



Informe de prensa

julio de 2022

El **Instituto de Economía (INECO)** de UADE presenta el **Informe del Mercado Inmobiliario e Índice de Salario Real** del mes de julio de 2022. 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.

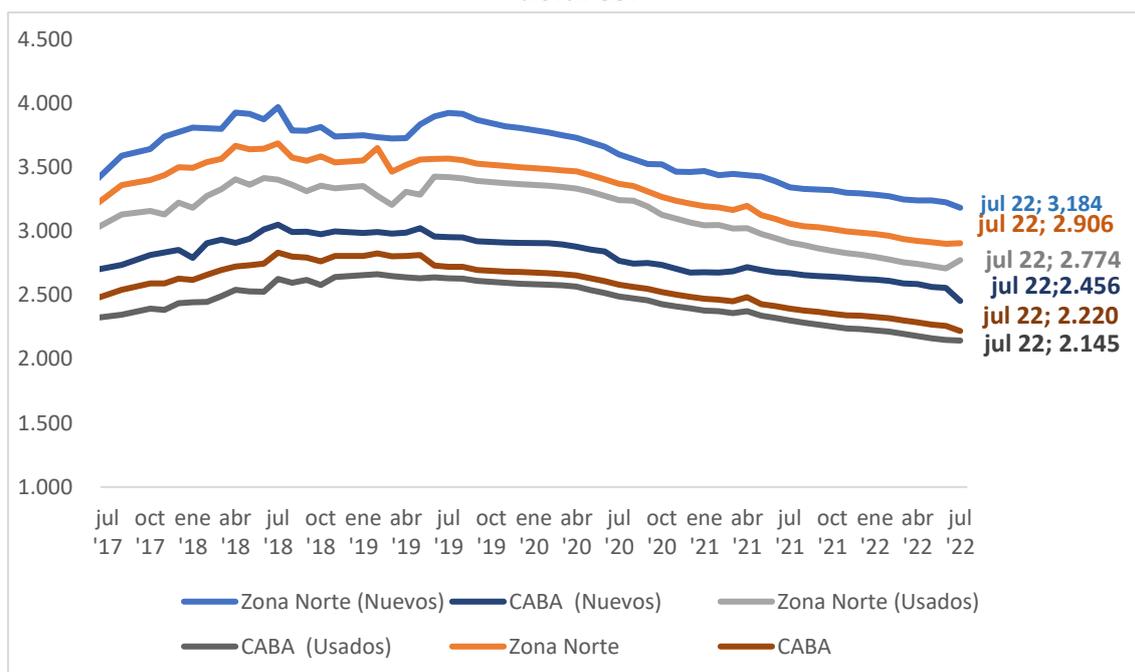
Resumen ejecutivo

- El precio promedio en la ciudad de buenos aires es de **US\$ 2.220** para todos los barrios de la Ciudad de Buenos Aires. En los departamentos nuevos el precio fue de **US\$ 2.456** mientras que para los usados fue de **US\$ 2.145**.
- 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\$ 2.906**. En el caso de los departamentos nuevos el valor fue de **US\$ 3.184**, mientras que para los departamentos usados el valor fue de **US\$ 2.774**. En dichos barrios, los precios de los departamentos nuevos y usados se redujeron **4,8%** con relación al año anterior i.a.
- El índice de salario real (**ISRV**) presenta un gran retroceso con respecto al mes anterior para los inmuebles nuevos y usados. Esto se debe a la caída de los salarios en dólares causados por la devaluación ocurrida en las últimas semanas. El valor del índice cayó de **52,2** a **40,2** para los departamentos nuevos y en el caso de los usados pasó de **56,2** en junio a **41,8** en julio.
- En términos interanuales, el **ISRV** ha caído un **2,2%** tanto para los departamentos nuevos como usados.
- En promedio, se necesitaron **5,95** salarios (2,3% i.a.) para adquirir un M² de vivienda nueva y **5,19** salarios (2,3% 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 julio de 2022, 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**). Entre julio de 2022 y julio de 2021 el precio medio de oferta se redujo un 4,8% tanto para los departamentos nuevos como los usados en los barrios analizados históricamente por UADE en el mismo periodo. 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.

