



Informe de prensa

Agosto de 2019

El **Instituto de Economía (INECO)** de la Fundación UADE presenta una nueva edición del **Informe del Mercado Inmobiliario e Índice del Salario Real** del mes de agosto, basado en un relevamiento de precios de oferta de departamentos realizado en el mes de junio.

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 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 fue de US\$ 3.892 para los departamentos nuevos (-0,3% i.a.) y de US\$ 3.257 para los usados (-6,1% i.a.).
- En lo que respecta a los barrios de Belgrano, Núñez, Palermo y Recoleta, se necesitaron 4,5 salarios para adquirir un M² de vivienda nueva y 3,7 para adquirir un M² de vivienda usada.
- Los salarios medidos en dólares cayeron en mayor proporción que el precio del M² de los departamentos nuevos y usados.
- Los precios relevados en junio representaron un nuevo descenso en el poder de compra del salario, aunque menor a meses anteriores.

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

Barrio	Todos los ambientes		1 Ambiente		2 Ambientes	
	Nuevos	Usados	Nuevos	Usados	Nuevos	Usados
Recoleta	4,117	3,236	4,137	3,539	4,119	3,313
Palermo	3,909	3,310	3,795	3,644	3,932	3,398
Belgrano	4,000	3,279	3,981	3,542	3,990	3,379
Núñez	3,541	3,204	3,627	3,608	3,787	3,283
Saavedra	3,274	2,973	3,347	3,274	3,193	3,017
Villa Urquiza	3,364	3,120	3,259	3,118	3,380	3,119
Caballito	3,302	2,691	3,180	2,976	3,418	2,739
Villa Crespo	3,226	2,700	3,154	3,116	2,340	2,788
Almagro	3,021	2,581	2,819	2,780	3,126	2,653
Villa Devoto	3,016	2,755	2,937	2,839	3,053	2,804
Boedo	2,868	2,355	2,931	2,563	2,632	2,406
Flores	2,927	2,312	2,697	2,636	2,958	2,394
Balvanera	2,839	2,251	2,860	2,550	3,092	2,317

^(*) Barrios seleccionados según volumen de oferta.

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

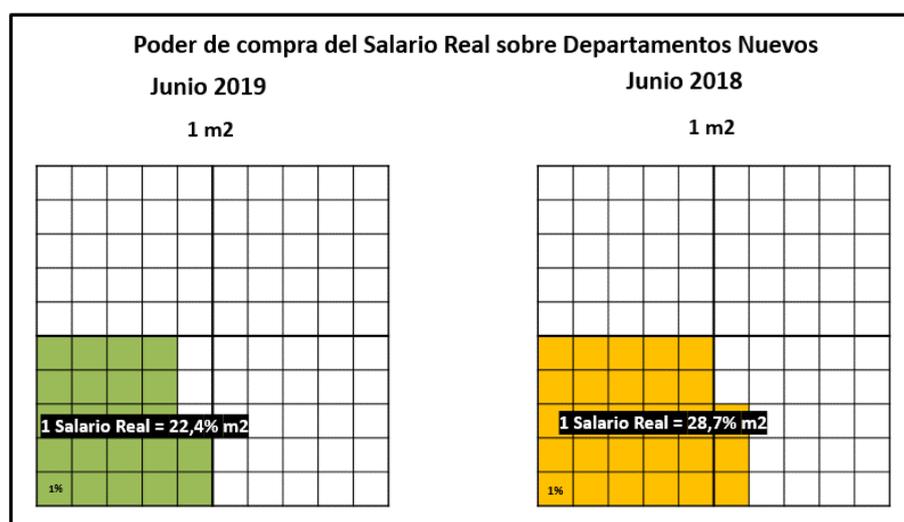
MERCADO INMOBILIARIO E INDICE DE SALARIO REAL (ISRV)

En junio 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, en líneas generales, en el mes de junio se continuó con la tendencia a la baja de los precios en dólares del metro cuadrado. Asimismo, las unidades ubicadas en **Saavedra** presentaron valores superiores a los del mismo mes de 2018 para los segmentos "todos los ambientes (nuevos y usados)", "nuevos de un ambiente" y "usados de dos ambientes". Los barrios de Belgrano, Núñez, Caballito y Almagro 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\$ 3,909** (Palermo) y los **US\$ 4,117** (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\$ 3.892 (-0,3% i.a.) para los departamentos nuevos y US\$ 3.257 para los usados (-6,1% i.a.)**.

