

Mercado Inmobiliario de la Ciudad de Buenos Aires

PRECIO DE OFERTA DE VENTA DE TERRENOS



ABRIL 2012

Ministerio de Desarrollo Urbano
Secretaría de Planeamiento



Buenos Aires
Gobierno de la Ciudad



GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA
DE BUENOS AIRES

Jefe de Gobierno
Ing. Mauricio Macri

Vicejefa de Gobierno
Lic. María Eugenia Vidal

Jefe de Gabinete de Ministros
Lic. Horacio Rodríguez Larreta

Ministro de Desarrollo Urbano
Arq. Daniel Chain

Secretario de Planeamiento
Arq. Héctor Lostri

Director General de Planeamiento
Mg. Fernando Álvarez de Celis

Contenidos: Fernando Álvarez de Celis / Bárbara Pasik / Julián Álvarez Insúa / Clara Muñoz Piran / Yanina García / Agustín Grigera / Carolina Pérez / Sebastián Shaller / Laura Giacchino / Luciana Madoery / Mora Sercovich / Cristina Ansaldi / Martín Fernando Ortíz / Ayelen Trigo. **Diseño gráfico:** Alejandro Ambrosone.

ÍNDICE

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

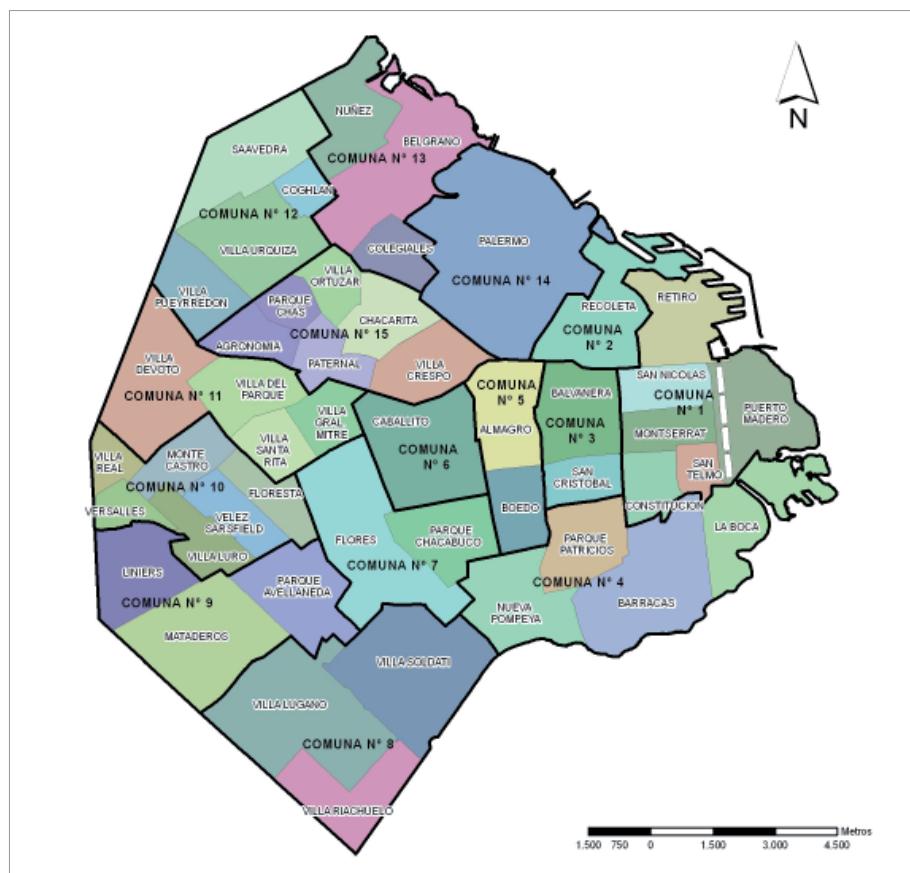
INTRODUCCIÓN

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. La serie correspondientes al relevamiento de terrenos se inicia en diciembre de 2001, la más reciente es 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^2). Dado que el objeto de análisis se trata de terrenos, se utiliza el precio en dólares, puesto que ésta es la moneda que se usa en el mercado como referencia para este tipo de transacciones.

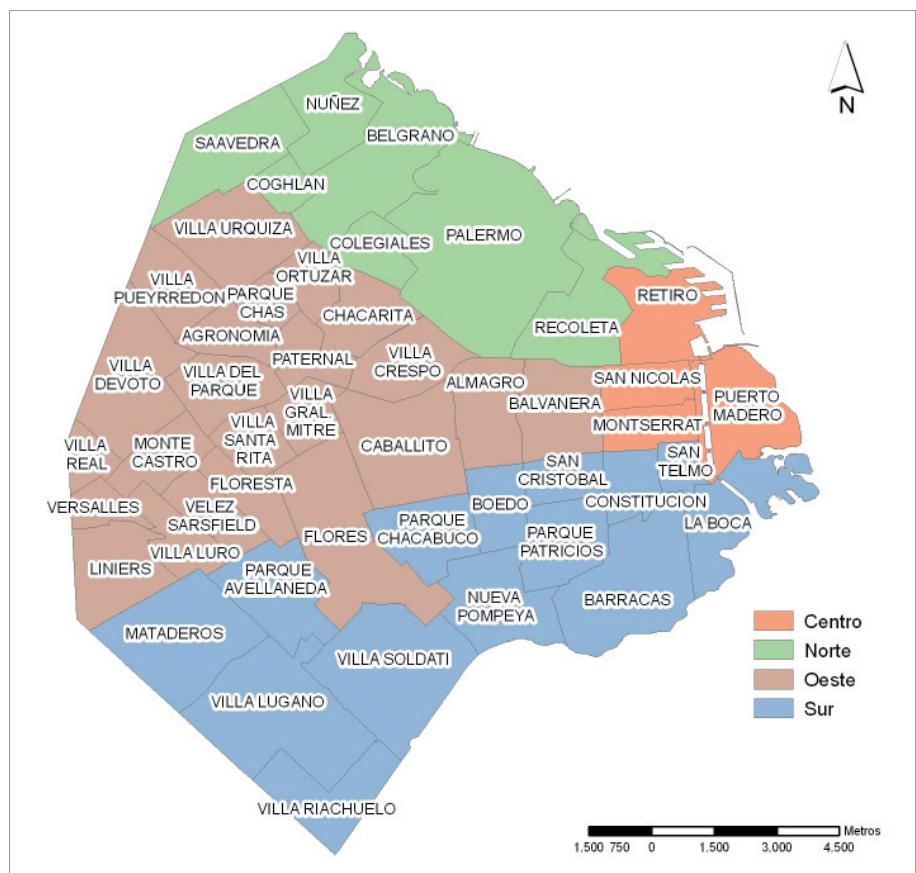
Otras variables consideradas relevantes en la conformación de los precios de terrenos son las dimensiones de los mismos, la distribución geográfica, y la normativa del Código de Planeamiento Urbano que rige la zona en que el terreno analizado se localiza, lo que determina los usos permitidos y la capacidad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

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.



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

PRECIO DE OFERTA DE VENTA DE TERRENOS



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

En marzo de 2012 se contabilizaron 1.458 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 1.503,4, con un máximo de U\$S 8.556,1 y un mínimo de U\$S 73,3 el m². La superficie total que ocupan los terrenos en venta es de 915.562,3 m².

Los precios de las ofertas evolucionaron de manera tal, que respecto a marzo de 2011, hubo un descenso del 0,8%, observándose una caída en el porcentaje anual de crecimiento del precio promedio con respecto a trimestres anteriores. En relación al trimestre anterior se registra una caída del 10,5%, presentando un valor sensiblemente menor a diciembre de 2011. Es notable mencionar que el incremento del precio del dólar en los últimos años ha llevado a la depreciación del peso, influyendo de manera tal que se observan alzas en los precios de los terrenos en dólares, y mayores aun para los valores de los mismos en pesos.



Cuadro 1. Variación del valor del suelo por m² en la Ciudad de Buenos Aires en pesos y dólares desde Diciembre de 2001

	Precio del suelo (U\$S)	Variación trimestral (%)	Variación anual (%)	Precio del suelo (\$)	Variación trimestral (%)	Variación anual (%)	Precio prom. 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									
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
2012									
Marzo	1.503,4	-10,5	-0,8	6.554,8	-9,9	6,6	4,36	0,7	7,4

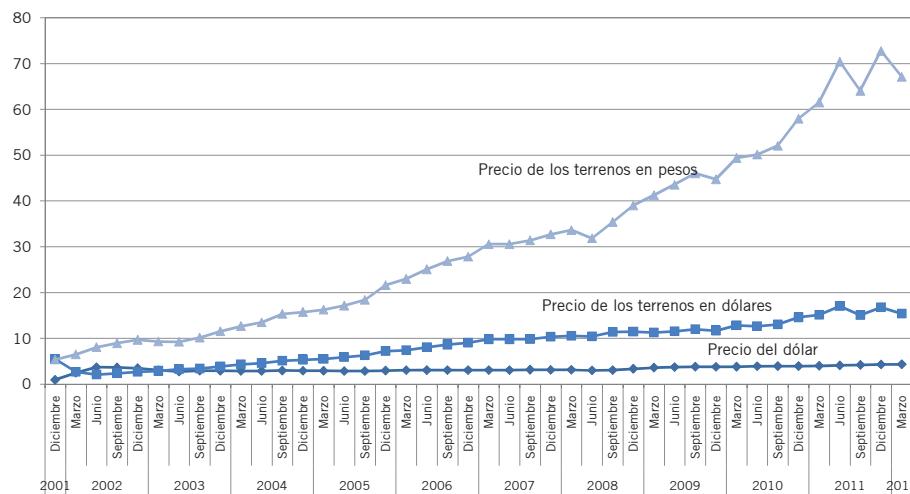
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Secretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

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 en el mes de junio: U\$S 213,0 m². Esto se explica debido a la depreciación del dólar, combinado con el estancamiento del mercado inmobiliario que causó la caída de los precios. Desde entonces se observa un gradual e importante aumento de ofertas, en su mayoría en los barrios históricamente valorizados. Gradualmente los precios fueron ascendiendo y desde el año 2003, el mercado inmobiliario se muestra creciente; sin embargo presenta ciertas fluctuaciones.

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

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. Secretaría de Planeamiento. MDU. GCBA

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 de la serie en los últimos cinco trimestres registrados, es decir, aquellos terrenos que se mantienen presentes, en este caso desde el informe de marzo de 2011. Las 85 ofertas registradas muestran fluctuaciones del precio promedio a lo largo de la serie, iniciando la serie con un valor de U\$S 1.245,4 m² (VER CUADRO 1.2). Luego de este primer valor se observa una suba del precio promedio para el trimestre siguiente, y una caída para el que le sigue. Esta fluctuación continua con un valor en alza con respecto al relevamiento anterior (septiembre de 2011) y una caída para el último de los registros. Al mismo tiempo, entre el actual relevamiento y el mismo trimestre 2011, la variación alcanzó el 18,1%.

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 (%)
2011			
Marzo	1.245,4		
Junio	1.609,5	29,24	
Septiembre	1.517,5	-5,72	
Diciembre	1.637,7	7,92	
2012			
Marzo	1.470,6	-10,20	18,1
Cantidad terrenos	85		

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

Precios de venta de terrenos según dimensiones

El siguiente cuadro permite apreciar el precio promedio por m² más alto se registra en los terrenos de menores dimensiones, donde alcanza un valor de U\$S 2.120,7 por m², en este rango se encuentra el terreno de mayor valor registrado. A medida que se consideran las ofertas de mayor extensión, el precio promedio del m² muestra precios decrecientes. En este sentido las ofertas del segundo rango (entre 201 y 500 m²), presentan un promedio de U\$S 1.568,7. En tercer lugar se ubica el rango que va de 501 a 750 m², con un precio de U\$S 1.386,0 m². Por su parte, los terrenos que se encuentran dentro del rango de 751 hasta 1000 m² son los de menor cantidad de ofertas y su valor es de U\$S 982,5 el m². Finalmente, el valor más bajo pertenece al último rango, el cual toma los terrenos de más de 1.001 m² cuyo promedio es de U\$S 826,2 el m².

m ² ofrecidos	Cantidad de ofertas	Precio Promedio (U\$S)	Precio Máximo (U\$S)	Precio Mínimo (U\$S)
56-200	301	2.120,7	8.556,1	178,6
201-500	673	1.568,7	8.108,1	140,0
501-750	146	1.386,0	6.273,8	125,2
751-1000	100	982,5	5.927,8	162,5
Más de 1001	238	826,2	5.418,7	73,3
Total	1.458	1.503	8.556	73,3

Cuadro 1.3

Distribución de la cantidad de lotes ofrecidos, tamaños y precios, por m² para la Ciudad de Buenos Aires. Marzo de 2012

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

Variación del precio del suelo según su distribución geográfica

La evolución de los precios por m² varía según la distribución geográfica de las ofertas. En relación al trimestre anterior, se observa un decrecimiento de los precios en todas las zonas a excepción del Centro, el cual mantiene un valor similar al anterior. Cabe mencionar que en el informe anterior había ocurrido lo contrario por lo que el mercado estaría equilibrándose en la tendencia. La zona Centro presenta el máximo valor promedio entre las zonas de U\$S 2.177,8 y una variación trimestral positiva de 0,3%.

Por otro lado, la zona Norte, presenta una variación trimestral positiva de 2,4% y un total de 241 ofertas. En esta zona el barrio de Recoleta es el de mayor precio promedio U\$S 2.788,7 m² el cuarto barrio en de valor más alto de la Ciudad de Buenos Aires.

Por su parte, la zona Sur posee una variación trimestral negativa del orden de 16,5%. A su interior se produce una gran disparidad entre los precios de los barrios que la integran, como así también entre sus variaciones trimestrales, es el caso de Barracas y La Boca, el primero presenta un valor de U\$S 1.052,0 m² habiendo crecido un 15,2% respecto el trimestre anterior; en cambio el segundo presenta un valor de U\$S 708,7 el m² y con un importante aumento trimestral de 51,2%.

La zona Oeste fue en este relevamiento la que salió más perjudicada presentando variaciones negativas en sus barrios más representativos, en tanto que en el promedio general respecto del trimestre anterior decreció un 0,3%. No obstante respecto del año anterior es la zona de mayor crecimiento de 28,5%.

En cuanto a la variación respecto al año 2002, para el total de la ciudad fue de 461,7%. La zona de mayor crecimiento en el total de la serie es la zona Sur representada por el 506,2%. Asimismo la zona de menor variación desde ese año es la zona centro: 185,3%, resultado de ser la zona de la Ciudad más consolidada, históricamente con la mayor concentración de suelo ocupado, es decir con la menor oferta de terrenos, demostrado en su baja participación en el mercado inmobiliario del valor de suelo.



Cuadro 1.4Variación del precio promedio entre 2001 y 2011 en zonas y barrios seleccionados de la ciudad⁽¹⁾.

