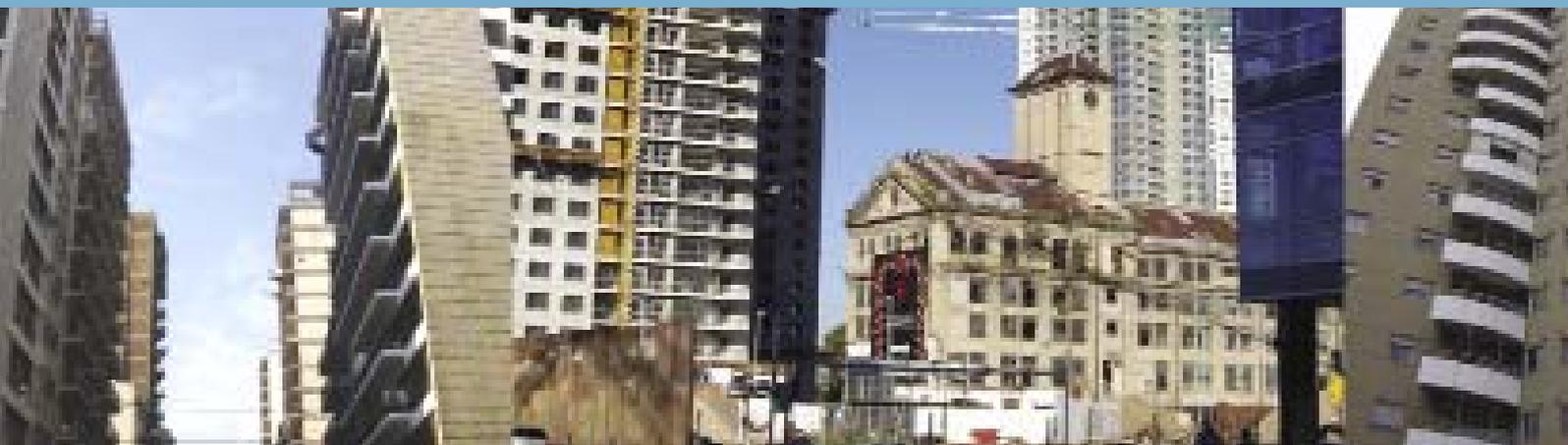


MERCADO INMOBILIARIO

DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

Precio de venta de terrenos



ABRIL 2008

Gobierno de la Ciudad
de Buenos Aires

Ministerio de
Desarrollo Urbano

Subsecretaría de
Planeamiento

Jefe de Gobierno

Mauricio Macri

Ministro de Desarrollo Urbano

Daniel Chain

Subsecretario de Planeamiento

Héctor Lostrí

Elaboración de contenidos Fernando Álvarez de Celis (coordinador),
Julián Álvarez Insúa, Melina López Calvo, Bárbara Pasik,
Esteban Riera, Silvia Gómez y Florencia Gamba Bari.

Diseño Gráfico Alejandro Ambrosone

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

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 marzo del presente año se contabilizaron 1.640 terrenos ubicados en distintos puntos de la Ciudad. Los datos obtenidos arrojaron un precio promedio por m² de U\$S 1.058, hallándose un precio máximo de U\$S 9.868,4 el m² y un mínimo de U\$S 96,0 por m². Estos 1.640 terrenos suman 815.766 m² de suelo urbano, un 5,7 % menos que el registrado en el relevamiento de diciembre de 2007, con lotes de dimensiones que van desde los 55 m² hasta los 8.700 m².¹

En cuanto a los precios, la comparación respecto de diciembre de 2001² refleja una suba promedio del 91,0 % en dólares, mostran-

do nuevamente 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 aumento del precio promedio en dólares del 1,9 % con respecto a diciembre de 2007, pero se advierte que continua la estabilización de los precios que se venía observando el año anterior. Asimismo, en el último año se aprecia un incremento del precio promedio del 7,8 %. 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.

La evolución histórica del precio de terrenos en la divisa nortea-

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

| | Precio del suelo (U\$S) | Variación trimestral (%) | Variación anual (%) | Precio del suelo (\$) | Variación trimestral (%) | Variación anual (%) | Precio promedio del dólar | Variación trimestral (%) | Variación anual (%) |
|--------------|-------------------------|--------------------------|---------------------|-----------------------|--------------------------|---------------------|---------------------------|--------------------------|---------------------|
| 2001 | | | | | | | | | |
| Diciembre | 555 | | | 555 | | | 1,00 | | |
| 2002 | | | | | | | | | |
| Marzo | 272 | -51,0 | | 652 | 17,5 | | 2,53 | 153,0 | |
| Junio | 213 | -21,7 | | 809 | 24,1 | | 3,74 | 47,8 | |
| Setiembre | 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 |
| 2003 | | | | | | | | | |
| 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 |
| Setiembre | 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 |
| 2004 | | | | | | | | | |
| 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 |
| Setiembre | 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 |
| 2005 | | | | | | | | | |
| 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 |
| Setiembre | 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 |
| 2006 | | | | | | | | | |
| 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 |
| Setiembre | 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 |
| 2007 | | | | | | | | | |
| 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 |
| Setiembre | 985 | 0,3 | 14,1 | 3.141 | 3,0 | 16,8 | 3,19 | 2,9 | 2,9 |
| Diciembre | 1038 | 5,4 | 14,7 | 3.272 | 4,2 | 17,5 | 3,16 | -0,9 | 1,9 |
| 2008 | | | | | | | | | |
| Marzo | 1058 | 1,9 | 7,8 | 3.364 | 2,8 | 10,1 | 3,18 | 0,6 | 2,6 |

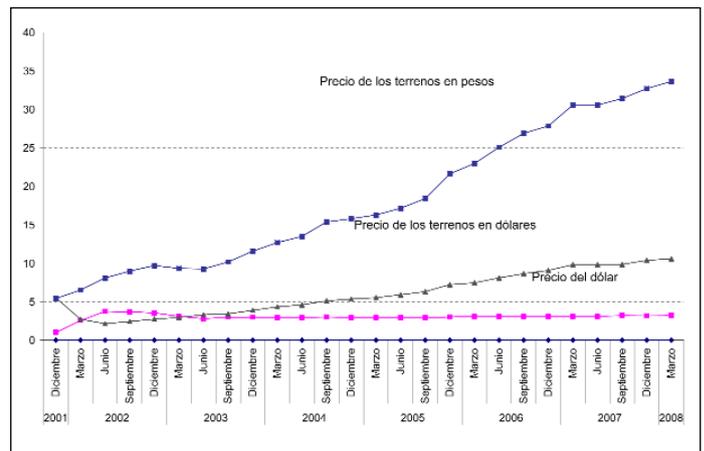
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

¹ En el mes de diciembre de 2007 se registraron 1.896 terrenos que sumaban 865.458 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.

² La comparación se realiza con respecto a diciembre de 2001, en lugar de marzo de 2002, debido a que en este último los precios se presentan extremadamente bajos por ser el primer relevamiento realizado luego del fin de la convertibilidad.

mericana 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 marzo, donde alcanza U\$S 1.058 por m² (VER GRÁFICO 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 (marzo, junio, septiembre, diciembre de 2007 y marzo de 2008) se logra detectar 138 terrenos. En esos lotes se puede observar que los valores promedio en dólares ascendieron con respecto a diciembre de 2007 un 7,5%, es decir aumentaron en el mismo período una magnitud similar a lo registrado para el promedio de toda la Ciudad. Por otro lado, al realizar la comparación trimestral, se puede apreciar que para los lotes registrados en el panel se verificó una disminución de 0,8 %.

(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 (%) |
|-----------------|-------------------------|--------------------------|---------------------|
| 2006 | | | |
| Diciembre | 878,6 | | |
| 2007 | | | |
| Marzo | 914,9 | 4,1 | |
| Junio | 976,9 | 6,8 | |
| Setiembre | 963,8 | -1,3 | |
| Diciembre | 991,0 | 2,8 | 12,8 |
| 2008 | | | |
| Marzo | 983,4 | -0,8 | 7,5 |
| Cantidad | 138 terrenos | | |

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, para el mes de marzo de 2008, los precios muestran una inclinación descendente a medida que aumenta el tamaño, a excepción de lo que ocurre en aquellos terrenos de entre 751 y 1000 metros, en los cuales el precio registra una leve alza. El precio promedio por m² más alto se registra en los terrenos de menores dimensiones, donde alcanza los U\$S 1.238,3 el m². Le siguen en precio por m² los lotes de dimensiones más pequeñas (de entre 201 y 500 m²) donde el precio promedio alcanza los 1021,2 dólares el m²; mientras que los terrenos de entre 501 y 750 m² cotizan 974,1 dólares el m². Finalmente, los valores más bajos los presentan los lotes de más de 1000, cuyo promedio se ubica en 927,8 m².

