

Mercado Inmobiliario de la Ciudad de Buenos Aires

PRECIO DE OFERTA DE VENTA DE TERRENOS



ABRIL 2015





**GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA
DE BUENOS AIRES**

Jefe de Gobierno
Ing. Mauricio Macri

Vicejefa de Gobierno
Lic. María Eugenia Vidal

Jefe de Gabinete de Ministros
Lic. Horacio Rodríguez Larreta

Ministro de Desarrollo Urbano
Arq. Daniel Chain

Secretario de Planeamiento
Arq. Héctor Lostri

Director General de Planeamiento
Mg. Fernando Álvarez de Celis

ÍNDICE

6	INTRODUCCIÓN
9	PRECIO DE OFERTA DE VENTA DE TERRENOS
45	SÍNTESIS Y CONCLUSIONES
46	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 venta de terrenos. La serie correspondientes al relevamiento de terrenos se inicia en diciembre de 2001 en tanto que la más reciente (Marzo de 2015) es la serie número cincuenta y cuatro.

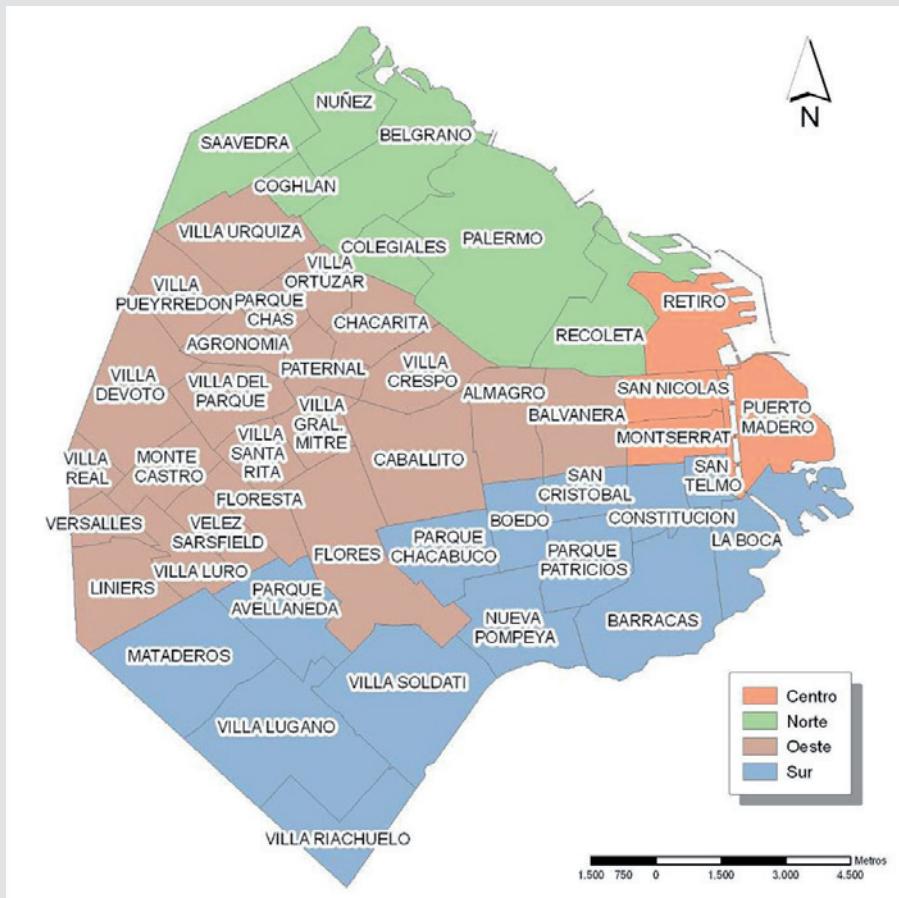
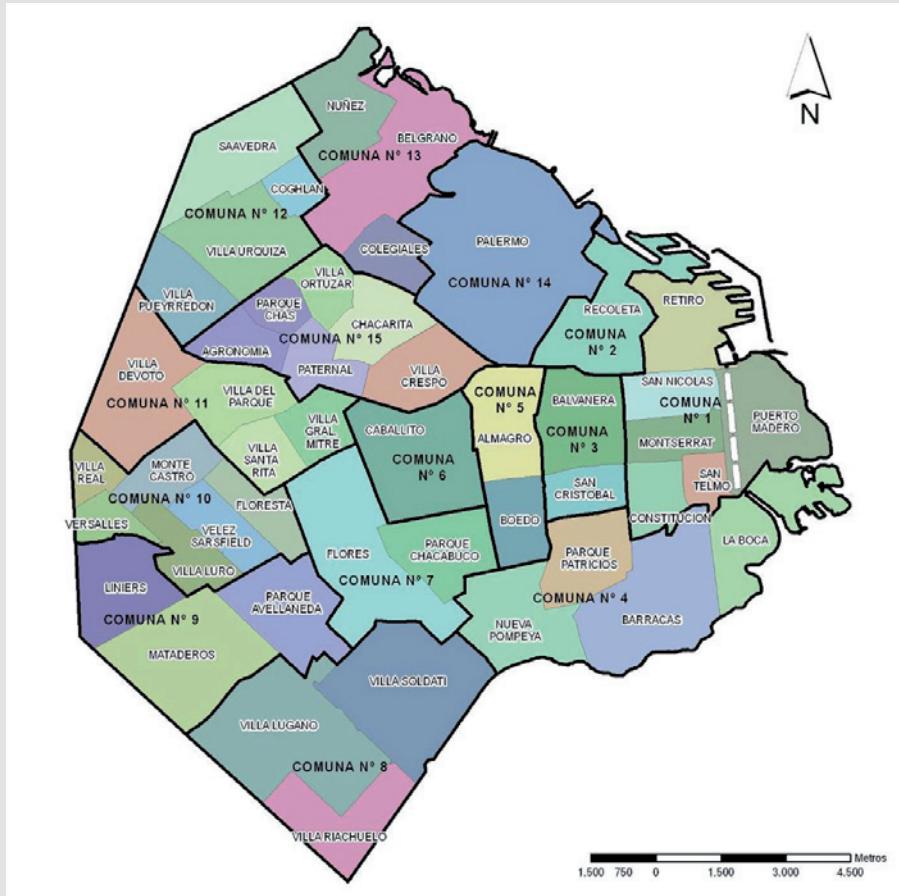
Con el fin de analizar el precio de oferta, se toma como unidad de referencia el precio del metro cuadrado (m^2). Dado que el objeto de análisis se trata de terrenos, se utiliza el precio en dólares, puesto que ésta es la moneda que se usa en el mercado como referencia para este tipo de transacciones.

Otras variables consideradas relevantes en la conformación de los precios de terrenos son las dimensiones de los mismos, la distribución geográfica, y la normativa del Código de Planeamiento Urbano 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 los resultados de investigaciones anteriores, lo que permite apreciar la evolución de este indicador a lo largo del tiempo.

A continuación se presentan los precios puntuales de lotes seleccionados aleatoriamente ubicados en distintas zonas de la Ciudad de 200, 450, 1.000 y más de 4.800 m^2 , de manera que se puedan apreciar las diferencias en cuanto al monto total pedido para cada terreno. Al finalizar de este informe, se presenta un análisis en detalle de una Comuna de la Ciudad, diferente en cada medición, aplicando los indicadores presentados anteriormente.





1

PRECIO DE OFERTA DE VENTA DE TERRENOS



El precio de oferta de venta de terrenos en la Ciudad de Buenos Aires

Para el mes de marzo de 2015 se contabilizaron 1.534 terrenos en oferta distribuidos dentro de la Ciudad de Buenos Aires. El precio promedio por m^2 resultó en U\$S 1.772,4, con un máximo de U\$S 14.557,0 (en Palermo) y un mínimo de U\$S 173,6 el m^2 (en Boca). La superficie total que ocupan los terrenos en venta es de 688.596,0 m^2 .

Los precios de las ofertas evolucionaron de manera, que respecto al mismo trimestre del año anterior hubo un descenso del valor promedio por m^2 del 5,0%. En relación a diciembre 2014 se registra un aumento del 2,8%. Es importante mencionar que el incremento del precio del dólar en los últimos años (10,1% respecto a marzo de 2014) ha contribuido al alza en los precios de los terrenos.



El grafico 1 muestra la evolución del valor del suelo a lo largo de los trece años que conforman la serie histórica desde el momento en que se comenzaron a relevar los lotes. En el grafico se puede observar una evolución escalonada luego de la caída de los valores desde el 2002 donde el crecimiento es constante, observando ciertas “mesetas”, por ejemplo durante los años 2007 o 2009. Se puede observar también ciertas fluctuaciones del mercado desde el año 2011 hasta el 2012, llegando al valor máximo de la serie en el relevamiento en Marzo de 2014. A partir de ese pico comienza a observarse una tendencia oscilante en los valores promedio por m^2 .

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	555,0			555,0			1,00		
	Marzo	272,0	-51,0		652,0	17,5		2,53	153,0	
2002	Junio	213,0	-21,7		809,0	24,1		3,74	47,8	
	Septiembre	242,0	13,6		897,0	10,9		3,68	-1,6	
	Diciembre	274,0	13,2	-50,6	969,0	8,0	74,6	3,53	-4,1	253,0
2003	Marzo	294,0	7,3	8,1	933,0	-3,7	43,1	3,11	-12,0	22,9
	Junio	330,0	12,1	54,9	927,0	-0,6	14,6	2,81	-9,5	-24,9
	Septiembre	342,0	3,8	41,3	1.015,0	9,5	13,2	2,97	5,7	-19,3
	Diciembre	388,0	13,5	41,6	1.153,0	13,6	19,0	2,97		-15,9
2004	Marzo	434,0	11,8	47,6	1.269,0	10,1	36,0	2,93	-1,3	-5,8
	Junio	459,0	5,8	39,1	1.351,0	6,5	45,7	2,94	0,3	4,6
	Septiembre	510,7	11,3	49,3	1.538,3	13,9	51,6	3,01	2,4	1,3
	Diciembre	533,9	4,6	37,6	1.577,1	2,5	36,8	2,96	-1,7	-0,3
2005	Marzo	550,6	3,1	26,9	1.628,2	3,2	28,3	2,96	0,0	1,0
	Junio	591,0	7,3	28,8	1.715,6	5,4	27,0	2,90	-2,0	-1,4
	Septiembre	631,2	6,8	23,6	1.841,5	7,3	19,7	2,90	0,0	-3,7
	Diciembre	722,1	14,4	35,3	2.163,4	17,5	37,2	3,00	3,3	1,3
2006	Marzo	741,8	2,7	34,7	2.292,3	6,0	40,8	3,09	3,1	4,4
	Junio	809,1	9,1	36,9	2.507,9	9,4	46,2	3,10	0,3	6,9
	Septiembre	863,7	6,7	36,8	2.688,8	7,2	46,0	3,10	0,0	6,9
	Diciembre	904,8	4,8	25,3	2.785,4	3,6	28,8	3,10	0,0	3,4
2007	Marzo	981,7	8,5	32,3	3.057,0	9,8	33,4	3,10	0,0	0,3
	Junio	982,0	0,0	21,4	3.048,3	-0,3	21,5	3,10	0,0	0,0
	Septiembre	985,1	0,3	14,1	3.140,9	3,0	16,8	3,19	2,9	2,9
	Diciembre	1.037,9	5,4	14,7	3.271,9	4,2	17,5	3,16	-0,9	1,9
2008	Marzo	1.058,0	1,9	7,8	3.364,4	2,8	10,1	3,18	0,6	2,6
	Junio	1.043,0	-1,4	6,2	3.316,7	-1,4	8,8	3,05	-4,1	-1,6
	Septiembre	1.142,0	9,5	15,9	3.535,0	6,6	12,5	3,10	1,6	-2,8
	Diciembre	1.148,0	0,5	10,6	3.903,0	10,4	19,3	3,40	9,7	7,6
2009	Marzo	1.130,3	-1,5	6,8	4.125,6	5,7	22,6	3,65	7,4	14,8
	Junio	1.154,9	2,2	10,7	4.354,0	5,5	31,3	3,77	3,3	23,6
	Septiembre	1.199,9	3,9	5,1	4.583,6	5,3	29,7	3,82	1,3	23,2
	Diciembre	1.171,3	-2,4	2,0	4.474,4	-2,4	14,6	3,82	0,0	12,4
2010	Marzo	1.285,0	9,7	13,7	4.985,8	11,4	20,9	3,88	1,6	6,3
	Junio	1.267,4	-1,4	9,7	5.006,2	0,4	15,0	3,95	1,8	4,8
	Septiembre	1.311,9	3,5	9,3	5.182,0	3,5	13,1	3,95	0,0	3,4
	Diciembre	1.459,9	11,3	24,6	5.795,8	11,8	29,5	3,97	0,5	3,9
2011	Marzo	1.515,0	3,8	17,9	6.151,1	6,1	23,4	4,06	2,3	4,6
	Junio	1.704,5	12,5	34,5	7.241,1	17,7	44,6	4,13	1,7	4,6
	Septiembre	1.510,3	-11,4	15,1	6.403,7	-11,6	23,6	4,24	2,7	7,3
	Diciembre	1.680,7	11,3	15,1	7.277,4	13,6	25,6	4,33	2,1	9,1
2012	Marzo	1.503,4	-10,5	-0,8	6.554,8	-9,9	6,6	4,36	0,7	7,4
	Junio	1.817,8	20,9	6,6	8.161,9	24,5	12,7	4,49	3,0	8,7
	Septiembre	1.862,6	2,5	23,3	8.623,8	5,7	34,7	4,63	3,1	9,2
	Diciembre	1.843,8	-1,0	9,7	9.016,2	4,5	23,9	4,89	5,6	12,9
2013	Marzo	1.823,3	-1,1	21,3	9.298,8	3,1	41,9	5,10	4,3	17,0
	Junio	1.824,3	0,1	0,4	11.128,2	19,7	36,3	6,10	19,6	35,9
	Septiembre	1.773,6	-2,8	-4,8	10.038,6	-9,8	16,4	5,66	-7,2	22,2
	Diciembre	1.762,3	-0,6	-4,4	11.684,0	16,4	29,6	6,63	17,1	35,6
2014	Marzo	1.866,1	5,9	2,3	14.910,2	27,6	60,3	7,99	20,5	56,7
	Junio	1.722,4	-7,7	-5,6	15.550,9	4,3	39,7	8,06	0,9	32,1
	Septiembre	1.780,2	3,4	0,4	14.864,7	-4,4	48,1	8,35	3,6	47,5
	Diciembre	1.724,8	-3,1	-2,1	14.833,2	-0,2	27,0	8,60	3,0	29,7
2015	Marzo	1.772,4	2,8	-5,0	15.251,2	2,8	2,3	8,80	2,3	10,1

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

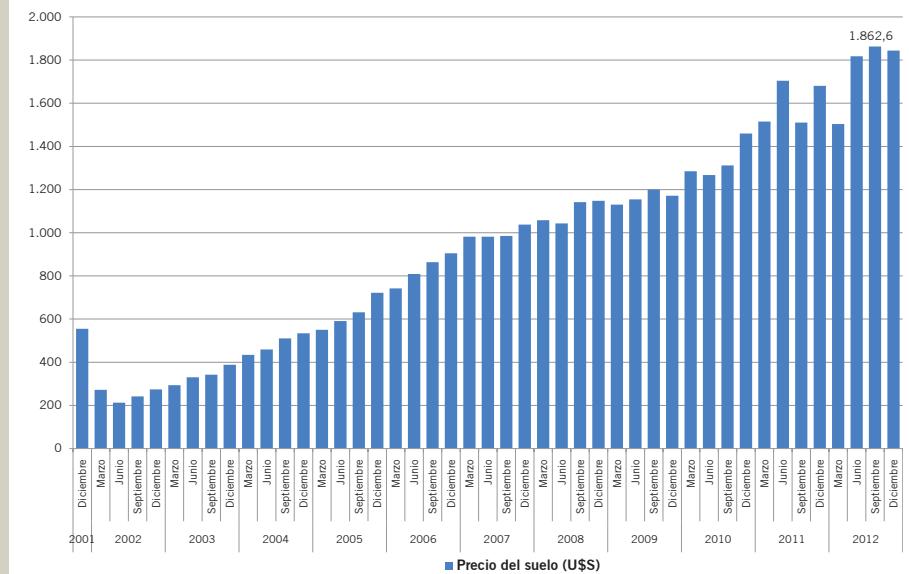
En cuanto a la evolución de los precios del suelo a lo largo de toda la serie, se observa una continua y progresiva suba de los valores. En 2002 se distinguen los menores valores de toda la serie, siendo el mínimo en el mes de junio: U\$S 213,0 m². Esto se explica debido a la depreciación del dólar, combinado con el estancamiento del mercado inmobiliario que causó la caída de los precios. Desde entonces se observa un gradual e importante aumento de ofertas, en su mayoría en los barrios históricamente valorizados. Los precios fueron ascendiendo gradualmente, y desde el año 2003 el mercado inmobiliario se muestra creciente, a pesar de algunas fluctuaciones estacionales.

En el año 2012 se observa uno de los picos de la serie histórica con un valor promedio de U\$S 1.862,6 m² para Septiembre; a partir del cual se registra un descenso moderado hasta el actual relevamiento donde se registra el valor de U\$S 1.772,4 m², un aumento del 2,8% respecto al trimestre anterior.

Gráfico 1.0

Evolución del valor del suelo por m² en la Ciudad de Buenos Aires.
Diciembre 2001 - Marzo 2015.

Fuente: Secretaría de Planeamiento,
Ministerio de Desarrollo Urbano,
GCBA.



