

Informe

Mercado Inmobiliario
e Índice del Salario Real

Instituto de Economía

UADE

Informe de prensa

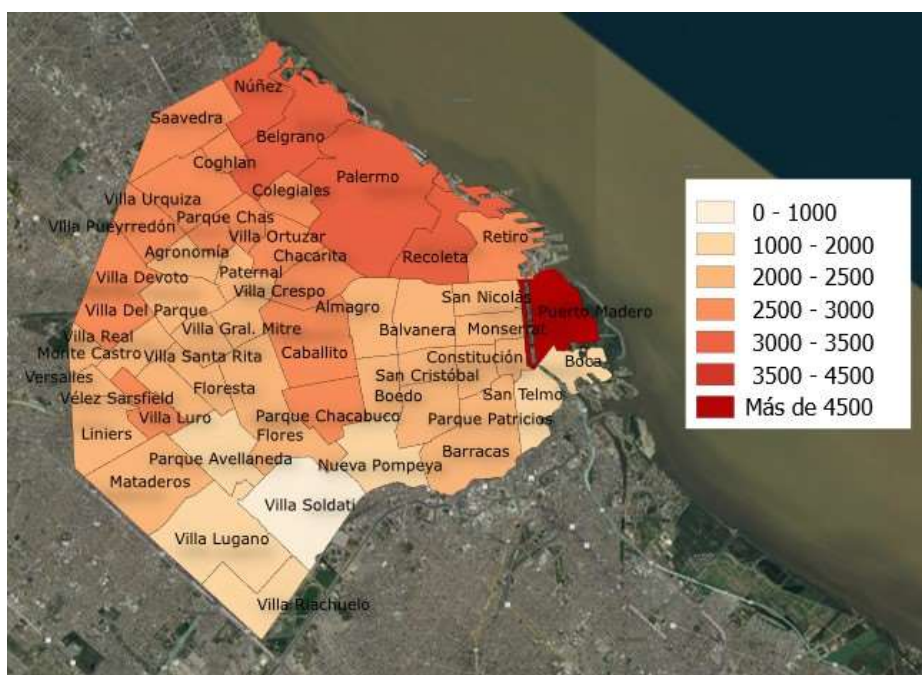
febrero de 2021

El **Instituto de Economía (INECO)** de UADE presenta el **Informe del Mercado Inmobiliario e Índice de Salario Real** del mes de febrero de 2021. 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 precio promedio de oferta publicado del M² para el conjunto de barrios relevados por UADE (Recoleta, Palermo, Belgrano y Nuñez) fue de **US\$ 3.494** para los departamentos nuevos y de **US\$ 3.089** para los usados. En dichos barrios, los precios de los departamentos nuevos se redujeron **9,0%** en relación con el año anterior mientras que los usados se redujeron **9,4%** i.a.
- El índice de salario real (**ISR**) presenta un incremento con respecto al mes anterior. Esto se debe al incremento del salario en dólares con respecto al mes anterior. El valor del índice se incrementó de **34,8** a **36,6** para los departamentos nuevos y en el caso de los usados pasó de **36,0** en enero a **37,4** en febrero.
- En términos interanuales, el **ISR** muestra una reducción del **23,7%** para los departamentos nuevos y del **23,9%** para los usados.
- En promedio, se necesitaron **6,54** salarios para adquirir un M² de vivienda nueva y **5,79** para adquirir un M² de una vivienda usada, en los barrios relevados históricamente por UADE.

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



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

MERCADO INMOBILIARIO E INDICE DE SALARIO REAL (ISR)

En febrero de 2021, el Instituto de Economía de UADE analizó los **precios de oferta de los departamentos**¹ en dólares en la Ciudad de Buenos Aires (**Tabla 1**). Es importante mencionar la escasa actividad que se registró en el mercado inmobiliario durante el año pasado, la cual ha afectado la representatividad de los valores de ofertas analizados. **Las escrituras acumuladas realizadas durante el año pasado representan el 58,2% de las realizadas en el año 2019**. En lo que se refiere a los precios de oferta, entre enero de 2021 y enero de 2020 el valor medio de las propiedades escrituradas cayó un 33,2%, mientras que el precio medio de oferta se redujo un 9,0% en los departamentos nuevos en los barrios analizados históricamente por UADE y un 9,4% para los usados. Esto hace sospechar que en cuanto se renueve la actividad se produzca un ajuste en los precios. El seguimiento de los departamentos que luego de un año todavía siguen en venta, muestra una reducción de los precios medios del 4,1%. De esos departamentos un 36% redujeron sus precios (en promedio un 12,2%). Sin embargo, el 60% mantuvo el mismo precio y el 4% de los avisos los aumentaron, en promedio 8,56%.

Tabla 1: Precio Promedio de Oferta del M2 de departamentos en dólares, febrero de 2021(*)

Barrio	Todos los ambientes		1 ambiente		2 ambientes	
	Nuevos	Usados	Nuevos	Usados	Nuevos	Usados
Recoleta	3.401	2.984	3.331	3.160	3.474	3.050
Palermo	3.559	3.226	3.475	3.314	3.613	3.286
Belgrano	3.564	3.080	3.401	3.267	3.643	3.148
Núñez	3.452	3.067	3.355	3.267	3.420	3.060
Saavedra	2.776	2.835	2.881	2.833	2.654	2.905
Villa Urquiza	3.046	2.884	2.981	2.849	3.052	2.890
Caballito	3.091	2.602	2.996	2.719	3.143	2.603
Villa Crespo	2.978	2.552	2.819	2.804	2.988	2.527
Almagro	2.924	2.443	2.884	2.483	2.948	2.461
Villa Devoto	2.973	2.661	2.670	2.457	2.841	2.636
Boedo	2.656	2.329	2.597	2.128	2.670	2.362
Flores	2.686	2.220	2.548	2.343	2.680	2.310
Balvanera	2.622	2.090	2.547	2.329	2.681	2.151

(*) Barrios seleccionados según volumen de oferta.

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

Los precios para el segmento "a estrenar" rondaron entre los **US\$ 2.622** (Balvanera) y los **US\$ 3.564** (Belgrano). Mientras que para el segmento usados los valores oscilaron entre **US\$ 2.090** (Balvanera) y los **US\$ 3.226** (Palermo).

Cabe destacar que el promedio simple del precio de oferta del M² para el conjunto de barrios relevados históricamente por UADE es **US\$ 3.494** (-9,0% i.a.) para los **departamentos nuevos** y de **US\$ 3.089** para los **usados** (-9,4% i.a.). Al comparar los valores de febrero de 2021 respecto de febrero de 2020, se observa que los **departamentos nuevos** mostraron una variación de -12,3%, -9,7%, -9,0% y -4,6% en los barrios de Recoleta, Palermo, Belgrano y Núñez, respectivamente. Por su parte, las **unidades usadas** registraron las siguientes variaciones interanuales: **Palermo** (-9,7%), **Belgrano** (-8,7%), **Recoleta** (-8,9%) y **Núñez** (-10,0%). Al comparar, los precios con los del mes anterior, se

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.

observa que en los departamentos nuevos redujeron sus precios un 1.4% mientras que los usados los redujeron en un 0,5%.

