

MERCADO INMOBILIARIO

DE LA REGIÓN METROPOLITANA
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

Elaboracion 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 región Metropolitana de Buenos Aires
Precio de venta de terrenos

1. **Resumen Ejecutivo**
2. **Resultados Obtenidos**
 - 2.1. El precio del suelo en la Región Metropolitana de Buenos Aires
 - 2.1.2. Precio de los terrenos según dimensiones
 - 2.1.3. Distribución territorial de la oferta de suelo por partido en el mes de junio de 2008
 - 2.1.4. Variación interanual del precio del suelo por zonas geográficas
 - 2.2. Distribución del precio del suelo por localidad, según eje geográfico
 - 2.3. Distribución del precio promedio por lote en los partidos del Gran Buenos Aires
 - 2.4. Diferencia de precios entre el Gran Buenos Aires y la Ciudad de Buenos Aires, en los límites de la Avenida General Paz y el Riachuelo
 - 2.5. Precio de referencia de terrenos según dimensiones
 - 2.6. Countries y barrios cerrados
3. **Metodología**
 - 3.1. Composición de la muestra

1. RESUMEN EJECUTIVO

En el relevamiento efectuado en el mes de junio de 2008 se registraron 4.342 terrenos ubicados en distintos puntos de la Región Metropolitana de Buenos Aires, de los cuales 1.773 corresponden a la Ciudad de Buenos Aires, 1.282 al Gran Buenos Aires, 415 al Resto de la Región Metropolitana, mientras que 872 se localizan en distintos countries o barrios cerrados de la Región Metropolitana de Buenos Aires.

El precio promedio del metro cuadrado (m²) para toda la Región Metropolitana (sin tomar en cuenta los countries o barrios cerrados) alcanza los U\$S 226,1. Sin embargo, es de destacar que de la descomposición de dicho valor resultan montos altamente dispares para cada una de las distintas zonas. Así, mientras el precio promedio para la Ciudad de Buenos Aires es de U\$S 1.043,0 por m², en el área del GBA 1 alcanza los U\$S 331,7, en el GBA 2 U\$S 119,8, mientras que en el Resto de la Región se ubica en U\$S 63,6 por m². A grandes rasgos, estas diferencias dan cuenta del fenómeno que muestra el descenso de los precios desde la Ciudad hacia las zonas más alejadas del centro administrativo – financiero porteño.

Una significativa diferencia surge del análisis de precios mínimos y máximos por m². En este sentido, mientras que para la Ciudad de Buenos Aires se encontró un mínimo de U\$S 114,3 y un máximo de U\$S 9.900, para el Gran Buenos Aires y el Resto de la Región el mínimo fue de U\$S 0,2 y el máximo de U\$S 3.425,3 por m².

En lo que respecta al precio del suelo a partir de sus dimensiones, en los cinco tramos considerados, los mayores valores se registran en los lotes de menores dimensiones (menos de 200 m²) donde el precio promedio alcanza los U\$S 594,9 el m² en la zona Norte, U\$S 349,9 en la zona Oeste y U\$S 224,6 en la zona Sur. En el otro extremo, los menores precios los presentan los lotes de más de 1.000 m², cuyo valor promedio se ubica en U\$S 76,6 en la zona Oeste y U\$S 59,9 en la zona Sur.

En lo que refiere al precio de oferta de terrenos a partir de su distribución territorial, se puede apreciar que los mayores precios se localizan en la zona Norte del Gran Buenos Aires, donde el más alto (U\$S 639 por m²) corresponde al partido de Vicente López. Asimismo, en el partido de San Isidro el precio promedio es de U\$S 498,8 por m² y en San Fernando de U\$S 465 por m². En el rango de entre U\$S 200 y U\$S 400 por m², se destacan los partidos vecinos a la Capital, como Lanús (U\$S 320,8), Tres de Febrero (U\$S 313,7), Morón (U\$S 277,9), La Matanza (U\$S 238,1), San Martín (U\$S 215,1), Avellaneda (U\$S 193,9), Lomas de Zamora (U\$S 183,9), y también Quilmes (U\$S 224,8).

Por otra parte, en siete partidos del Gran Buenos Aires este valor oscila entre U\$S 100 y U\$S 200 el m². Entre ellos se cuentan Tigre, Ituzaingó, Hurlingham y Almirante Brown.

Los precios promedio que oscilan entre los U\$S 15 y U\$S 50 el m² corresponden a los partidos de La Plata, Cañuelas, General Rodríguez, Luján, y San Vicente, localizados en el Resto de la Región. En este mismo rango también se encuentran los partidos de José C. Paz, Merlo, Florencio Varela y Berazategui (pertenecientes al GBA 2), y también Ezeiza que corresponde al GBA 1. Por último, Exaltación de la Cruz es el único partido con un promedio menor a U\$S 15.

Del análisis de los cambios ocurridos a lo largo del periodo 2004 – 2008, surge que en estos cuatro años fue el GBA2 el que presentó un mayor crecimiento, 146,5 %, le sigue la Ciudad de Buenos Aires con un incremento menor, 127,2 %. Por otra parte, los lotes ubicados en el GBA 1 y el Resto de la Región muestran aumentos del 116,7 % y 117,1 %, respectivamente. En el caso de los terrenos localizados en countries o barrios cerrados se observa una mínima variación negativa (5%).

Analizando la variación interanual 2007 – 2008, el GBA 2 muestra un crecimiento del 68,5 %, seguido por el resto de la región (50,7%). Al observar la variación producida en los lotes localizados en countries o barrios cerrados, se observa que una variación negativa de 25,8%.

En el informe también se analizaron los precios de los terrenos, ya no por partido sino por localidad, lo que permite un desagregado mayor en el análisis. En tal sentido, si bien se aprecia una correlación positiva entre los precios promedio de las localidades y la distancia al centro porteño, se evidencian también las distintas valorizaciones entre áreas según su proximidad respecto de las principales vías de comunicación. Así, en La Lucila se triplica el precio observado en Villa Ballester, cuadruplica el de Banfield, y quintuplica el de La tablada, que se encuentran a la misma distancia del centro porteño. Asimismo, tanto en el Norte, como en el Oeste y en el Sur los precios más elevados se detectaron en localidades que cuentan con estaciones ferroviarias (Vicente López, Olivos, Acassusso, en el Norte, Ramos Mejía, Cautelar, Haedo y Morón en el Oeste y Temperley y Lanús en el Sur).

En los partidos pertenecientes al Gran Buenos Aires (Vicente López, San Isidro, San Fernando, San Martín, Hurlingham, Ituzaingó, Morón, La Matanza, Ezeiza, Esteban Echeverría, Lomas de Zamora, Lanús, Avellaneda, Quilmes y Almirante Brown) se georrefenciaron puntualmente los terrenos, analizando el precio

por m² ya no por partido sino por localización particular de cada lote con el objetivo de incorporar otra dimensión al análisis. De tal forma que se puede apreciar cómo los mayores precios se dan desde el centro porteño hasta Vicente López, siendo el eje Norte el que concentra los precios más elevados. Hacia al Oeste los mayores precios se registran en el eje del ferrocarril Sarmiento, descendiendo fuertemente a medida que aumenta la distancia con respecto al mismo. En el Sur, los precios más elevados se conforman cerca de las estaciones, disminuyendo fuertemente al alejarse de ellas. Además, y para completar el análisis, se consideraron precios de referencia de lotes de 150, 300, 500 y más de 10.000 m², lo que permitió apreciar la estructura territorial del GBA y las distintas variaciones en el precio.

Por último, y atendiendo a que los terrenos localizados en countries y barrios privados poseen una dinámica distinta a la del resto de los lotes, se recopiló de manera diferencial la información de este tipo, para dar cuenta las características intrínsecas de estos terrenos con respecto a los localizados en el mismo partido pero sobre el ejido. Cabe destacar que se aprecia una gran diferencia en cuanto a localización de terrenos en barrios privados y countries entre los distintos partidos, con una gran concentración en el eje Norte. En tal sentido, se observa que los precios de estos terrenos no acompañan la dinámica general y que la sobreoferta generada y la fuerte valorización anterior impiden el aumento del precio. Así, entre 2004-2008 se observó una leve disminución de 5% mientras que en Gran Buenos Aires 1 fue del 116,7%.

2. RESULTADOS OBTENIDOS

2.1. EL PRECIO DEL SUELO EN LA REGIÓN METROPOLITANA DE BUENOS AIRES

En el relevamiento efectuado en el mes de junio de 2008 se contabilizaron 4.357 terrenos ubicados en distintos puntos de la Región Metropolitana de Buenos Aires. Si bien no es posible hablar de un número promedio general, sí lo es establecer algunos parámetros que grafiquen a grandes rasgos la dimensión territorial de la distribución de los precios. En tal sentido, el precio promedio del m² para

toda la Región Metropolitana considerada (sin tomar en cuenta los countries o barrios cerrados) alcanza los U\$S 226,1. Sin embargo, dicho valor resulta altamente dispar para cada una de las zonas, así mientras el precio promedio para la Ciudad de Buenos Aires es de U\$S 1.043,0 por m², en el área del GBA1 alcanza los U\$S 331,7 en el GBA2 U\$S 119,8 y en el Resto de la Región U\$S 63,6 por m². Estas diferencias permiten una primera aproximación al fenómeno que muestra el descenso de los precios desde la Ciudad hacia los partidos más alejados del centro porteño.

Cuadro 1, distribución del precio promedio por m² en la Región Metropolitana de Buenos Aires, junio 2004, 2005, 2006, 2007 y 2008.

						Variación				
	2004	2005	2006	2007	2008	2004-05	2005-06	2006-07	2007-08	2004-08
	Junio	Junio	Junio	Junio	Junio	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)
Total Región sin countries	105,3	139,9	135,1	179,3	226,1	32,9	-3,4	32,7	26,1	114,7
Total Ciudad	459,0	591,0	809,0	982,0	1043,0	28,8	36,9	21,4	6,2	127,2
GBA1	153,1	193,9	206,0	332,8	331,7	26,6	6,2	61,6	-0,3	116,7
GBA2	48,6	62,8	61,0	71,1	119,8	29,2	-2,9	16,6	68,5	146,5
Resto Región	29,3	25,8	36,0	42,2	63,6	-11,9	39,5	17,2	50,7	117,1
Countries	66,3	67,4	74,9	84,9	63	1,7	11,1	13,4	-25,8	-5,0

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

A partir del análisis de la diferencia entre precios mínimos y máximos por m² se observa una significativa discrepancia; en este sentido, mientras que para la Ciudad de Buenos Aires se encontró un mínimo de U\$S 114,3 y un máximo de U\$S 9.868,4, para el Gran Buenos Aires y el Resto de la Región el mínimo fue de U\$S 0,2 y el máximo de U\$S 3.425,3 por m².