En el gráfico a continuación muestra cómo con la variación en la cotización del dólar, la cual aumenta trimestre a trimestre, hay una subida en los precios de los terrenos en pesos. Por otro lado, se aprecia un aumento más pronunciado de los precios en pesos que los precios en dólares, consecuencia de la variación del precio del dólar, que provoca un ensanchamiento de la brecha entre los valores de una y otra moneda

Variación del precio de oferta de venta de terrenos que vuelven a registrarse en varios relevamientos

Para analizar el precio por panel de los terrenos ofertados se seleccionaron todos aquellos terrenos que se repiten a lo largo de la serie en los últimos cinco trimestres registrados, es decir, aquellos terrenos que se mantienen presentes, en este caso desde el

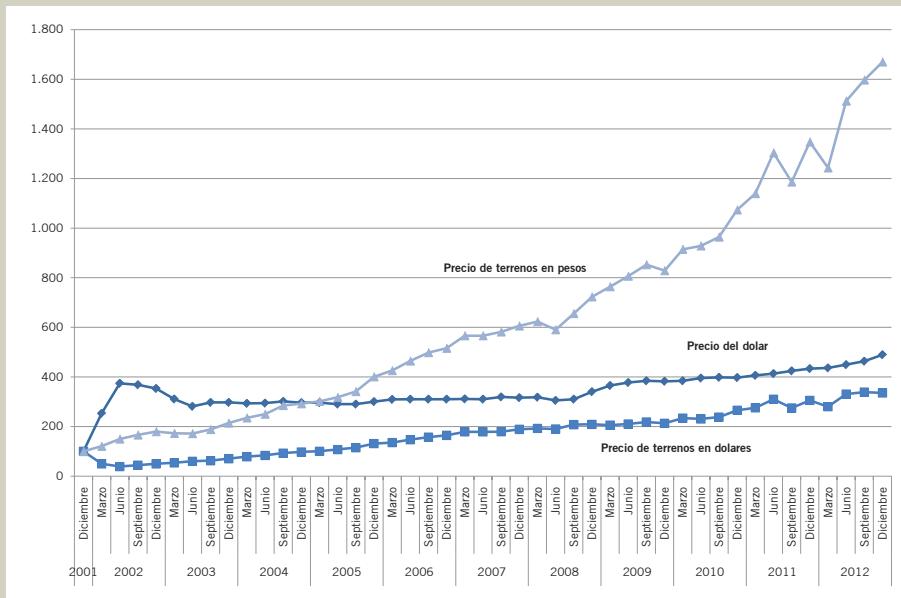


Gráfico 1.1

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

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

informe de marzo de 2014. Las 583 ofertas registradas muestran fluctuaciones del precio promedio a lo largo de la serie, con valores promedio por m² menores al promedio general de la Ciudad. La serie inicia en marzo de 2014 con un valor de U\$S 1.568,6 m² (VER CUADRO 1.2). Para el siguiente periodo el precio promedio descendió un 19,9%. Para el trimestre siguiente se observa un crecimiento del precio promedio, el cual asciende en los siguientes períodos, cuyo valor promedio máximo se encuentra en el actual período, con un valor promedio de U\$S 1759,2.

	Precio del suelo (U\$S)	Variación trimestral (%)	Variación anual (%)
2013			
Marzo	1390,4		
Junio	1564,8	12,5	
Septiembre	1316,5	-15,9	
Diciembre	1407,3	6,9	
2014			
Marzo	1.568,6	11,5	
Junio	1.256,2	-11,9	
Septiembre	1.315,3	4,7	
Diciembre	1.480,2	12,5	5,2
2015			
Marzo	1759,2	12,2	18,8
Cantidad terrenos	583		

Cuadro 1.2

Precio de oferta de venta de terrenos (de panel) por m², en la Ciudad de Buenos Aires.

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

Precios de oferta de venta de terrenos según dimensiones

El siguiente cuadro permite apreciar que el precio promedio por m² más alto se registra en los terrenos de menores dimensiones, donde alcanza un valor de U\$S 2.031,6 por m². Las ofertas del segundo rango (entre 201 y 500 m²), muestran un promedio de U\$S 1.723,9. El tercer rango va de 501 a 750 m², con un precio de U\$S 1.554,9, m². El siguiente rango, de 751-1000 m² registra un precio promedio de U\$S 1.958,8, es decir, el segundo valor medio por m² más elevado de la serie. Finalmente, el último rango, el cual analiza los terrenos con una superficie mayor a los 1001 m², presenta el menor valor promedio por m², es decir, U\$S 1.381,0 por m².

Cuadro 1.3

Distribución de la cantidad de lotes ofrecidos, tamaños y precios, por m² para la Ciudad de Buenos Aires. Marzo de 2015.

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

m ² ofrecidos	Cantidad de ofertas	Precio Promedio (U\$S)	Precio Máximo (U\$S)	Precio Mínimo (U\$S)
69-200	370	2.031,6	14.557,0	460,9
201-500	880	1.723,9	9.708,7	242,4
501-750	141	1.554,9	8.183,3	173,6
751-1000	58	1.958,8	5.681,8	229,1
Más de 1001	85	1.381,0	5.000,0	186,7
Total	1.534	1.772,4	14.557	173,6

Variación del precio del suelo según su distribución geográfica

La evolución de los precios por m² varía según la distribución geográfica de las ofertas. En relación al trimestre anterior, se observa un crecimiento en las zonas Oeste y Sur, mientras que las Zonas Norte y Sur muestran dispares descensos del valor promedio por m².

Si se tiene en cuenta a las zonas que presentaron variaciones anuales positivas, la zona Oeste se destaca por ser la única que presenta tanto un crecimiento anual como trimestral del precio promedio por m², es decir, un 0,3%, y un 7,6%, respectivamente.

Por su parte, la zona Norte posee una escasa variación trimestral positiva en el precio promedio por m² del 1,0%, y un descenso anual del 6,7%. A su interior se produce una gran disparidad entre los valores promedio por m²; a pesar de registrar los valores más altos de toda la Ciudad, es posible inferir una importante diferencia de valores del suelo entre los distintos Barrios que conforman esta zona geográfica, cuyos casos paradigmáticos son Coghlan y Recoleta, donde el primero presenta un precio promedio de U\$S 1.529,6 por m², mientras que el segundo presenta un valor medio de U\$S 3.577,2 por m².

Por su parte, la zona Sur registra un valor promedio por m² similar al trimestre anterior. No obstante, se observan dispares variaciones territoriales en la distribución de los precios promedio por m². Por un lado, La Boca presenta un significativo crecimiento porcentual anual y trimestral en los valores promedio por m², a saber, 17,4%, y 16,8%, respectivamente. Por el otro, Barracas registra un significativo descenso anual y trimestral de sus precios medios por m², es decir, caídas del 10,9%, y del 13,8%, respectivamente.

Barrios	Barrios												Barrios																	
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2013	2014	2015	2013	2014	2015	2013	2014	2015						
Dic.	Dic.	Mar.	Dic.	Mar.	Dic.	Mar.	Dic.	Mar.	Dic.	Mar.	Dic.	Mar.	Dic.	Mar.	Dic.	Mar.	Dic.	Mar.	Dic.	Mar.	Dic.	Mar.	Dic.	Mar.						
Total	555	274	296	388	434	534	551	722	742	904	982	1.038	1.149	1.130	1.155	1.285	1.460	1.515	1.680	1.539	1.823	1.762,3	1.866,1	1.724,8	1.772,4	2,8	5,0	546,9		
Zona Centro	622	515	729	1.257	1.586	2.122	2.034	2.284	2.811	2.450	4.261	2.240	1.999	2.690	2.511	2.732	2.835	2.170	2.177	2.177	2.749	3.612,0	3.705,8	3.358,9	2.792,6	-16,9	-24,6	266,0		
Zona Norte	927	440	515	706	822	859	873	1.212	1.158	1.670	1.835	1.745	1.757	2.053	1.844	1.621	2.097	2.342	2.188	2.115	2.165	2.165	2.662	2.775,5	3.006,1	2.778,6	2.805,9	1,0	-6,7	537,7
Belgrano	504	519	856	981	1.075	1.077	1.400	1.182	1.731	1.752	1.848	1.979	1.993	1.846	1.982	1.967	2.734	2.822	2.301	2.525	2.701	2.627	3.015,1	3.225,9	3.668,6	3.112,1	-15,2	-3,5	577,5	
Palermo	1.127	647	684	806	955	1.037	1.173	1.818	1.709	2.251	2.335	2.189	2.333	2.549	2.336	2.266	2.550	2.958	2.510	3.497	2.421	2.623	3.056	3.393,5	3.810,1	3.289,1	3.498,1	6,4	-8,2	440,7
Recoleta	479	68	922	1.447	1.627	2.058	1.888	1.883	2.087	2.831	2.833	3.229	2.855	3.198	3.016	2.647	3.107	4.290	2.984	2.892	2.788	2.903	4.624	5.306,9	4.979,1	4.058,8	3.577,2	-11,9	-28,0	478,8
Zona Oeste	525	257	272	375	380	450	462	579	604	781	826	900	805	900	1.023	1.039	1.006	1.167	1.363	1.473	1.505	1.500	1.750	1.611,7	1.670,4	1.556,2	1.675,1	7,6	0,3	551,8
Villa Crespo	567	226	309	316	397	506	495	603	595	799	850	959	903	1.132	1.189	1.228	1.520	1.872	2.150	2.243	2.159	2.243	2.024,1	2.126,5	2.192,6	2.148,4	-2,0	1,0	850,6	
Almagro	616	286	289	387	616	562	616	743	818	979	1.015	1.135	1.098	1.144	1.280	1.233	1.366	1.385	1.606	1.959	1.684	1.684	2.330	2.033,9	2.198,1	1.657,2	2.164,1	30,6	-1,5	631,1
Caballito	828	401	367	523	550	627	663	810	801	1.013	1.083	1.234	1.220	1.263	1.322	1.314	1.385	1.555	1.700	2.064	1.729	2.015	2.017,8	2.020,4	1.815,1	2.003,1	10,4	-0,9	399,5	
Zona Sur	382	160	202	235	268	283	321	385	446	470	505	665	682	755	73	791	919	953	970	1.162	970	932	1.223	1.228,8	1.320,8	1.189,4	1.189,0	0,0	-10,0	643,1
La Boca	277	111	147	162	158	182	178	214	262	277	312	345	344	470	510	479	468	484	620	469	709	683	695,4	730,7	734,9	858,2	16,8	17,4	673,2	
Barracas	335	165	187	188	168	243	336	410	525	467	480	875	481	821	666	819	881	1.038	1.001	913	1.052	1.158	1.029,0	1152,0	1190,1	1026,3	-13,8	-10,9	523,5	
Mataderos	272	109	136	187	190	199	215	299	366	350	348	378	385	552	483	528	753	792	682	756	756	854	834,6	870,9	799,3	9,3	-6,3	625,0		

Cuadro 1.4

Variación del precio promedio entre 2001 y 2015 en zonas y barrios seleccionados de la ciudad.

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

En cuanto a la variación respecto al año 2002, para el total de la ciudad fue de 547,1%. La zona de mayor crecimiento en el total de la serie es la zona Sur, cuya variación porcentual respecto al período analizado (2002-2015) es del 643,1%. Por el contrario, la zona de menor variación porcentual en el valor promedio por m² respecto al año 2002, es la zona Centro, cuya diferencia asciende a un porcentaje del 266,0%.

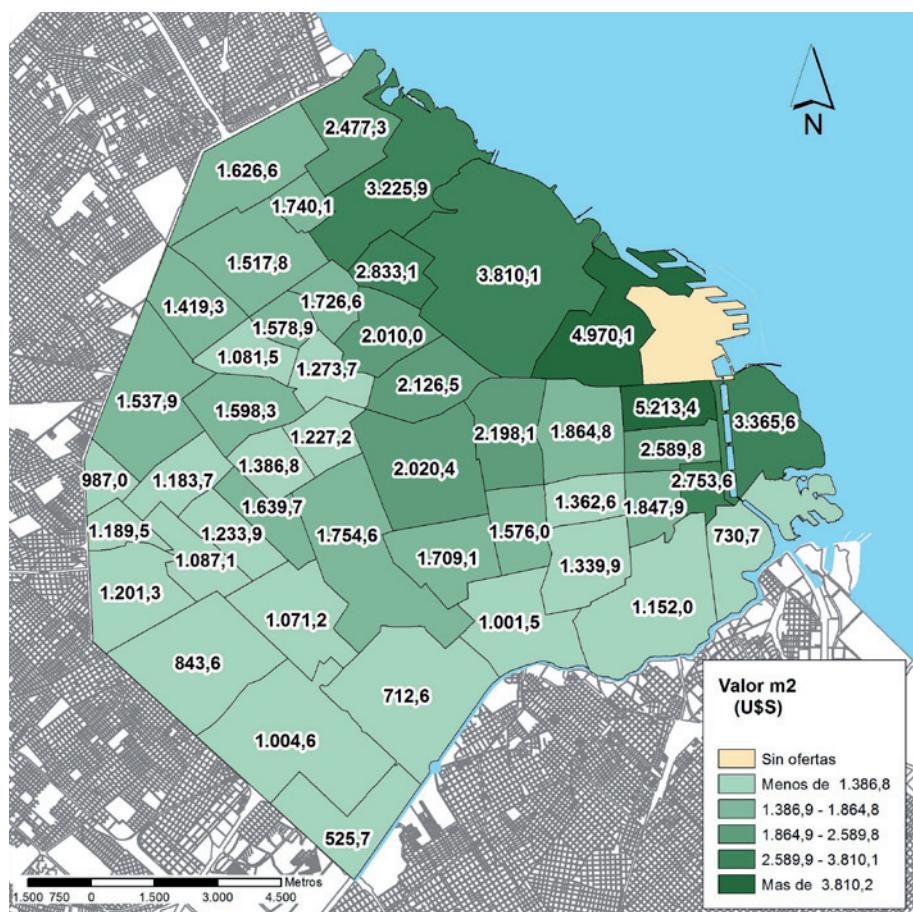
Al comparar la distribución territorial del precio del suelo entre marzo de 2014 y marzo de 2015, se puede apreciar que se mantiene una diferencia muy marcada entre los precios del Centro y el sur de la Ciudad. Dicho de otro modo, los valores más altos se encuentran generalmente en la Zona Centro, en barrios como Retiro o Puerto Madero, con precios promedios por m² de U\$S 4.693,0, y U\$S 3600 por m², respectivamente.

En la zona Oeste se observa una desigual distribución territorial de los precios promedio por m². Por un lado, hay casos de barrios donde hubo un importante aumento trimestral del valor del suelo, cuyo ejemplo para destacar es el Barrio de Almagro, donde se observa un precio de U\$S 1.657,2 en diciembre del 2014, y U\$S 2.164,1 por m² en Marzo de 2015 (30,6% de variación anual). Por el otro, el barrio de Villa Crespo presenta un precio pro-

Marzo 2014

Mapa 1.1

Precio promedio del m² en dólares en los barrios de la Ciudad de Buenos Aires.
Marzo 2014 - Marzo 2015.



Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

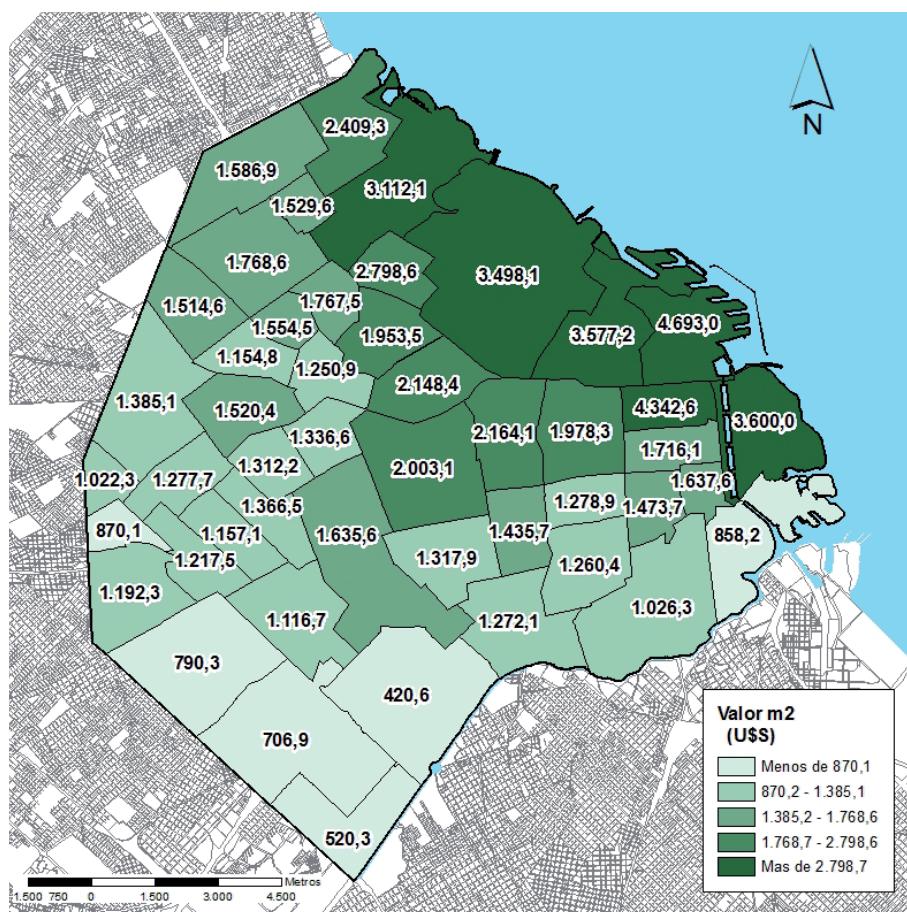
medio de U\$S 2.192,6 en Diciembre de 2014, y U\$S 2.148,4 el m² en Marzo de 2015 (2,0% de variación trimestral negativa).

Distribución territorial de la oferta del suelo en el mes de Marzo 2015

En relación a la concentración de superficie ofrecida por barrio, la mayor cantidad de m² se localiza en Nueva Pompeya, pues, presenta 33 ofertas que suman 43.419,0 m², razón por la cual alcanza el 6,3% del total ofrecido en la Ciudad. En segundo lugar, con menores dimensiones, se encuentra Balvanera, el cual ofrece 34.675,0 m², y representa el 5,0% de la oferta total de m² respecto al total de la Ciudad.

En cuanto a la distribución por zonas, la mayor proporción de superficie en venta se encuentra en la zona Oeste con 371.842,0 m², es decir, una superficie que representa al 53,9% de los m² ofertados en el total de la Ciudad. La zona Sur registra 199.054,0 m² ofrecidos, cuyo porcentaje significa el 28,9% de superficie en venta en la Ciudad, en tercer lugar con el 12,2% se ubica la zona Norte y, por último, la zona Centro, al igual que en todos los relevamientos acerca de este segmento del mercado inmobiliario, constituye la menor proporción de m² registrados, con un porcentual del 4,9% respecto al total de la Ciudad.

