

## INFORME DE PRECIOS DE OFERTA DE DEPARTAMENTOS

**Los precios de los departamentos mantuvieron su tendencia alcista durante el mes de enero**

A fines de enero de 2018, el Instituto de Economía de la Facultad de Ciencias Económicas de la Fundación UADE relevó los **precios de oferta de los departamentos** 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 a fines de enero de 2018(\*)

Barrio	Todos los ambientes		1 Ambiente		2 Ambientes	
	Nuevos	Usados	Nuevos	Usados	Nuevos	Usados
Recoleta	3998	3215	4271	3414	3805	3432
Palermo	3756	3279	3621	3381	3754	3432
Belgrano	3702	3244	3566	3579	3821	3316
Núñez	3779	3013	3582	3438	3869	3012
Saavedra	3237	2812	3223	2943	3223	3032
Villa Ortúzar	2967	2916	3002	2628	2821	2428
Parque Chas	2992	2566	2995	2728	2991	2456
Almagro	2943	2448	2984	2711	2947	2540
Villa Devoto	2796	2530	2809	2494	2638	2515
Parque Chacabuco	3290	2435	3152	2858	3394	2423
Flores	2552	2251	2520	2461	2579	2298
Balvanera	2363	2142	2538	2482	2648	2238

(\*) Barrios seleccionados según volumen de oferta.

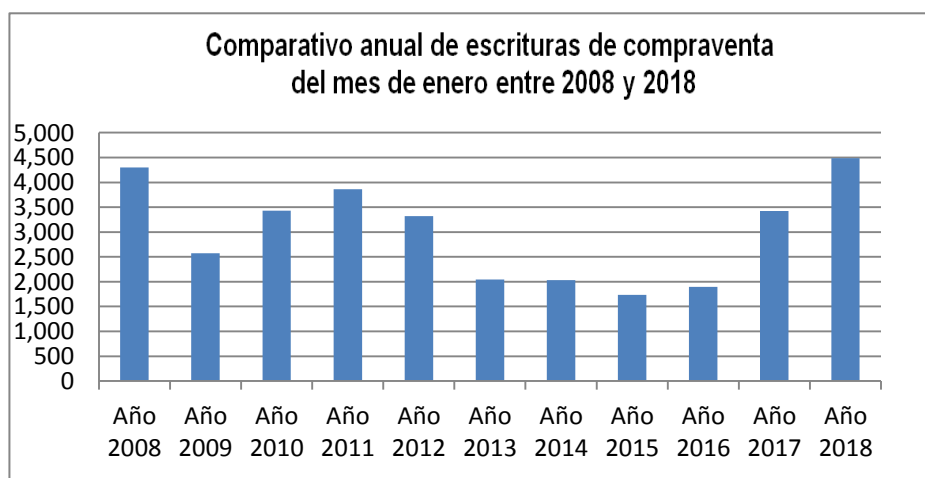
Fuente: Instituto de Economía – Facultad de Ciencias Económicas UADE- con datos provenientes de medios gráficos e Internet.

Dentro de la muestra seleccionada, las unidades ubicadas en **Recoleta, Palermo, Belgrano y Núñez** presentaron, tanto en el segmento de nuevos como usados, valores superiores a los del mismo mes de 2017. En tales zonas para el segmento “a estrenar”, los precios del M<sup>2</sup> rondaron entre los **US\$ 3998** (Recoleta) y los **US\$ 3779** (Núñez). 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\$ 2792 (8,8% mayor respecto de enero de 2017)** para los departamentos nuevos y **US\$ 2434 para los usados (12,0% mayor, en igual comparación de períodos)**.

En particular, los valores de **departamentos nuevos** en Recoleta, Belgrano, Palermo y Núñez crecieron en un 19,6%, 20,7%, 21,2% y 27,4% respectivamente al comparar enero'18 respecto de enero'17. Por su parte, las unidades **usadas** también registraron precios promedios en ascenso: en Núñez (13,6%), Palermo (12,4%), Belgrano (16,9%) y Recoleta (13,3%) al comparar los precios de enero de 2018 con los del mismo mes de 2017.

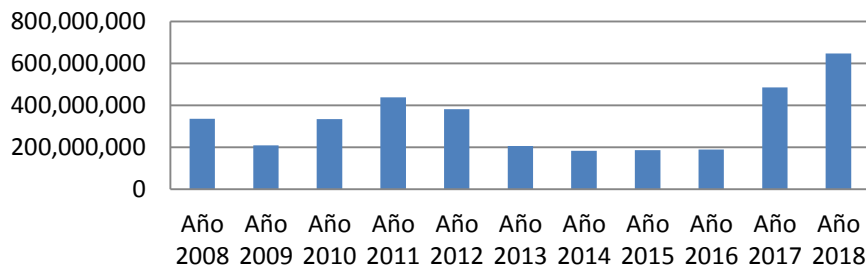
En el mes de enero'18 el precio de las nuevas unidades se vio empujado por los mayores costos de la construcción, en tanto que las unidades usadas enfrentaron una distensión por parte de la demanda en respuesta a la situación coyuntural que se tradujo en una desaceleración en la suba de precios especialmente en el rango entre 150 mil y 220 mil dólares.