En particular, los valores de **departamentos nuevos** en Recoleta, Palermo, Belgrano y Núñez mostraron una variación de 7.1%, -0.6%, -3.3% y -4.3% respectivamente al comparar junio de 2019 respecto de junio de 2018. Por su parte, las unidades **usadas** registraron las siguientes variaciones interanuales promedio: Núñez (-4.2%), Palermo (-3.4%), Belgrano (-13.7%) y Recoleta (-2.2%).

Los precios relevados en junio 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 21,9% 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 (-22,1 % i.a.)², que superó a la caída en el precio de las unidades nuevas (-0,3% i.a.). El comportamiento de estas variables implicó que, durante el mes de referencia, el salario haya podido comprar el 22,4% 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 28,7%.



Similar situación se verifica para el caso de las viviendas usadas, para las cuales el ISRV mostró un descenso interanual de 17,1%. En este caso, el salario permitió adquirir el 26,8% de un M² de vivienda, proporción inferior al 32,3% registrado en junio 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.

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

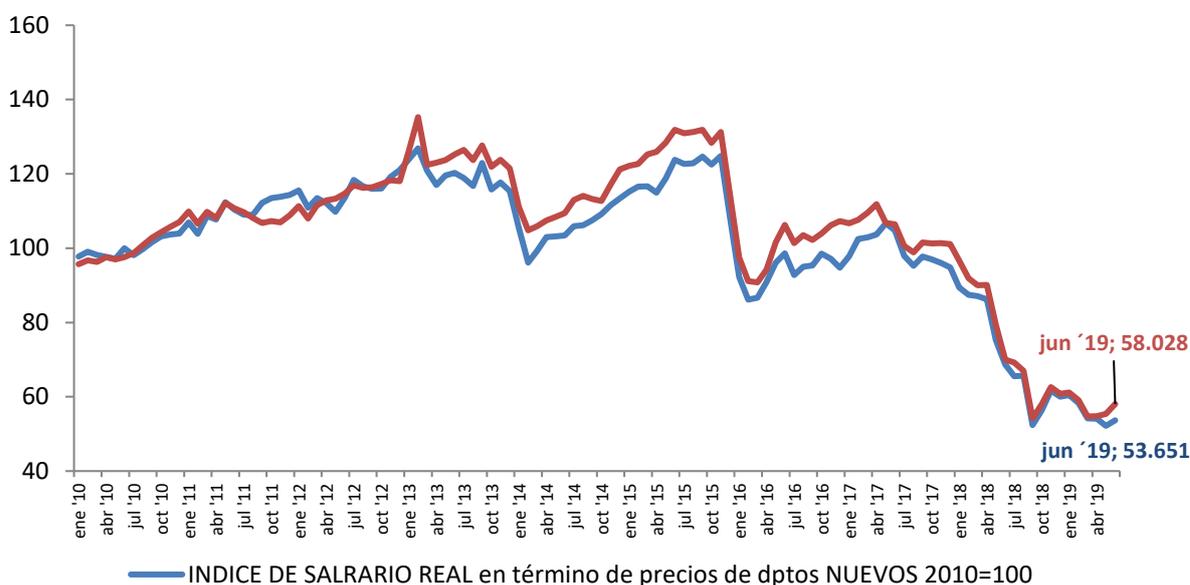
Tabla 2: Salario real promedio respecto del valor del M² de vivienda

Concepto		Jun-2019	Jun-2018	Var i.a.
Tipo de cambio nominal (\$/USD)		43.8	26.5	65.0%
Índice de Salario Nominal en USD		91.5	117.5	-22.1%
Índice de Valor del M2	<i>Departamentos Nuevos</i>	170.7	171.2	-0.3%
	<i>Departamentos Usados</i>	157.8	168.1	-6.1%
Índice de Salario Real en términos de un M2 (ISRV)	<i>Departamentos Nuevos</i>	53.7	68.7	-21.9%
	<i>Departamentos Usados</i>	58.0	70.0	-17.1%

Fuente: UADE, 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 los efectos producidos por importantes cambios en el valor del dólar a inicios de 2014, inicios de 2016 y en enero de 2018 -a partir de los últimos días de ese mes-.

