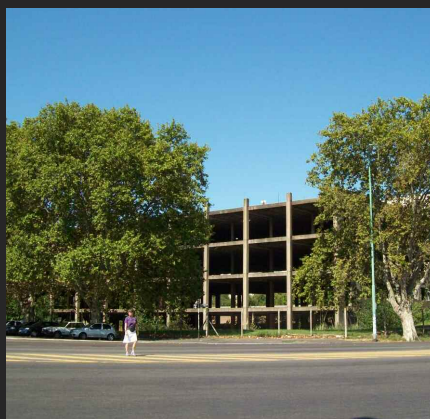


Mercado inmobiliario de la Ciudad de Buenos Aires

PRECIO DE VENTA DE TERRENOS



ABRIL 2010



GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA
DE BUENOS AIRES

Jefe de Gobierno

Mauricio Macri

Ministro de Desarrollo Urbano

Daniel Chain

Subsecretario de Planeamiento

Héctor Antonio Lostrì

Unidad Sistema de Inteligencia Territorial

Fernando Álvarez de Celis

Elaboración de contenidos

Fernando Álvarez de Celis / Bárbara Pasik / Julián Álvarez Insúa / Facundo Martín /
Clara Muñoz Pilar / Delfina Saenz Valiente / Daniela Guberman / Sebastián Schaller /
Marco Gargiulo / Felix Solari

Diseño gráfico

Alejandro Ambrosone

ÍNDICE

6	INTRODUCCIÓN
9	PRECIO DE OFERTA DE TERRENOS EN VENTA
45	SÍNTESIS Y CONCLUSIONES
48	ANEXO METODOLÓGICO

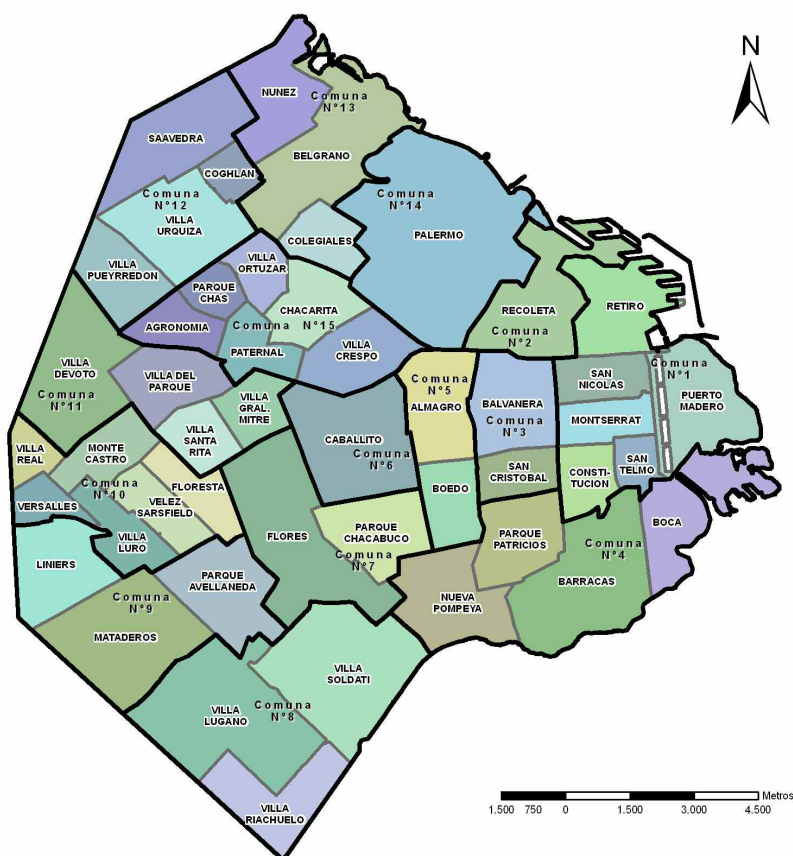
INTRODUCCIÓN

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 terrenos. Las series correspondientes a terrenos en venta se iniciaron en diciembre de 2001.

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.

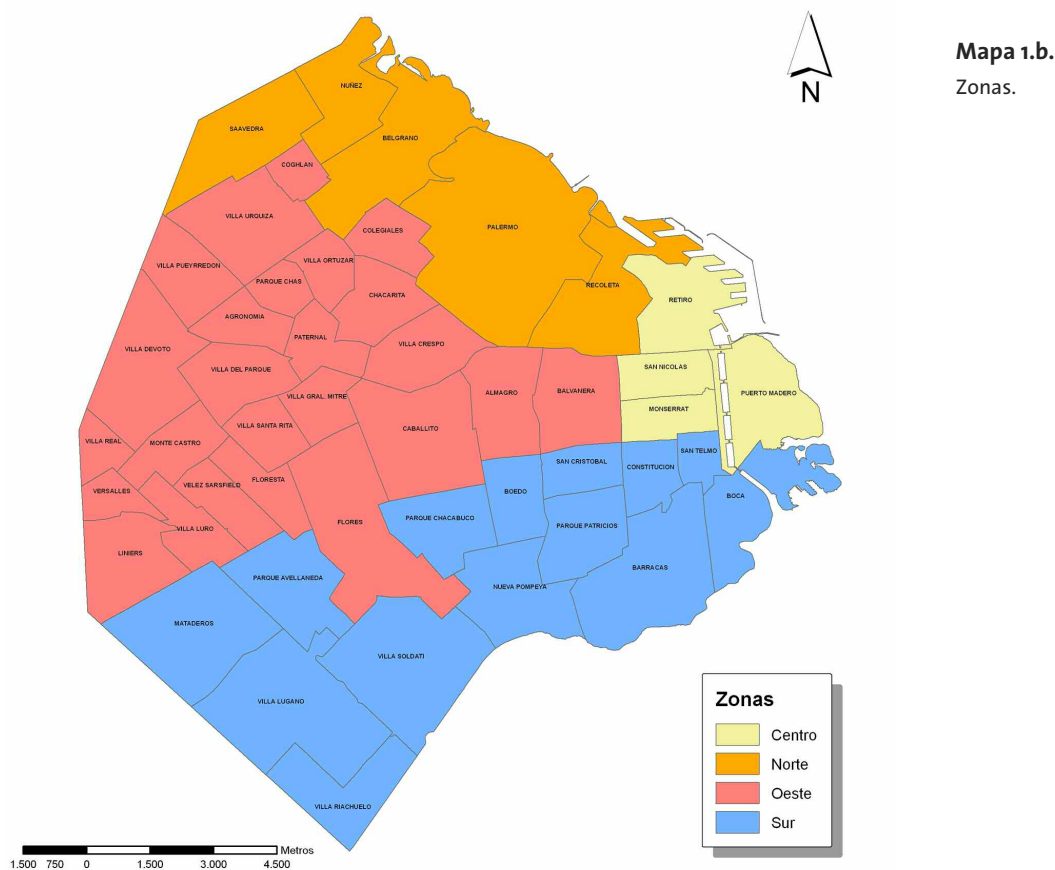
Otras variables consideradas relevantes en la conformación de los precios de terrenos son las dimensiones, la ubicación geográfica, y la normativa del Código de Planeamiento Urbano (CPU) que rige la zona en que el terreno analizado se localiza, lo que determina los usos permitidos y la capacidad constructiva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

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



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

I PRECIO DE OFERTA DE TERRENOS EN VENTA



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

En el relevamiento efectuado en el mes de marzo de 2010 se contabilizaron 1.087 terrenos ubicados en distintos puntos de la Ciudad. Los datos obtenidos arrojaron un precio promedio por m² de U\$S 1.285,6; hallándose un precio máximo de U\$S 13609,5 el m² y un mínimo de U\$S 121,6 por m². Estos 1.087 terrenos suman 489.906,3 m² de suelo urbano, un 57% menor respecto a la cifra obtenida en el relevamiento de diciembre pasado. En este caso se trata de lotes cuyas dimensiones van desde los 62 m² hasta los 8.500 m².

En la observación de la evolución de los precios, se ve una variación interanual respecto a marzo de 2009 del 13,7%. En los años predecesores la fluctuación en general fue menor, a excepción de las registradas en 2006 y 2007, del 34,7 y del 32,3% respectivamente.

1/ En el mes de diciembre de 2009 se registraron 1.418 terrenos que sumaban 855.172 m² de suelo urbano. La menor cantidad de terrenos en venta se registró en marzo de 2002, en plena crisis post convertibilidad, cuando se contabilizaron 98 terrenos que sumaban 63.910 m².

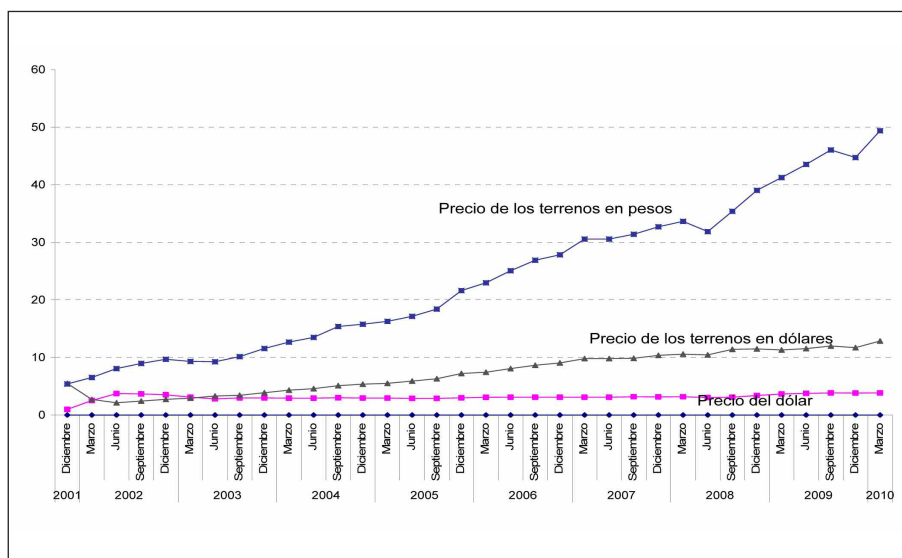
variación del valor del suelo por m² en la Ciudad de Buenos Aires en pesos y dólares desde Diciembre de 2001.

Cuadro 1:

	Precio del suelo (U\$S)	Variación trimestral (%)	Variación anual (%)	Precio del suelo (\$)	Variación trimestral (%)	Variación anual (%)	Precio promedio del dólar	Variación trimestral (%)	Variación anual (%)
2001									
Diciembre	555			555			1,00		
2002									
Marzo	272	-51,0		652	17,5		2,53	153,0	
Junio	213	-21,7		809	24,1		3,74	47,8	
Septiembre	242	13,6		897	10,9		3,68	-1,6	
Diciembre	274	13,2	-50,6	969	8,0	74,6	3,53	-4,1	253,0
2003									
Marzo	294	7,3	8,1	933	-3,7	43,1	3,11	-12,0	22,9
Junio	330	12,1	54,9	927	-0,6	14,6	2,81	-9,5	-24,9
Septiembre	342	3,8	41,3	1.015	9,5	13,2	2,97	5,7	-19,3
Diciembre	388	13,5	41,6	1.153	13,6	19,0	2,97		-15,9
2004									
Marzo	434	11,8	47,6	1.269	10,1	36,0	2,93	-1,3	-5,8
Junio	459	5,8	39,1	1.351	6,5	45,7	2,94	0,3	4,6
Septiembre	511	11,3	49,3	1.538	13,9	51,6	3,01	2,4	1,3
Diciembre	534	4,6	37,6	1.577	2,5	36,8	2,96	-1,7	-0,3
2005									
Marzo	551	3,1	26,9	1.628	3,2	28,3	2,96	0,0	1,0
Junio	591	7,3	28,8	1.716	5,4	27,0	2,90	-2,0	-1,4
Septiembre	631	6,8	23,6	1.842	7,3	19,7	2,90	0,0	-3,7
Diciembre	722	14,4	35,3	2.163	17,5	37,2	3,00	3,3	1,3
2006									
Marzo	742	2,7	34,7	2.292	6,0	40,8	3,09	3,1	4,4
Junio	809	9,1	36,9	2.508	9,4	46,2	3,10	0,3	6,9
Septiembre	864	6,7	36,8	2.689	7,2	46,0	3,10	0,0	6,9
Diciembre	905	4,8	25,3	2.785	3,6	28,8	3,10	0,0	3,4
2007									
Marzo	982	8,5	32,3	3.057	9,8	33,4	3,10	0,0	0,3
Junio	982	0,0	21,4	3.048	-0,3	21,5	3,10	0,0	0,0
Septiembre	985	0,3	14,1	3.141	3,0	16,8	3,19	2,9	2,9
Diciembre	1038	5,4	14,7	3.272	4,2	17,5	3,16	-0,9	1,9
2008									
Marzo	1058	1,9	7,8	3.364	2,8	10,1	3,18	0,6	2,6
Junio	1043	-1,4	6,2	3.317	-1,4	8,8	3,05	-4,1	-1,6
Septiembre	1142	9,5	15,9	3535	6,6	12,5	3,10	1,6	-2,8
Diciembre	1148	0,5	10,6	3903,2	10,4	19,3	3,40	9,7	7,6
2009									
Marzo	1.130	-1,5	6,8	4.126	5,7	22,6	3,65	7,4	14,8
Junio	1.155	2,2	10,7	4.354	5,5	31,3	3,77	3,3	23,6
Septiembre	1.200	3,9	5,1	4.584	5,3	29,7	3,82	1,3	23,2
Diciembre	1.171	-2,4	2,0	4.474	0,0	0,1	3,82	0,0	12,4
2010									
Marzo	1.285	10,0	13,7	4.986	0,1	0,2	3,88	0,0	6,3

En cuanto a la evolución de los precios, la comparación respecto de diciembre de 2001 refleja una suba promedio de 131.6% en dólares. En lo que refiere a la comparación con el trimestre anterior, la presente medición implica una suba del 10% respecto a diciembre último. La mayor depreciación se produce en junio de 2002, cuando el valor del suelo se ubicó en U\$S 213 el m², en coincidencia con el momento en que la cotización del dólar se acercó a los \$4. No obstante, a partir de dicho mes, se registró una importante recuperación. El balance entre el aumento de los precios en dólares y la baja en la paridad del dólar, arrojó una suba con el consiguiente incremento del precio en pesos. La profunda depreciación en dólares, y la falta de terrenos a la venta en los primeros meses de 2002, hicieron desplomarse los precios de los pocos lotes que se ofrecían en el mercado. Luego, en algunos barrios históricamente bien valorizados, se comenzó nuevamente a ofrecer terrenos y, de a poco, a incrementar su precio, notándose una importante diferencia de valores entre estos barrios y aquellos donde la demanda era casi inexistente. De tal forma, a partir de junio de 2003 el mercado se mantiene prácticamente estable, aunque en cada análisis se fue observando un aumento que llegó, en el mes de junio de 2005, a situar los precios en valores superiores a los que se encontraban antes de la devaluación. Desde dicha fecha se observa un incremento sostenido del precio, que llega a su punto máximo en marzo de 2010, tanto en dólares como en pesos, alcanzando en términos de esta última moneda los \$4.947 el m² (Ver Gráfico 1.1).