Cuadro 1.3: distribución de la cantidad de lotes ofrecidos, tamaños y precios, por m² para la Ciudad de Buenos Aires en el mes de marzo de 2008

| m ² ofrecidos | Cantidad de ofertas | Precio Promedio (U\$S) | Precio Máximo (U\$S) | Precio Mínimo (U\$S) |
|--------------------------|---------------------|------------------------|----------------------|----------------------|
| 55-200 | 360 | 1.238,3 | 9.788,4 | 131,0 |
| 201-500 | 917 | 1.021,2 | 9.868,4 | 150,9 |
| 501-750 | 147 | 974,1 | 4.343,1 | 170,1 |
| 751-1000 | 76 | 1.040,7 | 5.882,4 | 123,2 |
| Más de 1000 | 140 | 927,8 | 4.857,1 | 96,0 |
| Total | 1.640 | 1.058,0 | 9.868,4 | 96,0 |

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 m² de las distintas zonas de la Ciudad, se aprecia que en la zona Centro se registró el mayor incremento (51,6 %), debido a que esta zona agrupa los barrios de Montserrat, San Nicolás, Retiro y Puerto Madero en donde se localizaron pocos terrenos pero con un alto valor el m² en dólares. Por otro lado, otra zona en la cual se produjo un aumento interanual de importancia es la zona Sur (35,1%). En esta parte de la Ciudad las mayores subas se deben a que en el último año los precios siguieron subiendo mientras se estancaban o crecían a ritmos más lentos los de otras zonas, recuperando el atraso relativo con otras zonas. Sin embargo, mientras en el promedio de toda la Ciudad el aumento desde 2003 fue del 257,4 %, en la zona Sur fue de 237,6 %.

En la zona Norte, siendo el área de la Ciudad en donde se registró la mayor variación desde diciembre de 2001 (88,2 %), la variación interanual de -4,3 %, siendo una de las zonas en donde se registraron descensos del precio por m². Sin embargo, esta zona muestra las características de la valorización inmobiliaria que se produce en esta área, aunque los datos de marzo muestran una estabilización e incluso un leve descenso del precio promedio.

En la zona Centro se apreció un aumento interanual del 51,6 %. Si se presta atención a la variación trimestral se observa que esta zona presentó el mayor aumento del precio promedio con un 73,9 %. 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 de 2007. A su vez, este aumento del precio promedio le permite situarse como una zona muy valorizada de la ciudad. Sin embargo, en esta zona, la escasez de terrenos impide una comparación tan rigurosa como en otras zonas.

En la zona Oeste se registra un descenso interanual de 2,5 %. En esta zona la variación entre barrios es bastante heterogénea, fruto de barrios con alta dinámica en la construcción y con otros donde el mercado de la construcción es mucho menor.

Al analizar la evolución trimestral entre diciembre y marzo, se observa que la mayor variación positiva se produce en la zona Centro (73,9 %), seguida de lejos por la Zona Sur (2,6 %). Finalmente, la zona Norte registra un leve aumento del 0,7 %. En contrapartida, la única zona en la que se aprecia una disminución trimestral del 10,5 %, es al Oeste de la Ciudad .

En la zona Norte, se observan un crecimiento trimestral en el barrio de Belgrano del 7,1 %, y en el barrio de Palermo del 6,6 %, por otro lado, se registro una merma en el barrio de Recoleta del 11,6 %.

En la zona Oeste, se registro un descenso trimestral del 10,5 %. Los tres barrios seleccionados también registran variaciones trimestrales negativas. En Villa Crespo la variación es del 5,8 %, en Almagro y Caballito se registran mermas del precio promedio del 3,3 % y 1,2 %, respectivamente.

La zona Sur presenta entre diciembre de 2007 y marzo de 2008 una variación positiva en dólares del 2,6 %. En lo que respecta a la variación por barrio, se analizan Mataderos y La Boca, que hasta junio de 2004 mostraron la misma tendencia; en el último registro se evidencia un incremento del 1,8 % en Mataderos y un decrecimiento del 0,2 % en La Boca. Así, para La Boca la variación desde marzo de 2003 fue de 134,1 %, mientras que en Mataderos se observó en el mismo período un incremento del 183,1 %. (VER CUADRO 1.4)

Cuadro 1.4. Variación del precio promedio entre 2001 y 2008 en zonas y barrios seleccionados de la Ciudad.

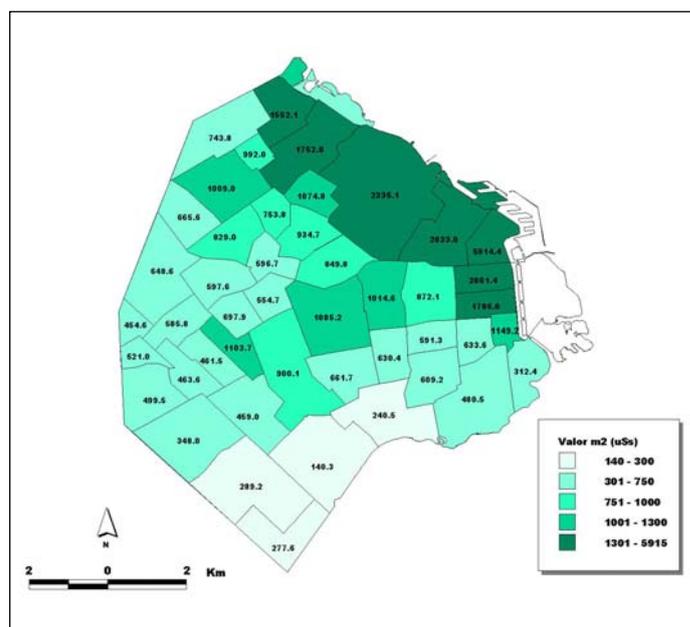
| Barrios | 2001 | 2002 | 2003 | | 2004 | | 2005 | | 2006 | | 2007 | | | | | 2008 | Variación Trimestral (%) | Variación anual (%) | desde 2003 |
|--------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-------------|-------------|------------|--------------------------|---------------------|------------|
| | Dic. | Dic. | Marzo | Junio | Set. | Dic. | Marzo | | | | |
| Total | 555 | 274 | 296 | 330 | 434 | 459 | 551 | 591 | 742 | 809 | 982 | 982 | 985 | 1038 | 1058 | 1,9 | 7,7 | 257,4 | |
| Zona Centro | 1322 | 763 | 622 | 513 | 729 | 909 | 1586 | 1621 | 2034 | 2551 | 2811 | 2801 | 1995 | 2450 | 4261 | 73,9 | 51,6 | 585,0 | |
| Zona Norte | 927 | 440 | 515 | 630 | 822 | 849 | 873 | 952 | 1158 | 1405 | 1835 | 1772 | 1755 | 1745 | 1757 | 0,7 | -4,3 | 241,2 | |
| Belgrano | 947 | 504 | 519 | 713 | 981 | 1016 | 1077 | 1083 | 1182 | 1661 | 1752 | 1878 | 1939 | 1848 | 1979 | 7,1 | 13,0 | 281,3 | |
| Palermo | 1127 | 647 | 684 | 652 | 955 | 1020 | 1173 | 1241 | 1709 | 1951 | 2335 | 2344 | 2387 | 2189 | 2333 | 6,6 | -0,1 | 241,0 | |
| Recoleta | 1479 | 618 | 922 | 1017 | 1627 | 1665 | 1888 | 1944 | 2087 | 2747 | 2833 | 3357 | 3055 | 3229 | 2855 | -11,6 | 0,8 | 209,6 | |
| Zona Oeste | 525 | 257 | 272 | 289 | 380 | 397 | 462 | 496 | 604 | 665 | 826 | 852 | 868 | 900 | 805 | -10,5 | -2,5 | 196,0 | |
| Villa Crespo | 567 | 226 | 309 | 289 | 397 | 456 | 495 | 557 | 595 | 701 | 850 | 885 | 906 | 959 | 903 | -5,8 | 6,3 | 192,3 | |
| Almagro | 616 | 296 | 289 | 292 | 616 | 476 | 616 | 679 | 818 | 821 | 1015 | 1029 | 969 | 1135 | 1098 | -3,3 | 8,2 | 279,9 | |
| Caballito | 828 | 401 | 367 | 475 | 550 | 539 | 663 | 674 | 801 | 825 | 1085 | 1174 | 1124 | 1234 | 1220 | -1,2 | 12,4 | 232,5 | |
| Zona Sur | 382 | 160 | 202 | 203 | 268 | 274 | 321 | 346 | 426 | 409 | 505 | 580 | 622 | 665 | 682 | 2,6 | 35,1 | 237,6 | |
| La Boca | 277 | 111 | 147 | 170 | 158 | 158 | 178 | 217 | 262 | 226 | 312 | 314 | 332 | 345 | 344 | -0,2 | 10,2 | 134,1 | |
| Mataderos | 272 | 109 | 136 | 164 | 190 | 189 | 215 | 284 | 306 | 317 | 348 | 411 | 342 | 378 | 385 | 1,8 | 10,6 | 183,1 | |

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

Al apreciar la distribución territorial del precio del suelo entre marzo de 2003 y marzo de 2008, 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) al que hay que sumarle Parque Chacabuco, cuyo precio promedio viene aumentando significativamente en los últimos relevamientos, localizándose en marzo de 2008 en 1.053,9 dólares el m². 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, Villa Urquiza y Almagro. En los barrios del Sur, a excepción del barrio de Barracas cuyo precio registra importantes aumentos en el último año, se siguen registrando los valores más bajos, producto del menor dinamismo, pero al mismo tiempo de las regulaciones en el uso del suelo que favorecen la instalación de industrias y servicios. (VER MAPA 1.1)

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 marzo 2008



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

3 Cabe aclarar que en el Centro porteño la cantidad de terrenos es escasa por lo que la amplitud de precios es más notoria.

