

# Informe

Mercado Inmobiliario  
e Índice del Salario Real

Instituto de Economía

UADE

Informe de prensa

abril de 2021

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

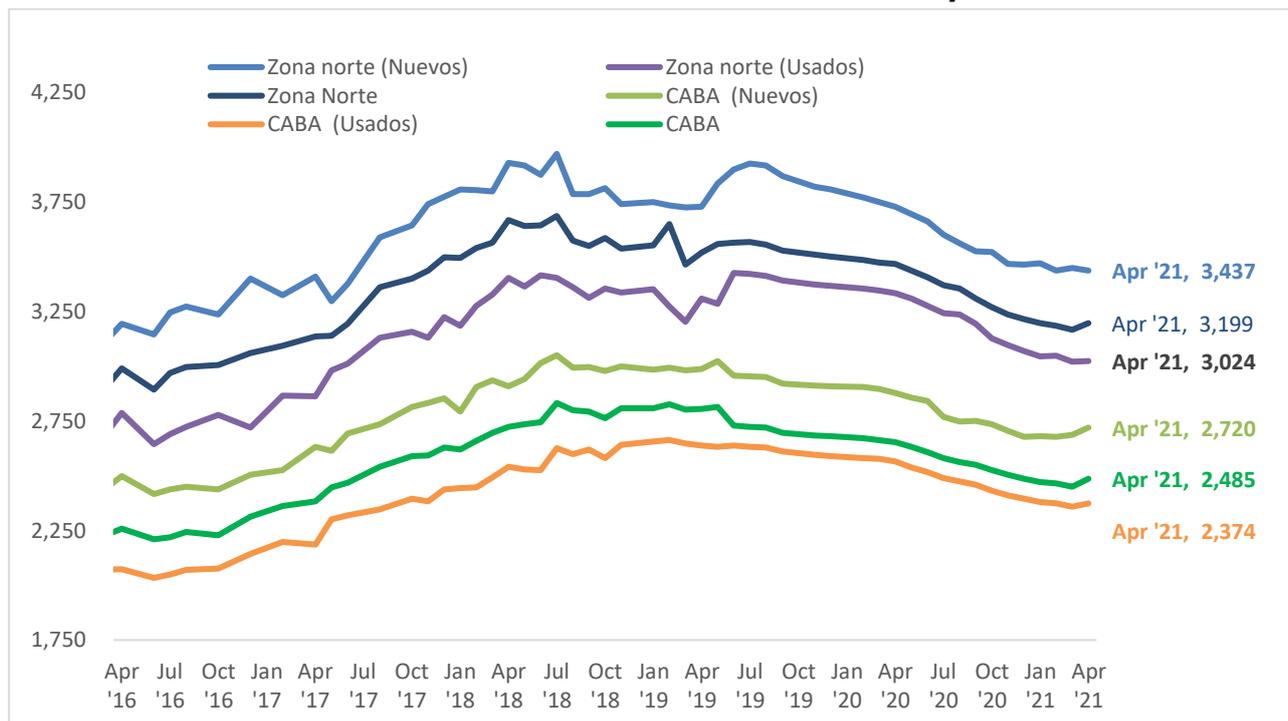
---

- El precio promedio en la ciudad de buenos aires es de **US\$ 2.485** todos los barrios de los departamentos nuevos fue **US\$ 2.720** mientras que el de los usados fue de **US\$ 2.374**.
- El precio promedio de oferta publicado del M<sup>2</sup> para el conjunto de barrios históricamente relevados por UADE (Recoleta, Palermo, Belgrano y Nuñez) fue de **US\$ 3.437** para los departamentos nuevos y de **US\$ 3.024** para los usados. En dichos barrios, los precios de los departamentos nuevos se redujeron **8,0%** con relación al año anterior mientras que los usados se redujeron **10,4%** i.a.
- El índice de salario real (**ISRV**) presenta una mejora con respecto al mes anterior para los inmuebles nuevos y usados. Esto se debe al incremento del salario en dólares con respecto al mes anterior. El valor del índice se incrementó de **36,9** a **41,0** para los departamentos nuevos. En el caso de los usados pasó de **36,9** en marzo a **42,2** en abril.
- En términos interanuales, el **ISRV** muestra un incremento del **11,2%** para los departamentos nuevos y del **14,2%** para los usados.
- En promedio, se necesitaron **5,84** salarios para adquirir un M<sup>2</sup> de vivienda nueva y **5,14** para adquirir un M<sup>2</sup> de una vivienda usada, en los barrios relevados históricamente por UADE.