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



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

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

Si se pretende examinar el precio por panel de los terrenos ofertados en los últimos cinco registros (diciembre de 2008, y marzo, junio, septiembre y diciembre de 2009), se logran detectar 79 ofertas presentes en todos ellos. La comparación del precio de estos terrenos

respecto a diciembre de 2008 refleja una remarcable estabilidad. Asimismo, en este último relevamiento se observa un incremento del 1,3%, siendo que el promedio estimado se ubica en U\$S 1.150,8. (VER CUADRO 1.2).

	Precio del suelo (U\$S)	Variación trimestral (%)	Variación anual (%)
2009			
Marzo	1.141,70		
Junio	1.140,40	-0,11	
Septiembre	1.152,20	1,03	
Diciembre	1.142,50	-0,84	
2010			
Marzo	1.144,90	0,21	0,28
Cantidad terrenos	79		

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

Cuadro 1.2:

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

1.3. Precios de los terrenos según dimensiones

En lo que respecta al precio promedio del suelo a partir de sus dimensiones, el cuadro siguiente (Cuadro 1.3) permite apreciar que el precio promedio por m² más alto se registra en los terrenos de menores dimensiones, donde alcanza los U\$S 1.604,8 el m². Con precios cercanos entre sí, les siguen los terrenos entre 751 y 1000 m², y los de entre 201 y 500 m², cuyos valores se encuentran, respectivamente, en U\$S 1237,6 y U\$S 1201,3 el m². Por su parte, los terrenos de más de 1.000 m² alcanzan un precio por m² de U\$S 1200,4; en tanto que los de entre 501 y 750 m² dan cuenta de un promedio de U\$S 1048,3 el m².

m ² ofrecidos	Cantidad de ofertas	Precio Promedio (U\$S)	Precio Máximo (U\$S)	Precio Mínimo (U\$S)
46-200	266	1.604,8	13.609,5	290,7
201-500	583	1.201,3	11.307,8	125,6
501-750	113	1.048,3	9.884,7	148,4
751-1000	45	1.237,6	4.111,1	180
Más de 1000	80	1.200,4	7.933,9	121,6
Total	1.807	1171,3	13.609,5	121,6

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

Cuadro 1.3:

distribución de la cantidad de lotes ofrecidos, tamaños y precios, por m² para la Ciudad de Buenos Aires. Marzo de 2010.

1.4. Variación del precio del suelo según su distribución geográfica

Atendiendo a la distribución geográfica de los precios, la mayor variación se registra en la zona Centro, la cual ha sufrido un aumento en su precio de 30%, respecto al trimestre anterior. Es necesario mencionar el hecho de que esta zona suele tener fluctuaciones importantes, particularmente debido a la escasez de terrenos disponibles en la parte más consolidada de la Ciudad. La mayor suba interanual se registra en la zona Sur con el 28,9%, mientras que la mayor suba trimestral se registra en la zona Centro con el 30%. En contraposición, en la zona Oeste es notable la escasa fluctuación entre las variaciones trimestrales y anuales con el 12,3% y el 16% respectivamente. Si bien tanto en la zona norte como sur existen importantes evoluciones interanuales de los precios, en términos absolutos la brecha entre ambas zonas sigue siendo pronunciada. Esta idea se refuerza analizando la variación de los precios respecto al año 2002, siendo que los mismos se han incrementado en el Sur en un 474,5%, mientras que en el Norte la suba es de 376,5%. Se destaca que, según los datos de la medición actual, donde el promedio del Norte es aproximadamente 2,3 veces superior al del Sur, constituye una de las menores diferencias entre ambas zonas de la Ciudad registradas en la serie analizada.

En lo que respecta a la comparación con la medición de diciembre, la zona Centro también es la que presenta la mayor variación, con un aumento del 30% respecto a diciembre de 2009. En barrios como San Nicolás, el precio promedio es de U\$S 4043,5 el m², con precios máximos de U\$S 11.307,8 el m², el mayor registrado en la zona centro, y mínimo de U\$S 1.600 el m². En Montserrat, se registran los menores valores de la zona centro con un precio promedio de U\$S 1.608,7 el m², y precios máximos y mínimos de U\$S 5.102 y U\$S 287,2 el m² respectivamente. Durante el período analizado se registro una oferta de terrenos en el barrio de Retiro, dato novedoso respecto al relevamiento de diciembre de 2009, con un precio de U\$S 7.933,9, y se relevó la oferta de un terreno en Puerto Madero a U\$S 5.113,6 el m².

En la zona Norte el precio promedio del m² es un 10,5% superior al registrado en mes de diciembre de 2009. En esta zona también fue relevado el terreno con el precio máximo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires con U\$S 13.609,5 el m², ubicado en Palermo. Este barrio registra la mayor disparidad de precios por m² teniendo en cuenta el precio máximo y el mínimo, incluyendo en el mismo un precio mínimo de U\$S 857,1 el m². Sin embargo, el barrio con el mayor promedio por m² de la zona Norte es Recoleta, con un precio promedio de U\$S 3.107,3, en parte debido a la menor amplitud entre precio máximo y mínimo, con valores de U\$S 4.605,3 y U\$S 1.940, el m² respectivamente. Otra posible causa de la escasa disparidad de precios relevada en esta zona es la ausencia de terrenos ofrecidos, con solo 8 ofertas registradas. El menor promedio del Norte por m² fue relevado en el barrio de Saavedra, con un precio promedio de U\$S 1082,5, que también registra el precio mínimo de la mencionada zona, con U\$S 375 el m².

La zona Oeste, por su parte, registra una variación trimestral positiva del 10,8%, y una variación anual del 12,3%, lo cual demuestra que es la zona menor fluctuación de precios, en parte debido a la heterogeneidad de los barrios que la componen. Por esta misma razón, se encuentran resultados diversos en el comportamiento de los precios de terrenos entre los mismos. Por un lado, el barrio de Villa Crespo registra el mayor valor por m² de la zona,

con un precio máximo de U\$S 7.200 el m². Según el presente relevamiento, este barrio es el que mayor variaciones trimestrales e interanuales presente, con un aumento del 23,8% y el 27,9% respectivamente. En contraposición, otros barrios cercanos a la zona Norte y Sur como Almagro y Caballito presentan escasas fluctuaciones con periodos anteriores con variaciones interanuales del 6,7% y 4,7% respectivamente. Asimismo, es notoria la disparidad de terrenos ofrecidos en barrios como Versalles, en el cual se encontró solo un terreno. En contraste, en Caballito fueron relevados 81 terrenos, donde al igual que el resto de los barrios cercanos a la zona norte y centro, se registran la mayoría de las ofertas relevadas en la zona Oeste. El barrio de Balvanera presenta la mayor disparidad de precios según la localización geográfica del terreno, siendo notable la asimetría entre los que se encuentran cercanos al barrio de Recoleta, o aquellos que se encuentran en la zona comercial denominada “Once”, en la cual se registra el precio máximo del barrio en la calle Pueyrredón al 300 con un precio de U\$S 4800 el m², respecto a aquellos cercanos al barrio de San Cristóbal. Balvanera incluso registra en precio mínimo por m² relevado en la zona Oeste, con U\$S 251 el m².

Respecto a la zona Sur, la variación trimestral da cuenta de una suba en los precios del 16,2%, y un notable incremento anual del 28,9%. Este resultado se explica por el dispar comportamiento entre los barrios integrantes de la misma: mientras que La Boca presentan disminuciones trimestrales y anuales del 2,2% y 8,2%, respectivamente; Barracas y Mataderos presentan notables subas interanuales del 32,2% y 56%. (VER CUADRO 1.4)

Cuadro 1.4:

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

	2001	2002	2003		2004		2005		2006		2007		2008		2009		2010	Variación Trimestral (%)	Variación anual (%)	desde 2002
Barrios	dic.	dic.	marzo	dic.	marzo	dic.	marzo	dic.	marzo	dic.	marzo	dic.	marzo	dic.	marzo	dic.	dic			
Total	555	274	296	388	434	534	551	722	742	904	982	1.038	1.058	1.149	1.130	1.171	1.285	9,7	13,7	369
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	1.932	2.511	30,0	25,6	229
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	1.898	2.097	10,5	13,7	376,5
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	2.003	1.967	-1,8	6,6	290,4
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	2.280	2.550	11,8	9,2	294
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	3.030	3.107	2,6	3	402,8
Zona Oeste	525	257	272	375	380	450	462	579	604	781	826	900	805	1.023	1.039	1.053	1.167	10,8	12,3	354,2
Villa Crespo	567	226	309	316	397	506	495	603	595	799	850	959	903	1.132	1.189	1.274	1.520	19,3	27,9	572,6
Almagro	616	296	289	387	616	562	616	743	818	979	1.015	1.135	1.098	1.144	1.280	1.289	1.366	6,0	6,7	361,4
Caballito	828	401	367	523	550	627	663	810	801	1.013	505	665	682	755	713	792	919	16,1	28,9	474,5
Zona Sur	382	160	202	235	268	283	321	385	426	470	505	665	682	755	713	792	919	16,1	28,9	474,5
La Boca	277	111	147	162	158	182	178	214	262	277	312	345	344	470	510	492	468	-4,9	-8,2	321,9
Barracas	335	165	187	188	168	243	336	410	525	467	480	875	481	821	666	849	881	3,7	32,2	435
Mataderos	272	109	136	187	190	199	215	299	306	350	348	378	385	552	483	529	753	42,3	56	590,5

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

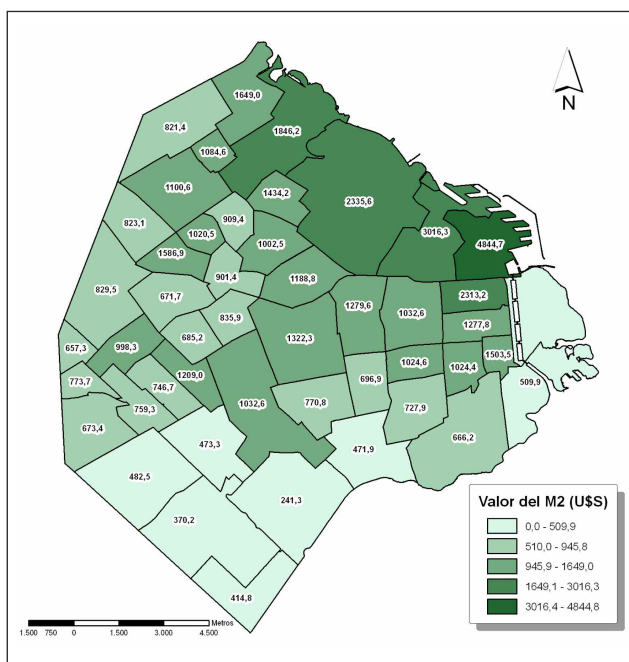
Al apreciar la distribución territorial del precio del suelo entre marzo de 2009 y marzo de 2010, se observa que se respeta la distribución de los precios más elevados en el Norte respecto a los del Sur, pudiendo mencionarse, a su vez, algunas diferencias con lo registrado en diciembre de 2009. Por un lado, puede destacarse el considerable incremento en barrios de zona sur como Barracas y Mataderos, y en el barrio de Villa Crespo en la zona oeste.

A su vez, se observan en marzo de 2010 ofertas en el barrio de Retiro, el cual no se encontraba presente en el relevamiento previo, y un terreno en venta en Puerto Madero. La escasez de ofertas es explicable por ser barrios muy consolidados, con escasez de terrenos no edificados, sin construcciones dignas de demolición, o con zonas marginales respecto al mercado inmobiliario como el barrio de emergencia conocido como “Villa 31”. Otro dato relevante en la zona norte, es la caída respecto de diciembre del 2009 del precio promedio en el barrio de Belgrano del -1,8 %.

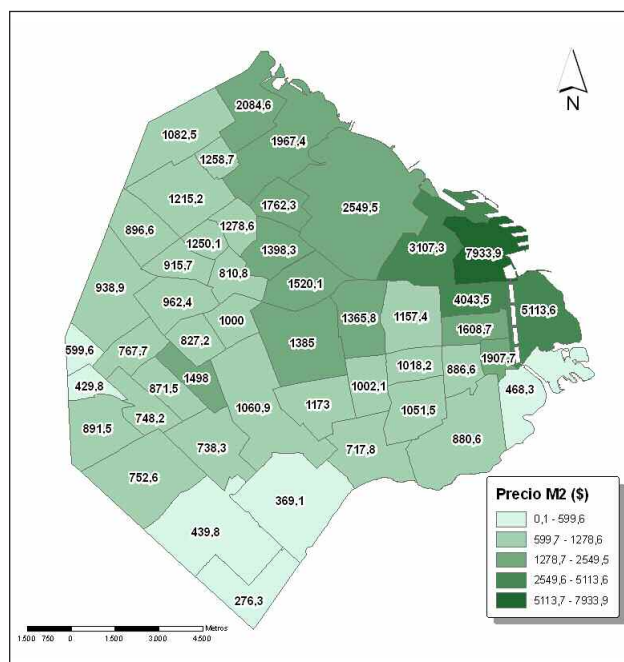
También puede destacarse el precio promedio medido para el barrio de San Telmo, registrando valores más cercanos a los barrios del centro que a sus alrededores del Sur, con un precio promedio de U\$S 1.907,7 el m², y precio máximo de U\$S 5.612,2 el m². (VER MAPA 1.1)

Mapa 1.1:
precio promedio del m² en
dólares en los barrios de la
Ciudad de Buenos Aires.
Marzo de 2009 y Marzo 2010.

