

Mercado Inmobiliario de la Ciudad de Buenos Aires

# PRECIO DE OFERTA DE VENTA DE TERRENOS



ENERO 2012



GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA  
DE BUENOS AIRES

**Jefe de Gobierno**  
Ing. Mauricio Macri

**Vicejefa de Gobierno**  
Lic. María Eugenia

**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

**Contenidos:** Fernando Álvarez de Celis / Bárbara Pasik / Julián Álvarez Insúa / Clara Muñoz Piran / Yanina García / Agustín Grigera / María Sol Belacín / Carolina Pérez / Felix Solari / Sebastián Shaller / Laura Giacchino / Facundo Foray / Paula Acero Lagomarsino / Luciana Madoery / Mora Sercovich / M. Jazmín Rodríguez / Cristina Ansaldo.

**Diseño gráfico:** Alejandro Ambrosone.



# ÍNDICE

6	INTRODUCCIÓN
9	PRECIOS DE OFERTA DE VENTA DE TERRENOS
47	SÍNTESIS Y CONCLUSIONES
48	ANEXO METODOLÓGICO

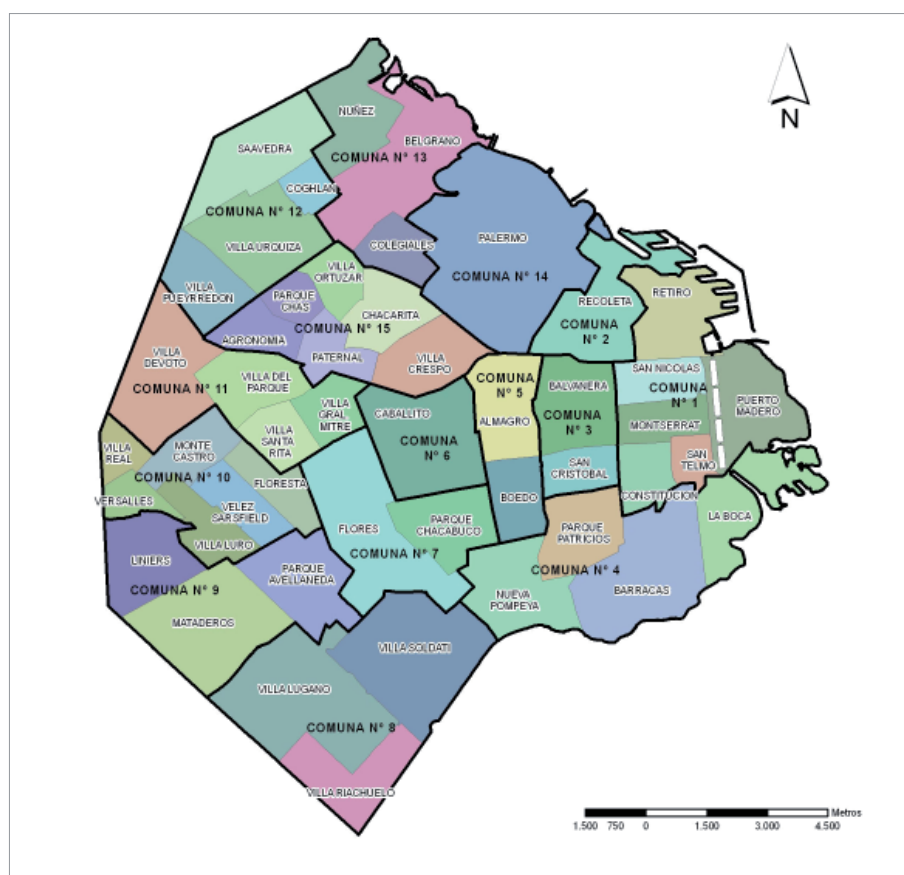
## INTRODUCCIÓN

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. Las series correspondientes a terrenos en venta se iniciaron en diciembre de 2001, siendo la serie número cuarenta y uno.

Con el fin de analizar el precio de oferta, se toma como unidad de referencia el precio del metro cuadrado (m<sup>2</sup>). 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.

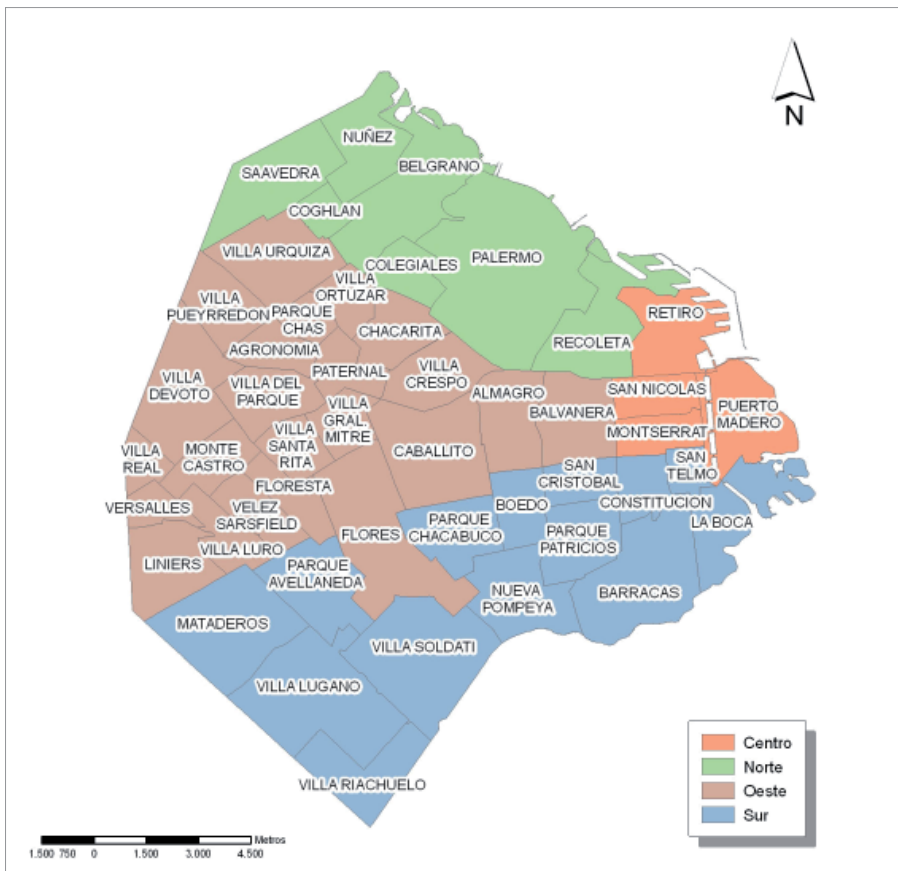
Otras variables consideradas relevantes en la conformación de los precios de terrenos son las dimensiones, la ubicación geográfica, y la normativa del Código de Planeamiento Urbano que rige la zona en que el terreno analizado se localiza, lo que determina los usos permitidos y la capacidad constructiva del lote.

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



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

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. Secretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

## PRECIO DE OFERTA DE VENTA DE TERRENOS





## 1.1. El precio de oferta de venta de terrenos en la Ciudad de Buenos Aires

En diciembre de 2011 se contabilizaron 1.310 terrenos en oferta en distintas localizaciones, dentro de los límites de la Ciudad de Buenos Aires. El precio promedio por m<sup>2</sup> resultó en U\$S 1.681,7, con un máximo de U\$S 22.777,8<sup>(1)</sup> y un mínimo de U\$S 70,2 el m<sup>2</sup>. La superficie total que ocupan los terrenos en venta es de 694.745,3 m<sup>2</sup>.

Los precios de las ofertas evolucionaron de manera tal, que respecto a diciembre de 2010, hubo un incremento del 15,1%, manteniéndose constante el crecimiento anual, es de dimensiones elevadas, notando que desde el 2008 no se registran tales valores. En relación al trimestre anterior se registra un aumento del 11,4%, recuperando el valor aproximado de junio. Es notable mencionar que el incremento del precio del dólar en los últimos años ha llevado a la depreciación del peso, esto influye de manera tal que el alza en los precios de los terrenos -si bien no es extremadamente alta-, si es muy significativa para los valores de los terrenos en pesos.



*(1) Este es un caso especial ya que se encuentra en uno de los barrios más caros de la Ciudad y presenta una superficie extensa. Quitando este caso especial el máximo para la Ciudad se encontraría en U\$S 9.333,3 por m<sup>2</sup>.*



**Cuadro 1.** Variación del valor del suelo por m<sup>2</sup> en la Ciudad de Buenos Aires en pesos y dólares desde Diciembre de 2001.

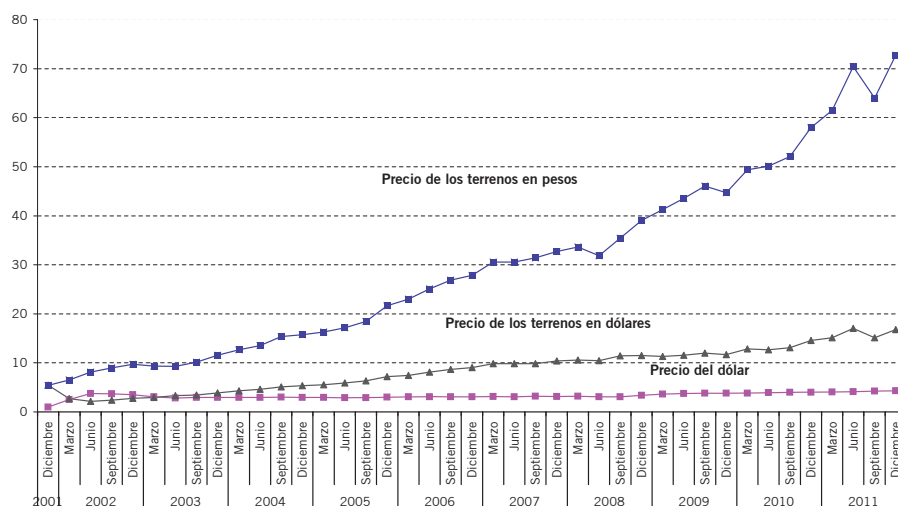
	Precio del suelo (U\$S)	Variación trimestral (%)	Variación anual (%)	Precio del suelo (\$)	Variación trimestral (%)	Variación anual (%)	Precio prom. del dólar	Variación trimestral (%)	Variación anual (%)
<b>2001</b>									
Diciembre	555,0			555			1,00		
<b>2002</b>									
Marzo	272,0	-51,0		652	17,5		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
<b>2003</b>									
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
<b>2004</b>									
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
<b>2005</b>									
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
<b>2006</b>									
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
<b>2007</b>									
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
<b>2008</b>									
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
<b>2009</b>									
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
<b>2010</b>									
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
<b>2011</b>									
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	6,4
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

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Secretaría de Planeamiento. MDU. 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 el del mes de junio con el m<sup>2</sup> a U\$S 213,0 m<sup>2</sup>. 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 ciertas fluctuaciones.

El gráfico muestra claramente 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.

**Gráfico 1.1**  
Variación del valor del suelo por m<sup>2</sup> en la Ciudad de Buenos Aires en pesos y en dólares desde Diciembre de 2001



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

## 1.2. Variación del precio 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 la serie en los últimos cinco trimestres registrados, es decir aquellos terrenos que se mantienen presentes, en este caso desde el informe de junio de 2010. Las 95 ofertas registradas muestran leves variaciones del precio promedio a lo largo de la serie, iniciando la serie con un valor de U\$S 1.244,9 m<sup>2</sup> e incrementándose trimestre a trimestre registrándose una suba del 7,92% con respecto a la medición anterior, de septiembre de 2011. (VER CUADRO 1.2). Al mismo tiempo entre el actual relevamiento y el mismo trimestre 2010, la variación alcanzó el 31,5%. 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 (%)
<b>2010</b>			
Diciembre	1.244,9		
<b>2011</b>			
Marzo	1.245,4	0,04	
Junio	1.609,5	29,24	
Septiembre	1.517,5	-5,72	
Diciembre	1.637,7	7,92	31,6
<b>Cantidad terrenos</b>	<b>34</b>		

**Cuadro 1.2**  
Precio de terrenos (de panel) por m<sup>2</sup>, en la Ciudad de Buenos Aires

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

### 1.3. Precios de venta de terrenos según dimensiones

El Cuadro 1.3 permite apreciar que el precio promedio por m<sup>2</sup> más alto se registra en los terrenos de menores dimensiones, para los que alcanza un valor de U\$S 2.140,5 por m<sup>2</sup>. A medida que se consideran las ofertas de mayor extensión, el promedio el m<sup>2</sup> muestra precios decrecientes. En este sentido las ofertas del segundo rango (entre 201 y 500 m<sup>2</sup>), presentan un promedio de U\$S 1.684,9, en él se ubica el terreno con mayor precio, y además, es el que contiene la mayor cantidad de ofertas. En tercer lugar se ubica el rango que va de 501 a 750 m<sup>2</sup>, con un precio de U\$S 1.535,9 m<sup>2</sup>. Por su parte, los del rango de 751 hasta 1.000 son los de menor cantidad de ofertas y su valor es de U\$S 1.261,1 el. Finalmente, el valor más bajo pertenece al último rango, el cual toma los de mas de 1.001 m<sup>2</sup> cuyo promedio es de U\$S 1031,0 el m<sup>2</sup>.

m <sup>2</sup> ofrecidos	Cantidad de ofertas	Precio Promedio (U\$S)	Precio Máximo (U\$S)	Precio Mínimo (U\$S)
60-200	291	2.140,5	9.333,3	290,7
201-500	679	1.684,9	22.777,8	169,2
501-750	137	1.535,9	8.333,3	70,1
751-1.000	75	1.261,1	5.444,4	117,3
Más de 1.001	131	1.031,0	3.736,5	101,4
<b>Total</b>	<b>1.313</b>	<b>7.653</b>	<b>22.778</b>	<b>70,1</b>

**Cuadro 1.3**  
Distribución de la cantidad de lotes ofrecidos, tamaños y precios, por m<sup>2</sup> para la Ciudad de Buenos Aires. Diciembre de 2011

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

## 1.4. Variación del precio del suelo según su distribución geográfica

La evolución de los precios por m<sup>2</sup> varía según la distribución geográfica de las ofertas. En relación al trimestre anterior, se observa el aumento de los precios en todas las zonas, cabe mencionar que en el informe anterior había ocurrido lo contrario por lo que el mercado estaría equilibrándose en la tendencial. La zona Oeste está compuesta por barrios de características más bien homogéneas, no así sus precios promedio. En cuanto a la variación trimestral e interanual de esta zona es la más alta de la última medición (13,7% y 18,1% respectivamente) habiendo pasado entre diciembre 2010 y diciembre 2011 de U\$S 1.363 a U\$S 1.609 el m<sup>2</sup>, 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 situación similar se encuentra, la zona Norte la cual presenta el máximo valor promedio entre las zonas de U\$S 2.550 y una variación trimestral positiva de 9,5%, siendo el trimestre anterior también el mayor valor promedio de U\$S 2.329. 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 inciden en los precios; esto se observa en la variación de Recoleta, cuyo precio promedio descendió un 15,0%, por lo contrario el barrio de Palermo tuvo una variación trimestral de 24,4%, cabe mencionar que en él se encuentra el terreno con precio promedio por m<sup>2</sup> más alto de la ciudad U\$S 22.777,8.

Por otro lado la zona Centro, con una variación trimestral positiva de 4,2% y un total de 67 ofertas. En esta zona donde se presenta la segunda oferta con precio promedio por m<sup>2</sup> más alto de la ciudad, en el barrio de San Nicolás con un precio de U\$S 15.957,4.

Por su parte, la zona Sur posee una variación trimestral del orden del 8,9%. 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 941,6 habiendo aumento un 27,4% respecto a septiembre, mientras que el precio del suelo en La Boca es de U\$S 468,7 el m<sup>2</sup>. En cuanto a la variación anual de la zona, es de 5,8 %.

En cuanto a la variación respecto al año 2002, para el total de la ciudad fue de 513,8%. La zona Sur fue la que más vio incrementados sus precios por sobre la variación de la Ciudad, que fue de 530,4%. Por otro lado la zona Centro y Norte presentan los precios promedio más bajos entre las zonas siendo de U\$S 176,5 y U\$S 479,5 respectivamente.