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

En abril de 2021, el Instituto de Economía de UADE analizó los **precios de oferta de los departamentos**<sup>1</sup> 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 representan el 60,2% de las realizadas un año atrás.** Entre marzo de 2021 y marzo de 2020 el valor medio en dólares de las propiedades escrituradas cayó un 33,3%, mientras que el precio medio de oferta se redujo un 8,0% en los departamentos nuevos en los barrios analizados históricamente por UADE y un 10,4% 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 M<sup>2</sup> de vivienda nueva y usada en dólares.**



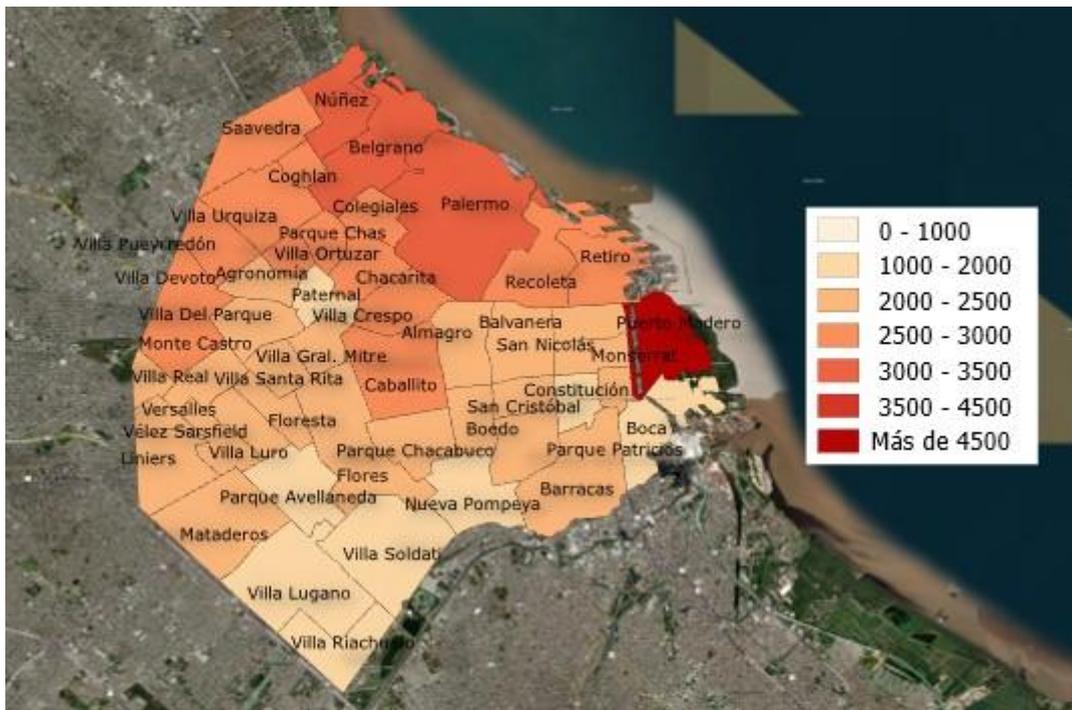
Fuente: Instituto de Economía – UADE- con datos provenientes de medios gráficos e Internet y Argenprop.com.

El seguimiento de los departamentos que luego de un año todavía siguen en venta, muestra una reducción de los precios medios del 4,35%. De esos departamentos un 39% redujeron sus precios (en promedio un 12,0%). Sin embargo, el 57% mantuvo el mismo precio y el 6% de los avisos los aumentaron, en promedio 8,65%.

Considerando todos los barrios, los precios para el segmento “a estrenar” rondaron entre los **US\$ 1976** (La Boca) y los **US\$ 5.206** (Puerto Madero). Mientras que para el segmento usados los valores oscilaron entre los **US\$ 1368** (Villa Lugano) y los **US\$ 4.501** (Puerto Madero). El **Mapa 1**, muestra la distribución espacial de los precios medios.

<sup>1</sup> 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 M<sup>2</sup> 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 M<sup>2</sup> para el conjunto de barrios relevados históricamente por UADE (Belgrano, Núñez, Palermo y Recoleta) es **US\$ 3.437** (-8,0% i.a.) para los **departamentos nuevos** y de **US\$ 3.024** para los **usados** (-10,4% i.a.). Al comparar los valores de abril de 2021 respecto de abril de 2020, se observa que los **departamentos nuevos** mostraron una variación de -0,6%; -0,8; -0,7% y 0,8% en los barrios de Recoleta, Palermo, Belgrano y Núñez, respectivamente. Por su parte, las **unidades usadas** registraron las siguientes variaciones interanuales: **Palermo** (0,6%), **Belgrano** (0,4%), **Recoleta** (-0,7%) y **Núñez** (0,0%).