Barrios	2001	2002	2003		2004		2005		2006		2007		2008		2009		2010		2011		2012	Variación Trimestral (%)	Variación anual (%)	desde 2002
	dic.	dic.	mar.	dic.	mar.	dic.	mar.	dic.	mar.	dic.	mar.	dic.	mar.	dic.	mar.	dic.	mar.	dic.	mar.	dic.	mar.			
Total	555	274	296	388	434	534	551	722	742	904	982	1.038	1.058	1.149	1.130	1.155	1.285	1.460	1.515	1.680	1.539	-8,4	19,8	461,7
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	2.170	2.177	0,3	-13,3	185,3
Zona Norte	927	440	515	706	822	859	873	1.212	1.158	1.670	1.835	1.745	1.757	2.053	1.844	1.621	2.097	2.342	2.188	2.115	2.165	2,4	3,2	391,9
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	2.301	2.525	9,7	28,4	401,0
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	3.497	2.421	-30,8	-5,0	274,2
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	2.892	2.788	-3,6	-10,3	351,1
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	1.505	1.500	-0,3	28,5	483,5
Villa Crespo	567	226	309	316	397	506	495	603	595	799	850	959	903	1.132	1.189	1.228	1.520	1.872	2.150	2.243	2.159	-3,7	42,0	855,4
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	1.959	1.684	-14,0	23,3	468,8
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	2.064	1.729	-16,2	24,8	331,1
Zona Sur	382	160	202	235	268	283	321	385	426	470	505	665	682	755	713	791	919	953	970	1.162	970	-16,5	5,5	506,2
La Boca	277	111	147	162	158	182	178	214	262	277	312	345	344	470	510	479	468	484	620	469	709	51,2	51,3	538,5
Barracas	335	165	187	188	168	243	336	410	525	467	480	875	481	821	666	819	881	1.028	1.001	913	1.052	15,2	19,5	539,1
Mataderos	272	109	136	187	190	199	215	299	306	350	348	378	385	552	483	528	753	792	682	756	756	0,1	0,5	593,8

Distribución territorial del precio de oferta de venta del m² en los períodos 2001-2004, 2005-2007 y 2008-2012. Ciudad de Buenos Aires

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

En el siguiente apartado se aborda una temática abocada al análisis de la evolución y variación del precio de oferta de venta por m², tomando tres períodos conformados por los años 2001-2004, 2005-2007 y 2008⁽²⁾-2011. El siguiente análisis arroja datos porcentuales para la tasa de variación presente en los tres períodos, donde entre los años 2001-2004 se observa un decrecimiento en las cuatro zonas que conforman la Ciudad, tanto como en el promedio general de las ofertas presentes en toda la Ciudad. El hecho de que todas las tasas de variación den negativas está relacionado con la crisis económica sufrida en nuestro país a fines del año 2001 y principios del 2002. El mayor decrecimiento se observa en la zona Sur con un 26,4%, seguido por la zona del Oeste con un 21,7%, y por el Centro y la zona Norte, 20,5% y 8,7% respectivamente.

En lo que respecta al segundo período, se observa un comportamiento contrario al primero, donde se observan tasas de variación positivas, siendo el Norte el que mayor variabilidad presentó con un 73,9%, seguido de cerca por la zona Sur con 68,0%, el Oeste

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

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

con 65,6% y ya un poco más alejado el Centro con 42,3%. Por último, para el tercer período 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 que del siguiente cuadro es observable una mayor variabilidad en la zona Sur de la Ciudad con respecto al último período (2008-2012). Si bien las tasas para el primer período son negativas en consecuencia a factores económicos, se rescata el hecho de observar una alta variabilidad para el segundo de los períodos en la zona Norte, que luego se ve disminuido para el tercer período y superado por la zona Sur, siendo esta última la de menor variabilidad a lo largo de la serie completa en los últimos diez años.

Cuadro 1.5

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

	2001-2004	2005-2007	2008-2012
Centro	-44,9	77,2	-39,0
Norte	-11,3	110,2	22,0
Oeste	-27,6	78,6	85,4
Sur	-29,8	57,3	40,0
Ciudad	-21,8	78,2	42,1

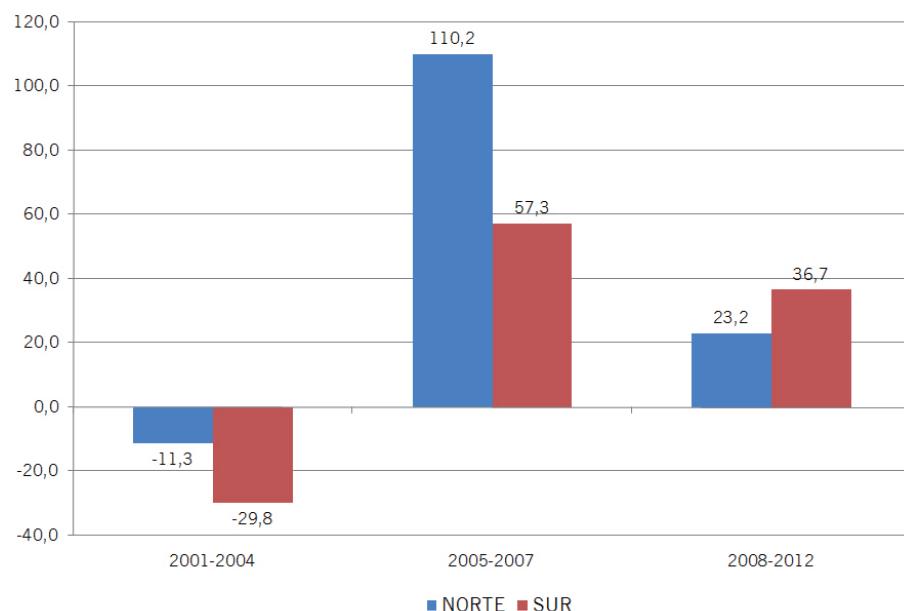
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Secretaría de Planeamiento. MDU. GCBA

Se presentan a continuación dos gráficos donde en el primero se plasman las variabilidades a lo largo de los tres períodos analizados anteriormente. En el segundo gráfico, se demuestran las tasas de variabilidad para solamente dos períodos, tomando al primero entre los años 2001-2007 y para el segundo 2008-2012.

Gráfico 1.2

Variación del precio promedio entre períodos 2001-2007 y 2008-2012 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 los dos períodos analizados anteriormente juntos (2001-2004 y 2005-2007), con esto se logra observar de manera más detenida los porcentajes de variaciones correspondientes a las zonas Norte y Sur. En dicho gráfico se observa para la zona Norte una variación de 98,0% entre los años 2001-2007 y 23,2% para el segundo período. Por otro lado, la zona Sur presenta para el primero de los períodos una variabilidad del 32,1% y 36,7% para el segundo, siendo este mayor al de la zona Norte.

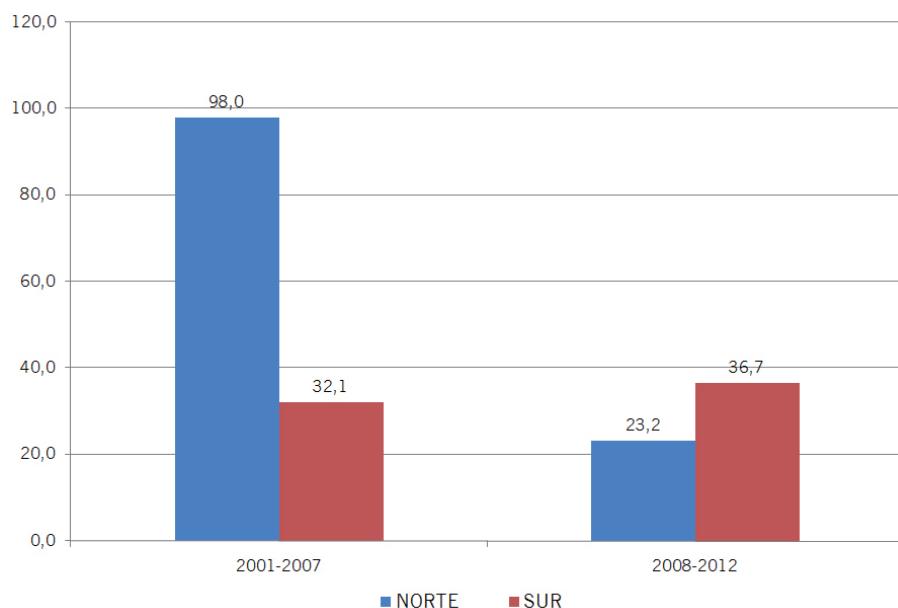


Gráfico 1.3

Variación del precio promedio entre períodos 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

Al comparar la distribución territorial del precio del suelo entre marzo 2011 y marzo 2012, 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 pasando a ser San Nicolás el barrio con mayor precio promedio.

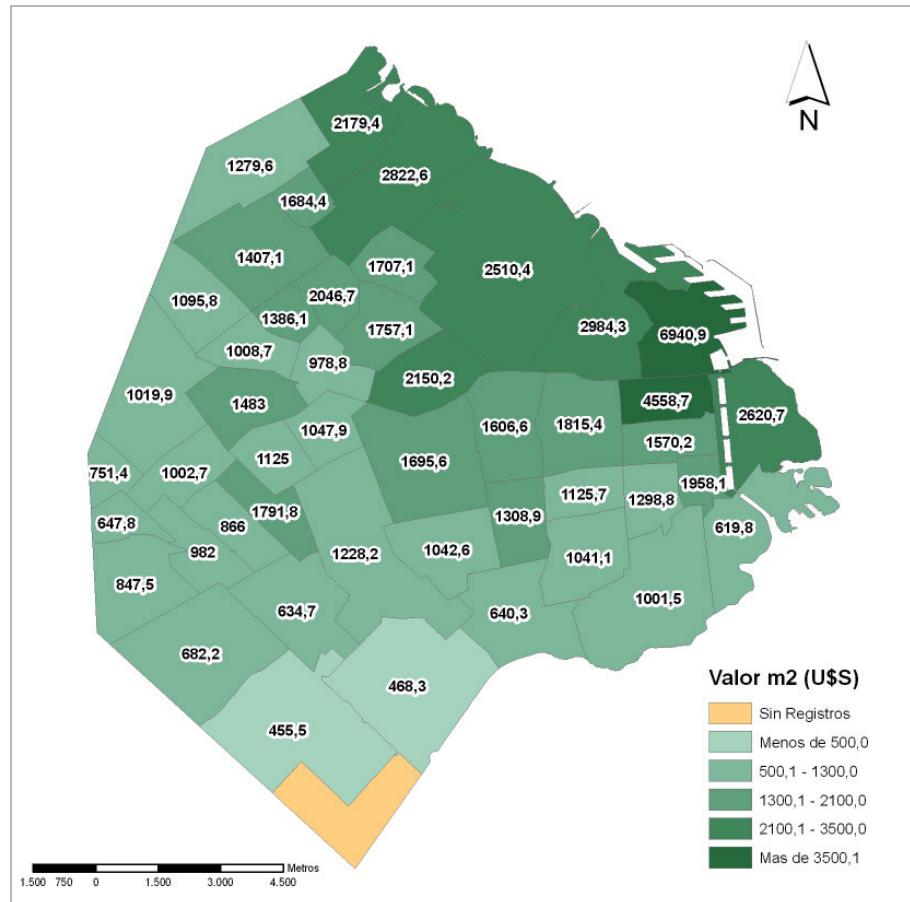
En la zona Oeste se destacan algunos casos particulares, por un lado, la fluctuación de los precios de los barrios localizados hacia el límite de la Ciudad con una fuerte tendencia a la suba, como es el caso de Versalles, el cual es el que presenta la mayor variación interanual, de 98,7% (pasó de tener un precio promedio de U\$S 647,8 en marzo 2011 a U\$S 1.287,7 un año después).

En la zona Sur de la Ciudad, se observa la suba de los valores promedio en varios de sus barrios, esta situación se dio con mayor intensidad en San Telmo donde el valor del m^2 subió el 30,1% (pasó de U\$S 1.958,0 a U\$S 2.549,0) siendo la máxima variación presentada, luego le sigue La Boca donde el valor del m^2 subió un 14,3%, Villa Lugano con una suba del 12,9% y Mataderos el 10,8%. Por otro lado se observa el descenso del valor del suelo en Villa Soldati (donde pasó de U\$S 468,3 a U\$S 228,8) presentando una variación negativa del 51,1%.

Marzo 2011

Mapa 1.1

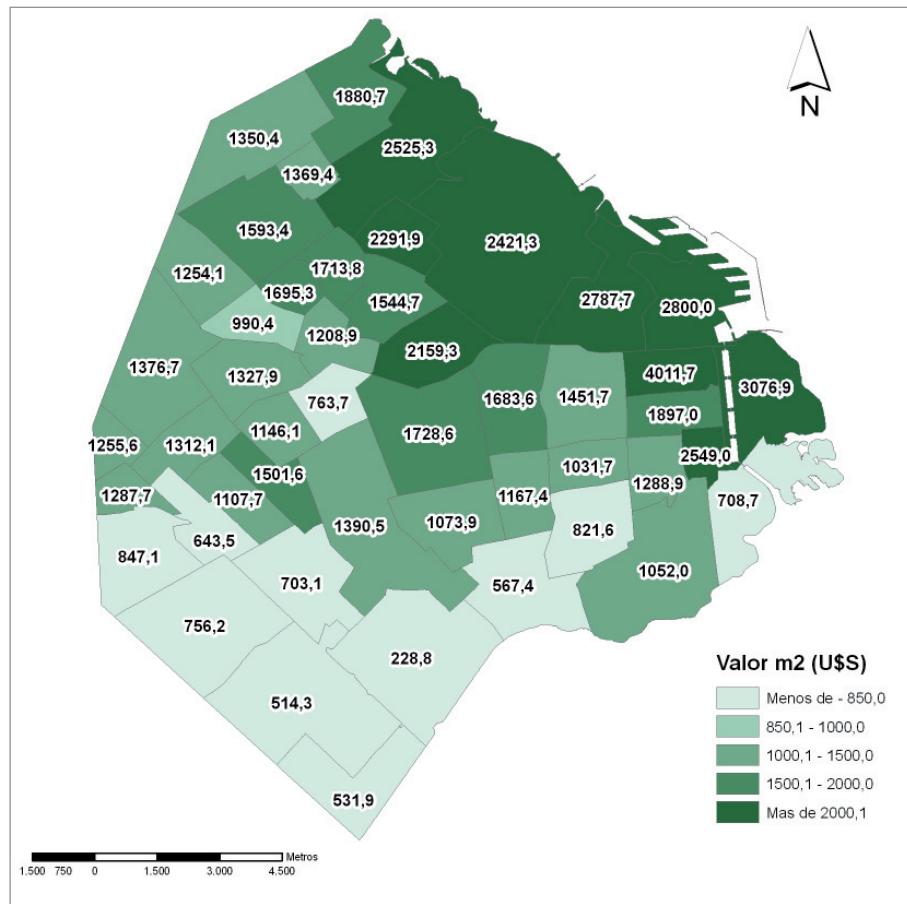
Precio promedio del m² en dólares
en los barrios de la Ciudad de
Buenos Aires.
Marzo 2011 y Marzo 2012