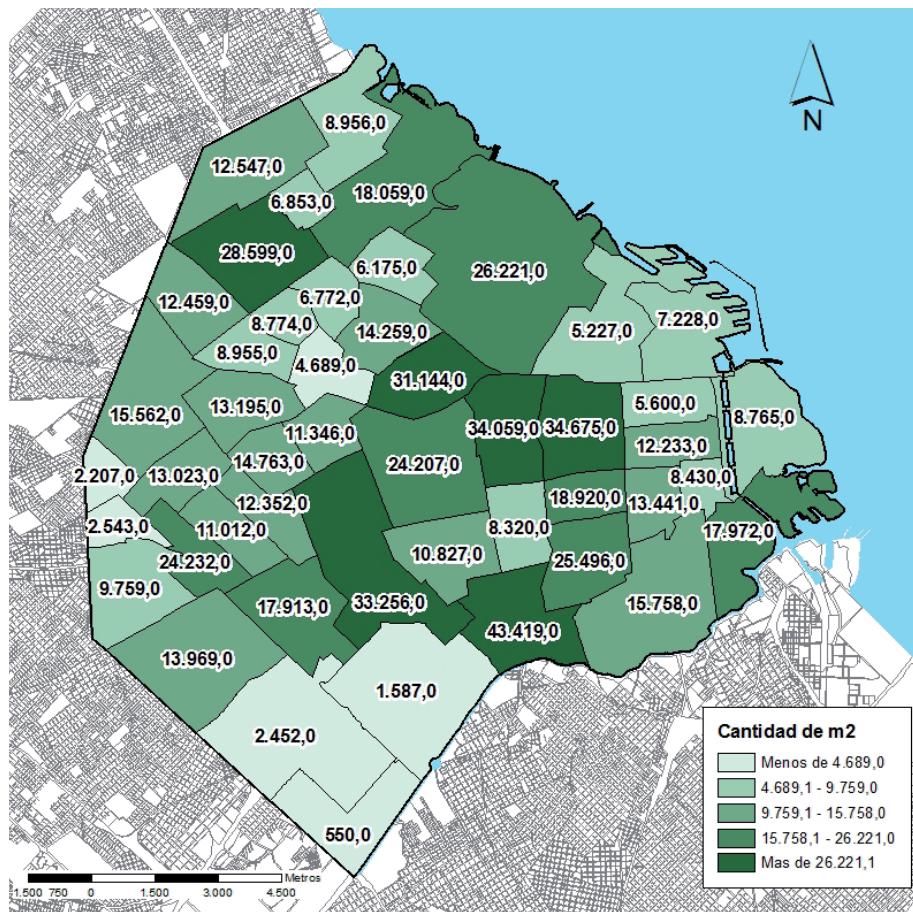
Marzo 2015



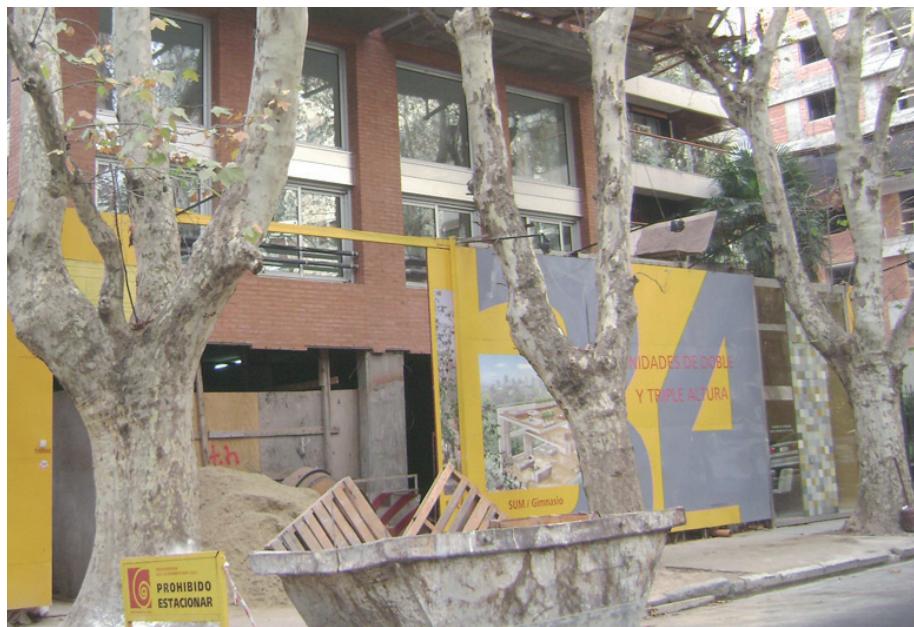
Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

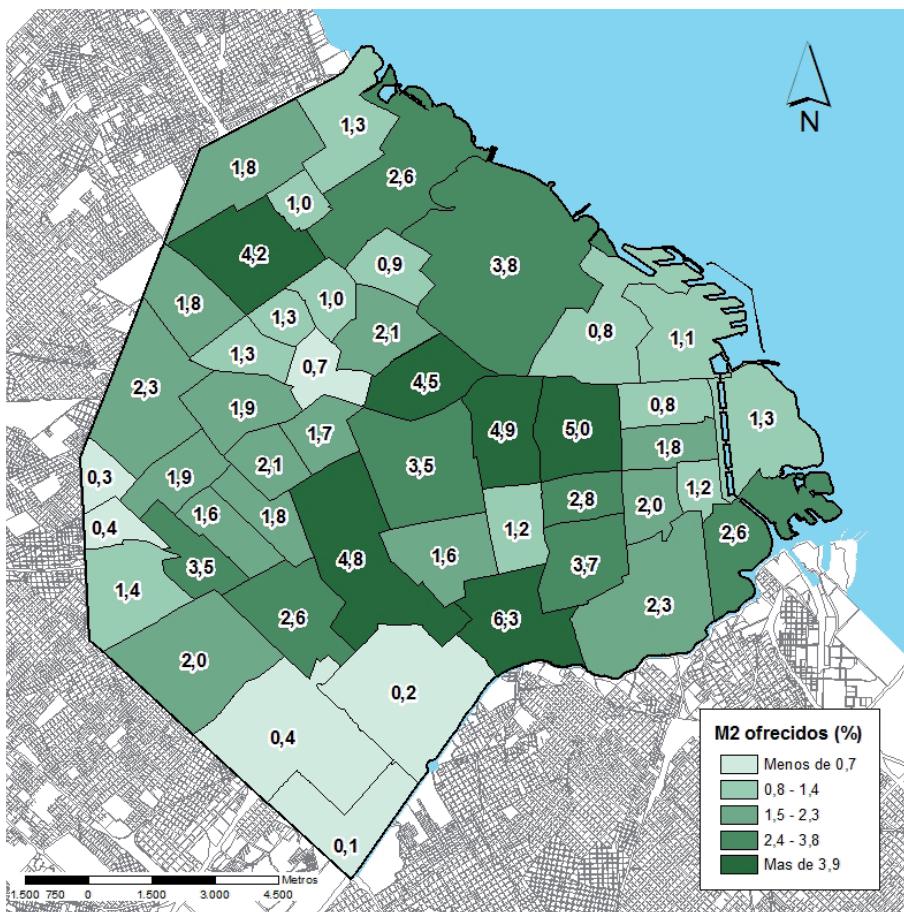
Mapa 1.2

Cantidad de m² ofrecidos, relevados en los barrios de la Ciudad de Buenos Aires, Marzo 2015.



Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.





Mapa 1.3

Distribución porcentual de los m² de terrenos ofrecidos en venta, relevados en los barrios de la Ciudad de Buenos Aires, Marzo 2015.

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

En el siguiente mapa se visualizan los precios promedio por m² de cada barrio, por lo que permite analizar las tendencias territoriales en base a las delimitaciones por barrio. En primer lugar, es evidente la localización de los valores promedio más elevados en las franja Centro de la Ciudad. En la mencionada área, y en toda la Ciudad, el precio promedio máximo corresponde al barrio de Retiro, con: U\$S 4.693,0 por m²; continúa San Nicolás, con un precio promedio de U\$S 4.342,6 por m², y Puerto Madero a U\$S 3.600,0 el m².

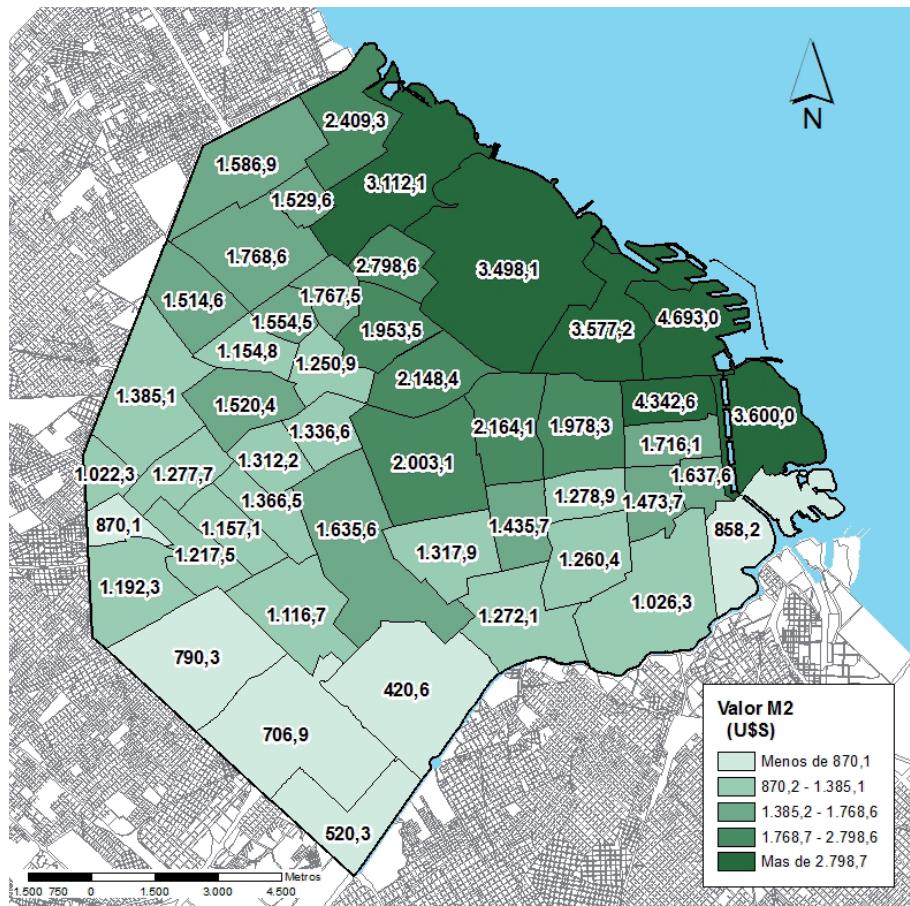
Los barrios con precios promedio correspondientes al segundo rango más elevado pertenecen principalmente a la zona Norte. En esta categoría se encuentran los barrios de Palermo con un valor promedio de U\$S 3.577,2 por m², y Belgrano, con U\$S 3.112,1 el m². Los barrios que se encuentran en la zona Oeste de la Ciudad, registran en general valores medios por m² inferiores a los relevados en las zonas Norte y Centro; en este sentido, Almagro, Caballito, Villa Crespo y Balvanera presentan un rango de valores promedio entre U\$S 2.164,1 y U\$S 1.978,3 por m².

Por su parte, la zona Sur, al igual que en todos períodos analizados, muestra los menores valores promedio por m² de la Ciudad. Los barrios lindantes con la zona Centro y la zona Oeste son los de valores promedio más elevados, principalmente Monserrat, a U\$S 1.716,1

por m^2 . La excepción es el barrio de La Boca, el cual a pesar de su cercanía a Puerto Madero, mantiene un precio medio por m^2 significativamente inferior al relevado en el resto de la Ciudad, es decir, U\$S 858,2 por m^2 . El valor promedio por m^2 más bajo en el presente relevamiento, se observa en el otro extremo de la zona Sur, precisamente en el barrio de Villa Riachuelo, cuyo precio promedio es de U\$S 520,3 por m^2 .

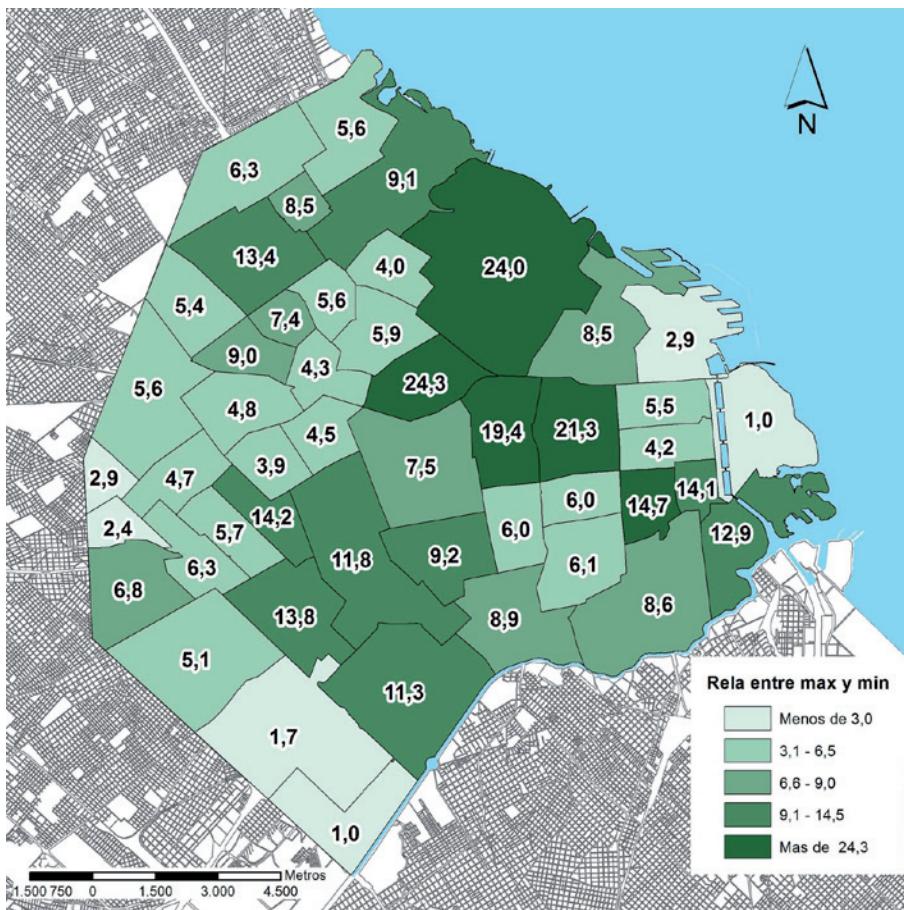
Mapa 1.4

Precio promedio del m^2 en los barrios de la Ciudad de Buenos Aires, Marzo 2015.



Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

Otro variable relevante a fin de examinar la evolución de los precios por m^2 en los distintos Barrios que conforman la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, es la diferencia entre los valores medios máximos y mínimos. Si es menor la diferencia porcentual relevada, entonces es mayor la homogeneidad de precios, es decir, la distribución territorial no sería en este caso un factor significativo en la conformación del valor del suelo a escala barrial. El barrio de Balvanera presenta este trimestre la mayor oposición entre los valores promedio por m^2 . Su valor máximo presenta una diferencia de 20,4 veces con respecto al mínimo. Esta brecha se explica por la diferente valorización de las ofertas según su ubicación en los diferentes Distritos del Código de Planeamiento Urbano, es decir, varía en forma sustancial el valor promedio por m^2 si el terreno se encuentra en una arteria comercial, o en áreas donde predomina un uso del suelo de tipo residencial.

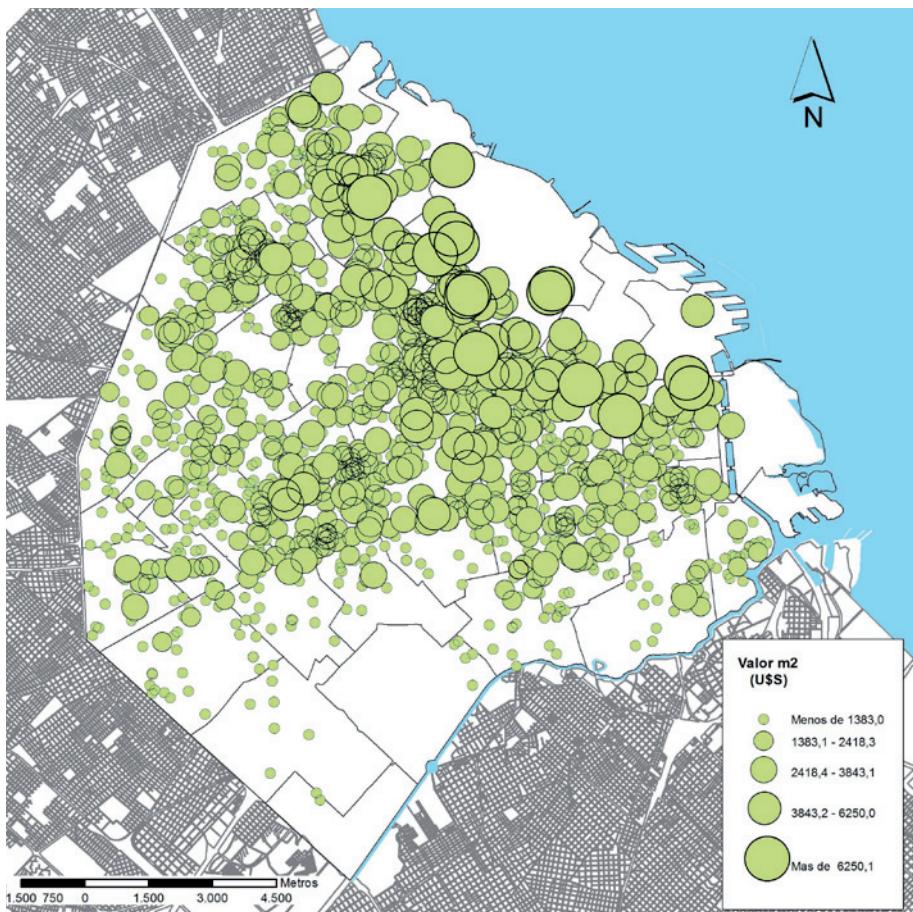


Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

Las localizaciones cercanas a puntos de acceso a medios de transporte y comunicación causan una valorización de las ofertas. Los recorridos de las líneas de subte se muestran como ejes de mayor valorización, que alcanza a todo el radio de ofertas que tienen acceso a este transporte. Se observa, por ejemplo, la ubicación puntual de ofertas de precio alto dentro de la zona Norte, a lo largo de la línea que coincide con el recorrido de la línea D, sobre todo en los barrios Palermo y Belgrano. Sucede lo mismo con otras líneas de subte, siendo un ejemplo visible el de la línea A, donde se observan terrenos con diversos valores a lo largo de la avenida Rivadavia.

Es notable también en cuanto a la avenida Rivadavia, que se establece como línea divisoria de la Ciudad. Al Norte los precios son más altos que los que están al Sur de ella. También puede reconocerse la caída de los precios hacia la periferia de la Ciudad, tanto hacia el noroeste, como en el oeste y sur de la misma (a excepción del norte). Además de las zonas con los mayores precios –Norte y Centro-, se encontraron ofertas elevadas al sur de la Avenida Rivadavia. Las avenidas Caseros, Asamblea, Directorio, Garay, Sáenz o Independencia constituyen importantes ejes comerciales para los barrios del Oeste y del Sur, tales como Parque Patricios, Parque Chacabuco, Flores, San Telmo y Pompeya, aunque no poseen por lo general ofertas elevadas.

Mapa 1.6
 Distribución de los lotes ofertados, según valor del m² en la Ciudad de Buenos Aires,
 Marzo 2015.