Cuadro 2, precios máximos y mínimos por zona de la Región Metropolitana de Buenos Aires. Junio 2008

	Precio Promedio (U\$S)	Precio Máximo (U\$S)	Precio Mínimo (U\$S)
Total Región sin countries	226,1	3.425,3	0,2
Total Ciudad	1.043,0	9.868,4	114,3
GBA1	331,7	3.285,7	0,2
GBA2	119,8	3.425,3	0,6
Resto Región	63,6	615,4	0,4
Countries	63,0	481,3	2,2

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

2.1.2. PRECIO DE LOS TERRENOS SEGÚN DIMENSIONES

En lo que respecta al precio del suelo a partir de sus dimensiones, los cuadros siguientes permiten apreciar las diferencias en los precios promedio para los cinco rangos considerados y para cada una de las zonas analizadas de la Región Metropolitana. Así, los distintos valores muestran una tendencia descendente en los precios a medida que aumenta el tamaño de los terrenos. Los mayores precios se registran en los lotes de menores dimensiones (hasta 200 m²) donde el precio alcanza los U\$S 594,9 el m² en la zona Norte, U\$S 349,9 en la zona Oeste y U\$S 224,6 en la zona Sur. En el otro extremo los precios más bajos los presentan los lotes de más de 1.000 m², cuyo precio promedio se ubica en U\$S 76,6 el m² en la zona Oeste, U\$S 59,9 en la zona Sur, y U\$S 160,7 en el Norte.

Cuadro 3, cantidad de lotes ofrecidos, precio promedio, máximo y mínimo por tramo de superficie, zona Norte de la Región Metropolitana de Buenos Aires, junio 2008.

m ² ofrecidos	Cantidad de ofertas	Precio Promedio (U\$S)	Precio Máximo (U\$S)	Precio Mínimo (U\$S)
90-200	64	594,9	2444,4	65,0
201-500	369	346,4	3425,3	8,4
501-750	117	290,2	3285,7	2,0
751-1000	110	196,8	1684,7	5,3
Más de 1000	319	160,7	2237,8	0,4
Total	979	278,6	3425,3	0,4

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

Cuadro 4, cantidad de lotes ofrecidos, precio promedio, máximo y mínimo por tramo de superficie, zona Oeste de la Región Metropolitana de Buenos Aires, junio 2008.

m ² ofrecidos	Cantidad de ofertas	Precio Promedio (U\$S)	Precio Máximo (U\$S)	Precio Mínimo (U\$S)
130-200	32	349,9	1477,3	41,0
201-500	180	187,9	1054,2	8,3
501-750	49	153,7	1000,0	8,0
751-1000	28	143,6	1248,0	12,3
Más de 1000	93	76,6	548,5	0,7
Total	382	166,7	1477,3	0,7

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

Cuadro 5, cantidad de lotes ofrecidos, precio promedio, máximo y mínimo por tramo de superficie, zona Sur de la Región Metropolitana de Buenos Aires, junio 2008.

m ² ofrecidos	Cantidad de ofertas	Precio Promedio (U\$S)	Precio Máximo (U\$S)	Precio Mínimo (U\$S)
20-200	26	224,6	1400,0	24,0
201-500	154	187,3	1797,3	9,8
501-750	21	122,7	327,6	13,8
751-1000	23	151,0	1875,0	8,5
Más de 1000	112	59,9	565,8	0,2
Total	336	141,2	1875	0,2

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

2.1.3 DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DE LA OFERTA DE SUELO POR PARTIDO EN EL MES DE JUNIO DE 2008

En lo que se refiere al precio de oferta de terrenos a partir de su distribución territorial, el mapa posterior permite apreciar que, exceptuando a la Ciudad de Buenos Aires, los mayores valores se localizan en la zona Norte del GBA 1. El más alto (U\$S 639,0 por m²) corresponde al partido de Vicente López. En el partido de San Isidro el precio promedio es de U\$S 498,8 y en San Fernando alcanza los U\$S 465,0. Estos tres partidos se localizan en la zona Norte, los dos primeros en el GBA 1 y el último en el GBA 2, y su precio supera ampliamente el promedio de toda la Región.

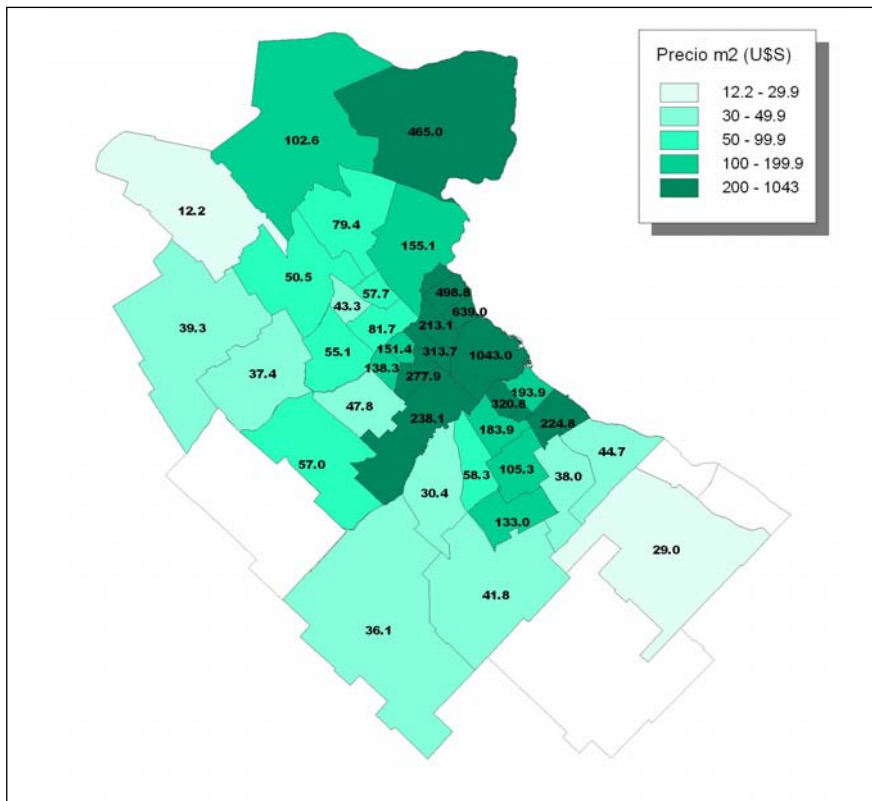
Entre los partidos en que el precio promedio del m² oscila entre U\$S 100 y U\$S 200 se cuentan siete: Campana (U\$S 102,6) y Tigre (U\$S 155,1) en la zona Norte; Ituzaingó (U\$S 138,3), Hurlingham (U\$S 151,4) en la zona Oeste; y Alte. Brown (U\$S 105,3), Pte. Perón (U\$S 133), Lomas de Zamora (U\$S 183,9) y Avellaneda (U\$S 193,9), localizados en la Zona Sur.

En la franja que se extiende desde los U\$S 50 a los U\$S 100 el m² se hallan los partidos de Pilar (U\$S 50,5) Moreno (U\$S 55,1), Marcos Paz (U\$S 57), Malvinas Argentinas (U\$S 57,7), Esteban Echeverría (U\$S 58,3), Escobar (U\$S 79,4) y San Miguel (U\$S 81,7).

Los precios promedio que oscilan entre los U\$S 15 y U\$S 50 el m² corresponden a los partidos de La Plata, Cañuelas, General Rodríguez, Luján, y San Vicente, localizados en el Resto de la Región. En este mismo rango también se encuentran los partidos de José C. Paz, Merlo, Florencio Varela y Berazategui (pertenecientes al GBA 2), y también Ezeiza que corresponde al GBA 1. Por último, Exaltación de la Cruz es el único partido con un promedio menor a U\$S 15.

En tal sentido, los precios promedio más altos por partido resultan apenas superiores a los precios promedio más bajos de los barrios del sur de la Ciudad de Buenos Aires, lo que muestra claramente la preeminencia de los precios de la Ciudad Autónoma sobre los del resto de los partidos circundantes pertenecientes al mismo aglomerado urbano.

Mapa 1, precio promedio del m² en los partidos de la Región Metropolitana de Buenos Aires, junio 2008.

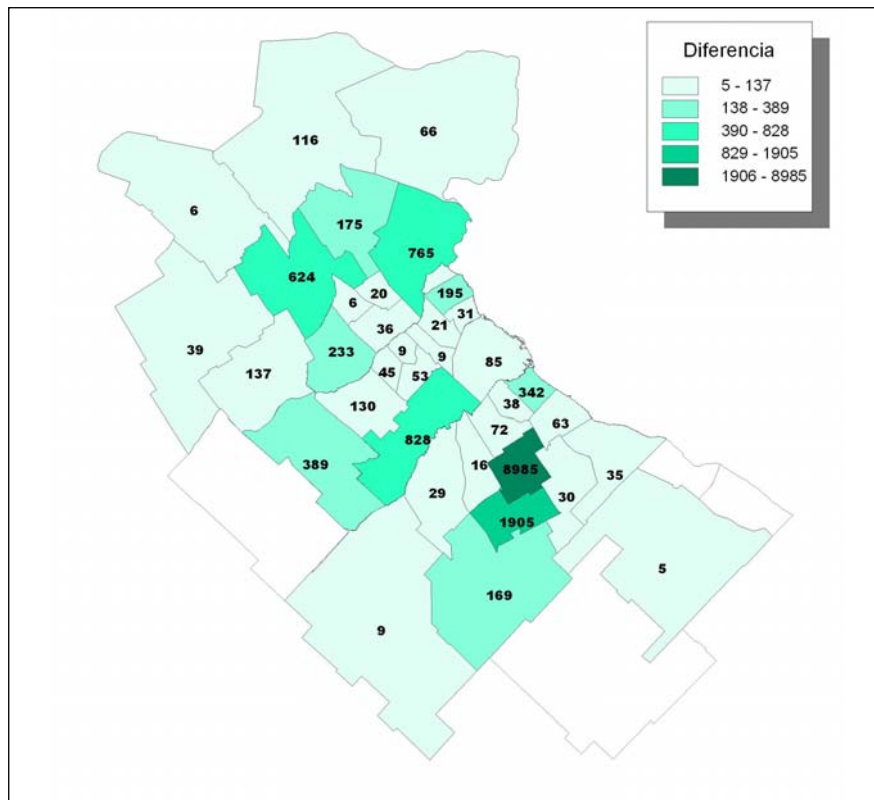


Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

El mapa siguiente da cuenta de la diferencia entre el precio promedio máximo y mínimo dentro de cada partido. Los mayores contrastes se observan en los partidos de Almirante Brown y Presidente Perón, donde los precios máximos son más de 1000 veces superiores a los mínimos. Otras disparidades importantes (de entre 100 y 500 veces entre ambos valores) se registran en

los partidos de La Matanza, Tigre y Pilar. Con menores amplitudes, aunque significativas, se encuentran grandes diferencias en los partidos de Marcos Paz, Moreno, Escobar y San Vicente. Las menores diferencias se detectaron en partidos con pocos registros, como Exaltación de la Cruz, José C. Paz, Hurlingham y La Plata, y también en Tres de Febrero.

Mapa 2, diferencia entre el precio promedio máximo y mínimo por partido, junio 2008.



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

2.1.4. VARIACIÓN INTERANUAL DEL PRECIO DEL SUELO POR ZONAS GEOGRÁFICAS¹

La comparación respecto de junio de 2004 refleja un incremento del 58,7 % en el precio promedio por m² para toda la Región (sin tomar en cuenta los countries). En lo que respecta a la variación entre 2004 - 2008 de los precios promedio por m² en las tres zonas de la Región Metropolitana, se aprecia que en la zona Norte se registró el menor incremento (72,0%), seguida por la zona Oeste (84%); mientras que la zona Sur presenta el mayor aumento de precios (103,8%), al igual que en el relevamiento anterior.

