

Marzo 2018

Director

Juan José Cruces

Investigadores

Martín González Rozada

Eduardo Levy Yeyati

Nicolás Merener

Guido Sandleris

Analistas

Nicolás García Aramouni

María Eugenia Irala

Pedro Martínez Bruera

cif@utdt.edu

Av. Figueroa Alcorta 7350
(C1428BIJ) Buenos Aires
Tel: (54 11) 5169 7338
Fax: (54 11) 5169 7347



**EL M² EN AMÉRICA LATINA SUBE EN EL AÑO 6,9%
EN DÓLARES Y 4,4% EN MONEDA LOCAL REAL**

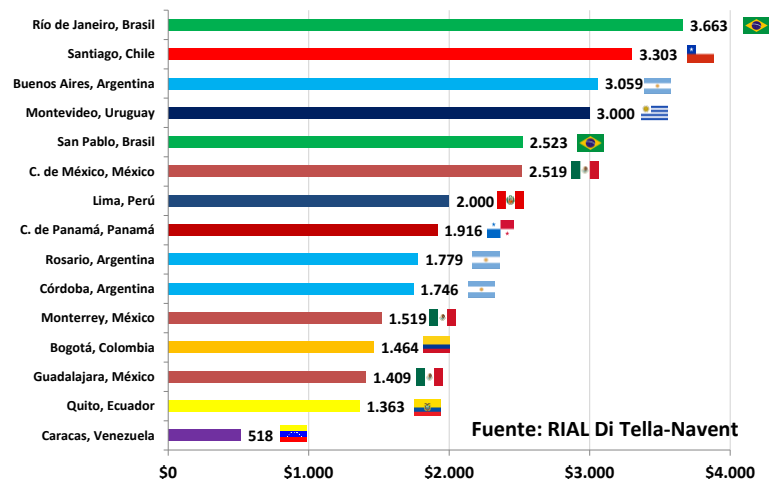
❖ *El Relevamiento Inmobiliario de América Latina (RIAL) reporta el precio del metro cuadrado de departamentos en barrios de 15 ciudades de 10 países de América Latina que son comparables a lo que en Buenos Aires son Barrio Norte, Belgrano, Caballito y Recoleta. El cómputo se hace a partir del precio pedido en páginas de avisos clasificados de inmuebles, mayormente pertenecientes a la empresa Navent.**

❖ *Las ciudades con m² más caro de la región son Río de Janeiro (US\$ 3.663), Santiago de Chile (US\$ 3.303), Buenos Aires (US\$ 3.059) y Montevideo (US\$ 3.000).*

❖ *Las ciudades con m² más barato de la región son Caracas (US\$ 518), Quito (US\$ 1.363), Guadalajara (US\$ 1.409) y Bogotá (US\$ 1.464).*

❖ *En el año Buenos Aires tuvo la tercer mayor suba del precio en dólares en la región, luego de Ciudad de México y Guadalajara.*

**PRECIO DEL METRO CUADRADO DE DEPARTAMENTO
(EN DÓLARES)**



* Navent opera bajo marcas locales en los distintos países: ZonaProp en Argentina, Imovelweb y Wimoveis en Brasil, Inmuebles24 en México, Adondevivir en Perú, Plusvalía en Ecuador y Conlallave en Venezuela y Panamá (CompreoAlquile).

PRECIO DEL METRO CUADRADO DE DEPARTAMENTO (EN DÓLARES)

| Ciudad | Precio |
|--|--------------|
| Río de Janeiro, Brasil | 3.663 |
| Santiago, Chile | 3.303 |
| Buenos Aires, Argentina | 3.059 |
| Montevideo, Uruguay | 3.000 |
| San Pablo, Brasil | 2.523 |
| Ciudad de México, México | 2.519 |
| Lima, Perú | 2.000 |
| Ciudad de Panamá, Panamá | 1.916 |
| Rosario, Argentina | 1.779 |
| Córdoba, Argentina | 1.746 |
| Monterrey, México | 1.519 |
| Bogotá, Colombia | 1.464 |
| Guadalajara, México | 1.409 |
| Quito, Ecuador | 1.363 |
| Caracas, Venezuela | 518 |
| Promedio (sin Caracas)* | 2.233 |
| Promedio (capitales)* | 2.350 |
| Promedio (capitales sin Buenos Aires)* | 2.261 |
| Promedio (capitales de LAC-7)* | 2.478 |
| Promedio (capitales de LAC-7 sin Buenos Aires)* | 2.362 |

* Debido a la volatilidad de la serie y a la escasa cantidad de observaciones, se omite a Caracas del cómputo de los promedios regionales. Para Brasil se toma a San Pablo como ciudad "capital".