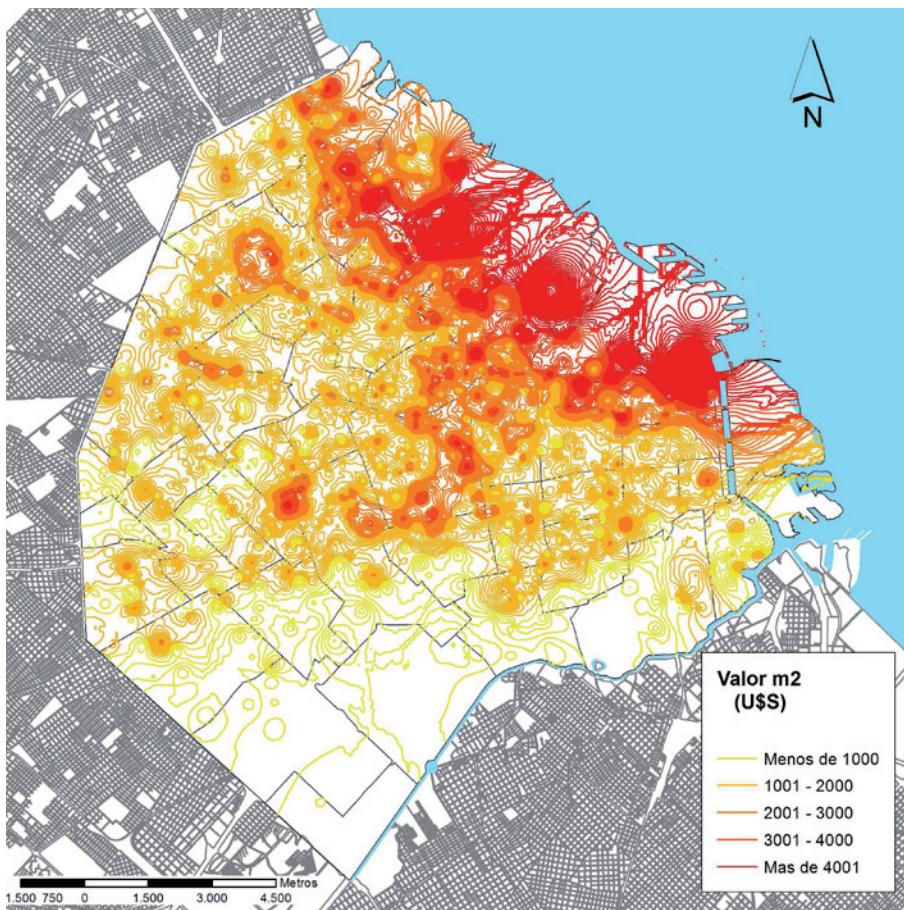


Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

Una herramienta muy útil para analizar la distribución del valor del suelo por m², es el mapa de isolíneas (líneas de igual valor). En base al mapa, se distingue en la zona Norte y Centro la predominancia de elevados valores promedio por m², principalmente en los barrios de Recoleta, Retiro, San Nicolás, Palermo y Puerto Madero. De acuerdo al mapa, los terrenos de precios medios también se localizan en la Zona Oeste, circundando a los de mayores valores, y puntualmente se los puede reconocer en los centros barriales de Villa Crespo, Caballito, Flores o Almagro. En la zona Sur, se puede ver claramente que los precios se encuentran por debajo de los US\$ 2.500 el m² y lo mismo ocurre hacia barrios de la periferia de la Ciudad, exceptuando algunos focos en Liniers, Villa Urquiza, Nueva Pompeya.

Distribución territorial del precio de oferta de venta del m² en los períodos 2001-2004, 2005-2007 y 2008-2015. Ciudad de Buenos Aires

En el siguiente apartado se aborda una temática abocada al análisis de la evolución y variación del precio de oferta de venta por m², tomando tres períodos conformados por los años 2001-2004, 2005-2007 y 2008 -2015.⁽¹⁾ El siguiente análisis arrojó datos porcentuales para la tasa de variación presente en los tres períodos, donde entre los años 2001-2004 se observa un decrecimiento en las cuatro zonas que conforman la Ciudad, tanto



Mapa 1.7
Distribución del valor del m²
según isolíneas de valor,
Marzo 2015.

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

como en el promedio general de las ofertas presentes en toda la Ciudad. El hecho de que todas las tasas de variación den negativas está relacionado con la crisis económica sufrida en nuestro país a fines del año 2001 y principios del 2002. El mayor decrecimiento se observa en la zona Sur con un 26,4%, seguido por la zona del Oeste con un 14,3%, y por el Centro y la zona Norte, 4,9% y 8,7% respectivamente.

En lo que respecta al segundo período, se observa un comportamiento contrario al primero, donde se observan tasas de variación positivas, siendo el Sur el que mayor variabilidad presentó con un 68,0%, seguido de cerca por la zona Oeste con 55,3%, el Norte con 73,9% y ya un tanto más alejado el Centro con 15,5%. Por último, para el tercer período corresponde la mayor tasa de variabilidad a la zona Oeste con un 63,7% seguido por el Sur con 57,4%, el Norte con 36,7% y con una tasa de variabilidad menor la zona Centro con un 24,7%. Cabe destacar que en el cuadro es observable una mayor variabilidad en la zona Oeste de la Ciudad con en el último período (2008-2015). Si bien las tasas para el primer período son negativas en consecuencia a factores económicos, se rescata el

¹⁾ Año en que asume a la jefatura del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires el Ing. Mauricio Macri.

hecho de observar una alta variabilidad para el segundo de los períodos en la zona Sur, que luego se mantiene para el tercer período, superando ampliamente a la zona Norte, la cual históricamente contiene los mayores valores.

Cuadro 1.5

Variación del precio promedio entre períodos 2001-2005, 2005-2007 y 2008-2015 según zonas.

Ciudad de Buenos Aires.

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

	2001-2004	2005-2007	2008-2015
CENTRO	-4,9	15,5	24,7
NORTE	-8,7	73,9	36,7
OESTE	-14,3	55,3	63,7
SUR	-26,4	68,0	57,4
CIUDAD	-3,8	43,7	54,4
Total	1.534	1.772,4	14.557

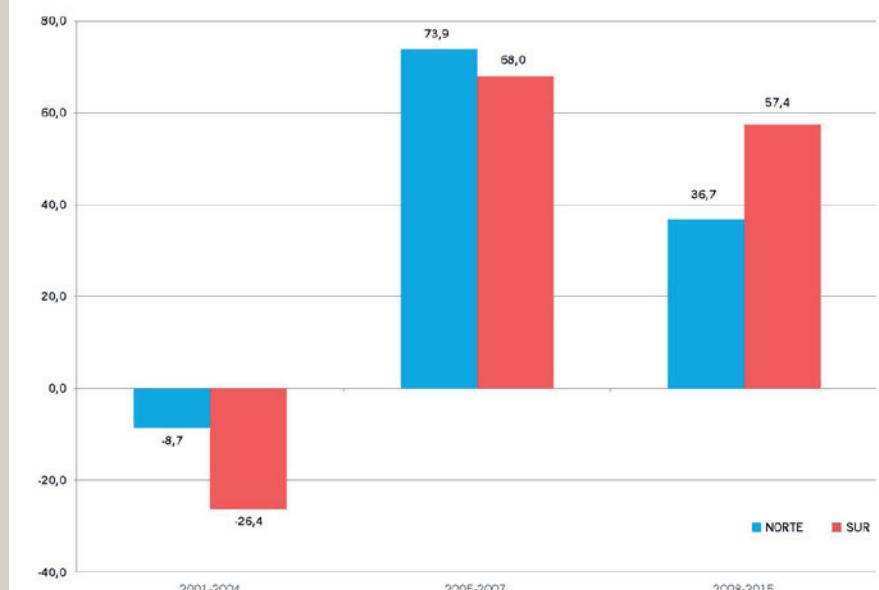
Se presentan a continuación dos gráficos donde se plasman, en el primero, las variabilidades a lo largo de los tres períodos analizados anteriormente. En el segundo, se demuestran las tasas de variabilidad para solamente dos períodos, tomando al primero entre los años 2001-2007 y para el segundo 2008-2015.

Gráfico 1.2

Variación del precio promedio entre períodos 2001-2007 y 2008-2015 según zonas seleccionadas y total de la Ciudad.

Ciudad de Buenos Aires.

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.



Para el segundo de los gráficos se consideró los dos períodos analizados anteriormente en forma conjunta (2001-2007 y 2008-2015), de este modo, se logra observar de manera más precisa los porcentajes de variaciones correspondientes a las zonas Norte y Sur. En dicho gráfico se observa para la zona Norte una variación de 88,2% entre los años 2001-2007 y 36,7% para el segundo período. Por otro lado, la zona Sur presenta para el primero de los períodos una variabilidad del 74,0% y para el segundo un 57,4%.

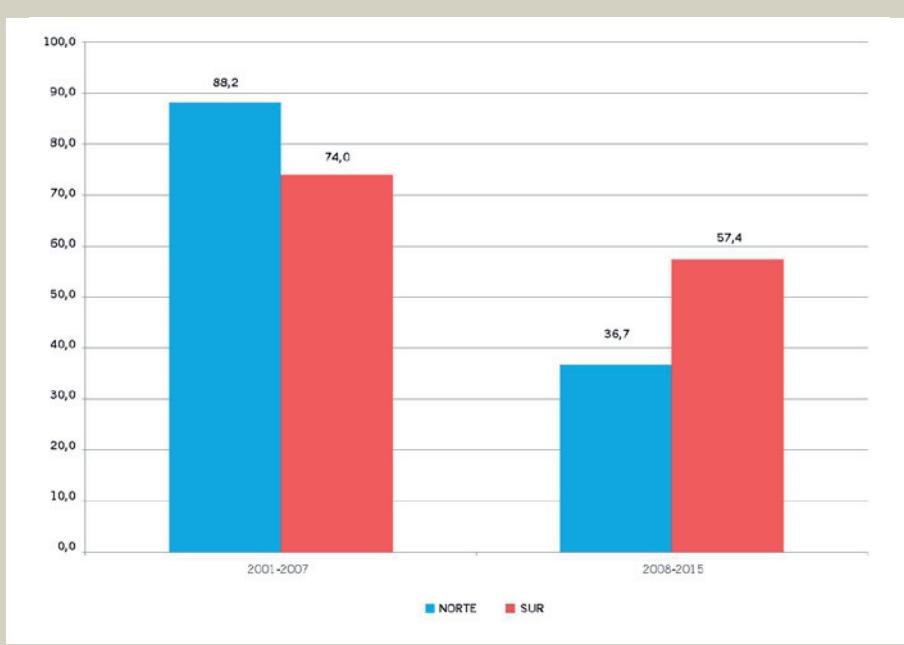


Gráfico 1.3

Variación del precio promedio entre períodos 2001-2007 y 2008-2015 según zonas seleccionadas y total de la Ciudad.

Ciudad de Buenos Aires.

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

Precio promedio de venta de terrenos por Comuna

En el año 2005 la Ciudad de Buenos Aires fue dividida en comunas⁽²⁾, y atendiendo a ello se incorporará esta dimensión al análisis del mercado de terrenos. Se presenta entonces la evolución del precio promedio en las quince Comunas en las que fue dividida la Ciudad de Buenos Aires. El gráfico a continuación permite apreciar la fuerte diferencia de precios entre las distintas Comunas que conforman la Ciudad; permitiendo distinguir los notables contrastes entre los mismos al interior de cada una de ellas.

En este informe, la Comuna 2 (Recoleta) representa el precio máximo del total de la Ciudad, es decir, U\$S 3.577,2 por m². Además dicha comuna ha tenido un porcentaje de variación del 141,9% con respecto a diciembre de 2001. En el siguiente lugar de la escala se ubica la Comuna 14 (Palermo), con un valor promedio de U\$S 3.577,2. Ambas comunas muestran desde el principio de la década los valores promedio más altos del mercado inmobiliario. Continua en la escala de valores medios relevados, la Comuna 13 (Belgrano, Colegiales y Núñez), la cual presenta un valor promedio de U\$S 2.827,6.

2) 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”.

Las comunas de menores valores, tanto en este trimestre como a lo largo de toda la serie, son las localizadas al Sur y Oeste de la Ciudad: la Comuna 8 (Villa Lugano, Villa Riachuelo y Villa Soldati), con un precio medio de U\$S 578,0 por m²; la Comuna 9 (Liniers, Mataderos y Parque Avellaneda) U\$S 1.032,9 por m² y la Comuna 4 (Barracas, La Boca, Nueva Pompeya y Parque Patricios) a U\$S 1.140,0 por m². Las tres se caracterizan por ser las de los valores más bajos también en los registros de años anteriores.

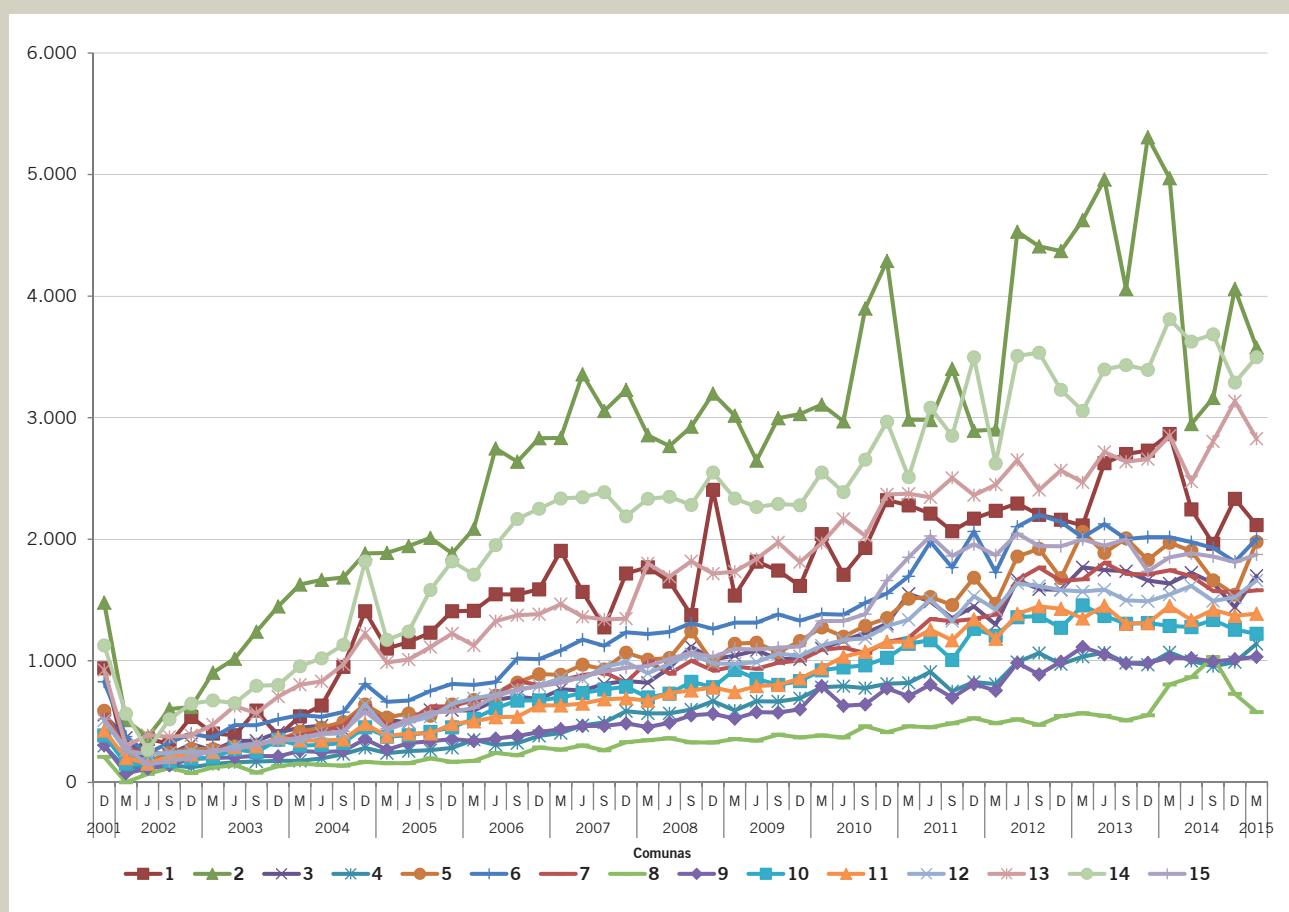
Desde el año 2001 los precios por m² se han separado con respecto a la división por comunas, tal como se presenta en el gráfico. Todas las comunas presentan una tendencia creciente, pero hay una gran diferencia entre los precios de las comunas del Norte con respecto a las del Sur. Si bien el crecimiento del precio para las comunas del Norte es fluctuante, no deja de presentar valor altos con respecto al resto de la Ciudad. En cambio las comunas del Sur presentan un crecimiento más leve con respecto al principio de década. Las diferencias más notables, se comienzan a ver a partir del año 2007.

Gráfico 1.4

Precio promedio de los terrenos por comuna, Ciudad de Buenos Aires. Diciembre 2001 - Marzo 2015.

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

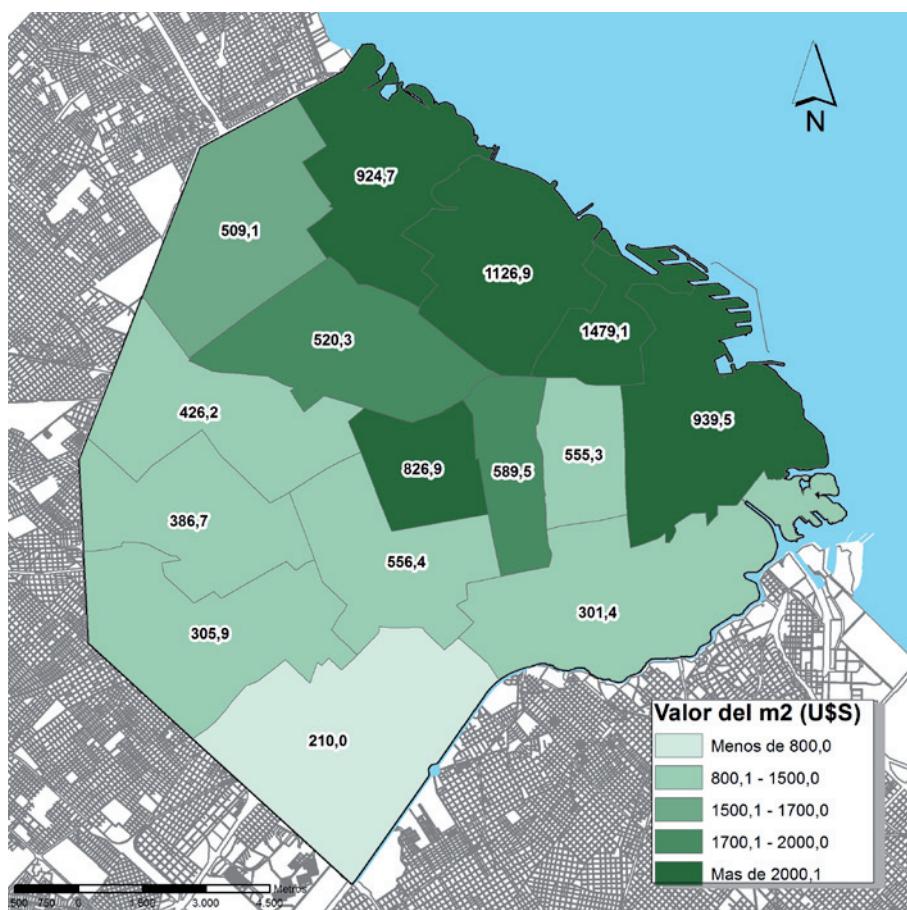
A continuación se presentan dos mapas donde se puede apreciar la distribución territorial del precio promedio por comuna para diciembre 2001 y marzo 2015. Si bien



coinciden en la tendencia de la ubicación de mayores precios se observan tendencias más claras con respecto a la distribución Norte–Sur de los precios.