El Índice de Salario² Real en función del valor del M² (ISRV) se incrementó con respecto al mes anterior para los inmuebles nuevos y usados. En termino interanuales, el ISRV se redujo un 23,7% i.a. para el caso de viviendas nuevas (Tabla 2). Esta caída fue resultado de una fuerte reducción de las remuneraciones promedio en dólares de los trabajadores registrados del sector privado (-28,6 % i.a.) y la menor reducción de los precios de las unidades nuevas (-9,0% i.a.). El comportamiento de estas variables implicó que, durante el mes de referencia, el salario haya podido comprar solo el 15,3% de un M² nuevo la zona norte de la Ciudad de Buenos Aires, proporción que es inferior a la registrada en igual mes de 2020, cuando alcanzó al 20,0%.

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

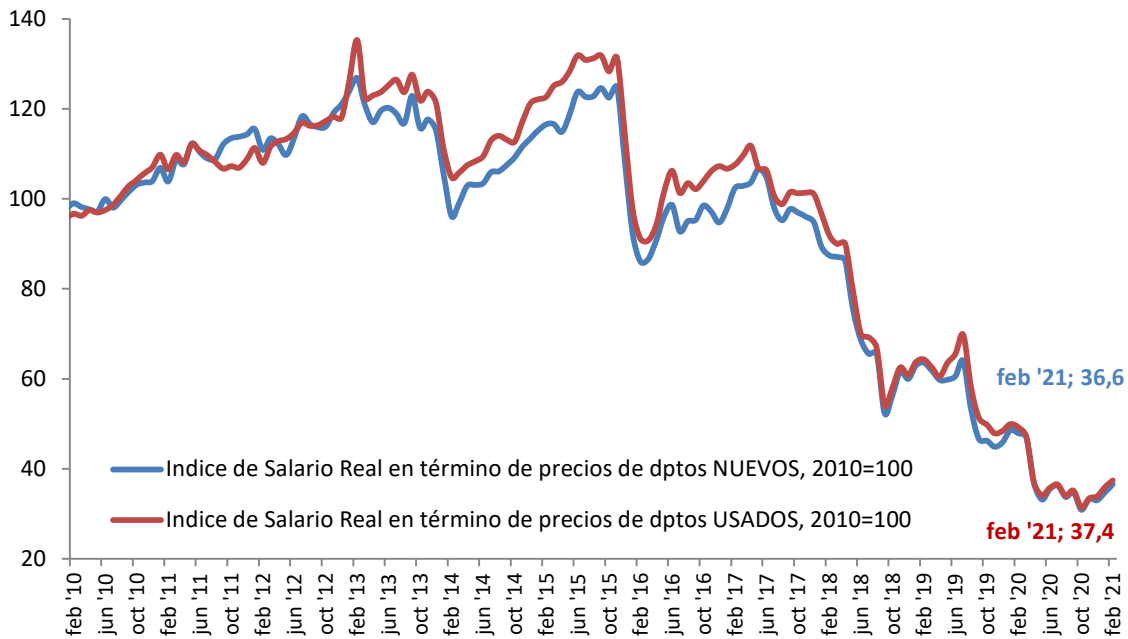
Concepto	Feb-2021	Feb-2020	Var i.a.	Ene-2021	Var mes anterior	
Tipo de cambio nominal (\$/USD)	145,9	81,5	79,1%	147,5	-1,1%	
Índice de Salario Nominal en USD	56,0	78,5	-28,6%	54,0	3,6%	
Índice de Valor del M2 2010=100	<i>Departamentos Nuevos</i>	153,2	163,9	-6,5%	155,4	-1,4%
	<i>Departamentos Usados</i>	149,7	159,5	-6,2%	150,4	-0,5%
Índice de Salario Real en términos de un M2 (ISRV) 2010=100	<i>Departamentos Nuevos</i>	36,57	47,9	-23,7%	34,81	5,1%
	<i>Departamentos Usados</i>	37,4	49,2	-23,9%	36,0	4,1%

Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos del Instituto de Economía de UADE. 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 23,9%. En este caso. el salario permitió adquirir el 17,3% de un M2 de vivienda, proporción inferior al 22,7% registrado en febrero de 2020.

² Debido a que a la fecha en la que se realizó el informe todavía no están disponibles los datos sobre la Remuneración promedio de los trabajadores registrados del sector privados, se actualizó el salario para los meses de noviembre y diciembre por la variación de la recaudación de la seguridad social.

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

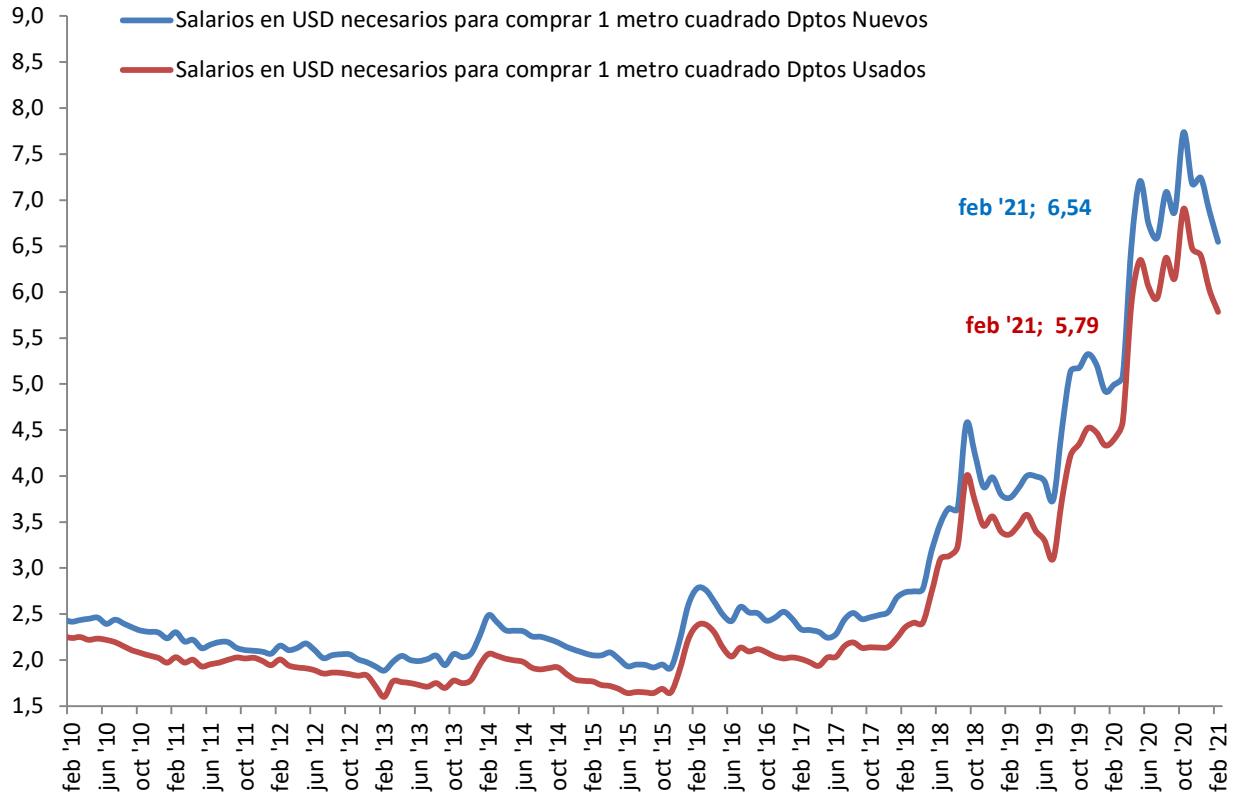


Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos del Instituto de Economía de UADE, BCRA y Ministerio de Producción y Trabajo.

