

Mercado Inmobiliario de la Ciudad de Buenos Aires

PRECIO DE OFERTA DE VENTA DE TERRENOS



OCTUBRE 2012





GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA
DE BUENOS AIRES

Jefe de Gobierno

Ing. Mauricio Macri

Vicejefa de Gobierno

Lic. María Eugenia Vidal

Jefe de Gabinete de Ministros

Lic. Horacio Rodríguez Larreta

Ministro de Desarrollo Urbano

Arq. Daniel Chain

Secretario de Planeamiento

Arq. Héctor Lostri

Director General de Planeamiento

Mg. Fernando Álvarez de Celis

Contenidos: Fernando Álvarez de Celis / Bárbara Pasik / Julián Álvarez Insúa / Clara Muñoz Pirán / Yanina García / Agustín Grigera / Sebastian Shaller / Luciana Madoery / Lucas Consentino / M. Cristina Ansaldo / Martín Ortiz / M. Ayelén Trigo.

Diseño gráfico: Alejandro Ambrosone.

ÍNDICE

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

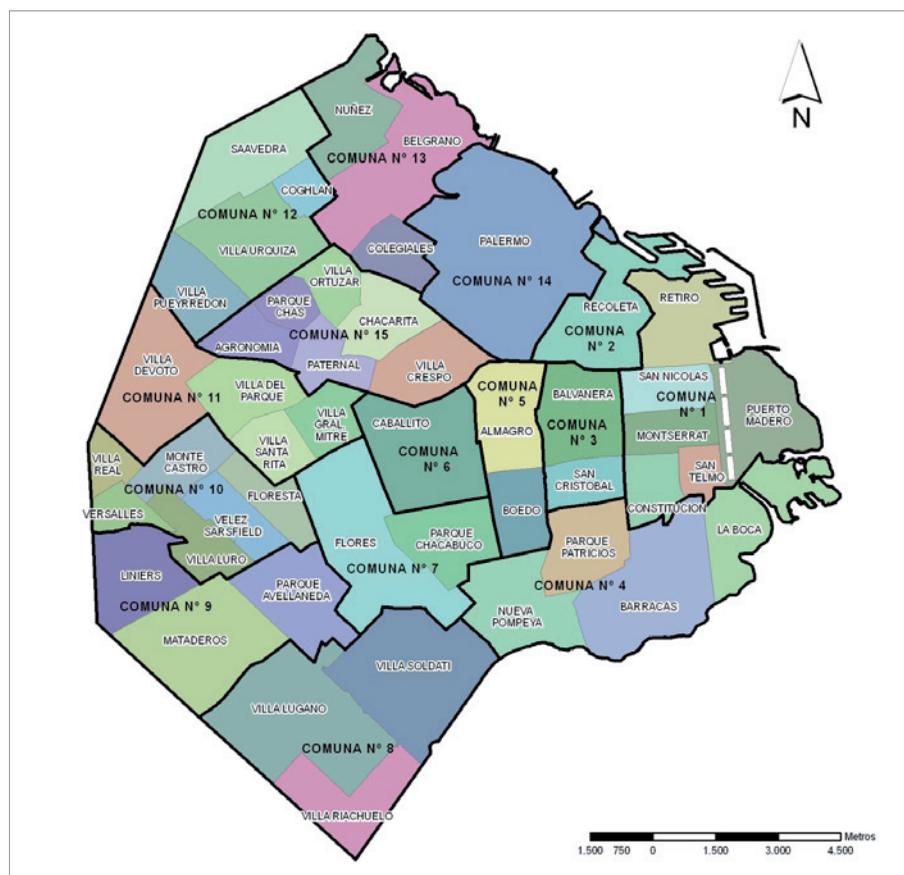
INTRODUCCIÓN

El presente informe tiene como finalidad brindar una aproximación a ciertos aspectos del mercado inmobiliario de la Ciudad de Buenos Aires y a su evolución, a partir de la elaboración trimestral de indicadores sobre el precio de oferta de venta de terrenos. La serie correspondientes al relevamiento de terrenos se inicia en diciembre de 2001, la más reciente es la serie número cuarenta y cuatro de septiembre de 2012.

Con el fin de analizar el precio de oferta, se toma como unidad de referencia el precio del metro cuadrado (m²). Dado que el objeto de análisis se trata de terrenos, se utiliza el precio en dólares, puesto que ésta es la moneda que se usa en el mercado como referencia para este tipo de transacciones.

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

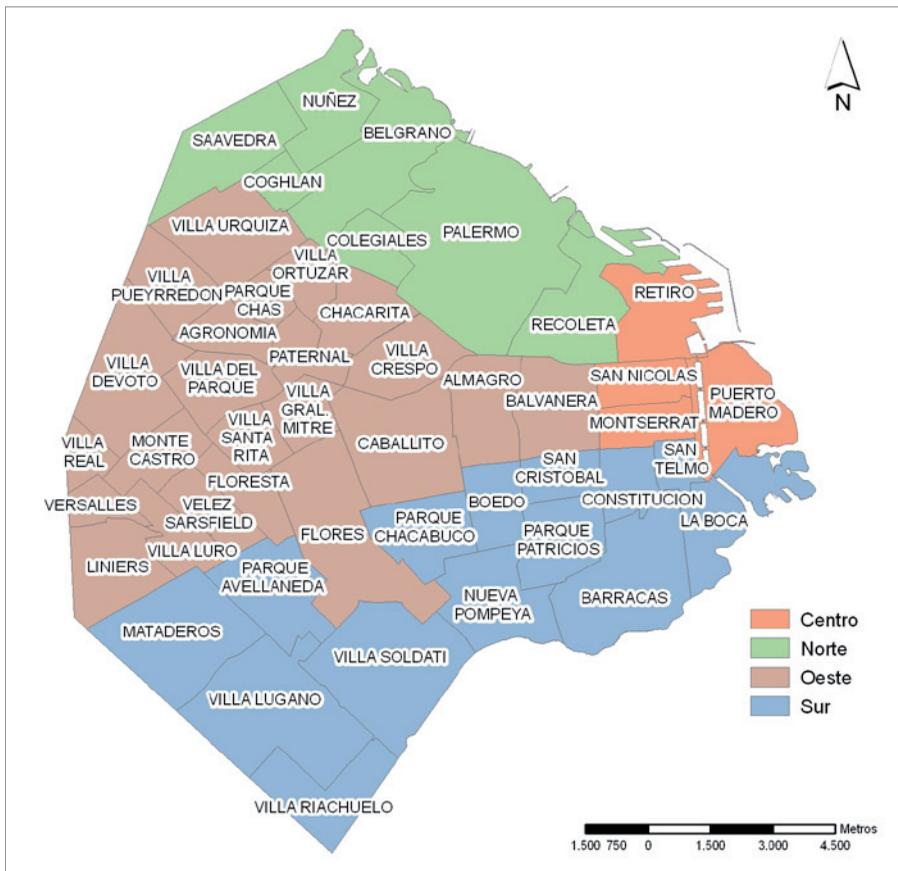
Mapa 1.a
Barrios y comunas de la Ciudad
de Buenos Aires



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

Así, en la primera parte del informe se analiza el precio promedio del m2 en dólares de los terrenos relevados, comparando la cifra obtenida con la arrojada en mediciones anteriores, lo que permite apreciar la evolución de este indicador a lo largo del tiempo.

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



Mapa 1.b
Zonas

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

PRECIO DE OFERTA DE VENTA DE TERRENOS



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

Para el mes de septiembre de 2012 se contabilizaron 1.584 terrenos en oferta distribuidos dentro de la Ciudad de Buenos Aires. El precio promedio por m² resultó en U\$S 1.862,6, con un máximo de U\$S 27.952,5 y un mínimo de U\$S 37,8 el m². La superficie total que ocupan los terrenos en venta es de 810.019,1 m².

Los precios de las ofertas evolucionaron de manera tal, que respecto a septiembre de 2011, hubo un aumento del 23,3%, observándose un crecimiento en el porcentaje anual del precio promedio. En relación al trimestre anterior se registra un aumento del 2,5%, presentando un valor sensiblemente mayor a junio de 2012. Es notable mencionar que el incremento del precio del dólar en los últimos años ha llevado a la depreciación del peso, influyendo de manera tal que se observan alzas en los precios de los terrenos en dólares, y mayores aun para los valores de los mismos en pesos.



