: Colegio de escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA). Último dato disponible en el mes junio de 2023.

5. CRÉDITOS HIPOTECARIOS

La situación económica en Argentina afectó la situación crediticia. El crédito hipotecario, una de las herramientas más utilizadas en todos los países para que la gente pueda acceder a su casa propia a través de la financiación, esta significativamente contraído debido a los altos valores en intereses a pagar y a la inestabilidad macroeconómica. Por estas razones, el crédito hipotecario ha dejado de ser una opción para la mayoría de los argentinos que quieren acceder a una vivienda propia.

En los primeros 6 meses de 2023, se llevaron a cabo 579 actos hipotecarios, lo que significa un 7,2% más que en el mismo periodo de 2022, en donde se habían realizado 540. A su vez, en los primeros 6 meses del año 2021 se firmaron 776 hipotecas, un 34,1% por encima de lo que se llevó a cabo en 2023.

Gráfico 5: Actos hipotecarios⁵ realizados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA). Período enero de 2021 a mayo de 2023.



Fuente: Instituto de Economía (INECO) de la Universidad Argentina de la Empresa (UADE).

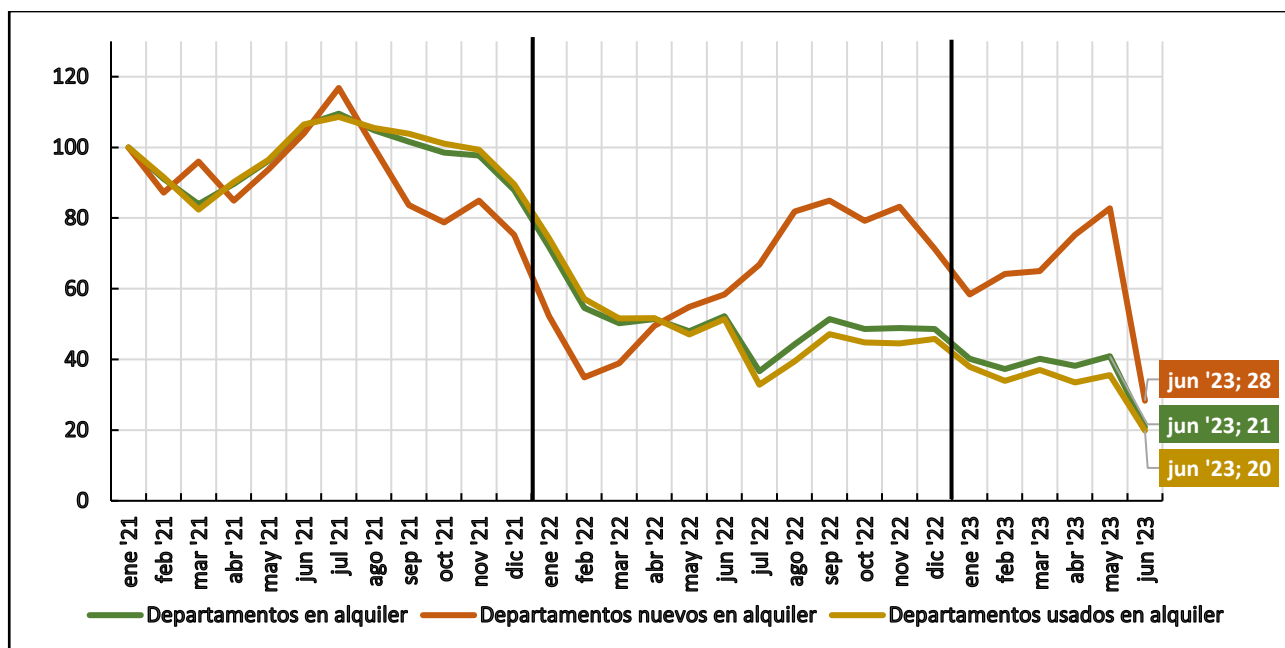
⁵ Fuente: Colegio de escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA). Último dato disponible en el mes junio de 2023.

6. OFERTA DE DEPARTAMENTOS EN ALQUILER

La oferta de departamentos en alquiler en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA) ha disminuido significativamente en los últimos dos años y medio. La oferta total (nuevos y usados) ha caído un 79% en junio de 2023 respecto a enero de 2021, en un contexto general fluctuante. Los departamentos nuevos en alquiler han caído un 72%, mientras que los usados 80%. La Ley de Alquileres sancionada en el año 2020 se ha puesto en el centro de la discusión acerca de la caída de la oferta de departamentos en alquiler, encontrándose como una de las principales causas que han provocado este fenómeno.

En el año 2023, la oferta total ha caído de manera significativa, en un 51,8%, en donde a su vez la oferta para alquilar de departamentos nuevos disminuyó en un 48,5% y la de los usados cayó en un 52,5%. Hasta abril, la oferta estaba aumentando en los departamentos nuevos y se mantenía estable en los usados, pero a partir de mayo la oferta total comenzó a caer, siendo más pronunciada en los departamentos nuevos.

Gráfico 6: Evolución del índice de departamentos en alquiler en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA), base=100 enero de 2021. Período enero de 2021 a junio de 2023.



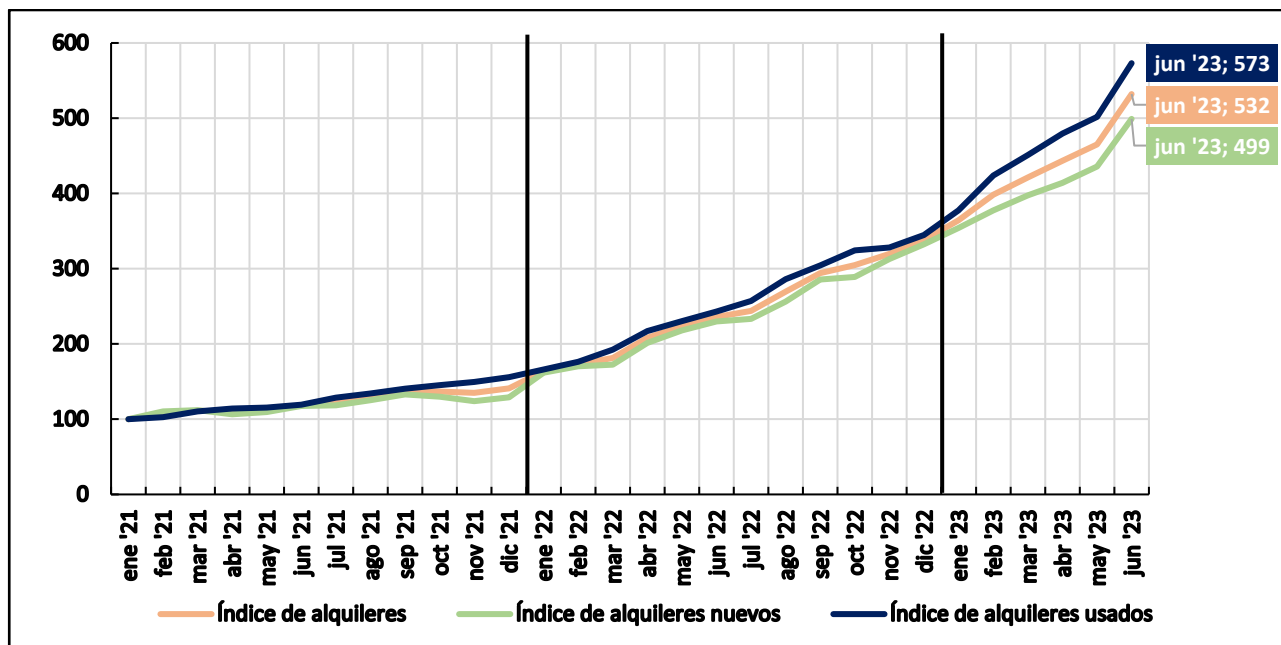
Fuente: Instituto de Economía (INECO) de la Universidad Argentina de la Empresa (UADE).