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 las devaluaciones: a inicios de 2014, inicios de 2016, inicios de 2018, la ocurrida luego de las elecciones PASO 2019 y la aceleración en el ritmo de devaluación del dólar MEP en 2020.

Por su parte, el Gráfico 2 ilustra la cantidad de salarios necesarios para adquirir un M² de vivienda en cada mes desde enero de 2010. Allí se observa la importante pérdida de poder adquisitivo luego de la devaluación de septiembre de 2019 y de las subas en el valor del dólar MEP en los meses de abril (20,7%), agosto (10,4%) y octubre (19,1%) del año 2020.

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

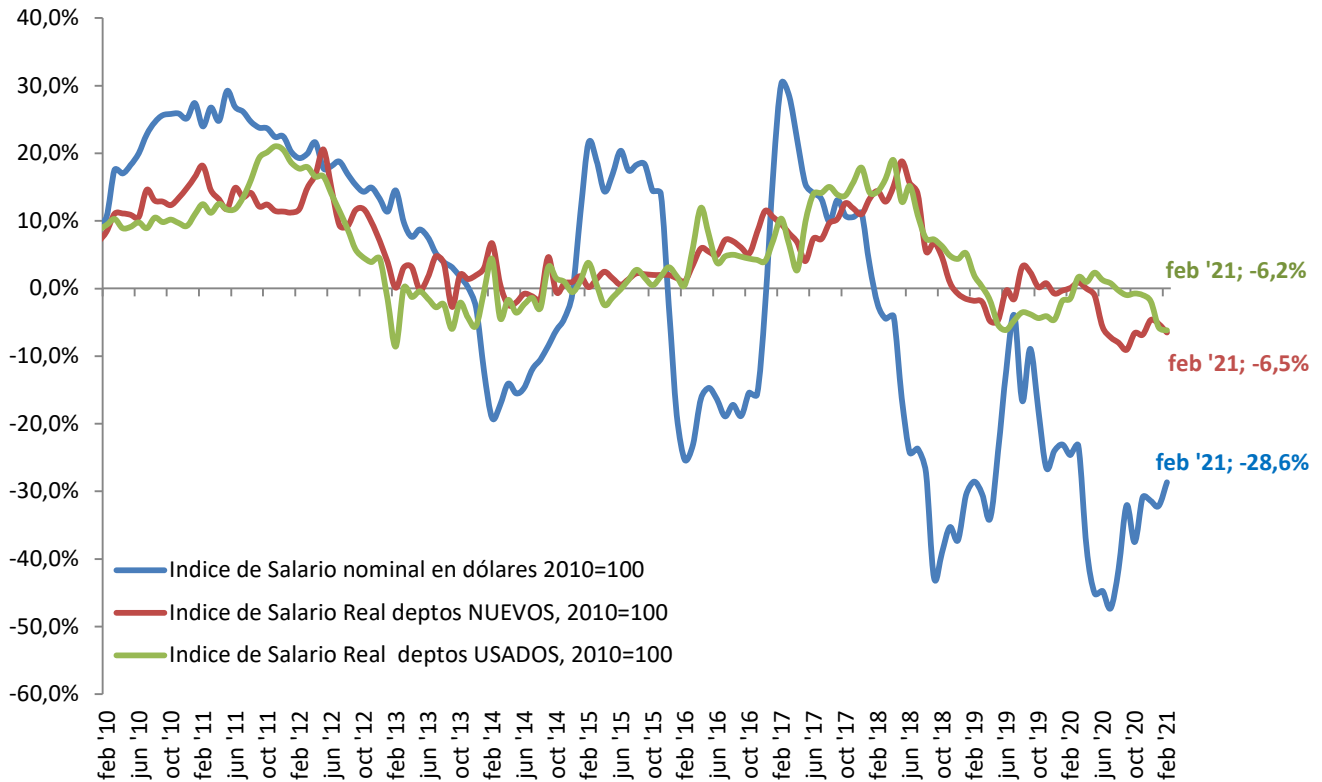


Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos del Instituto de Economía de UADE, BCRA y Ministerio de Producción y Trabajo.

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 febrero de 2020, se observa que el índice de salario nominal medido en dólares se redujo 28,6% i.a. A su vez, el índice del valor del M² promedio de los departamentos nuevos se redujo un 23,7% en la misma moneda y el correspondiente a los departamentos usados se redujo en 23,9%. Vale considerar que el tipo de cambio nominal aumentó 79,1%³ en términos interanuales.

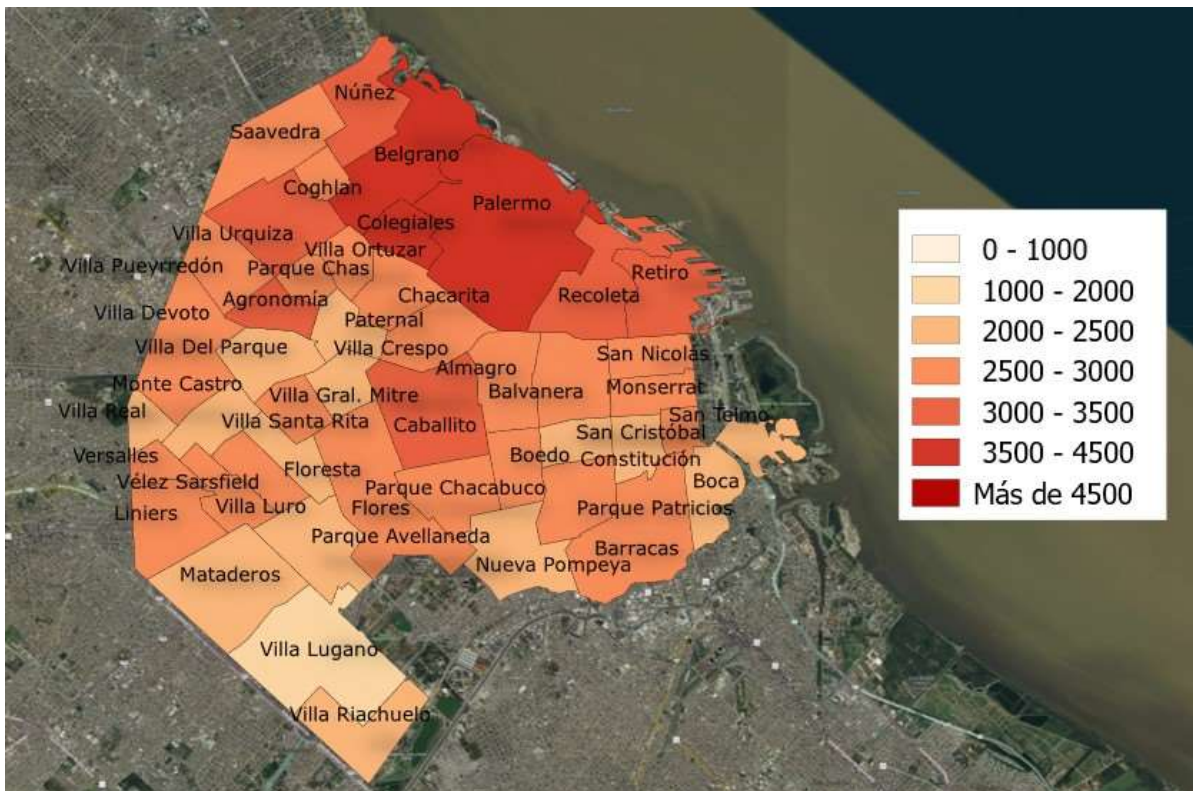
³ Se utiliza el valor del dólar MEP como referencia, ya que a partir del 28 de octubre de 2019 solo se pueden adquirir 200 dólares por persona y por mes. Solamente se permite comprar hasta USD 100.000, a ser aplicados simultáneamente a la compra de inmuebles en el país destinados a vivienda única, familiar 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 del Instituto de Economía de UADE. 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 provistos por Argenprop.com.

