

Informe

Mercado Inmobiliario
e Índice del Salario Real

Instituto de Economía

UADE

Informe de prensa

diciembre de 2021

El **Instituto de Economía (INECO)** de UADE presenta el **Informe del Mercado Inmobiliario e Índice de Salario Real** del mes de diciembre 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.

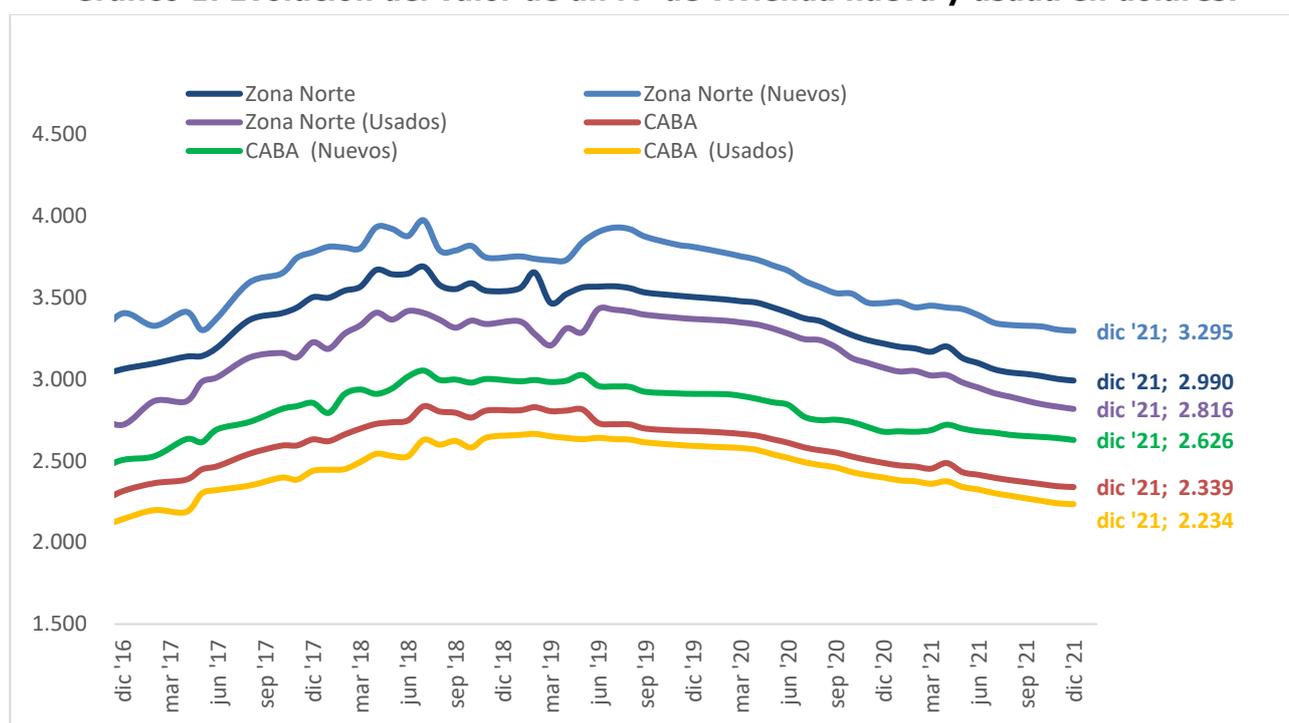
Resumen ejecutivo

- El precio promedio en la ciudad de buenos aires es de **US\$ 2.339** para todos los barrios de la Ciudad de Buenos Aires. En los departamentos nuevos el precio fue de **US\$ 2.626** mientras que para los usados fue de **US\$ 2.234**.
- El precio promedio de oferta publicado del M² para el conjunto de barrios históricamente relevados por UADE (Recoleta, Palermo, Belgrano y Nuñez) fue de **US\$ 2.990**. En el caso de los departamentos nuevos el valor fue de **US\$ 3.295** mientras que para los departamentos usados el valor fue de **US\$ 2.816** para los usados. En dichos barrios, los precios de los departamentos nuevos se redujeron **4,9%** con relación al año anterior mientras que los usados se redujeron **8,2%** i.a.
- El índice de salario real (**ISRV**) presenta una reducción con respecto al mes anterior para los inmuebles nuevos mientras que para los usados el índice se incrementó levemente. Esto se debe al incremento de los salarios en dólares en conjunto con la reducción de los precios de los inmuebles. El valor del índice se incrementó de **42,2** a **42,6** para los departamentos nuevos y en el caso de los usados pasó de **44,5** en noviembre a **45,1** en diciembre.
- En términos interanuales, el **ISRV** muestra un incremento del **25,0%** para los departamentos nuevos y del **29,5%** para los usados.
- En promedio, se necesitaron **5,62** salarios (-20.0% i.a.) para adquirir un M² de vivienda nueva y **4,80** salarios (-22,8% i.a.) para adquirir un M² de una vivienda usada, en los barrios relevados históricamente por UADE.