La información suministrada por el Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires permite verificar lo expuesto precedentemente a partir de la cantidad total de las escrituras de compraventa de inmuebles. Si bien en el primer mes de 2018 los actos registraron un crecimiento de 30,9% respecto del nivel de un año antes, al compararse con diciembre de 2017, los mismos descendieron 43% en cantidad y 35,6% en pesos.



Fuente: Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires

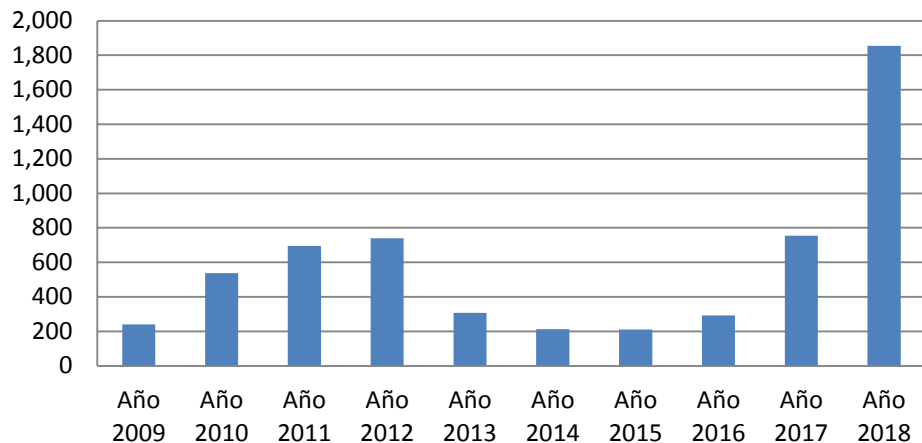
### Monto en dólares involucrado en escrituras de compraventa del mes de enero entre 2008 y 2018



Fuente: Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires

El rol de las hipotecas bancarias en la recuperación del sector fue fundamental. En enero, las escrituras formalizadas con hipoteca bancaria totalizaron 1.855 casos, 145% más que las registradas un año antes. Representaron el 41,4% del total, frente a 22% de un año antes.

### Comparativo anual de escrituras con hipoteca bancaria del mes de enero entre 2009 y 2018



Fuente: Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires

Las muestras relevadas superan los 9.000 departamentos, al tiempo que sólo se consideraron aquellos cuyo precio de oferta fue publicado en dólares y, además, se encuentran en buen estado edilicio. Vale notar 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 M<sup>2</sup> promedio. Con el propósito de homogeneizar la muestra, no se consideraron inmuebles en cuyo precio se incluyó el correspondiente a cocheras.

## ÍNDICE SALARIO REAL EN TÉRMINOS DEL VALOR DEL M<sup>2</sup> DE VIVIENDA (ISRV)

### Resumen ejecutivo

---

- En enero 2018 el salario real experimentó un leve deterioro en términos del porcentaje de M<sup>2</sup> que el mismo puede adquirir con respecto a igual período año anterior y ello se verifica tanto para unidades nuevas como usadas.
- El salario real de enero 2018 permitió comprar el 39 % de un M<sup>2</sup> en la zona norte de la Ciudad de Buenos Aires para viviendas nuevas. En sentido inverso, esto implica que se necesitan 2,56 salarios reales para adquirir un M<sup>2</sup>.
- Situación similar se verificó para viviendas usadas, aunque en menor proporción que para el caso de las nuevas, en donde el poder de compra del salario registrado en enero de 2018 representó el 48,1% de un M<sup>2</sup>, que implicaría contar con 2,07 salarios reales para adquirir un M<sup>2</sup>.
- Comparando enero'18 con enero'17, los precios de los departamentos nuevos aumentaron proporcionalmente más que los usados, circunstancia que afectó más al salario real en términos de las primeras.

