

Mercado inmobiliario de la Ciudad de Buenos Aires

PRECIO DE OFERTA DE VENTA DE TERRENOS



ABRIL 2011



GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA
DE BUENOS AIRES

Jefe de Gobierno

Ing. Mauricio Macri

Jefe de Gabinete de Ministros

Lic. Horacio Rodríguez Larreta

Ministro de Desarrollo Urbano

Arq. Daniel Chain

Subsecretario de Planeamiento

Arq. Héctor Lostri

Director General de Planeamiento

Mg. Fernando Álvarez de Celis

Contenidos Fernando Álvarez de Celis (*coordinación*) / Bárbara Pasik / Julián Álvarez Insúa / Clara Muñoz Pirán / Yanina García / María Sol Belacin / Carolina Pérez / Paula Acero Lagomarsino / Lucas Cosentino / Facundo Foray / Laura Giacchino / Agustín Grigera / Daniela Guberman / Iván Latzke Blake / Pablo Macagno / Luciana Madoery / Natalia Martín / Martín Moroni / Jazmín Rodríguez / Sebastián Schaller / Félix Solari / Sebastián Sucharkiewicz y Federico Trípoli. **Diseño gráfico:** Alejandro Ambrosone.

ÍNDICE

6	INTRODUCCIÓN
9	PRECIO DE OFERTA DE VENTA DE TERRENOS
43	SÍNTESIS Y CONCLUSIONES
44	ANEXO METODOLÓGICO

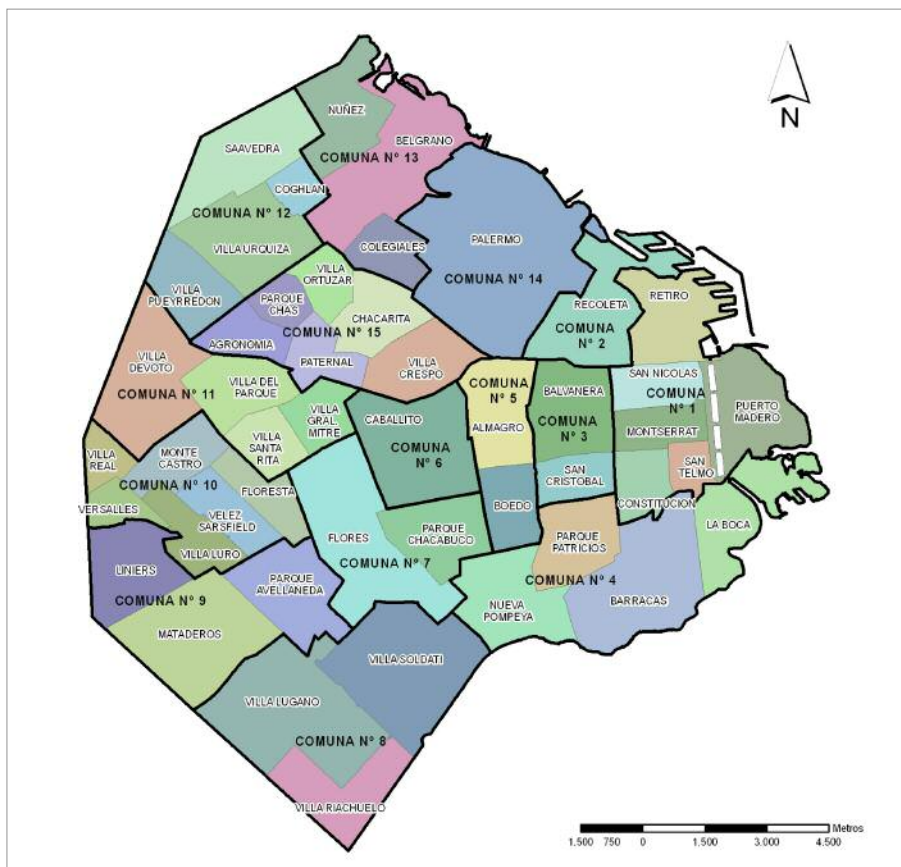
INTRODUCCIÓN

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

Con el fin de analizar el precio de oferta, se toma como unidad de referencia el precio del metro cuadrado (m²). 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, la ubicación geográfica, y la normativa del Código de Planeamiento

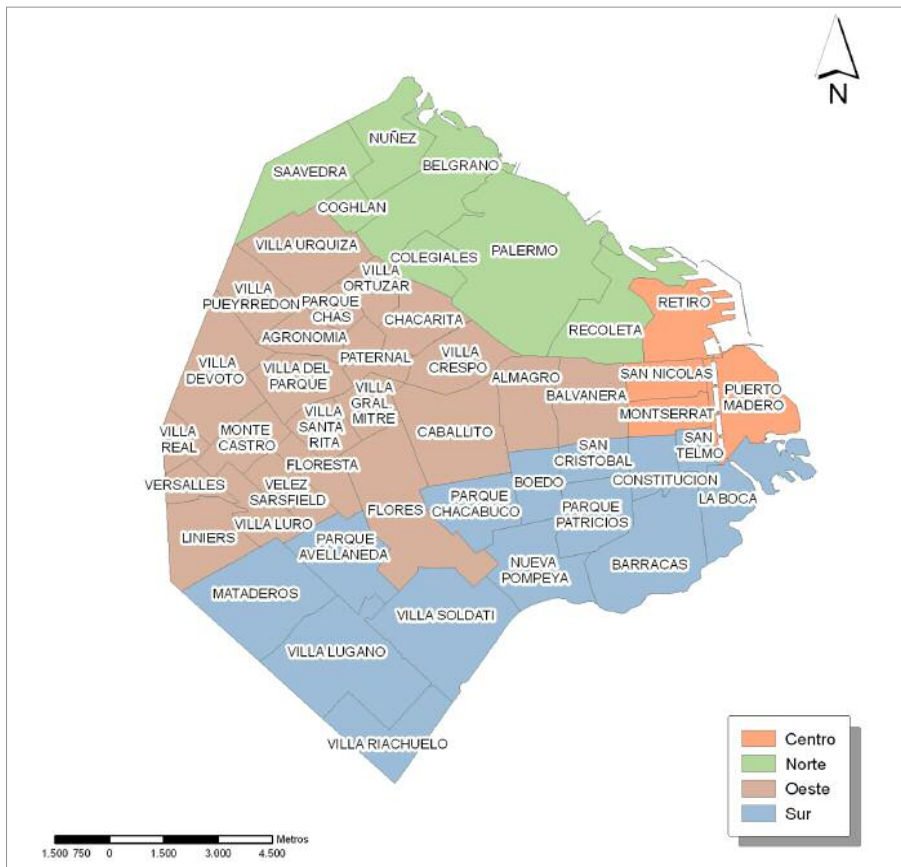
Mapa 1.a.
Barrios y comunas de la
Ciudad de Buenos Aires.



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

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 m² en dólares de los terrenos relevados, comparando la cifra obtenida con la arrojada en mediciones anteriores, lo que permite apreciar la evolución de este indicador a lo largo del tiempo. A continuación, se examina cómo influyen en el precio por m² el tamaño de los terrenos ofrecidos, su distribución geográfica y la zonificación que les otorga el Código de Planeamiento Urbano, de la que se desprenden los usos permitidos y su capacidad constructiva. En la sección siguiente, se presentan los precios puntuales de lotes seleccionados aleatoriamente ubicados en distintas zonas de la Ciudad de 200, 450, 1.000 y más de 5.000 m², de manera que se puedan apreciar las diferencias en cuanto al monto total pedido para cada terreno. Al finalizar este informe, se presenta un análisis en detalle de una Comuna de la Ciudad, diferente en cada medición, aplicando los indicadores presentados anteriormente.



Mapa 1.b.
Zonas.

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

PRECIO DE OFERTA DE VENTA DE TERRENOS



1.1. Precio de oferta de venta de terrenos en la Ciudad de Buenos Aires

En marzo de 2011 se contabilizaron 1.119 terrenos en oferta en distintas localizaciones, dentro de los límites de la Ciudad de Buenos Aires. El precio promedio por m² resultó en U\$S 1.515,0, con un máximo de U\$S 11.111,1 y un mínimo de U\$S 125,2 el m². El territorio total que ocupan los terrenos en venta es de 488.652,3 m².

Los precios de las ofertas evolucionaron de manera que con respecto a marzo de 2010, hubo un aumento del 17,9 %. En los trimestres previos a éste, las variaciones anuales rondaban el 10,0 %, por lo cual el aumento es relativamente mayor en los últimos años. Sin embargo, dado el incremento del precio del dólar en los últimos años que llevaron a la depreciación del peso, el alza en los precios de los terrenos -si bien no es extremadamente alta-, sí es muy significativa para los valores de los terrenos en pesos.



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

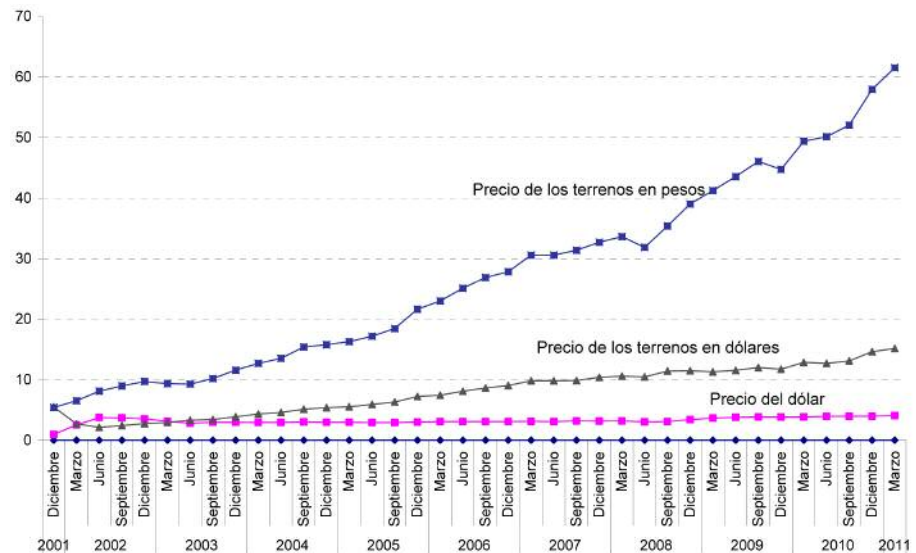
Cuadro 1:

	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			1,00		
2002									
Marzo	272,0	-51,0		652	17,5		2,53	153,0	
Junio	213,0	-21,7		809	24,1		3,74	47,8	
Septiembre	242,0	13,6		897	10,9		3,68	-1,6	
Diciembre	274,0	13,2	-50,6	969	8,0	74,6	3,53	-4,1	253,0
2003									
Marzo	294,0	7,3	8,1	933	-3,7	43,1	3,11	-12,0	22,9
Junio	330,0	12,1	54,9	927	-0,6	14,6	2,81	-9,5	-24,9
Septiembre	342,0	3,8	41,3	1.015	9,5	13,2	2,97	5,7	-19,3
Diciembre	388,0	13,5	41,6	1.153	13,6	19,0	2,97		-15,9
2004									
Marzo	434,0	11,8	47,6	1.269	10,1	36,0	2,93	-1,3	-5,8
Junio	459,0	5,8	39,1	1.351	6,5	45,7	2,94	0,3	4,6
Septiembre	510,7	11,3	49,3	1.538	13,9	51,6	3,01	2,4	1,3
Diciembre	533,9	4,6	37,6	1.577	2,5	36,8	2,96	-1,7	-0,3
2005									
Marzo	550,6	3,1	26,9	1.628	3,2	28,3	2,96	0,0	1,0
Junio	591,0	7,3	28,8	1.716	5,4	27,0	2,90	-2,0	-1,4
Septiembre	631,2	6,8	23,6	1.842	7,3	19,7	2,90	0,0	-3,7
Diciembre	722,1	14,4	35,3	2.163	17,5	37,2	3,00	3,3	1,3
2006									
Marzo	741,8	2,7	34,7	2.292	6,0	40,8	3,09	3,1	4,4
Junio	809,1	9,1	36,9	2.508	9,4	46,2	3,10	0,3	6,9
Septiembre	863,7	6,7	36,8	2.689	7,2	46,0	3,10	0,0	6,9
Diciembre	904,8	4,8	25,3	2.785	3,6	28,8	3,10	0,0	3,4
2007									
Marzo	981,7	8,5	32,3	3.057	9,8	33,4	3,10	0,0	0,3
Junio	982,0	0,0	21,4	3.048	-0,3	21,5	3,10	0,0	0,0
Septiembre	985,1	0,3	14,1	3.141	3,0	16,8	3,19	2,9	2,9
Diciembre	1.037,9	5,4	14,7	3.272	4,2	17,5	3,16	-0,9	1,9
2008									
Marzo	1.058,0	1,9	7,8	3.364	2,8	10,1	3,18	0,6	2,6
Junio	1.043,0	-1,4	6,2	3.317	-1,4	8,8	3,05	-4,1	-1,6
Septiembre	1.142,0	9,5	15,9	3.535	6,6	12,5	3,10	1,6	-2,8
Diciembre	1.148,0	0,5	10,6	3.903	10,4	19,3	3,40	9,7	7,6
2009									
Marzo	1.130,3	-1,5	6,8	4.126	5,7	22,6	3,65	7,4	14,8
Junio	1.154,9	2,2	10,7	4.354	5,5	31,3	3,77	3,3	23,6
Septiembre	1.199,9	3,9	5,1	4.584	5,3	29,7	3,82	1,3	23,2
Diciembre	1.171,3	-2,4	2,0	4.474	-2,4	14,6	3,82	0,0	12,4
2010									
Marzo	1.285,0	9,7	13,7	4.986	11,4	20,9	3,88	1,6	6,3
Junio	1.267,4	-1,4	9,7	5.006	0,4	15,0	3,95	1,8	4,8
Septiembre	1.311,9	3,5	9,3	5.182	3,5	13,1	3,95	0,0	3,4
Diciembre	1.459,9	11,3	24,6	5.796	11,8	29,5	3,97	0,5	3,9
2011									
	1.515,0	3,8	17,9	6.151	6,1	23,4	4,06	2,3	4,6

Con respecto a diciembre de 2010, el precio promedio por m² aumentó un 3,8 %, es decir que los valores han tenido una mayor variación con respecto al anterior registro. 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 el del mes de junio con el m² a U\$S 213,0. 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. Gradualmente los precios fueron ascendiendo y desde el año 2003, el mercado inmobiliario se muestra creciente; sin embargo presenta fluctuaciones, como las observadas el año último.

El gráfico muestra claramente cómo con la variación en la cotización del dólar, que aumenta trimestre a trimestre, hay una subida en los precios de los terrenos en pesos. Se observa que los precios en pesos tienen un aumento más pronunciado que los precios en dólares, lo cual es consecuencia de la variación del precio del dólar, que provoca un ensanchamiento de la brecha entre los valores de una y otra moneda.

Gráfico 1.1:
variación del valor del suelo por m² en la Ciudad de Buenos Aires en pesos y en dólares desde Diciembre de 2001.



