

¿Hoy se puede comprar más m² de departamento usado que antes?

Sí. En 2025, el asalariado promedio puede comprar más metros cuadrados de departamento usado que en los últimos 8 años. Pero cuidado: eso no significa que viva mejor.

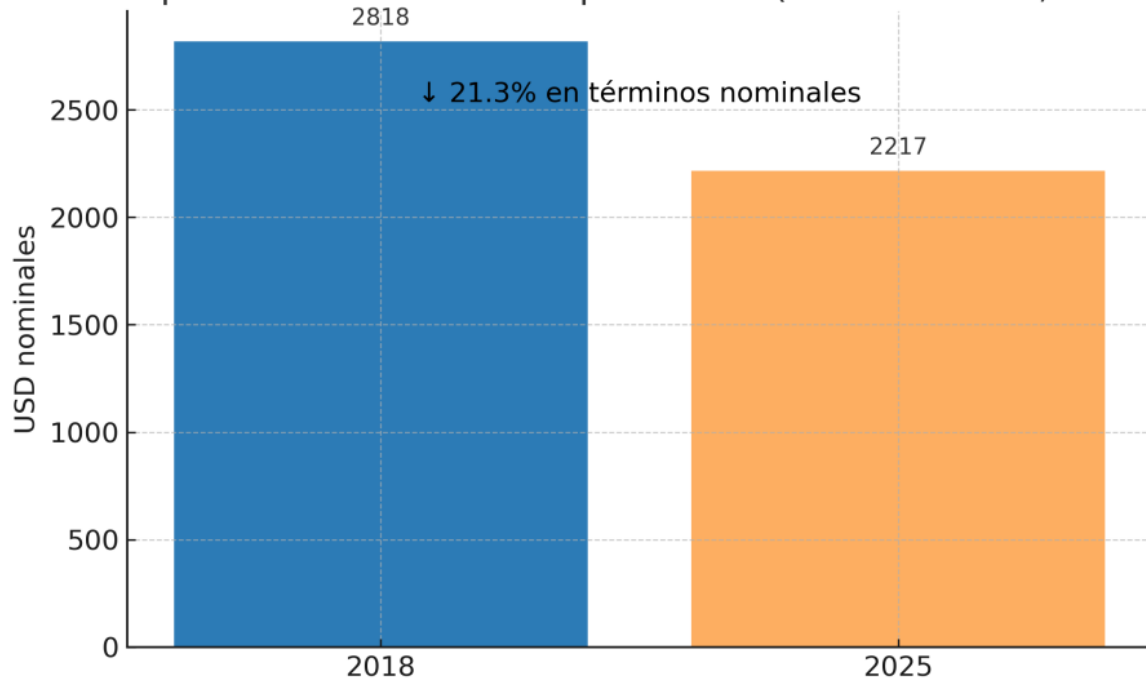
En este artículo te explico por qué, con datos reales ajustados por inflación, y qué implica esto para quienes buscan comprar su primera vivienda usada.

□ El valor del m² de departamentos usados bajó... y mucho

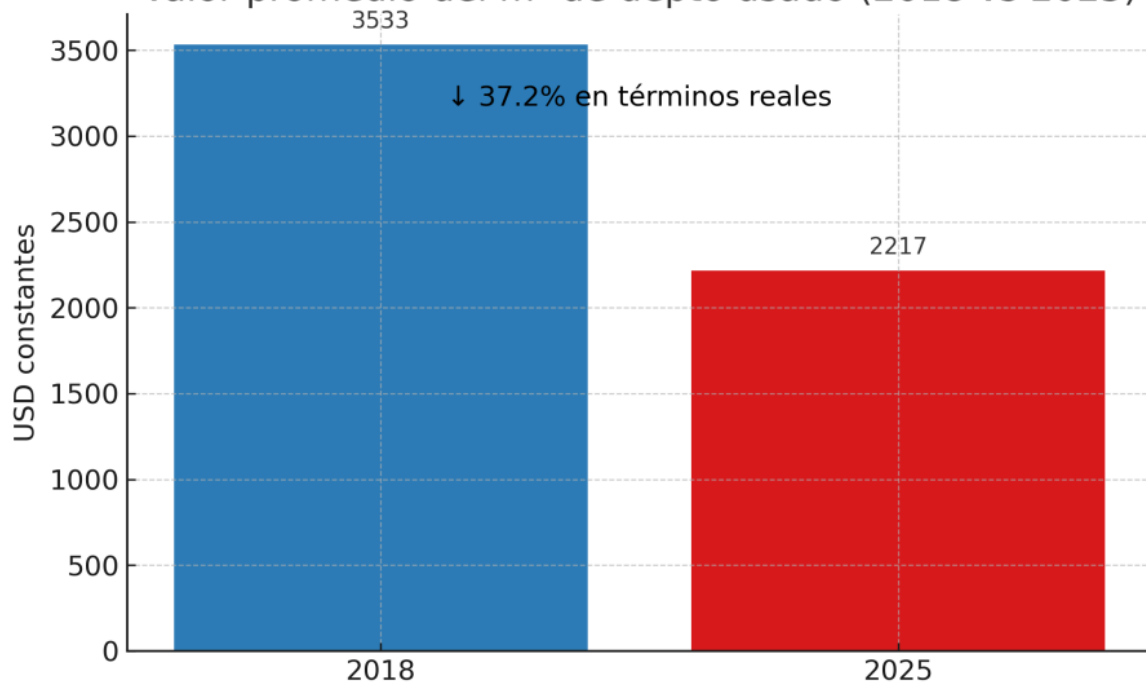
Desde 2018 hasta hoy, el valor del m² de departamentos usados cayó más de un 37% en términos reales, que no es lo mismo en valores nominales donde el 21.3% sería la caída.