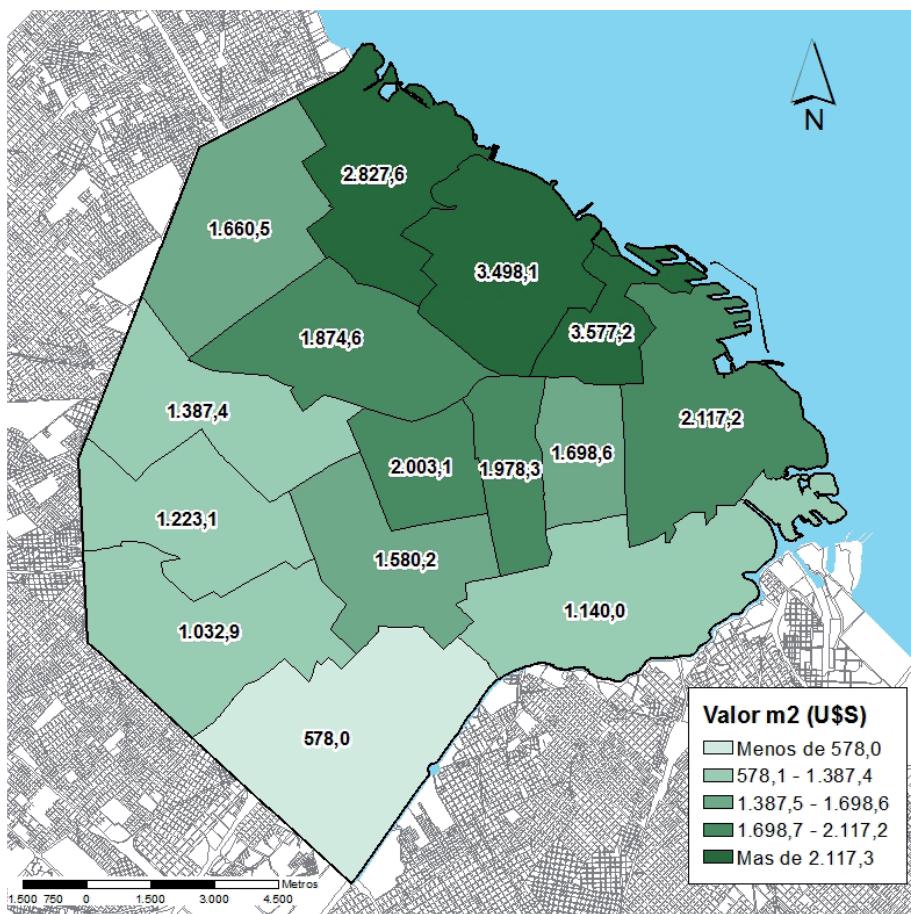
En los siguientes mapas se demuestra la tendencia a que los precios más altos se mantienen en el Norte de la Ciudad, principalmente la Comuna 2 (Recoleta), la cual ya en 2001 era la comuna con mayor valor promedio y se mantiene así hasta el último relevamiento. Las Comunas 1 (Constitución, Monserrat, Puerto Madero, San Nicolás, San Telmo y Retiro), 14 (Palermo), 13 (Belgrano, Colegiales y Núñez) y 6 (Caballito) son las que también demuestran un valor alto en 2001 y ya para este último relevamiento pertenecen a los rangos más altos de valores.

Por otra parte, la Comuna 8 (Villa Lugano, Villa Riachuelo y Villa Soldati) en 2001 es la de menor valor promedio y esto se mantiene hasta el relevamiento actual. Para el 2001 las Comunas 4 (Barracas, Boca, Nueva Pompeya y Parque Patricios) y 9 (Liniers, Mataderos y Parque Avellaneda) también pertenecía al rango de valores más bajos de la Ciudad. De este modo, se observa cierta continuidad en la escala de valores promedio hasta el presente relevamiento.



Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

Mapa 1.9
Precio promedio de los terrenos
por comuna. Marzo 2015.

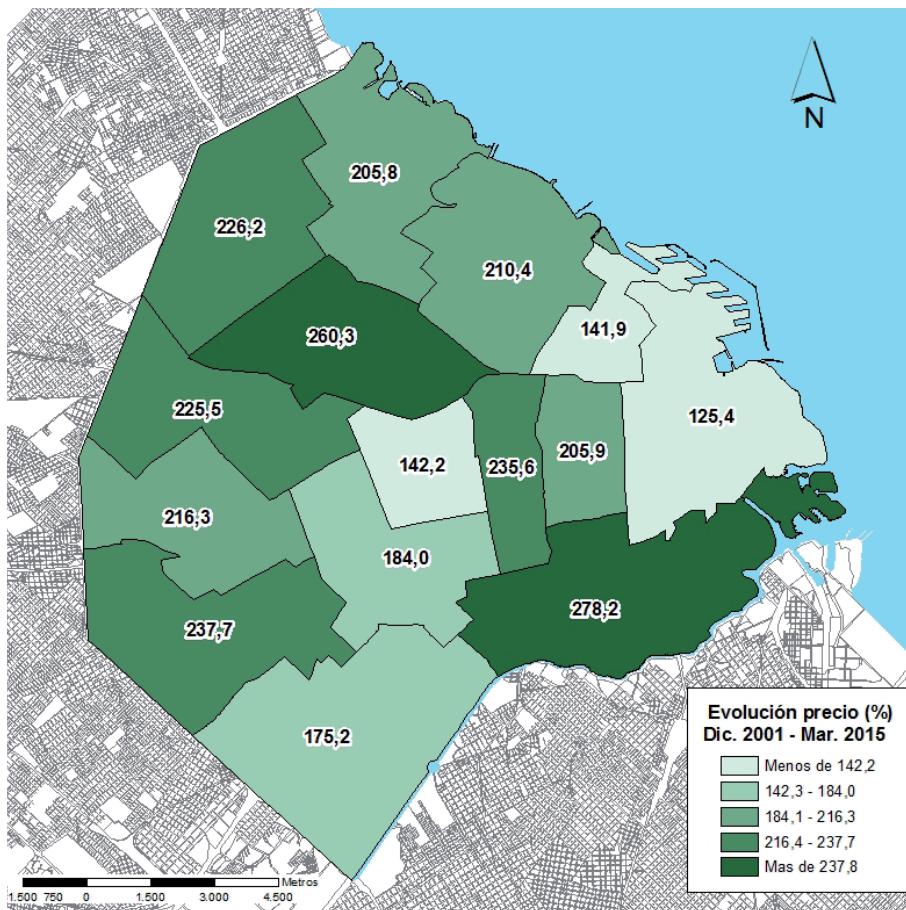


Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

El mapa presentado a continuación ilustra la variación porcentual de los precios entre Diciembre de 2001 y Marzo 2015. Las variaciones de precios se explican mayormente con la observación de las diferencias entre las ofertas según las zonas de mayor valorización al interior de los límites, pues, hay distintos comportamientos de los precios al interior de las Comunas. Asimismo, es posible concluir que existe una relevante diferencia de precios promedio por m² a escala barrial.

La mayor variación se registró en la Comuna 8, cuya variación del precio promedio por m² asciende a un porcentaje del 278,2%. Luego se encuentra la Comuna 15, cuyo valor presenta un porcentual de evolución de los valores medios del 260,3%.

Las comunas que muestran un menor incremento de los valores promedio por m², son la Comuna 1 (barrios de Monserrat, Retiro, San Nicolás, Puerto Madero, San Telmo, Constitución), y la Comuna 2 (Recoleta), con variaciones porcentuales del 124%, y del 141,9%, respectivamente.



Mapa 1.10

Evolución del precio de venta de terrenos por comuna, en porcentaje, Ciudad de Buenos Aires, Diciembre 2001–Marzo 2015.

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

Variación del precio de venta de terrenos por ejes geográficos

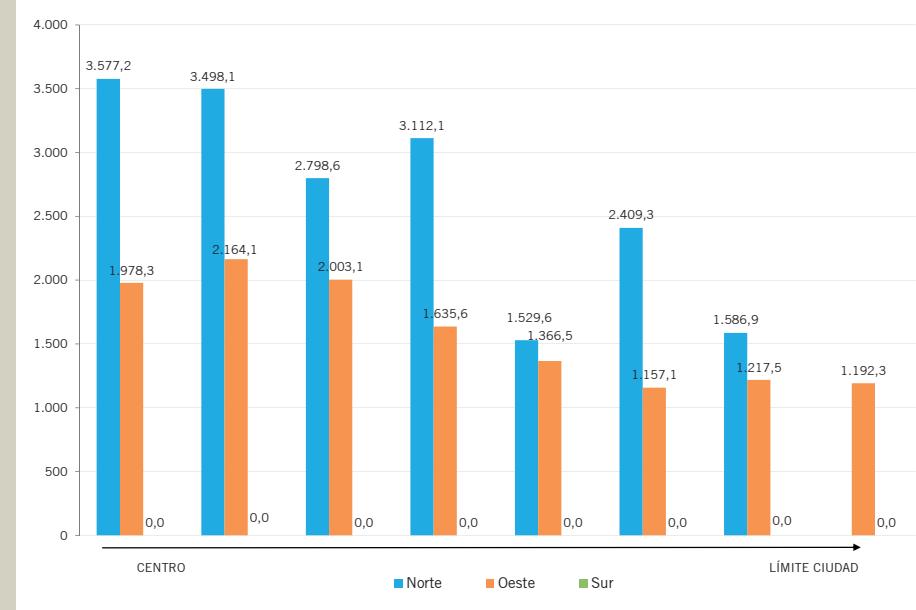
Con el fin de analizar la variación del precio de oferta del suelo según la ubicación geográfica en la Ciudad de Buenos Aires, se tomaron cuatro ejes barriales. Tres de ellos parten del Centro y llegan hasta el límite de la Ciudad (Avenida General Paz) por el Norte, Oeste y Sur; en tanto que el eje restante se construyó a partir de agrupar, de Norte a Sur, los barrios linderos a la Avenida General Paz.

El grafico 1.5 muestra el conjunto de barrios que componen a los tres ejes nombrados antes, con el fin de observar la diferencia de valor del suelo que existe entre ellos. Se observa claramente como el eje norte es el que presenta los mayores valores de los tres, seguido por el oeste y luego el sur. Además de esta comparación, lo que se puede ver es que los valores del suelo decrecen escalonadamente conforme se alejan del centro de la Ciudad. Al graficar los resultados de los precios por m² en el eje Norte se observa a Recoleta como el barrio que presentó el mayor precio: U\$S 3.572,2 por m². Continua en esta escala de precios promedio Palermo a U\$S 3.498,1 el m² y Belgrano con un valor de U\$S 3.112,1 el m². Para este eje los valores más bajos se presentan en los barrios de Saavedra (U\$S 1.568,9) y Coghlan (U\$S 1.529,5). En relación al trimestre anterior, el barrio que presentó mayor

Gráfico 1.5

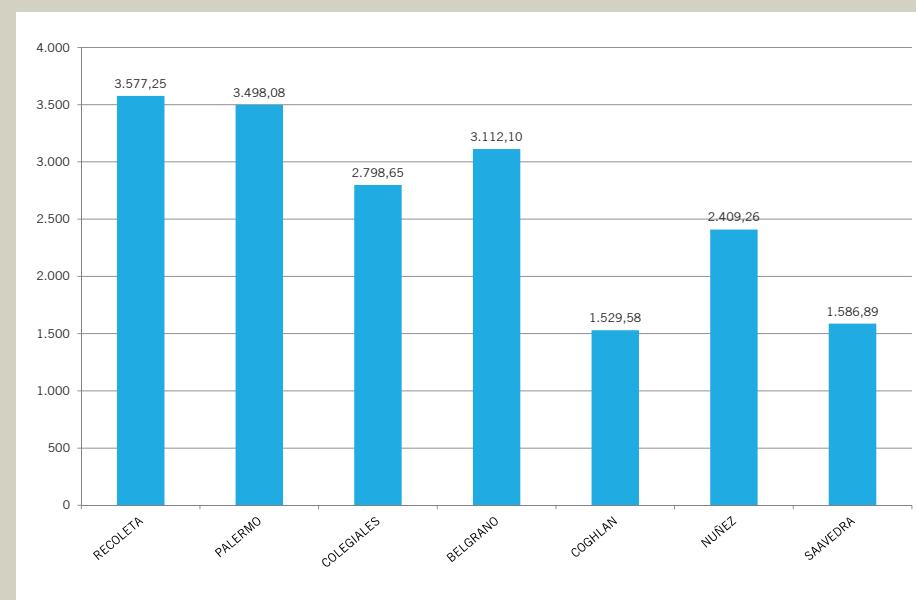
Distribución del precio del m² en dólares, en los ejes de la Ciudad de Buenos Aires, Marzo 2015.

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

**Gráfico 1.6**

Distribución del precio del m² en dólares, en el eje Norte de la Ciudad de Buenos Aires, Marzo 2015.

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.



crecimiento es el de Palermo con un incremento del 6,4%. Por otro lado, se produce un decrecimiento en el precio de Colegiales y Coghlan donde se diferencian en un porcentual de 1,2% y 12,0% con respecto al trimestre anterior. (Ver Gráfico 1.4)

En cuanto al eje Oeste, al igual que en el eje Norte, se observa una disminución del precio por m² en dirección hacia el límite de la Ciudad. El precio máximo se encuentra en el barrio de Almagro, el cual se sitúa en U\$S 2.164,1 por m², desplazando al barrio de Caballito a un segundo lugar con un valor de U\$S 2.003,1 por m². En el tercer lugar se encuentra

Balvanera, con U\$S 1.978,3 por m², y luego, como ya se mencionó, se tiende a la disminución de los valores cuanta mayor proximidad al límite de la Ciudad. El barrio de Flores tiene un valor promedio de U\$S 1.635,6 por m²; le sigue Floresta con un valor de U\$S 1.366,5 por m², Villa Luro a U\$S 1.217,5 por m², Velez Sarsfield a U\$S 1.157,1 por m² y finalmente Liniers a U\$S 1.192,3 por m² con un valor promedio apenar menor. (Ver Gráfico 1.5)

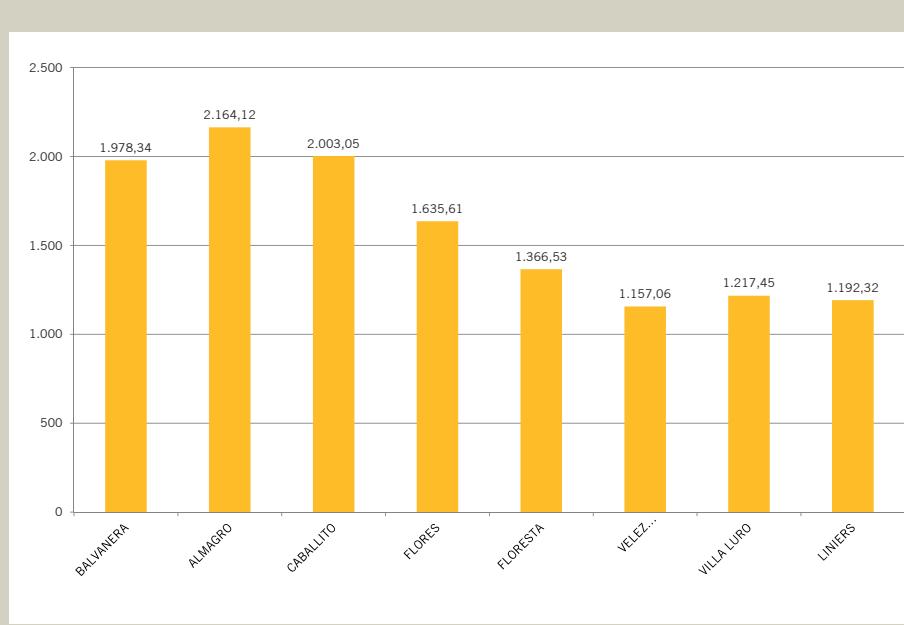


Gráfico 1.7

Distribución del precio por m² en dólares, en el eje Oeste de la Ciudad de Buenos Aires, Marzo 2015.

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA..

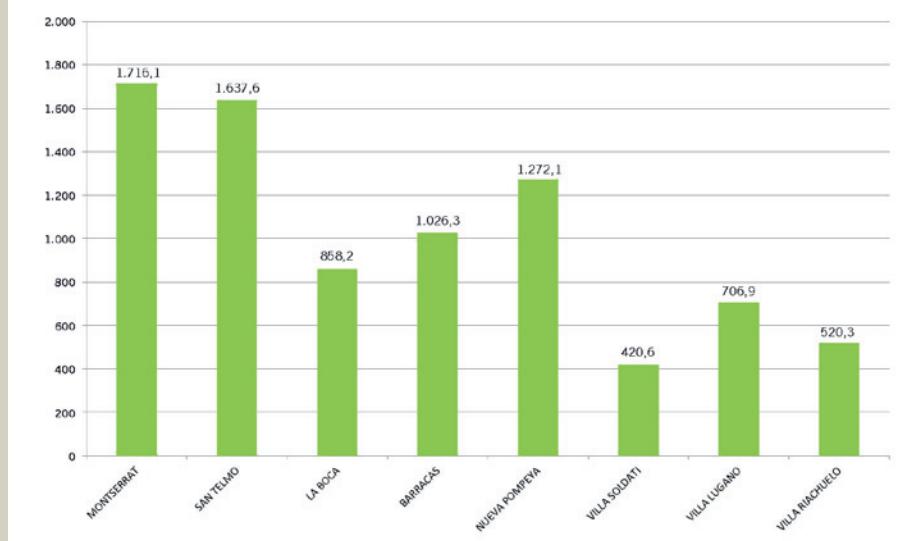
Para los precios del m² en el eje Sur de la Ciudad, los cuales se presentan en el siguiente gráfico, se denota una significativa disparidad entre barrios cercanos a la zona del Centro y el resto de la Ciudad. El precio más alto es de U\$S 1.716,1 por m² y pertenece al barrio de Monserrat, apenas mayor al valor de Monserrat, que tiene un valor de U\$S 1.637,6 el m². El resto de los barrios se ubica muy por debajo de esos valores. En una primera selección, Nueva Pompeya tiene un valor del suelo mayor al de Barracas, es decir, ambos barrios poseen valores promedio de U\$S 1.272,1, a U\$S 1.026,3 por m², respectivamente. De esta manera, va marcando una diferencia que luego se hace notar en el valor de los inmuebles. El resto de los barrios de este eje se encuentra muy alejado de esos valores. Este fenómeno se produce concretamente en la Comuna 8, donde se encuentran los precios medios por m² más bajos de la Ciudad. (Ver Gráfico 1.6)

Los precios promedio del m² en los barrios linderos a la Av. General Paz se muestran en el siguiente gráfico, donde se nota claramente la tendencia decreciente en dirección Norte a Sur. El barrio de Núñez, que se encuentra en el límite norte del eje, es el de mayor valor para esta serie, (U\$S 2.409,3 por m²). Los barrios siguientes son Saavedra y Villa Devoto con valores promedio de U\$S 1.589,9, y U\$S 1.537,9 por m², respectivamente. Como se mencionó anteriormente, es clara la tendencia a un descenso constante, conforme los barrios se acercan al Sur de la Ciudad. En este sentido, el menor valor promedio por m² de la Ciudad se encuentra en Villa Riachuelo, con U\$S 520,3 por m².