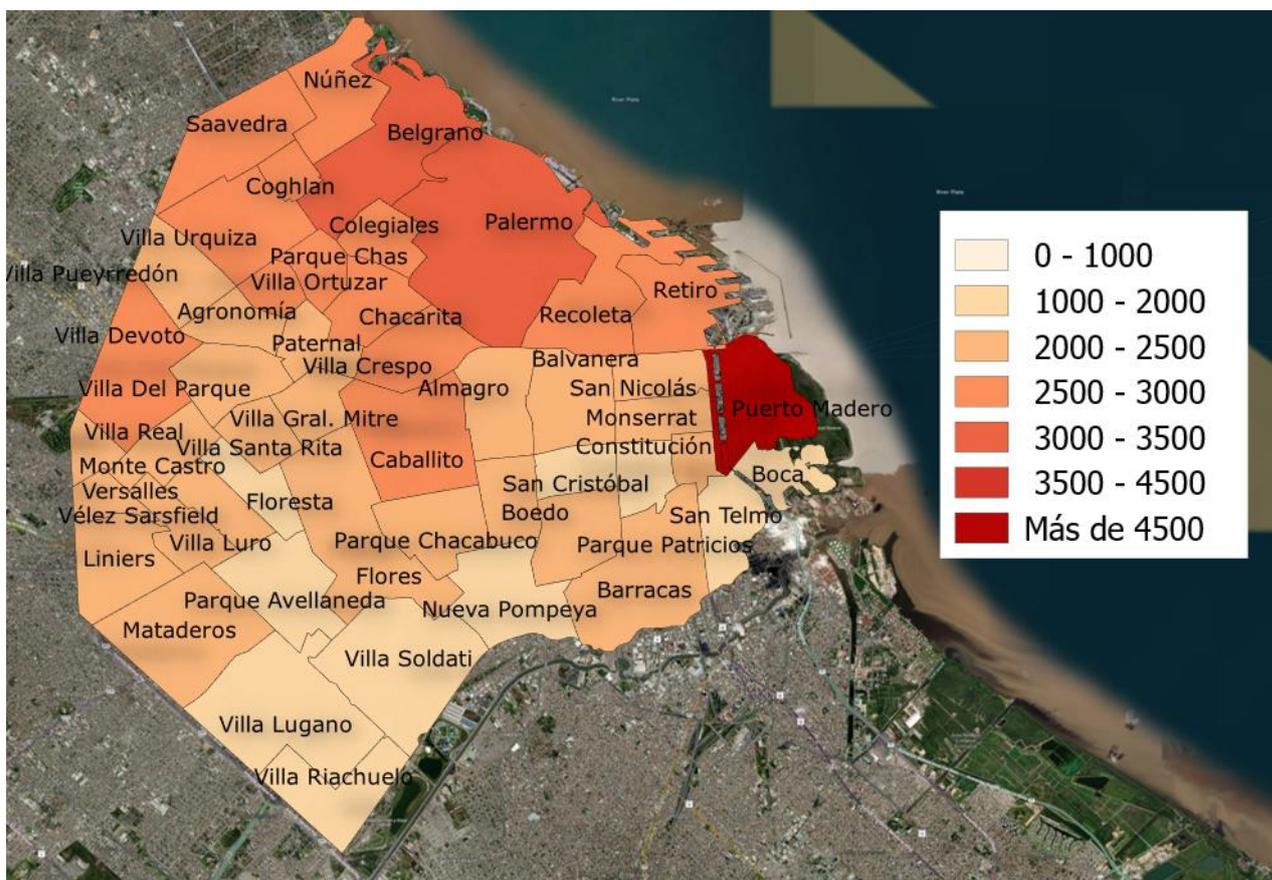


Fuente: Instituto de Economía – UADE- con datos provenientes de medios gráficos e Internet y Argenprop.com.