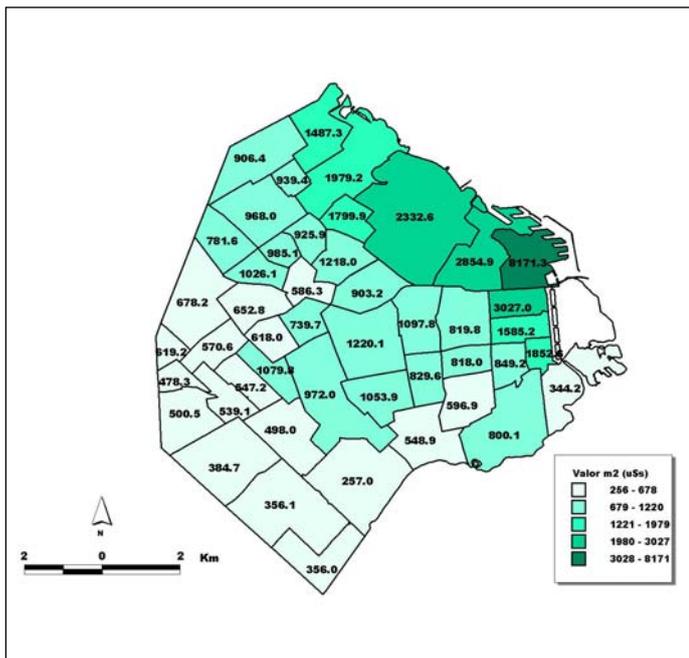
En cuanto a la concentración por zona geográfica, la mayor oferta de terrenos se registra en el Oeste, que en este mes concentra el 52,7 % de los terrenos relevados. Le siguen los barrios del Norte de la Ciudad, que suman el (23,4 %). En los barrios del Sur se localizó el 21,2 % de la oferta, mientras que la cantidad de suelo en venta en el centro urbano se mantiene escasa, respondiendo a la poca cantidad real de suelo factible de ser ofrecido en esta área urbana y de la menor cantidad real de suelo (2,7 %).

En lo que se refiere al precio de oferta de terrenos a partir de la distribución territorial de los mismos, el mapa siguiente permite apreciar que los mayores valores se registran en el barrio de Retiro (8.171,3 dólares el m²) San Nicolás (3.027,0 el m²) y Recoleta (2.854,9 el m²).

En el Oeste y Sur se registran valores inferiores, que rondan los U\$S 900 y U\$S 600 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, La Boca, Villa Riachuelo y Villa Lugano se encuentran los precios promedio más bajos, U\$S 257,0, 344,2, 356,0 y 356,1 el m² respectivamente.

En el Oeste los precios promedio más altos se localizan en los barrios de Caballito, Chacarita, Almagro, Floresta, Agronomía y Flores, decreciendo a medida que estos se ubican más cerca de la Av. General Paz. En estos barrios, los promedios se sitúan en U\$S 1.220,1, 1.218,0, 1.097,8, 1.079, 1.026,1 y 972,0 el m² respectivamente. (VER MAPA 1.3)

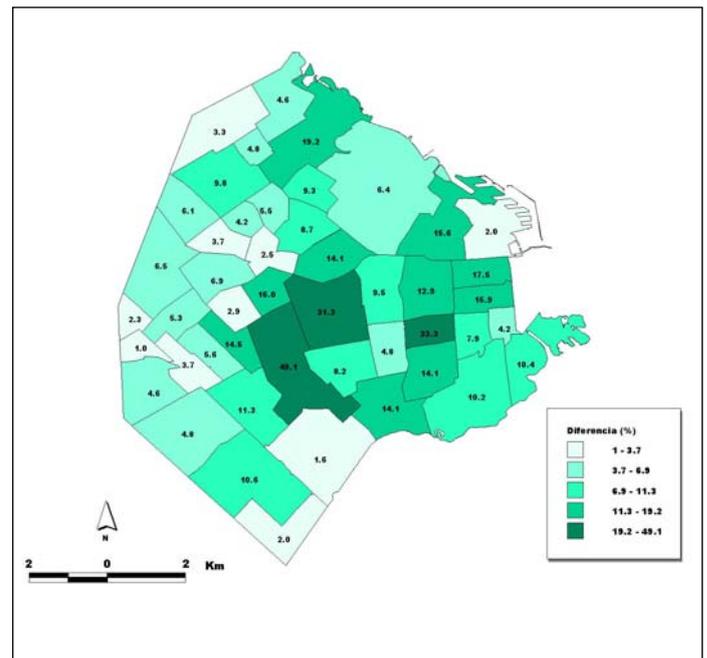
Mapa 1.3: precio promedio del m² en los barrios de la Ciudad de Buenos Aires, marzo de 2008



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 en algunos. Así, las mayores discrepancias, en el mes de marzo, se observan en los barrios de Flores, San Cristóbal, Caballito y Belgrano, que se ubican entre los 49 y 19 veces entre el más caro y el más barato. En estos 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 en el norte al empuje del mercado de la construcción, mientras que en el sur del barrio se emplazan importantes villas de emergencia que deprecian el precio de los terrenos. Las diferencias menos pronunciadas se producen en los barrios del Sur de la Ciudad, Villa Soldati y Villa Riachuelo, donde se encuentran valores bastante homogéneos; donde entre el valor máximo y el mínimo de los terrenos hay una diferencia de 1,6 y 2,0 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 (1,0 veces entre el precio más alto y el más bajo), Paternal (2,5 veces) y Villa Real (2,3 veces). En algunos barrios residenciales del Norte también se observa poca diferencia entre los precios extremos, tal como en Saavedra (3,3 veces) y Núñez (4,6 veces), finalmente, en el Centro de la Ciudad en los barrios de San Nicolás y Montserrat, se registran diferencias muy pronunciadas (17,5 y 15,9 veces). (VER MAPA 1.4)

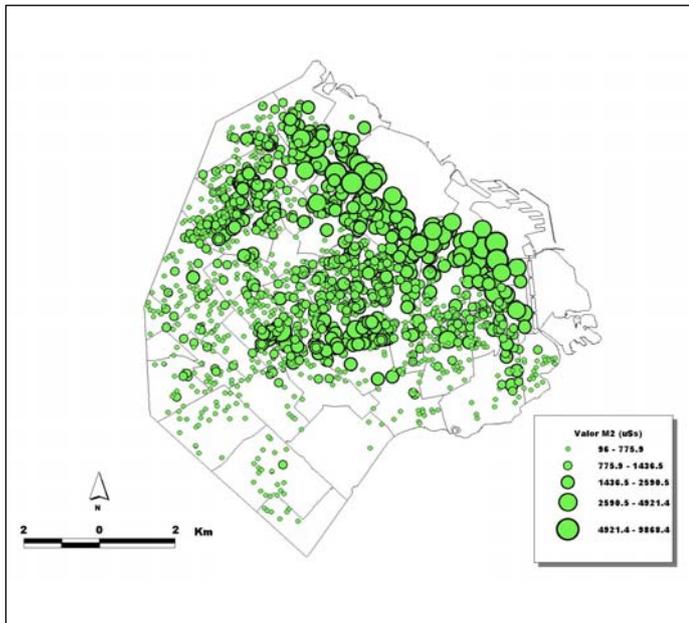
Mapa 1.4: diferencia porcentual entre el precio máximo y precio mínimo por barrio, marzo 2008



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 centro, 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 Flores, Villa Urquiza, Villa Pueyrredón y Parque Chas. 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 sólo precios 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)

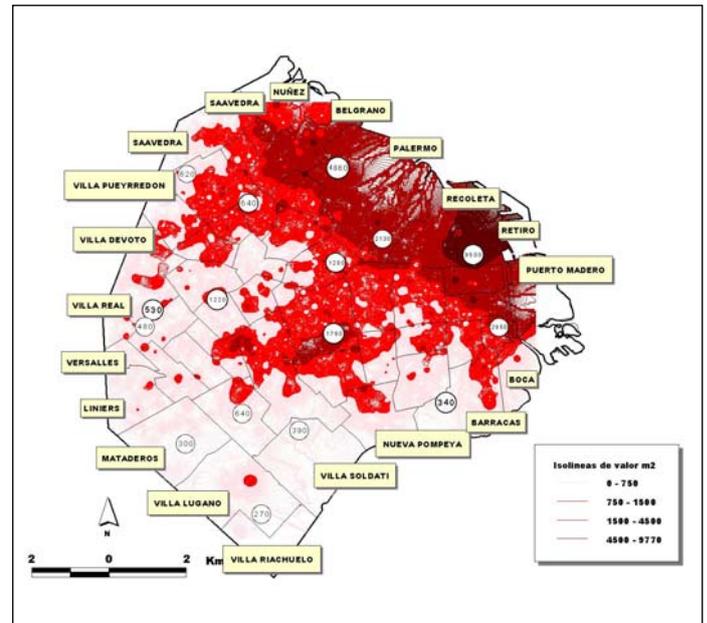
Mapa 1.5: distribución de los lotes ofertados, según valor del m² en la Ciudad de Buenos Aires, marzo 2008



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 2.000 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, Vélez Sarsfield y Santa Rita. (VER MAPA 1.6)