Entre las variaciones positivas en el precio promedio por m² más destacadas se cuentan la de San Fernando (292,7 %), seguida por Ituzaingó (246,6 %), y Gral. Rodríguez (216,9%). En los dos primeros casos, se trata de zonas vecinas a partidos con altos promedios (Morón y San Isidro, respectivamente), por lo que los sucesivos incrementos refieren a una ampliación de la zona valorada hacia el exterior de la Región. Por otro lado, Avellaneda fue el único partido que registró una variación negativa en éste período (2,8%).

Con respecto a la variación interanual (2007 – 2008), la zona

Oeste registró un incremento del 55,4 %. En cuanto a los partidos que la integran, Gral. Rodríguez, Moreno y Merlo tuvieron los mayores aumentos (225,4%, 74,4%, y 54,2% respectivamente).

En la zona Norte, el precio promedio por m² experimenta un incremento interanual de 36,2%, liderados por San Fernando (136,4%) y Escobar (113,4%). Le siguen los partidos de San Martín (26,5%), Vicente López (13,7%) y Tres de Febrero (11,5 %). Aquí se observa que los partidos con mayores precios son los que se mantuvieron con variaciones más moderadas, mientras que aumentaron considerablemente las zonas más alejadas, con urbanización en proceso. Por otro lado, Malvinas Argentinas y Pilar tuvieron las variaciones más moderadas (2,7% y 8,1%), y San Isidro tuvo una variación negativa de 2,9%.

La zona Sur presenta un aumento del 23,1 %, con sus mayores variaciones en Alte. Brown (70,1%) y Lomas de Zamora (33,2%), más leve en Berazategui (4,7%), y negativa en Avellaneda (3,1%). En éste último, se corresponde con la tendencia de otras zonas, donde los partidos vecinos a la Ciudad de Buenos Aires, mantienen crecimientos menores.

1) En esta sección no se analiza la totalidad de los partidos integrantes de cada zona, puesto que en algunos casos no se contaba con información suficiente de junio de 2004 para realizar la comparación.

Cuadro 6, variación interanual del precio promedio del m2 por Partido. 2004-2008

Partido							Variación			
	2004	2005	2006	2007	2008	2004-05	2005-06	2006-07	2007-08	2004-08
	Junio	Junio	Junio	Junio	Junio	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)
ZONA OESTE	90,6	115,2	106,8	107,3	166,7	27,2	-7,3	0,5	55,4	84,0
Merlo	20,2	27,0	17,1	31,0	47,8	33,8	-36,7	81,3	54,2	136,6
Ituzaingó	39,9	50,5	68,2	98,7	138,3	26,4	35,0	44,7	40,1	246,6
Morón	133,0	161,0	172,7	213,0	277,9	21,0	7,3	23,3	30,5	108,9
La Matanza	116,1	137,2	156,7	196,6	238,1	18,2	14,2	25,5	21,1	105,1
General Rodríguez	11,8	12,6	13,6	11,5	37,4	6,4	7,9	-15,4	225,2	216,9
Moreno	24,5	24,5	21,1	31,6	55,1	0,2	-13,9	49,8	74,4	124,9
ZONA NORTE	162,0	222,3	182,2	204,6	278,6	37,2	-18,0	12,3	36,2	72,0
San Fernando	118,4	215,7	184,3	196,7	465,0	82,2	-14,6	6,7	136,4	292,7
Vicente López	272,0	366,2	412,7	562,0	639,0	34,7	12,7	36,2	13,7	134,9
Malvinas Argentinas	29,8	37,2	44,7	56,2	57,7	24,9	20,2	25,7	2,7	93,6
San Isidro	243,5	294,2	379,9	513,6	498,8	20,8	29,1	35,2	-2,9	104,8
San Martín	116,1	119,1	121,5	168,5	213,1	2,6	2,0	38,7	26,5	83,5
Pilar	27,5	21,6	37,0	46,7	50,5	-21,6	71,3	26,2	8,1	83,6
Tres de Febrero	141,6	99,8	168,4	281,3	313,7	-29,5	68,7	67,0	11,5	121,5
Escobar	34,9	24,4	32,5	37,2	79,4	-30,0	33,2	14,5	113,4	127,5
ZONA SUR	69,3	98,1	72,6	114,7	141,2	41,6	-26,0	58,0	23,1	103,8
Berazategui	21,4	31,5	31,3	42,7	44,7	47,5	-0,7	36,4	4,7	108,9
Lomas de Zamora	96,0	113,2	159,6	138,1	183,9	17,9	41,0	-13,5	33,2	91,6
Almirante Brown	66,6	70,7	61,8	61,9	105,3	6,2	-12,6	0,2	70,1	58,1
Avellaneda	199,4	193,9	140,3	200,2	193,9	-2,8	-27,6	42,7	-3,1	-2,8

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

2.2. DISTRIBUCIÓN DEL PRECIO DEL SUELO POR LOCALIDAD, SEGÚN EJE GEOGRÁFICO

A los fines de analizar el comportamiento del precio de oferta del suelo en la Región Metropolitana de Buenos Aires se construyeron tres ejes de localidades por proximidad geográfica. Ellos parten del Centro de la Ciudad y llegan hasta el límite de la Región Metropolitana (unos 60 Km). El eje Norte se emplaza desde el Partido de Vicente López hasta el partido de Exaltación de la Cruz. El eje Oeste abarca desde los partidos de Morón y La Matanza hasta los partidos de General Rodríguez y Marcos Paz. Por su parte, el eje Sur comprende a los partidos que se ubican en la línea Avellaneda – Lanús y el partido de La Plata.

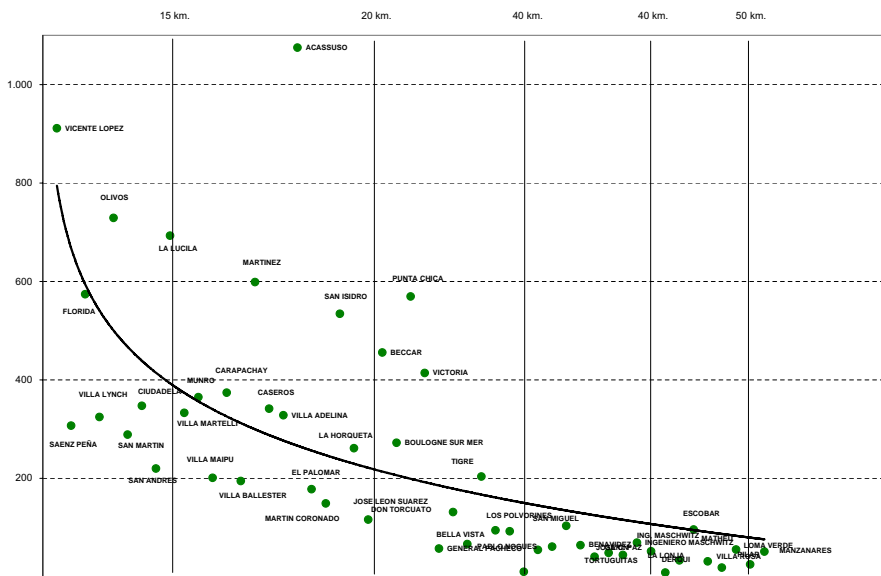
En este sentido, en el eje Norte se seleccionaron 50 localidades. Si se analiza el precio promedio del m² (ver gráfico 1) se observa que en el mes de junio los mayores valores se encuentran en la localidad de Acassuso (a 18 Km del centro porteño), partido de San Isidro, en donde se cotiza en U\$S 1.075 el m², y también en una zona más alejada (23 Km) como Virreyes (U\$S 1.032 el m²). La localidad más cercana a la Ciudad de Buenos Aires, Florida, presenta un precio promedio de U\$S 307 el m², mientras que en

las localidades de Ciudadela y Saenz Peña, también próximas a la Ciudad, promedian U\$S 347 y U\$S 307 el m². Por su parte, los terrenos emplazados en las localidades pertenecientes a Vicente López y San Isidro presentan precios promedio superiores a los de las localidades de San Martín y Tres de Febrero.

Los menores precios promedio se advierten en las localidades pertenecientes a los partidos del Resto de la Región Metropolitana y del GBA 2, en donde el precio promedio del m² no supera los U\$S 50 el m². Así, en la localidad de Derqui (partido de Pilar), a 44,1 Km del centro porteño, el m² se cotiza en promedio a U\$S 8. Siguiendo la misma tendencia, en la localidad de Villa Rosa, en el mismo partido, el m² se ubica en U\$S 18, y en Loma Verde (Escobar) en U\$S 25 el m².

En este caso se puede observar que la línea de tendencia muestra un descenso del precio a medida que la distancia a la Ciudad de Buenos Aires aumenta. Sin embargo, los valores no son homogéneos en la misma distancia, y algunas localidades se ubican por encima o por debajo del promedio general, dependiendo en gran medida de la cercanía, ya sea a la línea de tren o a las principales vías de comunicación del transporte automotor.

Gráfico 1, distribución del precio del m² en dólares, en el eje Norte de la Región Metropolitana de Buenos Aires, junio 2008.



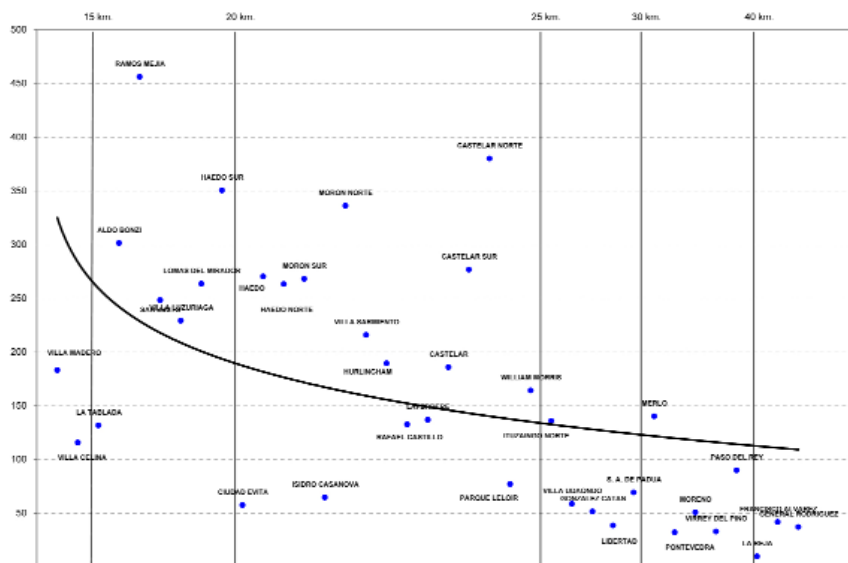
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

En el eje Oeste también se aprecia un descenso de los precios desde el centro hacia la periferia, en tal sentido, es posible advertir la clara diferencia de precios por distancia entre las localidades cercanas al ferrocarril Sarmiento y aquellas que están más alejadas de las vías de transporte. Así, los mayores valores se observan en los alrededores de las estaciones Ramos Mejía, Haedo, Castelar, Morón, donde el precio promedio supera los U\$S 250 el m². El valor más alto de este eje se encuentra en la loca-

lidad de Ramos Mejía alcanzando un precio promedio de U\$S 456 el m².

En este mismo eje, los precios promedio más bajos se hallan en las localidades de La Reja, Pontevedra, Virrey del Pino, Gral. Rodríguez, Libertad y Francisco Álvarez, todos ellos localizados a más de 30 Km del centro porteño y donde el precio promedio se ubica siempre por debajo de los U\$S 50 el m².

Gráfico 2, distribución del precio del m² en dólares, en el eje Oeste de la Región Metropolitana de Buenos Aires, junio 2008.

