

Informe de prensa

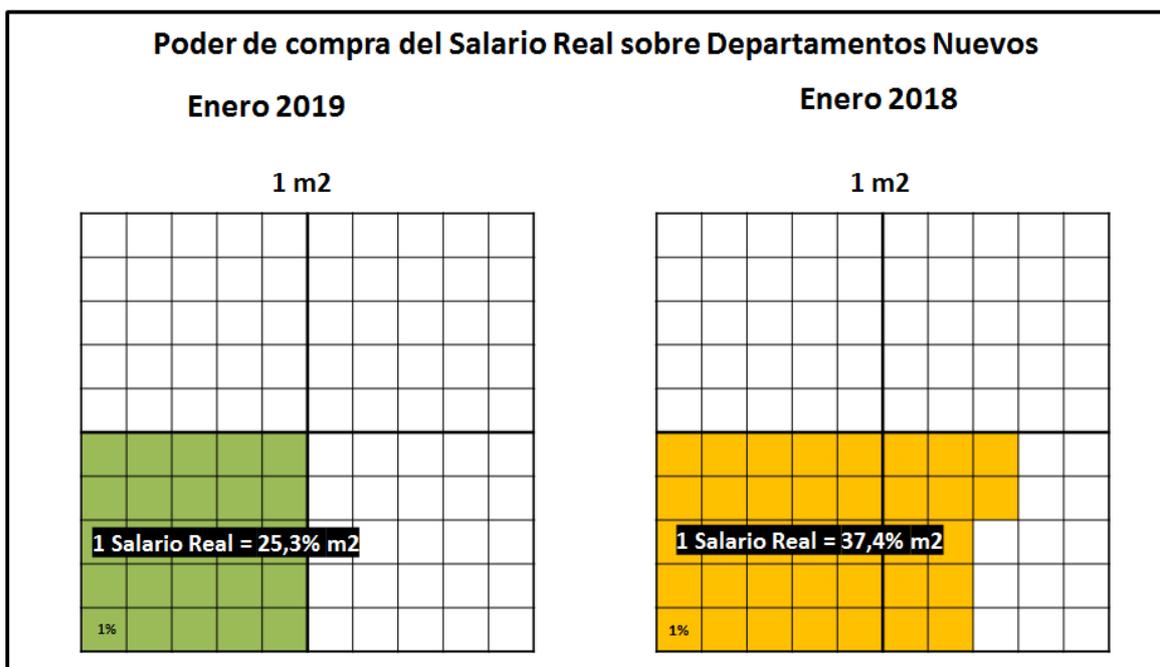
Febrero de 2019

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

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 continuó desacelerándose, mostrando un incremento en el precio del metro cuadrado para departamentos usados pero un descenso para los departamentos nuevos.
- El promedio simple del precio de oferta del M² para el conjunto de barrios relevados fue de US\$ 3.750 para los departamentos nuevos (-1,5% i.a.) y de US\$ 3.354 para los usados (+5,3% i.a.).
- En lo que respecta a los barrios de Belgrano, Núñez, Palermo y Recoleta, se necesitaron 4,0 salarios para adquirir un M² de vivienda nueva y 3,5 para adquirir un M² de vivienda usada.
- Dado que el precio de los departamentos usados aumentó y que los salarios medidos en dólares cayeron en mayor proporción que el precio de los departamentos nuevos, la cantidad de salarios requeridos para acceder a un m2 de vivienda registró el valor más bajo desde septiembre de 2018.



MERCADO INMOBILIARIO E INDICE DE SALARIO REAL (ISRV)

En enero 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).

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

Barrio	Todos los ambientes		1 Ambiente		2 Ambientes	
	Nuevos	Usados	Nuevos	Usados	Nuevos	Usados
Recoleta	3,688	3,298	4,064	3,550	3,745	3,398
Palermo	3,787	3,414	3,700	3,703	3,807	3,580
Belgrano	3,906	3,331	3,837	3,632	3,952	3,417
Núñez	3,619	3,372	3,734	3,662	3,942	3,514
Saavedra	3,239	2,978	3,298	3,302	3,215	3,086
Villa Urquiza	3,313	3,172	3,123	3,159	3,319	3,155
Caballito	3,305	2,731	3,199	2,976	3,318	2,823
Villa Crespo	3,328	2,682	3,263	2,972	3,386	2,747
Almagro	3,024	2,626	2,949	2,874	3,233	2,719
Villa Devoto	3,057	2,785	2,979	2,912	3,056	2,810
Boedo	2,645	2,374	2,517	2,807	2,645	2,316
Flores	2,929	2,314	2,779	2,608	2,957	2,328
Balvanera	2,679	2,278	2,756	2,600	2,837	2,323

^(*) Barrios seleccionados según volumen de oferta.