MERCADO INMOBILIARIO E INDICE DE SALARIO REAL (ISRV)

En diciembre 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 que ha afectado la representatividad de los valores de ofertas analizados. **Las escrituras acumuladas en los 12 meses anteriores representaron el 86,3% de las realizadas en 2019**. Entre diciembre de 2021 y diciembre de 2020 el valor medio en dólares de las propiedades escrituradas cayó un 49,7%, mientras que el precio medio de oferta se redujo un **4,9%** en los departamentos nuevos en los barrios analizados históricamente por UADE y un **8,2%** para los usados para el mismo periodo. Podría pensarse que, de reanudarse la actividad, podría producirse un ajuste en los precios. La evolución de los precios en los últimos 5 años se muestra en el **Gráfico 1**.

Gráfico 1: Evolución del valor de un M² de vivienda nueva y usada en dólares.

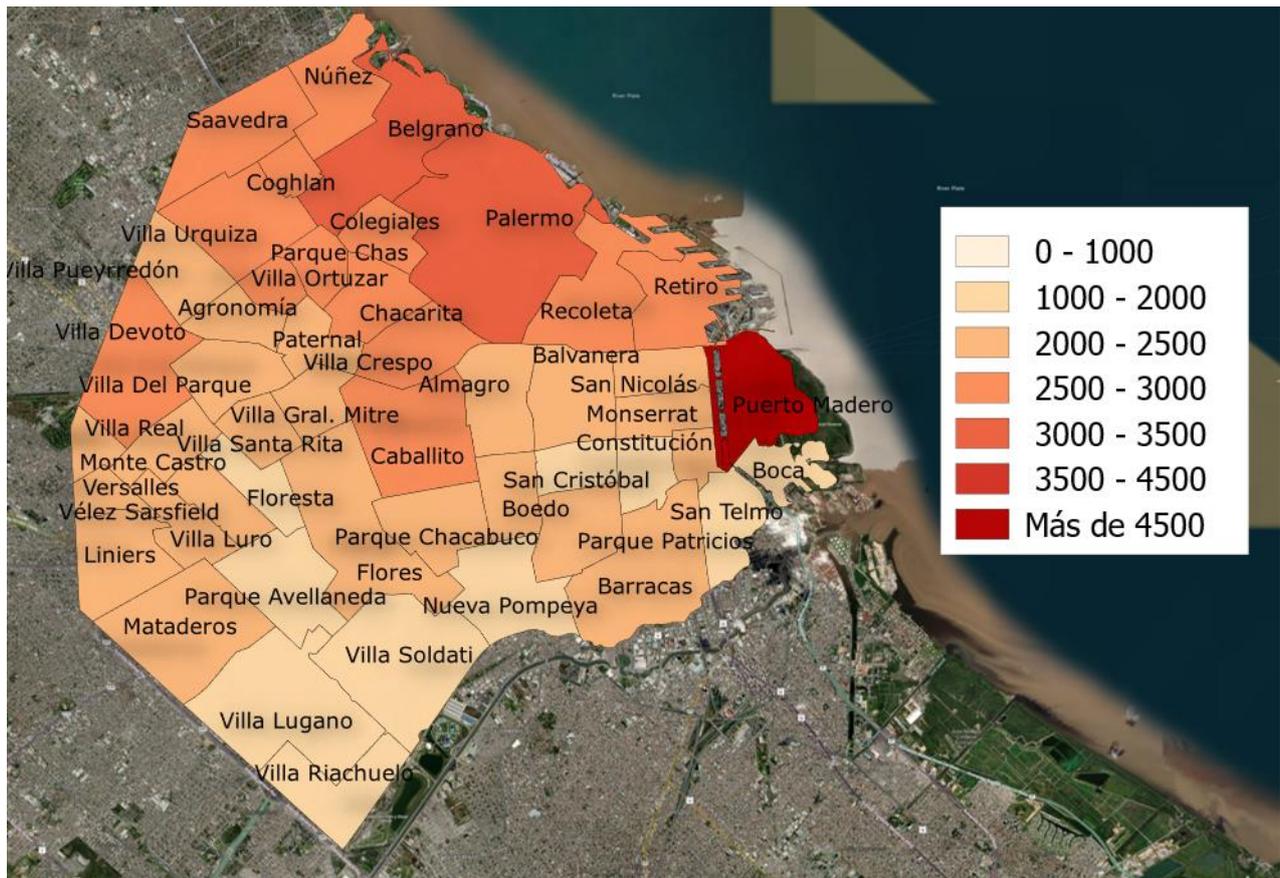


Fuente: Instituto de Economía – UADE- con datos provenientes de medios gráficos e Internet y Argenprop.com.