Mapa 1.6: distribución del valor del m² según isolíneas de valor, marzo 2008



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

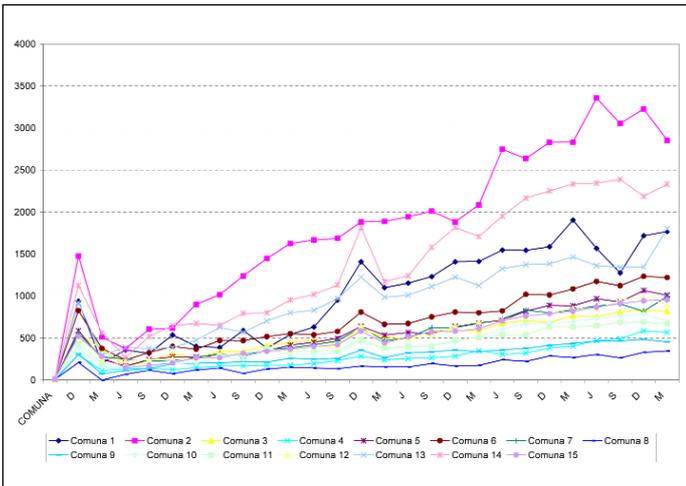
1.4.II Precio promedio por Comuna

En 2005 la Ciudad de Buenos Aires fue dividida en comunas, atendiendo a ello se incorporará esta dimensión. Así, se presentará la evolución del precio promedio en las quince 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 entre los precios de cada una de ellas. Así, en la comuna N° 2 el precio promedio se situó en U\$S 2.855 el m², mientras que en la comuna N° 8, el precio promedio se ubicó en U\$S 347 el m². En la comuna N° 14 el precio promedio es de U\$S 2.333 el m², mientras que en la comuna N° 13 es de U\$S 1.800 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.

4 Cabe aclarar que en el Centro porteño la cantidad de terrenos es escasa por lo que la amplitud de precios es más notoria.

Gráfico 1.2: precio promedio de los terrenos por comuna, Ciudad de Buenos Aires, marzo 2008



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

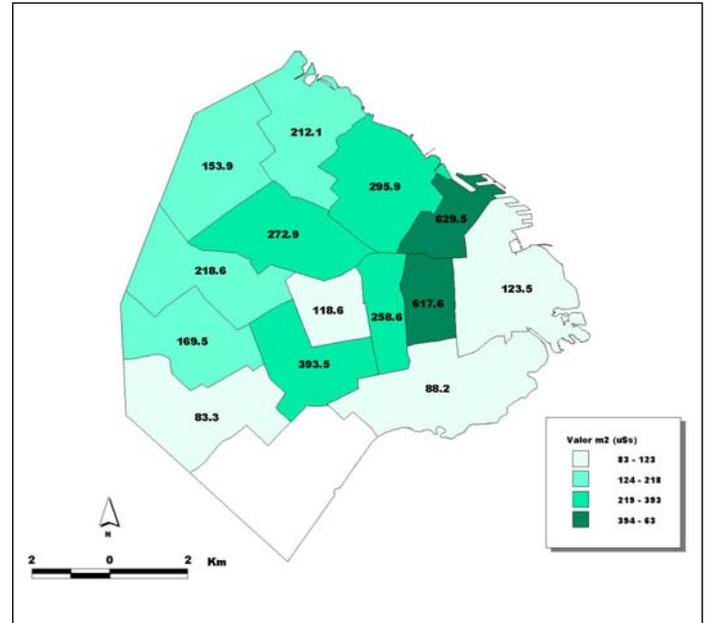
En los dos mapas siguientes se puede apreciar la distribución territorial del precio promedio por comuna para marzo de 2002 y marzo de 2008. En ambos se observa que los precios más altos se registran en las comunas del Centro y Norte de la Ciudad, (comunas N° 1, N° 2, N° 14 y N° 13), por un lado, y que 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 para el año 2008, mientras que en marzo de 2002 era la que poseía el precio más bajo en comparación con aquellas que la circundan. En marzo de 2008, 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 muestran un mayor crecimiento de precios en relación a las comunas del Sur.

En marzo de 2002 el precio promedio más elevado se encontraba en la comuna N° 2 (barrio de Recoleta), donde el m² cotizaba U\$ 629,5 seguida por la comuna N° 3 (barrios de Balvanera y San Cristóbal), donde dicho valor se ubicaba en U\$ 617,6. En el Centro, en la comuna N° 1 el precio promedio estaba en U\$ 123,5 el m², los precios más bajos se detectaron en las comunas N° 9 (Liniers, Mataderos y Parque Avellaneda) y N° 4 (barrios de Nueva Pompeya, Parque Patricios, Barracas y La Boca) donde el precio promedio del m² se ubicaba en U\$ 83,3 y U\$ 88,2, respectivamente.

En marzo de 2008 el precio promedio más alto se mantuvo en la comuna N° 2, donde trepó a los U\$ 2.855 el m²; le siguen en orden decreciente las comunas N° 14 y N° 13 (U\$ 2.333 el m² y U\$ 1.800 el m²), esta última desplazando a la N° 1 del tercer lugar. En el Oeste, el precio promedio más alto se registró en la comuna N° 6, donde el m² cotizó U\$ 1.220, algo superior al registrado en las comunas N° 5 (barrios de Almagro y Boedo) N° 7 (barrios de Flores y Parque Chacabuco) y comuna N° 15 (barrio de Villa Crespo, Paternal, Agronomía, Chacarita y Villa Ortuzar)

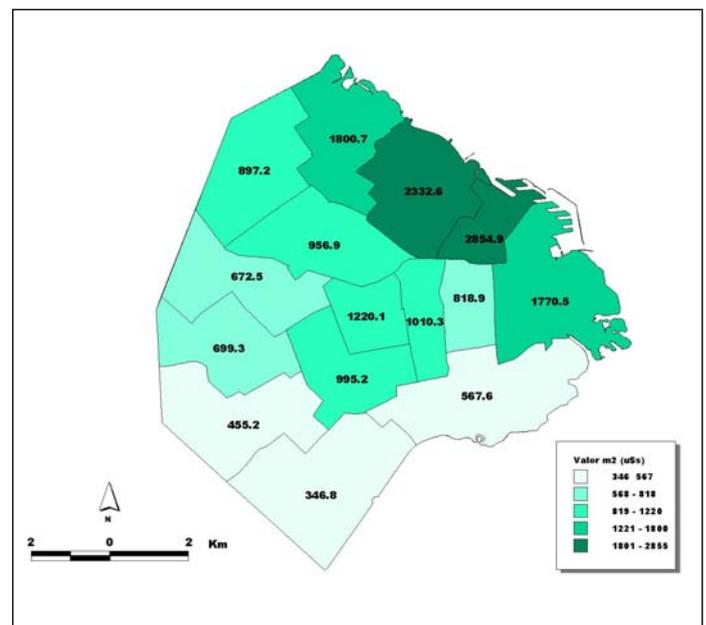
donde los precios promedio se situaron en U\$ 1.010 U\$ 995 y U\$ 957 el m² respectivamente. Los precios más bajos se localizaron en las comunas del Sur; así, en la comuna N° 8 se registró un precio promedio de U\$ 347 el m²; en la comuna N° 9 el precio fue de U\$ 455 el m²; mientras que en la comuna 4 alcanzó los U\$ 568 el m².

Mapa 1.7: precio promedio de los terrenos por comuna, marzo 2002



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

Mapa 1.8: precio promedio de los terrenos por comuna, marzo 2008

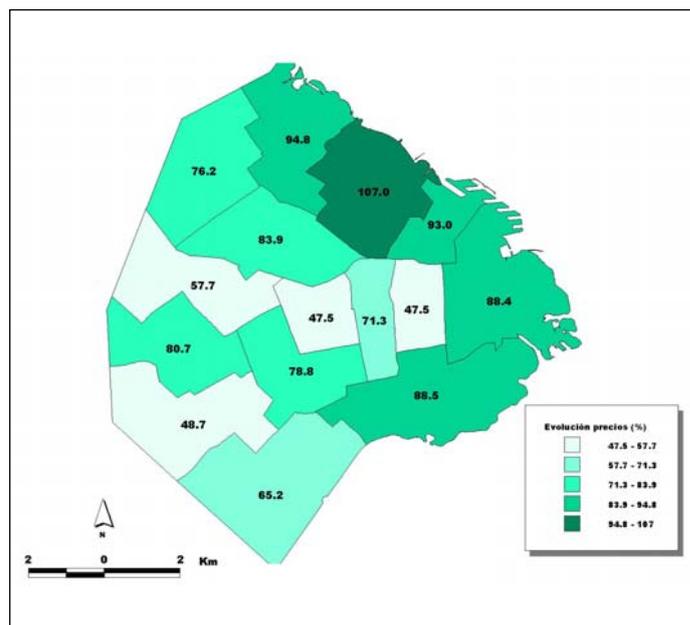


Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

El mapa 1.9 permite apreciar la variación porcentual entre el precio detectado en marzo de 2002 y el de marzo de 2008. En él se observa que las mayores variaciones positivas se dan en las comunas del Norte porteño. En la comuna N° 14 (barrio de Palermo) el incremento promedio fue de 107,0 %, en la comuna N° 15 (barrios de Villa Crespo, Chacarita, Paternal, Agronomía y Villa Ortuzar) el incremento registrado alcanzó el 83,9 %, mientras que en la comuna N° 4 (barrios de La Boca, Barracas, Parque Patricios y Nueva Pompeya) el incremento promedio fue de 88,5 %, lo que muestra una valorización de los terrenos en estas zonas de la urbe a lo largo del periodo.