2009



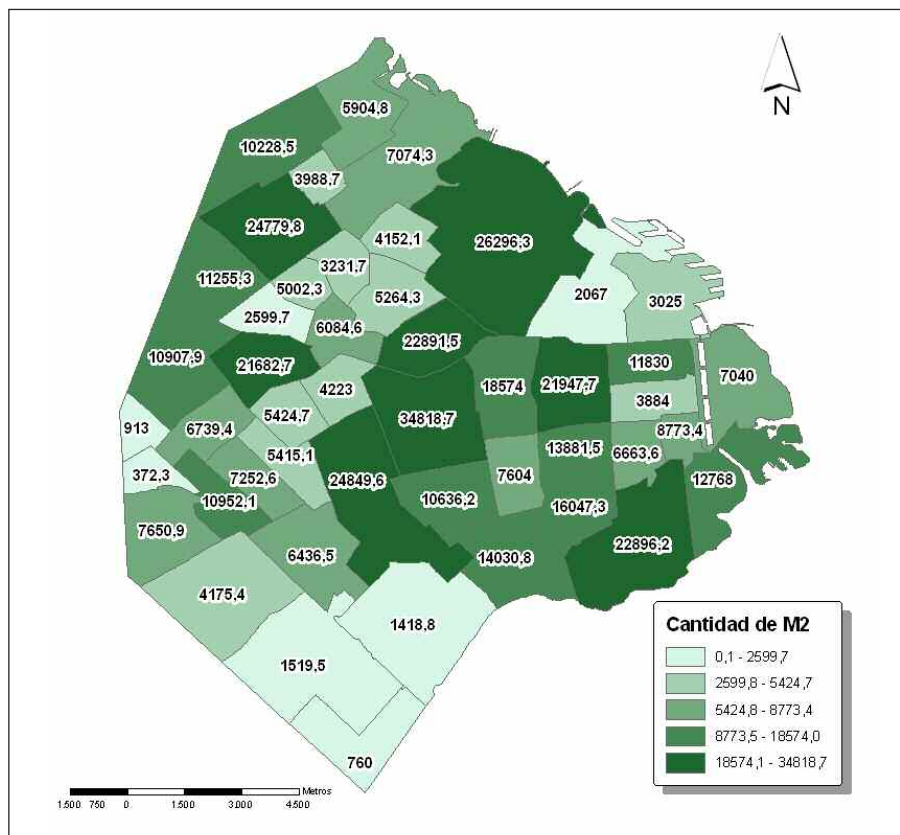
2010



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

1.4. I Distribución territorial de la oferta del suelo en el mes de marzo de 2010

En cuanto a la concentración por zona geográfica, la mayor oferta de superficie se registra en el Oeste, que en este trimestre concentra el 55% de los m² en venta. Le siguen los barrios del Sur de la Ciudad, que suman el 26%, seguido por los del Norte, donde se localizó el 10,5% de la oferta. Por su parte, la cantidad de suelo en venta en el centro urbano se mantiene escasa, representando el 8,1% del total, respondiendo a la poca cantidad real de suelo factible de ser ofrecido en esta área urbana. En comparación con el relevamiento anterior, con menor oferta de terrenos en la ciudad, la zona Centro ha permanecido estable en cuanto a su peso específico en la cantidad de ofertas de la ciudad en su totalidad. (VER MAPA 1.2)



Mapa 1.2:

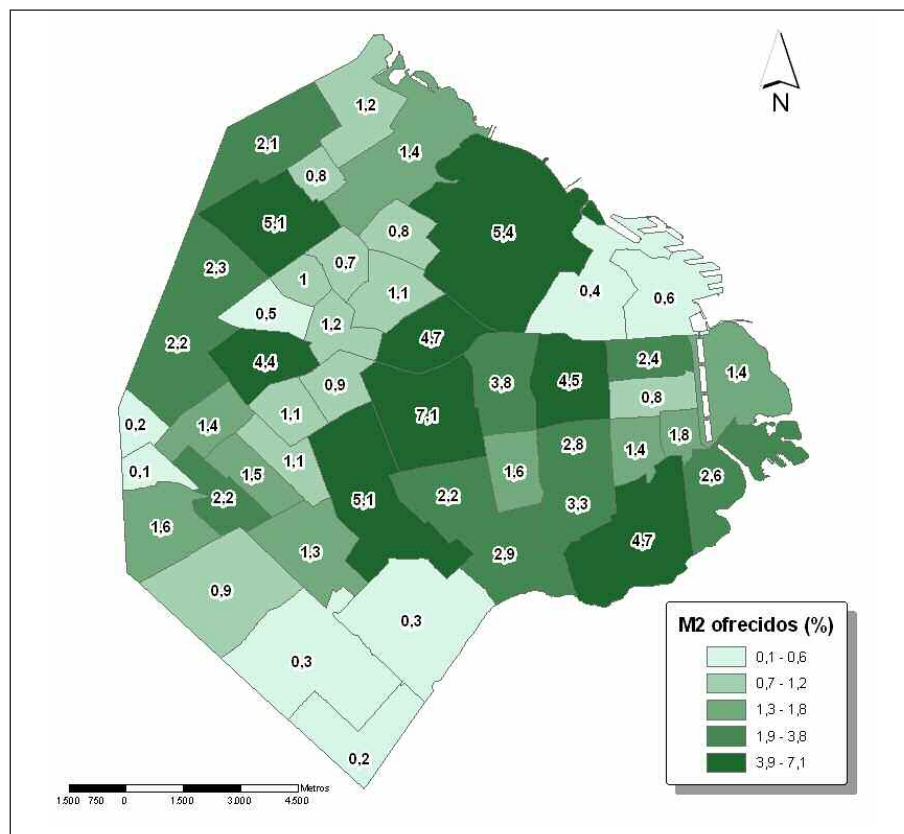
cantidad de m² ofrecidos, relevados en los barrios de la Ciudad de Buenos Aires. Marzo de 2010.

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

Por su parte, la mayor concentración de m² ofrecidos en este trimestre se localiza en Caba-lito, encontrándose tan sólo en este barrio el 7,1 % de la oferta de terrenos de la Ciudad. Le siguen en importancia los barrios de Palermo, Flores y Villa Urquiza, contando con una participación del 5,4% y 5,1% en los últimos dos casos. Asimismo, tanto en el barrio de Villa Crespo como en Barracas encontramos una representación del 4,7% de la oferta total del suelo; mientras que en Villa del Parque se concentra el 4,4%. Los barrios hasta aquí mencionados representan el 36,2% del suelo ofrecido en diciembre de 2009. La mayor oferta de

suelo que se observa en estos barrios esta influenciada por la presión de la demanda para la construcción de viviendas multifamiliares. (VER MAPA 1.3)

Mapa 1.3:
distribución porcentual de los
m² de terrenos ofrecidos en
venta, relevados en los barrios
de la Ciudad de Buenos Aires.
Marzo de 2010.



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

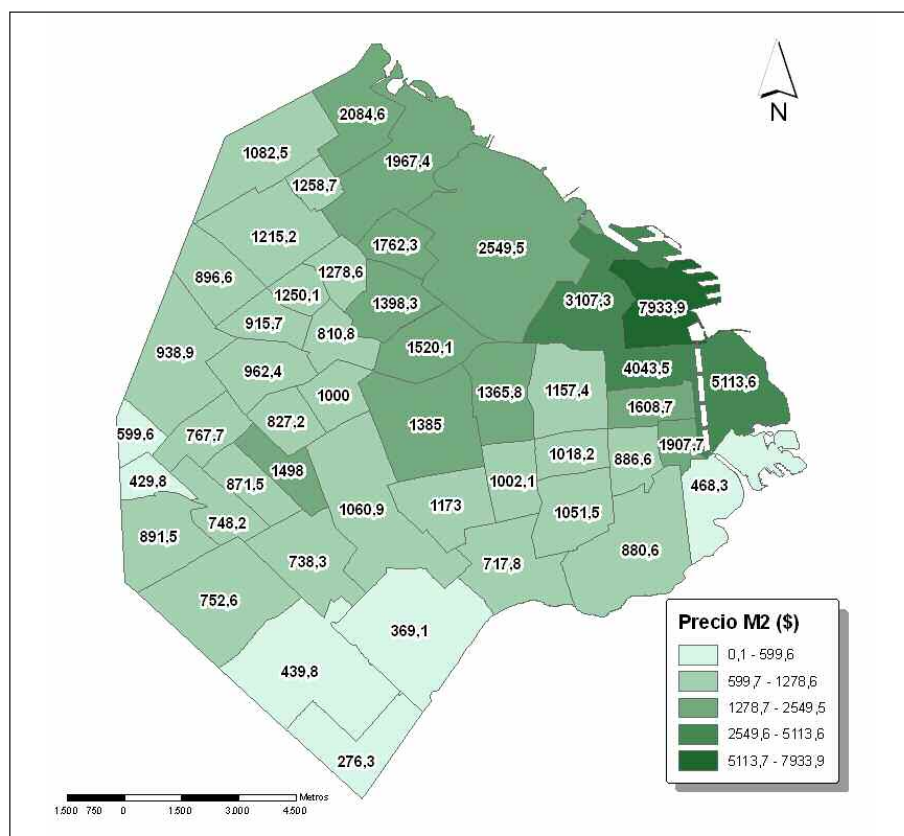
En lo que se refiere al precio de oferta de terrenos a partir de la distribución territorial de los mismos, el mapa a continuación permite apreciar que los mayores valores se registran en las zonas Centro y Norte de la Ciudad, donde el precio promedio por m² se eleva a U\$S 2.510,5 y U\$S 2.096,7 respectivamente. En el Oeste y Sur se registran promedios inferiores, que rondan los U\$S 1167,3 y U\$S 919,2 el m², respectivamente.

Entre las escasas ofertas registradas en la zona Centro, los precios más elevados se encuentran en San Nicolás (U\$S 11.307,8 y U\$S 9.884,7 el m²), Retiro (U\$S 7.933,9 el m²) y Puerto Madero (U\$S 5.113,6 el m²), en contraposición al barrio de Monserrat, cuyo promedio es de U\$S 1.608,7 el m².

De los terrenos en oferta en la zona Norte, el 43% se localiza en el barrio de Palermo, donde también se encuentra el valor más elevado: U\$S 13.609,5 el m². En cuanto a los promedios barriales, se destaca como máximo Recoleta (U\$S 3.107,3), acentuando el perfil comercial del barrio y como mínimo, hacia el límite de la capital, el barrio de Saavedra (U\$S 1.082,5), de perfil más residencial.

En el Oeste se pueden distinguir dos zonas cuyo promedio es superior a los U\$S 1.000 por m². En primer lugar, al noroeste de la ciudad, los barrios de Colegiales, Villa Ortúzar, Coghlan, Parque Chas y Villa Urquiza alcanzan un promedio de U\$S 1.352,9 el m². Por otro lado, con valores levemente inferiores -U\$S 1.305,5 el m²- se destacan, en el centro geográfico de la ciudad, los barrios de Villa Crespo, Villa Gral. Mitre, Chacarita, Flores, Floresta, Caballito, Almagro y Balvanera. En los restantes barrios del Oeste, el precio por m² promedia los U\$S 852,9, encontrándose los valores más bajos los terrenos ofertados en Villa Real y Versalles, ambos barrios lindantes con el límite de la Ciudad. (VER MAPA 1.4)

Por último, la zona Sur de la ciudad se trata del área donde se registran los valores más bajos de la Ciudad: en los barrios de Villa Soldati, Villa Lugano, Villa Riachuelo, La Boca, y Mataderos los precios promedio se encuentran entre los U\$S 276,3 y U\$S 468,3 el m². Es importante destacar que de los barrios de la zona Sur de la capital, Nueva Pompeya y Parque Avellaneda presentan los precios más elevados: U\$S 717,8 y U\$S 738,3; respectivamente.



Mapa 1.4:
precio promedio del m² en los barrios de la Ciudad de Buenos Aires.
Marzo de 2010.

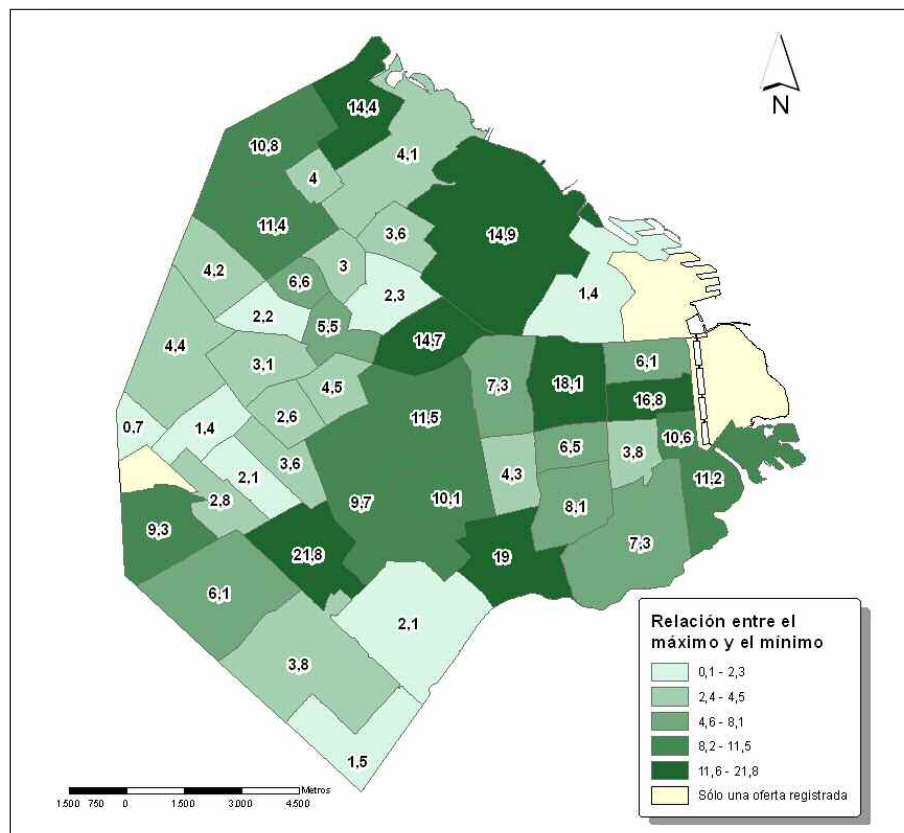
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

Por otro lado, si se analiza la diferencia entre los precios máximos y mínimos absolutos por m² al interior de cada barrio, se aprecian diferencias marcadas. Los barrios con mayor distancia entre mínimo y máximo son Parque Avellaneda, Nueva Pompeya, Balvanera,

Palermo, Villa Crespo y Núñez. Como se puede apreciar, la diferenciación entre mínimo y máximo no posee un patrón de localización específico.

Con respecto al último relevamiento, en Diciembre de 2009, se han apreciado notables diferencias: mientras que en aquel entonces los valores más bajos se encontraban en la Comuna 3 (Villa Lugano, Villa Riachuelo y Villa Soldati), actualmente los barrios que menor diferencia presentan son Villa Real, Recoleta y Monte Castro.

Mapa 1.5:
diferencia entre el precio máximo
y precio mínimo por barrio.
Marzo de 2010.

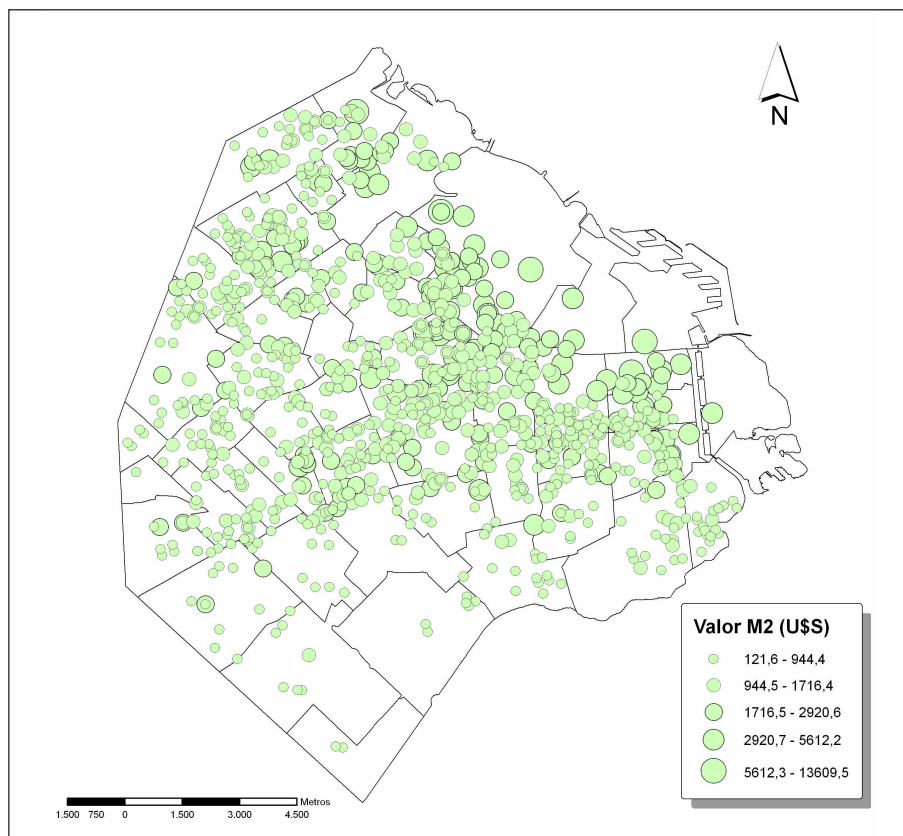


Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

Al analizarse el precio del m², ya no por barrio sino 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 por sobre las que no gozan de ese beneficio.

