



Informe de prensa

Noviembre de 2019

El **Instituto de Economía** de UADE presenta una nueva edición del **Informe del Mercado Inmobiliario e Índice del Salario Real** del mes de noviembre, basado en un relevamiento de precios de oferta de departamentos en el mes de septiembre.

El Informe revisa la evolución de los precios de oferta de departamentos y del Índice del Salario Real en términos del valor del metro cuadrado de vivienda.

Resumen ejecutivo

- La comparación interanual (i.a.) de los precios de departamentos muestra aumento de los precios del metro cuadrado para departamentos nuevos y un descenso en el precio del metro cuadrado para departamentos usados.
- El promedio simple del precio de oferta del M² para el conjunto de barrios relevados fue de US\$ 3.927 (3.7% i.a.) para los departamentos nuevos y US\$ 3.229 para los usados (-2,5% i.a.).
- En lo que respecta a los barrios de Belgrano, Núñez, Palermo y Recoleta, se necesitaron 5,7 salarios para adquirir un M² de vivienda nueva y 4,2 para adquirir un M² de vivienda usada.
- El Índice de Salario Real en términos de un M² (ISRV) disminuyó tanto en relación a los departamentos nuevos como los usados, aunque en menor medida en estos últimos (9,9% vs. 4,1%)

Tabla1: Precios Promedio de Oferta del M² de departamentos en dólares en septiembre de 2019(*)

Barrio	Todos los ambientes		1 Ambiente		2 Ambientes	
	Nuevos	Usados	Nuevos	Usados	Nuevos	Usados
Recoleta	4,079	3,181	3,963	3,486	4,252	3,218
Palermo	3,843	3,307	3,699	3,611	3,968	3,392
Belgrano	4,056	3,220	4,004	3,501	4,033	3,314
Núñez	3,728	3,209	3,655	3,545	3,627	3,248
Saavedra	3,253	2,984	3,296	3,149	3,066	3,124
Villa Urquiza	3,070	2,942	3,018	2,913	3,072	3,010
Caballito	3,223	2,666	3,150	2,947	3,252	2,719
Villa Crespo	3,259	2,661	3,260	3,093	2,340	2,726
Almagro	2,997	2,543	2,902	2,800	3,032	2,614
Villa Devoto	2,941	2,760	2,847	2,820	2,982	2,838
Boedo	2,502	2,367	2,492	2,496	2,545	2,380
Flores	2,788	2,275	2,678	2,622	2,821	2,372
Balvanera	2,876	2,229	3,024	2,473	2,873	2,266

(*) Barrios seleccionados según volumen de oferta.

Fuente: Instituto de Economía, UADE. Con datos provenientes de medios gráficos e Internet.

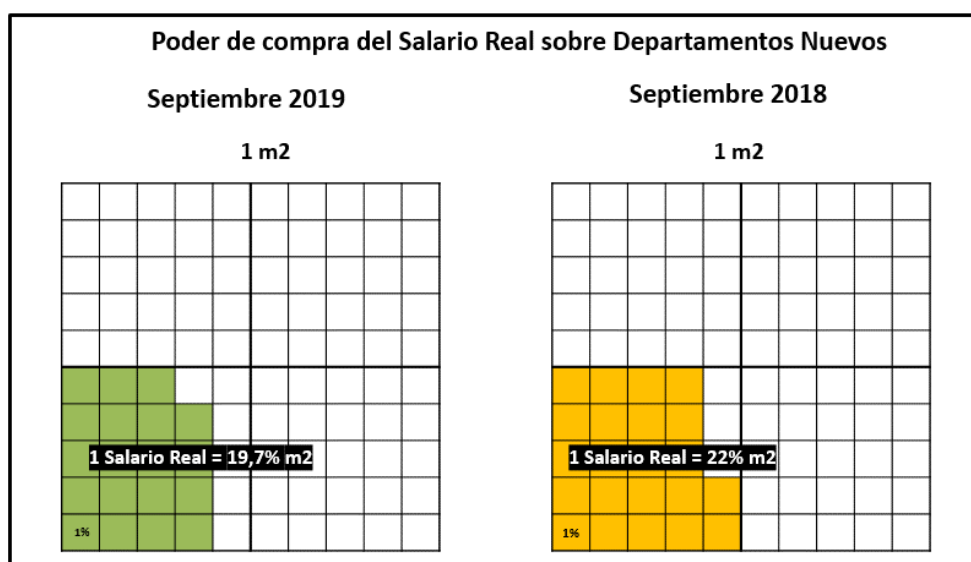
MERCADO INMOBILIARIO E INDICE DE SALARIO REAL (ISRV)