7. PRECIO DE LOS ALQUILERES

Los precios promedio de los alquileres en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA) han aumentado, desde enero de 2021, un 432%. Los precios de alquiler de los departamentos usados han aumentado un 473%, siendo el estilo de departamento que más se ha encarecido en el Período analizado.

Los precios promedio de los alquileres de los departamentos nuevos se incrementaron un 399% durante los últimos dos años y medio. Desde enero de 2022, estos aumentos se han acelerado. El contexto inflacionario, la incertidumbre generada por la Ley de Alquileres y su funcionamiento y la caída en la oferta de departamentos para alquilar han provocado dentro del sector un proceso inflacionario en los alquileres, problemática que se ha convertido en una de las grandes preocupaciones de todos aquellos que viven en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA) o tiene intenciones de hacerlo.

Gráfico 7: Evolución del índice del precio de alquileres en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA), base=100 enero de 2021. Período enero de 2021 a junio de 2023.

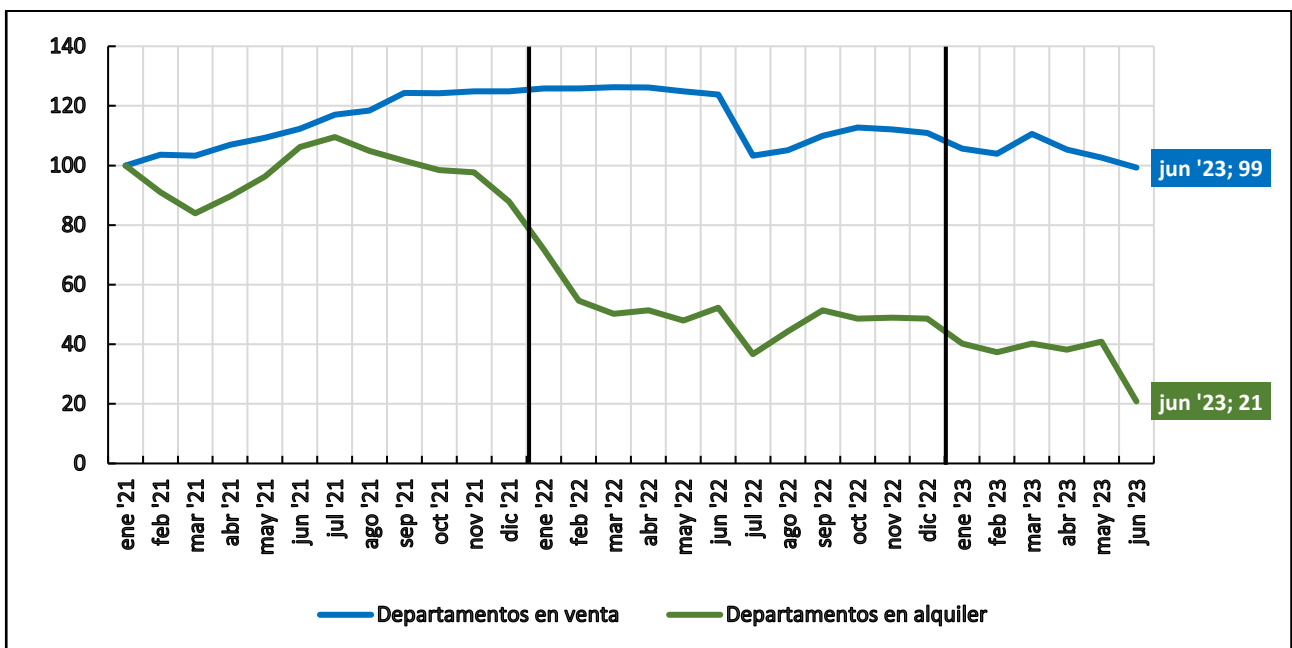


Fuente: Instituto de Economía (INECO) de la Universidad Argentina de la Empresa (UADE).

8. OFERTA DE DEPARTAMENTOS EN VENTA VS EN ALQUILER

La comparación entre la oferta de departamentos en venta contra la oferta de los departamentos en alquiler indica que las unidades disponibles para alquilar han disminuido considerablemente respecto a las que están en venta durante el Período enero 2021 a junio de 2023. La caída de los departamentos en alquiler es aproximadamente del 79%, mientras que la oferta de departamentos en venta ha disminuido en 1%. Llama la atención la brecha que se produce entre la evolución de ambas curvas, ya que sería de esperar que la decisión de quitar un departamento de alquiler se traslade a una oferta de venta, situación que no se evidencia en los datos.

Gráfico 8: Evolución de los departamentos en venta vs en alquiler en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA), base=100 enero de 2021. Período enero de 2021 a junio de 2023.