Considerando todos los barrios, los precios para el segmento “a estrenar” rondaron entre los **US\$ 1873** (Villa Riachuelo) y los **US\$ 5.031** (Puerto Madero). Mientras que para el segmento usados los valores oscilaron entre los **US\$ 1.045** (Villa Soldati) y los **US\$ 4.760** (Puerto Madero). El **Mapa 1**, muestra la distribución espacial de los precios medios.

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.

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



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

Cabe destacar que el promedio simple del precio de oferta del M² para el conjunto de barrios relevados históricamente por UADE (Belgrano, Núñez, Palermo y Recoleta) es **US\$ 3.295** (-4,9% i.a.) para los **departamentos nuevos** y de **US\$ 2.816** para los **usados** (-8,2% i.a.). Al comparar los valores de diciembre de 2021 respecto del mes anterior, se observa que los **departamentos nuevos** mostraron una variación de -0,2%; -0,4%; 0,2% y 0,2% en los barrios de Recoleta, Palermo, Belgrano y Núñez, respectivamente. Por su parte, las **unidades usadas** registraron las siguientes variaciones interanuales: **Palermo** (-0,4%), **Belgrano** (-0,1%), **Recoleta** (-0,3%) y **Núñez** (-1,1%).

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

Barrio	Todos los ambientes		1 ambiente		2 ambientes	
	Nuevos	Usados	Nuevos	Usados	Nuevos	Usados
Recoleta	3.294	2.747	3.209	2.912	3.443	2.791
Palermo	3.400	2.911	3.238	3.030	3.420	2.955
Belgrano	3.468	2.789	3.413	2.976	3.415	2.820
Nuñez	3.018	2.819	3.067	2.919	2.971	2.860
Almagro	2.861	2.207	2.709	2.363	2.956	2.235
Balvanera	2.384	1.902	2.438	2.156	2.402	1.954
Boedo	2.486	2.129	2.333	2.149	2.529	2.165
Caballito	2.768	2.380	2.575	2.491	2.835	2.382
Flores	2.478	2.050	2.363	2.201	2.486	2.116
Saavedra	2.694	2.554	2.745	2.609	2.574	2.589
Villa Crespo	2.709	2.313	2.510	2.544	2.715	2.340
Villa Devoto	2.803	2.446	2.551	2.475	2.786	2.407
Villa Urquiza	2.878	2.631	2.752	2.613	2.820	2.632
San Nicolás	2.725	1.974	2.867	2.094	2.838	2.066
Montserrat	2.355	1.951	2.325	2.185	2.471	2.030
Retiro	3.102	2.604	2.967	2.687	3.388	2.595
Colegiales	3.110	2.685	3.119	2.962	3.162	2.679
Liniers	2.466	2.171	2.415	2.211	2.405	2.124
Parque Chacabuco	2.553	2.300	2.569	2.417	2.526	2.319
San Cristóbal	2.019	1.950	1.991	1.919	2.020	2.018
Villa Luro	2.579	2.321	2.362	2.409	2.582	2.292
Constitución	2.143	1.753	2.167	2.040	2.157	1.769
Villa del Parque	2.492	2.228	2.430	2.301	2.365	2.269
Chacarita	2.931	2.517	2.846	2.735	2.984	2.498
Resto de barrios	2.511	2.113	2.321	2.227	2.555	2.250

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

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 debido a la mejora en los salarios en dólares (+0,8%) y a la disminución de los precios de los inmuebles (-0,2% nuevos y -0,5 usados). En términos interanuales, el ISRV se incrementó un 25,0% i.a. para el caso de viviendas nuevas (**Tabla 2**). Este incremento fue resultado de un incremento de las remuneraciones promedio en dólares de los trabajadores registrados del sector privado (+18,9 % i.a.) y a la reducción de los precios de las unidades nuevas (-4,9% i.a.). El comportamiento de estas variables implicó que, durante el mes de referencia, el salario haya podido comprar el 17,8% de un M² nuevo en la zona norte de la Ciudad de Buenos Aires, proporción que es superior a la registrada en igual mes de 2020, cuando alcanzó al 14,2%.

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 mayo, junio y julio por la variación de la recaudación de la seguridad social.