Además de las zonas con tierras tradicionalmente caras –Norte y Centro-, se encontraron ofertas elevadas a la norte de la Avenida Rivadavia, en los barrios de Balvanera, Almagro y Caballito; y en Villa Crespo, San Telmo y Monserrat. 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. (VER MAPA 1.6).

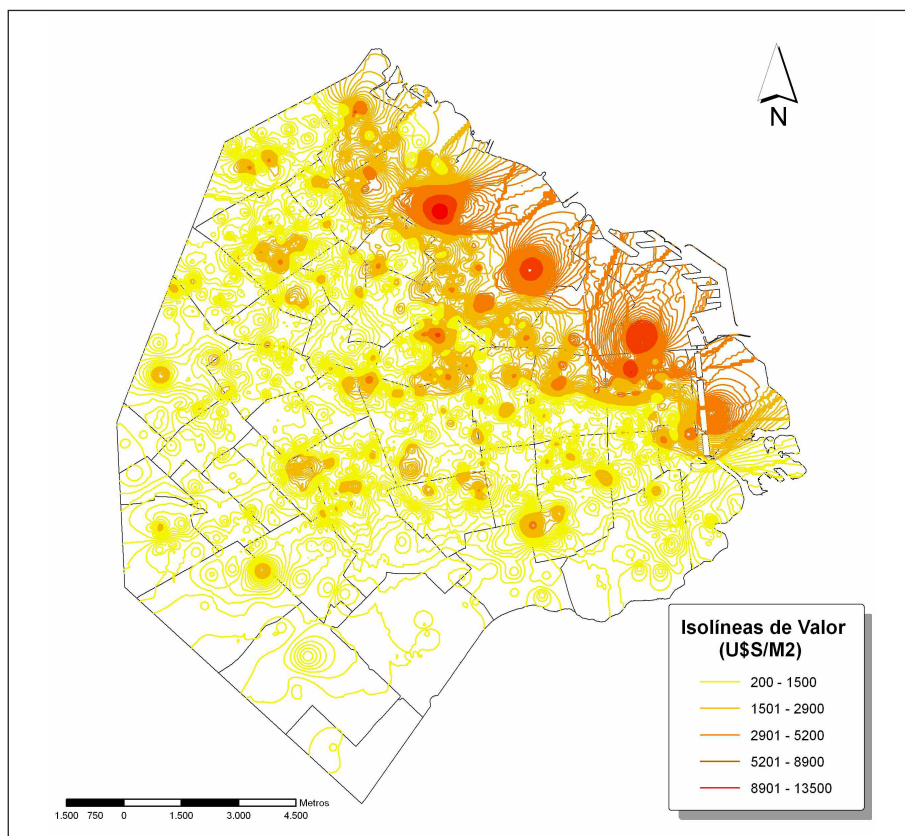


Mapa 1.6:
distribución de los lotes ofertados,
según valor del m² en la Ciudad de
Buenos Aires, Marzo de 2010.

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

Una herramienta muy útil para analizar la distribución del valor del suelo por m², es el mapa de isolíneas (líneas de igual valor). Se distinguen en dicho mapa, dos sectores: el eje norte, con los valores más altos, y el resto de la ciudad con valores predominantemente bajos, con focos aislados de precios más elevados. Así, el sector Sur no supera los U\$S 1.200, excepto un par de casos en San Cristóbal, Parque Chacabuco y San Telmo; en cuanto al oeste, la situación es similar: hay islotes de valorización en Caballito, Almagro, Villa Crespo y Villa Urquiza.

Mapa 1.7:
distribución del valor del m²
según isolíneas de valor.
Marzo de 2010.



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

1.4. II Precio promedio por Comuna

En el año 2005 la Ciudad de Buenos Aires fue dividida en comunas³, y atendiendo a ello se incorporará esta dimensión al análisis del mercado de terrenos. Así, se presentará 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.

Así, se destacan principalmente las comunas N° 2 (Recoleta) y N° 14 (Palermo), donde el promedio se situó en U\$S 3.107,3 y U\$S 2.549,5 el m², respectivamente. Por otro lado, en las comunas N° 13 -que agrupa los barrios de Belgrano, Colegiales y Nuñez- y la N° 1 -más heterogénea, correspondiente a la zona Centro- los precios del m² superan los U\$S 1.900 el m². Las comunas del Oeste presentan un patrón más uniforme, entre los U\$S 921,7 y U\$S 1.385,0 siendo ésta última la Comuna 6 (barrio de Caballito). Por el contrario, en las comunas del Sur -N° 8, N° 4 y N° 9-, se encuentran los promedios más bajos: U\$S 386,1, U\$S 782,9 y U\$S 791,4 el m², respectivamente. Si bien todos ellos son inferiores a U\$S 800,0 el m², el relevamiento actual registró un leve aumento respecto a los valores anteriores.

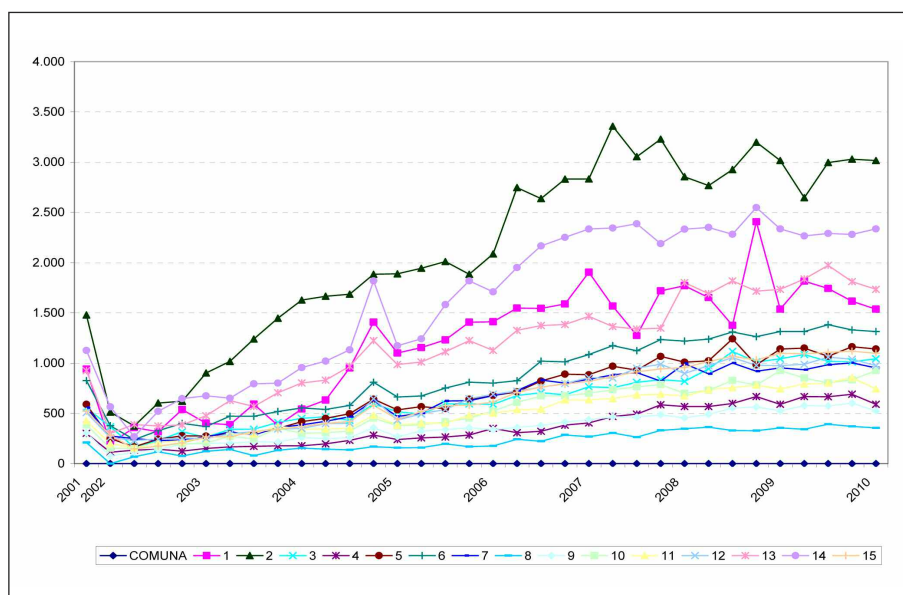


Gráfico 1.2:
precio promedio de los terrenos
por comuna, Ciudad de Buenos
Aires. Diciembre 2001 – Marzo 2010.

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

En los dos mapas siguientes se puede apreciar la distribución territorial del precio promedio por comuna para Diciembre de 2001 y Marzo de 2010. A grandes rasgos, la distribución es similar. Sin embargo, se pueden apreciar algunas diferencias puntuales con respecto al año 2001: en primer lugar, podemos ver la pérdida de peso de las Comunas 3 y 6, que ahora descienden de rango.

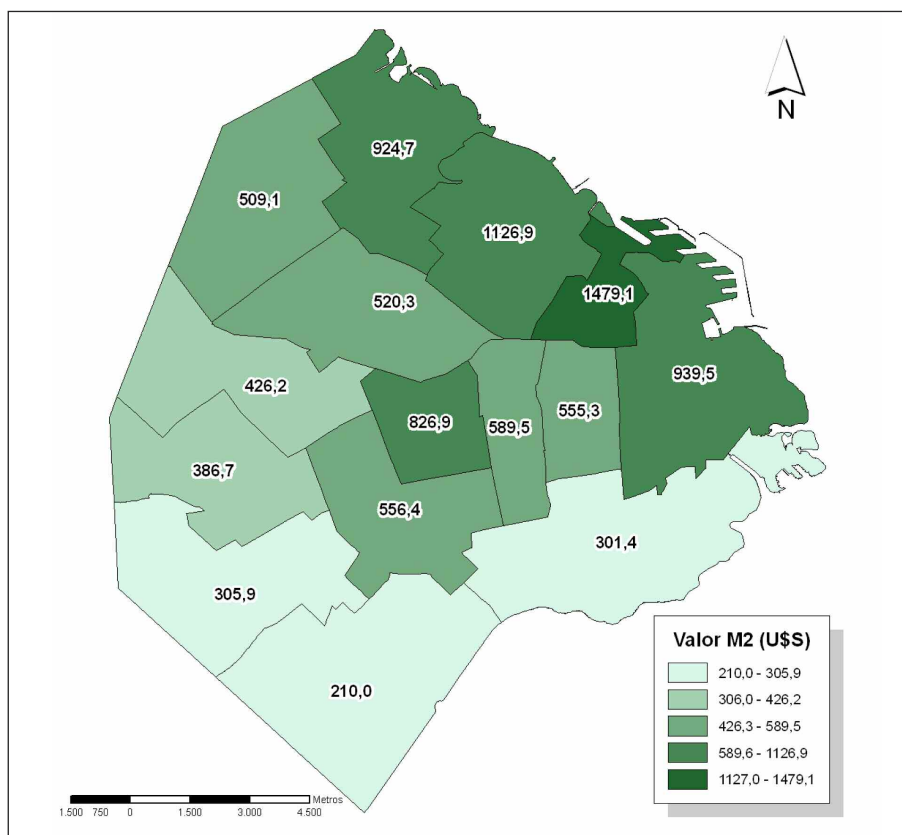
Las comunas 12 (Coghlan, Saavedra, Villa Pueyrredón y Villa Urquiza) y 7 (Flores y Parque Chacabuco) hacia Diciembre de 2001 se encontraban en el mismo rango que la Comuna 15. Actualmente, dichas comunas han descendido, mientras que la comuna 15 se mantiene en el mismo nivel.

Al igual que en el actual relevamiento, en diciembre de 2001 el precio promedio más elevado se encontraba en la comuna N° 2 (barrio de Recoleta), donde el m² cotizaba U\$S 1.479. Entre otras características que se mantienen similares, encontramos la permanencia de la Comuna 14 (Palermo) como la segunda comuna de mayores valores por m², U\$S 1.126,9, y U\$S 2.549,5 en 2001 y 2010 respectivamente. En tercer lugar, tanto en Diciembre de 2001 como en el relevamiento actual, se encuentra la comuna N° 1.

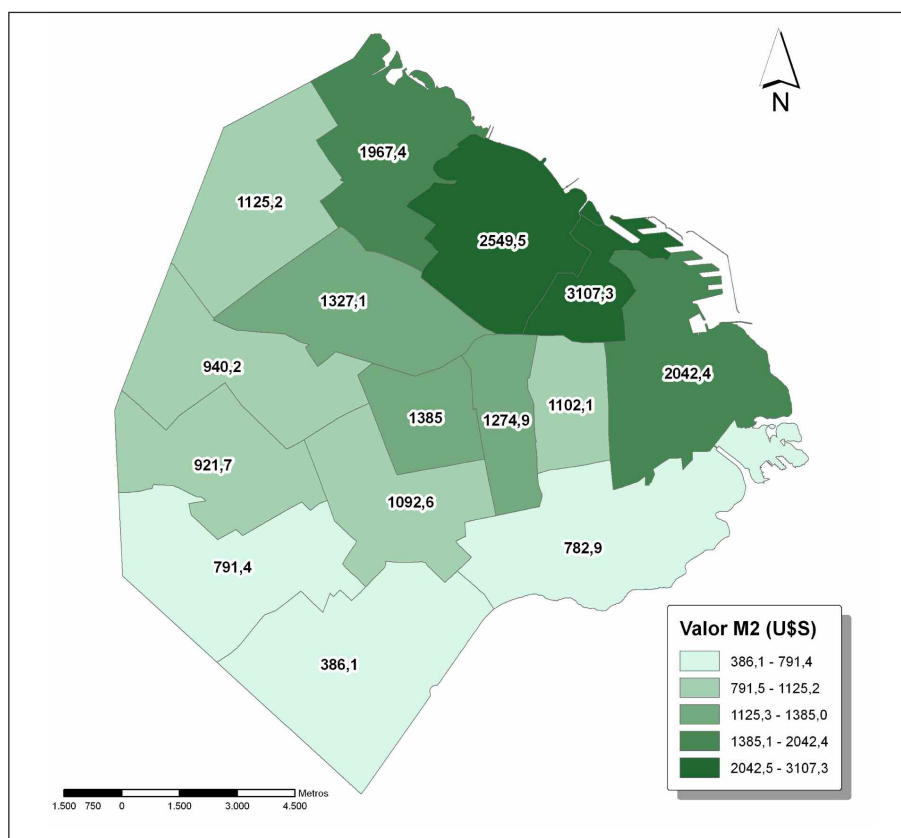
3/ El primero de septiembre de 2005 se sancionó la Ley Orgánica de Comunas N° 1777 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, entendidas éstas como unidades de gestión política y administrativa descentralizada con competencia territorial y personería jurídica propia. En la mencionada Ley se establece la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

En esta oportunidad, las comunas con valores más bajos fueron las N° 8, 4 y 9, localizadas al sur, zona históricamente desvalorizada en relación al resto de la Ciudad. Sus valores fueron de U\$S 386,1; U\$S 782,9 y U\$S 791,4 el metro cuadrado, respectivamente. Por su parte, al oeste de la ciudad, las comunas N° 10, 11, 7, 3 y 12 las superan con U\$S 921.7, U\$S 940.2, U\$S 1.092.6, U\$S 1.102,1 y U\$S 1.125.2 el m², respectivamente. También al oeste, pero en un rango más alto, entre U\$S 1.274,9 y U\$S 1.385,0 el m², están las comunas N° 5, 15 y 6. Siguiendo la categorización en aumento, las comunas del norte N° 13 y N° 1, tienen altos valores de terrenos, entre U\$S 1.967,4 y U\$S 2.042,4 el m². Finalmente, las comunas de mayor valor, como ya fue mencionado, son las N° 14 (U\$S 2.549,5 el m²) y N° 2 (U\$S 3.030 el m²).

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



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



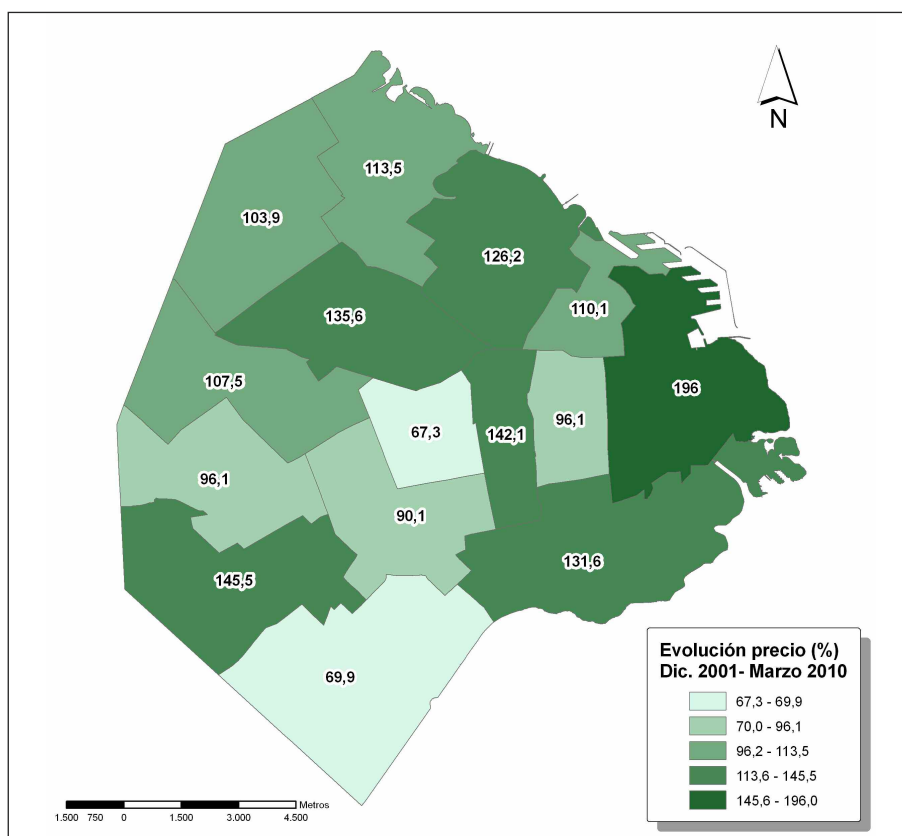
Mapa 1.9:
Precio promedio de los terrenos
por comuna. Marzo 2010.