Gráfico 1.8

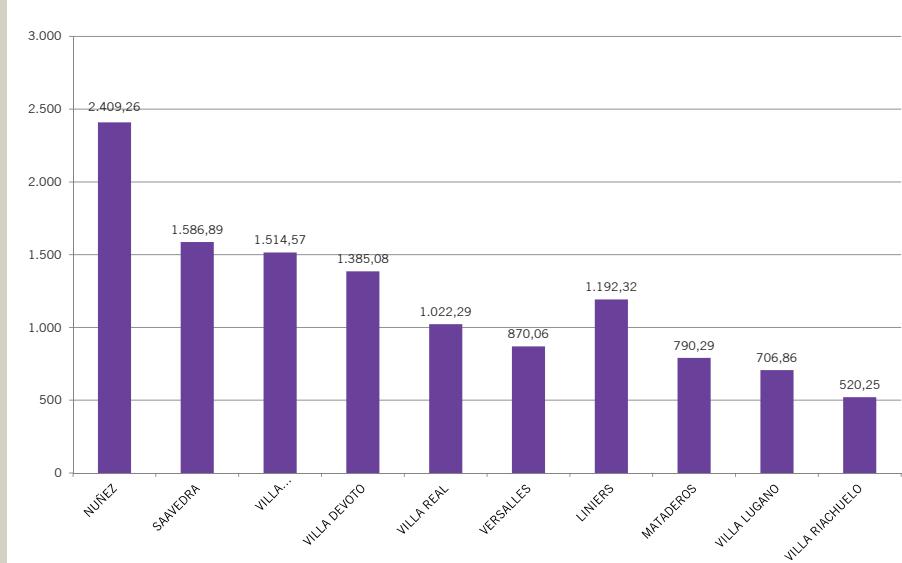
Distribución del precio del m² en dólares, en el eje Sur de la Ciudad de Buenos Aires, Marzo 2015.

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

**Gráfico 1.9**

Distribución del precio del m² en dólares, en el eje lindero a la Av. General Paz, Marzo 2015.

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.



La incidencia en el precio de los lotes según su uso del suelo

Otra variable analizada es el precio de los terrenos contemplando la normativa del Código de Planeamiento Urbano, lo cual agrega otros parámetros al análisis. En tal sentido, aunque también actúan otros determinantes en la conformación del precio, se advierte, por un lado, una correlación entre los usos y la intensidad de usos permitidos, y por el otro el precio de los terrenos. Así, a medida que disminuye el grado de intensidad del uso del suelo (FOT), descienden los valores promedio, por lo cual se encuentra una correlación positiva entre la capacidad constructiva y el precio. Lo que se hace entonces es dividir en zonas y distritos según sus diferentes usos del suelo.⁽³⁾

Las zonas que presentan el precio promedio más elevado pertenecen a aquellos distritos de Urbanización especial, seguidos por las ofertas que además de tener un uso del suelo residencial, están ubicadas en distritos que pertenecen a Áreas de Protección Histórica (APH). La escasez de terrenos ofertados en esta área, sus características históricas, simbólicas, como referentes del patrimonio tangible e intangible de una sociedad, territoriales, identitarias, y su ubicación en Comunas como la 2, la 1, o la 14 que presentan en general un alto valor promedio por m², son algunos de los factores que explican este particular fenómeno del mercado inmobiliario de la Ciudad. Los datos empíricos muestran que 3 de los 10 distritos con mayor valor promedio, fueron relevados en zonas pertenecientes a distintas Áreas de protección histórica (APH). La oferta con el valor más elevado de terrenos es de U\$S 14.557,0 por m², la cual pertenece al distrito APH 51 “Catedral al Norte”. El Distrito residencial contiene el segundo valor promedio más elevado por m², ubicado en el distrito R2 a I, con un precio promedio de U\$S 9.708,5 por m². Cabe destacar que la zona con mayor cantidad de ofertas es la residencial, con un total de 827 y la segunda es la central con un número total de 348. Si bien esto incide en la cantidad de metros ofertados (348.648,0 m² para la zona residencial y 191.056,6 m² para la zona central), se observa que el precio promedio es más elevado en la zona central, con un promedio de U\$S 2.227,8 por m², comparado con los U\$S 1.541,2 por m² que presenta la zona residencial.

Dentro de las zonas de centralidad, se destaca el distrito C2, destinado a la localización del equipamiento administrativo, comercial, financiero e institucional a escala de sectores urbanos y se desarrollan en correspondencia con vías de alta densidad y accesibilidad para el transporte público de pasajeros. Éste presenta el precio promedio más elevado de la zona central (U\$S 3.023,5), seguido por el distrito C3 I (U\$S 2.423,0), y luego por el C1 (U\$S 2.324,5). Para el caso de la zona residencial el distrito de mayor precio promedio es R2 b I 9 (U\$S 3.402,5). En dicha zona se destaca también el distrito R2a I con un precio promedio de U\$S 2.925,0 por m².

En cuanto a los precios promedio más bajos se distinguen dos distritos en particular: por un lado, si tenemos en cuenta la cantidad de ofertas y el valor promedio, se destaca el distrito E3 con 190 registros y un valor de U\$S 1.483,2 el m². Este distrito corresponde a zonas destinadas a la localización de usos de servicio de las áreas residenciales próximas. Por las características de las actividades permitidas, éstas admiten la coexistencia con el uso residencial. Por otro lado, el menor valor promedio relevado en la Ciudad pertenece al distrito C3 II 2, que tiene un solo registro y un valor de U\$S 173,6 por m². (VER CUADRO 1.5)

3) Se debe tener en cuenta que no todos los terrenos registrados pudieron ser identificados con un distrito en particular, por lo que la cantidad total de registros considerados en este apartado es de 1382.

Cuadro 1.6

Distribución de la cantidad de lotes ofrecidos y precios por m², en el mes de Marzo 2015, según Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Buenos Aires.

CPU	Cantidad de ofertas	m ² ofertados	Precio promedio	Precio máximo	Precio mínimo
APH 1	9	6.197,0	2.381,0	3.587,0	1.552,4
APH 114	20	10.762,0	1.482,1	2.324,6	677,1
APH 15	2	1.085,0	1.250,7	1.313,9	1.187,5
APH 4	2	566,0	2.345,9	3.000,0	1.691,7
APH 19	1	156,0	2.243,6	2.243,6	2.243,6
APH 32	2	375,0	2.216,1	2.405,1	2.027,0
APH 46	1	160,0	2.875,0	2.875,0	2.875,0
APH 48	1	425,0	1.647,1	1.647,1	1.647,1
APH 50	3	662,0	3.955,4	8.860,8	1.375,0
APH 51	2	457,0	11.124,7	14.557,0	7.692,3
APH 45	3	1.700,0	927,0	1.252,7	660,0
APH 18	1	35,0	1.828,6	1.828,6	1.828,6
APH 16	1	360,0	2.222,2	2.222,2	2.222,2
APH 53	3	1.211,0	1.291,2	2.073,3	714,3
Área Protección Histórica	51	24.151,0	2.240,8	14.557,0	660,0
C1	12	7.099,0	2.324,5	4.615,4	1.115,0
C2	32	15.898,0	3.023,5	6.923,1	762,1
C3 I	104	56.523,0	2.423,0	8.219,2	463,3
C3 I 2	6	11.601,0	1.126,9	1.808,5	664,1
C3 II	190	98.457,0	2.044,1	8.846,2	532,0
C3 II 2	4	1.478,0	872,8	2.232,1	173,6
Central	348	191.056,0	2.227,8	8.846,2	173,6
E1	13	4.390,0	2.478,8	4.461,5	1.133,6
E2	38	9.781,0	1.138,3	2.750,0	277,8
E2 2	3	790,0	614,6	1.157,4	307,7
E3	134	44.041,0	1.518,4	6.017,7	310,9
E3 2	2	548,0	510,6	539,6	481,5
Equipamiento	190	59.550,0	1.483,2	6.017,7	277,8
I1	5	8.916,0	572,3	875,4	411,0
I1 2	1	253,0	889,3	889,3	889,3
I2	3	860,0	464,4	494,2	438,1
Industrial	9	10.029,0	571,5	889,3	250,0
R1a	2	620,0	996,6	1.098,3	894,9
R1a 12	2	873,0	1.189,1	1.584,4	793,7
R1b I	31	10.184,0	1.152,2	2.500,0	512,2
R1b II 7	2	1.558,0	1.209,9	1.299,7	1.120,0
R2a I	45	16.956,0	2.925,0	9.708,7	815,5
R2a II	269	99.366,0	1.751,1	5.102,0	433,3
R2a II 16	10	2.320,0	1.570,9	2.069,6	671,4
R2a II 2	5	1.929,0	742,4	1.335,9	341,9
R2b I	242	92.966,0	1.569,5	6.049,8	310,9
R2b I 10	3	935,0	1.171,8	1.322,3	1.038,5
R2b I 9	1	241,0	3.402,5	3.402,5	3.402,5
R2b II	155	80.625,0	1.036,6	3.000,0	186,7
R2b III	45	28.724,0	983,1	2.894,7	437,5
R2b III 1	3	1.597,0	1.227,1	1.814,7	866,7
R2b III 2	2	1.373,0	1.009,6	1.790,0	229,1
RU	1	600,0	2.000,0	2.000,0	2.000,0
RUA	8	7.781,0	1.129,1	1.866,7	613,2
Residencial	825	348.279,0	1.537,2	9.708,7	186,7
U20	46	15.394,0	3.100,7	9.340,7	646,9
U23	8	3.400,0	2.678,5	8.183,3	1.213,4
U28	5	3.202,0	1.845,4	2.653,6	1.282,1
U3 b	1	168,0	1.279,8	1.279,8	1.279,8
U3 c	3	1.042,0	1.527,4	2.500,0	878,6
U34	2	574,0	993,0	1.000,0	985,9
Urbanización especial	65	23.780,0	2.793,7	9.340,7	646,9
Otros, sin clasificar	46	31.751,0	2.013,1	5.128,2	491,7
Total	1.534	688.596,0	1.772,4	14.557,0	173,6

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

En el cuadro siguiente se puede observar la relación entre los distintos distritos y sus precios. Lo que se hizo fue tomar los totales de las zonas del cuadro 1.6 para lograr comparar a grandes rasgos las diferencias entre los precios promedios del m² según los tipos de usos que se puedan generar en relación a lo planteado por el Código de Planeamiento Urbano. Los distritos de Urbanización Especial promedian el precio promedio más alto: U\$S 2.781,4 el m², seguido por los distritos de protección histórica, con un precio de U\$S 2.240,8 por m². Continúan en esta escala de precios promedio los distritos de centralidad (U\$S 2.240,8 el m²) y los Distritos sin clasificar (U\$S 2.013,1 el m²). Con menores valores promedio por m² se encuentran las zonas residenciales (U\$S 1.541,2 el m²), el de la zona de equipamientos (U\$S 1.483,2 el m²), y con el menor precio medio por m² de la Ciudad los distritos pertenecientes al área industrial (U\$S 571,5). (Ver Cuadro 1.6)

Cuadro 1.7

Distribución de la cantidad de lotes ofrecidos y precios en dólares por m², en el mes de Marzo 2015, 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	51	24.151,0	3,5	2.240,8	14.557,0	660,0
Área Central	348	191.056,0	27,7	2.227,8	8.846,2	173,6
Equipamiento	190	59.550,0	8,6	1.483,2	6.017,7	277,8
Industrial	9	10.029,0	1,5	571,5	889,3	250,0
Residencial	827	348.648,0	50,6	1.541,2	9.708,7	186,7
Urbanización especial	64	23.575,0	3,4	2.781,4	9.340,7	646,9
Otros, sin clasificar	46	31.751,0	4,6	2.013,1	5.128,2	491,7
Total	1.534	688.596,0	100,0	1.772,4	14.557,0	173,6

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

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

El Código de Planeamiento Urbano define el distrito R2a II a las zonas destinadas a la localización residencial similar al Distrito R2aI, pero con menor intensidad de ocupación total, con un Factor de Ocupación del Terreno igual a 2,5 y una altura máxima permitida de 38 m. En Marzo de 2015, los mayores precios en esta zonificación correspondieron a los del Norte y parte del Oeste de la Ciudad. El barrio de Colegiales mostró el precio promedio más alto de la Ciudad, es decir, U\$S 5.000,0 por m²; en segundo lugar, se encuentra Saavedra donde el precio del m² alcanza los U\$S 3.461,5 por m². Le sigue Coghlan (U\$S 2.933,8 por m²), consolidado como el tercer valor más alto. En el Oeste se encuentran los barrios de Caballito y Villa Crespo con precios similares entre sí: U\$S 2.357,7 por m², y U\$S 2.217,4 respectivamente. Para la zona Sur encontramos el valor más alto en el barrio Boedo con un precio de U\$S 1.586,0 por m². En la zona Centro, no se encontraron ofertas que pertenezcan a este Distrito del Código de Planeamiento. (VER MAPA 1.11)

Por otro lado, el distrito R2b I se define como zonas de carácter residencial similar a las R2a pero con una menor intensidad de ocupación total. El distrito se rige por un Factor de Ocupación del Terreno igual a 1,6 y una altura máxima permitida de 13,5 m. Es esperable en este sentido que los valores de los terrenos se inserten en rangos menores que los del Distrito R2a II. En el caso de este distrito, se encontró el mayor valor del m² en la zona Norte, más precisamente en el barrio de Belgrano a U\$S 3.519,5 el m², y continua Palermo con U\$S 2.546,0 por m². Los precios más bajos se encuentran en los barrios de Boedo con un precio de U\$S 1.003,9; y Villa Luro con un precio de U\$S 657,1 el m². (VER MAPA 1.12)

Distritos centrales

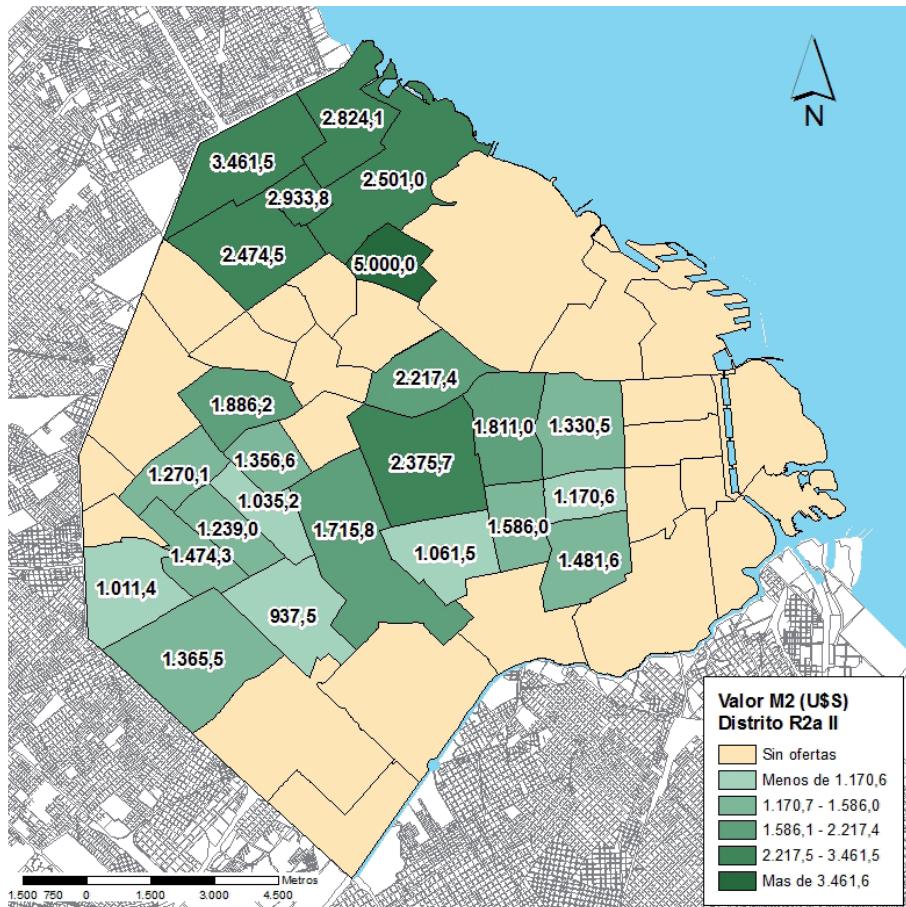
Los distritos Centrales son áreas destinadas a localización de equipamiento administrativo, comercial, financiero e institucional a escala urbana, en el más alto nivel de diversidad y densidad, dotada de las mejores condiciones de accesibilidad y se desarrollan en correspondencia con vías de alta densidad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

En el mapa siguiente se advierten los promedios barriales en este distrito. Para este tipo de zonificación los valores más altos se localizan en la zona Norte, en barrios como Palermo o Saavedra con precios por m² de U\$S 7.061,2, y U\$S 4.089,5 respectivamente. El tercer valor más alto corresponde a Colegiales con U\$S 3.924,3 el m² y lo sigue Nuñez, con un precio de U\$S 3.368,6 el m². En la zona Oeste se destaca el caso de Villa Urquiza con un valor promedio de U\$S 2.748,8 por m², y en la zona sur el barrio de Boedo, con un valor promedio de U\$S 2.025,3 por m². Por último, el valor mínimo para este distrito lo presenta el barrio de Chacarita, con un precio de U\$S 1.318,4 el m². (VER MAPA 1.13)

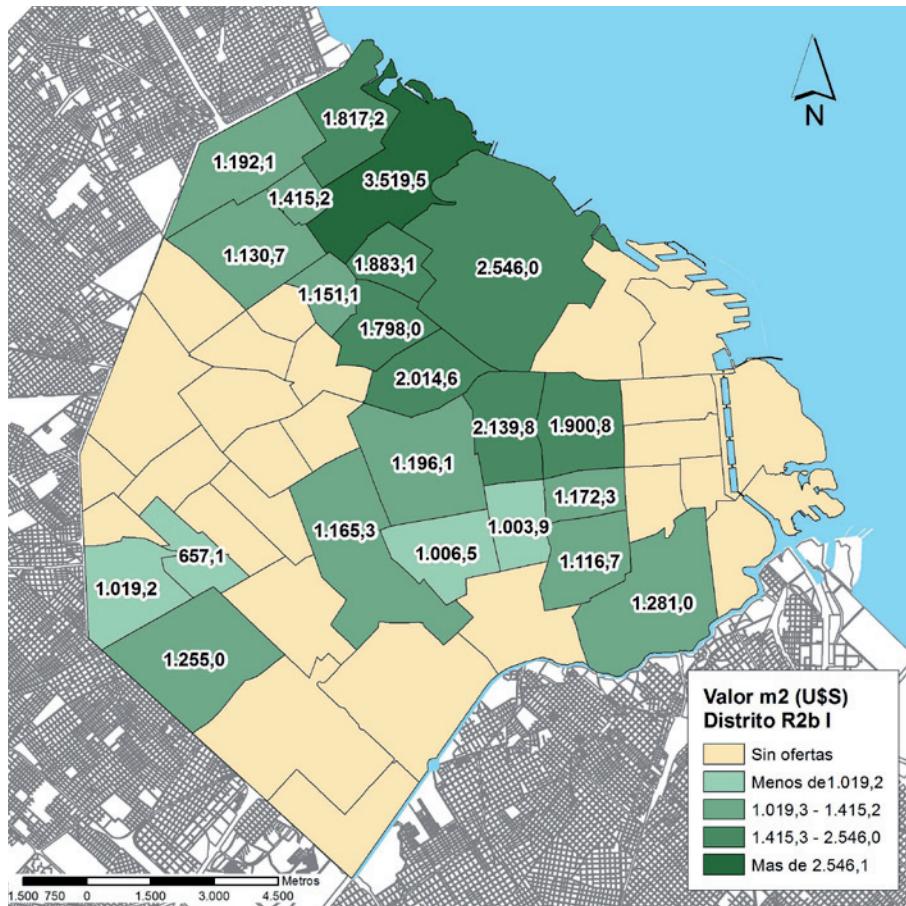
Distritos de equipamiento

Los distritos de Equipamiento son zonas destinadas a la localización de usos de servicios de las áreas residenciales próximas y, por las características de las actividades permitidas, admiten la coexistencia del uso residencial. El Factor de Ocupación del Suelo es igual a 3 y la altura máxima permitida es de 15,5 metros.

