

# MERCADO INMOBILIARIO

DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

Precio de venta de terrenos



ENERO 2008

**Gobierno de la Ciudad  
de Buenos Aires**

Ministerio de  
Desarrollo Urbano

Subsecretaría de  
Planeamiento

**Mercado inmobiliario  
de la Ciudad de Buenos Aires  
Precio de venta de terrenos**

**Introducción**

- 1 Precio de oferta de terrenos en venta**
- 2 Síntesis y conclusiones**

**Anexo Metodológico**

Jefe de Gobierno

Mauricio Macri

Ministro de Desarrollo Urbano

Daniel Chain

Subsecretario de Planeamiento

Héctor Lostri

**Elaboracion de contenidos** Fernando Álvarez de Celis (coordinador),  
Julián Álvarez Insua, Florencia Rangoni,  
Florencia Gamba Bari, Facundo Martín, Francisco Mainella,  
Natalia Lerena Rongvaux y Clara Muñoz Pirán.

**Diseño Gráfico** Alejandro Ambrosone

# INTRODUCCIÓN

El presente informe tiene como finalidad brindar una aproximación a ciertos aspectos del mercado inmobiliario de la Ciudad de Buenos Aires y su evolución, a partir de la elaboración trimestral de indicadores sobre el precio de oferta de terrenos en venta. Las series correspondientes a terrenos en venta y a locales en alquiler se inician en diciembre de 2001, mientras que la de locales en venta lo hace en marzo de 2005.

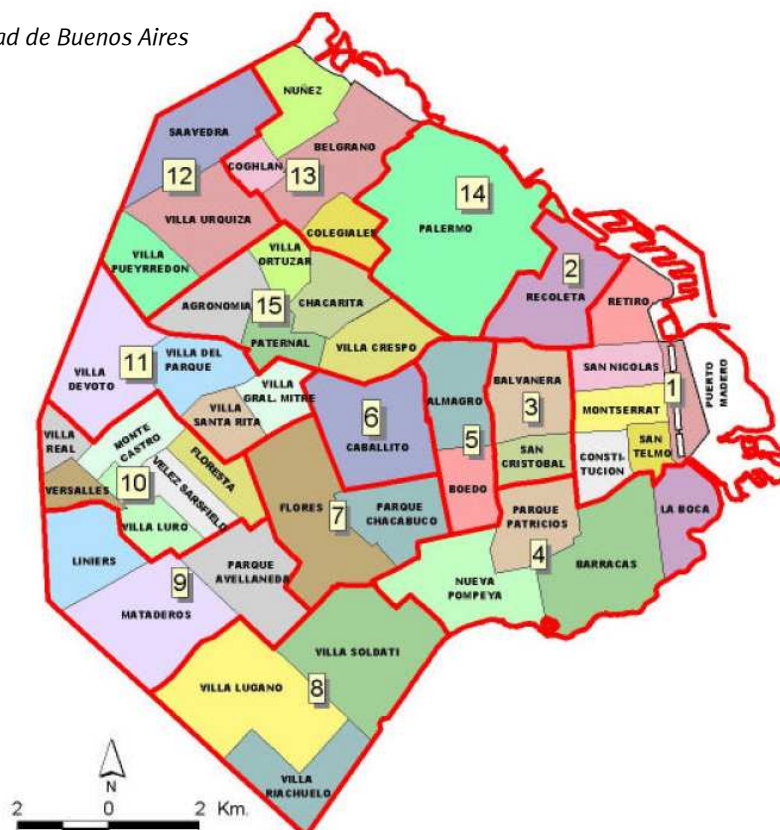
Con el fin de analizar el precio de oferta de cada una de estas categorías, se toma como unidad de referencia el precio del metro cuadrado (m<sup>2</sup>). Para el caso de los terrenos se utiliza el precio en dólares; puesto que ésta es la moneda que se usa en el mercado como referencia para este tipo de transacciones.

Otras variables consideradas relevantes en la conformación de los precios de terrenos son las dimensiones, la ubicación geográfica, y para el caso de los terrenos, la normativa del Código de Planeamiento Urbano (CPU) que rige la zona en que el terreno se localiza, lo que determina los usos permitidos y la capacidad constructiva del lote.

Así, en la primera parte del informe se analiza el precio promedio del m<sup>2</sup> en dólares de los terrenos relevados, comparando la cifra obtenida con la arrojada en mediciones anteriores, lo que permite apreciar la evolución de este indicador a lo largo del tiempo. A continuación, se examina cómo influyen en el precio por m<sup>2</sup> el tamaño de los terrenos ofrecidos, su distribución geográfica y la zonificación que les otorga el CPU. En la sección siguiente, se presentan los precios puntuales de lotes seleccionados aleatoriamente ubicados en distintas zonas de la Ciudad de 200, 450 y 1.000 m<sup>2</sup>, de manera que se puedan apreciar las diferencias en cuanto al monto total pedido para cada terreno.

Finalizando con la parte concerniente a terrenos, se presenta un análisis en detalle para una Comuna de la Ciudad, aplicando los indicadores presentados en el informe. En este caso, para la Comuna N° 4 (barrios de Nueva Pompeya, Parque Patricios, Barracas y la Boca).

**Mapa 1** Barrios y comunas de la Ciudad de Buenos Aires



## 1 / Precio de oferta de terrenos en venta

### 1.1. El precio de oferta de terrenos en la Ciudad de Buenos Aires

En el relevamiento efectuado en el mes de diciembre de 2007 se contabilizaron 1.896 terrenos ubicados en distintos puntos de la Ciudad. Los datos obtenidos arrojaron un precio promedio por m2 de U\$S 1.038, hallándose un precio máximo de U\$S 9.868,4 el m2 y un mínimo de U\$S 101,4 por m2. Estos 1.896 terrenos suman 865.458 m2 de suelo urbano, un 14,1% más que el registrado en el relevamiento de septiembre de 2007, con lotes de dimensiones que van desde los 55 m2 hasta los 8.700 m2.<sup>1</sup>

En cuanto a los precios, la comparación respecto de diciembre de 2001 refleja una suba promedio del 87 % en dólares, mostrando

por décimo trimestre consecutivo precios superiores a los registrados antes de la devaluación de la moneda nacional en enero de 2002. Con respecto a la variación trimestral, se observa un incremento del precio promedio en dólares del 5,4%, lo que significa un aumento considerable, teniendo en cuenta la estabilización de los precios observada desde marzo a septiembre. Asimismo, en el último año se aprecia un incremento del precio promedio del 14,7%, lo que coincide con el aumento registrado en septiembre respecto del mismo mes de 2006. Estos valores muestran que el precio promedio en dólares sigue en aumento, motivado por la fuerte valorización inmobiliaria que se está produciendo en las principales zonas de construcción residencial de la Ciudad, pero lo hace a ritmos relativamente más lentos que en meses anteriores.

**Gráfico 1.1.** Variación del valor del suelo por m2 en la Ciudad de Buenos Aires en pesos y en dólares desde diciembre de 2001

Período	Precio del suelo (U\$S)	Variación trimestral (%)	Variación anual (%)	Precio del suelo (\$)	Variación trimestral (%)	Variación anual (%)	Precio promedio del dólar	Variación trimestral (%)	Variación anual (%)
<b>2001</b>									
Diciembre	555			555			1,00		
<b>2002</b>									
Marzo	272	-51,0		652	17,5		2,53	153,0	
Junio	213	-21,7		809	24,1		3,74	47,8	
Septiembre	242	13,6		897	10,9		3,68	-1,6	
Diciembre	274	13,2	-50,6	969	8,0	74,6	3,53	-4,1	253,0
<b>2003</b>									
Marzo	294	7,3	8,1	933	-3,7	43,1	3,11	-12,0	22,9
Junio	330	12,1	54,9	927	-0,6	14,6	2,81	-9,5	-24,9
Septiembre	342	3,8	41,3	1.015	9,5	13,2	2,97	5,7	-19,3
Diciembre	388	13,5	41,6	1.153	13,6	19,0	2,97		-15,9
<b>2004</b>									
Marzo	434	11,8	47,6	1.269	10,1	36,0	2,93	-1,3	-5,8
Junio	459	5,8	39,1	1.351	6,5	45,7	2,94	0,3	4,6
Septiembre	511	11,3	49,3	1.538	13,9	51,6	3,01	2,4	1,3
Diciembre	534	4,6	37,6	1.577	2,5	36,8	2,96	-1,7	-0,3
<b>2005</b>									
Marzo	551	3,1	26,9	1.628	3,2	28,3	2,96	0,0	1,0
Junio	591	7,3	28,8	1.716	5,4	27,0	2,90	-2,0	-1,4
Septiembre	631	6,8	23,6	1.842	7,3	19,7	2,90	0,0	-3,7
Diciembre	722	14,4	35,3	2.163	17,5	37,2	3,00	3,3	1,3
<b>2006</b>									
Marzo	742	2,7	34,7	2.292	6,0	40,8	3,09	3,1	4,4
Junio	809	9,1	36,9	2.508	9,4	46,2	3,10	0,3	6,9
Septiembre	864	6,7	36,8	2.689	7,2	46,0	3,10	0,0	6,9
Diciembre	905	4,8	25,3	2.785	3,6	28,8	3,10	0,0	3,4
<b>2007</b>									
Marzo	982	8,5	32,3	3.057	9,8	33,4	3,10	0,0	0,3
Junio	982	0,0	21,4	3.048	-0,3	21,5	3,10	0,0	0,0
Septiembre	985	0,3	14,1	3.141	3,0	16,8	3,19	2,9	2,9
Diciembre	1.038	5,4	14,7	3.272	4,2	17,5	3,16	-0,9	1,9

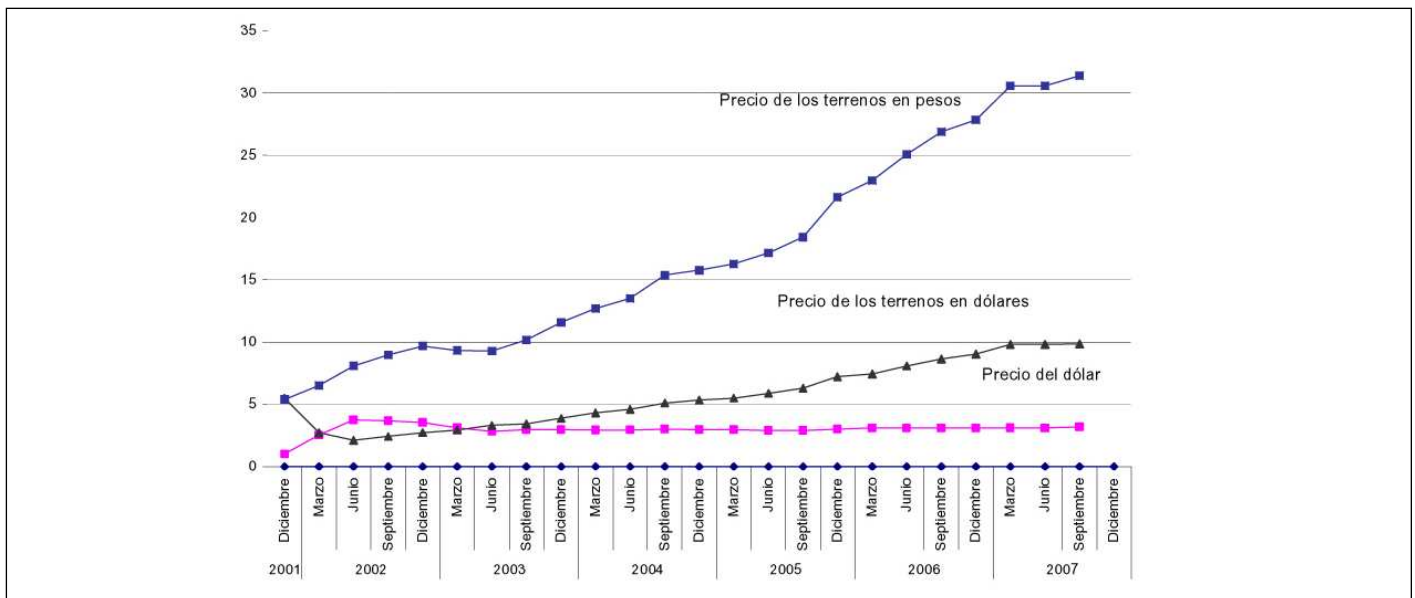
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

<sup>1</sup> En el mes de septiembre de 2007 se registraron 1.578 terrenos que sumaban 758.231 m2 de suelo urbano. La menor cantidad de terrenos en venta se registró en marzo de 2002, en plena crisis post convertibilidad, cuando se contabilizaron 98 terrenos que sumaban 63.910 m2.

