

MERCADO INMOBILIARIO

DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

Precio de venta de terrenos



JUNIO 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

INTRODUCCIÓN

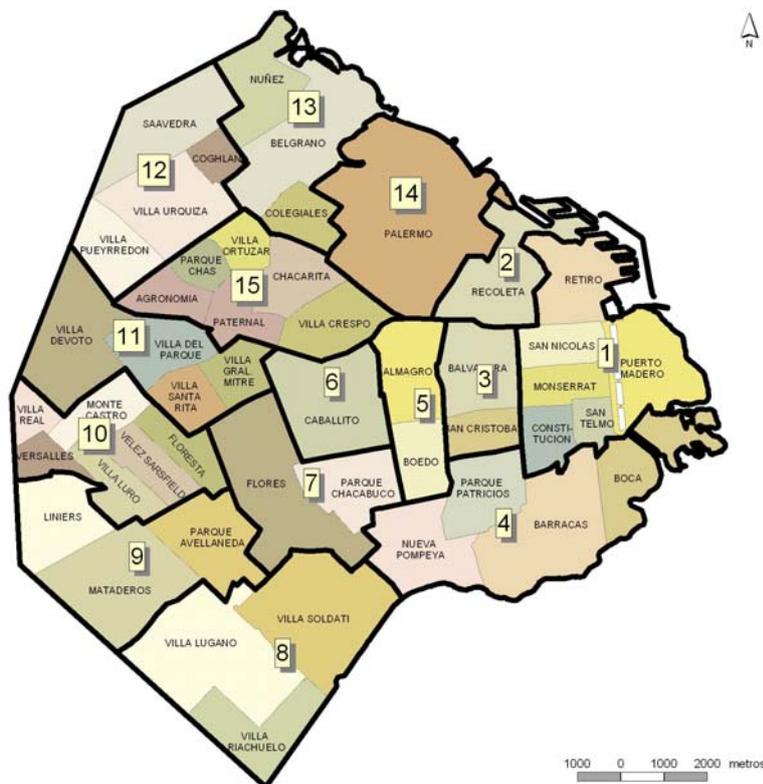
El presente informe tiene como finalidad brindar una aproximación a ciertos aspectos del mercado inmobiliario de la Ciudad de Buenos Aires y a su evolución, a partir de la elaboración trimestral de indicadores sobre el precio de oferta de terrenos. Las series correspondientes a terrenos en venta se inician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

Con el fin de analizar el precio de oferta, se toma como unidad de referencia el precio del metro cuadrado (m^2). 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 la normativa del Código de Planeamiento Urbano (CPU) que rige la zona en que el terreno analizado 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^2 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^2 el tamaño de los terrenos ofrecidos, su distribución geográfica y la zonificación que les otorga el CPU, de la que se desprenden los usos permitidos y su capacidad constructiva. 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^2 , 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 de una Comuna de la Ciudad diferente en cada medición, aplicando los indicadores presentados en el informe.

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 junio del presente año se contabilizaron 1.773 terrenos ubicados en distintos puntos de la Ciudad. Los datos obtenidos arrojaron un precio promedio por m² de U\$S 1.043, hallándose un precio máximo de U\$S 9.868,4 el m² y un mínimo de U\$S 114,3 por m². Estos 1.773 terrenos suman 829.521 m² de suelo urbano, un 1,6 % más que el registrado en el relevamiento de marzo, con lotes de dimensiones que van desde los 60 m² hasta los 9.000 m².¹

En cuanto a los precios, la comparación respecto de diciembre de 2001² refleja una suba promedio del 87,9 % 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 una leve disminución del promedio en dólares del 1,4 % con respecto a marzo del corriente año, pero se advierte que continúa 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 6,2 %. 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.

Cuadro 1.1: variación del valor del suelo por m² en la Ciudad de Buenos Aires en pesos y 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 | |
| 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 |
| 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 |
| 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 |
| 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 |
| 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 |

1) En el mes de marzo de este año se registraron 1.640 terrenos que sumaban 815.766 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.

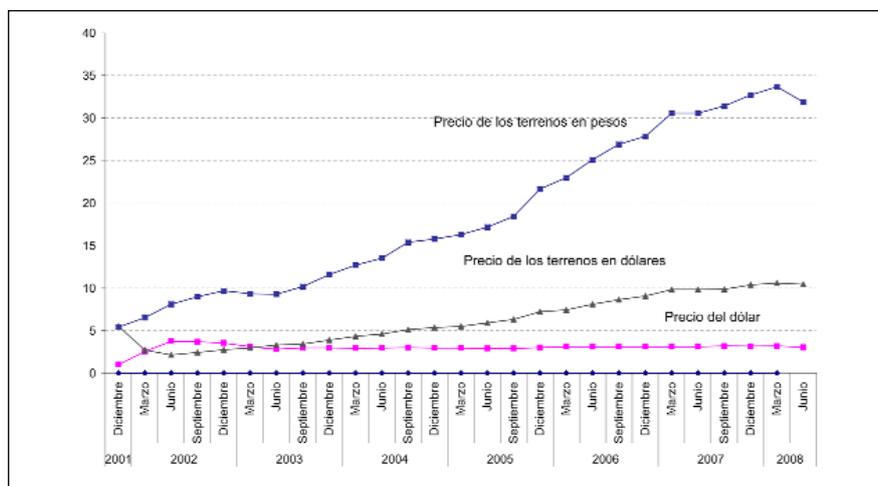
| | | | | | | | | | | |
|-----------|-------|------|------|-------|------|------|------|------|------|--|
| 2005 | | | | | | | | | | |
| Marzo | 551 | 3,1 | 26,9 | 1.628 | 3,2 | 28,3 | 2,96 | 0,0 | 1,0 | |
| Junio | 591 | 7,3 | 28,8 | 1.716 | 5,4 | 27,0 | 2,90 | -2,0 | -1,4 | |
| Setiembre | 631 | 6,8 | 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 | 1.038 | 5,4 | 14,7 | 3.272 | 4,2 | 17,5 | 3,16 | -0,9 | 1,9 | |
| 2008 | | | | | | | | | | |
| Marzo | 1.058 | 1,9 | 7,8 | 3.364 | 2,8 | 10,1 | 3,18 | 0,6 | 2,6 | |
| Junio | 1.043 | -1,4 | 6,2 | 3.317 | -1,4 | 8,8 | 3,05 | -4,1 | -1,6 | |

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

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 relevamiento anterior, 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 (junio, septiembre y diciembre de 2007, y marzo y junio de 2008) se logra detectar 279 terrenos. En esos lotes se puede observar que los valores promedio en dólares ascendieron con respecto a junio de 2007 un 5,3%, es decir tuvieron una variación levemente menor a la registrada para el promedio de toda la Ciudad. Por otro lado, al realizar la comparación trimestral, se puede apreciar que estos lotes tuvieron un aumento mayor, de 8,2 %, contrario a la variación negativa del promedio total de la Ciudad (*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 (%) |
|-----------------|-------------------------|--------------------------|---------------------|
| 2007 | | | |
| Junio | 951,0 | | |
| Setiembre | 946,0 | -0,5 | |
| Diciembre | 933,0 | -1,4 | |
| 2008 | | | |
| Marzo | 925,7 | -0,8 | |
| Junio | 1001,6 | 8,2 | 5,3 |
| Cantidad | 279 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 junio de 2008, los precios muestran una inclinación descendente a medida que aumenta el tamaño, a excepción de lo que ocurre en aquellos terrenos mayores de 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 1.231,4 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 1.005,1 dólares el m²; mientras que los terrenos de entre 501 y 750 m² representan los valores más bajos, cuyo promedio se ubica en 942,8 dólares el m². Finalmente, en los terrenos mayores (más de 1.000 m²) se aprecia que la unidad de medida cotiza a 989,6 dólares.

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 junio de 2008

| m ² ofrecidos | Cantidad de ofertas | Precio Promedio (U\$S) | Precio Máximo (U\$S) | Precio Mínimo (U\$S) |
|--------------------------|---------------------|------------------------|----------------------|----------------------|
| 55-200 | 375 | 1.231,4 | 6.000,0 | 131,0 |
| 201-500 | 1.058 | 1.005,1 | 9.868,4 | 144,7 |
| 501-750 | 138 | 942,8 | 3.921,6 | 114,3 |
| 751-1000 | 81 | 916,6 | 2.840,9 | 180,0 |
| Más de 1000 | 121 | 989,6 | 4.857,1 | 121,6 |
| Total | 1.773 | 1.043,0 | 9.868,4 | 114,3 |

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 las zonas Sur y Oeste se registraron los mayores incrementos (16,2 % y 10,9 % respectivamente). En estas zonas 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. Sin embargo, mientras en el promedio de toda la Ciudad el aumento desde 2003 fue del 252,4 %, en la zona Sur fue de 237,6 %, y en el Oeste de 247,4 %. En la zona Oeste en general 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.

En la zona Norte, siendo el área de la Ciudad en donde se registró la mayor variación desde diciembre de 2001 (99,5 %), la variación interanual en junio fue de 4,3 %. Cabe resaltar que en marzo la variación interanual tuvo un descenso similar, y ya en diciembre de 2007 tenía una oscilación menor al 5%, por lo que se advierte una tendencia a la estabilización de los precios por m².

En la zona Centro se apreció un descenso interanual de 23,6 %. Sin embargo, esta variación del precio promedio le permite aún situarse como una zona muy valorizada de la ciudad. La escasez de terrenos y la presencia eventual de terrenos en Puerto Madero explican la gran variación de promedios entre relevamientos.