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

El mapa presentado a continuación ilustra la variación porcentual de los precios entre Diciembre de 2001 y Marzo de 2010. La mayor variación se registró en la Comuna 1, integrada por los barrios de Constitución, Monserrat, Puerto Madero, Retiro, San Nicolás y San Telmo. La valorización de los terrenos de los barrios de dicha comuna, de composición bastante heterogénea, registra casi un 200% de variación con respecto al año 2001. Otras comunas de variación significativa son las N° 9 y N° 5, con 142,1% y 145,5%; y las N° 15, N° 4 y N° 14, con 135,6%, 131,6% y 126,2%, respectivamente. La valorización inmobiliaria en los barrios que las integran, explica que la evolución de los precios alcance dichos valores. Le siguen en importancia las variaciones de las comunas N° 13, N° 2, N° 11 y N° 12, que oscilan entre el 103,9% y el 113,5%.

Seguidamente, las comunas N° 3, 10 y 7 presentan una variación entre 90,1% y 96,1%. Finalmente, con una evolución mucho más moderada, se ubican los precios de las comunas N° 8 y N° 6 que aumentaron 69,9% y 67,3% respectivamente. Esto se manifiesta en una estabilidad en los precios a lo largo de los años que se están analizando, pero con dos tendencias contrapuestas. En el caso de la Comuna 8, y como ya se ha visto en este informe, los precios se han mantenido bajos mientras que en la Comuna 6 el valor del suelo de este barrio ya era alto al comienzo de la serie.

Mapa 1.10:
evolución del precio de venta de
terrenos por comuna, en porcen-
taje, Ciudad de Buenos Aires.
Diciembre 2001 – Marzo 2010.



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

1.4. III Variación del precio por ejes geográficos

A los fines de analizar la variación del precio de oferta del suelo según la ubicación geográfica en la Ciudad de Buenos Aires, se construyeron 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. (Ver Gráfico 1.3).

Al analizar el precio del m² en el eje Norte de la Ciudad se observa que en el mes de marzo los mayores precios promedio se registraron en el barrio de Recoleta (U\$S 3.107,3 el m²), mientras que decrecen en Palermo (U\$S 2.549,5 el m²) y Colegiales (U\$S 1.762,3 el m²), ascienden en Belgrano (U\$S 1.967,4), descienden nuevamente en Coghlan (U\$S 1.258,7), y ascienden nuevamente en Núñez (U\$S 2.084,6). Finalmente en Saavedra, el barrio del eje Norte más próximo a la Av. General Paz, el precio promedio ronda los U\$S 1.082,5 el m². Así, se observa que en los barrios del eje Norte los valores promedio superan a la media de la Ciudad (U\$S 1.285 el m²), y a las zonas Oeste y Sur. (Ver Gráfico 1.4).

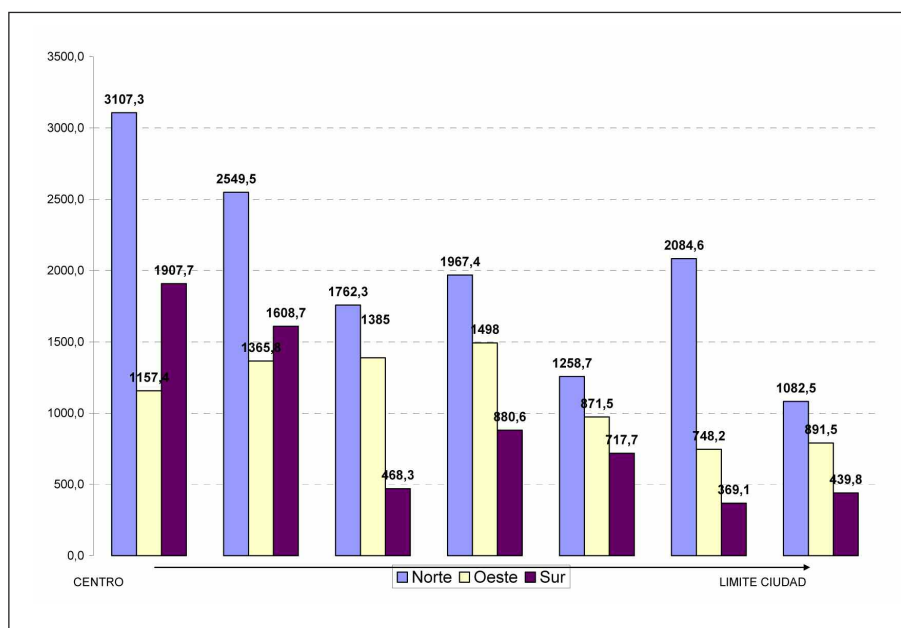


Gráfico 1.3:
distribución del precio del m² en
dólares, en los ejes de la Ciudad
de Buenos Aires. Marzo 2010.

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

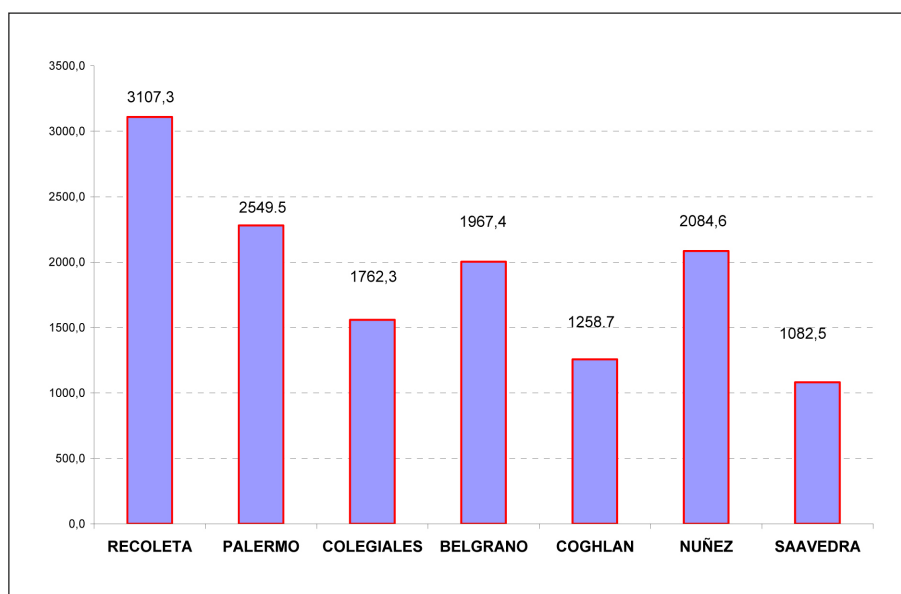
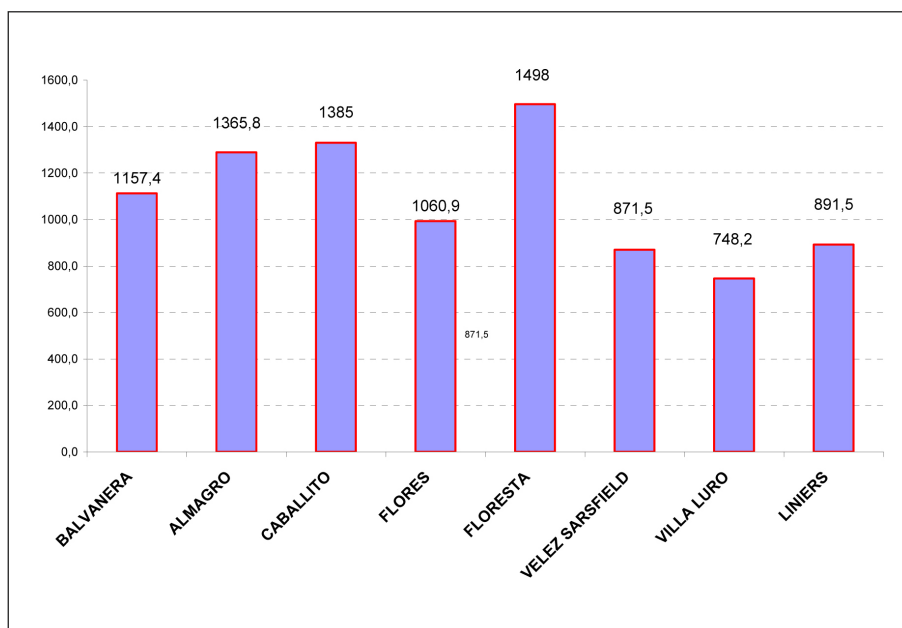


Gráfico 1.4:
distribución del precio del m² en
dólares, en el eje Norte de la
Ciudad de Buenos Aires.
Marzo 2010.

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

En el eje Oeste también se aprecia un descenso de los precios desde el centro hacia la periferia (a excepción de Floresta). Desde Balvanera hasta Floresta, el precio promedio se encuentra cercano o supera los U\$S 1.000, siendo el último el más valorizado de la zona oeste con un promedio de U\$S 1.498 el m². Como puede observarse en el gráfico 1.5, los precios por m² de barrios como Almagro y Caballito son muy similares, con unos valores respectivos de U\$S 1.365,8 y 1.385,0 el m². Alejándonos del centro administrativo, en los barrios de Vélez Sarsfield, Villa Luro y Liniers se observan los precios más bajos, aunque gracias a la presencia de ofertas sobre el eje comercial de Rivadavia el promedio de este último es de U\$S 891,5 el m², superior a los anteriores. (Ver Gráfico 1.5)

Gráfico 1.5:
distribución del precio por m² en dólares, en el eje Oeste de la Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2010



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

En lo que respecta al eje Sur, se aprecia un descenso de los precios desde el centro administrativo hacia los barrios próximos al Riachuelo. Los valores más elevados corresponden a los barrios de San Telmo (U\$S 1.907,7 el m²) y Montserrat (U\$S 1.608,7 el m²). En algunos casos, estos valores son cuatro veces más importantes que los de los barrios más cercanos al Riachuelo. Entre ellos, los precios promedio se ubican entre los U\$S 468,3 el m² en La Boca y los U\$S 880,6 el m² en Barracas. El barrio con menores precios de terreno es Villa Soldati, el cual cuenta con un promedio de U\$S 369,1 el m². (Ver Gráfico 1.6).

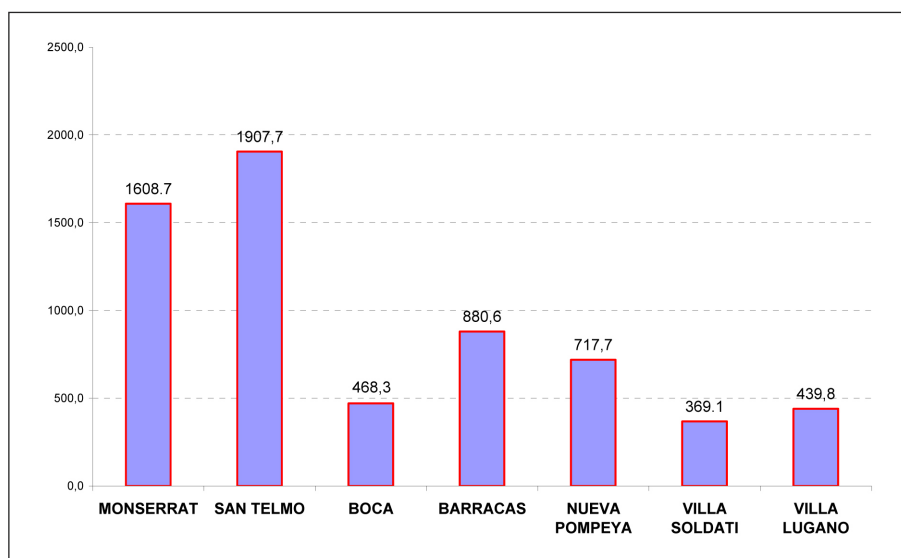


Gráfico 1.6:
distribución del precio del m² en
dólares, en el eje Sur de la Ciudad
de Buenos Aires. Marzo 2010.

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

Al observar los precios promedio de los barrios linderos al Gran Buenos Aires, siguiendo la Avenida General Paz, se evidencia un descenso desde el norte hacia el sur. Así, Núñez registra el precio más elevado (U\$S 2084,6 el m²), también se observan precios similares en Saavedra, Villa Pueyrredón y Villa Devoto, superiores a los U\$S 800, cayendo luego a los U\$S 599,6 el m² en Villa Real. Siguiendo con el análisis, los precios disminuyen en Versalles y suben en Liniers, siendo de U\$S 429,8 y U\$S 891,5 el m², respectivamente. Finalmente en Villa Lugano y Villa Soldati se encuentran los valores mínimos, siendo el de este último barrio U\$S 369,1 el m². (Ver Gráfico 1.7).

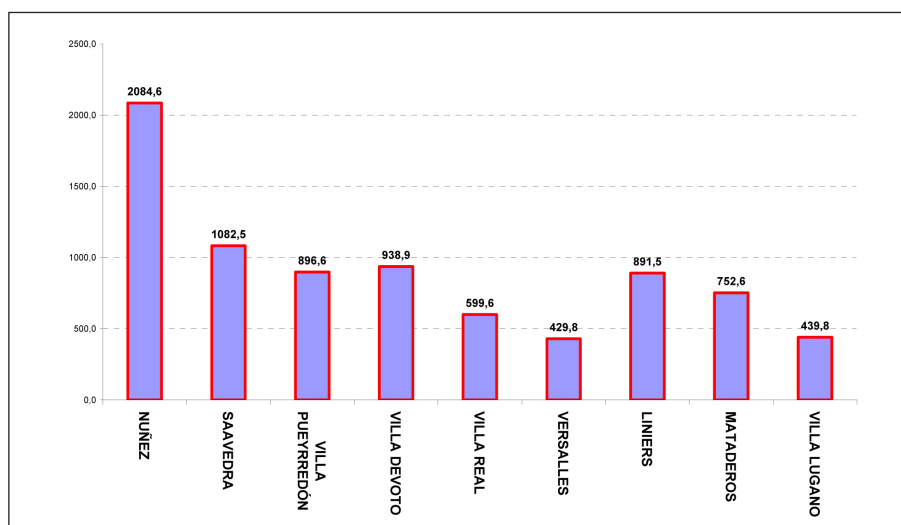


Gráfico 1.7:
distribución del precio del m² en
dólares, en el eje lindero a la
Av. General Paz. Marzo 2010.