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

	Precio del suelo (U\$S)	Variación trimestral (%)	Variación anual (%)	Precio del suelo (\$)	Variación trimestral (%)	Variación anual (%)	Precio prom. del dólar	Variación trimestral (%)	Variación anual (%)
2001									
Diciembre	555,0			555			1,00		
2002									
Marzo	272,0	-51,0		652	17,5		2,53	153,0	
Junio	213,0	-21,7		809	24,1		3,74	47,8	
Septiembre	242,0	13,6		897	10,9		3,68	-1,6	
Diciembre	274,0	13,2	-50,6	969	8,0	74,6	3,53	-4,1	253,0
2003									
Marzo	294,0	7,3	8,1	933	-3,7	43,1	3,11	-12,0	22,9
Junio	330,0	12,1	54,9	927	-0,6	14,6	2,81	-9,5	-24,9
Septiembre	342,0	3,8	41,3	1.015	9,5	13,2	2,97	5,7	-19,3
Diciembre	388,0	13,5	41,6	1.153	13,6	19,0	2,97		-15,9
2004									
Marzo	434,0	11,8	47,6	1.269	10,1	36,0	2,93	-1,3	-5,8
Junio	459,0	5,8	39,1	1.351	6,5	45,7	2,94	0,3	4,6
Septiembre	510,7	11,3	49,3	1.538	13,9	51,6	3,01	2,4	1,3
Diciembre	533,9	4,6	37,6	1.577	2,5	36,8	2,96	-1,7	-0,3
2005									
Marzo	550,6	3,1	26,9	1.628	3,2	28,3	2,96	0,0	1,0
Junio	591,0	7,3	28,8	1.716	5,4	27,0	2,90	-2,0	-1,4
Septiembre	631,2	6,8	23,6	1.842	7,3	19,7	2,90	0,0	-3,7
Diciembre	722,1	14,4	35,3	2.163	17,5	37,2	3,00	3,3	1,3
2006									
Marzo	741,8	2,7	34,7	2.292	6,0	40,8	3,09	3,1	4,4
Junio	809,1	9,1	36,9	2.508	9,4	46,2	3,10	0,3	6,9
Septiembre	863,7	6,7	36,8	2.689	7,2	46,0	3,10	0,0	6,9
Diciembre	904,8	4,8	25,3	2.785	3,6	28,8	3,10	0,0	3,4
2007									
Marzo	981,7	8,5	32,3	3.057	9,8	33,4	3,10	0,0	0,3
Junio	982,0	0,0	21,4	3.048	-0,3	21,5	3,10	0,0	0,0
Septiembre	985,1	0,3	14,1	3.141	3,0	16,8	3,19	2,9	2,9
Diciembre	1.037,9	5,4	14,7	3.272	4,2	17,5	3,16	-0,9	1,9
2008									
Marzo	1.058,0	1,9	7,8	3.364	2,8	10,1	3,18	0,6	2,6
Junio	1.043,0	-1,4	6,2	3.317	-1,4	8,8	3,05	-4,1	-1,6
Septiembre	1.142,0	9,5	15,9	3.535	6,6	12,5	3,10	1,6	-2,8
Diciembre	1.148,0	0,5	10,6	3.903	10,4	19,3	3,40	9,7	7,6
2009									
Marzo	1.130,3	-1,5	6,8	4.126	5,7	22,6	3,65	7,4	14,8
Junio	1.154,9	2,2	10,7	4.354	5,5	31,3	3,77	3,3	23,6
Septiembre	1.199,9	3,9	5,1	4.584	5,3	29,7	3,82	1,3	23,2
Diciembre	1.171,3	-2,4	2,0	4.474	-2,4	14,6	3,82	0,0	12,4
2010									
Marzo	1.285,0	9,7	13,7	4.986	11,4	20,9	3,88	1,6	6,3
Junio	1.267,4	-1,4	9,7	5.006	0,4	15,0	3,95	1,8	4,8
Septiembre	1.311,9	3,5	9,3	5.182	3,5	13,1	3,95	0,0	3,4
Diciembre	1.459,9	11,3	24,6	5.796	11,8	29,5	3,97	0,5	3,9
2011									
Marzo	1.515,0	3,8	17,9	6.151,1	6,1	23,4	4,06	2,3	4,6
Junio	1.704,5	12,5	34,5	7.241,1	17,7	44,6	4,13	1,7	6,4
Septiembre	1.510,3	-11,4	15,1	6.403,7	-11,6	23,6	4,24	2,7	7,3
Diciembre	1.680,7	11,3	15,1	7.277,4	13,6	25,6	4,33	2,1	9,1
2012									
Marzo	1.503,4	-10,5	-0,8	6.554,8	-9,9	6,6	4,36	0,7	7,4
Junio	1.817,8	20,9	6,6	8.161,9	24,5	12,7	4,49	3,0	8,7
Septiembre	1.862,6	2,5	23,3	8.623,8	5,7	34,7	4,63	3,1	9,2

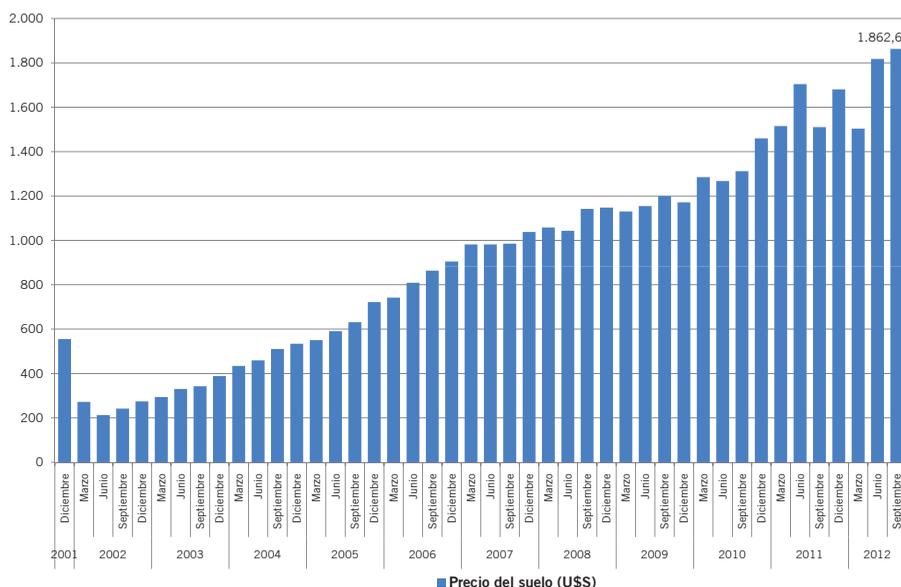
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Secretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

El gráfico 1 muestra la evolución del valor del suelo a lo largo de los once años que conforman la serie histórica desde el momento en que se comenzaron a relevar los lotes. En el gráfico se puede observar una evolución escalonada luego de la caída de los valores desde el 2002 donde el crecimiento es constante, observando ciertas “mesetas”, por ejemplo durante los años 2007 o 2009. Se puede observar también ciertas fluctuaciones del mercado desde el año 2011 y lo que va del 2012, llegando al valor máximo de la serie en el relevamiento al cual hacemos referencia en este informe.

En cuanto a la evolución de los precios del suelo a lo largo de toda la serie, se observa una continua y progresiva suba de los valores. En 2002 se distinguen los menores valores de toda la serie, siendo el mínimo en el mes de junio: U\$S 213,0 m². Esto se explica debido a la depreciación del dólar, combinado con el estancamiento del mercado inmobiliario que causó la caída de los precios. Desde entonces se observa un gradual e importante aumento de ofertas, en su mayoría en los barrios históricamente valorizados. Los precios fueron ascendiendo gradualmente, y desde el año 2003 el mercado inmobiliario se muestra creciente; sin embargo presenta ciertas fluctuaciones.

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

Gráfico 1
Evolución del valor del suelo por m² en la Ciudad de Buenos Aires. Diciembre 2001-Septiembre 2012



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

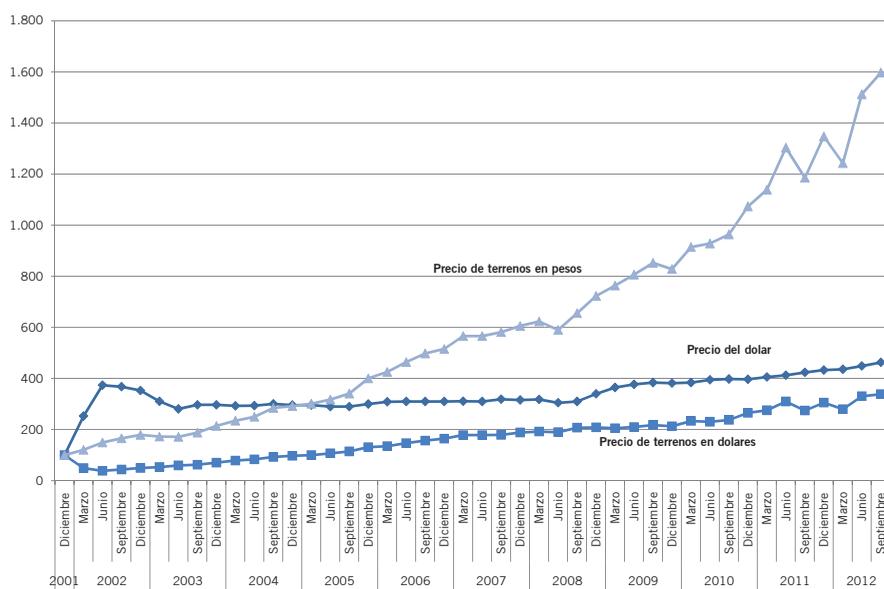


Gráfico 1.1
Variación del valor del suelo por m² en la Ciudad de Buenos Aires en pesos y en dólares desde Diciembre de 2001

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

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

Para analizar el precio por panel de los terrenos ofertados se seleccionaron todos aquellos terrenos que se repiten a lo largo de la serie en los últimos cinco trimestres registrados, es decir, aquellos terrenos que se mantienen presentes, en este caso desde el informe de septiembre de 2011. Las 295 ofertas registradas muestran fluctuaciones del precio promedio a lo largo de la serie, iniciando la serie con un valor de U\$S 1.517,5 m² (VER CUADRO 1.2). Luego de este primer valor se observa un crecimiento del precio promedio para el trimestre siguiente, y una caída para el que le sigue. Esta fluctuación continua con un valor aumentado con respecto al relevamiento anterior (marzo de 2012) y una caída para el último de los registros. Al mismo tiempo, entre el actual relevamiento y el mismo trimestre 2011, la variación alcanzó el 6,4%. Se observa un caso particular para el último relevamiento donde los terrenos del panel presentan una suba importante comparada al trimestre anterior donde la caída registrada es del 6,87%.

