

Informe de prensa

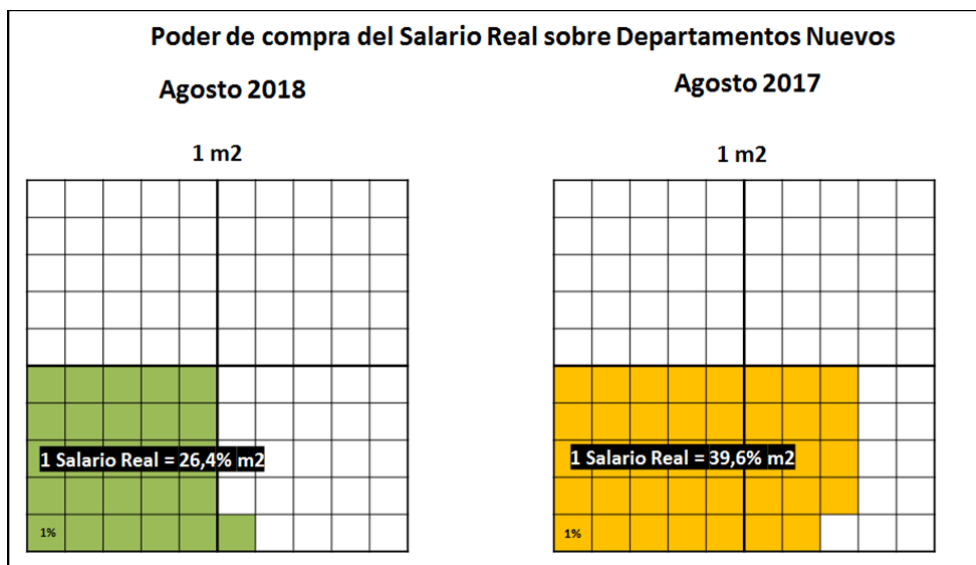
octubre de 2018

El **Instituto de Economía (INECO)** de la Fundación UADE presenta una nueva edición del **Informe del Mercado Inmobiliario e Índice del Salario Real** del mes de octubre, basado en un relevamiento de precios de oferta de departamentos en el mes de agosto.

El informe revisa la evolución de los precios de oferta de departamentos, del índice del salario real en términos del valor del metro cuadrado de vivienda y de los actos escriturales.

## Resumen ejecutivo

- La comparación interanual (i.a.) de los precios de departamentos nuevos y usados continuó mostrando una tendencia alcista, aunque desacelerada.
- El promedio simple del precio de oferta del M<sup>2</sup> para el conjunto de barrios relevados fue de US\$ 3.014 para los departamentos nuevos (+10,8% i.a.) y de US\$ 2.641 para los usados (+12,8% i.a.).
- El salario real vuelve a deteriorarse en términos de M<sup>2</sup> de vivienda, siguiendo la tendencia del año.
- En lo que respecta a los barrios de Belgrano, Núñez, Palermo y Recoleta, se necesitaron 3,8 salarios para adquirir un M<sup>2</sup> de vivienda nueva y 3,4 para adquirir un M<sup>2</sup> de vivienda usada.
- Los actos escriturales mostraron un descenso interanual (i.a.) de 24,5%.
- Las hipotecas perdieron 12,6 puntos porcentuales (p.p.) en su participación en el total de escrituras.
- Los salarios medidos en dólares cayeron en mayor proporción al incremento experimentado por los precios de los departamentos nuevos y usados, continuando el deterioro del poder adquisitivo en término de vivienda.



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

En agosto de 2018, el Instituto de Economía de la Facultad de Ciencias Económicas de Fundación 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 agosto de 2018<sup>(\*)</sup>**