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



Marzo 2012



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

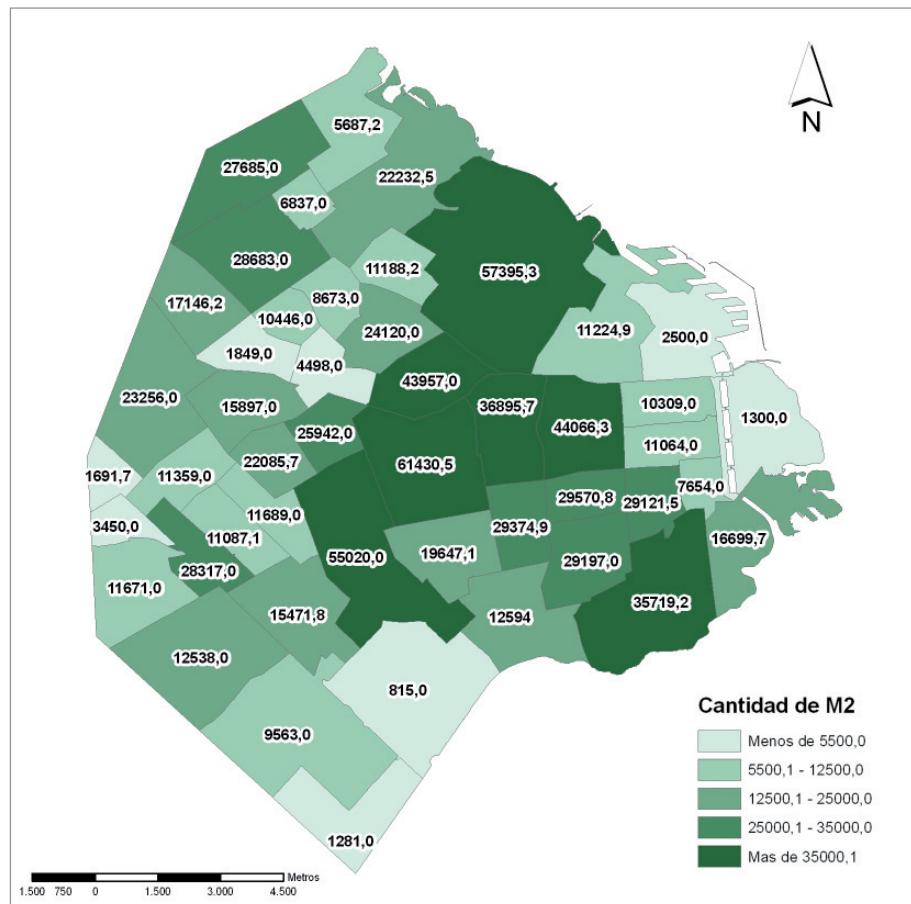
Distribución territorial de la oferta del suelo en el mes de Marzo de 2012

En relación a la concentración por barrio, la mayor cantidad de m² ofrecidos se localiza en Caballito, siendo un total de 61.430,5 m², con la cual alcanza el 6,7% del total ofrecido en la Ciudad. En segundo lugar, con menores dimensiones se encuentra Palermo, el cual ofrece 57.172,3 m². El tercer barrio con mayor superficie en venta es Flores, con 54.803,0 m². Siendo éste ultimo el cuarto barrio de mayor cantidad de terrenos ofrecidos en la ciudad (85 terrenos), superado por Palermo (88 terrenos), Caballito (93 terrenos) y Villa Crespo (99 terrenos) esto permite dar cuenta de la diferencia en la superficie por lote entre ellos, ya que el último de estos barrios se sitúa en la quinta posición del porcentaje de m² ofrecidos con respecto al total de la Ciudad, con un porcentaje de 4,8%.

En cuanto a la distribución por zonas, la mayor proporción de superficie en venta se encuentra en la zona Oeste, con 477.556,2 m², correspondiendo al 52,2% del total ofrecido.

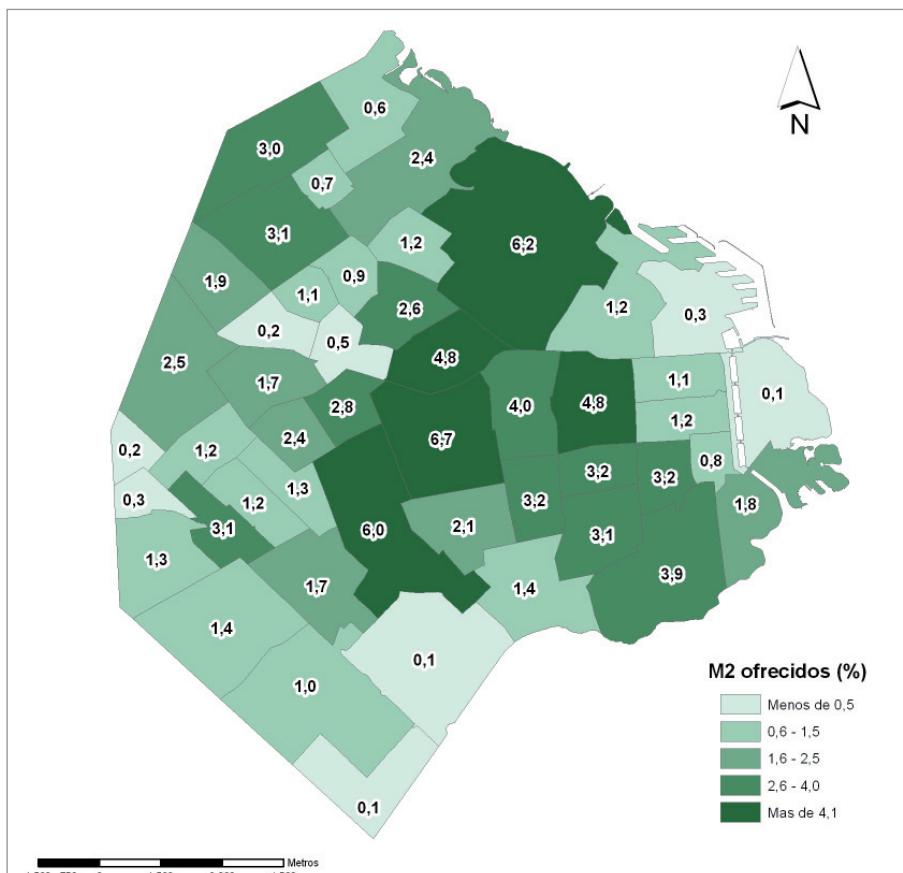
La zona Sur tiene a la venta 219.075,5 m², alcanzando el 23,9% de superficie en venta en la ciudad, en tercer lugar con el 18,1% se ubica la zona Norte y, por último, la zona Centro, que cuenta con 53.943,5 m² ofrecidos, manteniendo a lo largo del tiempo el menor peso sobre el total ofrecido, siendo el 5,9%.

Mapa 1.2
Cantidad de m² ofrecidos,
relevados en los barrios de la
Ciudad de Buenos Aires,
Marzo 2012



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





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

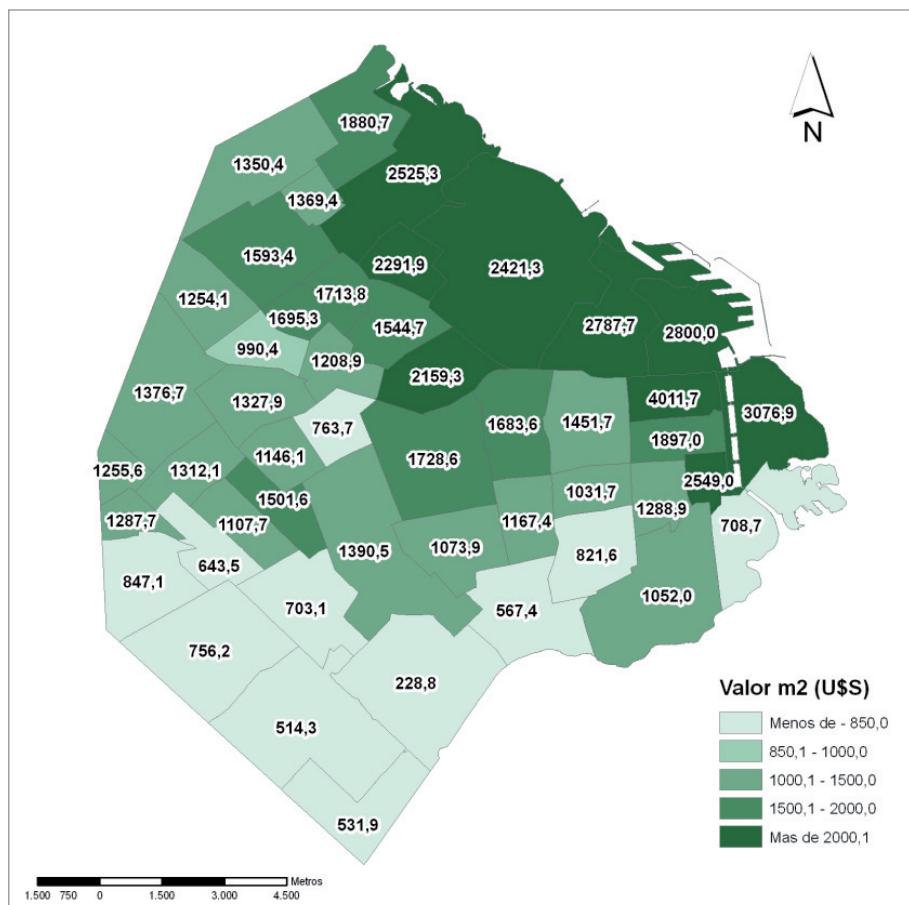
En el siguiente mapa se visualizan los precios promedio por m² de cada barrio, por lo que permite analizar las tendencias territoriales en base a las delimitaciones por barrio. En primer lugar, es evidente la localización de los valores más altos: la franja Norte, sobre la periferia, y el Centro de la Ciudad. De esa área, y por tanto de toda la Ciudad, el precio promedio máximo corresponde al barrio de San Nicolás con de U\$S 4.011,7 el m².

Los barrios con precios correspondientes al segundo rango más alto pertenecen, principalmente a la zona Oeste. La cual se encuentra dividida en tres sectores de valores, hacia el centro de ella se ve un núcleo de valores altos conformado por los barrios de Villa Crespo, Caballito y Almagro que se encuentran en el rango de U\$S 1.600 m² hasta U\$S 2.100 m². Por otra parte a medida que aumenta la distancia al centro de la Ciudad los precios continúan decreciendo. Los barrios más cercano a la zona Norte y General Paz conforman un grupo de valores situado entre los U\$S 990 y U\$S 1.700 m². Finalmente aquellos barrios en cercanías con la zona Sur van desde los U\$S 600 a U\$S 1.400 m².

Por su parte, la zona Sur sigue manteniendo los precios más bajos, 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, a U\$S 2.549,0 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 708,7. El precio más bajo se encuentra ubicado en el otro extremo de la zona Sur, en el barrio de Villa Soldati, que tiene un promedio de U\$S 228,8 el m².

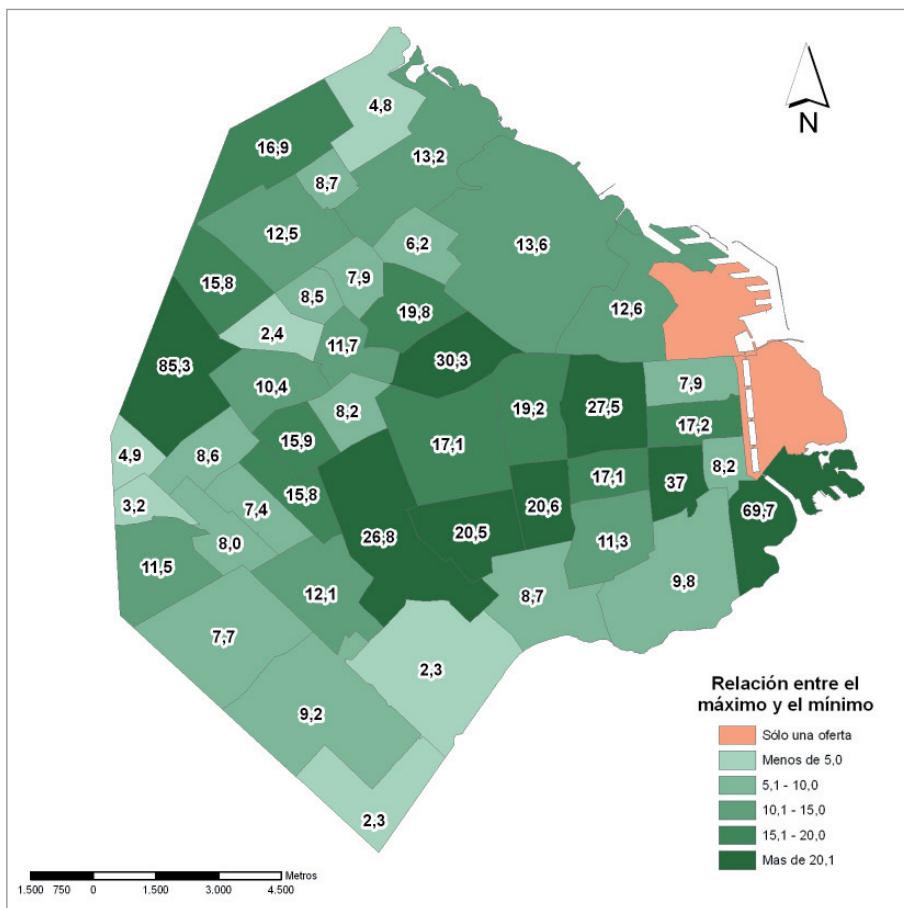
Mapa 1.4
Precio promedio del m² en los barrios de la Ciudad de Buenos Aires, Marzo 2012



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 intrabarial 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 7,9 veces con respecto al mínimo, es decir, que la brecha entre los extremos no presenta valores muy altos, tal como ocurre en la mayor parte de los barrios de la zona Sur, o ciertos barrios de las zonas Oeste y Norte, como Agronomía (2,4) o Núñez (4,8). Con menor diferencia entre los valores máximos y mínimos se encuentran los barrios de Villa Soldati y Villa Riachuelo, donde los precios del suelo no varían más de 2,3 veces.