Al analizar la evolución trimestral entre marzo y junio, se observa que la mayor variación positiva se produce en la zona Oeste (17,4 %), con ascensos importantes en Villa Crespo (18,1 %), y más leves

en Caballito (1,5%) y Almagro (5,4%).

La zona Norte demostró una variación positiva menor (5,2 %). Asimismo en los barrios seleccionados del Norte se destacan leves variaciones, incluso con descensos trimestrales.

En contrapartida, en la zona Centro se aprecia una fuerte dismi-

nución trimestral (49,8 %)³, en parte porque en junio no se registraron ofertas en Puerto Madero que suelen elevar considerablemente el promedio.

En el total de la zona Sur se destaca un leve descenso con respecto a marzo (1,2 %), incluso con variaciones positivas en Mataderos (15,1 %) y La Boca (2,8 %) (*ver cuadro 1.4*).

Cuadro 1.4: variación del precio promedio por barrio entre 2001 y 2008 en zonas y barrios seleccionados de la ciudad

| | 2001 | | 2003 | | 2004 | | 2005 | | 2006 | | 2007 | | 2008 | | Variación Trimestral (%) | Variación anual (%) | desde 2003 |
|--------------------|-------------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------------------|---------------------|--------------|
| | Dic. | Dic. | Marzo | junio | | | |
| Barrios | Dic. | Dic. | Marzo | junio | | | |
| Total | 555 | 274 | 296 | 330 | 434 | 459 | 551 | 591 | 742 | 809 | 982 | 982 | 1058 | 1043 | -1,4 | 6,2 | 252,4 |
| <i>Zona Centro</i> | 1322 | 763 | 622 | 513 | 729 | 909 | 1586 | 1621 | 2034 | 2551 | 2811 | 2801 | 4261 | 2140 | -49,8 | -23,6 | 244,1 |
| <i>Zona Norte</i> | 927 | 440 | 515 | 630 | 822 | 849 | 873 | 952 | 1158 | 1405 | 1835 | 1772 | 1757 | 1849 | 5,2 | 4,3 | 259,0 |
| Belgrano | 947 | 504 | 519 | 713 | 981 | 1016 | 1077 | 1083 | 1182 | 1661 | 1752 | 1878 | 1979 | 1948 | -1,6 | 3,7 | 275,3 |
| Palermo | 1127 | 647 | 684 | 652 | 955 | 1020 | 1173 | 1241 | 1709 | 1951 | 2335 | 2344 | 2333 | 2350 | 0,7 | 0,3 | 243,6 |
| Recoleta | 1479 | 618 | 922 | 1017 | 1627 | 1665 | 1888 | 1944 | 2087 | 2747 | 2833 | 3357 | 2855 | 2767 | -3,1 | -17,6 | 200,1 |
| <i>Zona Oeste</i> | 525 | 257 | 272 | 289 | 380 | 397 | 462 | 496 | 604 | 665 | 826 | 852 | 805 | 945 | 17,4 | 10,9 | 247,4 |
| Villa Crespo | 567 | 226 | 309 | 289 | 397 | 456 | 495 | 557 | 595 | 701 | 850 | 885 | 903 | 1067 | 18,1 | 20,6 | 245,3 |
| Almagro | 616 | 296 | 289 | 292 | 616 | 476 | 616 | 679 | 818 | 821 | 1015 | 1029 | 1098 | 1157 | 5,4 | 12,5 | 300,3 |
| Caballito | 828 | 401 | 367 | 475 | 550 | 539 | 663 | 674 | 801 | 825 | 1085 | 1174 | 1220 | 1238 | 1,5 | 5,4 | 237,3 |
| <i>Zona Sur</i> | 382 | 160 | 202 | 203 | 268 | 274 | 321 | 346 | 426 | 409 | 505 | 580 | 682 | 674 | -1,2 | 16,2 | 233,7 |
| La Boca | 277 | 111 | 147 | 170 | 158 | 158 | 178 | 217 | 262 | 226 | 312 | 314 | 344 | 354 | 2,8 | 12,9 | 140,8 |
| Mataderos | 272 | 109 | 136 | 164 | 190 | 189 | 215 | 284 | 306 | 317 | 348 | 411 | 385 | 447 | 16,1 | 8,8 | 228,7 |

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

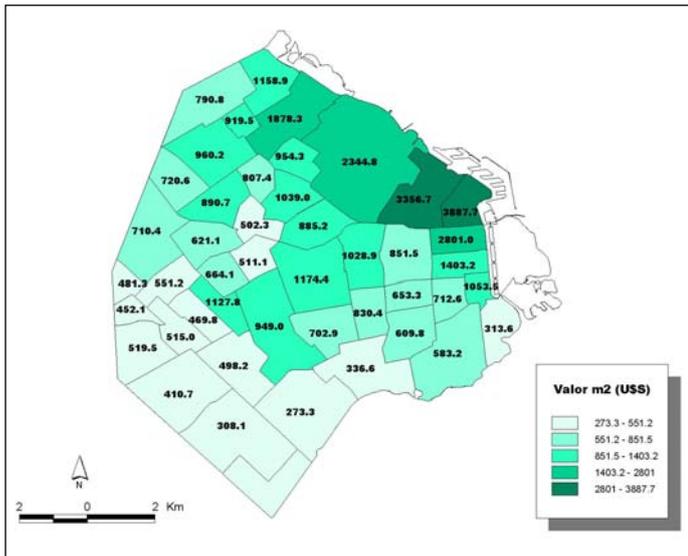
Al apreciar la distribución territorial del precio del suelo entre junio de 2007 y junio de 2008, se observa que no varió significativamente el patrón territorial en la Ciudad de Buenos Aires. Los mayores valores siguen correspondiendo a la zona central de la urbe. Los precios son más elevados en el 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. 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, aunque registran los mayores aumentos en los últimos relevamientos, 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*).

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

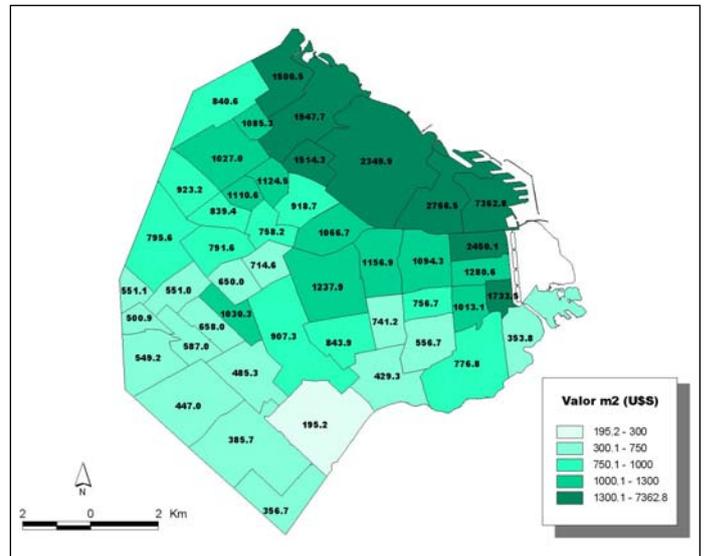
Mapa 1.1: Precio promedio del m² en los barrios de la Ciudad de Buenos Aires

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



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

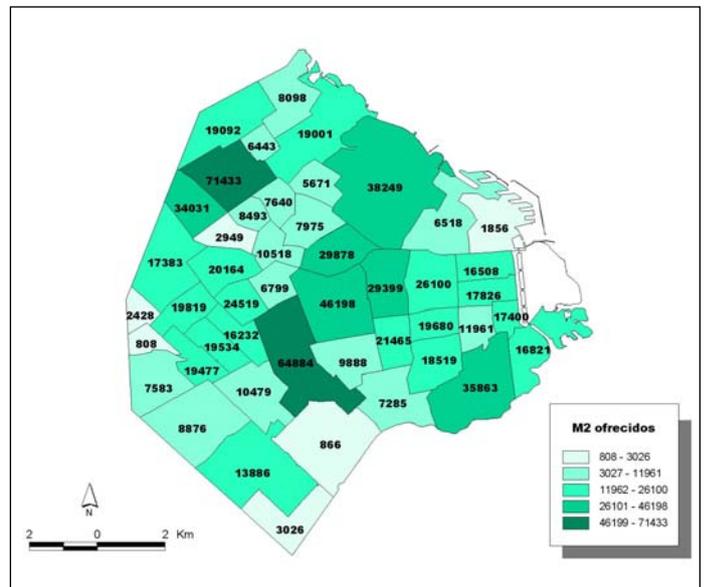
Precio promedio del m² en dólares en el mes de junio 2008



1.4.I DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DE LA OFERTA DEL SUELO EN EL MES DE JUNIO DE 2008.

La mayor concentración de m² ofrecidos en este mes se localiza en los barrios de Villa Urquiza y Flores (representado el 8,6 % de la oferta y el 7,8 % de la oferta, respectivamente), le siguen Caballito (5,6 %), Palermo (4,6 %), Barracas (4,3 %), y Villa Pueyrredón (4,1 %), sumando el 35 % del suelo ofrecido en esta medición. La mayor oferta de suelo que se produce en estos barrios está influenciada por la presión de demanda para la construcción de viviendas multifamiliares (*ver mapa 1.2*).