Barrio	Todos los ambientes		1 Ambiente		2 Ambientes	
	Nuevos	Usados	Nuevos	Usados	Nuevos	Usados
<b>Recoleta</b>	3.817	3.379	4.214	3.760	3.841	3.478
<b>Palermo</b>	3.836	3.444	3.703	3.699	3.900	3.553
<b>Belgrano</b>	3.887	3.309	3.786	3.831	3.953	3.395
<b>Núñez</b>	3.609	3.317	3.693	3.641	3.788	3.412
<b>Saavedra</b>	3.148	2.828	3.231	3.067	3.083	3.043
<b>Villa Urquiza</b>	3.304	3.149	3.280	3.239	3.317	3.052
<b>Caballito</b>	3.465	2.761	3.300	3.048	3.434	2.905
<b>Villa Crespo</b>	3.271	2.744	3.236	3.118	3.319	2.855
<b>Almagro</b>	3.480	2.656	3.169	2.930	3.991	2.815
<b>Villa Devoto</b>	3.130	2.687	3.018	2.719	3.135	2.699
<b>Boedo</b>	2.800	2.359	2.639	2.716	2.764	2.341
<b>Flores</b>	2.811	2.289	2.743	2.556	2.750	2.347
<b>Balvanera</b>	2.669	2.284	2.928	2.517	2.756	2.360

<sup>(\*)</sup> Barrios seleccionados según volumen de oferta.

Fuente: Instituto de Economía – Facultad de Ciencias Económicas UADE- con datos provenientes de medios gráficos e Internet.

Dentro de la muestra seleccionada, las unidades ubicadas en **Belgrano y Núñez** presentaron, tanto en el segmento de departamentos nuevos como usados, valores superiores a los del mismo mes de 2017. En cuanto a **Recoleta y Palermo**, se verifican valores superiores para el segmento de departamentos usados, pero menores en algunos casos correspondientes a departamentos nuevos. En tales zonas para el segmento “a estrenar”, los precios del M<sup>2</sup> rondaron entre los **US\$ 3.887** (Belgrano) y los **US\$ 3.609** (Núñez).

<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\$ 3.014 (+10,8% i.a.) para los departamentos nuevos y US\$ 2.641 para los usados (+12,8% i.a.)**.

En particular, los valores de **departamentos nuevos** en Recoleta, Palermo, Belgrano y Núñez mostraron una variación de -2,1%, 2,7%, 11,6% y 11,2% respectivamente al comparar agosto de 2018 respecto de agosto de 2017. Por su parte, las unidades **usadas** registraron las siguientes variaciones interanuales promedio: Núñez (8,7%), Palermo (6,2%), Belgrano (7,2%) y Recoleta (7,5%).

Los precios relevados en agosto 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 33,3% 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 (-29,6 % i.a.) como así también de un aumento en el precio de las unidades nuevas (+5,5% i.a.) y en el tipo de cambio nominal (+73,0% i.a.). El comportamiento de estas variables implicó que durante el mes de referencia el salario haya podido comprar el 26,4% 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 2017 cuando alcanzó al 39,6%.

Similar situación se verifica para el caso de las viviendas usadas, para las cuales el ISRV mostró un descenso interanual de 34,5%. En este caso, el salario permitió adquirir el 29,8% de un M<sup>2</sup> de vivienda, proporción inferior al 45,4% registrado en agosto de 2017.

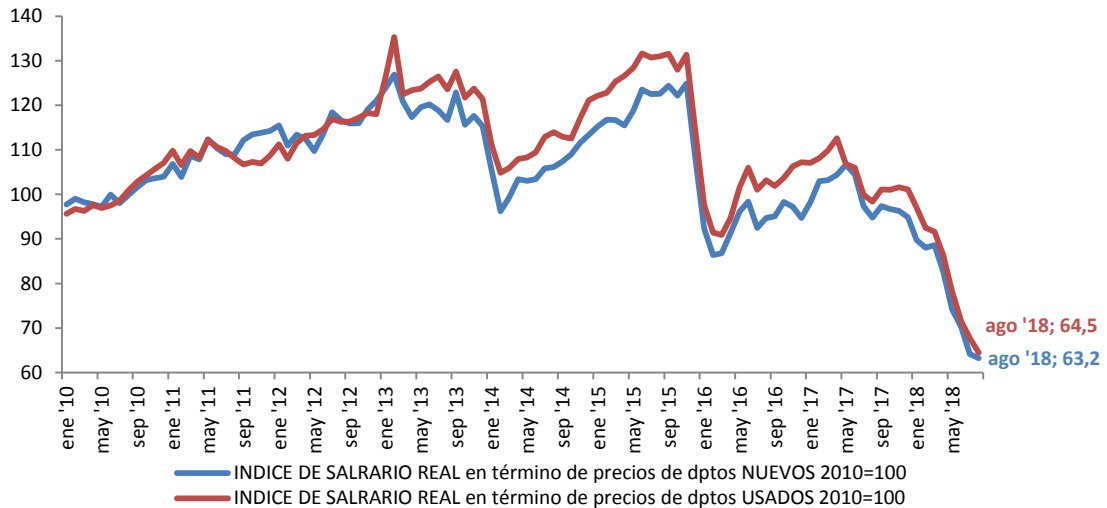
**Tabla 2: Salario real promedio respecto del valor del M<sup>2</sup> de vivienda**