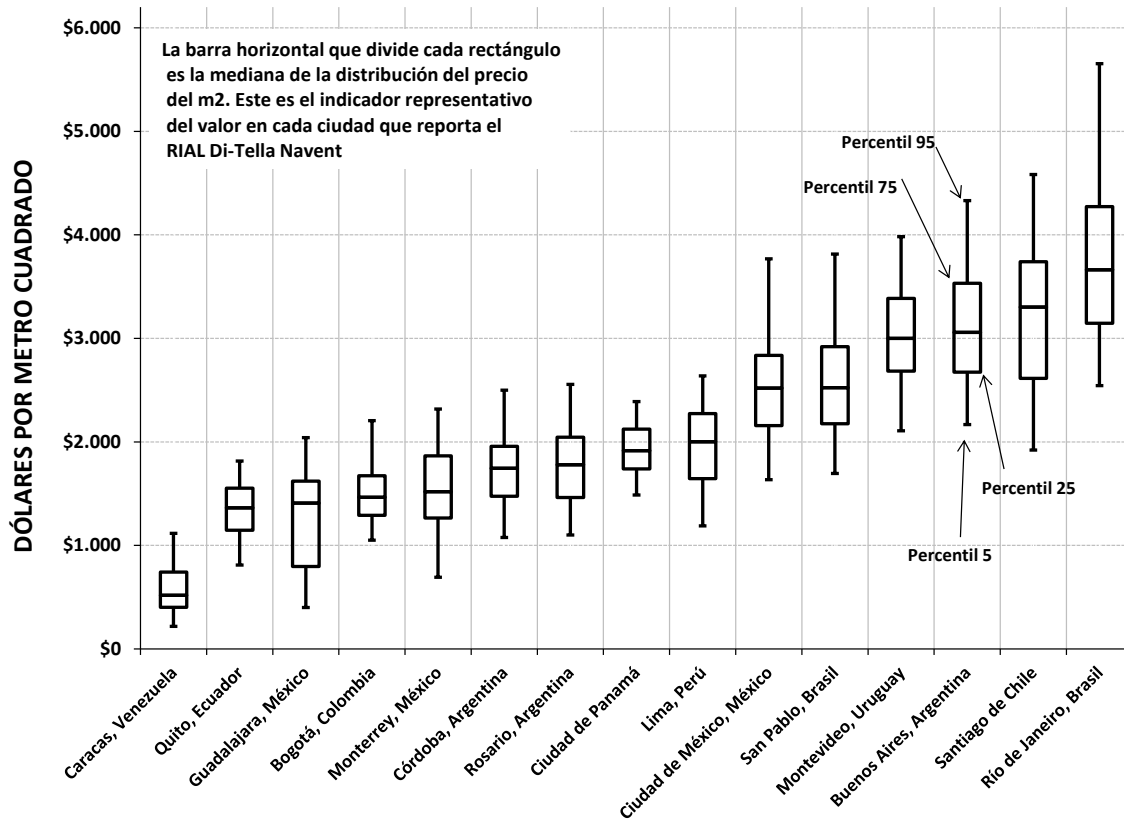
Estos no son precios de transacción sino precios pedidos por el vendedor según surgen de los avisos clasificados en sitios web. Para evitar sesgos frecuentes en este tipo de mediciones nos focalizamos en determinados barrios de cada ciudad. Dichos barrios son aquellos en los que típicamente habitan jóvenes profesionales. El precio que tomamos como representativo de cada ciudad es la mediana de los anuncios pertenecientes a los barrios considerados que satisfacen ciertos filtros (ver Metodología).