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

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

Para analizar el precio por panel de los terrenos ofertados se seleccionaron de la serie de los últimos cinco trimestres registrados, es decir aquellos terrenos que se mantienen presentes en este caso desde el informe de marzo 2010. Las 84 ofertas registradas muestran leves variaciones del precio promedio a lo largo de la serie, con una importante caída en junio 2010, cuando la variación trimestral fue de -2,59 %. En cuanto al último trimestre, el valor se incrementó un 0,04 % con respecto a la medición anterior, de diciembre del

2010. (VER CUADRO 1.2). Al mismo tiempo entre marzo 2011 y el mismo trimestre 2010, la variación alcanzó el 2,87 %. Se observa entonces, con los terrenos que vuelven a registrarse en varios relevamientos, que las variaciones de los precios promedio de todas las ofertas, trimestre a trimestre, no se debe sólo a los cambios de terrenos que se insertan en el mercado, sino que este último grupo de terrenos analizados también ven modificados sus valores en el tiempo.

	Precio del suelo (U\$S)	Variación trimestral (%)	Variación anual (%)
2010			
Marzo	1.210,6		
Junio	1.179,2	-2,59	
Septiembre	1.223,0	3,71	
Diciembre	1.244,9	1,79	
2011			
Marzo	1.245,4	0,04	2,87
Cantidad terrenos	84		

Cuadro 1.2:

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

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

1.3. Precios de los terrenos según dimensiones

El Cuadro 1.3 permite apreciar que el precio promedio por m² más alto se registra en los terrenos de menores dimensiones, para los que alcanza los U\$S 1.770,7 por m². A medida que se consideran las ofertas de mayor extensión, el promedio el m² muestra precios decrecientes. En este sentido las ofertas del segundo rango (entre 201 y 500 m²), presentan un promedio de U\$S 1.454,3, en el se ubica el terreno de precio máximo, y además, es el que mayor cantidad de ofertas contiene. En tercer lugar se ubica el rango que va de 501 a 750 m², con un precio de U\$S 1.441,1. Por su parte, los que tienen más 1.000 m² promedian los U\$S 1.345,7 el m². Finalmente, el valor más bajo se da en el cuarto rango, que toma desde 751 hasta 1000 m², cuyo promedio es de U\$S 1.155,6 el m², presentando el menor número de ofertas para todos los rangos.

m ² ofrecidos	Cantidad de ofertas	Precio Promedio (U\$S)	Precio Máximo (U\$S)	Precio Mínimo (U\$S)
30-200	282	1.770,7	7.931,0	290,7
201-500	616	1.454,3	11.111,1	155,6
501-750	112	1.441,1	5.348,8	125,2
751-1000	42	1.155,6	4.246,3	247,2
Más de 1000	67	1.345,7	4.661,0	190,6
Total	1.119	1.515,0	11.111,1	125,2

Cuadro 1.3:

distribución de la cantidad de lotes ofrecidos, tamaños y precios, por m² para la Ciudad de Buenos Aires. Marzo de 2011.

1.4. 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, la zona con mayor variación fue el Oeste, con un aumento del 8,1 %. Puede observarse que esta zona tiene barrios de características muy homogéneas, cuyas variaciones son muy similares entre sí, no así los precios promedio. En cuanto a la variación interanual de esta zona es la más alta de la última medición: 26,2 %, habiendo pasado entre marzo 2010 y marzo 2011 de U\$S 1.167 a U\$S 1.473 el m², si bien se encuentra entre los promedios más bajos, la fluctuación entre un año y el siguiente fue mucho mayor que para las otras zonas. En contraposición, la zona Norte presenta una variación trimestral negativa del 6,6 %, ya que el precio promedio del m² descendió de diciembre a marzo. Cabe mencionar que en el último año esta zona ha presentado fluctuaciones, tanto positivas como negativas entre trimestres, posiblemente por la diferencia entre los distintos barrios que la componen en cuanto a ofertas de terrenos disponibles en el mercado, lo cual incide en los precios; esto se observa en la variación de Recoleta, cuyo precio promedio descendió un 30,4 %, respecto al trimestre anterior, la misma tendencia ocurrió en el barrio de Palermo cuyo valor también descendió un 15,4 %, y por el contrario, en Belgrano la variación trimestral fue de 3,2 %, no llegando a compensar el descenso general de la zona.

En segundo lugar, muy por debajo del promedio anterior, se ubica la zona Centro, con una variación trimestral de 2,7 %, y un total de 55 ofertas, cuyo precio promedio en marzo fue de U\$S 2.825 el mayor entre las cuatro zonas en que se compone la ciudad. Cabe mencionar que es en esta zona donde se presentan las dos ofertas con precio promedio por m² más alto de la ciudad, una de ellas en el barrio de San Nicolás con un precio de U\$S 11.111 y la otra en Retiro con U\$S 9.926,5. Es importante destacar que se registraron 2 ofertas en Puerto Madero y 3 en Retiro, barrios con escasa disponibilidad de ellos y su alta demanda. En cuanto a la variación anual, ésta es de 12,5 %, siendo también la segunda más alta de las cuatro zonas.

Por su parte, la zona Sur posee una variación trimestral del orden del 1,8 %. Si bien el valor del suelo subió entre trimestre y trimestre, lo hizo con menor intensidad que en períodos anteriores. Además, como en otras zonas, se produce una gran disparidad entre los precios de los diferentes barrios que la integran, como así también entre sus variaciones trimestrales, es el caso de Barracas y La Boca, que si bien son contiguos, el primero tiene un precio de U\$S 1.001, habiendo descendido un 2,6 % respecto a diciembre, mientras que el precio del suelo en La Boca es de U\$S 620 el m², pero constatándose una suba del 28,1 % trimestral. En cuanto a la variación anual de la zona, es de 5,5 %, siendo también La Boca, el barrio cuyo precio tuvo mayor incremento (32,4 %) de un año a otro y, en contraposición, Mataderos sufrió una caída de 9,4 %, pasando de U\$S 753 a U\$S 682 el m² de marzo 2010 a marzo 2011.

En cuanto a la variación respecto al año 2002, para el total de la ciudad, ésta fue de 452,9 %, siendo la zona Sur la que más vio incrementados sus precios siendo de 506,3 %, muy similar a la variación de la zona Oeste, que fue de 473,2 %; en ambos casos los precios promedio por m² siempre fueron mucho más bajos que en el Norte y Centro, remarcán-

dose la brecha pronunciada existente entre ambas áreas, siendo para el caso del Centro respecto al Sur, de 2,9 veces superior y manteniéndose esa diferencia a lo largo de casi toda la serie.

variación del precio promedio por barrio entre 2001 y 2010 en zonas y barrios seleccionados de la ciudad¹.

Cuadro 1.4:

Barrios	2001		2002		2003		2004		2005		2006		2007		2008		2009		2010		2011	Variación Trimestral (%)	Variación anual (%)	desde 2002
	dic.	dic.	marzo	dic.	marzo	dic.	marzo	dic.	marzo	dic.	marzo	dic.	marzo	dic.	marzo	dic.	marzo	dic.	marzo					
Total	555	274	296	388	434	534	551	722	742	904	982	1.038	1.058	1.149	1.130	1.155	1.285	1.460	1.515		3,8	17,9	452,9	
Zona Centro	1.322	763	622	515	729	1.257	1.586	2.122	2.034	2.284	2.811	2.450	4.261	2.240	1.999	2.630	2.511	2.752	2.825		2,7	12,5	270,2	
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		-6,6	4,4	397,3	
Belgrano	947	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		3,2	43,4	459,9	
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	2.968	2.510		-15,4	-1,5	287,9	
Recoleta	1.479	618	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		-30,4	-4,0	382,8	
Zona Oeste	525	257	272	375	380	450	462	579	604	781	826	900	805	1.023	1.039	1.006	1.167	1.363	1.473		8,1	26,2	473,2	
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		14,9	41,4	851,3	
Almagro	616	296	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		16,0	17,6	442,6	
Caballito	828	401	367	523	550	627	663	810	801	1.013	1.085	1.234	1.220	1.263	1.322	1.314	1.385	1.555	1.700		9,3	22,7	323,9	
Zona Sur	382	160	202	235	268	283	321	385	426	470	505	665	682	755	713	791	919	953	970		1,8	5,5	506,3	
La Boca	277	111	147	162	158	182	178	214	262	277	312	345	344	470	510	479	468	484	620		28,1	32,4	458,6	
Barracas	335	165	187	188	168	243	336	410	525	467	480	875	481	821	666	819	881	1.028	1.001		-2,6	13,7	508,1	
Mataderos	272	109	136	187	190	199	215	299	306	350	348	378	385	552	483	528	753	792	682		-13,9	-9,4	525,7	

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

Al comparar la distribución territorial del precio del suelo entre marzo 2010 y marzo 2011, se puede apreciar que se mantiene la diferencia muy marcada entre los precios del norte y del sur de la Ciudad, concentrándose los valores más altos en la Zona Centro y manteniendo Retiro el mayor precio de un año a otro.

En la zona Oeste se destacan algunos casos particulares, por un lado, la fluctuación de los precios de los barrios localizados hacia el norte de esta zona, con una fuerte tendencia a la suba, es el caso de Villa Ortuzar, Balvanera y Villa Urquiza, el primer barrio con una variación interanual del 60,0 % (pasó de tener un precio promedio de U\$S 1.278,6 en marzo 2010 a U\$S 2.046,7 un año después), de manera similar, la variación de Balvanera fue del 57,0 % y Villa Urquiza cercana al 16,0 %, tales subas los ubican dentro del rango medio de precios, alejándolos del precio promedio de la zona (U\$S 1.473 el m²).

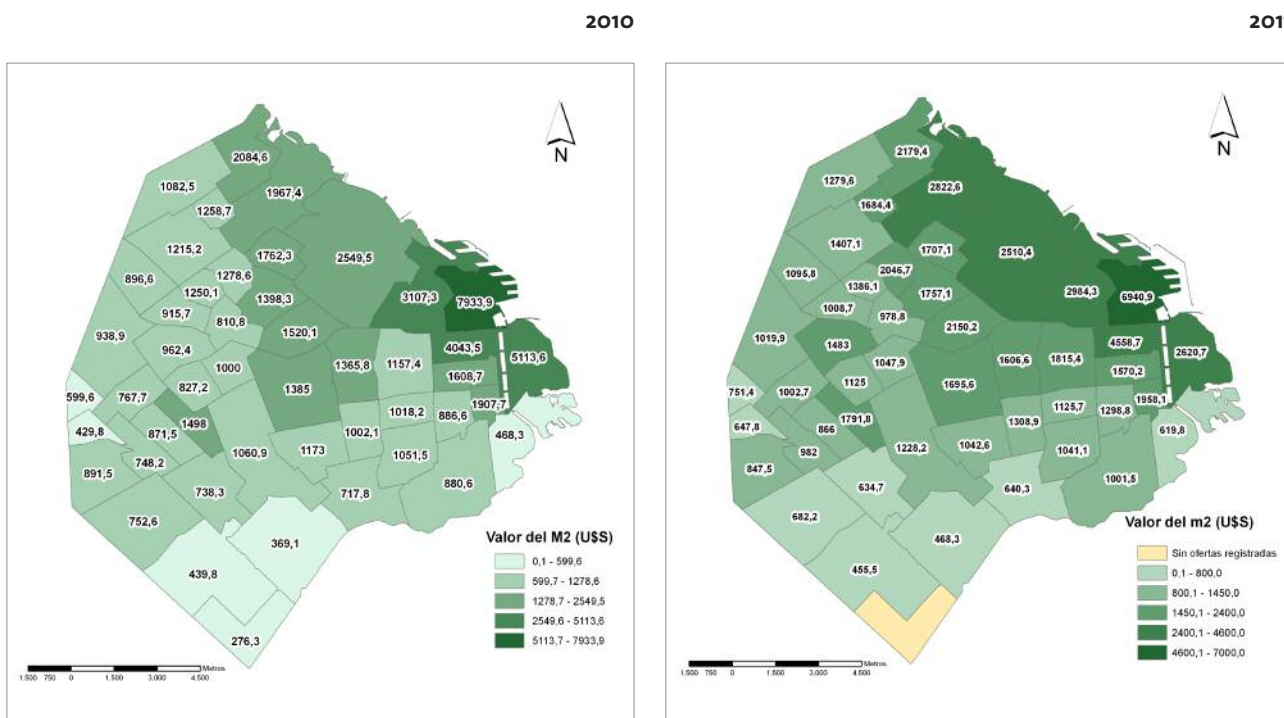
^{1/} La comparación de los precios observados en 2010 respecto a 2002, se realizó en comparación con el valor encontrado para marzo de tal año.

Por otro lado, el barrio de Floresta sigue manteniendo, entre un año y otro, valores mucho mas elevados que aquellos barrios que lo rodean, destacándose dentro del área. Por último dentro de la Zona Oeste, y de manera opuesta al caso anterior, los barrios de Villa Real y Versalles mantuvieron precios promedio bajos en relación a su entorno.

En la zona Sur de la Ciudad, se observa la caída de los precios en cinco barrios, esta situación se dio con mayor intensidad en Parque Avellaneda, donde el valor del m² cayó un 14,0 %, siendo en 2010 de U\$S 738,3 y en 2011 de U\$S 634,7; con variaciones similares se encuentran Parque Chacabuco (-11,0%), Nueva Pompeya (-10,0 %) y Mataderos (-9,4 %), mientras que el precio promedio en Parque Patricios descendió el 1,0 % (pasó de U\$S 1.051,5 a U\$S 1.041,1). Otro dato importante en esta zona, es la falta de ofertas registradas en el barío de Villa Riachuelo.

Mapa 1.1:

Precio promedio del m² en dólares en los barrios de la Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2010 y Marzo 2011.



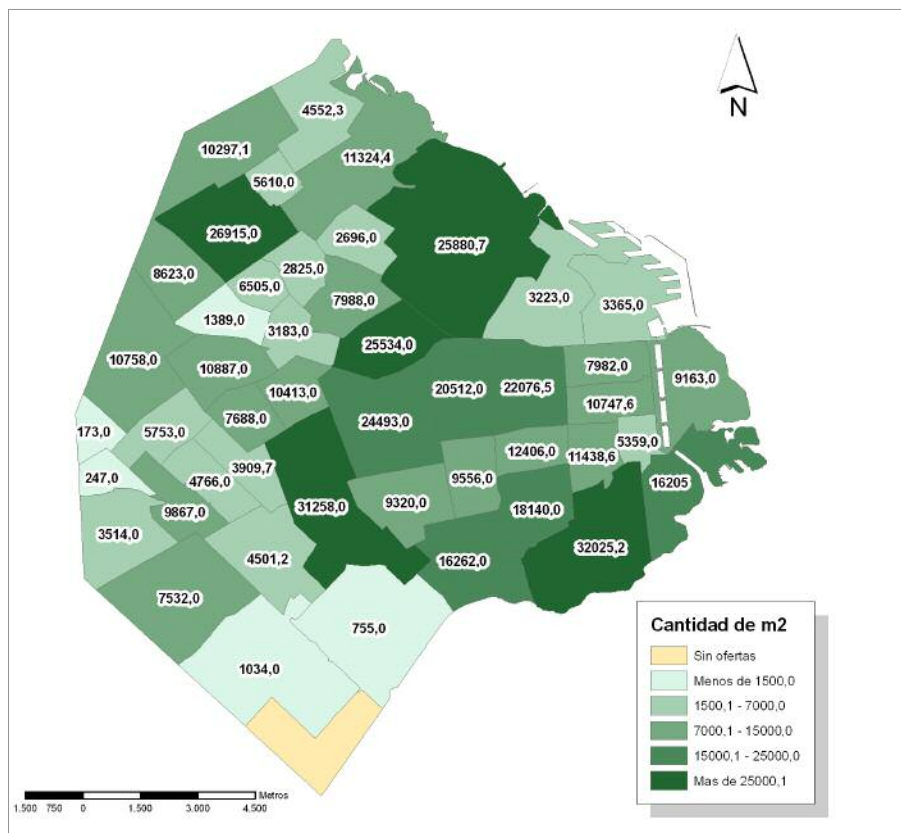
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

1.4.I Distribución territorial de la oferta del suelo en el mes de Marzo 2011

En relación a la concentración por barrio, la mayor cantidad de m² ofrecidos se localiza en Barracas, siendo un total de 32.025,2 m², con la cual alcanza el 6,5 % de lo ofrecido en la Ciudad. En segundo lugar, Flores ofrece 31.258 m². El tercer barrio con mayor superficie en venta es Villa Urquiza, con 26.915 m². Tanto Flores como Villa Urquiza poseen 71 terrenos a la venta cada uno, mientras que Barracas 22, esto permite dar cuenta de la diferencia en la superficie por lote entre ellos, evidenciándose que en Barracas éstos son más grandes. Por otro lado, no se hallaron lotes en venta en Villa Riachuelo y los barrios con

menor cantidad de m² ofrecidos son Villa Real con 173 m² y Versalles con 247 m², representando el 0,04 % y el 0,5 % respectivamente.