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

Barrio	Todos los ambientes		1 ambiente		2 ambientes	
	Nuevos	Usados	Nuevos	Usados	Nuevos	Usados
Recoleta	3,364	2,923	3,267	3,092	3,511	2,997
Palermo	3,505	3,134	3,421	3,231	3,565	3,203
Belgrano	3,596	3,018	3,555	3,204	3,599	3,060
Nuñez	3,284	3,023	3,326	3,234	3,304	3,031
Almagro	2,949	2,415	2,939	2,460	2,973	2,449
Balvanera	2,605	2,034	2,631	2,272	2,637	2,104
Boedo	2,645	2,311	2,617	2,183	2,644	2,341
Caballito	3,047	2,546	2,934	2,725	3,063	2,560
Flores	2,664	2,190	2,546	2,238	2,697	2,297
Saavedra	2,826	2,750	2,925	2,818	2,664	2,783
Villa Crespo	2,914	2,537	2,794	2,760	2,939	2,534
Villa Devoto	.	2,232	.	.	.	2,536
Villa Urquiza	3,163	3,027	3,448	3,190	3,045	2,905
San Nicolas	2,624	2,142	2,525	2,261	2,880	2,254
Montserrat	2,463	2,091	2,437	2,318	2,728	2,229
Retiro	3,106	2,791	3,017	2,887	3,459	2,887
Colegiales	3,416	2,888	3,430	3,210	3,421	2,852
Liniers	2,556	2,292	2,601	2,314	2,430	2,261
Parque Chacabuco	2,752	2,492	2,908	2,511	2,669	2,517
San Cristóbal	2,114	2,133	2,048	2,165	2,083	2,207
Villa Luro	2,396	2,190	2,361	2,594	2,388	2,142
Constitución	2,260	1,996	2,316	2,267	2,249	1,870
Villa del Parque	2,349	2,382	3,281	2,860	2,038	2,629
Chacarita	2,637	2,661	2,535	2,902	2,737	2,663
Resto de barrios	<b>2,531</b>	<b>2,152</b>	<b>2,529</b>	<b>2,135</b>	<b>2,560</b>	<b>2,247</b>

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

El Índice de Salario<sup>2</sup> Real en función del valor del M<sup>2</sup> (ISRV) se incrementó con respecto al mes anterior para los inmuebles nuevos y usados debido al incremento de los salarios en dólares y a una reducción de los precios de los inmuebles. En termino interanuales, el ISRV se incrementó un 11,2% i.a. para el caso de viviendas nuevas (**Tabla 2**). Esta caída fue resultado de un incremento de las remuneraciones promedio en dólares de los trabajadores registrados del sector privado (2,3 % i.a.) y la menor reducción de los precios de las unidades nuevas (-8,0% i.a.). El comportamiento de estas variables implicó que, durante el mes de referencia, el salario haya podido comprar el 17,1% de un M<sup>2</sup> nuevo la zona norte de la Ciudad de Buenos Aires, proporción que es inferior a la registrada en igual mes de 2020, cuando alcanzó al 15,4%.

<sup>2</sup> 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 marzo y abril por la variación de la recaudación de la seguridad social.