La evolución histórica del precio de terrenos en la divisa norteamericana muestra que la mayor depreciación se produce en junio de 2002, cuando el valor del suelo se ubicó en U\$S 213 el m2, en coincidencia con el momento en que la cotización del dólar se acercó a los \$ 4. No obstante, a partir de dicho mes, se registró una importante recuperación. El balance entre el aumento de los precios en dólares y la baja en la paridad del dólar, arrojó una suba con el consiguiente incremento del precio en pesos. La profunda depreciación en dólares, y la falta de terrenos a la venta en los primeros meses de 2002, hicieron desplomarse los precios de los pocos lotes que se ofrecían en el mercado. Luego, en algunos barrios históricamente bien valorizados, se comenzó nuevamente

a ofrecer terrenos y, de a poco, a incrementar su precio, notándose una importante diferencia de valores entre estos barrios y aquellos donde la demanda era casi inexistente. Desde diciembre de 2002, la cantidad de terrenos fue creciendo paulatinamente al tiempo que se recuperaban los precios. De tal forma, desde junio de 2003 el mercado está prácticamente estable, aunque en cada análisis se fue observando un aumento que llegó, en el mes de junio de 2005, a situar los precios en valores superiores a los que se encontraban antes de la devaluación. Desde dicha fecha se observa un incremento sostenido del precio, que llega a su punto máximo en el último relevamiento del mes de diciembre, donde llega U\$S 1.038 por m2 (ver cuadro 1.1).

**Gráfico 1.1.** Variación del valor del suelo por m2 en la Ciudad de Buenos Aires en pesos y en dólares desde diciembre de 2001



Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

## 1.2. Variación del precio de los terrenos que vuelven a registrarse en varios relevamientos

Si se examina el precio por panel de los terrenos ofertados en los últimos cinco registros (diciembre de 2006, marzo, junio, septiembre y diciembre de 2007) se detectan 199 terrenos. En esos lotes se puede observar que los valores promedio en dólares ascendieron con respecto a diciembre de 2006 un 12,8%, es decir aumentaron en el mismo período 2 puntos menos que lo registrado para el promedio de toda la Ciudad. Al realizar la comparación trimestral, se puede apreciar que para los lotes registrados en el panel se verificó un aumento de 2,8 %; porcentaje menor al del aumento del precio promedio del total de la Ciudad respecto de septiembre de 2007. Esto último demuestra que en el último trimestre, aquellos lotes que no fueron vendidos, sobre llevaron una valorización de su precio promedio, aunque a menor ritmo que el total de la ciudad, es decir que, en promedio, el ven-

dedor del lote prefiere valorizar su terreno antes que venderlo rápidamente (ver cuadro 1.2).

**Cuadro 1.2.** Precio de terrenos (de panel) por m2, en la Ciudad de Buenos Aires

	Precio del suelo (U\$S)	Variación trimestral (%)	Variación anual (%)
<b>2006</b>			
Diciembre	878,6		
<b>2007</b>			
Marzo	914,9	4,1	
Junio	976,9	6,8	
Septiembre	963,8	-1,3	
Diciembre	991,0	2,8	12,8
<b>CANTIDAD</b>	<b>199</b>		

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

### 1.3. Precios de los terrenos según dimensiones

En lo que respecta al precio promedio del suelo a partir de sus dimensiones, el cuadro siguiente (*cuadro 1.3*) permite apreciar que mientras históricamente las diferencias de precios mostraban una inclinación descendente a medida que aumentaba el tamaño, en esta ocasión, para el mes de diciembre de 2007, el precio promedio por m<sup>2</sup> más alto se registra en los terrenos de menores dimensiones; sin embargo, en los lotes que poseen más de 1000 m<sup>2</sup> alcanzan los U\$S 1.052,3 el m<sup>2</sup>. Esto se explica por el porte de algunos terrenos localizados en el Norte de la Ciudad, que presentan precios elevados. Le siguen en precio por m<sup>2</sup> los lotes de dimensiones más pequeñas (de entre 201 y 500 m<sup>2</sup>) donde el precio promedio alcanza los 993,2 dólares el m<sup>2</sup>; luego los terrenos de entre 501 y 750 m<sup>2</sup> que cotizan 963,7 dólares el m<sup>2</sup>;

finalmente, los valores más bajos los presentan los lotes de entre 751 y 1000 m<sup>2</sup>, cuyo promedio se ubica en 960,5 m<sup>2</sup>.

**Cuadro 1.3.** Distribución de la cantidad de lotes ofrecidos, tamaños y precios por m<sup>2</sup> en el mes de diciembre de 2007. Ciudad de Buenos Aires.

m <sup>2</sup> ofrecidos	Cantidad de ofertas	Precio Promedio (U\$S)	Precio Máximo (U\$S)	Precio Mínimo (U\$S)
55-200	421	1196,0	8522,7	131
201-500	1094	993,2	9868,4	129,3
501-750	174	963,7	4545,5	153,3
751-1000	85	960,5	5071,0	101,4
Más de 1000	122	1052,3	6666,7	102,1
<b>Total</b>	<b>1896</b>	<b>1037,9</b>	<b>9868,4</b>	<b>101,4</b>

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

### 1.4. Variación del precio del suelo según su distribución geográfica

En lo que respecta a la variación interanual de los precios por m<sup>2</sup> de las distintas zonas de la Ciudad, se aprecia que en la zona Sur se registró el mayor incremento (41,5 %). En esta parte de la Ciudad las mayores subas se deben a que en los últimos nueve meses los precios siguieron subiendo, mientras se estancaban o crecían a ritmo más lentos en otras zonas, recuperando su atraso relativo. Así, en este último relevamiento los precios promedios del Sur son 2,6 veces inferiores a los obtenidos en la zona Norte. La máxima diferencia se había registrado en diciembre de 2006 y marzo de 2007, cuando los precios promedios de la zona Sur eran 3,6 veces menores respecto a la zona Norte. Sin embargo, mientras en el promedio de toda la Ciudad el aumento desde 2001 fue del 87 %, en la zona Sur fue del 74 %.

La zona Norte, es el área de la Ciudad donde se registró la mayor variación desde diciembre de 2001 (88,2 %). La variación interanual en diciembre fue del 4,5 %, siendo la zona que menos varió respecto de 2006. Allí se construyó la mayor cantidad de edificios desde esa fecha, lo que muestra las características de la valorización inmobiliaria producida, aunque los datos de diciembre parecen mostrar una estabilización del precio promedio.

En la zona Centro se apreció un aumento interanual del 7,3 %.

Si se presta atención a la variación trimestral se observa que esta zona presentó el mayor aumento del precio promedio con un 22,8 %. Esto significaría la recuperación del valor del suelo de la zona Centro a valores superiores a los del año anterior, después una caída importante en el mes de septiembre. Son fuertes variaciones características de una zona altamente valorizada de la Ciudad. Esto queda en evidencia al compararlo con 2001, llegando al 85,3 % de aumento, y con precios siempre altos, si se lo compara con otras áreas. Sin embargo, en esta zona, la escasez de terrenos impide una comparación rigurosa.

Al interior de la zona Oeste la variación interanual es del 15,2 %, algo más de un punto superior a la registrada para el total de la Ciudad. En esta zona la variación es bastante heterogénea, fruto de barrios con alta dinámica en la construcción y otros donde la actividad constructiva es mucho menor.

Al analizar la evolución trimestral entre septiembre y diciembre, se observa que la mayor variación positiva se produce en la zona Centro (22,8 %)<sup>1</sup>, seguida de lejos por la Zona Sur (6,8 %) y la zona Oeste (3,7 %). En contrapartida, la única zona en la que se aprecia una disminución trimestral es al Norte de la Ciudad (-0,6 %).

En la zona Norte, se observa un crecimiento trimestral en el barrio de Recoleta del 5,7 %, inferior al promedio total, mientras que en barrios como Palermo y Belgrano, se registraron mermas del 4,7 %

<sup>1</sup> Cabe aclarar que en el Centro porteño la cantidad de terrenos es escasa por lo que la amplitud de precios es más notoria.

y 8,3 %, respectivamente. Aún así, en todos estos casos se trata de barrios que desde el 2001 han duplicado su precio promedio en dólares.

En la zona Oeste, el incremento trimestral fue de 3,7 %. Los tres barrios seleccionados registran variaciones trimestrales positivas. No obstante en Villa Crespo la variación es del 5,8 %, continuando con tendencias del trimestre anterior; en Almagro y Caballito se registran aumentos del precio promedio más fuertes, que además revierten lo observado para el mes de septiembre, cuando se registraron variaciones negativas. En Almagro la variación fue del 9,8%. El incremento más importante se registró en Caballito con un 17,1%. Esta recuperación y aumento del precio responderían a la superación de situaciones particulares que detuvieron por algún tiempo los procesos de valorización de los terrenos, principalmente el de la construcción residencial, por lo que aquí se recupera la tendencia registrada en trimestres anteriores a septiembre.

La zona Sur presenta entre septiembre y diciembre una variación positiva en dólares del 6,8 %. En lo que respecta a la variación por barrio, se analizan Mataderos y la Boca, que a pesar de que hasta junio de 2004 mostraron la misma tendencia; en los últimos registros se había evidenciado incremento en Mataderos y decrecimiento en la Boca. Sin embargo, en los últimos registros se apreciaron precios similares volviendo a la tendencia registra-

da hasta 2004, no obstante lo cual, Mataderos (10,5 %) mostró una variación trimestral mayor con respecto a la Boca (3,9 %). Así, para la Boca la variación desde diciembre de 2001 fue de 24,5 %, mientras que en Mataderos se observó en el mismo período un incremento del 39 % (ver cuadro 1.4).

Al apreciar la distribución territorial del precio del suelo entre diciembre de 2001 y diciembre de 2007, se observa que no varió significativamente el patrón territorial en la Ciudad de Buenos Aires. Los mayores valores siguen correspondiendo a la zona central de la urbe. Los precios son más elevados en el Norte que en el Sur, con una "isla" de valoración positiva en los barrios del centro geográfico de la Ciudad (Flores, Floresta y Caballito) a los que hay que sumarle Parque Chacabuco, cuyo precio promedio viene aumentando significativamente en los últimos relevamientos. Asimismo se evidencia el aumento de precios de los barrios del Oeste más próximos a los de la zona Norte, en virtud del efecto de desplazamiento de la demanda hacia zonas con mayor cantidad de terrenos disponibles. Estos terrenos se utilizan fundamentalmente para la construcción de viviendas multifamiliares, como manifiesta la significativa alza de los permisos de construcción en esta zona de la Ciudad, tales los casos de Flores, Villa Crespo, Colegiales, Villa Urquiza o Almagro. En los barrios del Sur se siguen registrando los valores más bajos, producto del menor dinamismo, así como de las regulaciones en el uso del suelo que favorecen la instalación de industrias y servicios (ver mapa 1.1).

**Cuadro 1.4.** Variación del precio promedio entre 2001 y 2007 en zonas y barrios seleccionados de la Ciudad.

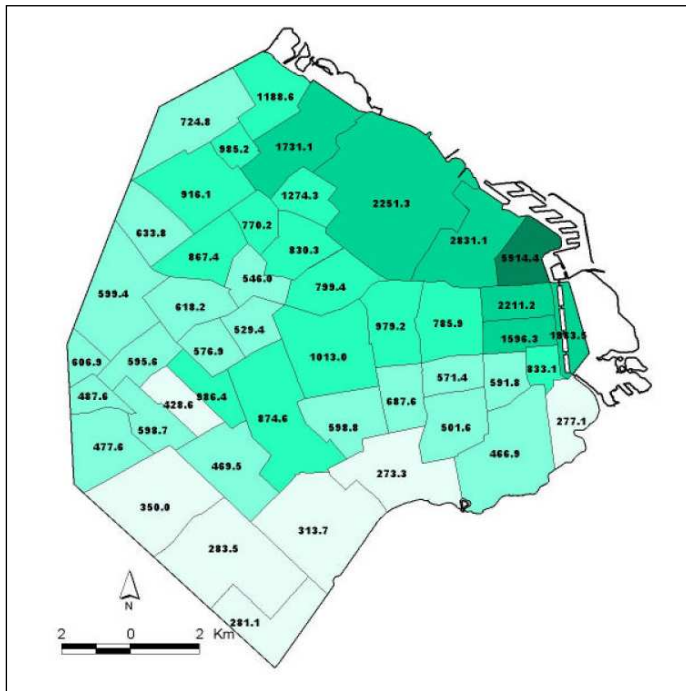
Barrios	2001		2002		2003		2004		2005		2006		2007				Variación Trimestral (%)	Variación anual (%)	
	Dic	Set	Dic	Set	Dic	Set	Dic	Set	Dic	Set	Dic	Set	Dic	Mar	Jun	Set			Dic
<b>Total</b>	555	242	274	342	388	511	534	631	722	864	904	982	982	985	1038			5,4	14,8
<b>Zona Centro</b>	1322	457	763	966	515	1308	1257	1739	2122	2467	2284	2811	2801	1995	2450			22,8	7,3
<b>Zona Norte</b>	927	406	440	582	706	854	859	1052	1212	1435	1670	1835	1772	1755	1745			-0,6	4,5
Belgrano	947	430	504	552	856	1048	1075	1271	1400	1721	1731	1752	1878	1939	1848			-4,7	6,7
Palermo	1127	517	647	794	806	1130	1037	1583	1818	2167	2251	2335	2344	2387	2189			-8,3	-2,8
Recoleta	1479	722	618	1240	1447	1685	2058	2011	1883	2637	2831	2833	3357	3055	3229			5,7	14,1
<b>Zona Oeste</b>	525	225	257	380	375	418	450	543	579	739	781	826	852	868	900			3,7	15,2
Villa Crespo	567	179	226	364	316	485	506	603	603	736	799	850	885	906	959			5,8	20,0
Almagro	616	263	296	299	387	560	562	484	743	966	979	1015	1029	969	1135			17,1	15,9
Caballito	828	326	401	472	523	578	627	752	810	1019	1013	1085	1174	1124	1234			9,8	21,8
<b>Zona Sur</b>	382	176	160	210	235	299	283	361	385	445	470	505	580	622	665			6,8	41,5
Boca	277	134	111	149	162	181	182	238	214	214	277	312	314	332	345			3,9	24,5
Mataderos	272	134	109	169	187	200	199	290	299	316	350	348	411	342	378			10,5	8,1

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.