Mapa 1.2: cantidad de m² ofrecidos, relevados en los barrios de la Ciudad de Buenos Aires, junio de 2008



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

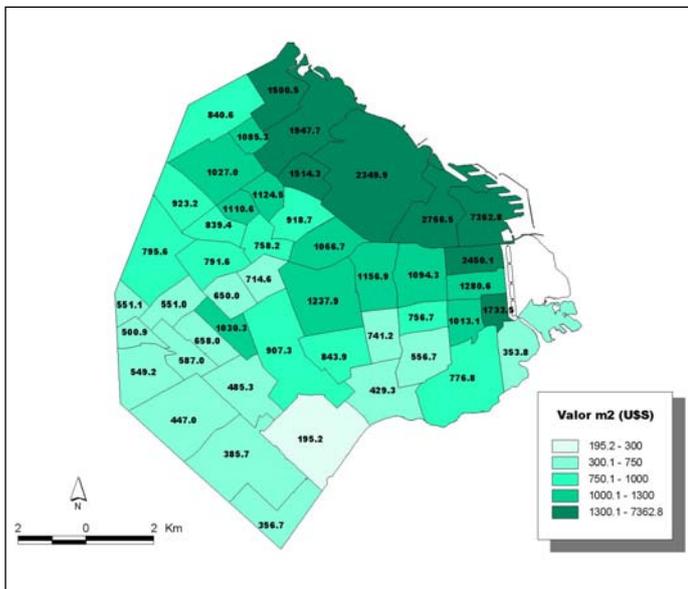
En cuanto a la concentración por zona geográfica, la mayor oferta de terrenos se registra en el Oeste, que en este mes concentra el 59,4 % de los terrenos relevados. Le siguen los barrios del Sur de la Ciudad, que suman el 23,7 %. En los barrios del Norte se localizó el 12,7 % de la oferta, mientras 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 (4,3 %).

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 (7.362,3 dólares el m²), Recoleta (2.766,5 el m²), y San Nicolás (2.450,5 el m²).

En el Oeste y Sur se registran valores inferiores, que rondan los U\$S 950 y U\$S 650 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 195,2, 353,8, 356,7 y 385,7 el m² respectivamente.

En el Oeste los precios promedio más altos se localizan en los barrios de Caballito, Almagro, Villa Ortúzar, Parque Chas, Balvanera, decreciendo a medida que estos se ubican más cerca de la Av. General Paz. En estos barrios, los promedios se sitúan en U\$S 1.237,9, 1.156,9, 1.124,5, 1.110,6, 1.094,3 el m² respectivamente (*ver mapa 1.3*).

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



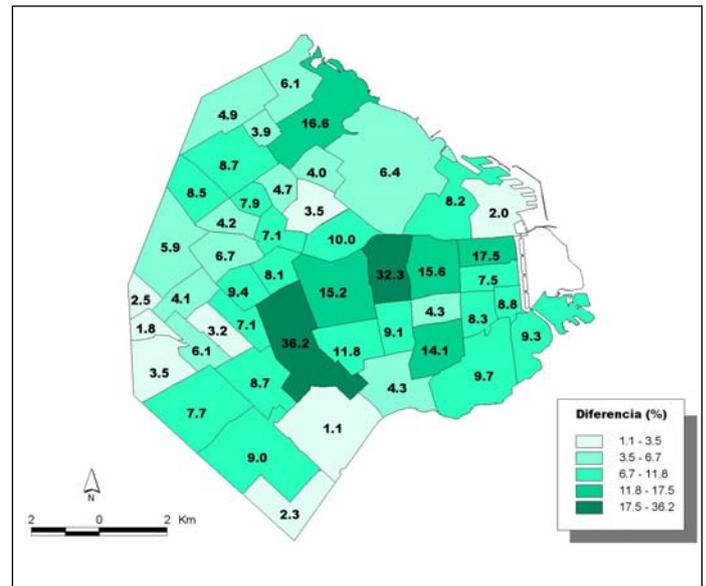
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

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 junio, se observan en los barrios de Flores y Almagro,

donde la diferencia entre máximos y mínimos supera es de 30 veces. Son destacables las diferencias dentro de San Nicolás (17,5 veces), Belgrano (16,6 veces), Balvanera (15,6 veces), Caballito (15,2 veces) y Parque Patricios (14,1 veces). En estos barrios, esta gran disparidad puede explicarse por la oferta de algunos terrenos bien localizados a elevados precios que marcan los máximos. 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 1,1 y 2,3 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 (1,8 veces entre el precio más alto y el más bajo), Villa Real (2,5 veces) y Vélez Sarsfield (3,2 veces). En algunos barrios residenciales del Norte también se observa poca diferencia entre los precios extremos, tal como en Coghlan (3,9 veces), Colegiales (4 veces) y Saavedra (4,9 veces) (*ver mapa 1.4*).

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

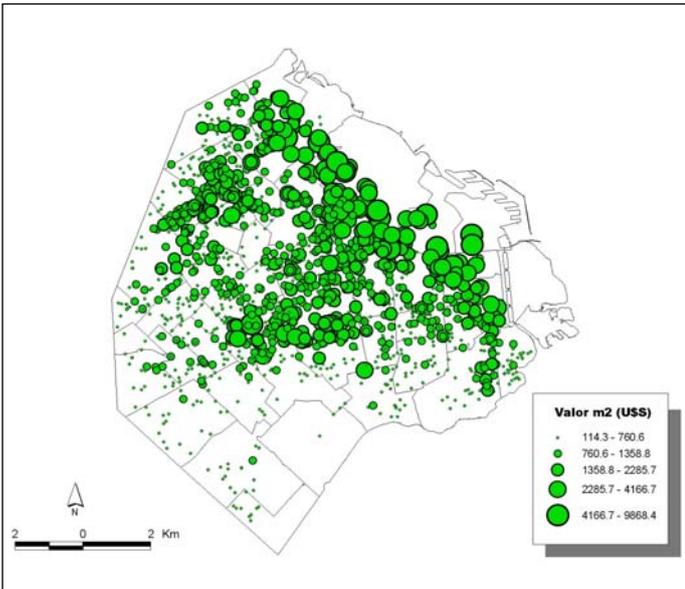


Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

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, junio 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

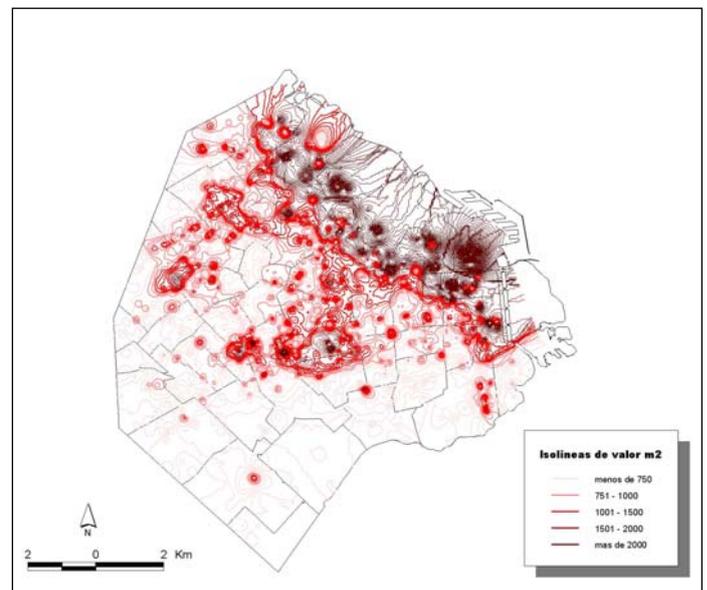
1.4. II PRECIO PROMEDIO POR COMUNA

En 2005 la Ciudad de Buenos Aires fue dividida en comunas⁴, 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

4) El primero 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 quince comunas "bajo el agrupamiento de barrios".

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. Con la excepción de la zona valorizada de Av. Montes de Oca donde se aprecia un eje de valor en un entorno de promedios mucho más bajos. 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*).

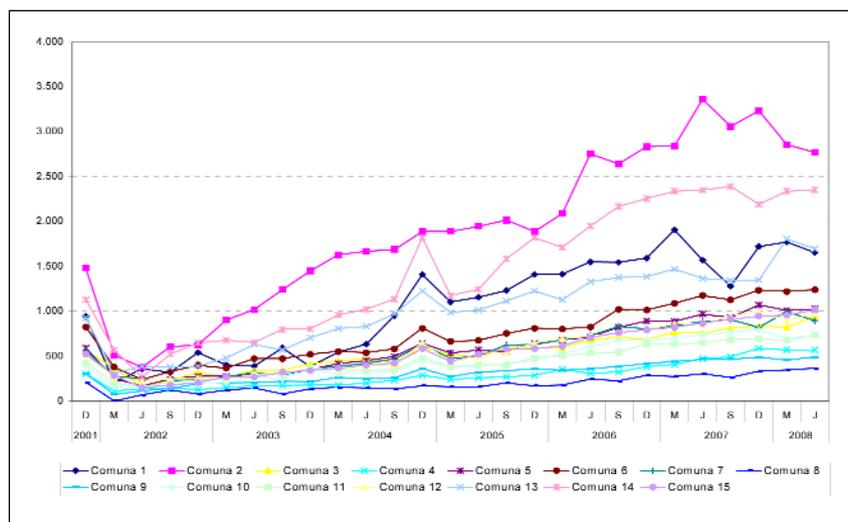
Mapa 1.6: distribución del valor del m² según isolíneas de valor, junio 2008



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

comunas que conforman la Ciudad. Así, en la comuna N° 2 el precio promedio se situó en U\$S 2.766 el m², mientras que en la comuna N° 8, el precio promedio se ubicó en U\$S 363 el m². En la comuna N° 14 el precio promedio es de U\$S 2.350 el m², mientras que en la comuna N° 13 es de U\$S 1.692 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.