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

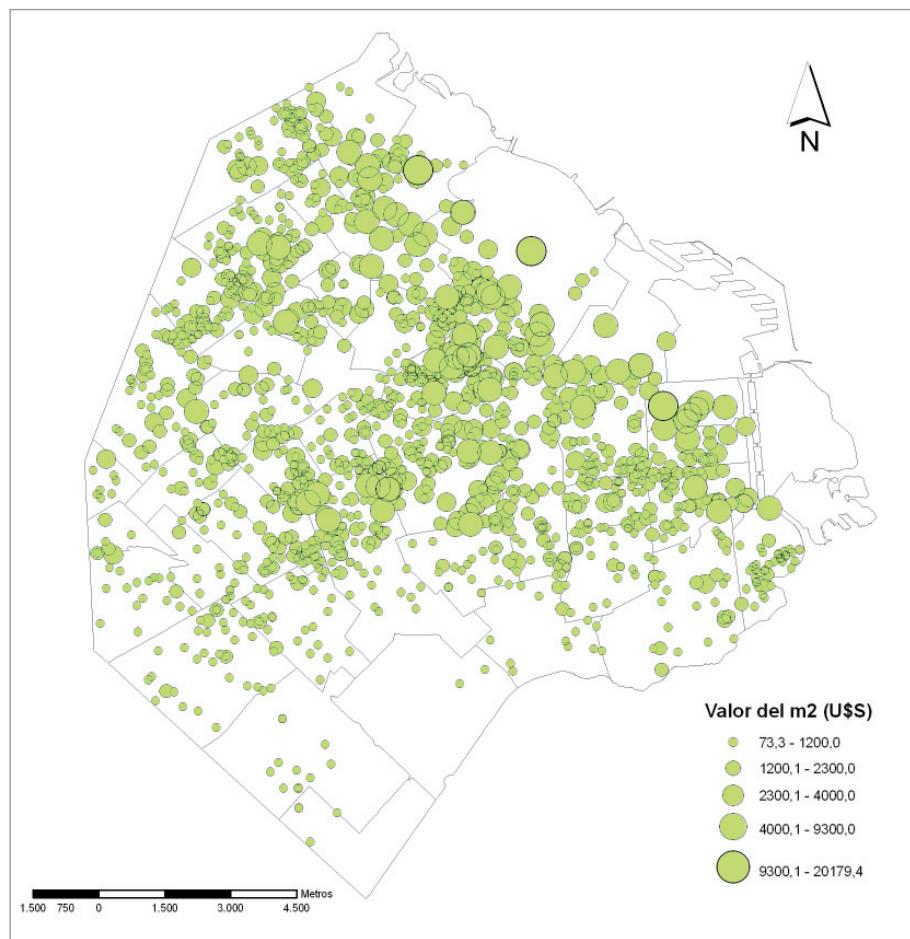
Al analizarse el precio del m^2 , por localización particular de cada terreno, hay una clara correlación entre los principales ejes de transporte y el precio. Las localizaciones cercanas a puntos de acceso a medios de transporte y comunicación causan una valorización de las ofertas. Los recorridos de 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, 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

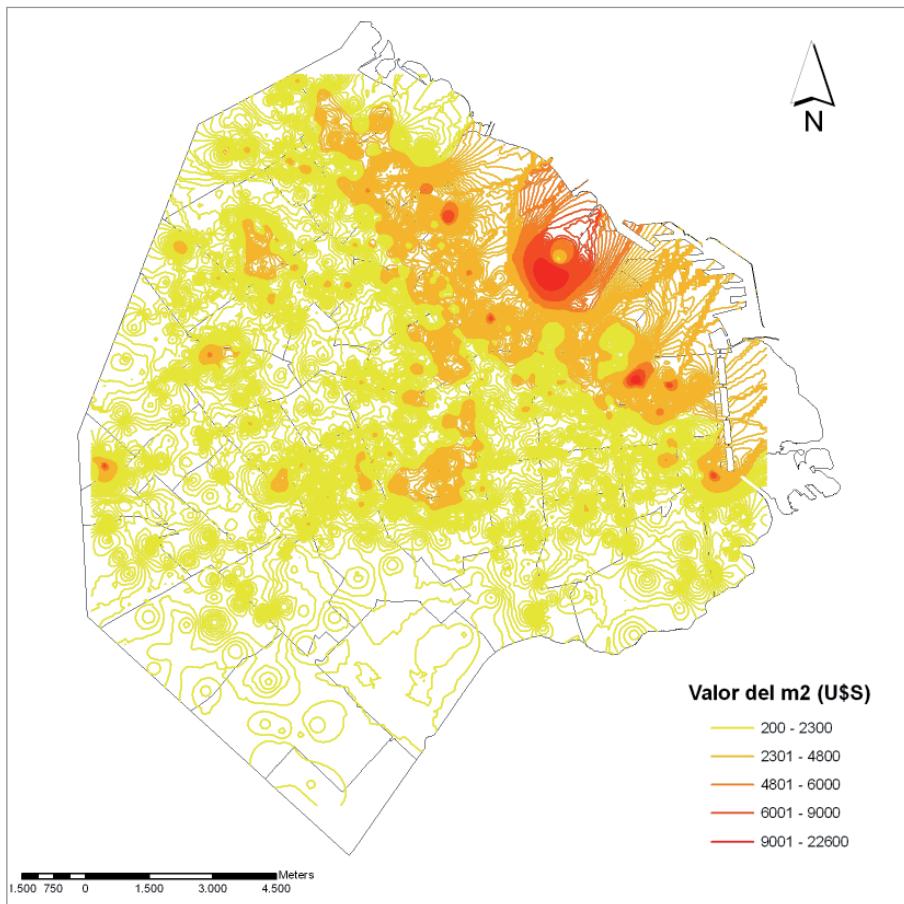
Oeste y del Sur, tales como Parque Patricios, Parque Chacabuco, Parque Avellaneda, Flores y Mataderos, aunque no poseen ofertas elevadas.

Mapa 1.6
Distribución de los lotes ofertados, según valor del m² en la Ciudad de Buenos Aires,
Marzo de 2012



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

Una herramienta muy útil para analizar la distribución del valor del suelo por m², es el mapa de isolíneas (líneas de igual valor). En base al mapa, se distingue en la zona Norte y Centro la predominancia de precios altos, principalmente en los barrios de Retiro, Recoleta, San Nicolás y Palermo, cuyo rango de precios se halla entre los U\$S 506,7 y U\$S 20.179,4 el m². De acuerdo al mapa, los terrenos de precios medios también se localizan en las Zona Norte y Oeste, circundando a los de mayores valores, y puntualmente se los puede reconocer en los centros barriales de Caballito, Flores, 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 m² y lo mismo ocurre hacia barrios de la periferia de la Ciudad.



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

Precio promedio de venta de terrenos por Comuna

En el año 2005 la Ciudad de Buenos Aires fue dividida en comunas⁽³⁾, 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 de U\$S 2.787,7 por m², dicha Comuna ha tenido un porcentaje de variación de 88,5% con respecto a diciembre de 2001. Inmediatamente por debajo se ubica la Comuna 14 (Palermo) con valor promedio

(3) 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”.

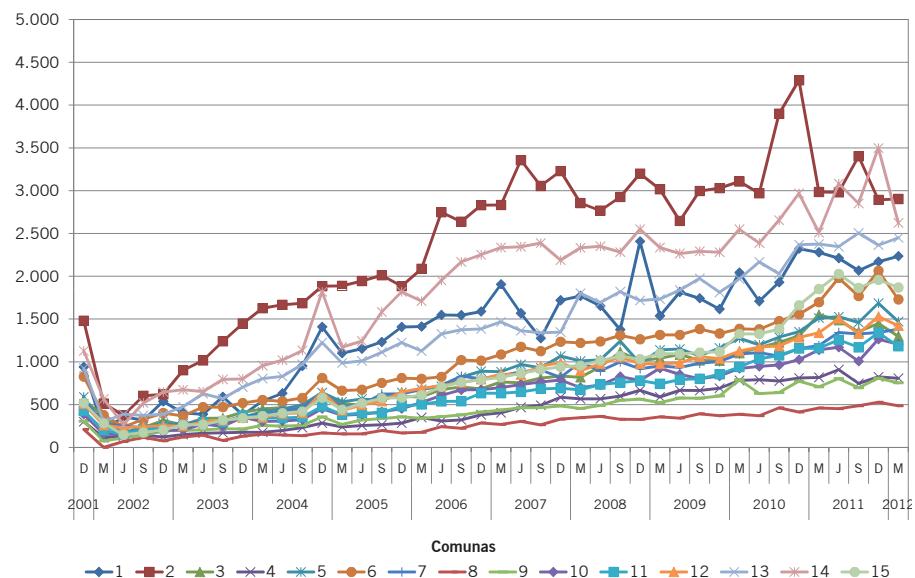
de U\$S 2.441,9. Ambas comunas se sostienen desde principios de la década con los valores promedio más altos del mercado. En tercer lugar, la Comuna 13 (Belgrano, Colegiales y Núñez) presenta un valor promedio de U\$S 2.394,1, con el que supera por poco a la Comuna 1 (Constitución, Montserrat, Puerto Madero, Retiro, San Nicolás y San Telmo), que presenta un promedio de U\$S 2.055,3. 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 m² a U\$S 486,4 promedio; la Comuna 4 (Barracas, La Boca, Nueva Pompeya y Parque Patricios) a U\$S 752,9 el m² y la Comuna 9 (Liniers, Mataderos y Parque Avellaneda) U\$S 754,3 el m². Ambas se caracterizan por ser las de los valores más bajos también en los registros de años anteriores.

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

Gráfico 1.4
Precio promedio
de los terrenos por comuna,
Ciudad de Buenos Aires.
Diciembre 2001 – Marzo 2012

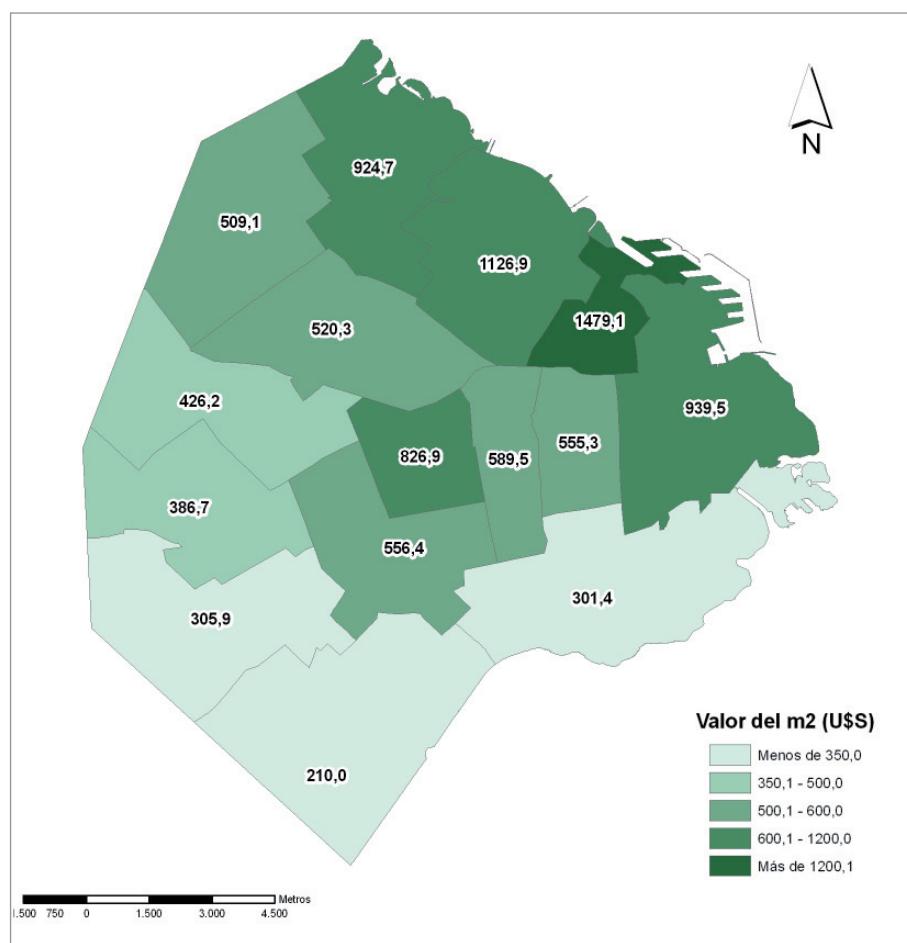
Fuente: Unidad de Sistemas de
Inteligencia Territorial. Secretaría de
Planeamiento. MDU. GCBA.



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 más claras con respecto a la distribución Norte – Sur de los precios por comunas.

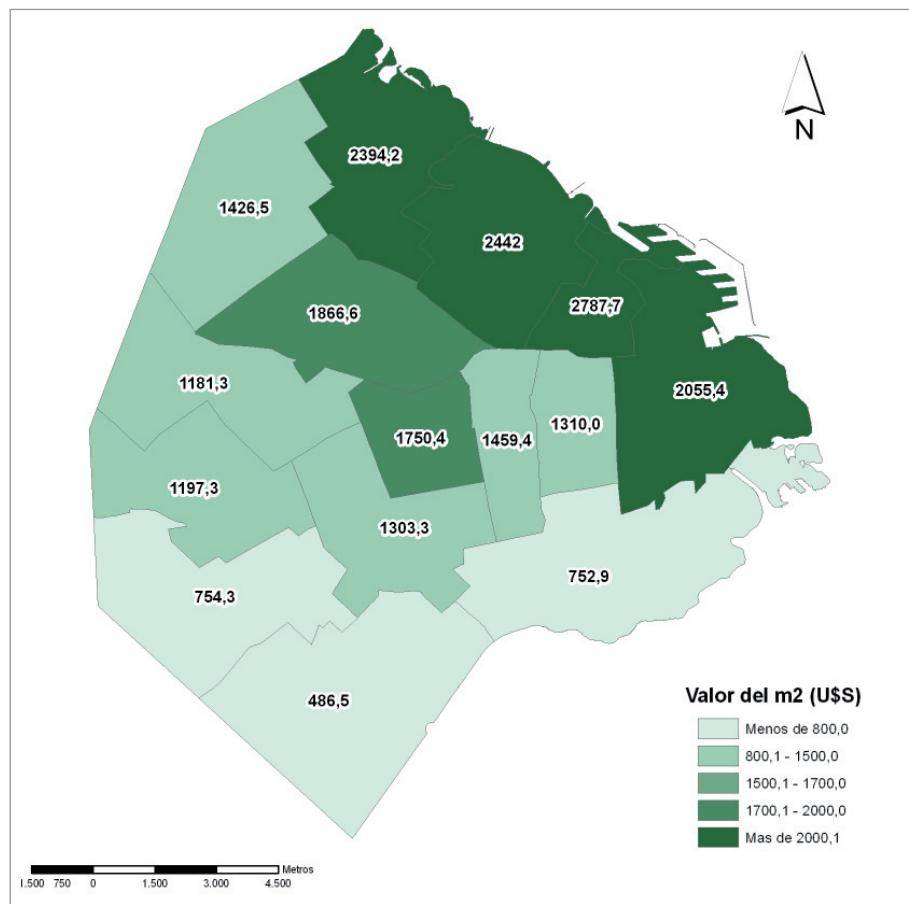
De los siguientes mapas es observable la tendencia a mantenerse los valores del m^2 más altos en las comunas del Norte de la Ciudad, principalmente la Comuna 2 (Recoleta), la cual ya en 2001 era la comuna con mayor valor promedio y se mantiene así hasta el último relevamiento. Las Comunas 1 (Constitución,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

Por otra parte, la Comuna 8 (Villa Lugano, Villa Riachuelo y Villa Soldati) en 2001 es la de menor valor promedio y esto se mantiene hasta el relevamiento actual de 2012. Para el 2001 la Comuna 4 (Barracas, Boca, Nueva Pompeya y Parque Patricios) pertenecía al rango de valores más bajos de la Ciudad, sin embargo para el año 2012 esta comuna logra un crecimiento tal de sus valores promedios que les permiten pertenecer a un rango mayor.



