

Informe

Mercado Inmobiliario
e Índice del Salario Real

Instituto de Economía

UADE

Informe de prensa

mayo de 2021

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

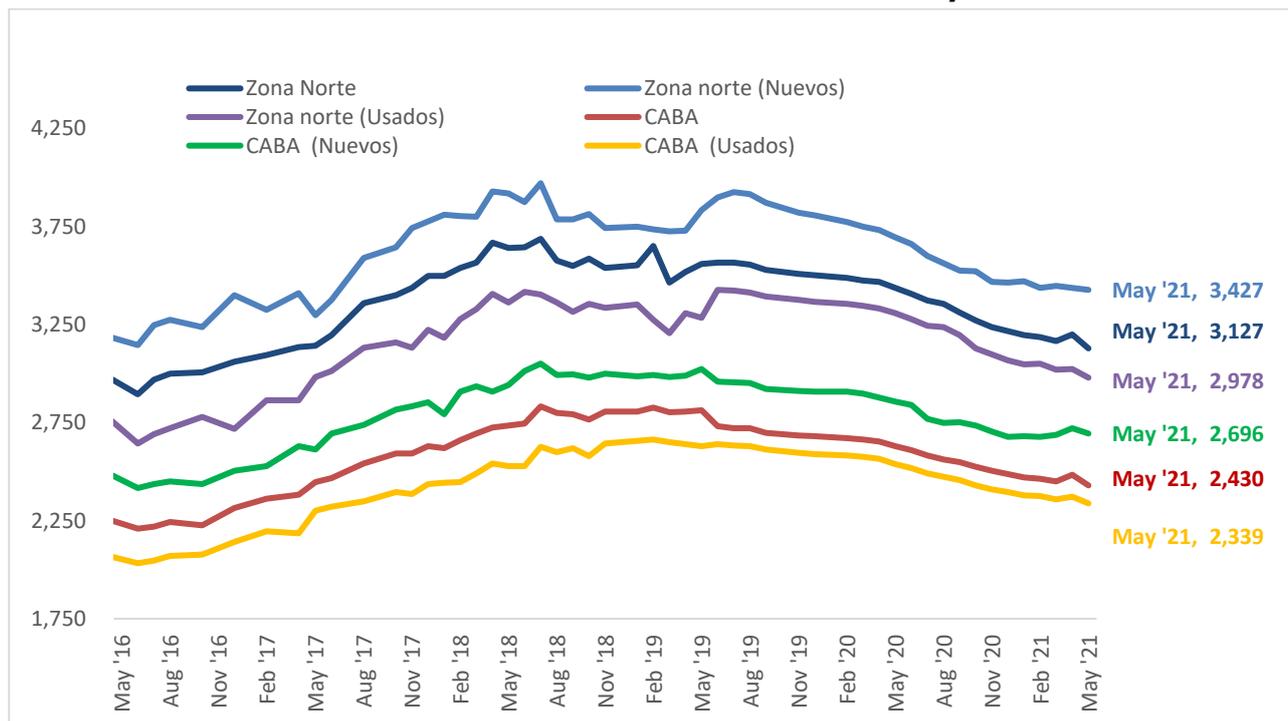
Resumen ejecutivo

- El precio promedio en la ciudad de Buenos Aires es de **US\$ 2.430** para todos los barrios de la Ciudad de Buenos Aires. En los departamentos nuevos fue **US\$ 2.696** mientras que el de los usados fue de **US\$ 2.339**.
- 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\$ 3.427** para los departamentos nuevos y de **US\$ 2.978** para los usados. En dichos barrios, los precios de los departamentos nuevos se redujeron **7,3%** con relación al año anterior mientras que los usados se redujeron **10,0%** i.a.
- El índice de salario real (**ISRV**) presenta una reducción con respecto al mes anterior para los inmuebles nuevos y usados. Esto se debe a la disminución del salario en dólares con respecto al mes anterior. El valor del índice se redujo de **43,07** a **41,29** para los departamentos nuevos. En el caso de los usados pasó de **44,31** en abril a **43,0** en mayo.
- En términos interanuales, el **ISRV** muestra un incremento del **24,2%** para los departamentos nuevos y del **26,0%** para los usados.
- En promedio, se necesitaron **5,8** salarios para adquirir un M² de vivienda nueva y **5,04** para adquirir un M² de una vivienda usada, en los barrios relevados históricamente por UADE.