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

Dentro de la muestra seleccionada, las unidades ubicadas en **Palermo y Belgrano** presentaron, tanto en el segmento de departamentos nuevos como usados, valores superiores a los del mismo mes de 2018. Similar situación ocurre en **Núñez**, aunque se registra un descenso para el caso de los departamentos nuevos en

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.

general. En cuanto a **Recoleta**, se verifican valores superiores para el segmento de departamentos usados (en general y usados de un ambiente), y menores para departamentos nuevos y usados de dos ambientes. En tales zonas para el segmento "a estrenar" los precios del M² rondaron entre los **US\$ 3.906** (Belgrano) y los **US\$ 3.619** (Núñez).

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\$ 3.750 (-1,5% i.a.) para los departamentos nuevos y US\$ 3.354 para los usados (+5,3% i.a.)**.

En particular, los valores de **departamentos nuevos** en Recoleta, Palermo, Belgrano y Núñez mostraron una variación de -7,8%, 0,8%, 5,5% y -4,2% respectivamente al comparar enero de 2019 respecto de enero de 2018. Por su parte, las unidades **usadas** registraron las siguientes variaciones interanuales promedio: Núñez (11,9%), Palermo (4,6%), Belgrano (2,7%) y Recoleta (2,6%).

Los precios relevados en enero representaron un nuevo descenso en el poder de compra del salario, aunque menos pronunciado que en meses anteriores. Así, el Índice de Salario Real en función del valor del M² (ISRV) se redujo un 32,4% i.a. para el caso de viviendas nuevas (**Tabla 1**). Esta caída fue resultado de una menor remuneración promedio en dólares de los trabajadores registrados del sector privado (-33,4 % i.a.)², que no logró compensar la caída en el precio de las unidades nuevas (-1,5% i.a.). El comportamiento de estas variables implicó que durante el mes de referencia el salario haya podido comprar el 25,3% 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 37,4%.

Similar situación se verifica para el caso de las viviendas usadas, para las cuales el ISRV mostró un descenso interanual de 36,7%. En este caso, el salario permitió adquirir el 28,3% de un M² de vivienda, proporción inferior al 44,7% registrado en enero de 2018.

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

Concepto	Ene-2019	Ene-2018	Var i.a.
Tipo de cambio nominal (\$/USD)	37.4	19.0	96.6%
Índice de Salario Nominal en USD	99.4	149.4	-33.4%
<i>Departamentos Nuevos</i>	164.4	167.0	-1.5%
Índice de Valor del M²			
<i>Departamentos Usados</i>	162.5	154.4	5.2%

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

Informe

Mercado Inmobiliario e Índice del Salario Real

FUNDACIÓN
UADE

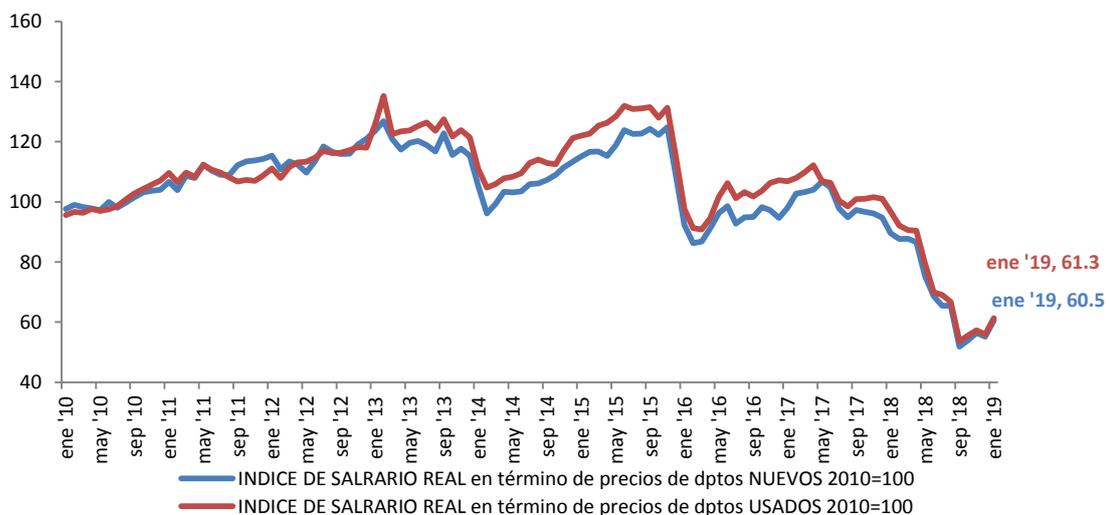
Instituto de Economía – Facultad de Ciencias Económicas

Índice de Salario Real en términos de un M ² (ISR _V)	Departamentos Nuevos	60.5	89.5	-32.4%
	Departamentos Usados	61.3	96.8	-36.7%

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

En el **Gráfico 1** se presenta la evolución desde enero de 2010 del ISR_V 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-.