En septiembre de 2019, el Instituto de Economía de 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). Dentro de la muestra seleccionada, se puede observar la continuación de la tendencia a la baja de los precios en dólares del metro cuadrado. Los barrios de Almagro, Caballito y Villa Urquiza mostraron valores inferiores en todas las categorías con respecto al mismo mes del año anterior. En resumen, las zonas relevadas mostraron para el segmento "a estrenar" precios que rondaron entre los **US\$ 3,728** (Nuñez) y los **US\$ 4,079** (Recoleta).

Cabe destacar que, según las estimaciones del Instituto, el promedio simple del precio de oferta del M² para el conjunto de barrios relevados es **US\$ 3.927 (3.7% i.a.) para los departamentos nuevos y US\$ 3.229 para los usados (-2,5% i.a.)**.

En particular, los valores de **departamentos nuevos** en Recoleta, Palermo, Belgrano y Núñez mostraron una variación de 7.2%, -0.2%, 2.7% y 5.4% respectivamente al comparar septiembre de 2019 respecto de septiembre de 2018. Por su parte, las unidades **usadas** registraron las siguientes variaciones interanuales promedio: Palermo (-3.5%), Núñez (-2.5%), Recoleta (-2.61%) y Belgrano (-1.5%).

Los precios relevados en septiembre representaron un nuevo descenso en el poder de compra del salario, aunque menor a meses anteriores. Así, el Índice de Salario Real en función del valor del M² (ISRV) se redujo un -9.9% i.a. para el caso de viviendas nuevas (Tabla 2). Esta caída fue resultado de una menor remuneración promedio en dólares de los trabajadores registrados del sector privado (-7.8% i.a.), y un aumento del índice de valor del m² (2.4% i.a.). El comportamiento de estas variables implicó que durante el mes de referencia el salario haya podido comprar el 19,7% de un M² en la zona norte de la Ciudad de Buenos Aires, proporción inferior a la registrada en igual mes de 2018 cuando alcanzó al 22%



Para el caso de las viviendas usadas, el ISRV mostró un descenso interanual de 4,1%. En este caso, el salario permitió adquirir el 24% de un M² de vivienda, proporción inferior al 25% registrado en septiembre de 2018.

¹ Las muestras relevadas superan los 9.000 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.

