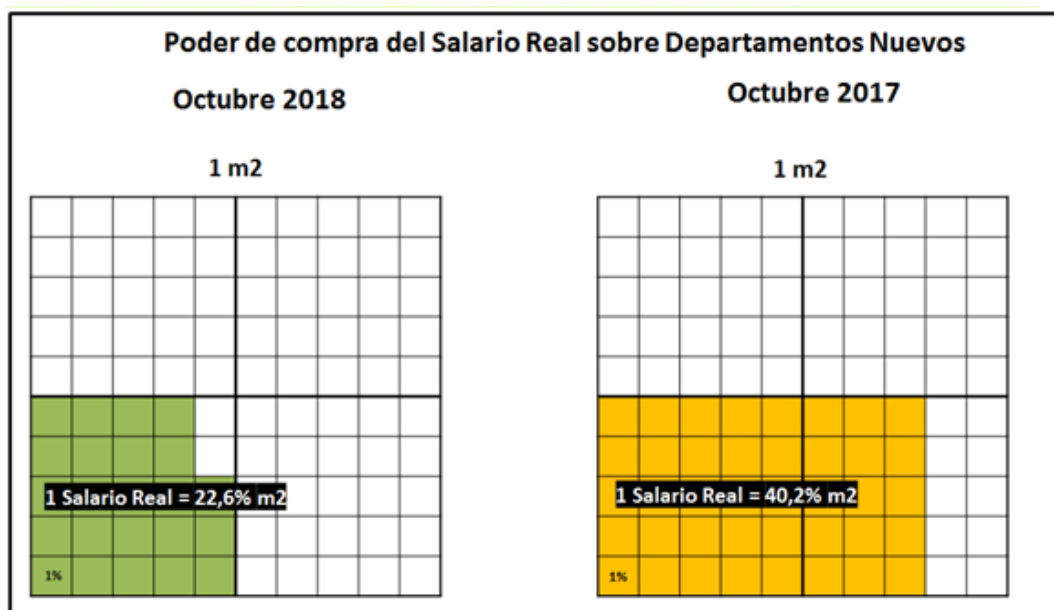


El **Instituto de Economía (INECO)** de UADE presenta una nueva edición del **Informe del Mercado Inmobiliario e Índice del Salario Real** basado en un relevamiento de precios de oferta de departamentos realizado en el mes de octubre 2018.

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 M² para el conjunto de barrios relevados fue de US\$ 3.814 para los departamentos nuevos (+4,7% i.a.) y de US\$ 3.357 para los usados (+6,3% i.a.).
- En lo que respecta a los barrios de Belgrano, Núñez, Palermo y Recoleta, se necesitaron 4,4 salarios para adquirir un M² de vivienda nueva y 3,9 para adquirir un M² de vivienda usada.
- Los actos escriturales mostraron un descenso interanual (i.a.) de 40,7%.
- Las hipotecas perdieron 21,7 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 octubre de 2018, el Instituto de Economía de UADE relevó los **precios de oferta de los departamentos**¹ en dólares en la Ciudad de Buenos Aires publicados en medios gráficos e Internet (Tabla 1).

Tabla1: Precios Promedio de Oferta del M² de departamentos en dólares en octubre de 2018^(*)

Barrio	Todos los ambientes		1 Ambiente		2 Ambientes	
	Nuevos	Usados	Nuevos	Usados	Nuevos	Usados
Recoleta	3.858	3.347	4.178	3.621	3.875	3.464
Palermo	3.839	3.453	3.740	3.698	3.909	3.554
Belgrano	4.026	3.290	3.959	3.570	4.086	3.410
Núñez	3.533	3.337	3.589	3.531	3.815	3.415
Saavedra	3.206	2.863	3.216	3.198	3.256	2.948
Villa Urquiza	3.235	3.157	3.181	3.199	3.231	3.088
Caballito	3.331	2.747	3.195	3.041	3.295	2.891
Villa Crespo	3.239	2.694	3.145	2.995	3.309	2.797
Almagro	3.105	2.654	3.101	2.893	3.141	2.775
Villa Devoto	3.125	2.778	3.029	2.769	3.133	2.775
Boedo	2.730	2.318	2.733	2.554	2.648	2.304
Flores	2.820	2.291	2.769	2.524	2.777	2.390
Balvanera	2.611	2.287	2.843	2.524	2.577	2.358

^(*) 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 **Palermo, 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**, se

¹ 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.