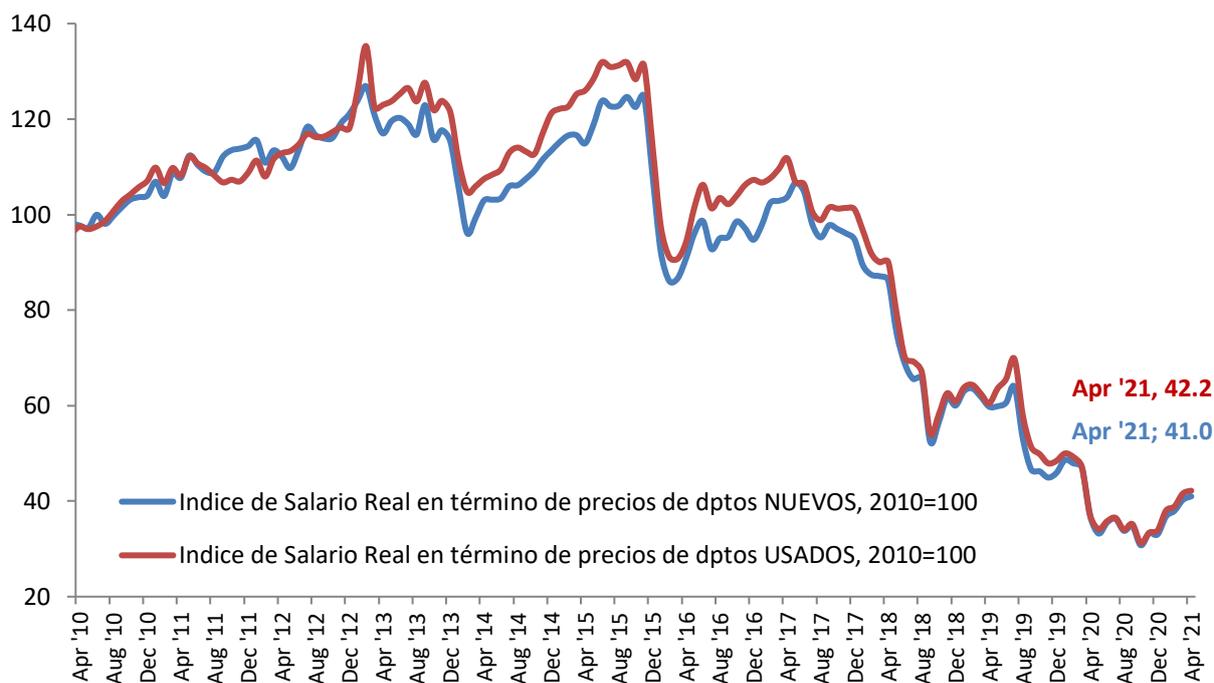
**Tabla 2: Salario real promedio respecto del valor del M<sup>2</sup> de vivienda**

Concepto		abr-2021	Abr-2020	Var i.a.	Mar-2021	Var mes anterior
Tipo de cambio nominal (\$/USD)		146,9	102,4	43,4%	143,9	2,1%
Índice de Salario Nominal en USD		61,7	60,4	2,3%	60,8	1,5%
Índice de Valor del M2 2010=100	Departamentos Nuevos	150,7	163,9	-8,0%	151,2	-0,3%
	Departamentos Usados	146,5	163,6	-10,4%	146,4	0,1%
Índice de Salario Real en términos de un M2 (ISRV) 2010=100	Departamentos Nuevos	41,00	36,9	11,2%	40,27	1,8%
	Departamentos Usados	42,2	36,9	14,2%	41,6	1,4%

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 14,2%. En este caso, el salario permitió adquirir el 19,5% de un M2 de vivienda, proporción inferior al 17,1% registrado en abril de 2020.