#### Cuadro 1.4

Variación del precio promedio entre 2001 y 2011 en zonas y barrios seleccionados de la ciudad<sup>(2)</sup>.

Barrios	2001		2002		2003		2004		2005		2006		2007		2008		2009		2010		2011		Variación Trimestral (%)	Variación anual (%)	desde 2002
	dic.	sept.	dic.	sept.	dic.	sept.	dic.	sept.	dic.	sept.	dic.	sept.	dic.	sept.	dic.	sept.	dic.	sept.	dic.	sept.	dic.				
Total	555	242	274	342	388	511	534	631	722	864	904	985	1.038	1.142	1.149	1.200	1.171	1.308	1.460	1.510	1.682	11,3	15,2	513,8	
Zona Centro	1.322	457	763	966	515	1.308	1.257	1.739	2.122	2.467	2.284	1.995	2.450	1.482	2.240	2.221	1.932	2.343	2.752	2025	2.110	4,2	-23,3	176,5	
Zona Norte	927	406	440	582	706	854	859	1.052	1.212	1.435	1.670	1.755	1.745	2.050	2.053	1.744	1.898	2.145	2.342	2329	2.550	9,5	8,9	479,5	
Belgrano	947	430	504	552	856	1.048	1.075	1.271	1.400	1.721	1.731	1.939	1.848	2.234	1.993	2.097	2.003	2.531	2.734	2668	2.292	-14,1	-16,2	354,7	
Palermo	1.127	517	647	794	806	1.130	1.037	1.583	1.818	2.167	2.251	2.387	2.189	2.282	2.549	2.291	2.280	2.655	2.968	2851	3.547	24,4	19,5	448,2	
Recoleta	1.479	722	618	1.240	1.447	1.685	2.058	2.011	1.883	2.637	2.831	3.055	3.229	2.926	3.198	2.996	3.030	3.898	4.290	3402	2.892	-15,0	-32,6	368,0	
Zona Oeste	525	225	257	380	375	418	450	543	579	739	781	868	900	1.050	1.023	1.029	1.053	1.218	1.363	1416	1.610	13,7	18,1	526,4	
Villa Crespo	567	179	226	364	316	485	506	603	603	736	799	906	959	1.112	1.132	1.219	1.274	1.561	1.872	2131	2.245	5,4	19,9	893,3	
Almagro	616	263	296	299	387	560	562	484	743	966	979	969	1.135	1.387	1.144	1.220	1.289	1.453	1.385	1580	1.959	24,0	41,4	561,7	
Caballito	828	326	401	472	523	578	627	752	810	1.019	1.013	1.124	1.234	1.310	1.263	1.383	1.330	1.476	1.555	1770	2.077	17,4	33,6	418,0	
Zona Sur	382	176	160	210	235	299	283	361	385	445	470	622	665	759	755	796	792	924	953	926	1.009	8,9	5,8	530,4	
La Boca	277	134	111	149	162	181	182	238	214	214	277	332	345	484	470	424	492	595	484	531	469	-11,7	-3,2	322,3	
Barracas	335	159	165	211	188	302	243	354	410	359	467	698	875	720	821	877	849	879	1.028	739	942	27,4	-8,4	472,0	
Mataderos	272	134	109	169	187	200	199	290	299	316	350	342	378	558	552	535	529	582	792	730	756	3,5	-4,6	593,3	

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

Al comparar la distribución territorial del precio del suelo entre diciembre 2010 y diciembre 2011, se puede apreciar que se mantiene una diferencia muy marcada entre los precios del norte y del sur de la Ciudad, concentrándose los valores más altos en la primera zona 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 límite de la Ciudad, con una fuerte tendencia a la suba, es el caso de Parque Chas, el primer barrio con una variación interanual del 33,9% (pasó de tener un precio promedio de U\$S 1.222,4 en diciembre 2010 a U\$S 1.759,3 un año después. Cabe destacar la mayor suba de esta zona originada en el barrio de Villa real con un porcentaje del 160,5%.

En la zona Sur de la Ciudad, se observa la suba de los valores promedio en nueve de sus barrios, esta situación se dio con mayor intensidad en Villa Lugano donde el valor del m<sup>2</sup> subió el 70,5% (pasó de U\$S 322,7 a U\$S 550,1) siendo la máxima variación presentada luego le sigue Parque Chacabuco donde el valor del m<sup>2</sup> subió un 63,0%, Nueva Pompeya con una suba del 52,5% y Villa Riachuelo el 49,6%. Por otro lado se observa el descenso del valor del suelo en Villa Soldati donde paso de U\$S 508,9 a U\$S 301,6) siendo una variación negativa del 40,7 %.

(2) La comparación de los precios observados en 2010 respecto a 2002, se realizó en comparación con el valor encontrado para diciembre de tal año.

### Distribución territorial del precio de oferta de venta del m<sup>2</sup> en los periodos 2001-2004, 2005-2007 y 2008-2011. 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 m<sup>2</sup>, tomando tres periodos conformados por los años 2001 - 2004, 2005-2007 y 2008<sup>(3)</sup>-2011. El siguiente análisis arroja datos porcentuales para la tasa de variación presente en los tres periodos, donde entre los años 2001 - 2004 se observa un decrecimiento en las cuatro zonas que conforman la Ciudad, como en el promedio general de las ofertas presentes en toda la Ciudad. El hecho de que todas las tasas de variación den negativas esta 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 21,7%, luego el Centro y por ultimo la zona Norte, 20,5% y 8,7% respectivamente.

En lo que respecta al segundo período, se observa un comportamiento contrario al primero, donde las tasas de variación son todas positivas, siendo el Norte el que mayor variabilidad presento 73,9%, seguido de cerca por la zona Sur 68,0%, luego la zona Oeste 65,6% y un poco mas alejado el Centro 42,3%. Por ultimo para el tercer periodo corresponde la mayor tasa de variabilidad a la zona Oeste con un 60,5% seguido por el Sur con 37,5%, el Norte con 23,1% y con una tasa negativa la zona Centro con un 10,0%.

Cabe destacar el crecimiento ocurrido para la zona Sur de la ciudad, dado que en el primero de los periodos ésta es la que en peor situación se encontraba. Si bien todas las zonas habían tenido bajas, el Sur había sido el más golpeado por la crisis, luego comienza el crecimiento de los valores y para el último período el Sur demuestra un crecimiento aún mayor que el Norte, el cual había sido el menos afectado por la crisis.

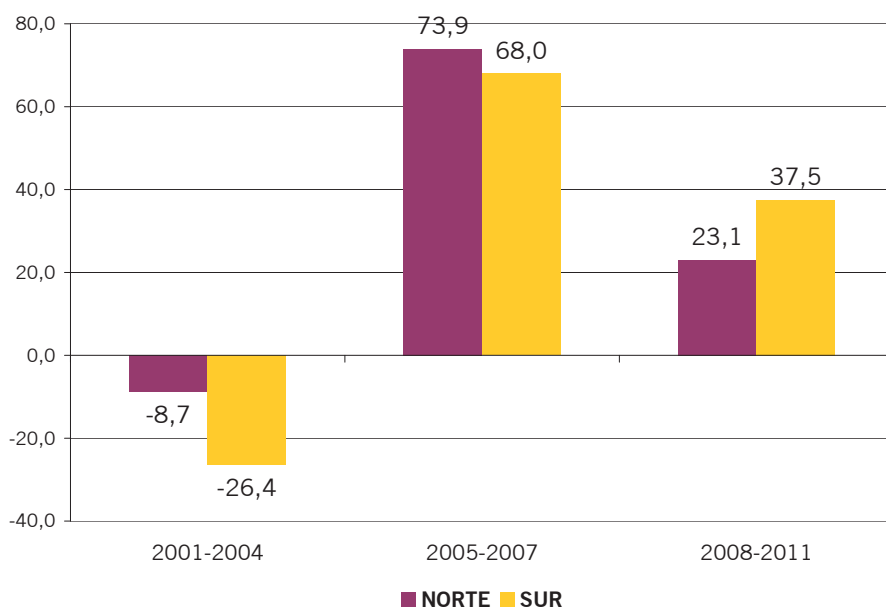
**Cuadro 1.5**  
Variación del precio promedio  
entre periodos 2001-2004,  
2005-2007 y 2008-2011  
según zonas.  
Ciudad de Buenos Aires

	2001-2004	2005-2007	2008-2011
CENTRO	-20,5	42,3	-10,0
NORTE	-8,7	73,9	23,1
OESTE	-21,7	65,6	60,5
SUR	-26,4	68,0	37,5
CIUDAD	-12,8	59,8	46,0

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

Se presentan a continuación dos gráficos donde en el primero se plasman las variabilidades a lo largo de los tres periodos analizados anteriormente. En el segundo grafico, se demuestran las tasas de variabilidad para solamente dos periodos, tomando al primero entre los años 2001-2007 y para el segundo 2008-2011.

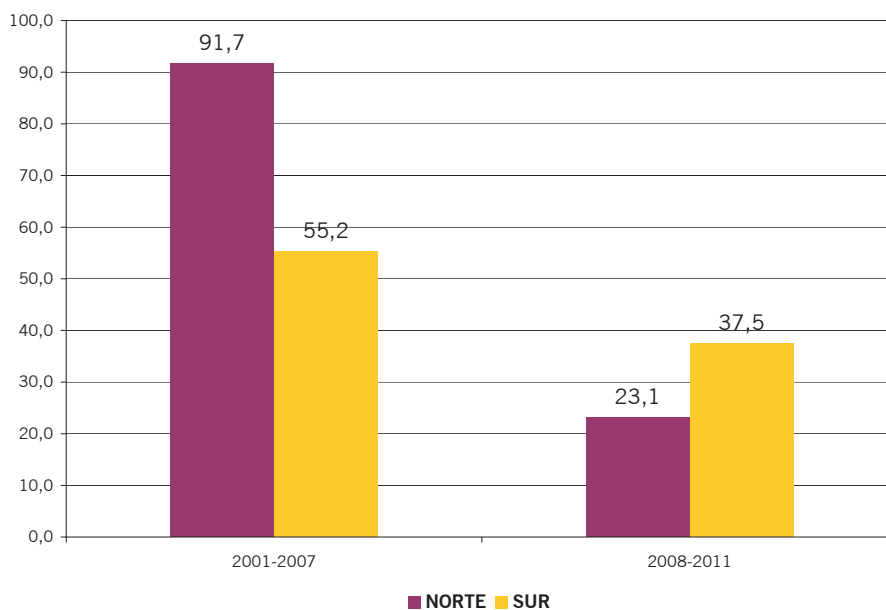
(3) Año en que asume a la jefatura del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires el Ing. Mauricio Macri.



**Gráfico 1.2**  
Variación del precio promedio entre periodos 2001-2007 y 2008-2011 según zonas seleccionadas y total de la Ciudad. Ciudad de Buenos Aires

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

Para el segundo de los gráficos se tomaron a los dos periodos analizados anteriormente juntos (2001 - 2004 y 2005 - 2007), con esto se logra observar de manera más detenida los porcentajes de variabilidad correspondientes a las zonas Norte y Sur. En dicho gráfico se observa para la zona Norte una variabilidad de 91,7% entre los años 2001-2007 y 23,1% para el segundo periodo. Por otro lado la zona Sur presenta para el primero de los periodos un porcentaje de 55,2% y un 37,5% para el segundo, siendo este mayor al de la zona Norte.



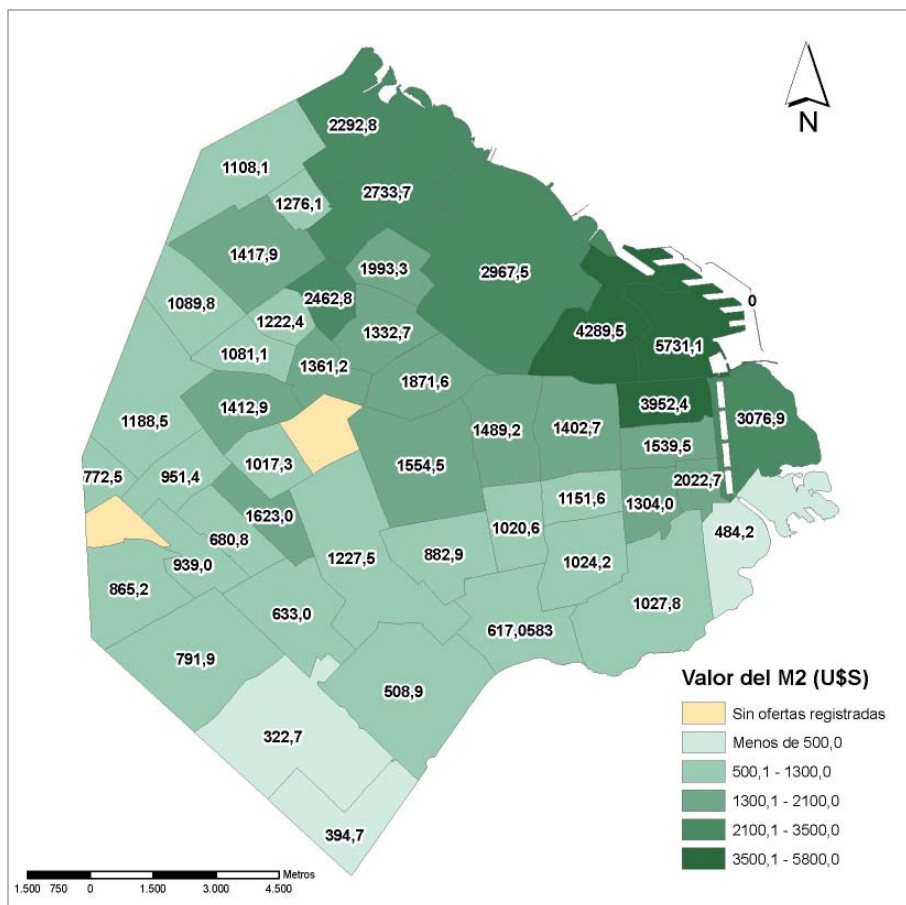
**Gráfico 1.3**  
Variación del precio promedio entre periodos 2001-2007 y 2008-2011 según zonas seleccionadas y total de la Ciudad. Ciudad de Buenos Aires

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



Diciembre 2010

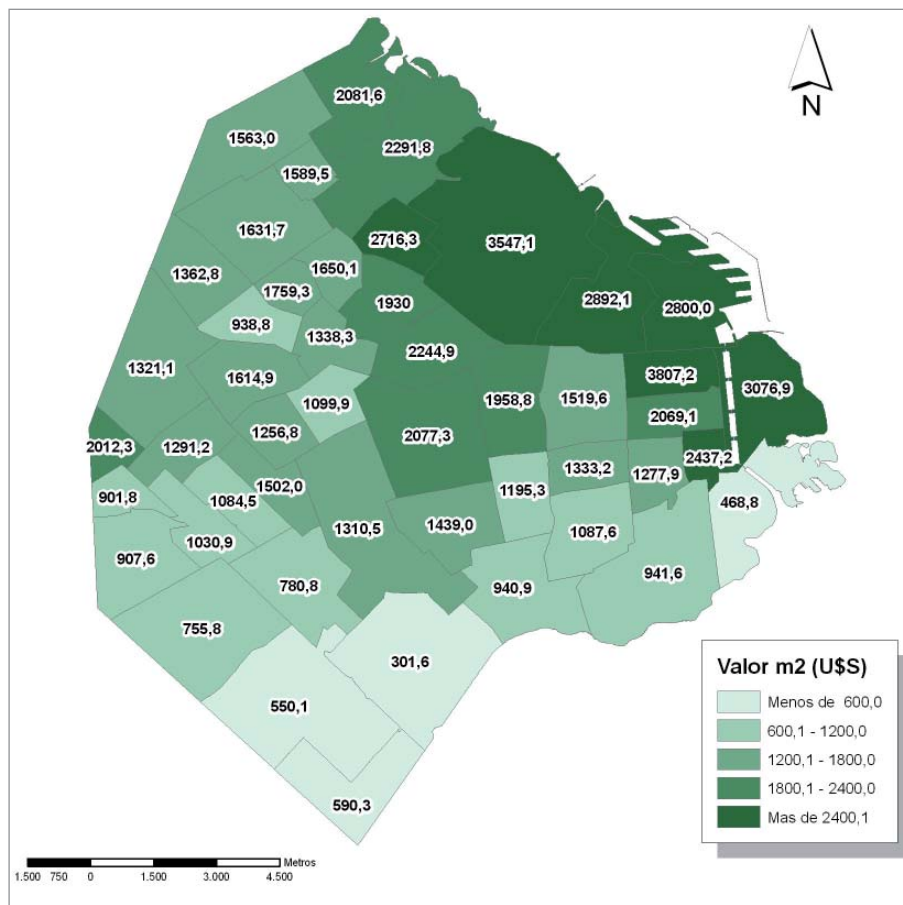
**Mapa 1.1 a**  
 Precio promedio del m<sup>2</sup> en dólares  
 en los barrios de la Ciudad de  
 Buenos Aires. Diciembre 2010 y  
 Diciembre 2011



Fuente: Sistemas de Inteligencia Territorial, Secretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.



