

“Relación entre Ingresos y Precios del Metro Cuadrado: Radiografía 2025 del Mercado Bonaerense

□□ Informe 2025: Accesibilidad Inmobiliaria y Poder de Compra

Por FP & Asociados – Consultora en análisis del mercado inmobiliario bonaerense

□ 1. Introducción

El período **2010–2025** permite observar cómo el mercado inmobiliario bonaerense atravesó distintas fases de expansión, crisis y reacomodamiento.

En este informe analizamos tres variables clave:

1. El **valor real del m² usado en GBA Norte**, expresado en dólares constantes.
2. El **ingreso medio (RIPTE) también en dólares reales**, que refleja el poder adquisitivo del salario promedio registrado.
3. La **relación entre ambos**, expresada en **sueldos y años necesarios para adquirir una propiedad promedio**.

□ **Objetivo:** entender cómo llegamos a 2025 y en qué punto del ciclo de accesibilidad nos encontramos hoy.

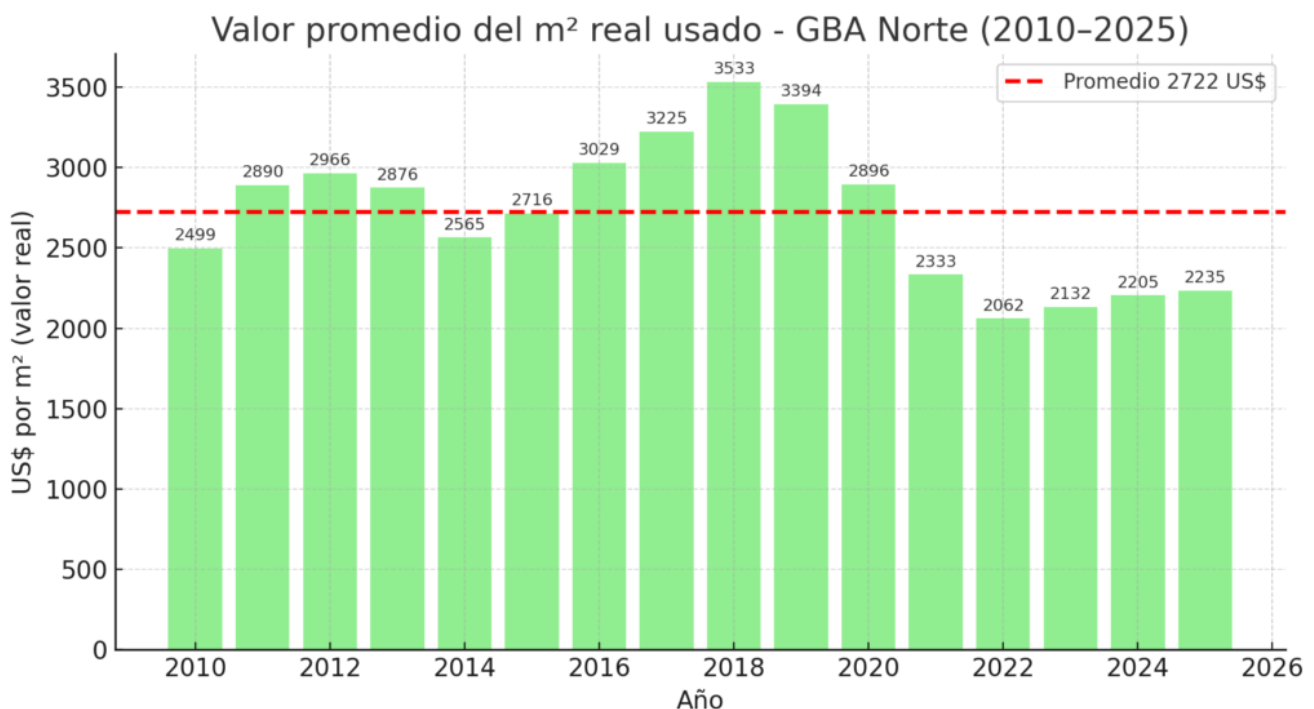
□ 2. Valor real del m² en GBA Norte

(2010–2025)

Durante los últimos 15 años, el **valor promedio real del metro cuadrado usado en GBA Norte** osciló entre los **US\$ 2.000** y **US\$ 3.500**, con un **promedio general de US\$ 2.722/m²**.