MERCADO INMOBILIARIO E INDICE DE SALARIO REAL (ISRV)

En mayo 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 representan el 73,1% 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 33,8%, mientras que el precio medio de oferta se redujo un 7,3% en los departamentos nuevos en los barrios analizados históricamente por UADE y un 10% 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.



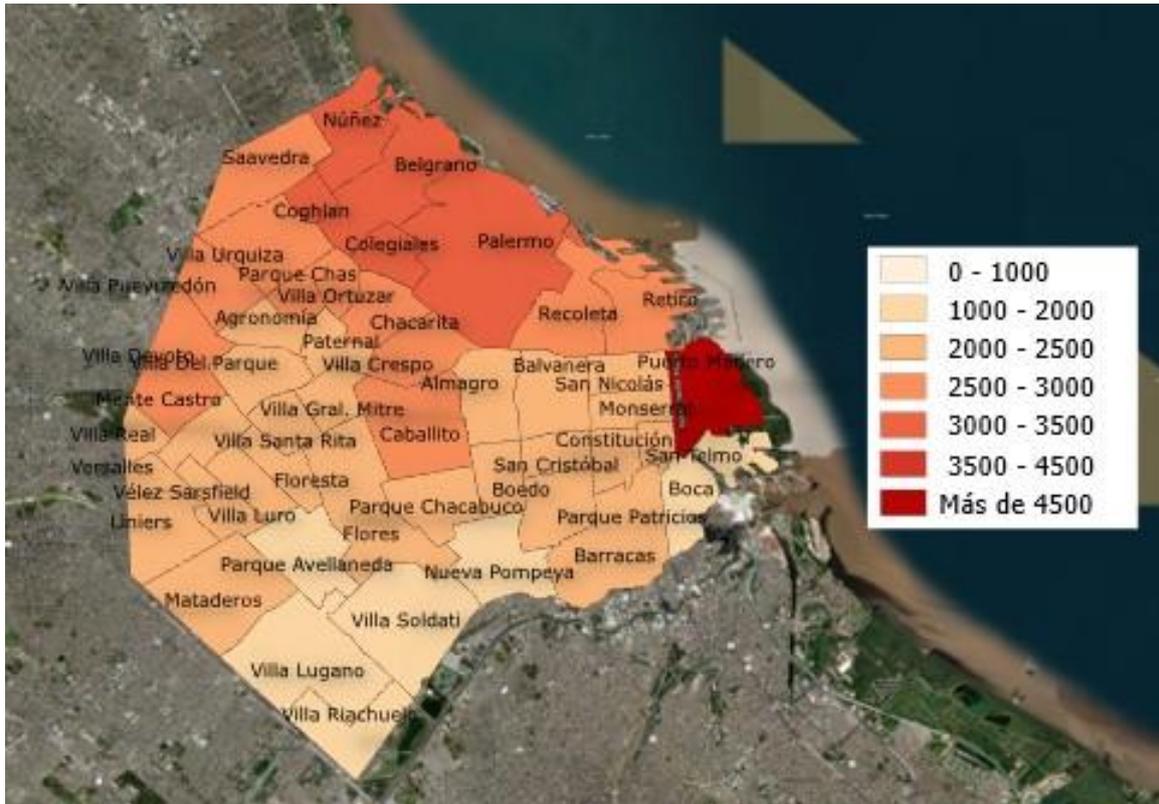
Fuente: Instituto de Economía – UADE- con datos provenientes de medios gráficos e Internet y Argenprop.com.