Diciembre 2011



**Mapa 1.1 b**  
 Precio promedio del m<sup>2</sup> en dólares en los barrios de la Ciudad de Buenos Aires. Diciembre 2010 y Diciembre 2011

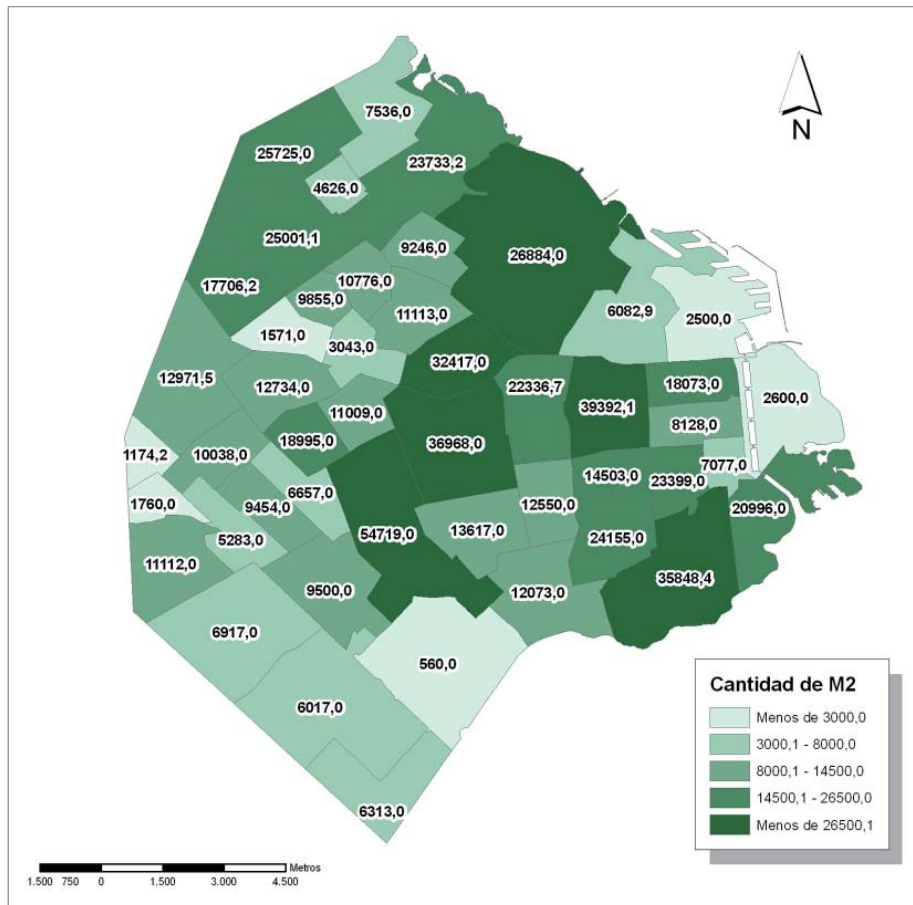
Fuente: Sistemas de Inteligencia Territorial, Secretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.

#### 1.4.1 Distribución territorial de la oferta del suelo en el mes de Diciembre de 2011

En relación a la concentración por barrio, la mayor cantidad de m<sup>2</sup> ofrecidos se localiza en Flores, siendo un total de 54.719,0 m<sup>2</sup>, con la cual alcanza el 7,9% del total ofrecido en la Ciudad. En segundo lugar, con menores dimensiones se encuentra Balvanera, el cual ofrece 39.392,1 m<sup>2</sup>. El tercer barrio con mayor superficie en venta es Caballito, con 36.968,0 m<sup>2</sup>. Siendo éste último el de mayor cantidad de terrenos ofrecidos en la ciudad (96 terrenos), Balvanera (65 terrenos) y Flores (77 terrenos) esto permite dar cuenta de la diferencia en la superficie por lote entre ellos, evidenciándose que en Balvanera éstos son más grandes. Por otro lado los barrios con menor cantidad de m<sup>2</sup> ofrecidos son Villa Soldati 560,0 m<sup>2</sup>, Villa Real 1174,2 m<sup>2</sup> y Agronomía con 1571,0 m<sup>2</sup>, representando los tres barrios el 0,18 % respectivamente.

En cuanto a la distribución por zonas, la mayor proporción de superficie en venta se encuentra en la zona Oeste, con 354.972,8 m<sup>2</sup>, correspondiendo al 51,1% del total ofrecido, con 767 terrenos a la venta. La zona Sur tiene a la venta 170.126,4 m<sup>2</sup>, alcanzando el 24,5% de superficie en venta en la ciudad, en tercer lugar con el 16,5% se ubica la zona Norte y, por último, la zona Centro cuenta con 54.700,0 m<sup>2</sup> ofrecidos, manteniendo a lo largo del tiempo el menor peso sobre el total ofrecido, siendo el 7,9%.

**Mapa 1.2**  
Cantidad de m<sup>2</sup> ofrecidos,  
relevados en los barrios de la  
Ciudad de Buenos Aires,  
Diciembre 2011

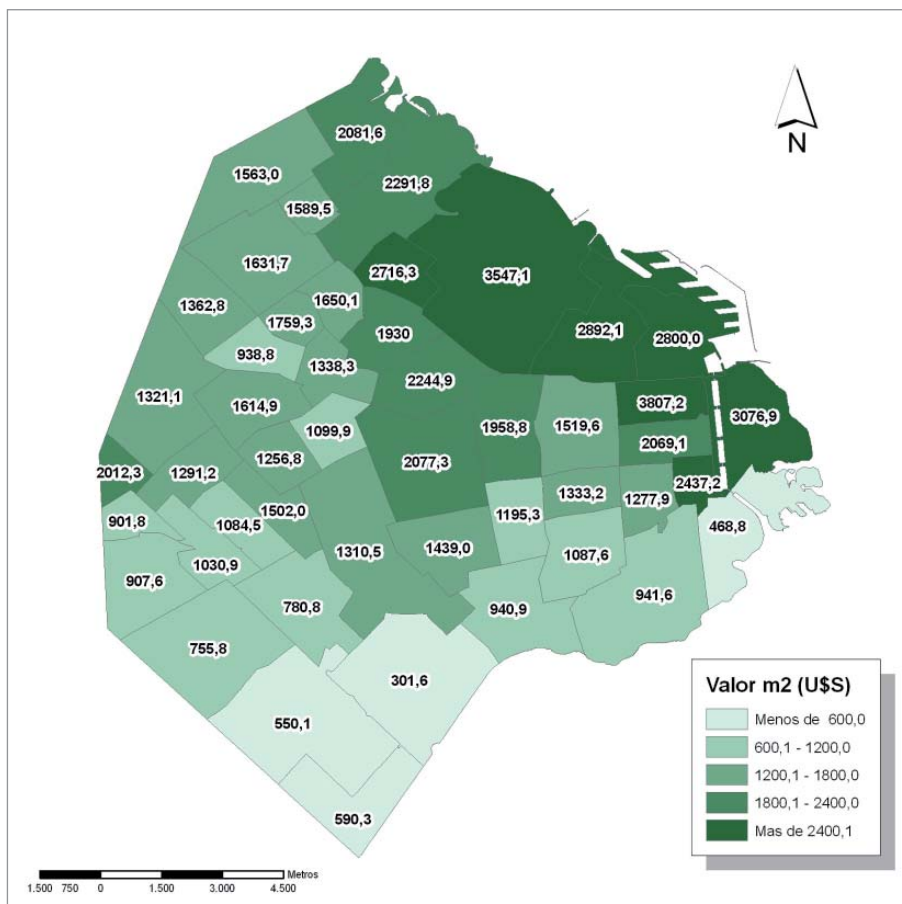


Fuente: Sistemas de Inteligencia Territorial, Secretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.



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 lindantes con la zona Centro y la zona Oeste son los de precios más altos, principalmente San Telmo, que a U\$S 2.437,2 el m<sup>2</sup>, la excepción es el barrio de La Boca, que a pesar de su cercanía a Puerto Madero, tiene un precio por m<sup>2</sup> de U\$S 468,8. El precio más bajo se encuentra ubicado en el otro extremo de la zona Sur, es el barrio de Villa Soldati, que tiene un promedio de U\$S 301,6 el m<sup>2</sup>.

**Mapa 1.4**  
 Precio promedio del m<sup>2</sup> en  
 los barrios de la Ciudad de  
 Buenos Aires, Diciembre 2011



Fuente: *Sistemas de Inteligencia Territorial, Secretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.*

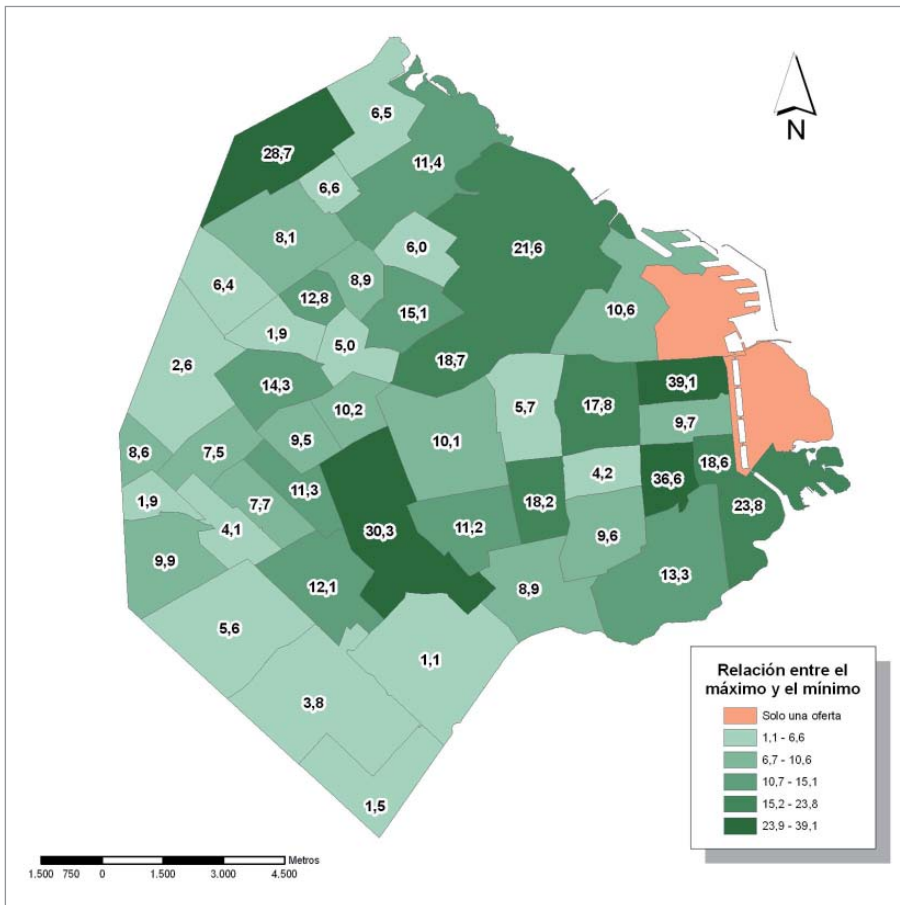
Otro rasgo que se toma en el análisis de los precios por barrio, es la diferencia intrabarrial entre los extremos máximos y mínimos. Cuanto menor la diferencia, mayor entonces la homogeneidad de precios, por lo cual no habría mucha variabilidad en los propios barrios de los factores que influyen en los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

El barrio de San Nicolás, que este trimestre presenta el precio promedio máximo, tiene una diferencia de 39,1 veces con respecto al mínimo, es decir, que la brecha entre los



extremos es muy alta como también ocurre en Constitución donde la diferencia es de 36,6. Con menor diferencia entre los valores máximos y mínimos se encuentran los barrios de Villa Lugano, Villa Soldati y Villa Riachuelo, donde los precios del suelo son a excepción son menores a los U\$S 600 el m<sup>2</sup>, mostrando que la homogeneidad se da, también, en el otro extremo de precios. Cabe mencionar que esto ocurre también dado que en el primero y tercero de los barrio mencionados presentan una única oferta.

Los barrios ubicados sobre la periferia de la Ciudad muestran en general diferencias que no superan la relación de 10 veces. Los que mayor brecha muestran, luego de los barrios ya mencionados anteriormente son el barrio de Flores con 30,3, Saavedra donde la diferencia es de 28,7 veces, Boca con 23,8.



**Mapa 1.5**  
Diferencia entre el precio máximo y precio mínimo por barrio, Diciembre de 2011

Fuente: Sistemas de Inteligencia Territorial, Secretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.

Al analizarse el precio del m<sup>2</sup>, 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 valo-

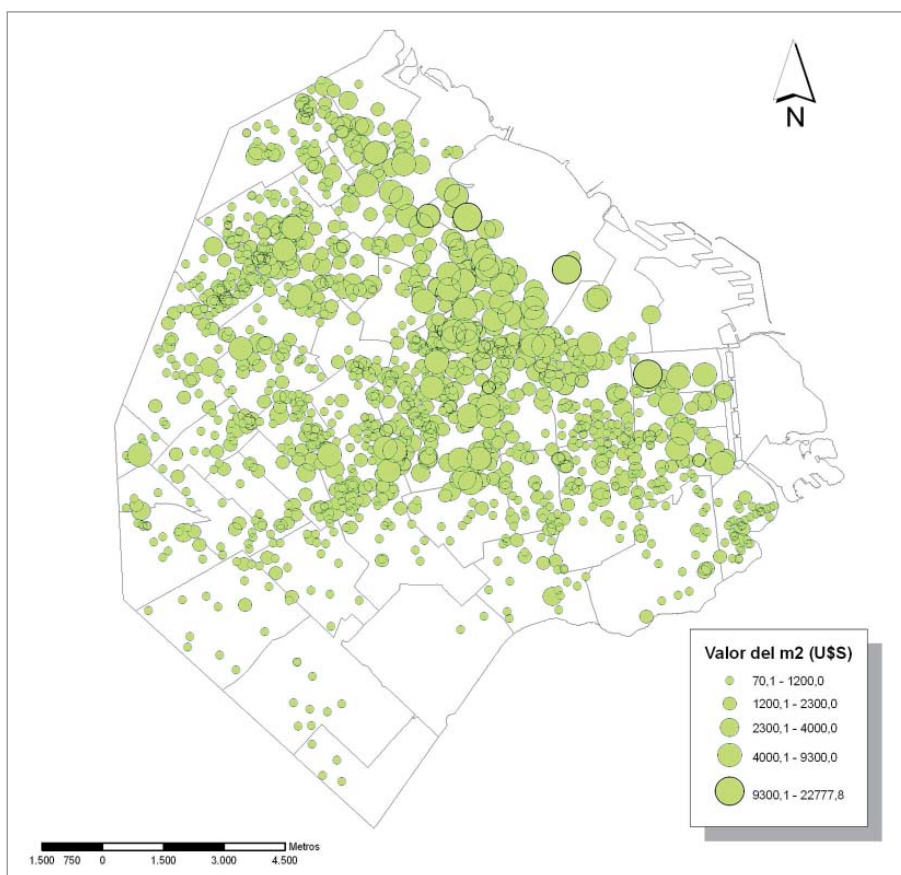
rización, que alcanza a todo el radio de ofertas que tienen acceso a este transporte. Se observa, por ejemplo, la ubicación puntual de ofertas de precio alto dentro de la zona Norte, a lo largo de la línea que coincide con el recorrido de la línea D.