Las variaciones menos pronunciadas se detectaron en la comuna N° 3 (barrios de Balvanera y San Cristóbal) y en la N° 6 (barrio de Caballito) donde fue de 47,5 % para ambos casos. En otras comunas la variación también fue relativamente moderada, como en la N° 9, N° 8 y N° 11 con variaciones de 48,7 %, 65,2 % y 57,7 %.

Mapa 1.9: evolución del precio de venta de terrenos por comuna, en porcentaje, Ciudad de Buenos Aires, diciembre 2001 – marzo 2008

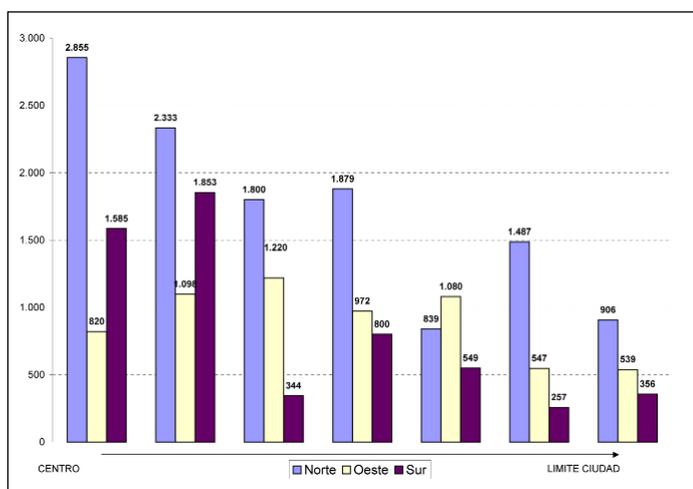


Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

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; en tanto que 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)

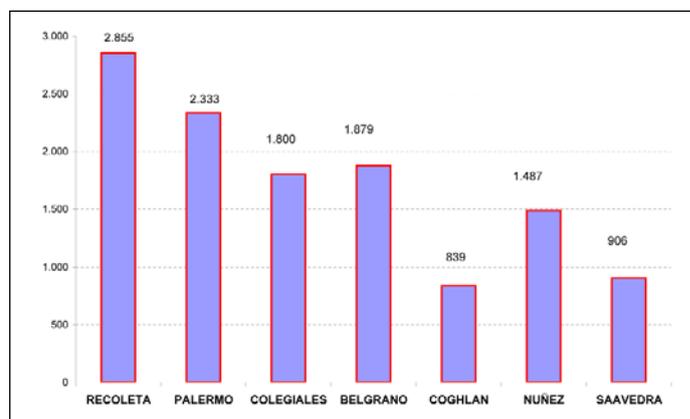
Gráfico 1.3: distribución del precio del m2 en dólares, en los ejes de la Ciudad de Buenos Aires, marzo 2008



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 marzo los mayores precios promedio se registraron en el barrio de Recoleta (U\$S 2.855 el m2), decrecen en Palermo (U\$S 2.333 el m2) y Colegiales (U\$S 1.800 el m2), ascienden en Belgrano (U\$S 1.879), descienden nuevamente en Coghlan (U\$S 839), y ascienden en Núñez (U\$S 1.487). Finalmente en Saavedra, el barrio del eje Norte más próximo a la Av. General Paz, el precio promedio ronda los 906 dólares el m2. Así, se observa que a excepción de Saavedra, y Coghlan en el resto de los barrios del eje Norte los valores promedio superan a la media de la Ciudad.

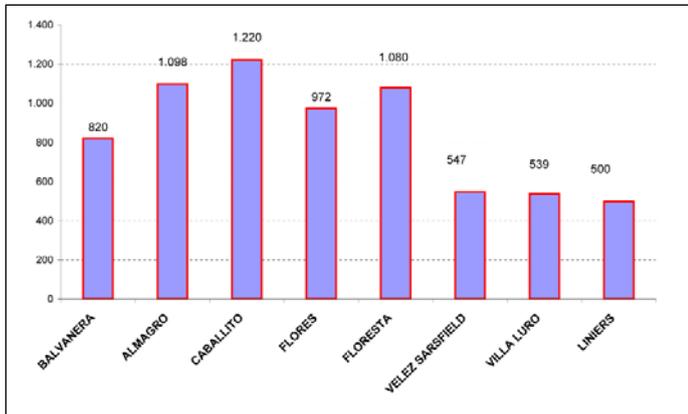
Gráfico 1.4: distribución del precio del m2 en dólares, en el eje Norte de la Ciudad de Buenos Aires, marzo 2008



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. Desde Balvanera hasta Floresta, el precio promedio ronda los U\$S 1.000. En los barrios de Vélez Sarfield, Villa Luro y Liniers se observan los precios más bajos, destacándose este último por registrar el más bajo del eje (U\$S 500 el m²). (VER GRÁFICO 1.5)

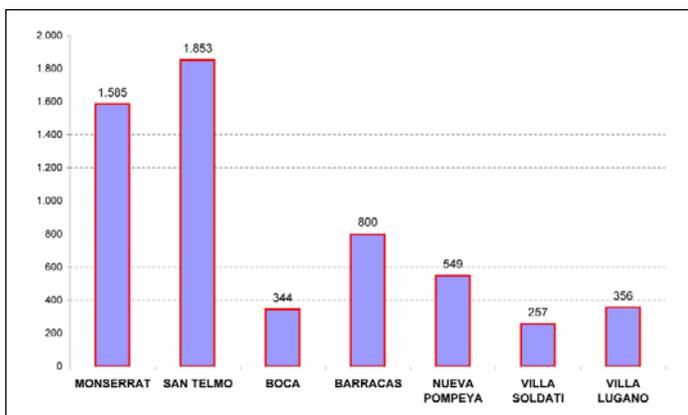
Gráfico 1.5: distribución del precio por m² en dólares, en el eje Oeste de la Ciudad de Buenos Aires, marzo 2008



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 San Telmo (1.853 dólares el m²) y Montserrat (1.585 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 257 (Villa Soldati) y 800 dólares el m² (Barracas). (VER GRÁFICO 1.6)

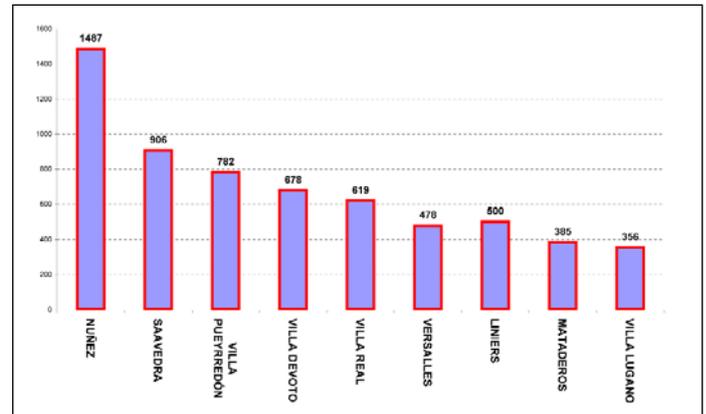
Gráfico 1.6: distribución del precio del m² en dólares, en el eje Sur de la Ciudad de Buenos Aires, marzo 2008



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

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 Versalles los precios no superan los 500 dólares el m², hasta llegar al valor mínimo del eje en el barrio de Villa Lugano (356 dólares el m²) (VER GRÁFICO 1.7).

Gráfico 1.7: distribución del precio del m² en dólares, en el eje lindero a la Av. General Paz, marzo 2008



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

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

En esta parte del informe se analiza el precio de los terrenos contemplando la normativa del Código de Planeamiento Urbano, lo cual permite agregar otros parámetros. 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) residencial descienden los valores promedio, encontrándose una correlación positiva entre la capacidad constructiva y el precio. De esta manera, de acuerdo a 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 R2a I (de alta densidad). Para marzo de este año se ha encontrado un precio promedio de U\$S 2.266,5 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 2.822,4 el m².

En el extremo opuesto, los precios más bajos se encuentran en los distritos C3 II 2 y E 2 2 donde el precio promedio se sitúa respectivamente en U\$S 126,8 y 202,8 el m². (VER CUADRO 1.5).