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

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

En esta parte del informe se analiza el precio de los terrenos contemplando la normativa del Código de Planeamiento Urbano, lo cual permite agregar otros parámetros al informe. En tal sentido, aunque también actúan otros determinantes en la conformación del precio, se advierte una correlación entre los usos y la intensidad de usos permitidos, por un lado, y el precio de los terrenos, por el otro. Así, a medida que disminuye el grado de intensidad del uso del suelo (FOT) residencial, descienden los valores promedio, encontrándose una correlación positiva entre la capacidad constructiva y el precio.

Los dos distritos con mayor precio de oferta son el U11, con U\$S 5.113,6 el m², donde se encontró una sola oferta, y el distrito central C2 con U\$S 2.770 el m². Además de estos dos casos, los lotes que poseen los precios promedio de oferta más altos corresponden al distrito de centralidad CI y el APH 1, cuyos precios promedios en marzo de 2010 fueron U\$S 2.590,8 y U\$S 2.064,4 el m², respectivamente. Seguidamente, en el distrito U28, de urbanización determinada, en Villa Ortúzar, se encontró una oferta a U\$S 843 el m².

Por otro lado, en cuanto a los precios más bajos, el distrito R2b II es, dentro de los que presentan ofertas a menos de U\$S 700 el m², el que más posee, con un precio máximo de U\$S 3074,8 el m² en Floresta, y un mínimo de U\$S 121,6 el m² en Parque Avellaneda (108 terrenos, a un promedio de U\$S 715,8 el m²). El resto de los ofertados por debajo de ese precio, están repartidos por diversos distritos. El de menor valor es el E3 II, con 7 ofertas que promedian U\$S 311,2 el m². Otro distrito con gran cantidad de terrenos (80) a bajo precio (U\$S 1.028, el m²) es el E3, correspondiente a los usos de servicios con coexistencia de uso residencial. (VER CUADRO 1.5).

CPU	Cantidad de ofertas	m² ofertados	Precio promedio	Precio máximo	Precio mínimo
APH 1	6	4.653,3	2.064,4	3.813,6	485,8
APH 15	4	4.289	1.083,3	2.392,6	429,8
APH 16	2	3.000	1733,3	1.866,7	1.600
APH 7	1	199	376,9	376,9	376,9
APH 8	2	331	1.271,8	1.536,5	1.007,2
Área Protección Histórica	15	14.173,3	1.540,5	3.813,6	376,9
C1	13	12.793,1	2.590,8	5.102	720,9
C2	23	15.478	2.770	11.307,8	533,3
C3 I	74	34.597,3	1.678,5	4.800	441,4
C3 I 2	3	9.252	619,4	898,3	452,9
C3 II	122	63.875,5	1420,4	4.500	422,4
C3 II 2	1	335	507,5	507,5	507,5
Central	236	136.330,9	1683,3	11.307,8	422,4
E1	4	918	1.354,4	2.000	686,8
E2	21	6.282,4	693,2	1.532	280
E3	80	26.183,7	1028	3.435,7	225,2
E3 2	7	2.215	311,2	464,3	221,4
Equipamiento	112	35.599,1	932,1	3.435,7	221,4
I1	2	9.000	396,4	440	352,9
I1 2	2	433	337,6	437,5	237,8
I2	2	1.200	540	900	180
Industrial	6	10.633	424,7	900	180
R1a	1	630,5	666,1	666,1	666,1
R1b I	33	10.819	997,9	3195,9	446,3
R1b I 3	1	200	700	700	700
R1b I 4	1	1.046	1242,8	1242,8	1242,8
R1b II 7	1	1.046	669,2	669,2	669,2
R2a I	19	6.563,3	1.729,9	4.067	490,9
R2a II	301	121.629,3	1.215,8	5.612,2	251,1
R2a II 2	2	2.607	428,8	471,9	385,7
R2b I	144	60.298,4	1.203	7.200	269,4
R2b I 10	2	524	973,3	1.022,1	924,4
R2b II	108	41438,7	700,9	3074,8	121,6
R2b III	27	9.676,5	1042,2	4583,3	146,8
R2b III 2	1	452	1.328,3	1.328,3	1.328,3
Residencial	669	269.197,4	1.167,9	7.200	121,6
U11	1	7.040	5.113,6	5.113,6	5.113,6
U20	26	8.595,8	2.121,2	4.000	1.347,8
U23	6	2.576	1.591,7	3.100	785,2
U28	3	1.091	1628,1	2152,5	843
UP	6	5.017,5	1.043,6	1.990,9	314,7
UF	6	3.801	1.226,9	3.076,9	148,4
U3	1	372,3	429,8	429,8	429,8
Urbanización especial	49	28.673,6	1.811,3	5113,6	148,4

Cuadro 1.5:

distribución de la cantidad de lotes ofrecidos y precios por m², en el mes de Marzo de 2010, según Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Buenos Aires.

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

Cuadro 1.6:

distribución de la cantidad de lotes ofrecidos y precios en dólares por m², en el mes de Marzo de 2010, según Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Buenos Aires.

En el cuadro siguiente se puede observar la relación entre las distintas áreas de uso del suelo y el precio. De tal forma, los de urbanización especial son los que mayor precio promedio exhiben, alcanzando los U\$S 1.811,3 el m². Esto se debe a la presencia de terrenos en ciertos distritos muy valorados como los mencionados más arriba, particularmente los correspondientes al U2o. Le siguen los valores promedio que corresponden a los distritos de centralidad (U\$S 1.683,6 el m²) y algo apenas más atrás, los distritos de Protección Histórica (U\$S 1.540,5 el m²) y residencial (U\$S 1.167,9 el m²). Por su parte, los valores más bajos corresponden a los distritos Industrial (U\$S 424,7 el m²) y Equipamiento (U\$S 932,1 el m²). La importancia de la perspectiva del suelo para viviendas se puede vislumbrar por la cantidad de ofertas que se realizan en las zonas residenciales. Se trata de 669 lotes, el mayor número en el conjunto de los distritos, lo que representa el 61,5% del suelo ofertado en el mes de marzo de 2010. (Ver Cuadro 1.6).

Distritos	Cantidad de ofertas	m ² ofertados	(%)	Precio promedio	Precio máximo	Precio mínimo
Área Protección Histórica	15	9.472,3	1,93	1.540,5	3.813,6	376,9
Área Central	236	136.330,9	27,8	1.683,3	11.307,8	422,4
Equipamiento	112	35.599,1	7,2	932,1	3.437,5	221,4
Industrial	6	10.633	2,17	424,7	900	180,0
Residencial	669	269.197,4	55	1.167,9	13.609,5	121,6
Urbanización especial	49	28673,6	5,85	1811,3	5113,6	148,4
Total	1087	48.9906,3	100,0	1.285,6	13.609,5	121,6

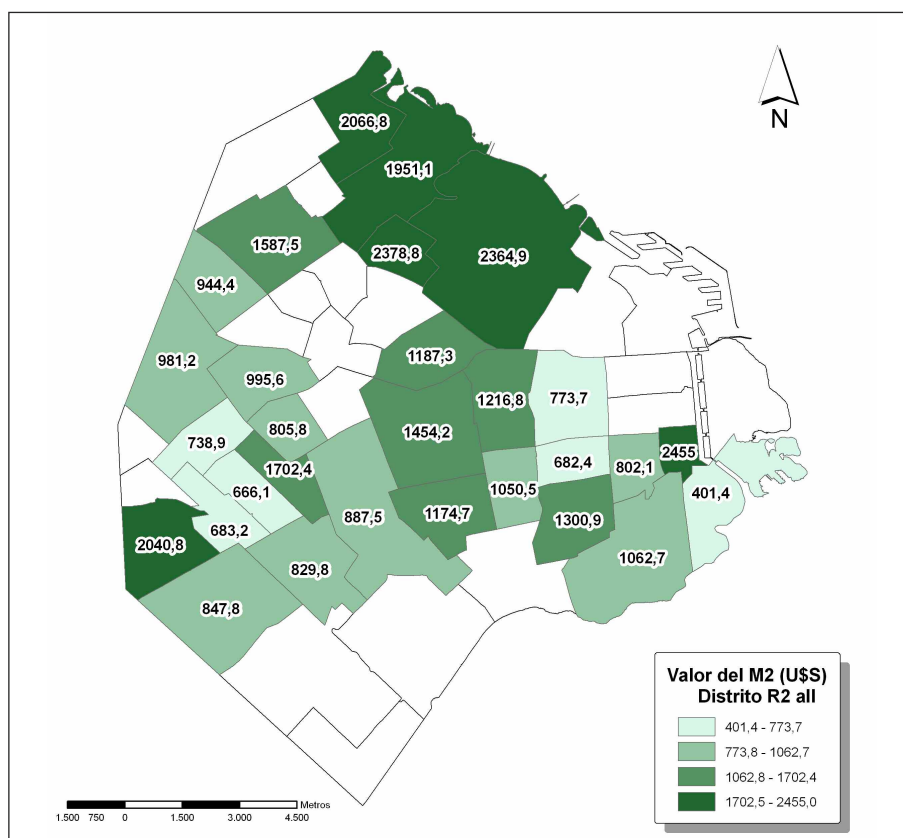
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

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

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

Distritos residenciales

El Código de Planeamiento Urbano define con el distrito R2a II a las zonas destinadas al uso residencial con alto grado de densificación y consolidación, con un Factor de Ocupación del Terreno igual a 2,5 y una altura máxima permitida de 38 m. En marzo de 2010, los mayores precios en esta zonificación correspondieron a los del Norte de la Ciudad. El barrio de Recoleta mostró el promedio más alto, con U\$S 3107,3 el m². Le siguen Palermo y Nuñez, donde el precio del m² alcanza, respectivamente, los U\$S 2.549,5 y U\$S 2.084,6. En la zona Oeste, Villa Crespo supera a los otros barrios con sus valores promediando los U\$S 1.520,1 el m². Le siguen Floresta (U\$S 1.498), Caballito (U\$S 1.385) y Almagro (U\$S 1.365,8). En cuanto al Sur, San Telmo está en primer lugar con U\$S 1.964,2. Montserrat, único barrio de la zona centro regido con este distrito, presenta el m² a U\$S 1.484,2. (VER MAPA 1.11).



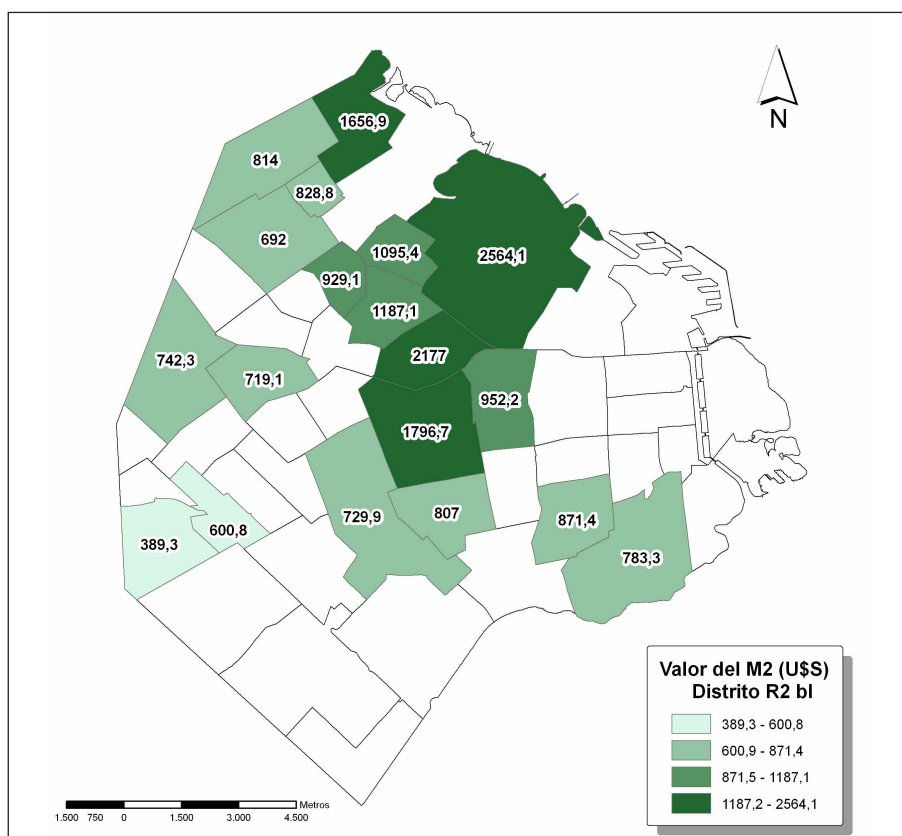
Mapa 1.11:
precio promedio por barrio en el
distrito residencial R2a II, Ciudad
de Buenos Aires. Marzo 2010.

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

Por otro lado, el distrito R2b I define a las zonas destinadas al uso residencial con menor intensidad de ocupación que el distrito anterior, con un Factor de Ocupación del Terreno igual a 1,26 y una altura máxima permitida de 13,5 m. Nuevamente, en este distrito los barrios del Norte detentan los mayores valores del m². Palermo está en primer lugar con el m² a U\$S 2.464,5 promedio. Le siguen, en esta zona, Nuñez (U\$S 1.835,3) y Belgrano (U\$S 1.343,7). Con un valor mayor (U\$S 1.555,6), aparece Balvanera, de la zona Oeste; y con el quinto precio más alto está Colegiales, cuyo m² se ofrece a U\$S 1.151,8. En cuanto a los precios más bajos, se encuentran en barrios del Sur (San Cristóbal, Boedo y Mataderos) y Oeste (Liniers, Villa Luro y Flores). Ninguno de ellos supera los U\$S 700 el m². (VER MAPA 1.12).

Mapa 1.12:

promedio promedio por barrio en el distrito residencial R2b I, Ciudad de Buenos Aires. Marzo de 2010.