Concepto	Ago-2018	Ago-2017	Var i.a.	
<b>Tipo de cambio nominal (\$/USD)</b>	30,1	17,4	73,0%	
<b>Índice de Salario Nominal en USD</b>	104,9	149,1	-29,6%	
<b>Índice de Valor del M2</b>	<i>Departamentos Nuevos</i>	166,1	157,4	5,5%
	<i>Departamentos Usados</i>	162,9	151,7	7,4%
<b>Índice de Salario Real en términos de un M2 (ISRV)</b>	<i>Departamentos Nuevos</i>	63,2	94,8	-33,3%
	<i>Departamentos Usados</i>	64,5	98,4	-34,5%

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

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.

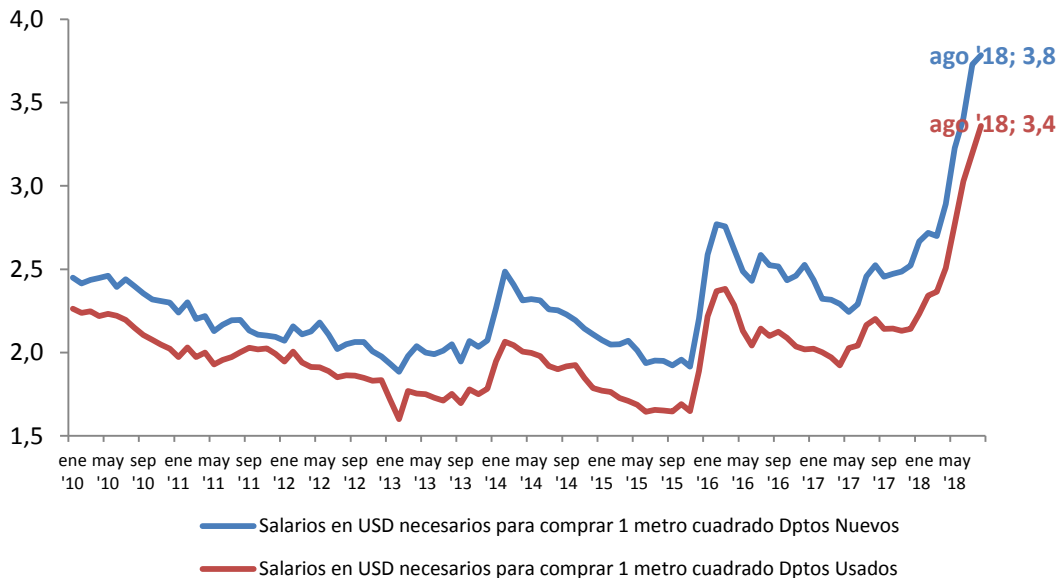
Gráfico 1: ISRV (2010=100)