	Precio del suelo (U\$S)	Variación trimestral (%)	Variación anual (%)
2011			
Septiembre	1.517,5		
Diciembre	1.637,7	7,92	
2012			
Marzo	1.470,6	-10,20	
Junio	1.871,6	27,27	
Septiembre	1.743,0	-6,87	6,4
Cantidad terrenos	295		

Cuadro 1.2
Precio de oferta de venta de terrenos (de panel) por m², en la Ciudad de Buenos Aires

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

Precios de venta de terrenos según dimensiones

El siguiente cuadro permite apreciar que el precio promedio por m² más alto se registra en los terrenos de menores dimensiones, donde alcanza un valor de U\$S 2.399,4 por m². A medida que se consideran las ofertas de mayor extensión, el precio promedio del m² muestra precios decrecientes escalonados sin considerar los del primer rango. En este sentido las ofertas del segundo rango (entre 201 y 500 m²), presentan un promedio de U\$S 1.730,3. El tercer rango va de 501 a 750 m², con un precio de U\$S 1.648,0 m², y lo sigue el rango de 751-1000 con U\$S 1.541,1 por m². Finalmente, el valor más bajo pertenece al último rango, el cual toma los terrenos de más de 1.001 m² cuyo promedio es de U\$S 1.493,7 el m², en este rango se encuentra el terreno de mayor valor registrado.

Cuadro 1.3
Distribución de la cantidad de lotes ofrecidos, tamaños y precios, por m² para la Ciudad de Buenos Aires. Septiembre de 2012

m ² ofrecidos	Cantidad de ofertas	Precio Promedio (U\$S)	Precio Máximo (U\$S)	Precio Mínimo (U\$S)
12-200	386	2.399,4	25.877,2	56,6
201-500	887	1.730,3	8.659,8	111,1
501-750	145	1.648,0	8.333,3	267,2
751-1000	55	1.541,1	3.825,1	237,5
Más de 1001	111	1.493,7	27.952,5	37,8
Total	1.584	1.863	27.953	37,8

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

Variación del precio del suelo según su distribución geográfica

La evolución de los precios por m² varía según la distribución geográfica de las ofertas. En relación al trimestre anterior, se observa un crecimiento de los precios en todas las zonas. Cabe mencionar que en el informe anterior había ocurrido lo contrario por lo que el mercado estaría equilibrándose en la tendencia. La zona Sur presenta la máxima variación anual y el Centro la trimestral, siendo la primera de 35,5% y la segunda de 6,1%.

Por otro lado, la zona Norte, presenta una variación trimestral positiva de 0,4% y un total de 299 ofertas. En esta zona el barrio de Recoleta es el de mayor precio promedio U\$S 4.250,9 m² el barrio de valor más alto de la Ciudad de Buenos Aires.

Por su parte, la zona Sur posee una variación trimestral negativa del orden de 1,7%. A su interior se produce una gran disparidad entre los precios de los barrios que la integran, como así también entre sus variaciones trimestrales, es el caso de Barracas y La Boca, el primero presenta un valor de U\$S 1.233,7 m² habiendo decrecido un 4,0% respecto el trimestre anterior; en cambio el segundo presenta un valor de U\$S 698,9 el m² y con un decrecimiento trimestral del 5,4%.

La zona Oeste fue la zona que presentó la variación más baja, en tanto que en el promedio general respecto del trimestre anterior creció un 1,5%. No obstante respecto del año anterior una zona con un crecimiento de 23,4%.

En cuanto a la variación respecto al año 2002, para el total de la ciudad fue de 669,7%. La zona de mayor crecimiento en el total de la serie es la zona Oeste representada por el 676,9%. Asimismo la zona de menor variación desde ese año es la zona Centro: 512,9%, resultado de ser la zona de la Ciudad más consolidada, históricamente con la mayor concentración de suelo ocupado, es decir con la menor oferta de terrenos, demostrado en su baja participación en el mercado inmobiliario del valor de suelo.

Cuadro 1.4

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

Barrios	2001		2002		2003		2004		2005		2006		2007		2008		2009		2010		2011		2012	Variación trimestral (%)	Variación anual (%)	desde 2002
	Dic.	Set.	Dic.	Set.	Dic.	Set.	Dic.	Set.	Dic.	Set.	Dic.	Set.	Dic.	Set.	Dic.	Set.	Dic.	Set.	Dic.	Set.	Dic.	Set.				
Total	555,0	242,0	274,0	342,0	388,0	511,0	533,9	631,2	722,1	863,6	904,2	985,1	1.038,0	1.142,0	1.148,6	1.199,9	1.171,3	1.308,0	1.460,0	1.510,3	1.681,7	1.862,6	2,5	23,3	669,7	
Zona Centro	1.322,0	457,0	763,0	966,0	515,0	1308,0	1.257,2	1.739,2	2.121,8	2.467,3	2.283,7	1.994,7	2.450,3	1.482,4	2.239,7	2.221,3	1.931,5	2.343,0	2.752,0	2.025,1	2.109,5	2.800,9	6,1	38,3	512,9	
Zona Norte	927,0	406,0	440,0	582,0	706,0	854,0	858,6	1.051,7	1.212,2	1.435,0	1.669,9	1.754,9	1.744,7	2.050,2	2.052,5	1.743,5	1.897,6	2.145,0	2.342,0	2.329,4	2.549,8	2.805,0	0,4	20,4	590,9	
Belgrano	947,0	430,0	504,0	552,0	856,0	1.048,0	1.075,0	1.270,7	1.400,0	1.721,0	1.731,0	1.939,3	1.847,8	2.234,3	1.993,2	2.097,1	2.002,6	2.531,0	2.734,0	2.668,3	2.291,8	2.550,9	-14,7	-4,4	493,2	
Palermo	1.127,0	517,0	647,0	794,0	806,0	1.130,0	1.037,4	1.582,8	1.818,0	2.167,0	2.251,0	2.386,9	2.188,8	2.282,1	2.549,3	2.291,0	2.280,0	2.655,0	2.968,0	2.851,0	3.547,0	3.535,0	0,7	24,0	583,8	
Recoleta	1.479,0	722,0	618,0	1.240,0	1.447,0	1.685,0	2.058,0	2.011,4	1.883,0	2.637,0	2.831,0	3.055,0	3.229,0	2.925,8	3.198,4	2.996,2	3.029,9	3.898,0	4.290,0	3.402,2	2.892,0	4.409,0	-2,6	29,6	510,7	
Zona Oeste	525,0	225,0	257,0	380,0	375,0	418,0	450,0	543,1	579,3	738,7	780,7	867,5	899,5	1.049,5	1.023,2	1.028,9	1.053,4	1.218,0	1.363,0	1.416,4	1.609,9	1.748,1	1,5	23,4	676,9	
Villa Crespo	567,0	179,0	226,0	364,0	316,0	485,0	505,5	602,5	603,4	735,9	799,0	906,4	958,8	1.112,0	1.131,5	1.219,0	1.273,7	1.561,0	1.872,0	2.130,5	2.244,9	2.146,1	-10,7	0,7	1098,9	
Almagro	616,0	263,0	296,0	299,0	387,0	560,0	561,6	483,5	743,0	966,4	979,0	968,9	1.134,8	1.387,0	1.144,2	1.220,4	1.289,1	1.453,0	1.385,0	1.579,9	1.958,7	2.226,4	4,7	40,9	746,5	
Caballito	828,0	326,0	401,0	472,0	523,0	578,0	627,2	752,4	810,0	1.019,0	1.013,0	1.123,7	1.234,3	1.309,5	1.262,7	1.382,6	1.330,3	1.476,0	1.555,0	1.769,7	2.077,2	2.199,4	4,6	24,3	574,7	
Zona Sur	382,0	176,0	160,0	210,0	235,0	299,0	283,2	360,8	384,8	445,2	469,6	621,9	664,5	758,6	755,3	796,2	792,0	924,0	953,0	926,3	1.008,7	1.254,8	-1,7	35,5	613,0	
La Boca	277,0	134,0	111,0	149,0	162,0	181,0	181,7	237,5	213,7	213,5	277,0	331,7	344,8	483,7	470,2	423,8	492,2	595,0	484,0	531,0	468,7	698,8	5,4	31,6	421,5	
Barracas	334,9	158,8	164,6	211,1	188,2	302,2	243,1	353,7	410,1	358,6	466,9	698,1	874,6	720,0	821,1	877,2	849,2	879,0	1.028,0	739,0	941,6	1.233,7	-4,0	66,9	677,1	
Mataderos	272,0	134,0	109,0	169,0	187,0	200,0	199,3	290,2	299,0	315,7	350,0	342,2	378,2	557,6	551,7	534,8	528,7	582,0	792,0	730,3	755,7	769,5	-10,8	5,4	474,3	