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

Mapa 1.9
Precio promedio de los terrenos por Comuna.
Marzo 2012

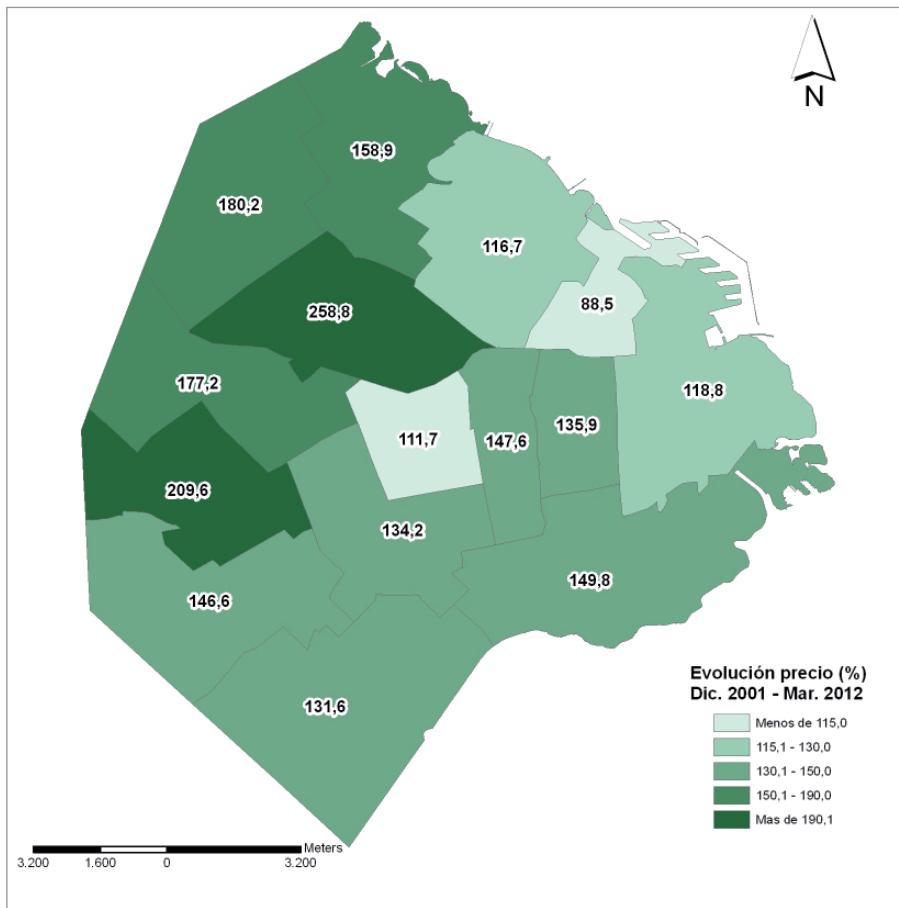


Fuente: Sistemas de Inteligencia Territorial, Secretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.

El mapa presentado a continuación ilustra la variación porcentual de los precios entre diciembre de 2001 y marzo de 2012. 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 258,8%. Luego se encuentra la Comuna 10, cuyos barrios son Floresta, Montecastro, Vélez Sarsfield, Versalles, Villa Luro y Villa Real, y presenta un porcentaje de evolución de 209,6%.

Las Comunas que menor incremento de precios presentan, son la 2 (Recoleta), con un 88,5%, la 6 (Caballito), con el 111,7%. 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.



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

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.



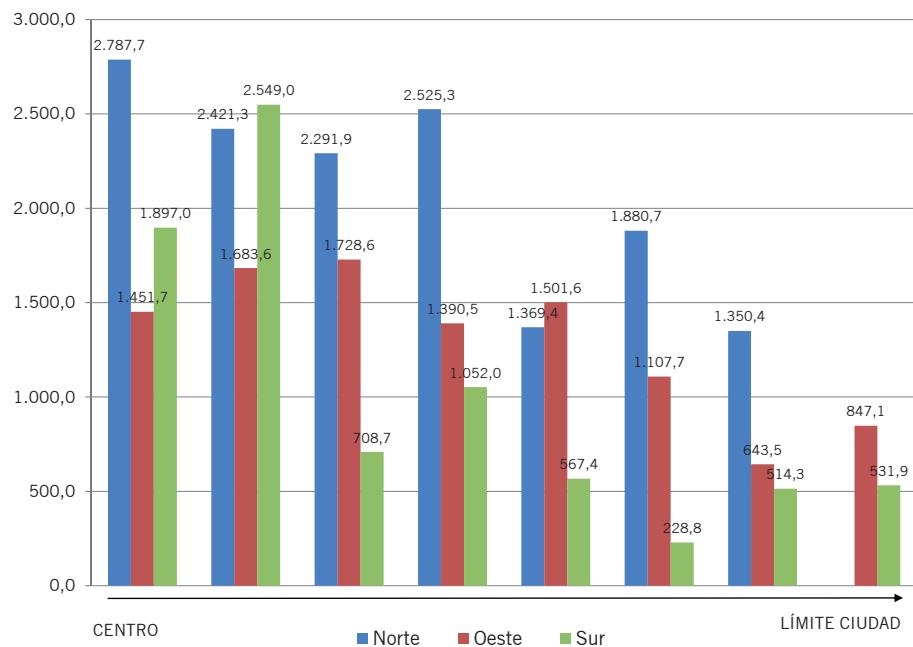
Mapa 1.10

Evolución del precio de venta de terrenos por comuna, en porcentaje, Ciudad de Buenos Aires, Diciembre 2001 – Marzo 2012

Gráfico 1.5

Distribución del precio del m² en dólares, en los ejes de la Ciudad de Buenos Aires,
Marzo de 2012

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

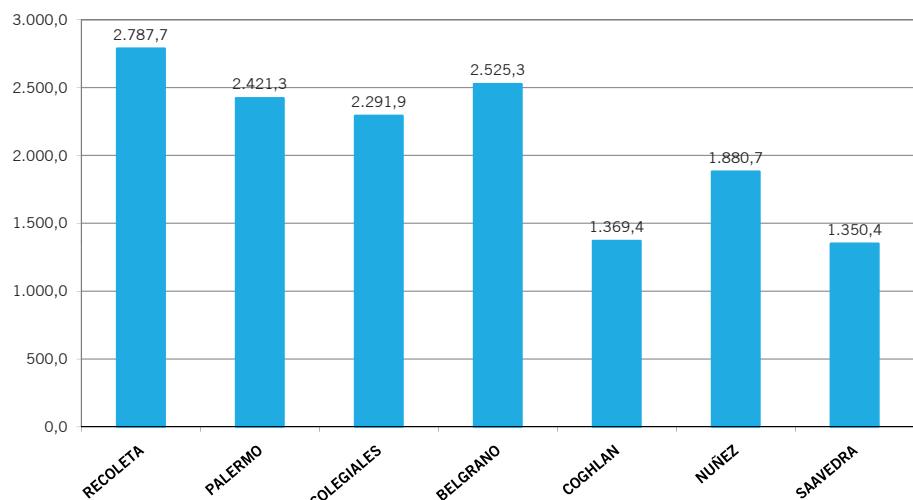


Al graficar los resultados de los precios por m² en el eje Norte se observa como el barrio que presento el mayor precio es Recoleta, con U\$S 2.787,7 el m². A éste lo siguen los barrios de Palermo U\$S 2.421,3 el m² y Colegiales con U\$S 2.291,9 el m². Para este eje los valores más bajos se presentan en los barrios de Coghlan (U\$S 1.369,4) y Saavedra (U\$S 1.350,4). En relación al trimestre anterior, el barrio de este eje que mayor crecimiento en el precio del m² presentan, es Belgrano con un incremento del 10,2%. Sin embargo, se produce el decrecimiento en los precios de barrios como Palermo y Coghlan donde se diferencian en un 31,7% y 13,8% con respecto al trimestre anterior. (Ver Gráfico 1.4)

Gráfico 1.6

Distribución del precio del m² en dólares, en el eje Norte de la Ciudad de Buenos Aires,
Marzo 2012

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^2 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 1.728,6 el m^2 . Hay una tendencia desde el Centro de la Ciudad con un crecimiento de los precios desde el barrio Balvanera U\$S 1.451,7, pasando por Almagro U\$S 1.683,6. 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 1.390,5). En este sentido se destaca un pico alto del precio en el barrio de Floresta (U\$S 1.501,6), pero que luego deja lugar a un descenso del mismo en los barrios Vélez Sarsfield (U\$S 1.107,7), Villa Luro (U\$S 643,5) y Liniers (U\$S 847,1). (Ver Gráfico 1.5)

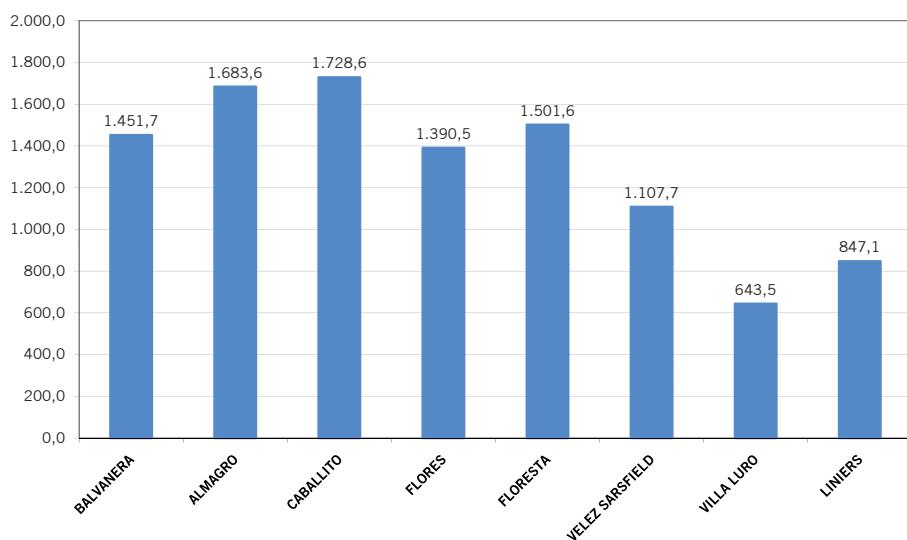


Gráfico 1.7

Distribución del precio por m^2 en dólares, en el eje Oeste de la Ciudad de Buenos Aires, Marzo 2012

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

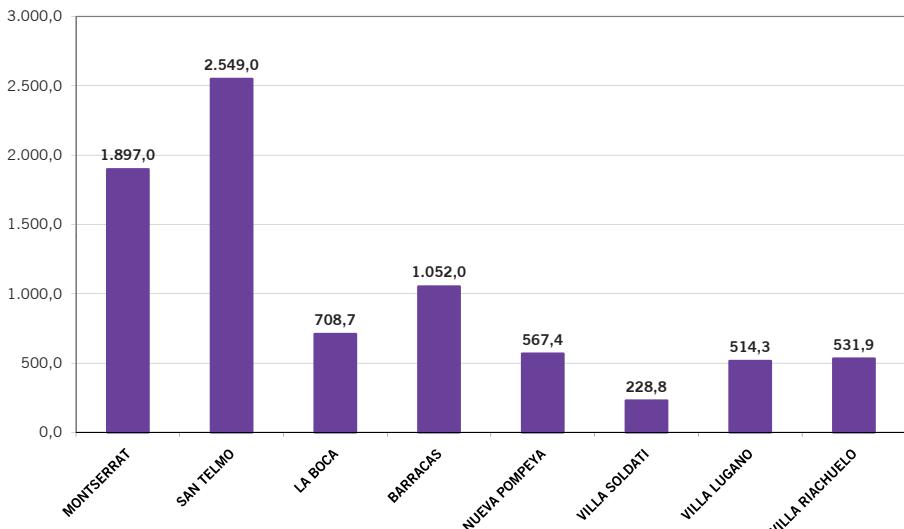
Para los precios del m^2 en el eje Sur de la Ciudad que se presentan en el siguiente gráfico, se denota una diferencia significativa entre barrios pertenecientes a la zona del Centro y el resto de la Ciudad. El precio más alto es de U\$S 2.549,0 el m^2 y pertenece al barrio de San Telmo. Luego lo sigue el barrio de Montserrat con U\$S 1.897,0 el m^2 . A partir de los barrios que siguen en dirección al límite de la Ciudad, el precio decae notablemente con un pequeño pico en el barrio de Barracas con un precio de U\$S 1.052,0 el m^2 . Luego los barrios en orden descendente por precio son La Boca (U\$S 708,7), Nueva Pompeya (U\$S 567,4), Villa Riachuelo (U\$S 531,9), Villa Lugano (U\$S 514,3) y Villa Soldati (U\$S 228,8). (Ver Gráfico 1.6)

Los precios promedio del m^2 en los barrios linderos a la Av. General Paz muestran en el siguiente gráfico como se produce un descenso de los mismos desde el Norte en dirección Sur. Los precios más altos corresponden a los barrios de Núñez y Villa Devoto con U\$S 1.880,7 y U\$S 1.376,7 el m^2 respectivamente. Omitiendo los dos barrios anteriormente nombrados, es clara la tendencia observada en el siguiente gráfico, donde hay un descenso constante conforme los barrios se acercan al Sur de la Ciudad. Desde el barrio de Villa Pueyrredón, el cual presenta un precio de U\$S 1.254,1 por m^2 , pasando por los barrios Versalles (U\$S 1.287,7) y Liniers (U\$S 847,1) hasta Villa Riachuelo (U\$S 531,9), es bien reconocible el descenso en el precio del m^2 .