ANEXO

ESTRUCTURA METODOLÓGICA DEL ISRV

El Instituto de Economía 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 UADE 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).

Tabla 1A. Serie de Precios por M² de oferta promedio de departamentos nuevos, en dólares corrientes.

Fecha	CABA Promedio	Almagro	Balvanera	Belgrano	Boedo	Caballito	Flores	Núñez	Palermo	Recoleta	Saavedra	Villa Crespo	Villa Devoto	Villa Urquiza
mar '08	1.567	1.419	1.503	1.803	1.418	1.573	1.371	1.818	1.728	2.221	1.356		1.263	1.328
may '08	1.605	1.431	1.485	1.861	1.434	1.643	1.454	1.857	1.850	2.186	1.317		1.350	1.391
jun '08	1.609	1.425	1.449	1.811	1.450	1.653	1.458	1.831	1.764	2.180	1.530		1.375	1.383
jul '08	1.633	1.520	1.543	1.926	1.461	1.660	1.425	1.843	1.828	2.104	1.514		1.339	1.440
sep '08	1.677	1.626	1.549	1.919	1.482	1.705	1.465	1.907	1.832	2.226	1.659		1.328	1.429
oct '08	1.666	1.594	1.657	1.902	1.511	1.584	1.463	1.862	1.899	2.232	1.706	1.386	1.377	1.485
nov '08	1.674	1.617	1.569	1.870	1.499	1.635	1.453	1.897	2.007	2.144	1.672	1.495	1.407	1.493
dic '08	1.738	1.611	1.577	1.861	1.468	1.642	1.489	1.925	2.300	2.335	1.657		1.500	1.496
feb '09	1.696	1.610	1.605	1.863	1.524	1.628	1.490	1.952	2.004	2.131	1.733	1.554	1.468	1.483
mar '09	1.702	1.620	1.672	1.863	1.499	1.620	1.503	1.910	1.995	2.072	1.705	1.500	1.668	1.493
abr '09	1.718	1.641	1.558	1.873	1.512	1.694	1.418	1.919	2.026	2.140	1.680		1.675	1.486
may '09	1.681	1.605	1.502	1.903	1.437	1.621	1.199	1.932	1.941	2.172	2.024		1.416	1.420
jul '09	1.771	1.657	1.577	1.984	1.474	1.769	1.515	1.862	2.113	2.340	1.658		1.745	1.562
ago '09	1.784	1.664	1.541	2.065	1.518	1.768	1.540	1.927	2.073	2.257	1.701		1.775	1.573
oct '09	1.750	1.670	1.541	1.986	1.539	1.666	1.498	1.948	2.068	2.365	1.683	1.436	1.734	1.622
nov '09	1.774	1.640	1.659	2.035	1.558	1.685	1.458	1.969	2.055	2.375	1.570		1.661	1.623
feb '10	1.810	1.704	1.631	2.078	1.624	1.681	1.500	1.954	2.026	2.447	1.643		1.737	1.692
mar '10	1.778	1.714	1.695	2.043	1.635	1.682	1.511	2.041	2.082	2.335	1.569	1.365	1.749	1.692
abr '10	1.895	1.785	1.804	2.132	1.658	1.750	1.621	2.072	2.145	2.566	1.700		1.772	1.736
may '10	1.860	1.767	1.721	2.066	1.698	1.815	1.638	2.064	2.112	2.597	1.645	1.531	1.743	1.783
jun '10	1.925	1.790	1.752	2.135	1.642	1.813	1.606	2.102	2.075	2.735	1.775	2.032	1.725	1.848
jul '10	1.883	1.804	1.752	2.110	1.733	1.852	1.592	2.067	2.167	2.624	1.811	1.433	1.693	1.836
ago '10	1.975	1.880	1.815	2.248	1.781	1.911	1.638	2.177	2.158	2.712	1.758		1.767	1.854
sep '10	1.990	1.903	1.820	2.249	1.768	1.928	1.698	2.175	2.173	2.687	1.810		1.781	1.889
oct '10	2.004	1.910	1.938	2.246	1.799	1.998	1.698	2.231	2.261	2.734	1.801	1.795	1.765	1.873
nov '10	1.987	1.853	1.588	2.256	1.820	1.892	1.695	2.318	2.292	2.784	1.883	1.691	1.905	1.857
ene '11	2.065	2.013	1.949	2.445	1.890	2.006	1.763	2.418	2.455	2.354	2.039	1.683	1.909	1.915
mar '11	2.109	2.038	1.977	2.359	1.917	2.080	1.774	2.374	2.435	2.793	2.084	1.836	1.804	1.945
may '11	2.118	2.101	1.996	2.412	1.928	2.056	1.809	2.419	2.477	2.743	2.018	1.754	1.813	2.013
jul '11	2.196	2.121	1.921	2.480	1.936	2.123	1.836	2.487	2.609	2.973	2.146	1.950	1.841	2.126
ago '11	2.216	2.097	2.069	2.486	1.943	2.110	1.873	2.595	2.623	3.025	2.207	1.797	1.896	2.081
nov '11	2.278	2.160	2.085	2.601	2.007	2.207	1.826	2.568	2.702	3.012	2.217	1.961	2.013	2.248
ene '12	2.316	2.174	2.287	2.570	2.051	2.229	1.741	2.620	2.693	3.124	2.182		1.980	2.138
mar '12	2.361	2.244	2.196	2.636	2.088	2.322	1.911	2.723	2.844	3.257	2.205	2.090	1.949	2.231
abr '12	2.391	2.284	2.213	2.741	2.131	2.307	1.941	2.713	2.862	3.373	2.151	2.149	1.991	2.231
may '12	2.457	2.273	2.287	2.833	2.100	2.339	1.937	2.802	2.922	3.561	2.276	2.215	2.057	2.336
jun '12	2.476	2.348	2.366	2.867	2.060	2.429	1.963	2.697	2.960	3.552	2.333	2.224	2.109	2.284
jul '12	2.444	2.344	2.350	2.791	2.232	2.337	1.994	2.671	2.865	3.212	2.268	2.255	2.115	2.340
ago '12	2.465	2.311	2.383	2.806	2.241	2.313	2.035	2.653	2.952	3.309	2.314	2.328	2.098	2.303
oct '12	2.524	2.320	2.399	2.901	2.272	2.339	2.035	2.858	2.998	3.146	2.338	2.398	2.270	2.536
dic '12	2.475	2.255	2.339	2.935	2.236	2.376	2.072	2.714	2.940	3.038	2.304	2.383	2.169	2.411
feb '13	2.390	2.280	2.375	2.673	2.069	2.350	1.989	2.682	2.781	3.101	2.213	2.305	1.911	2.337
abr '13	2.507	2.216	2.372	2.984	2.240	2.326	2.293	2.750	3.084	3.240	2.310	2.240	2.144	2.390
may '13	2.488	2.254	2.439	2.947	1.958	2.322	2.160	2.837	3.032	3.280	2.370	2.250	2.088	2.410
jun '13	2.461	2.290	2.362	2.940	1.952	2.342	1.871	2.876	2.994	3.209	2.345	2.346	2.059	2.410
jul '13	2.472	2.224	2.446	2.992	1.985	2.415	1.910	2.898	3.072	3.125	2.354	2.253	2.038	2.428