Considerando todos los barrios, los precios para el segmento “a estrenar” rondaron entre los **US\$ 1.834** (Villa Lugano) y los **US\$ 4.626** (Puerto Madero). Mientras que para el segmento usados los valores oscilaron entre los **US\$ 869** (Villa Soldati) y los **US\$ 3.895** (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\$ 3.184** (-4,8% i.a.) para los **departamentos nuevos** y de **US\$ 2.774** para los **usados** (-8,0% i.a.). Al comparar los valores de julio de 2022 respecto del mes anterior, se observa que los **departamentos nuevos** mostraron una variación de -4,5%; -2,1%; 1,6% 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** (2,8%), **Belgrano** (4,0%), **Recoleta** (-0,2%) y **Núñez** (2,8%).

Tabla 1: Precio Promedio de Oferta del M2 de departamentos en dólares, julio de 2022(*)

Barrio	Todos los ambientes		1 ambiente		2 ambientes	
	Nuevos	Usados	Nuevos	Usados	Nuevos	Usados
Recoleta	3.090	2.669	2.883	2.816	3.243	2.733
Palermo	3.305	2.880	3.156	3.008	3.333	2.915
Belgrano	3.426	2.789	3.331	2.934	3.367	2.802
Nuñez	2.915	2.757	3.025	2.832	2.874	2.727
Almagro	2.592	2.087	2.451	2.302	2.714	2.108
Balvanera	2.312	1.779	2.265	1.999	2.409	1.836
Boedo	2.224	2.016	2.132	2.057	2.246	2.040
Caballito	2.716	2.339	2.524	2.361	2.783	2.349
Flores	2.321	1.926	2.225	2.119	2.249	1.969
Saavedra	2.585	2.397	2.556	2.504	2.553	2.395
Villa Crespo	2.700	2.197	2.455	2.407	2.680	2.238
Villa Devoto	2.758	2.455	2.404	2.407	2.650	2.364
Villa Urquiza	2.725	2.585	2.626	2.477	2.699	2.575
San Nicolás	2.387	1.988	2.303	2.230	2.560	2.033
Montserrat	2.671	1.954	2.745	2.220	2.238	2.010
Retiro	3.423	2.718	3.033	2.503	3.696	2.603
Colegiales	2.904	2.571	2.947	2.618	2.884	2.642
Liniers	2.385	2.171	2.288	2.228	2.375	2.180
Parque Chacabuco	2.444	2.073	2.526	2.291	2.385	2.114
San Cristóbal	1.905	1.889	1.901	1.921	1.903	1.933
Villa Luro	2.514	2.256	2.264	2.286	2.416	2.261
Constitución	1.862	1.541	1.974	1.721	1.891	1.628
Villa del Parque	2.297	2.152	2.219	2.222	2.262	2.168
Chacarita	2.537	2.236	2.467	2.472	2.567	2.277
Resto de barrios	2.272	2.016	2.094	1.881	2.307	2.098

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

El Índice de Salario Real en función del valor del M² (ISRV) retrocedió con respecto al mes anterior para los inmuebles nuevos y usados debido a la devaluación ocurrida en las últimas semanas (-23,0% nuevos y -25,7 usados). En términos interanuales, el ISRV cayó un 2,2% i.a. para el caso de viviendas nuevas (**Tabla 2**). El retroceso de este indicador fue causado por la caída de las remuneraciones promedio en dólares de los trabajadores registrados del sector privado (-6,9 % i.a.) y a la reducción de los precios de las unidades nuevas (-4,8% i.a.). El comportamiento de estas variables implicó que, durante el mes de referencia, el salario haya podido comprar el 16,8% de un M² nuevo en la zona norte de la Ciudad de Buenos Aires, proporción que es menor a la registrada en igual mes de 2021, cuando alcanzó al 17,2%.