Gráfico 1.8

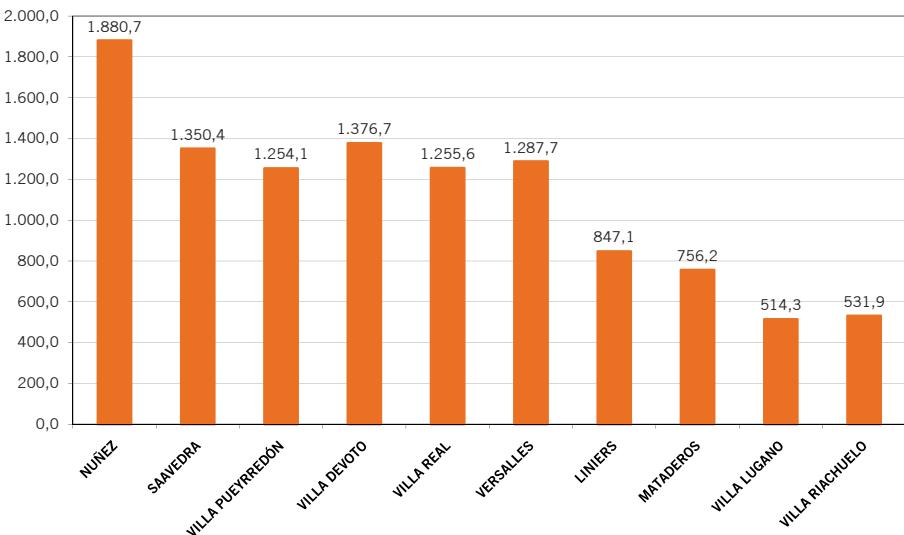
Distribución del precio del m² en dólares, en el eje Sur de la Ciudad de Buenos Aires, Marzo 2012

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

**Gráfico 1.9**

Distribución del precio del m² en dólares, en el eje lindero a la Av. General Paz, Marzo 2012

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



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

Otra variable analizada es el precio de los terrenos contemplando la normativa del Código de Planeamiento Urbano, lo cual agrega otros parámetros al análisis. En tal sentido, aunque también actúan otros determinantes en la conformación del precio, se advierte, por un lado, una correlación entre los usos y la intensidad de usos permitidos y por el otro el precio de los terrenos. Así, a medida que disminuye el grado de intensidad del uso del suelo (FOT), descienden los valores promedio, 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 Equipamiento, con un pico de oferta de U\$S 8.556,1 el m², el cual pertenece al distrito E1. La zona con el segundo valor más alto es la Central ubicado en el distrito C2, presentando un precio de U\$S 8.500,0. Cabe destacar que la zona con mayor cantidad de ofertas es la residencial, con un total de 822 y la segunda es la central con un número total de 383. Si bien esto incide en la cantidad de metros ofertados (448.859,6 m² para la zona residencial y 322.135,5 m² para la zona central), se observa que el precio promedio es más elevado en la zona central, con U\$S 1.661,8, comparado con los U\$S 1.539,7 por m² que presenta la zona residencial. Dentro de estas zonas de precios promedios similares, se destaca el distrito C1, destinado a localizar el equipamiento administrativo, comercial, financiero e institucional a escala nacional, regional y urbana, en el más alto nivel de diversidad y de densidad, dotada de las mejores condiciones de accesibilidad para todo tipo de transporte de pasajero. Éste presenta el precio promedio más elevado de la zona central (U\$S 3.369,1), seguido por el distrito C3 I (U\$S 2.034,2.) y luego por el C2 (U\$S 1.891,8). Para el caso de la zona residencial el distrito de mayor precio promedio es R2b I9 (U\$S 2.782,3) el cual se caracteriza por ser una zona residencial similar a las R2a con menor intensidad de ocupación total. En dicha zona se destaca también el distrito R2b I1 con un precio promedio de U\$S 2.346,6 por m².

En cuanto a los precios promedio más bajos se distinguen dos distritos en particular, el I1 2 con 1 registro y un valor de U\$S 328,3 el m² el cual corresponde a zonas destinadas a la localización de las industrias permitidas dentro de la Ciudad y cuyas características exigen su segregación de otros distritos. El segundo precio promedio más bajo es el distrito U26, el cual tiene un valor promedio de U\$S 422,2 el m² y esta con una zona comercial del barrio de Paternal. (VER CUADRO 1.5)



Cuadro 1.6

Distribución de la cantidad de lotes ofrecidos y precios por m², en el mes de Marzo 2012, 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	4	1.950,0	3.405,3	5.411,3	2.058,8
APH 53	2	1.488,0	1.320,5	1.343,8	1.297,2
Área de Protección histórica	6	3.438,0	2.362,9	5.411,3	1.297,2
C1	18	11.500,0	3.369,1	8.500,0	365,5
C2	46	43.866,4	1.891,8	8.108,1	220,0
C3 I	103	81.602,4	2.034,2	7.650,3	190,8
C3 I 2	6	4.798,0	756,5	1.460,0	86,5
C3 II	204	177.768,7	1.486,9	5.833,3	152,0
C3 II 2	6	2.600,0	432,5	603,2	125,2
Central	383	322.135,5	1.661,8	8.500,0	86,5
E1	14	10.073,0	2.290,2	8.556,1	316,9
E2	29	9.135,0	1.043,7	3.562,5	140,0
E2 2	4	1.106,0	586,3	1.666,7	169,2
E3	122	67.429,2	1.277,7	6.842,1	112,5
E3 2	12	4.521,0	479,4	1.023,6	179,2
E4 16	1	386,0	880,8	880,8	880,8
Equipamiento	182	92.650,2	1.093,0	8.556,1	112,5
I1	9	10.185,0	612,3	1.248,0	325,0
I1 2	1	198,0	328,3	328,3	328,3
I2	2	484,0	534,1	577,8	490,3
Industrial	12	10.867,0	491,6	1.248,0	325,0
R1a	3	1.725,0	1.954,9	2.818,6	1.387,3
R1b I	31	13.471,7	1.175,5	3.009,3	500,0
R1b I 3	3	652,0	1.691,4	2.864,6	1.000,0
R1b I 4	1	144,0	2.222,2	2.222,2	2.222,2
R1b II 7	4	2.214,0	935,2	1.367,5	645,2
R2a I	54	30.835,9	2.481,5	6.405,2	156,8
R2a II	300	196.378,1	1.497,8	5.927,8	152,3
R2a II 2	5	1.726,0	593,0	978,8	347,2
R2b I	214	114.140,3	1.435,5	7.589,3	148,9
R2b I 1	1	277,0	2.346,6	2.346,6	2.346,6
R2b I 10	4	960,0	1.062,0	1.208,3	868,1
R2b I 9	3	870,0	2.782,3	3.703,7	2.000,0
R2b II	164	67.109,7	1.045,1	6.250,0	73,3
R2b III	29	15.595,2	881,0	1.909,7	196,8
R2b III 1	1	1.071,0	1.774,0	1.774,0	1.774,0
R2b III 2	5	1.689,7	757,8	1.438,9	293,0
Residencial	822	448.859,6	1.539,7	7.589,3	73,3
U20	41	30.334,0	2.264,0	6.878,3	648,5
U23	4	2.996,0	1.122,0	1.259,4	961,9
U26	1	540,0	422,2	422,2	422,2
U28	1	1.122,0	1.426,0	1.426,0	1.426,0
U3 c	1	256,0	703,1	703,1	703,1
U32	1	1.300,0	3.076,9	3.076,9	3.076,9
U34	4	1.064,0	1.515,9	3.061,2	967,7
Urbanización especial	53	37.612,0	1.504,3	6.878,3	422,2
Total	1458	915.562,3	1.442,2	8.556,1	73,3

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 promedios del m^2 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 protección histórica promedian el precio más alto: U\$S 2.362,9 el m^2 , seguido muy de cerca por los distritos del área central, con un precio de U\$S 1.661,8 el m^2 . Luego, los precios promedio de las distintas zonas se mantienen similares tanto para el área residencial (U\$S 1.539,7 el m^2) como para la zona de urbanización especial (U\$S 1.504,3 el m^2). Un poco más bajo es el precio de la zona de equipamiento (U\$S 1.093,0 el m^2) y aún más bajo el de la zona industrial (U\$S 491,6 el m^2). (Ver Cuadro 1.6)

Distritos	Cantidad de ofertas	m^2 ofertados	(%)	Precio promedio	Precio máximo	Precio mínimo
Área Protección Histórica	6	3.438,0	0,4	2.362,9	5.411,3	1.297,2
Área Central	383	322.135,5	35,2	1.661,8	8.500,0	86,5
Equipamiento	182	92.650,2	10,1	1.093,0	8.556,1	112,5
Industrial	12	10.867,0	1,2	491,6	1.248,0	325,0
Residencial	822	448.859,6	49,0	1.539,7	7.589,3	73,3
Urbanización especial	53	37.612,0	4,1	1.504,3	6.878,3	422,2
Total	1.458	915.562,3	100,0	1.442,2	8.556,1	73,3

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

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

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

Cuadro 1.6

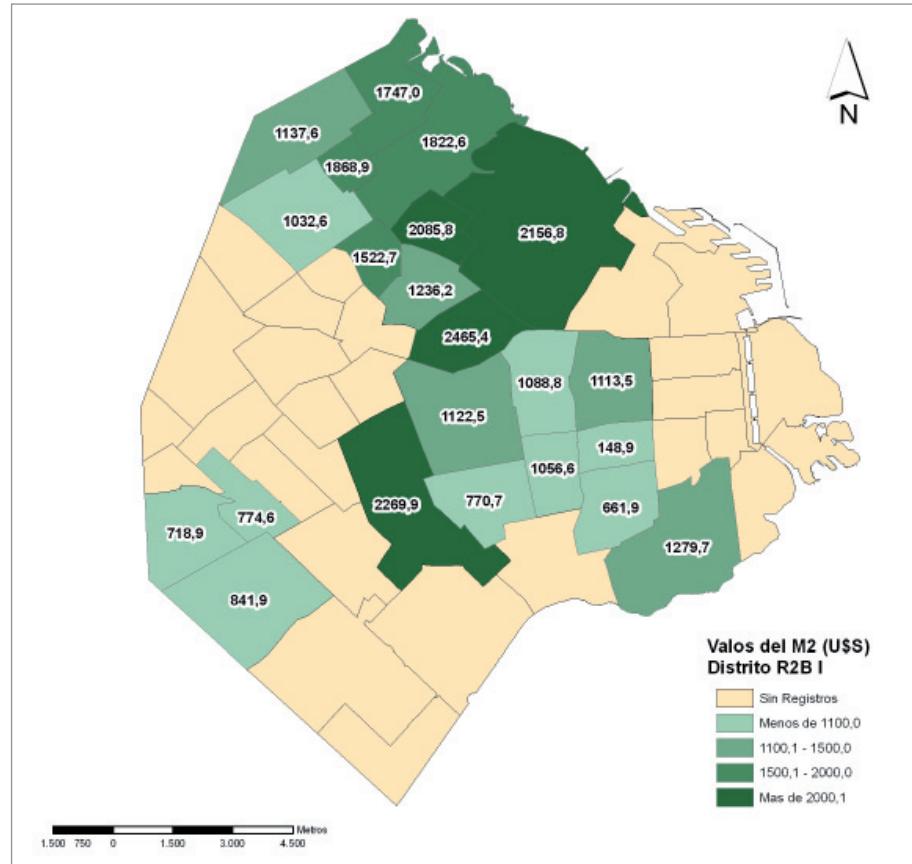
Distribución de la cantidad de lotes ofrecidos y precios en dólares por m^2 , en el mes de Marzo 2012, según Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Buenos Aires.

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 marzo de 2012, 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 2.761,0 el m^2 ; en segundo lugar, se encuentra Coghlan donde el precio del m^2 alcanza los U\$S 2.652,4. En la zona Norte, el barrio de Belgrano presenta el máximo valor promedio de la zona, con U\$S 2.493,2 el m^2 , y se sitúa como el tercer precio promedio más alto. Le sigue Villa Crespo (U\$S 2.428,8) consolidado como cuarto valor mayor. En cuanto al Sur, si bien no son demasiados los barrios que presen-

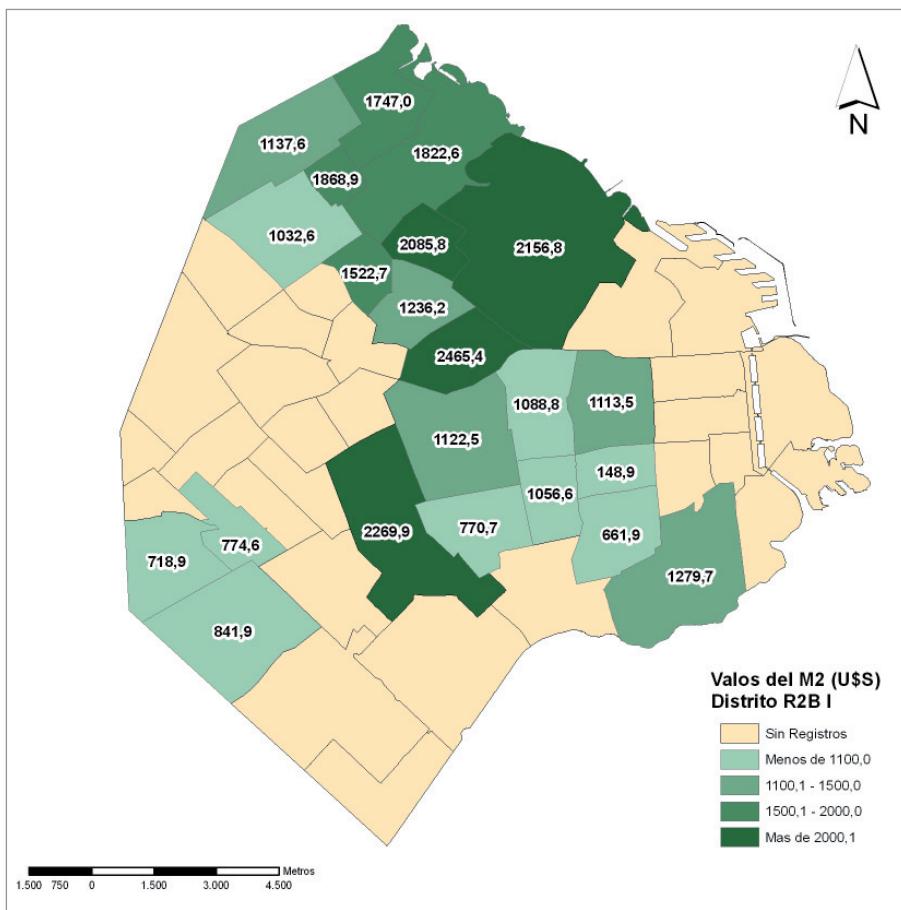
tan valores para este distrito, se encuentra el barrio San Telmo, con un precio similar a los máximos de las otras zonas, de U\$S 2.252,7 por m², y le sigue Parque Chacabuco con U\$S 1.831,3 el m². En la zona Centro, el único barrio que presenta ofertas es Monserrat, presentando un precio de 1.504,1 por m². (VER MAPA 1.11).

