

Mercado Inmobiliario de la Ciudad de Buenos Aires

# PRECIO DE OFERTA DE VENTA DE TERRENOS



JULIO 2011

Ministerio de Desarrollo Urbano  
Subsecretaría de Planeamiento



Buenos Aires  
Gobierno de la Ciudad





GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA  
DE BUENOS AIRES

Jefe de Gobierno  
Ing. Mauricio Macri

Jefe de Gabinete de Ministros  
Lic. Horacio Rodríguez Larreta

Ministro de Desarrollo Urbano  
Arq. Daniel Chain

Subsecretario de Planeamiento  
Arq. Héctor Lostrí

Director General de Planeamiento  
Mg. Fernando Álvarez de Celis

**Contenidos** Fernando Álvarez de Celis / Bárbara Pasik / Julián Álvarez Insúa / Clara Muñoz Piran / Yanina García / María Sol Belacín / Carolina Pérez / Natalia Martín / Martín Moroni / Félix Solari / Federico Tripoli / Sebastian Shaller / Lucas Consentino / Agustín Grígea / Laura Giacchino / Facundo Foray / Paula Acero Lagomarsino / Luciana Madoery / Mora Sercovich / M. Jazmín Rodríguez / Ivan Latzke Blake. **Diseño gráfico** Alejandro Ambrosone. **Puesta en Página** Macarena Gómez.





# ÍNDICE

6	INTRODUCCIÓN
9	PRECIOS DE OFERTA DE VENTA DE TERRENOS
44	SÍNTESIS Y CONCLUSIONES
45	ANEXO METODOLÓGICO

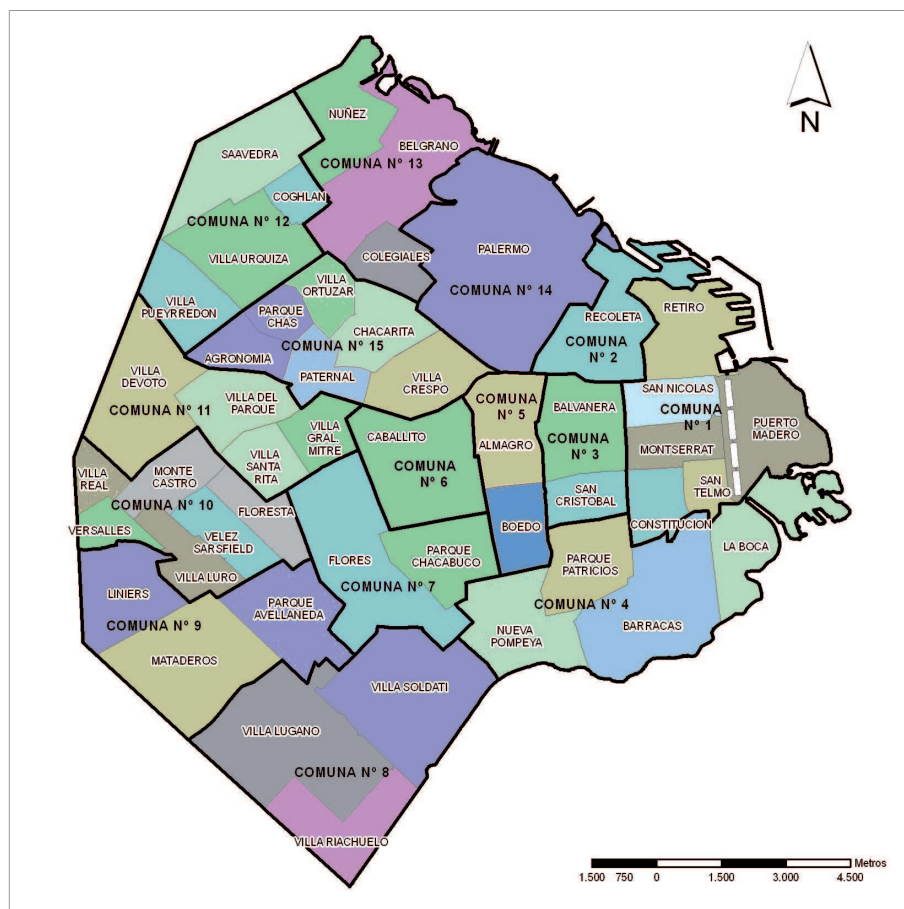
## INTRODUCCIÓN

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

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.

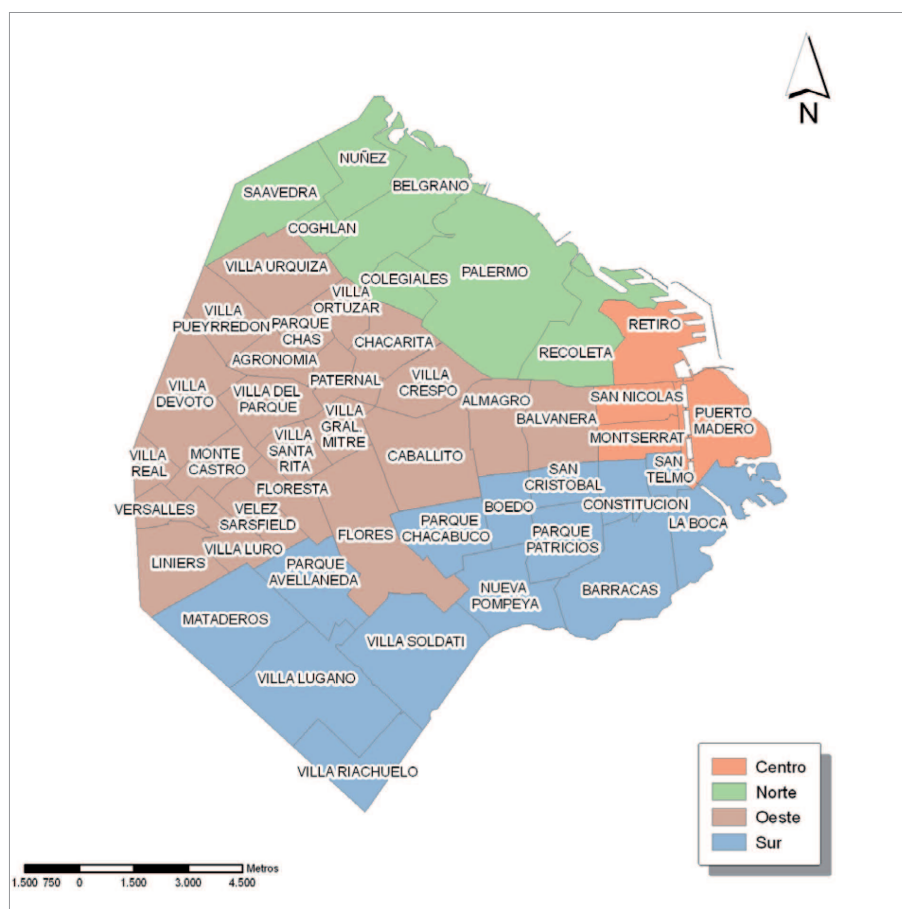
Otras variables consideradas relevantes en la conformación de los precios de terrenos son las dimensiones, la ubicación geográfica, y la normativa del Código de Planeamiento Urbano que rige la zona en que el terreno analizado se localiza, lo que determina los usos permitidos y la capacidad constructiva 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, de manera que se puedan apreciar las diferencias en cuanto al monto total pedido para cada terreno. Al finalizar este informe, se presenta un análisis en detalle de una Comuna de la Ciudad, diferente en cada medición, aplicando los indicadores presentados anteriormente.



**Mapa 1.b**  
Zonas.

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



## PRECIO DE OFERTA DE VENTA DE TERRENOS



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

En Junio de 2011 se contabilizaron 1.569 terrenos en oferta en distintas localizaciones, dentro de los límites de la Ciudad de Buenos Aires. El precio promedio por m<sup>2</sup> resultó en U\$S 1.704,5, con un máximo de U\$S 8.235,5 y un mínimo de U\$S 121,5 el m<sup>2</sup>. La superficie total que ocupan los terrenos en venta es de 636.367,3 m<sup>2</sup>.

Los precios de las ofertas evolucionaron de manera tal que con respecto a junio de 2010, hubo un incremento del 34,5 %, tal incremento no se producía de estas dimensiones desde el año 2006. En los trimestres previos a éste, las variaciones anuales rondaban el 10,0 % y el 20,0 %. Asimismo se destaca el incremento trimestral del 12,5 % siendo el más elevado desde diciembre de 2005. Sin embargo, dado el incremento del precio del dólar en los últimos años que llevaron a la depreciación del peso, el alza en los precios de los terrenos -si bien no es extremadamente alta-, sí es muy significativa para los valores de los terrenos en pesos.





**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 promedio del dólar	Variación trimestral (%)	Variación anual (%)
<b>2001</b>									
Diciembre	555,0			555			1,00		
<b>2002</b>									
Marzo	272,0	-51,0		652	17,5		2,53	153,0	
Junio	213,0	-21,7		809	24,1		3,74	47,8	
Septiembre	242,0	13,6		897	10,9		3,68	-1,6	
Diciembre	274,0	13,2	-50,6	969	8,0	74,6	3,53	-4,1	253,0
<b>2003</b>									
Marzo	294,0	7,3	8,1	933	-3,7	43,1	3,11	-12,0	22,9
Junio	330,0	12,1	54,9	927	-0,6	14,6	2,81	-9,5	-24,9
Septiembre	342,0	3,8	41,3	1.015	9,5	13,2	2,97	5,7	-19,3
Diciembre	388,0	13,5	41,6	1.153	13,6	19,0	2,97		-15,9
<b>2004</b>									
Marzo	434,0	11,8	47,6	1.269	10,1	36,0	2,93	-1,3	-5,8
Junio	459,0	5,8	39,1	1.351	6,5	45,7	2,94	0,3	4,6
Septiembre	510,7	11,3	49,3	1.538	13,9	51,6	3,01	2,4	1,3
Diciembre	533,9	4,6	37,6	1.577	2,5	36,8	2,96	-1,7	-0,3
<b>2005</b>									
Marzo	550,6	3,1	26,9	1.628	3,2	28,3	2,96	0,0	1,0
Junio	591,0	7,3	28,8	1.716	5,4	27,0	2,90	-2,0	-1,4
Septiembre	631,2	6,8	23,6	1.842	7,3	19,7	2,90	0,0	-3,7
Diciembre	722,1	14,4	35,3	2.163	17,5	37,2	3,00	3,3	1,3
<b>2006</b>									
Marzo	741,8	2,7	34,7	2.292	6,0	40,8	3,09	3,1	4,4
Junio	809,1	9,1	36,9	2.508	9,4	46,2	3,10	0,3	6,9
Septiembre	863,7	6,7	36,8	2.689	7,2	46,0	3,10	0,0	6,9
Diciembre	904,8	4,8	25,3	2.785	3,6	28,8	3,10	0,0	3,4
<b>2007</b>									
Marzo	981,7	8,5	32,3	3.057	9,8	33,4	3,10	0,0	0,3
Junio	982,0	0,0	21,4	3.048	-0,3	21,5	3,10	0,0	0,0
Septiembre	985,1	0,3	14,1	3.141	3,0	16,8	3,19	2,9	2,9
Diciembre	1.037,9	5,4	14,7	3.272	4,2	17,5	3,16	-0,9	1,9
<b>2008</b>									
Marzo	1.058,0	1,9	7,8	3.364	2,8	10,1	3,18	0,6	2,6
Junio	1.043,0	-1,4	6,2	3.317	-1,4	8,8	3,05	-4,1	-1,6
Septiembre	1.142,0	9,5	15,9	3.535	6,6	12,5	3,10	1,6	-2,8
Diciembre	1.148,0	0,5	10,6	3.903	10,4	19,3	3,40	9,7	7,6
<b>2009</b>									
Marzo	1.130,3	-1,5	6,8	4.126	5,7	22,6	3,65	7,4	14,8
Junio	1.154,9	2,2	10,7	4.354	5,5	31,3	3,77	3,3	23,6
Septiembre	1.199,9	3,9	5,1	4.584	5,3	29,7	3,82	1,3	23,2
Diciembre	1.171,3	-2,4	2,0	4.474	-2,4	14,6	3,82	0,0	12,4
<b>2010</b>									
Marzo	1.285,0	9,7	13,7	4.986	11,4	20,9	3,88	1,6	6,3
Junio	1.267,4	-1,4	9,7	5.006	0,4	15,0	3,95	1,8	4,8
Septiembre	1.311,9	3,5	9,3	5.182	3,5	13,1	3,95	0,0	3,4
Diciembre	1.459,9	11,3	24,6	5.796	11,8	29,5	3,97	0,5	3,9
<b>2011</b>									
Marzo	1.515,0	3,8	17,9	6.151,1	6,1	23,4	4,06	2,3	4,6
Junio	1.704,5	12,5	34,5	7.241,1	17,7	44,6	4,13	1,7	6,4

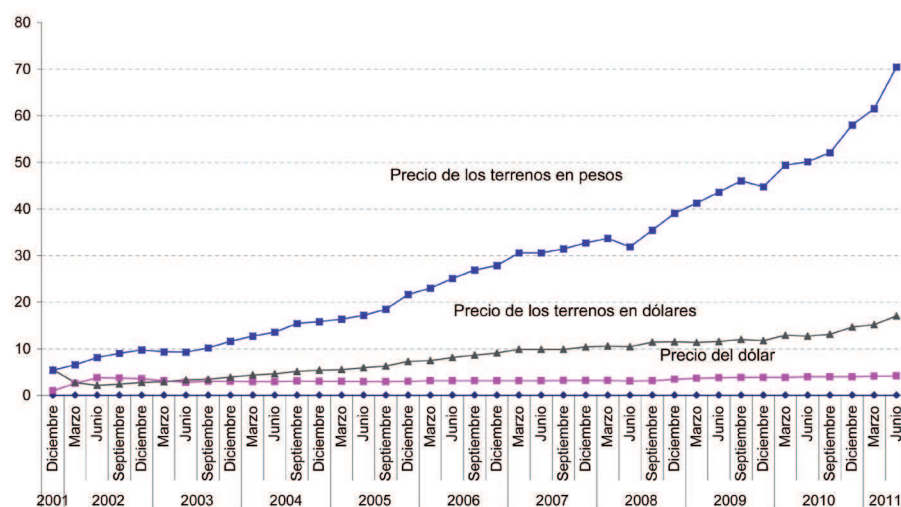
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

Con respecto a marzo de 2011, el precio promedio por m<sup>2</sup> aumentó un 4,1 %, observando una mayor variación con respecto al anterior registro. En cuanto a la evolución de los precios del suelo a lo largo de toda la serie, se observa una continua y progresiva suba de los valores. En 2002 se distinguen los menores valores de toda la serie, siendo el mínimo el del mes de junio con el m<sup>2</sup> a U\$S 213,0 m<sup>2</sup>. Esto se explica debido a la depreciación del dólar, combinado con el estancamiento del mercado inmobiliario que causó la caída de los precios. Desde entonces se observa un gradual e importante aumento de ofertas, en su mayoría en los barrios históricamente valorizados. Gradualmente los precios fueron ascendiendo y desde el año 2003, el mercado inmobiliario se muestra creciente; sin embargo presenta ciertas fluctuaciones.

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

**Gráfico 1.1**

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



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

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

Para analizar el precio por panel de los terrenos ofertados se seleccionaron todos aquellos terrenos que se repiten a lo largo la serie en los últimos cinco trimestres registrados, es decir aquellos terrenos que se mantienen presentes en este caso desde el informe de junio de 2010. Las 8 ofertas registradas muestran leves variaciones del precio promedio a lo largo de la serie, iniciando la serie con un valor de U\$S 1.179,2 m<sup>2</sup> e



incrementándose trimestre a trimestre registrándose una suba del 29,2 % con respecto a la medición anterior, de marzo de 2011. (VER CUADRO 1.2). Al mismo tiempo entre junio de 2011 y el mismo trimestre 2010, la variación alcanzó el 29,2 %. Se observa entonces, con los terrenos que vuelven a registrarse en varios relevamientos, que las variaciones de los precios promedio de todas las ofertas, trimestre a trimestre, no se debe sólo a los cambios de terrenos que se insertan en el mercado, sino que este último grupo de terrenos analizados también ven modificados sus valores en el tiempo.