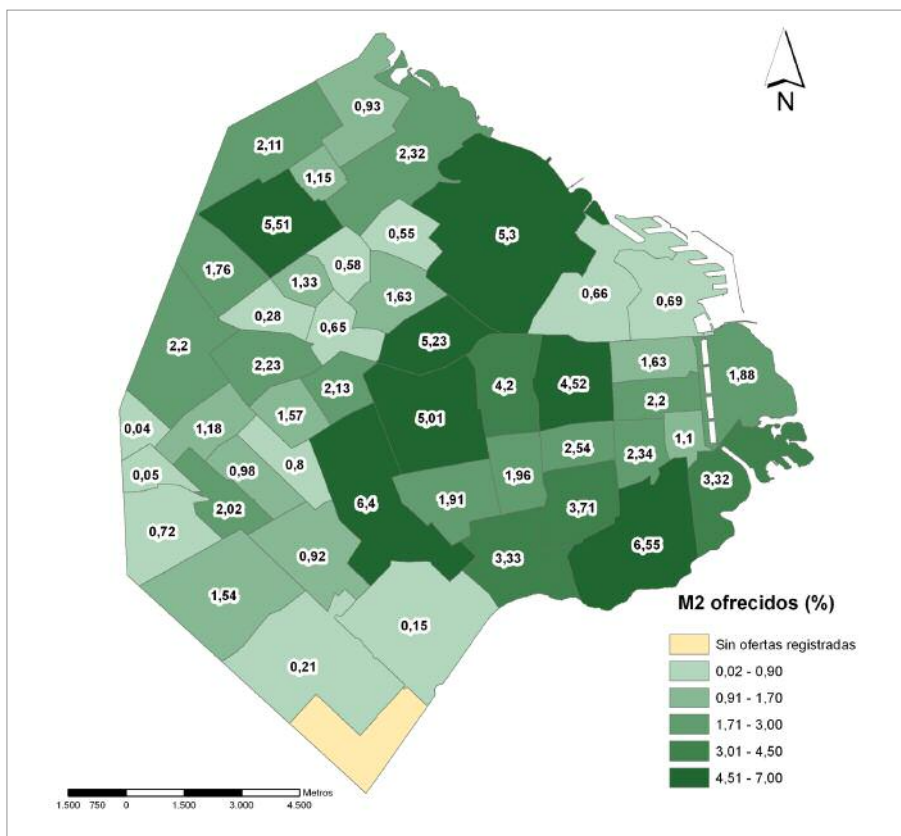
En cuanto a la distribución por zonas, la mayor proporción de superficie en venta se encuentra en la zona Oeste, con 249.277,2 m², correspondiendo al 51,0 % del total ofrecido, con 650 terrenos a la venta. La zona Sur tiene a la venta 144.534 m², alcanzando el 30,0 % de superficie en venta en la ciudad, en tercer lugar con el 13,0 % se ubica la zona Norte y, por último, la zona Centro tiene 31.257,6 m² ofrecidos, manteniendo a lo largo del tiempo el menor peso sobre el total ofrecido, siendo el 6,4 %. (VER MAPAS 1.2 Y 1.3)



Mapa 1.2:
Cantidad de m² ofrecidos, relevados en los barrios de la Ciudad de Buenos Aires, Marzo 2011.

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. 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 de 2011.



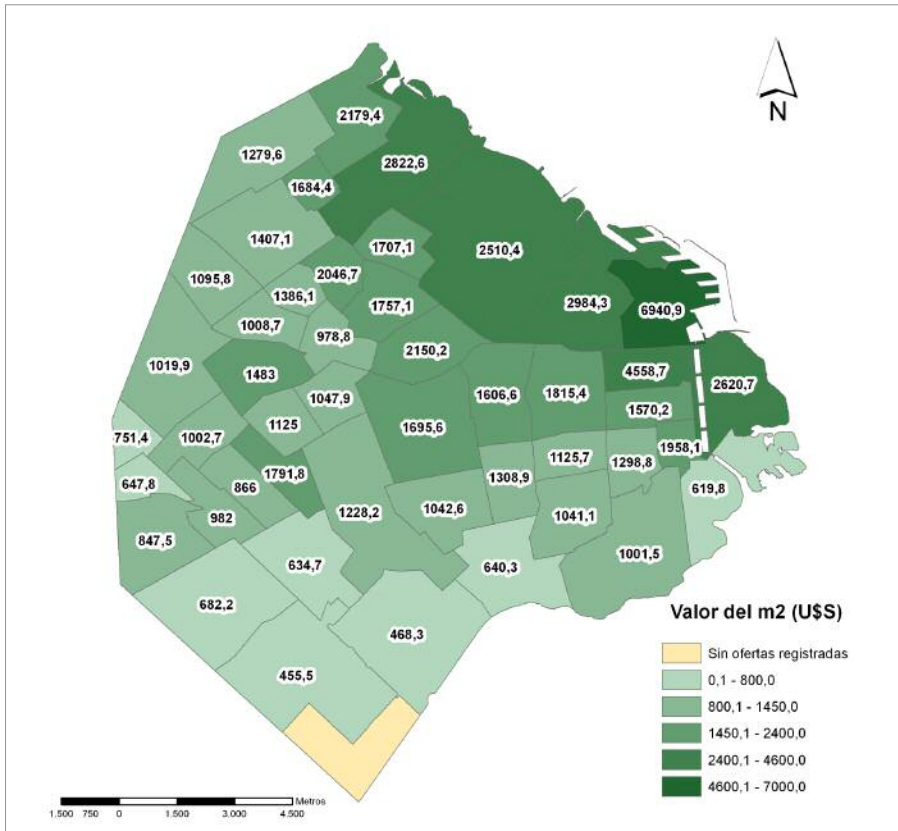
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

En el mapa siguiente se visualizan los precios promedio por m² de cada barrio, por lo que es posible analizar las tendencias territoriales en base a las delimitaciones por barrio. En primer lugar, es evidente la localización de los valores más altos: la franja Norte, sobre la periferia, y el Centro de la Ciudad. De esa área, y por tanto de toda la Ciudad, el precio promedio máximo corresponde al barrio de Retiro, (U\$S 6.940,9 el m²), siendo el único caso que supera los U\$S 4.600. Los barrios con precios correspondientes al segundo rango más alto pertenecen, a las zonas Norte y Centro. En éstas, los valores de los barrios, a excepción de Belgrano (U\$S 1.279,6 el m²), Coghlan (U\$S 1.684,4 el m²) y Monserrat (U\$S 1.570,2 el m²), superan siempre los U\$S 2.400 el m².

En la zona Oeste se observa cierta heterogeneidad de precios, ya que hacia el centro-norte del área los precios se encuentran entre los U\$S 1.450 y U\$S 2.400 el m², incluyendo a Floresta y Villa del Parque, que se ubican más hacia el oeste; a medida que aumenta la distancia al centro de la Ciudad los precios continúan decreciendo, es así como en la periferia hay un grupo importante de barrios en el segundo rango de precios bajos (entre U\$S 800 y U\$S 1450 el m²) y los barrios de Villa Real y Versalles con los precios más bajos de la Zona Oeste: U\$S 751,4 y U\$S 647,8 el m² respectivamente.

Por su parte, la zona Sur sigue dominando la mayor parte de los barrios de más bajo precio, sosteniendo la tendencia a su baja valorización en el mercado. Los barrios lin-

dantes con el Centro son los de precios más altos, principalmente San Telmo, que a U\$S 1.958,1 el m², la excepción es el barrio de La Boca, que a pesar de su cercanía a Puerto Madero, tiene un precio por m² de U\$S 619,8. El precio más bajo se encuentra ubicado en el otro extremo de la zona Sur, siendo el barrio de Villa Lugano, que tiene un promedio de U\$S 455,5 el m². (VER MAPA 1.4).



Mapa 1.4: precio promedio del m² en los barrios de la Ciudad de Buenos Aires, Marzo 2011.

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

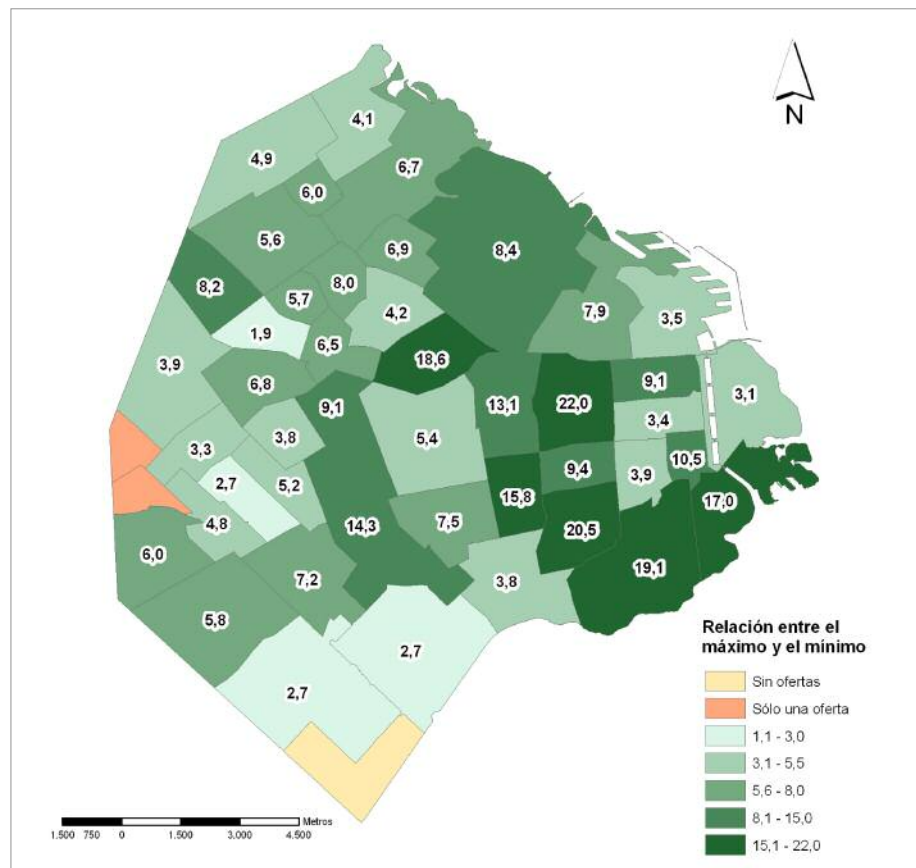
Otro rasgo que se toma en el análisis de los precios por barrio, es la diferencia intrabarrial entre los extremos máximos y mínimos. Cuanto menor la diferencia, mayor entonces la homogeneidad de precios, por lo cual no habría mucha variabilidad en los propios barrios de los factores que influyen en los precios, o bien, las diferencias estarían compensadas entre sí.

El barrio de Retiro, que este trimestre presenta el precio promedio máximo, tiene una diferencia de 3,5 veces con respecto al mínimo, es decir, que es baja la brecha entre los valores extremos; por lo cual, podemos inferir que todas las ofertas del barrio presentan precios altos. Con menor diferencia entre los valores máximos y mínimos se encuentran los barrios de Agronomía, Villa Soldati, Velez Sarsfield y Villa Lugano, donde los precios del suelo son menores a los U\$S 1.400 el m², mostrando que la homogeneidad se da, también,

en el otro extremo de precios. El barrio de Balvanera, en cambio, muestra diferencia de 22 veces el máximo respecto al mínimo; siendo cinco las ofertas que superan los U\$S 3.500 el m² y ubicándose cercanas a las avenidas, mientras que la ofertas por debajo de ese valor son cuarenta y cinco, con lo cual, si bien la diferencia es alta, ésta se ve moderada.

Los barrios ubicados sobre la periferia de la Ciudad muestran en general diferencias que no superan la relación de 15 veces. Los que mayor brecha muestran, luego de Balvanera, son el barrio de Parque Patricios con 20,5 y Barracas donde la diferencia es de 19,1 veces. Cabe destacar que en los barrios como Flores, Almagro, San Telmo y San Cristóbal, San Nicolás y Villa General Mitre se presenta un rango de variación entre 9 y 15 veces, lo cual indica un nivel alto de variación de precios. (VER MAPA 1.5).

Mapa 1.5:
diferencia entre el precio máximo
y precio mínimo por barrio,
Marzo de 2011.



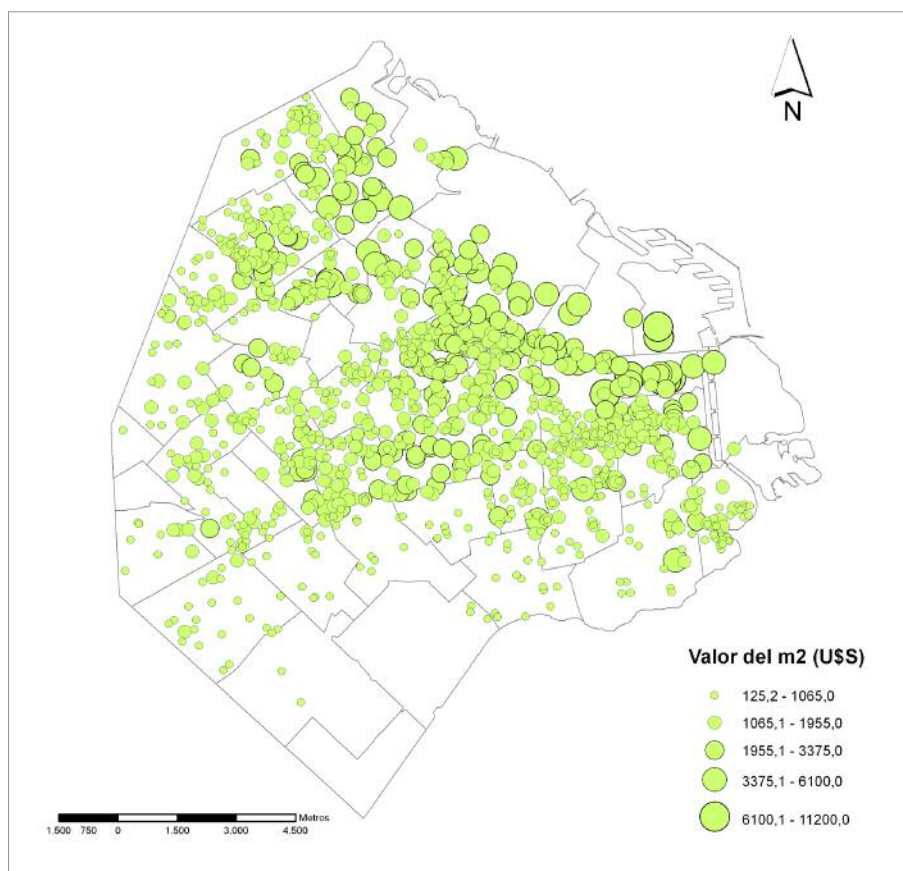
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

Al analizarse el precio del m², por localización particular de cada terreno, hay una clara correlación entre los principales ejes de transporte y el precio. 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.