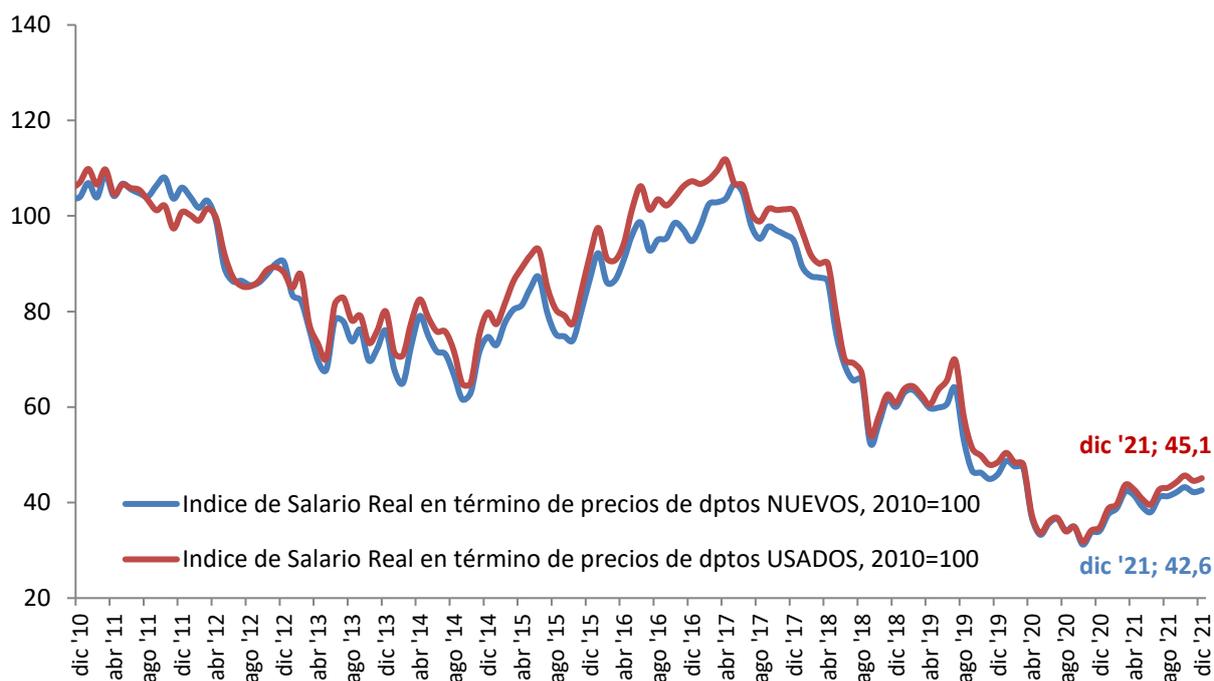
Tabla 2: Salario real promedio respecto del valor del M² de vivienda

Concepto	Dic-2021	Dic-2020	Var i,a.	Nov-2021	Var mes anterior	
Tipo de Cambio Nominal (\$/USD)	197,9	142,5	38,9%	191,5	3,3%	
Índice de Salario Nominal en USD	61,5	51,7	18,9%	61,0	0,8%	
Índice de Valor del M2 2010=100	<i>Departamentos Nuevos</i>	144,5	151,9	-4,9%	144,8	-0,2%
	<i>Departamentos Usados</i>	136,4	148,7	-8,2%	137,1	-0,5%
Índice de Salario Real en términos de un M2 (ISRV) 2010=100	<i>Departamentos Nuevos</i>	42,6	34,1	25,0%	42,2	1,0%
	<i>Departamentos Usados</i>	45,1	34,8	29,5%	44,5	1,3%

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 ascenso interanual de 29,5%. En este caso, el salario permitió adquirir el 20,8% de un M2 de vivienda, proporción superior al 16,1% registrado en diciembre de 2020.

Gráfico 2: Índice Salario Real en término de precios de departamentos (2010=100)