Cuadro 1.5: distribución de la cantidad de lotes ofrecidos y precios por m², en el mes de marzo de 2008, según Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Buenos Aires

| CPU | Cantidad de ofertas | m ² ofertados | Precio promedio | Precio máximo | Precio mínimo |
|-------|---------------------|--------------------------|-----------------|---------------|---------------|
| C1 | 14 | 13.307 | 2.822,4 | 9.523,8 | 473,1 |
| R2a I | 74 | 34.232 | 2.266,5 | 9.868,4 | 239,3 |
| C2 | 49 | 30.427 | 2.122,0 | 9.788,4 | 138,9 |
| E4 | 10 | 5.514 | 1.764,4 | 4.814,8 | 111,1 |
| APH | 14 | 7.460 | 1.563,0 | 3.921,0 | 297,4 |
| U | 58 | 23.152 | 1.408,4 | 8.522,7 | 159,7 |
| C3 I | 131 | 89.154 | 1.284,4 | 5.882,4 | 153,8 |
| UP | 11 | 5.662 | 1.158,7 | 4.400,0 | 214,5 |

Cuadro 1.6: distribución de la cantidad de lotes ofrecidos y precios en dólares por m², en el mes de marzo de 2008, según Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Buenos Aires

| Distritos | Cantidad de ofertas | m ² ofertados | (%) | Precio promedio | Precio máximo | Precio mínimo |
|------------------------|---------------------|--------------------------|-------------|-----------------|----------------|---------------|
| Área Protec. Histórica | 14 | 7.460,0 | 0,9 | 1.563,0 | 3.921,6 | 297,4 |
| Urbanización especial | 58 | 23.152,0 | 2,8 | 1.408,4 | 8.522,7 | 159,7 |
| Área Central | 432 | 251.000,0 | 30,8 | 1.340,9 | 9.788,4 | 96,0 |
| Residencial | 894 | 432.435,0 | 53,0 | 944,9 | 9.868,4 | 96,0 |
| Otros | 36 | 22.763,0 | 0,1 | 933,2 | 4.400,0 | 202,5 |
| Equipamiento | 197 | 74.900,0 | 9,2 | 866,7 | 4.921,4 | 111,1 |
| Industrial | 9 | 4.056,0 | 0,5 | 275,1 | 409,1 | 212,5 |
| Total | 1.640 | 815.766,0 | 97,3 | 1.037,9 | 9.868,4 | 101,4 |

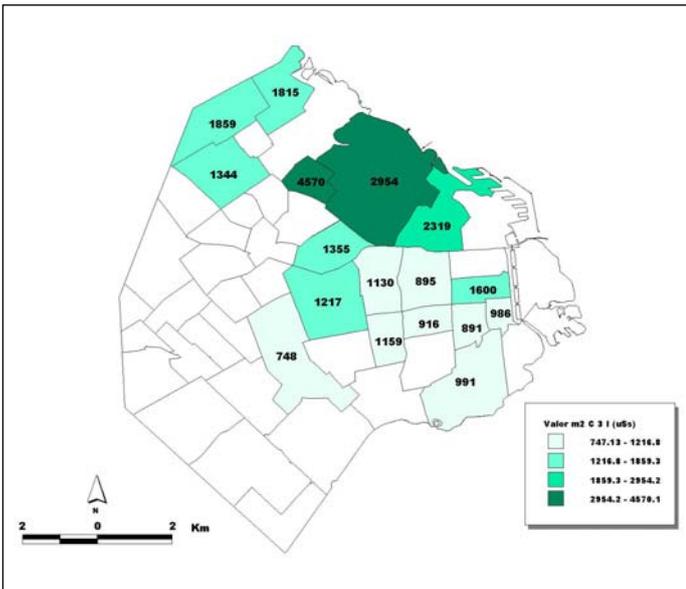
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

| CPU | Cantidad ofertas | m ² ofertados | Precio promedio | Precio máximo | Precio mínimo |
|----------|------------------|--------------------------|-----------------|---------------|---------------|
| C3 II | 227 | 103.408 | 1.156,8 | 5.612,9 | 96,0 |
| R 2 a II | 349 | 174.884 | 1.057,8 | 5.530,0 | 96,0 |
| E1 | 10 | 3.664 | 942,4 | 1.605,1 | 131,0 |
| E3 | 141 | 55.347 | 892,3 | 4.921,4 | 123,2 |
| RUA | 14 | 12.398 | 877,7 | 1.869,6 | 249,1 |
| UF | 11 | 4.703 | 778,5 | 2.111,1 | 202,5 |
| R2b I | 196 | 89.118 | 771,1 | 3.321,7 | 208,3 |
| R1bI3 | 6 | 1.469 | 729,8 | 1.394,2 | 525,0 |
| R2b III | 29 | 15.659 | 644,4 | 2.112,7 | 166,7 |
| R1 b I | 31 | 13.333 | 592,6 | 1.465,2 | 268,6 |
| C3 I 2 | 8 | 12.162 | 566,6 | 1.059,3 | 222,2 |
| E2 | 26 | 6.946 | 564,2 | 1.316,5 | 173,1 |
| R2b II | 200 | 100.260 | 560,4 | 1.638,4 | 121,6 |
| R1a | 3 | 1.503 | 517,8 | 820,8 | 335,7 |
| E3 2 | 7 | 2.215 | 369,4 | 603,5 | 224,8 |
| I2 | 5 | 2.927 | 286,7 | 409,1 | 220,8 |
| R2a II 2 | 3 | 1.164 | 279,9 | 383,1 | 214,9 |
| R2bIII 2 | 3 | 813 | 277,1 | 484,5 | 164,4 |
| I1 | 4 | 1.129 | 260,6 | 357,1 | 212,5 |
| E 2 2 | 3 | 1.214 | 202,8 | 233,4 | 153,7 |
| C3 II 2 | 3 | 2.524 | 126,8 | 150,9 | 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 1.563 el m²), urbanización especial (U\$S 1.408,4 el m²) y el Área Central (U\$S 1.340,9 el m²). Le siguen los distritos Residencial (U\$S 944,9 el m²), Equipamiento (U\$S 866,7 el m²), y finalmente Industrial (U\$S 275,1 el m²). La importancia de la perspectiva del suelo para viviendas se puede vislumbrar por la cantidad de ofertas que se realizan en las zonas residenciales (894, el mayor número entre los distritos), que suman el 53 % del suelo ofertado en el mes de marzo. (Cuadro 1.6)

Mapa 1.12: precio promedio por barrio en el distrito Central C3l, Ciudad de Buenos Aires, marzo 2008



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 Suelo es igual a 2 y la altura máxima permitida es de 17,5 metros.

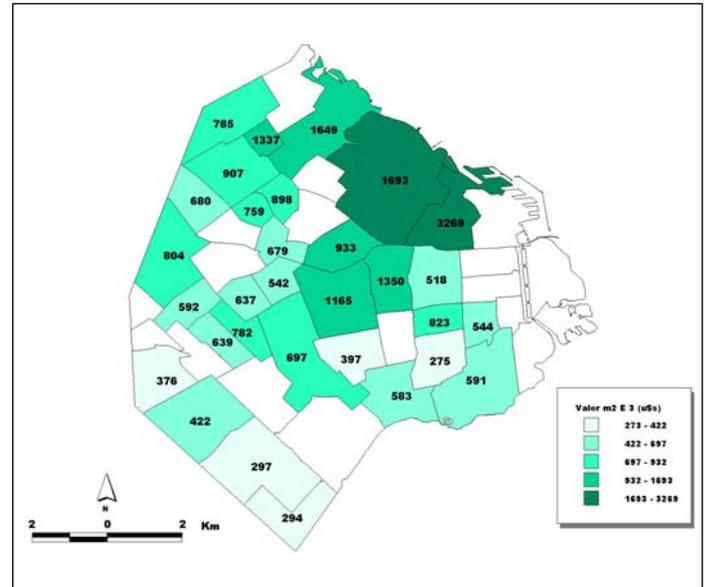
Los precios más elevados correspondientes a este distrito se encuentran en los barrios de Recoleta, Palermo, Belgrano,

1.6. Capacidad constructiva y precio del suelo

Para esta sección, se seleccionaron aleatoriamente 400 terrenos con el fin de inferir el precio del m2 construible. A tal fin, se calculó el cociente entre los m2 que está permitido construir en estos lotes y el precio al que se ofrecen. En tal sentido, se analizaron 207.585 m2 de terrenos en los que se pueden edificar 752.738 m2. En dichos terrenos el precio promedio del m2 construible alcanzó los 409,1 dólares en el mes de marzo, con un precio máximo de U\$S 2.008,9 el m2 y un mínimo de U\$S 51,0 dólares el m2. En el cuadro siguiente se puede observar que el valor más elevado corresponde a los terrenos de mayores superficies (más de 5000 m2), donde alcanza los U\$S 1.053,3 el m2, le siguen los terrenos de menor construtibilidad, entre 101 y 500 m2, donde el precio del m2 construible trepa a U\$S 548,4, mientras que el más bajo se registra en el tramo de los 501 a 1.000 donde el m2 alcanza U\$S 271,2. (VER CUADRO 1.7).

Almagro, Coghlan y Caballito, donde superan los U\$S 1.000 el m2 (U\$S 3.269, U\$S 1.693, U\$S 1.649, U\$S 1.350, U\$S 1.337 y U\$S 1.165 el m2 respectivamente), contando con los mayores precios promedio de la Ciudad. En el Oeste los precios promedio se sitúan entre un mínimo de U\$S 376 en Liniers y U\$S 1.350 el m2 en Almagro. Finalmente en el Sur el precio de oferta gira en torno a los U\$S 350 el m2, registrándose el valor más alto en Barracas (U\$S 591 el m2) y el más bajo en Parque Patricios (U\$S 275 el m2) (VER MAPA 1.13).