El seguimiento de los departamentos que luego de un año todavía siguen en venta, muestra una reducción de los precios medios del 3,6%. De esos departamentos un 36,4% redujeron sus precios (en promedio un 11,6%). Sin embargo, el 58,8% mantuvo el mismo precio y el 4,8% de los avisos los aumentaron, en promedio 12,6%.

Considerando todos los barrios, los precios para el segmento “a estrenar” rondaron entre los **US\$ 1927** (La Boca) y los **US\$ 5.185** (Puerto Madero). Mientras que para el segmento usados los valores oscilaron entre los **US\$ 1070** (Villa Soldati) y los **US\$ 4.716** (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, Nuñez, Palermo y Recoleta) es **US\$ 3.427** (-7,3% i.a.) para los **departamentos nuevos** y de **US\$ 2.978** para los **usados** (-10,7% i.a.). Al comparar los valores de mayo de 2021 respecto de mayo de 2020, se observa que los **departamentos nuevos** mostraron una variación de -0,2%; -0,4; -0,4% y 0,1% en los barrios de Recoleta, Palermo, Belgrano y Nuñez, respectivamente. Por su parte, las **unidades usadas** registraron las siguientes variaciones interanuales: **Palermo** (-2,5%), **Belgrano** (-1,3%), **Recoleta** (-1,3%) y **Nuñez** (-0,9%).

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

Barrio	Todos los ambientes		1 ambiente		2 ambientes	
	Nuevos	Usados	Nuevos	Usados	Nuevos	Usados
Recoleta	3.356	2.886	3.236	3.027	3.532	2.980
Palermo	3.489	3.053	3.379	3.192	3.504	3.087
Belgrano	3.583	2.976	3.504	3.160	3.556	3.005
Nuñez	3.282	2.997	3.271	3.061	3.367	3.057
Almagro	2.911	2.350	2.834	2.431	2.975	2.377
Balvanera	2.646	2.000	2.606	2.215	2.614	2.076
Boedo	2.595	2.270	2.515	2.248	2.637	2.273
Caballito	2.939	2.513	2.809	2.589	2.948	2.539
Flores	2.572	2.128	2.494	2.333	2.578	2.210
Saavedra	2.816	2.652	2.847	2.693	2.647	2.648
Villa Crespo	2.861	2.454	2.744	2.640	2.867	2.473
Villa Devoto	2.898	2.581	2.688	2.492	2.809	2.569
Villa Urquiza	2.985	2.821	2.879	2.831	2.979	2.802
San Nicolás	2.680	2.089	2.797	2.194	2.855	2.179
Montserrat	2.280	2.052	2.230	2.234	2.653	2.179
Retiro	3.152	2.721	3.092	2.838	3.512	2.751
Colegiales	3.361	2.867	3.384	3.088	3.359	2.857
Liniers	2.569	2.299	2.521	2.332	2.491	2.267
Parque Chacabuco	2.761	2.388	2.820	2.441	2.706	2.422
San Cristóbal	2.062	2.032	1.963	2.031	2.131	2.095
Villa Luro	2.630	2.450	2.414	2.513	2.646	2.470
Constitución	2.253	1.905	2.314	2.210	2.235	1.873
Villa del Parque	2.507	2.339	2.453	2.418	2.402	2.377
Chacarita	2.680	2.868	2.613	3.045	2.769	2.832
Resto de barrios	2.443	2.188	2.389	2.257	2.501	2.298

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

El Índice de Salario² Real en función del valor del M² (ISRV) se redujo con respecto al mes anterior para los inmuebles nuevos y usados debido a la reducción de los salarios en dólares (4,4%) y a una reducción menor de los precios de los inmuebles (-0,3% nuevos y -1,5 usados). En términos interanuales, el ISRV se incrementó un 24,2% 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 (15,2 % i.a.) y la menor reducción de los precios de las unidades nuevas (-7,3% i.a.). El comportamiento de estas variables implicó que, durante el mes de referencia, el salario haya podido comprar el 17,3% de un M² 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 13,9%.