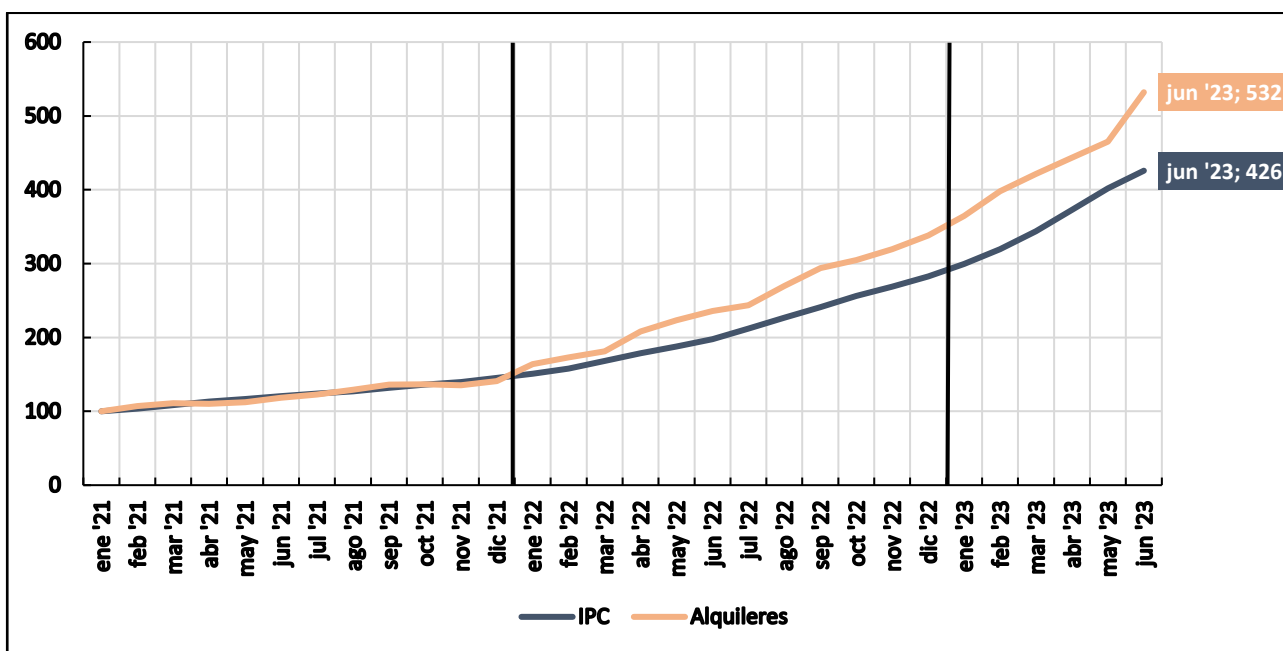


Fuente: Instituto de Economía (INECO) de la Universidad Argentina de la Empresa (UADE).

9. ALQUILERES VS INFLACIÓN

La evolución de la serie de inflación desde enero de 2021 indica que los alquileres han crecido significativamente por encima del ritmo inflacionario. Es decir, a pesar del alto nivel inflacionario registrado en los últimos dos años en el país, los alquileres han crecido aún más que los precios, un 24,9% por encima. El aumento del precio de los alquileres registrado en el período es de 432%, mientras que la inflación acumulada es de 326%.

Gráfico 9: Evolución de los alquileres vs inflación, base=100 enero de 2021. Período enero de 2021 a junio de 2023.

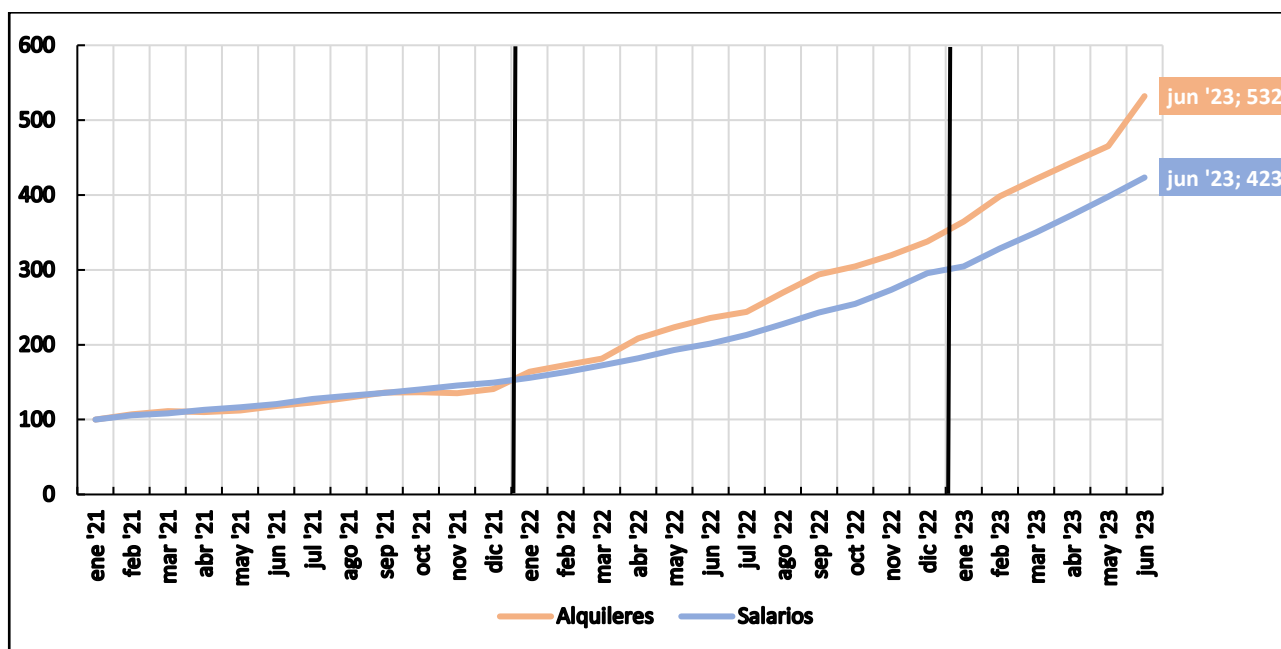


Fuente: Instituto de Economía (INECO) de la universidad Argentina de la Empresa (UADE).

10. EVOLUCIÓN DE LOS ALQUILERES VS SALARIOS

Los alquileres han aumentado por encima de los salarios. La brecha para ambas series en mayo de 2023 es de 25,8%. A partir de enero de 2022 los alquileres comienzan a tomar distancia de los salarios⁶.

Gráfico 10: Evolución de los alquileres vs salarios, base=100 enero de 2021. Período enero de 2021 a junio de 2023.