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

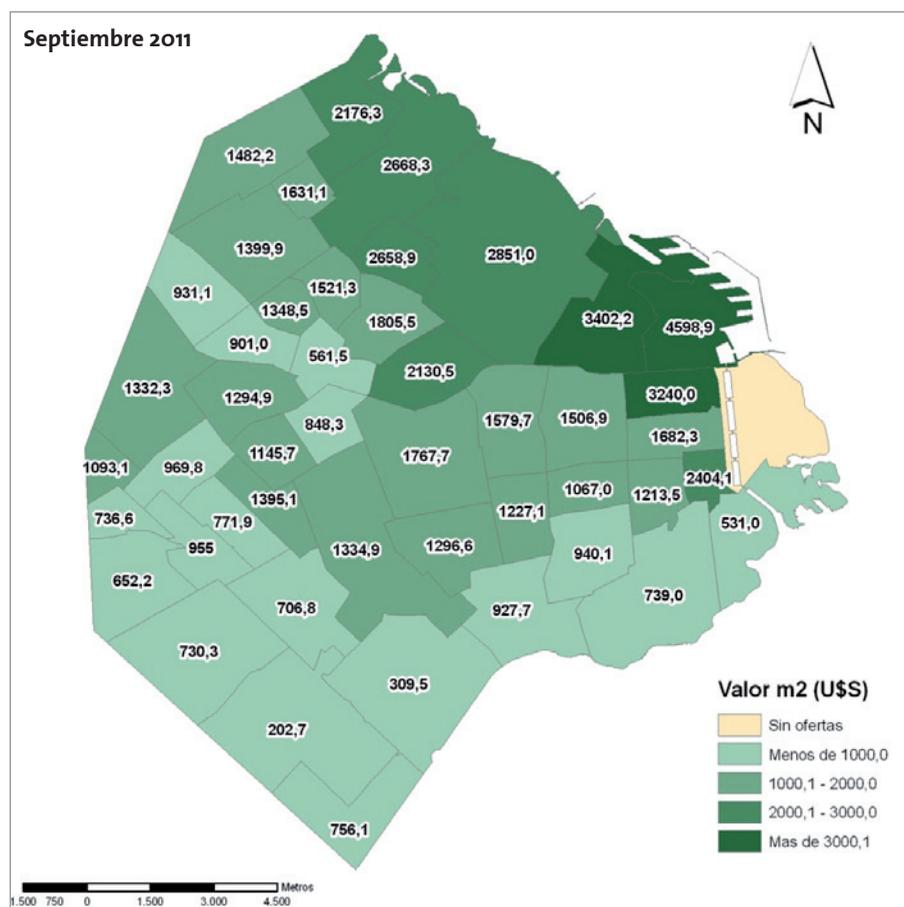
(1) La comparación de los precios observados en 2010 respecto a 2002, se realizó en comparación con el valor encontrado para diciembre de tal año.

Al comparar la distribución territorial del precio del suelo entre septiembre 2011 y septiembre 2012, se puede apreciar que se mantiene una diferencia muy marcada entre los precios del norte y del sur de la Ciudad, concentrándose los valores más altos en la primera zona y pasando a ser Recoleta el barrio con mayor precio promedio.

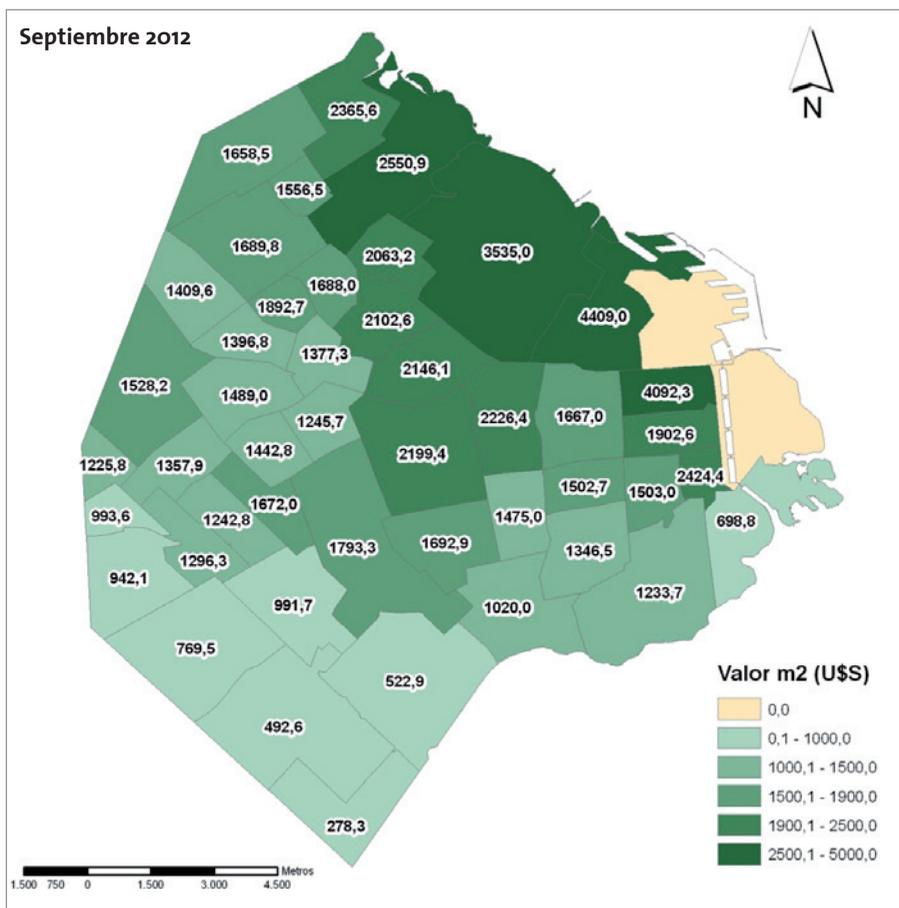
En la zona Oeste se destacan algunos casos particulares, por un lado, hay casos de barrios donde hubo un importante aumento del valor del suelo como sucede con el barrio de Paternal donde se observa un precio de U\$S 561,5 para 2011 y U\$S 1.377,3 el m² para 2012 (145,3% de variación anual). Al mismo tiempo se destaca el barrio de Colegiales por presentar un precio promedio de U\$S 2.658,9 para 2011 y U\$S 2.063,2 el m² para 2012 (22,4% de variación anual negativa).

En la zona Sur de la Ciudad, se observa la suba de los valores promedio en la mayoría de sus barrios, así como un descenso en otros. Los casos más importantes son el de Villa Lugano con un 143,0% de crecimiento, así como Villa Riachuelo presentando la mayor variación negativa, de 63,2%.

Mapa 1.1
 Precio promedio del m² en dólares
 en los barrios de la Ciudad
 de Buenos Aires.
 Septiembre 2011 y
 Septiembre 2012



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



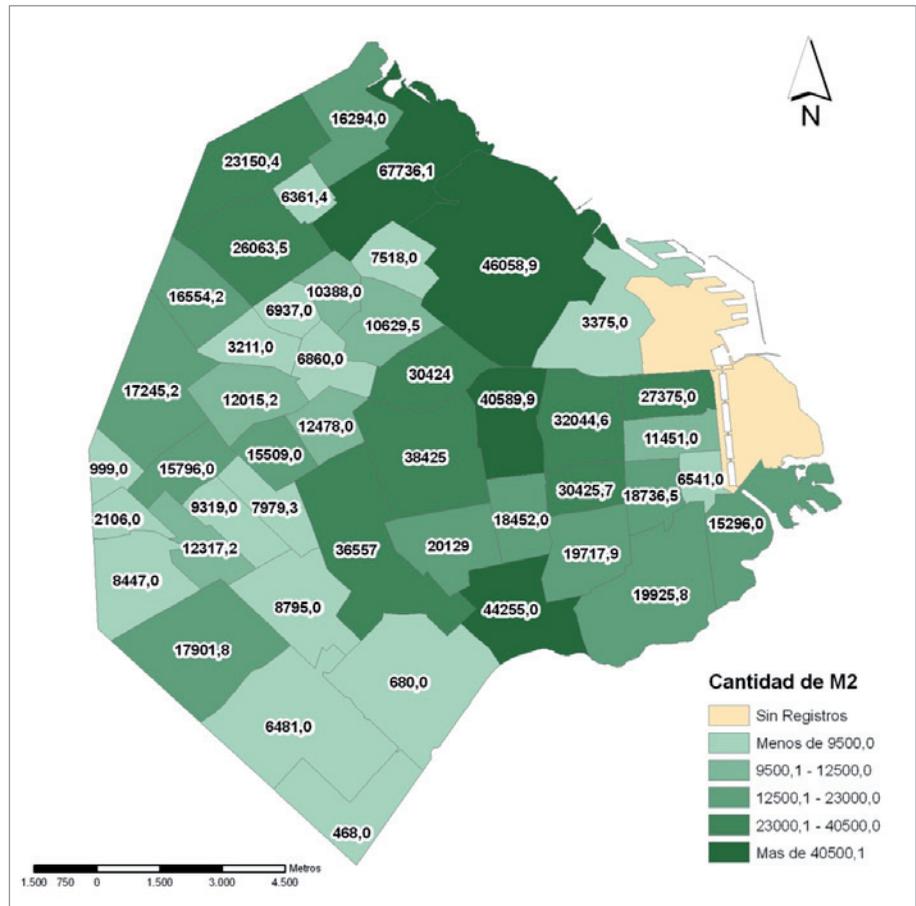
Fuente: Sistemas de Inteligencia Territorial, Secretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.

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

En relación a la concentración por barrio, la mayor cantidad de m2 ofrecidos se localiza en Belgrano, siendo un total de 67.736,1 m², con la cual alcanza el 8,4% del total ofrecido en la Ciudad. En segundo lugar, con menores dimensiones se encuentra Palermo, el cual ofrece 46.058,9 m². El tercer barrio con mayor superficie en venta es Nueva Pompeya, con 44.255,0 m². Palermo, sin embargo, es el barrio de mayor cantidad de terrenos ofrecidos en la ciudad (129 terrenos), seguido por Caballito (110 terrenos) y Flores (97 terrenos).