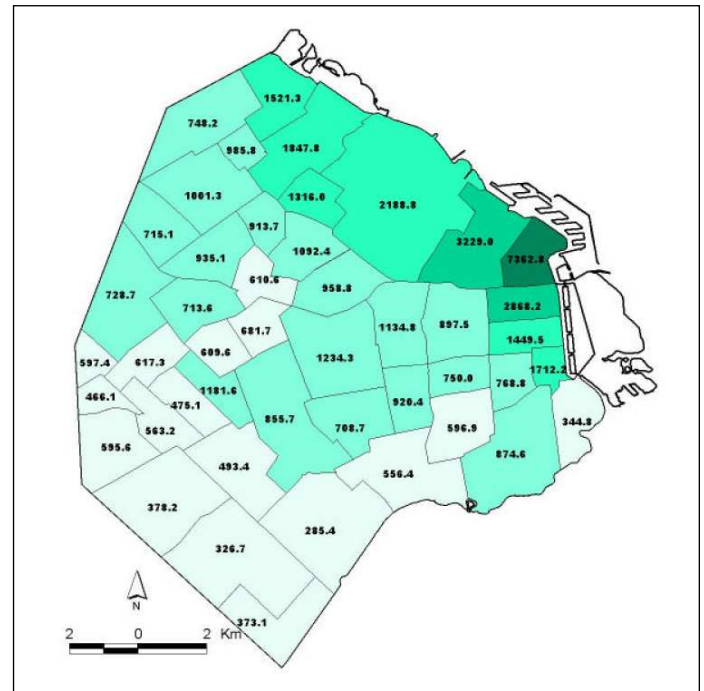
**Mapa 1.1. Precio promedio del m2 en los barrios de la Ciudad de Buenos Aires**

Precio promedio del m2 en dólares en el mes de diciembre 2006



Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

Precio promedio del m2 en dólares en el mes de diciembre 2007



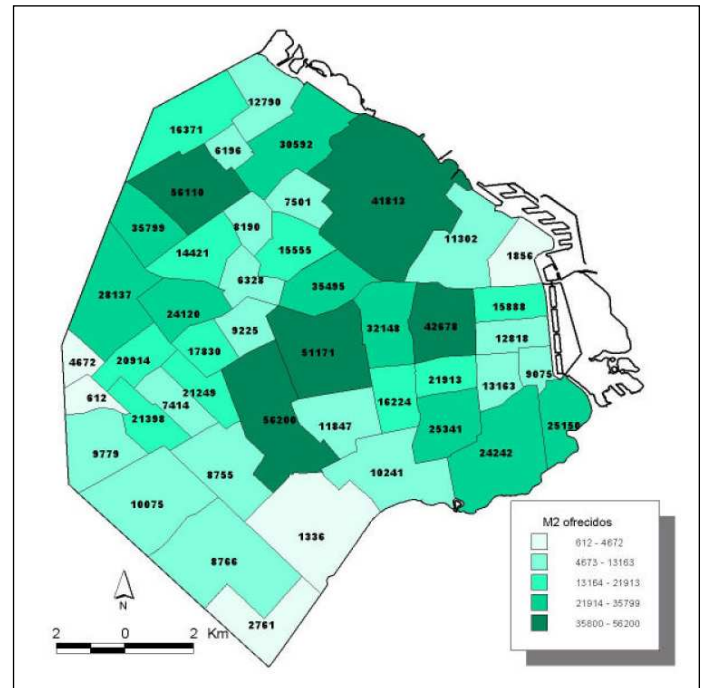
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

**1.4.1 Distribución territorial de la oferta del suelo en el mes de diciembre de 2007**

La mayor concentración de m2 ofrecidos en este mes se localiza en los barrios de Villa Urquiza y Flores (ambos representado el 6,5 % de la oferta), Caballito (5,9 %) Balvanera (4,9 %), Palermo (4,8 %), Villa Pueyrredón (4,1 %) y Villa Crespo (4,1 %), sumando los primeros cinco el 28,7 % del suelo ofrecido en esta medición. La mayor oferta de suelo que se produce en los barrios de Villa Urquiza, Flores, Villa Crespo, Caballito, Palermo y Villa Pueyrredón está influenciada por la presión de la demanda para la construcción de viviendas multifamiliares. Asimismo, en otros barrios como Balvanera, la oferta característica se trata de terrenos dedicados al uso no residencial (ver mapa 1.2).

En cuanto a la concentración por zona geográfica, la mayor oferta de terrenos se registra en el Oeste, que en este mes concentra el 60,9 % de los terrenos relevados. Le siguen los barrios del Sur de la Ciudad, que se mantienen en porcentajes similares con respecto a los relevamientos realizados en los meses anteriores (19,3 %) con una leve disminución este mes. En los barrios del Norte se localizó el 17,6 % de la oferta, aumentando su participación con relación a los registros de septiembre; mientras que la cantidad de suelo en venta en el Centro se mantiene escasa (2,3 %), respondiendo a la poca cantidad real de suelo factible de ser ofre-

**Mapa 1.2. Cantidad de m2 ofrecidos, relevados en los barrios de la Ciudad de Buenos Aires, diciembre de 2007**



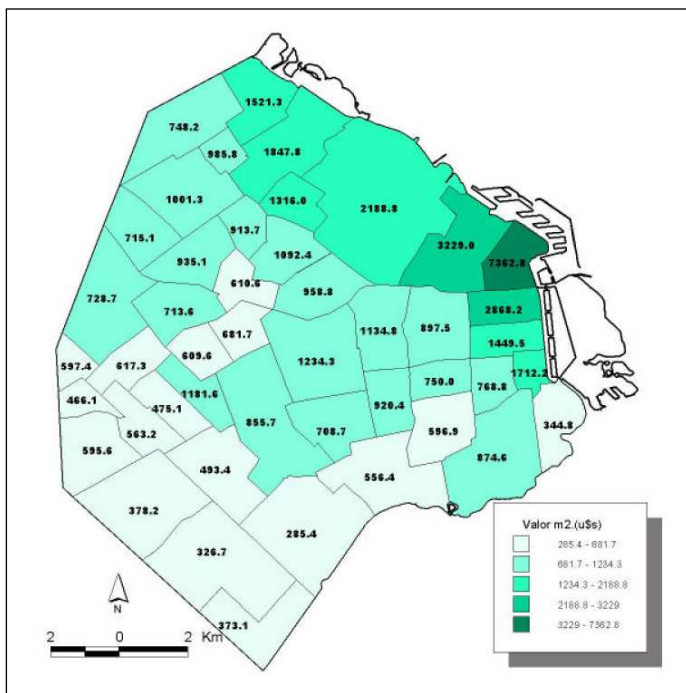
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

cido en esta área urbana y de la menor cantidad real de suelo. En lo que se refiere al precio de oferta de terrenos a partir de la distribución territorial de los mismos, el siguiente mapa permite apreciar que los mayores valores se registran en el barrio de Retiro (7.362,8 dólares el m2), seguidos por los barrios de Recoleta (3.229,0 dólares el m2), San Nicolás (2.868,2 el m2) y Palermo (2.188,8 el m2).

En el Oeste y Sur se registran valores inferiores a la media; U\$S 900 y U\$S 665 el m2 respectivamente. Esta última zona en particular, es el área en donde se registran los valores promedio más bajos de la Ciudad. En los barrios de Villa Soldati, Villa Lugano y Villa Riachuelo se encuentran los precios promedio más bajos, de U\$S 285,4, 326,7 y 373,1 el m2 respectivamente.

En el Oeste los precios promedio más altos se localizan en los barrios de Floresta, Caballito, Chacarita, Agronomía, Balvanera, Villa Crespo y Flores, decreciendo a medida que se ubican más cerca de la Av. General Paz. En estos barrios, los promedios se sitúan en U\$S 1.181, U\$S 1.234, U\$S 1.092, U\$S 935, U\$S 897 y U\$S 855 el m2 respectivamente (ver mapa 1.3).

**Mapa 1.3.** Precio promedio del m2 en los barrios de la Ciudad de Buenos Aires, diciembre de 2007

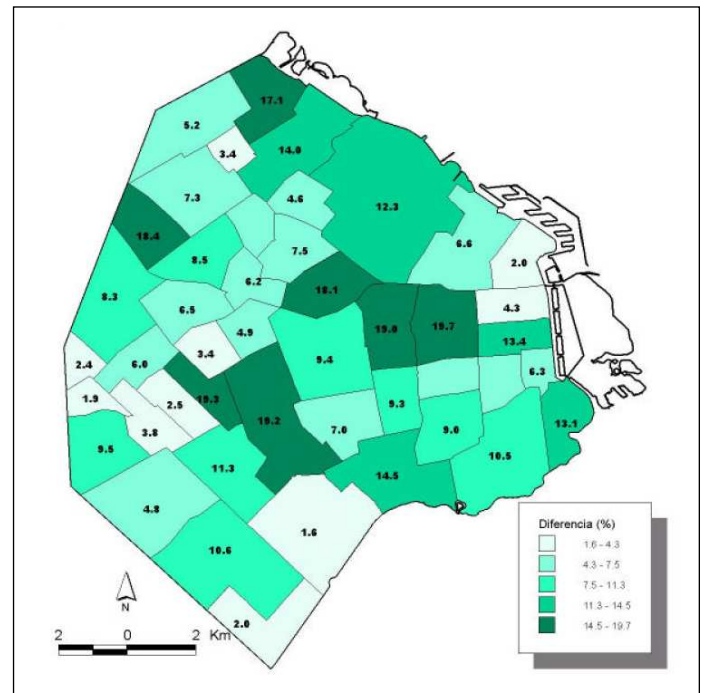


Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

Asimismo, si se analiza la diferencia entre los precios máximos y mínimos por m2 al interior de cada barrio, se pueden apreciar grandes diferencias. Así, las mayores discrepancias en el mes de diciembre, se observan en los barrios de Balvanera, Floresta, Flores y Almagro, donde el más caro es entre 19 y 20 veces mayor al más barato. En estos dos barrios, esta gran disparidad puede

explicarse por la oferta de algunos terrenos bien localizados a elevados precios. En el barrio de Flores, la gran amplitud de precios se debe a la diferencia con que se valoriza el norte y el sur. Las diferencias menos pronunciadas se producen en algunos barrios del Sur de la Ciudad, donde se encuentran valores bastante homogéneos; tales los casos de Villa Soldati, Villa Riachuelo y Nueva Pompeya, donde entre el valor máximo y el mínimo de los terrenos hay una diferencia de 1,6 y 2 veces. En el Oeste también se observan barrios con precios bastante homogéneos (con características residenciales y que no poseen áreas comerciales de escala metropolitana); tales los casos de Versalles (1,9 veces entre el precio más alto y el más bajo), Vélez Sársfield (2,5 veces) y Villa Real (2,4 veces). Sin embargo en otros barrios de la misma zona, la homogeneidad es menor a la registrada en trimestres anteriores, tal es el caso de Villa Ortúzar (6,5 veces), Paternal (6,2 veces) y Monte Castro (6 veces). En algunos barrios residenciales del Norte también se observa poca diferencia entre los precios extremos, tal como en Colegiales (4,9 veces). Sin embargo, en Núñez puede observarse una mayor heterogeneidad a la registrada en septiembre, siendo de 17,1 veces la diferencia entre el precio más alto y el más bajo (ver mapa 1.4).

**Mapa 1.4.** Diferencia porcentual entre el precio máximo y precio mínimo por barrio, diciembre 2007

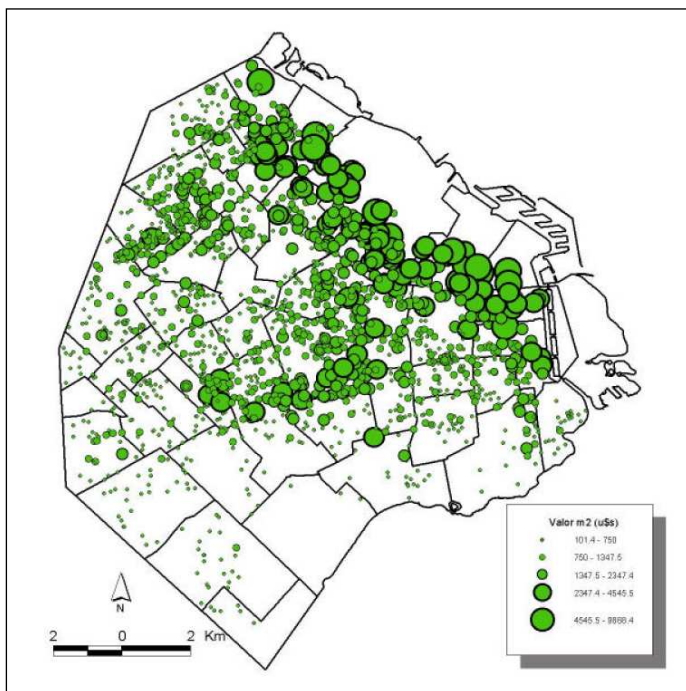


Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

Al mismo tiempo, si se analiza el precio del m2, ya no por barrio sino por localización particular de cada terreno, se puede apreciar la correlación positiva entre los principales ejes de transporte y comunicación y el precio del m2; ubicándose al interior de los barrios los montos más bajos. Además, se puede observar cómo decrecen los precios a medida que aumenta la distancia del cen-

tro, aunque con algunas excepciones en las áreas de mayor valorización de los barrios del Norte de la Ciudad y del Centro geográfico. En este sentido, se destacan los precios elevados en el barrio de Floresta, en las proximidades de la avenida Avellaneda. También se registraron precios elevados en el barrio de Villa Urquiza y en el eje central del barrio de Vila Devoto. En el Sur, y en gran parte del Oeste, los círculos más pequeños permiten apreciar los terrenos de menor cuantía, siendo muy visibles las diferencias de precios de la Avenida Rivadavia al sur, localizándose precios relativamente elevados en el norte de Parque Patricios y sobre el eje de la avenida Montes de Oca en el barrio de Barracas (ver mapa 1.5).