	Precio del suelo (U\$S)	Variación trimestral (%)	Variación anual (%)
<b>2010</b>			
Junio 1.179,2			
Septiembre 1.223,0		3,71	
Diciembre 1.244,9		1,79	
<b>2011</b>			
Marzo 1.245,4		0,04	
Junio 1.609,5		29,24	29,2
<b>Cantidad terrenos 8</b>			

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 venta de terrenos según dimensiones

El Cuadro 1.3 permite apreciar que el precio promedio por m² más alto se registra en los terrenos de menores dimensiones, para los que alcanza un valor de U\$S 1.993,3 por m². A medida que se consideran las ofertas de mayor extensión, el promedio el m² muestra precios decrecientes. En este sentido las ofertas del segundo rango (entre 201 y 500 m²), presentan un promedio de U\$S 1.629,7, en el se ubica el terreno de precio máximo, y además, es el que mayor cantidad de ofertas contiene. En tercer lugar se ubica el rango que va de 501 a 750 m², con un precio de U\$S 1.604,1 m². Por su parte, los que tienen más 1.000 m² promedian los U\$S 1.524,3 el m². Finalmente, el valor más bajo se da en el cuarto rango, que toma desde 751 hasta 1000 m², cuyo promedio es de U\$S 1.524,3 el m², presentando el menor número de ofertas para todos los rangos.

m² ofrecidos	Cantidad de ofertas	Precio Promedio (U\$S)	Precio Máximo (U\$S)	Precio Mínimo (U\$S)
13-200	410	1.993,3	8.235,3	290,7
201-500	885	1.629,7	7.111,1	159,2
501-750	126	1.604,1	7.034,2	121,5
751-1000	58	1.300,9	4.444,4	290,0
Más de 1000	90	1.524,3	5.514,7	217,6
<b>Total</b>	<b>1.569</b>	<b>1.610,5</b>	<b>8.235,3</b>	<b>121,5</b>

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. Junio de 2011.

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

La evolución de los precios por m<sup>2</sup> varía según la distribución geográfica de las ofertas. En relación al trimestre anterior, la zona con mayor variación fue el Oeste, con un aumento del 11,0 %. Puede observarse que esta zona tiene barrios de características muy homogéneas, no así los precios promedio. En cuanto a la variación interanual de esta zona es la más alta de la última medición: 62,6 %, habiendo pasado entre junio 2010 y junio 2011 de U\$S 1.006,0 a U\$S 1.635,7 el m<sup>2</sup>, si bien se encuentra entre los promedios mas bajos, la fluctuación entre un año y el siguiente fue mucho mayor que para las otras zonas. En situación similar se encuentra, la zona Norte la cual presenta una variación trimestral 10,7 %. Cabe mencionar que en los últimos trimestres esta zona ha presentado fluctuaciones, tanto positivas como negativas, posiblemente por la diferencia entre los distintos barrios que la componen en cuanto a ofertas de terrenos disponibles en el mercado, lo cual inciden en los precios; esto se observa en la variación de Belgrano, cuyo precio promedio descendió 16,2 % respecto al trimestre anterior, la misma tendencia ocurrió en el barrio de Recoleta cuyo valor también descendió pero en menos medida un 0,1 %, por el contrario, en Palermo la variación trimestral fue de 22,8 %, logrando compensar el descenso general de la zona.

En segundo lugar, muy por debajo del promedio anterior, se ubica la zona Centro, con una variación trimestral negativa de 23,7 %, y un total de 91 ofertas, cuyo precio promedio en junio fue de U\$S 2.154,6 m<sup>2</sup>. Es importante destacar que se registro 1 oferta en Puerto Madero y 3 en Retiro, barrios con escasa disponibilidad de ellos y de alta demanda. En cuanto a la variación anual, ésta es de 49,4 %, siendo la segunda más alta de las cuatro zonas.

Por su parte, la zona Sur posee una variación trimestral del orden del 7,2 %. Observando un incremento considerable con respecto al trimestre anterior, no característico del ritmo de crecimiento de esta zona. Además, como en otras zonas, se produce una gran disparidad entre los precios de los diferentes barrios que la integran, como así también entre sus variaciones trimestrales, es el caso de Barracas y La Boca, que si bien son contiguos, el primero tiene un precio de U\$S 1.385,8, habiendo aumentado un 38,4 % respecto a marzo, mientras que el precio del suelo en La Boca es de U\$S 666,9 el m<sup>2</sup>, pero constatándose una suba del 7,6 % trimestral. En cuanto a la variación anual de la zona, es de 31,4 %, siendo también Barracas, el barrio cuyo precio tuvo mayor incremento 69,2 % de un año a otro, pasando de U\$S 778,0 a U\$S 1385,6 el m<sup>2</sup> de junio 2010 a junio 2011.

En cuanto a la variación respecto al año 2002, para el total de la ciudad, ésta fue de 522,1 %, siendo la zona Sur la que más vio incrementados sus precios siendo de 549,7 %, muy similar a la variación de la zona Oeste, que fue de 536,5 %; en ambos casos los precios promedio por m<sup>2</sup> siempre fueron mucho mas bajos que en el Norte y Centro, remarcándose la brecha pronunciada existente entre ambas áreas, siendo para el caso del Centro respecto al Sur, de 3,0 veces superior y manteniéndose esa diferencia a lo largo de casi toda la serie.

## Cuadro 1.4

Variación del precio promedio entre 2001 y 2011 en zonas y barrios seleccionados de la ciudad<sup>1</sup>.

	2001	2002		2003		2004		2005		2006		2007		2008		2009		2010		2011		Variación Trimestral (%)	Variación anual (%)	desde 2002																
Barrios	Dic.	Set.	Dic.	Marzo	Junio	Set.	Dic.	Marzo	Año	Set.	Dic.	Marzo	Junio	Set.	Dic.	Marzo	Junio	Set.	Dic.	Marzo	Junio	Set.	Dic.	Marzo	Junio	Set.	Dic.	Marzo	Junio	Set.	Dic.	Marzo	Junio	Set.	Dic.	Marzo	Junio	Set.	Dic.	
Total	555	343	274	296	330	343	388	434	459	511	534	551	591	631	722	743	809	864	904	982	982	985	1.038	1.058	1.043	1.142	1.149	1.130	1.155	1.200	1.171	1.285	1.367	1.308	1.460	1.515	1.704,5	12,5	34,5	522,1
Zona Centro	1.322	457	763	622	513	966	315	729	909	1.308	1.257	1.586	1.621	1.739	2.122	2.034	2.551	2.467	2.284	2.811	2.801	1.995	2.450	4.261	2.140	1.482	2.240	1.999	2.630	2.221	1.932	2.511	2.265	2.343	2.752	2.825	2.154,6	-23,7	-4,9	182,4
Zona Norte	927	406	440	515	630	582	706	822	849	854	859	873	952	1.052	1.212	1.158	1.405	1.435	1.670	1.835	1.772	1.755	1.745	1.757	1.849	2.050	2.053	1.844	1.621	1.744	1.898	2.097	2.004	2.145	2.342	2.188	2.421,1	10,7	20,8	450,3
Belgrano	947	430	504	519	713	552	856	981	1.016	1.048	1.075	1.077	1.083	1.271	1.400	1.182	1.661	1.721	1.731	1.752	1.878	1.939	1.848	1.979	1.948	2.234	1.993	1.846	1.982	2.097	2.003	1.967	2.697	2.531	2.734	2.822	2.364,6	-16,2	-12,3	369,2
Palermo	1.127	571	647	684	652	794	806	955	1.020	1.130	1.037	1.173	1.241	1.583	1.818	1.709	1.951	2.167	2.251	2.335	2.344	2.387	2.189	2.333	2.350	2.282	2.549	2.336	2.266	2.291	2.280	2.550	2.388	2.655	2.668	2.510	3.082,5	22,8	29,1	376,4
Recoleta	1.479	722	618	922	1.017	1.240	1.447	1.627	1.665	1.685	2.058	1.888	1.944	2.011	1.883	2.087	2.747	2.637	2.831	2.833	3.357	3.055	3.229	2.855	2.707	2.926	3.198	3.016	2.647	2.996	3.030	3.107	2.970	3.898	4.290	2.984	2.980,5	-0,1	0,4	382,3
Zona Oeste	525	225	257	272	289	380	375	382	397	418	450	462	495	543	579	604	665	739	781	826	852	868	900	805	945	1.050	1.023	1.039	1.006	1.029	1.053	1.167	1.255	1.218	1.363	1.473	1.635,7	11,0	30,3	535,5
Villa Crespo	567	179	226	309	289	364	316	397	456	485	506	495	557	603	603	595	701	736	799	850	885	906	959	903	1.067	1.112	1.132	1.189	1.228	1.219	1.274	1.520	1.476	1.561	1.872	2.150	2.367,6	10,1	60,4	947,6
Almagro	616	263	296	289	292	299	387	616	476	560	562	616	679	484	743	818	821	966	979	1.015	1.029	969	1.135	1.098	1.157	1.387	1.144	1.280	1.233	1.220	1.289	1.366	1.261	1.453	1.385	1.606	1.632,0	1,7	29,5	451,7
Caballito	828	316	401	397	475	472	523	530	539	578	627	663	674	752	810	801	825	1.019	1.013	1.085	1.174	1.124	1.234	1.220	1.228	1.310	1.263	1.322	1.314	1.383	1.330	1.385	1.379	1.476	1.555	1.700	1.979,2	16,4	43,5	393,6
Zona Sur	382	178	180	202	203	210	235	268	274	299	283	321	346	381	385	426	409	445	470	505	580	622	665	682	674	759	755	713	791	796	792	919	869	924	953	970	1.039,5	7,2	19,8	549,7
La Boca	277	134	111	147	170	149	162	158	158	181	182	178	217	238	214	262	228	214	277	312	314	332	345	344	354	484	470	510	479	424	492	468	675	595	484	620	686,9	7,6	-1,2	300,8
Barracas	335	159	165	187	165	211	188	168	199	302	243	336	387	354	410	525	364	359	467	480	593	698	875	481	777	720	821	666	819	877	849	881	778	879	1.028	1.001	1.385,8	38,4	78,1	741,9
Mataderos	272	134	109	116	164	169	187	190	189	200	199	215	282	290	299	308	317	318	350	348	411	342	338	395	447	558	554	483	548	535	529	753	400	582	792	682	794,1	16,4	98,6	608,5

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

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

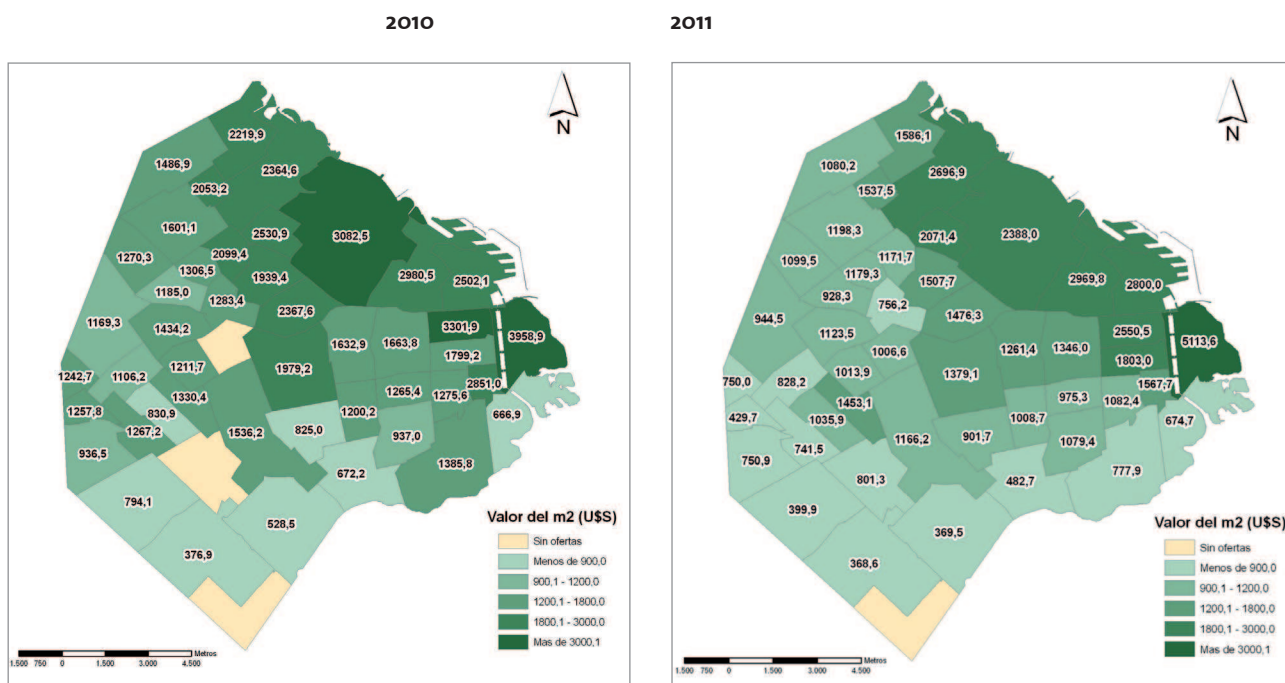
En la zona Oeste se destacan algunos casos particulares, por un lado, la fluctuación de los precios de los barrios localizados hacia el norte de esta zona, con una fuerte tendencia a la suba, es el caso de Villa Ortúzar y Villa Crespo, el primer barrio con una variación interanual del 79,2 % (pasó de tener un precio promedio de U\$S 1.171,7 en junio 2010 a U\$S 2.099,4 un año después), de manera similar, la variación de Villa Crespo fue del 60,4 % tales subas los ubican dentro del rango medio de precios, alejándolos del precio promedio de la zona (U\$S 1.635,7 el m<sup>2</sup>). Por otro lado, el barrio de Caballito sigue manteniendo, entre un año y otro, valores mucho mas elevados que aquellos barrios que lo rodean, destacándose dentro del área. Por último dentro de la Zona Oeste, y de manera opuesta al caso anterior, los barrios de Vélez Sarsfield y Monte Castro mantuvieron precios promedio bajos en relación a su entorno.

En la zona Sur de la Ciudad, se observa la suba de los valores promedio en cuatro barrios, esta situación se dio con mayor intensidad en Mataderos donde el valor del m<sup>2</sup> subió el 98,5 % (pasó de U\$S 399,9 a U\$S 794,1) siendo la máxima variación presentada luego le sigue San Telmo donde el valor del m<sup>2</sup> subió un 81,8 %, le sigue Barracas con una suba del 78,1 y en San Cristóbal el 29,7 %. Por otro lado se observa el descenso del valor del suelo en Parque Chacabuco donde paso de U\$S 901,7 a U\$S 825,0) siendo una variación negativa del 8,5 %. Otro dato importante en esta zona, es la falta de ofertas registradas en el bario de Parque Avellaneda y Villa Riachuelo.

*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.*

**Mapa 1.1**

Precio promedio del m<sup>2</sup> en dólares en los barrios de la Ciudad de Buenos Aires. Junio 2010 y Junio 2011.



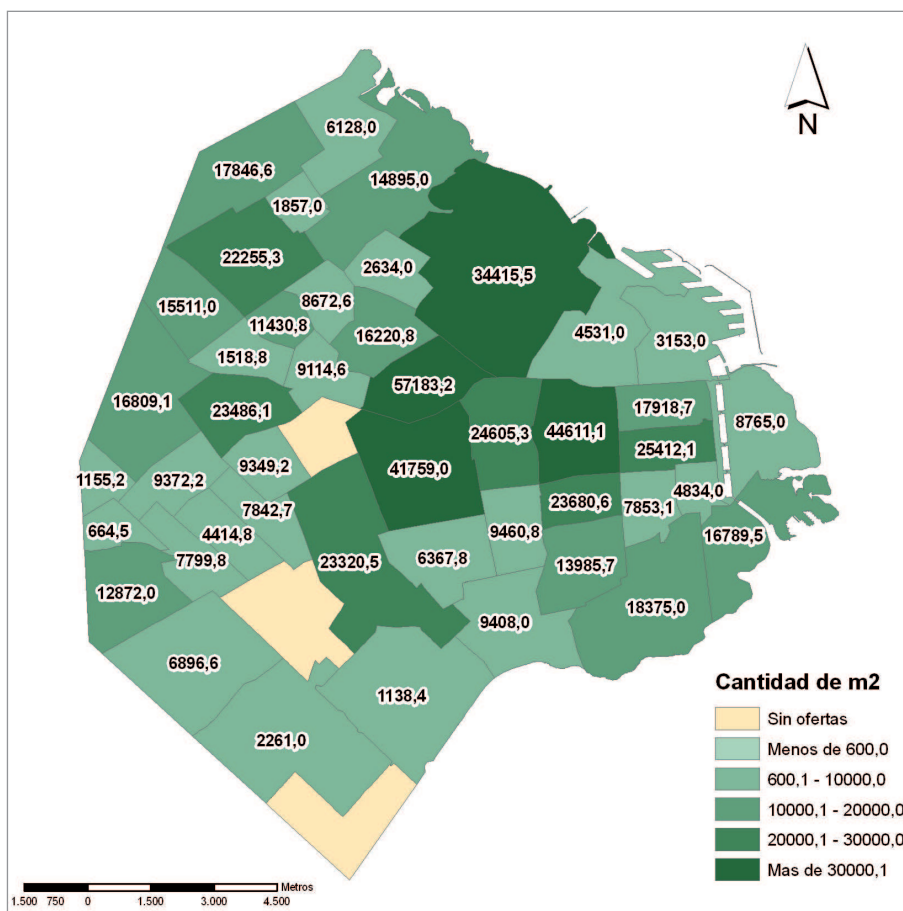
Fuente: Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.