Fecha	CABA Promedio	Almagro	Balvanera	Belgrano	Boedo	Caballito	Flores	Núñez	Palermo	Recoleta	Saavedra	Villa Crespo	Villa Devoto	Villa Urquiza
ago '13	2.535	2.270	2.470	2.988	2.022	2.316		2.785	3.023	3.365	2.391	2.289	2.102	2.396
sep '13	2.365	2.146	2.311	2.810	1.982	2.230	1.881	2.607	2.898	3.173	2.195	2.134	2.046	2.326
oct '13	2.493	2.275	2.401	2.969	2.191	2.356	1.943	2.767	3.026	3.380	2.286	2.289	2.117	2.407
nov '13	2.472	2.262	2.326	2.863	2.082	2.312	2.009	2.799	2.993	3.272	2.381	2.310	2.135	2.395
ene '14	2.490	2.308	2.184	2.912	2.133	2.364	2.116	2.715	2.910	3.245	2.449	2.434	2.233	2.367
feb '14	2.479	2.286	2.328	2.902	2.086	2.339	2.023	2.796	2.941	3.349	2.343	2.284	2.199	2.349
abr '14	2.466	2.281	2.265	2.892	2.116	2.387	2.090	2.743	2.954	3.182	2.327	2.253	2.190	2.378
jun '14	2.536	2.305	2.265	2.900	2.496	2.415	2.116	2.813	3.044	3.075	2.364	2.312	2.352	2.507
ago '14	2.553	2.260	2.407	2.921	2.485	2.502	2.092	2.845	3.071	3.136	2.410	2.279	2.362	2.424
oct '14	2.558	2.355	2.276	2.958	2.480	2.397	2.104	2.874	3.061	3.179	2.446	2.365	2.209	2.544
dic '14	2.545	2.391	2.119	2.922	2.421	2.421	2.266	2.807	3.079	3.159	2.393	2.413	2.193	2.497
feb '15	2.568	2.331	2.257	2.944	2.361	2.464	2.186	2.786	3.006	3.276	2.544	2.392	2.379	2.450
abr '15	2.597	2.339	2.225	3.023	2.506	2.547	2.252	2.735	3.189	3.115	2.532	2.386	2.280	2.635
jun '15	2.620	2.523	2.167	2.914	2.513	2.496	2.361	2.851	3.163	3.068	2.649	2.571	2.223	2.567
sep '15	2.571	2.467	2.242	3.001	2.485	2.602	2.162	2.959	3.162	3.120	2.186	2.433	2.064	2.537
oct '15	2.600	2.415	2.174	3.037	2.360	2.611	2.263	2.937	3.193	3.149	2.296	2.476	2.271	2.623
dic '15	2.564	2.360	2.139	2.987	2.471	2.546	2.226	2.887	3.079	3.250	2.233	2.370	2.160	2.623
feb '16	2.561	2.455	2.142	3.012	2.344	2.500	2.162	2.869	3.184	3.077	2.391	2.463	2.202	2.492
abr '16	2.671	2.525	2.143	3.227	2.444	2.577	2.276	2.929	3.354	3.268	2.500	2.494	2.342	2.650
jun '16	2.654	2.574	2.207	3.074	2.402	2.586	2.297	2.893	3.208	3.408	2.445	2.530	2.248	2.628
jul '16	2.691	2.583	2.158	3.267	2.194	2.592	2.232	2.919	3.355	3.445	2.645	2.637	2.333	2.622
ago '16	2.708	2.549	2.277	3.171	2.321	2.527	2.252	3.012	3.405	3.510	2.491	2.532	2.427	2.736
oct '16	2.688	2.488	2.079	3.139	2.356	2.578	2.139	2.988	3.328	3.493	2.567	2.725	2.391	2.666
dic '16	2.768	2.502	2.322	3.343	2.380	2.660	2.255	3.047	3.538	3.677	2.628	2.497	2.438	2.696
feb '17	2.769	2.548	2.129	3.171	2.174	2.730	2.246	3.047	3.456	3.626	2.622	2.864	2.373	3.009
abr '17	2.846	2.769	2.082	3.349	2.464	2.752	2.253	2.984	3.538	3.773	2.733	2.925	2.461	2.911
may '17	2.830	2.660	2.241	3.316	2.435	2.718	2.372	3.239	3.331	3.310	2.793	2.858	2.623	2.889
jun '17	2.850	2.708	2.244	3.296	2.346	2.785	2.342	3.260	3.473	3.480	2.874	2.788	2.608	2.843
ago '17	3.003	2.814	2.385	3.484	2.527	2.990	2.434	3.245	3.735	3.898	2.782	3.024	2.634	3.085
oct '17	3.060	2.922	2.405	3.572	2.460	2.995	2.528	3.284	3.727	3.993	3.008	2.969	2.740	3.171
nov '17	3.087	2.833	2.472	3.684	2.430	3.021	2.513	3.588	3.719	3.974	3.133	3.017	2.684	3.070
dic '17	3.131	2.970	2.499	3.729	2.621	3.087	2.533	3.713	3.779	3.880	3.099	3.024	2.675	3.097
ene '18	3.149	2.943	2.363	3.702	2.720	3.202	2.552	3.779	3.756	3.998	3.237	2.898	2.796	2.995
feb '18	3.187	2.966	2.340	3.698	2.773	3.208	2.584	3.899	3.776	3.843	3.148	3.114	2.836	3.240
mar '18	3.203	2.975	2.455	3.768	2.688	3.239	2.613	3.724	3.819	3.889	3.161	3.119	2.799	3.388
abr '18	3.260	3.051	2.599	4.001	2.741	3.246	2.694	3.783	3.948	3.981	3.171	2.967	2.833	3.361
may '18	3.310	3.247	2.553	3.966	2.756	3.519	2.612	3.831	3.915	3.962	3.138	3.262	3.010	3.261
jun '18	3.306	3.188	2.566	4.019	2.676	3.493	2.694	3.701	3.931	3.846	3.135	3.266	3.385	3.077
jul '18	3.391	3.639	2.686	3.967	2.772	3.411	2.858	3.953	3.937	4.025	3.128	3.281	3.130	3.302
ago '18	3.325	3.480	2.669	3.887	2.800	3.465	2.811	3.609	3.836	3.817	3.148	3.271	3.130	3.304
sep '18	3.270	3.077	2.679	3.949	2.433	3.421	2.797	3.539	3.850	3.804	3.196	3.326	3.166	3.278
oct '18	3.282	3.105	2.611	4.026	2.730	3.331	2.820	3.533	3.839	3.858	3.206	3.239	3.125	3.235
nov '18	3.275	3.093	2.629	3.842	2.621	3.283	2.876	3.520	3.811	3.793	3.231	3.286	3.105	3.482
ene '19	3.271	3.024	2.679	3.906	2.645	3.305	2.929	3.619	3.787	3.688	3.239	3.328	3.057	3.313
feb '19	3.239	2.992	2.606	3.870	2.695	3.220	2.951	3.567	3.845	3.658	3.237	3.327	3.035	3.109
mar '19	3.240	2.984	2.637	3.833	2.734	3.240	2.961	3.566	3.822	3.681	3.261	3.266	3.043	3.093
abr '19	3.268	3.013	2.749	3.847	2.878	3.243	2.811	3.478	3.841	3.746	3.258	3.226	3.052	3.345
may '19	3.307	3.041	2.711	3.995	2.865	3.264	2.896	3.530	3.926	3.889	3.289	3.220	3.050	3.312
jun '19	3.339	3.021	2.839	4.000	2.868	3.302	2.927	3.541	3.909	4.117	3.274	3.226	3.016	3.364