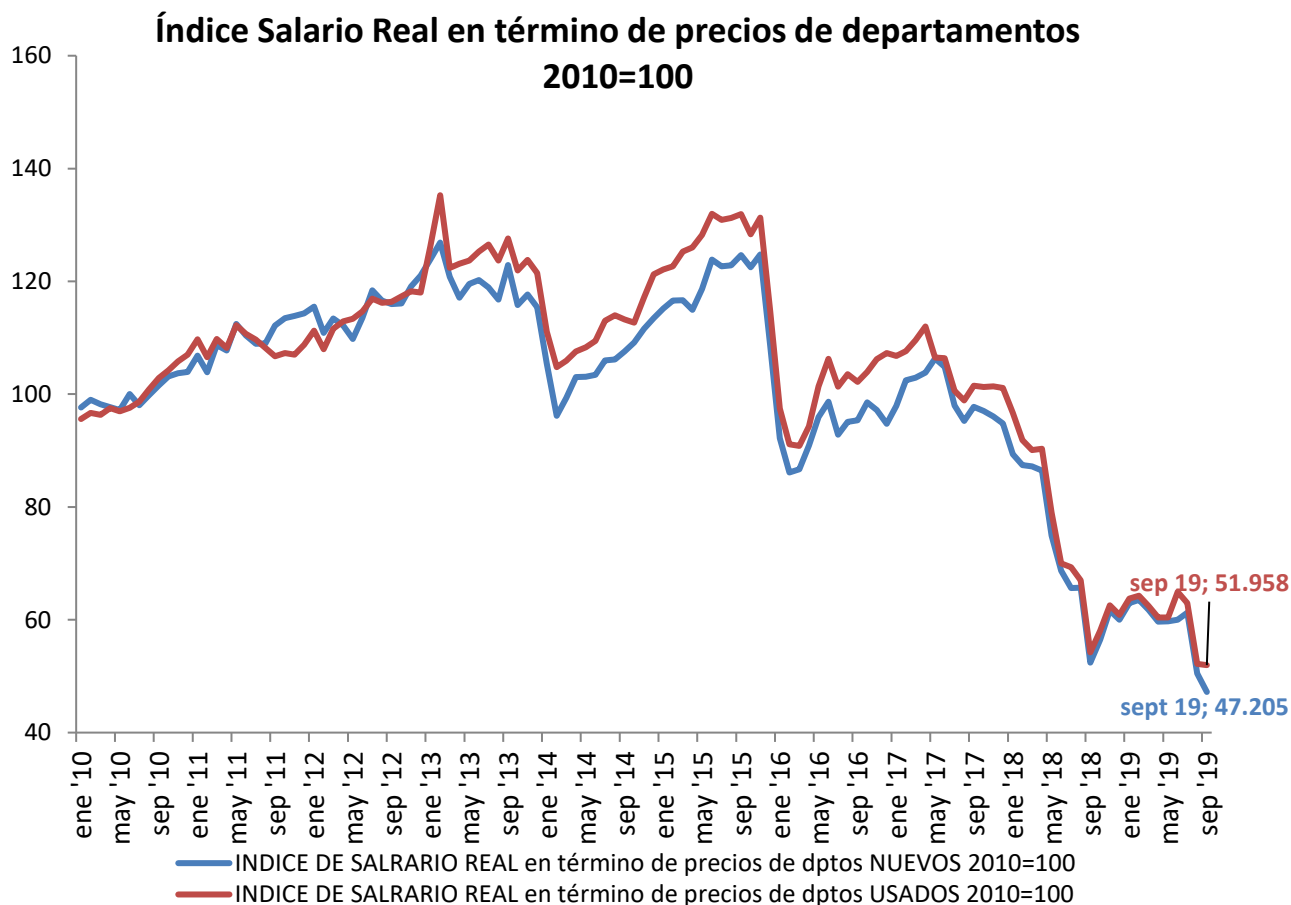
Tabla 2: Salario real promedio respecto del valor del M² de vivienda

Concepto		Sep-2019	Sep-2018	Var i.a.
Tipo de cambio nominal (\$/USD)		56.5	38.6	46.4%
Índice de Salario Nominal en USD		81.2	88.1	-7.8%
Índice de Valor del M2	<i>Departamentos Nuevos</i>	172.2	168.2	2.4%
	<i>Departamentos Usados</i>	156.5	162.7	-3.8%
Índice de Salario Real en términos de un M2 (ISRV)	<i>Departamentos Nuevos</i>	47.2	52.4	-9.9%
	<i>Departamentos Usados</i>	52.0	54.2	-4.1%

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

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 la disminución de la capacidad de compra del salario real, producido tanto por el aumento en dólares del precio del m² y una menor tasa de crecimiento de los salarios frente al aumento de los precios.