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 los mayores precios –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.

Una herramienta muy útil para analizar la distribución del valor del suelo por m<sup>2</sup>, es el mapa de isolíneas (líneas de igual valor). En base al mapa, se distingue en la zona Norte y

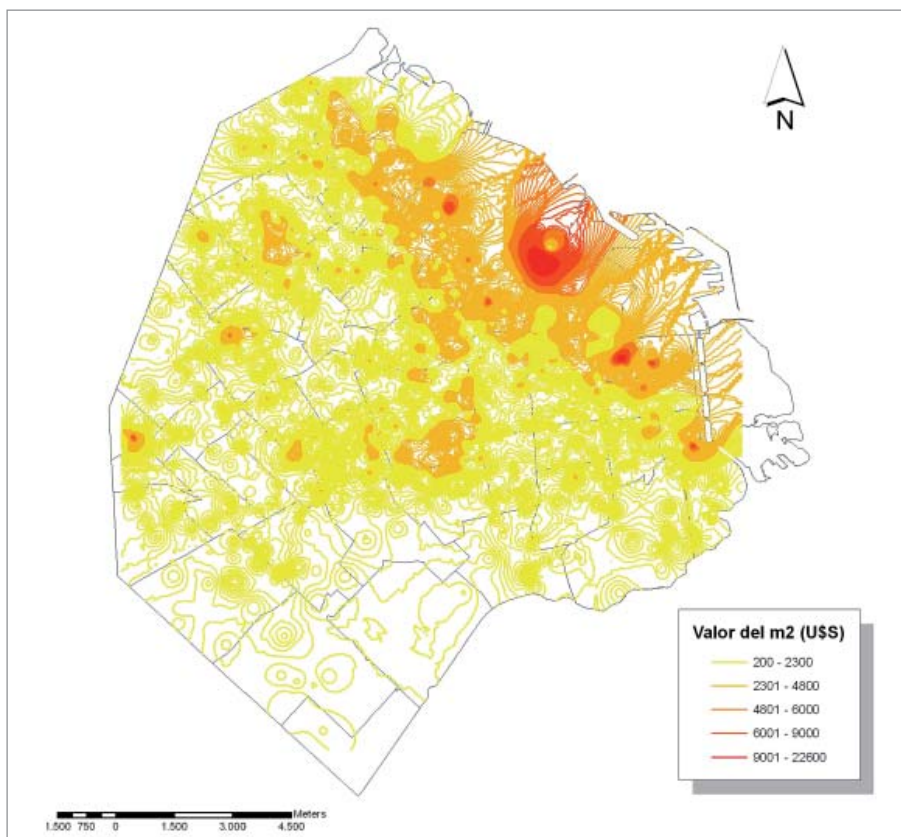
**Mapa 1.6**  
Distribución de los lotes  
ofertados, según valor del m<sup>2</sup> en  
la Ciudad de Buenos Aires,  
Diciembre de 2011



Fuente: *Sistemas de Inteligencia Territorial, Secretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.*



Centro la predominancia de precios altos, principalmente en los barrios de Retiro, Recoleta, San Nicolás y Palermo, cuyo rango de precios se halla entre los U\$S 4.801 y U\$S 22.000 el m<sup>2</sup>. De acuerdo al mapa, los terrenos de precios medios (entre U\$S 2.301 y U\$S 4.800) 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, Parque Patricios, Villa del Parque, Villa Urquiza y Parque Chas. En la zona Sur, se puede ver claramente que los precios se encuentran por debajo de los U\$S 1.000 el m<sup>2</sup> y los mismo ocurre hacia la periferia oeste de la Ciudad.



**Mapa 1.7**  
Distribución del valor del m<sup>2</sup>  
según isolíneas de valor,  
Diciembre 2011

Fuente: Sistemas de Inteligencia Territorial, Secretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.

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

En el año 2005 la Ciudad de Buenos Aires fue dividida en comunas<sup>(4)</sup>, y atendiendo a ello se incorporará esta dimensión al análisis del mercado de terrenos. Se presenta entonces

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

la 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.

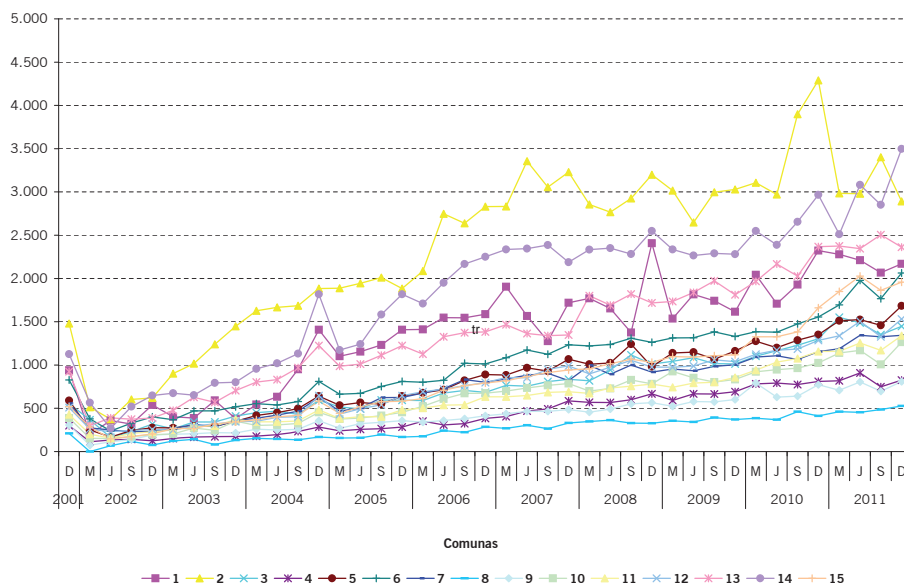
Se destaca la Comuna 14 (Palermo) con el precio máximo de m<sup>2</sup> U\$S 3.547,1, dicha Comuna ha tenido un porcentaje de variación de 214,8% con respecto a diciembre de 2001. Inmediatamente por debajo se ubica la Comuna 2 (Recoleta) con valor promedio de U\$S 2.892,1. Ambas comunas se sostienen 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 promedio de U\$S 2.359,9, con el que supera por poco a la Comuna 1 (Constitución, Montserrat, Puerto Madero, Retiro, San Nicolás y San Telmo), que presenta un promedio de U\$S 2.152,1. Estas dos Comunas, a lo largo de la serie, presentan valores en general cercanos, elevados y estables.

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 m<sup>2</sup> a U\$S 210,0 promedio; y la Comuna 4 (Barracas, La Boca, Nueva Pompeya y Parque Patricios) a U\$S 808,5 el m<sup>2</sup>. Ambas se caracterizan por ser las de los valores más bajos también en los registros de años anteriores. A estas dos se les suma la Comuna 9 (Liniers, Mataderos y Parque Avellaneda) con un precio promedio de U\$S 809,7 el m<sup>2</sup>.

Desde el año 2001 los precios por m<sup>2</sup> 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

**Gráfico 1.4**  
Precio promedio  
de los terrenos por comuna,  
Ciudad de Buenos Aires.  
Diciembre 2001 - Septiembre 2011

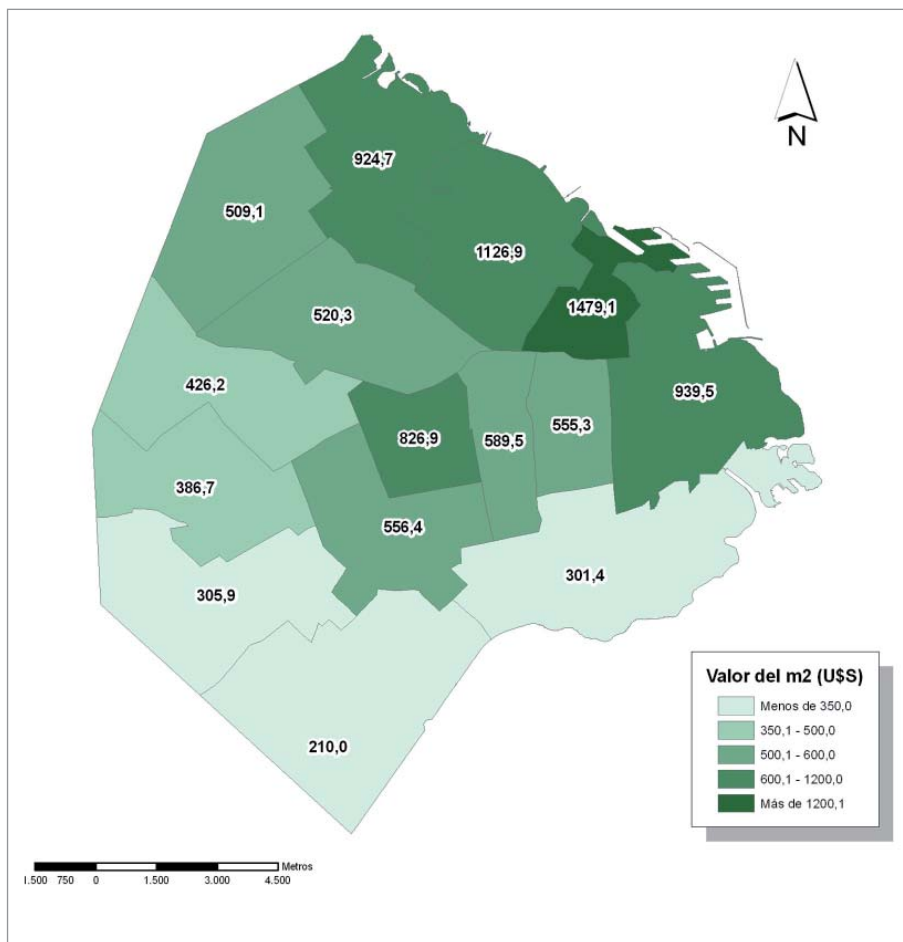
Fuente: Unidad de Sistemas de  
Inteligencia Territorial. Secretaría de  
Planeamiento. MDU. GCBA.



fluctuante, no deja de presentar valor altos con respecto al resto de la Ciudad. En cambio las comunas del Sur presentan un crecimiento mas leve con respecto al principio de década. Las diferencias más notables, se comienzan a ver a partir del año 2007.

En los dos mapas siguientes se puede apreciar la distribución territorial del precio promedio por comuna para diciembre 2001 y diciembre 2011. Si bien coinciden en la tendencia de la ubicación de mayores precios se observan tendencias mas claras con respecto a la distribución Norte – Sur de los precios por comunas.

De los siguientes mapas es observable la tendencia a mantenerse los valores del m2 mas altos en las comunas del 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 ultimo 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 ultimo relevamiento pertenecen al rango mas alto de valores.

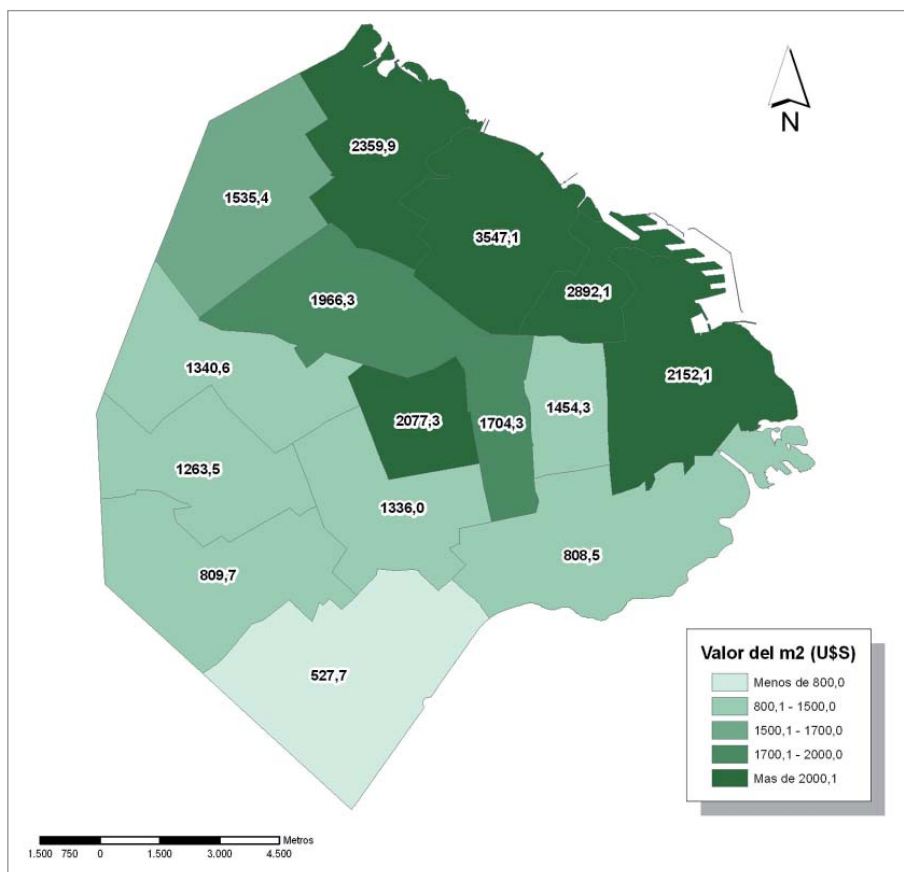


**Mapa 1.8**  
 Precio promedio de los terrenos por Comuna.  
 Diciembre de 2001.

Fuente: Sistemas de Inteligencia Territorial, Secretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.

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 de 2011. Para el 2001 las Comunas 4 (Barracas, Boca, Nueva Pompeya y Parque Patricios) y 9 (Mataderos, Liniers y Parque Avellaneda) pertenecían al rango de valores mas bajos de la Ciudad, sin embargo para el año 2011 estas comunas logran un crecimiento tal de sus valores promedios que les permiten pertenecer a un rango mayor.

**Mapa 1.9**  
 Precio promedio de los terrenos por Comuna.  
 Diciembre 2011



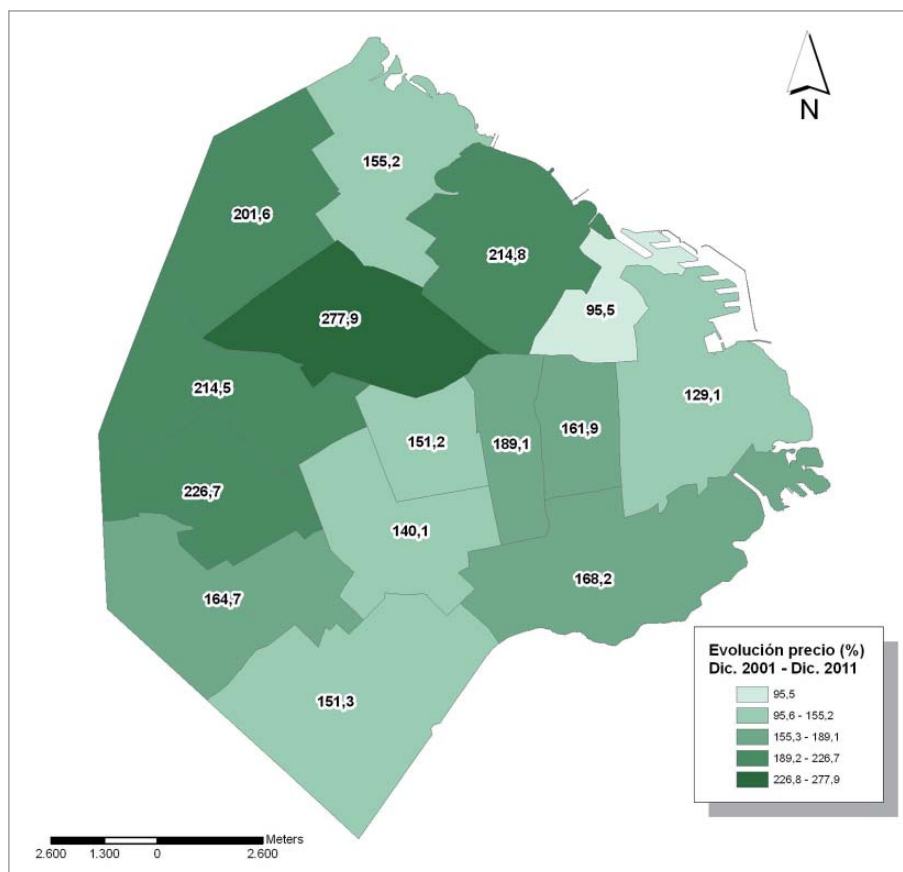
Fuente: *Sistemas de Inteligencia Territorial, Secretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.*

El mapa presentado a continuación ilustra la variación porcentual de los precios entre diciembre de 2001 y diciembre 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 277,9%. Luego se encuentra la Comuna 11, cuyos barrios son Floresta, Monte Castro, Vélez Sarsfield, Versalles, Villa Luro y Villa Real, y presenta un porcentaje de 226,7%. La

Comuna 15 presenta valor promedio actual de U\$S 1.966,3, comparado a los U\$S 520,3 de diciembre de 2001.