## 1.4. Distribución territorial de la oferta del suelo en el mes de Junio de 2011

En relación a la concentración por barrio, la mayor cantidad de m<sup>2</sup> ofrecidos se localiza en Villa Crespo, siendo un total de 57.183,2 m<sup>2</sup>, con la cual alcanza el 9,09 % de lo ofrecido en la Ciudad. En segundo lugar, Balvanera ofrece 44.611,1 m<sup>2</sup>. El tercer barrio con mayor superficie en venta es Caballito, con 41.759,0 m<sup>2</sup>.

Siendo el primero de los barrios nombrados el de mayor cantidad de terrenos ofrecidos en la ciudad (141 terrenos), Balvanera (87 terrenos) y Caballito (97 terrenos) esto permite dar cuenta de la diferencia en la superficie por lote entre ellos, evidenciándose que en Balvanera éstos son más grandes. Por otro lado, no se hallaron lotes en venta en Parque Avellaneda, Villa Riachuelo y Villa Gral. Mitre y los barrios con menor cantidad de m<sup>2</sup> ofrecidos son Versalles con 664,5 m<sup>2</sup> y Villa Soldati con 1138,4 m<sup>2</sup>, representando el 0,10 % y el 0,18 % respectivamente.

En cuanto a la distribución por zonas, la mayor proporción de superficie en venta se encuentra en la zona Oeste, con 353.747,0 m<sup>2</sup>, correspondiendo al 56,2 % del total ofrecido, con 886 terrenos a la venta. La zona Sur tiene a la venta 113.197,4 m<sup>2</sup>, alcanzando el 18,0 % de superficie en venta en la ciudad, en tercer lugar con el 15,6 % se ubica la zona Norte y, por último, la zona Centro tiene 63.101,9 m<sup>2</sup> ofrecidos, manteniendo a lo largo del tiempo el menor peso sobre el total ofrecido, siendo el 10,0 %.

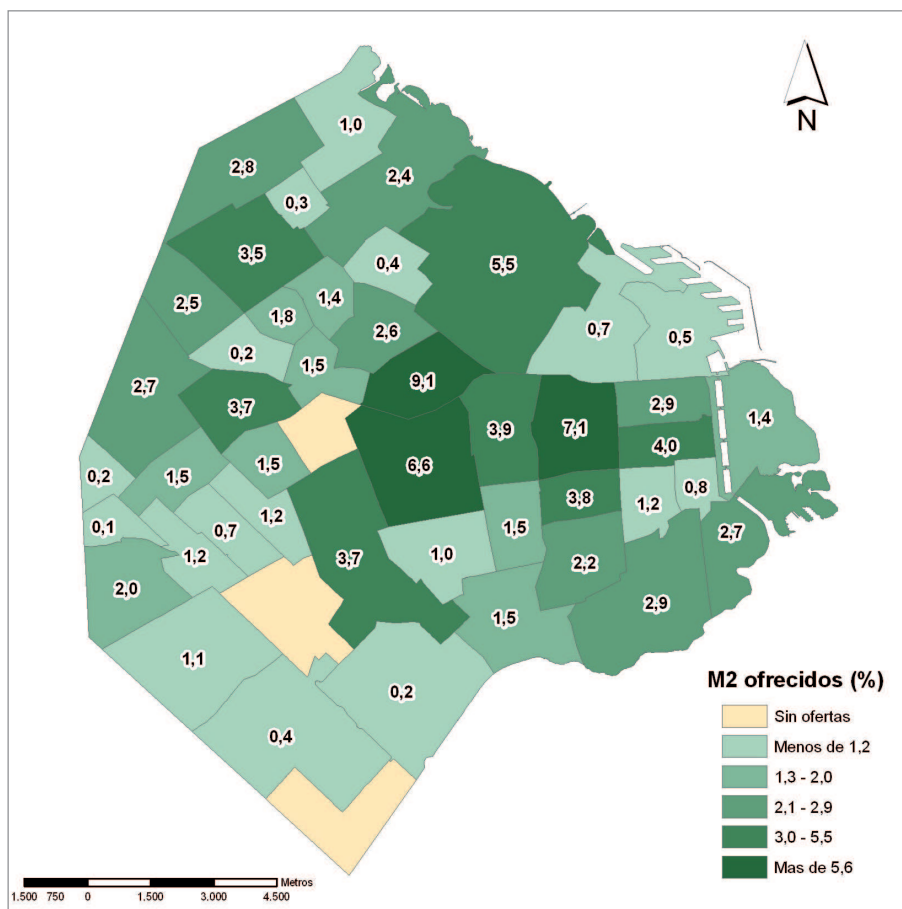


Fuente: Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.





**Mapa 1.3**  
Distribución porcentual  
de los m<sup>2</sup> de terrenos  
ofrecidos en venta, relevados  
en los barrios de la  
Ciudad de Buenos Aires,  
Junio de 2011.

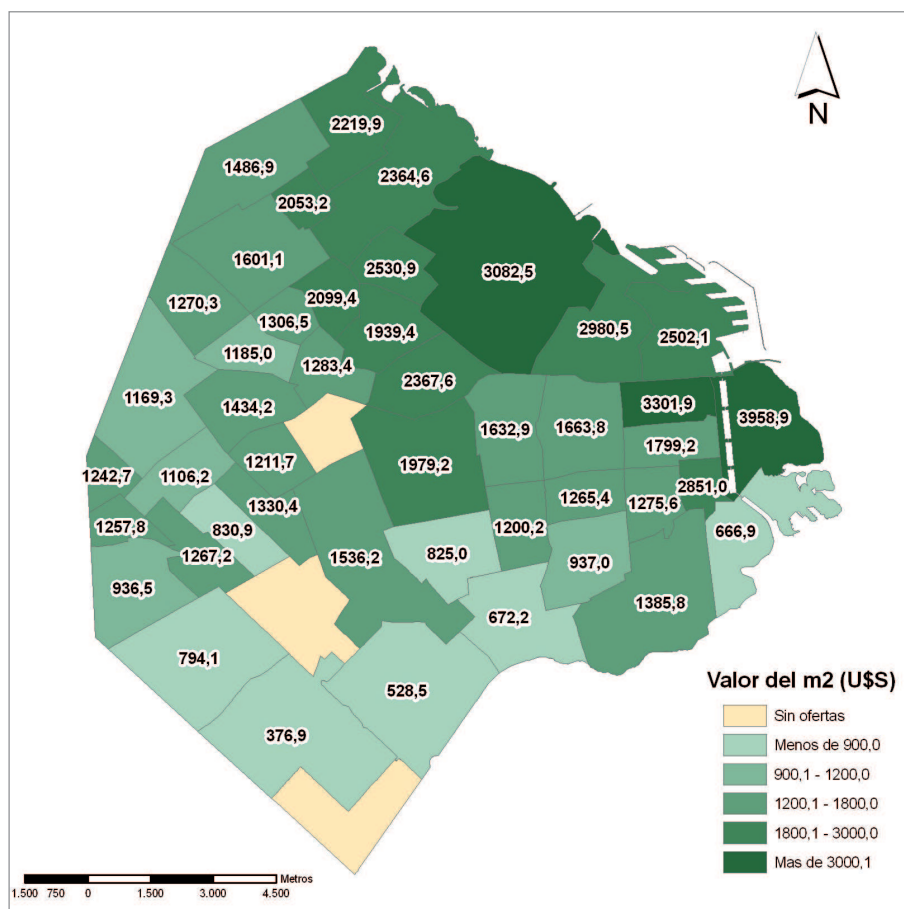


Fuente: Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.

En el mapa siguiente se visualizan los precios promedio por m<sup>2</sup> de cada barrio, por lo que es posible analizar las tendencias territoriales en base a las delimitaciones por barrio. En primer lugar, es evidente la localización de los valores más altos: la franja Norte, sobre la periferia, y el Centro de la Ciudad. De esa área, y por tanto de toda la Ciudad, el precio promedio máximo corresponde al barrio de Puerto Madero con tan sólo una oferta registrada de U\$S 3.958,9 el m<sup>2</sup>. Los barrios con precios correspondientes al segundo rango más alto pertenecen, a las zonas Norte y Centro. En éstas, los valores de los barrios, a excepción de Constitución (U\$S 1.275,6 el m<sup>2</sup>), Saavedra (U\$S 1.486,9 el m<sup>2</sup>) y Monserrat (U\$S 1.799,2 el m<sup>2</sup>), superan siempre los U\$S 2.000,0 el m<sup>2</sup>.

En la zona Oeste se observa cierta heterogeneidad de precios, ya que hacia el centro-norte del área los precios se encuentran entre los U\$S 1.500 y U\$S 2.400 el m<sup>2</sup>, incluyendo a Flores y Paternal, que se ubican más hacia el oeste; a medida que aumenta la distancia al centro de la Ciudad los precios continúan decreciendo, es así como en la periferia hay un grupo importante de barrios en el segundo rango de precios bajos (entre U\$S 1100 y U\$S 1300 el m<sup>2</sup>) y los barrios de Liniers y Vélez Sarsfield con los precios más bajos de la Zona Oeste: U\$S 936,5 y U\$S 830,9 el m<sup>2</sup> respectivamente.

Por su parte, la zona Sur sigue dominando la mayor parte de los barrios de más bajo precio, sosteniendo la tendencia a su baja valorización en el mercado. Los barrios lindantes con el Centro son los de precios más altos, principalmente San Telmo, que a U\$S 2.851,0 el m<sup>2</sup>, la excepción es el barrio de La Boca, que a pesar de su cercanía a Puerto Madero, tiene un precio por m<sup>2</sup> de U\$S 666,9. El precio más bajo se encuentra ubicado en el otro extremo de la zona Sur, siendo el barrio de Villa Lugano, que tiene un promedio de U\$S 376,9 el m<sup>2</sup>.



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

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

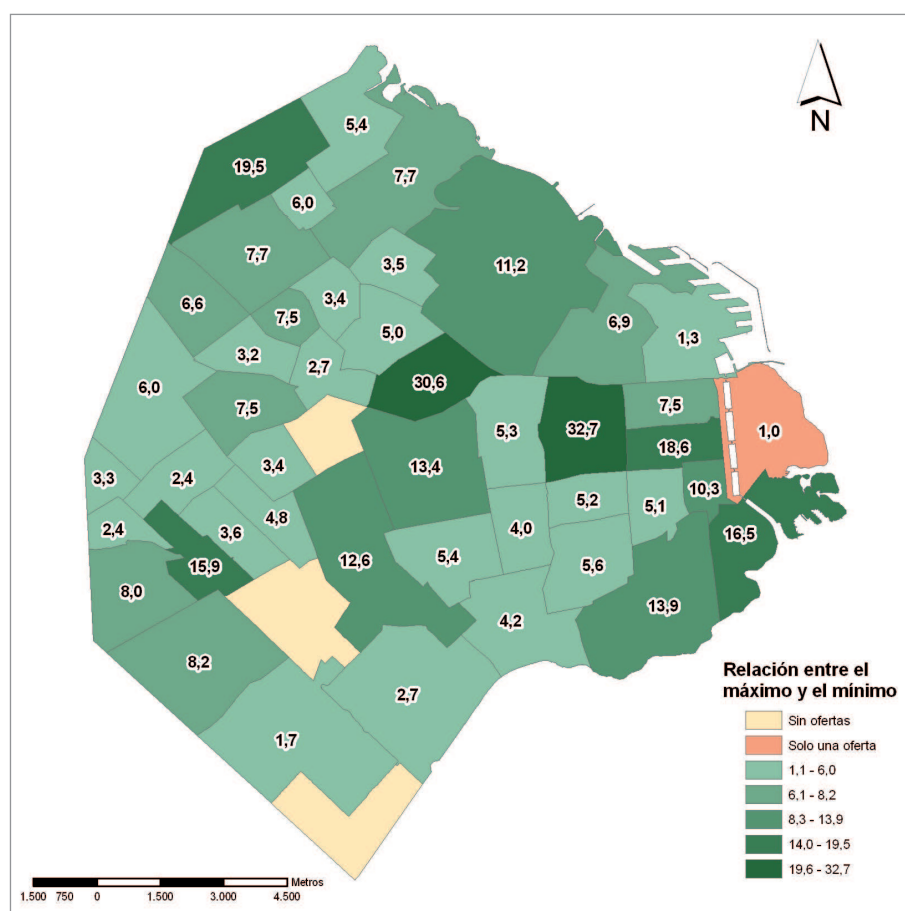
Otro rasgo que se toma en el análisis de los precios por barrio, es la diferencia intrabarrial entre los extremos máximos y mínimos. Cuanto menor la diferencia, mayor entonces la homogeneidad de precios, por lo cual no habría mucha variabilidad en los propios barrios de los factores que influyen en los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

El barrio de Villa Crespo, que este trimestre presenta el precio promedio máximo, tiene una diferencia de 30,6 veces con respecto al mínimo, es decir, que la brecha entre los

extremos es muy alta como también ocurre en Balvanera donde la diferencia es de 32,7, presentando el cuarto valor máximo del precio promedio U\$S 7.111,1 y el mínimo de U\$S 217,6. Con menor diferencia entre los valores máximos y mínimos se encuentran los barrios de Retiro, Villa Lugano y Versalles, donde los precios del suelo son a excepción de Retiro son menores a los U\$S 1.700 el m<sup>2</sup>, mostrando que la homogeneidad se da, también, en el otro extremo de precios.

Los barrios ubicados sobre la periferia de la Ciudad muestran en general diferencias que no superan la relación de 15 veces. Los que mayor brecha muestran, luego de los barrios ya mencionados anteriormente son el barrio de Saavedra con 19,5, Villa Luro donde la diferencia es de 15,9 veces, Monserrat con 18,6 y La Boca con 16,5. Cabe destacar que en los barrios como Flores, Caballito, San Telmo, Palermo y Barracas se presenta un rango de variación entre 9 y 15 veces, lo cual indica un nivel alto de variación de precios.

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



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

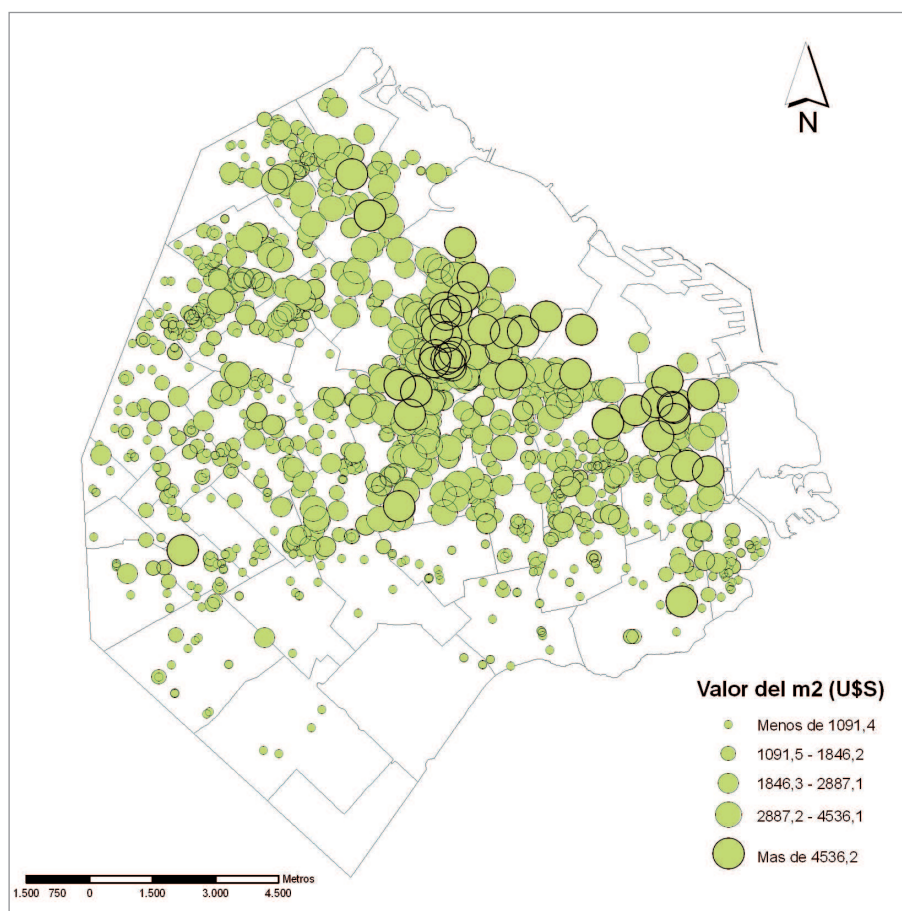
Al analizarse el precio del m<sup>2</sup>, por localización particular de cada terreno, hay una clara correlación entre los principales ejes de transporte y el precio. Las localizaciones cercanas



a puntos de acceso a medios de transporte y comunicación causan una valorización de las ofertas. Los recorridos de las líneas de subte se muestran como ejes de mayor valorización, que alcanza a todo el radio de ofertas que tienen acceso a este transporte. Se observa, por ejemplo, la ubicación puntual de ofertas de precio alto dentro de la zona Norte, a lo largo de la línea que coincide con el recorrido de la línea D.