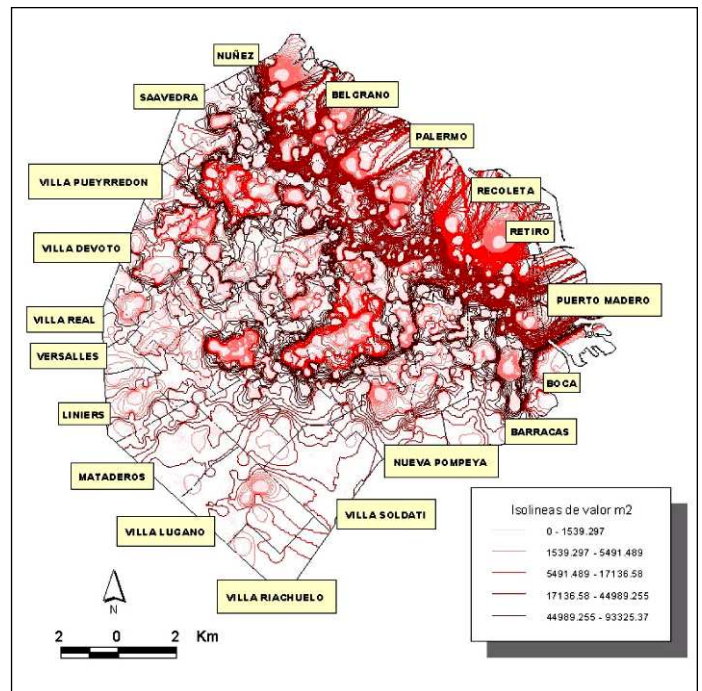
**Mapa 1.5.** Distribución de los lotes ofertados, según valor del m2 en la Ciudad de Buenos Aires, diciembre 2007



Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

Al analizar la distribución del valor del suelo por m2, tomando como referencia las isolíneas (líneas de igual valor), se aprecian claramente dos manchas distinguibles entre el Sur y el Norte de la Ciudad. En tal sentido, en el Sur se observa un área en donde los valores son siempre menores a los 600 dólares el m2, mientras que en el Norte se identifica una zona de valorización superior a los 1.500 dólares el m2. Además, en el Oeste se advierten islotes de valorización, fundamentalmente en el sur de Caballito, centro y norte del barrio de Flores, norte de Floresta, norte de Villa Devoto, Villa Urquiza, sur de Villa Pueyrredón y algunos otros centros menores. Asimismo, se distinguen isolíneas de menor valor en los barrios de la Paternal, Villa Mitre y Villa Santa Rita (ver mapa 1.6).

**Mapa 1.6.** Distribución del valor del m2 según isolíneas de valor, diciembre 2007



Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

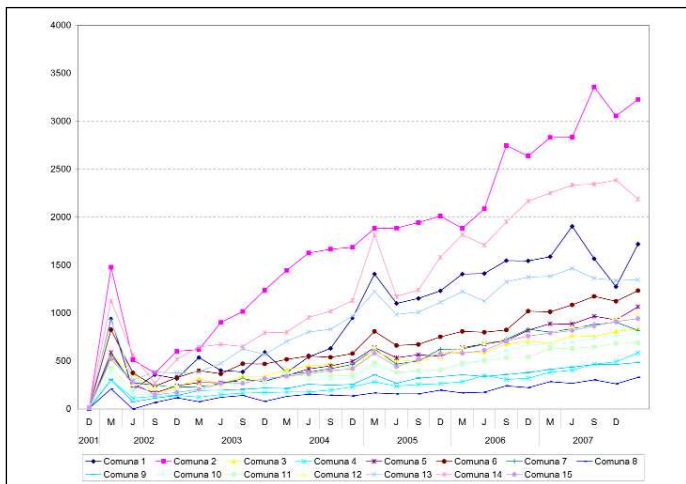
## 1.4.II Precio promedio por Comuna

En 2005 la Ciudad de Buenos Aires fue dividida en comunas<sup>2</sup>. Atendiendo a ello, se presentará la evolución del precio promedio en las 15 comunas en las que fue dividida la Ciudad de Buenos Aires. El gráfico siguiente permite apreciar la fuerte diferencia de precios entre las distintas comunas que conforman la Ciudad; en

él se observan notables contrastes. Así, en la Comuna N° 2 el precio promedio se situó en U\$S 3.229 el m2, mientras que en la Comuna N° 8, el precio promedio se ubicó en U\$S 330 el m2. En la Comuna N° 14 el precio promedio es de U\$S 2.188 el m2, mientras que en la Comuna N° 13 es de U\$S 1.347 el m2. Entre las de menor precio promedio se destacan las comunas N° 4 y N° 9, cuyos montos son inferiores a los U\$S 600 el m2.

<sup>2</sup> El 1° de septiembre de 2005 se sancionó la Ley Orgánica de Comunas N° 1777 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, entendidas éstas como unidades de gestión política y administrativa descentralizada con competencia territorial y personería jurídica propia. En la mencionada Ley se establece la conformación de 15 comunas "bajo el agrupamiento de barrios".

**Gráfico 1.2.** Precio promedio de los terrenos por comuna, Ciudad de Buenos Aires, diciembre 2007



Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

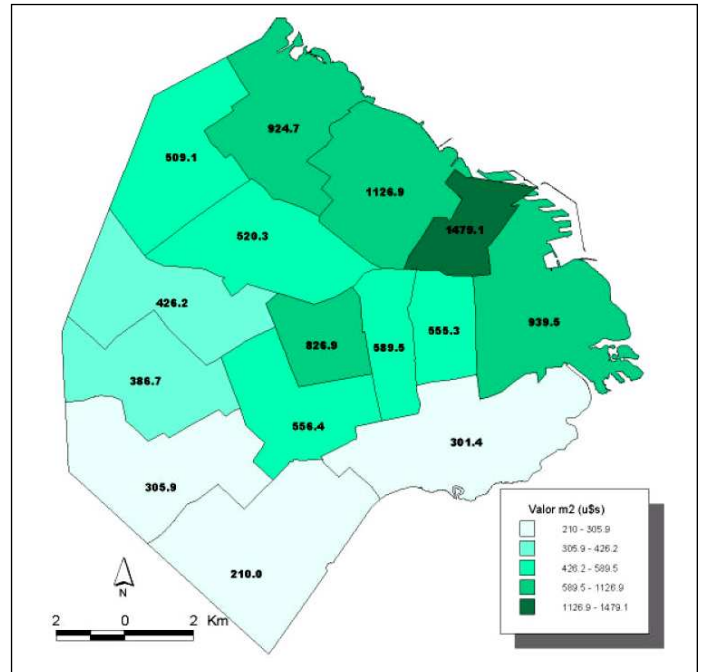
En los dos mapas siguientes se puede apreciar la distribución territorial del precio promedio por comuna para diciembre de 2001 y diciembre de 2007. En ambos se observa que los precios más altos se registran en las comunas del Centro y Norte de la Ciudad (comunas N° 1, N° 2, N° 14 y N° 13); por un lado, y que en la Comuna N° 6 (que abarca en su totalidad al barrio de Caballito) los precios son superiores a los de las que la rodean. En las comunas del Sur (comunas N° 4, N° 8 y N° 9) se encuentran los precios más bajos. En las comunas del Oeste (como las comunas N° 10 y N° 11) los precios también son bajos (con relación al promedio) aunque en 2007 se observa que sus precios se despegan de los de las comunas del Sur.

En diciembre de 2001 el precio promedio más elevado se encontraba en la Comuna N° 2 (barrio de Recoleta), donde el m2 cotizaba U\$S 1.479, seguida por la Comuna N° 14 (barrio de Palermo), donde dicho valor se ubicaba en U\$S 1.126. En el Centro, en la Comuna N° 1 el precio promedio estaba en U\$S 939 el m2, mientras que en la Comuna N° 6, del Oeste (barrio de Caballito) estaba en U\$S 826 el m2. En esa medición, los precios más bajos se detectaron en las comunas N° 8 (barrios de Villa Lugano, Soldati y Riachuelo) y N° 4 (barrios de Nueva Pompeya, Parque Patricios, Barracas y La Boca) donde el precio promedio del m2 se ubicaba en U\$S 210 y U\$S 301,4 respectivamente.

En diciembre de 2007 el precio promedio más alto se mantuvo en la Comuna N° 2, donde trepó a los U\$S 3.229 el m2; le siguen en orden decreciente las comunas N° 14 y N° 1 (U\$S 2.189 el m2 y U\$S 1.719 el m2), esta última desplazando a la N° 13 del tercer lugar. En el Oeste, el precio promedio más alto se registró en la Comuna N° 6, donde el m2 cotizó U\$S 1.234, algo superior al registrado en las comunas N° 5 (barrios de Almagro y Boedo), N° 15 (barrios de Villa Crespo, Chacarita, La Paternal, Villa Ortúzar, Parque Chas y Agronomía) y N° 7 (barrios de Flores y Parque Chacabuco), donde los precios promedio se situaron en U\$S 1.066 U\$S 942 y U\$S 820 el m2 respectivamente. Los precios más bajos se localizaron en las comunas del Sur; así, en la

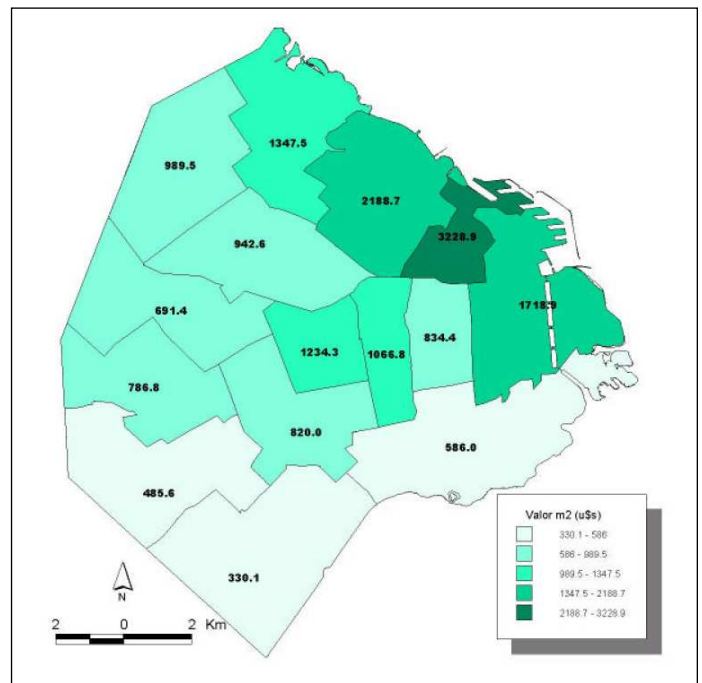
Comuna N° 8 se registró un precio promedio de U\$S 330 el m2; en la Comuna N° 9 (barrios de Liniers, Mataderos y Parque Avellaneda) el precio fue de U\$S 485 el m2; mientras que en la Comuna 4 alcanzó los U\$S 586 el m2.