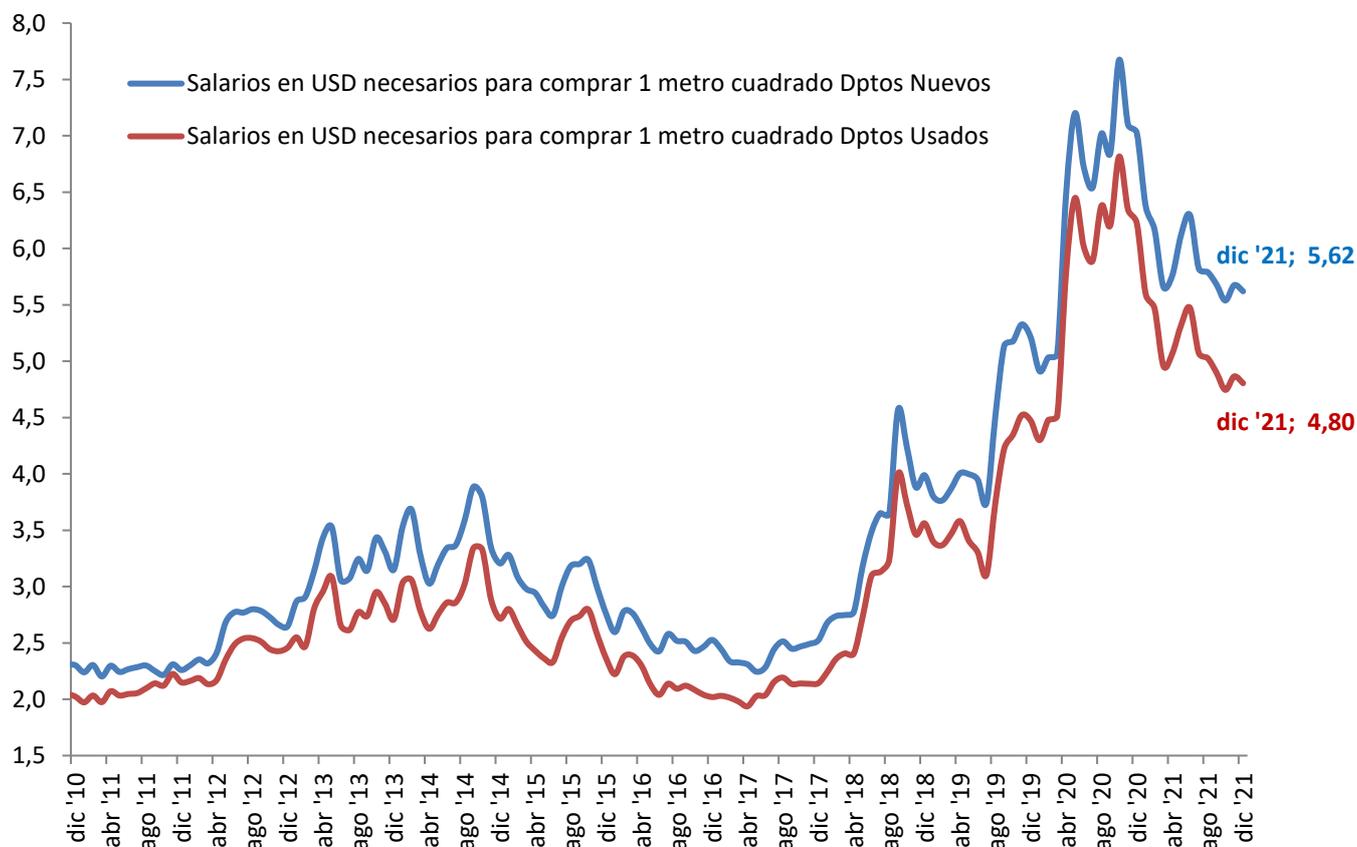
Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos del Instituto de Economía de UADE. BCRA y Ministerio de Producción y Trabajo.

En el **Gráfico 2** se presenta la evolución desde diciembre 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 devaluación del dólar MEP en mayo 2020.

Por su parte, el **Gráfico 3** ilustra la cantidad de salarios necesarios para adquirir un M² de vivienda en cada mes desde diciembre de 2010. Allí se observa la importante pérdida de

poder adquisitivo luego de la devaluación de agosto 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 3: Cantidad de salarios necesarios para adquirir un M² de vivienda