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



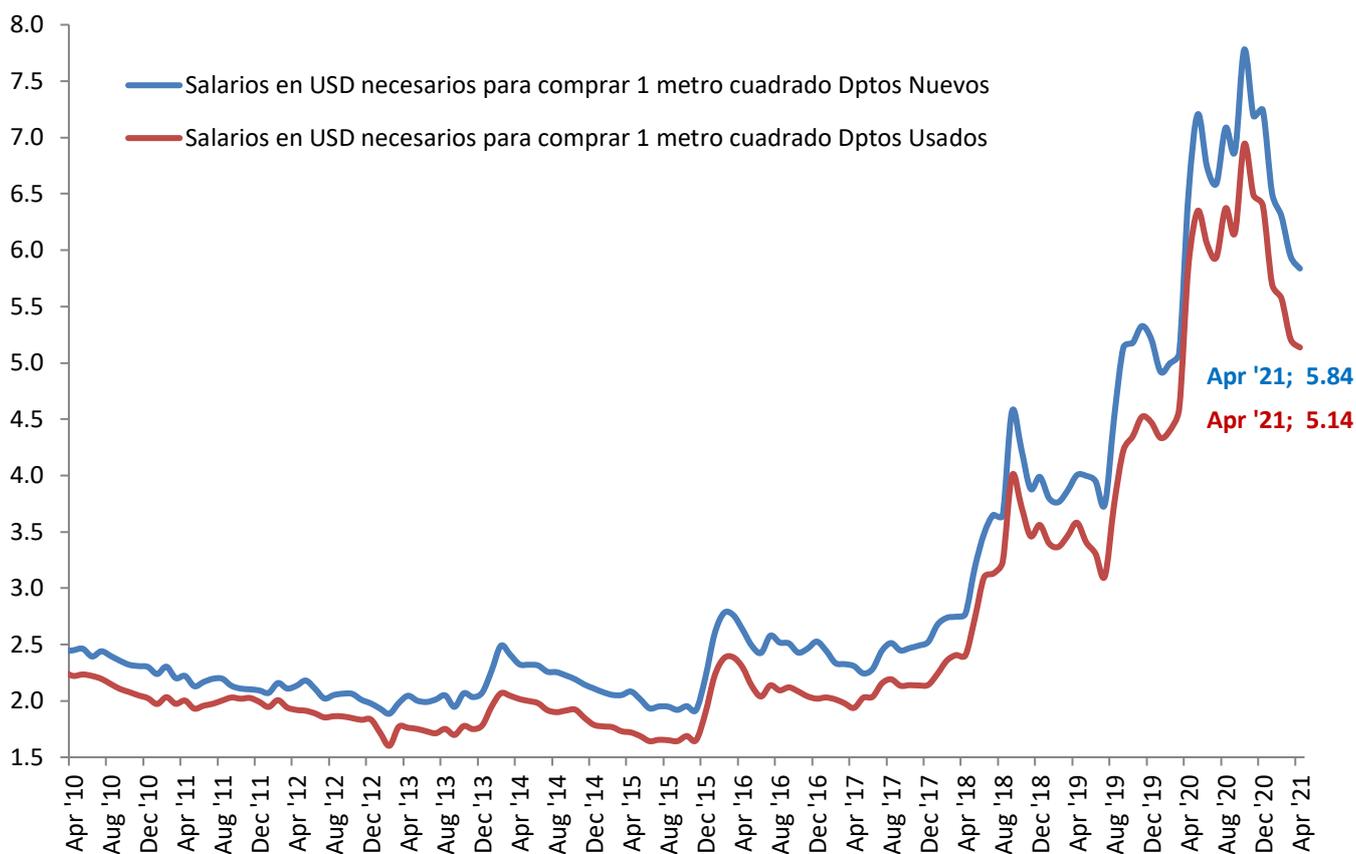
Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos del Instituto de Economía de UADE. BCRA y Ministerio de Producción y Trabajo.

En el **Gráfico 2** se presenta la evolución desde 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 las devaluaciones: a inicios de 2014, inicios de 2016, inicios de 2018, la ocurrida luego de las elecciones PASO 2019 y la aceleración en el ritmo de devaluación del dólar MEP en 2020.

Por su parte, el **Gráfico 3** ilustra la cantidad de salarios necesarios para adquirir un M<sup>2</sup> de vivienda en cada mes desde enero de 2010. Allí se observa la importante pérdida de poder

adquisitivo luego de la devaluación de septiembre 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 M<sup>2</sup> de vivienda**