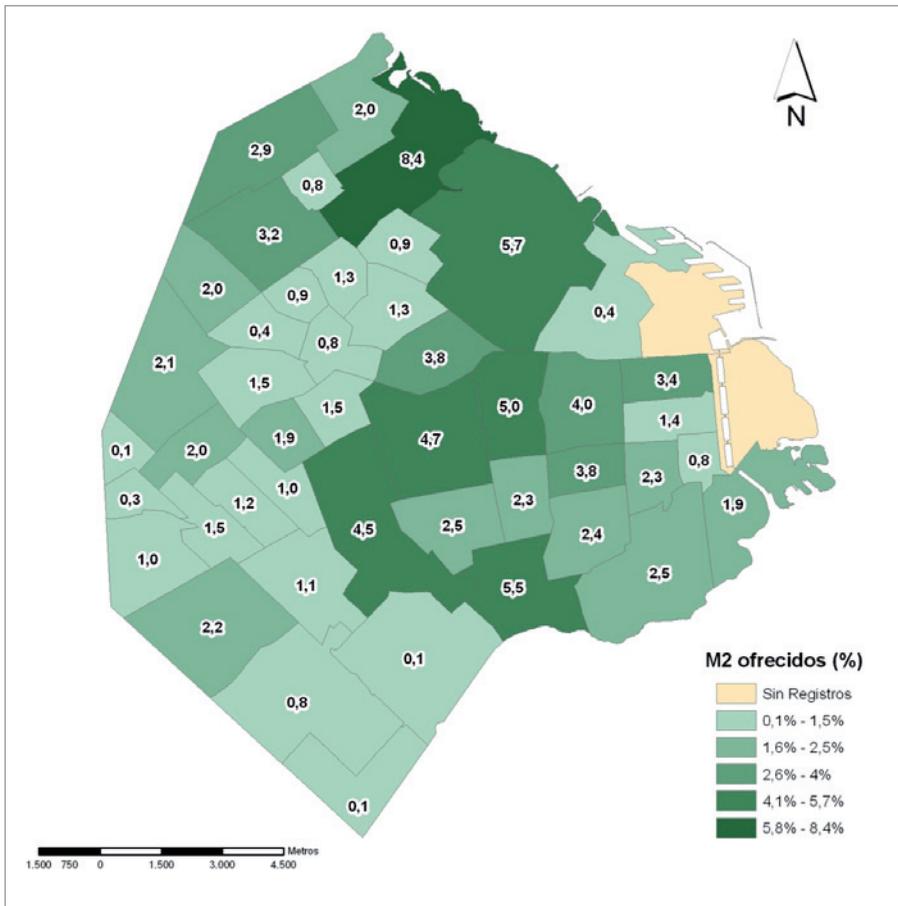
En cuanto a la distribución por zonas, la mayor proporción de superficie en venta se encuentra en la zona Oeste, con 372.710,6 m², correspondiendo al 46,0% del total ofrecido. La zona Sur tiene a la venta 227.804,7 m², alcanzando el 28,1% de superficie en venta en la ciudad, en tercer lugar con el 21,1% se ubica la zona Norte y, por último, la zona Centro, que cuenta con 38.826,0 m2 ofrecidos, manteniendo a lo largo del tiempo el menor peso sobre el total ofrecido, siendo el 4,8%.

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



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





Mapa 1.3
Distribución porcentual de los m² de terrenos ofrecidos en venta, relevados en los barrios de la Ciudad de Buenos Aires, Septiembre 2012

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

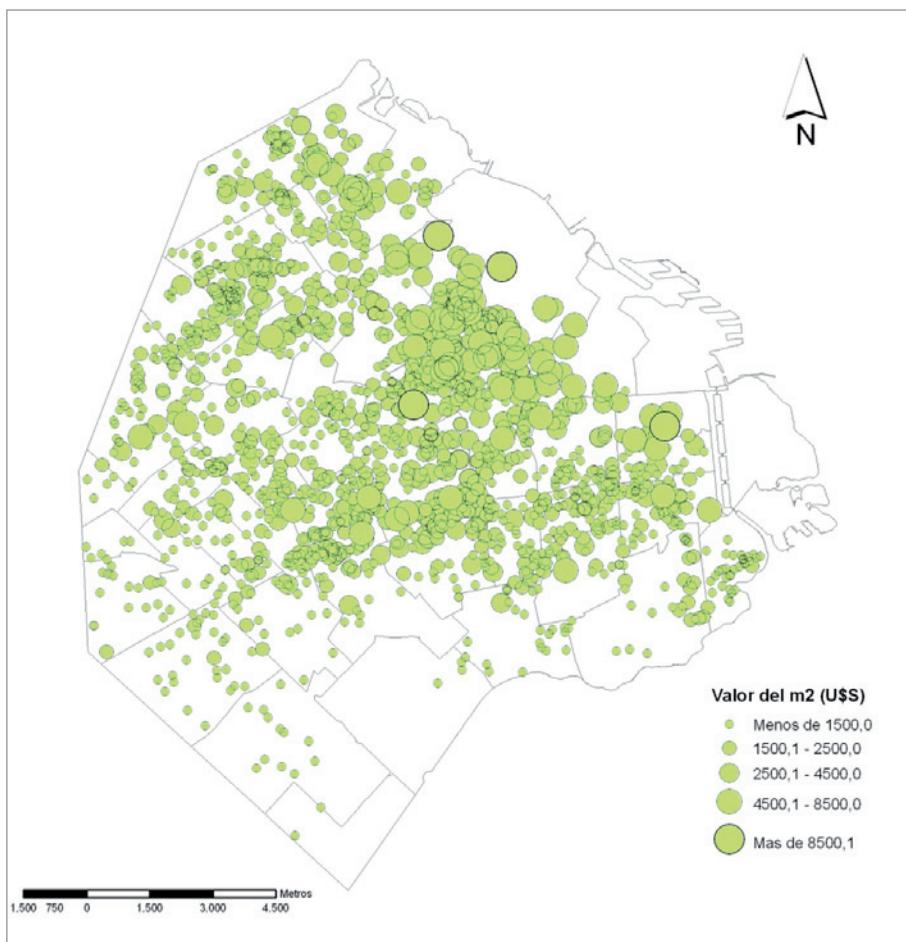
En el siguiente mapa se visualizan los precios promedio por m² de cada barrio, por lo que permite analizar las tendencias territoriales en base a las delimitaciones por barrio. En primer lugar, es evidente la localización de los valores más altos: la franja Norte, sobre la periferia, y el Centro de la Ciudad habiendo casos de excepción como Retiro o Puerto Madero donde no se relevaron ofertas. De esa área, y por tanto de toda la Ciudad, el precio promedio máximo corresponde al barrio de Recoleta con de U\$S 4.250,9 el m².

Los barrios con precios correspondientes al segundo rango más alto pertenecen, principalmente a la zona Norte y Centro de la Ciudad. Hacia el Centro se encuentra el barrio de San Nicolás con un precio promedio de 4.092,3 m², y luego en el Norte el barrio de Palermo con 3.534,9 el m². Los barrios que siguen entre los mayores valores son Belgrano, San Telmo, Nuñez, Almagro y Caballito.

Caballito. 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 (a excepción del norte).

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

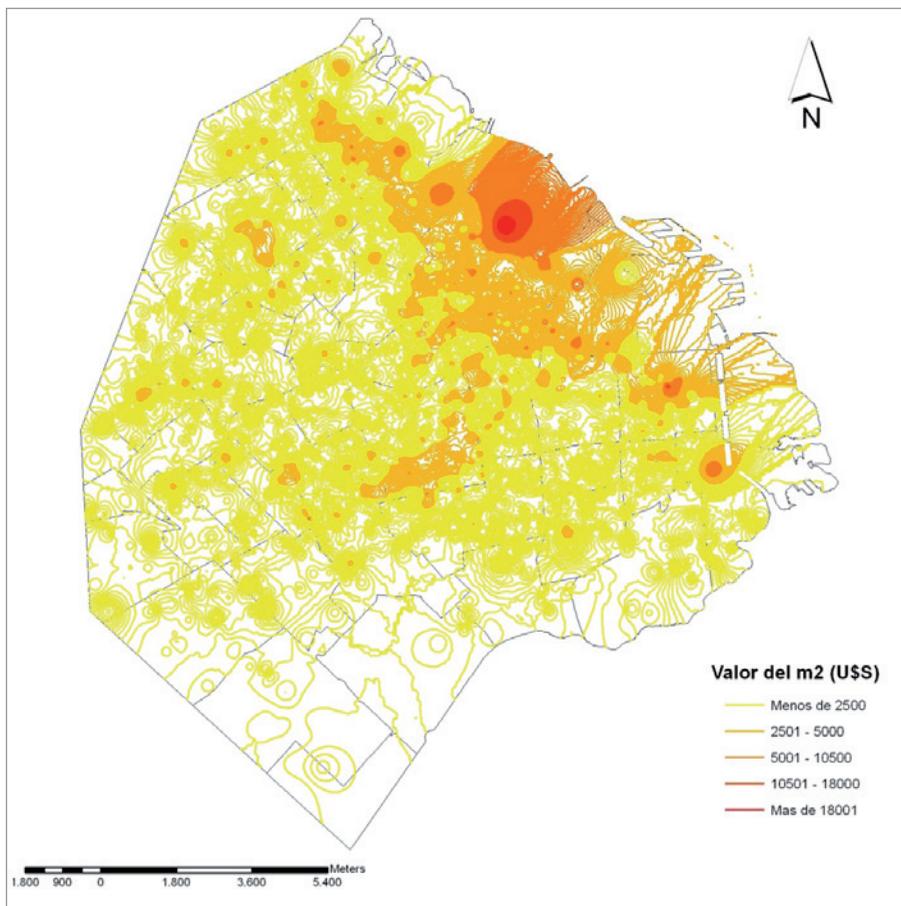
Mapa 1.6
Distribución de los lotes ofertados, según valor del m² en la Ciudad de Buenos Aires, Septiembre de 2012



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

Una herramienta muy útil para analizar la distribución del valor del suelo por m², es el mapa de isolíneas (líneas de igual valor). En base al mapa, se distingue en la zona Norte, Centro y parte del Oeste la predominancia de precios altos, principalmente en los barrios de Recoleta, San Nicolás, Palermo y Villa Crespo cuyo rango de precios se halla entre los U\$S 2.500,0 y U\$S 24.000,0 el m². De acuerdo al mapa, los terrenos de precios medios también se localizan en las Zona Norte y Oeste, circundando a los de mayores valores, y pun-

tualmente se los puede reconocer en los centros barriales de Caballito, Floresta, San Telmo, Villa Urquiza, Belgrano, Núñez y Parque Chas. En la zona Sur, se puede ver claramente que los precios se encuentran por debajo de los U\$S 2.500 el m² y lo mismo ocurre hacia barrios de la periferia de la Ciudad. Para este relevamiento en particular se observan diversos casos aislados distribuidos homogéneamente a lo largo de la Ciudad con un valor que va entre los U\$S 2.500,0 y U\$S 5.000,0 el m² (segundo rango de valor en el mapa siguiente).