Fecha	CABA Promedio	Almagro	Balvanera	Belgrano	Boedo	Caballito	Flores	Núñez	Palermo	Recoleta	Saavedra	Villa Crespo	Villa Devoto	Villa Urquiza
sep '19	3.278	2.997	2.876	4.056	2.502	3.223	2.788	3.728	3.843	4.079	3.253	3.259	2.941	3.070
ene '20	3.250	2.617	2.903	4.049	2.808	3.238	2.730	3.607	4.070	3.814	3.188	2.855	3.067	3.301
mar '20	3.285	3.030	2.719	3.951	2.851	3.282	2.904	3.519	3.890	3.674	3.070	3.188	3.209	3.420
abr '20	3.274	3.130	2.726	3.986	2.845	3.241	2.877	3.493	3.883	3.588	3.025	3.171	3.186	3.406
may '20	3.237	3.112	2.731	3.913	2.824	3.223	2.845	3.465	3.814	3.594	2.934	3.114	3.139	3.374
Jun '20	2.870	2.631	3.466	2.162	3.289	2.212	2.836	2.595	3.229	3.207	2.914	2.753	2.874	3.145
jul'20	2,849	2,609	2,170	3,262	2,281	2,795	2,550	3,211	3,438	3,162	2,890	2,673	2,877	3,119
ago '20	2,829	2,596	2,173	3,209	2,513	2,746	2,394	3,211	3,393	3,121	2,905	2,638	2,800	3,073
sep '20	3,113	2,886	2,700	3,793	2,697	3,164	2,689	3,309	3,652	3,533	2,885	3,011	3,047	3,099
Oct' '20	3,099	2,931	2,705	3,763	2,671	3,148	2,678	3,336	3,580	3,602	2,847	2,988	2,993	3,049
Nov '20	3,135	2,918	2,686	3,731	2,639	3,121	2,661	3,304	3,562	3,451	3,193	3,030	-	3,329
dic '20	3,079	2,901	2,656	3,703	2,632	3,087	2,671	3,432	3,553	3,489	2,899	3,079	2,901	2,656
ene '21	3,081	2,923	2,688	3,686	2,661	3,086	2,671	3,441	3,561	3,482	2,816	2,994	2,969	3,070
feb '21	3,056	2,924	2,622	3,564	2,656	3,091	2,686	3,452	3,559	3,401	2,776	2,978	2,973	3,046

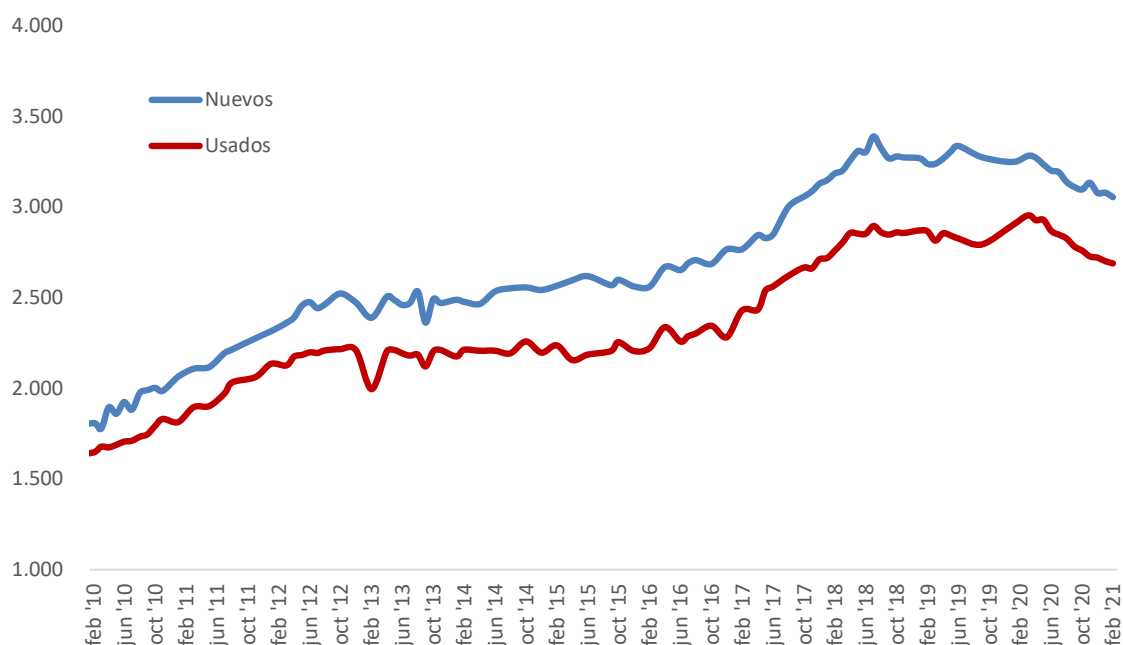
Tabla 2A. Serie de Precios por M² de oferta promedio de departamentos usados, en dólares corrientes.