Es notable, además, que la avenida Rivadavia se establece como línea divisoria, al Norte de la cual los precios son más altos que los que están al Sur de ella, pudiendo reconocerse algunos casos puntuales de terrenos con precio alto en Barracas y Parque Patricios. También puede reconocerse la caída de los precios hacia la periferia de la Ciudad, tanto hacia el noroeste, como en el oeste y sur de la misma.

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

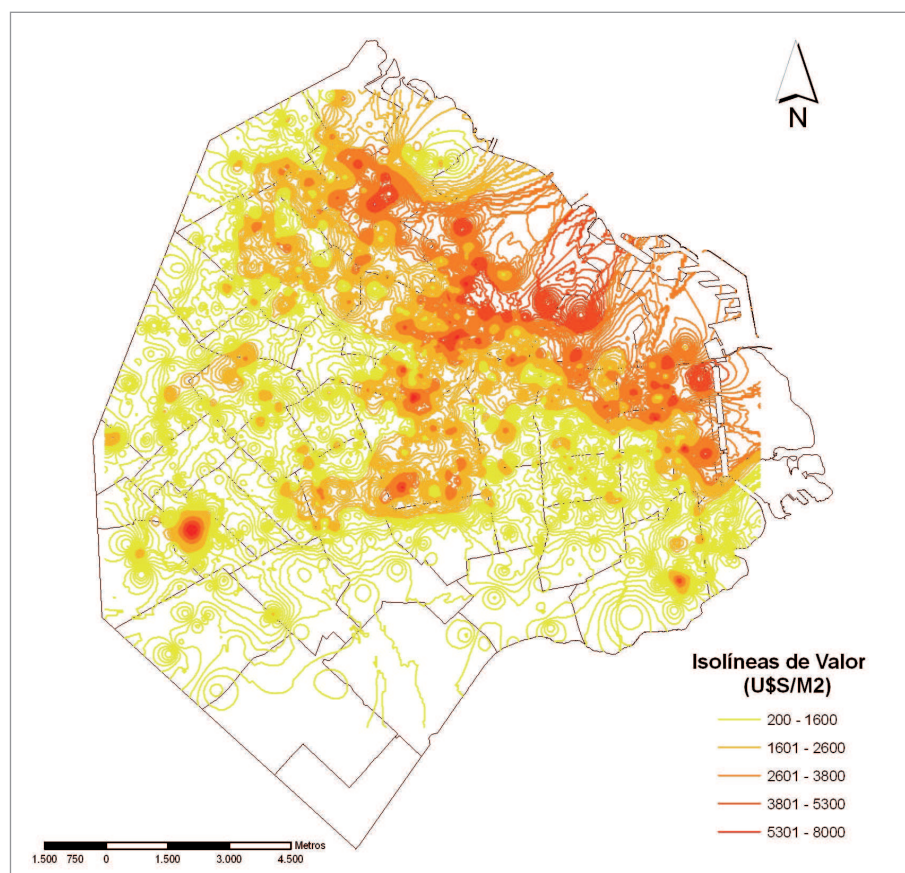


**Mapa 1.6**  
Distribución de los lotes  
ofertados, según valor del m²  
en la Ciudad de Buenos Aires,  
Junio de 2011.

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

Una herramienta muy útil para analizar la distribución del valor del suelo por m<sup>2</sup>, es el mapa de isolíneas (líneas de igual valor). En base al mapa, se distingue en la zona Norte y Centro la predominancia de precios altos, principalmente en los barrios de Retiro, Recoleta, San Nicolás y Belgrano, cuyo rango de precios se halla entre los U\$S 4.001 y U\$S 8.000 el m<sup>2</sup>. De acuerdo al mapa, los terrenos de precios medios (entre U\$S 2.501 y U\$S 5.000) también se localizan en la Zona Norte, circundando a los de mayores valores, y puntualmente se los puede reconocer en los centros barriales de Caballito, Floresta, San Telmo, Coghlan, Villa del Parque, Almagro. En la zona Sur, se puede ver claramente que los precios se encuentran por debajo de los U\$S 1.000 el m<sup>2</sup> y los mismo ocurre hacia la periferia oeste de la Ciudad. No obstante se observa el corte de esta llanura por dos nuevos centros de oferta de importancia uno situado en Barracas y el otro en Villa Luro. Por último, la zona Centro muestra una predominancia de lotes con valores entre U\$S 1.000 y U\$S 2.500, intercalados con pequeñas áreas de precios del rango más bajo.

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



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

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

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

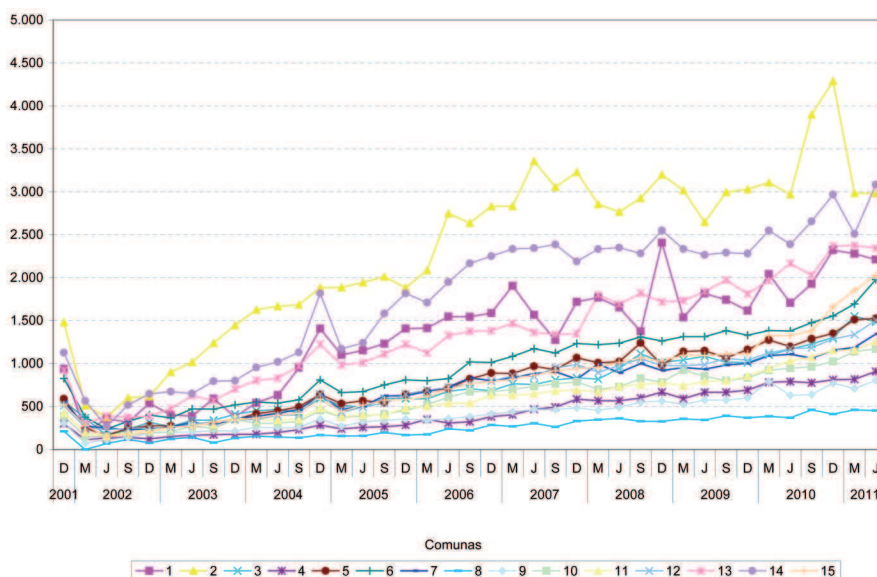
En el año 2005 la Ciudad de Buenos Aires fue dividida en comunas<sup>2</sup>, y atendiendo a ello se incorporará esta dimensión al análisis del mercado de terrenos. Se presenta entonces la

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 14 (Palermo) con el precio máximo de m<sup>2</sup> U\$S 3.082,5, dicha Comuna ha tenido un aumento de 8,68% con respecto a marzo 2010. Inmediatamente por debajo se ubica la Comuna 2 (Recoleta) con valor promedio de U\$S 2.980,5. Ambas comunas se sostienen desde principios de la década con los valores promedio más altos del mercado. En tercer lugar, la Comuna 13 (Belgrano, Colegiales y Núñez) presenta un valor de U\$S 2.344,8, con el que supera a la Comuna 1 (Constitución, Montserrat, Puerto Madero, Retiro, San Nicolás y San Telmo), que presenta un promedio de U\$S 2.210,9. Estas dos Comunas, a lo largo de la serie, presentan valores en general cercanos, elevados y estables.

Las comunas de menores valores, tanto en este trimestre como a lo largo de toda la serie, son las localizadas al Sur de la Ciudad: la Comuna 8 (Villa Lugano, Villa Riachuelo y Villa Soldati), con el m<sup>2</sup> a U\$S 452,7 promedio; y la Comuna 9 (Liniers, Mataderos y Parque Avellaneda) a U\$S 804,2 el m<sup>2</sup>. Ambas se caracterizan por ser las de los valores más bajos también en los registros de años anteriores.

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



**Gráfico 1.2**  
Precio promedio de los  
terrenos por comuna,  
Ciudad de Buenos Aires.  
Diciembre 2001 – Junio 2011.

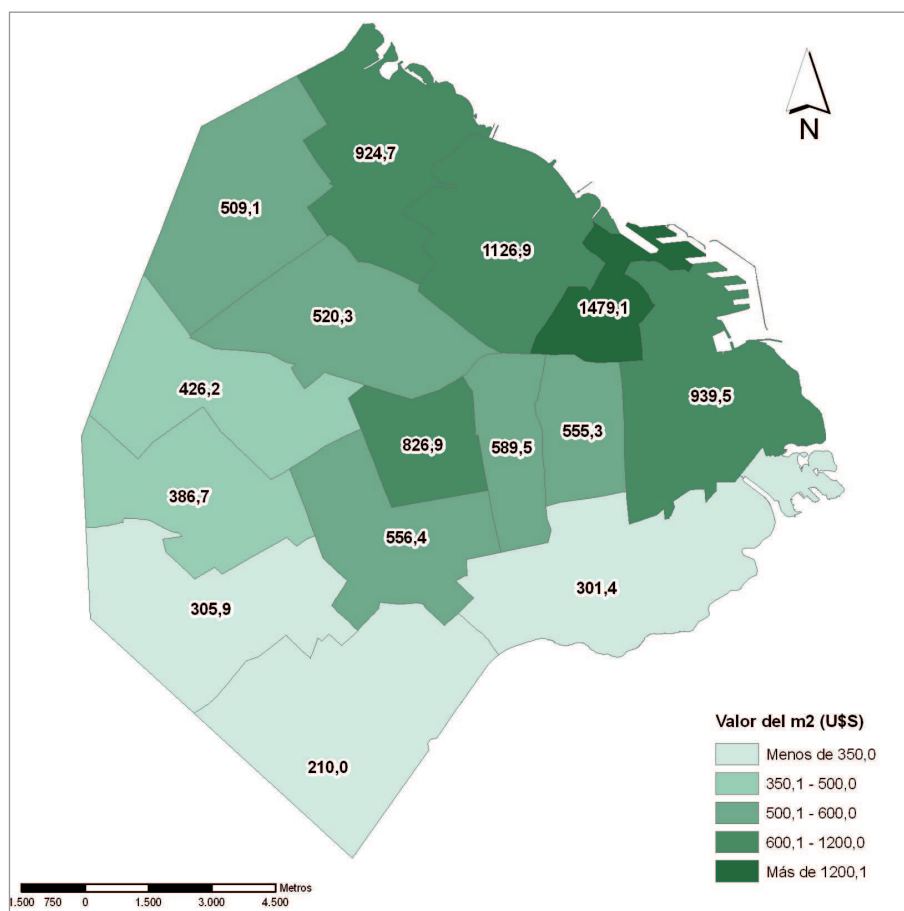
Fuente: Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.

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

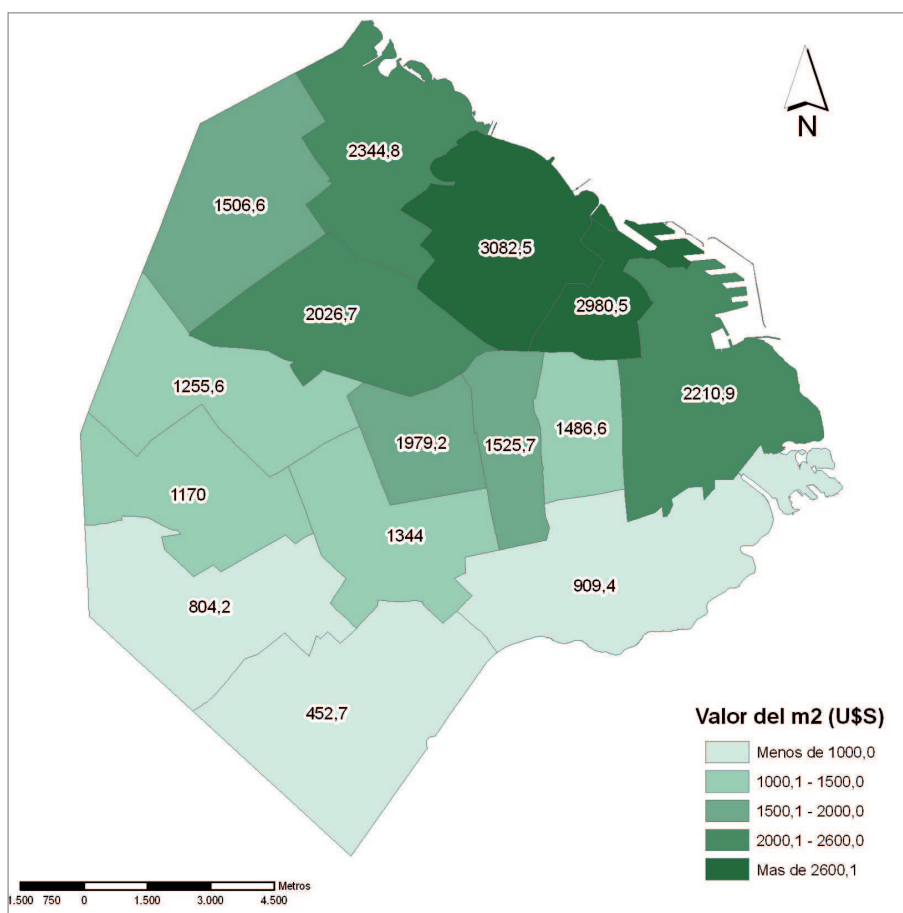
Entre los cambios más importantes se encuentra el incremento de los precios en la Comuna 15 (Agronomía, Chacarita, Parque Chas, Paternal, Villa Crespo y Villa Ortúzar), que pasa de posicionarse entre aquellas Comunas con mayor valor por m<sup>2</sup> al rango de precios intermedios; de la misma manera tanto la Comuna 12 como la Comuna 11, también vieron aumentar su precio promedio y pasar a formar parte del grupo de comunas con precios bajos a medios.

Por su parte, la Comuna 8, tanto en 2001 como en Marzo 2011, presenta el precio promedio mínimo (U\$S 452,7, actualmente), muy por debajo de la Comuna 9 (U\$S 804,2), Comuna que se encuentra en el mismo rango de precios bajos, ambas ubicadas en la Zona Sur de la Ciudad, área históricamente desvalorizada en relación a las otras zonas.

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



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



**Mapa 1.9**  
Precio promedio de los  
terrenos por comuna.  
Junio de 2011.

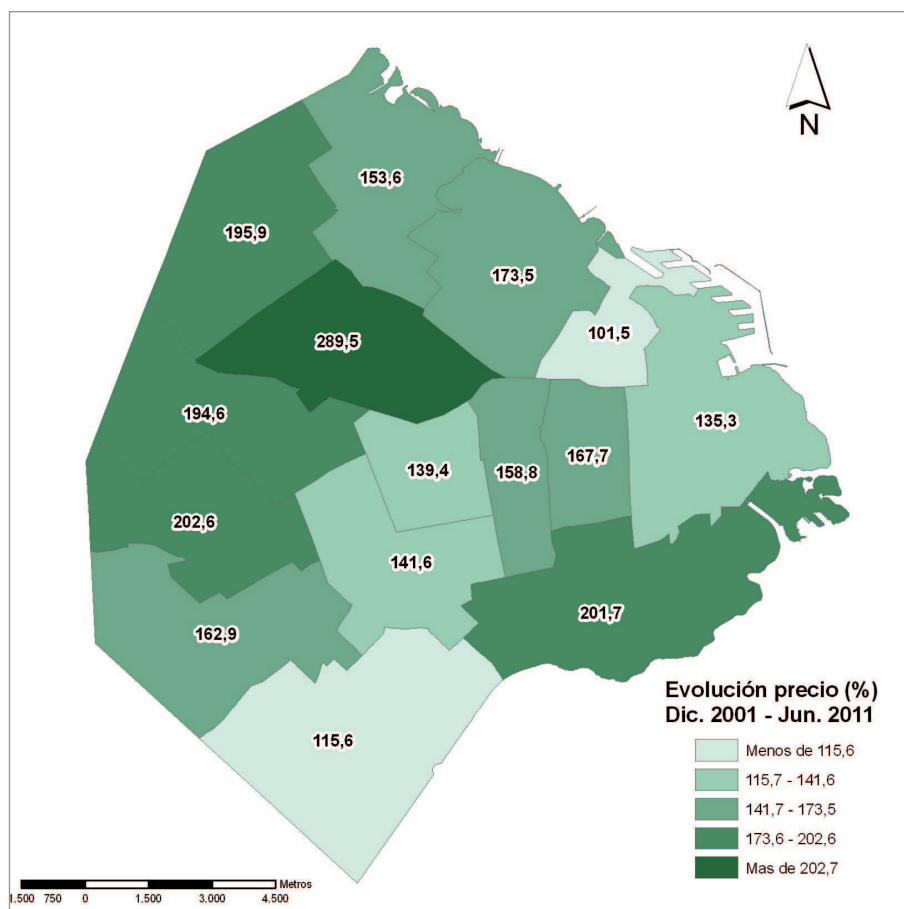
Fuente: Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.