Es notable, además, que la avenida Rivadavia se establece como línea divisoria, al Norte de la cual los precios son más altos que los que están al Sur de ella, pudiendo reconocerse algunos casos puntuales de terrenos con precio alto en Barracas y Parque Patricios. 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.

Además de las zonas con tierras usualmente caras –Norte y Centro-, se encontraron ofertas elevadas al norte de la Avenida Rivadavia. Las avenidas Caseros, Asamblea, Directorio, Garay e Independencia constituyen importantes ejes comerciales para los barrios del Oeste y del Sur, tales como Parque Patricios, Parque Chacabuco, Parque Avellaneda, Flores y Mataderos, aunque no poseen ofertas elevadas. (VER MAPA 1.6).



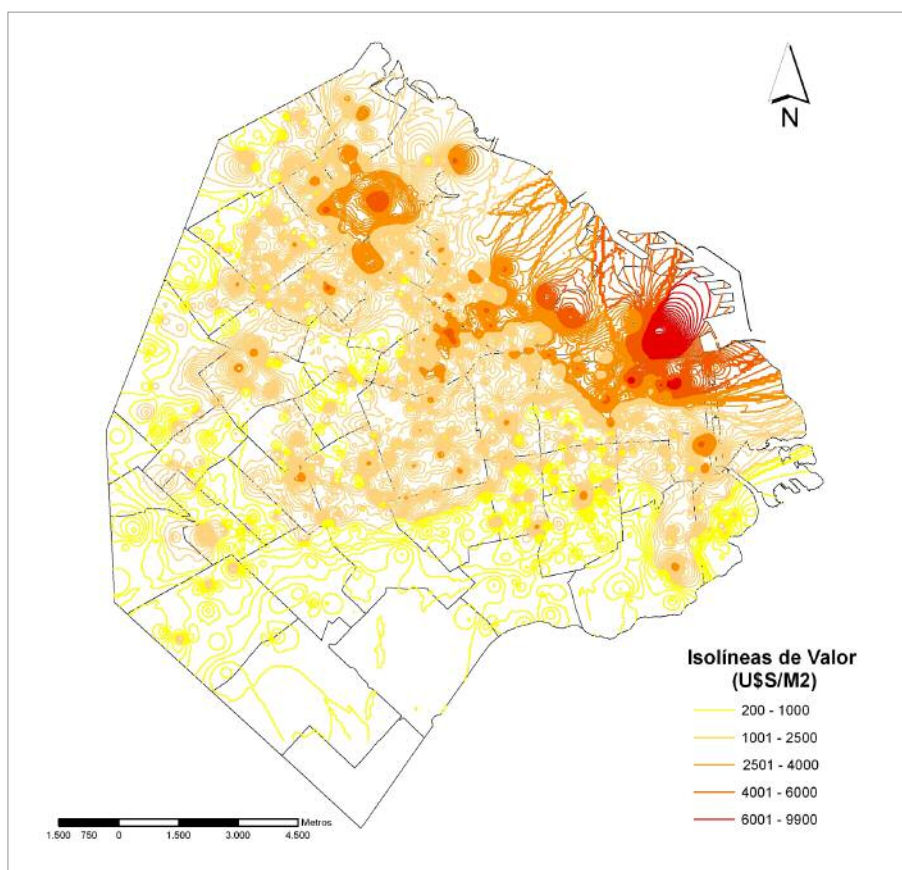
Mapa 1.6: distribución de los lotes ofertados, según valor del m² en la Ciudad de Buenos Aires, Marzo de 2011.

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

Una herramienta muy útil para analizar la distribución del valor del suelo por m², es el mapa de isólinas (líneas de igual valor). En base a él, se distingue en la zona Norte y Cen-

tro la predominancia de precios altos, principalmente en los barrios de Retiro, Recoleta, San Nicolás y Belgrano, cuyo rango de precios se halla entre los U\$S 4.001 y U\$S 9.900 el m². De acuerdo al mapa, los terrenos de precios medios (entre U\$S 2.501 y U\$S 4.000) también se localizan en la Zona Norte, circundando a los de mayores valores, y puntualmente se los puede reconocer en los centros barriales de Caballito, Floresta, San Telmo, Coghlan, Villa del Parque, Almagro y Parque Patricios. En la zona Sur, se puede ver claramente que los precios se encuentran por debajo de los U\$S 1.000 el m² y los mismo ocurre hacia la periferia oeste de la Ciudad. Por último, la zona Centro muestra una predominancia de lotes con valores entre U\$S 1.000 y U\$S 2.500, intercalados con pequeñas áreas de precios del rango más bajo.

Mapa 1.7:
Distribución del valor del m²
según isolíneas de valor.
Marzo de 2011.



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

1.4. El Precio promedio de oferta de venta de terrenos por Comuna

En el año 2005 la Ciudad de Buenos Aires fue dividida en comunas², 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.

Se destaca la Comuna 2 (Recoleta) con el precio máximo m² a U\$S 2.984,3 , sin embargo ha sufrido una caída importante respecto a diciembre 2010, aunque entre marzo 2010 y marzo 2011 tal caída fue de 3,9 %. Desde el año 2003 se posiciona como la Comuna con mayor valor promedio, sin embargo se debe tener en cuenta que la oferta de terrenos para esta zona es reducida. Inmediatamente por debajo se ubica la Comuna 14 (Palermo) con valor promedio de U\$S 2.510,4. Ambas comunas se sostienen desde principios de la década con los valores promedio más altos del mercado. En tercer lugar, la Comuna 13 (Belgrano, Colegiales y Núñez) presenta un valor de U\$S 2.375,1, con el que supera a la Comuna 1 (Constitución, Montserrat, Puerto Madero, Retiro, San Nicolás y San Telmo), que presenta un promedio de U\$S 2.279,2. Estas dos Comunas, a lo largo de la serie, presentan valores en general cercanos, si bien la Comuna 1 tiene mayores fluctuaciones, con picos de precios que según el trimestre, se acercan más a las comunas de precios más bajos o más altos.

Las comunas de menores valores, tanto en este trimestre como a lo largo de toda la serie, son las localizadas al Sur de la Ciudad: La Comuna 8 (Villa Lugano, Villa Riachuelo y Villa Soldati), con el m² a U\$S 461,0 promedio; y la Comuna 9 (Liniers, Mataderos y Parque Avellaneda) a U\$S 708,3 el m². Ambas se caracterizan por ser las de los valores más bajos también en los registros de años anteriores.

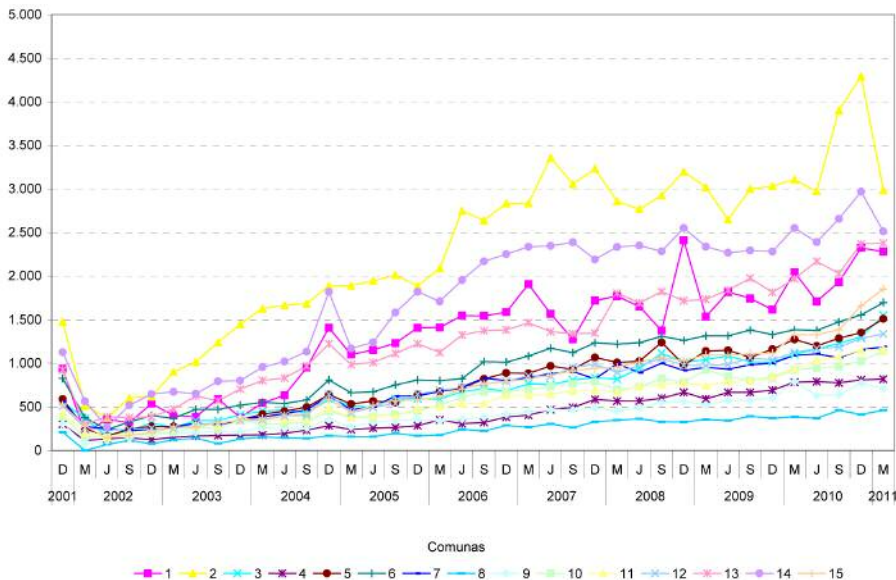


Gráfico 1.2: precio promedio de los terrenos por comuna, Ciudad de Buenos Aires. Diciembre 2001 – Marzo 2011.

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

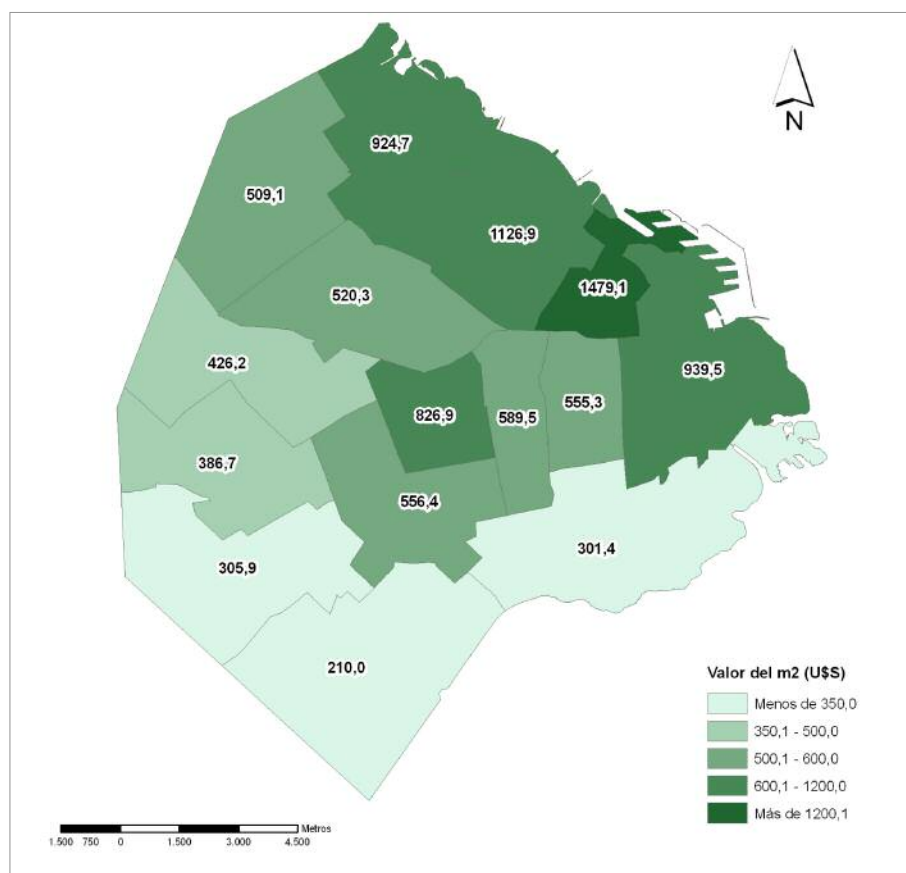
2/ El primero de septiembre de 2005 se sancionó la Ley Orgánica de Comunas N° 1777 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, entendidas éstas como unidades de gestión política y administrativa descentralizada con competencia territorial y personería jurídica propia. En la mencionada Ley se establece la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

En vistas a las variaciones de precios de las Comunas desde el año 2001, se observa cómo fue aumentando la diferencia de precios entre ellas, incrementándose la brecha de valores entre las comunas del Sur y las del Norte, ya que en las Comunas del Sur, los precios han mantenido un incremento constante pero leve, mientras que en el Norte, éste se caracteriza por ser abrupto y con importantes fluctuaciones. Al inicio de la serie no presentaban diferencias proporcionales tan significativas como las que se dan a partir del año 2004 aproximadamente.

En los dos mapas siguientes se puede apreciar la distribución territorial del precio promedio por comuna para diciembre 2001 y marzo 2011. Si bien coinciden en la tendencia de la ubicación de mayores precios hacia la zona norte hay diferencias específicas en la distribución de los valores.

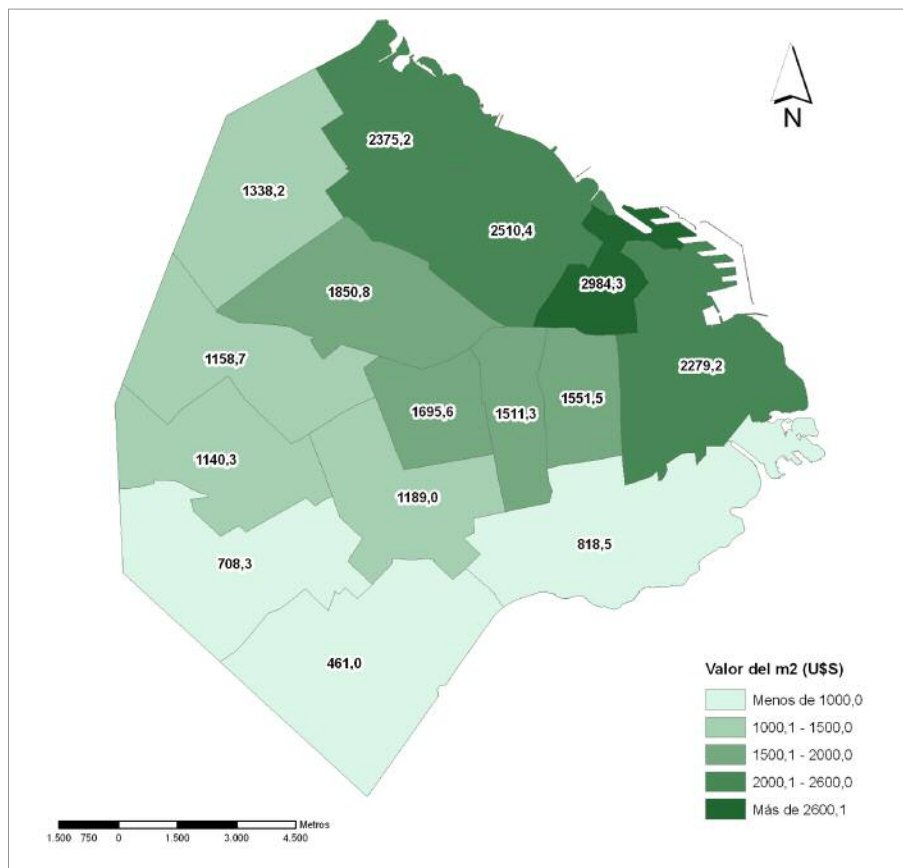
Entre los cambios más importantes se encuentra la caída de los precios en la Comuna 6 (Caballito), que pasa de posicionarse entre aquellas comunas con mayor valor por m² al rango de precios intermedios; de la misma manera tanto la Comuna 12 como la Comuna 7, también vieron reducir su precio promedio y pasar a formar parte del grupo de comunas con precios medio a bajos.

Mapa 1.8:
precio promedio de los terrenos
por comuna. Diciembre 2001.



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

Por su parte, la Comuna 8, tanto en 2001 como en Marzo 2011, presenta el precio promedio mínimo (U\$S 461,0, actualmente), muy por debajo del de la Comuna 9 (U\$S 708,3), Comuna que se encuentra en el mismo rango de precios bajos, ambas ubicadas en la Zona Sur de la Ciudad, área históricamente desvalorizada en relación a las otras zonas.