Mapa 1.11
Precio promedio por barrio en el distrito residencial R2a II, Ciudad de Buenos Aires, Marzo de 2012



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 m² nuevamente en la zona Oeste, en el barrio de Villa Crespo a U\$S 2.465,4, y le continua Flores con U\$S 2.269,0 por m². Los precios más bajos se encuentran en los barrios, San Cristóbal con un precio de U\$S 149,0, y Parque Patricios con un precio de U\$S 661,8. (VER MAPA 1.12)



Mapa 1.12
Precio promedio por barrio en el distrito residencial R2B I, Ciudad de Buenos Aires, Marzo 2012

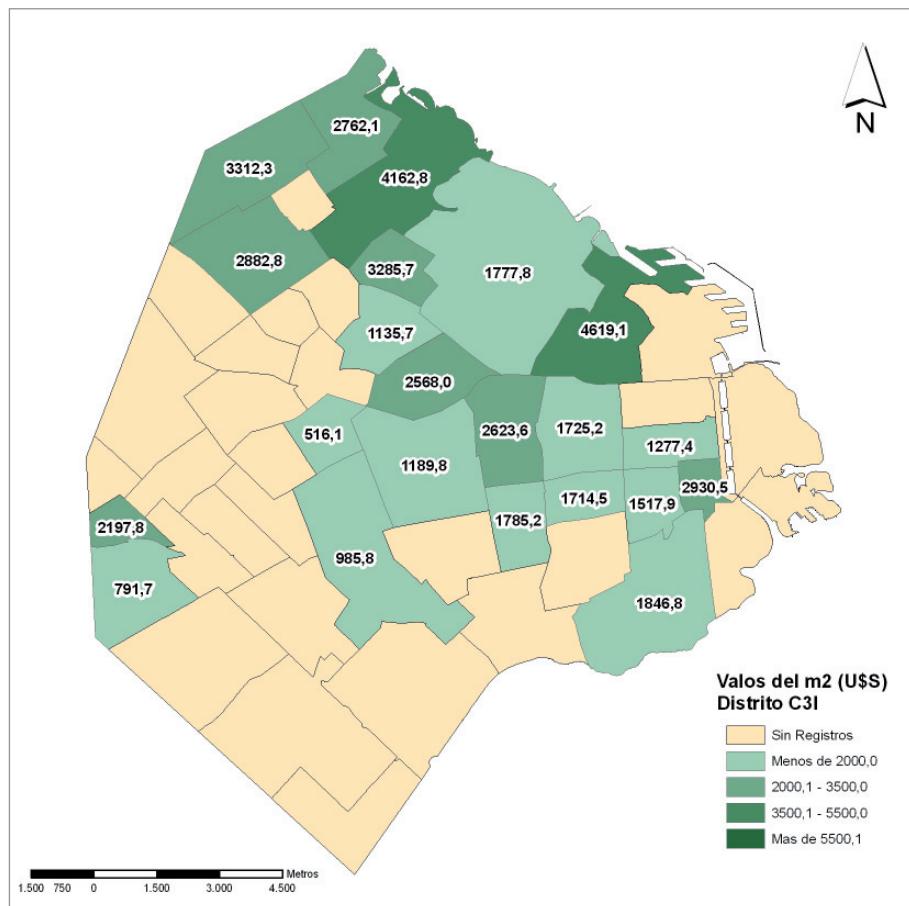
Fuente: Sistemas de Inteligencia Territorial, Secretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.

Distritos 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. Para este tipo de zonificación el valor más alto se localiza en la zona Norte, ubicado específicamente en el barrio de Recoleta con un precio por m^2 de U\$S 4.619,0. El segundo valor más alto corresponde a Belgrano, con U\$S 4.162,8 el m^2 y lo sigue Saavedra, con un precio de U\$S 3.312,3 el m^2 . En la zona Oeste se destaca el caso de Colegiales con un valor promedio de U\$S 3.285,7 el m^2 . 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 m^2 . (VER MAPA 1.13)

Mapa 1.13
 Precio promedio por barrio en el
 distrito Central C3 I,
 Ciudad de Buenos Aires,
 Marzo 2012

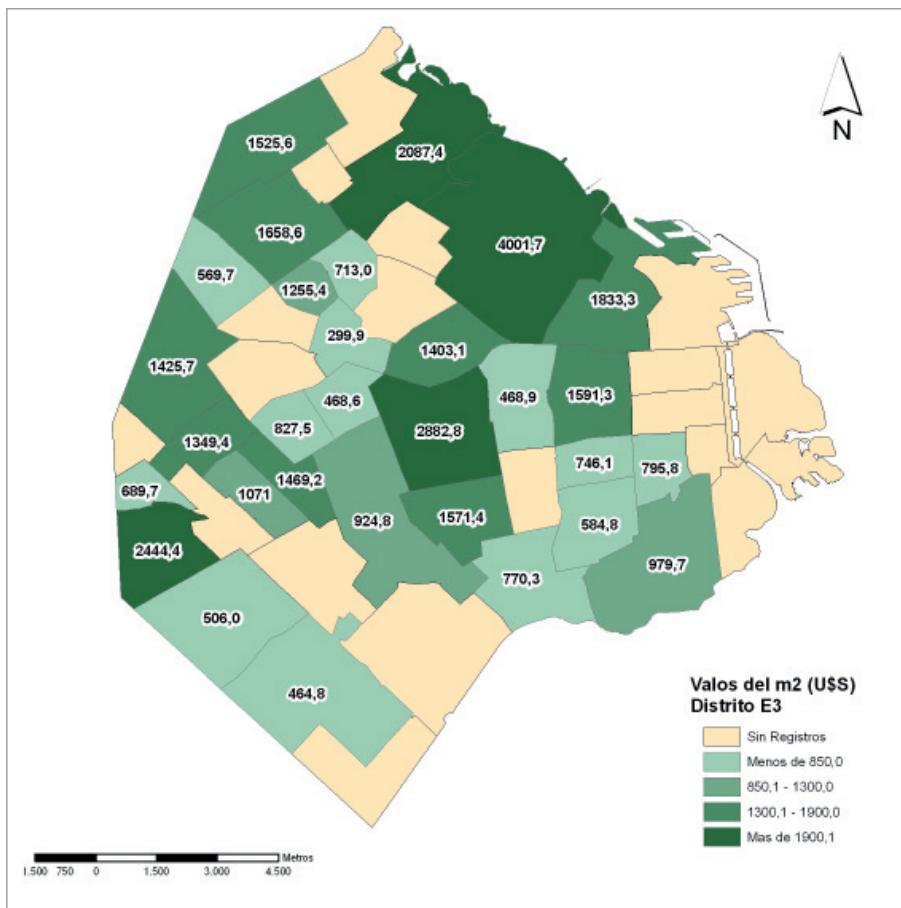


Fuente: Sistemas de Inteligencia Territorial, Secretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.

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 m.

A diferencia de anteriores zonificaciones, en el sector Norte de la Ciudad se ubica el mayor precio. Se encuentra en el barrio de Palermo, a U\$S 4.001,6 el m², le continúa en la zona Oeste, el barrio de Caballito a U\$S 2.882,8 el m². En la zona Sur se encuentra un barrio que presenta un valor mínimo para este distrito, ubicado en Villa Lugano U\$S 464,7. Sin embargo el valor mínimo en este relevamiento se presenta en el barrio de Paternal en la zona Oeste con un valor de U\$S 299,9 por m². 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).



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

Capacidad constructiva y precio del suelo

Para esta sección se seleccionaron 779 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 1.314,1, con un precio máximo de U\$S 8.556,1 el m² y un mínimo de U\$S 86,5 el m². El cuadro que se encuentra a continuación indica que los valores más elevados se dan en los terrenos con superficies entre los 501-1.000 m², donde se encontraron 227 ofertas con una valor promedio de U\$S 1.724,0 el m². El segundo precio promedio, corresponde a los terrenos de superficie menores a 500 m² con un valor promedio de U\$S 1.576,3 el m². Para los otros dos rangos de superficie de terrenos, se encontró un valor promedio del m² de U\$S 1.130,9 y U\$S 825,2 correspondiendo a los rangos 1.001 – 5.000 y más de 5.001 m² respectivamente.

Cuadro 1.7

Precio promedio, máximo y mínimo del m² construible, según rango de m² potencial edificable, , Marzo de 2012

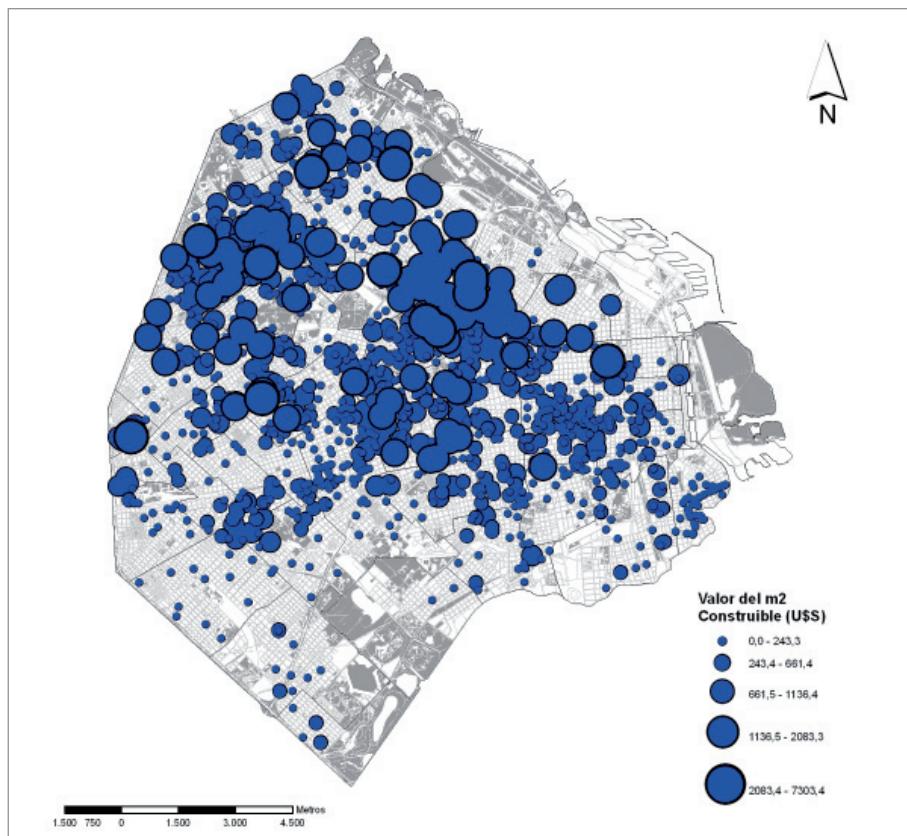
m ² construibles por lote	Cantidad de ofertas	Precio promedio	Precio máximo	Precio mínimo
menos de 500	243	1.576,3	8.556,1	290,7
501-1.000	227	1.724,0	8.500,0	140,0
1.001-5.000	260	1.130,9	6.111,1	125,2
más de 5.001	49	825,2	2.857,1	86,5
Total	779	1.314,1	8.556,1	86,5

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 m² construible relativamente concentrada en la zona Norte y Oeste de la Ciudad, principalmente en los barrios Palermo y Villa Crespo. Pese a esta concentración, se observa además una distribución un tanto más homogénea a lo largo de la Ciudad para este tipo de valores. Sin embargo, los valores menores son los que más 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 bajos, sino también con presencia de ofertas de alto valor sobre el m² construible. Finalmente valdría remarcar el escaso número de ofertas

Mapa 1.15

Precio del m² construible en la Ciudad de Buenos Aires, Marzo de 2012

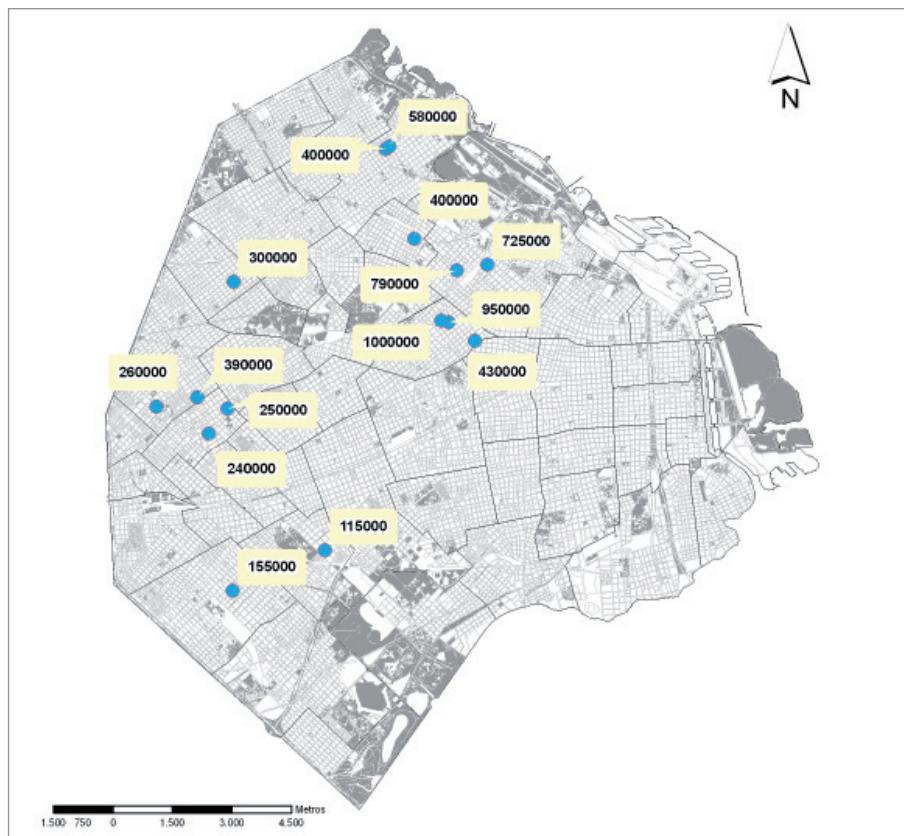


Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Secretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.

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^2 . Lo que se hizo fue tomar como referencia a terrenos de cuatro medidas establecidas (200, 450, 1000 y 5000 m^2) y luego elaborar cuatro mapas para su mejor análisis espacial.