- El **pico máximo** se registró en **2018 (US\$ 3.533/m²)**, en plena etapa de crédito hipotecario UVA y demanda activa.
- El **piso** se dio en **2022 (US\$ 2.062/m²)**, tras la devaluación y la caída del crédito.
- En **2025**, el m² real ronda **US\$ 2.235**, consolidando una **recuperación moderada** sin alcanzar todavía los niveles del último auge.

Valor promedio del m² real usado – GBA Norte (2010–2025)



(Gráfico de barras con valores por año y línea roja discontinua del promedio)

□ 3. Sueldo real (RIPTE) expresado

en dólares

El ingreso medio real medido por el **RIPTE** muestra una trayectoria muy distinta a la del valor inmobiliario:

- Entre **2010 y 2017**, el sueldo promedio osciló entre **US\$ 1.300 y US\$ 1.800**, acompañando parcialmente la inflación.
- Desde **2018**, el salario real cayó fuertemente, tocando un mínimo en **2023 (US\$ 565)**.
- En **2025**, el RIPTE promedio se ubica en **US\$ 1.150**, lo que representa una **recuperación del 100 % en dos años**, aunque aún por debajo del promedio histórico (US\$ 1.122).

📌 **Sugerencia:** Podés incluir un gráfico complementario de línea (no obligatorio), mostrando la evolución del **RIPTE real en dólares 2010–2025**, con línea de promedio.

⚖️ 4. Sueldos necesarios para comprar una propiedad

La relación entre ingresos y precios permite medir la **accesibilidad al mercado**.

El siguiente indicador muestra cuántos sueldos completos se necesitan para comprar una propiedad promedio.

Año	Sueldos necesarios	Años equivalentes
2010	76	6,4
2011	73	6,1
2012	77	6,4
2013	88	7,3
2014	90	7,5
2015	80	6,7

Año	Sueldos necesarios	Años equivalentes
2016	75	6,2
2017	71	5,9
2018	103	8,6
2019	130	10,8
2020	182	15,1
2021	153	12,8
2022	124	10,3
2023	151	12,6
2024	113	9,4
2025	78	6,5

Promedios 2010–2025:

- **107 sueldos** necesarios para comprar una propiedad promedio.
- **8,8 años** de ingresos equivalentes.