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 abril y mayo por la variación de la recaudación de la seguridad social.

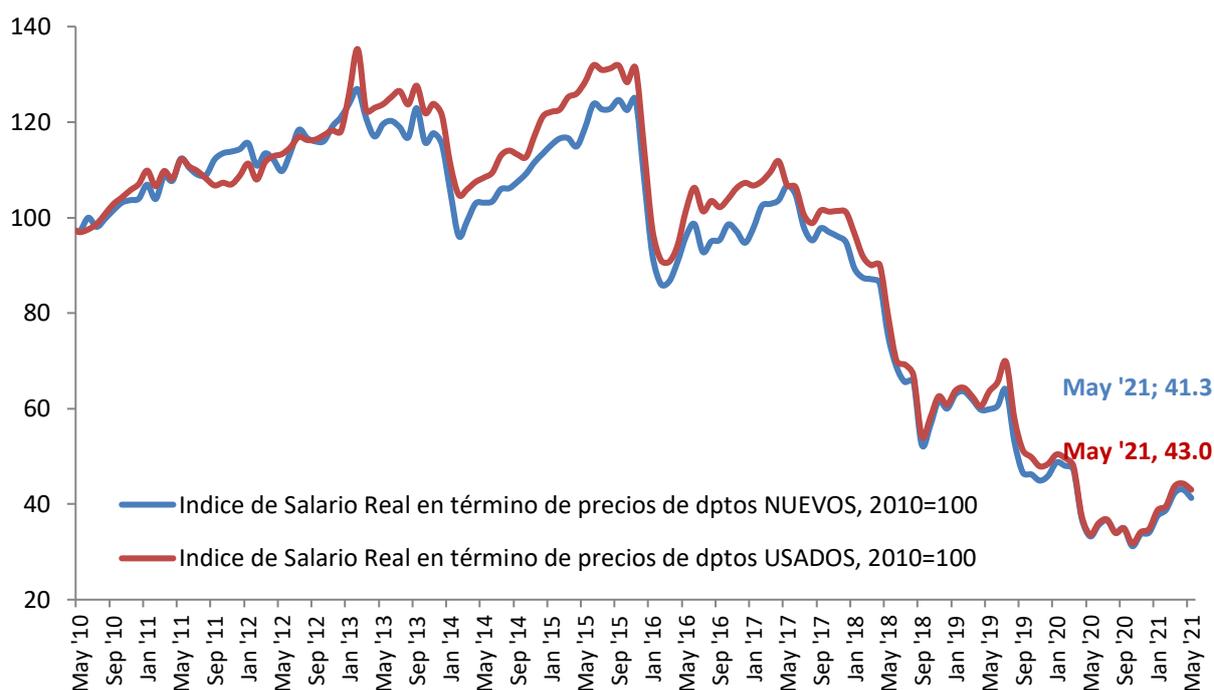
Tabla 2: Salario real promedio respecto del valor del M² de vivienda

Concepto		May-2021	May-2020	Var i.a.	Abr-2021	Var mes anterior
Tipo de cambio nominal (\$/USD)		156,9	113,9	37,7%	146,9	6,8%
Índice de Salario Nominal en USD		62,0	53,8	15,2%	64,9	-4,4%
Índice de Valor del M2 2010=100	Departamentos Nuevos	150,3	162,1	-7,3%	150,7	-0,3%
	Departamentos Usados	144,3	160,3	-10,0%	146,5	-1,5%
Índice de Salario Real en términos de un M2 (ISR) 2010=100	Departamentos Nuevos	41,29	33,2	24,2%	43,07	-4,1%
	Departamentos Usados	43,0	34,1	26,0%	44,3	-2,9%

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 26,0%. En este caso, el salario permitió adquirir el 19,9% de un M2 de vivienda, proporción inferior al 15,8% registrado en mayo 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 M² 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 M² de vivienda