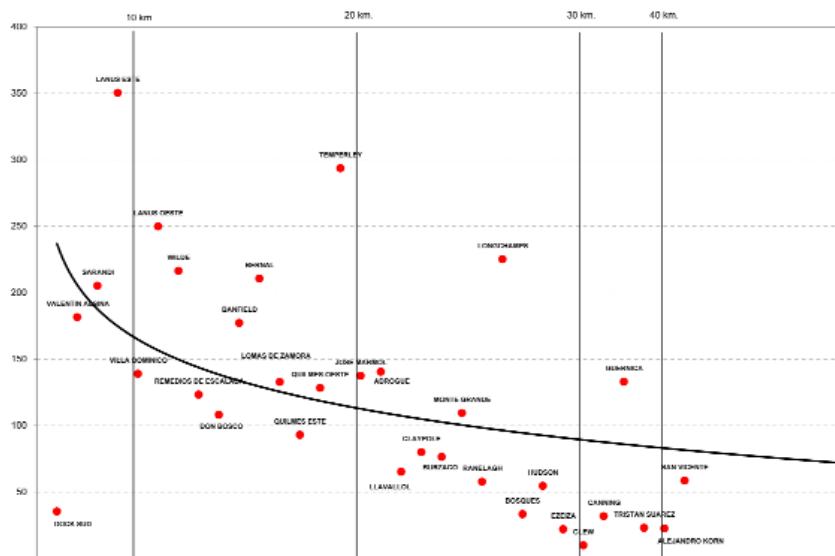


Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

En lo que respecta al eje Sur, se aprecia un descenso en los precios desde las localidades más cercanas a la Ciudad de Buenos Aires hacia la localidad de San Vicente. Aquellas que se localizan más próximas a la Ciudad de Buenos Aires poseen precios promedio superiores a los U\$S 100 por m² (exceptuando Dock Sud). Así, en Lanús Este éste valor se ubica en U\$S 350 el m². Por su parte, en el partido de Quilmes, en la localidad de Bernal, el pre-

cio promedio se encuentra en U\$S 211 el m². Al igual que en el Oeste, ciertas cabeceras de transporte público resultan con precios mayores a su entorno, como el caso de Bernal (U\$S 211 el m²), Temperley (U\$S 294), Monte Grande (U\$S 109), Longchamps (U\$S 225) y Guernica (U\$S 133). El resto demuestra una disminución conforme aumenta la distancia a la Capital Federal.

Gráfico 3, distribución del precio del m² en dólares, en el eje Sur de la Región Metropolitana de Buenos Aires, junio 2008.

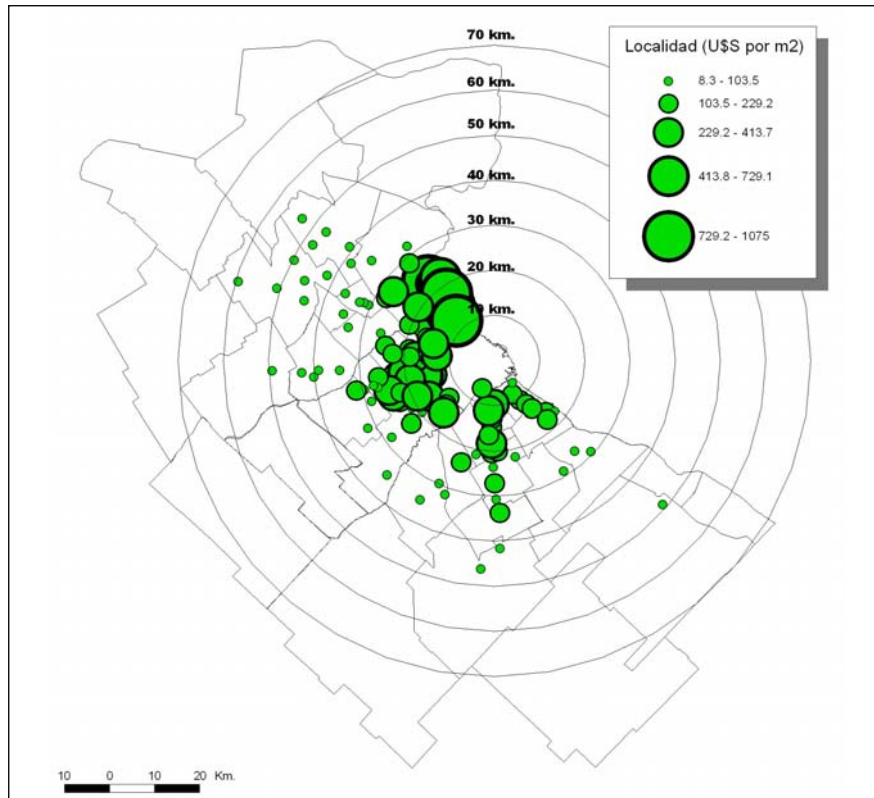


Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

En el mapa siguiente se pueden apreciar los precios promedio del m² en las distintas localidades de la Región Metropolitana de Buenos Aires. Se observa que los más altos se localizan en los partidos de San Isidro, Vicente López y San Fernando, mientras

que en el Sur y en el Oeste los precios promedio más elevados se localizan en las cercanías a las estaciones ferroviarias, tanto de la línea Sarmiento como Roca.

Mapa 3, distribución del valor del m² según promedio por localidad, junio 2008.

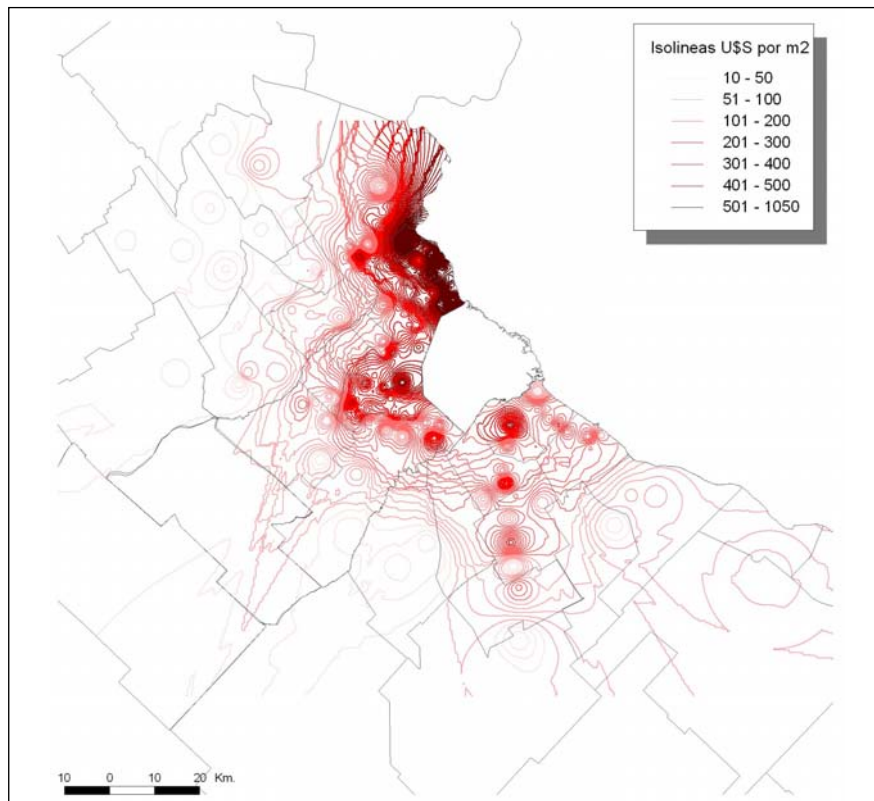


Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

Al analizar la distribución del precio del suelo por localidades tomando como referencia las isolíneas (líneas de igual valor), se aprecian claramente dos manchas diferenciadas entre las localidades próximas a la Ciudad de Buenos Aires y las del segundo y tercer cordón del aglomerado, en donde los precios promedio se sitúan en el orden de los U\$S 150 el m². Sin embargo, en el Norte, estos valores se extienden hasta un valor superior a los U\$S 400 hasta el partido de San Fernando. Por su parte, en el Oeste los precios promedio superiores a los U\$S 100 llegan hasta Castelar, en las localidades próximas al ferrocarril Sarmiento.

En las localidades pertenecientes a los partidos del Resto de la Región Metropolitana los precios promedio van de sur a norte de U\$S 10 el m² a U\$S 80 el m². Así, los menores montos se registraron en las localidades de los partidos de Ezeiza, La Matanza, Moreno, José C. Paz y Pilar; mientras que los más elevados se encontraron en las localidades del partido de Morón, donde superan en muchos casos los U\$S 70 el m². A partir de los 40 km. Los precios son menores a U\$S 100 por m², y desde los 50 km. Disminuyen a U\$S 50 el m².

Mapa 4, distribución del valor del m² según promedio por localidad e isóneas de precio, junio 2008.



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

2.3. DISTRIBUCIÓN DEL PRECIO PROMEDIO POR LOTE EN LOS PARTIDOS DEL GRAN BUENOS AIRES.

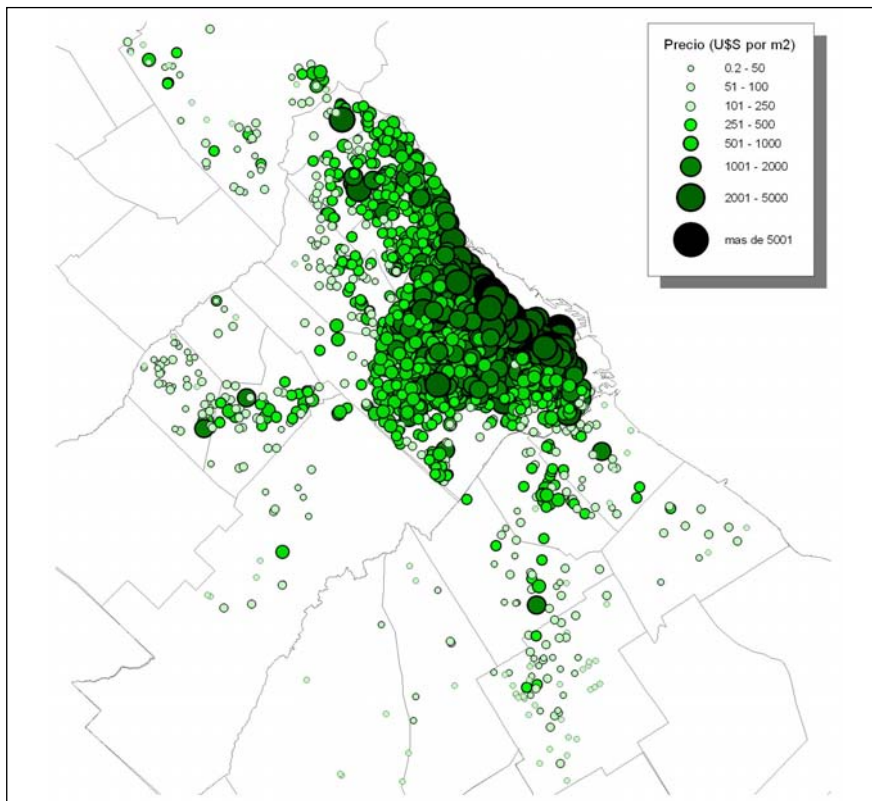
En los partidos pertenecientes al Gran Buenos Aires (Vicente López, Tres de Febrero, Tigre, Gral. San Martín, San Isidro, San Fernando, Quilmes, Morón, Lomas de Zamora, Lanús, La Matanza, Ezeiza, Esteban Echeverría, Avellaneda, Alte. Brown) se georrefenciaron puntualmente los terrenos, analizando el precio promedio del m² ya no por partido sino por localización particular de cada lote.