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

La mayor variación se registró en la Comuna 15, integrada por los barrios de Agronomía, Chacarita, Parque Chas, Paternal, Villa Crespo y Villa Ortúzar; la que aumentó su precio un 289,5 %. Asimismo la Comuna 10, cuyos barrios son Floresta, Monte Castro, Vélez Sarsfield, Versalles, Villa Luro y Villa Real, aunque segunda en variación, tal porcentaje no estuvo muy por debajo de la Comuna anterior, registrando un incremento de 202,6 %, en este caso se puede apreciar que aunque se encuentra ubicada en el Oeste de la Ciudad y cercana a su límite, tuvo en el último decenio un incremento significativo en el precio promedio, pasando de U\$S 386,7 en diciembre de 2001, a U\$S 1.170,0 en el actual trimestre, aunque tal precio sigue encontrándose entre los mas bajos de la serie, se ha casi triplicado de un tiempo a otro.

Las Comunas que menor incremento de precios presentan, son la 2 (Recoleta), con el 101,5 %, la 8 (Villa Lugano, Villa Riachuelo y Villa Soldati), con el 115,6 % y la 1 (Constitución, Monserrat, Puerto Madero, Retiro, San Nicolás y San Telmo), con un incremento del 135,3 %. El caso de la Comuna 2 es de resaltar, ya que presenta el segundo mayor precio promedio del trimestre y a lo largo de toda la serie, mostrando la estabilidad que mantuvo a lo largo del tiempo, aunque desde el principio de la serie tal precio ya era alto, en relación a los de las otras Comunas.

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

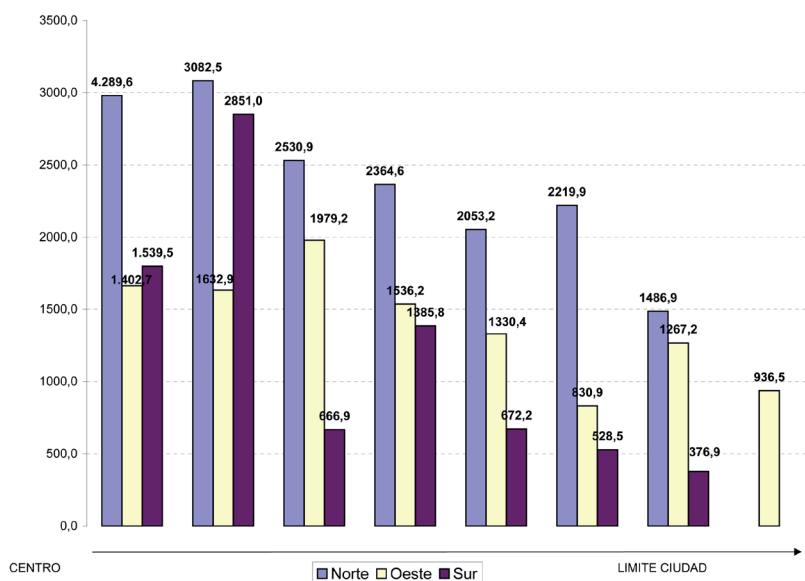


Fuente: Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.

#### 1.4. III Variación del precio de venta de terrenos por ejes geográficos

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

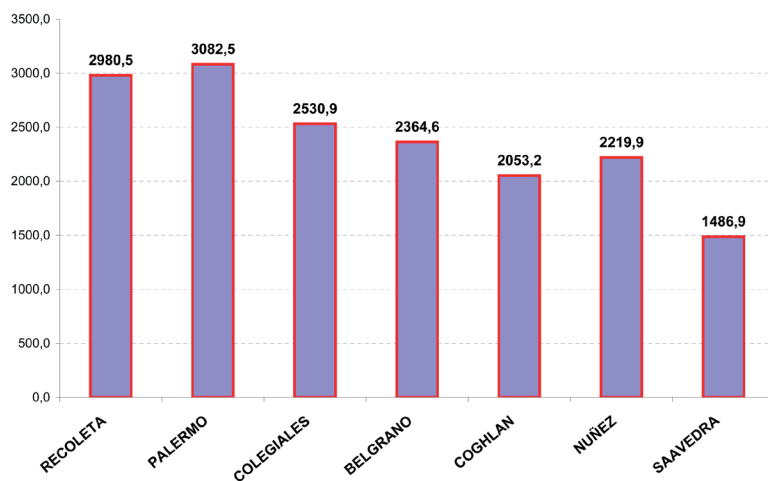




**Gráfico 1.3**  
Distribución del precio del m² en dólares, en los ejes de la Ciudad de Buenos Aires, Junio de 2011.

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

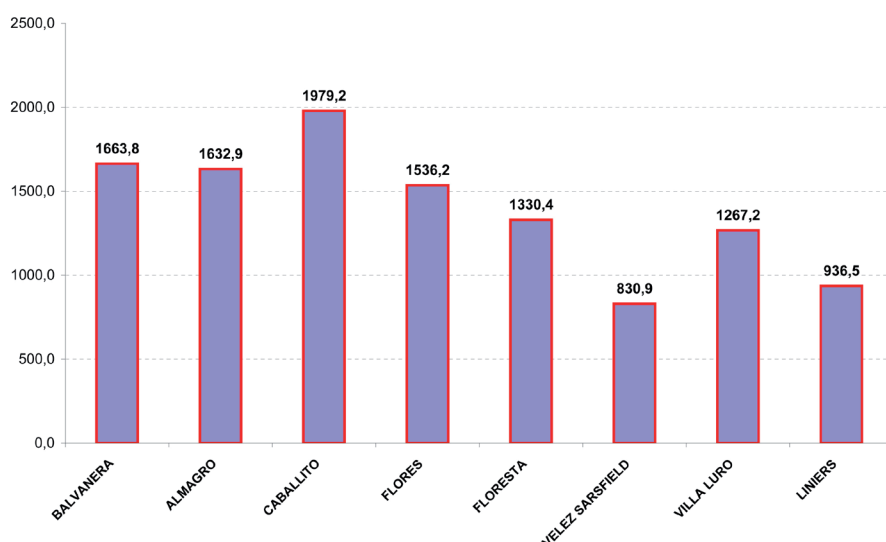
Al analizar el precio del m² en el eje Norte de la Ciudad, se observa que en el mes de junio los mayores precios promedio se registraron en el barrio de Recoleta (2.980,5 el m²) siendo el segundo barrio de este eje con mayor precio promedio, el gráfico crece en Palermo (U\$S 3.082,5 el m²) el cual se distingue con su valor por sobre los del resto de los barrios del eje y Colegiales con (U\$S 2.530,9 el m²). Se observa un leve descenso en Belgrano (U\$S 2.364,6), nuevamente se observa un marcado descenso en Coghlan (U\$S 2.053,2), y en Núñez el precio tiene un tenue aumento (U\$S 2.219,9). Finalmente en Saavedra, el barrio del eje Norte más próximo a la avenida General Paz, el precio promedio es de U\$S 1.486,9 el m². Es el único de los barrios del eje Norte que no supera el promedio de la Ciudad, U\$S 1.704,5 el m². (Ver Gráfico 1.4)



**Gráfico 1.4**  
Distribución del precio del m² en dólares, en el eje Norte de la Ciudad de Buenos Aires, Junio de 2011.

En cuanto al eje Oeste, se registra cierta disminución desde el centro hacia la periferia a partir del centro del eje. Los barrios que van desde Almagro a Floresta tienen un promedio mayor a los U\$S 1.600,0; a excepción de Floresta que registra U\$S 1.330,4. Hacia la periferia, los valores tienden a disminuir notablemente, Velez Sarsfield disminuye a U\$S 830,9 menos de la mitad de su barrio vecino, y Villa Luro tiene un leve aumento del valor del m<sup>2</sup> a U\$S 1.267,2. Liniers, el barrio más periférico de la serie presenta un valor de U\$S 936,5. La mitad de los barrios considerados en este eje se encuentran por debajo el valor promedio de la Ciudad. De todas formas, este eje se caracteriza por ser el más homogéneo en los precios de los tres ejes considerados, siendo que los precios extremos no tiene una diferencia tan pronunciada como en los ejes Sur y Norte. (Ver Gráfico 1.5)

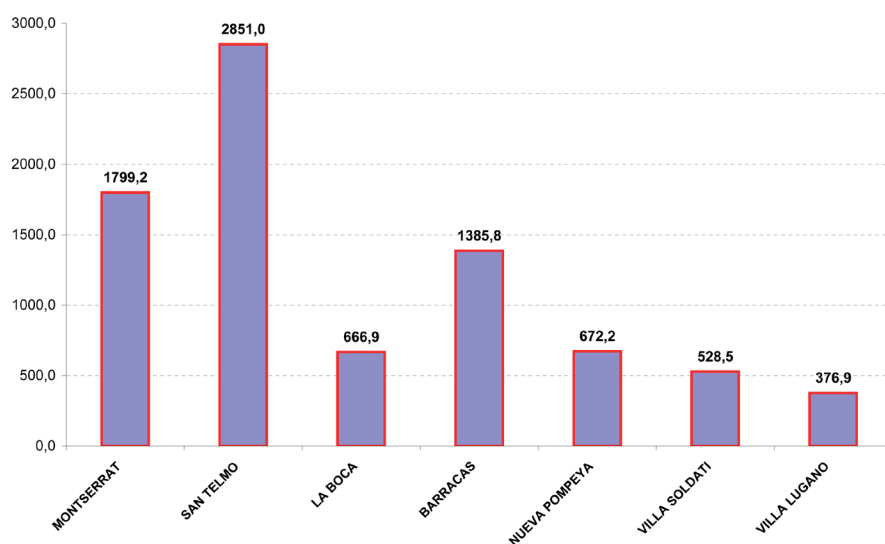
**Gráfico 1.5**  
Distribución del precio  
por m<sup>2</sup> en dólares, en  
el eje Oeste de la  
Ciudad de Buenos Aires,  
Junio de 2011.



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

En el eje Sur se denotan dos marcados grupos de barrios en base a sus valores. El primero, conformado por San Telmo y Montserrat, barrios que presentan los precios más altos, U\$S 2.851,0 y U\$S 1.799,2 el m<sup>2</sup>; se trata de los únicos del eje que no están localizados al límite sur de la Ciudad, sino que lindan con los barrios del Centro. El resto de los barrios presentan valores medianamente homogéneos entre sí, pero marcadamente menores a los primeros dos barrios. El más alto corresponde a Barracas a U\$S 1.385,8 el m<sup>2</sup>; siguiendo la línea de localizaciones, sobre la periferia, los valores van disminuyendo hacia el sur; el valor mínimo, U\$S 376,9 el m<sup>2</sup>, corresponde a Villa Lugano. (Ver Gráfico 1.6)





**Gráfico 1.6**

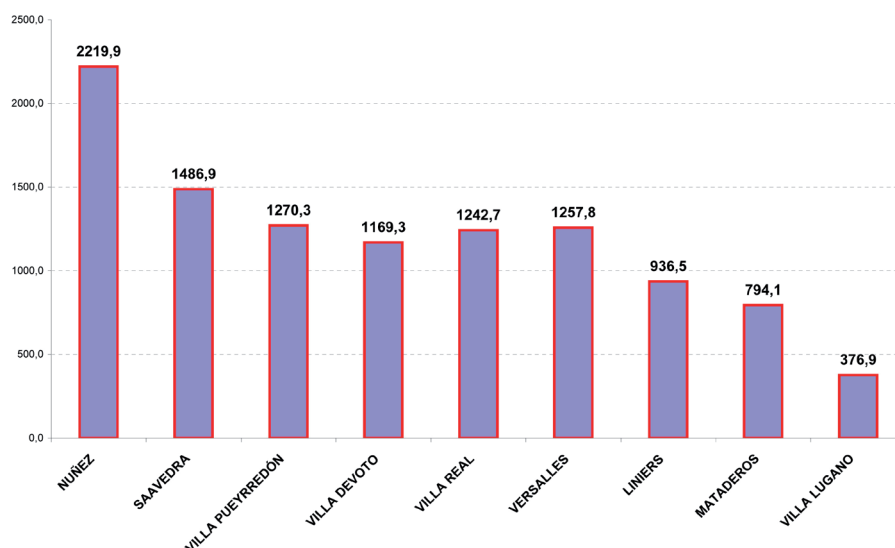
Distribución del precio del m² en dólares, en el eje Sur de la Ciudad de Buenos Aires, Junio de 2011.

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

Los precios promedio de los barrios linderos al Gran Buenos Aires, siguiendo la Avenida General Paz, presentan un descenso desde el norte hacia el sur. El precio más alto corresponde al barrio de Nuñez (U\$S 2.219,9 el m²). Saavedra tiene un valor marcadamente más bajo (U\$S 1.486,9 el m²), y menor lo contiene el barrio de Villa Pueyrredón (U\$S 1.270,3 el m²). Le sigue Villa Devoto con un U\$S 1.169,3 el m², luego con un leve aumento en Villa Real (U\$S 1.242,7 el m²) finalmente Versalles se ubica con un valor de U\$S 1.257,8 el m². Liniers demarca un tenue descenso con un valor promedio de U\$S 936,5 m². Luego a partir de éste barrio se presenta un continuo descenso hasta el mínimo presente en Mataderos con un U\$S 794,1 y en Villa Lugano de U\$S 376,9.



**Gráfico 1.7**  
Distribución del precio  
del m<sup>2</sup> en dólares, en  
el eje lindero a la  
Av. General Paz,  
Junio de 2011.



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

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

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

Los distritos con mayor precio de oferta corresponden a zonas de uso predominantemente residencial con alto grado de densidad de ocupación y a Urbanizaciones Especiales, en primer lugar cabe destacar el distrito C 3 II, al que le corresponde tan sólo una oferta de U\$S 8.235,3 m<sup>2</sup>, en segundo lugar el distrito R2b II contiene una oferta de U\$S 7.716,0 m<sup>2</sup>; finalmente cabe destacar el papel del distrito R2a II el cual presenta la mayor cantidad de ofertas (369) y tiene un precio máximo de U\$S 6.329,1 m<sup>2</sup>, el cual corresponde a un uso residencial con alto grado de densificación y consolidación.

Otros distritos con valores promedio similares altos, U\$S 3.517,9 el m<sup>2</sup> y U\$S 2.924,8 m<sup>2</sup> para ambos casos, pertenecen al distrito de Urbanizaciones Especiales, los cuales pertenecen a barrios municipales, o barrios bajo una protección, etc.

En cuanto a los precios promedios más bajos se distinguen dos distritos en particular el E4 34 con un único registro y un valor de U\$S 366,7 el m<sup>2</sup> el cual corresponde a zonas destinadas a la localización de equipamiento administrativo, comercial, financiero hacia zonas de subcentros barriales. El segundo es el distrito I1 2, en el cual se permite la ubicación de industrias, con un único registro también, y un valor promedio de U\$S 144,3 el m<sup>2</sup>. (VER CUADRO 1.5)

CPU	Cantidad de ofertas	m² ofertados	Precio promedio	Precio máximo	Precio mínimo
APH 1	10	4.727,0	2.918,4	7.187,5	1.400,0
APH 15	1	211,0	2.417,1	2.417,1	2.417,1
APH 53	1	799,0	575,7	575,7	575,7
APH 7	2	3.528,0	554,3	724,0	384,6
<b>Área de Protección histórica</b>	<b>14</b>	<b>9.265,0</b>	<b>1.616,4</b>	<b>7.187,5</b>	<b>447,5</b>
C1	29	19.653,3	2.885,9	7.034,2	437,2
C2	50	27.886,7	2.126,2	5.724,5	375,0
C3 I	133	63.266,7	2.073,7	7.111,1	378,0
C3 I 2	2	900,0	1.400,0	1.400,0	1.400,0
C3 II	211	95.959,8	1.837,4	8.235,3	269,4
C3 II 2	8	3.213,0	569,8	1.320,8	121,5
<b>Central</b>	<b>433</b>	<b>210.879,5</b>	<b>1.815,5</b>	<b>8.235,3</b>	<b>121,5</b>
E1	19	11.432,0	2.435,4	6.818,2	807,7
E2	21	5.007,0	1.018,5	1.666,7	285,7
E2 2	5	1.193,0	434,1	619,0	169,2
E3	123	38.737,8	1.528,0	6.590,9	159,2
E3 2	14	5.619,0	564,9	2.000,0	171,9
E4 26	1	208,0	769,2	769,2	769,2
E4 30	1	270,0	851,9	851,9	851,9
E4 34	1	1.500,0	366,7	366,7	366,7
E4 36	2	385,0	701,9	721,9	681,8
E4 55	3	892,0	1.557,3	2.146,7	1.138,4
E4 69	1	252,0	2.539,7	2.539,7	2.539,7
E4 78	1	550,0	2.909,1	2.909,1	2.909,1
E4 83	2	572,0	1.209,2	1.268,4	1.150,0
<b>Equipamiento</b>	<b>194</b>	<b>66.617,8</b>	<b>1.298,9</b>	<b>6.818,2</b>	<b>171,9</b>
I1	7	6.418,4	616,7	780,3	450,0
I1 2	1	560,0	214,3	214,3	214,3
I2	1	120,0	1.083,3	1.083,3	1.083,3
<b>Industrial</b>	<b>9</b>	<b>7.098,4</b>	<b>638,1</b>	<b>1.083,3</b>	<b>214,3</b>
R1a	1	424,0	1.179,2	1.179,2	1.179,2
R1b I	24	7.653,8	1.029,1	1.883,7	375,4
R1b I 3	9	2.239,0	1.351,3	2.515,0	908,6
R1b II 7	2	196,0	1.697,6	2.750,0	645,2
R2a I	52	19.330,3	2.856,7	5.269,5	713,5
R2a I 2	1	189,0	978,8	978,8	978,8
R2a II	369	154.205,0	1.611,7	6.329,1	217,6
R2a II 2	7	2.992,5	711,0	1.500,0	357,1
R2b I	235	77.051,7	1.684,8	7.058,8	195,7
R2b I 10	3	631,0	1.270,8	1.343,8	1.174,1
R2b I 9	1	300,0	1.866,7	1.866,7	1.866,7
R2b II	115	34.744,7	937,2	7.716,0	250,0
R2b III	26	7.601,6	1.267,3	5.000,0	403,2
R2b III 1	1	172,0	814,0	814,0	814,0
R2b III 2	6	2.123,0	956,3	1.738,0	234,4
RUA	4	936,0	806,7	833,3	736,0
<b>Residencial</b>	<b>856</b>	<b>310.789,6</b>	<b>1.313,7</b>	<b>6.329,1</b>	<b>195,7</b>
U20	39	10.708,0	2.924,8	6.985,3	622,2
U23	9	5.309,0	1.099,2	1.888,9	740,7
U28	10	5.016,0	1.473,0	2.375,0	918,8
U3 b	1	340,0	2.352,9	2.352,9	2.352,9
U32	2	10.065,0	3.517,9	3.958,9	3.076,9
U34	2	279,0	1.022,6	1.066,2	979,0
<b>Urbanización especial</b>	<b>63</b>	<b>31.717,0</b>	<b>2.065,1</b>	<b>6.985,3</b>	<b>622,2</b>
<b>Total</b>	<b>1.569</b>	<b>636.367,3</b>	<b>1.390,5</b>	<b>8.235,3</b>	<b>121,5</b>

**Gráfico 1.5**

Distribución de la cantidad de lotes ofrecidos y precios por m², en el mes de Junio 2011, según Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Buenos Aires.