**Mapa 1.7.** Precio promedio de los terrenos por comuna. Diciembre 2001



Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

**Mapa 1.8.** Precio promedio de los terrenos por comuna, diciembre 2007

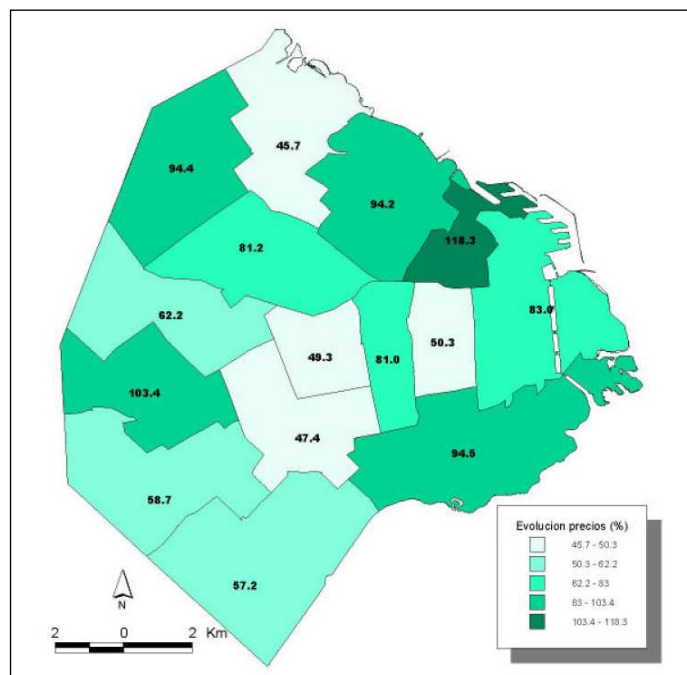


Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

El mapa 1.9 permite apreciar la variación porcentual entre el precio de diciembre de 2001 y el de diciembre de 2007. En él se observa que las mayores variaciones positivas se dan en las comunas del Norte y Oeste porteño. En la Comuna N° 2 (barrio de Recoleta) el incremento promedio fue de 118,3 %, en la Comuna N° 10 (barrios de Floresta, Vélez Sarsfield, Villa Luro, Monte Castro, Versalles y Villa Real) el incremento registrado alcanzó el 103,4 %, mientras que en la Comuna N° 14 (barrio de Palermo) el incremento promedio fue de 94,2 %, lo que muestra la importante valorización de los terrenos en estas zonas de la urbe.

Las variaciones menos pronunciadas se detectaron en la Comuna N° 13 (barrios de Belgrano, Colegiales y Saavedra) donde la variación queda atenuada por los altos precios iniciales y la estabilización de los precios en los últimos trimestres. En otras comunas la variación también fue relativamente moderada, como en la N° 7, N° 6 y N° 3. Así, en la Comuna N° 7 la variación fue del 47,4 %, en la Comuna N° 6 (barrio de Caballito) fue del 49,3 %, mientras que en la Comuna N° 3 llegó al 50,3 %. En el caso de la Comuna N° 6 el elevado precio promedio registrado en 2001 atenúa el incremento.

Mapa 1.9. Evolución del precio de venta de terrenos por comuna, en porcentaje, Ciudad de Buenos Aires, diciembre 2001 - diciembre 2007

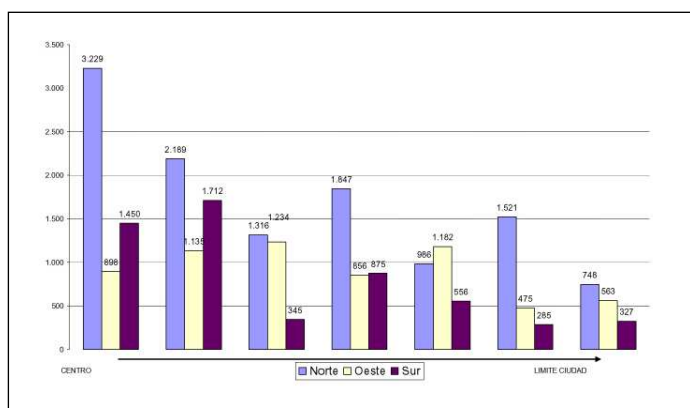


Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

### 1.4.III Variación del precio por ejes geográficos

A los fines de analizar la variación del precio de oferta del suelo según la ubicación geográfica en la Ciudad de Buenos Aires, se construyeron cuatro ejes barriales. Tres de ellos parten del Centro y llegan hasta el límite de la Ciudad Autónoma (Av. General Paz) por el Norte, Oeste y Sur; el eje restante se construyó a partir de agrupar de norte a sur los barrios linderos a la Av. General Paz (ver gráfico 1.3).

Gráfico 1.3. Distribución del precio del m2 en dólares, en los ejes de la Ciudad de Buenos Aires, diciembre 2007

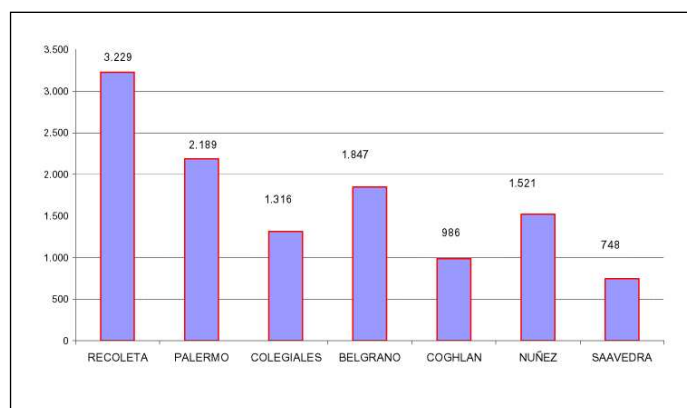


Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

Así, si se analiza el precio del m2 en el eje Norte de la Ciudad (ver gráfico 1.4), se observa que en el mes de diciembre los mayores

precios promedio se registraron en el barrio de Recoleta (U\$S 3.229 el m2); decrecen en Palermo (U\$S 2.188 el m2) y Colegiales (U\$S 1.316 el m2); ascienden en Belgrano (U\$S 1.847); descienden nuevamente en Coghlan (U\$S 985) y ascienden en Núñez (U\$S 1.521). Finalmente en Saavedra, el barrio del eje Norte más próximo a la Av. General Paz, el precio promedio ronda los 748 dólares el m2. Así, se observa que a excepción de Saavedra, en el resto de los barrios del eje Norte los valores promedio superan a la media de la Ciudad.

Gráfico 1.4. Distribución del precio del m2 en dólares, en el eje Norte de la Ciudad de Buenos Aires, diciembre 2007

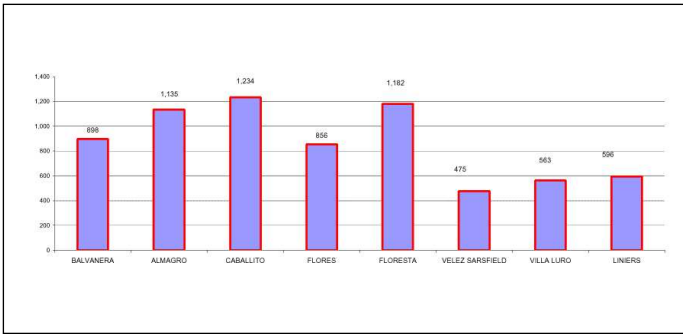


Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

En el eje Oeste también se aprecia un descenso de los precios desde el centro hacia la periferia, aunque de manera menos pro-

nunciada que en los otros ejes. Desde Balvanera hasta Floresta, el precio promedio ronda los U\$S 1.000 el m2. En los barrios de Versalles, Vélez Sársfield, Villa Real, Villa Luro y Liniers se observan los precios más bajos, destacándose este último por registrar el más bajo del eje (U\$S 595 el m2) (ver gráfico 1.5).

**Gráfico 1.5.** Distribución del precio por m2 en dólares, en el eje Oeste de la Ciudad de Buenos Aires, diciembre 2007



Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

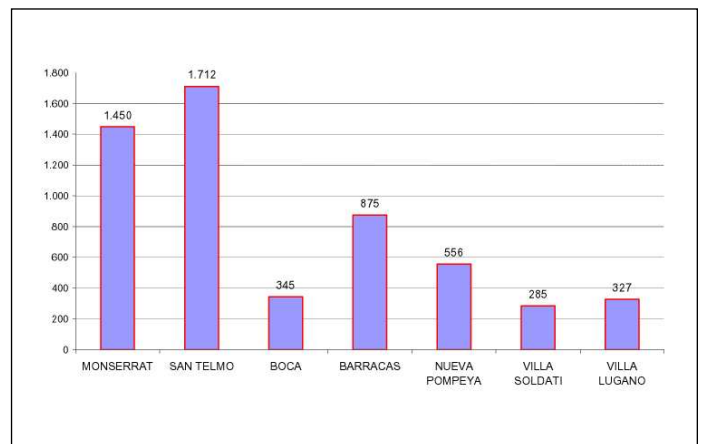
En lo que respecta al eje Sur, se aprecia un descenso de los precios desde el centro administrativo hacia los barrios próximos al Riachuelo. Los valores más elevados corresponden a los barrios de Monserrat (1.450 dólares el m2) y San Telmo (1.712 dólares el m2). Estos valores llegan a cuadruplicar a los de los barrios más cercanos al Riachuelo; en ellos, los precios promedio se ubican entre los 285 (Villa Soldati) y 875 dólares el m2 (Barracas) (ver gráfico 1.6).

Al observar los precios promedio de los barrios linderos al Gran Buenos Aires, siguiendo la Av. General Paz, se evidencia un descenso desde el norte hacia el sur. A partir de Villa Real los precios no superan los 597 dólares el m2, hasta llegar al valor mínimo del eje en el barrio de Villa Lugano. Estos valores permiten apreciar que en Núñez (extremo norte del eje) el m2 cotiza aproximadamente 4 veces más que en Villa Lugano (extremo sur) (ver gráfico 1.7).

## 1.5. La incidencia del uso del suelo en el precio de los lotes

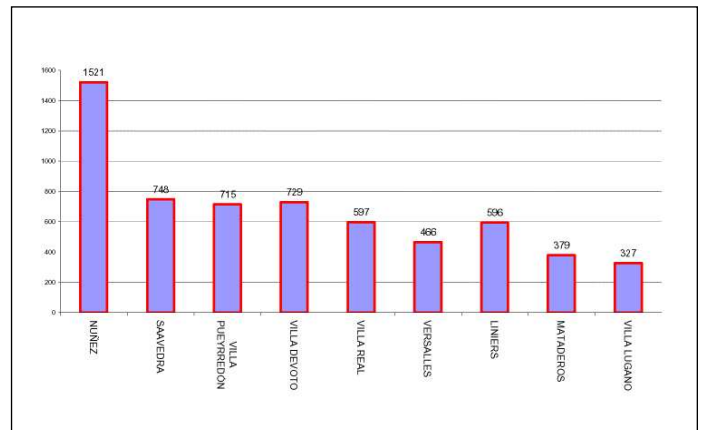
En esta sección se analiza el precio de los terrenos contemplando la normativa del Código de Planeamiento Urbano, lo cual permite agregar otros parámetros al estudio. En tal sentido, aunque también actúan otros determinantes en la conformación del precio, se advierte una correlación entre los usos y la intensidad de uso permitidos, y el precio de los terrenos. Así, a medida que disminuye el grado de intensidad del uso del suelo (FOT) descienden los valores promedio, encontrándose una correlación positiva entre la capacidad constructiva y el precio. De esta manera, de acuerdo a

**Gráfico 1.6.** Distribución del precio del m2 en dólares, en el eje Sur de la Ciudad de Buenos Aires, diciembre 2007



Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

**Gráfico 1.7.** Distribución del precio del m2 en dólares, en el eje lindero a la Av. General Paz, diciembre 2007



Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

los datos de trimestres anteriores se advierte que los precios promedio de oferta más altos han correspondido, por lo general, a los lotes incluidos dentro del distrito residencial R2a1 (de alta densidad). Para diciembre se ha encontrado un precio promedio de U\$S 2.351 el m2. Sin embargo, para el relevamiento de este mes, este distrito ha sido superado por los lotes incluidos dentro de la Zona Central (C1) donde el precio promedio es de U\$S 2.414 el m2.

En el extremo opuesto, los precios más bajos se encuentran en los distritos R2a II 2 y C3 II 2, donde el precio promedio se sitúa respectivamente en U\$S 165,3 y 192,1 el m2 (ver cuadro 1.5).

**Cuadro 1.5.** Distribución de la cantidad de lotes ofrecidos y precios por m<sup>2</sup>, en el mes de diciembre de 2007, según distrito del Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Buenos Aires.

CPU	Cantidad de ofertas	m <sup>2</sup> ofertados	Precio promedio	Precio máximo	Precio mínimo
R2aI	76	35543	2351,8	9868,0	144,9
C1	18	12985	2414,2	4480,7	600,0
C2	58	29796	1730,6	5882,4	170,1
APH	20	11826	1623,0	8058,6	290,8
E4	13	6805	633,9	1698,7	111,1
U	66	28095	1445,8	8522,7	159,7
C3I	149	72986	1235,0	6666,7	141,5
C3II	297	133232	1078,6	4416,0	123,6
NE	1	207	1568,9	1568,9	1568,9
R2aII	415	189151	1044,2	5530,0	157,7
E1	18	7701	924,9	1588,8	365,5
E3	157	54320	940,4	5056,3	123,2
R1bI3	5	872	681,7	727,7	625,0
R2bI	251	91682	835,5	3321,7	220,8

CPU	Cantidad de ofertas	m <sup>2</sup> ofertados	Precio promedio	Precio máximo	Precio mínimo
R2bII	207	117674	555,6	1638,4	140,0
R2bIII	28	15956	574,5	1156,4	166,7
R1bI	39	17290	605,1	1465,2	240,4
E2	41	11676	505,2	1058,5	131,0
C3I2	10	13598	508,0	793,7	295,9
R1a	5	1839	996,5	2804,9	335,7
E32	1	346	343,9	343,9	343,9
I2	3	2486	291,4	421,4	209,0
I1	5	1947	265,8	357,1	195,0
R2aII2	4	2854	165,3	241,6	101,4
R2bIII2	3	1030	577,7	1328,3	182,5
C3II2	5	3275	192,1	385,7	102,1

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

En el cuadro siguiente se puede observar la relación entre las distintas áreas de uso del suelo y el precio. Así, los mayores valores promedio corresponden al distrito de Protección Histórica (U\$S 1.623 el m<sup>2</sup>), Urbanización Especial (U\$S 1.445,8 el m<sup>2</sup>) y el Área Central (U\$S 1.218,3 el m<sup>2</sup>). Le siguen los distritos Residencial (U\$S 955,7 el m<sup>2</sup>), Equipamiento (U\$S 841,7 el

m<sup>2</sup>), y finalmente Industrial (U\$S 275,4 el m<sup>2</sup>). La importancia del suelo para viviendas se puede vislumbrar por la cantidad de ofertas que se realizan en las zonas residenciales (1.034, el mayor número entre los distritos), que suman el 54,8 % del suelo ofertado en el mes de diciembre (ver cuadro 1.6).