Fecha	CABA Promedio	Almagro	Balvanera	Belgrano	Boedo	Caballito	Flores	Núñez	Palermo	Recoleta	Saavedra	Villa Crespo	Villa Devoto	Villa Urquiza
mar '08	1.411	1.310	1.257	1.670	1.223	1.304	1.219	1.468	1.760	1.866	1.244		1.319	1.291
may '08	1.494	1.355	1.277	1.663	1.211	1.336	1.207	1.557	1.793	1.910	1.275	2.192	1.322	1.319
jun '08	1.413	1.339	1.254	1.617	1.210	1.334	1.202	1.471	1.737	1.886	1.320		1.267	1.320
jul '08	1.449	1.367	1.260	1.684	1.212	1.341	1.183	1.626	1.787	1.938	1.362		1.273	1.359
sep '08	1.498	1.431	1.295	1.731	1.299	1.412	1.233	1.616	1.817	2.062	1.349		1.320	1.405
oct '08	1.524	1.474	1.298	1.772	1.333	1.419	1.248	1.661	1.854	2.031	1.413		1.365	1.423
nov '08	1.533	1.474	1.338	1.742	1.396	1.400	1.279	1.667	1.896	2.008	1.374		1.377	1.448
dic '08	1.556	1.493	1.366	1.797	1.338	1.416	1.295	1.726	1.961	2.052	1.455		1.322	1.457
feb '09	1.549	1.509	1.376	1.722	1.361	1.407	1.315	1.614	1.867	2.029	1.496	1.548	1.386	1.505
mar '09	1.528	1.446	1.370	1.751	1.322	1.427	1.298	1.670	1.793	1.991	1.411		1.362	1.500
abr '09	1.545	1.461	1.323	1.794	1.340	1.433	1.316	1.714	1.888	2.036	1.407		1.328	1.496
may '09	1.653	1.516	1.356	1.924	1.455	1.571	1.400	1.922	2.019	2.044	1.622	1.474	1.607	1.577
jul '09	1.614	1.502	1.398	1.867	1.365	1.489	1.340	1.820	1.962	2.024	1.578		1.425	1.594
ago '09	1.617	1.507	1.404	1.854	1.481	1.502	1.350	1.788	1.967	2.018	1.485		1.429	1.619
oct '09	1.624	1.493	1.394	1.854	1.430	1.536	1.368	1.810	1.975	2.053	1.536		1.428	1.614
nov '09	1.631	1.503	1.378	1.861	1.397	1.551	1.369	1.833	1.974	2.030	1.614		1.420	1.640
feb '10	1.646	1.563	1.399	1.925	1.478	1.548	1.372	1.892	1.998	2.070	1.465		1.422	1.626
mar '10	1.678	1.558	1.414	1.906	1.508	1.626	1.417	1.891	2.009	2.081	1.675		1.430	1.623
abr '10	1.674	1.581	1.381	1.974	1.406	1.619	1.431	1.866	1.989	2.117	1.629		1.465	1.634
may '10	1.689	1.580	1.397	1.961	1.463	1.593	1.410	1.889	2.030	2.139	1.685		1.480	1.639
jun '10	1.707	1.604	1.401	2.000	1.485	1.599	1.396	1.910	2.056	2.181	1.695		1.494	1.661
jul '10	1.712	1.624	1.408	2.032	1.506	1.630	1.397	1.941	2.178	2.177	1.708	1.451	1.503	1.698
ago '10	1.733	1.632	1.421	2.042	1.480	1.637	1.407	1.918	2.152	2.249	1.656		1.487	1.721
sep '10	1.747	1.633	1.437	2.065	1.522	1.689	1.415	1.950	2.184	2.224	1.700		1.485	1.664
oct '10	1.794	1.664	1.453	2.066	1.542	1.689	1.451	1.952	2.220	2.248	1.891	1.900	1.525	1.715
nov '10	1.832	1.671	1.516	2.098	1.570	1.707	1.462	1.977	2.210	2.291	1.793	2.192	1.588	1.741
ene '11	1.815	1.684	1.574	2.187	1.532	1.756	1.466	2.084	1.973	2.298	1.841		1.573	1.807
mar '11	1.897	1.734	1.580	2.212	1.561	1.790	1.488	2.020	2.321	2.374	1.915	2.097	1.709	1.865
may '11	1.902	1.761	1.651	2.210	1.545	1.809	1.513	2.094	2.384	2.424	1.836		1.715	1.883
jul '11	1.973	1.837	1.626	2.242	1.618	1.886	1.498	2.266	2.456	2.526	1.933		1.788	1.999
ago '11	2.034	1.887	1.675	2.384	1.715	1.898	1.602	2.265	2.543	2.592	2.046		1.770	2.027
nov '11	2.063	1.936	1.711	2.526	1.734	1.950	1.615	2.322	2.593	2.661	2.019	1.719	1.905	2.132
ene '12	2.135	1.908	1.758	2.506	1.705	1.999	1.670	2.525	2.603	2.689	2.083		1.962	2.216
mar '12	2.127	1.963	1.718	2.527	1.803	2.049	1.708	2.499	2.684	2.751	2.068	1.699	1.982	2.200
abr '12	2.176	2.003	1.734	2.551	1.811	2.059	1.751	2.494	2.730	2.738	2.087	2.100	1.999	2.233
may '12	2.186	1.990	1.752	2.550	1.797	2.068	1.738	2.496	2.786	2.794	2.078	2.043	2.046	2.275
jun '12	2.200	2.015	1.772	2.546	1.876	2.090	1.756	2.551	2.752	2.754	2.129	2.085	2.025	2.245
jul '12	2.197	2.007	1.811	2.559	1.865	2.093	1.755	2.600	2.716	2.703	2.108	2.106	2.007	2.228
ago '12	2.209	2.054	1.830	2.559	1.895	2.067	1.748	2.617	2.732	2.738	2.124	2.091	2.005	2.262
oct '12	2.218	2.018	1.808	2.556	1.906	2.074	1.756	2.640	2.703	2.763	2.192	2.135	1.984	2.299
dic '12	2.213	2.047	1.816	2.534	1.907	2.097	1.757	2.597	2.729	2.769	2.169	2.060	1.968	2.314
feb '13	1.997	1.838	1.638	2.319	1.731	1.888	1.606	2.293	2.450	2.480	1.892	1.886	1.811	2.123
abr '13	2.205	1.965	1.802	2.492	1.907	2.089	1.796	2.478	2.706	2.707	2.282	2.050	2.096	2.292
may '13	2.212	1.983	1.800	2.490	1.899	2.086	1.764	2.487	2.722	2.729	2.303	2.088	2.131	2.276
jun '13	2.195	2.002	1.753	2.508	1.851	2.067	1.765	2.520	2.708	2.708	2.269	2.052	2.078	2.249
jul '13	2.181	1.937	1.731	2.478	1.875	2.063	1.754	2.454	2.671	2.684	2.312	2.055	2.081	2.262
ago '13	2.186	2.009	1.781	2.461	1.995	2.012	1.500	2.513	2.729	2.694	2.284	2.093	2.113	2.238
sep '13	2.122	1.955	1.721	2.374	1.876	1.990	1.713	2.477	2.588	2.580	2.176	2.027	1.960	2.148