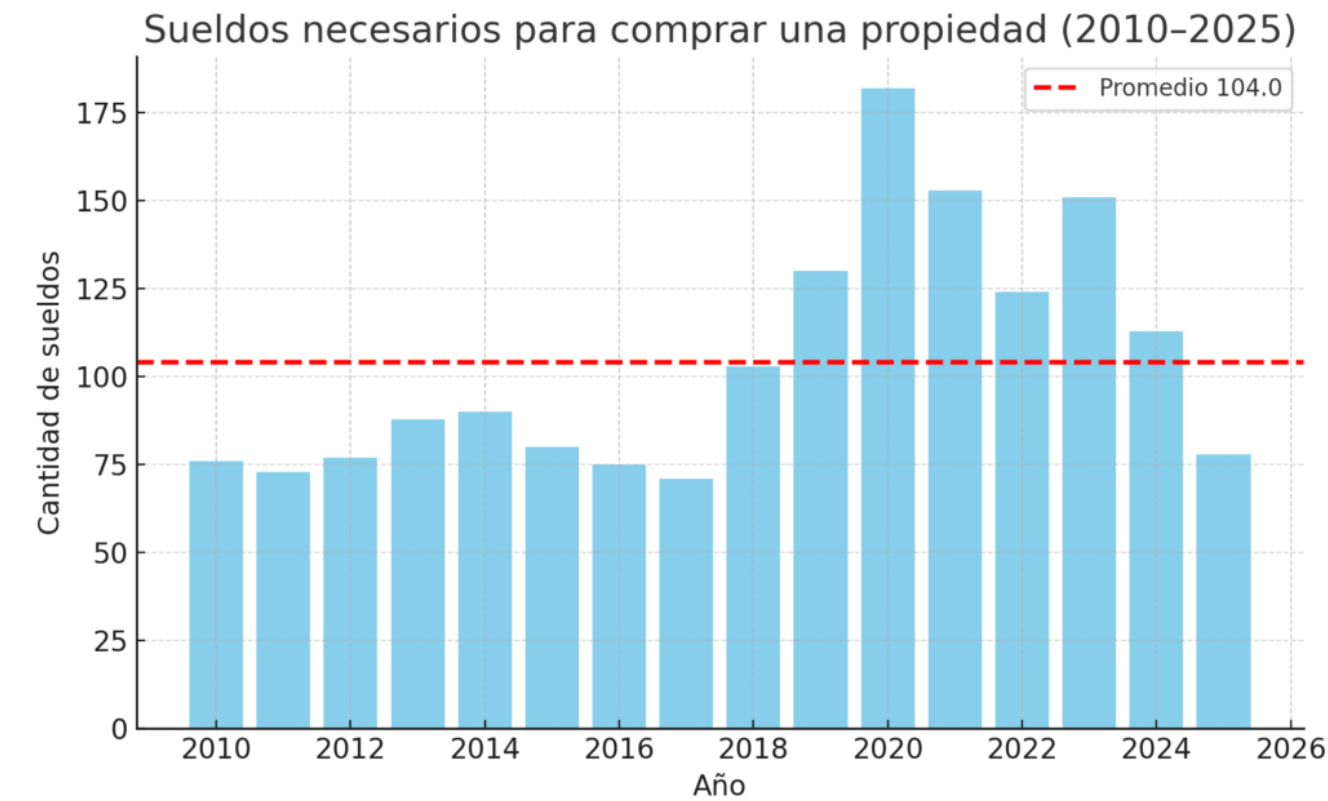


Grafico: *Sueldos necesarios para comprar una propiedad*

(2010–2025)