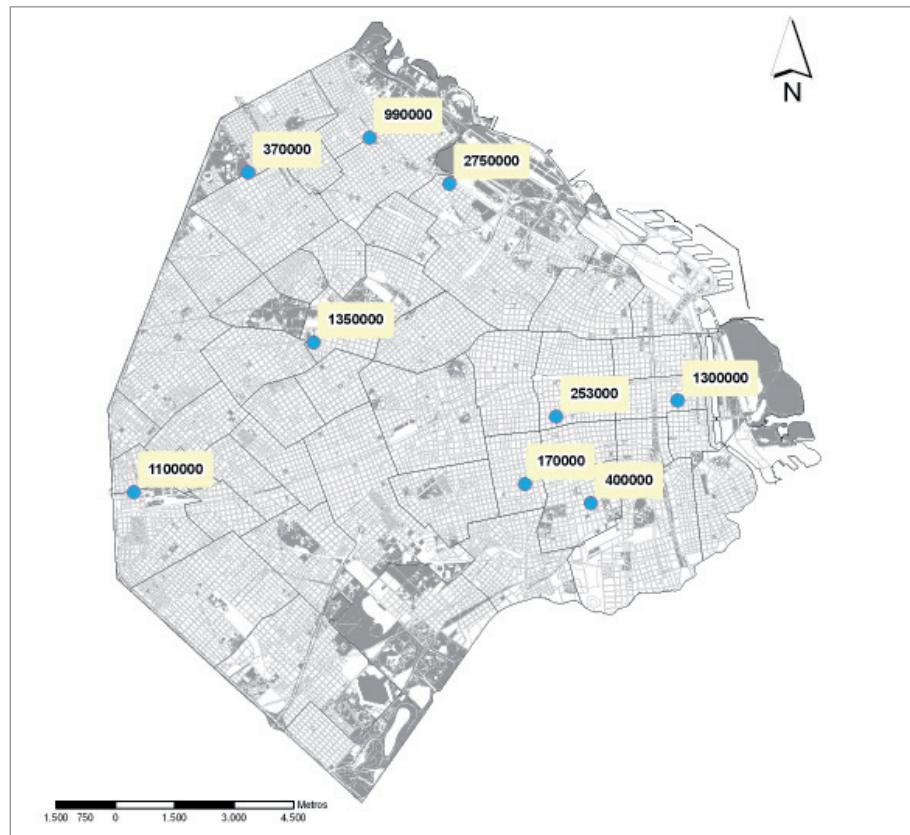
En el mapa 1.16 se puede observar el precio de oferta de quince terrenos de 200 m^2 . Los precios más altos de los terrenos se encuentran distribuidos entre los barrios de Villa Crespo, Palermo y Belgrano. Entre estos tres barrios se dividen los valores más altos, que van entre U\$S 1.000.000 y U\$S 400.000. 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 más altos con respecto a los del sur. Espacialmente hablando, se puede resaltar 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 más dispersa y de los precios menores. (VER MAPA 1.16).



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

En cuanto a los terrenos de 450 m², se encontraron nueve casos para el relevamiento del mercado inmobiliario de marzo de 2012. El de mayor valor se localiza en el barrio de Palermo sobre la calle Olleros al 1700, presentando un valor de U\$S 2.750.000, seguido por un terreno de U\$S 1.350.000 en el barrio de Paternal en la calle Carranza, Adolfo P. al 2000. El tercer terreno se encuentra en Monserrat, sobre la calle Perú al 500 y tiene un precio de U\$S 1.300.000. El terreno con el menor precio para este relevamiento, se encontró en el barrio de Boedo sobre la calle Colombres al 1600, y presenta un precio de U\$S 170.000. 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 m²), existen barrios que no pertenecen a dicha zona que tienen también ofertas con precios elevados, siendo el caso significativo de Paternal (Zona Oeste) o Monserrat (Zona Centro), donde se encuentran contenidos dos de los precios más altos de este relevamiento. Se puede observar también como el Sur de la Ciudad sigue manteniendo los valores más bajos. (VER MAPA 1.17)

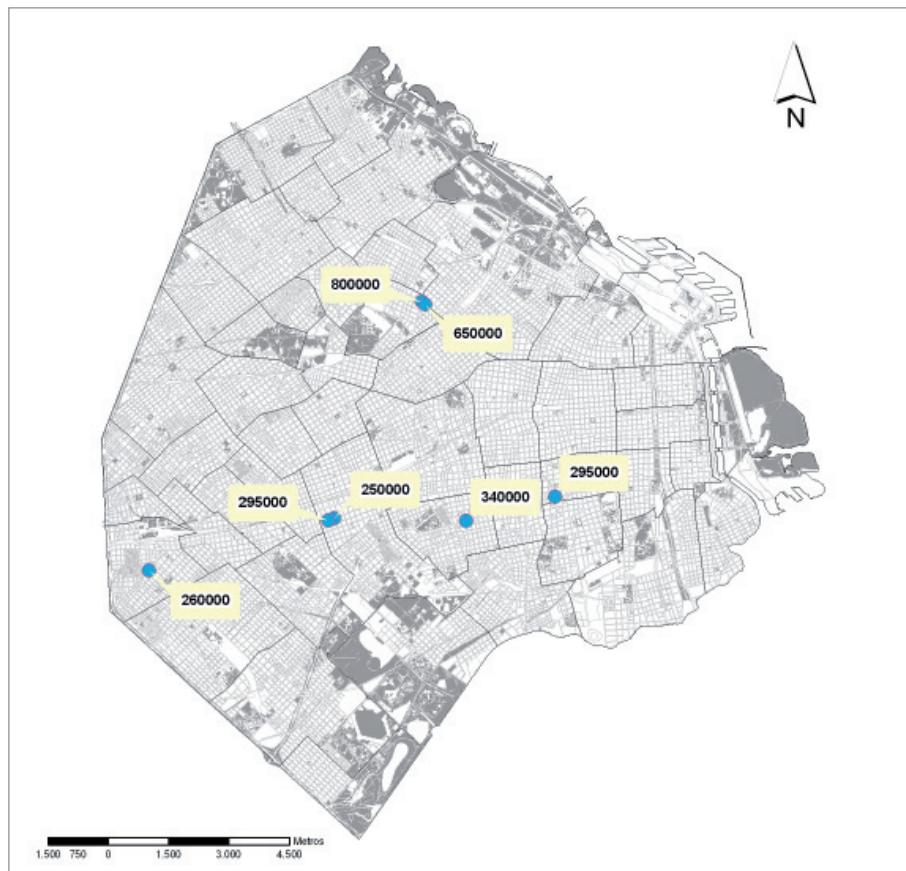
Mapa 1.17
Precio de referencia en terrenos de 450 m² en dólares, Ciudad de Buenos Aires, Marzo de 2012



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

Para el caso de los lotes de 1.000 m², se encontraron siete casos. El de más alto valor se encuentra en Palermo, en la calle Arévalo al 1300, y tiene un valor de U\$S 800.000. El que lo sigue en valor es el terreno que se encuentran en la calle Ravignani, Emilio, Dr. al

1300, y tiene un valor de U\$S 650.000. Los valores más bajos por otro lado, se encuentran en los barrios de Liniers y Flores. El más bajo es el del último barrio mencionado, y se encuentra en la calle Alberdi, Juan Bautista al 2900, con un valor de U\$S 250.000. El segundo terreno más barato de 1.000 m² se encuentra en la calle Tonelero al 6400 y tiene un valor de U\$S 260.000. (VER MAPA 1.18).



Mapa 1.18

Precio de referencia en terrenos de 1000 m² en dólares, Ciudad de Buenos Aires, Marzo 2012

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

En lo que concierne a terrenos de 5.000 m², se hallaron sólo dos terrenos. Estos se encuentran ubicados en los barrios de Constitución y Parque Patricios. En la calle Almafuerte al 200 del último barrio mencionado, se encuentra el terreno más caro de los dos, presentando un precio de U\$S 1.850.000. El otro terreno está ubicado sobre la calle Irigoyen, Bernardo al 1500 y presenta un precio de U\$S 1.100.000. Del siguiente, 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 la zona Sur, siendo ésta la que conserva los valores más bajos en los mapas anteriores. (VER MAPA 1.19)

Mapa 1.19
 Precio de referencia en terrenos
 de más 5.000 m² en dólares,
 Ciudad de Buenos Aires,
 Marzo 2012



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

**Zoom. El precio de oferta en zonas destacadas de la Ciudad: Comuna 9.
 Barrio de Liniers, Mataderos y Parque Avellaneda**

- Cantidad de lotes ofertados: 83 (5,6 % del total ciudad: 1.462)
- Cantidad de metros ofertados: 39.680,8 m² (4,32 % del total Ciudad: 916.801,3)
- Precio promedio: U\$S 754,3 el m²
- Precio máximo: U\$S 2.444,4 el m²
- Precio mínimo: U\$S 170,4 el m²

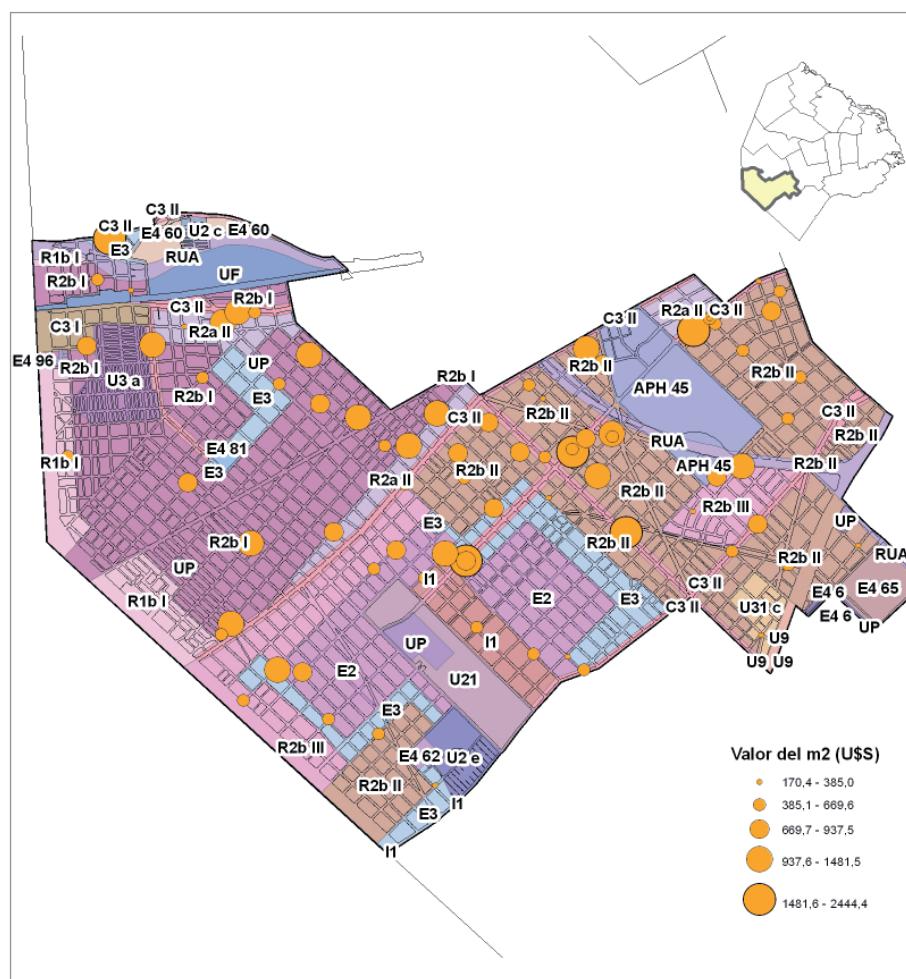
A continuación, se analiza en particular la situación de esta comuna compuesta por los barrios de Liniers, Mataderos y Parque Avellaneda. Los datos correspondientes a marzo 2012 indican que el peso de las ofertas de la comuna sobre el total de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires es de 5,6% como se indica más arriba.

La superficie puesta en venta en la Comuna 9, alcanza los 39.680,8 m², representando una proporción de 4,32% del total de la Ciudad con respecto al total de lotes ofertados. En promedio, las parcelas en venta miden 478,1 m², valor mayor a la media de la Ciudad (627,1 m²), con una máxima de 6.800,0 m², y una mínima de 56,0 m².

En cuanto a los precios, el promedio por m^2 es de U\$S 754,3, valor que se encuentra bien por debajo del valor promedio de la Ciudad U\$S 1.537,1 el m^2 . Se constituye entonces como la segunda comuna con menor valor promedio, ubicada por encima de la Comuna 8 (Villa Lugano, Villa Riachuelo y Villa Soldati) con U\$S 486,5.

El terreno de la comuna con mayor precio por m^2 se ubica sobre la calle Gallardo al 400, con un valor de U\$S 2.444,4 por m^2 . Por otro lado, el mínimo corresponde a un terreno sobre la calle Directorio al 3800, a un valor de U\$S 170,6 el m^2 .

Los distritos que ofrecen una mayor cantidad de ofertas para esta comuna son los R2b II y el C3 II del Código de Planeamiento Urbano. En el primer caso se presentaron un total de veintitrés lotes, donde su precio promedio es de U\$S 632,3 por m^2 . Para el segundo, corresponde un valor promedio por m^2 de U\$S 882,0 m^2 , con un total de dieciocho ofertas. La superficie construible para esta comuna es de un total de 32.178,0 m^2 , es decir el 2,6% de superficie construible del total de la ciudad (1.237.663,0 m^2)



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

SÍNTESIS Y CONCLUSIONES

En marzo de 2012 se realizó la medición trimestral número cuarenta y dos 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 marzo de 2012, fueron en total 1.458 que abarcan en suma 919.900,3 m² de suelo urbano. Las dimensiones de los terrenos van desde los 56,0 m² hasta los 6.800,0 m². La mayor cantidad de m² ofrecidos en este período fue en los barrios de Caballito, Palermo y Flores; en conjunto cubren el 18,9% de la superficie en venta. El barrio de Caballito, con la máxima extensión ofrecida, alcanza el 6,7%, y en segundo lugar, Palermo que ofrece el 6,2%.

En cuanto al precio de oferta, el promedio del total de terrenos registrados fue de U\$S 1.503,0 un 10,5% menor al registrado el trimestre pasado. Con respecto al mismo mes del año anterior, hubo una disminución de 0,8% en el valor promedio. Para todos los terrenos en venta, los de menores dimensiones entre 56,0 y 200,0 m², son los que mayor precio promedio presentan (U\$S 2.120,7 el m²), y se encuentran segundos en mayor cantidad de ofertas (301).

En un desagregado de los valores por zona, se ve que la mayor variación anual fue para la zona Oeste, cuya variación fue de 28,5%. Luego le sigue la zona Centro con una variación negativa de 13,3%. Por otro lado, la zona Norte presentó un crecimiento de 3,2% y la zona Sur del 5,5%.

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

El presente informe permite además observar la correlación entre el precio de oferta y las distintas áreas del uso del suelo, según el Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad. Los distritos del Área de Protección Histórica presentan el mayor precio promedio (U\$S 2.632,9 el m²). Esto está asociado fundamentalmente a que solamente existen terrenos ofertados en dos de los distritos que componen este tipo de zonificación, y ambos presentan un valor alto. Les siguen los ofertados dentro del distrito del Área Central, U\$S 1.661,8 el m². Por otro lado, el promedio mínimo corresponde al distrito Industrial, a U\$S 491,6 el m². Por último, para verificar el precio del m² construible, se obtuvo como dato a partir de la normativa del Código de Planeamiento Urbano que rige cada lote de los 779 analizados, que el precio promedio del m² construible fue de U\$S 1.314,1.

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⁽⁴⁾.

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.

(4) Un ejemplo típico, en este sentido, es la demolición de una casa para construir un edificio en altura. En ese caso, el valor del suelo (dado por la renta diferencial) es superior al valor de la vivienda construida.