**Cuadro 1.6.** Distribución de la cantidad de lotes ofrecidos y precios en dólares por m<sup>2</sup>, en el mes de diciembre de 2007, según Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Buenos Aires.

Distritos	Cantidad de ofertas	m <sup>2</sup> ofertados	(%)	Precio promedio	Precio máximo	Precio mínimo
Área Protecc. Histórica	20	11.826	1,4	1623,0	8058,6	290,8
Área Central	537	265.871	30,7	1218,3	6666,7	102,1
Equipamiento	230	80.848	9,3	841,7	5056,3	111,1
Industrial	8	4.433	0,5	275,4	421,4	195,0
Residencial	1034	474.179	54,8	955,7	9868,4	101,4
Urbanización Especial	66	28.095	3,2	1445,8	8522,7	159,7
<b>Total</b>	<b>1895</b>	<b>865.251</b>	<b>100,0</b>	<b>1037,9</b>	<b>9868,4</b>	<b>101,4</b>

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

### 1.5.1. El precio del suelo por barrios, según distritos del Código de Planeamiento Urbano

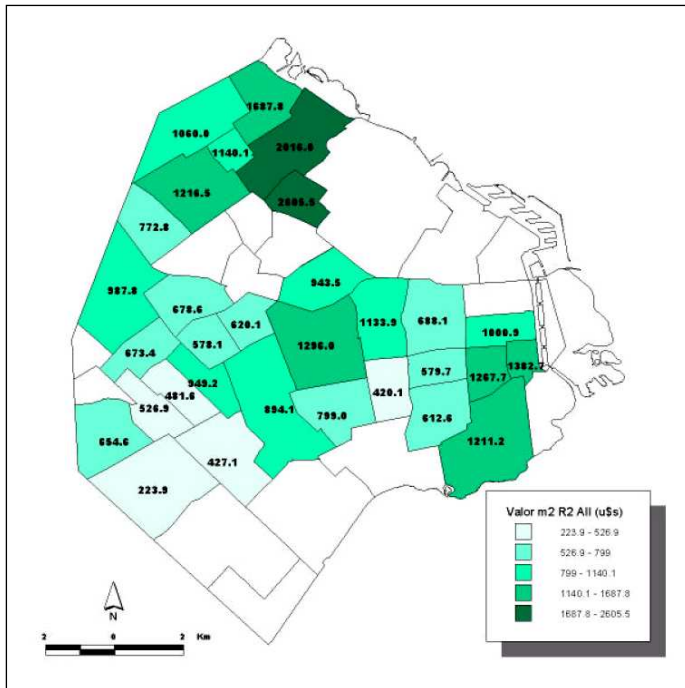
En esta sección se analiza el precio promedio por barrio de los lotes según distritos del Código de Planeamiento Urbano, a fin de poner en relación estos valores con las restricciones que el Código impone a la construcción en los distintos barrios de la Ciudad. Para ello, se realiza un promedio por barrio de los principales distritos.

### DISTRITOS RESIDENCIALES

En lo que respecta al precio promedio de los lotes emplazados en el Distrito R2aII (definidos en el Código como zonas destinadas al uso residencial con alto grado de densificación y consolidación, con un Factor de Ocupación del Terreno igual a 2,5 y una altura máxima permitida de 38 metros), se puede apreciar que los mayores precios corresponden a los barrios del Norte de la Ciudad. El barrio de Colegiales registra el precio promedio más elevado, U\$S 2.605 el m<sup>2</sup>, seguido por Belgrano y Núñez, U\$S 2.016 y U\$S 1.687 el m<sup>2</sup> respectivamente. En el Oeste, también se encuen-

tran precios altos en los barrios de Caballito, Almagro, Floresta y Villa Crespo (U\$S 1.295 el m<sup>2</sup>, U\$S 1133 el m<sup>2</sup>, U\$S 949 y U\$S 943 el m<sup>2</sup>). En el centro (Montserrat) el precio promedio es de U\$S 1.000 el m<sup>2</sup>, mientras que en el Sur, en Constitución se encuentra el precio promedio más alto: U\$S 1.267 el m<sup>2</sup>; seguido por Barracas (U\$S 1.211 el m<sup>2</sup>) (ver mapa 1.10).

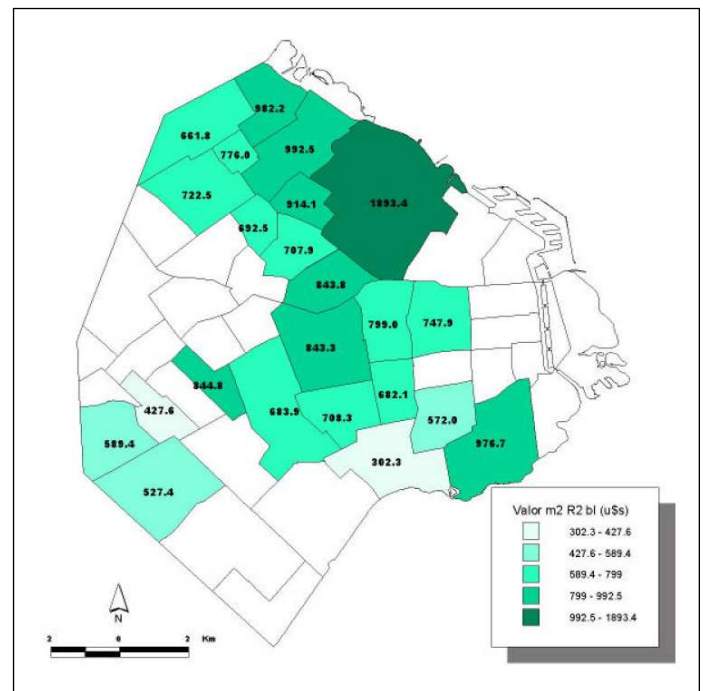
**Mapa 1.10.** Precio promedio por barrio en el distrito residencial R2all, Ciudad de Buenos Aires, diciembre 2007



Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

En lo que atañe al precio promedio de los lotes emplazados en el Distrito R2bl (definidas en el Código como zonas destinadas al uso residencial con menor intensidad de ocupación que el distrito anterior, con un Factor de Ocupación del Terreno igual a 1,6 y una altura máxima permitida de 13,5 metros), se puede apreciar que el mayor valor corresponde al barrio de Palermo (U\$S 1.893 el m<sup>2</sup>), seguido por Belgrano y Núñez (U\$S 992 y 982 el m<sup>2</sup> respectivamente), mientras que en los barrios lindantes a éstos, el precio promedio se encuentra entre U\$S 500 y U\$S 700 el m<sup>2</sup>. En los barrios del Oeste el precio promedio se sitúa entre U\$S 983 el m<sup>2</sup> (Caballito) y U\$S 427 el m<sup>2</sup> (Villa Luro). En el Sur, los valores más altos corresponden a Barracas y Parque Chacabuco (U\$S 976 y U\$S 708 el m<sup>2</sup>), seguido por Boedo (U\$S 682 el m<sup>2</sup>). Finalmente, el precio más bajo se registró en Nueva Pompeya (U\$S 302 el m<sup>2</sup>) (ver mapa 1.11).

**Mapa 1.11.** Precio promedio por barrio en el distrito residencial R2bl, Ciudad de Buenos Aires, diciembre 2007



Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

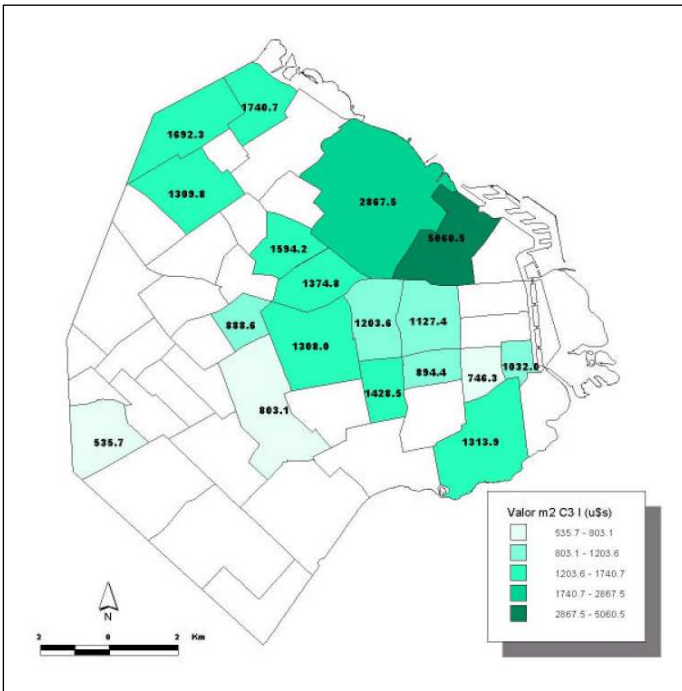
## DISTRITOS CENTRALES

Los distritos centrales son áreas destinadas a localización de equipamiento administrativo, comercial, financiero e institucional a escala urbana, en el más alto nivel de diversidad y densidad, dotada de las mejores condiciones de accesibilidad y se desarrollan en correspondencia con vías de alta densidad de transporte público de pasajeros. El distrito C3I permite construcciones entre medianeras de 38 m de altura y otorga un Factor de Ocupación del Terreno igual a 4.

En el mapa 1.12 se advierten los promedios barriales en este distrito, evidenciándose que los más altos se emplazan en los barrios del Norte de la Ciudad: Recoleta (U\$S 5.060 el m<sup>2</sup>), Palermo (U\$S 2.867 el m<sup>2</sup>), Núñez (U\$S 1.740 el m<sup>2</sup>) y Saavedra (U\$S 1.692 el m<sup>2</sup>). En los barrios del Oeste el precio promedio se ubica entre los U\$S 535 (Liniers) y los U\$S 1.374 el m<sup>2</sup> (Villa Crespo). En el Sur, se identificaron terrenos emplazados en este distrito en los barrios de San Telmo, Constitución, Boedo, y San Cristóbal; entre ellos Boedo registra el valor más elevado (U\$S 1.428 el m<sup>2</sup>) y Constitución el más bajo (U\$S 746 el m<sup>2</sup>) (ver mapa 1.12).



**Mapa 1.12.** Precio promedio por barrio en el distrito Central C31, Ciudad de Buenos Aires, diciembre 2007



Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

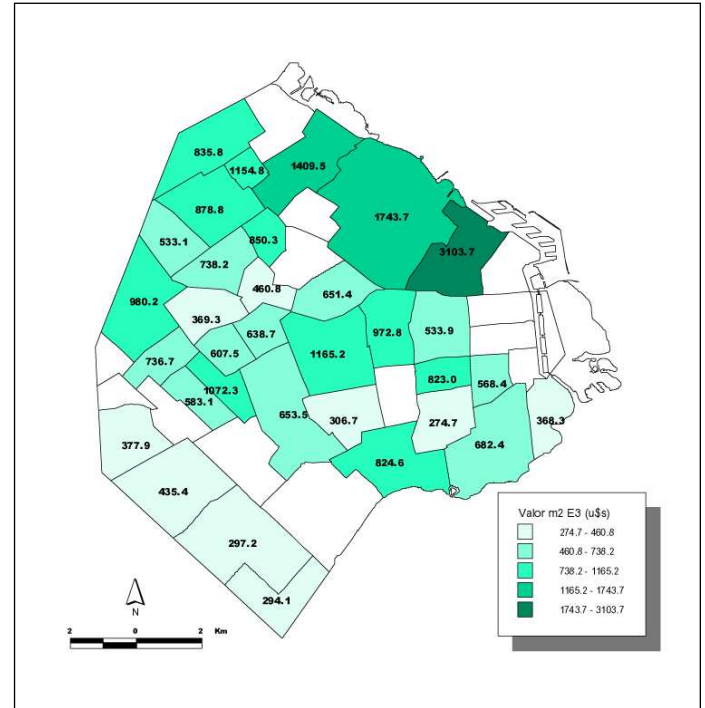
## DISTRITOS DE EQUIPAMIENTO

Los distritos de Equipamiento son zonas destinadas a la localización de usos de servicios de las áreas residenciales próximas y que, por las características de las actividades permitidas, admiten la coexistencia del uso residencial. En lo que respecta al Factor de Ocupación del Terreno, éste es igual a 2 y la altura máxima permitida es de 17,5 metros.