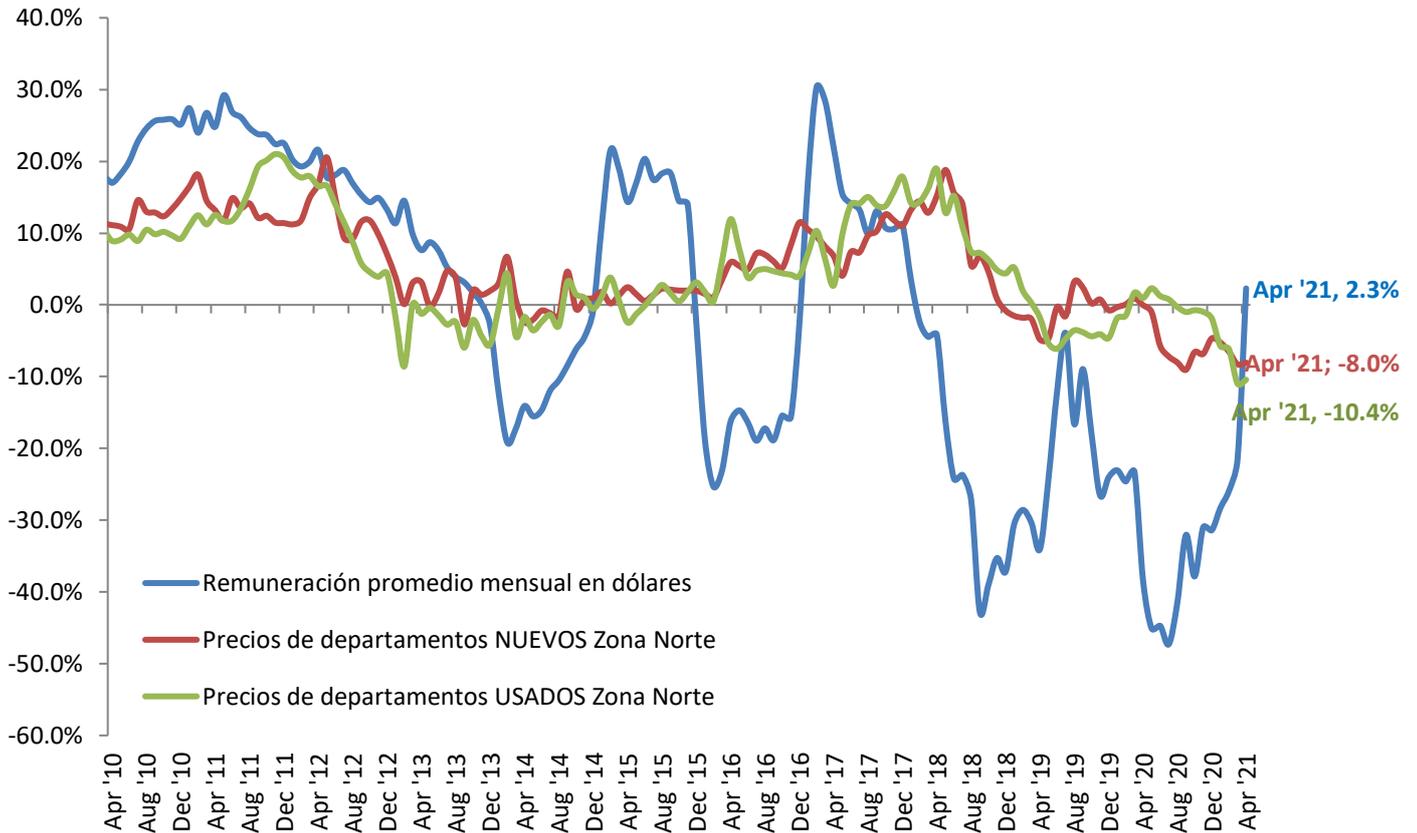


Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos del Instituto de Economía de UADE, BCRA y Ministerio de Producción y Trabajo.

Finalmente, el **Gráfico 4** presenta la evolución de la variación porcentual 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 abril de 2020, se observa que el índice de salario nominal medido en dólares se incrementó un 2,3% i.a. A su vez, el índice del valor del M<sup>2</sup> promedio de los departamentos nuevos se redujo un 8,0% en la misma moneda y el correspondiente a los departamentos usados se redujo en 10,4%. Vale considerar que el tipo de cambio nominal aumentó 43,4%<sup>3</sup> en términos interanuales.

<sup>3</sup> 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 M<sup>2</sup> de vivienda nueva y usada en dólares**