### Resultados

---

El Índice del salario real en función del valor del M<sup>2</sup> (ISRV) presentó un descenso del 11,7% para el caso de una vivienda nueva (Tabla 1) en enero de 2018 respecto de igual período año anterior. La caída del índice fue el resultado de un aumento en la remuneración promedio de los trabajadores registrados del sector privado (7,8 %) de menor proporción al registrado en el precio de las unidades nuevas (22,1%) en parte por el impacto en la suba del tipo de cambio nominal (19,6%). Estas variaciones llevaron a que el salario real haya podido comprar en el mes de enero'18 el 39,0% 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 ésta representó el 44,2% (Gráfico 2). Situación similar se verifica para el caso de viviendas usadas, para las que el ISRV muestra un descenso interanual de 5,5% y en consecuencia, el poder de compra del salario respecto de esta segunda clase de viviendas registrado en enero de 2018 se redujo al 46,7% de un M<sup>2</sup> en relación al 49,4% de enero de 2017.

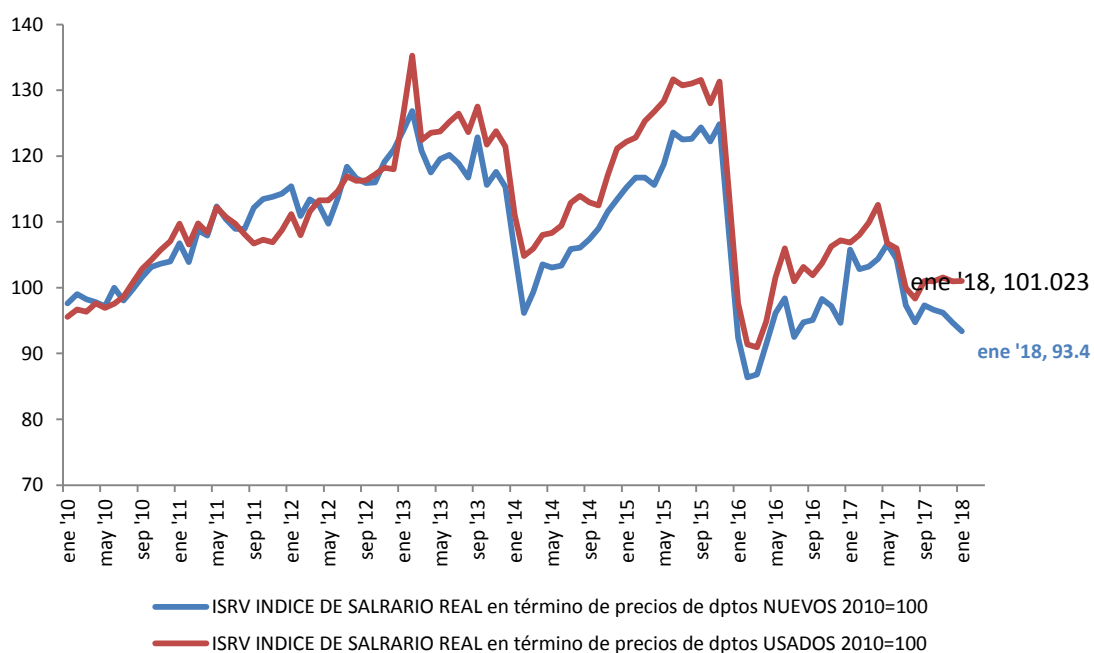
**Tabla 1: Salario real promedio respecto del valor del M<sup>2</sup> de vivienda**

Concepto		Ene-2018	Ene-2017	Var. interanual
Tipo de cambio nominal (\$/USD)		19,0	15,9	19,6%
Índice de Salario Nominal en USD		155,9	144,6	7,8%
Índice de Valor del M2	Departamentos Nuevos	167,0	136,8	22,1%
	Departamentos Usados	154,4	135,4	14,0%
Índice de Salario Real en términos de un M2 (ISRV)	Departamentos Nuevos	93,4	105,8	-11,7%
	Departamentos Usados	101,0	106,9	-5,5%