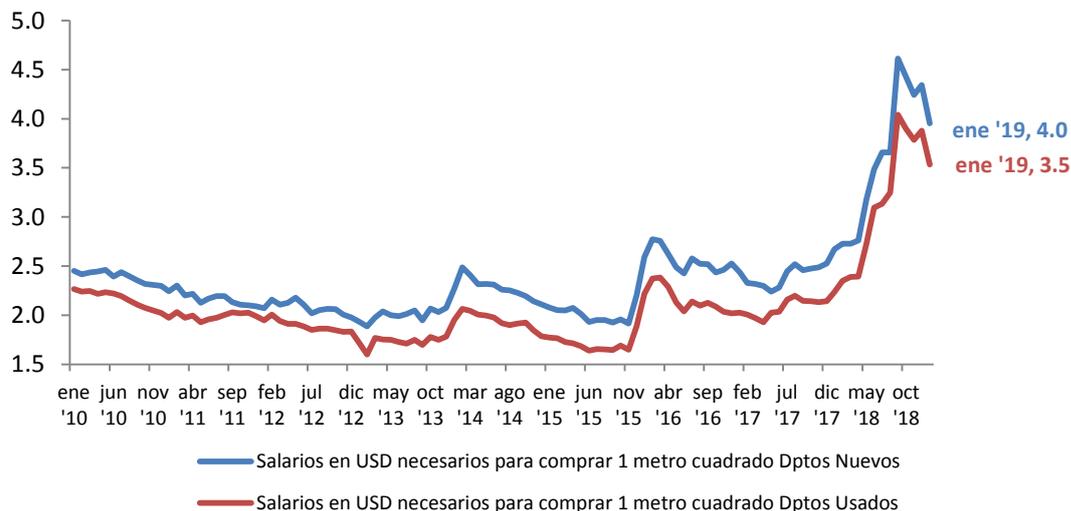
Gráfico 1: ISR_V (2010=100)



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

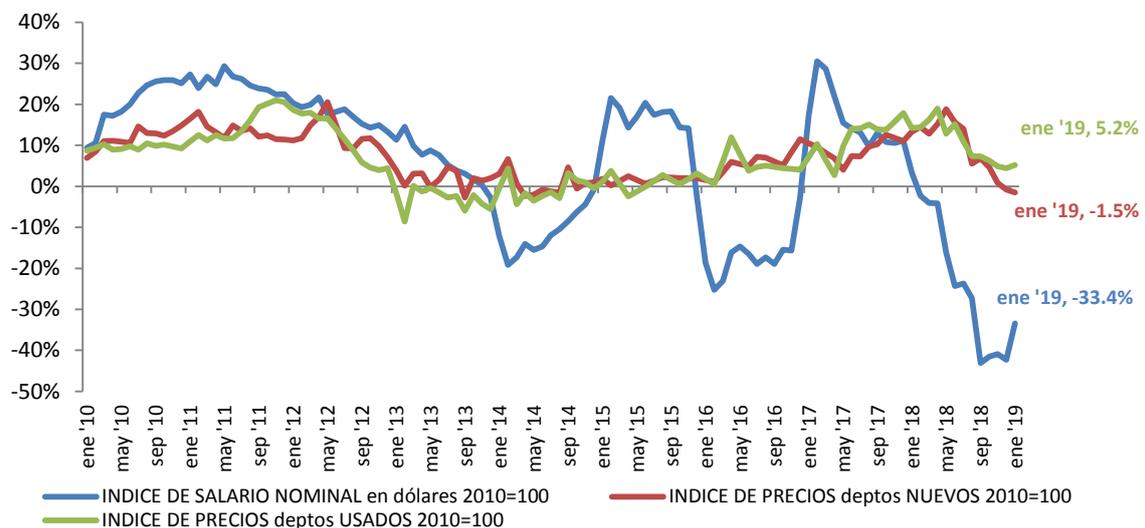
Por su parte, el **Gráfico 2** ilustra la cantidad de salarios necesarios para adquirir un M² de vivienda en cada mes, también desde enero de 2010. Allí se observa con mayor claridad el aumento en la pérdida de poder adquisitivo que opera a partir de enero de 2018 y que parece revertirse -aunque con intermitencias- desde octubre de ese mismo año.

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 Producción y 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 enero de 2018 se observó que el índice de salario nominal medido en dólares se redujo 33,4% i.a. A su vez, el índice del valor del M² promedio de los

Informe

Mercado Inmobiliario e Índice del Salario Real

FUNDACIÓN
UADE

Instituto de Economía – Facultad de Ciencias Económicas

departamentos nuevos se redujo 1,5% en la misma moneda y el correspondiente a los departamentos usados lo hizo en 5,2%. Vale considerar que en el período analizado el tipo de cambio nominal aumentó 96,6%, según datos del BCRA. Cabe concluir que durante enero de 2019 los salarios cayeron en mayor proporción a la variación experimentada por los precios de los departamentos acentuando la caída del salario real.

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).