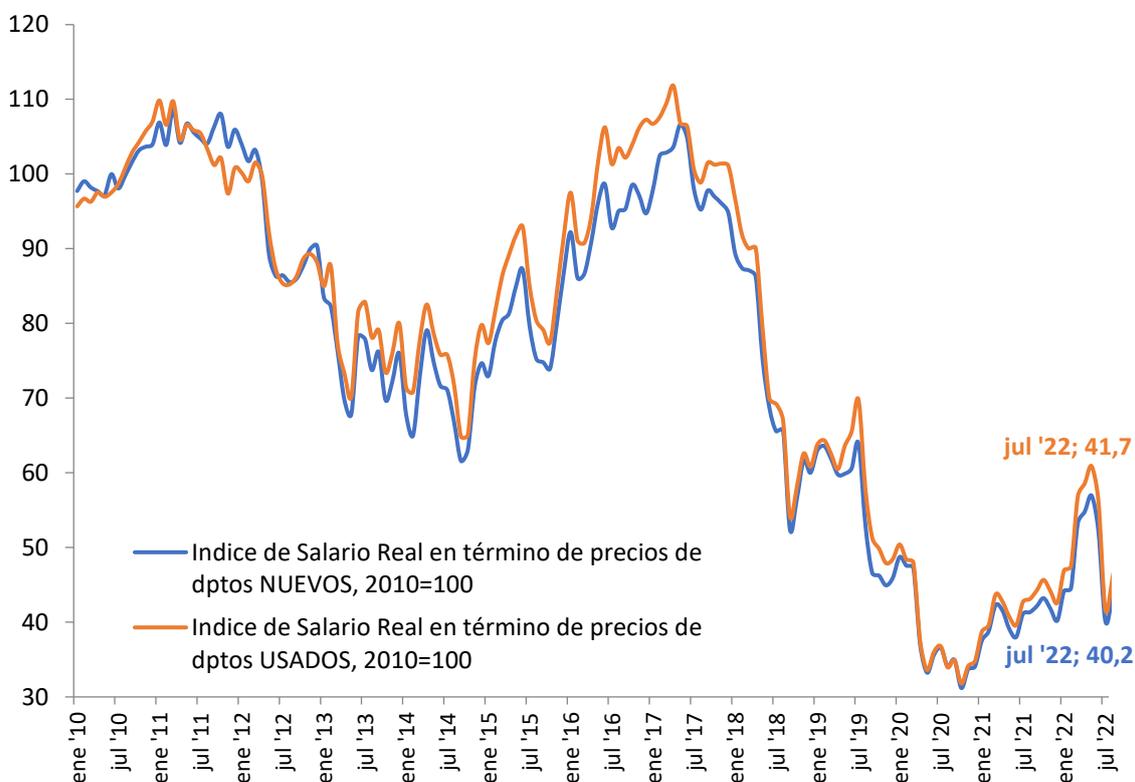
Tabla 2: Salario real promedio respecto del valor del M² de vivienda

Concepto	Jul-2022	Jul-2021	Var i.a.	Jun-2022	Var mes anterior	
Tipo de cambio nominal (\$/USD)	295,0	168,2	75,4%	224,7	31,3%	
Índice de Salario Nominal en USD	56,1	60,2	-6,9%	73,8	-24,0%	
Índice de Valor del M2	<i>Departamentos Nuevos</i>	139,6	146,6	-4,8%	141,5	-1,3%
	<i>Departamentos Usados</i>	134,4	141,1	-4,8%	131,3	2,4%
Índice de Salario Real en términos de un M2 (ISRV)	<i>Departamentos Nuevos</i>	40,2	41,1	-2,2%	52,2	-23,0%
	<i>Departamentos Usados</i>	41,8	42,7	-2,2%	56,2	-25,7%

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 una caída interanual de 2,2%. En este caso, el salario permitió adquirir el 19,3% de un M2 de vivienda, proporción menor al 19,7% registrado en julio de 2021.