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

En el cuadro siguiente se puede observar la relación entre las distintas áreas de uso del suelo y el precio. Los distritos de urbanización especial promedia el precio máximo: U\$S 2.065,1 el m<sup>2</sup>. Luego los distritos del Área Central (U\$S 1.815,5 el m<sup>2</sup>); con un precio promedio muy similar los distritos del Área de Protección Histórica U\$S 1.616,4 m<sup>2</sup> y por ultimo el distrito Residencial siendo el que contiene mayor cantidad de ofertas (856) presenta un promedio de U\$S 1.317,7. Finalmente presentando los valores mínimos los distritos de Uso Industrial y de Equipamiento (U\$S 638,1 m<sup>2</sup> y U\$S 1.298,9 m<sup>2</sup>). La importancia de la perspectiva del suelo para viviendas se puede vislumbrar por la cantidad de ofertas que se realizan en las zonas residenciales. (Ver Cuadro 1.6)

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

Distritos	Cantidad de ofertas	m <sup>2</sup> ofertados	(%)	Precio promedio	Precio máximo	Precio mínimo
Área Protección Histórica	14	9.265,0	1,5	1.616,4	7.187,5	447,5
Área Central	433	210.879,5	33,1	1.815,5	8.235,3	121,5
Equipamiento	194	66.617,8	10,5	1.298,9	6.818,2	171,9
Industrial	9	7.098,4	1,1	638,1	1.083,3	214,3
Residencial	856	310.789,6	48,8	1.317,7	6.329,1	195,7
Urbanización especial	63	31.717,0	5,0	2.065,1	6.985,3	622,2
<b>Total</b>	<b>1.569</b>	<b>636.367,3</b>	<b>100,0</b>	<b>1.390,5</b>	<b>8.235,3</b>	<b>121,5</b>

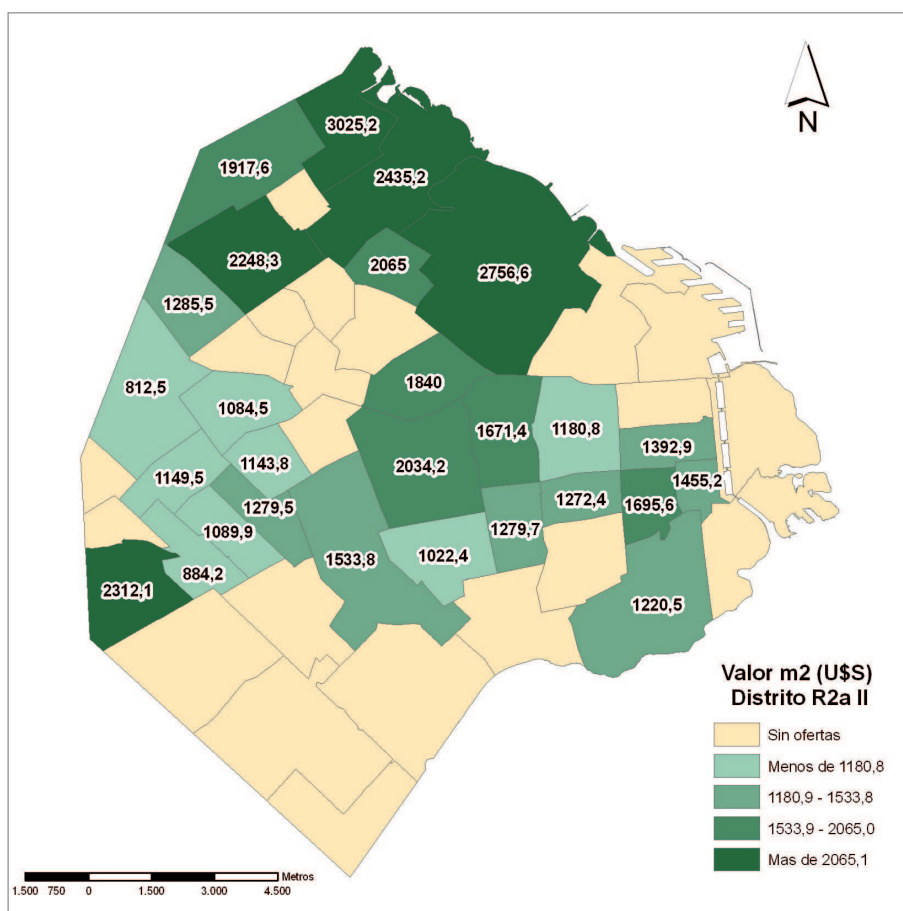
Fuente: Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.

## 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 junio de 2011, los mayores precios en esta zonificación correspondieron a los del Norte de la Ciudad. El barrio de Nuñez mostró el precio promedio más alto de la Ciudad U\$S 3.025,2 el m<sup>2</sup>; en segundo lugar, se encontró en Palermo donde el precio del m<sup>2</sup> alcanza los U\$S 2.756,6. En la zona Oeste, el barrio de Liniers presenta el máximo valor de la zona, con U\$S 2.312,1 el m<sup>2</sup>. Le siguen Caballito (U\$S 2.034,2), y Almagro (U\$S 1.671,4). En cuanto al Sur, el barrio de Flores presenta el máximo valor promedio con U\$S 1.533,8, y le sigue Barracas con U\$S 1.220,5. El único barrio de la zona centro regido con este distrito es Montserrat, que presenta el m<sup>2</sup> a U\$S 1.392,9. (VER MAPA 1.11).

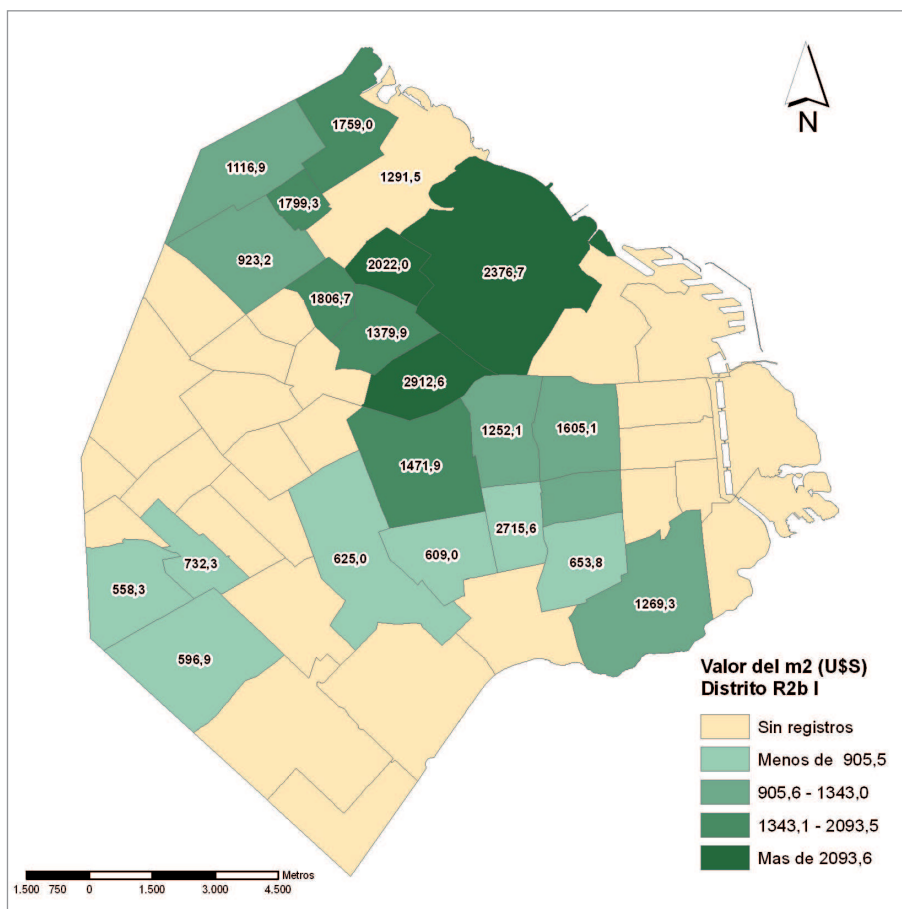


**Mapa 1.11**  
Precio promedio por  
barrio en el distrito  
residencial R2a II,  
Ciudad de Buenos Aires,  
Junio de 2011.

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

Por otro lado, el distrito R2b I define a las zonas destinadas al uso residencial con menor intensidad de ocupación que el distrito anterior, con un Factor de Ocupación del Terreno igual a 1,26 y una altura máxima permitida de 13,5 m. Es esperable en este sentido que los valores de los terrenos se inserten en rangos menores que los del Distrito R2a II. En el caso de este distrito, se encontró el mayor valor del m<sup>2</sup> en la zona Oeste, en el barrio de Villa Crespo a c 2.912,6 promedio, le continúa Palermo con U\$S 2.376,7. Le siguen, Colegiales (U\$S 2.022,0) el m<sup>2</sup>. Por otro lado, en la zona Norte se encuentran el resto de los valores altos de la Ciudad, como es el barrio de Palermo con U\$S 2.376,7 y el barrio de Colegiales U\$S 2.022,0. En cuanto a los precios más bajos, se encuentran en barrios del Oeste; Liniers, U\$S 558,3, y Mataderos, U\$S 596,9. Los barrios del Sur, a excepción de Barracas y Boedo (U\$S 1.269,3 y U\$S 1.269,3), no superan los U\$S 2.715,6 el m<sup>2</sup>. (VER MAPA 1.12).

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

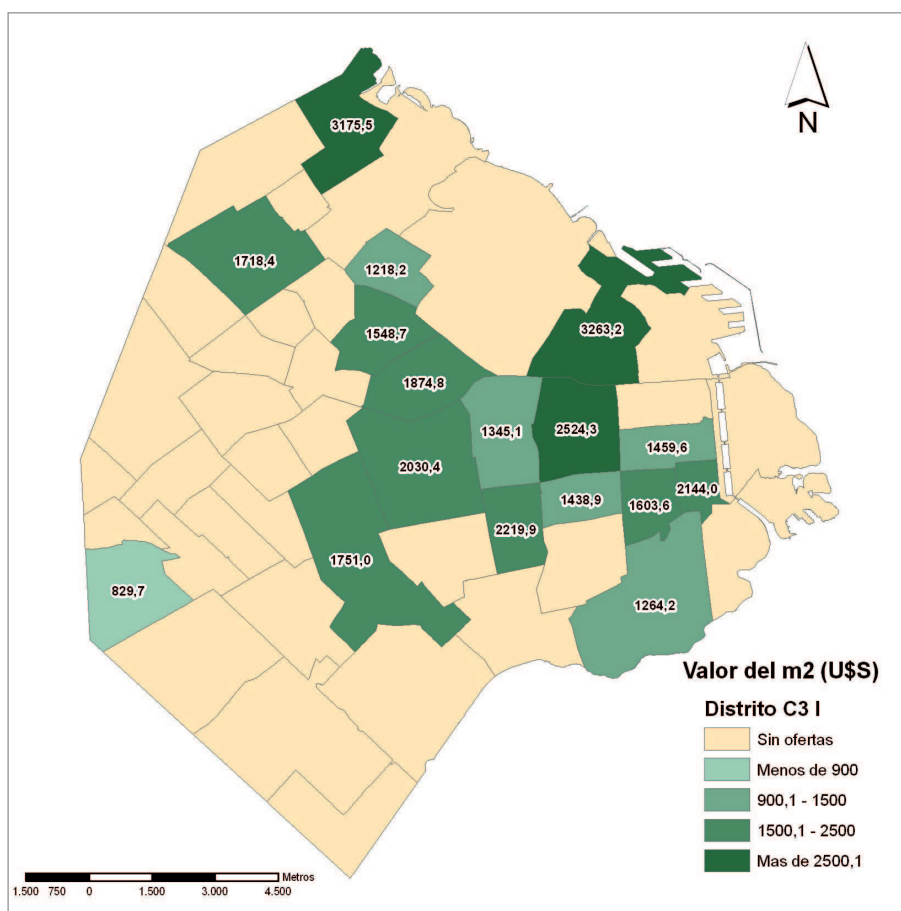


Fuente: Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.

## Distritos 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 C3l permite construcciones entre medianeras de 38 m. de altura y otorga un Factor de Ocupación del Terreno igual a 4.

En el mapa siguiente se advierten los promedios barriales en este distrito. Al igual que en los casos anteriores, los más altos se localizan en la zona Norte: Recoleta (U\$S 3.263,2 el m²), Núñez (U\$S 3.175,5 el m²). El barrio de Balvanera, que pertenece a la zona Oeste, también presenta un promedio alto: U\$S 2.524,3, valor similar al del barrio de Boedo, cuyo precio promedio es U\$S 2.219,9. Asimismo dentro de la zona sur se destaca el barrio de San Telmo (U\$S 2.144,0 el m²). Este Distrito contiene promedios en su mayoría altos, en tanto el mínimo es de U\$S 829,7, en el barrio de Liniers. (VER MAPA 1.13).



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

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

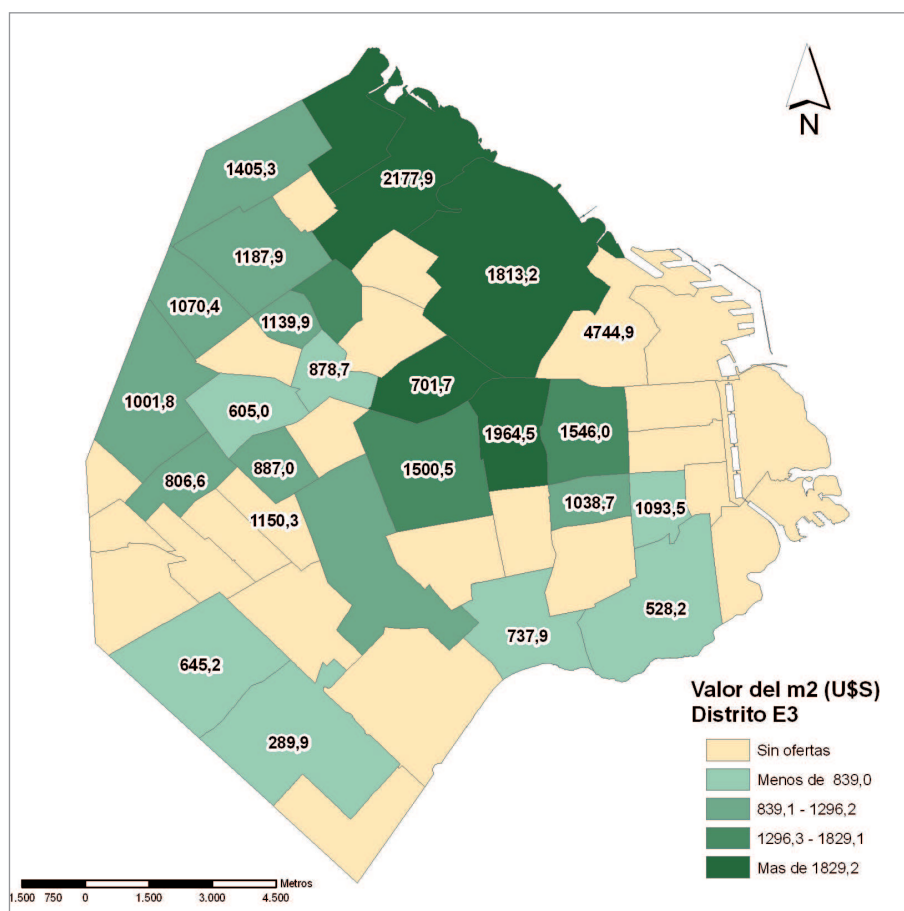
## Distritos de equipamiento

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

Como en otras zonificaciones, en el sector Norte de la Ciudad se ubica el mayor precio. Se encuentra en el barrio de Belgrano, a U\$S 2.177,9 el m², le continúa en la zona Oeste, en el barrio de Almagro a U\$S 1.964,5 el m². En la zona Sur se encuentran los mínimos de todo el Distrito: en Barracas a U\$S 528,2, en el barrio de Mataderos a U\$S 645,2 y por ultimo, destacándose el mínimo valor encontrado de U\$S 289,9 en el barrio de Villa Lugano. (VER MAPA 1.14).