Mapa 1.13: precio promedio por barrio en el distrito equipamiento E3, Ciudad de Buenos Aires, marzo 2008



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

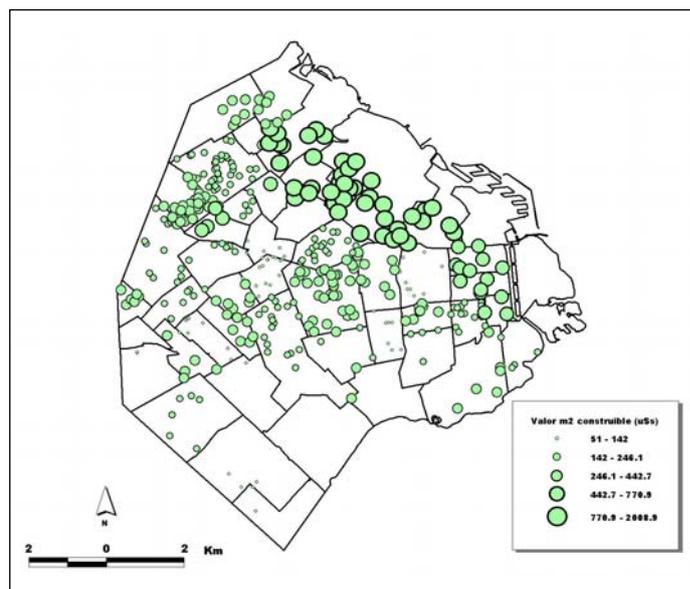
Cuadro 1.7: precio promedio, máximo y mínimo del m2 construible, según rango de m2 potencial edificable

| m2 construibles por lote | Cantidad de ofertas | Precio promedio | Precio máximo | Precio mínimo |
|--------------------------|---------------------|-----------------|---------------|---------------|
| 192 - 500 | 63 | 548,4 | 2008,9 | 201,6 |
| 501-1.000 | 151 | 271,2 | 604,7 | 51,3 |
| 1.001-5.000 | 151 | 339,7 | 1700,1 | 63,5 |
| 5.001-10.400 | 35 | 1053,3 | 1556,4 | 51 |
| Total | 400 | 409,1 | 2008,9 | 51 |

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 m2 construible. Así, los valores más elevados se registran en el Centro y Norte de la Ciudad, así también como en algunos barrios del Oeste como Caballito, Floresta, Villa Urquiza y Villa Pueyrredon. Finalmente, los precios más bajos corresponden a los barrios del Sur y a algunos del Oeste, tales como Velez Sardfield, Villa Gral. Mitre, Boedo y Balvanera. (VER MAPA 1.14)

Mapa 1.14: precio del m2 construible en la Ciudad de Buenos Aires, marzo 2008



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

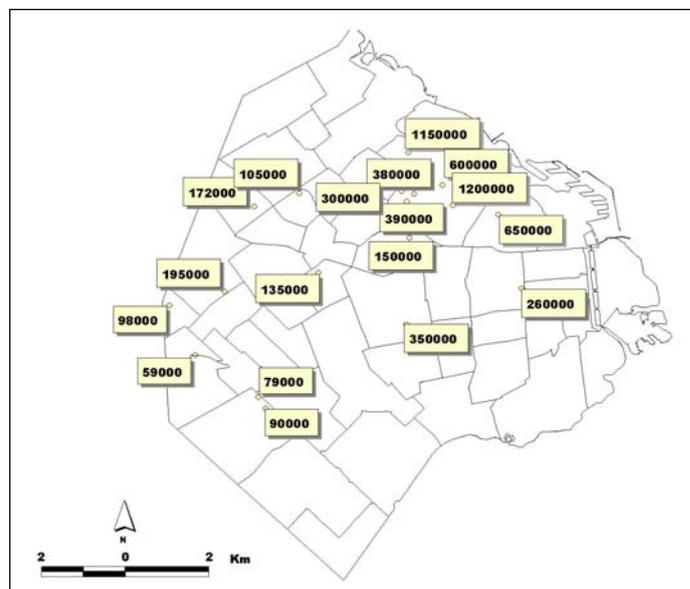
1.7. Precio de referencia de terrenos según dimensiones

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 m2. 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 dieciocho terrenos de alrededor de 200 m2, 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 Arce al 900, por el cual se pide U\$S 1.150.000, ambos en el barrio de 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 79.000 dólares (VER MAPA 1.15).

Mapa 1.15: precio de referencia en terrenos de 200 m2 en dólares, Ciudad de Buenos Aires, marzo 2008

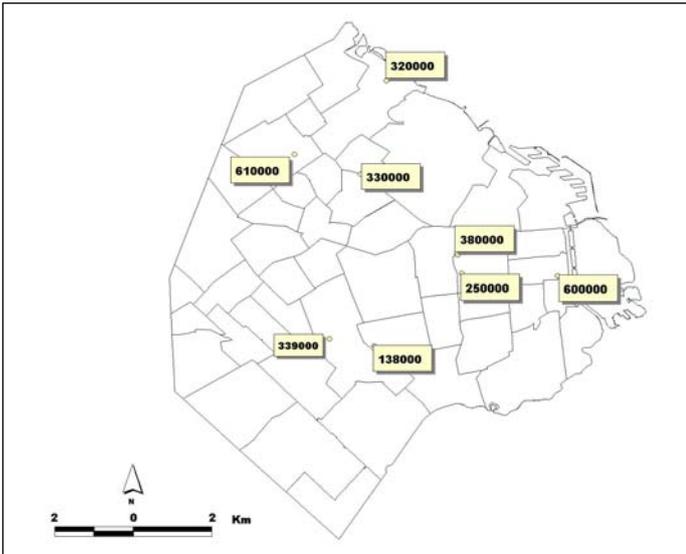


Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial.
Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

En lo que respecta a terrenos de dimensiones próximas a los 450 m2, se seleccionaron diez distribuidos por toda la Ciudad. En el mapa 1.16 se observa que el precio más elevado se registró en

Mendoza al 5600, en Monserrat, donde un terreno de estas características se ofrece en U\$S 610.000. En el barrio de San Telmo, en Defensa al 600 se encuentra un lote tasado en U\$S 600.000, mientras que en el barrio de Villa Urquiza, en Millar al 2300 otro cotiza U\$S 550.000. 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 Tandil al 2800 se encuentra otro cotizado en U\$S 180.000. (VER MAPA 1.16).

Mapa 1.16: precio de referencia en terrenos de 450 m2 en dólares, Ciudad de Buenos Aires, marzo 2008

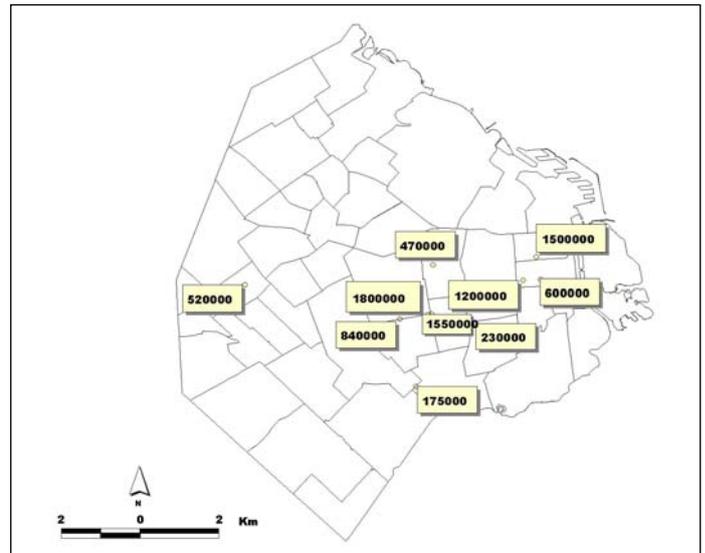


Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

Entre los lotes de alrededor de 1.000 m2, los diez seleccionados permiten verificar las diferencias de precios según la localización geográfica. En tal sentido, los precios de oferta más elevados se verifican en el barrio de Boedo, en avenida Directorio al 100, por el que se pide U\$S 1.800.000, seguido por otro en la avenida la Plata al 1000, donde el terreno es ofrecido por 1.500.000.

Los valores más bajos se encontraron en lotes del Sur, en Nueva Pompeya, sobre la calle Matanza al 2700 se ofrece uno a U\$S 175.000, en la calle Inclan al 3200, barrio de Parque Patricios, se ofrece otro a U\$S 230.000. Finalmente, se ofrece otro lote en la calle Mitre, Bartolomé al precio de 470.000 U\$S. (VER MAPA 1.17).

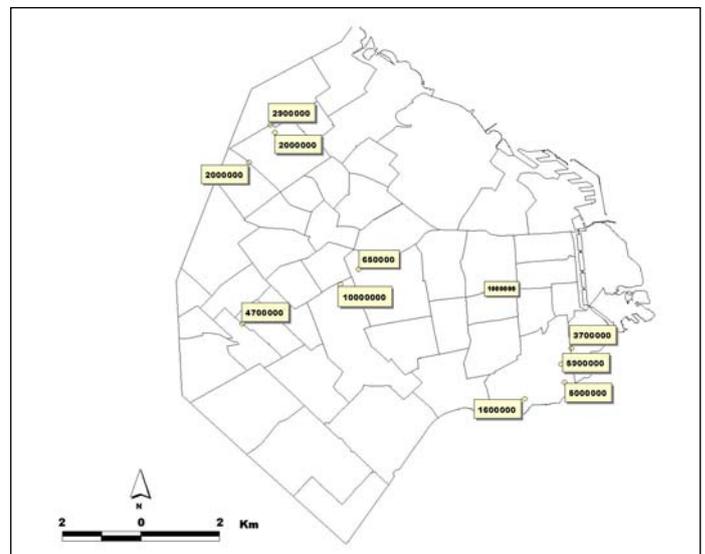
Mapa 1.17: precio de referencia en terrenos de 1000 m2 en dólares, Ciudad de Buenos Aires, marzo 2008



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

En lo que concierne a lotes de más de 5.000 m2 (VER MAPA 1.18), se registraron once en diferentes puntos de la Ciudad. Los de mayor tamaño, se encontraron en los barrios de Flores, Barracas y Villa Urquiza, de más de 7000 m2. El lote que registra el precio más elevado se localiza en Flores, en Boyacá al 1000, donde un lote de 8.700 m2 se cotiza a U\$S 10.000.000, mientras que el que registra el menor precio se ubica en Figueroa, Polinario Cnel. al 1400, donde un terreno de 6.771 m2 se oferta en U\$S 650.000. En el Sur, el barrio de Barracas se registraron cuatro de estos once lotes, con dimensiones que van desde los 5032 a los 7986 m2, ofrecidos entre U\$S 5.900.000 y U\$S 1.600.000 respectivamente.