Las Comunas que menor incremento de precios presentan, son la 2 (Recoleta), con un 95,5%, la 1 (Constitución, Monserrat, Puerto Madero, Retiro, San Nicolás y San Telmo), con el 129,1% y la 7 (Flores, Parque Chacabuco), con un incremento del 140,1%. Es para destacar el caso de la Comuna 2, la cual se encuentra entre las primeras en relación al valor promedio del suelo, pero que sin embargo este no ha variado a lo largo de la última década, por presentar valores altos desde los inicios de la misma.



**Mapa 1.10**  
Evolución del precio de venta de terrenos por comuna, en porcentaje, Ciudad de Buenos Aires, Diciembre 2001 – Diciembre 2011

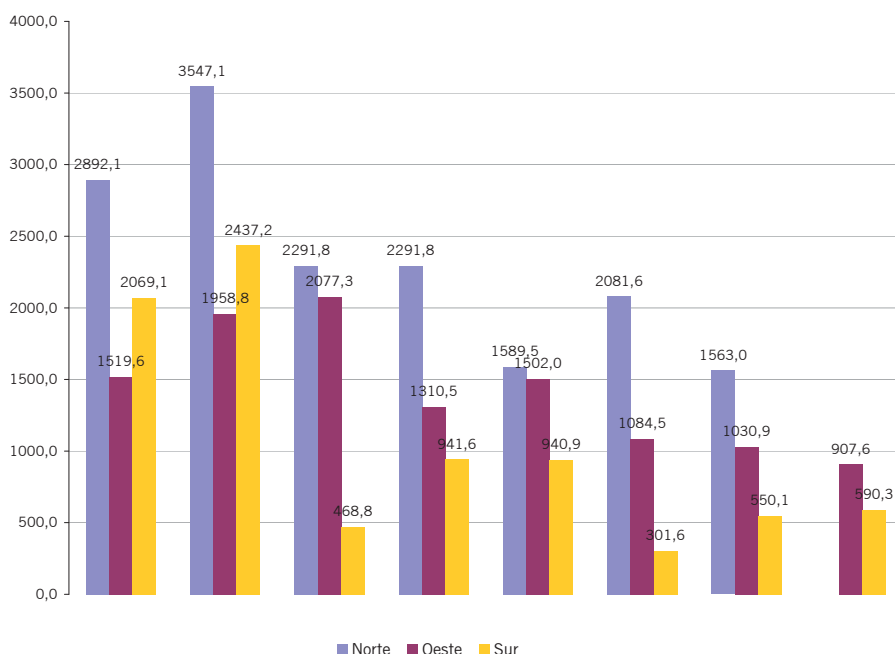
Fuente: Sistemas de Inteligencia Territorial, Secretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.

### 1.4. III Variación del precio de venta de terrenos 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 1.5**  
Distribución del precio del m<sup>2</sup> en dólares, en los ejes de la Ciudad de Buenos Aires, Diciembre de 2011

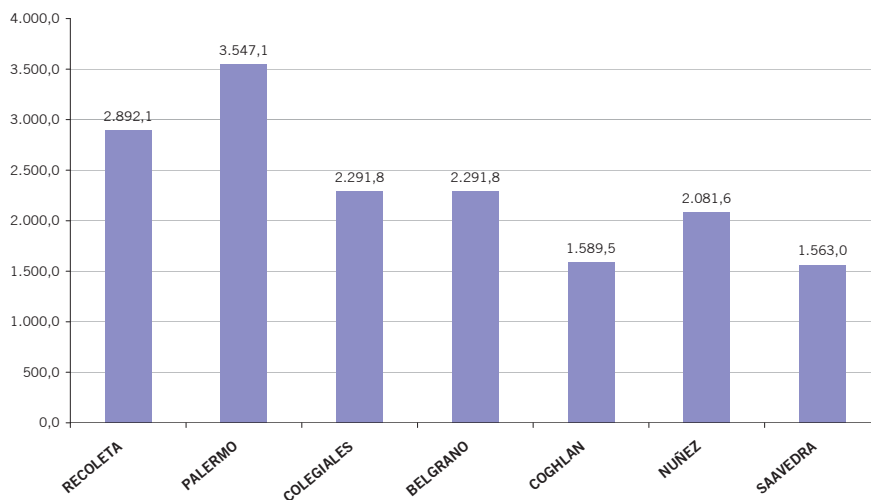
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Secretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.



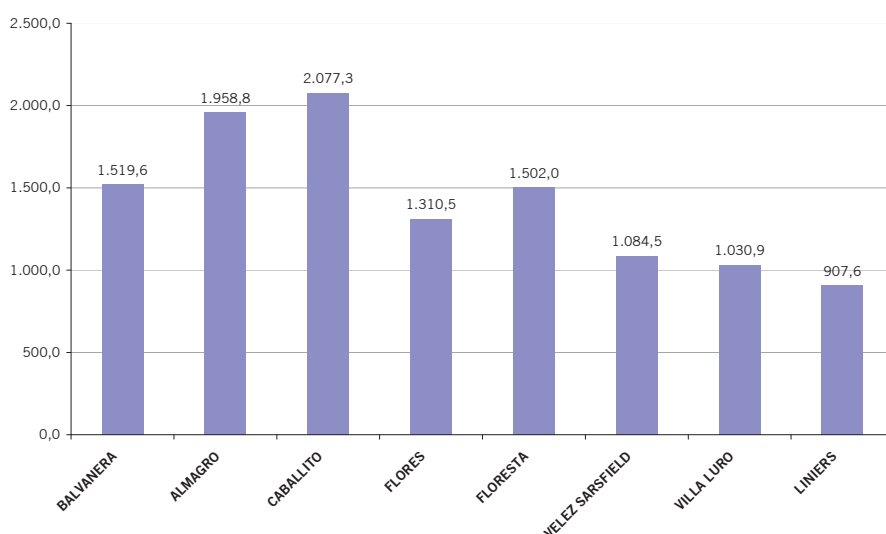
Al graficar los resultados de los precios por m<sup>2</sup> en el eje Norte se observa como el barrio que presenta el mayor precio es Palermo, con U\$S 3.547,1 el m<sup>2</sup>. A éste lo siguen los barrios de Recoleta con U\$S 2.892,1 el m<sup>2</sup> y Colegiales U\$S 2.291,8 el m<sup>2</sup>. Para este eje los valores más bajos se presentan en los barrios de Coghlan (U\$S 1.589,5) y Saavedra (U\$S 1.563,0). En relación al trimestre anterior, los barrios de este eje que mayor crecimiento en el precio del m<sup>2</sup> presentan, son Palermo y Saavedra con un incremento del 24,4% y 5,5% respectivamente. Sin embargo hubo también un decrecimiento en los precios de barrios como Recoleta y Belgrano donde se diferencian en un 15,0% y 14,1% con respecto al trimestre anterior.

**Gráfico 1.6**  
Distribución del precio del m<sup>2</sup> en dólares, en el eje Norte de la Ciudad de Buenos Aires, Diciembre 2011

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



En cuanto al eje Oeste, al igual que en el eje Norte, se observa una disminución del precio por m<sup>2</sup> en dirección hacia el límite de la Ciudad. El pico de precio más alto se encuentra en el barrio de Caballito el cual se sitúa en U\$S 2.077,3 el m<sup>2</sup>. Hay una tendencia desde el Centro de la Ciudad con un crecimiento de los precios desde el barrio Balvanera U\$S 1.519,6, pasando por Almagro U\$S 1.958,8 y llegando a Caballito. Luego se observa un decrecimiento de los precios en dirección al límite de la Ciudad, como se observa en el barrio de Flores (U\$S 1.310,5). En este sentido se destaca un pico alto del precio en el barrio de Floresta (U\$S 1.502,0), pero que luego deja lugar a un descenso del mismo en los barrios Vélez Sarsfield (U\$S 1.084,5), Villa Luro (U\$S 1.030,9) y Liniers (U\$S 907,6).



**Gráfico 1.7**  
Distribución del precio por m<sup>2</sup> en dólares, en el eje Oeste de la Ciudad de Buenos Aires, Diciembre 2011

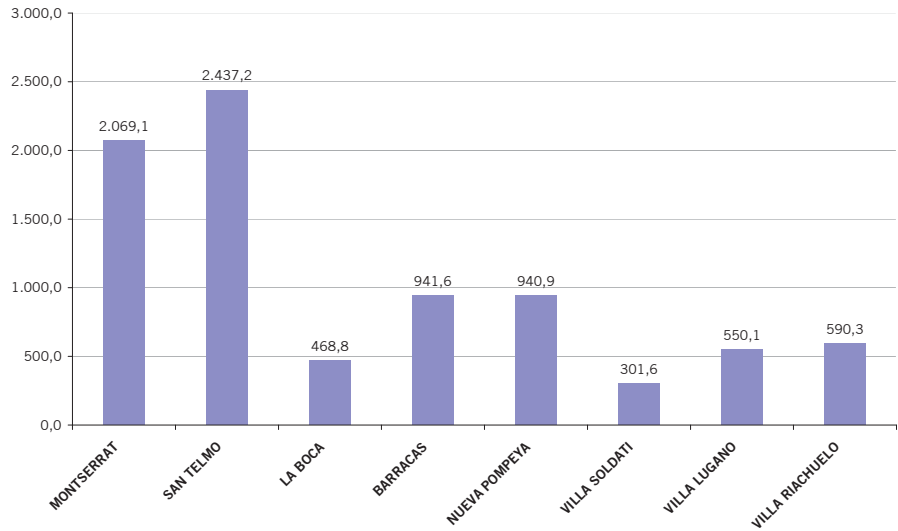
Fuente: *Sistemas de Inteligencia Territorial, Secretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.*

Para los precios del m<sup>2</sup> en el eje Sur de la Ciudad que se presentan en el siguiente gráfico, se denota una diferencia significativa entre barrios pertenecientes a la zona del Centro y el resto. El precio más alto es de U\$S 2.437,2 el m<sup>2</sup> y pertenece al barrio de San Telmo. Luego lo sigue el barrio de Montserrat con U\$S 2.069,1 el m<sup>2</sup>. A partir de los barrios que siguen en dirección al límite de la ciudad, el precio decae notablemente con un pequeño pico en los barrios de Barracas y Nueva Pompeya con un precio de U\$S 941,6 y U\$S 940,9 el m<sup>2</sup> respectivamente. Luego los barrios en orden descendente por precio son Villa Riachuelo (U\$S 590,3), Villa Lugano (U\$S 550,1), La Boca (U\$S 468,8) y Villa Soldati (U\$S 202,7).



**Gráfico 1.8**  
Distribución del precio del m<sup>2</sup> en dólares, en el eje Sur de la Ciudad de Buenos Aires, Diciembre 2011

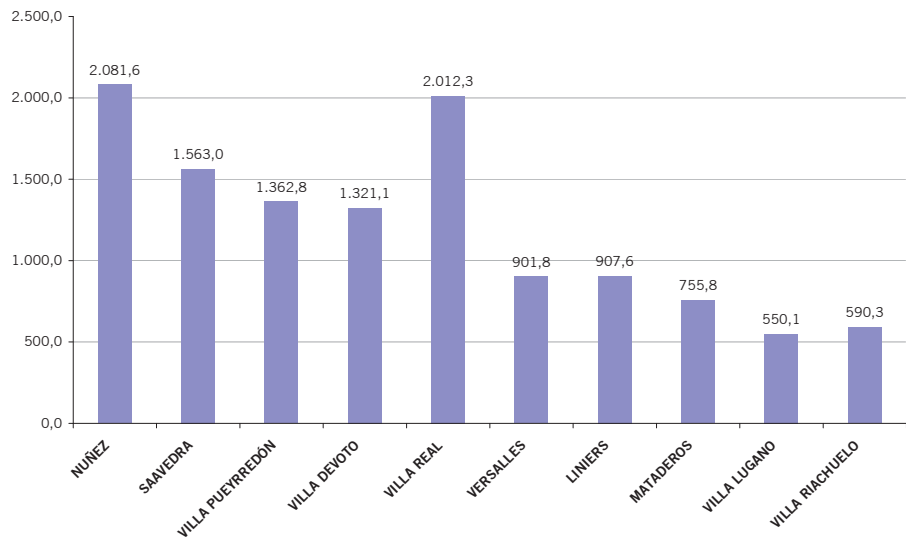
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Secretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.



Los precios promedio del m<sup>2</sup> en los barrios linderos a la Av. General Paz muestran en el siguiente grafico como se produce un descenso de los mismos desde el norte en dirección sur. Los precios mas altos corresponden a los barrios de Núñez y Villa Real con U\$S 2.081,6 y U\$S 2.012,3 el m<sup>2</sup> respectivamente. Omitiendo los dos barrios anteriormente nombrados, es clara la tendencia observada en el grafico siguiente, donde hay un descenso constante conforme los barrios se acercan al sur de la Ciudad. Desde el barrio de Saavedra, el cual presenta un precio de U\$S 1.563,0 por m<sup>2</sup>, pasando por los barrios Versalles (U\$S 901,8) y Liniers (U\$S 907,6) hasta Villa Riachuelo (U\$S 590,3), es bien reconocible el descenso en el precio del m<sup>2</sup>.

**Gráfico 1.9**  
Distribución del precio del m<sup>2</sup> en dólares, en el eje lindero a la Av. General Paz, Diciembre de 2011

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



## 1.5. 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, encontrándose 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.

La zona que presenta el precio más elevado es la de Urbanización especial, con un pico de oferta de U\$S 6.878,3 el m<sup>2</sup>, el cual pertenece al distrito U20. La zona con el segundo valor más alto es la central, y además contiene al distrito C3 I, el cual es el de precio máximo para todas las zonas, presentando un precio de U\$S 22.777,8. Cabe destacar que la zona con mayor cantidad de ofertas es la residencial, con un total de 738 y la segunda es la central con un número total de 331. Si bien esto incide en la cantidad de metros ofertados (347.219,0 m<sup>2</sup> para la zona residencial y 215.772,2 m<sup>2</sup> para la zona central), se observa que el precio promedio es más elevado en la zona central, con U\$S 1.869,4, comparado con los U\$S 1.580,6 que presenta la zona residencial. Dentro de estas zonas de precios promedio similares, se destaca el distrito C3 I, a la localización del equipamiento administrativo, comercial, financiero e institucional, a escala local, con adecuada accesibilidad. Éste presenta el precio promedio más elevado de la zona central, como ya se remarcó, seguido por el distrito C2 (U\$S 15.957,4) y luego por el C1 (U\$S 8.500,0). Para el caso de la zona residencial el distrito de mayor precio promedio es R2a I (U\$S 9.333,3) el cual está destinado al uso residencial con alto grado de densificación y consolidación, en las cuales se admiten usos compatibles con la vivienda. En dicha zona se destaca también el distrito R1b I con un precio promedio de U\$S 7.303,4 por m<sup>2</sup>.