Esta caída no se dio en la construcción nueva –que sigue siendo muy costosa– sino en el mercado de usados, donde la sobreoferta y la falta de crédito hasta 2023 empujaron los precios a la baja y luego comenzó el repunte.

Valor promedio del m² de depto usado (2018 vs 2025, nominal)



Valor promedio del m² de depto usado (2018 vs 2025)



Año	Valor promedio m² depto usado (USD constantes)
2018	3.533
2025	2.217

❑ ¿Qué pasó con los sueldos?

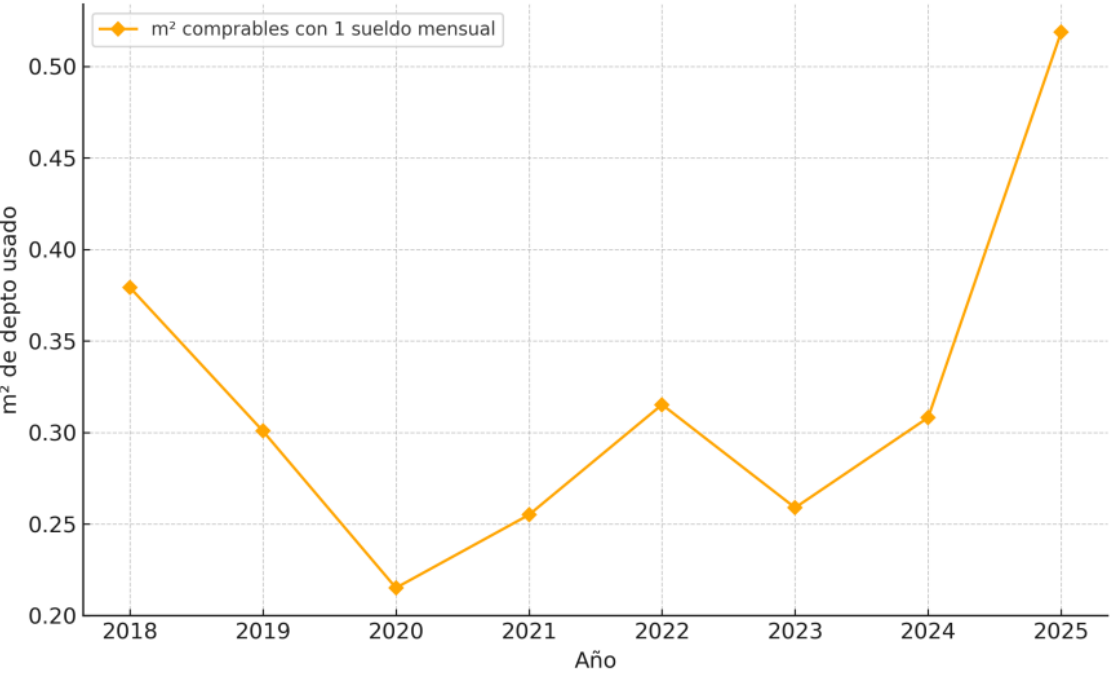
En paralelo, los sueldos reales también bajaron fuertemente entre 2018 y 2023, pero **en 2025 muestran una recuperación importante.**

Año	Sueldo promedio anual (USD constantes)
2018	1.340
2023	552
2025	1.150

❑ ¿Cuántos m² de departamento usado se compran con un sueldo?

Una forma concreta de medir el poder adquisitivo inmobiliario es calcular **cuántos metros cuadrados de un departamento usado se pueden comprar con un sueldo anual promedio.**

Evolución 2018-2025: m² de depto usado que se compran con 1 sueldo mensual



Año	m² de depto usado comprables con un sueldo anual
2018	0,38 m²
2023	0,26 m²

Año	m ² de depto usado comprables con un sueldo anual
2025	0,52 m ²

Conclusión: hoy un asalariado puede comprar más m² de departamento usado que en cualquier otro año desde 2018.