Los precios más elevados correspondientes a este distrito se

encuentran en los barrios de Recoleta, Palermo, Belgrano, Caballito y Coghlan, donde superan los U\$s 1.000 el m<sup>2</sup> (U\$s 3103, U\$s 1.743, U\$s 1.409, U\$s 1165 y U\$s 1.154 el m<sup>2</sup>, respectivamente), contando con los mayores precios promedio de la Ciudad. En el Oeste los precios promedio se sitúan entre un mínimo de U\$s 377 en Liniers y U\$s 1.165 el m<sup>2</sup> en Caballito. Finalmente en el Sur el precio de oferta gira en torno a los U\$s 400 el m<sup>2</sup>, registrándose el valor más alto en Nueva Pompeya (U\$s 824 el m<sup>2</sup>) y el más bajo en Parque Patricios (U\$s 274 el m<sup>2</sup>) (ver mapa 1.13).

**Mapa 1.13.** Precio promedio por barrio en el distrito equipamiento E3, Ciudad de Buenos Aires, diciembre 2007



Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

## 1.6. Capacidad constructiva y precio del suelo

Para esta sección, se seleccionaron aleatoriamente 303 terrenos con el fin de inferir el precio del m<sup>2</sup> construible. A tal fin, se calculó el cociente entre los m<sup>2</sup> que está permitido construir en estos lotes y el precio al que se ofrecen. En tal sentido, se analizaron 129.152 m<sup>2</sup> de terrenos en los que se pueden edificar 425.649 m<sup>2</sup>. En dichos terrenos el precio promedio del m<sup>2</sup> construible alcanzó los U\$s 346,6 en el mes de diciembre, con un precio máximo de U\$s 3030,3 el m<sup>2</sup> y un mínimo de U\$s 32 el m<sup>2</sup>. En el cuadro siguiente se puede observar que el valor más elevado corresponde a los terrenos de menor capacidad constructiva, entre 101 y 500 m<sup>2</sup>, donde el precio del m<sup>2</sup> construible trepa a U\$s 510,1; mientras que el más bajo se registra en el tramo de los terrenos de mayores superficies (más de 5000 m<sup>2</sup>), donde alcanza los U\$s 214,5 el m<sup>2</sup> (ver cuadro 1.7).

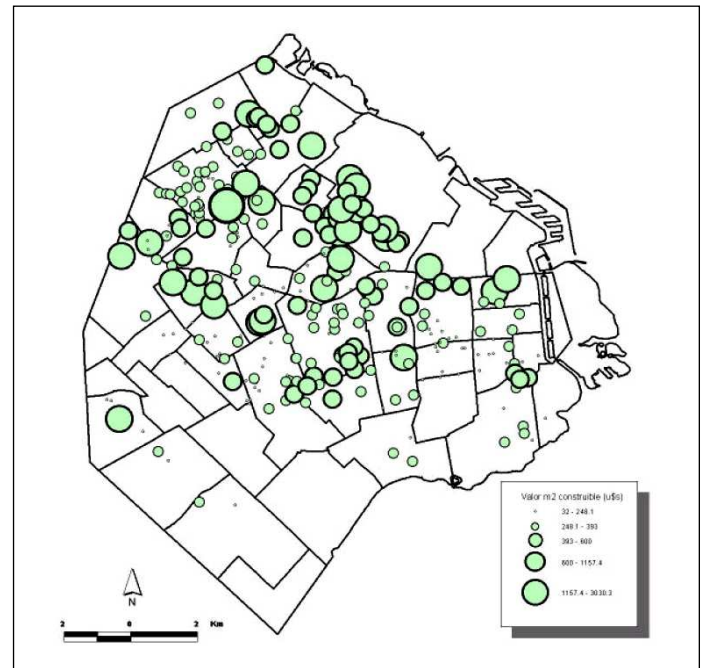
**Cuadro 1.7.** Precio promedio, máximo y mínimo del m<sup>2</sup> construible, según rango de m<sup>2</sup> potencial edificable.

m <sup>2</sup> construibles por lote	Cantidad de ofertas	Precio promedio	Precio máximo	Precio mínimo
101 - 500	57	510,1	3030,3	201,7
501-1.000	112	337,6	837,5	34,5
1.001-5.000	125	289,6	1157,4	90,7
5.001-6.475	9	214,5	385,7	32
<b>Total</b>	<b>303</b>	<b>346,6</b>	<b>3030,3</b>	<b>32,0</b>

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

En cuanto a ubicación geográfica, se observa una marcada correlación entre distribución territorial y valor del m<sup>2</sup> construible. Así, los valores más elevados se registran en el Centro y Norte de la Ciudad, como en algunos barrios del Oeste (Caballito, Villa Devoto, Villa Urquiza y Villa del Parque). Finalmente, los precios más bajos corresponden a los barrios del Sur y a algunos del Oeste, tales como Paternal y Villa Santa Rita (ver mapa 1.14).

**Mapa 1.14.** Precio del m<sup>2</sup> construible en la Ciudad de Buenos Aires, diciembre 2007

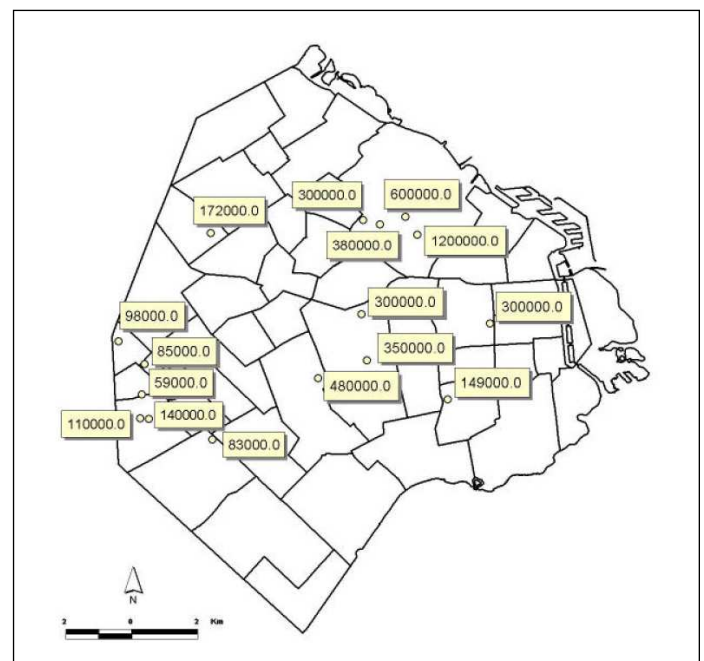


Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

### 1.7. Precio de referencia de terrenos según dimensiones

En esta sección se analizan los precios de algunos lotes ubicados en distintas zonas de la Ciudad de manera que el lector logre identificar rápidamente las diferencias por el precio total, más allá de las correspondientes al precio por m<sup>2</sup>. En este caso, no se incorporan todos los precios, sino algunos significativos que permitan evidenciar las variaciones entre los distintos sectores de la Ciudad. De esta manera, en el mapa 1.15 se puede apreciar el precio de oferta de dieciséis terrenos de alrededor de 200 m<sup>2</sup>, advirtiéndose claramente la valorización positiva de los ubicados en los barrios del Norte, Oeste y Centro de la Ciudad. Se advierte un precio elevado en un terreno ubicado en Güemes al 4200, ofertado en U\$S 1.200.000, y otro en Fray Justo Santa María de Oro al 2600, por el cual se pide U\$S 600.000, ambos en Palermo. En el Oeste de la Ciudad los precios de estos terrenos rondan los U\$S 100.000, aunque cabe aclarar que la capacidad constructiva es menor, dado el tipo de normativa del suelo. Los precios más bajos se registraron en Versalles, en un lote ubicado en Porcel de Peralta al 300, que se ofrece a U\$S 59.000 y otro en Mataderos, en Guardia Nacional al 1000, por el que se piden 83.000 dólares (ver mapa 1.15).

**Mapa 1.15.** Precio de referencia en terrenos de 200 m<sup>2</sup> en dólares, Ciudad de Buenos Aires, diciembre 2007

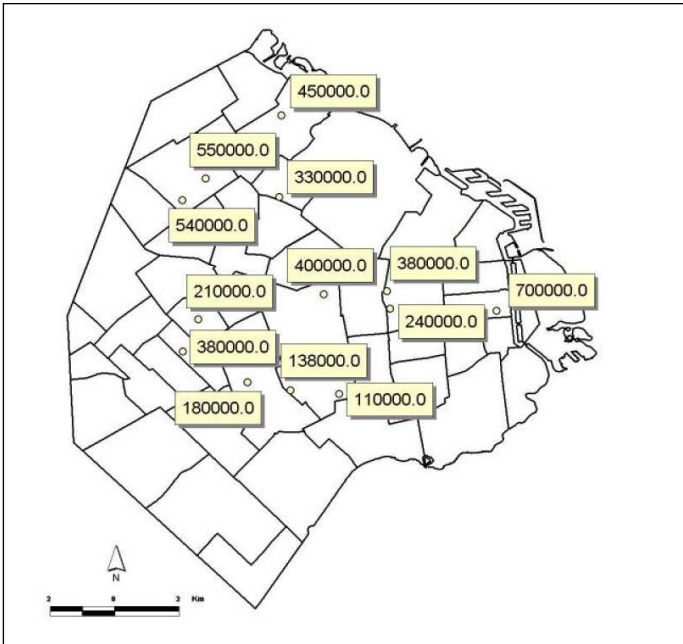


Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

En lo que respecta a terrenos de dimensiones próximas a los 450 m<sup>2</sup>, se seleccionaron trece distribuidos por toda la Ciudad.

En el mapa 1.16 se observa que el precio más elevado se registró en Defensa al 600, en Monserrat, donde un terreno de estas características se ofrece en U\$S 700.000. En el barrio de Villa Urquiza, en Miller al 2300 se encuentra un lote tasado en U\$S 550.000, mientras que en Mendoza al 5700 otro cotiza U\$S 540.000. En el Parque Chacabuco se presentan dos lotes con los menores precios: en Pumacahua al 1300 se ubica un lote cotizado en U\$S 138.000, y en Beauchef al 2000 se encuentra otro cotizado en U\$S 110.000 (ver mapa 1.16).

**Mapa 1.16.** Precio de referencia en terrenos de 450 m<sup>2</sup> en dólares, Ciudad de Buenos Aires, diciembre 2007



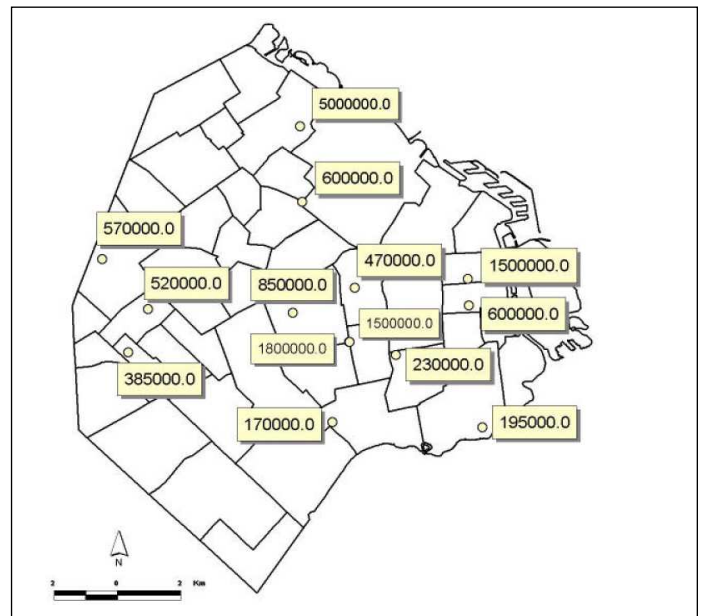
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

Entre los lotes de alrededor de 1.000 m<sup>2</sup>, los catorce seleccionados permiten verificar las diferencias de precios según la localización geográfica. En tal sentido, el precio de oferta más elevado se verifica en el barrio de Belgrano, en avenida del Libertador al 5700, por el que se pide U\$S 5.000.000, seguido por lotes en el barrio de Boedo, en Directorio al 100 y en Av. La Plata al 1000, donde los terrenos de dichas dimensiones son ofrecidos por U\$S 1.800.000 y U\$S 1.500.000, respectivamente.

Los valores más bajos se encontraron en lotes del Sur, en Parque Patricios, Barracas y Nueva Pompeya. En Parque Patricios se ofrece a U\$S 230.000 un lote ubicado en Inclan al 300; a su vez, en Barracas se ofrece a U\$S 195.000, en San Antonio al 1000, y en Nueva Pompeya, sobre la calle Matanza al 2700 se ofrece en U\$S 170.000 (ver mapa 1.17).