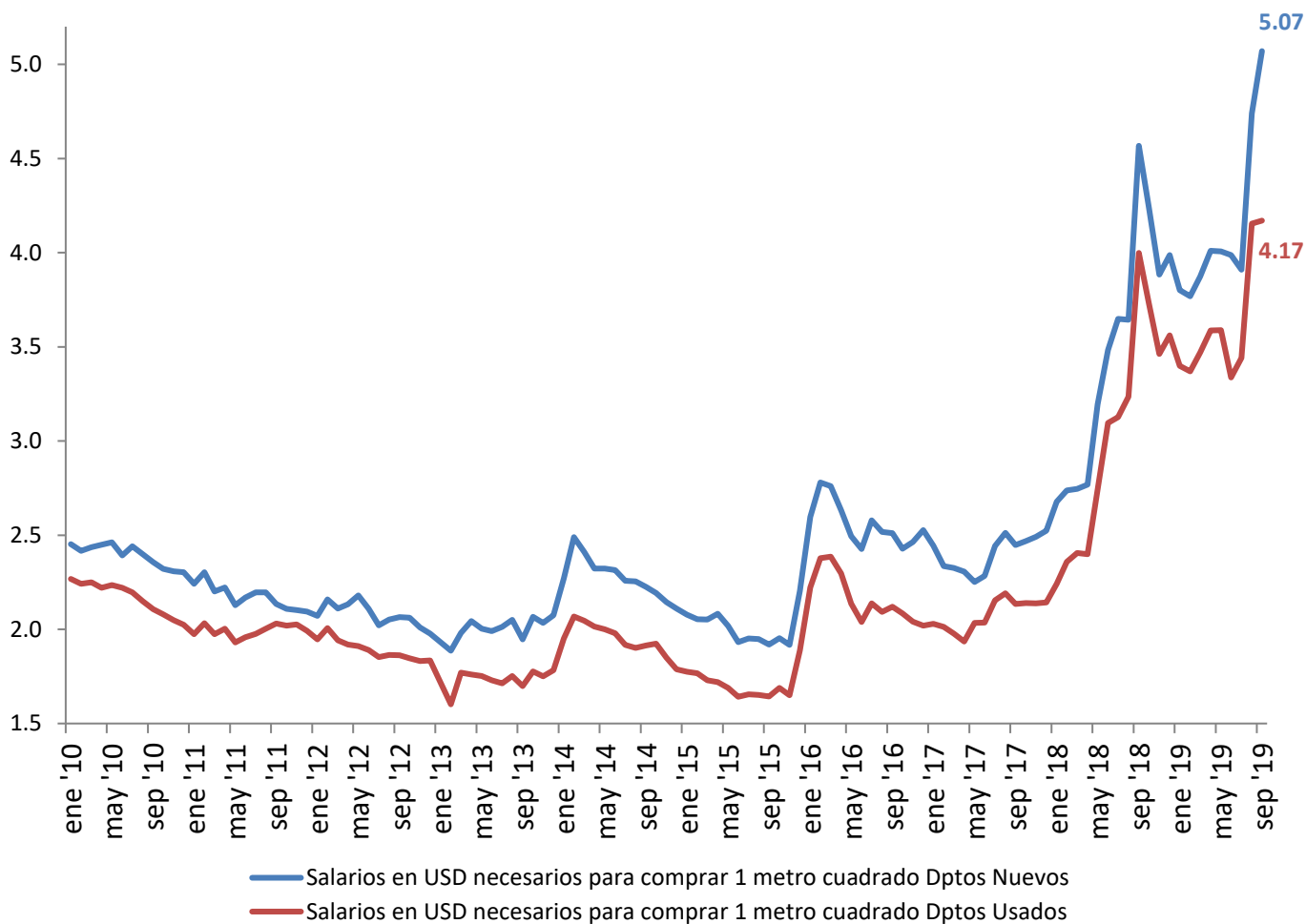
Gráfico 1: ISRV (2010=100)