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 M² rondaron entre los **US\$ 4.026** (Belgrano) y los **US\$ 3.858** (Recoleta).

Cabe destacar que, según las estimaciones del Instituto, el promedio simple del precio de oferta del M² para el conjunto de barrios relevados es **US\$ 3.814 (+4,7% i.a.)**, para los departamentos nuevos, y **US\$ 3.357 para los usados (+6,3% i.a.)**.

En particular, los valores de **departamentos nuevos** en Recoleta, Palermo, Belgrano y Núñez mostraron una variación de -3,4%, 3,0%, 12,7% y 7,6% respectivamente al comparar octubre de 2018 respecto de octubre de 2017. Por su parte, las unidades **usadas** registraron las siguientes variaciones interanuales promedio: Núñez (7,6%), Palermo (4,2%), Belgrano (6,6%) y Recoleta (6,8%).

Los precios relevados en octubre representaron un nuevo descenso en el poder de compra del salario. Así, el Índice de Salario Real en función del valor del M² (ISRV) se redujo un 48,6% i.a. para el caso de viviendas nuevas (Tabla 2). Esta caída fue resultado de una menor remuneración promedio en dólares de los trabajadores registrados del sector privado (-41,6 % i.a.) como así también de un aumento en el precio de las unidades nuevas (+4,7% i.a.) y en el tipo de cambio nominal (+112,7% i.a.). El comportamiento de estas variables implicó que durante el mes de referencia el salario haya podido comprar el 22,6% de un M² en la zona norte de la Ciudad de Buenos Aires, proporción inferior a la registrada en igual mes de 2017 cuando alcanzó al 40,2%.

Similar situación se verifica para el caso de las viviendas usadas, para las cuales el ISRV mostró un descenso interanual de 45,0%. En este caso, el salario permitió adquirir el 25,7% de un M² de vivienda, proporción inferior al 46,6% registrado en octubre de 2017.

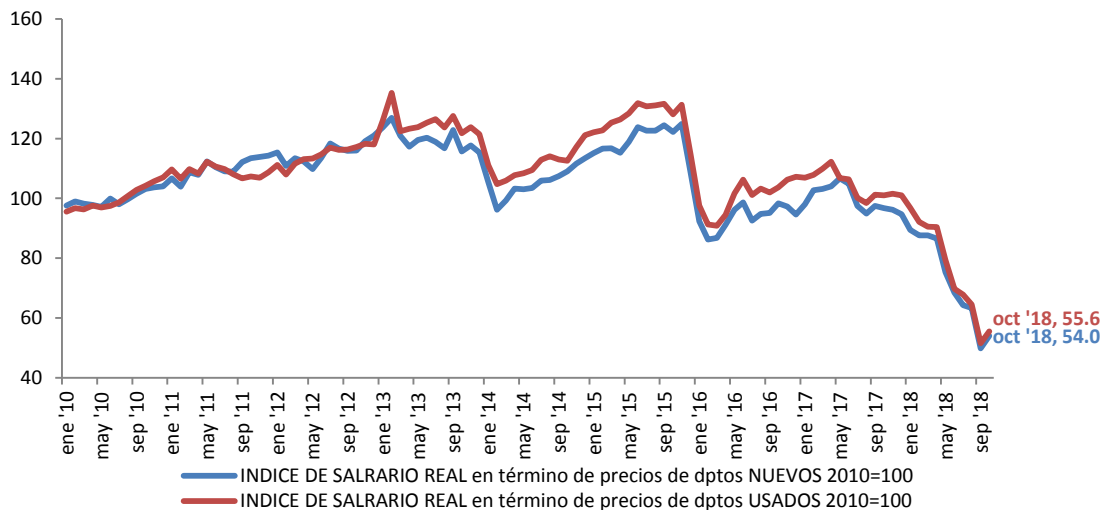
Tabla 2: Salario real promedio respecto del valor del M² de vivienda

Concepto	Oct-2018	Oct-2017	Var i.a.	
Tipo de cambio nominal (\$/USD)	37,1	17,5	112,7%	
Índice de Salario Nominal en USD	90,3	154,4	-41,6%	
Índice de Valor del M2	<i>Departamentos Nuevos</i>	167,3	159,8	4,7%
	<i>Departamentos Usados</i>	162,6	153,0	6,3%
Índice de Salario Real en términos de un M2 (ISRV)	<i>Departamentos Nuevos</i>	54,0	105,0	-48,6%
	<i>Departamentos Usados</i>	55,6	101,0	-45,0%

Fuente: Elaboración propia (UADE) 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.