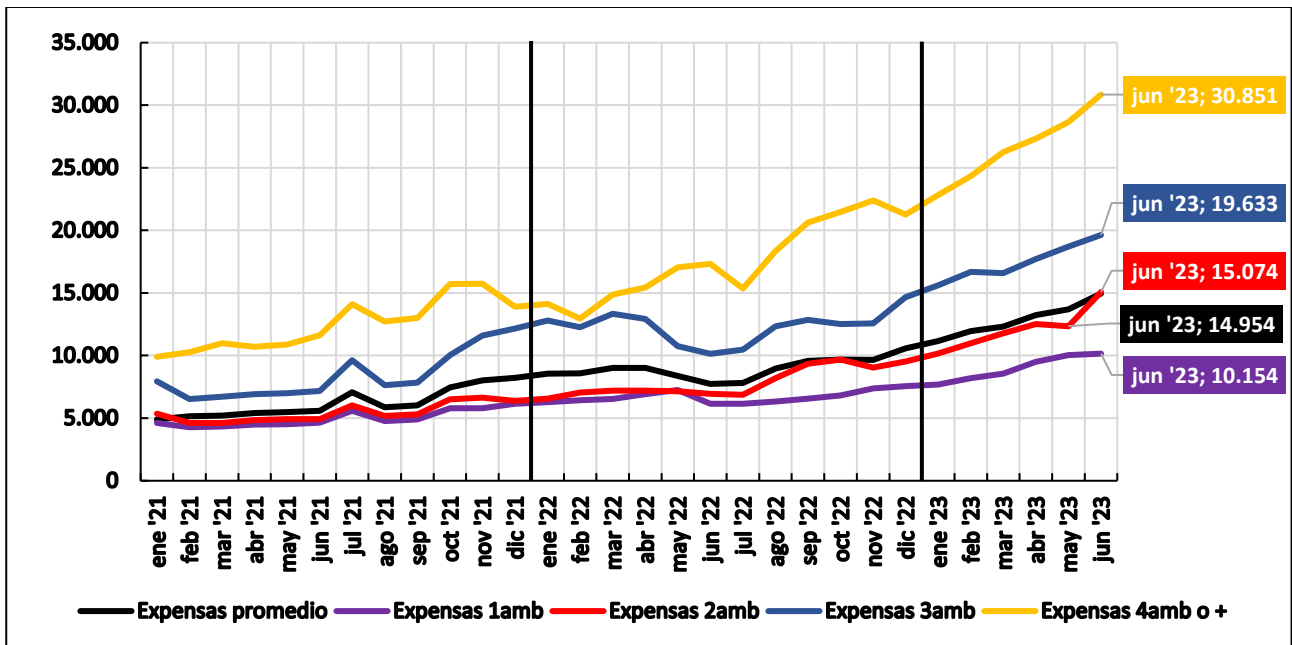
Fuente: Instituto de Economía (INECO) de la Universidad Argentina de la Empresa (UADE).

⁶ El salario considerado es la remuneración promedio bruta desestacionalizada del sector formal informada por el Sistema Integrado Previsional Argentino (SIPA).

11. EXPENSAS

Las expensas⁷ se cuadruplicaron en dos años y medio. El alto costo relacionado a los servicios y al mantenimiento de los edificios y consorcios ha llevado a este gasto a representar una parte muy importante del gasto de los hogares. Las expensas han dejado de ser un gasto menor, para convertirse en un plus significativo del alquiler. El cálculo del promedio de expensas en junio 2023 para departamentos monoambiente, y de dos y tres ambientes es de \$14.954.

Gráfico 11: Evolución del valor de las expensas de departamentos en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA), base=100 enero de 2021. Período enero de 2021 a junio de 2023.

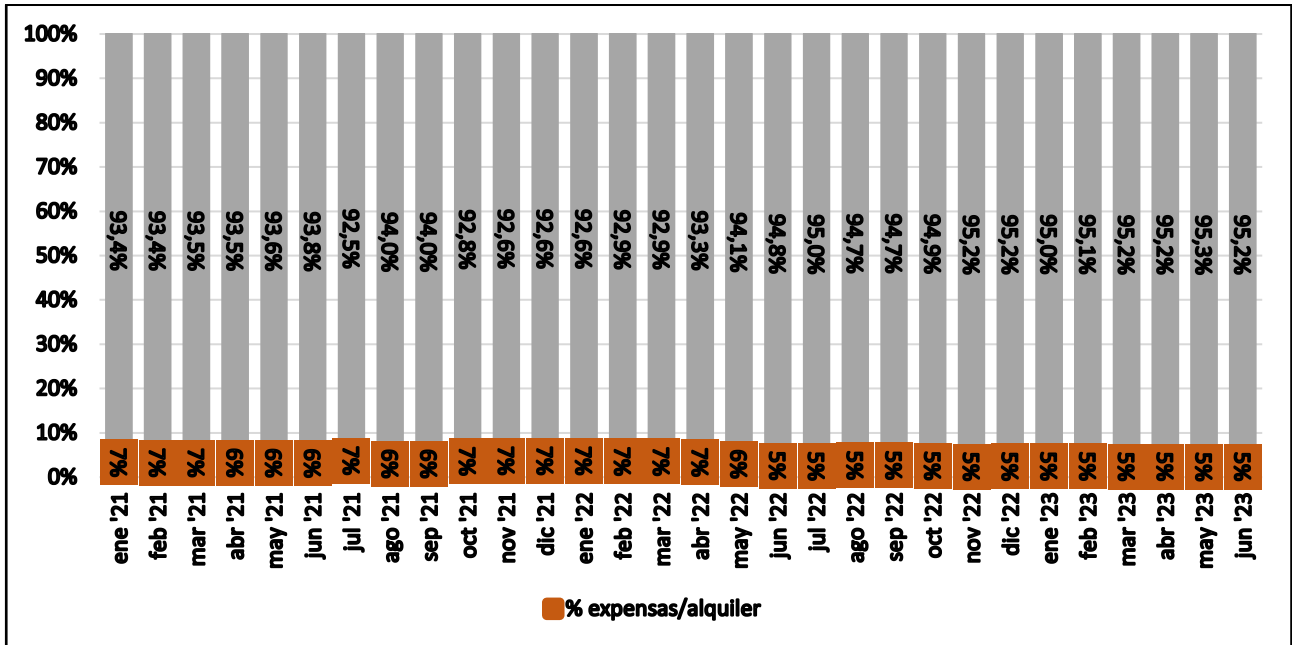


Fuente: Instituto de Economía (INECO) de la Universidad Argentina de la Empresa (UADE).

⁷ Expensas ordinarias (no se incluyen gastos que no estén contemplados en los servicios normales del consorcio). Se calculó las expensas en base a los datos informados por la plataforma Argenprop.

En los últimos dos años y medio, las expensas representan en promedio el 6% del salario de empleado formal del sector privado. Para junio de 2023, el porcentaje es del 5%.

Gráfico 12: Porcentaje del salario que representan las expensas de departamentos. Período enero de 2021 a junio de 2023.