En lo que concierne a lotes de más de 5.000 m<sup>2</sup> (ver mapa 1.18), se registraron doce en diferentes puntos de la Ciudad. Los de mayor tamaño, se encontraron en los barrios de La Boca, Villa Urquiza, Barracas y Flores, de más de 7000 m<sup>2</sup>. El lote que registra el

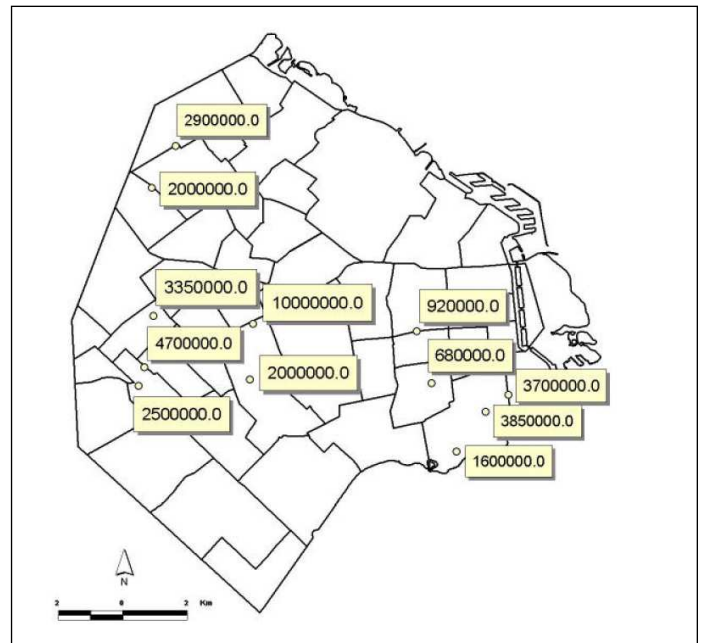
**Mapa 1.17.** Precio de referencia en terrenos de 1000 m<sup>2</sup> en dólares, Ciudad de Buenos Aires, diciembre 2007



Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

precio más elevado se localiza en Flores, en Boyacá al 1000, cuya superficie es de 1.149 m<sup>2</sup> y se cotiza a U\$S 10.000.000, mientras que el que registra el menor precio se ubica en Rondeau al 2500 (Parque Patricios), donde un terreno de 5.500 m<sup>2</sup> se oferta en U\$S 680.000. En el Sur se registraron cuatro de estos doce lotes, dos en el barrio de Barracas, con dimensiones de 7.417 y 7.986 m<sup>2</sup>, ofrecidos en U\$S 3.700.000 y U\$S 1.600.000 respectivamente.

**Mapa 1.18.** Precio de referencia en terrenos de más 5.000 m<sup>2</sup> en dólares, Ciudad de Buenos Aires, diciembre 2007



Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

## 1.8. Zoom. El precio de oferta en zonas destacadas de la Ciudad

**Comuna 4.** Barrios de Nueva Pompeya, Parque Patricios, Barracas y La Boca.

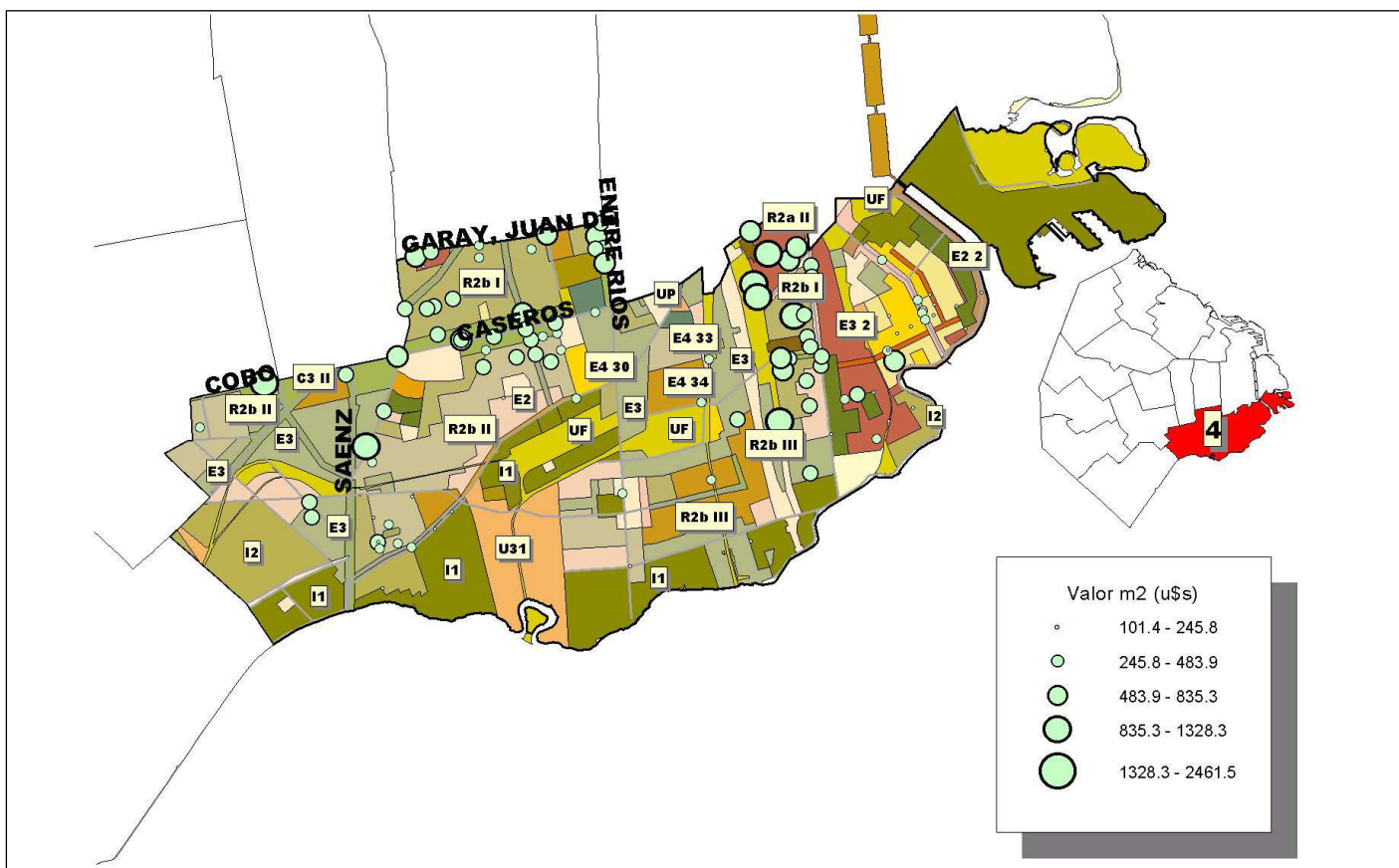
• Cantidad de lotes ofertados: 120
• Cantidad de metros ofertados: 83.973 m <sup>2</sup> (9,7 % del total Ciudad)
• Precio Promedio: U\$S 589,5 m <sup>2</sup>
• Precio Máximo: U\$S 2.461,5 m <sup>2</sup>
• Precio Mínimo: U\$S 101,4 m <sup>2</sup>

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial.  
Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

Al analizar con detalle esta comuna del Sur de la Ciudad, se puede observar el mayor precio que adquieren los lotes localizados al norte de Parque Patricios, y al este de Barracas, cercano al

límite con la Boca. Así, la mayor concentración de lotes de más de U\$S 1000 por m<sup>2</sup> se encuentra próximos a la Av. Regimiento de Patricios, y en su mayor parte se trata de lotes pertenecientes a distritos de zonificación residencial (R2b I y R2a II) y central (C2). Asimismo, en el barrio de Parque Patricios, los lotes de mayor precio por metro cuadrado se ubican casi exclusivamente sobre las avenidas Entre Ríos, Brasil y Juan de Garay, los cuales pertenecen a distritos C del Código de Planeamiento Urbano. Por otra parte, se encuentran dos lotes aislados de más U\$S 1000 por m<sup>2</sup> en el barrio de Nueva Pompeya, con la particularidad de que pertenecen a distritos de equipamiento.

Los valores más bajos se encuentran en los barrios de la Boca, en lotes regidos por los distritos C3II, R2a II2, y E2. Los menores precios se localizan en Suárez al 600 y Necochea al 1200, donde cada uno se ofrece en U\$S 319,4 y U\$S 321,7 el m<sup>2</sup> respectivamente.



# SÍNTESIS Y CONCLUSIONES

En diciembre de 2007 se realizó la medición trimestral número veintitrés de precio del suelo en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires, completando una serie de seis años que permite advertir las variaciones territoriales de estos precios.

Los terrenos en venta, registrados en el mes de diciembre de 2007 fueron 1.895 lotes, que contabilizaron 865.251 m<sup>2</sup> de suelo urbano, con terrenos de dimensiones que van desde los 52 m<sup>2</sup> hasta los 15.311 m<sup>2</sup>.

La mayor concentración de m<sup>2</sup> ofrecidos en este periodo se localiza en los barrios de Flores, Villa Urquiza, Balvanera, Caballito, Palermo, Villa Pueyrredón, Villa Crespo y Almagro, que suman en conjunto el 40,6 % del suelo ofertado. Se destacan el barrio de Flores y Villa Urquiza, ya que cada uno de ellos concentra en este mes el 6,5 % de toda la superficie en venta.

En lo que concierne al precio de oferta promedio del total de terrenos registrados, la variación en dólares presenta un aumento interanual del 14,7 %; mientras que en el último trimestre se registra un leve incremento del 5,4 %. Así, si se compara con respecto a diciembre de 2001, se encuentra un precio promedio 87 % por encima del valor registrado antes de la devaluación de principios de 2002.

La variación interanual de los precios por m<sup>2</sup> de las distintas zonas de la Ciudad muestra que la zona Sur registró el mayor incremento (41,5 %), seguida por la zona Oeste (15,2 %). Por su parte, en las zonas Centro y Norte se aprecia una variación interanual del 4,5% y 7,3 %, respectivamente. Al analizar la evolución trimestral entre septiembre y diciembre de 2007, se observa que la mayor variación positiva se produce en la zona Centro (22,8 %),

seguida de las zonas Oeste (3,7 %) y Sur (6,8 %). Mientras tanto, la zona Norte muestra un pequeño descenso respecto de septiembre (0,6 %).

Si se analiza el precio del m<sup>2</sup>, ya no por barrio sino por la localización particular de cada terreno, se puede apreciar la correlación positiva entre la cercanía a los principales ejes de transporte y comunicación y el precio del m<sup>2</sup>, mientras que en las zonas más alejadas de los mismos se ubican los valores más bajos. Además, se puede evidenciar cómo decrecen los precios a medida que aumenta la distancia al Centro, aunque con algunas excepciones en las áreas de mayor valorización de los barrios del norte de la ciudad y del centro geográfico.

Además, el presente informe permite observar la correlación entre las distintas áreas del uso del suelo y el precio de oferta. Así, los mayores precios promedio corresponden a valores incluidos dentro del Área de Protección Histórica (U\$S 1.623 el m<sup>2</sup>) y Área de Urbanización Especial (U\$S 1.445 el m<sup>2</sup>). Por su parte, los distritos centrales presentan un precio promedio de U\$S 1.218 el m<sup>2</sup>, mientras que el Área Residencial presenta un valor promedio de U\$S 955 el m<sup>2</sup>, y los suelos emplazados en distritos destinados a Equipamiento e Industrias muestran un valor promedio de U\$S 841 y U\$S 275 el m<sup>2</sup>.

Para verificar el precio del m<sup>2</sup> construible, cifra que se obtiene a partir de la normativa del Código de Planeamiento Urbano que rige al lote analizado, se analizaron 129.152,8 m<sup>2</sup> en los que se puede edificar 425.649 m<sup>2</sup>.

En estos terrenos el precio del m<sup>2</sup> construible promedio alcanzó los 346,6 dólares en el mes de diciembre.

## ANEXO METODOLÓGICO

Para realizar los estudios sobre valor de venta de terrenos en la Ciudad de Buenos Aires, se realizan relevamientos cuatro veces al año: en los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre, lo que permite la comparación entre los respectivos registros. Para ello, se obtiene información sobre la ubicación de los inmuebles, las dimensiones, superficie y el precio de oferta de los mismos. Todos estos datos se extraen de los suplementos clasificados de los diarios Clarín y La Nación, más los proporcionados por las inmobiliarias asociadas al Sistema Integrado de Propiedades, Expoclasificados, Argenprop, Segundamano y un listado de inmobiliarias que informan de sus ofertas. En los casos en donde algún dato esté incompleto o los valores hacen dudar de su veracidad, se corrobora y completa mediante el contacto directo con el oferente. Es de destacar que en el caso de los terrenos, si bien el informe hace referencia al precio de oferta de lotes ubicados en la Ciudad de Buenos Aires, puede suceder que algunos posean construcciones para demoler y utilizar el terreno, incluso viviendas unifamiliares, siendo por lo tanto similares el valor del terreno con el valor de la propiedad a reciclar. En tal sentido, las edificaciones son consi-

deradas a los fines de este relevamiento cuando el valor de lo construable supera el valor de lo construido, más el valor nominal del suelo.<sup>1</sup>

Luego de obtenida toda esta información, se procede a georreferenciarla utilizando para ello un SIG que localiza cada inmueble a partir de su dirección. Este procedimiento permite analizar los datos, relacionándolos con otros de carácter espacial. Del mismo modo, se agrupa la información por barrios y comunas, con el fin de sintetizar y analizar de manera más sencilla los valores registrados. En el estudio de terrenos, esta técnica permite vincular los lotes con las zonas del Código de Planeamiento Urbano, lo que posibilita apreciar la influencia de la regulación en su precio.

Finalmente, cuando se indica el precio de los inmuebles, se hace en referencia al precio de oferta, que sin embargo no refleja plenamente el precio final. El valor de transacción puede oscilar entre un 5 y un 15% menos del valor de oferta, mediando aquí la velocidad de venta de cada inmueble.

<sup>1</sup> Un ejemplo típico, en este sentido, es la demolición de una casa para construir un edificio en altura. En ese caso, el valor del suelo (dado por la renta diferencial) es superior al valor de la vivienda construida.