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.

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

Fecha	Zona norte	CABA	Zona norte	CABA	Zona Norte	CABA
	Nuevos		Usados		Total	
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
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

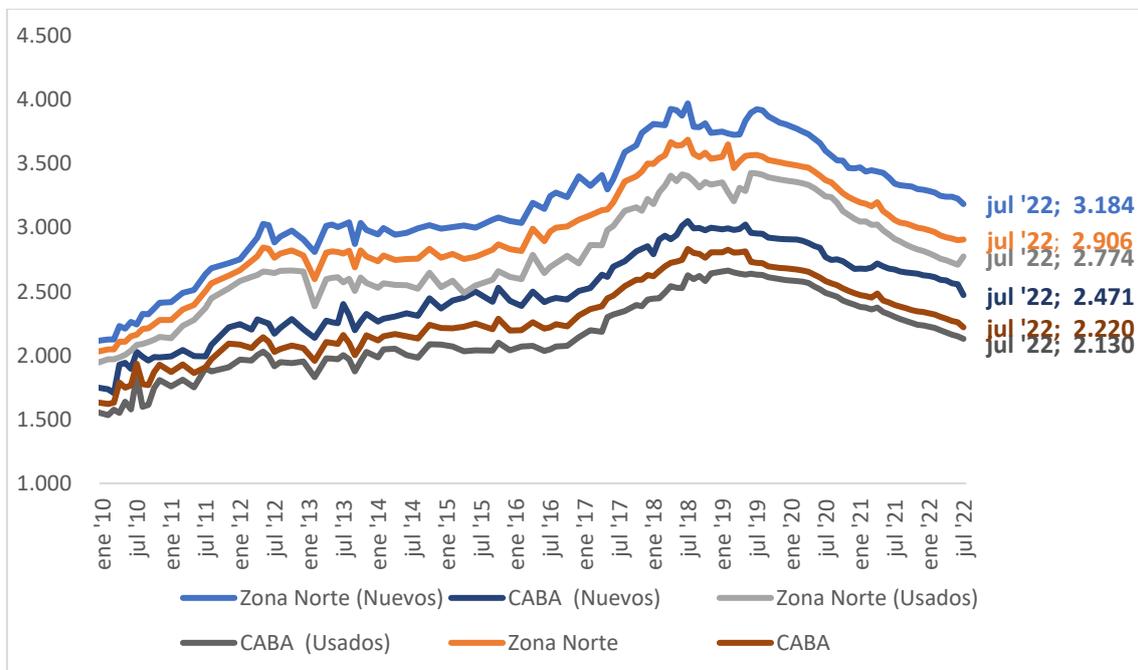
Fecha	Zona norte	CABA	Zona norte	CABA	Zona Norte	CABA
	Nuevos		Usados		Total	
	jun '18	3.874	3.014	3.415	2.527	3.645
jul '18	3.971	3.051	3.403	2.628	3.687	2.832
ago '18	3.787	2.994	3.362	2.598	3.575	2.800
sep '18	3.786	2.996	3.314	2.621	3.550	2.793
oct '18	3.814	2.978	3.357	2.581	3.586	2.764
nov '18	3.741	3.000	3.336	2.642	3.539	2.807
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
ene'22	3.286	2.622	2.800	2.225	2.978	2.330
feb'22	3.274	2.613	2.780	2.214	2.963	2.320

Fecha	Zona norte	CABA	Zona norte	CABA	Zona Norte	CABA
	Nuevos		Usados		Total	
	mar'22	3.249	2.591	2.756	2.197	2.938
abr '22	3.241	2.586	2.744	2.179	2.924	2.286
may '22	3.241	2.564	2.728	2.163	2.914	2.269
jun '22	3.226	2.564	2.710	2.151	2.901	2.259
jul '22	3.184	2.471	2.774	2.130	2.906	2.220

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.