En tal sentido, al igual que en los relevamientos anteriores, se puede apreciar la correlación positiva entre los principales ejes de transporte y comunicación y el precio del m²: así, en las zonas

más alejadas de los medios de transporte se ubican los menores precios. Además, los montos decrecen a medida que aumenta la distancia a la Ciudad de Buenos Aires. De esta manera, desde la Ciudad de Buenos Aires hacia la zona Norte los puntos se ordenan en torno al recorrido de las líneas del ferrocarril Mitre – Tigre por un lado, y del Tren de la Costa por el otro; y a lo largo de la avenida Del Libertador, atravesando de norte a sur varios partidos.

Por su parte, en la zona Oeste las aglomeraciones de mayores precios se registran a partir de las estaciones del ferrocarril Sarmiento, encontrándose menores valores y espacios vacíos en los partidos más alejados de las mismas. Por su lado, hacia la zona Sur los puntos se concentran en las cercanías al ferrocarril de la línea Roca y de la avenida Pavón.

Mapa 5, distribución de los lotes ofertados, según valor del m² en la Región Metropolitana, junio 2008.



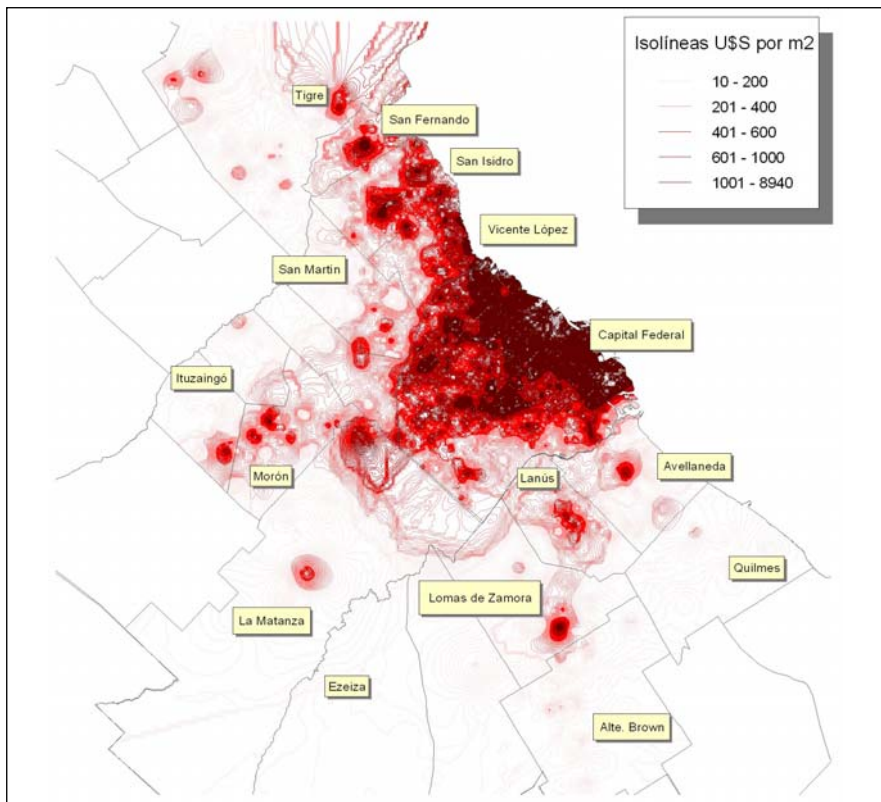
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

Al observar el mapa de las isólinas de precio de los terrenos se puede apreciar que los valores más elevados parten del centro porteño y continúan la línea costera norte hasta el partido de San Isidro, mientras que por el Oeste se concentran en el eje de la avenida Rivadavia, con precios superiores a la media en el barrio de Caballito y en las cercanías a las principales estaciones del ferrocarril Sarmiento, que son las localidades más antiguas de esa franja. De Rivadavia al Sur los valores decrecen fuertemente,

superando los U\$S 500 sólo en algunos terrenos de Avellaneda, Lanús y Lomas de Zamora, en las áreas próximas a las principales estaciones ferroviarias.

Si se analizan las isólinas de precios en las zonas por donde no corre ninguna de las principales vías de comunicación (ya sea hacia el Sudoeste o hacia el Sudeste) se puede apreciar que no superan los U\$S 80 el m², encontrándose además los mínimos registrados en estos partidos del GBA.

Mapa 6, distribución del valor del m² según ísolíneas de valor, junio 2008.



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

2.4. DIFERENCIA DE PRECIOS ENTRE EL GRAN BUENOS AIRES Y LA CIUDAD DE BUENOS AIRES, EN LOS LÍMITES DE LA AVENIDA GENERAL PAZ Y EL RIACHUELO

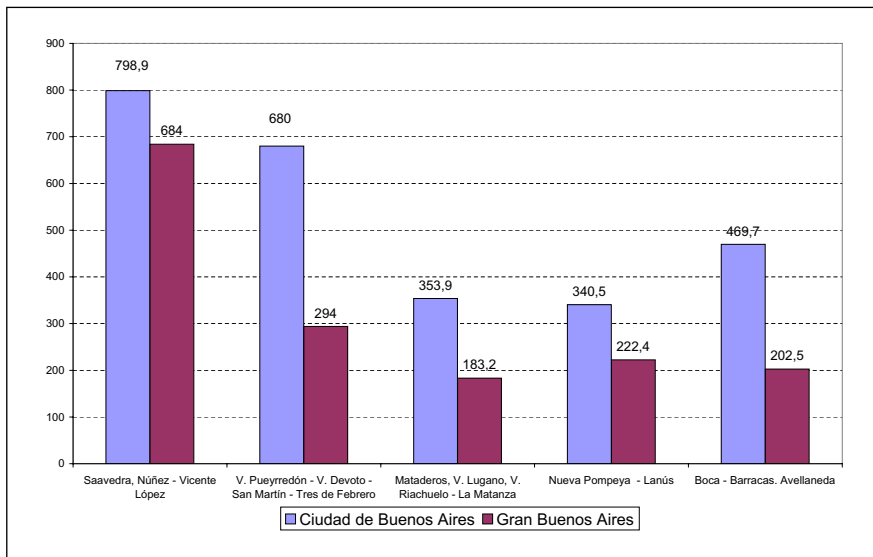
En esta sección se seleccionaron 253 terrenos ubicados a 1.000 metros de distancia desde la Avenida General Paz y desde el Riachuelo, hacia el Gran Buenos Aires y hacia la Ciudad de Buenos Aires. Así se compararon -partiendo desde el extremo norte- los precios promedio del m² de los terrenos ubicados en el partido de Vicente López con los de los barrios de Saavedra, Villa Urquiza y Núñez; los del partido de General San Martín y Tres de Febrero con los de los barrios de Villa Pueyrredón, Villa Devoto y Liniers, los del partido de La Matanza con los de los barrios de Mataderos y Villa Lugano, los de los partidos de Lanús con Nueva Pompeya, y finalmente Avellaneda con los de los barrios de La Boca y Barracas.

Dentro de los terrenos seleccionados, hacia ambos lados del límite señalado, los mayores precios promedio corresponden al extre-

mo norte, en el partido de Vicente López (U\$S 2.444) y en los barrios de Barracas y Saavedra, con precios de U\$S 2.241 y U\$S 1.823 por m² respectivamente.

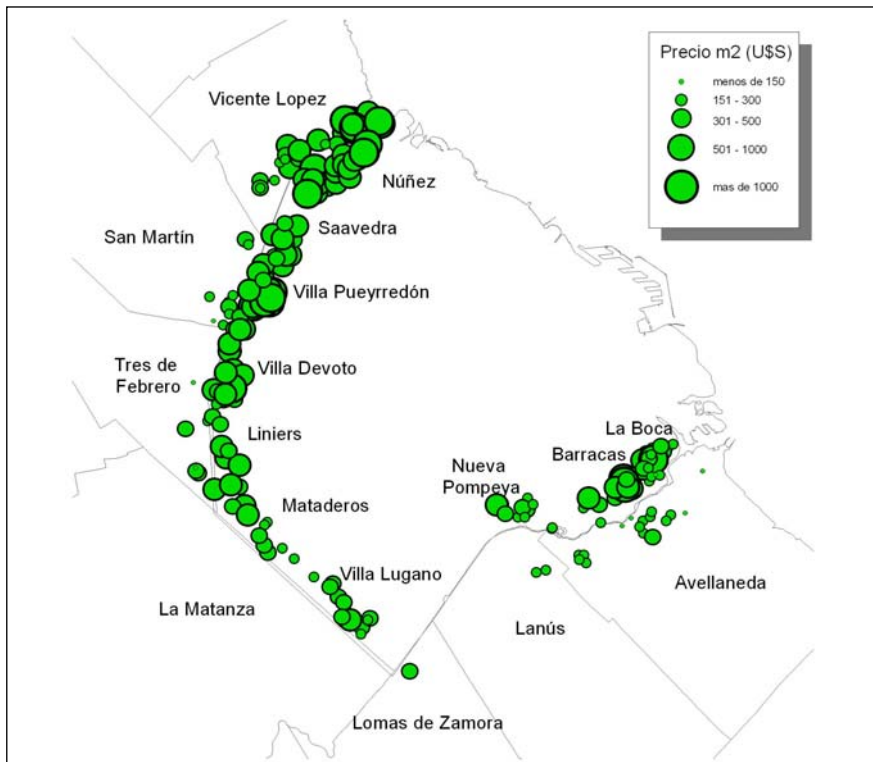
Las mayores diferencias en los precios promedio se localizan en la zona Noroeste entre Villa Pueyrredón - Villa Devoto y Tres de Febrero - San Martín, donde los promedios porteños son 2,3 veces superiores. Similar es la diferencia en el sur, entre La Boca-Barracas y Avellaneda. Por su parte, la relativa valorización positiva de Vicente López hace que la diferencia con Núñez y Saavedra sea menor (los precios de la Ciudad son 1,2 veces mayores a los vecinos). En cambio, en zonas poco valorizadas de la Ciudad, como el Sur y el Oeste, también la diferencia es menor. En efecto entre Nueva Pompeya y Lanús la brecha es de 1,5 veces, y entre Mataderos - Villa Lugano y La Matanza es de 1,9 veces. A continuación se presenta un gráfico que permite apreciar las diferencias descriptas, evidenciando en todas las comparaciones la mayor valorización de los terrenos que se encuentran dentro de la Ciudad.

Gráfico 4, diferencia de precios promedio por m² Gran Buenos Aires – Ciudad de Buenos Aires, junio 2008.



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

Mapa7, diferencia de precios promedio por m² Gran Buenos Aires – Ciudad de Buenos Aires, junio 2008.