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 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 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 M<sup>2</sup> 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	1487.4
may '08	1,938	1,640	1,731	1,474	1,835	1542
jun '08	1,897	1,658	1,678	1,428	1,787	1521.2
jul '08	1,925	1,685	1,759	1,445	1,842	1529.1
sep '08	1,971	1,741	1,807	1,514	1,889	1594
oct '08	1,974	1,694	1,830	1,504	1,902	1548.2
nov '08	1,980	1,680	1,828	1,488	1,904	1546.6
dic '08	2,105	1,734	1,884	1,497	1,995	1576.4
feb '09	1,987	1,699	1,808	1,543	1,898	1608.6
mar '09	1,960	1,722	1,801	1,521	1,881	1600.1
abr '09	1,990	1,699	1,858	1,549	1,924	1617.8
may '09	1,987	1,720	1,977	1,666	1,982	1655.4
jul '09	2,075	1,740	1,918	1,587	1,996	1642.5
ago '09	2,081	1,781	1,907	1,572	1,994	1652.4
oct '09	2,092	1,801	1,923	1,614	2,007	1684.1
nov '09	2,109	1,758	1,924	1,570	2,017	1641.8
feb '10	2,126	1,736	1,971	1,533	2,049	1620.2
mar '10	2,125	1,706	1,972	1,575	2,048	1630.9
abr '10	2,229	1,929	1,986	1,550	2,108	1788
may '10	2,210	1,943	2,005	1,639	2,107	1747.1
jun '10	2,262	1,896	2,037	1,580	2,149	1765.6
jul '10	2,242	2,029	2,082	1,834	2,162	1936.6
ago '10	2,324	1,990	2,090	1,598	2,207	1774.7
sep '10	2,321	1,960	2,106	1,612	2,213	1767.9
oct '10	2,368	1,989	2,122	1,745	2,245	1870.2
nov '10	2,413	1,985	2,144	1,809	2,279	1928.8
ene '11	2,418	1,992	2,136	1,759	2,277	1870.3
mar '11	2,490	2,041	2,232	1,810	2,361	1931.3
may '11	2,513	1,994	2,278	1,750	2,396	1863.7
jul '11	2,637	1,993	2,372	1,900	2,505	1907.9
ago '11	2,682	2,082	2,446	1,875	2,564	1970.4
nov '11	2,721	2,220	2,525	1,907	2,624	2092.1
ene '12	2,752	2,246	2,581	1,968	2,667	2085.9
mar '12	2,865	2,202	2,615	1,961	2,740	2056.6
abr '12	2,922	2,281	2,628	2,002	2,776	2105.5
may '12	3,030	2,264	2,657	2,030	2,843	2141.7
jun '12	3,019	2,250	2,651	1,996	2,835	2106.9
jul '12	2,885	2,170	2,644	1,916	2,765	2028.2
ago '12	2,930	2,215	2,662	1,949	2,796	2049.8
oct '12	2,976	2,286	2,665	1,941	2,821	2076.5
dic '12	2,907	2,205	2,657	1,953	2,782	2057.9
feb '13	2,809	2,138	2,386	1,832	2,598	1957.2
abr '13	3,015	2,272	2,596	1,978	2,805	2106.2
may '13	3,024	2,261	2,607	1,975	2,815	2096.9