Mapa 1.9:
precio promedio de los terrenos
por comuna. Marzo 2011.

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

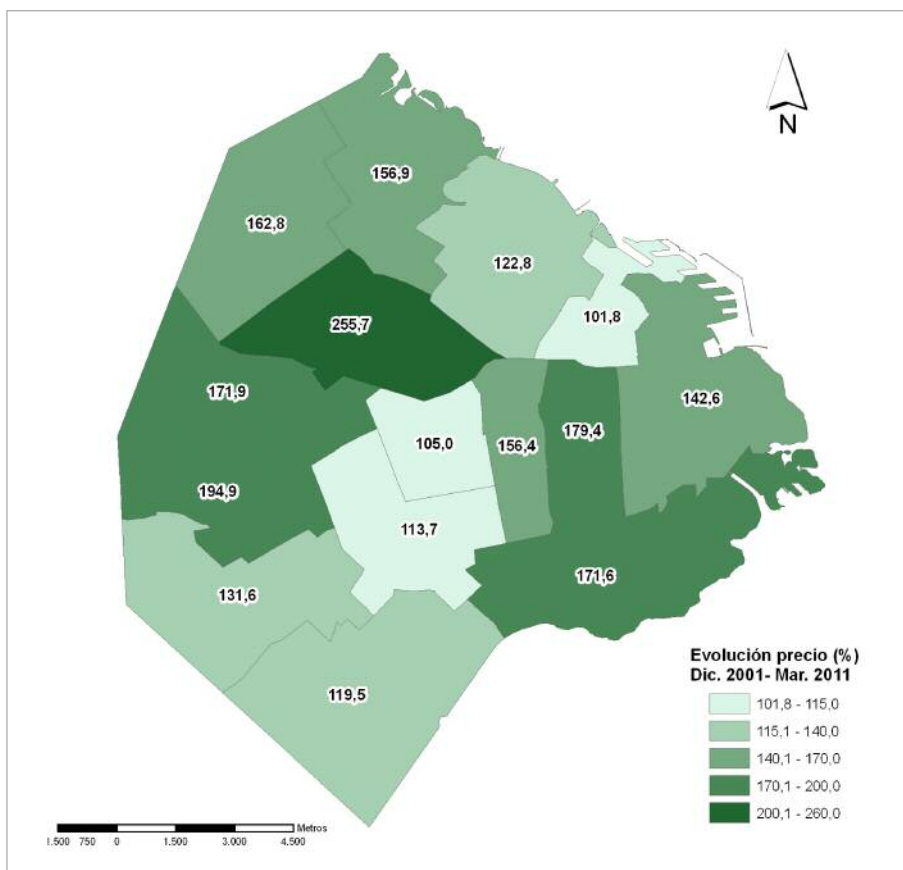
El mapa presentado a continuación ilustra la variación porcentual de los precios entre diciembre de 2001 y marzo de 2011. Las variaciones de precios se explican mayormente con la observación de las diferencias entre las ofertas según las zonas de mayor valorización al interior de los límites, dado que hay distintos comportamientos de los precios al interior de las Comunas, y mismo al interior de los barrios que las componen.

La mayor variación se registró en la Comuna 15, integrada por los barrios de Agronomía, Chacarita, Parque Chas, Paternal, Villa Crespo y Villa Ortúzar; la que aumentó su precio un 255,5 %. Asimismo la Comuna 10, cuyos barrios son Floresta, Monte Castro, Vélez Sársfield, Versalles, Villa Luro y Villa Real, aunque segunda en variación, tal porcentaje estuvo muy por debajo de la comuna anterior, registrando un incremento de 194,9 %, en este caso se puede apreciar que aunque se encuentra ubicada en el oeste de la ciudad y cer-

cana a su límite, tuvo en el último decenio un incremento significativo en el precio promedio, pasando de U\$S 386,7 en diciembre de 2001, a U\$S 1.140,3 en el actual trimestre, aunque tal precio sigue encontrándose entre los mas bajos de la serie, se ha casi triplicado de un tiempo a otro.

Las Comunas que menor incremento de precios presentan, son la 2 (Recoleta), con el 101,8 %, la 6 (Caballito), con el 105,0 % y la 7 (Flores y Parque Chacabuco), con un incremento del 113,7 %. El caso de la Comuna 2 es de resaltar, ya que presenta el mayor precio promedio del trimestre y a lo largo de toda la serie, mostrando la estabilidad que mantuvo a lo largo del tiempo, aunque desde el principio de la serie tal precio ya era alto, en relación a los de las otras Comunas.

Mapa 1.10:
 evolución del precio de venta de terrenos por comuna, en porcentaje, Ciudad de Buenos Aires, Diciembre 2001 – Marzo 2011 (porcentaje).



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

1.4. III Variación del precio por ejes geográficos

A los fines de analizar la variación del precio de oferta del suelo según la ubicación geográfica en la Ciudad de Buenos Aires, se 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.

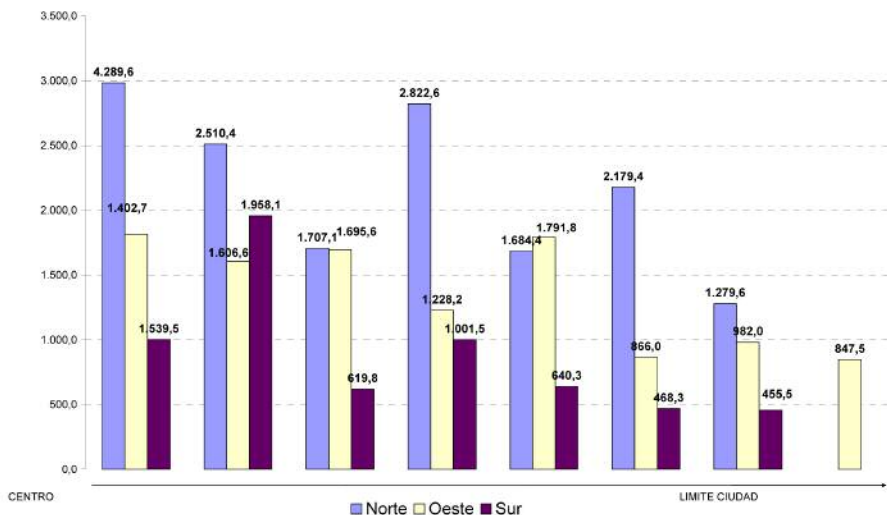


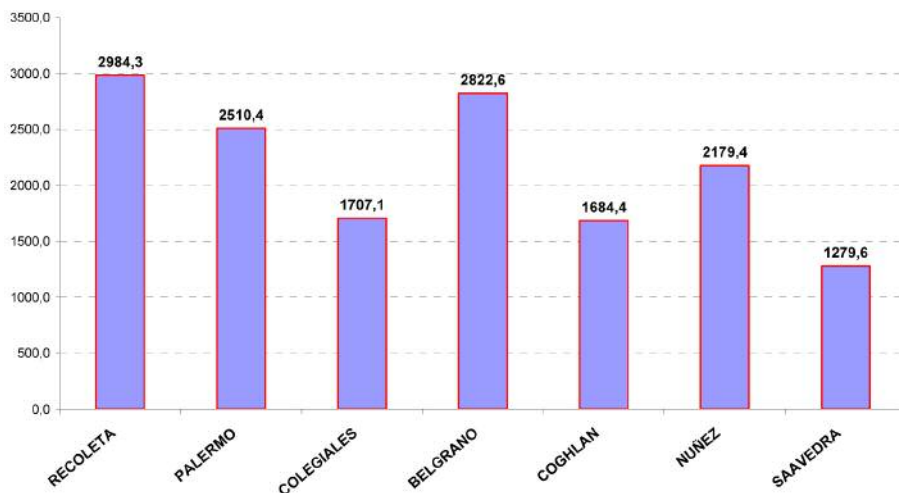
Gráfico 1.3: distribución del precio del m² en dólares, en los ejes de la Ciudad de Buenos Aires, Marzo 2011.

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

Al analizar el precio del m² en el eje Norte de la Ciudad, se observa que en el mes de marzo los mayores precios promedio se registraron en el barrio de Recoleta (U\$S 2.984,3 el m²), el cual se distingue con su valor por sobre los del resto de los barrios del eje. El gráfico decrece en Palermo (U\$S 2.510,4 el m²) y Colegiales (U\$S 1.707,1 el m²). Se observa un importante aumento en Belgrano siendo el segundo barrio de este eje con mayor precio promedio (U\$S 2.822,6), nuevamente se observa un marcado descenso en Coghlan (U\$S 1.684,4), y en Núñez el precio es de U\$S 2.179,4. Finalmente en Saavedra, el barrio del eje Norte más próximo a la avenida General Paz, el precio promedio es de U\$S 1.279,6 el m². Es el único de los barrios del eje Norte que no supera el promedio de la Ciudad, U\$S 1.515,0 el m². (Ver Gráfico 1.5).

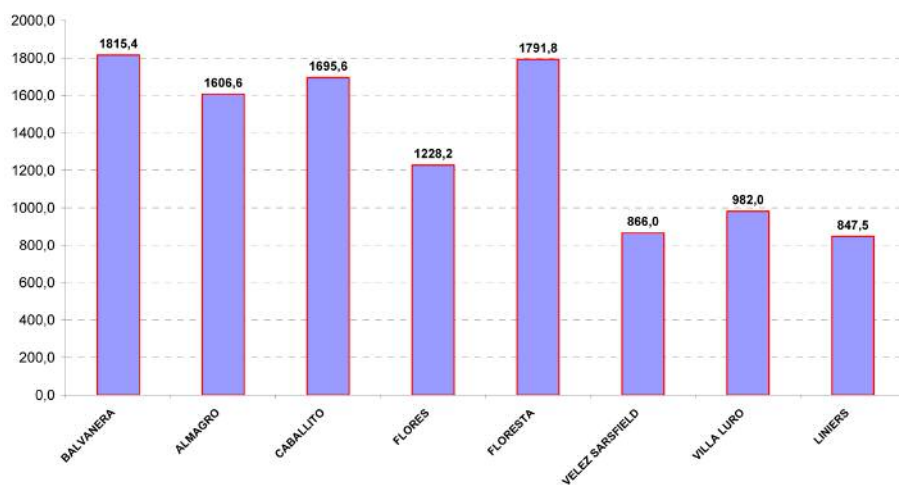
En cuanto al eje Oeste, se registra cierta disminución desde el centro hacia la periferia a partir del centro del eje. Los barrios que van desde Almagro a Floresta tienen un promedio mayor a los U\$S 1.600,0; a excepción de Flores que registra U\$S 1.228,2. Hacia el barrio de Floresta se observa un importante ascenso a U\$S 1.791,8. Hacia la periferia, los valores tienden a disminuir notablemente, Velez Sarsfield disminuye a U\$S 866,0 menos de la mitad de su barrio vecino, y Villa Luro logra asemejarse más con el valor del m² a U\$S 982,0. Liniers, el barrio más periférico de la serie presenta un valor de U\$S 847,5. La mitad de los barrios considerados en este eje superan el valor promedio de la Ciudad. De todas formas, este eje se caracteriza por ser el más homogéneo en los precios de los tres ejes considerados, siendo que los precios extremos no tiene una diferencia tan pronunciada como en los ejes Sur y Norte. (Ver Gráfico 1.5).

Gráfico 1.4:
distribución del precio del m² en
dólares, en el eje Norte de la
Ciudad de Buenos Aires,
Marzo 2011.



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

Gráfico 1.5:
distribución del precio por m² en
dólares, en el eje Oeste de la
Ciudad de Buenos Aires.
Marzo 2011.



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

En el eje Sur se denotan dos marcados grupos de barrios en base a sus valores. El primero, conformado por Montserrat y San Telmo, barrios que presentan los precios más altos, U\$S 1.002,7 y U\$S 1.958,1 el m²; se trata de los únicos del eje que no están localizados al límite sur de la Ciudad, sino que lindan con los barrios del Centro. El resto de los barrios presentan valores medianamente homogéneos entre sí, pero marcadamente menores a los primeros dos barrios. El más alto corresponde a Barracas a U\$S 1.001,5 el m²; siguiendo la línea de localizaciones, sobre la periferia, los valores van disminuyendo hacia el sur; el valor mínimo, U\$S 455,5 el m², corresponde a Villa Lugano. (Ver Gráfico 1.6).

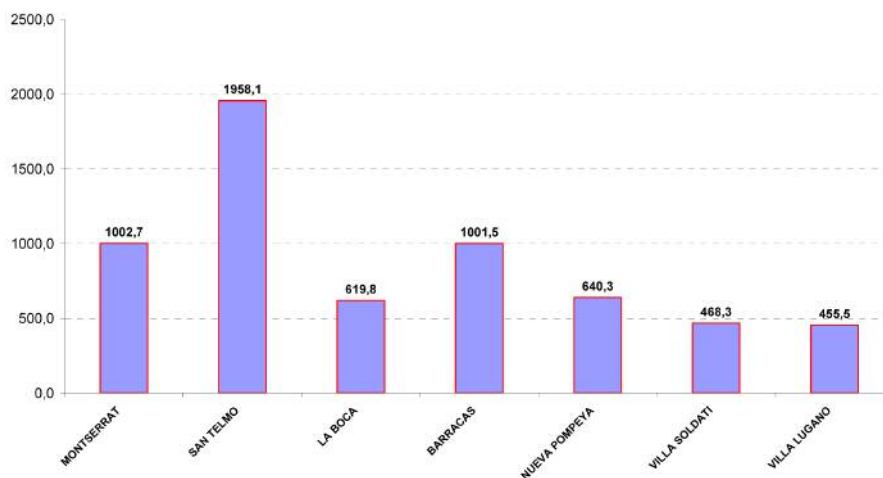


Gráfico 1.6: distribución del precio del m² en dólares, en el eje Sur de la Ciudad de Buenos Aires, Marzo 2011.

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

Los precios promedio de los barrios linderos al Gran Buenos Aires, siguiendo la Avenida General Paz, presentan un descenso desde el norte hacia el sur. El precio más alto corresponde al barrio de Nuñez (U\$S 2.179,4 el m²). Saavedra tiene un valor marcadamente más bajo (U\$S 1.279,6 el m²), y menor al de Villa Pueyrredón (U\$S 1.095,8 el m²). Villa Devoto presenta un sensible crecimiento (U\$S 1.019,9 el m²) luego un marcado descenso en Villa Real (U\$S 751,4 el m²) finalmente Versalles (U\$S 647,8 el m²). Liniers demarca un leve ascenso con un valor promedio de U\$S 847,5 m². Luego a partir de éste barrio se presenta un continuo descenso hasta el mínimo presente en Villa Lugano de U\$S 455,5.

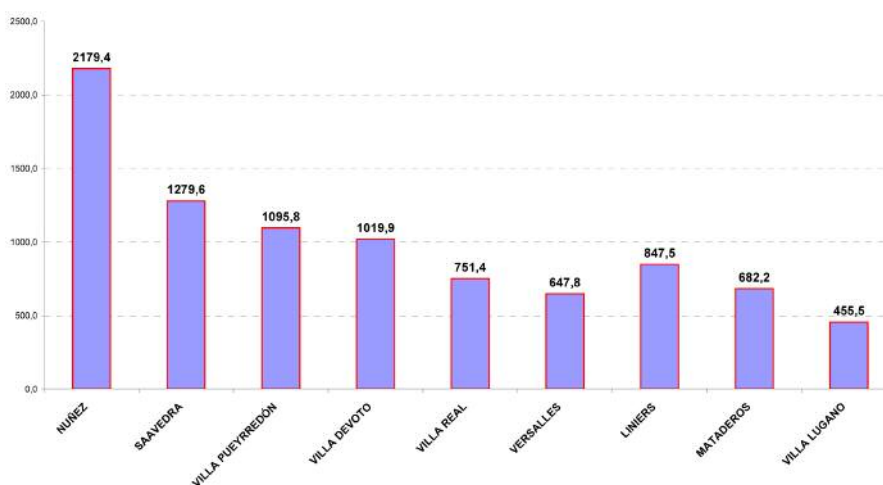


Gráfico 1.7: distribución del precio del m² en dólares, en el eje lindero a la Av. General Paz. Marzo 2011.