Gráfico 1.2: precio promedio de los terrenos por comuna, Ciudad de Buenos Aires. Diciembre 2001 - junio 2008

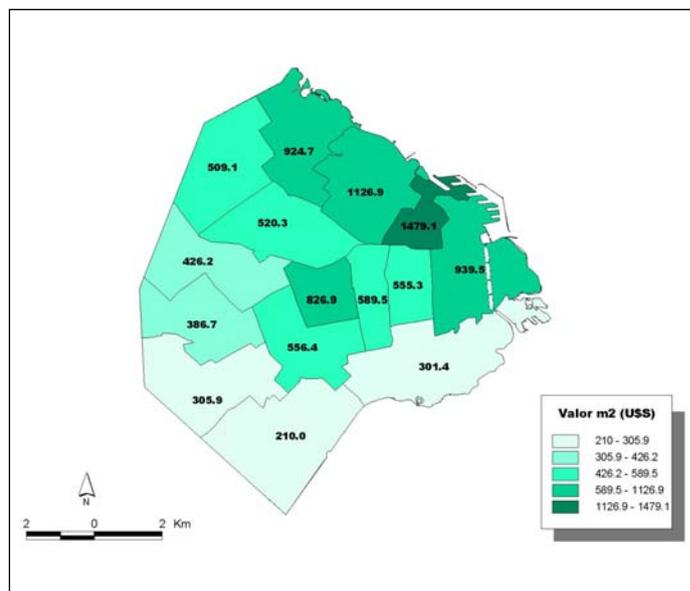


Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

En los dos mapas siguientes se puede apreciar la distribución territorial del precio promedio por comuna para diciembre de 2001 y junio 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 eran superiores a los de las que la rodean. En junio 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 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 (Palermo), donde dicho valor se ubicaba en U\$S 1.127. En el Centro, en la comuna N° 1 el precio promedio estaba en U\$S 939 el m², los precios más bajos se detectaron en las comunas N° 8 (Villa Lugano, Villa Soldati, y Villa Riachuelo), N° 4 (la Boca, Barracas, Parque Patricios y Nueva Pompeya), y N° 9 (Liniers, Mataderos y Parque Avellaneda) donde el precio promedio del m² se ubicaba en U\$S 210, U\$S 301 y U\$S 306, respectivamente.

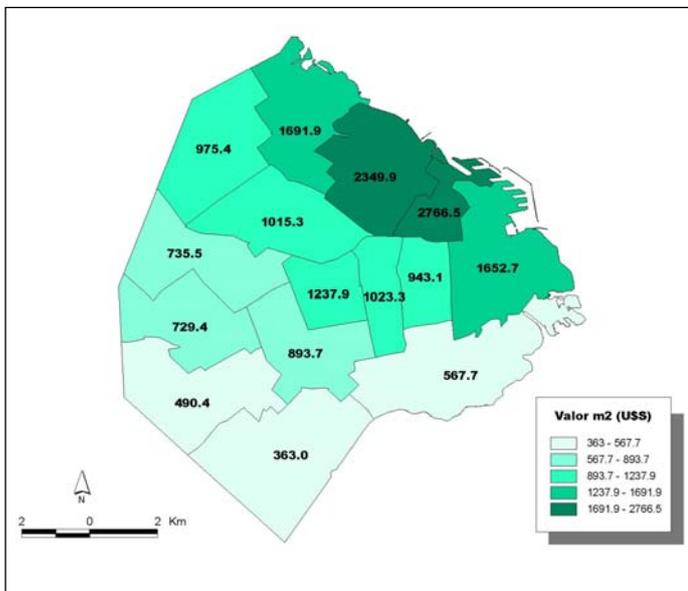
Mapa 1.7: precio promedio de los terrenos por comuna, diciembre 2001



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

En junio de 2008 el precio promedio más alto se mantuvo en la comuna N° 2, donde trepó a los U\$S 2.766 el m²; le siguen en orden decreciente las comunas N° 14, N° 13 y N° 1 (U\$S 2.350 el m², U\$S 1.692 el m² y U\$S 1.653 el m²). En el Oeste, el precio promedio más alto se registró en la comuna N° 6, donde el m² cotizó U\$S 1.238, algo superior al registrado en las comunas N° 5 (barrios de Almagro y Boedo), comuna N° 15 (barrio de Villa Crespo, Paternal, Agronomía, Chacarita y Villa Ortúzar), y N° 7 (barrios de Flores y Parque Chacabuco) y donde los precios promedio se situaron en U\$S 1.023 U\$S 1.015 y U\$S 894 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 363 el m²; en la comuna N° 9 el precio fue de U\$S 490 el m²; mientras que en la comuna 4 alcanzó los U\$S 568 el m².

Mapa 1.8: precio promedio de los terrenos por comuna, junio 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 diciembre 2001 y el de junio de 2008. En él se observa que las mayores variaciones positivas se dan en las comunas del Norte porteño.

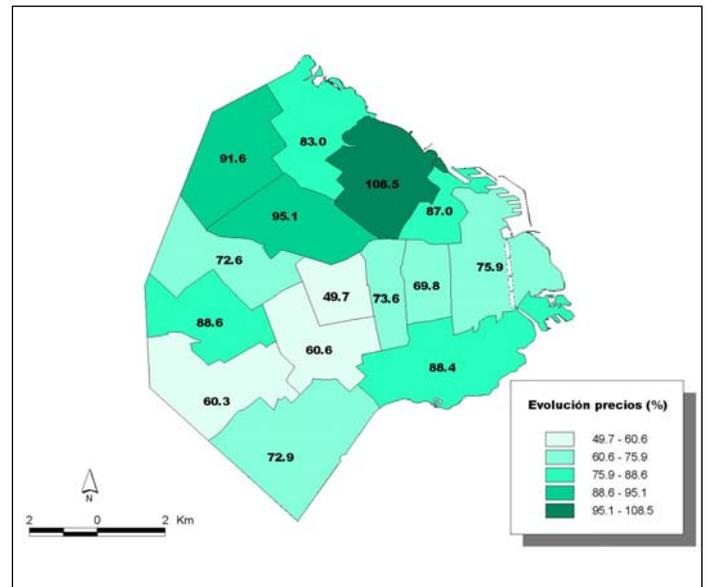
1.4. III VARIACIÓN DEL PRECIO POR EJES GEOGRÁFICOS

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).

Las variaciones menos pronunciadas se detectaron en la comuna N° 6 (barrio de Caballito) donde fue de 49,7 %, y en las N° 9 (60,3 %) y N° 7 (60,6 %) para ambos casos. En otras comunas la variación también fue relativamente moderada, como en la N° 9, y N° 7 con variaciones de 60,3 % y 60,6 % respectivamente.

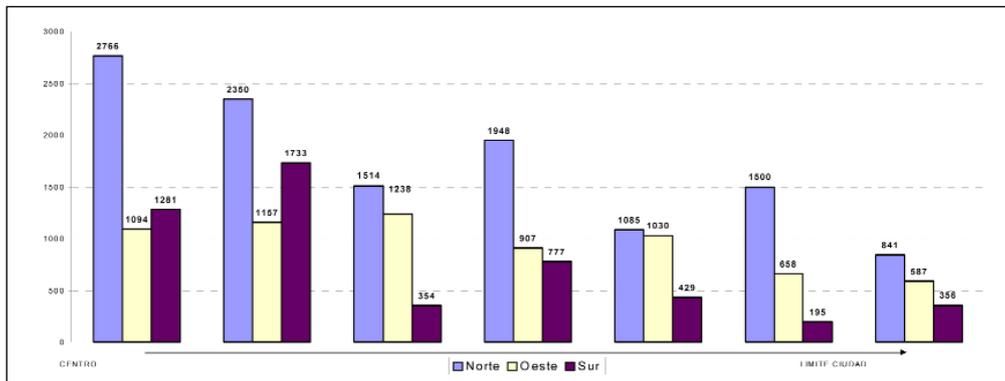
Mapa 1.9: evolución del precio de venta de terrenos por comuna, en porcentaje, Ciudad de Buenos Aires, diciembre 2001 – junio 2008



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

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, junio 2008

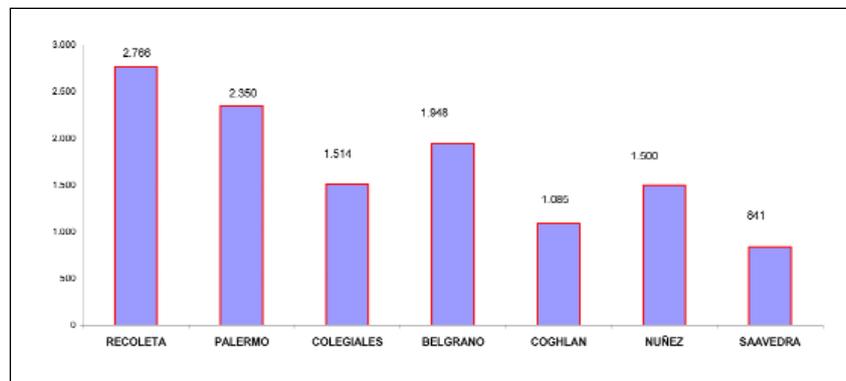


Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial.