En aquellas ciudades en que los precios suelen expresarse en moneda local, los mismos son convertidos a dólares utilizando el promedio del tipo de cambio del mes de relevamiento, según Reuters. Para Venezuela se utiliza el tipo de cambio paralelo que publica Dólar Today. En el caso de Chile se utiliza el promedio del valor de la Unidad de Fomento que informa el Banco Central de Chile.

DISTRIBUCIÓN DE LOS PRECIOS DENTRO DE CADA CIUDAD

Más allá de la mediana que reporta el RIAL Di Tella-Navent, es interesante observar la distribución empírica de precios en cada ciudad, tal como lo hace el siguiente gráfico:

DISTRIBUCIÓN DEL PRECIO DEL M²



La barra horizontal que divide cada rectángulo es la mediana de la distribución del precio del m². La barra inferior de cada rectángulo indica el percentil 25, mientras que la superior indica el 75. Finalmente, el segmento horizontal debajo (arriba) de la línea vertical que sale del rectángulo indica el percentil 5 (95).

VARIACIÓN DE LOS PRECIOS EN EL TIEMPO EN DISTINTAS MONEDAS

La siguiente tabla muestra las variaciones de precios entre marzo de 2017 (primera onda del RIAL Di Tella-Navent) y marzo de 2018. Se utilizan tres unidades de cuenta: dólares nominales, dólares reales y moneda local real. El precio en moneda local real está ajustado por la inflación minorista de cada país mientras que el precio en dólares reales utiliza la inflación minorista de EEUU.

En promedio (sin Venezuela) los precios subieron 6,9% en dólares nominales, 4,2% en dólares reales y 4,4% en moneda local real. O sea, el incremento de la cantidad necesaria para adquirir un m² fue mayor en dólares billete que en moneda local ajustada por inflación, y fue prácticamente igual en ambas monedas ajustadas por inflación.

VARIACIÓN PORCENTUAL DE LOS PRECIOS ENTRE MARZO-2017 Y MARZO-2018

| Ciudad | US\$ nominales | US\$ reales |
|--|----------------|-------------|
| Ciudad de México, México | 32,9% | 29,6% |
| Guadalajara, México | 18,0% | 15,0% |
| Buenos Aires, Argentina | 15,0% | 12,1% |
| Córdoba, Argentina | 13,2% | 10,3% |
| Rosario, Argentina | 10,4% | 7,6% |
| Lima, Perú | 8,4% | 5,7% |
| Bogotá, Colombia | 8,3% | 5,6% |
| Monterrey, México | 7,1% | 4,4% |
| Montevideo, Uruguay | 3,1% | 0,5% |
| Santiago, Chile | 1,0% | -1,4% |
| Quito, Ecuador | -1,7% | -4,2% |
| San Pablo, Brasil | -4,5% | -6,8% |
| Ciudad de Panamá, Panamá | -5,2% | -7,5% |
| Río de Janeiro, Brasil | -10,2% | -12,5% |
| Caracas, Venezuela | -38,4% | -39,9% |
| Promedio (sin Caracas)* | 6,9% | 4,2% |
| Promedio (capitales)* | 6,4% | 3,7% |
| Promedio (capitales sin Buenos Aires)* | 5,3% | 2,7% |
| Promedio (capitales de LAC-7)* | 10,2% | 7,5% |
| Promedio (capitales de LAC-7 sin Buenos Aires)* | 9,3% | 6,5% |

| Ciudad | Moneda local real |
|--|-------------------|
| Ciudad de México, México | 22,2% |
| Buenos Aires, Argentina | 19,4% |
| Córdoba, Argentina | 17,6% |
| Rosario, Argentina | 14,6% |
| Guadalajara, México | 8,4% |
| Lima, Perú | 8,0% |
| Bogotá, Colombia | 1,3% |
| San Pablo, Brasil | -1,2% |
| Quito, Ecuador | -1,5% |
| Monterrey, México | -1,6% |
| Montevideo, Uruguay | -3,1% |
| Ciudad de Panamá, Panamá | -5,8% |
| Río de Janeiro, Brasil | -7,3% |
| Santiago, Chile | -9,3% |
| Caracas, Venezuela | -67,5% |
| Promedio (sin Caracas)* | 4,4% |
| Promedio (capitales)* | 3,3% |
| Promedio (capitales sin Buenos Aires)* | 1,3% |
| Promedio (capitales de LAC-7)* | 6,7% |
| Promedio (capitales de LAC-7 sin Buenos Aires)* | 4,2% |

* Debido a la volatilidad de la serie y a la escasa cantidad de observaciones, se omite a Caracas del cómputo de los promedios regionales. Para Brasil se toma a San Pablo como ciudad "capital". Para Ecuador y Panamá (países dolarizados) la medición en dólares reales utiliza la inflación de EEUU mientras que la medición en moneda local real utiliza la inflación local.