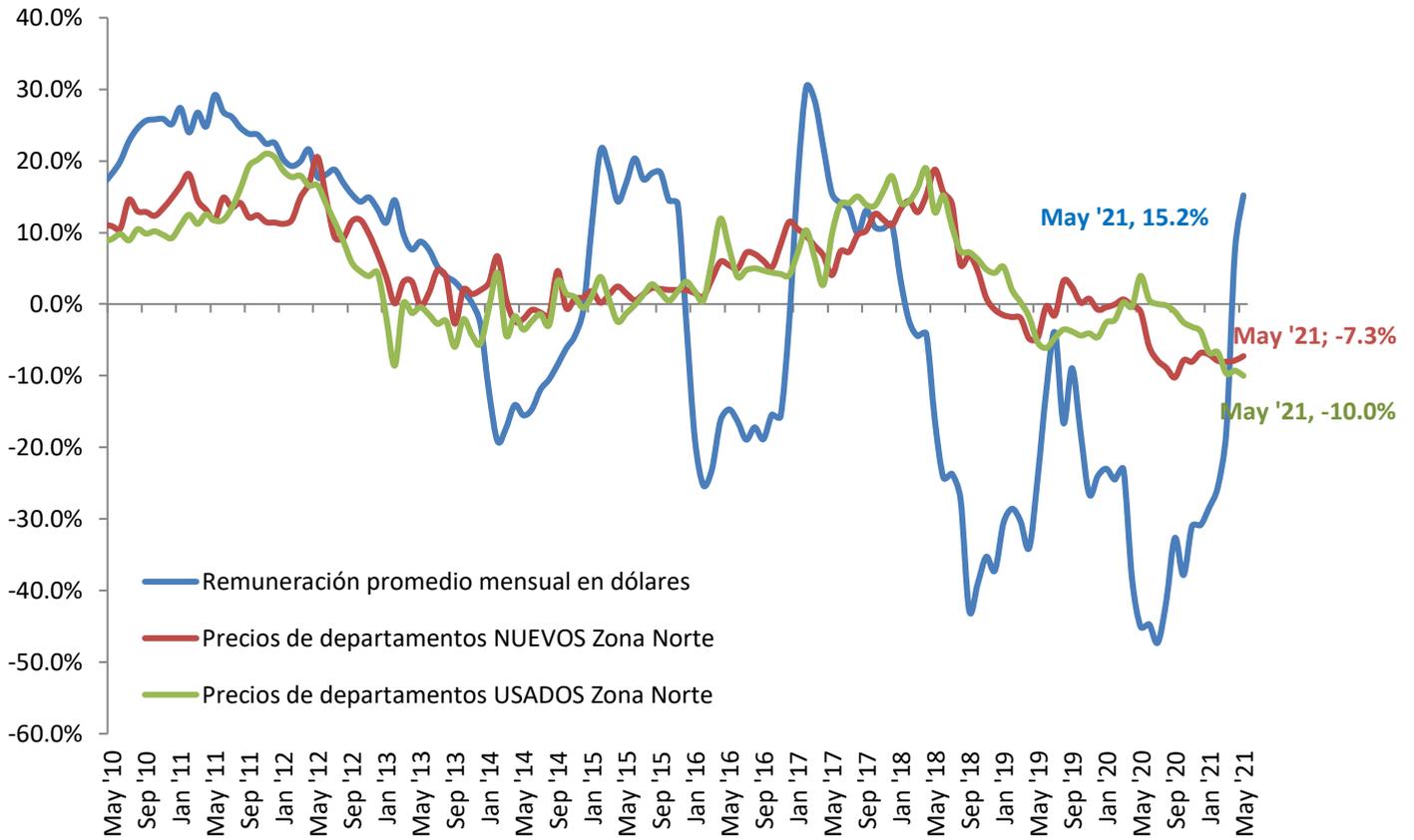


Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos del Instituto de Economía de UADE, BCRA y Ministerio de Producción y Trabajo.