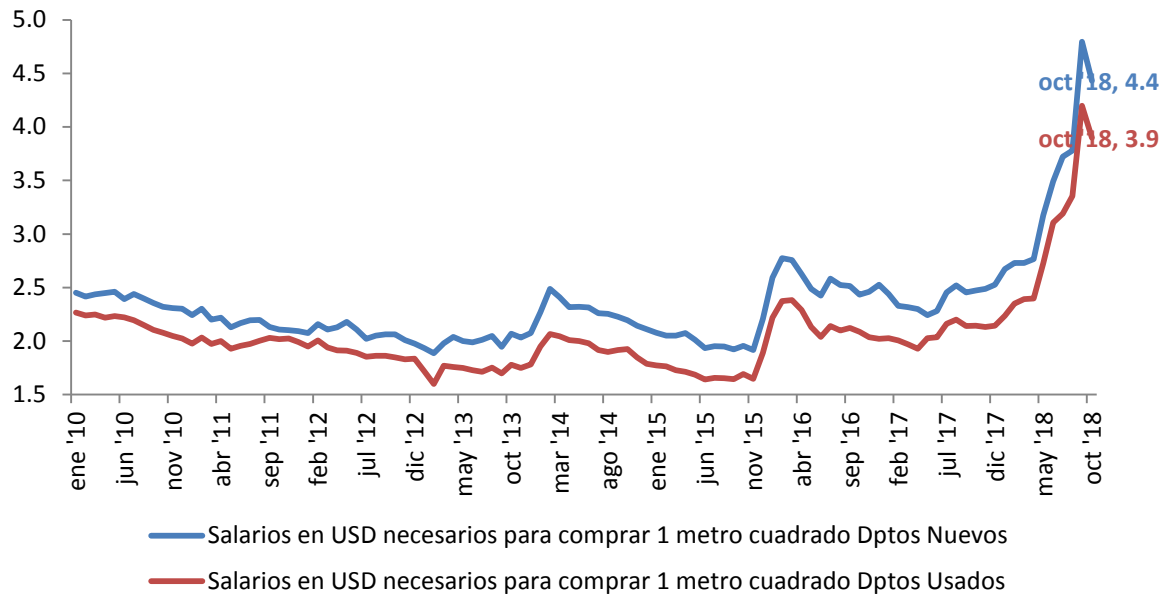
Gráfico 1: ISRV (2010=100)



Fuente: Elaboración propia (UADE) 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 M² 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 M² de vivienda