Fecha	CABA Promedio	Almagro	Balvanera	Belgrano	Boedo	Caballito	Flores	Núñez	Palermo	Recoleta	Saavedra	Villa Crespo	Villa Devoto	Villa Urquiza
oct '13	2.204	1.991	1.761	2.468	1.922	2.074	1.799	2.562	2.731	2.676	2.263	2.045	2.110	2.253
nov '13	2.212	2.097	1.801	2.432	1.915	2.116	1.828	2.557	2.643	2.631	2.277	2.076	2.076	2.307
ene '14	2.176	1.966	1.696	2.444	1.871	2.199	1.922	2.474	2.615	2.590	2.242	2.003	2.084	2.185
feb '14	2.213	2.105	1.808	2.461	1.885	2.148	1.834	2.559	2.620	2.617	2.255	2.080	2.105	2.291
abr '14	2.208	2.117	1.794	2.461	1.852	2.127	1.836	2.500	2.634	2.615	2.242	2.086	2.137	2.300
jun '14	2.209	2.107	1.801	2.422	1.813	2.132	1.866	2.510	2.629	2.639	2.229	2.085	2.162	2.319
ago '14	2.194	2.099	1.799	2.407	1.873	2.136	1.824	2.459	2.614	2.611	2.207	2.071	2.137	2.285
oct '14	2.260	2.111	1.813	2.540	1.880	2.215	1.848	2.591	2.770	2.689	2.277	2.114	2.214	2.322
dic '14	2.198	2.089	1.795	2.417	1.855	2.161	1.835	2.491	2.620	2.610	2.209	2.067	2.134	2.290
feb '15	2.238	2.086	1.804	2.484	1.977	2.194	1.896	2.488	2.679	2.687	2.300	2.067	2.076	2.356
abr '15	2.158	2.058	1.778	2.428	1.844	2.092	1.818	2.386	2.591	2.556	2.223	2.035	2.032	2.209
jun '15	2.186	2.058	1.805	2.452	1.859	2.099	1.802	2.461	2.667	2.607	2.216	2.064	2.066	2.265
sep '15	2.207	2.063	1.814	2.453	1.822	2.156	1.820	2.571	2.676	2.668	2.206	2.048	2.108	2.280
oct '15	2.255	2.110	1.813	2.560	1.841	2.208	1.858	2.573	2.804	2.703	2.226	2.089	2.160	2.374
dic '15	2.206	2.057	1.831	2.469	1.803	2.119	1.803	2.550	2.673	2.764	2.208	2.079	2.043	2.284
feb '16	2.223	2.082	1.855	2.486	1.802	2.137	1.842	2.464	2.715	2.724	2.254	2.134	2.068	2.335
abr '16	2.339	2.173	1.871	2.702	1.884	2.263	1.909	2.673	2.967	2.809	2.357	2.178	2.176	2.446
jun '16	2.260	2.100	1.856	2.528	1.892	2.151	1.829	2.531	2.783	2.733	2.349	2.137	2.109	2.377
jul '16	2.288	2.141	1.860	2.580	1.933	2.180	1.850	2.570	2.874	2.741	2.357	2.149	2.149	2.357
ago '16	2.304	2.141	1.853	2.653	1.905	2.191	1.876	2.581	2.881	2.775	2.392	2.170	2.129	2.404
oct '16	2.347	2.154	1.871	2.711	1.984	2.266	1.905	2.702	2.903	2.796	2.387	2.158	2.229	2.445
dic '16	2.283	2.139	1.605	2.652	1.910	2.215	1.855	2.587	2.876	2.763	2.384	2.192	2.118	2.387
feb '17	2.431	2.216	1.940	2.820	2.092	2.333	1.994	2.719	2.992	2.929	2.616	2.261	2.227	2.460
abr '17	2.435	2.278	1.925	2.791	2.081	2.311	1.930	2.729	2.967	2.963	2.723	2.239	2.201	2.521
may '17	2.540	2.350	2.003	2.946	2.188	2.429	2.002	2.825	3.140	3.019	2.668	2.341	2.428	2.684
jun '17	2.564	2.276	2.045	2.944	2.187	2.458	2.059	2.888	3.135	3.081	2.666	2.410	2.493	2.686
ago '17	2.623	2.385	2.071	3.087	2.248	2.504	2.055	3.053	3.241	3.142	2.702	2.465	2.414	2.726
oct '17	2.668	2.450	2.118	3.087	2.240	2.621	2.085	3.101	3.314	3.133	2.720	2.523	2.514	2.783
nov '17	2.663	2.448	2.107	3.177	2.219	2.615	2.055	3.033	3.203	3.117	2.767	2.528	2.510	2.840
dic '17	2.713	2.450	2.116	3.206	2.205	2.646	2.092	3.204	3.289	3.200	2.807	2.626	2.494	2.935
ene '18	2.720	2.449	2.141	3.244	2.282	2.656	2.251	3.013	3.265	3.215	2.812	2.594	2.530	2.909
feb '18	2.761	2.539	2.176	3.280	2.338	2.655	2.124	3.246	3.337	3.243	2.797	2.610	2.582	2.970
mar '18	2.806	2.540	2.182	3.327	2.404	2.728	2.173	3.290	3.392	3.305	2.860	2.658	2.607	3.012
abr '18	2.859	2.616	2.215	3.398	2.390	2.764	2.182	3.401	3.507	3.315	2.868	2.679	2.634	3.199
may '18	2.854	2.643	2.224	3.289	2.410	2.748	2.280	3.319	3.488	3.358	2.822	2.712	2.680	3.137
jun '18	2.854	2.624	2.224	3.582	2.371	2.747	2.291	3.345	3.428	3.308	2.886	2.743	2.631	2.925
jul '18	2.897	2.660	2.280	3.338	2.441	2.809	2.329	3.409	3.494	3.373	2.858	2.768	2.693	3.208
ago '18	2.862	2.656	2.284	3.309	2.359	2.761	2.289	3.317	3.444	3.379	2.828	2.744	2.687	3.149
sep '18	2.849	2.649	2.297	3.270	2.317	2.751	2.285	3.292	3.426	3.267	2.895	2.700	2.714	3.179
oct '18	2.863	2.654	2.287	3.290	2.318	2.747	2.291	3.337	3.453	3.347	2.863	2.694	2.778	3.157
nov '18	2.859	2.662	2.293	3.351	2.344	2.722	2.304	3.304	3.431	3.258	2.930	2.691	2.726	3.155
ene '19	2.873	2.626	2.278	3.331	2.374	2.731	2.314	3.372	3.414	3.298	2.978	2.682	2.785	3.172
feb '19	2.867	2.976	2.295	3.332	2.434	2.677	2.196	3.158	3.324	3.286	2.964	2.721	2.775	3.129
mar '19	2.816	2.653	2.283	3.180	2.406	2.660	2.192	3.148	3.187	3.304	3.025	2.709	2.771	3.090
abr '19	2.858	2.635	2.271	3.280	2.431	2.685	2.308	3.305	3.367	3.287	2.937	2.701	2.781	3.162
may '19	2.845	2.612	2.254	3.294	2.397	2.682	2.304	3.248	3.328	3.270	3.007	2.685	2.747	3.157
jun '19	2.828	2.581	2.251	3.279	2.355	2.691	2.312	3.204	3.310	3.236	2.973	2.700	2.755	3.120
sep '19	2.796	2.543	2.229	3.220	2.367	2.666	2.275	3.209	3.307	3.181	2.984	2.661	2.760	2.942
ene '20	2.901	2.715	2.242	3.390	2.393	2.691	2.243	3.424	3.524	3.264	3.053	2.604	2.889	3.278

Fecha	CABA Promedio	Almagro	Balvanera	Belgrano	Boedo	Caballito	Flores	Núñez	Palermo	Recoleta	Saavedra	Villa Crespo	Villa Devoto	Villa Urquiza
mar '20	2.956	2.673	2.232	3.353	2.477	2.869	2.653	3.425	3.522	3.276	2.946	2.792	2.976	3.236
abr '20	2.929	2.620	2.222	3.329	2.432	2.853	2.612	3.409	3.491	3.275	2.934	2.771	2.902	3.221
may '20	2.932	2.614	2.242	3.322	2.578	2.854	2.617	3.315	3.474	3.234	2.930	2.755	2.928	3.246
jun '20	2.870	2.631	3.466	2.162	3.289	2.212	2.836	2.595	3.229	3.207	2.914	2.753	2.874	3.145
jul'20	3,194	2,998	2,741	3,867	2,798	3,211	2,799	3,409	3,676	3,560	2,900	3,113	3,152	3,296
ago '20	3,140	2,949	2,729	3,826	2,765	3,156	2,770	3,363	3,654	3,539	2,929	3,011	3,000	3,133
Sep '20	2,785	2,578	2,126	3,181	2,328	2,728	2,290	3,196	3,346	3,064	2,989	2,635	2,734	3,006
Oct '20	2,761	2,502	2,116	3,166	2,373	2,685	2,255	3,198	3,307	3,071	2,960	2,606	2,672	2,983
Nov '20	2,729	2,470	2,129	3,154	2,363	2,676	2,212	3,143	3,305	3,073	3,140	2,829	1,934	3,047
dic '20	2,722	2,479	2,100	3,102	2,358	2,635	2,234	3,120	3,263	3,035	2,853	2,599	2,644	2,964
ene '21	2,704	2,452	2,102	3,081	2,323	2,628	2,231	3,086	3,241	3,006	2,875	2,550	2,655	2,915
feb '21	2,690	2,443	2,090	3,080	2,329	2,602	2,220	3,067	3,226	2,984	2,835	2,552	2,661	2,884

Gráfico 4: Evolución del valor de un M² de vivienda nueva y usada en dólares.
Se incluyen los 16 barrios analizados.



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