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 2.766 el m²), decrecen en Palermo (U\$S 2.350 el m²) y Colegiales (U\$S 1.514 el m²), ascienden en Belgrano (U\$S 1.948), descienden nuevamente en Coghlan (U\$S 1.085), y ascienden en Núñez

(U\$S 1.500). Finalmente en Saavedra, el barrio del eje Norte más próximo a la Av. General Paz, el precio promedio ronda los 841 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, junio 2008

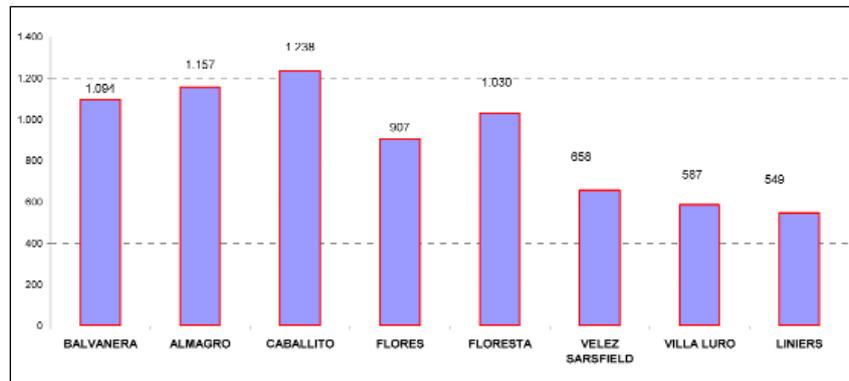


Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

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

Sársfield, Villa Luro y Liniers se observan los precios más bajos, destacándose este último por registrar el más bajo del eje (U\$S 549 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, junio 2008

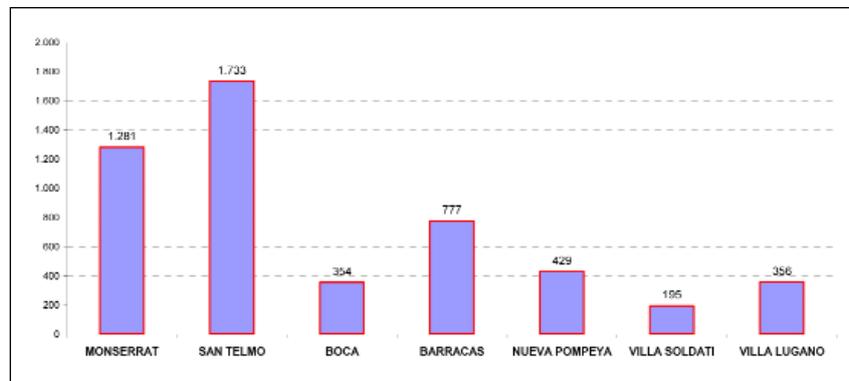


Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

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 (1.733 dólares el m²) y Monserrat (1.281 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 195 (Villa Soldati) y 777 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, junio 2008

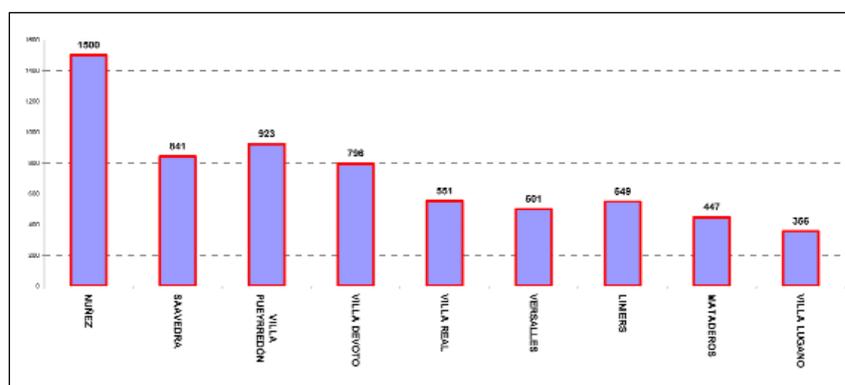


Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

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 550 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, junio 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 2.587,8 el m². Para el relevamiento de este mes, este distrito ha superado a los lotes incluidos dentro de la Zona Central (C1) donde el precio promedio es de de U\$S 1.833,8 el m².

En el extremo opuesto, los precios más bajos se encuentran en los distritos industriales y de equipamiento, donde los promedios se sitúan por debajo de los U\$S 400 el m². En orden, los más bajos son E2, U1, I1 2 e I2 (*ver cuadro 1.5*).

Cuadro 1.5: distribución de la cantidad de lotes ofrecidos y precios por m², en el mes de junio 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 |
|----------|---------------------|--------------------------|-----------------|---------------|---------------|
| R2a I | 54 | 26.494 | 2.587,8 | 9.868,4 | 239,3 |
| R2b I 3 | 1 | 175 | 2.285,7 | 2.285,7 | 2.285,7 |
| C1 | 13 | 15.238 | 1.833,8 | 4.074,1 | 473,1 |
| U20 | 39 | 12.639 | 1.800,9 | 2.835,1 | 939,6 |
| C2 | 69 | 40.997 | 1.582,5 | 8.266,7 | 170,1 |
| APH | 19 | 20.022 | 1.451,0 | 3.921,6 | 290,8 |
| C3 I | 140 | 72.332 | 1.274,8 | 5.169,2 | 211,8 |
| R1a | 5 | 2.408 | 1.215,3 | 4.032,3 | 335,7 |
| C3 II | 267 | 116.277 | 1.176,5 | 5.612,9 | 155,0 |
| R1b I 3 | 10 | 2.655 | 1.126,7 | 1.734,3 | 527,9 |
| R2a II | 389 | 186.405 | 1.086,2 | 5.530,0 | 170,5 |
| U23 | 5 | 6.200 | 1.021,1 | 2.575,8 | 333,3 |
| R1b II 7 | 3 | 1.652 | 943,6 | 1.153,8 | 576,9 |
| R2b I | 222 | 100.576 | 855,9 | 3.321,7 | 160,0 |
| E1 | 10 | 5.308 | 826,6 | 1.328,2 | 131,0 |
| E3 | 180 | 76.498 | 807,0 | 3.035,7 | 159,8 |
| U28 | 6 | 4.181 | 801,3 | 976,6 | 528,8 |
| U3 | 6 | 1.935 | 774,1 | 1.304,3 | 346,4 |
| E2 | 26 | 9.816 | 725,3 | 1.316,5 | 197,0 |

| | | | | | |
|-----------|-----|--------|-------|---------|-------|
| R2b III 2 | 2 | 553 | 627,5 | 1.034,5 | 220,5 |
| R2b III | 32 | 8.771 | 618,5 | 2.461,5 | 207,8 |
| R1b I | 21 | 8.018 | 598,1 | 1.090,9 | 286,0 |
| U34 | 5 | 1.693 | 585,0 | 718,8 | 488,4 |
| R2b II | 199 | 77.889 | 551,1 | 2.246,0 | 121,6 |
| C3 I 2 | 8 | 3.129 | 548,3 | 1.059,3 | 222,2 |
| U36 | 1 | 2.537 | 492,7 | 492,7 | 492,7 |
| R2b III 1 | 2 | 446 | 409,6 | 429,7 | 389,5 |
| C3 II 2 | 5 | 2.227 | 386,4 | 542,9 | 161,6 |
| I1 | 4 | 789 | 383,4 | 444,4 | 245,8 |
| E3 2 | 14 | 4.704 | 325,4 | 942,0 | 114,3 |
| R2a II 2 | 6 | 2.698 | 282,1 | 383,1 | 214,9 |
| I2 | 5 | 2.303 | 276,2 | 484,8 | 180,0 |
| I1 2 | 3 | 2.533 | 250,4 | 300,9 | 211,5 |
| U1 | 1 | 9.000 | 200,0 | 200,0 | 200,0 |
| E2 2 | 1 | 423 | 177,3 | 177,3 | 177,3 |

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 1.451 el m²), urbanización especial (U\$S 1.403 el m²) y los distritos de centralidad (U\$S 1.259 el m²). Le siguen los distritos Residencial (U\$S 973 el m²), Equipamiento (U\$S 769 el m²), y

finalmente Industrial (U\$S 305 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 (946, el mayor número entre los distritos), que suman el 50,5 % del suelo ofertado en el mes de marzo (**Cuadro 1.6**).

Cuadro 1.6: distribución de la cantidad de lotes ofrecidos y precios en dólares por m², en el mes de junio 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 Protección Histórica | 19 | 20.022,0 | 2,4 | 1.451,0 | 3.921,6 | 290,8 |
| Urbanización especial | 63 | 38.185,0 | 4,6 | 1.403,0 | 2.835,0 | 200,0 |
| Centralidad | 502 | 250.200,0 | 30,2 | 1.259,0 | 8.266,7 | 155,0 |
| Residencial | 946 | 418.740,0 | 50,5 | 973,0 | 9.868,4 | 121,6 |
| Equipamiento | 231 | 96.749,0 | 11,7 | 769,0 | 3.035,7 | 114,3 |
| Industrial | 12 | 5.625,0 | 0,7 | 305,0 | 484,8 | 180,0 |
| Total | 1.773 | 829.521 | 100,0 | 1.043,0 | 9.868,4 | 114,3 |