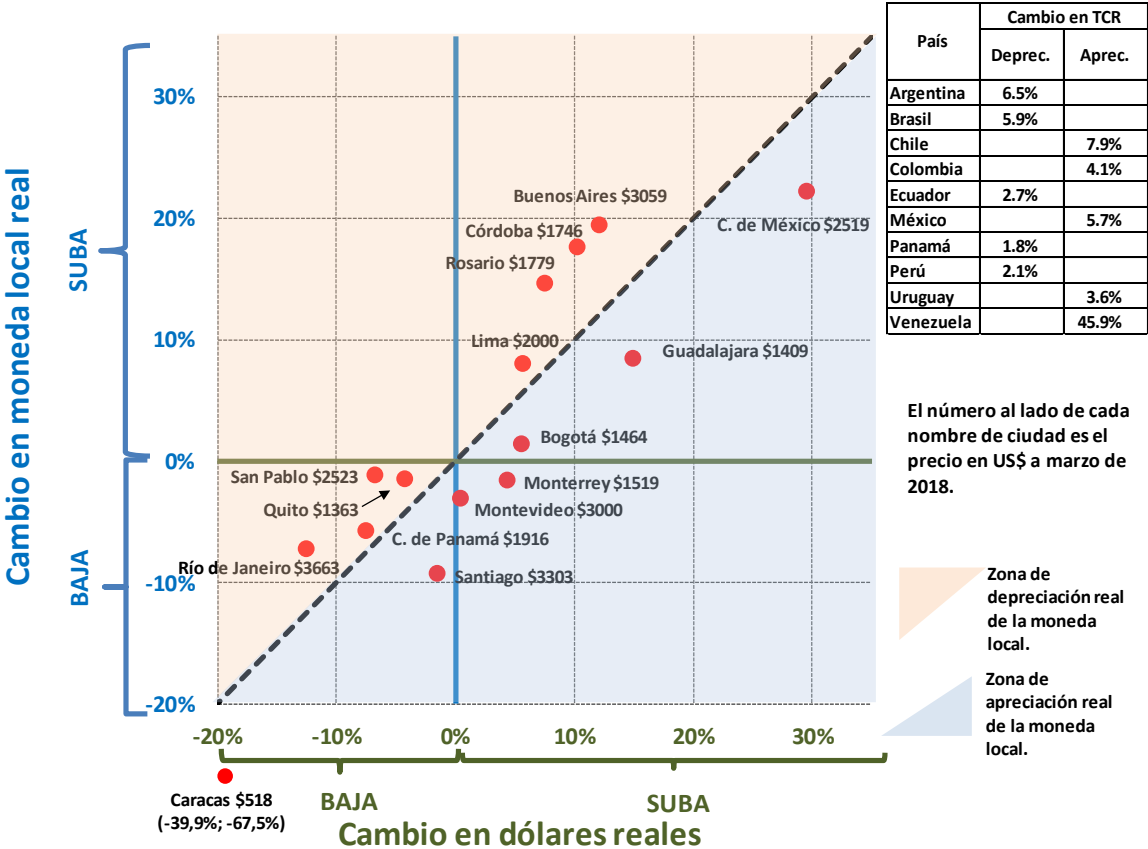
Medido en dólares nominales, las ciudades en las que hubo un mayor aumento porcentual del precio son Ciudad de México (32,9%); Guadalajara (18%) y Buenos Aires (15%). Por su parte, las mayores caídas se dieron en Caracas (-38,4%), Río de Janeiro (-10,2%) y Ciudad de Panamá (-5,1%). Valuado en moneda local real, las ciudades con mayores incrementos son Ciudad de México (22,2%), Buenos Aires (19,4%) y Córdoba (17,6%). Las mayores caídas fueron en Caracas (-67,5%), Santiago de Chile (-9,3%) y Río de Janeiro (-7,3%).