En cuanto a los precios promedio más bajos se distinguen dos distritos en particular, el E2 2 con 4 registros y un valor de U\$S 70,1 el m<sup>2</sup> el cual corresponde a zonas donde se localizan actividades que sirven a la ciudad en general y que por sus características admiten la coexistencia restringida con el uso residencial. El segundo precio promedio más bajo es el distrito C3 I 2, el cual tiene un valor promedio de U\$S 101,4 el m<sup>2</sup> y está destinado a la localización del equipamiento administrativo, comercial, financiero e institucional, a escala local, con adecuada accesibilidad.

**Cuadro 1.6**  
Distribución de la cantidad de lotes ofrecidos y precios por m<sup>2</sup>, en el mes de Diciembre 2011, según Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Buenos Aires.

CPU	Cantidad de ofertas	m <sup>2</sup> ofertados	Precio promedio	Precio máximo	Precio mínimo
APH 1	7	4.590,0	2.175,8	3.587,0	447,1
APH 15	1	1.216,0	1.562,5	1.562,5	1.562,5
APH 16	2	9.250,0	1.332,3	2.200,0	464,5
APH 32	1	437,0	498,9	498,9	498,9
APH 4	1	1.200,0	2.250,0	2.250,0	2.250,0
APH 48	1	1.200,0	583,3	583,3	583,3
APH 53	1	848,0	1.297,2	1.297,2	1.297,2
<b>Área de Protección histórica</b>	<b>14</b>	<b>18.741,0</b>	<b>1.385,7</b>	<b>3.587,0</b>	<b>447,1</b>
C1	12	6.614,0	3.393,6	8.500,0	249,3
C2	46	48.193,0	2.356,8	15.957,4	269,2
C3 I	90	53.063,0	2.467,3	22.777,8	337,3
C3 I 2	3	4.540,0	880,3	1.460,0	101,4
C3 II	174	100.413,2	1.764,4	8.396,9	153,6
C3 II 2	6	2.949,0	354,1	539,8	121,5
<b>Central</b>	<b>331</b>	<b>215.772,2</b>	<b>1.869,4</b>	<b>22.777,8</b>	<b>101,4</b>
E1	12	8.849,0	2.598,4	7.219,3	316,9
E2	19	8.427,0	1.147,2	3.562,5	285,7
E2 2	4	1.436,0	533,3	1.666,7	70,1
E3	116	50.469,9	1.358,7	3.531,1	137,5
E3 2	13	7.057,0	297,0	706,8	115,2
E4 16	2	1.000,0	660,0	680,0	640,0
E4 30	1	2.536,0	374,6	374,6	374,6
<b>Equipamiento</b>	<b>167</b>	<b>79.774,9</b>	<b>995,6</b>	<b>7.219,3</b>	<b>70,1</b>
I1	5	4.437,0	710,8	1.248,0	411,2
I1 2	3	918,0	326,7	437,5	214,3
I2	4	1.021,0	446,7	600,0	288,5
<b>Industrial</b>	<b>12</b>	<b>6.376,0</b>	<b>494,7</b>	<b>1.248,0</b>	<b>214,3</b>
R1a	2	588,0	1.767,7	2.818,6	716,7
R1b I	22	8.868,2	1.475,1	7.303,4	500,0
R1b I 3	1	191,0	963,4	963,4	963,4
R1b II 7	3	850,0	956,9	1.280,0	645,2
R2a I	42	22.202,9	2.999,9	9.333,3	158,5
R2a II	290	141.143,1	1.686,7	5.423,7	152,3
R2a II 2	6	3.126,0	501,3	978,8	107,7
R2b I	199	102.273,3	1.520,3	5.444,4	135,2
R2b I 1	2	383,0	2.682,8	3.018,9	2.346,6
R2b I 10	4	879,0	1.162,9	1.343,8	992,1
R2b I 9	2	437,0	2.756,9	3.703,7	1.810,0
R2b II	137	55.708,5	1.046,7	4.000,0	247,4
R2b III	28	10.569,0	1.027,6	2.089,6	196,9
<b>Residencial</b>	<b>738</b>	<b>347.219,0</b>	<b>1.580,6</b>	<b>9.333,3</b>	<b>107,7</b>
U20	32	13.599,0	3.025,2	6.878,3	1.250,0
U23	4	4.524,2	1.152,1	2.176,4	481,1
U26	1	540,0	422,2	422,2	422,2
U28	6	4.823,0	1.421,9	2.234,6	961,5
U32	2	2.600,0	3.076,9	3.076,9	3.076,9
U34	3	776,0	2.228,0	3.571,4	836,8
<b>Urbanización especial</b>	<b>48</b>	<b>26.862,2</b>	<b>1.887,7</b>	<b>6.878,3</b>	<b>422,2</b>
<b>Total</b>	<b>1310</b>	<b>694745</b>	<b>1.681,7</b>	<b>9.333,3</b>	<b>107,7</b>

Fuente: Sistemas de Inteligencia Territorial, Secretaría de Planeamiento, MDU. 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 1.5 para lograr comparar a grandes rasgos las diferencias entre los precios promedio del m<sup>2</sup> según los tipos de usos que se puedan generar en relación a lo planteado por el Código de Planeamiento Urbano. Los distritos del área de urbanización especial promedian el precio mas alto: U\$S 1.887,7 el m<sup>2</sup>, seguido muy de cerca por los distritos del área central, con un precio de U\$S 1.869,4 el m<sup>2</sup>. Luego los precios promedio de las distintas zonas se mantienen similares tanto para el área de protección histórica (U\$S 1.385,7 el m<sup>2</sup>) como para la zona residencial (U\$S 1580,6 el m<sup>2</sup>). Un poco mas bajo es el precio de la zona de equipamiento (U\$S 995,6 el m<sup>2</sup>) y aun mas bajo el de la zona industrial (U\$S 494,7 el m<sup>2</sup>).

Distribución de la cantidad de lotes ofrecidos y precios en dólares por m<sup>2</sup>, en el mes de Diciembre 2011, según Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Buenos Aires.

**Cuadro 1.6**

Districtos	Cantidad de ofertas	m <sup>2</sup> ofertados	(%)	Precio promedio	Precio máximo	Precio mínimo
Área Protección Histórica	14,0	18.741,0	2,7	1.385,7	3.587,0	447,1
Área Central	331,0	215.772,2	31,1	1.869,4	22.777,8	101,4
Equipamiento	167,0	79.774,9	11,5	995,6	7.219,3	70,1
Industrial	12,0	6.376,0	0,9	494,7	1.248,0	214,3
Residencial	738,0	347.219,0	50,0	1.580,6	9.333,3	107,7
Urbanización especial	48,0	26.862,2	3,9	1.887,7	6.878,3	422,2
<b>Total</b>	<b>1.310,0</b>	<b>694.745,3</b>	<b>100,0</b>	<b>8.507,3</b>	<b>447,1</b>	<b>70,1</b>

Fuente: *Sistemas de Inteligencia Territorial, Secretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.*

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

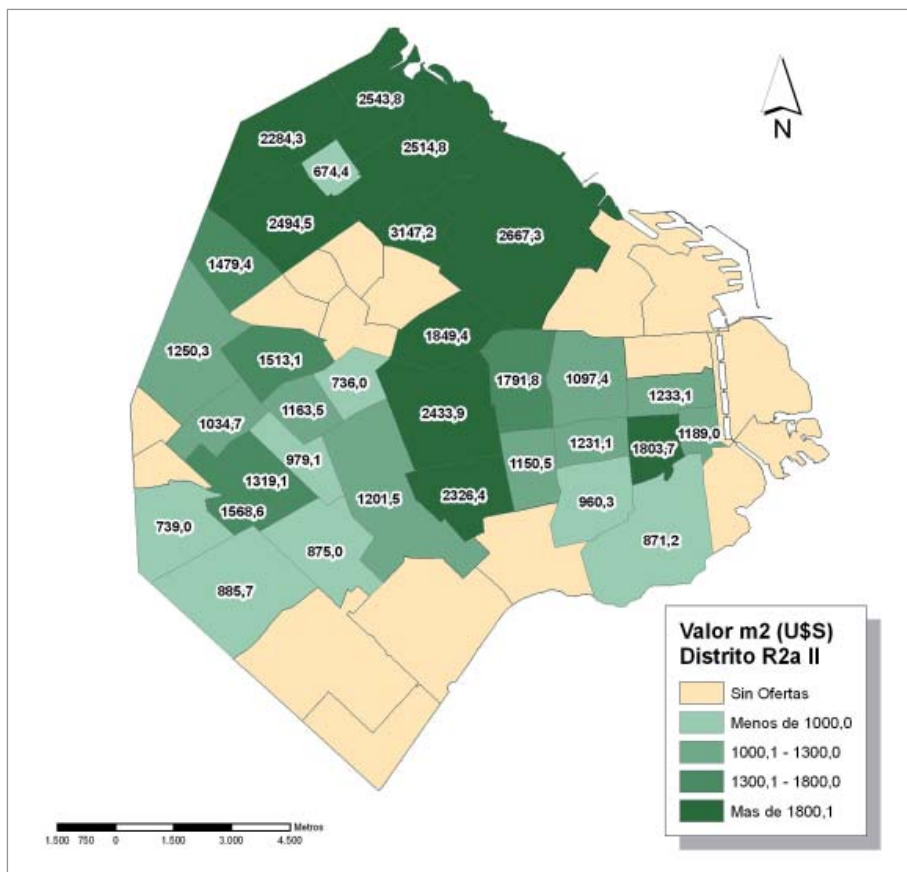
En esta sección se analiza el precio promedio por barrio de los lotes según distritos del Código de Planeamiento Urbano, a fin de poner en relación estos valores con las restricciones que este Código imprime a la construcción en los distintos barrios de la Ciudad. Para ello, se realiza un promedio por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

### Distritos residenciales

El Código de Planeamiento Urbano define con el distrito R2a II a las zonas destinadas 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 diciembre de 2011, 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 U\$S 3.147,2 el m<sup>2</sup>; en segundo lugar, se encuentra Palermo donde el precio del m<sup>2</sup> alcanza los U\$S 2.667,3. En la zona Oeste, el barrio de Caballito presenta el máximo valor promedio de la zona, con U\$S 2.433,9 el m<sup>2</sup>. Le sigue Villa Crespo (U\$S 1.849,4). En cuanto al Sur, si bien no son demasiados los barrios que presentan

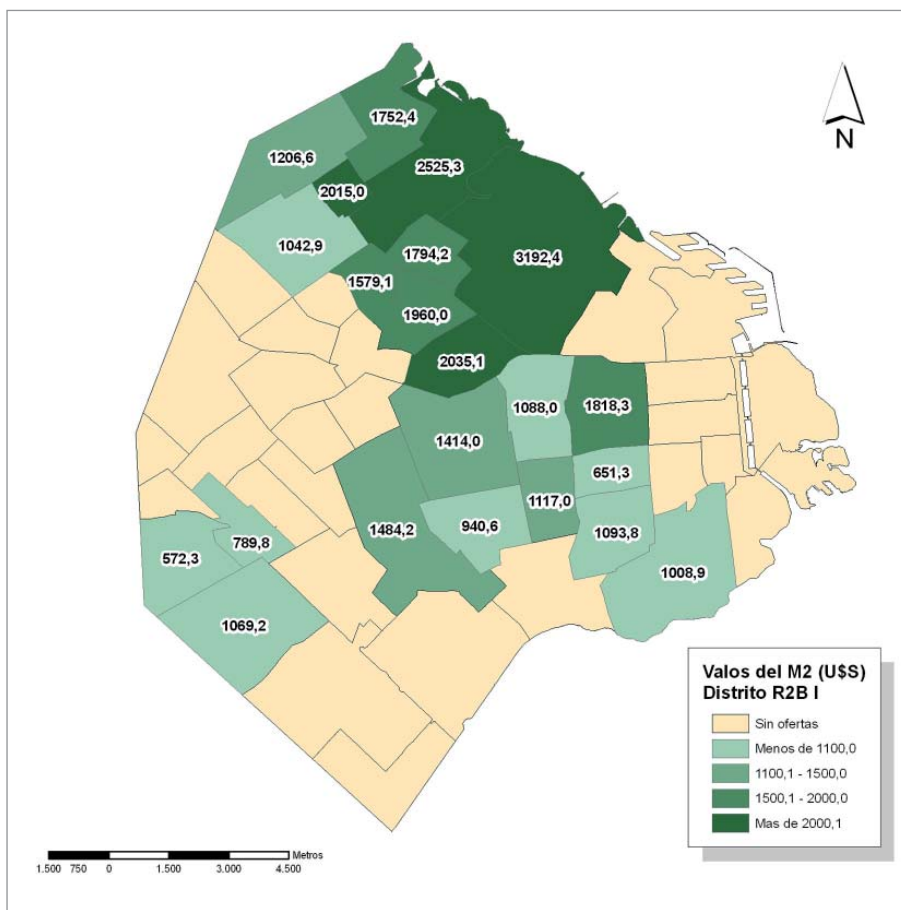
valores para este distrito, se encuentra el barrio Parque Chacabuco, con un precio similar a los máximos de las otras zonas, de U\$S 2.326,4 por m<sup>2</sup>, y le sigue Constitución con U\$S 1.803,7 el m<sup>2</sup>. En la zona Centro, el único barrio que presenta ofertas es Monserrat, presentando un precio de 1.233,1 por m<sup>2</sup>. (Ver mapa 1.11)

**Mapa 1.11**  
 Precio promedio por barrio en el  
 distrito residencial R2a II,  
 Ciudad de Buenos Aires,  
 Diciembre de 2011



Fuente: Sistemas de Inteligencia Territorial, Secretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.

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 m<sup>2</sup> nuevamente en la zona Norte, en el barrio de Palermo a U\$S 3.192,4, y le continúa Belgrano con U\$S 2.525,3 por m<sup>2</sup>. Por otro lado, en la zona Oeste, Centro y Sur se encuentran valores que si bien no llegan a equipararse con el de Palermo, si son relativamente nivelados con respecto al resto de la zona Norte. Como es el caso de los barrios de Villa Crespo con U\$S 2.035,1 y el barrio de Balvanera con U\$S 1.818,3 por m<sup>2</sup>. En cuanto a los precios más bajos, se encuentran en el barrio del Oeste, Liniers, con un precio de U\$S 572,3, y Villa Luro, en el Centro, con un precio de U\$S 789,8. (Ver mapa 1.12)



**Mapa 1.12**  
 Precio promedio por barrio en el distrito residencial R2b I, Ciudad de Buenos Aires, Diciembre de 2011.

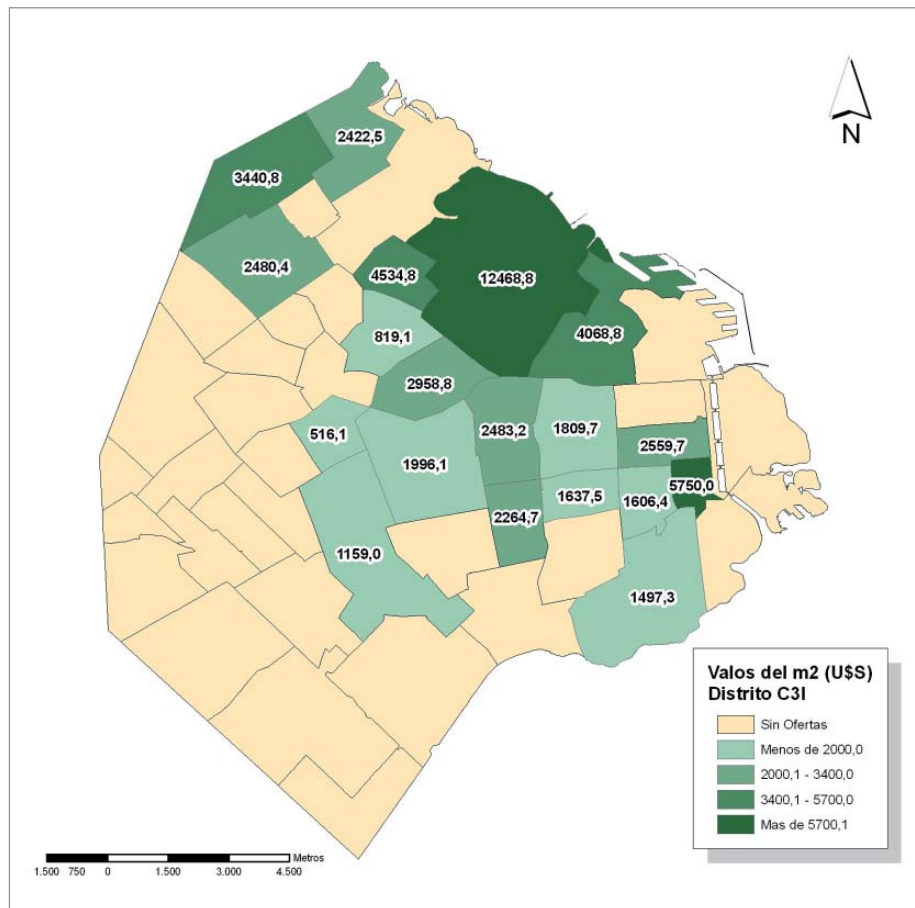
Fuente: Sistemas de Inteligencia Territorial, Secretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.