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



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

## 1.6. Capacidad constructiva y precio del suelo

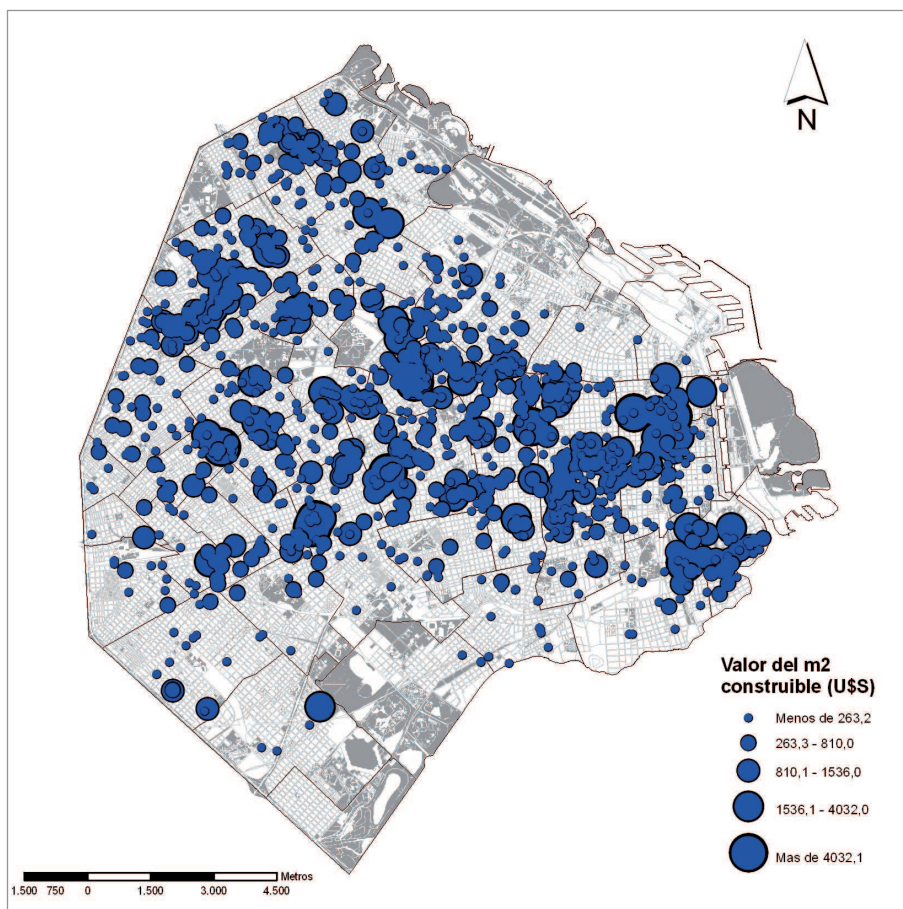
Para esta sección se seleccionaron 598 terrenos de los que se pudo inferir el precio del m² construible. Para ello, se calculó el cociente entre los m² que está permitido construir en estos lotes, y el precio al que se ofrecen. Entre ellos, el precio promedio del m² construible alcanzó los U\$S 1.595,9, con un precio máximo de U\$S 6.590,9 el m² y un mínimo de U\$S 121,5 el m². El cuadro a continuación indica que los valores más elevados se dan en los terrenos de 1.001-5.000 m² de superficie donde encontramos 130 ofertas con una valor promedio de U\$S 1.679,3 m², en segundo lugar los de mayor superficie (más de 5001 m²) con un valor promedio de U\$S 1.673,5 m², en tercer lugar los de constructibilidad entre 501 y 1.000 m², a U\$S 1.543,7. Finalmente los terrenos que pueden construir hasta 500 m², con un valor de U\$S 1.487,2. (VER CUADRO 1.7).



m² construibles por lote	Cantidad de ofertas	Precio promedio	Precio máximo	Precio mínimo
menos de 500	242	1.487,2	6.590,9	290,7
501-1.000	216	1.543,7	4.787,9	169,2
1.001-5.000	130	1.679,3	6.079,0	121,5
mas de 5.001	10	1.673,5	2.372,9	320,7
<b>Total</b>	<b>598</b>	<b>1.595,9</b>	<b>6.590,9</b>	<b>121,5</b>

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

En cuanto a ubicación geográfica, se observa en el mapa que en la zona Oeste los valores más altos tienen localizaciones similares a la de los más bajos. Por otro lado, en la zona Norte se visualizan ofertas con precios muy bajos, pero a su vez se pueden observar ofertas de precios altos entorno al límite de la Ciudad en las cercanías a la avenida General Paz. Asimismo al Sur de la Ciudad se hallan unas pocas ofertas las cuales son de valores bajos, encontrándose unas muy pocas ofertas de valores altos. (VER MAPA 1.15)



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

**Cuadro 1.7**

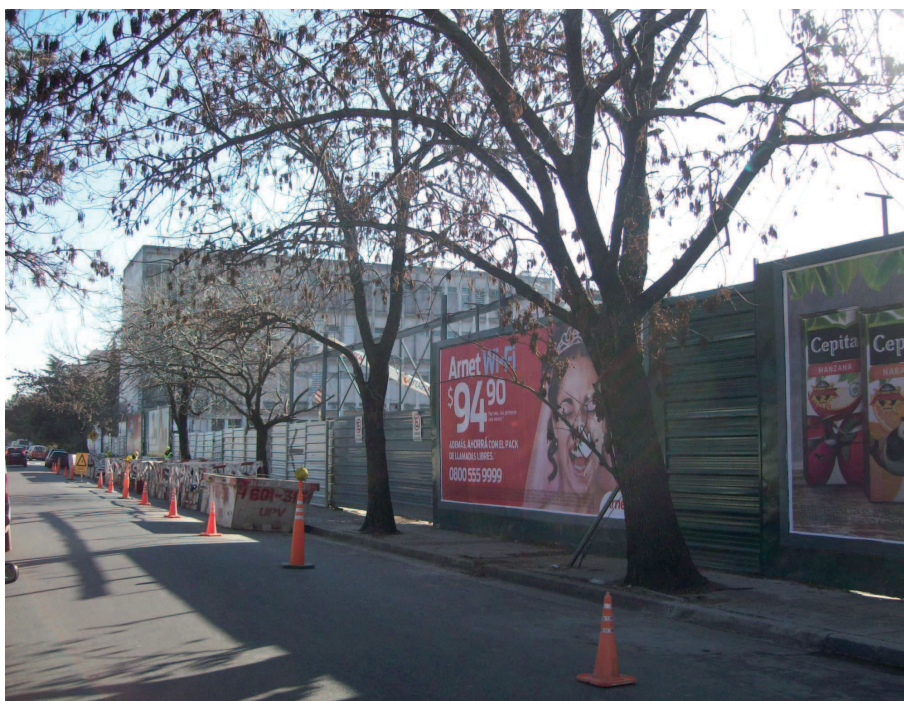
Precio promedio, máximo y mínimo del m² construible, según rango de m² potencial edificable, Junio de 2011.

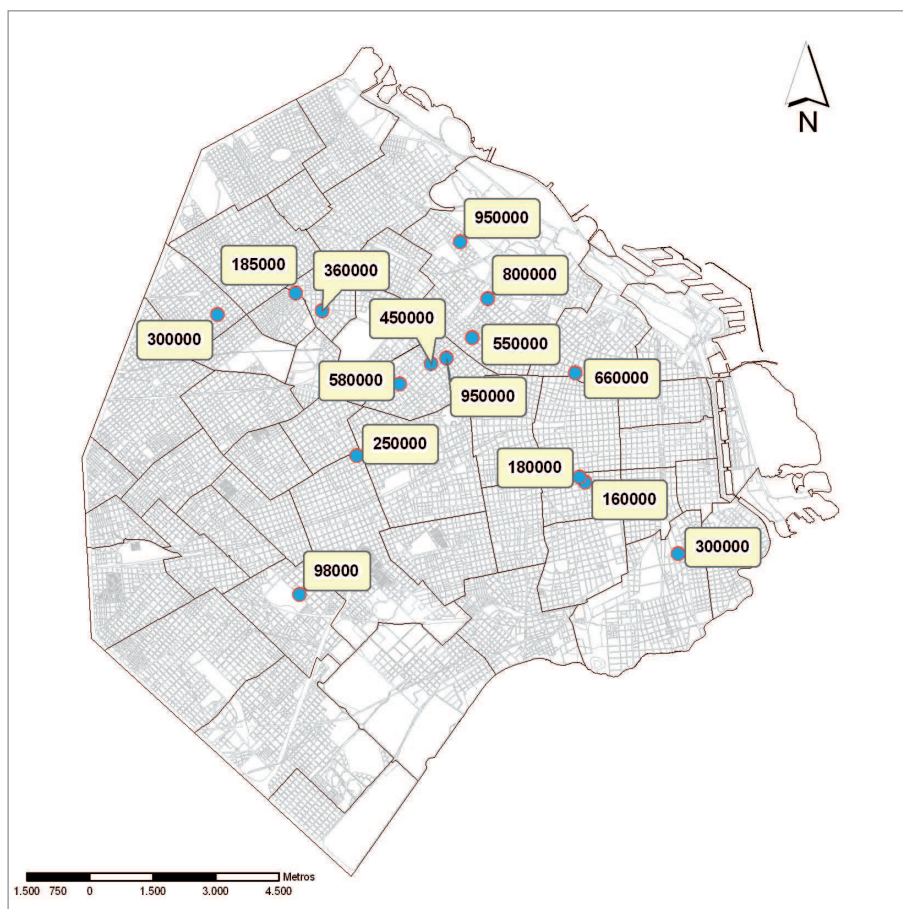
**Mapa 1.15**

Precio del m² construible en la Ciudad de Buenos Aires, Junio de 2011.

En esta sección se analizan los precios de algunos lotes ubicados en distintas zonas de la Ciudad, de manera que el lector logre identificar rápidamente las diferencias por el precio total, más allá de las correspondientes al precio por m<sup>2</sup>.

En el mapa 1.16 se puede observar el precio de oferta de quince terrenos de 200 m<sup>2</sup>. Los valores más altos se ubican predominantemente en tres barrios aledaños, observando las mayores ofertas en el barrio de Villa Crespo, sobre la calle Loyola al 700 y sobre la calle Arce al 600 en el barrio de Palermo, ambas con el mismo valor en venta a U\$S 950.000. También sobre la calle Fray Justo Santamaría de Oro al 2300 en el barrio de Palermo un terreno con el valor de U\$S 800.000. Luego en el barrio de Recoleta se registró una oferta con un valor mas bajo que las que las ofertas previamente mencionadas, sobre al calle Paraguay al 2500 a U\$S 660.000. Por otro lado, en el barrio de Villa Crespo en la calle Warnes al 900, se encontró un terreno de U\$S 580.000. Hacia la zona Norte de la Ciudad, en el barrio de Palermo se encontró una oferta de U\$S 550.000 en Gorriti 4900. Los terrenos antes mencionados si bien son mas bajo que los 3 primeros, siguen siendo altos en relación a los precios de las demás ofertas de estas dimensiones. Entrando en valores mas bajos, nos encontramos con un terreno de U\$S 450.000 en el barrio de Villa Crespo; otro de U\$S 400.000 en el barrio de Balvanera, le continua una oferta hallada en el barrio de Villa Ortúzar a U\$S 360.000. Hacia el Sur de la Ciudad, en el barrio de Barracas nos encontramos con un terreno a U\$S 300.000 y hacia la zona Oeste, en el barrio de Villa Pueyrredón una oferta de igual valor que el anterior. Entrando en valores mas bajos, con respecto a los anteriores, por un lado en el barrio de Flores un terreno con un valor de U\$S 250.000; otro ubicado en Parque Chas a U\$S 185.000; en el barrio de San Cristóbal se hallaron dos terrenos, uno a un valor de U\$S 180.000 y otro a U\$S 160.000. Finalmente en la zona Sur de la Ciudad, en el barrio de Parque Avellaneda, se encontró el terreno de menor valor en la calle Lacarra al 1200 a U\$S 98.000. (VER MAPA 1.16).





**Mapa 1.16**

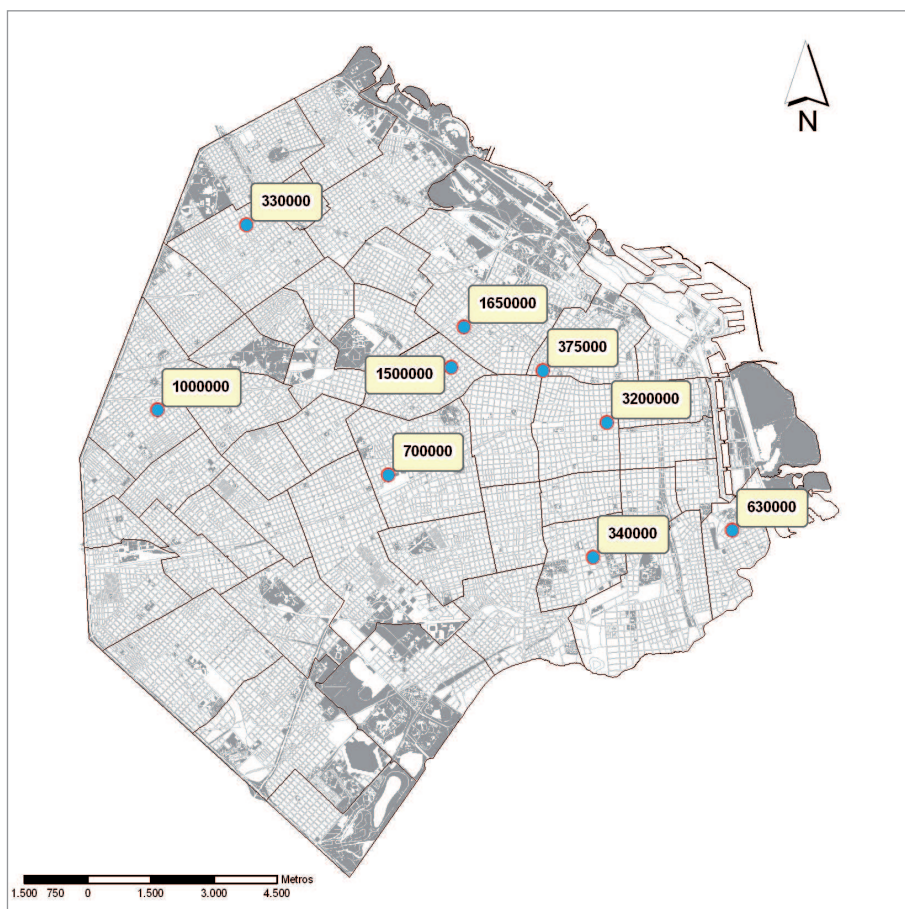
Precio de referencia  
en terrenos de 200  
m² en dólares,  
Ciudad de Buenos Aires,  
Junio de 2011.

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

En cuanto a los terrenos de dimensiones próximas a los 450 m², el de mayor valor se localiza en el barrio de Balvanera sobre la calle Bartolomé Mitre al 2000, presentando un valor de U\$S 3.200.000, seguido por un terreno de U\$S 1.650.000 en el barrio de Palermo en la calle Uriarte al 1600. Luego se registra otro terreno de un valor muy alto en el barrio de Villa Crespo, siendo este de U\$S 1.500.000 sobre Malabia al 800. Continuando con los terrenos de mayores precios hallados, se localiza en el barrio de Villa Devoto un terreno a U\$S 1.000.000 sobre la avenida Francisco Beiró al 4300. Por otro lado ya disminuyendo notablemente los valores, en la zona Oeste, en el barrio de Caballito se registra 1 oferta con un valor de U\$S 700.000 sobre Avellaneda al 1400. Por otro lado en los barrios de la zona Sur se localizan, un terreno de U\$S 630.000 en el barrio de la Boca y otro en el barrio de Parque Patricios a U\$S 380.000. Situándose en la zona Norte, en el barrio de Recoleta se encontro una oferta de U\$S 375.000 Finalmente, volviendo a la zona Sur de la Ciudad se encontraron dos ofertas, una de ellas en la calle Patagones al 2600 con un valor de U\$S 350.000, otra en la misma calle que la anterior pero con un valor de U\$S 340.000; ambas pertenecientes al barrio de Parque Patricios y la última en la calle Galván al 3200 con un valor de U\$S 330.000; correspondiendo al barrio de Villa Urquiza en la zona Oeste de la Ciudad. (VER MAPA 1.17).