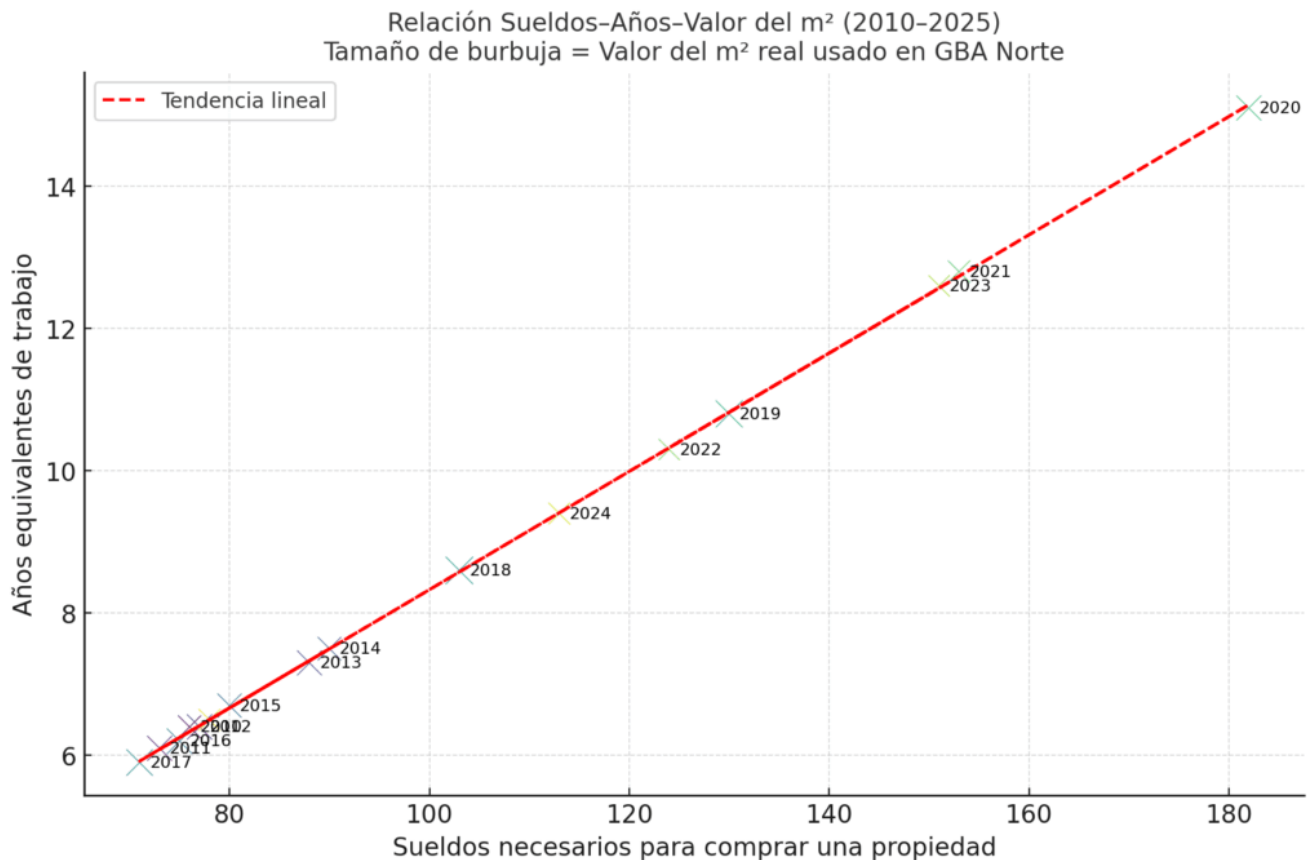
□ 5. Relación entre sueldos, años y valor del m²



Grafico: *Años necesarios para comprar una propiedad (2010–2025)*

- El **punto más crítico** fue **2020**, con 182 sueldos y 15 años de ingreso necesarios (burbuja grande por valor alto del m²).
- A partir de **2022**, las burbujas comienzan a moverse hacia abajo y a la izquierda, señalando una mejora de la accesibilidad.
- En **2025**, el punto vuelve a niveles de equilibrio similares a 2010–2012: 78 sueldos y 6,5 años equivalentes.

Relación Sueldos–Años–Valor del m² (2010–2025)



(Gráfico tipo burbuja con línea de tendencia roja discontinua)

□ 6. Lectura y conclusiones FP & Asociados

El año **2025** marca un punto de **recomposición en la accesibilidad inmobiliaria**, luego de una década de fuerte deterioro.

El poder adquisitivo medido en **m² por sueldo** se acerca nuevamente a niveles históricos de equilibrio.

Sin embargo, esta mejora **no implica un mercado fácil**:

- La **oferta sigue siendo muy alta**, lo que exige estrategias de comercialización más profesionales.
- Los **créditos hipotecarios**, aunque reactivados, presentan **requisitos exigentes y tasas crecientes**.
- El **valor del m²** se estabiliza, pero no muestra aún

señales de expansión firme.

□ En síntesis:

- **Los precios se estabilizaron.**
- **Los salarios recuperaron terreno.**
- **La relación precio/ingreso volvió a valores de equilibrio.**

Pero la **competencia por vender sigue siendo intensa**: quien no se adapte a la realidad de la oferta y a los ritmos del mercado, seguirá tardando en vender.

FP & Asociados – Consultora en análisis del mercado inmobiliario bonaerense.

Martillero y Corredor Público – Matrículas 4103 / 4129 CMCP SI

Analista y consultor del mercado inmobiliario – Provincia de Buenos Aires

□ Seguime en Instagram: [@fernando_pozzi_](https://www.instagram.com/fernando_pozzi_)

□ Blog: www.blog.ipozzi.com.ar

□ Web: www.fernandopozzi.com