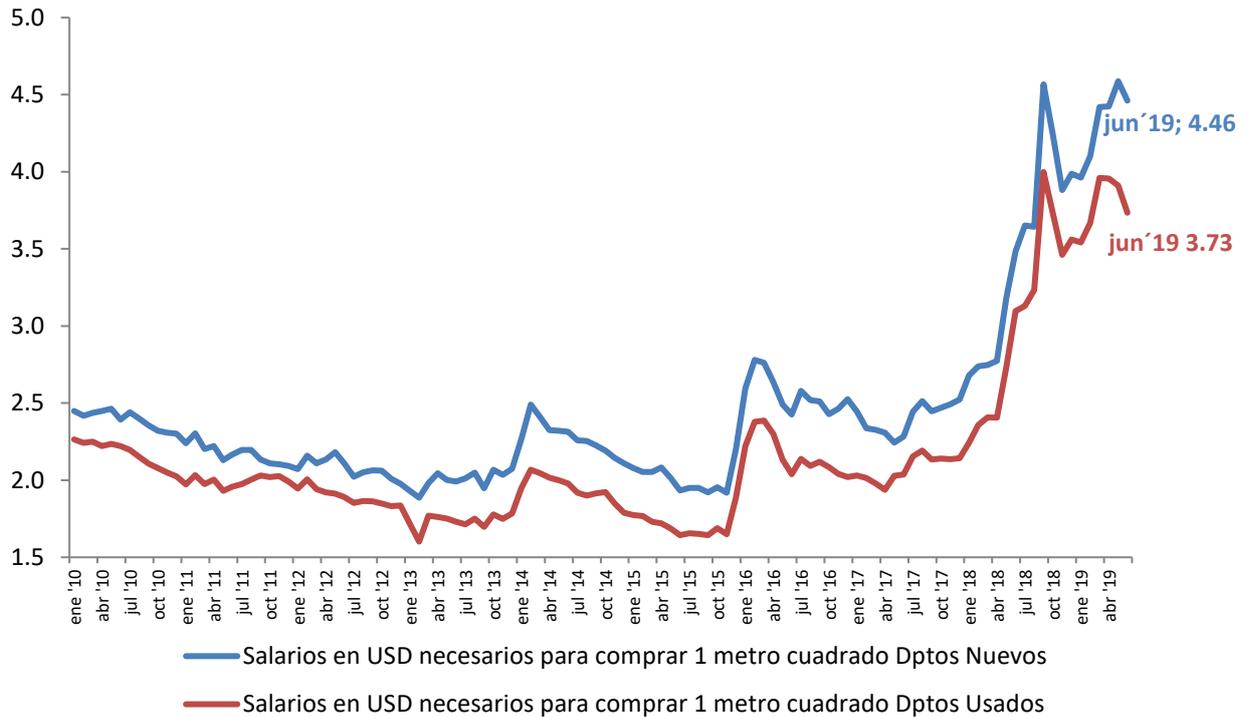
Gráfico 1: ISRV (2010=100)