Mapa 1.18: precio de referencia en terrenos de más 5.000 m2 en dólares, Ciudad de Buenos Aires, marzo 2008



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

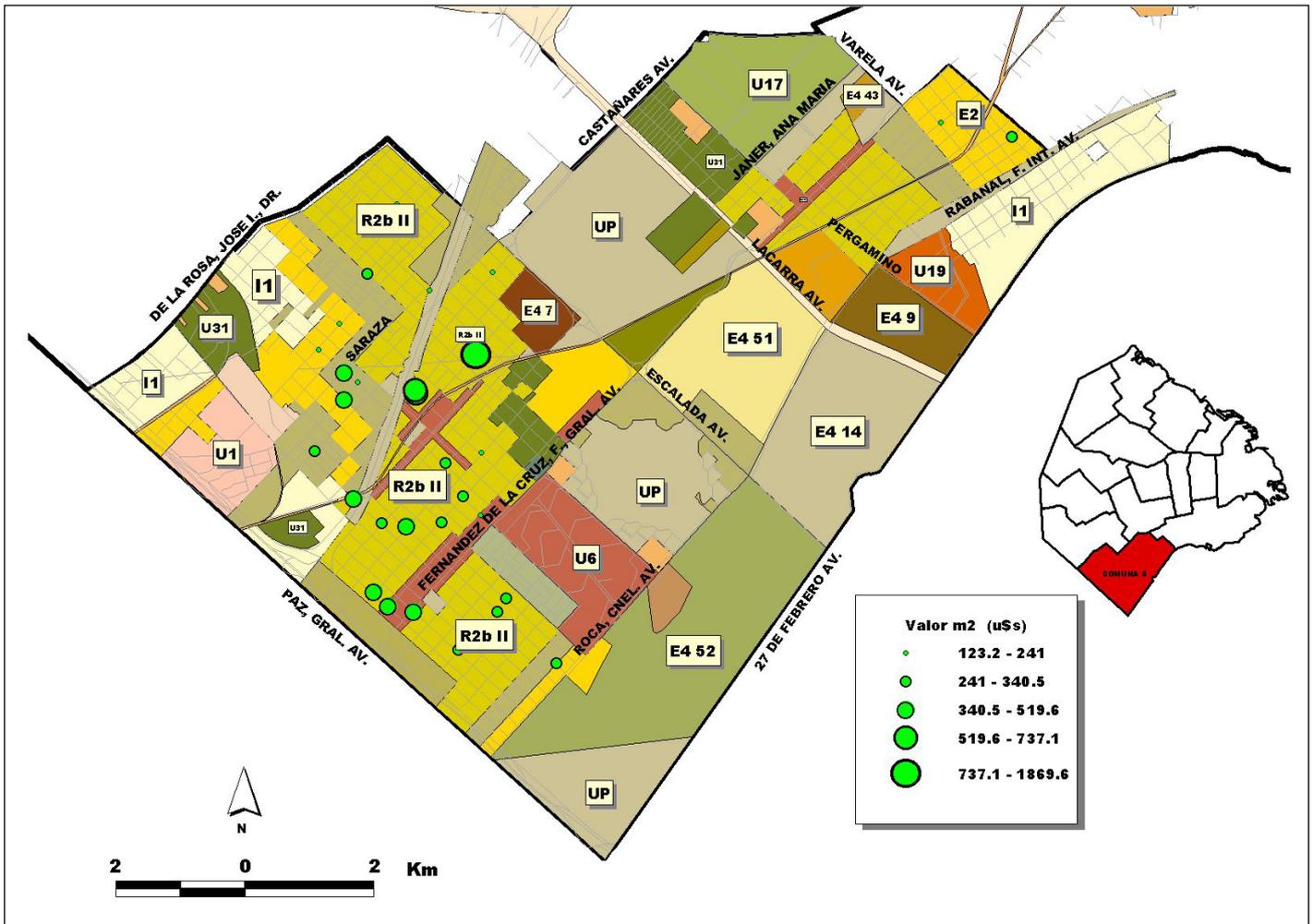
Los mayores precios se localizan en los lotes del barrio de Villa Lugano y en menor medida en Villa Riachuelo y se trata de lotes pertenecientes a distritos de zonificación residencial (R2 a II).

Comuna 8. Barrios de Villa Soldati, Villa Riachuelo y Villa Lugano.

- Cantidad de lotes ofertados: 32
- Cantidad de metros ofertados: 12.663 m² (1,6 % del total Ciudad)
- Precio Promedio: U\$S 346,8 m²
- Precio Máximo: U\$S 1.300 m²
- Precio Mínimo: U\$S 123,2 m²

Al analizar con detalle esta comuna del Sur de la Ciudad, se puede observar que no existe una gran cantidad de terrenos en oferta en comparación con otros barrios de la ciudad, se observa así que los metros ofertados alcanzan el 1,6 %, con un total de 32 lotes. Por otra parte, el precio promedio en dólares alcanza los 346,8 por m² y no se denotan grandes diferencias entre los mismos dentro de los distintos barrios.

Asimismo, en el barrio de Villa Riachuelo, los lotes de mayor precio por metro cuadrado se ubican sobre las avenidas Fernández, de la Cruz y Suárez José León, los cuales pertenecen a distritos R2bII y C3II del Código de Planeamiento Urbano. Por otra parte, en el barrio Villa Lugano se encuentran dos lotes en las calles Somellera y Oliden de más U\$S 650 por m² los cuales pertenecen al distrito R2bII. Por último, en el barrio de Villa Soldati se registran 3 lotes, sobre las calles O' Gorman, Ferre y la avenida Pedernera, que muestran un precio promedio de 215 a 335 dólares por m² y se clasifican dentro del código de planeamiento urbano como pertenecientes a distrito de urbanización especial y equipamiento.



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

SÍNTESIS Y CONCLUSIONES

En marzo de 2008 se realizó la medición trimestral número veinticuatro de precio del suelo en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires, comenzando el séptimo año de una serie que permite advertir las variaciones territoriales de estos precios.

Los terrenos en venta, registrados en el mes de marzo de 2008 fueron 1.640 lotes, que contabilizaron 815.766 m² de suelo urbano, con terrenos de dimensiones que van desde los 55 m² hasta los 8.700 m².

La mayor concentración de m² ofrecidos en este periodo se localiza en los barrios de Villa Urquiza y Flores, Caballito, Barracas, Villa Pueyrredón, Villa Crespo y Almagro, que suman en conjunto el 50,7 % del suelo ofertado. Se destacan el barrio de Villa Urquiza y Flores, ya que cada uno de ellos concentra en este mes el 19,3 % 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 7,8 %; mientras que en el último trimestre se registra un leve incremento del 1,9 %. Así, si se compara con respecto a marzo de 2002, se encuentra un precio promedio 289,0 % por encima del valor registrado al momento de la devaluación de principios de 2002.

La variación interanual de los precios por m² de las distintas zonas de la Ciudad muestra que la zona Centro registró el mayor incremento (51,6 %), seguida por la zona Sur (35,1 %). Por su parte, en las zonas Norte y Oeste se aprecia una variación interanual negativa del 4,5% y 2,3 %, respectivamente. Al analizar la evolución trimestral entre diciembre de 2007 y marzo de 2008, se observa que la mayor variación positiva se produce en la zona

Centro (73,9 %), seguida de las zonas Sur (2,6 %) y Norte (0,7 %). Mientras tanto, la zona Oeste muestra un marcado descenso respecto de diciembre de 2007 (10,5 %).

Si se analiza el precio del m², 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 m², 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 del 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 1.563 el m²) y Área de Urbanización Especial (u\$s 1.408 el m²). Por su parte, los distritos centrales presentan un precio promedio de u\$s 1.341 el m², mientras que el área residencial presenta un valor promedio de u\$s 945, y los suelos emplazados en distritos destinados a equipamiento e industriales muestran un valor promedio de u\$s 867 y u\$s 271 el m².

Para verificar el precio del m² construible, cifra que se obtiene a partir de la normativa del Código de Planeamiento Urbano que rige al lote analizado, se analizaron 207.585 m² en los que se pueden edificar 752.738 m².

En estos terrenos el precio del m² construible promedio alcanzó los 409,1 dólares en el mes de marzo.

ANEXO METODOLÓGICO

Para realizar los estudios sobre valor de venta de terrenos se realizan relevamientos cuatro veces al año: en los meses de marzo, junio, diciembre 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. En algunos casos se ofrecen lotes con viviendas unifamiliares en donde se informa que la vivienda se puede demoler, pagando sólo el valor del terreno, o se puede reciclar, 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 construido supera el valor de lo construido, más el valor nominal del suelo.¹

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 espacialmente 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.

¹ 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.