□ ¿Es una buena noticia? Sí, pero con matices

A primera vista, la relación sueldo/m² usado es más favorable. Esto podría facilitar el acceso a una vivienda propia en el mercado secundario.

Pero eso no quiere decir que vivir sea más fácil.

□ La vida es más cara... incluso en dólares

Mientras los departamentos usados bajaron de precio y los sueldos mejoraron, el **costo de vida se disparó en bienes y servicios esenciales:**

- Tarifas de luz, gas, agua
- Prepagas de salud
- Supermercado
- Patentes, seguros, transporte
- Expensas e impuestos

Hoy, muchos de estos gastos **también están dolarizados o ajustados por inflación**, y consumen una porción mayor del ingreso mensual.

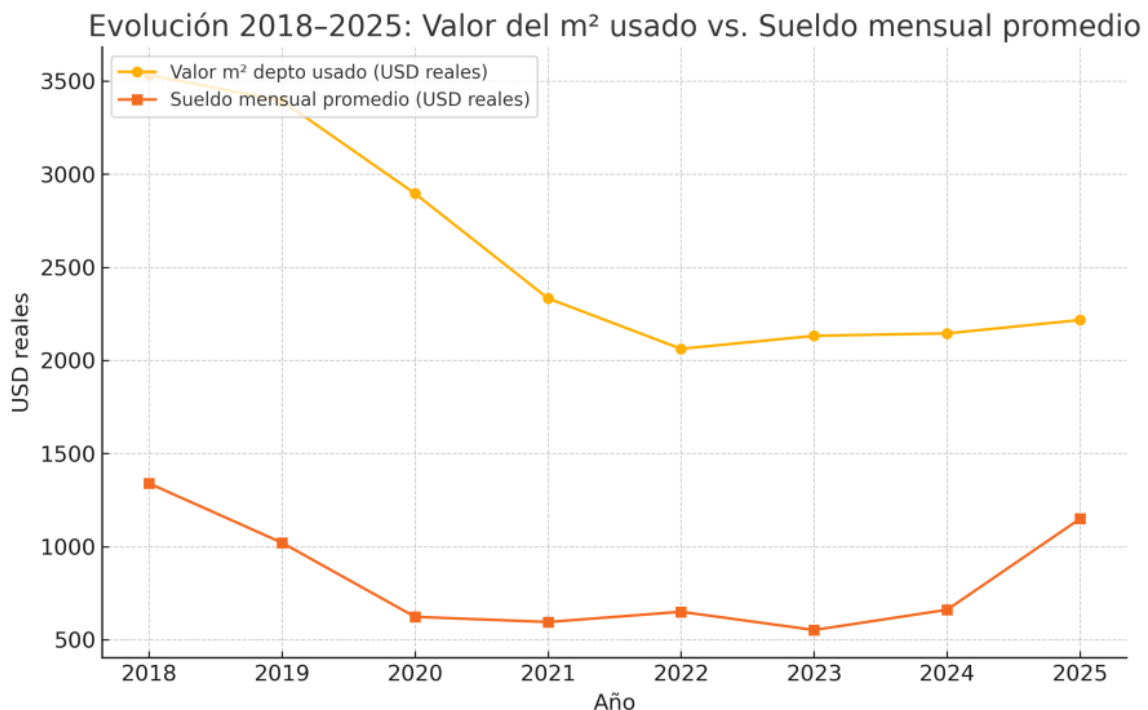
□ La paradoja del asalariado 2025

Hoy ganás más dólares, podés comprar más m² de propiedad usada...

pero te queda menos resto para vivir.

□ ¿Qué implica esto si estás pensando en comprar?

1. Es un buen momento para buscar una propiedad usada si tenés ingresos estables.
2. Los precios de los departamentos usados están en valores históricamente bajos.
3. Pero la vida cotidiana es más cara, y eso también importa.



□ Conclusión

En 2025, muchos asalariados pueden comprar más metros cuadrados de departamento usado que en los últimos 8 años. Pero eso no implica que el camino sea fácil.

El valor del m² usado bajó. El sueldo mejoró.

Pero el costo de vivir también subió, y en dólares.

El mercado parece más accesible, pero exige decisiones responsables.

Martillero y Corredor Público

Matrículas 4103 – 4.129 C.M.C.P.S.I

Analista y consultor del mercado inmobiliario – PBA

Seguime en IG: https://www.instagram.com/fernando_pozzi/

Blog: www.blog.ipozzi.com.ar

Web: www.fernandopozzi.com