Mapa 1.7
Distribución del valor del m²
según isólinas de valor,
Septiembre 2012

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

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

En el siguiente apartado se aborda una temática abocada al análisis de la evolución y variación del precio de oferta de venta por m², tomando tres periodos conformados por los años 2001 - 2004, 2005 - 2007 y 2008² - 2012. El siguiente análisis arroja datos porcen-

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

tuales para la tasa de variación presente en los tres períodos, donde entre los años 2001 - 2004 se observa un decrecimiento en las cuatro zonas que conforman la Ciudad, tanto como en el promedio general de las ofertas presentes en toda la Ciudad. El hecho de que todas las tasas de variación den negativas está relacionado con la crisis económica sufrida en nuestro país a fines del año 2001 y principios del 2002. El mayor decrecimiento se observa en la zona Sur con un 21,7%, seguido por la zona del Oeste con un 20,4%, y por el Norte y la zona Centro, 7,9% y 1,1% respectivamente.

En lo que respecta al segundo período, se observa un comportamiento contrario al primero, donde se observan tasas de variación positivas, siendo el Sur el que mayor variabilidad presentó con un 72,3%, seguido de cerca por la zona Norte con 66,9%, el Oeste con 59,7% y ya bastante más alejado el Centro con 14,7%. Por último, para el tercer período corresponde la mayor tasa de variabilidad a la zona Centro con un 88,9% seguido por el Oeste con 66,6%, el Sur con 65,4% y con una tasa de variabilidad menor la zona Norte con un 36,8%.

Cabe destacar que del siguiente cuadro es observable una mayor variabilidad en la zona Sur de la Ciudad con respecto al último período (2008-2012). Si bien las tasas para el primer período son negativas en consecuencia a factores económicos, se rescata el hecho de observar una alta variabilidad para el segundo de los períodos en la zona Sur, que luego se ve disminuido para el tercer período pero sin ser superado por la zona Norte.

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

	2001-2004	2005-2007	2008-2012
Centro	-1,1	14,7	88,9
Norte	-7,9	66,9	36,8
Oeste	-20,4	59,7	66,6
Sur	-21,7	72,3	65,4
Ciudad	-7,9	56,1	63,1

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

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

Para el segundo de los gráficos se tomaron los dos períodos analizados anteriormente juntos (2001-2004 y 2005-2007), con esto se logra observar de manera más detenida los porcentajes de variaciones correspondientes a las zonas Norte y Sur. En dicho gráfico se observa para la zona Norte una variación de 89,3% entre los años 2001-2007 y 36,8% para el segundo período. Por otro lado, la zona Sur presenta para el primero de los períodos una variabilidad del 62,8% y 65,4% para el segundo, siendo este mayor al de la zona Norte.

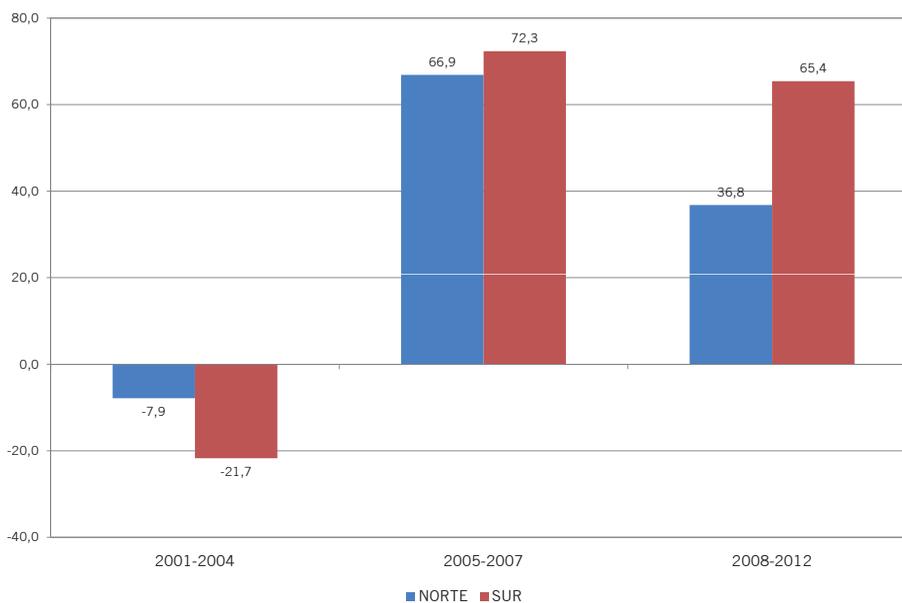


Gráfico 1.2
Variación del precio promedio entre períodos 2001-2007 y 2008-2012 según zonas seleccionadas y total de la Ciudad. Ciudad de Buenos Aires

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

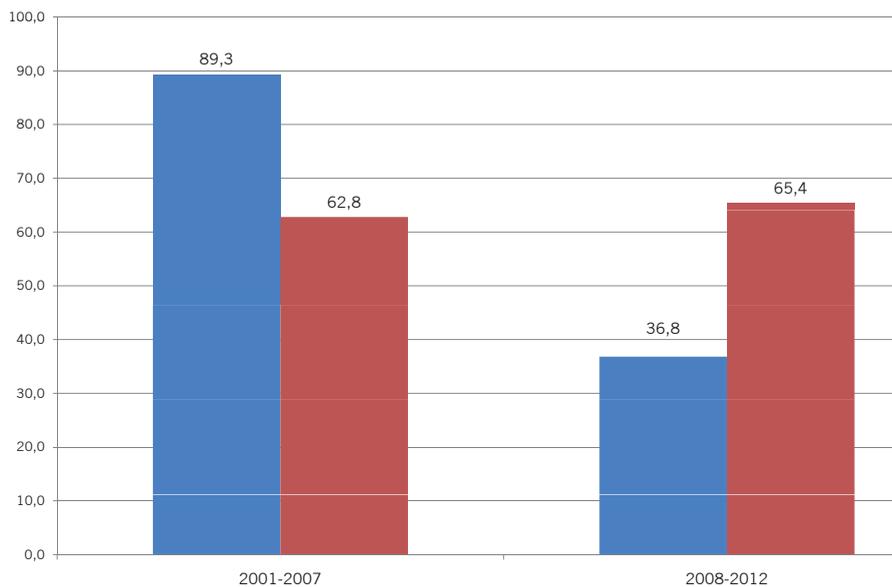


Gráfico 1.3
Variación del precio promedio entre períodos 2001-2007 y 2008-2011 según zonas seleccionadas y total de la Ciudad. Ciudad de Buenos Aires

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

Precio promedio de venta de terrenos 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. 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.

En este informe la Comuna 2 (Recoleta) con el precio máximo de U\$S 4.250,9 por m², dicha comuna ha tenido un porcentaje de variación de 187,4% con respecto a diciembre de 2001. Inmediatamente por debajo se ubica la Comuna 14 (Palermo) con valor promedio de U\$S 3.534,9. Ambas comunas se sostienen desde principios de la década con los valores promedio más altos del mercado. En tercer lugar, la Comuna 13 (Belgrano, Colegiales y Núñez) presenta un valor promedio de U\$S 2.405,4, con el que supera por poco a la Comuna 1 (Constitución, Montserrat, Puerto Madero, Retiro, San Nicolás y San Telmo), que presenta un promedio de U\$S 2.201,3. Estas dos Comunas, a lo largo de la serie, presentan valores en general cercanos, elevados y estables.

Las comunas de menores valores, tanto en este trimestre como a lo largo de toda la serie, son las localizadas al Sur de la Ciudad: la Comuna 8 (Villa Lugano, Villa Riachuelo y Villa Soldati), con el m² a U\$S 472,7 promedio; Comuna 9 (Liniers, Mataderos y Parque Avellaneda) U\$S 888,4 el m² y la Comuna 4 (Barracas, La Boca, Nueva Pompeya y Parque Patricios) a U\$S 1.063,2 el m². Las tres se caracterizan por ser las de los valores más bajos también en los registros de años anteriores. No obstante la Comuna 4 es la tercera comuna con mayor variación desde el año 2001.

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

(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".