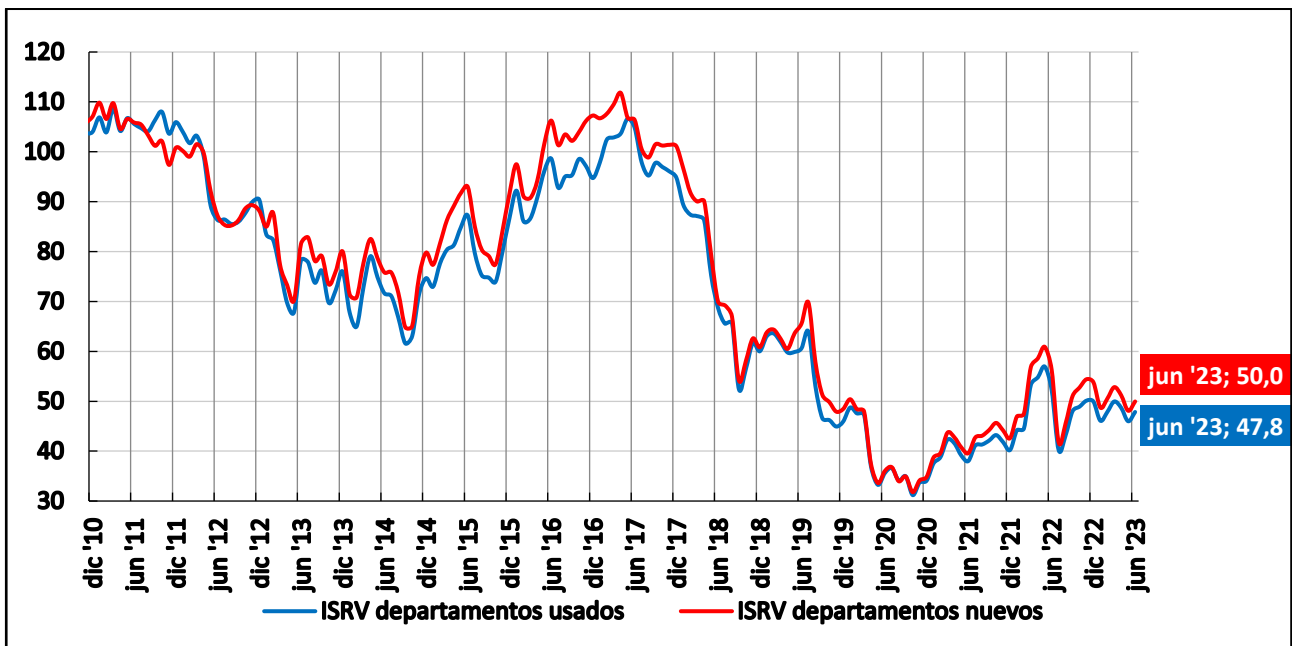
Fuente: Instituto de Economía (INECO) de la universidad Argentina de la Empresa (UADE).

12. EVOLUCIÓN DE ÍNDICE DE SALARIO REAL EN TÉRMINOS DEL VALOR DEL M² DE VIVIENDA (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. El aumento de este índice implica que un salario puede comprar una porción más grande de un m², mientras que una caída disminuye el poder de compra.

Desde enero de 2010, momento en el cual se empezó a elaborar el índice en base=100, ha caído a 47,8 para los departamentos nuevos y 50,0 para los usados. Es decir, en 13 años y medio, el salario ha perdido la mitad de poder compra respecto a un m² en la Ciudad autónoma de Buenos Aires (CABA). En lo que respecta al año 2023, el índice ha mejorado en 1,7% para los departamentos nuevos y 1,3% para los usados. Es necesario destacar que las fluctuaciones en el precio del m² dentro de CABA influyen significativamente sobre este cálculo, es por eso que, a pesar de la caída del salario real, el índice ha mejorado.

Gráfico 13: Evolución del Índice de Salario Real en Términos del Valor del M² de Vivienda (ISRV), base=100 enero de 2010. Período enero de 2010 a junio de 2023.

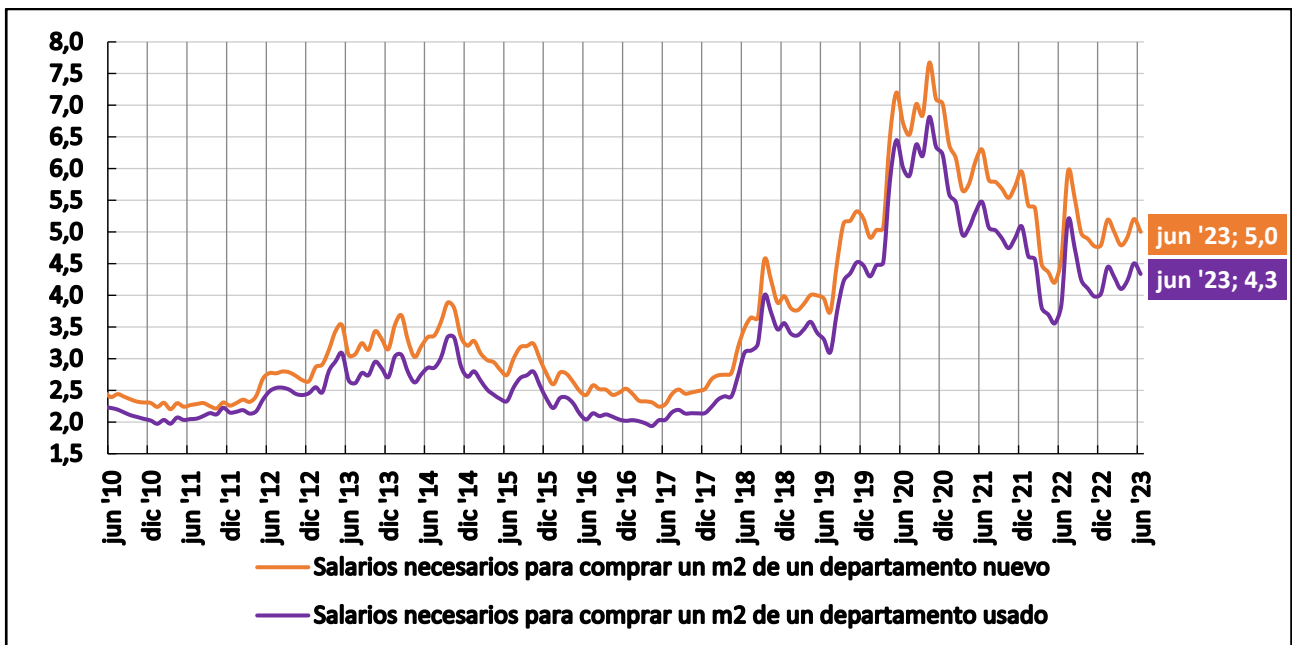


Fuente: Instituto de Economía (INECO) de la Universidad Argentina de la Empresa (UADE).

13. SALARIOS NECESARIOS PARA ADQUIRIR UN M2 DE VIVIENDA

El informe del Índice de Salario Real en Términos del Valor del M² de Vivienda (ISRV) incluye el cálculo de cuantos salarios se necesitan para adquirir un M2 de vivienda en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA). Desde enero de 2010, momento en el que surge el índice, se duplicó la cantidad de salarios necesarios, tanto para los departamentos nuevos como usados. En junio de 2023, se necesitaron 5,0 salarios para comprar un m2 de un departamento nuevo y 4,3 salarios para comprar un m2 de un departamento usado.