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

1.5. I. EL PRECIO DEL SUELO POR BARRIOS, SEGÚN DISTRITOS DEL CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO

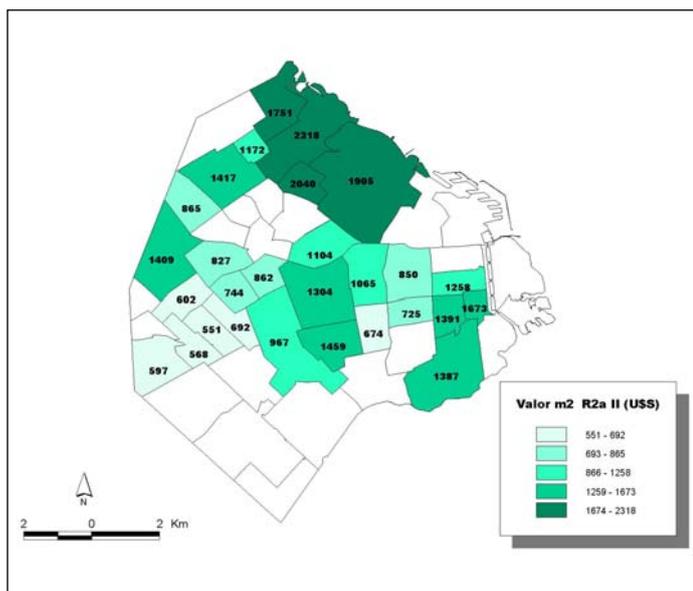
En esta sección se analiza el precio promedio por barrio de los lotes según Distritos del Código de Planeamiento Urbano, a fin de poner en relación estos valores con las restricciones que este Código imprime a la construcción en los distintos barrios de la Ciudad. Para ello, se realiza un promedio por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

Distritos residenciales

En lo que respecta al precio promedio de los lotes emplazados en el Distrito R2a II (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 m), se puede apreciar que los mayores precios corresponden a los barrios del Norte de la Ciudad. El barrio de Belgrano registra el precio promedio más elevado, U\$S

2.318 el m², seguido por Colegiales y Palermo, U\$S 2.040 y U\$S 1.905 el m² respectivamente. En el Oeste, también se encuentran precios altos en los barrios de Parque Chacabuco, Villa Urquiza, Villa Devoto y Caballito (U\$S 1.459 el m², U\$S 1.417 el m², U\$S 1.409 y U\$S 1.304 el m²). En el barrio del Centro (Montserrat) el precio promedio es de U\$S 1.258 el m², mientras que en el Sur, en los barrios de San Telmo, Constitución y Barracas se encuentran los precios promedio más altos: U\$S 1.673, U\$S 1.391 y U\$S 1.387 el m², respectivamente (**ver mapa 1.10**).

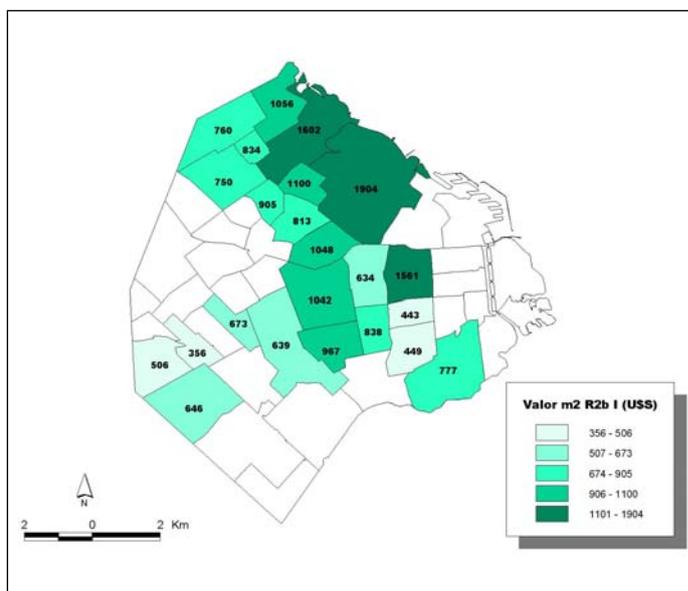
Mapa 1.10: precio promedio por barrio en el distrito residencial R2a II, Ciudad de Buenos Aires, junio 2008



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 R2b I (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 1,26 y una altura máxima permitida de 13,5 m), se puede apreciar que el mayor valor corresponde al barrio de Palermo (U\$S 1.904 el m²), seguido por Belgrano (U\$S 1.602 el m²). En este relevamiento se destaca el elevado promedio de precios en Balvanera, que alcanza los U\$S 1.516 el m². En el resto de los barrios del Oeste el precio promedio se sitúa entre U\$S 1.048 el m² (Villa Crespo) y U\$S 356 el m² (Vélez Sársfield). En el Sur, los valores más altos corresponden a Parque Chacabuco y Boedo (U\$S 967 y U\$S 838 el m²), seguido por Barracas (U\$S 777 el m²). Finalmente, los precios más bajos se registraron en San Cristóbal y Parque Patricios (U\$S 443 y U\$S 446 el m²) (**ver mapa 1.11**).

Mapa 1.11: precio promedio por barrio en el distrito residencial R2b I, Ciudad de Buenos Aires, junio 2008



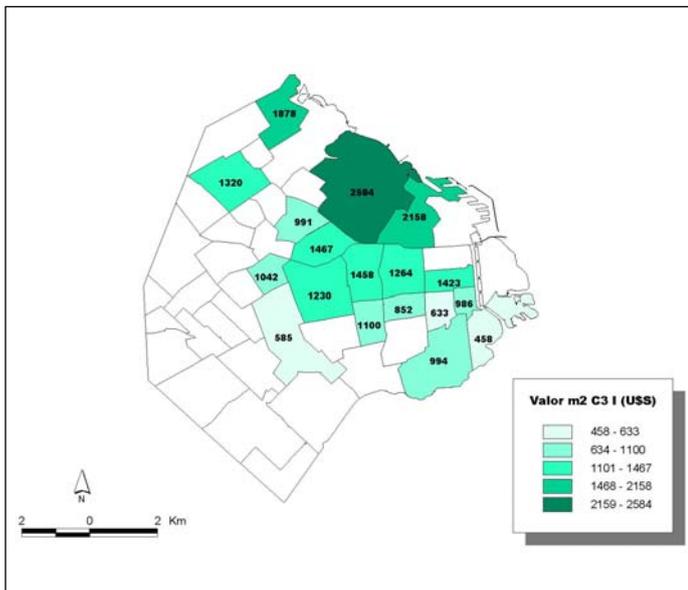
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

Districtos 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: Palermo (U\$S 2.584 el m²), Recoleta (U\$S 2.158 el m²) y Núñez (U\$S 1.878 el m²). En los barrios del Oeste el precio promedio se ubica entre los U\$S 585 (Flores) y los U\$S 1.467 el m² (Villa Crespo). En el Sur, se identificaron terrenos emplazados en este distrito en los barrios de San Telmo, Constitución, Boedo, San Cristóbal y Barracas; entre ellos Boedo registra el valor más elevado (U\$S 1.100 el m²) y la Boca el más bajo (U\$S 458 el m²) (**ver mapa 1.12**).

Mapa 1.12: precio promedio por barrio en el distrito Central C3 I, Ciudad de Buenos Aires, junio 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.

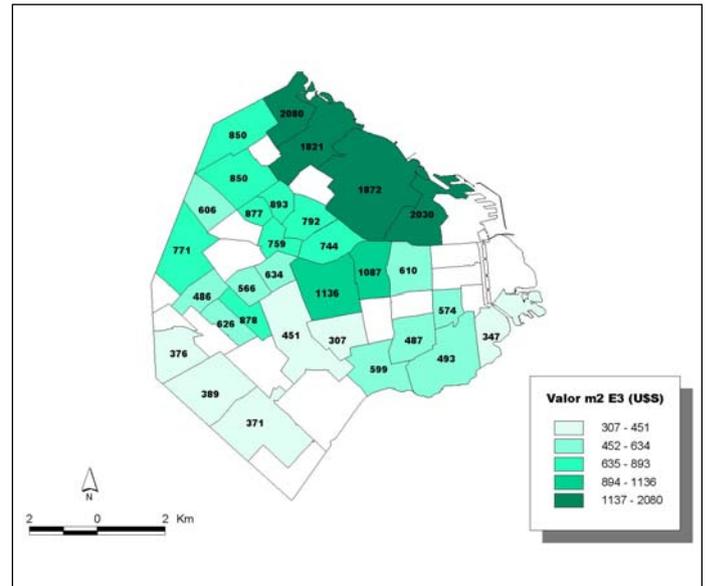
Los precios más elevados correspondientes a este distrito se encuentran en los barrios de Núñez, Recoleta, Palermo, Belgrano,

1.6. CAPACIDAD CONSTRUCTIVA Y PRECIO DEL SUELO

Para esta sección, se seleccionaron 893 terrenos en los que se pudo 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 386.259 m² de terrenos en los que se pueden edificar 1.176.859 m². En dichos terrenos el precio promedio del m² construible alcanzó los 375,9 dólares en el mes de junio, con un precio máximo de U\$S 1.653,3 el m² y un mínimo de U\$S 30,9 dólares el m². En el cuadro siguiente se puede observar que el valor más elevado corresponde a los terrenos de menores superficies (menos de 500 m²), donde alcanza los U\$S 492,6 el m², le siguen los terrenos de mediana constructibilidad, entre 501 y 1.000 m², donde el precio del m² construible trepa a U\$S 375,6, mientras que el más bajo se registra en el tramo de los 1.001 a 5.000 donde el m² alcanza U\$S 310 (ver cuadro 1.7).

Caballito y Almagro, donde superan los U\$S 1.000 el m² (U\$S 2.080, U\$S 2.030, U\$S 1.872, U\$S 1.821, U\$S 1.136 y U\$S 1.087 el m² respectivamente), contando con los mayores precios promedio de la Ciudad. En el Oeste los precios promedio se situan entre un mínimo de U\$S 376 en Liniers y U\$S 1.136 el m² en Caballito. Finalmente en el Sur el precio de oferta gira en torno a los U\$S 400 el m², registrándose el valor más alto en Nueva Pompeya (U\$S 599 el m²) y el más bajo en Parque Chacabuco (U\$S 307 el m²) (ver mapa 1.13).