PRECIOS DE LOS INMUEBLES Y VARIACIONES DEL TIPO DE CAMBIO REAL

El siguiente gráfico reporta el cambio de precio en cada ciudad, expresado en dólares reales (eje horizontal) y en moneda local real (eje vertical). Puntos sobre la recta de 45° indican que en el país no varió el tipo de cambio real vs. EEUU durante el período considerado. Puntos por encima de dicha recta indican que se depreció el tipo de cambio real y puntos por debajo de dicha recta indican que el mismo se apreció. Bogotá y Lima son dos ciudades que ilustran el caso. Durante el año, el m² subió prácticamente 8,4% en dólares en ambas ciudades, lo que da 5,7% en dólares ajustados por la inflación de EEUU (en Lima subieron 0,1 puntos porcentuales menos). O sea, hay que entregar 5,7% más cantidad de bienes estadounidenses para comprar un m² en ambas ciudades. En moneda local el m² en Bogotá subió 5% que, descontando la inflación local de 3,62% en el año, da una suba de 1,3% en bienes colombianos. El hecho de que, para comprar 1m² en Bogotá haya que entregar ahora 5,7% más bienes estadounidenses, pero solo 1,3% más bienes colombianos, que hace un año, significa que los bienes colombianos se apreciaron respecto de los bienes estadounidenses, o sea que se apreció la moneda local en términos reales contra el dólar. Lo contrario sucedió en Lima. Allí, el m² subió 8,1% en nuevos soles que, frente a una inflación de 0,13% en el año, da una suba real de 8,0%. O sea, para comprar 1 m² hace falta entregar 5,6% más bienes estadounidenses, pero 8,0% más bienes peruanos. Ello quiere decir que los bienes peruanos se hicieron más baratos comparados con los estadounidenses durante el año, relativo al valor entre ambos que tenían un año atrás. Otra manera de decir lo mismo es que se depreció el nuevo sol en términos reales durante el período.

El ejemplo de Buenos Aires completa la explicación. En dólares nominales el precio subió 15% lo que, dada la inflación de EEUU, significa que hace falta entregar ahora 12,1% más bienes estadounidenses para comprar 1 m² en esta ciudad. En pesos, el precio subió casi 50% lo que, frente a una inflación local de 25,4%, significa que hay que entregar hoy casi 20% más bienes locales para adquirir 1 m² que lo que había que entregar hace un año. Como hace falta entregar 20% más de bienes locales, pero solo 12% más de bienes estadounidenses, comparado con un año atrás, significa que los bienes locales se abarataron respecto de los bienes estadounidenses durante el período. O sea, ello significa que la moneda local se depreció en términos reales comparado con su valor un año atrás.

CAMBIO EN EL VALOR DEL M²: DÓLARES REALES vs. MONEDA LOCAL REAL



SÍNTESIS METODOLÓGICA¹

En América Latina, los inmuebles residenciales habitados por sus clases medias y medias-altas suelen ser también un importante vehículo de ahorro de largo plazo de tales sectores sociales.

El objetivo de este relevamiento es computar regularmente el valor de venta de un metro cuadrado de una unidad habitacional típica en las principales ciudades de la región según una metodología que satisfaga estándares internacionales generalmente aceptados. La idea es capturar el tipo de inmuebles normalmente habitados por jóvenes profesionales en cada ciudad. El relevamiento se publica dos veces al año y el trabajo de campo captura el universo de los datos disponibles durante la última semana de marzo y septiembre de cada año.

Para tener una muestra homogénea y comparable, el relevamiento se focaliza en barrios de características similares de las distintas ciudades y en avisos que satisfacen los siguientes filtros:

1. Número de habitaciones: 1 y 2 dormitorios (se excluyen monoambientes).
2. Precio del inmueble: entre 10.000 y 300.000 dólares estadounidenses.
3. Superficie cubierta: entre 20 y 100 m².
4. Suma de metros cubiertos (incluida la cochera) y la mitad de los descubiertos inferior a 200 m².