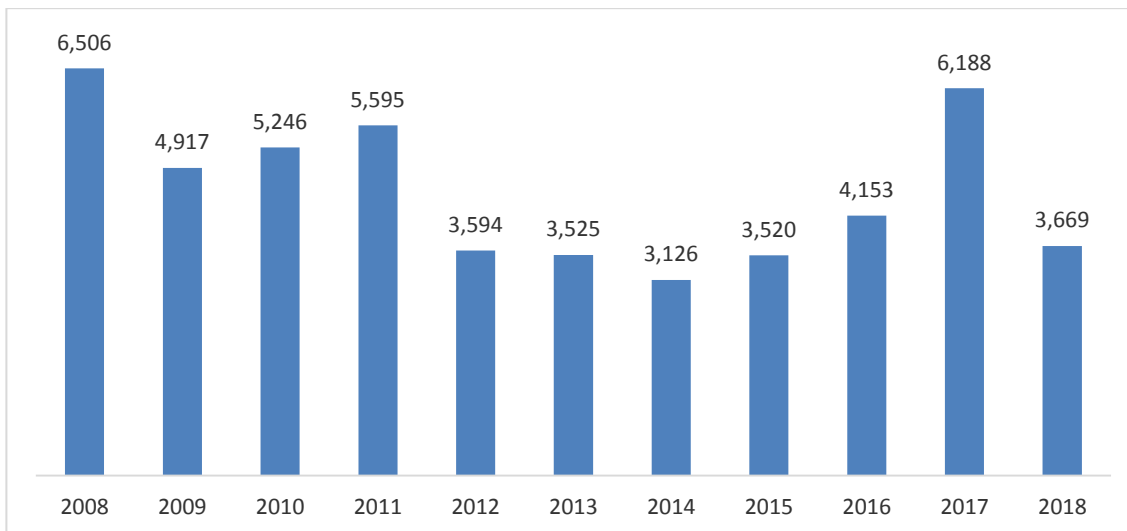


Fuente: Elaboración propia (UADE) sobre la base de datos de INECO, BCRA y Ministerio de Producción y Trabajo.

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.

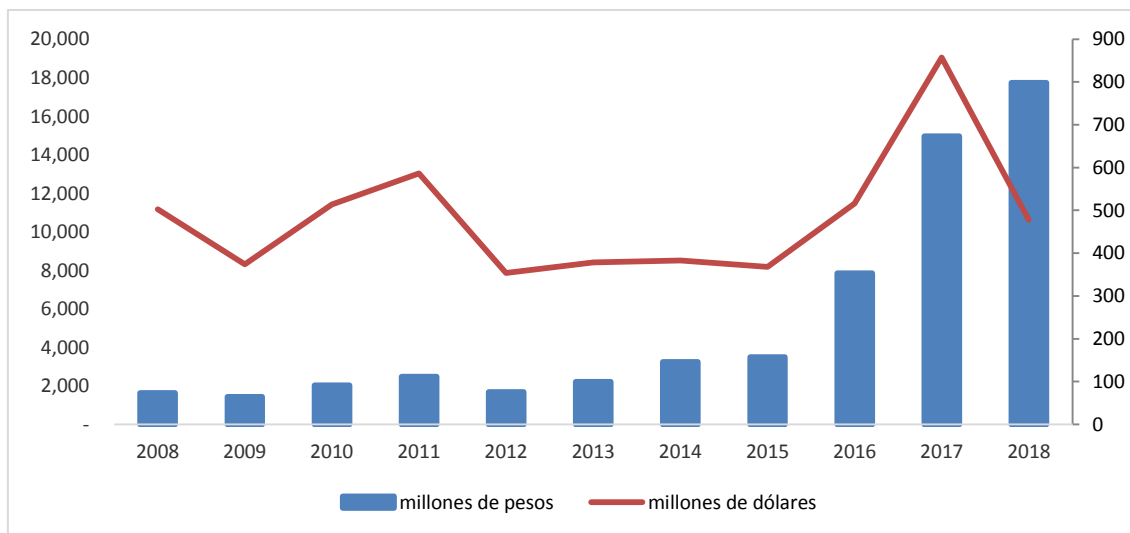
En lo que respecta a la oficialización de actos de compraventa de inmuebles, la cantidad total de escrituras registró en octubre de 2018 un descenso de 40,7% i.a. De acuerdo a la información suministrada por el Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, durante ese mes se registraron 3.669 escrituras que reflejaron transacciones por \$17.728 millones (+18,5% i.a.). Expresadas en dólares estas transacciones muestran un descenso de 44,3% respecto del mismo mes del año anterior.