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

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

Otra variable analizada es el precio de los terrenos contemplando la normativa del Código de Planeamiento Urbano, lo cual agrega otros parámetros al informe. 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, encontrándose una correlación positiva entre la capacidad constructiva y el precio.

Los distritos con mayor precio de oferta corresponden a zonas de uso predominantemente residencial con alto grado de densidad de ocupación, en primer lugar cabe destacar el distrito R2aI, al que le corresponde tan sólo una oferta de U\$S 8.096,3 m², en segundo lugar el distrito R2b I 1 también con una única oferta de U\$S 2.612,8 m²; finalmente cabe destacar el papel del distrito R2a I el cual presenta 42 y tiene un precio de U\$S 2.427,8 m², el cual corresponde a un uso residencial con alto grado de densificación y consolidación.

Otros distritos con valores promedio similares, U\$S 2.620,7 el m² y U\$S 3.062,8 m² U11 (urbanización especial) para el primer caso y C1 para el segundo, éste último toma el área destinada al equipamiento administrativo, comercial, financiero e institucional dentro del centro de aglomeración

En cuanto a los precios promedios más bajos se distinguen dos distritos en particular el C3 II 2 con cinco registros y un valor de U\$S 125,2 el m² el cual corresponde a zonas destinadas a la localización de equipamiento administrativo, comercial, financiero hacia zonas de subcentros barriales. El segundo es el distrito E3 2 con quince registros y un valor de U\$S 148,4 el m². (VER CUADRO 1.5).

Cuadro 1.5:
distribución de la cantidad de lotes ofrecidos y precios por m², en el mes de Marzo 2011, 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	8	3.715,5	1.666,2	2.747,3	444,4
APH 15	2	1.242,0	877,8	918,9	836,7
APH 16	1	1.550,0	2.322,6	2.322,6	2.322,6
APH 6	2	15.654,0	204,5	218,4	190,6
APH 7	1	3.177,0	657,9	657,9	657,9
Área de Protección histórica	14	25.338,5	1.145,8	2.747,3	190,6
C1	23	9.508,0	3.062,8	11.111,1	831,6
C2	35	20.264,0	2.520,7	9.926,5	210,0
C3 I	82	35.215,8	1.898,8	7.288,9	715,4
C3 I 2	3	1.526,0	1.788,2	2.123,6	1.606,4
C3 II	176	77.828,0	1.654,9	6.904,8	222,2
C3 II 2	5	1.904,0	590,1	1.403,5	125,2
Central	324	146.245,8	1.919,3	11.111,1	125,2
E1	14	3.925,0	2.084,1	4.545,5	425,7
E2	29	8.741,0	936,6	1.608,0	285,7
E2 2	4	1.193,0	251,9	368,8	169,2

E3	86	31.170,7	1.204,2	3.086,4	250,0
E3 2	15	6.544,0	436,6	1.666,7	148,4
Equipamiento	148	51.573,7	982,7	4.545,5	148,4
I1	4	9.942,0	468,5	762,2	350,0
I1 2	3	881,0	362,2	437,5	214,3
I2	3	636,0	621,2	875,0	288,5
Industrial	10	11.459,0	484,0	875,0	214,3
R1a	1	114,0	1.052,6	1.052,6	1.052,6
R1b I	12	2.886,0	946,6	1.884,8	507,2
R1b I 3	2	370,0	900,0	1.000,0	800,0
R1b II 7	3	745,0	975,7	1.196,6	645,2
R2a I	42	19.338,0	2.427,8	5.639,9	629,5
R2a I 2	1	296,0	1.010,1	1.010,1	1.010,1
R2a II	242	102.248,7	1.426,7	3.439,2	290,9
R2a II 2	4	1.811,0	772,4	1.500,0	347,2
R2aI	1	457,0	8.096,3	8.096,3	8.096,3
R2b I	147	51.862,7	1.511,7	7.931,0	251,9
R2b I 1	1	266,0	2.612,8	2.612,8	2.612,8
R2b I 10	5	1.142,0	961,0	1.343,8	609,4
R2b II	83	34.784,0	774,6	3.000,0	233,3
R2B II	1	204,0	882,4	882,4	882,4
R2b III	29	9.041,2	1.006,9	3.633,2	196,8
R2b III 2	6	1.859,0	523,8	1.330,4	234,4
Residencial	580	227.424,6	1.617,6	8.096,3	196,8
U11	2	9.163,0	2.620,7	3.960,0	1.281,4
U20	27	12.167,0	2.189,1	6.752,1	565,2
U23	6	2.321,7	1.883,8	4.737,4	803,6
U28	8	2.959,0	1.406,6	2.868,9	955,6
Urbanización especial	43	26.610,7	2.025,0	6.752,1	565,2
Total	1.119	488.652,3	1.362,4	8.096,3	125,2

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

En el cuadro siguiente se puede observar la relación entre las distintas áreas de uso del suelo y el precio. Los distritos de urbanización especial promedia el precio máximo: U\$S 2.025,0 el m². Valor alcanzado con una variedad de ofertas cuyos valores oscilan entre los U\$S 1.406,6 a los U\$S 2.620,7 el m². Luego los distritos del Área Central (U\$S 1.919,3 el m²); con un precio promedio muy similar los distritos del área Residencial U\$S 1.617,6 m²; siendo el que mayor número de ofertas contiene (580) y por último los del Área de Protección Histórica (U\$S 1.145,8 el m²). Finalmente presentando los valores mínimos los distritos de Uso Industrial y de Equipamiento (U\$S 484,0 m² y U\$S 982,7 m²). La importancia de la perspectiva del suelo para viviendas se puede vislumbrar por la cantidad de ofertas que se realizan en las zonas residenciales. (Ver Cuadro 1.6)

Cuadro 1.6: distribución de la cantidad de lotes ofrecidos y precios en dólares por m², en el mes de Marzo de 2011, 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	14	25.338,5	5,2	1.145,8	2.747,3	190,6
Área Central	324	146.245,8	29,9	1.919,3	11.111,1	125,2
Equipamiento	148	51.573,7	10,6	982,7	4.545,5	148,4
Industrial	10	11.459,0	2,3	484,0	875,0	214,3
Residencial	580	227.424,6	46,5	1.617,6	8.096,3	196,8
Urbanización especial	43	26.610,7	5,4	2.025,0	6.752,1	565,2
Total	1.119	488.652	100,0	1.362,4	11.111,1	125,2

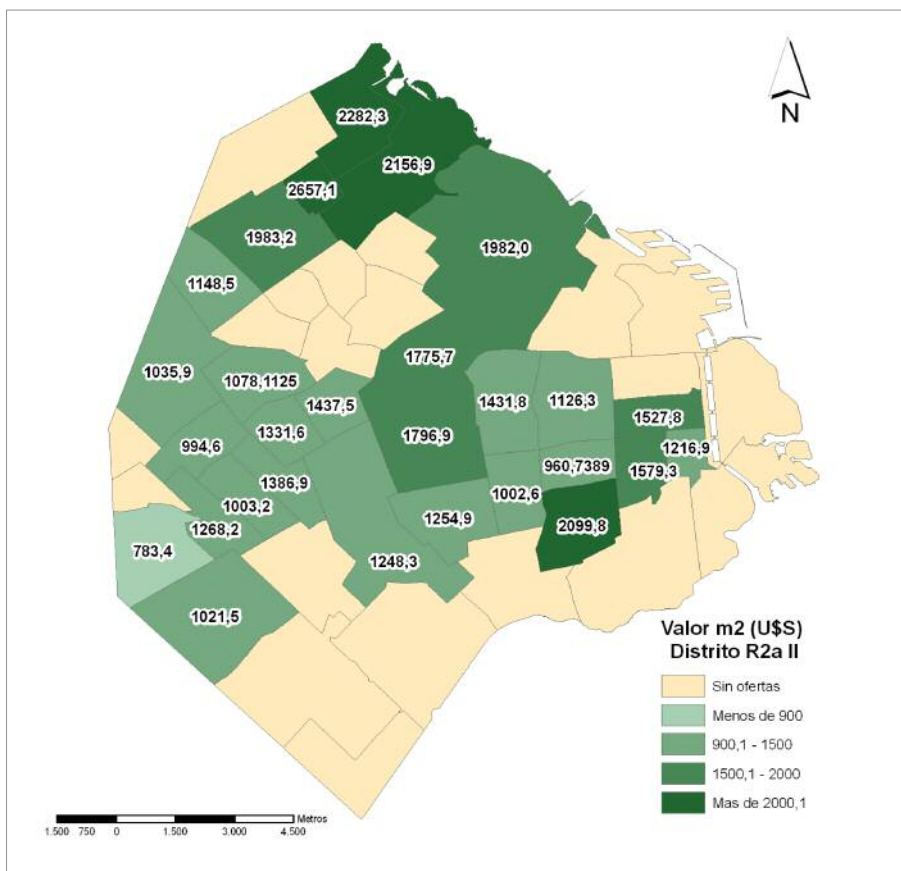
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

1.5. I. El precio del suelo por barrios, según distritos del Código de Planeamiento Urbano

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

Distritos residenciales

El Código de Planeamiento Urbano define con el distrito R2a II a las zonas destinadas al uso residencial con alto grado de densificación y consolidación, con un Factor de Ocupación del Terreno igual a 2,5 y una altura máxima permitida de 38 m. En marzo de 2011, los mayores precios en esta zonificación correspondieron a los del Norte de la Ciudad. El barrio de Coghlan mostró el precio promedio más alto de la Ciudad U\$S 2.657,1 el m²; en segundo lugar, se encontró en Nuñez, donde el precio del m² alcanza los U\$S 2.282,3. En la zona Oeste, el barrio de Villa Urquiza presenta el máximo valor de la zona, con U\$S 1.983,2 el m². Le siguen Caballito (U\$S 1.796,9), y Villa Crespo (U\$S 1.777,7). En cuanto al Sur, el barrio de Parque Patricios presenta el máximo valor promedio con U\$S 2.099,8, y le sigue Constitución con U\$S 1.579,3. El único barrio de la zona centro regido con este distrito es Montserrat, que presenta el m² a U\$S 1.527,8. (VER MAPA 1.11).

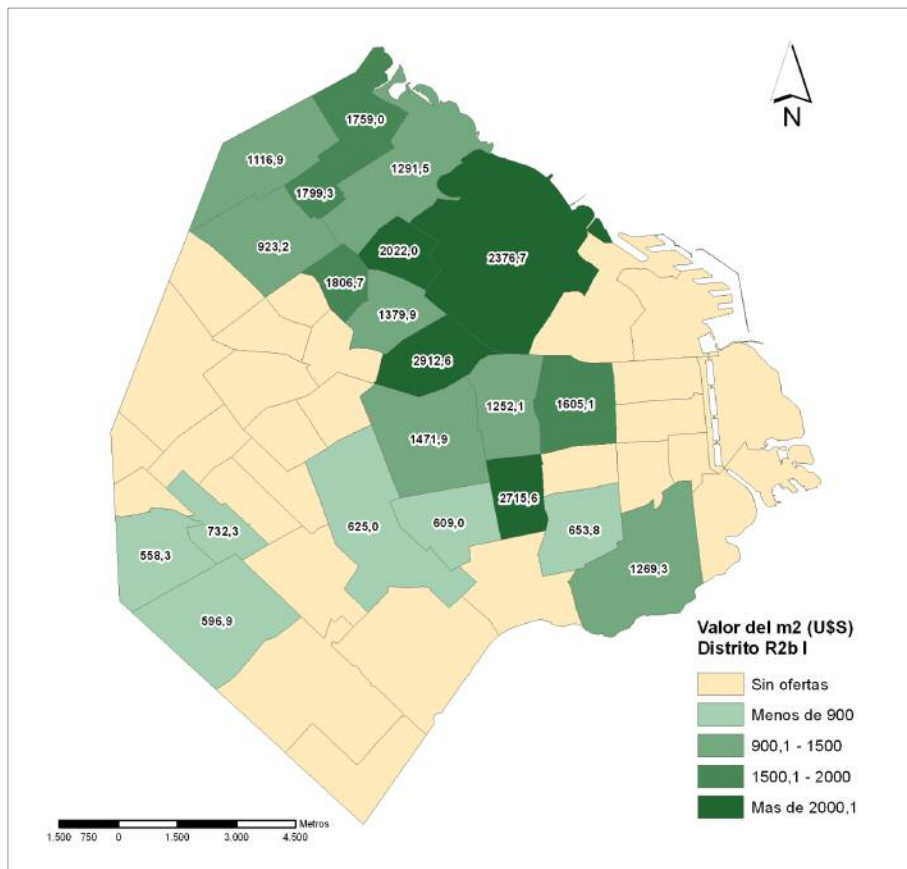


Mapa 1.11:
precio promedio por barrio en el distrito residencial R2a II, Ciudad de Buenos Aires, Marzo 2011.

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

Por otro lado, el distrito R2b I define a las zonas destinadas al uso residencial con menor intensidad de ocupación que el distrito anterior, con un Factor de Ocupación del Terreno igual a 1,26 y una altura máxima permitida de 13,5 m. Es esperable en este sentido que los valores de los terrenos se inserten en rangos menores que los del Distrito R2a II. Nuevamente, en este distrito los barrios del Norte detentan los mayores valores del m²; Palermo está en primer lugar con el m² a U\$S 2.376,7 promedio. Le siguen, en esta zona, Colegiales (U\$S 2.022,0) y Coghlan con un valor algo menor de U\$S 1.799,3. Por otro lado, en la zona Oeste el barrio de Villa Crespo y Villa Ortuzar superan al último barrio (U\$S 2.912,6 y U\$S 1.803,7). En cuanto a los precios más bajos, se encuentran en barrios del Oeste; Liniers, U\$S 588,3, y Mataderos, U\$S 596,9. Los barrios del Sur, a excepción de Barracas y Boedo (U\$S 2.715,6 y U\$S 1.269,3), no superan los U\$S 653,8 el m². (VER MAPA 1.12).

Mapa 1.12:
precio promedio por barrio en el
distrito residencial R2b I, Ciudad
de Buenos Aires, Marzo de 2011.