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



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

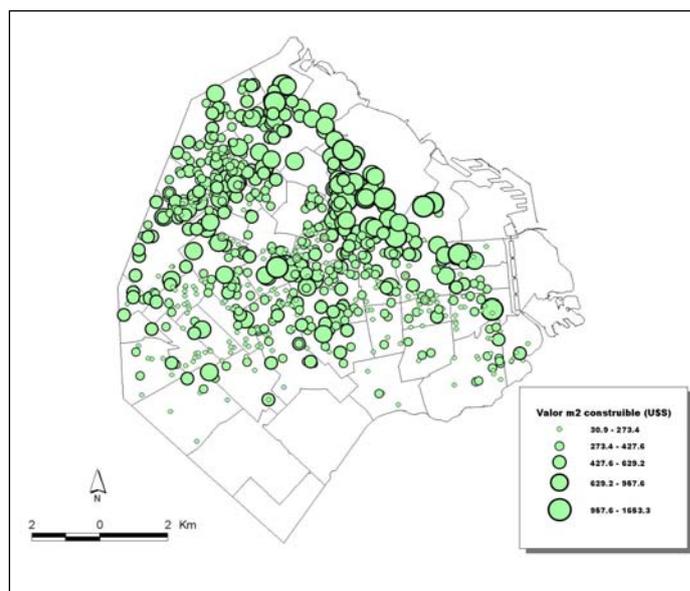
Cuadro 1.7: precio promedio, máximo y mínimo del m² construible, según rango de m² potencial edificable

| m ² construibles por lote | Cantidad de ofertas | Precio promedio | Precio máximo | Precio mínimo |
|--------------------------------------|---------------------|-----------------|---------------|---------------|
| menos de 500 | 213 | 492,6 | 1.300,0 | 155,3 |
| 501-1.000 | 296 | 375,6 | 1442,3 | 88,9 |
| 1.001-5.000 | 358 | 310 | 1653,3 | 30,9 |
| mas de 5.001 | 26 | 331,1 | 1037,6 | 62,8 |
| Total | 893 | 375,9 | 1653,3 | 30,9 |

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, Villa Urquiza, Villa Pueyrredón y Villa del Parque. Finalmente, los precios más bajos corresponden a los barrios del Sur y a algunos del Oeste, tales como Vélez Sársfield, Monte Castro y Balvanera (*ver mapa 1.14*).

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



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

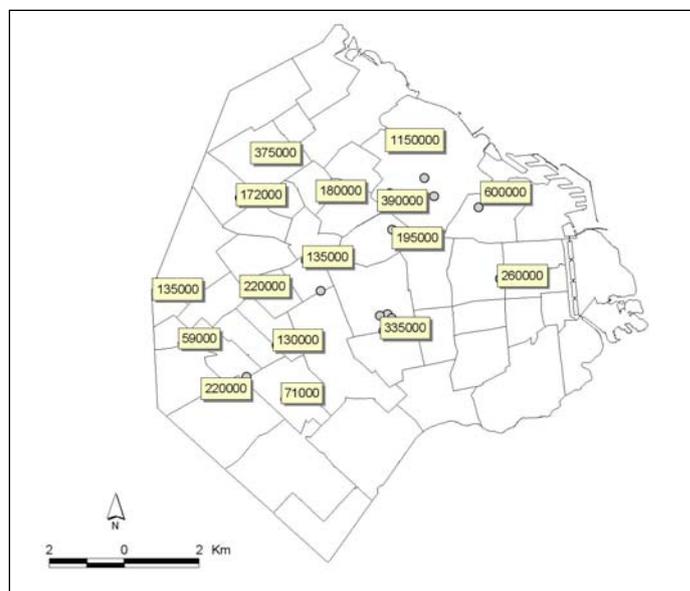
1.7. PRECIO DE REFERENCIA DE TERRENOS SEGÚN DIMENSIONES

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 veintidós 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 250.000, aunque cabe aclarar que la capacidad constructiva es menor, dado el tipo de normativa del suelo. El precio más bajo se registró en Versalles, en un lote ubicado en Porcel de Peralta al 300, que se ofrece a U\$S 59.000. Al Sur los promedios son menores, ubicándose un lote en Gregorio de Laferrere al 4600 que se ofrece a U\$S 71.000 (*ver mapa 1.15*).

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

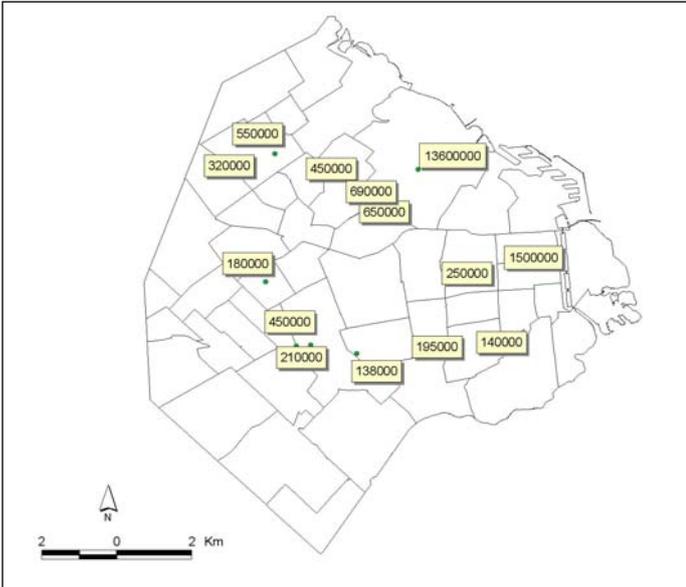


Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

En lo que respecta a terrenos de dimensiones próximas a los 450 m², se seleccionaron veinte distribuidos por toda la Ciudad. En el mapa 1.16 se observa que los precios más elevados se ubican en Rivadavia al 1500, en Monserrat, donde un terreno de estas características se ofrece en U\$S 1.500.000, y otro en Beruti al 4500 en Palermo a U\$S 1.360.000. En Villa Crespo y Chacarita se encuentran dos lotes tasados entre U\$S 650.000 y U\$S

690.000, mientras que en el barrio de Villa Urquiza, en Miller al 2300 otro cotiza U\$S 550.000. En el sur, entre Flores sur y Parque Patricios se presentan los lotes ofrecidos a menos de U\$S 200.000, con los menores precios en Pumacahua al 1300 (U\$S 138.000), y en Patagones al 2600 (U\$S 140.000) (ver mapa 1.16).

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

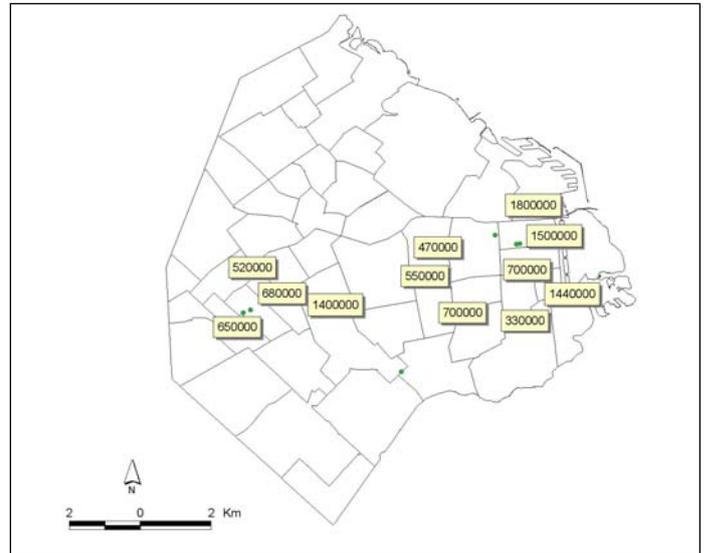


Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

Entre los lotes de alrededor de 1.000 m², los diecisiete seleccionados permiten verificar las diferencias de precios según la localización geográfica. En tal sentido, los precios de oferta más elevados se verifican en el área central y hacia el Oeste en zonas de alto potencial constructivo, donde superan los U\$S 1.400.000. En Corrientes al 1900 se localiza un terreno ofrecido a U\$S 1.800.000, seguido por otro en la avenida La Plata al 300, donde se piden U\$S 1.700.000.

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 180.000, y en Uspallata al 900 en Barracas, se ofrece otro a U\$S 330.000 (ver mapa 1.17).