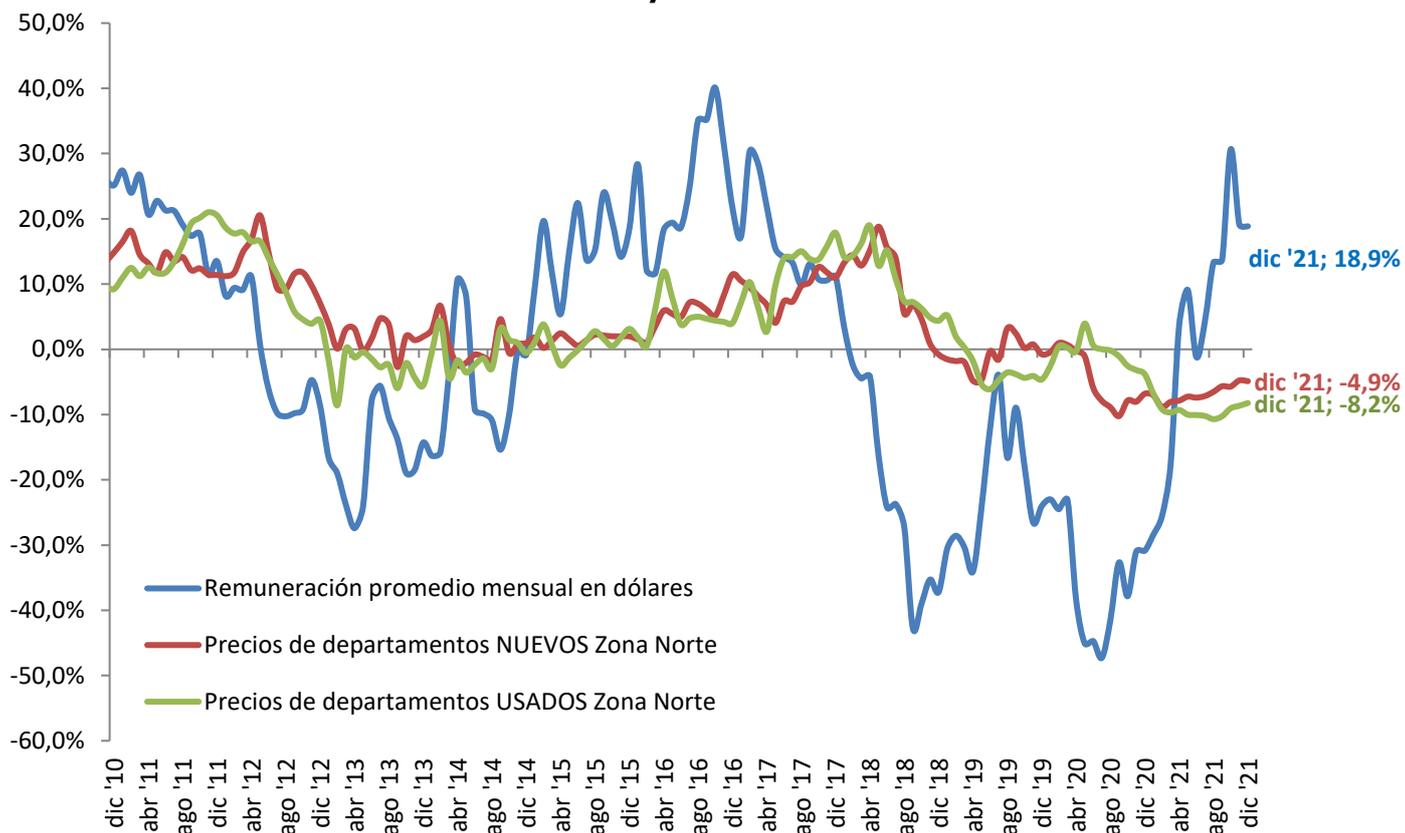


Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos del Instituto de Economía de UADE, BCRA y Ministerio de Producción y Trabajo.

Finalmente, el **Gráfico 4** presenta la evolución de la variación 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 diciembre de 2020, se observa que el índice de salario nominal medido en dólares se incrementó un 18,9% i.a. A su vez, el índice del valor del M² promedio de los departamentos nuevos se redujo un 4,9% en la misma moneda y el correspondiente a los departamentos usados se redujo en 8,2%. Vale considerar que el tipo de cambio nominal aumentó 38,9%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 4: Variación interanual del índice de salario en dólares y del índice del valor de un M² de vivienda nueva y usada en dólares en zona Norte.



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

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, en dólares corrientes.

Fecha	Zona norte	CABA	Zona norte	CABA	Zona Norte	CABA
	Nuevos		Usados		Total	
mar'08	1.893	1.595	1.691	1.417	1.792	1.487
may'08	1.938	1.640	1.731	1.474	1.835	1.542
jun'08	1.897	1.658	1.678	1.428	1.787	1.521
jul'08	1.925	1.685	1.759	1.445	1.842	1.529
sep'08	1.971	1.741	1.807	1.514	1.889	1.594
oct'08	1.974	1.694	1.830	1.504	1.902	1.548
nov'08	1.980	1.680	1.828	1.488	1.904	1.547
dic'08	2.105	1.734	1.884	1.497	1.995	1.576
feb'09	1.987	1.699	1.808	1.543	1.898	1.609
mar'09	1.960	1.722	1.801	1.521	1.881	1.600
abr'09	1.990	1.699	1.858	1.549	1.924	1.618
may'09	1.987	1.720	1.977	1.666	1.982	1.655
jul'09	2.075	1.740	1.918	1.587	1.996	1.643
ago'09	2.081	1.781	1.907	1.572	1.994	1.652
oct'09	2.092	1.801	1.923	1.614	2.007	1.684
nov'09	2.109	1.758	1.924	1.570	2.017	1.642
feb'10	2.126	1.736	1.971	1.533	2.049	1.620
mar'10	2.125	1.706	1.972	1.575	2.048	1.631
abr'10	2.229	1.929	1.986	1.550	2.108	1.788
may'10	2.210	1.943	2.005	1.639	2.107	1.747
jun'10	2.262	1.896	2.037	1.580	2.149	1.766
jul'10	2.242	2.029	2.082	1.834	2.162	1.937
ago'10	2.324	1.990	2.090	1.598	2.207	1.775
sep'10	2.321	1.960	2.106	1.612	2.213	1.768
oct'10	2.368	1.989	2.122	1.745	2.245	1.870
nov'10	2.413	1.985	2.144	1.809	2.279	1.929
ene'11	2.418	1.992	2.136	1.759	2.277	1.870
mar'11	2.490	2.041	2.232	1.810	2.361	1.931
may'11	2.513	1.994	2.278	1.750	2.396	1.864
jul'11	2.637	1.993	2.372	1.900	2.505	1.908
ago'11	2.682	2.082	2.446	1.875	2.564	1.970
nov'11	2.721	2.220	2.525	1.907	2.624	2.092
ene'12	2.752	2.246	2.581	1.968	2.667	2.086
mar'12	2.865	2.202	2.615	1.961	2.740	2.057
abr'12	2.922	2.281	2.628	2.002	2.776	2.106
may'12	3.030	2.264	2.657	2.030	2.843	2.142
jun'12	3.019	2.250	2.651	1.996	2.835	2.107
jul'12	2.885	2.170	2.644	1.916	2.765	2.028
ago'12	2.930	2.215	2.662	1.949	2.796	2.050
oct'12	2.976	2.286	2.665	1.941	2.821	2.077
dic'12	2.907	2.205	2.657	1.953	2.782	2.058
feb'13	2.809	2.138	2.386	1.832	2.598	1.957
abr'13	3.015	2.272	2.596	1.978	2.805	2.106
may'13	3.024	2.261	2.607	1.975	2.815	2.097