Se observa en el sector Norte de la Ciudad los barrios de este distrito con mayor precio, como ocurre con Recoleta o Belgrano, a U\$S 6.017,7, y U\$S 3.125,0 el m², respectivamente. Luego, el barrio de Almagro muestra el máximo valor promedio de la zona Oeste, a U\$S 2.934,9 por m². Continúa en el ranking de valores en esta zona Caballito, y Villa Pueyrredón, con precios promedio de U\$S 2.201,3, y U\$S 2.118,6 el m², respectivamente. Asimismo, la zona Oeste contiene barrios con presencia de éste distrito, que en su mayoría presentan valores medios para toda la serie, cuyos ejemplos paradigmáticos son: Villa Urquiza, Villa Ortuzar y Parque Chas (U\$S 1.698,4; U\$S 1.656,6; y U\$S 1.584,7 por m², respectivamente). Para este informe los barrios de la zona Sur presenta los valores promedio más bajos de la Ciudad, como Villa Lugano y Mataderos, con U\$S 730,6; y U\$S 509,0 por m² respectivamente (VER MAPA 1.14)



Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.



Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

Capacidad constructiva y precio del suelo

Para esta sección se seleccionaron 876 terrenos de los que se pudo inferir el precio del m² construible. Para ello, se calculó el cociente entre los m² que está permitido construir en estos lotes, y el precio al que se ofrecen. Entre ellos, el precio promedio del m² construible alcanzó los U\$S 656,6, con un precio máximo de U\$S 2.727,8 el m² y un mínimo de U\$S 88,3 el m². El cuadro a continuación indica que los valores más elevados se dan en los terrenos con superficies menores a los 500 m², donde se encontraron 244 ofertas con un valor promedio de U\$S 803,5 el m². Continua en el ranking de precios medios los terrenos de superficie entre 501-1.000 m² con un valor promedio de U\$S 664,8 el m². Para los otros dos rangos de superficie de terrenos, se encontró un valor promedio del m² de U\$S 536,7 y U\$S 452,1 correspondiendo a los rangos 1.001 – 5.000 y más de 5.001 m² respectivamente.

Cuadro 1.8
Precio promedio, máximo y mínimo del m² construible, según rango de m² potencial edificable,
Marzo 2015.

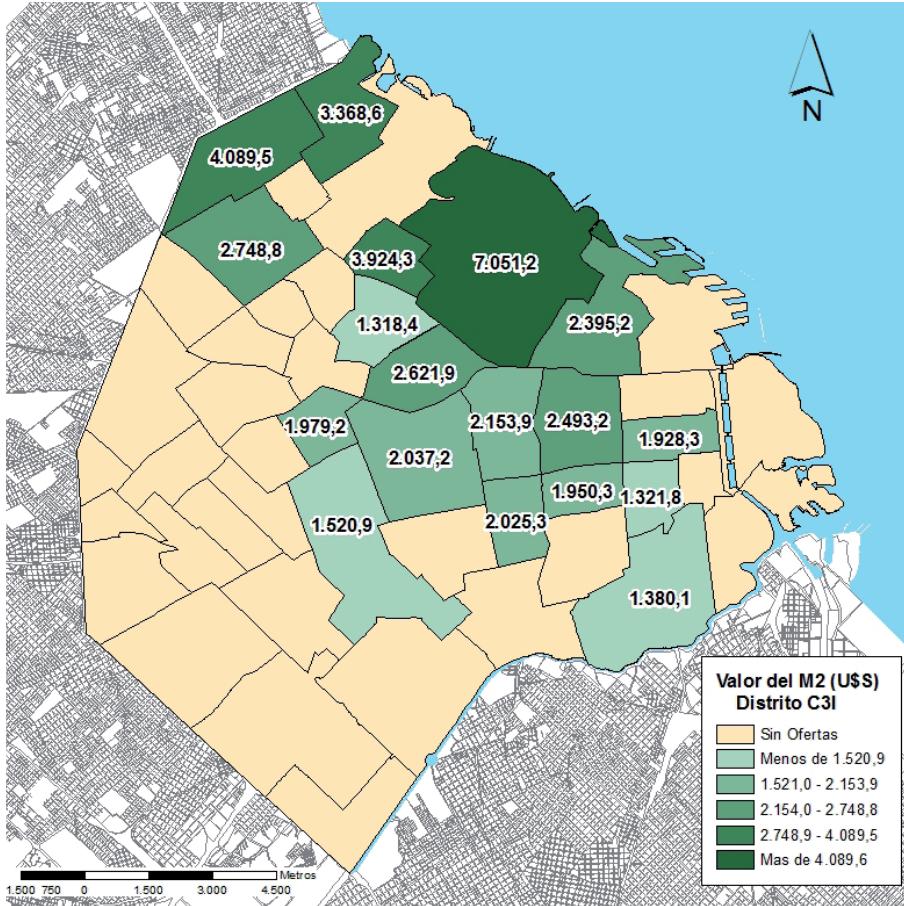
M ² construibles por lote	Cantidad de ofertas	Precio promedio	Precio máximo	Precio mínimo
menos de 500	244	803,5	2.381,0	205,5
501-1.000	323	664,8	2.711,3	138,9
1.001-5.000	292	536,7	2.727,8	88,3
Más de 5.001	17	452,1	1.000,0	162,0
Total	876	656,6	2.727,8	88,3

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

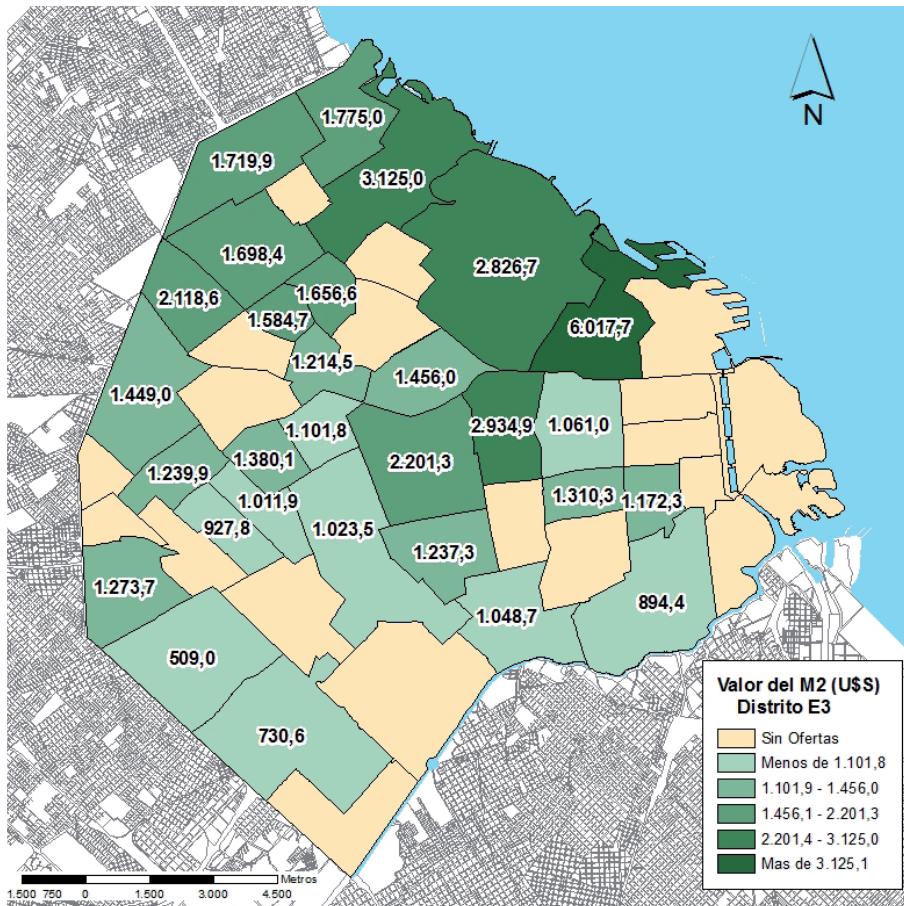
Para el mapa siguiente se obtuvieron los m² construibles de los terrenos ofertados, utilizando el FOT (Factor de Ocupación Total) correspondiente a cada uno de ellos según su ubicación en el Código de Planeamiento Urbano. Los terrenos que pertenecen a los rangos más elevados se encuentran cercanos a las zonas Oeste y Norte de la Ciudad y situados a la vez en las otras zonas también, en barrios como Villa Urquiza, Palermo, Recoleta, Villa Crespo y Caballito. Si bien los valores inferiores se encuentran distribuidos de una manera más homogénea en el espacio, hay claras zonas de la Ciudad donde se observan ausencia de ofertas, como gran parte de la zona Sur o sectores del Norte, utilizados como espacios públicos o privados. (VER MAPA 1.15)

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. Lo que se hizo fue tomar como referencia a terrenos de cuatro medidas establecidas (200, 450 y 1.000 m²) y luego elaborar tres mapas para su mejor análisis espacial.

En el mapa 1.16 se observa el precio de oferta de veinte terrenos de 200 m². Los precios más altos de los terrenos se encuentran distribuidos entre barrios como Palermo, Chacarita, Villa Crespo o Nueva Pompeya. Entre estos barrios los valores más altos van entre U\$S 1.350.000 y U\$S 550.000. El valor más alto pertenece al barrio de Palermo (U\$S 1.350.000). El resto de los terrenos se encuentran distribuidos entre el Norte y Oeste de la ciudad, donde los del norte presentan un valor ligeramente más alto que los del oeste. En



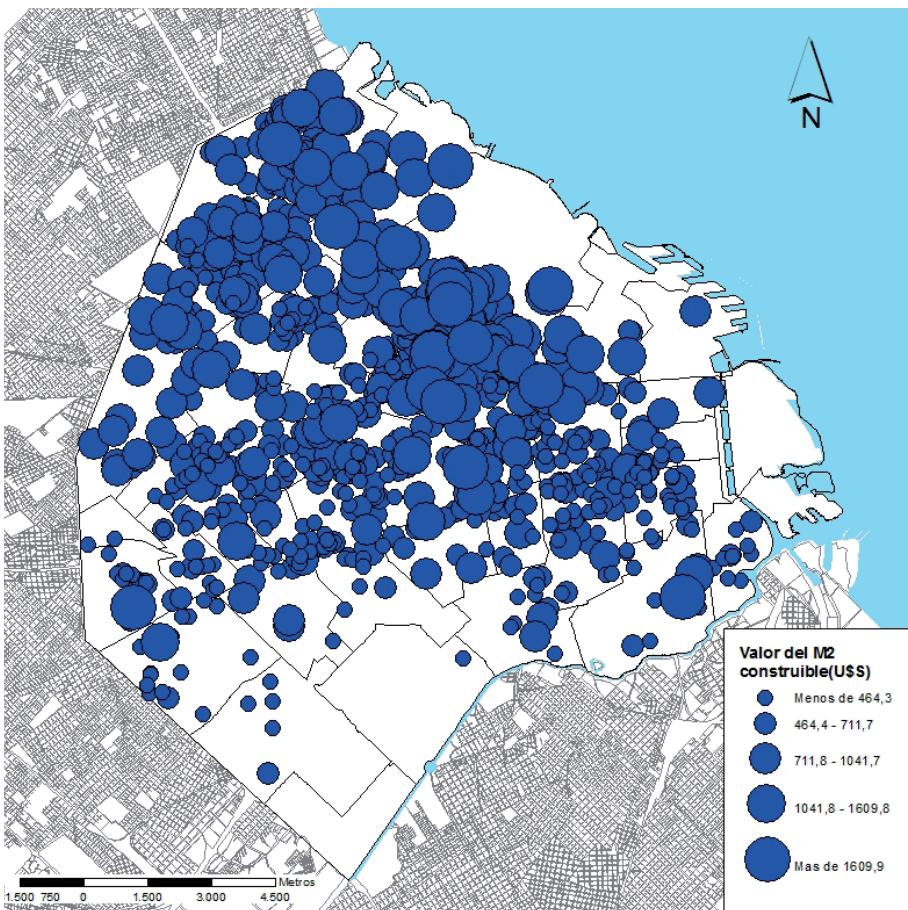
Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.



Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

Mapa 1.15

Precio del m² construible en la Ciudad de Buenos Aires.
Marzo 2015.

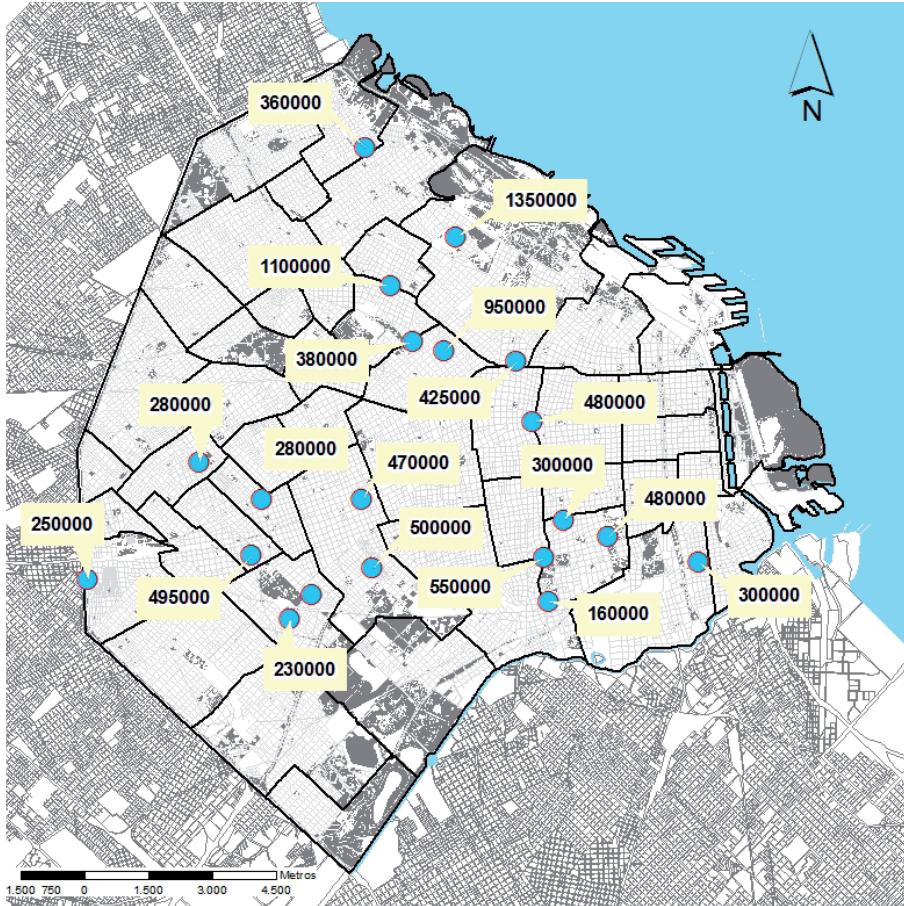


Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

la zona Sur, los precios más altos se encuentran en los barrios de Nueva Pompeya y Parque Patricios, es decir, en las zonas lindantes con el Distrito. La oferta de menor valor se encuentra en la calle Laguna al 1300, en el Barrio de Parque Avellaneda (VER MAPA 1.16)

En cuanto a los terrenos de 500 m², se encontraron doce casos para el relevamiento de mercado inmobiliario en Marzo de 2015. El de mayor valor se localiza en el barrio de Palermo, con un precio de U\$S 1.900.000, seguido por un terreno de U\$S 1.400.000 en el barrio de Parque Patricios. El tercer terreno se encuentra en Villa Crespo, cuyo precio asciende a U\$S 1.350.000. (VER MAPA 1.17)

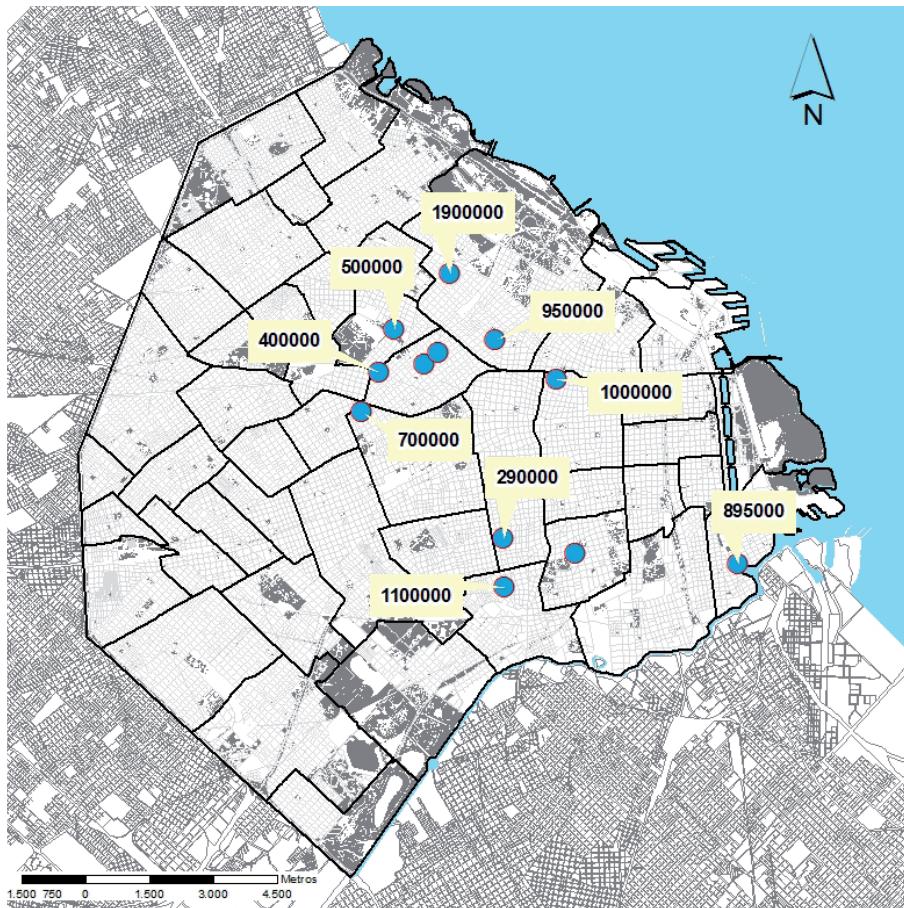
Para el caso de los lotes de 1.000 m², se encontraron cuatro casos. El de mayor valor se encuentra en Parque Patricios, con un valor de U\$S 2.000.000, mientras que en el barrio de Belgrano se encuentra una oferta de U\$S 1.370.000. Las otras dos ofertas, se distribuyen entre los barrios de Flores y Nueva Pompeya, demostrándose en este caso el valor más bajo (para terrenos de esta superficie) en el sur de la Ciudad a U\$S 700.000. (VER MAPA 1.18) Para los terrenos de 4.800 m², se encontró sólo un caso, con un valor a U\$S 4.200.000. Lo destacable de este mapa es el terreno se encuentran en la zona Sur, más precisamente en el barrio de Parque Avellaneda, en la calle Escalada al 1500.