## Districtos no residenciales

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. Al igual que en los casos anteriores, el más altos se localizan en la zona Norte, pero para este caso se advierte que el segundo mas barrio de precio promedio mas alto se sitúa en la zona Sur de la Ciudad. El valor mas alto corresponde a Palermo, con U\$S 12.468,8 el m² y lo sigue San Telmo, con un precio de U\$S 5.750,0 el m². En la zona Oeste se destaca el caso de Almagro con un valor promedio de U\$S 2.483,2 el m². Por ultimo, el valor mínimo para este distrito lo presenta el barrio de Villa General Mitre, con un precio de U\$S 516,1 el m². (Ver mapa 1.13)

**Mapa 1.13**  
 Precio promedio por barrio en el  
 distrito Central C3 I,  
 Ciudad de Buenos Aires,  
 Diciembre 2011



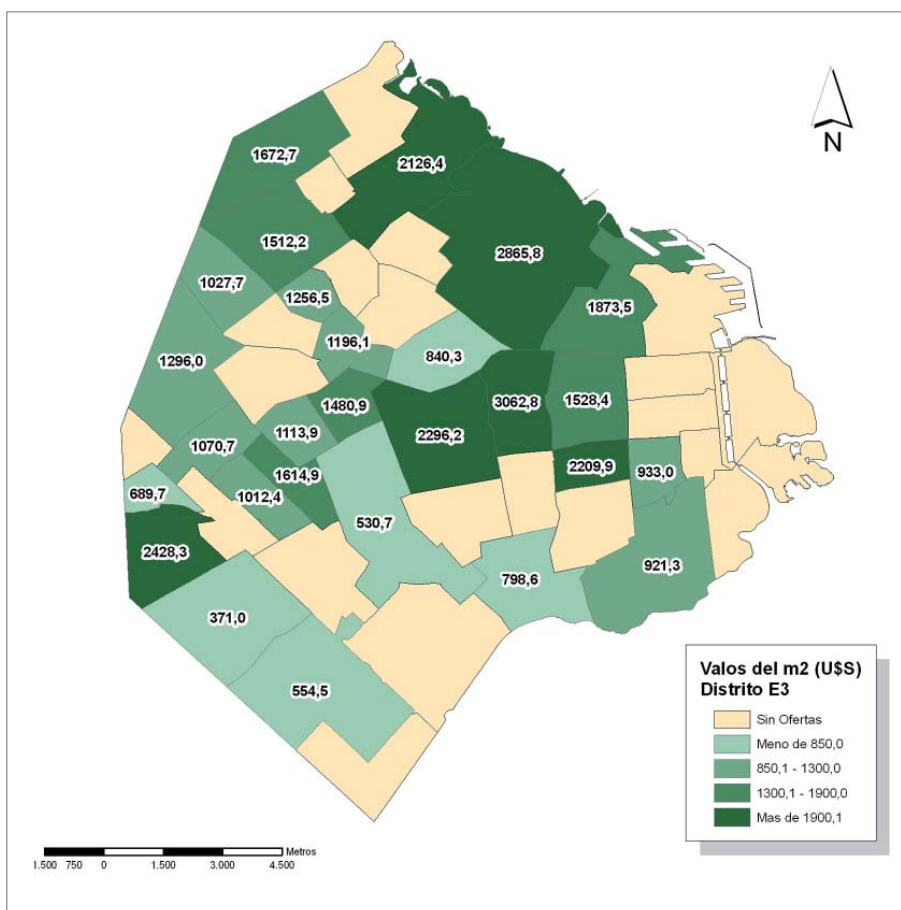
Fuente: Sistemas de Inteligencia Territorial, Secretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.

## 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 3 y la altura máxima permitida es de 15,5 metros.

A diferencia de anteriores zonificaciones, en el sector Oeste de la Ciudad se ubica el mayor precio. Se encuentra en el barrio de Almagro, a U\$S 3.062,8 el m<sup>2</sup>, le continúa en la zona Norte, el barrio de Palermo a U\$S 2.865,8 el m<sup>2</sup>. En la zona Sur se encuentra el mínimo de todo el Distrito: en Mataderos a U\$S 371,0. Se destaca para este relevamiento, que los precios bajos no están necesariamente asociados a la zona Sur de la Ciudad, sino que se encuentran dispersos a lo largo de todos los barrios en las cuatro zonas. (Ver mapa 1.14).





**Mapa 1.14**  
 Precio promedio por barrio  
 en el distrito equipamiento E3,  
 Ciudad de Buenos Aires,  
 Diciembre 2011

Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Secretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.

## 1.6. Capacidad constructiva y precio del suelo

Para esta sección se seleccionaron 584 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 1.344,6, con un precio máximo de U\$S 7.303,4 el m² y un mínimo de U\$S 28,0 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 214 ofertas con una valor promedio de U\$S 1.003,5 el m². El segundo precio promedio, corresponde a los terrenos de superficie entre 501-1.000 m² con un valor promedio de U\$S 741,0 el m². Para los otros dos rangos de superficie de terrenos, se encontró un valor promedio del m² de U\$S 589,0 y U\$S 442,3 correspondiendo a los rangos 1.001-5.000 y más de 5.001 m² respectivamente.

**Cuadro 1.7**

Precio promedio, máximo y mínimo del m<sup>2</sup> construible, según rango de m<sup>2</sup> potencial edificable, , Diciembre de 2011

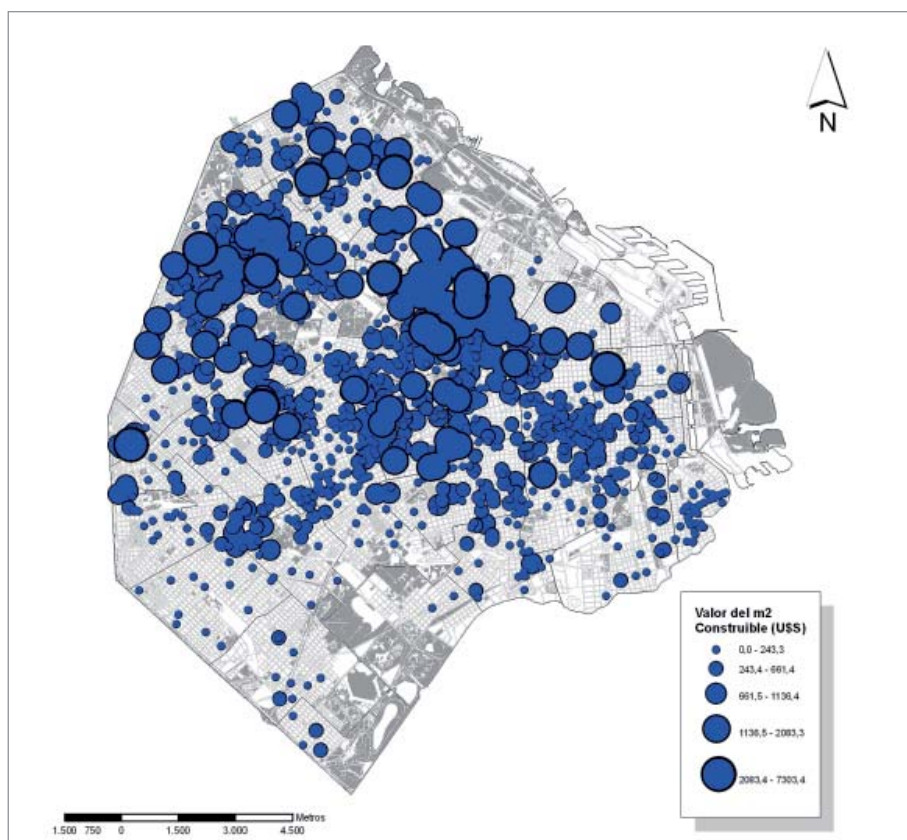
m <sup>2</sup> construibles por lote	Cantidad de ofertas	Precio promedio	Precio máximo	Precio mínimo
menos de 500	214,0	1.003,5	7.303,4	142,9
501-1.000	233,0	741,0	2.481,6	67,7
1.001-5.000	126,0	588,9	3.191,5	28,0
mas de 5.001	11,0	442,3	933,3	47,2
<b>Total</b>	<b>584,0</b>	<b>1.344,6</b>	<b>7.303,4</b>	<b>28,0</b>

Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Secretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.

En cuanto a ubicación geográfica, se observa en el mapa siguiente, una distribución de los valores altos por m<sup>2</sup> construible relativamente concentrada en la zona Norte de la Ciudad, principalmente en los barrios Palermo y Villa Crespo, como así en barrios pertenecientes a la zona Oeste, como ser Villa Urquiza y Villa Pueyrredón. Pese a esta concentración, se observa además una distribución un tanto mas homogénea a lo largo de la Ciudad para este tipo de valores. Sin embargo, los valores menores son los que mas uniformemente distribuidos están. Se observa igualmente, un foco de ofertas de valores bajos en barrios como Caballito o Almagro, siendo el primero de estos un contenedor no solo de ofertas con valores bajas, sino también con presencia de ofertas de alto valor sobre el m<sup>2</sup> construible. Finalmente valdría

**Mapa 1.15**

Precio del m<sup>2</sup> construible en la Ciudad de Buenos Aires, Diciembre 2011

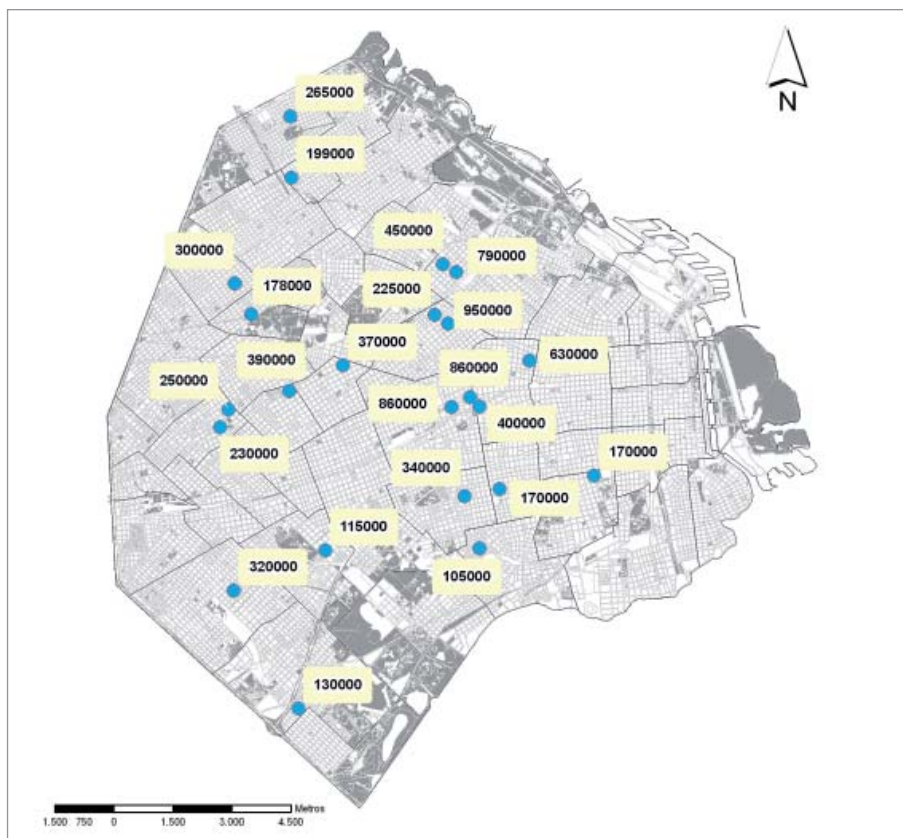


Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Secretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.

remarcar el escaso numero de ofertas presentes en el Sur de la Ciudad, donde además las que se logran ver en el mapa son de valores bajos y muy separadas espacialmente. (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 m<sup>2</sup>. Lo que se hizo fue tomar como referencia a terrenos de cuatro medidas establecidas (200, 450, 1.000 y 5.000 m<sup>2</sup>) y luego elaborar cuatro mapas para su mejor análisis espacial.

En el mapa 1.16 se puede observar el precio de oferta de veintitrés terrenos de 200 m<sup>2</sup>. Los precios más altos de los terrenos se encuentran distribuidos entre los barrios de Villa Crespo, Palermo y Caballito. Entre estos tres barrios se dividen los valores mas altos, que van entre U\$S 950.000 y U\$S 450.000. El valor más alto pertenecen al barrio de Villa Crespo. El resto de los terrenos se encuentran distribuidos entre el Norte, Oeste y Sur de la ciudad, donde los del norte presentan un valor ligeramente más alto que los del oeste, mientras que estos presentan valores un tanto mas altos con respecto a los del sur. Espacialmente hablando, se puede rescatar del siguiente mapa como las ofertas en el Norte y Oeste se encuentran más próximas unas a las otras, cosa que no sucede en la zona Sur donde la distribución es mas dispersa y de los precios menores. (Ver mapa 1.16).

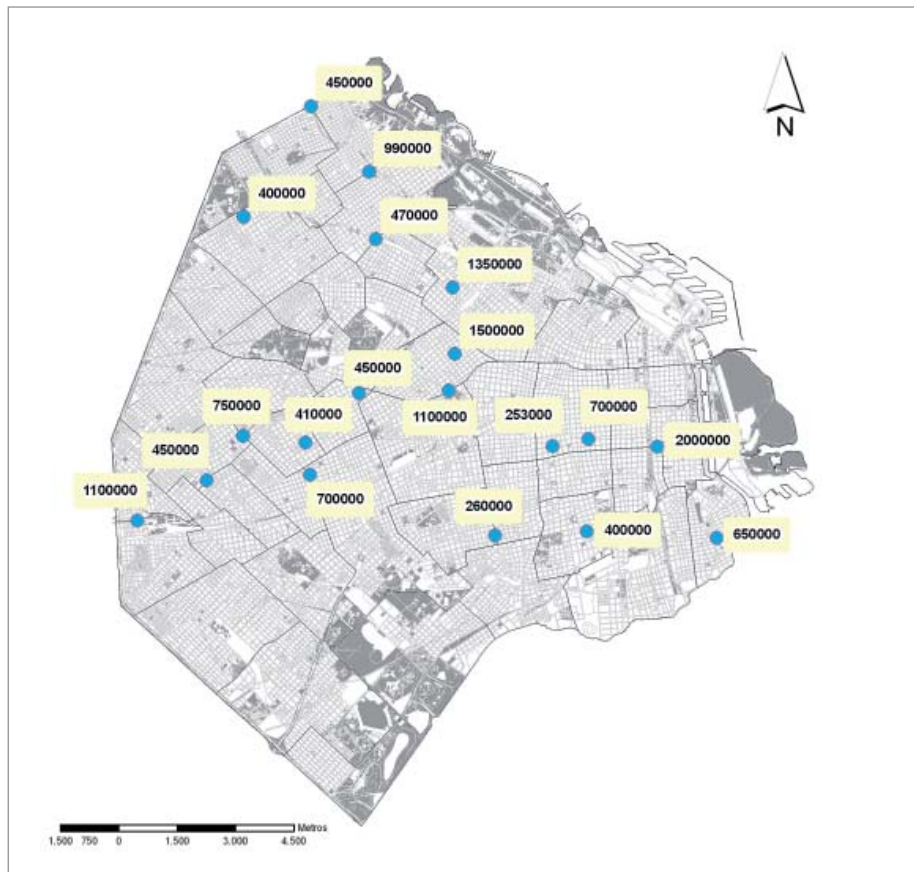


**Mapa 1.16**  
Precio de referencia en terrenos de 200 m<sup>2</sup> en dólares, Ciudad de Buenos Aires, Diciembre 2011

Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Secretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.