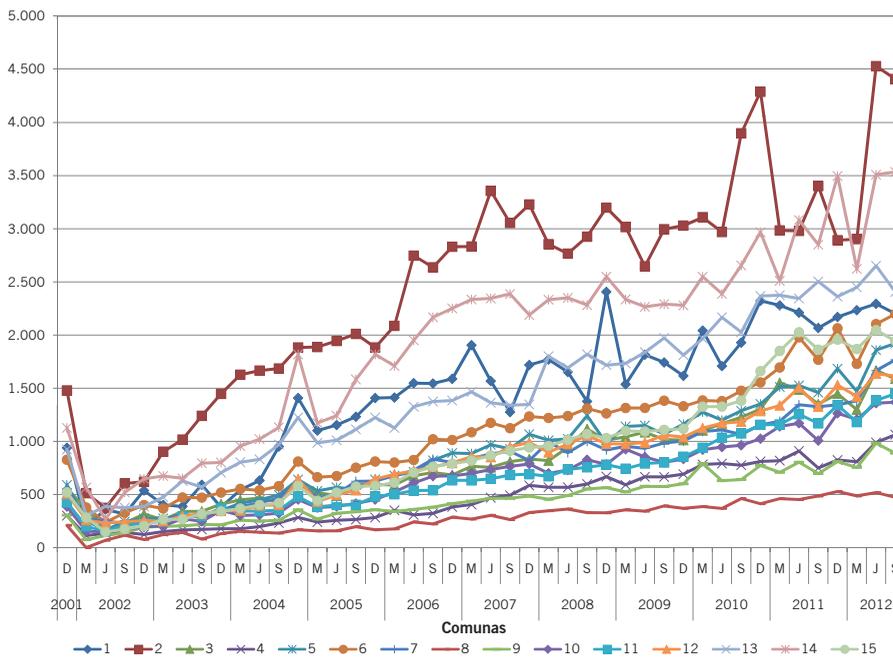


Gráfico 1.4
precio promedio de los terrenos
por comuna, Ciudad de Buenos
Aires. Diciembre 2001 –
Septiembre 2012

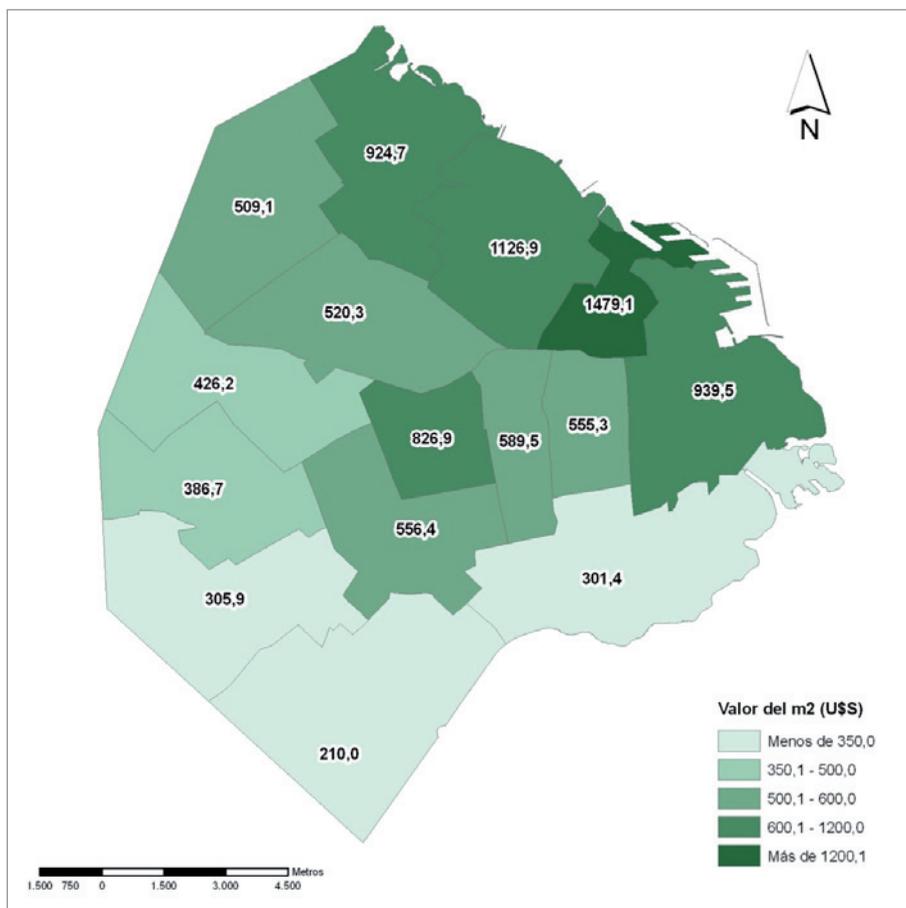
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Secretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

A continuación se presentan dos mapas donde se puede apreciar la distribución territorial del precio promedio por comuna para diciembre 2001 y junio 2012. Si bien coinciden en la tendencia de la ubicación de mayores precios se observan tendencias más claras con respecto a la distribución Norte – Sur de los precios.

En los siguientes mapas es observable la tendencia a mantenerse los valores del m² más altos en las comunas del Norte de la Ciudad, principalmente la Comuna 2 (Recoleta), la cual ya en 2001 era la comuna con mayor valor promedio y se mantiene así hasta el último relevamiento. Las Comunas 1 (Constitución, Monserrat, Puerto Madero, San Nicolás, San Telmo y Retiro), 14 (Palermo), 13 (Belgrano, Colegiales y Núñez), 15 (Agronomía, Chacarita, Parque Chas, Paternal, Villa Crespo y Villa Ortuzar) y 6 (Caballito) son las que también demuestran un valor alto en 2001 y ya para este último relevamiento pertenecen a los rangos más altos de valores.

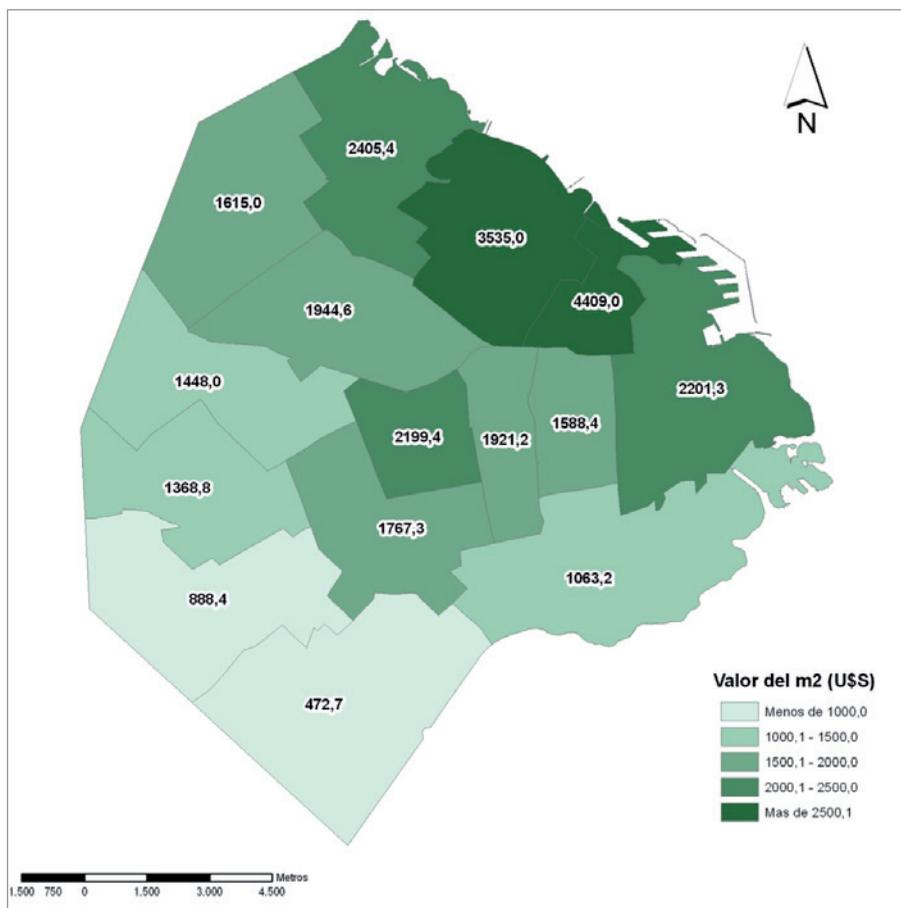
Por otra parte, la Comuna 8 (Villa Lugano, Villa Riachuelo y Villa Soldati) en 2001 es la de menor valor promedio y esto se mantiene hasta el relevamiento actual de 2012. Para el 2001 las Comunas 4 (Barracas, Boca, Nueva Pompeya y Parque Patricios) y 9 (Liniers, Mataderos y Parque Avellaneda) también pertenecía al rango de valores más bajos de la Ciudad y como queda plasmado en el siguiente mapa siguen manteniéndose en la misma posición en junio de 2012.