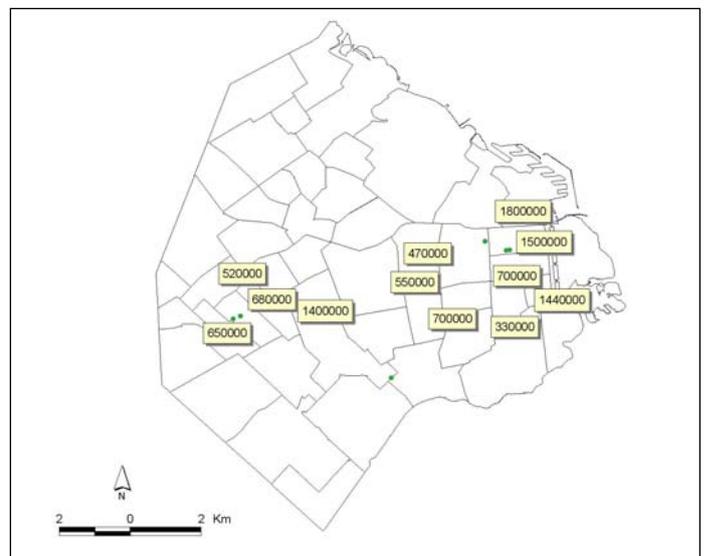
Mapa 1.17: precio de referencia en terrenos de 1000 m² en dólares, Ciudad de Buenos Aires, junio 2008



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 doce en diferentes puntos de la Ciudad. Los de mayor tamaño, se encontraron en los barrios de Villa Lugano, Monserrat, Boedo y Flores, de más de 8000 m². El lote que registra el precio más elevado se localiza en Monte Castro, en Lope de Vega al 1000, donde un lote de 6.000 m² se cotiza a U\$S 7.000.000, así como uno en Boyacá al 1000, de 8.700 m², ofrecido a U\$S 10.000.000. Los menores precios se localizan en el sur, como el lote ubicado en Tarija al 3700, de 8.800 m² ofrecido a U\$S 1.500.000, y otro en Piedra Buena al 3600 a U\$S 1.800.000 con 9.000 m².

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

Comuna 12. Barrios de Villa Pueyrredón, Villa Soldati, Saavedra y Coghlan.

- Cantidad de lotes ofertados: 339
- Cantidad de metros ofertados: 130.999 m² (15,8 % del total Ciudad)
- Precio Promedio: U\$S 975,4 m²
- Precio Máximo: U\$S 2.790,7 m²
- Precio Mínimo: U\$S 259,7 m²

Al analizar con detalle esta comuna del noroeste 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 15,8 %, con un total de 339 lotes. Por otra parte, el precio promedio en dólares alcanza los 975,4 por m², denotando grandes diferencias entre las ofertas localizadas a poca distancia.

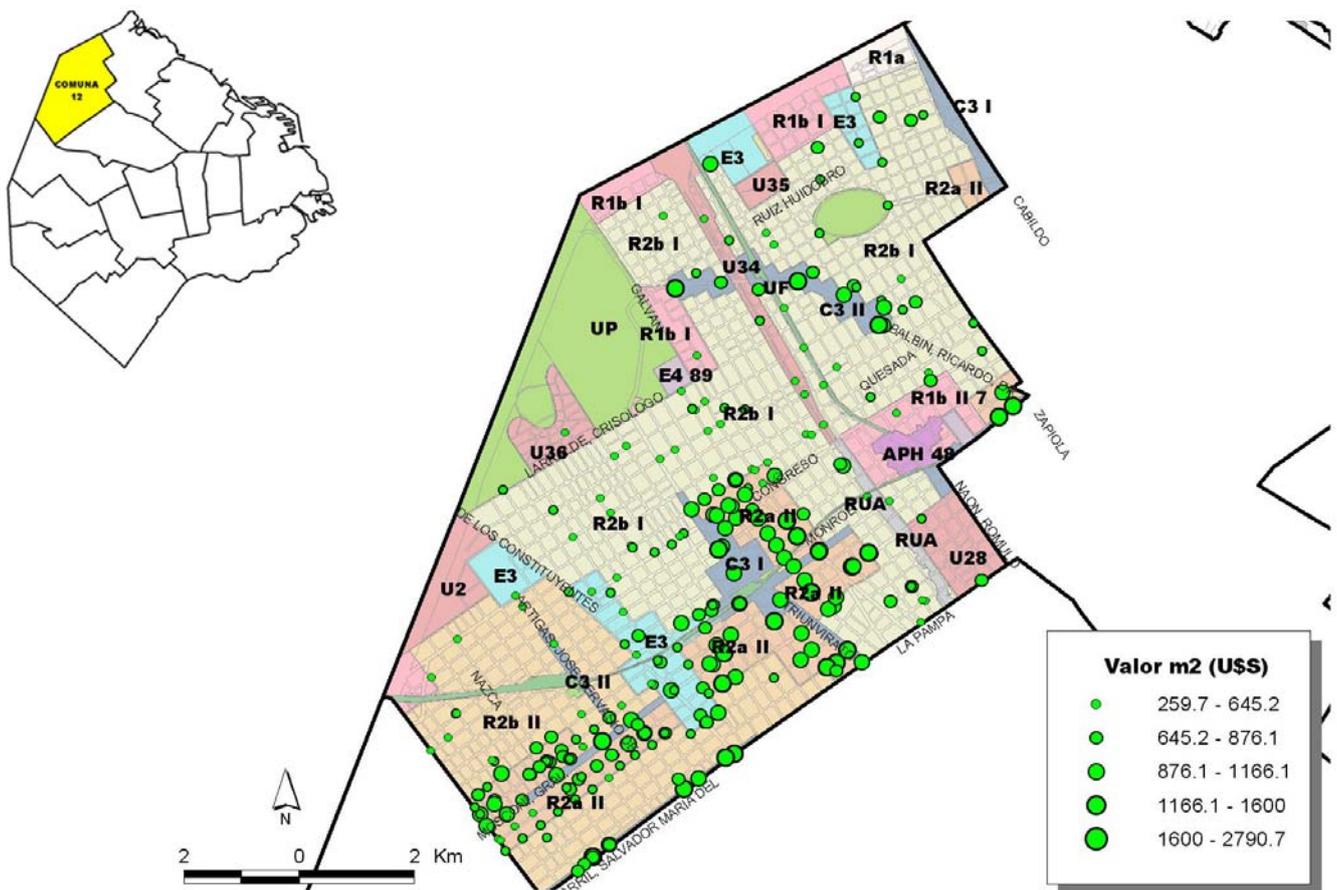
Claramente los mayores precios se encuentran en los entornos de las grandes avenidas, corresponderse con distritos de alto poten-

cial constructivo (C3 y R2a II). Como se puede observar (ver mapa 1.19), por fuera de estas zonas no sólo decrece el precio sino también la cantidad y concentración de lotes ofrecidos. En este sentido las zonas de mayor aglomeración y valorización son el entorno de la estación Villa Urquiza, los alrededores de Av. Mosconi en Villa Pueyrredón, y de Av. Ricardo Balbín en Saavedra.

Tomando los precios promedios de zonas con la misma capacidad constructiva, los más elevados se encuentran en Coghlan, disminuyendo hacia el Oeste, en el barrio de Villa Urquiza y Villa Pueyrredón, y hacia el norte por Saavedra.

Como ejemplo, en distritos R2b I en Saavedra el promedio es de U\$S 760 el m², y en Villa Urquiza es de U\$S 750 el m². En cambio en distritos de mayor potencial como los C3, los precios medios más altos se ubican en Coghlan (U\$S 1.492 el m²), seguidos por Villa Urquiza y Saavedra (U\$S 1.320 y U\$S 1.316 el m² respectivamente), y por último en Villa Pueyrredón (U\$S 1288 el m²). En zonas residenciales de densidad media se verifica la valorización de Villa Urquiza en relación a Villa Pueyrredón. En el primer caso, el precio promedio alcanza U\$S 1.438 el m², mientras que en Villa Pueyrredón es de U\$S 865 el m².

Mapa 1.19: Distribución de los lotes ofertados, según valor del m² en la comuna 12, junio 2008.



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

SÍNTESIS Y CONCLUSIONES

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

Los terrenos en venta, registrados en el mes de junio de 2008 fueron 1.773 lotes, que contabilizaron 829.521 m² de suelo urbano, con terrenos de dimensiones que van desde los 60 m² hasta los 9.000 m².

La mayor concentración de m² ofrecidos en este periodo se localiza en los barrios de Villa Urquiza y Flores, Caballito, Palermo, Barracas y Villa Pueyrredón que, junto a Villa Crespo, Almagro, Balvanera, Villa Santa Rita y Boedo suman en conjunto el 50,9 % del suelo ofertado. Se destacan el barrio de Villa Urquiza y Flores, ya que concentran 8,6 % y 7,8 % respectivamente, en este mes.

En lo que concierne al precio de oferta promedio del total de terrenos registrados, la variación en dólares presenta un aumento interanual del 6,2 %; mientras que en el último trimestre se registra un leve decrecimiento (1,4 %). Así, si se compara con respecto a diciembre de 2001, se encuentra un precio promedio 87,9 % por encima del valor registrado al momento previo a la devaluación.

La variación interanual de los precios por m² de las distintas zonas de la Ciudad muestra que la zona Sur registró el mayor incremento (16,2 %), seguida por la zona Oeste (10 %). Por su parte, en la zona Norte se aprecia una variación interanual muy leve (4,3 %), mientras que en el Centro resultó un descenso de 23,6 %

Al analizar la evolución trimestral entre marzo y junio de 2008, se observa que la mayor variación positiva se produce en la zona Oeste (17,4 %), seguida de las zona Norte (5,2 %). Mientras

tanto, la zona Sur tuvo una mínima variación negativa (1,2 %), y el Centro en cambio un marcado descenso de 49,8%.

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 1.451 el m²) y Área de Urbanización Especial (U\$S 1.403 el m²). Por su parte, los distritos centrales presentan un precio promedio de U\$S 1.259 el m², mientras que el área residencial presenta un valor promedio de U\$S 973, y los suelos emplazados en distritos destinados a equipamiento e industriales muestran un valor promedio de U\$S 769 y U\$S 305 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 386.259 m² en los que se pueden edificar 1.176.859 m².

En estos terrenos el precio del m² construible promedio alcanzó los 375,9 dólares en el mes de junio.

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.