Gráfico 14: Salarios necesarios para comprar un M2 de departamento en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA), base=100 enero de 2021. Período enero de 2010 a junio de 2023.

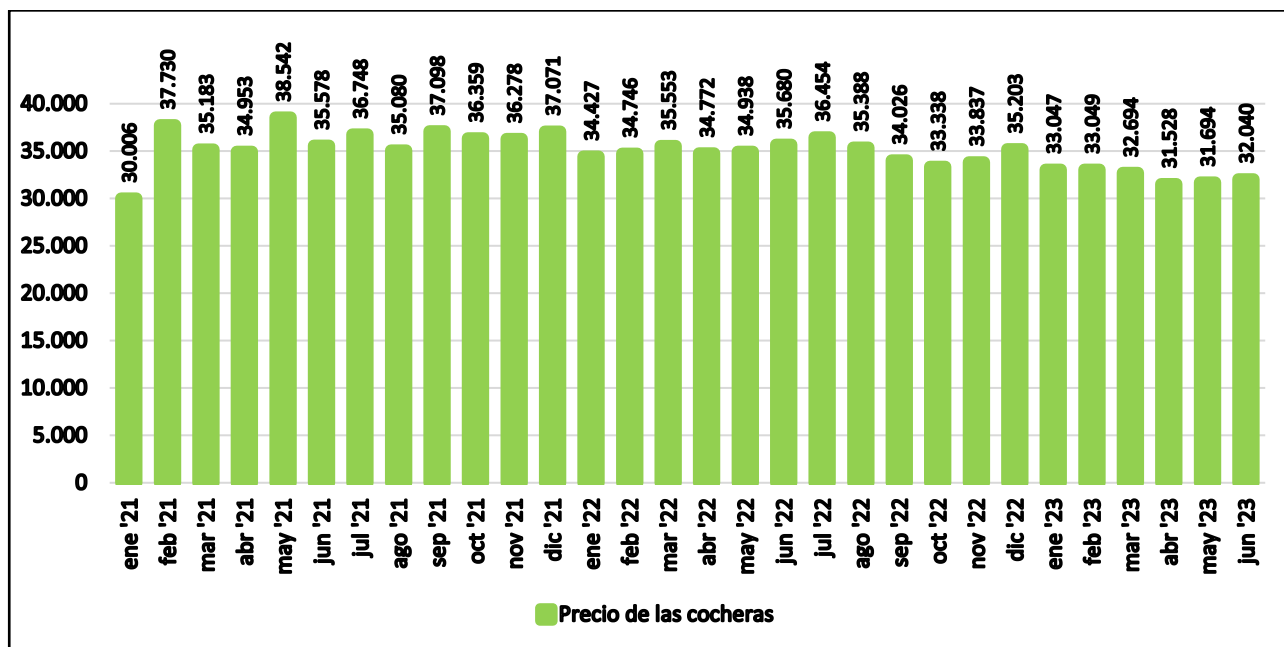


Fuente: Instituto de Economía (INECO) de la Universidad Argentina de la Empresa (UADE).

14. COCHERAS

El precio de compra-venta de las cocheras ha aumentado 6,8% desde enero de 2021 a junio de 2023. Durante el año 2021 aumento sostenidamente. A partir de junio de 2022, el valor comenzó a caer nuevamente, aunque en la actualidad tiene un precio más elevado que a comienzos de la serie. Para junio de 2023, el valor promedio de una cochera en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA) fue de U\$D 32.040.

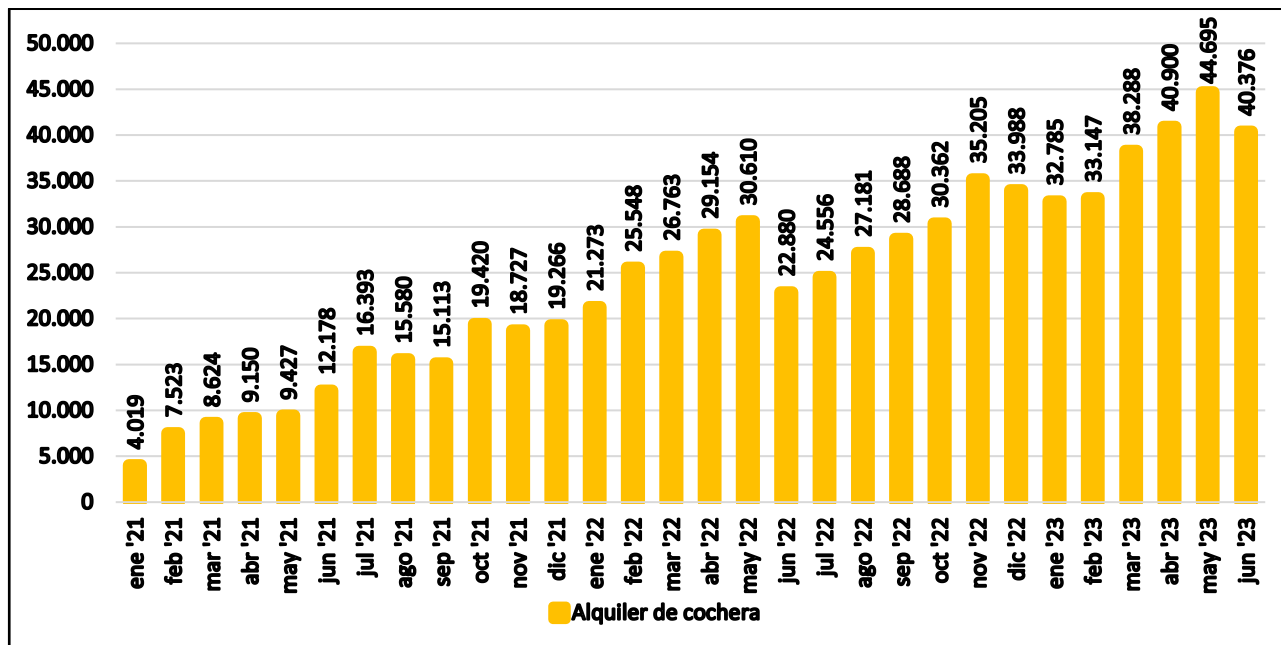
Gráfico 15: Evolución del precio de las cocheras en dólares en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA). Período enero de 2010 a junio de 2023.



Fuente: Instituto de Economía (INECO) de la Universidad Argentina de la Empresa (UADE), en base a los datos brindados por la plataforma Argenprop.

El alquiler de las cocheras en pesos aumentó sostenidamente los últimos dos años y medio. Desde enero de 2021 a junio de 2023, este incremento fue de 99,5%.