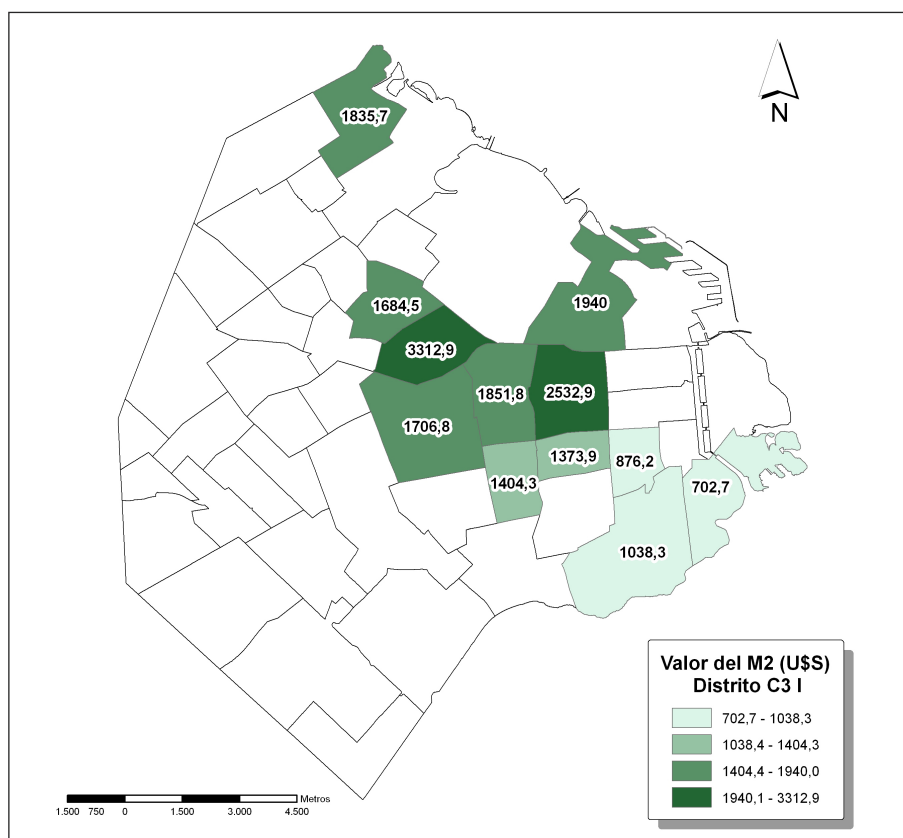


Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

Distritos centrales

Los distritos Centrales son áreas destinadas a localización de equipamiento administrativo, comercial, financiero e institucional a escala urbana, en el más alto nivel de diversidad y densidad, dotada de las mejores condiciones de accesibilidad y se desarrollan en correspondencia con vías de alta densidad de transporte público de pasajeros. El Distrito 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. Como en los casos anteriores, los más altos se localizan en la zona Norte: Palermo (U\$S 2.166,1 el m²) y Núñez (U\$S 1.981,3 el m²). En el Oeste, es Balvanera el barrio que muestra el valor mas alto, con el m² a U\$S 2.154,8; luego Villa Crespo (U\$S 1.846,3 el m²) y Chacarita U\$S 1.684,4 el m² con Montserrat, en el Centro, presenta un promedio de U\$S 1.496,8 el m².



Mapa 1.13:
precio promedio por barrio en el
distrito Central C3 I, Ciudad de
Buenos Aires. Marzo de 2010.

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

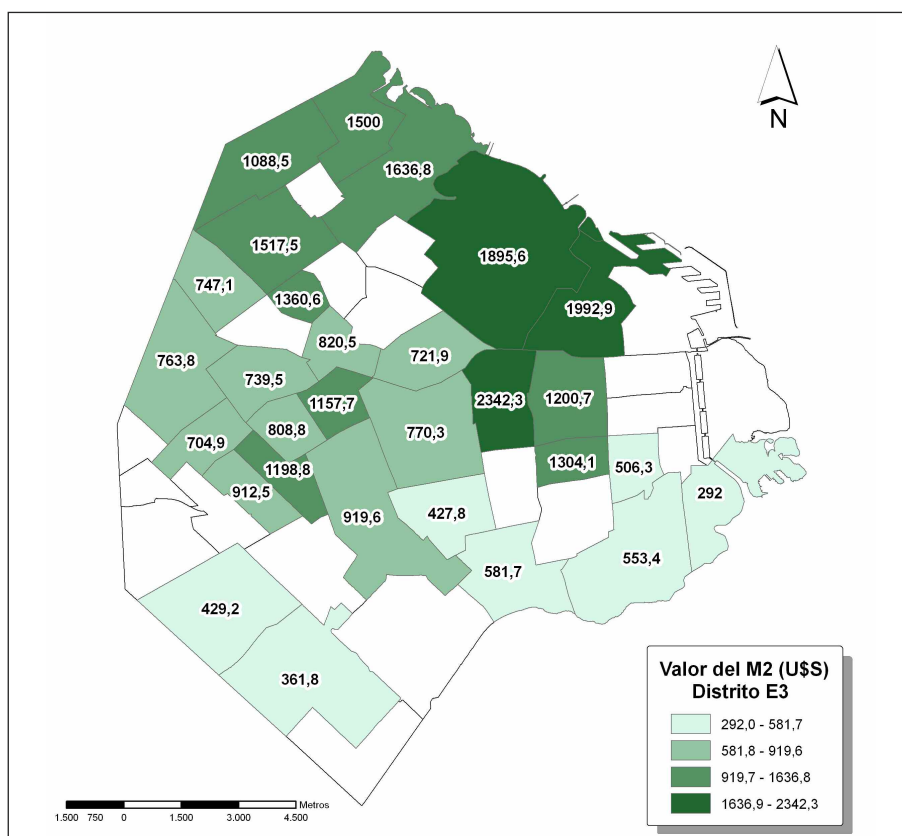
Distritos de equipamiento

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

Como en otras zonificaciones, en el sector Norte de la Ciudad se ubican los mayores precios. En primer lugar Recoleta, con los terrenos a U\$S 3.437,5 el m²; luego Palermo, a U\$S 2.110,7, y Belgrano, a U\$S 1.831,2. Seguidamente con U\$S 1.507,4 el m² es Villa Crespo en el oeste el barrio con el mayor promedio; Flores y Caballito tienen un promedio de U\$S 1.205 el m², y Almagro U\$S 1.089,5. Los valores más bajos se presentan en el sur, concretamente en Mataderos, Villa Lugano, Villa Riachuelo y Nueva Pompeya, todos con terrenos a menos de U\$S 450 el m² promedio. (VER MAPA 1.14).

Mapa 1.14:

precio promedio por barrio en el distrito equipamiento E3, Ciudad de Buenos Aires. Marzo de 2010.



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

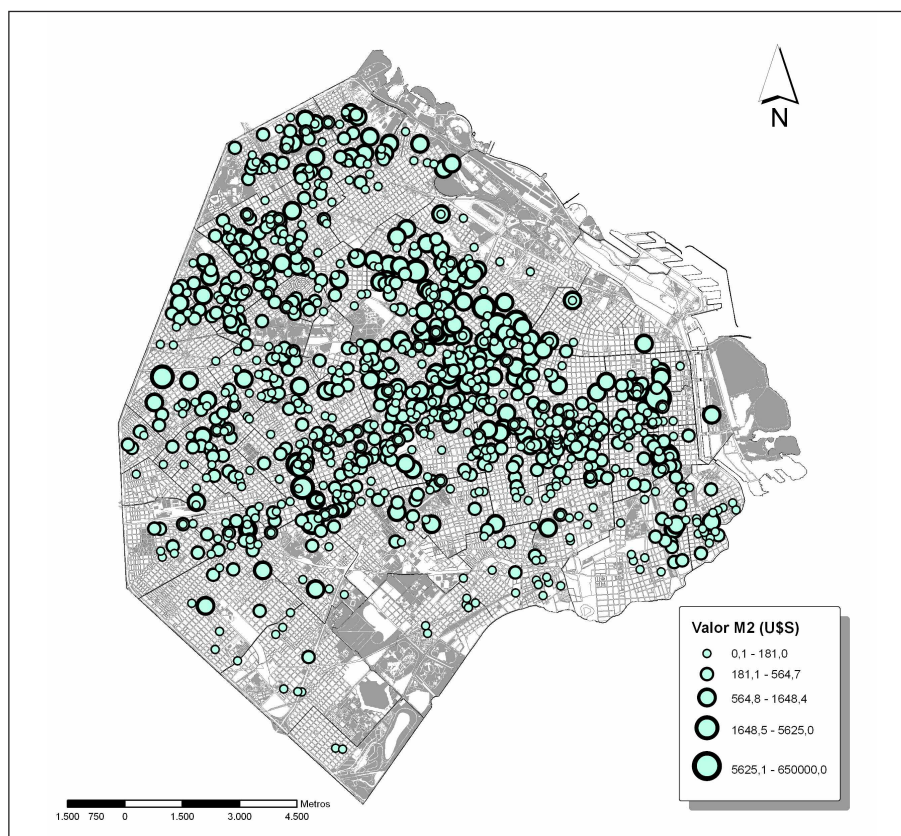
1.6. Capacidad constructiva y precio del suelo

Para esta sección, se seleccionaron 679 terrenos de los que se pudo inferir el precio del m² construible. A tal fin, se calculó el cociente entre los m² que está permitido construir en estos lotes y el precio al que se ofrecen. En tal sentido, se analizaron 281.682,5 m² de terrenos en los que se pueden edificar 1.000.084,7 m². En ellos, el precio promedio del m² construible alcanzó los U\$S 458,7, con un precio máximo de U\$S 5.625,0 el m² y un mínimo de U\$S 34,6 el m². El cuadro a continuación indica que el valor más elevado se da en los terrenos de menor superficie (no más de 500 m²), con U\$S 701,0. Les siguen los de mediana constructibilidad, (entre 501 y 1.000 m²), cuyo precio promedio es U\$S 415,4. Seguidamente, los que tienen entre 1.001 y 5.000 m² se ofrecen a U\$S 352,0 promedio, y los de mayor superficie (más de 5.001 m²) tienen el mínimo precio promedio, U\$S 340,7. (VER CUADRO 1.7).

m² construibles por lote	Cantidad de ofertas	Precio promedio	Precio máximo	Precio mínimo
menos de 500	179	701,0	5.625,0	125,6
501-1.000	216	415,4	2.069,0	79,3
1.001-5.000	288	352,0	2.261,6	34,6
mas de 5.001	25	340,7	991,7	36,9
Total	708	452,3	2.069,0	34,6

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

En cuanto a ubicación geográfica, podemos distinguir la relación entre el valor del m² construible y la distribución territorial. Los valores más elevados se registran principalmente en el Norte de la Ciudad, así como en el Centro y Oeste, disminuyendo hacia el Sur. En esta zona, los precios bajos se dan mayormente en Flores, La Boca y Barracas. (VER MAPA 1.15).



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

Cuadro 1.7:

precio promedio, máximo y mínimo del m² construible, según rango de m² potencial edificable, Marzo de 2010.

Mapa 1.15:

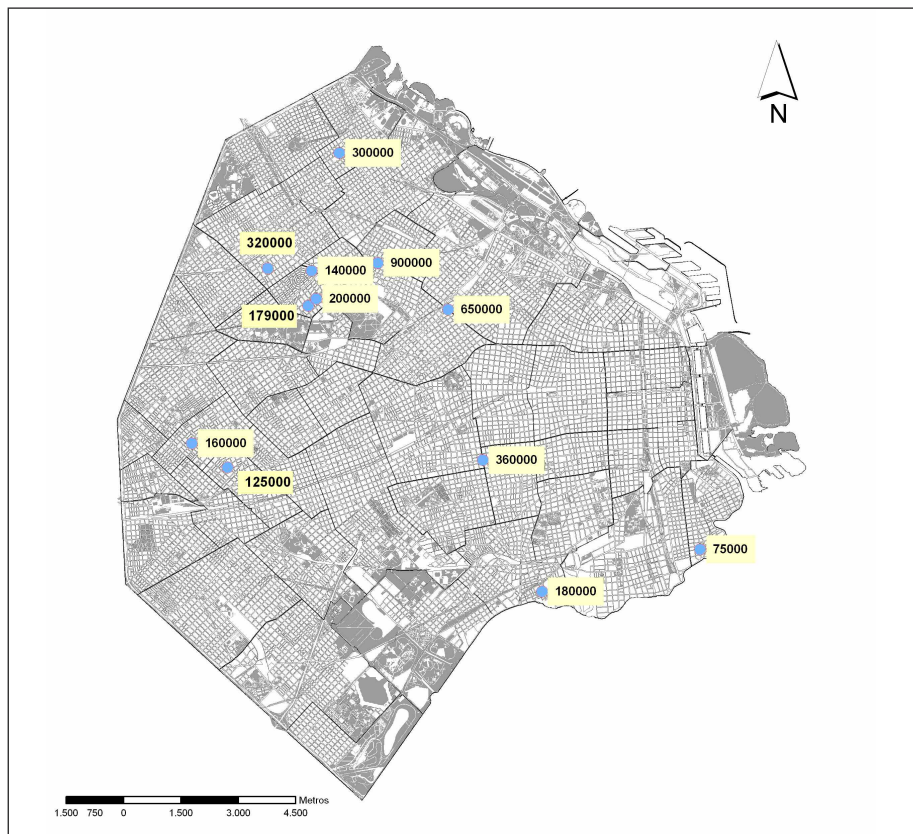
precio del m² construible en la Ciudad de Buenos Aires. Marzo de 2010.

1.7. Precio de referencia de terrenos según dimensiones

En esta sección se analizan los precios de algunos lotes ubicados en distintas zonas de la Ciudad de manera que el lector logre identificar rápidamente las diferencias por el precio total, más allá de las correspondientes al precio por m². En este caso, no se incorporan todos los precios, sino algunos significativos que permitan evidenciar las variaciones entre los distintos sectores de la Ciudad.

En el mapa 1.16 se puede observar el precio de oferta de doce terrenos de 200 m². Los valores son marcadamente mayores en la zona Norte, particularmente en el barrio de Colegiales, sobre Álvarez Thomas al 1100 y en Av. Córdoba al 5300, en el barrio de Villa Crespo, en el límite entre éste y Palermo. Los mencionados terrenos se encuentran ofertados a U\$S 900.000 y U\$S 650.000 respectivamente. En Caballito también se encuentra uno de muy alto valor (U\$S 360.000), sobre Av. La Plata al 800. La tendencia que se observa es de disminución de los precios en tanto se acercan al Oeste y al Sur y al acercarse al límite de la Ciudad. La oferta en terrenos más baja se ubica en La Boca, sobre la calle Cerri al 1100, y se ofrece a U\$S 75.000. (VER MAPA 1.16).

Mapa 1.16:
precio de referencia en terrenos
de 200 m² en dólares. Ciudad de
Buenos Aires, Marzo de 2010



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

Para los terrenos de dimensiones próximas a los 450 m², se seleccionaron doce, distribuidos esencialmente en el Oeste y Sur de la Ciudad. Los de mayor valor están localizados en Caballito (Cangallo al 100, a U\$S 700.000 y Avellaneda al 1400, a U\$S 620.000), y en Colegiales (Conesa al 600, a U\$S 630.000). Otros dos lotes con alto precio (U\$S 600.000 y U\$S 460.000) se ubican en La Boca, concretamente en Del Valle Ibarlucea al 1200 y en Boedo, sobre Av. San Juan al 3800. En Flores, sobre Portela al 700, se identifica el de menor valor: U\$S 150.000, que cotiza casi 6 veces menor al de más alto precio. (VER MAPA 1.17).



Mapa 1.17:

precio de referencia en terrenos de 450 m² en dólares, Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2010.