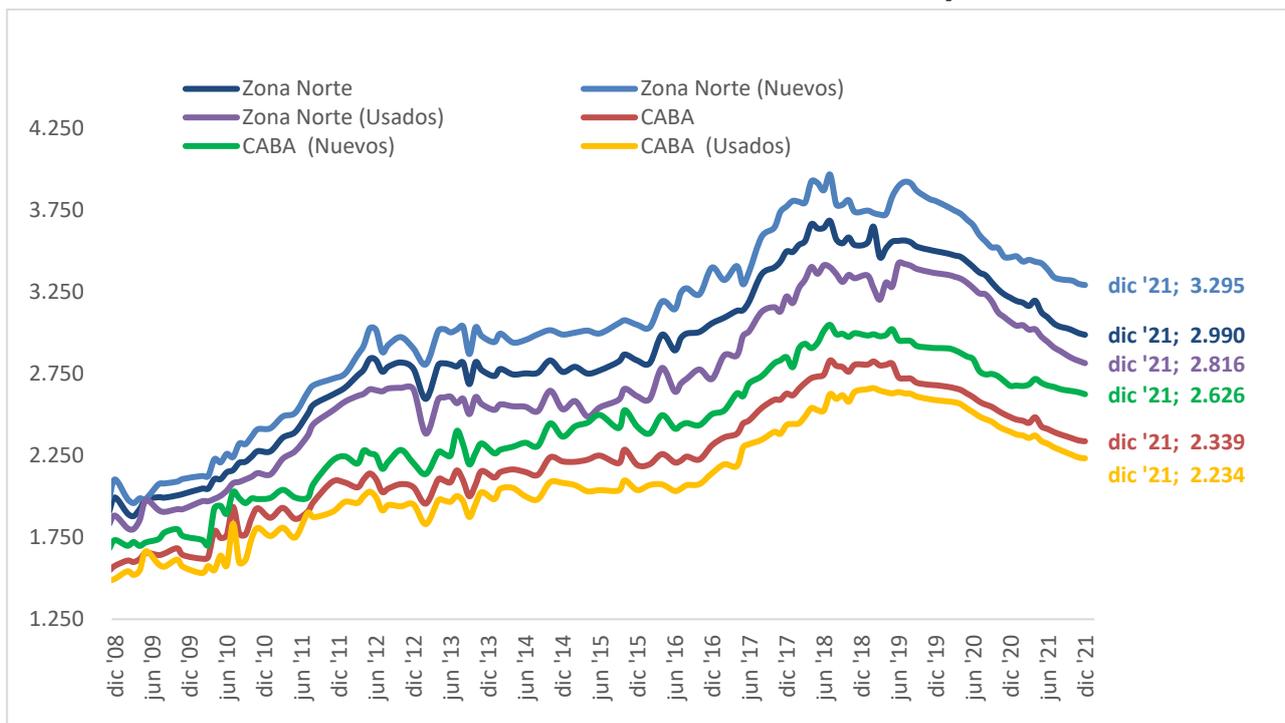
Fecha	Zona norte	CABA	Zona norte	CABA	Zona Norte	CABA
	Nuevos		Usados		Total	
jun '13	3.005	2.252	2.611	1.969	2.808	2.089
jul '13	3.022	2.402	2.572	2.003	2.797	2.160
ago '13	3.040	2.318	2.599	1.971	2.820	2.097
sep '13	2.872	2.197	2.505	1.875	2.688	2.002
oct '13	3.035	2.267	2.609	1.955	2.822	2.073
nov '13	2.982	2.325	2.566	2.027	2.774	2.156
ene '14	2.945	2.265	2.531	1.985	2.738	2.117
feb '14	2.997	2.287	2.564	2.048	2.781	2.150
abr '14	2.943	2.305	2.553	2.053	2.748	2.166
jun '14	2.958	2.330	2.550	2.002	2.754	2.150
ago '14	2.993	2.309	2.522	1.983	2.758	2.133
oct '14	3.018	2.448	2.648	2.088	2.833	2.240
dic '14	2.992	2.367	2.534	2.084	2.763	2.215
feb '15	3.003	2.430	2.585	2.070	2.794	2.213
abr '15	3.016	2.452	2.490	2.032	2.753	2.225
jun '15	2.999	2.500	2.547	2.040	2.773	2.250
sep '15	3.060	2.419	2.592	2.038	2.826	2.204
oct '15	3.079	2.529	2.660	2.099	2.870	2.287
dic '15	3.051	2.428	2.614	2.040	2.833	2.193
feb '16	3.036	2.386	2.597	2.071	2.817	2.197
abr '16	3.194	2.499	2.788	2.074	2.991	2.260
jun '16	3.146	2.417	2.644	2.035	2.895	2.209
jul '16	3.246	2.437	2.691	2.048	2.969	2.219
ago '16	3.274	2.450	2.722	2.071	2.998	2.244
oct '16	3.237	2.437	2.778	2.076	3.008	2.227
dic '16	3.401	2.504	2.719	2.142	3.060	2.313
feb '17	3.325	2.527	2.865	2.197	3.095	2.362
abr '17	3.411	2.631	2.862	2.186	3.137	2.383
may '17	3.299	2.614	2.982	2.300	3.141	2.446
jun '17	3.377	2.693	3.012	2.321	3.195	2.467
ago '17	3.590	2.737	3.131	2.348	3.361	2.542
oct '17	3.644	2.815	3.159	2.396	3.401	2.591
nov '17	3.741	2.834	3.132	2.384	3.437	2.593
dic '17	3.775	2.853	3.224	2.438	3.500	2.630
ene '18	3.809	2.792	3.184	2.445	3.497	2.619
feb '18	3.804	2.907	3.276	2.448	3.540	2.660
mar '18	3.800	2.935	3.328	2.492	3.564	2.696
abr '18	3.928	2.909	3.405	2.542	3.667	2.725
may '18	3.918	2.942	3.363	2.529	3.641	2.735
jun '18	3.874	3.014	3.415	2.527	3.645	2.746
jul '18	3.971	3.051	3.403	2.628	3.687	2.832
ago '18	3.787	2.994	3.362	2.598	3.575	2.800
sep '18	3.786	2.996	3.314	2.621	3.550	2.793
oct '18	3.814	2.978	3.357	2.581	3.586	2.764
nov '18	3.741	3.000	3.336	2.642	3.539	2.807