Gráfico 16: Evolución del alquiler de las cocheras en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA). Período enero de 2010 a junio de 2023.



Fuente: Instituto de Economía (INECO) de la Universidad Argentina de la Empresa (UADE), en base a los datos brindados por la plataforma Argenprop.

EL PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN LA VOZ DE LOS REFERENTES DEL SECTOR



DAMIÁN TABAKMAN



**Presidente de la Cámara Empresaria de
 Desarrolladores Urbanos (CEDU)**

“La devaluación del tipo de cambio ha abaratado el costo de construcción medido en dólares y eso puede funcionar como un incentivo a invertir, en especial para quienes creen que el país entrará a partir del año próximo en un cambio de ciclo favorable para la inversión privada”

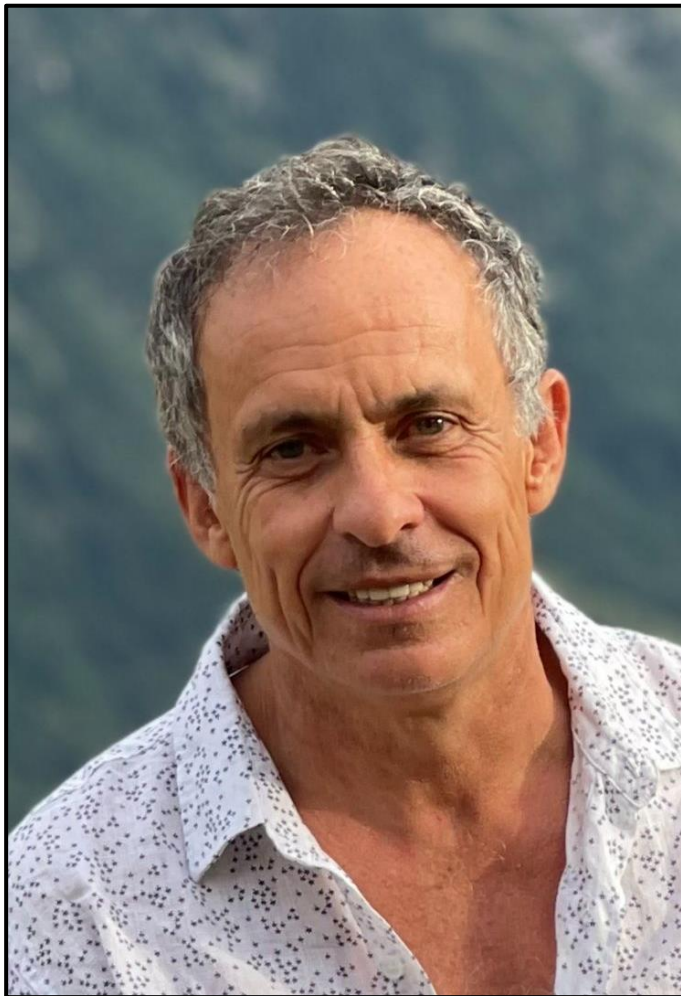
“Muchos propietarios que antes alquilaban pusieron sus viviendas en venta y eso restringió la oferta. Otros simplemente esperan”

“Para los que deciden poner su propiedad en alquiler, está mejorando la rentabilidad producto de la gran demanda insatisfecha de los inquilinos que no encuentran unidades en alquiler y eso hace subir los precios. Además, la renta temporaria es rentable también”

“La ley de alquileres se va a corregir y encontraremos una situación de equilibrio”

“El precio del m2 ha tocado un piso, creo que paulatinamente empezarán a subir los valores”

LUIS CAMPS



Arquitecto y Vicepresidente de Argencons y socio del estudio Camps y Tiscornia

“Los inmuebles en Argentina hace mucho que están dolarizados, yo diría que una devaluación podría incidir más sobre el costo de construcción de una obra que sobre el precio de una unidad terminada, la cual se rige más por las expectativas del mercado que por una devaluación puntual”

“La devaluación del tipo de cambio aleja cada vez más a los sectores medios y bajos de la vivienda propia”

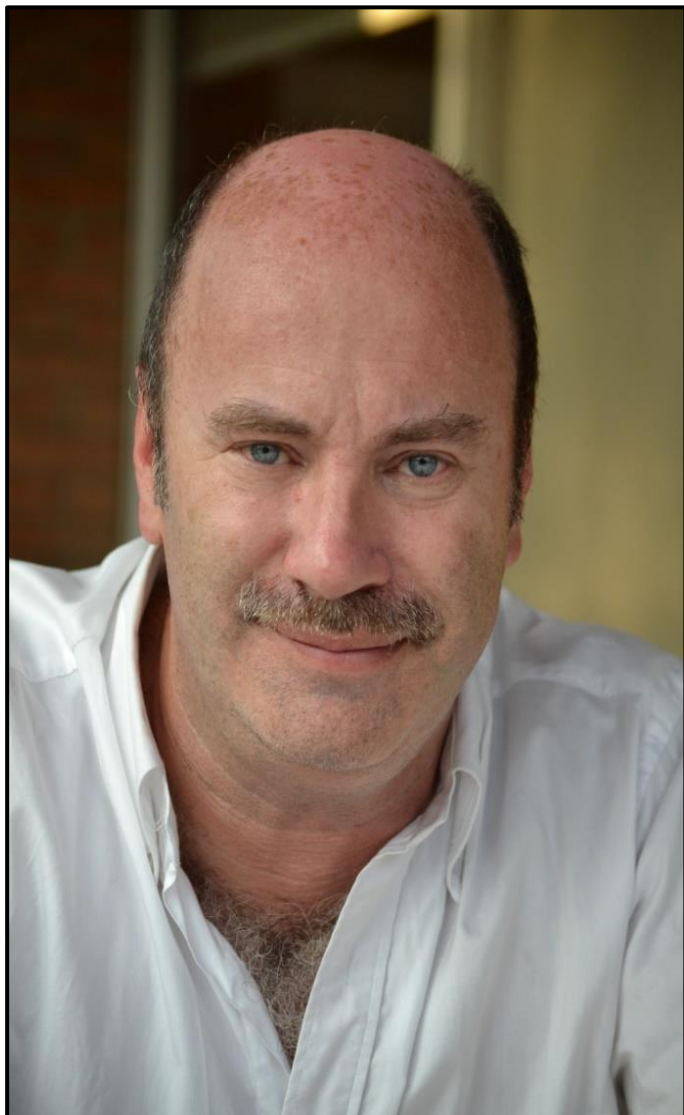
“Hoy los alquileres sólo son rentables en la modalidad de alquiler temporario”

“La disminución de la oferta para alquilar está causada por la decisión de los propietarios de poner sus unidades en venta”