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

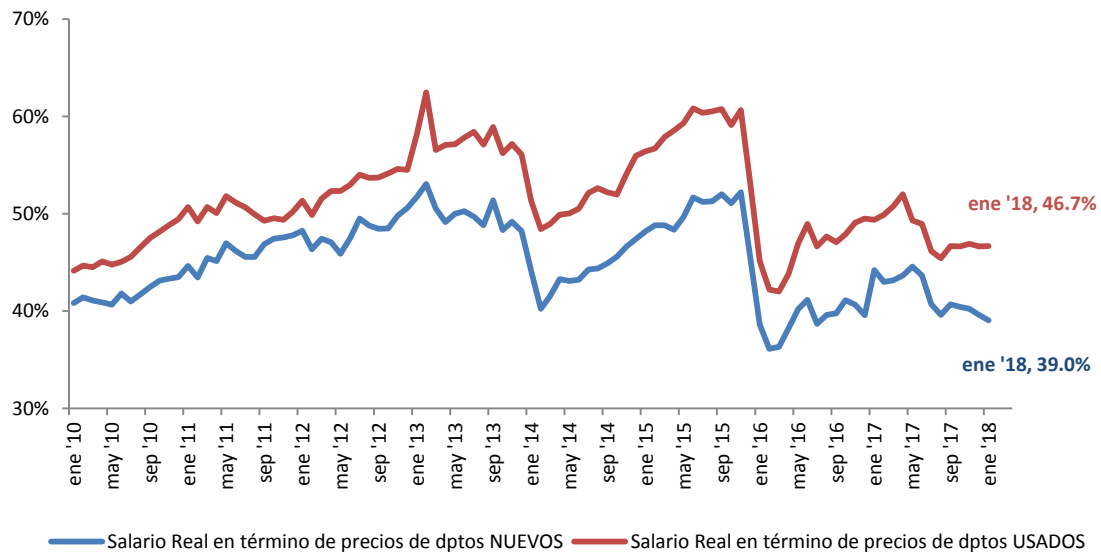
**Gráfico 1: ISRV (2010=100)**



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

Por su parte, el Gráfico 2 ilustra el porcentaje de un M<sup>2</sup> de vivienda que pudo adquirirse con el salario vigente en cada mes, también desde enero de 2010. Allí se observa con mayor claridad la pérdida de poder de compra que experimentó el salario durante 2016, y el leve declive que opera a partir de enero de 2018.

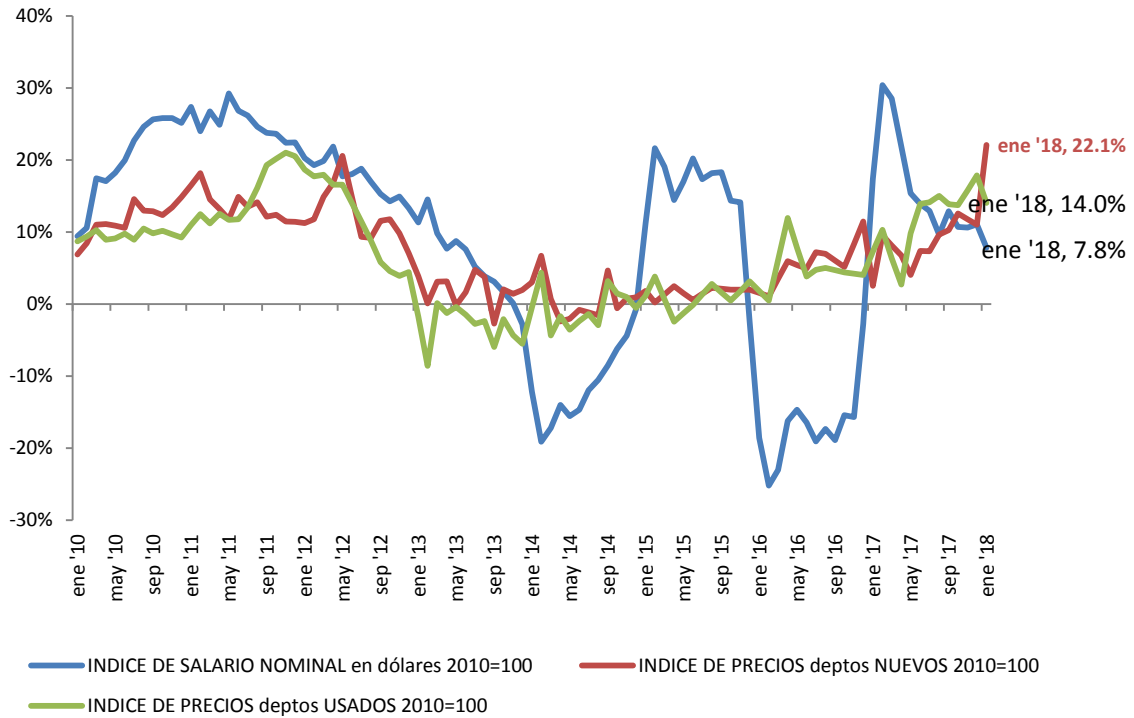
**Gráfico 2: Salario Real en términos de un M<sup>2</sup> de vivienda**



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

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 enero de 2017 se observó que el índice de salario nominal medido en dólares aumentó 7,8%. A su vez, el índice del valor del M<sup>2</sup> promedio de los departamentos nuevos aumentó 22,1% en la misma moneda y el correspondiente a los departamentos usados lo hizo en 14,0%. Vale considerar que en el período analizado el tipo de cambio nominal aumentó 19,6%, según datos del BCRA. Cabe concluir que durante enero de 2018 la variación interanual de los salarios medidos en dólares fue inferior a la variación de los precios de los departamentos usados y más aún de los departamentos nuevos, valuados ambos en igual moneda.

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

## 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 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).