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

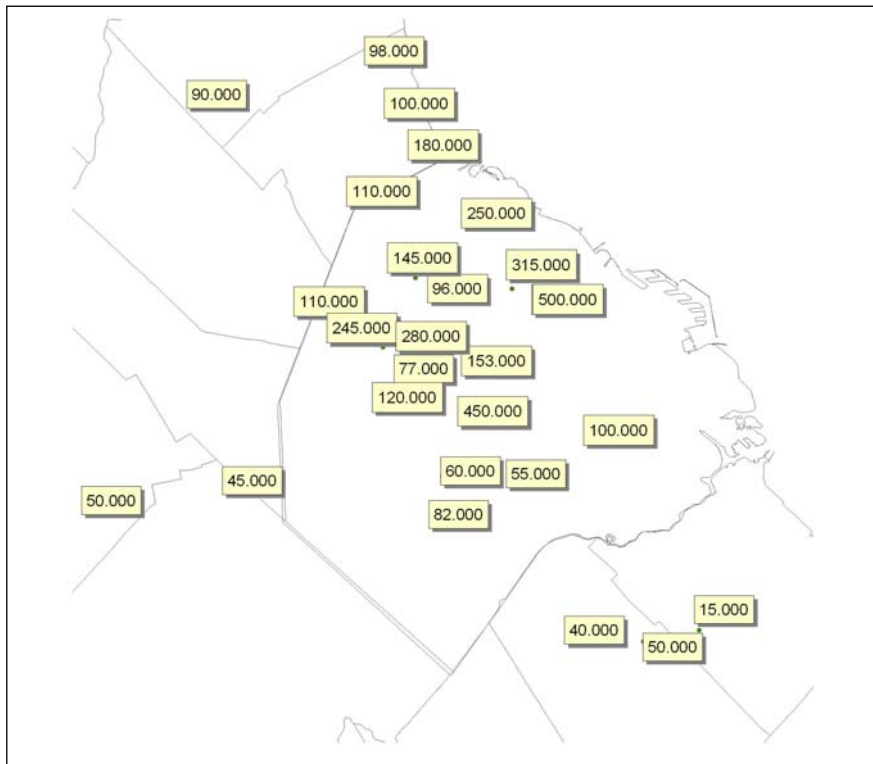
2.5. PRECIO DE REFERENCIA DE TERRENOS SEGÚN DIMENSIONES

En esta sección se incorpora el análisis de precios de algunos lotes ubicados en distintas zonas de la Región Metropolitana de Buenos Aires para que el lector logre identificar rápidamente las diferencias en relación al precio total, además de las correspondientes al precio por m². En este caso, no se utilizan todos los precios, sino algunos significativos que permiten evidenciar las variaciones entre los distintos sectores de la urbe.

De esta manera, en el mapa siguiente se puede apreciar el precio de oferta de veintisiete terrenos de alrededor de 150 m², siete ubi-

cados en el Gran Buenos Aires y veinte en la Ciudad de Buenos Aires. Los mayores precios corresponden a dos terrenos ubicados en la Ciudad en los barrios de Palermo y Caballito (U\$S 500.000 y U\$S 450.000, respectivamente). Le siguen varios terrenos más también localizados en la ciudad hasta llegar a precios por debajo de los U\$S 200.000, donde se registran ofertas en Vicente López y en San Isidro menos de U\$S 100.000. En Lanús, Morón, Ramos Mejía, Quilmes y Avellaneda las ofertas se ubican por debajo de los U\$S 50.000.

Mapa 8, precio de referencia en terrenos de 150 m². Región Metropolitana, junio 2008.

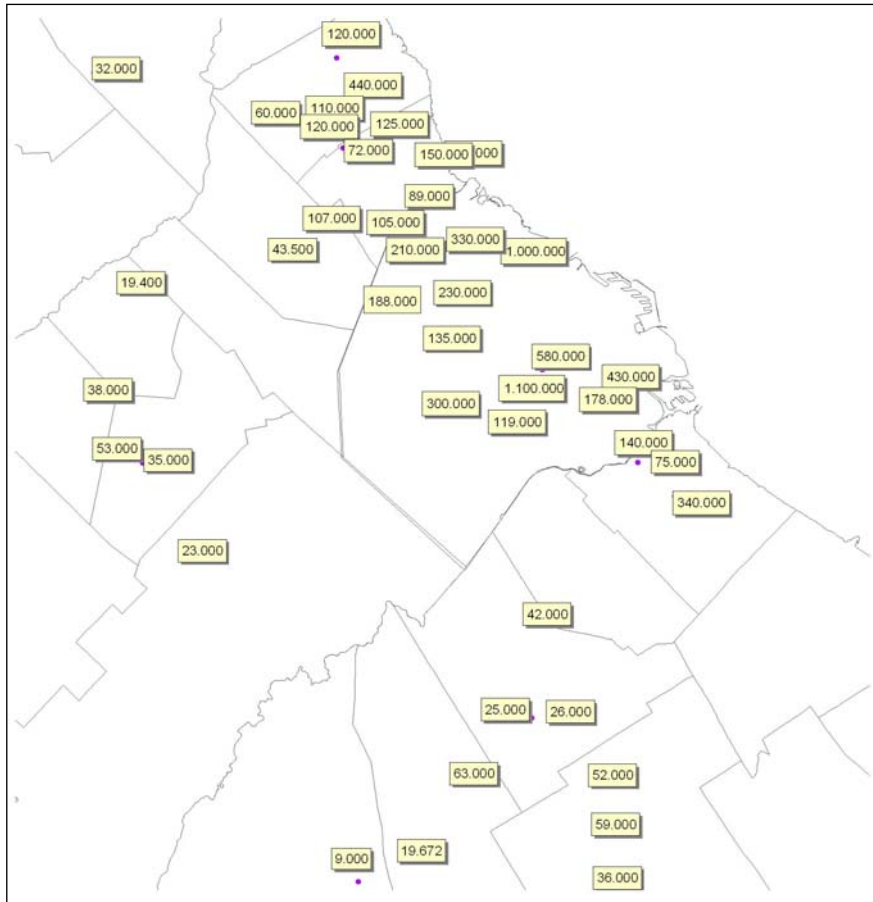


Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

En lo que respecta a terrenos de dimensiones próximas a los 300 m², se seleccionaron cuarenta y cuatro lotes, de los cuales treinta están en el Gran Buenos Aires y catorce dentro de la Ciudad de Buenos Aires. Los mayores precios se localizan dentro de los límites de la Ciudad (en Belgrano y Caballito superan U\$S 1.000.000). Dentro de este análisis también se encuentran varios

terrenos localizados en los partidos del Gran Buenos Aires, los precios más caros se ubican en los partidos del Norte del Gran Buenos Aires (U\$S 440.000 en San Isidro, y un terreno ubicado en la principal arteria de Avellaneda a U\$S 340.000). Los precios menores se dan en las zonas Sur y Oeste, con la oferta más baja en Ezeiza (U\$S 9.000).

Mapa 9, precio de referencia en terrenos de 300 m². Región Metropolitana, junio 2008.

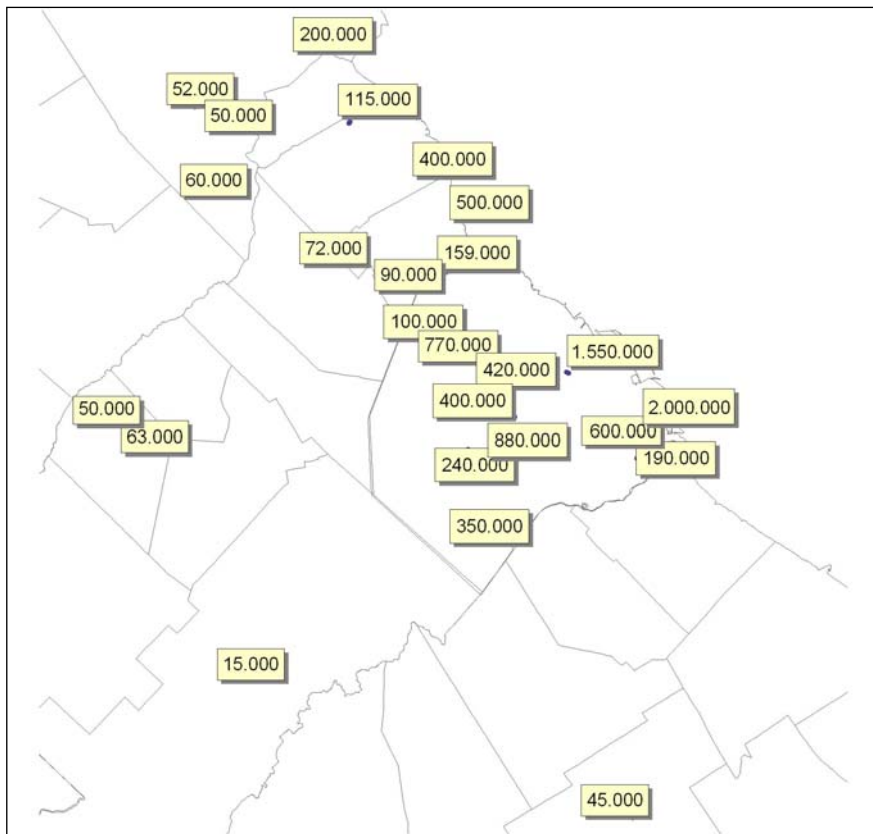


Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

Se seleccionaron treinta y ocho terrenos de alrededor de 500 m². Sus precios de oferta van desde un mínimo de U\$S 15.000 por un lote en Laferrere (La Matanza); a un máximo de U\$S 2.000.000 por uno localizado en la Ciudad de Buenos Aires. Los

precios más bajos, en terrenos de este tramo de superficie, se encuentran en los partidos de GBA2 como Alte. Brown, Ituzaingó y Tigre.

Mapa 10, precio de referencia en terrenos de 500 m². Región Metropolitana, junio 2008.

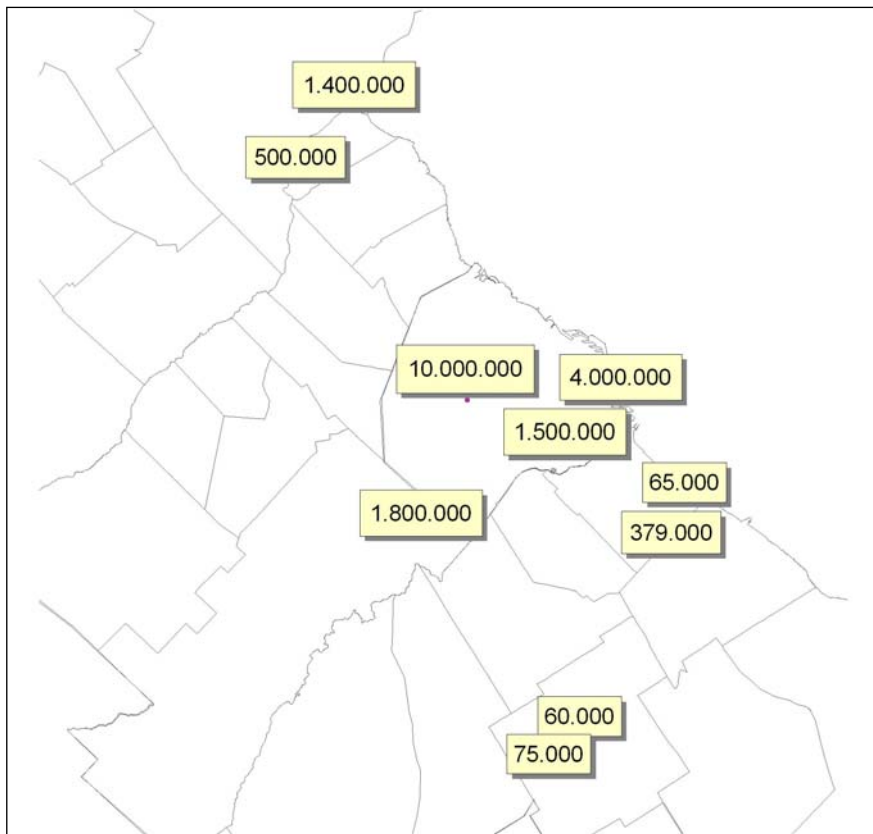


Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

Por último se seleccionaron once terrenos de más de 10.000 m², siete ubicados en el Gran Buenos Aires y cuatro en la Ciudad de Buenos Aires. Los precios mas altos corresponden a éstos últimos, uno de 8.700 m² por el que se pide U\$S 10.000.000, y otro de 9.000 m² a U\$S 4.000.000. En Tigre se ubica otro precio eleva-

do (U\$S 1.400.000), mientras que en el resto del GBA las ofertas son claramente menores. Entre ellas se encuentra un lote de las mismas dimensiones también en Tigre ofrecido a U\$S 500.000, y en Alte. Brown dos lotes a U\$S 75.000 y U\$S 60.000

Mapa 11, precio de referencia en terrenos de 10.000 m². Región Metropolitana, junio 2008.