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

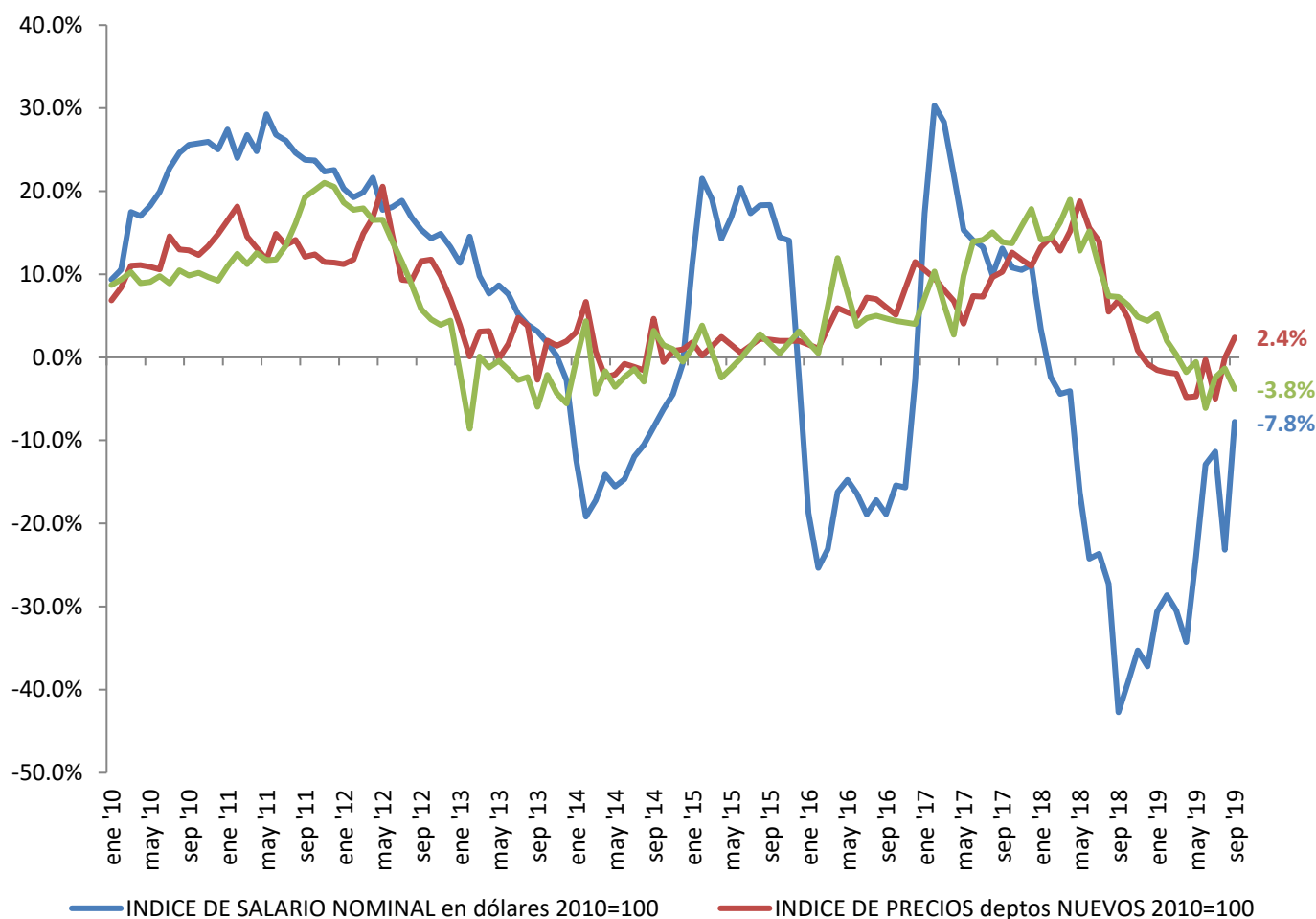
Por su parte, el Gráfico 2 ilustra la cantidad de salarios necesarios para adquirir un M² de vivienda en cada mes, también desde enero de 2010. Allí se observa con mayor claridad el aumento en la pérdida de poder adquisitivo que opera a partir de enero de 2018, una leve meseta durante los primeros meses del año y luego nuevamente otra pérdida del poder adquisitivo del salario tanto para adquirir departamentos nuevos como también usados.

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



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

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

A modo de cierre, el Gráfico 3 presenta la evolución de la variación porcentual interanual de los índices de salario y de los precios de departamentos nuevos y usados de zona norte de Ciudad de Buenos Aires. Al comparar con los niveles de septiembre de 2018 se observó que el índice de salario nominal medido en dólares se redujo -7.8% i.a. A su vez, el índice del valor del M2 promedio de los departamentos nuevos aumentó un 2.4% en la misma moneda y el correspondiente a los departamentos usados disminuyó un 3.8%.

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 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).