En cuanto a los terrenos de 450 m<sup>2</sup>, se encontraron diecinueve casos para el relevamiento del mercado inmobiliario de Diciembre de 2011. El de mayor valor se localiza en el barrio de Monserrat sobre la calle Tacuari al 800, presentando un valor de U\$S 2.000.000, seguido por un terreno de U\$S 1.500.000 en el barrio de Villa Crespo en la calle Malabia al 800. El tercer terreno se encuentra en Palermo, sobre la calle Carranza al 2000 y tiene un precio de U\$S 1.350.000. El terreno con el menor precio para este relevamiento, se encontró en el barrio e Balvanera sobre la calle La Rioja al 600, y presenta un precio de U\$S 253.000. Lo que podemos extraer del siguiente mapa es que si bien el Norte de la Ciudad sigue manteniendo los precios de terrenos más altos, para el caso de los terrenos de esta superficie (450 m<sup>2</sup>), existen barrios que no pertenecen a dicha zona que tienen también ofertas con precios elevados, siendo el caso significativo de Monserrat (Zona Centro) donde se encuentra contenido el precio mas alto de este relevamiento. Se puede observar también como el Sur de la Ciudad sigue manteniendo los valores más bajos. (Ver mapa 1.17)

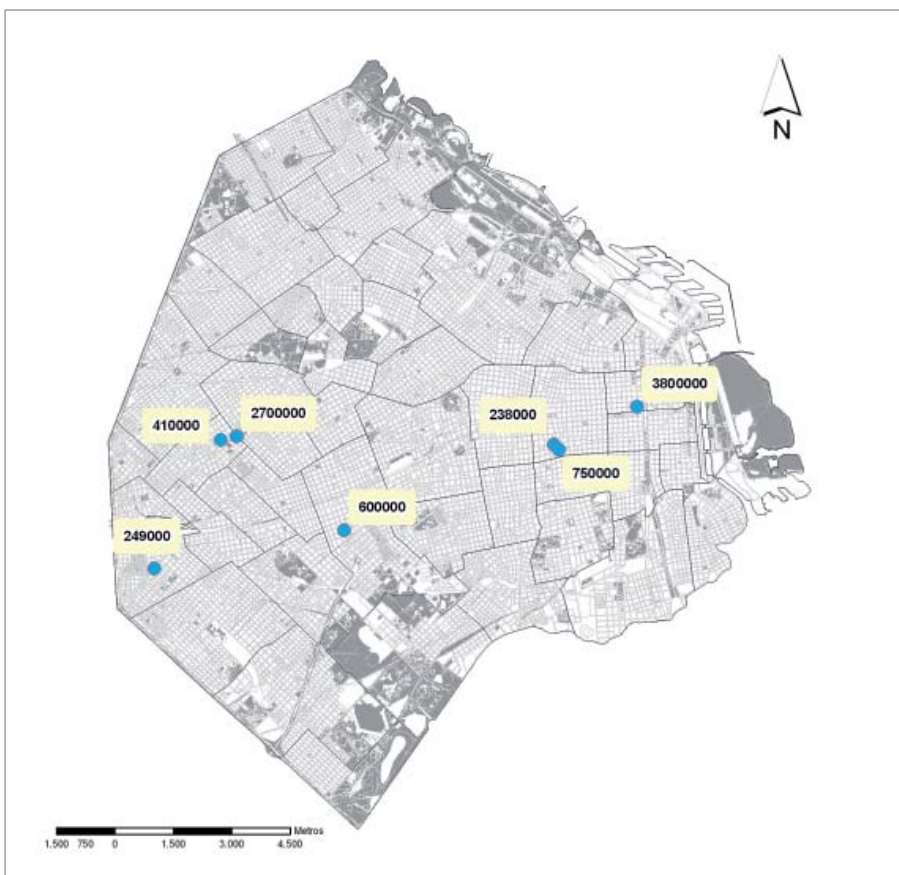
**Mapa 1.17**  
 Precio de referencia en terrenos  
 de 450 m<sup>2</sup> en dólares,  
 Ciudad de Buenos Aires,  
 Diciembre de 2011



Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Secretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.

Para el caso de los lotes de 1.000 m<sup>2</sup>, se encontraron siete casos. El de mas alto valor se encuentra en San Nicolás, en la calle Mitre, Bartolomé al 1200, y tiene un valor de U\$S 3.800.000. El que lo sigue en valor es el terreno que se encuentran en la calle Álvarez

Jonte al 1300, y tiene un valor de U\$S 2.700.000. Los valores mas bajos por otro lado, se encuentran en los barrios de Liniers y Balvanera. El mas bajo es el del último barrio mencionado, y se encuentra en la calle Dean Funes al 500, con un valor de U\$S 238.000. El segundo terreno mas barato de 1.000 m<sup>2</sup> se encuentra en la calle Tonelero al 6400 y tiene un valor de U\$S 249.000. Al no haber encontrado ofertas para la zona Norte, el análisis del siguiente mapa se restringe a las zonas Oeste y Centro. Entre ambas, la que contiene el mayor precio por terreno es el Centro, que por otro lado es la única oferta presente en dicha zona. En cuanto al Oeste el precio más alto se ubica en Monte Castro y el más bajo en Liniers, como ya se dijo, por ende se puede concluir en que la distribución espacial en la zona es homogénea en comparación con mapas anteriores, descartando el hecho que aquí solo se cuenta con seis casos para analizar. (Ver mapa 1.18)



**Mapa 1.18**  
 Precio de referencia en terrenos  
 de 1000 m<sup>2</sup> en dólares,  
 Ciudad de Buenos Aires,  
 Diciembre 2011

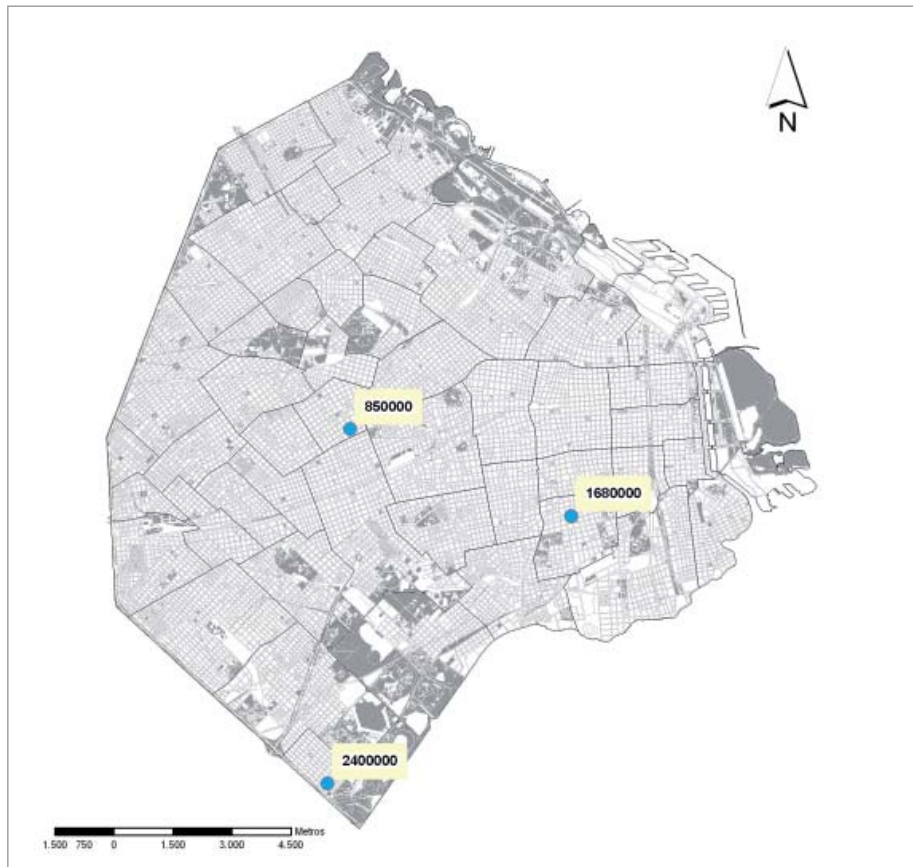
Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Secretaría de Planeamiento, MDU. GCBA

En lo que concierne a terrenos de más de 5.000 m<sup>2</sup>, se hallaron sólo tres terrenos. Estos se encuentran ubicados en los barrios de Parque Patricios, Villa General Mitre y Villa Riachuelo. En la calle Suárez, José León al 5800 del último barrio mencionado, se



encuentra el terreno más caro de los tres, presentando un precio de U\$S 2.400.000. Según los precios, el terreno mas barato es el del barrio Villa General Mitre, ubicado sobre la calle Viale, Luis al 2000, con un precio de U\$S 850.000. El terreno que queda en medio es el de la calle Castillo al 2800 y esta ofertado a U\$S 1.680.000. Del siguiente mapa y contemplando los anteriores, se deriva que si bien hay una tendencia a que los valores máximos se encuentren en la zona Norte de la Ciudad, los terrenos con mayor superficie se encuentran en las zonas Oeste y Sur, siendo esta ultima la que conserva los valores mas altos en contraposición con lo visto en mapas anteriores. (Ver mapa 1.19)

**Mapa 1.19**  
 Precio de referencia en terrenos  
 de más 5.000 m<sup>2</sup> en dólares,  
 Ciudad de Buenos Aires,  
 Diciembre 2011



Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Secretaría de Planeamiento, MDU. GCBA

### 1.8: Zoom. El precio de oferta en zonas destacadas de la Ciudad: Comuna 6. Barrio de Caballito

- Cantidad de lotes ofertados: 96 (7,3 % del total ciudad: 1.310)
- Cantidad de metros ofertados: 36.968,0 m<sup>2</sup> (5,32 % del total Ciudad: 694.745,3)
- Precio promedio: U\$S 2.077,3 el m<sup>2</sup>
- Precio máximo: U\$S 5.106,4 el m<sup>2</sup>
- Precio mínimo: U\$S 505,6 el m<sup>2</sup>

A continuación, se analiza en particular la situación de esta comuna compuesta por el barrio de Caballito. Los datos correspondientes a Diciembre 2011 indican que el peso de las ofertas de la comuna sobre el total de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires es de 7,03% como se indica mas arriba.

La superficie puesta en venta en la Comuna 6, alcanza los 36.968,0 m<sup>2</sup>, representando una proporción de 5,32% del total de la Ciudad con respecto al total de lotes ofertados. En promedio, las parcelas en venta miden 385,1 m<sup>2</sup>, valor mayor a la media de la Ciudad (530,3 m<sup>2</sup>), con una máxima de 13.681,0 m<sup>2</sup>, y una mínima de 56,0 m<sup>2</sup>.

En cuanto a los precios, el promedio por m<sup>2</sup> es de U\$S 2.077,3, valor que se encuentra sensiblemente por debajo del valor promedio de la Ciudad U\$S 1.681,7 el m<sup>2</sup>. Se constituye entonces como la quinta comuna con mayor valor promedio, ubicada entre las Comunas 1 (Constitución, Monserrat, Puerto Madero, Retiro, San Nicolás y San Telmo) y 15 (Agronomía, Chacarita, Parque Chas, Paternal, Villa Crespo y Villa Ortúzar) con U\$S 2.152,1 y U\$S 1.966,3 por m<sup>2</sup> respectivamente.



**Mapa 1.20**  
Distribución de los lotes ofertados, según valor del m<sup>2</sup> en la Comuna N° 6, Diciembre 2011

Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Secretaría de Planeamiento, MDU. GCBA



El terreno de la comuna con mayor precio por m<sup>2</sup> se ubica sobre la calle Alberdi, Juan Bautista al 700, con un valor de U\$S 5.106,4 por m<sup>2</sup>. Por otro lado, el mínimo de la Comuna corresponde a un terreno sobre la calle Acoyte al 900, a un valor de U\$S 505,6 el m<sup>2</sup>.

Los distritos que ofrecen una mayor cantidad de ofertas para esta comuna son los R2a II y el R2b I del Código de Planeamiento Urbano. En el primer caso se presentaron un total de cuarenta y ocho lotes, donde su precio promedio es de U\$S 2.433,9 por m<sup>2</sup>. Para el segundo, corresponde un valor promedio por m<sup>2</sup> de U\$S 1.413,9 m<sup>2</sup>, con un total de catorce ofertas. La superficie construible para esta comuna es de un total de 35.203,2 m<sup>2</sup>, es decir el 6,45% de superficie construible del total de la ciudad (545.127,0 m<sup>2</sup>).

## SÍNTESIS Y CONCLUSIONES

En Diciembre de 2011 se realizó la medición trimestral número cuarenta y uno del precio del suelo en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires, llegando al 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 2011, fueron en total 1.310, que abarcan en suma 694.745,3 m<sup>2</sup> de suelo urbano. Las dimensiones de los terrenos van desde los 56,0 m<sup>2</sup> hasta los 13.681,0 m<sup>2</sup>. La mayor cantidad de m<sup>2</sup> ofrecidos en este período fue en los barrios de Flores, Balvanera y Caballito; en conjunto cubren el 18,9% de la superficie en venta. El barrio de Flores, con la máxima extensión ofrecida, alcanza el 7,9%, y en segundo lugar, Balvanera que ofrece el 5,7%.

En cuanto al precio de oferta, el promedio del total de terrenos registrados fue de U\$S 1.680,7 un 11,3% mayor al registrado el trimestre pasado. Con respecto al mismo mes del año anterior, hubo un aumento del 15,1 % en el valor promedio. Para todos los terrenos en venta, los de menores dimensiones, entre 56,0 y 200 m<sup>2</sup>, son los que mayor precio promedio presentan, y se encuentran segundos en mayor cantidad de ofertas (291). Para los terrenos de estas dimensiones se observa un precio promedio de U\$S 2.140,5 el m<sup>2</sup>.

En un desagregado de los valores por zona, se ve que la mayor variación anual fue para la zona Centro, cuya variación fue de forma negativa siendo de 23,3%. Luego le sigue la zona Oeste con un valor positivo de 18,1%. Por otro lado la zona Norte presentó un crecimiento sensiblemente de 8,9% y la zona Sur registró un crecimiento un poco menor, del 5,8%.

Los valores para los terrenos responden a tendencias generales, por las cuales se observan a los precios por m<sup>2</sup> mas 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 mas altos se ubican en barrios cercano a la Zona Centro (Recoleta y San Telmo), en cambio para el eje Oeste el valor mas alto se presenta en un barrio un poco mas alejado de dicha zona (Villa Crespo). Para los tres ejes se observa una tendencia a la disminución del valor promedio del precio por m<sup>2</sup>, conforme se acercan al limite 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 los mayores precios promedio (U\$S 1.887,7 el m<sup>2</sup>). 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 1.869,4 el m<sup>2</sup>. Por otro lado, el promedio mínimo corresponde al distrito Industrial, a U\$S 494,7 el m<sup>2</sup>.

Por último, para verificar el precio del m<sup>2</sup> construible, se obtuvo como dato, a partir de la normativa del Código de Planeamiento Urbano que rige cada lote de los 584 analizados, que el precio promedio del m<sup>2</sup> construible fue de U\$S 1.344,6. 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*, *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 <sup>(5)</sup>.

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.

*(5) 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.*