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



Fuente: Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires

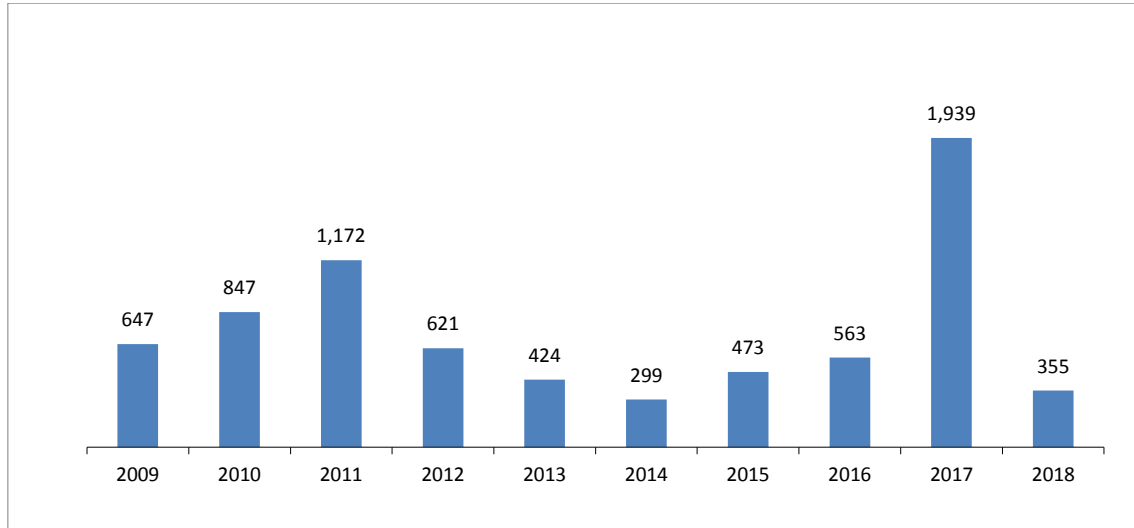
Gráfico 4: Monto en actos de escrituras de compraventa. Período octubre 2008- octubre 2018



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

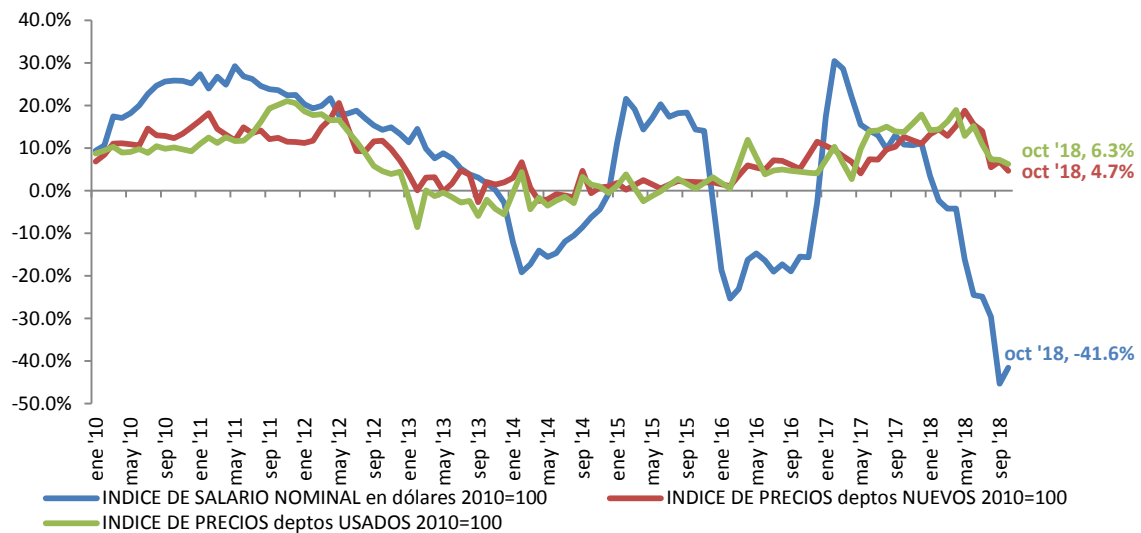
En octubre, las escrituras formalizadas con hipoteca bancaria totalizaron 355 casos, 81,7% menos que las registradas un año antes. Respecto del total de actos, las hipotecas representaron el 9,7%. Esta cifra representa una reducción en más de veinte puntos porcentuales (-21,7 p.p.) respecto de igual mes del año pasado.

Gráfico 5: Comparativo anual de cantidad escrituras con hipoteca bancaria de octubre 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 M² 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 octubre de 2017 se observó que el índice de salario nominal medido en dólares se redujo 41,6% i.a. A su vez, el índice del valor del M² promedio de los departamentos nuevos aumentó 4,7% en la misma moneda y el correspondiente a los departamentos usados lo hizo en 6,3%. Vale considerar que en el período analizado el tipo de cambio nominal aumentó 112,7%, según datos del BCRA. Cabe concluir que durante octubre 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 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 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).