Mapa 1.16

Precio de referencia en terrenos de 200 m² en dólares,
Ciudad de Buenos Aires.
Marzo 2015.

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.



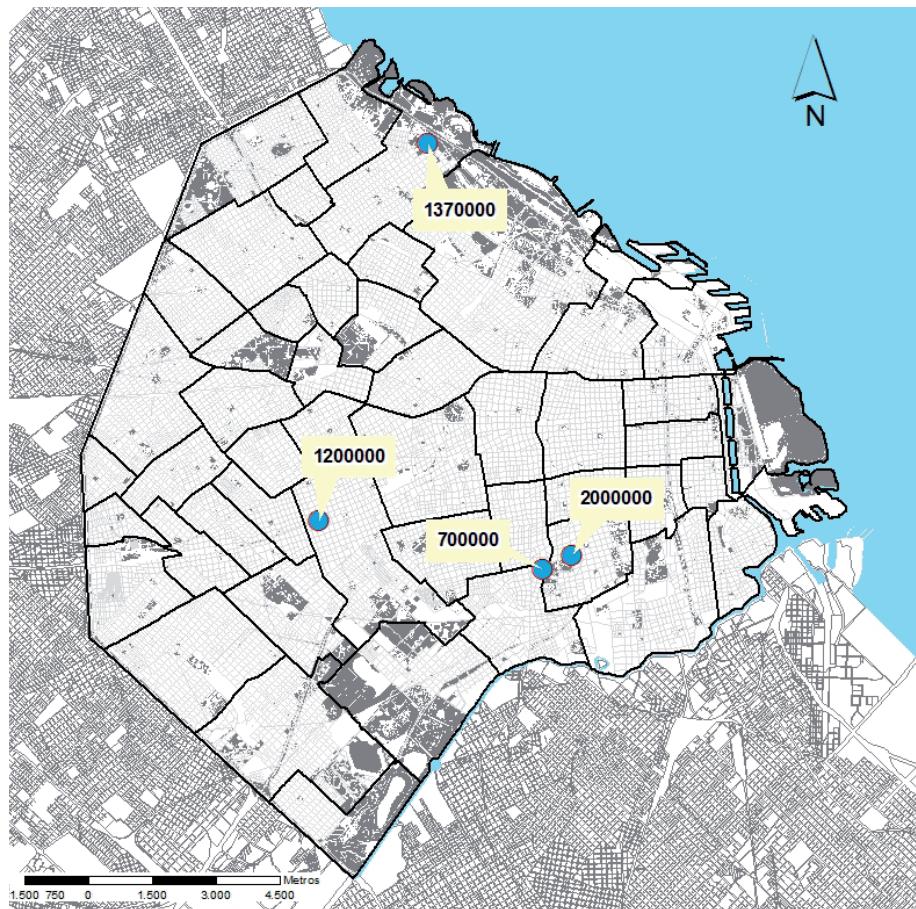
Mapa 1.17

Precio de referencia en terrenos de 500 m² en dólares,
Ciudad de Buenos Aires.
Marzo 2015.

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA

Mapa 1.18

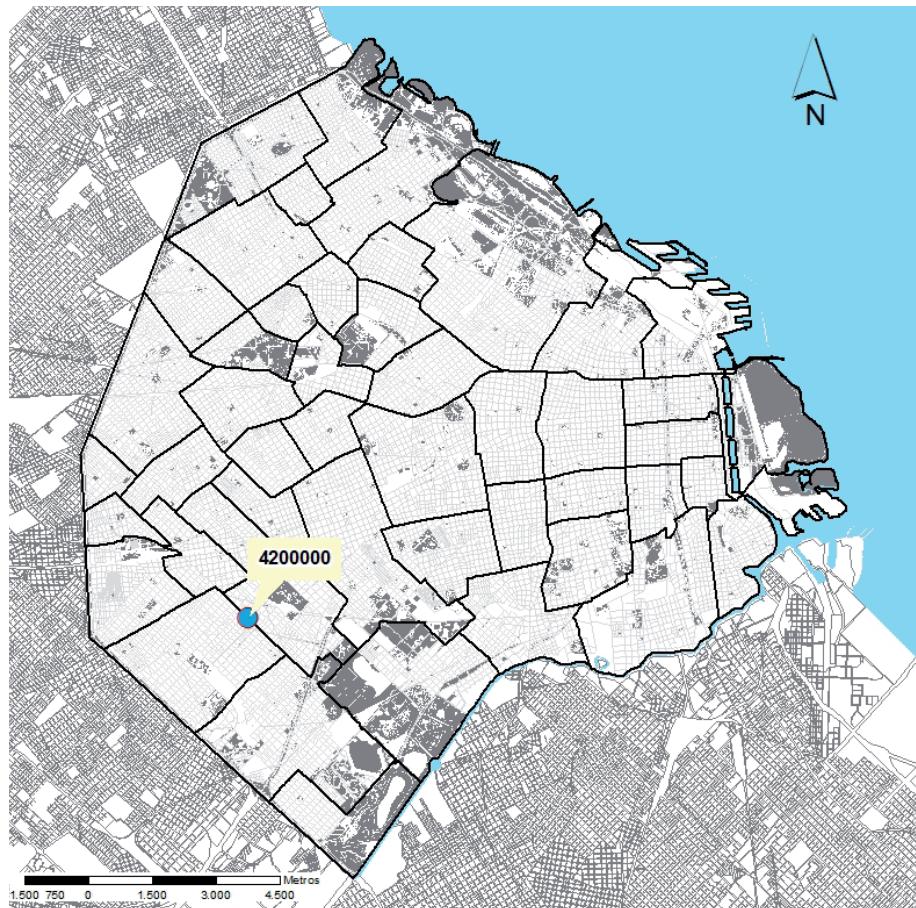
Precio de referencia en terrenos de 1000 m² en dólares, Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2015.



Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

Mapa 1.19

Precio de referencia en terrenos de 4.800 m² en dólares, Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2015.



Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

Zoom

El precio de oferta en zonas destacadas de la Ciudad: Comuna 1. Barrios de Constitución, Monserrat, Puerto Madero, Retiro, San Nicolás, San Telmo.

Cantidad de lotes ofertados	84 (5,4% del total ciudad: 1.535)
Cantidad de metros ofertados	55.697,0 m ² (9,9% del total Ciudad: 595.290,5 m ²)
Precio promedio	U\$S 2.117,2 el m ²
Precio máximo	U\$S 14.557,0 el m ²
Precio mínimo	U\$S 472,1 el m ²

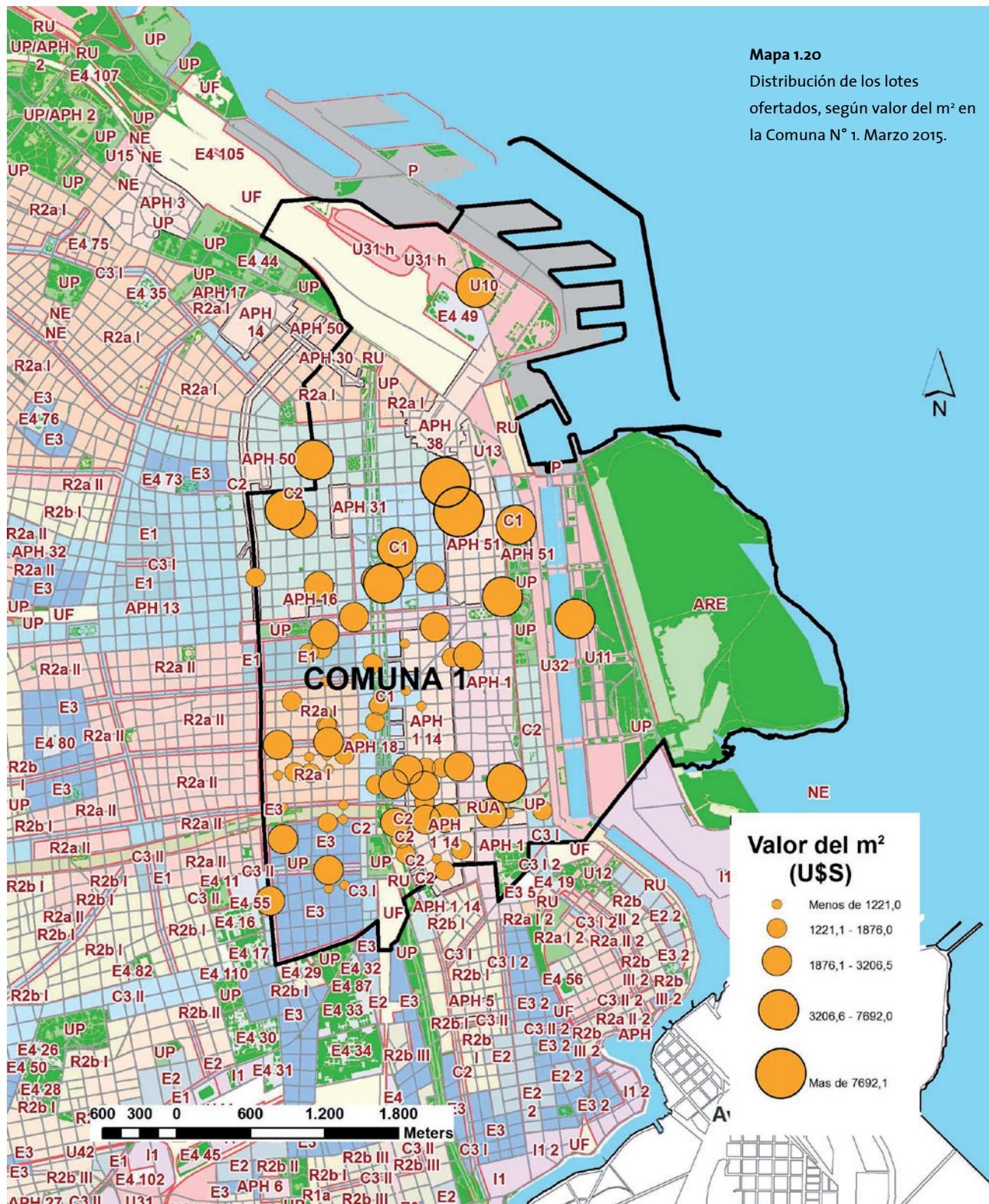
A continuación, se analiza en particular la situación de esta comuna compuesta por los barrios de Constitución, Monserrat, Puerto Madero, Retiro, San Nicolás, San Telmo. Los datos correspondientes a Marzo de 2015 indican que el peso de las ofertas de la comuna sobre el total de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires es de 5,4% como se indica más arriba.

La superficie relevada en la Comuna 1, alcanza los 55.697,0 m², representando el 8,0% del total de la Ciudad con respecto al total de lotes ofertados. En promedio, las parcelas en venta miden 663,1 m², valor mayor a la media de la Ciudad (448,7 m²), con una máxima de 8.765,0 m², y una mínima de 35,0 m².

En cuanto a los precios, el promedio por m² es de U\$S 2.117,2 el m², es decir, un precio medio superior respecto al valor promedio de la Ciudad U\$S 1.773,1 el m². Se constituye entonces como la cuarta comuna si se jerarquizan los precios promedios de mayor a menor.

El terreno de la comuna con mayor precio por m² se ubica sobre la avenida Córdoba al 2600, en el barrio de San Nicolás, en el distrito “APH 1” del Código de Planeamiento, con un valor de U\$S 14.557,0 por m². Por otro lado, el mínimo corresponde a un terreno sobre la calle Brasil al 1300, a un valor de U\$S 472,1el m².

Los distritos que ofrecen una mayor cantidad de ofertas para esta comuna son los APH I 14, R2 a I, Y C1 del Código de Planeamiento Urbano, es decir, aquellos distritos con uso de predominancia residencial, de centralidad o áreas de protección histórica; en este caso la “zona de amortiguación” del denominado “Casco Histórico” de la Ciudad. En el primer caso se presentaron un total de veinte lotes, donde su precio promedio es de U\$S 1.482,0 por m². Para el segundo, corresponde un valor promedio por m² de U\$S 1.267,8 el m², con un total de doce. El distrito que representa el valor más elevado por m² es el APH 51 “Catedral al norte”, con un precio promedio de U\$S 11.124,6 por m². La superficie construible para esta comuna es de un total de 108.298,0 m², es decir el 10,6% de superficie construible del total de la ciudad (1.016.985,5 m²).



SÍNTESIS Y CONCLUSIONES

En Marzo de 2015 se realizó la medición trimestral número cincuenta y cuatro del precio del suelo en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires, llegando al décimo cuarto año de una serie que permite advertir las variaciones territoriales de estos precios.

Los terrenos en venta registrados en el mes de Marzo de 2015, fueron en total 1.534 que abarcan en suma 688.590,0 m² de suelo urbano. Las dimensiones de los terrenos van desde los 35,0 m² hasta los 11.000,0 m². La mayor cantidad de m² ofrecidos en este período fue en los barrios de Nueva Pompeya, Balvanera y Almagro; en conjunto cubren el 16,2% de la superficie en venta del total de la Ciudad. El primero de los barrios mencionados, con la máxima extensión ofrecida, alcanza el 6,3%, y el que le sigue ofrece el 4,9%.

En cuanto al precio de oferta, el promedio del total de terrenos registrados fue de U\$S 1.772,4 un 2,8% mayor al registrado el trimestre pasado. Con respecto al mismo mes del año anterior hubo una disminución del 5,0% en el valor promedio. Para todos los terrenos en venta, los de menores dimensiones entre 35,0 y 200,0 m², son los que mayor precio promedio presentan (U\$S 2.031,6 el m²), y se encuentran segundos en mayor cantidad de ofertas (370) siendo el rango de 201-500 m² los que mayor cantidad de ofertas presentan (880).

En un desagregado de los valores por zona, se observa que la mayor variación anual negativa fue para la zona Centro, cuya precio promedio por m² descendió un 24,6%. La zona Oeste es la única que presenta una variación porcentual positiva del 0,3%, es decir, prácticamente similar a Marzo de 2014.

Los valores de los terrenos responden a tendencias generales, se observan a los precios por m² más altos en el eje Norte de la ciudad, con una diferencia marcada con respecto al eje Oeste y una diferencia aun mayor con el eje Sur. Para el eje Norte, tanto como para el Sur, los valores más altos se ubican en barrios cercanos a la Zona Centro (Recoleta y San Telmo), para el eje Oeste los valores más altos se presentan en barrios un poco más alejado de dicha zona (Almagro o Villa Crespo). Para los tres ejes se observa una tendencia a la disminución del valor promedio del precio por m², conforme se acercan al límite de la ciudad (Av. General Paz).

El presente informe permite además observar la correlación entre el precio de oferta y las distintas áreas del uso del suelo, según el Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad. Los distritos de Urbanización Especial presentan el mayor precio promedio (U\$S 2.781,4 el m²). Continua en el ranking de mayores valores las ofertas que se encuentran dentro del Área de Protección Histórica, a U\$S 2.240,8 el m². Por otro lado, el promedio mínimo corresponde al distrito Industrial, a U\$S 571,5 el m². Por último, para verificar el precio del m² construible, se obtuvo como dato a partir de la normativa del Código de Planeamiento Urbano que rige cada lote. De los 876 analizados el precio promedio del m² construible fue de U\$S 656,6.

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, septiembre, y diciembre, lo que permite la comparación entre los respectivos registros

Para ello, se obtiene información sobre la ubicación de los inmuebles, las dimensiones, superficie y el precio de oferta de los mismos. Todos estos datos se extraen de los suplementos clasificados de los diarios *Clarín* y *La Nación*, más los proporcionados por las inmobiliarias asociadas al *Sistema Integrado de Propiedades, Zonaprop, Top inmobiliario, Argenprop, Buscainmuebles* 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 precio del terreno con el valor de la propiedad a reciclar. En tal sentido, las edificaciones son consideradas a los fines de este relevamiento cuando el valor de lo construible supera el valor de lo construido, más el valor nominal del suelo.⁽⁴⁾

Para obtener los valores en pesos argentinos se toma como referencia la cotización del dólar oficial del B.C.R.A. a la fecha de elaboración del informe. Para este trimestre, es decir, Marzo de 2015, el valor de referencia es de \$8,8 por un dólar estadounidense.

Luego de obtenida toda esta información, se procede a georreferenciarla utilizando para ello un Sistema de Información Geográfica (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.

4) 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.

