

# Informe

Mercado Inmobiliario e índice del Salario Real

Instituto de Economía - Facultad de Ciencias Económicas

Informe de prensa

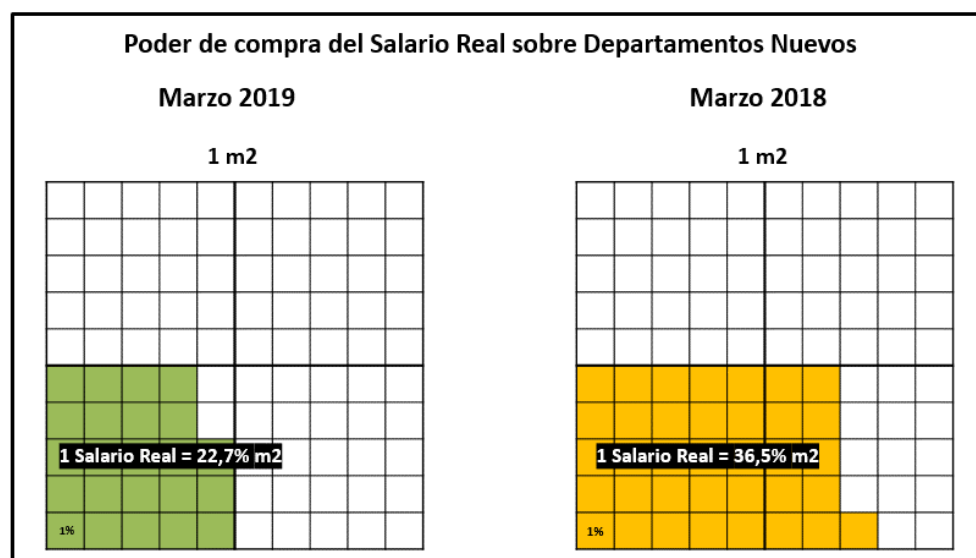
abril de 2019

El **Instituto de Economía (INECO)** 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 marzo.

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 M<sup>2</sup> para el conjunto de barrios relevados fue de US\$ 3.726 para los departamentos nuevos (-2,0% i.a.) y de US\$ 3.338 para los usados (+0,3% i.a.).
- En lo que respecta a los barrios de Belgrano, Núñez, Palermo y Recoleta, se necesitaron 4,4 salarios para adquirir un M<sup>2</sup> de vivienda nueva y 4,0 para adquirir un M<sup>2</sup> de vivienda usada.
- Los salarios medidos en dólares cayeron en mayor proporción que el precio del M<sup>2</sup> de los departamentos nuevos y que el incremento experimentado por los precios de los departamentos usados.



## MERCADO INMOBILIARIO E INDICE DE SALARIO REAL (ISRV)

En marzo de 2019, el Instituto de Economía de la Facultad de Ciencias Económicas de UADE relevó los **precios de oferta de los departamentos**<sup>1</sup> en dólares en la Ciudad de Buenos Aires publicados en medios gráficos e Internet (Tabla 1).

Tabla1: Precios Promedio de Oferta del M<sup>2</sup> de departamentos en dólares en marzo de 2019<sup>(\*)</sup>

Barrio	Todos los ambientes		1 Ambiente		2 Ambientes	
	Nuevos	Usados	Nuevos	Usados	Nuevos	Usados
Recoleta	3,681	3,304	3,878	3,636	3,733	3,392
Palermo	3,822	3,372	3,755	3,669	3,809	3,539
Belgrano	3,833	3,332	3,801	3,830	3,929	3,402
Núñez	3,566	3,342	3,563	3,704	3,842	3,452
Saavedra	3,261	3,025	3,311	3,307	3,278	3,100
Villa Urquiza	3,407	3,153	3,334	3,516	3,400	3,147
Caballito	3,240	2,691	3,271	2,973	3,338	2,747
Villa Crespo	3,266	2,709	3,177	3,075	3,347	2,787
Almagro	2,984	2,653	2,907	2,877	3,057	2,722
Villa Devoto	3,043	2,771	2,936	2,837	3,041	2,772
Boedo	2,734	2,406	2,585	2,610	2,784	2,366
Flores	2,961	2,317	2,835	2,596	2,946	2,392
Balvanera	2,637	2,283	2,721	2,567	2,692	2,343

(\*) Barrios seleccionados según volumen de oferta.

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

Dentro de la muestra seleccionada, las unidades ubicadas en **Belgrano** presentaron, tanto en el segmento de departamentos nuevos como usados, valores superiores a los del mismo mes de 2018. Similar situación ocurre en **Palermo**, aunque se registra un descenso para el caso de los departamentos usados (en general y dos ambientes). Respecto del barrio de **Núñez**, se registra un descenso de precios en el caso de departamentos nuevos en general y nuevos de un ambiente. En cuanto a **Recoleta**, se verifican valores superiores sólo para el segmento de departamentos usados de un ambiente, a la vez que el resto de los casos mostraron menores valores respecto del mismo mes del año anterior. En tales zonas para el segmento "a estrenar" los precios del M<sup>2</sup> rondaron entre los **US\$ 3.833** (Belgrano) y los **US\$ 3.822** (Palermo).