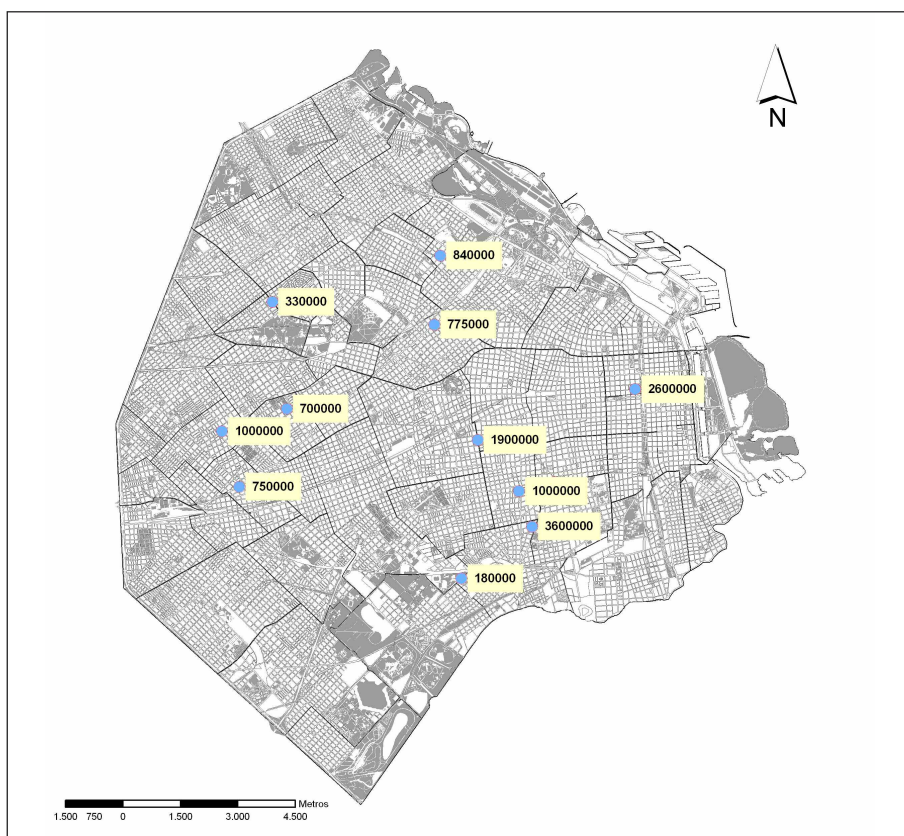
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

Se seleccionaron once lotes de alrededor de 1.000 m². El más caro se ofrece en Nueva Pompeya, sobre la calle Diógenes Taborda al 100, en venta a U\$S 3.600.000. Le sigue, en el Centro, sobre Bartolomé Mitre al 1200, un terreno cotizado en U\$S 2.600.000. El resto de las ofertas se concentran, al igual que terrenos de menor dimensión, en el sur y en el oeste: en los barrios de Almagro, Parque Patricios, Monte Castro y Boedo se registran ofertas que varían entre los U\$S 1.000.000 y U\$S 1.900.000.

El precio más bajo se encuentra en un terreno localizado al sur de la Capital, dentro de los límites del barrio de Nueva Pompeya, en Matanza al 2700, ofertado en U\$S 180.000. De esta manera, podemos observar que tanto el terreno más caro como el más barato de dimensiones que rondan los 1.000 m² corresponden al barrio de Nueva Pompeya. A pesar de la poca distancia que separa ambos terrenos, la diferencia monetaria es muy relevante. Mediante la distinción según los distritos del Código de Planeamiento Urbano se puede comprender las diferencias de valorización. El terreno situado en Diógenes Taborda al 100 está emplazado bajo la normativa del distrito C3 II, que se caracteriza por ser una zona destinada a la localización de equipamiento administrativo, comercial, financiero e institucional. Es decir, se trata de un sector de alta potencialidad constructiva. Por el contrario, el nivel de potencialidad constructivo del terreno de la calle Matanza, es bajo ya que situado sobre el distrito I2. (VER MAPA 1.18).

Mapa 1.18:

precio de referencia en terrenos
de 1.000 m² en dólares, Ciudad de
Buenos Aires. Marzo 2010.



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

En lo que concierne a terrenos de más de 5.000 m², se hallaron sólo tres, distribuidos uno en el Centro y dos en el Sur. El más caro está localizado en Puerto Madero, mide 7.040 m² y alcanza la extrema cifra de U\$S 36.000.000. Esto es un valor claramente excepcional, dado por la escasez de la oferta y las características de la zona. Los restantes terrenos ofertados se encuentran localizados en el Sur, en Barracas (Av. Regimiento de Patricios al 900, de 8.169 m²) y Nueva Pompeya (Av. Amancio Alcorta al 3500, de 8.500 m²). El precio de venta de ambos es considerablemente inferior al de Puerto Madero: U\$S 3.700.000 y U\$S 3.000.000, respectivamente.



Mapa 1.19:
precio de referencia en terrenos
de más 5.000 m² en dólares,
Ciudad de Buenos Aires.
Marzo 2010

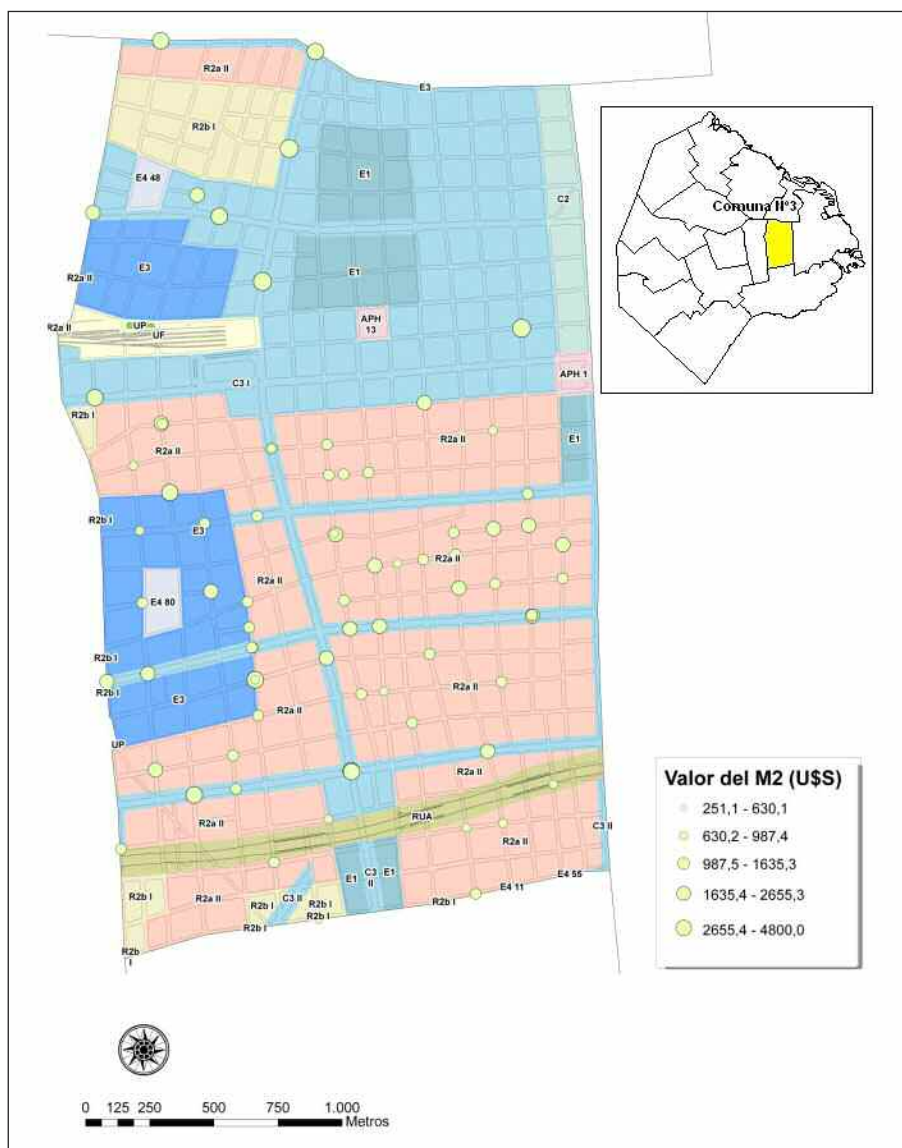
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

1.8: Zoom. El precio de oferta en zonas destacadas de la Ciudad:
Comuna 3. Barrios de San Cristóbal y Balvanera.

• Cantidad de lotes ofertados:	83 (7,6 % del total ciudad)
• Cantidad de metros ofertados:	35.829,2 m ² (7,31 % del total ciudad)
• Precio Promedio:	U\$S 1.102,1 el m ²
• Precio Máximo:	U\$S 4.800,0 m ²
• Precio Mínimo:	U\$S 251,1 m ²

A continuación, se analizará en particular la situación de esta comuna compuesta por los barrios de Balvanera y San Cristóbal. Los datos correspondientes a marzo del 2010 indican que el peso de la comuna sobre el total de las ofertas de terrenos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires es del significativo 7,6%. La superficie puesta en venta en la comuna 3 representa un total de un 7,31% de la total de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, las 83 ofertas abarcan 35.829,2 m², siendo en promedio parcelas de 432 m², con superficie máxima de 1.581 m² y mínima de 62 m², es decir, en su mayoría parcelas de medida inferior a los 500 m². En cuanto a los precios, el promedio por m² es de U\$S 1.102,1; valor muy cercano al de la Ciudad en su conjunto, cuyo promedio es U\$S 1.285,6 m².

Mapa 1.20:
distribución de los lotes ofertados,
según valor del m² en la Comuna
N° 3. Marzo de 2010.



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

Uno de los barrios componentes de esta comuna, Balvanera, se caracteriza por una disparidad de precios por m², según su localización Geográfica sea cercana al barrio de Recoleta, o a la otra parte del binomio que compone la comuna 3, San Cristóbal. Las ofertas ubicadas en la zona comercial denominada popularmente “Once”, son las de mayor precio, coincidiendo una de las ofertas ubicadas en esta zona, en la avenida Pueyrredón 300, con un precio de U\$S 4.800 el m², el mayor relevado en la comuna 3. El barrio de Balvanera registra el promedio más alto de la comuna, con un precio promedio de U\$S 1.157, 4 el m², siendo el del barrio de San Cristóbal de U\$S 1.018,2 el m², con una diferencia entre precio máximo y mínimo, que si bien no alcanza la magnitud de Balvanera, no por ello deja de ser considerable, con precios de U\$S 2.655, 3 y U\$S 354, 5 respectivamente.

En el barrio de San Cristóbal, se observa que los precios más altos son aquellos que se encuentran en la zona regida por la normativa C3I, que comprende las denominadas “áreas centrales” (calles Independencia, Jujuy, San Juan), y las de menor precios aquellas residenciales con normativa R2aII, de tipo residencial (calles como Pichincha, Constitución, Cochabamba). En el barrio de Balvanera, al igual que en San Cristóbal, los terrenos de mayor precio son los que se encuentran regidos por la zonificación C3I, en este caso ubicados en las avenidas Corrientes, Córdoba, y Pueyrredón, de gran actividad comercial y con la más amplia red de transporte de la comuna 3. Las regidas por la normativa urbana R2a II, de uso de predominio residencial son las que menor valor registran, siendo las más caras las cercanas a las calles Rincón, Chile o Alberdi.

SÍNTESIS Y CONCLUSIONES



En marzo de 2010 se realizó la medición trimestral número treinta del precio del suelo en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires, siendo el inicio del noveno año de una serie que permite advertir las variaciones territoriales de estos precios.

Los terrenos en venta, registrados en el mes de marzo de 2010, fueron 1.087 lotes, que contabilizaron 489.906,3 m² de suelo urbano, con terrenos de dimensiones que van desde los 121,6 m² hasta los 13.609,5 m². La mayor concentración de m² ofrecidos en este período se localiza en los barrios de Caballito, Villa Urquiza, Palermo, Flores, Villa Crespo, Almagro, Balvanera, Villa del Parque, San Cristóbal, Saavedra y Montserrat; los cuales representan el 51,1% del suelo ofertado. Se destaca el barrio de Caballito, ya que concentró el 7,5% en este trimestre, seguido por Villa Urquiza y Palermo, que reunieron el 6,3% y 5,6%, respectivamente.

En lo que concierne al precio de oferta promedio del total de terrenos registrados, se registró un incremento del 9,7% respecto de la medición de Diciembre de 2009 y un aumento del 13,7% en comparación el mismo mes del año pasado. Esto permite que el precio promedio de la Ciudad en la actual medición, U\$S 1.285,6 el m², sea el más elevado de la serie histórica. La evolución de los precios desde diciembre de 2001 determina, según el relevamiento presente, una suba del 131,6% respecto a tal momento. El aumento del promedio general puede explicarse, en parte, por la expansión de la oferta y el aumento de los precios en barrios cercanos a las zonas más dinámicas del mercado inmobiliario.

A su vez, la variación interanual de los precios por m² de las distintas zonas de la Ciudad muestra el mayor incremento en la zona Sur (28,9%), seguida de la zona Centro (25,6%). En cambio, las zonas Norte y Oeste registraron también variaciones positivas del 13,7% y 12,3%, respectivamente. Es de destacar la escasez de ofertas en la parte más consolidada de la Ciudad, lo cual permite grandes fluctuaciones entre cada medición. En términos trimestrales, las zonas Norte y Oeste presentan variaciones de alrededor del 10%, mientras que las zonas Sur y Centro experimentaron subas mayores: 16,1% y 30,0%, respectivamente.

Si se analiza el precio del m², ya no por barrio sino por la localización particular de cada terreno, se puede apreciar la correlación positiva entre la cercanía a los principales ejes de transporte y comunicación y el precio del m², mientras que en las zonas más alejadas de los mismos se ubican los valores más bajos. Además, se puede evidenciar cómo decrecen los precios a medida que aumenta la distancia del Centro, aunque con algunas excepciones en las áreas de mayor valorización de los barrios del norte de la Ciudad y del centro geográfico.

Asimismo, el presente informe permite observar la correlación entre las distintas áreas del uso del suelo y el precio de oferta. Los distritos de Urbanización Especial presentan los mayores precios promedio (U\$S 1.811,3 el m²). Esto está asociado fundamentalmente al valor de las ofertas en el distrito U20 y U11, cuya normativa es favorable al desarrollo de

emprendimientos inmobiliarios de tipo residencial. Les siguen los ofertados dentro de los distritos de centralidad (U\$S 1.683,3 el m²), los de Áreas de Protección Histórica (U\$S 1.540,5 el m²) y los Residenciales (U\$S 1.167,9 el m²). Los valores más bajos corresponden a los distritos de Equipamiento (U\$S 932,1 el m²) e Industrial (U\$S 432,1 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 analizado, el caso de un total de superficie de 281.682,5 m², con 1.000.084,7 m² edificables.

En estos terrenos el precio del m² construible promedio alcanzó los U\$S 458,7, un 8,5% mayor al registrado en el relevamiento de Diciembre de 2009. La comparación con Marzo de 2009 muestra un incremento del 10,9%. Ambas comparaciones son indicadoras de una tendencia de encarecimiento del valor del m² construible.

ANEXO METODOLÓGICO

Para realizar los estudios sobre valor de venta de terrenos se realizan relevamientos cuatro veces al año: en los meses de marzo, junio, septiembre, y diciembre, lo que permite la comparación entre los respectivos registros. Para ello, se obtiene información sobre la ubicación de los inmuebles, las dimensiones, superficie y el precio de oferta de los mismos. Todos estos datos se extraen de los suplementos clasificados de los diarios *Clarín* y *la Nación*, más los proporcionados por las inmobiliarias asociadas al *Sistema Integrado de Propiedades, Expoclasificados, Argenprop, Segundamano* y un listado de inmobiliarias que informan de sus ofertas. En los casos en donde algún dato esté incompleto o los valores hacen dudar de su veracidad, se corrobora y completa mediante el contacto directo con el oferente. Es de destacar que en el caso de los terrenos, si bien el informe hace referencia al precio de oferta de lotes ubicados en la Ciudad de Buenos Aires, puede suceder que algunos posean construcciones para demoler y utilizar el terreno. En algunos casos se ofrecen lotes con viviendas unifamiliares en donde se informa que la vivienda se puede demoler, pagando sólo el valor del terreno, o se puede reciclar, siendo por lo tanto similares el precio del terreno con el valor de la propiedad a reciclar. En tal sentido, las edificaciones son consideradas a los fines de este relevamiento cuando el valor de lo construible supera el valor de lo construido, más el valor nominal del suelo.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.