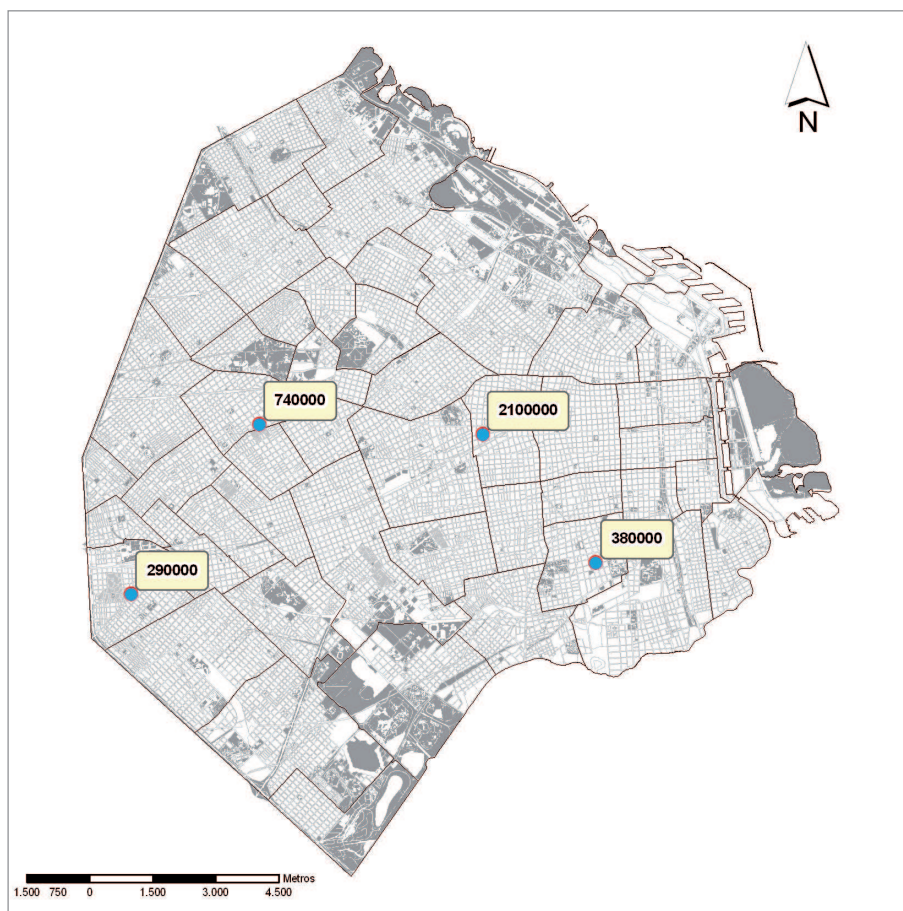


**Mapa 1.17**  
 Precio de referencia  
 en terrenos de 450  
 m2 en dólares,  
 Ciudad de Buenos Aires,  
 Junio de 2011.



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

Se encontraron cuatro lotes de alrededor de 1.000 m<sup>2</sup>, de los cuales dos presentan los mayores valores; uno se encuentra en el barrio de Almagro, en la calle Pringles al 200 a U\$S 2.100.000, y el otro en Argerich al 2400 a U\$S 740.000 en el barrio de Villa del Parque. Los valores más bajos se encuentran, por un lado en la zona Sur, en el barrio de Parque Patricios un terreno ubicado en la calle Uspallata al 2600 a U\$S 380.000. Y por otro lado, en la zona Oeste de la Ciudad en el barrio de Liniers sobre la calle Tonelero al 6400 se halló una oferta a U\$S 290.000. (VER MAPA 1.18).



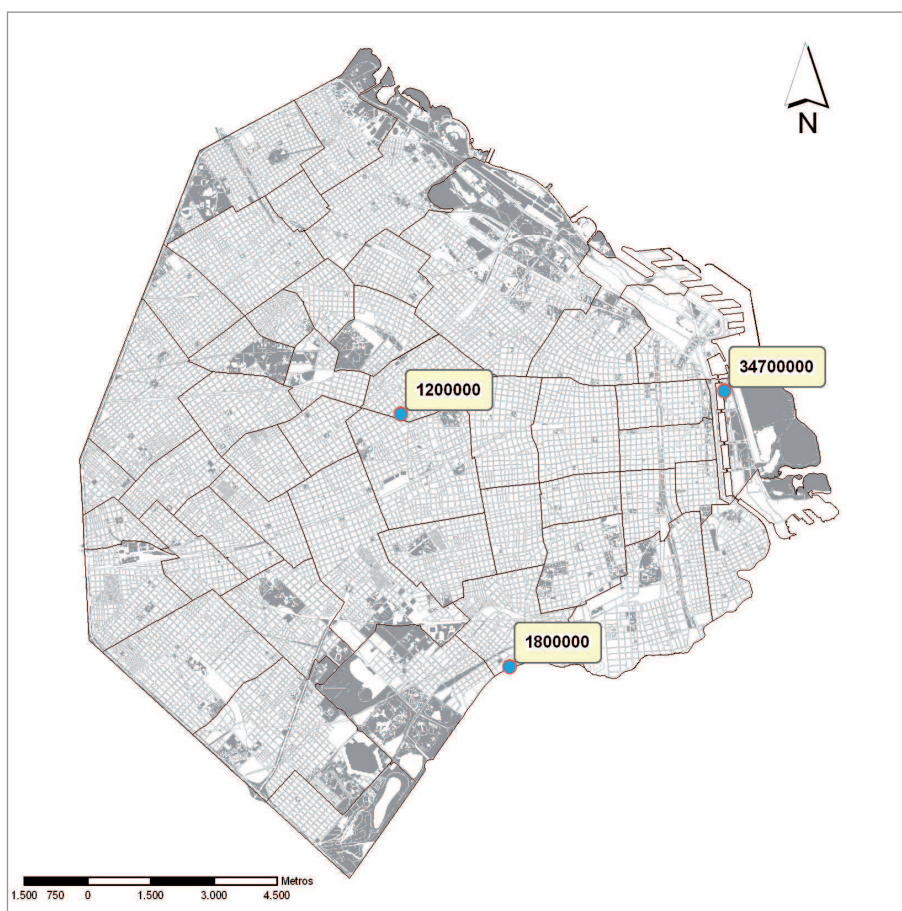
**Mapa 1.18**

Precio de referencia  
en terrenos de 1000  
m² en dólares,  
Ciudad de Buenos Aires,  
Junio de 2011.

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

En lo que concierne a terrenos de más de 5.000 m², se hallaron sólo tres, el primero ubicado hacia el Centro de la Ciudad en el barrio de Puerto Madero sobre la calle Pierina Dealessi al 300 con un valor de U\$S 34.700,000; el segundo en la zona Sur, en el barrio de Nueva Pompeya en la calle 27 de Febrero al 5200 con un valor de U\$S 1.800,000. Y por ultimo, el tercero con el valor mínimo de U\$S 1.200,000 en Coronel Figueroa, D. Apolinario en la zona Oeste, en el barrio de Villa Crespo. (VER MAPA 1.19).

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



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

### 1.8: Zoom.

El precio de oferta en zonas destacadas de la Ciudad: Comuna 10. Barrio de Villa Real, Versalles, Monte Castro, Villa Luro, Vélez Sarsfield y Floresta.

- Cantidad de lotes ofertados: 91 (5,7 % del total ciudad: 1.569)
- Cantidad de metros ofertados: 31.099,2 m<sup>2</sup> (4,88 % del total Ciudad: 636.367,3)
- Precio promedio: U\$S 1.170,0 el m<sup>2</sup>
- Precio máximo: U\$S 7.716,0 el m<sup>2</sup>
- Precio mínimo: U\$S 486,0 el m<sup>2</sup>

A continuación, se analiza en particular la situación de esta comuna compuesta por los barrios de Floresta, Monte Castro, Vélez Sarsfield, Versalles, Villa Luro y Villa Real. Los datos correspondientes a Junio 2011 indican que el peso de las ofertas de la comuna sobre el total de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires es de 5,7 %.

La superficie puesta en venta en la Comuna 10, alcanza los 31.099,2 m<sup>2</sup>, representa una proporción de 4,88 % del total de la Ciudad. En promedio, las parcelas en venta miden 341,7 m<sup>2</sup>,

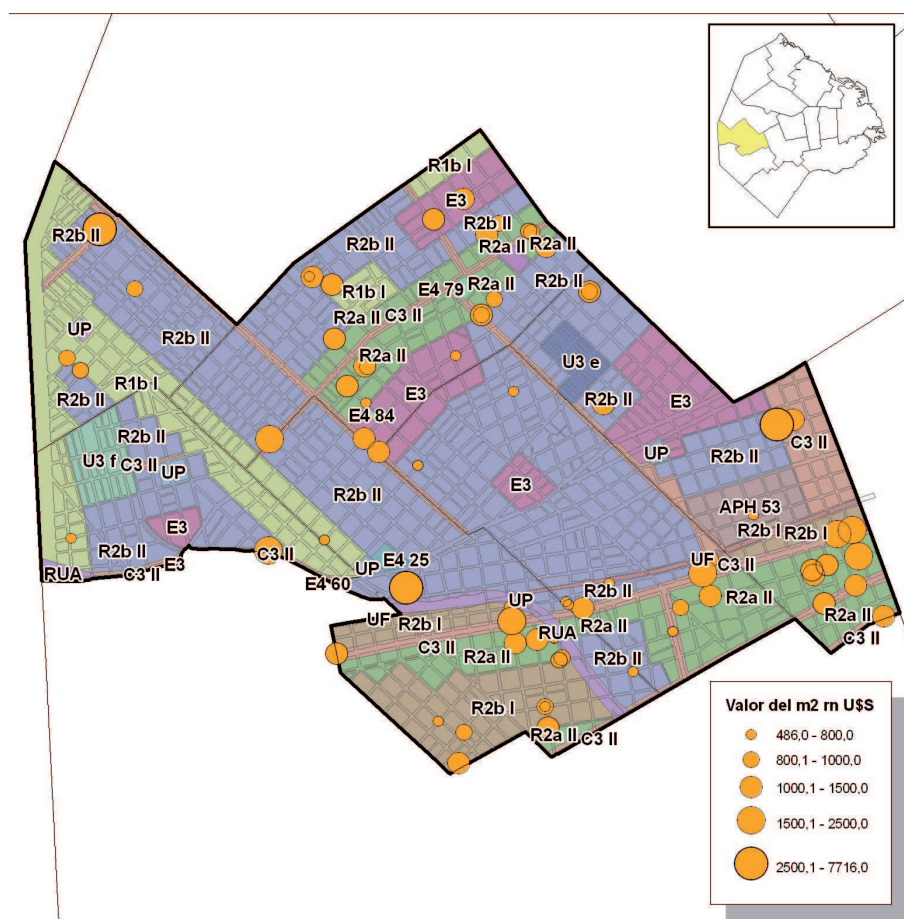


valor menor a la media de la Ciudad (405,6 m<sup>2</sup>), con una máxima de 8.765,0 m<sup>2</sup>, y una mínima de 13,0 m<sup>2</sup>.

En cuanto a los precios, el promedio por m<sup>2</sup> es de U\$S 1.170,0, valor que se encuentra sensiblemente por debajo del valor promedio de la Ciudad U\$S 1.704,5 el m<sup>2</sup>. Se constituye entonces como la cuarta comuna con menor valor promedio, después de la Comuna 8, Comuna 9 y Comuna 4.

El terreno de la comuna con mayor precio se ubica sobre la calle cortina al 300, con un valor de U\$S 7.716,0 por m<sup>2</sup>. Por otro lado, el mínimo de la Comuna corresponde a un terreno sobre la avenida Cnel. Falcón, Ramón, a U\$S 486,0 el m<sup>2</sup>.

Los distritos que ofrecen una mayor cantidad de ofertas para esta comuna son los C3 II y el R2a II del Código de Planeamiento Urbano. En el primer caso el precio promedio de los terrenos es de U\$S 1.364,7 por m<sup>2</sup>, y en el segundo, corresponde a U\$S 1.101,0 m<sup>2</sup> siendo ambos promedios los mas altos según los distritos. La superficie construable para esta comuna es de un total de 20.144,8 m<sup>2</sup>, es decir el 3,8 % de superficie construable del total de la ciudad (505.250,6 m<sup>2</sup>)



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

## SÍNTESIS Y CONCLUSIONES

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

Los terrenos en venta registrados en el mes de junio de 2011, fueron en total 1.569, que abarcan en suma 636.367,3 m<sup>2</sup> de suelo urbano. Las dimensiones de los terrenos van desde los 13,0 m<sup>2</sup> hasta los 8.765,0 m<sup>2</sup>. La mayor cantidad de m<sup>2</sup> ofrecidos en este período fue en los barrios de Villa Crespo, Balvanera y Caballito; en conjunto cubren el 22,8 % de la superficie en venta. El barrio de Villa Crespo, con la máxima extensión ofrecida, alcanza el 9,0 %, y en segundo lugar, Balvanera que ofrece el 7,0 %.

En cuanto al precio de oferta, el promedio del total de terrenos registrados fue de U\$S 1.704,5, un 12,5 % mayor al registrado el trimestre pasado. Con respecto al mismo mes del año anterior, hubo un aumento del 34,5 % en el valor promedio. Los terrenos de menores dimensiones, entre 30,0 y 200 m<sup>2</sup>, son los que mayor precio y los segundos en mayor cantidad de ofertas (410) los cuales presentan: U\$S 1.993,3 el m<sup>2</sup>.

En un desagregado de los valores por zona, se ve que la mayor variación fue para zona Centro, cuya variación fue de forma negativa siendo de 23,7 %. Luego le sigue la zona Oeste con un valor positivo de 11,0 %. Por otro lado la zona Norte presentó un aumento sensiblemente menor al valor anterior de 10,7 % y la zona Sur registró un aumento del 7,2 %. En perspectiva de la variación anual en el total de la ciudad hubo una variación del 47,6 %.

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

El presente informe permite además observar la correlación entre el precio de oferta y las distintas áreas del uso del suelo, según el Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad. Los distritos de Urbanización Especial presentan los mayores precios promedio (U\$S 2.065,1 m<sup>2</sup>). Esto está asociado fundamentalmente al valor de las ofertas en el distrito U20, cuya normativa es favorable al desarrollo de emprendimientos inmobiliarios de tipo residencial. Les siguen los ofertados dentro del distrito del Área Central, U\$S 1.815,5 m<sup>2</sup>. Por otro lado, el promedio mínimo corresponde al distrito Industrial, a U\$S 638,1 el m<sup>2</sup> promedio.

Por último, para verificar el precio del m<sup>2</sup> construible, se obtuvo como dato, a partir de la normativa del Código de Planeamiento Urbano que rige cada lote de los 4598 analizados, que el precio promedio del m<sup>2</sup> construible fue de U\$S 1.595,9. Los valores promedio más altos correspondieron a los terrenos con mayor potencial constructivo.

## ANEXO METODOLÓGICO

Para realizar los estudios sobre valor de venta de terrenos se realizan relevamientos cuatro veces al año: en los meses de marzo, junio, septiembre, y diciembre, lo que permite la comparación entre los respectivos registros. Para ello, se obtiene información sobre la ubicación de los inmuebles, las dimensiones, superficie y el precio de oferta de los mismos. Todos estos datos se extraen de los suplementos clasificados de los diarios Clarín y la Nación, más los proporcionados por las inmobiliarias asociadas al Sistema Integrado de Propiedades, Expoclasificados, Argenprop, Buscainmuebles y un listado de inmobiliarias que informan de sus ofertas. En los casos en donde algún dato esté incompleto o los valores hacen dudar de su veracidad, se corrobora y completa mediante el contacto directo con el oferente. Es de destacar que en el caso de los terrenos, si bien el informe hace referencia al precio de oferta de lotes ubicados en la Ciudad de Buenos Aires, puede suceder que algunos posean construcciones para demoler y utilizar el terreno. En algunos casos se ofrecen lotes con viviendas unifamiliares en donde se informa que la vivienda se puede demoler, pagando sólo el valor del terreno, o se puede reciclar, siendo por lo tanto similares el precio del terreno con el valor de la propiedad a reciclar. En tal sentido, las edificaciones son consideradas a los fines de este relevamiento cuando el valor de lo construible supera el valor de lo construido, más el valor nominal del suelo <sup>3</sup>.

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

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

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