<sup>1</sup> 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.

Cabe destacar que, según las estimaciones del Instituto, el promedio simple del precio de oferta del M<sup>2</sup> para el conjunto de barrios relevados es **US\$ 3.726 (-2,0% i.a.) para los departamentos nuevos y US\$ 3.338 para los usados (+0,3% i.a.)**.

En particular, los valores de **departamentos nuevos** en Recoleta, Palermo, Belgrano y Núñez mostraron una variación de -5,3%, 0,1%, 1,7% y -4,2% respectivamente al comparar marzo de 2019 respecto de marzo de 2018. Por su parte, las unidades **usadas** registraron las siguientes variaciones interanuales promedio: Núñez (1,6%), Palermo (-0,6%), Belgrano (0,2%) y Recoleta (-0,04%).

Los precios relevados en marzo representaron un nuevo descenso en el poder de compra del salario. Así, el Índice de Salario Real en función del valor del M<sup>2</sup> (ISRV) se redujo un 37,8% 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 (-39,0 % i.a.), consecuencia de un aumento interanual de salarios que fue superado ampliamente por el incremento en el tipo de cambio nominal, que superó a la caída en el precio de las unidades nuevas (-2,0% i.a.). El comportamiento de estas variables implicó que durante el mes de referencia el salario haya podido comprar el 22,7% de un M<sup>2</sup> en la zona norte de la Ciudad de Buenos Aires, proporción inferior a la registrada en igual mes de 2018 cuando alcanzó al 36,5%.

Similar situación se verifica para el caso de las viviendas usadas, para las cuales el ISRV mostró un descenso interanual de 39,2%. En este caso, el salario permitió adquirir el 25,3% de un M<sup>2</sup> de vivienda, proporción inferior al 41,7% registrado en marzo de 2018.

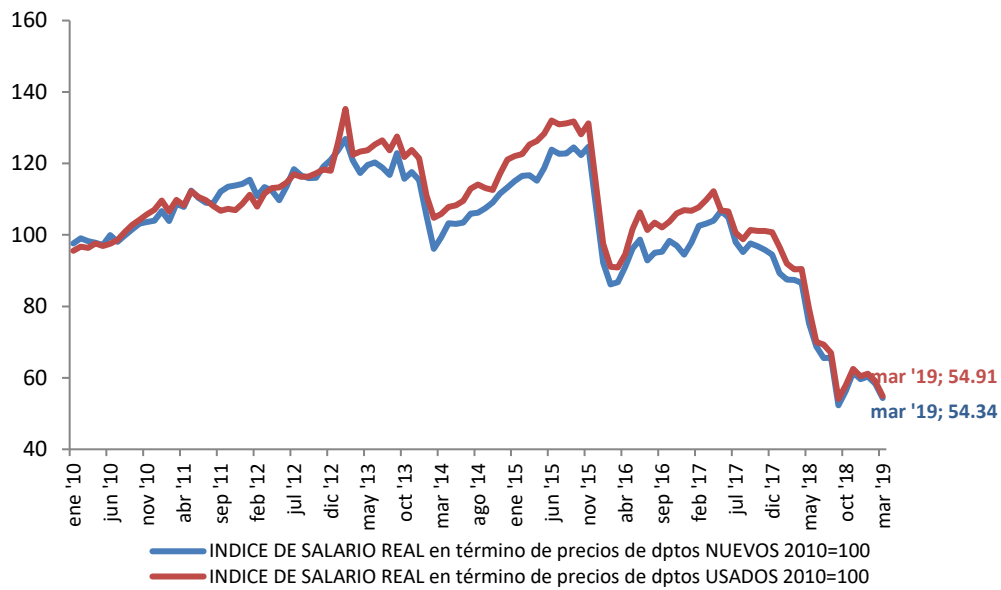
**Tabla 2: Salario real promedio respecto del valor del M<sup>2</sup> de vivienda**

Concepto	Mar-2019	Mar-2018	Var i.a.	
<b>Tipo de cambio nominal (\$/USD)</b>	41.4	20.2	104.4%	
<b>Índice de Salario Nominal en USD</b>	88.7	145.5	-39.0%	
<b>Índice de Valor del M2</b>	<i>Departamentos Nuevos</i>	163.4	166.6	-2.0%
	<i>Departamentos Usados</i>	161.7	161.3	0.3%
<b>Índice de Salario Real en términos de un M2 (ISRV)</b>	<i>Departamentos Nuevos</i>	54.3	87.4	-37.8%
	<i>Departamentos Usados</i>	54.9	90.3	-39.2%

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 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.