“La Ley de Alquileres ha sido muy negativa para el mercado de alquileres. Con la magnitud de la inflación anual de Argentina, cualquier regulación que no permita actualizar valores siguiendo a esta última va en contra de propietarios e inquilinos por la simple causa de achicar la oferta de unidades en alquiler”

“Creo que Buenos Aires y Argentina en general, está atravesando un Período de un bajo precio de sus activos, y por lo tanto, del precio del m2. Es por eso que hoy los activos en Argentina tienen mucho más para subir que para bajar. Pero seguramente todo dependerá de iniciar la recuperación de nuestro país”

SERGIO TOPOR



Arquitecto y Consultor en Sergio Topor & Asociados. Director de Negocios de Arquitectura y Construcción (NAyC)

“En la actualidad, no es rentable alquilar. La rentabilidad en Argentina de poner una propiedad en alquiler oscila entre 1% y 4%, en el mejor de los casos. En países limítrofes, la rentabilidad es tres o cuatro veces mayor”

“Las propiedades se ponen en alquiler para cubrir gastos y no tenerlas vacías. Para los propietarios, es mejor algo que nada”

“El mercado inmobiliario venía afectado, la Ley de Alquileres le dio el tiro de gracia. Perjudica a ambas partes, tanto al propietario como al inquilino. Al propietario no le da una continuidad de ingresos, el inquilino no encuentra oferta”

“Sin embargo, el mayor problema es la situación macroeconómica. La ley de alquileres solo agrava el panorama. La constante devaluación del tipo de cambio y la inflación afecta el valor de la construcción en pesos, a los alquileres, a la venta y desincentiva la inversión”

“Las propiedades y el m2 bajan de precio por la mayor oferta de inmuebles y a su vez, la menor demanda por la caída de los ingresos de la población. Los precios se recuperarán con nuevas políticas y el ordenamiento de la macroeconomía”

PEDRO BUSTOS



Vicepresidente de Grupo ECIPSA

“Los inmuebles tienen un valor de mercado en dólares determinado de acuerdo con su ubicación, estado, antigüedad, categoría, etc. Por lo que la devaluación no altera sus precios. En casos muy específicos, algunos pueden resignar valor por necesidad de liquidez, pero son casos aislados. En general, el precio de las propiedades se mantiene”

“La modificación de la ley de alquileres fue un gran error. Antes que se sancionara, desde distintos ámbitos y cámaras inmobiliarias y de desarrollistas se advirtió que esto que pasó iba a suceder. Sin dudas la actual ley debe ser derogada y repensar una nueva ley a sancionar donde se respete el derecho de propiedad y el derecho a la libre contratación. Sin esos elementos será muy difícil que el mercado vuelva a la normalidad. En el peor de los casos, sería mejor volver a la ley que regía anteriormente que si bien era perfectible funcionó por muchos años”

“Los valores del m2 seguramente van a subir en los próximos años. En Grupo ECIPSA creemos que los valores están en su piso, siendo una gran oportunidad para entrar al mercado. Como en todo mercado hay desplazamientos de la demanda, algunas zonas pierden valor y otras se revalorizan, por eso la locación para los que nos dedicamos al real estate es una de las grandes premisas de nuestras inversiones. Además de la ubicación, los precios dependen de los productos en particular, el concepto tras el desarrollo y las etapas de este en las que se compra sea en pozo, en construcción, listo para la entrega o usado”

MARTÍN AKIAN



Director comercial de ARANALFE

“La devaluación del tipo de cambio tiene una influencia directa sobre el valor de los inmuebles, generando una caída en los valores como viene sucediendo desde el año 2018. Esta caída va desde el 25% al 40% en algunas zonas, la decisión de venta depende exclusivamente de la necesidad en cada caso, hay quienes prefieren esperar pensando que en algún momento se va a revertir la situación de caída en los valores y otros que necesitan hacerse del dinero”

“Hoy no es rentable poner las propiedades en alquiler, por eso los propietarios prefieren hacer alquileres temporarios”

“En algunos casos se prefiere dejar la propiedad en stand by y en otros, de acuerdo con la necesidad y a la suba de gastos fijos mensuales que le generan, prefieren ponerlo a la venta. Esto provocó una mayor oferta de inmuebles en venta en los últimos dos meses y una disminución de la oferta en alquiler”

“La Ley de Alquileres afectó mucho a la actividad inmobiliaria, esperamos que pronto se pueda modificar para el bien de todas las partes”

Aspectos metodológicos

Metodología del “Índice de Salario Real en Términos del Valor del M² de Vivienda” (ISRV)

El Instituto de Economía (INECO) de la Universidad Argentina de la Empresa (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. De este índice deriva un informe que es publicado por el Instituto de Economía (INECO) todos los meses.

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 publicado del M² de un departamento localizado en la zona norte de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (específicamente: Recoleta. Palermo. Belgrano y Núñez). A su vez, dentro del concepto de m2 se incluyen aquellos espacios cubiertos y descubiertos que le son propios a cada unidad inmobiliaria, y no se incluyen amenities, zoom, espacios compartidos, etc. Este valor es calculado por UADE sobre la base de datos provista por Argenprop.com, al igual que los datos relacionados a alquileres, stock de oferta, expensas y cocheras. Dado que mayoritariamente la unidad de cuenta de los precios de los inmuebles en la ciudad es el dólar, los valores en moneda extranjera que forman parte de este análisis fueron nominados en dicha moneda a valores corrientes.

El período elegido para este análisis hace foco en el año 2023, debido a que la coyuntura del sector presenta diversas dificultades que son, en la actualidad, temas de debate constante en la ciudadanía argentina y una problemática significativa en lo que respecta al área de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA) y sus alrededores. Para algunos apartados del informe, se decidió extender el análisis desde enero de 2021 ya que se consideró la salida postpandemia covid-19 como un punto relevante dentro del sector.

Entrevistas

Para este informe se realizaron entrevistas a referentes del sector con la intención de conocer sus opiniones sobre la situación actual del mercado y las dificultades que vislumbran, como así también las oportunidades y perspectivas.

Se entrevistó a Damián Tabakman, presidente de la Cámara Empresaria de Desarrolladores Urbanos de la República Argentina (CEDU); a Luis Camps, Arquitecto y Vicepresidente de Argencons y socio del estudio Camps y Tiscornia, arquitectos; a Sergio Topor, Arquitecto y Consultor en Sergio Topor & Asociados y Director de Negocios de Arquitectura y Construcción (NAyC); a Pedro Bustos, vicepresidente de Grupo ECIPSA; a Martín Akian, Director comercial de ARANALFE.

Informe de mercado inmobiliario e índice de salario real (ISRV)

**Para recibir información de este
informe de investigación elaborado por
el Instituto de Economía de UADE:
IDE@uade.edu.ar**

**Acceda a nuestros otros informes de
investigación:
<https://www.uade.edu.ar/investigacion/>**