Finalmente, el **Gráfico 4** presenta la evolución de la variación 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 mayo de 2020, se observa que el índice de salario nominal medido en dólares se incrementó un 15,2% i.a. A su vez, el índice del valor del M² promedio de los departamentos nuevos se redujo un 7,3% en la misma moneda y el correspondiente a los departamentos usados se redujo en 10%. Vale considerar que el tipo de cambio nominal aumentó 37,7%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

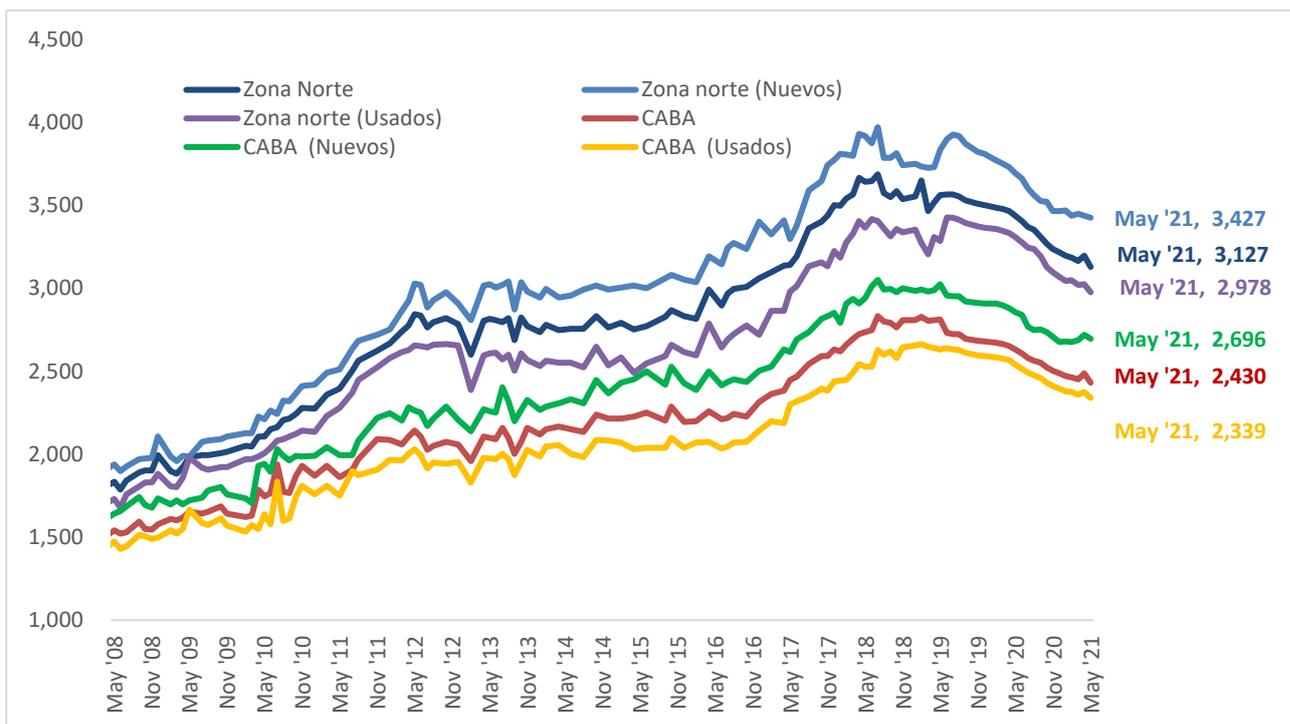
Fecha	Zona norte	CABA	Zona norte	CABA	Zona Norte	CABA
	Nuevos		Usados		Total	
jun '13	3.005	2.252	2.611	1.969	2.808	2.089
jul '13	3.022	2.402	2.572	2.003	2.797	2.160
ago '13	3.040	2.318	2.599	1.971	2.820	2.097
sep '13	2.872	2.197	2.505	1.875	2.688	2.002
oct '13	3.035	2.267	2.609	1.955	2.822	2.073
nov '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
ene '19	3.750	2.986	3.354	2.657	3.552	2.807

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	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	3.024	2.374	3.127	2.430

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.