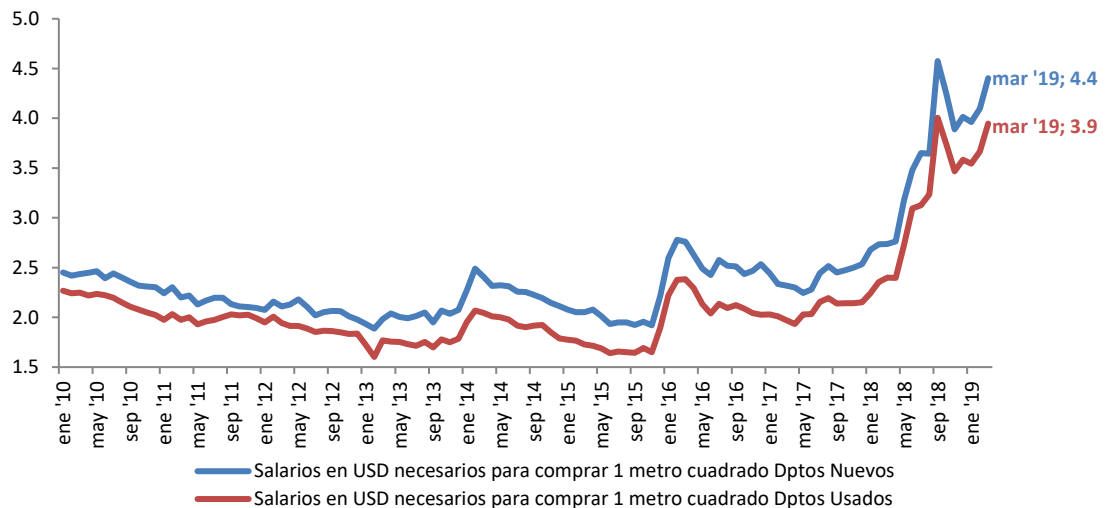
**Gráfico 1: ISRV (2010=100)**



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

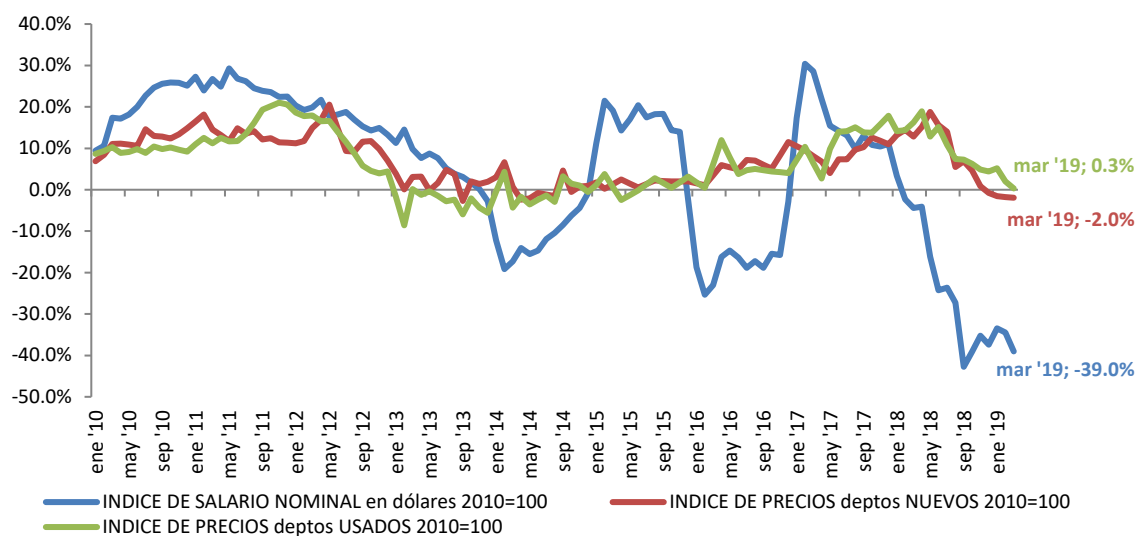
Por su parte, el Gráfico 2 ilustra la cantidad de salarios necesarios para adquirir un M<sup>2</sup> de vivienda en cada mes, también desde enero de 2010. Allí se observa con mayor claridad el aumento en la pérdida de poder adquisitivo que opera a partir de enero de 2018.

**Gráfico 2: Cantidad de salarios necesarios para adquirir un M<sup>2</sup> 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 M<sup>2</sup> 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 marzo de 2018 se observó que el índice de salario nominal medido en dólares se redujo 39,0% i.a. A su vez, el índice del valor del M<sup>2</sup> promedio de los departamentos nuevos se redujo 2,0% en la misma moneda y el correspondiente a los departamentos usados se incrementó en 0,3%. Vale considerar que en el período analizado el tipo de cambio nominal aumentó 104,4%, según datos del BCRA. Cabe concluir que durante marzo de 2019 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 UADE calcula el "Índice de Salario Real en Términos del Valor del M<sup>2</sup> de Vivienda" (ISRV) que surge a partir del cociente entre una definición de salario y del precio de un M<sup>2</sup> 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 M<sup>2</sup> utilizado es el precio promedio del M<sup>2</sup> 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).