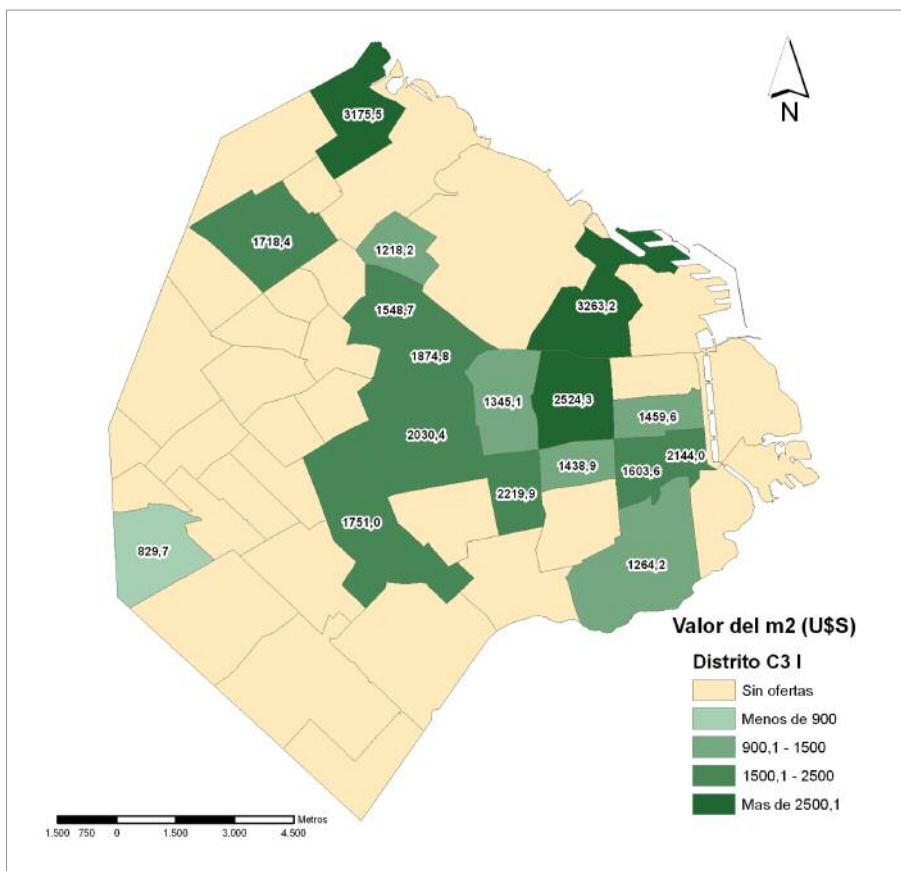


Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

Distritos centrales

Los distritos Centrales son áreas destinadas a localización de equipamiento administrativo, comercial, financiero e institucional a escala urbana, en el más alto nivel de diversidad y densidad, dotada de las mejores condiciones de accesibilidad y se desarrollan en correspondencia con vías de alta densidad de transporte público de pasajeros. El Distrito C3l 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. Al igual que en los casos anteriores, los más altos se localizan en la zona Norte: Recoleta (US\$ 3.263,2 el m²), Núñez (US\$ 3.175,5 el m²). El barrio de Balvanera, que pertenece a la zona Oeste, también presenta un promedio alto: US\$ 2.524,3, valor similar al del barrio de Boedo, cuyo precio promedio es US\$ 2.219,9. Asimismo dentro de la zona sur se destaca el barrio de San Telmo (US\$ 2.144,0 el m²). Este Distrito contiene promedios en su mayoría altos, en tanto el mínimo es de US\$ 829,7, en el barrio de Liniers, mientras que en otros distritos, son varios los barrios que contienen valores menores a éste. (VER MAPA 1.13).



Mapa 1.13:
precio promedio por barrio en el distrito Central C3 I, Ciudad de Buenos Aires, Marzo de 2011.

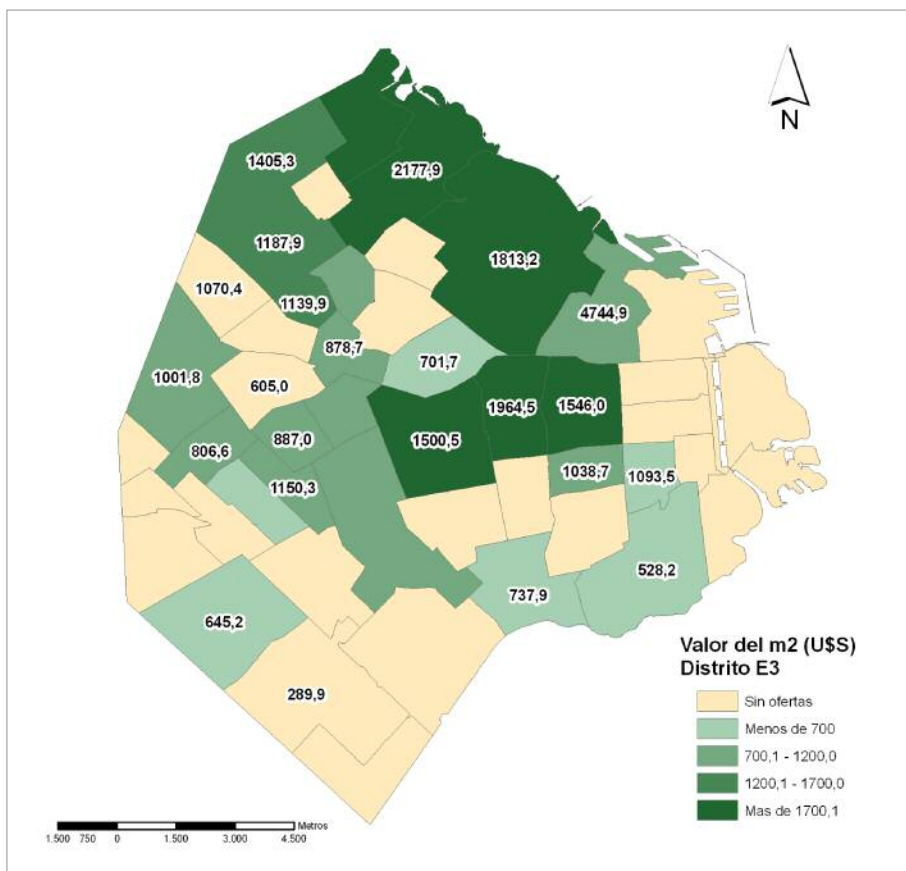
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

Distritos de equipamiento

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

Como en otras zonificaciones, en el sector Norte de la Ciudad se ubican los mayores precios. En primer lugar, se encuentra el barrio de Nuñez, a U\$S 2.409,6 el m² y Belgrano a U\$S 2.066,7 el m². En la zona Oeste hay variedad de valores según barrios. Los más altos corresponden a Almagro (U\$S 2.350,7) y Caballito (U\$S 1.898,6), mientras que los más bajos de la zona Oeste pertenecen a Villa Crespo (U\$S 642,3) y Velez Sarfield (U\$S 667,4). En la zona Sur se encuentran los mínimos de todo el Distrito: U\$S 475,5 en Mataderos, U\$S 535,9 en Barracas y U\$S 621,4 en Nueva Pompeya. (VER MAPA 1.14).

Mapa 1.14:
precio promedio por barrio en el
distrito equipamiento E3, Ciudad
de Buenos Aires, Marzo de 2011.



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

1.6. Capacidad constructiva y precio del suelo

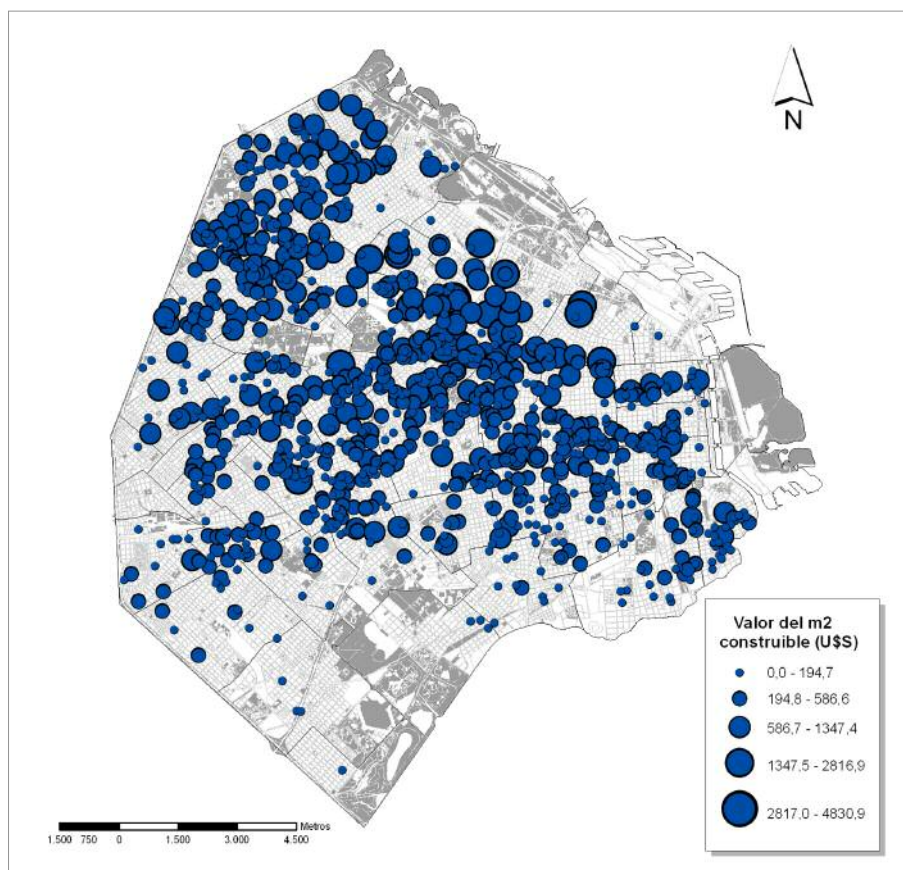
Para esta sección se seleccionaron 406 terrenos de los que se pudo inferir el precio del m² construible. Para ello, se calculó el cociente entre los m² que está permitido construir en estos lotes, y el precio al que se ofrecen. Entre ellos, el precio promedio del m² construible alcanzó los U\$S 1.605,1, con un precio máximo de U\$S 8.096,3 el m² y un mínimo de U\$S 169,2 el m². El cuadro a continuación indica que el valor más elevado se da en los terrenos de mayor superficie donde encontramos 6 ofertas con una valor promedio de U\$S 1.708,7 m², en segundo lugar los de menor superficie (no más de 500 m²) con un valor promedio de U\$S 1.656,2 m², en tercer los de constructibilidad entre 1.001 y 5.000 m², a U\$S 1.617,9. Finalmente los de terrenos que pueden construir tan solo de 501 a 1.000 m², con un valor de U\$S 1.437,6. (VER CUADRO 1.7).

m ² construibles por lote	Cantidad de ofertas	Precio promedio	Precio máximo	Precio mínimo
menos de 500	136	1.656,2	7.931,0	290,7
501-1.000	140	1.437,6	6.804,7	169,2
1.001-5.000	120	1.617,9	8.096,3	263,2
mas de 5.001	6	1.708,7	2.800,0	665,0
Total	402	1.605,1	8.096,3	169,2

Cuadro 1.7:
precio promedio, máximo y mínimo del m² construible, según rango de m² potencial edificable, Marzo 2011.

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

En cuanto a ubicación geográfica, se observa en el mapa que en la zona Oeste los valores más altos tienen localizaciones similares a la de los más bajos. Por otro lado, en la zona Norte no se visualizan ofertas con precios muy bajos que distorsionen el promedio, mientras que al Sur de la Ciudad sucede lo contrario, prácticamente no se encuentran ofertas de valores altos. (VER MAPA 1.15).



Mapa 1.15:
precio del m² construible en la Ciudad de Buenos Aires, Marzo de 2011.

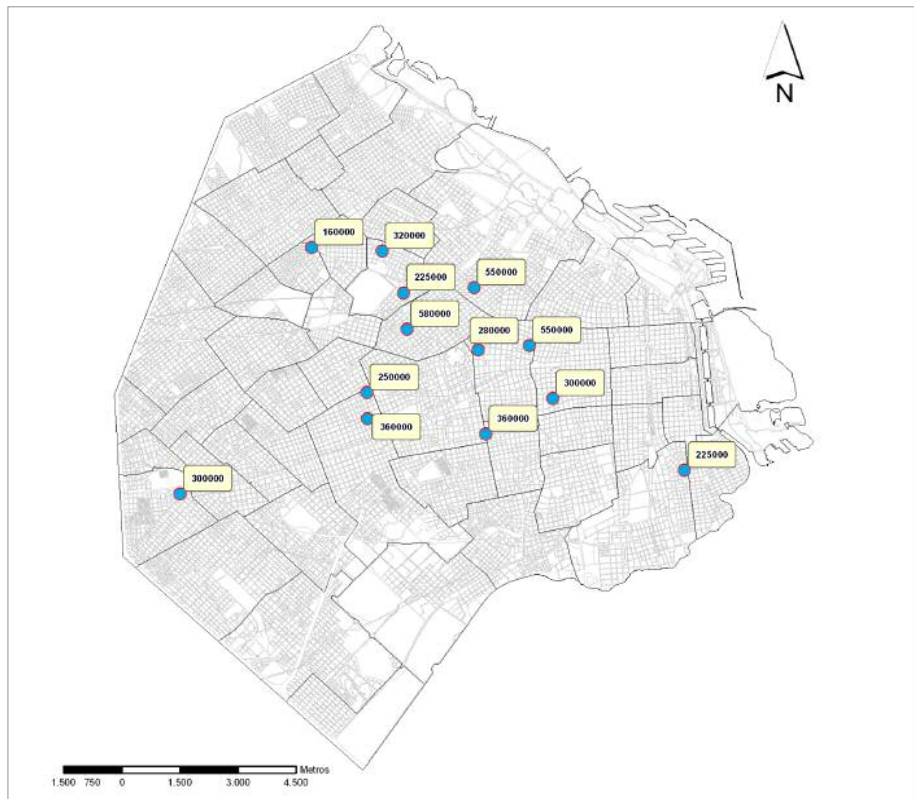
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

1.7. Precio de referencia de terrenos según dimensiones

En esta sección se analizan los precios de algunos lotes ubicados en distintas zonas de la Ciudad, de manera que el lector logre identificar rápidamente las diferencias por el precio total, más allá de las correspondientes al precio por m².