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

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

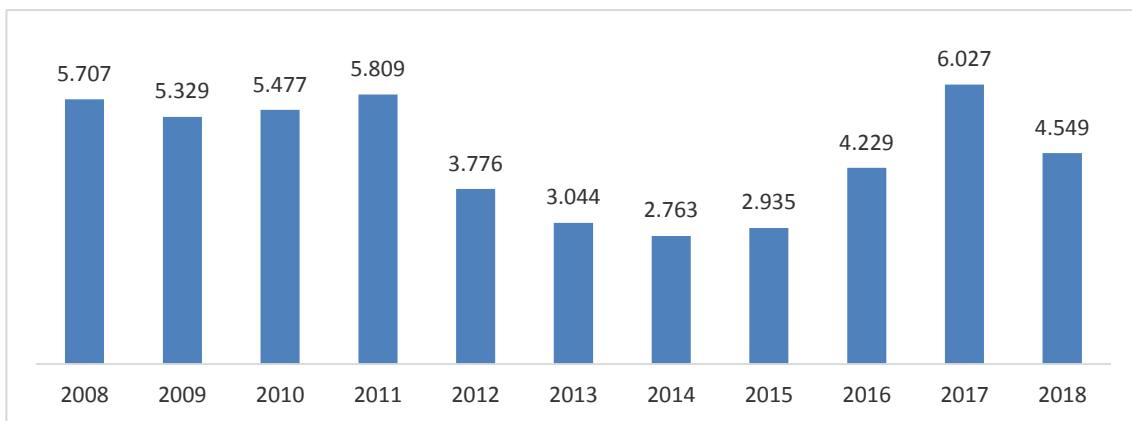


Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos de INECO, BCRA y Ministerio de Trabajo y Producción.

Un indicador que complementa la información que ofrece el análisis de la evolución de precios y salarios es la cantidad de escrituras realizadas durante el mes bajo análisis. Si bien pueden existir descalces entre el momento de la compraventa y el de la escrituración, se trata de un aspecto relevante referido a la coyuntura del mercado inmobiliario.

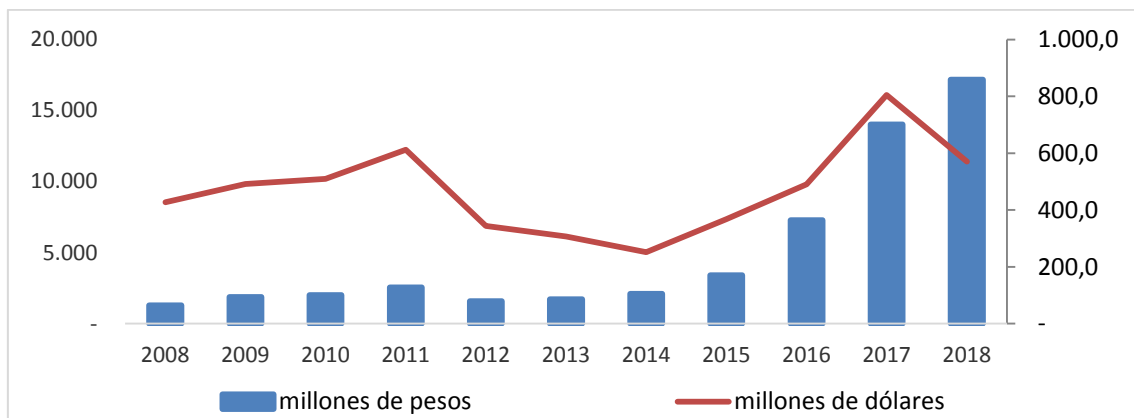
En lo que respecta a la oficialización de actos de compraventa de inmuebles, la cantidad total de escrituras registró en agosto de 2018 un descenso de 24,5% i.a. De acuerdo a la información suministrada por el Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, durante ese mes se registraron 4.549 escrituras que reflejaron transacciones por \$17.175 millones (+22,5% i.a.). Expresadas en dólares estas transacciones muestran un descenso de 29,2% respecto del mismo mes del año anterior.

**Gráfico 3: Comparativo anual de cantidad de escrituras de compraventa. Período agosto 2008-agosto 2018**



Fuente: Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires

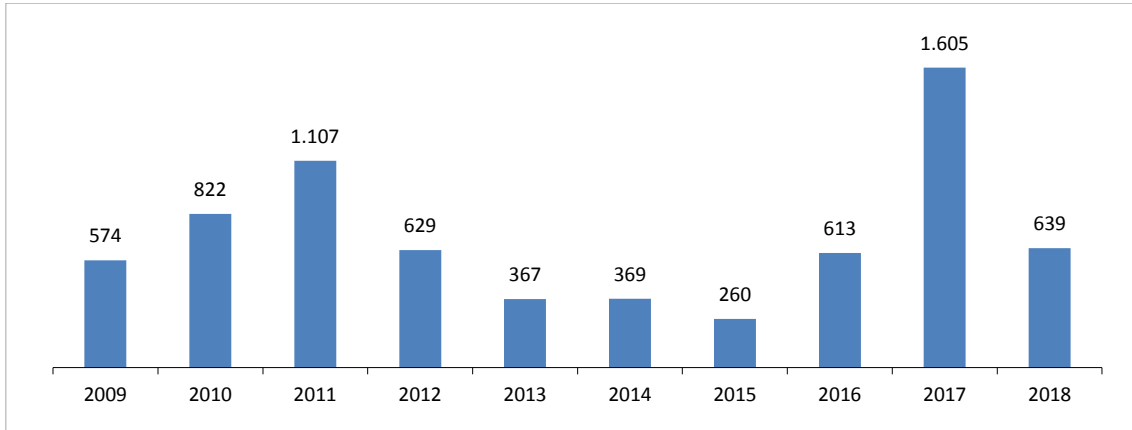
**Gráfico 4: Monto en actos de escrituras de compraventa. Período agosto 2008- agosto 2018**