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

2.6 COUNTRIES Y BARRIOS CERRADOS

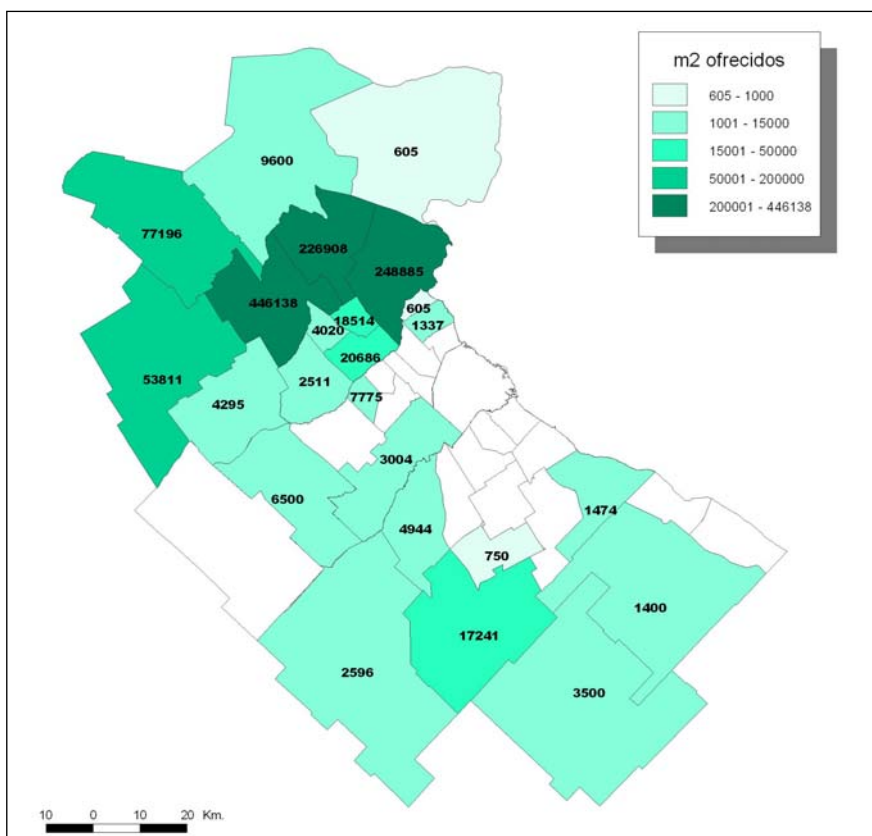
En esta sección se analiza el precio promedio de referencia del m² en countries y barrios cerrados de la Región Metropolitana². Así, se han identificado 873 ofertas de distribuidas en venticuatro partidos de la Región Metropolitana de Buenos Aires; 813 en la zona Norte, 37 en la zona Oeste y 23 en la zona Sur.

La mayor cantidad de ofertas de terrenos en countries y barrios cerrados corresponde a partidos de la zona Norte de la Región

Metropolitana: primero se ubica el partido de Pilar, en el cual se han encontrado 587 lotes. Le siguen Escobar con 245 y Tigre con 119. En los partidos de la zona Oeste resultan importantes Ituzaingó (10 ofertas) y Luján (15 ofertas). Finalmente, en el Sur se registraron 9 lotes en venta en San Vicente y 7 en Ezeiza. En cuanto a la superficie ofrecida, los partidos de Pilar, Tigre y Escobar concentran 79% de los m² relevados.

2) Cabe aclarar que no existe este tipo de urbanización dentro de la Ciudad de Buenos Aires.

Mapa 12, m² relevados en los countries de los partidos de la Región Metropolitana de Buenos Aires, junio 2008.



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

En lo que respecta al precio promedio por m² para la totalidad de los countries y barrios cerrados, en el mes de junio fue de U\$S 63; casi la tercera parte del precio promedio del m² para toda la Región³ (U\$S 226,2).

En el mapa siguiente se puede apreciar la diferencia en los precios promedio de los terrenos ubicados en este tipo de complejo por partido de la Región Metropolitana de Buenos Aires. En este sentido, los montos más altos se registraron en los partidos de San Fernando (U\$S 358,7 el m²), San Isidro (U\$S 123,4 el m²), y Tigre (U\$S 101,4 el m²), todos ellos en la zona Norte. En el otro extremo se sitúan los partidos de Marcos Paz (U\$S 9,6 el m²), Coronel Brandsen (U\$S 12 el m²) y Exaltación de la Cruz (U\$S 17,3 el m²).

La comparación del precio promedio por m² dentro y fuera de los countries indica que dentro de los mismos los valores promedio

más altos corresponden a la zona Norte (U\$S 64,7 el m²), al igual que sucede con los lotes ubicados fuera de los countries (U\$S 278,6). Así, los promedios fuera de los countries son 4,3 veces los precios de estas modalidades en la zona.

Por otro lado, los promedios más bajos se localizan en los countries de la zona Oeste (U\$S 35,6), mientras que sus promedios fuera de ellos son de U\$S 166,7, lo que determina que la diferencia de precios entre modalidades resulta mas alta. En el Sur se encuentran precios promedio de U\$S 46,9 el m² en los countries y de U\$S 141,2 por fuera, dando la menor brecha de valores.

En quince partidos analizados el precio promedio fuera de los countries es superior a los registrados en ellos. Así, en el partido de La Matanza los precios fuera de estas urbanizaciones son 7 veces superiores (U\$S 30,6 el m² y U\$S 238,1 el m² respectivamente). En Marcos Paz, la diferencia es de 6 veces, mientras que

3) Este valor no toma en cuenta a la Ciudad de Buenos Aires.

en San Isidro los terrenos son 4 veces más caros fuera que dentro de los countries. Por último, la mínima diferencia se dio en los partidos de San Vicente, Gral. Rodríguez, y San Miguel.

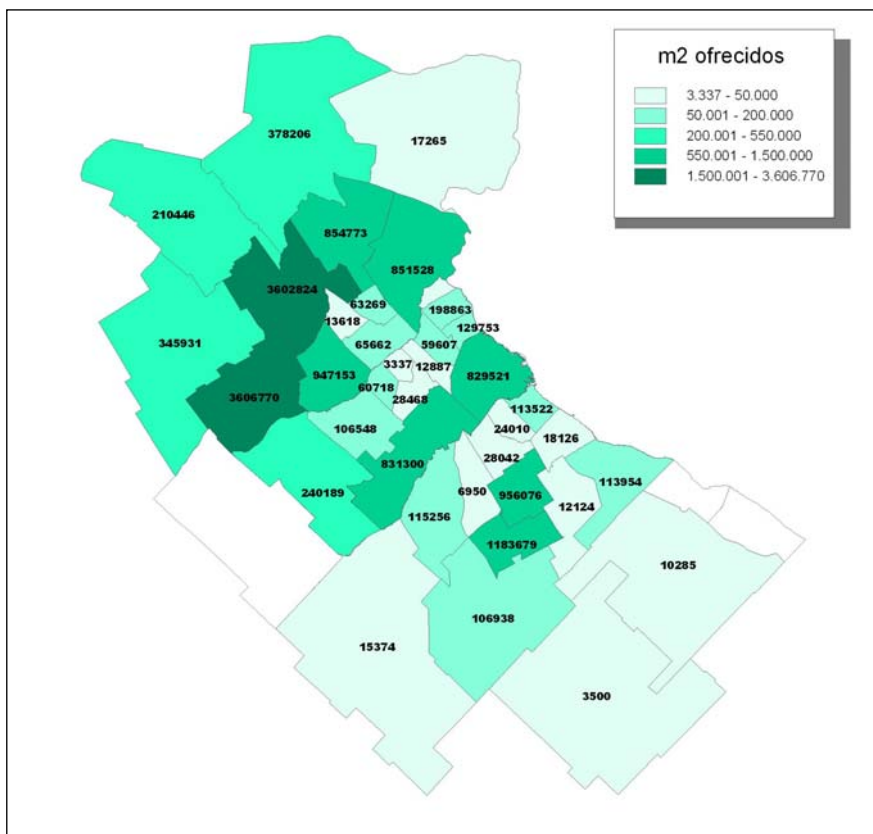
En contraposición, en 7 partidos se dio la situación inversa, tal es el caso del partido de Cañuelas, donde el precio promedio dentro de los countries resulta 45% mayor que el promedio para los lotes relevados fuera del country, siendo U\$S 36,1, y U\$S 66,2 los precios fuera y dentro respectivamente. En Ezeiza el precio promedio dentro del country es 43% superior al promedio al exterior del mismo, siendo U\$S 53,4 y U\$S 30,4 respectivamente. La misma relación se verifica en los partidos de La Plata y Exaltación de la Cruz, y en José C. Paz, Malvinas Argentinas y Pilar la diferencia es menor, pero manifiesta mayores promedios en las urbanizaciones cerradas.

Cuadro 7, precio promedio por m² fuera y dentro de los countries o barrios cerrados por zona de la Región Metropolitana de Buenos Aires, junio 2008.

2008	Toda la Región	Countries	Relación precios
Zona Norte	278,6	64,7	4,3
Zona Oeste	166,7	35,6	4,7
Zona Sur	141,2	46,9	3,0
Total	177,3	63,0	2,8

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

Mapa 13, precio promedio del m² en los countries de los partidos de la Región Metropolitana de Buenos Aires, junio 2008.



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

3. ANEXO METODOLÓGICO

Para realizar el estudio de los precios de venta de terrenos en la Región Metropolitana de Buenos Aires se realizó un relevamiento durante el mes de junio de 2007⁴, a partir del cual se obtuvo información sobre la ubicación de los terrenos, las dimensiones y el precio de oferta⁵ de los mismos. Se utilizaron como fuentes los suplementos clasificados de los diarios Clarín, La Prensa y La Nación, los datos proporcionados por las inmobiliarias asociadas al Sistema Integrado de Propiedades, las revistas Expoclasificados y Segundamano, páginas de Internet de este mercado y un listado de inmobiliarias que informaron sobre sus ofertas. En los casos en donde algún dato estuviera incompleto o los valores hicieran dudar de su veracidad, se corroboró y / o completó mediante el contacto directo con el oferente.