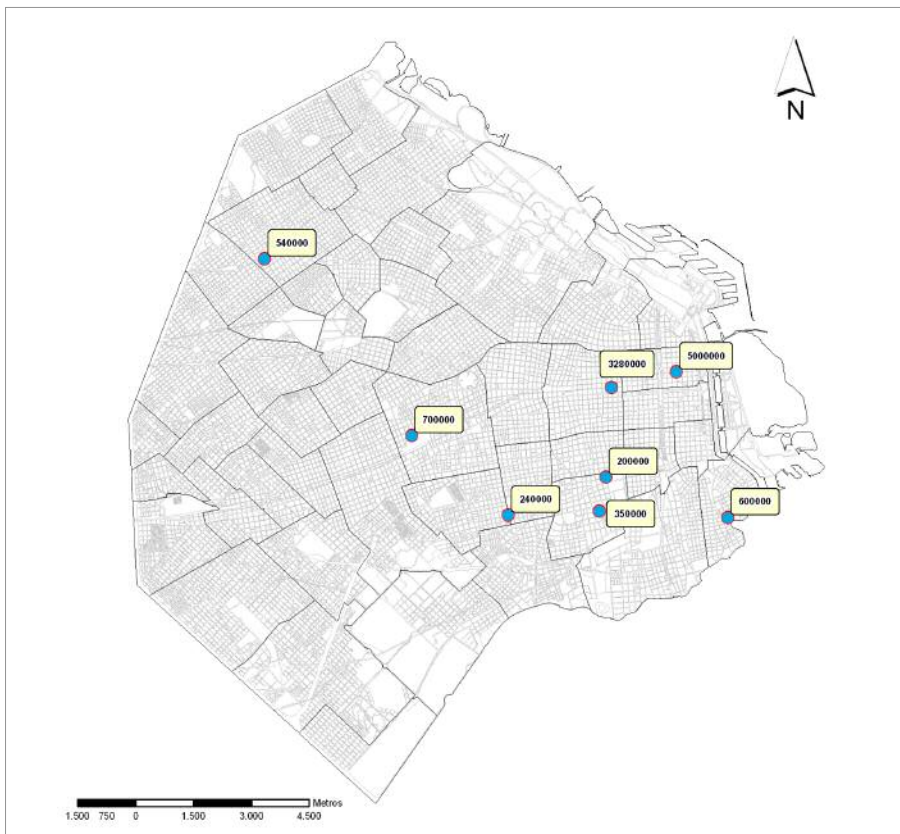
En el mapa 1.16 se puede observar el precio de oferta de trece terrenos de 200 m². Los valores más altos se ubican predominantemente en tres barrios aledaños, observando la mayor oferta en el barrio de Villa Crespo, sobre la calle Warnes al 900, en venta a U\$S 580.000, por otro lado sobre la calle Sánchez de Bustamante al 500 en el barrio de Almagro con el valor en venta de U\$S 550.000; y también sobre la calle Gorriti al 4900 en el barrio de Palermo un terreno con el valor de U\$S 550.000. Luego en el barrio de Boedo y Flores se registraron otras dos ofertas con valores marcadamente más bajos que las ofertas previamente mencionadas, sin embargo siguen siendo altos en relación a los precios de las demás ofertas de estas dimensiones, la primera se ubica en la Av. La Plata al 800 a U\$S 360.000, la segunda sobre la calle Dr Juan F Aranguren al 2000 a U\$S 360.000. Hacia la periferia de la Ciudad se localizan los precios más bajos, si bien se intercalan con ofertas de valores medios, lo cual es indicio de la diversidad de factores que influyen en la determinación de los precios. El mínimo corresponde a un terreno en el barrio de Villa Urquiza, en Ginebra al 3.900, cuyo precio es de U\$S 160.000 (VER MAPA 1.16).

Mapa 1.16:
precio de referencia en terrenos
de 200 m² en dólares. Ciudad de
Buenos Aires, Marzo 2011.



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

En cuanto a los terrenos de dimensiones próximas a los 450 m², el de mayor valor se localiza en el barrio de Retiro sobre la calle Maipú al 300, presentando un valor de U\$S 5.000.000. Luego se registra otro terreno de un valor muy alto en el barrio de Balvanera, siendo este de U\$S 3.280.000. Por otro lado ya disminuyendo notablemente los valores en la zona oeste se registran otra oferta con un valor U\$S 700.000 sobre Avellaneda al 1400. Finalmente las ofertas mas bajas de la ciudad se localizan en la zona Sur de la ciudad encontrando tres ofertas, una de ellas en la calle Patagones al 2600 con un valor de U\$S 350.000, otra en la calle Inclan al 2300 registrando un precio de 200.000; ambas pertenecientes al barrio de Parque Patricios y la última en la calle Zanartu al 400 con un valor de U\$S 240.000; correspondiendo al barrio de Parque Chacabuco. No todas las ofertas de zona Sur son bajas se registra un terreno en el barrio de La Boca a U\$S 600.000 ubicado en la calle Dr. Iberlucea del Valle. (VER MAPA 1.17).



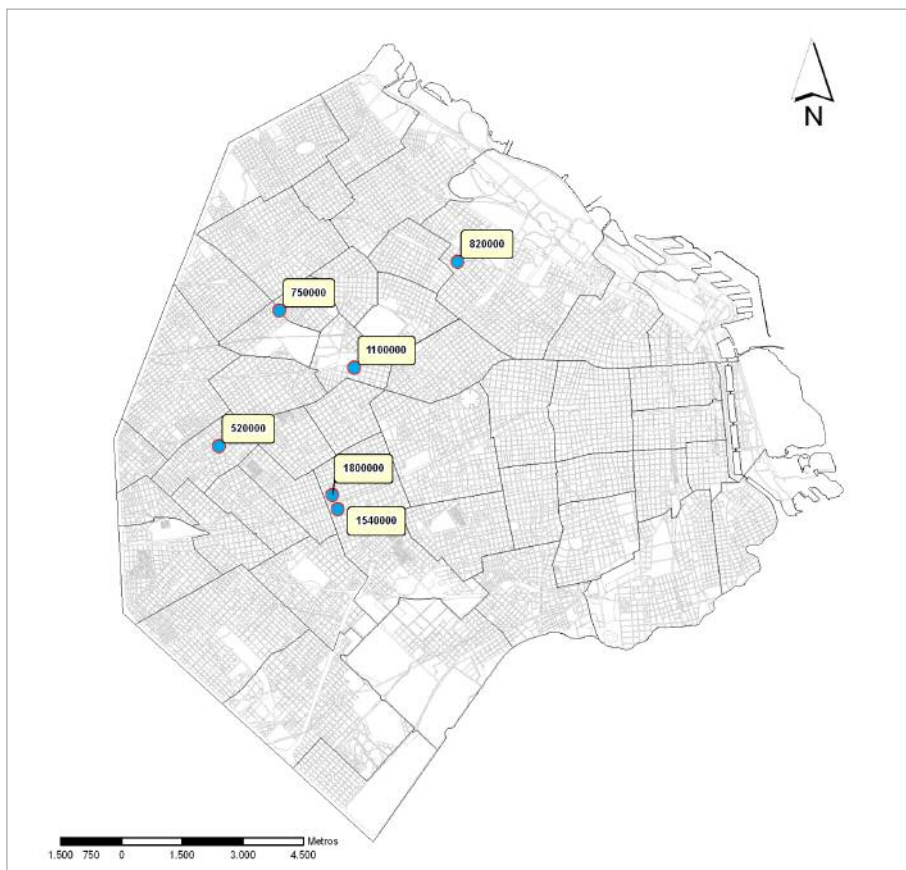
Mapa 1.17: precio de referencia en terrenos de 450 m² en dólares, Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2011.

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

Se encontraron seis lotes de alrededor de 1.000 m², de los cuales tres presentan los mayores valores; dos se encuentran en el barrio de Flores, en la calle Bogota al 300 a U\$S 1.800.000, y el otro en Av. Rivadavia al 7500 a U\$S 1.540.000; el tercer registro es en la calle Donato Alvarez al 2300 en el barrio de Paternal con un valor de U\$S 1.100.000. Los valores más bajos se encuentran dispersos uno en zona Norte en el barrio de Palermo,

ubicado en la calle Concepción Arenal al 2600 con un valor de U\$S 820.000, y los otros dos en zona Oeste, uno en el barrio de Paque Chas el cual presenta un valor de U\$S 750.000 en la calle Pedro Moran y el otro en el barrio de Monte Castro en la calle Lascano al 4500 con un valor de U\$S 520.000. (VER MAPA 1.18).

Mapa 1.18:
precio de referencia en terrenos
de 1.000 m² en dólares, Ciudad de
Buenos Aires, Marzo de 2011.



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

En lo que concierne a terrenos de más de 5.000 m², se hallaron sólo tres, el primero ubicado en el barrio de Villa Crespo sobre la calle Camargo al 900 con un valor de U\$S 4.200,000; el segundo en le barrio de Villa Luro en la calle Cortina al 300 con un valor de 3.200,000 y el tercero con el valor mínimo de 1.700,000 en Av. Gral. Iriarte al 3.000 en el barrio de Barracas. (VER MAPA 1.19).



Mapa 1.19:
precio de referencia en terrenos
de más 5.000 m² en dólares,
Ciudad de Buenos Aires.
Marzo de 2011.

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

1.8: Zoom.

El precio de oferta en zonas destacadas de la Ciudad: Comuna 4. Barrio de Nueva Pompeya, Parque Patricios, Barracas, La Boca.

• Cantidad de lotes ofertados:	112 (10,0 % del total ciudad: 1.119)
• Cantidad de metros ofertados:	82.134,2 m ² (19,0 % del total Ciudad: 430.227,5)
• Precio promedio:	U\$S 795 el m ²
• Precio máximo:	U\$S 4.545,5
• Precio mínimo:	U\$S 125,2

A continuación, se analiza en particular la situación de esta comuna compuesta por los barrios de La Boca, Barracas, Nueva Pompeya y Parque Patricios. Los datos correspondientes a Marzo 2011 indican que el peso de las ofertas de la comuna sobre el total de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires es de 10,0 %. Se posiciona en tercer lugar en cantidad de terrenos en venta por comuna, después de la Comuna 15 y la Comuna 12.

La superficie puesta en venta en la Comuna 4, que alcanza los 82.134,2 m², representa una proporción de 19,0 % del total de la Ciudad. En promedio, las parcelas en venta miden

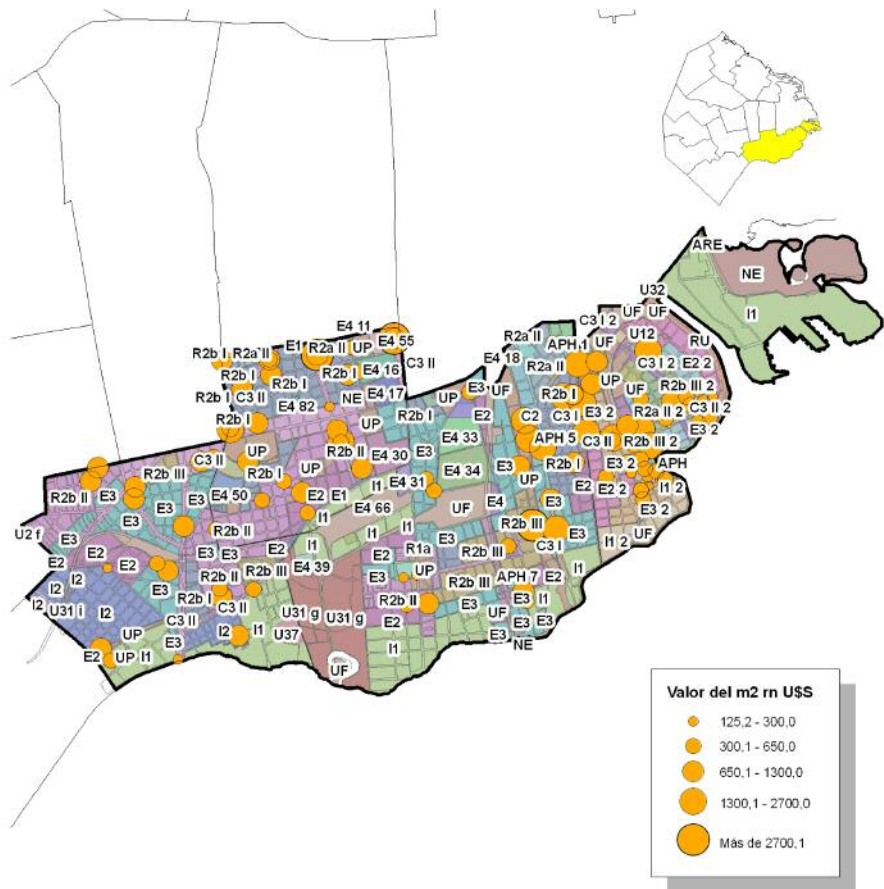
733,3 m², valor menor a la media de la Ciudad (430.227,5 m²), con una máxima de 8.500 m², y una mínima de 100 m².

En cuanto a los precios, el promedio por m² es de U\$S 795,6, valor que se encuentra sensiblemente por debajo del valor promedio de la Ciudad U\$S 1.515,0 el m². Se constituye entonces como la tercera comuna con menor valor promedio, después de la Comuna 8 y Comuna 9.

El terreno de la comuna con mayor precio se ubica sobre Av. Jujuy al 1.700, con un valor de U\$S 4.545,5 por m². Por otro lado, el mínimo de la Comuna corresponde a un terreno sobre la calle Necochea al 1.200, a U\$S 125,2 el m².

Los distritos que ofrecen una mayor cantidad de ofertas para esta comuna son los C3II y E3 2 del Código de Planeamiento Urbano. En el primer caso el precio promedio de los terrenos es de U\$S 1.101,2 por m², y en el segundo, corresponde a U\$S 436,6 m² siendo ambos promedios sensiblemente menores al promedio de la Comuna.

Mapa 1.20:
distribución de los lotes ofertados,
según valor del m² en la Comuna
N° 4, Marzo de 2011.



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

SÍNTESIS Y CONCLUSIONES

En marzo de 2011 se realizó la medición trimestral número treinta y cuatro del precio del suelo en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires, dentro del décimo año de una serie que permite advertir las variaciones territoriales de estos precios.

Los terrenos en venta registrados en el mes de diciembre de 2010, fueron en total 1.119, que abarcan en suma 488.652,3 m² de suelo urbano. Las dimensiones de los terrenos van desde los 41,0 m² hasta los 8.765,0 m². La mayor cantidad de m² ofrecidos en este período fue en los barrios de Barracas, Flores y Villa Urquiza; en conjunto cubren el 18,4 % de la superficie en venta. El barrio de Barracas, con la máxima extensión ofrecida, alcanza el 6,55 %, y en segundo lugar, Flores que ofrece el 6,4 %.

En cuanto al precio de oferta, el promedio del total de terrenos registrados fue de U\$S 1.515,0, un 3,9 % mayor al registrado el trimestre anterior. Con respecto al mismo mes del año predecesor, hubo un aumento del 17,9 % en el valor promedio. Los terrenos de menores dimensiones, entre 30,0 y 200 m², son los que mayor precio presentan: U\$S 1.770,7 el m².

En un desagregado de los valores por zona, se ve que la mayor variación fue para zona Oeste, cuyo aumento fue del 8,1 %. Luego le sigue la zona Centro con un valor mucho menor de 2,7 %. Por su parte mientras que la zona Norte presentó una disminución del 6,6 % la zona Sur registró un aumento del 1,8 %. En perspectiva de la variación anual en el total de la ciudad hubo una variación del 17,9 %.

El valor promedio de los terrenos tiene una distribución que responde a ciertas tendencias: la franja Norte posee en general los precios más altos, desde Belgrano a San Nicolás. Hacia el Sur y Sur-Oeste de la Ciudad los precios disminuyen. Los valores intermedios corresponden a los barrios del centro geográfico, que en rigor pertenecen a la zona Oeste.

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 los mayores precios promedio (U\$S 2.025,0 el m²). Esto está asociado fundamentalmente al valor de las ofertas en el distrito U20, cuya normativa es favorable al desarrollo de emprendimientos inmobiliarios de tipo residencial. Les siguen los ofertados dentro del distrito del Área Central, U\$S 1.919,3 m². Por otro lado, el promedio mínimo corresponde al distrito Industrial, a U\$S 484,0 el m² promedio.

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 402 analizados, que el precio promedio del m² construible fue de U\$S 1.605,1. Los valores promedio más altos correspondieron a los terrenos con mayor potencial constructivo.

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, Expoclasificados, Argenprop, Segundamano* y un listado de inmobiliarias que informan de sus ofertas. En los casos en donde algún dato esté incompleto o los valores hacen dudar de su veracidad, se corrobora y completa mediante el contacto directo con el oferente. Es de destacar que en el caso de los terrenos, si bien el informe hace referencia al precio de oferta de lotes ubicados en la Ciudad de Buenos Aires, puede suceder que algunos posean construcciones para demoler y utilizar el terreno. En algunos casos se ofrecen lotes con viviendas unifamiliares en donde se informa que la vivienda se puede demoler, pagando sólo el valor del terreno, o se puede reciclar, siendo por lo tanto similares el 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.³

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

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

3/ 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.