El precio que tomamos como representativo de cada ciudad es la mediana de los anuncios que satisfacen estos filtros considerando conjuntamente a todos los barrios.²

Los resultados proveen información valiosa para el seguimiento del mercado inmobiliario, lo cual es útil para las familias, para el sistema financiero y para analizar las economías de la región.

En este trabajo se utilizan precios pedidos por los vendedores tomados de los sitios web más utilizados en 15 ciudades de 10 países de América Latina. Los datos provienen de sitios de la empresa Navent y de otras fuentes públicas. A continuación, se listan los países, ciudades y barrios incluidos en el relevamiento junto con el nombre del sitio utilizado en cada localidad:

1. Argentina, Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Barrio Norte, Belgrano, Caballito, Recoleta. www.zonaprop.com

¹ La metodología completa del RIAL puede descargarse del sitio web del CIF: www.utdt.edu/cif > Indicadores > RIAL > Metodología.

² Ordenando una muestra según valores crecientes de una variable, la mediana de la distribución es el valor de dicha variable que ocupa la posición central. O sea, es el valor que divide a la muestra en dos mitades iguales de un conjunto de datos ordenados de menor a mayor.

2. Argentina, Córdoba: Alta Córdoba, Cerro de las Rosas, General Paz, Nueva Córdoba. www.zonaprop.com
3. Argentina, Rosario: Centro. www.zonaprop.com
4. Brasil, Río de Janeiro: Botafogo, Copacabana, Ipanema. www.imovelweb.com.br y www.wimoveis.com.br
5. Brasil, San Pablo: Ibirapuera, Itaim Bibi, Jardins, Moema. www.imovelweb.com.br y www.wimoveis.com.br
6. Chile, Santiago de Chile: Las Condes, Providencia, San Miguel. www.portalinmobiliario.com
7. Colombia, Bogotá: Cedritos, Chapinero, Colina, Salitre. www.fincaraiz.com.co
8. Ecuador, Quito: Norte y Centro Norte de Quito. www.plusvalía.com
9. México, Guadalajara: Monumental, Independencia, Arcos Vallarta, Americana, Providencia, Moderna, Jardines de los Arcos. www.inmuebles24.com
10. México, Ciudad de México: Anzures, Colonia del Valle, Polanco, Roma, Nápoles, Condesa. www.inmuebles24.com
11. México, Monterrey: Cumbre Allegro, Santa María, Cumbre San Agustín, Mitras, Santa María, San Jerónimo, Colinas del Valle, Eugenio Garza Sada. www.inmuebles24.com
12. Panamá, Panamá: Obarrio, Marbella, San Francisco. www.compreoalquile.com
13. Perú, Lima: Miraflores, La Molina, San Isidro, Santiago de Surco. www.adondevivir.com
14. Uruguay, Montevideo: Buceo, Parque Rodó, Pocitos, Punta Carretas. www.gallito.com.uy
15. Venezuela, Caracas: Altamira, El Cafetal, Montalbán. www.conlallave.com

El hecho de que los avisos en los sitios antes mencionados expiren aproximadamente a los 45 días de su publicación garantiza que los resultados obtenidos sean representativos de los precios a la fecha de relevamiento del informe.

El Centro de Investigación en Finanzas

Creado en 1995 gracias al aporte de un grupo de bancos nacionales y extranjeros con la misión de generar análisis de primer nivel en el área de finanzas aplicadas, el Centro de Investigación en Finanzas (CIF) de la Universidad Torcuato Di Tella ha sabido reunir a lo largo de los años un importante núcleo de expertos internacionales en economías emergentes.

El CIF lleva adelante esta misión en diversos frentes. Patrocina estudios académicos, plasmados en su serie de Documentos de Trabajo. Elabora indicadores económicos que son referencia obligada del mercado para el seguimiento de la coyuntura macroeconómica, como el Índice de Confianza del Consumidor (ICC), la Encuesta de Expectativas de Inflación (EI) y el Índice Líder (IL).

Asimismo, el CIF organiza seminarios dentro del ámbito de la Escuela de Negocios y charlas de coyuntura político-económica, y contribuye a financiar conferencias académicas de relieve internacional.

Con más de veinte años de historia, el CIF no ha dejado de producir análisis e ideas que lo han instalado entre los principales centros de investigación en economía y finanzas emergentes de Latinoamérica.