Fuente: Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires y BCRA.

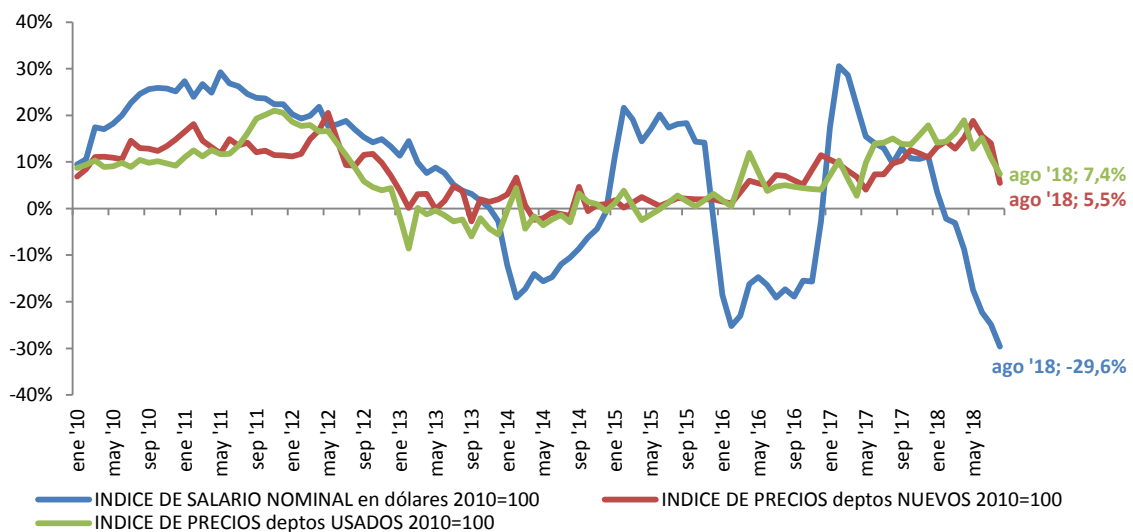
En agosto, las escrituras formalizadas con hipoteca bancaria totalizaron 639 casos, 60,2% menos que las registradas un año antes. Respecto del total de actos, las hipotecas representaron el 14,0%. Esta cifra representa una reducción en más de doce puntos porcentuales (-12,6 p.p.) respecto de igual mes del año pasado.

**Gráfico 5: Comparativo anual de cantidad escrituras con hipoteca bancaria de agosto 2009-2018.**



Fuente: Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires

**Gráfico 6: 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 de INECO, BCRA y Ministerio de Trabajo.

A modo de cierre, el Gráfico 6 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 agosto de 2017 se observó que el índice de salario nominal medido en dólares se redujo 29,6% i.a. A su vez, el índice del valor del M<sup>2</sup> promedio de los departamentos nuevos aumentó 5,5% en la misma moneda y el correspondiente a los departamentos usados lo hizo en 7,4%. Vale considerar que en el período analizado el tipo de cambio nominal aumentó 73,0%, según datos del BCRA. Cabe concluir que durante agosto de 2018 los salarios cayeron en mayor proporción al incremento experimentado por los precios de los departamentos, acentuando la caída del salario real.

## ANEXO

### ESTRUCTURA METODOLÓGICA DEL ISRV

El Instituto de Economía (INECO) de la Fundación 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 Trabajo y Producción 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).