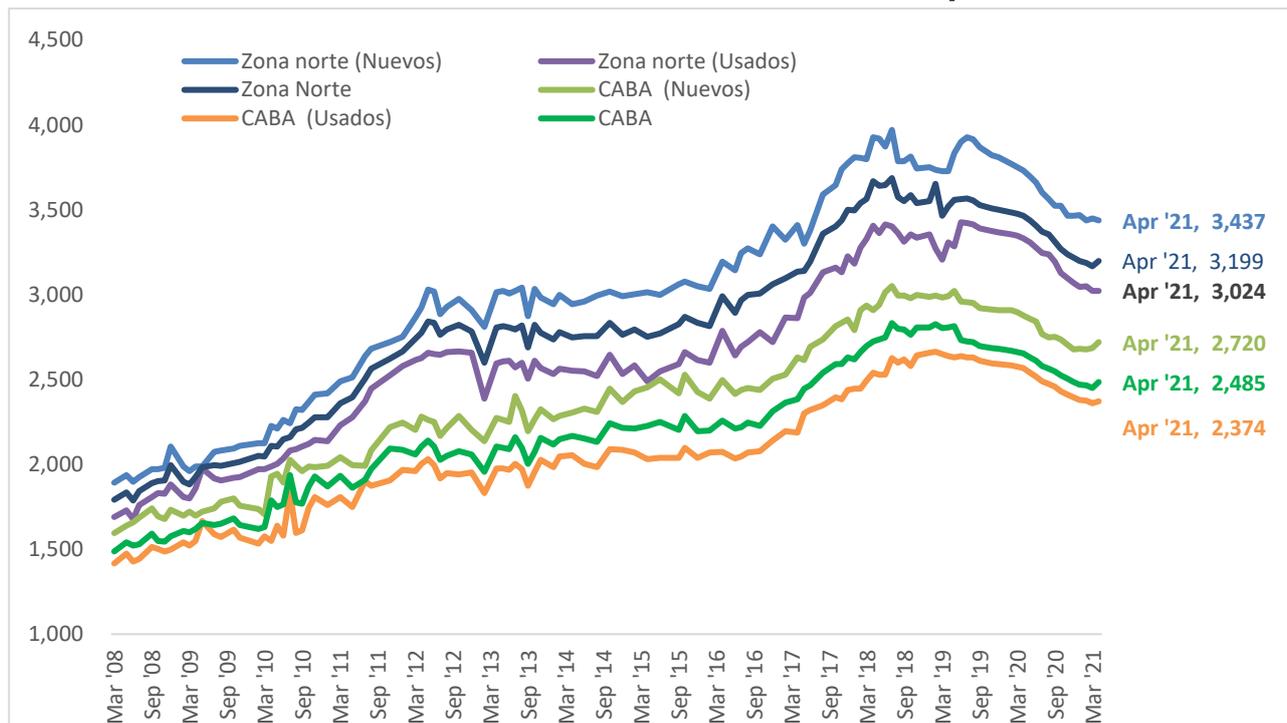
Fecha	Zona norte	CABA	Zona norte	CABA	Zona Norte	CABA
	Nuevos		Usados		Total	
jun '13	3,005	2,252	2,611	1,969	2,808	2089
jul '13	3,022	2,402	2,572	2,003	2,797	2160.5
ago '13	3,040	2,318	2,599	1,971	2,820	2097.9
sep '13	2,872	2,197	2,505	1,875	2,688	2002.3
oct '13	3,035	2,267	2,609	1,955	2,822	2073.6
nov '13	2,982	2,325	2,566	2,027	2,774	2156.9
ene '14	2,945	2,265	2,531	1,985	2,738	2117
feb '14	2,997	2,287	2,564	2,048	2,781	2150.2
abr '14	2,943	2,305	2,553	2,053	2,748	2166.4
jun '14	2,958	2,330	2,550	2,002	2,754	2150.9
ago '14	2,993	2,309	2,522	1,983	2,758	2133.1
oct '14	3,018	2,448	2,648	2,088	2,833	2240.6
dic '14	2,992	2,367	2,534	2,084	2,763	2215.4
feb '15	3,003	2,430	2,585	2,070	2,794	2213.1
abr '15	3,016	2,452	2,490	2,032	2,753	2225.9
jun '15	2,999	2,500	2,547	2,040	2,773	2250.8
sep '15	3,060	2,419	2,592	2,038	2,826	2204.3
oct '15	3,079	2,529	2,660	2,099	2,870	2287.3
dic '15	3,051	2,428	2,614	2,040	2,833	2193.8
feb '16	3,036	2,386	2,597	2,071	2,817	2197.9
abr '16	3,194	2,499	2,788	2,074	2,991	2260.2
jun '16	3,146	2,417	2,644	2,035	2,895	2209.6
jul '16	3,246	2,437	2,691	2,048	2,969	2219.5
ago '16	3,274	2,450	2,722	2,071	2,998	2244.8
oct '16	3,237	2,437	2,778	2,076	3,008	2227.2
dic '16	3,401	2,504	2,719	2,142	3,060	2313.3
feb '17	3,325	2,527	2,865	2,197	3,095	2362.4
abr '17	3,411	2,631	2,862	2,186	3,137	2383.7
may '17	3,299	2,614	2,982	2,300	3,141	2446.7
jun '17	3,377	2,693	3,012	2,321	3,195	2467
ago '17	3,590	2,737	3,131	2,348	3,361	2542.2
oct '17	3,644	2,815	3,159	2,396	3,401	2591.4
nov '17	3,741	2,834	3,132	2,384	3,437	2593.1
dic '17	3,775	2,853	3,224	2,438	3,500	2630
ene '18	3,809	2,792	3,184	2,445	3,497	2619.5
feb '18	3,804	2,907	3,276	2,448	3,540	2660.3
mar '18	3,800	2,935	3,328	2,492	3,564	2696.1
abr '18	3,928	2,909	3,405	2,542	3,667	2725.1
may '18	3,918	2,942	3,363	2,529	3,641	2735.1
jun '18	3,874	3,014	3,415	2,527	3,645	2746.2
jul '18	3,971	3,051	3,403	2,628	3,687	2832.7
ago '18	3,787	2,994	3,362	2,598	3,575	2800.7
sep '18	3,786	2,996	3,314	2,621	3,550	2793.2
oct '18	3,814	2,978	3,357	2,581	3,586	2764.1
nov '18	3,741	3,000	3,336	2,642	3,539	2807.4
ene '19	3,750	2,986	3,354	2,657	3,552	2807.8

Fecha	Zona norte	CABA	Zona norte	CABA	Zona Norte	CABA
	Nuevos		Usados		Total	
feb '19	3,735	2,993	3,275	2,664	3,651	2827
mar '19	3,726	2,981	3,205	2,649	3,465	2803.1
abr '19	3,728	2,989	3,310	2,639	3,519	2806.4
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

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 M<sup>2</sup> de vivienda nueva y usada en dólares.**



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