Fecha	Zona norte	CABA	Zona norte	CABA	Zona Norte	CABA
	Nuevos		Usados		Total	
ene '19	3.750	2.986	3.354	2.657	3.552	2.807
feb'19	3.735	2.993	3.275	2.664	3.651	2.827
mar'19	3.726	2.981	3.205	2.649	3.465	2.803
abr'19	3.728	2.989	3.310	2.639	3.519	2.806
may'19	3.835	3.024	3.285	2.631	3.560	2.814
jun'19	3.898	2.958	3.427	2.640	3.565	2.731
jul'19	3.926	2.954	3.424	2.632	3.567	2.723
ago'19	3.917	2.951	3.412	2.629	3.556	2.722
sep'19	3.870	2.921	3.392	2.612	3.529	2.696
nov'19	3.821	2.912	3.375	2.596	3.510	2.684
dic'19	3.808	2.909	3.367	2.591	3.502	2.682
feb'20	3.772	2.907	3.357	2.582	3.487	2.672
mar'20	3.750	2.896	3.346	2.577	3.476	2.664
abr'20	3.731	2.879	3.334	2.566	3.467	2.653
may'20	3.695	2.858	3.309	2.539	3.438	2.631
jun'20	3.661	2.841	3.277	2.516	3.406	2.609
jul'20	3.601	2.769	3.244	2.491	3.371	2.581
ago'20	3.562	2.748	3.237	2.473	3.354	2.563
sep'20	3.525	2.751	3.195	2.459	3.311	2.550
oct'20	3.522	2.737	3.128	2.431	3.269	2.526
nov'20	3.467	2.706	3.098	2.411	3.238	2.504
dic'20	3.464	2.677	3.069	2.397	3.217	2.486
ene'21	3.470	2.680	3.046	2.380	3.197	2.471
feb'21	3.438	2.677	3.049	2.374	3.187	2.464
mar'21	3.448	2.687	3.021	2.359	3.166	2.451
abr'21	3.437	2.720	3.024	2.374	3.199	2.485
may'21	3.427	2.696	2.978	2.339	3.127	2.430
jun'21	3.390	2.680	2.947	2.323	3.096	2.413
jul'21	3.343	2.671	2.913	2.301	3.059	2.396
ago'21	3.330	2.658	2.891	2.286	3.039	2.381
sep'21	3.325	2.651	2.867	2.269	3.031	2.369
oct'21	3.321	2.645	2.845	2.254	3.017	2.356
nov'21	3.301	2.638	2.830	2.239	3.000	2.344
dic'21	3.295	2.626	2.816	2.234	2.990	2.339

Fuente: Instituto de Economía – UADE- con datos provenientes de medios gráficos e Internet y Argenprop.com.

Puede descargar la serie histórica de precios de oferta de m2 haciendo click [aquí](#)

Gráfico 5: Evolución del valor de un M² de vivienda nueva y usada en dólares.



Fuente: Instituto de Economía – UADE- con datos provenientes de medios gráficos e Internet y Argenprop.com.