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

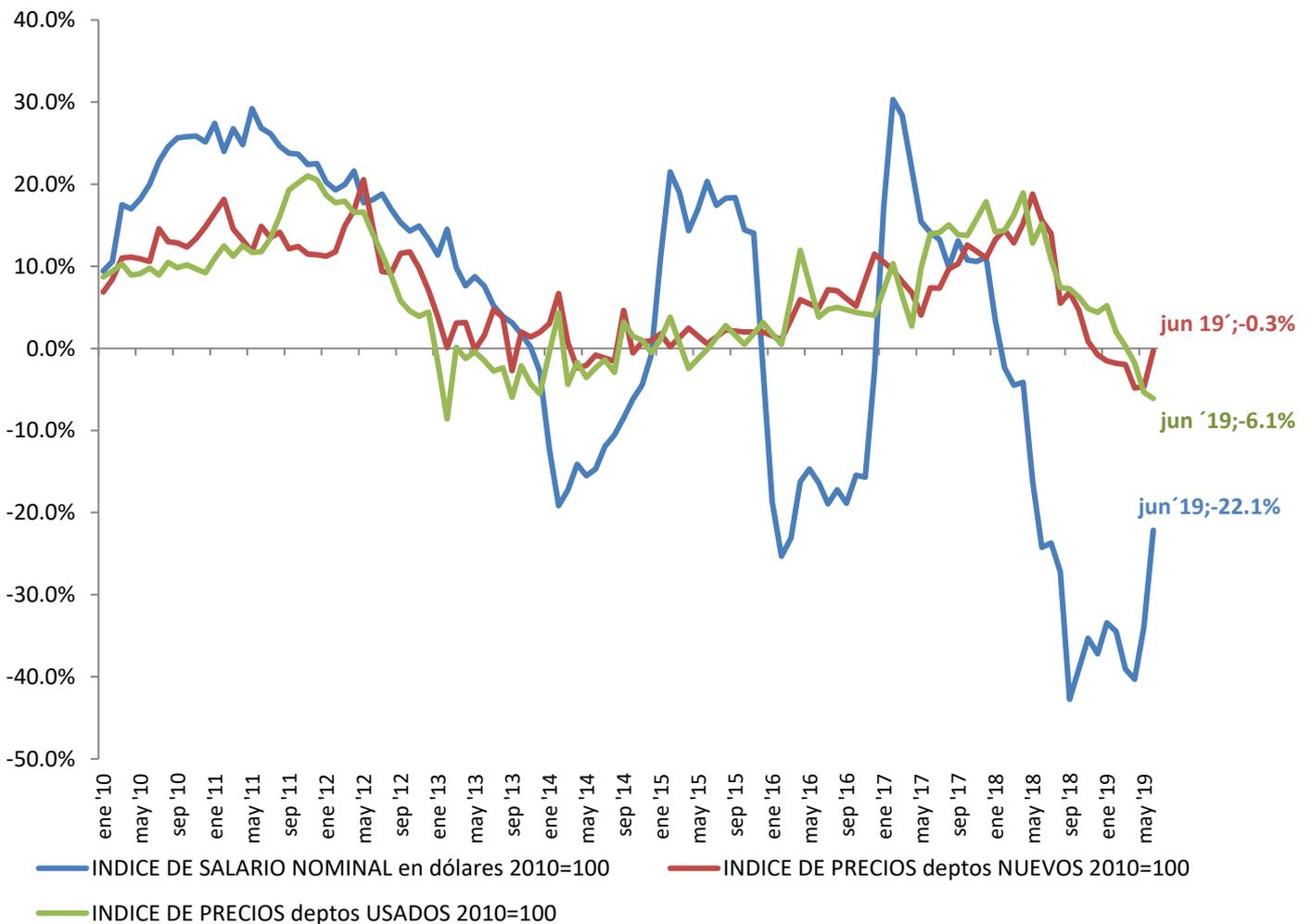
Por su parte, el Gráfico 2 ilustra la cantidad de salarios necesarios para adquirir un M² de vivienda en cada mes, también desde enero de 2010. Allí se observa con junior claridad el aumento en la pérdida de poder adquisitivo que opera a partir de enero de 2018, aunque en los últimos meses se puede ver una caída

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



Fuente: UADE, 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 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 junio de 2018 se observó que el índice de salario nominal medido en dólares se redujo -22.1% i.a. A su vez, el índice del valor del M² promedio de los departamentos nuevos se redujo 0,3% en la misma moneda y el correspondiente a los departamentos usados lo hizo en 6,1%. Vale considerar que en el período analizado el tipo de cambio nominal aumentó 65%, según datos del BCRA. Cabe concluir que, durante junio de 2019, tal como sucedió en el último informe publicado con datos de mayo, los salarios cayeron en mayor proporción que la variación experimentada por los precios de los departamentos acentuando la caída del salario real.

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).