El precio promedio de los lotes se establece a partir de la obtención del monto de los terrenos ubicados en el área denominada "Región Metropolitana de Buenos Aires", comprendida por la Ciudad de Buenos Aires, el Gran Buenos Aires (para este estudio se dividió en GBA1 y GBA2) más catorce partidos que por la extensión de la mancha urbana conforman parte de la Ciudad, consecuencia de la transformación del suelo rural en suelo urbano⁶.

Los lotes analizados en este trabajo pueden en algunos casos poseer edificaciones. Así, en ciertos terrenos se encontraron construcciones para demoler y utilizar el terreno para una posterior construcción; y en ciertos partidos se ofrecían lotes con viviendas unifamiliares en donde se informaba que la construcción se podía demoler o reciclar, pagando sólo el valor del terreno, siendo por lo tanto similares el valor del lote con el de la propiedad a reciclar.

Luego de obtenida toda esta información, se procedió a georreferenciar la totalidad de los inmuebles utilizando un SIG, procedimiento que permite analizar espacialmente los datos y relacionarlos con otros datos espaciales. Del mismo modo, se agrupó los valores obtenidos por partido con el fin de sintetizarlos y examinarlos de manera más sencilla.

Asimismo, se agruparon los precios de los terrenos por localidad (entendida como una división dentro de los partidos) a fin de dar cuenta de las características internas y de las distintas variaciones que se pueden dar en cada área geográfica. En el caso de los partidos de Vicente López, San Isidro, San Martín, Hurlingham, Ituzaingó, Morón, La Matanza, Ezeiza, Esteban Echeverría, Almirante Brown, Quilmes, Avellaneda, Lanús y Lomas de Zamora, por contar con la base de calles se pudo georreferenciar utilizando la dirección exacta, lo que permite un análisis más detallado.

Por último, y atendiendo a que los terrenos localizados en countries y barrios privados poseen una dinámica distinta al resto de los lotes, se recopiló de manera diferencial la información de este tipo, dando cuenta de las características intrínsecas de estos lotes con respecto a los distribuidos en el mismo partido pero localizados sobre el tejido.

Además, y observando que el precio de los terrenos varía por tamaño, se los agrupó en cinco rangos de superficie con el fin de determinar la variación del valor, a saber: los que abarcan menos de 200 m², de 201 a 500 m², de 501 a 750 m², de 751 a 1.000 m² y de más de 1.000 m².

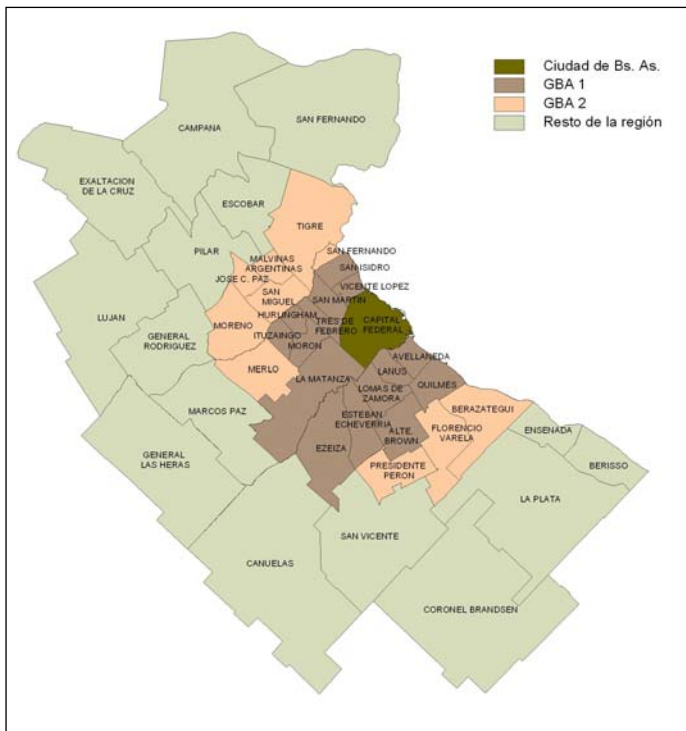
4) Este relevamiento se realizó por primera vez en julio de 2004, siendo el presente el cuarto registro realizado con la misma metodología.

5) Cabe aclarar que cuando se indica el precio de los inmuebles, se hace referencia al precio de oferta, que sin embargo no refleja su valor de transacción real.

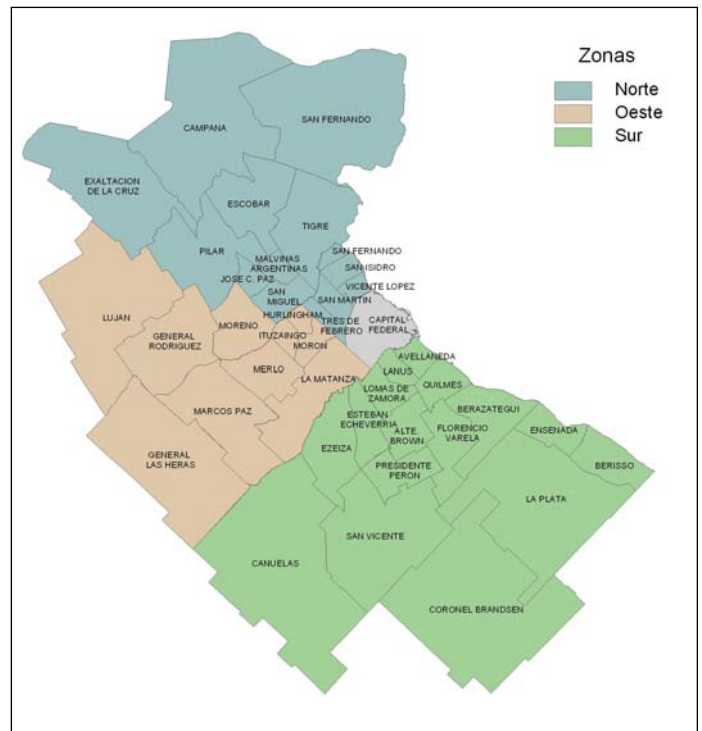
6) El GBA1 lo comprenden los partidos de San Isidro, Vicente López, Tres de Febrero, San Martín, Hurlingham, Ituzaingó, Morón, Ezeiza, Esteban Echeverría, Almirante Brown, Lomas de Zamora, Lanús, Quilmes, Avellaneda y La Matanza. El GBA2 está conformado por San Fernando, Tigre, Malvinas Argentinas, San Miguel, José C. Paz, Moreno, Merlo, Presidente Perón, Florencio Varela y Berazategui.

Los partidos seleccionados como Resto de la Región son: Campana, Escobar, Exaltación de la Cruz, Pilar, Luján, General Rodríguez, Marcos Paz, General Las Heras, Cañuelas, San Vicente, Brandsen, La Plata, Ensenada y Berisso.

Mapa 14, región Metropolitana de Buenos Aires. GBA2 y Resto de la Región Metropolitana



Mapa 15, región Metropolitana de Buenos Aires. GBA1, Zonas Norte, Oeste y Sur.



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

3.1. COMPOSICIÓN DE LA MUESTRA

Para este informe se realizó y analizó una base con 4.357 lotes, de los cuales 1.773 corresponden a la Ciudad de Buenos Aires, 1.282 a la zona denominada Gran Buenos Aires, 415 al Resto de la Región Metropolitana; mientras que 872 se localizan en distintos countries o barrios cerrados del Gran Buenos Aires.

El tamaño de los lotes en la Ciudad de Buenos Aires oscila entre 60 y 9.000 m², mientras que en el Gran Buenos Aires y en el Resto de la Región el más pequeño es de 44 m² y el mayor de 3,4 millones de m²; así, se han encontrado terrenos de mayores dimensiones a medida que se alejaban de la Ciudad de Buenos Aires. Dentro de los countries o barrios cerrados se encontraron lotes con dimensiones entre 198 y 120.000 m².

Los 4.342 terrenos suman más de 16,2 millones de m² de suelo urbano, el Resto de la Región Metropolitana concentra el 52,7 % de los m² ofrecidos, el 34,9 % se emplaza en el GBA, los lotes de los countries reúnen el 7,2 % y los de la Ciudad de Buenos Aires el 5,1 %. La mayor cantidad de m² ofrecidos corresponde al partido de Gral. Rodríguez con 30 grandes terrenos que acumulan

3,6 millones de m², mientras que Pilar tiene una cantidad similar en 523 lotes.

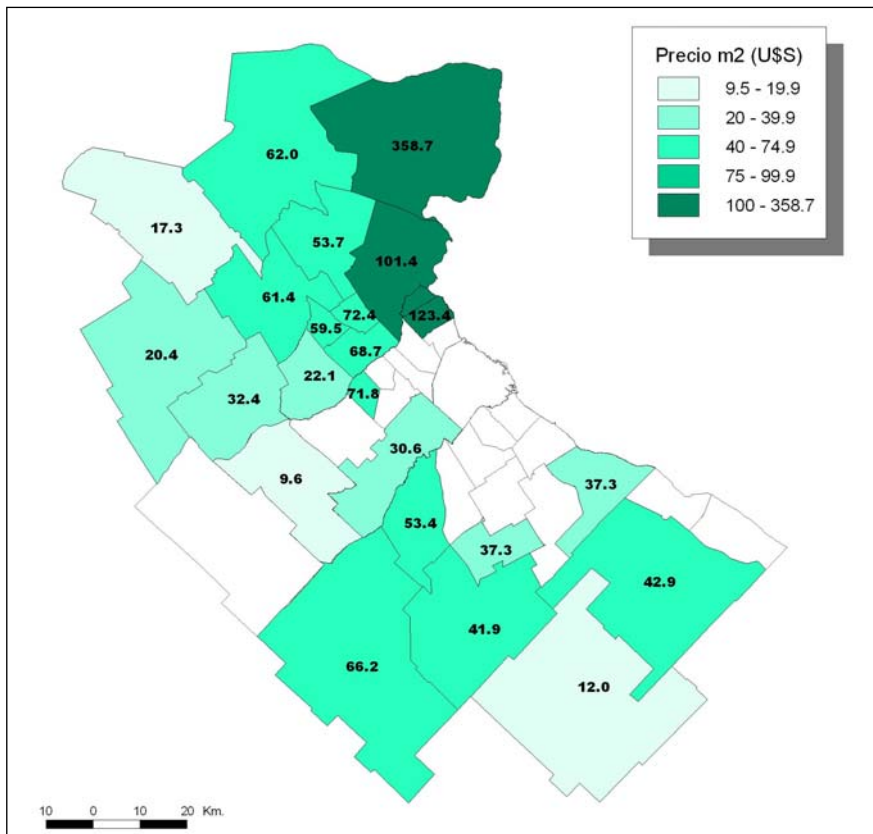
Los partidos que concentran una menor cantidad de m² de suelo urbano son Hurlingham, Cnel. Brandsen y Esteban Echeverría, que tienen menos de 7.000 m² ofrecidos.

Cuadro 8, cantidad de terrenos, superficie total y superficie promedio según zonas, Región Metropolitana de Buenos Aires. Junio 2008.

Zonas	Cantidad	m ²	m ² promedio
Ciudad de Buenos Aires	1.773	829.521	468
Gran Buenos Aires	1.282	5.647.210	4.405
Resto Región Metropolitana	415	8.526.051	20.545
Terrenos en Countries	872	1.163.690	1.335
Total relevados	4.342	16.166.472	3.723

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

Mapa 16, cantidad de m² ofrecidos relevados en los partidos de la Región Metropolitana de Buenos Aires, junio 2008.



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