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



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





Mapa 1.9
 Precio promedio de los terrenos
 por comuna. Septiembre 2012

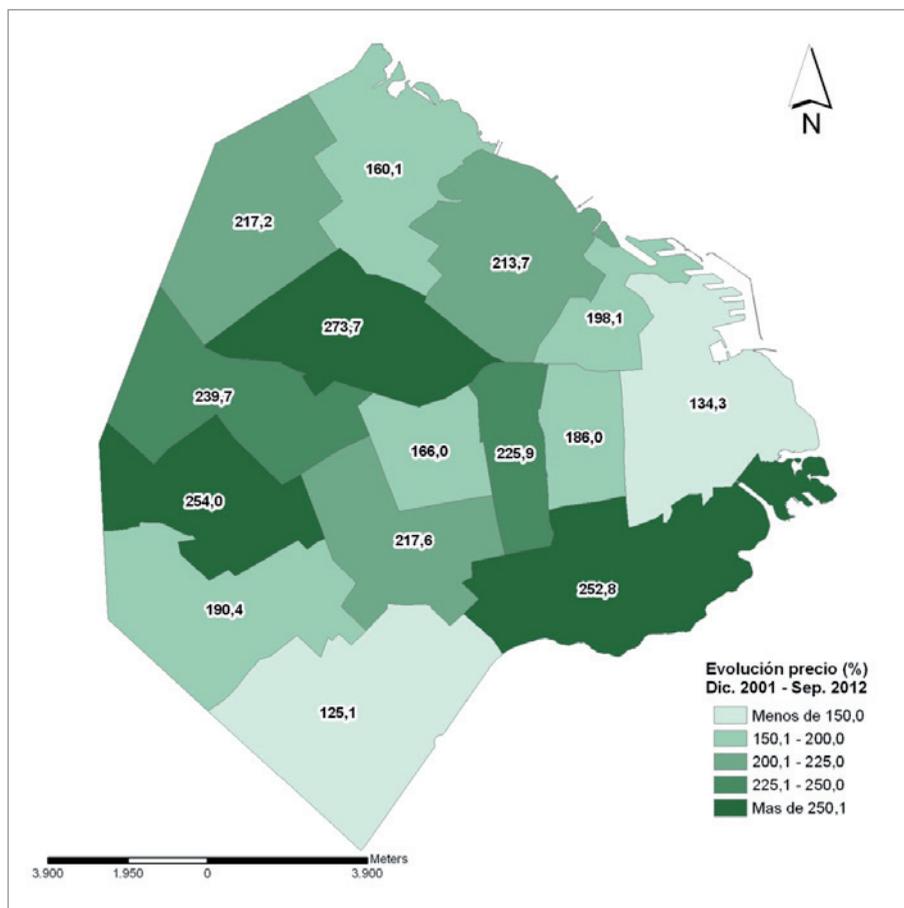
Fuente: Sistemas de Inteligencia Territorial, Secretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.

El mapa presentado a continuación ilustra la variación porcentual de los precios entre diciembre de 2001 y junio de 2012. Las variaciones de precios se explican mayormente con la observación de las diferencias entre las ofertas según las zonas de mayor valorización al interior de los límites, dado que hay distintos comportamientos de los precios al interior de las Comunas, y mismo al interior de los barrios que las componen.

La mayor variación se registró en la Comuna 15, integrada por los barrios de Agronomía, Chacarita, Parque Chas, Paternal, Villa Crespo y Villa Ortúzar; la que aumentó su precio un 273,7%. Luego se encuentra la Comuna 10, cuyos barrios son Floresta, Montecastro, Vélez Sarsfield, Versalles, Villa Luro y Villa Real, y presenta un porcentaje de evolución de 254,0%.

Las Comunas que menor incremento de precios presentan, son la Comuna 8 (Villa Lugano, Villa Riachuelo y Villa Soldati), con un 125,1% y la Comuna 1 (Constitución, Monserrat, Puesto Madero, Retiro, San Nicolás y San Telmo), con el 134,3%.

Mapa 1.10
Evolución del precio de venta de terrenos por comuna, en porcentaje, Ciudad de Buenos Aires, Diciembre 2001 – Septiembre 2012



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

Variación del precio de venta de terrenos por ejes geográficos

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

Al graficar los resultados de los precios por m² en el eje Norte se observa a Recoleta como el barrio que presentó el mayor precio: U\$S 4.250,9 el m². Le siguen el barrios de Palermo a U\$S 3.535,0 el m² y Belgrano con un valor de U\$S 2.550,9 el m². Para este eje los valores más bajos se presentan en los barrios de Coghlan (U\$S 1.556,5) y Saavedra (U\$S 1.658,5). En relación al trimestre anterior, el barrio que presentó mayor crecimiento es el de Núñez con un incremento del 1,8%. Por otro lado, se produce un decrecimiento en el precio de Belgrano donde se diferencian en un 14,7% con respecto al trimestre anterior. (Ver Gráfico 1.4)

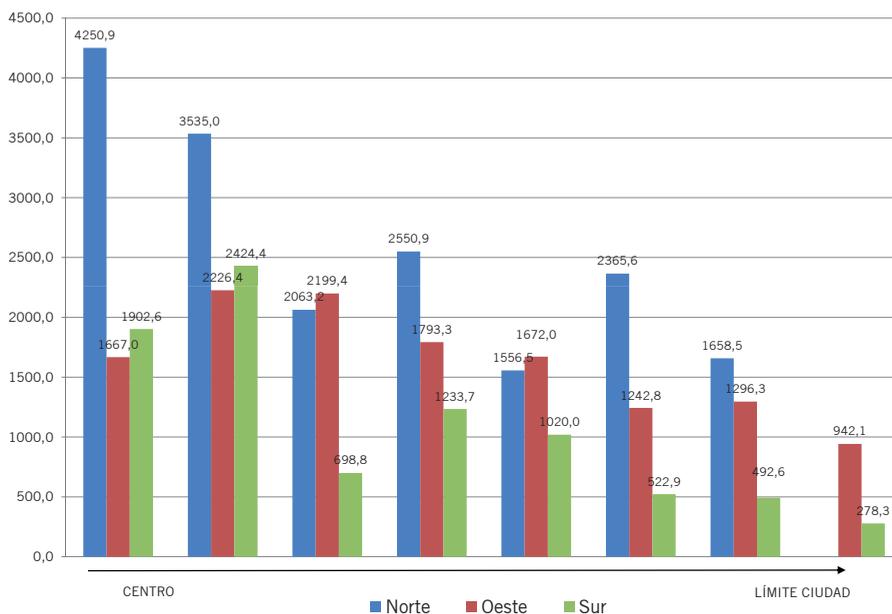


Gráfico 1.5
Distribución del precio del m² en dólares, en los ejes de la Ciudad de Buenos Aires, Septiembre de 2012

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

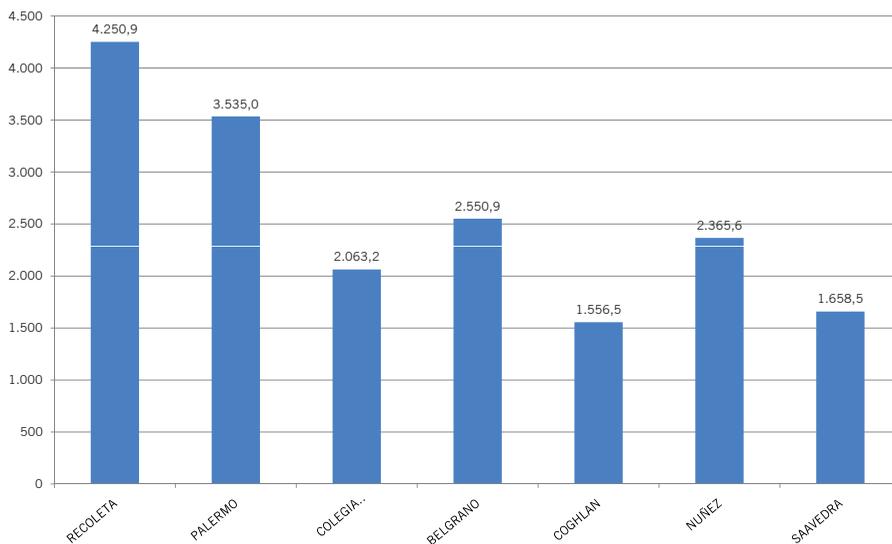


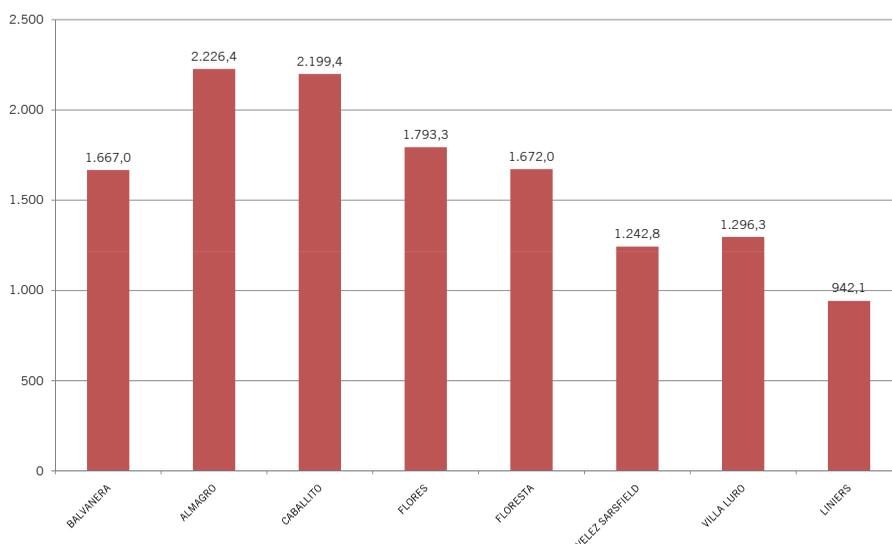
Gráfico 1.6
Distribución del precio del m² en dólares, en el eje Norte de la Ciudad de Buenos Aires, Septiembre de 2012

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

En cuanto al eje Oeste, al igual que en el eje Norte, se observa una disminución del precio por m² en dirección hacia el límite de la Ciudad. El precio máximo se encuentra en el barrio de Almagro el cual se sitúa en U\$S 2.226,4 el m², y muy cercano a este, Caballito con el valor de U\$S 2.199,4 m². Hay una tendencia de crecimiento de los precios hacia el Centro de la Ciudad, desde el barrio Balvanera U\$S 1.667,0 por m² hasta Caballito, donde

comienza un decrecimiento de los precios en dirección al límite de la Ciudad, se observa en el barrio de Flores un valor de U\$S 1.793,3 m². Luego levemente inferior el barrio de Floresta a U\$S 1.672,0 m², que luego deja lugar a otro descenso en los barrios Vélez Sarsfield U\$S 1.242,8 m² y Villa Luro U\$S 1.296,3 m² y finalmente con el valor más bajo, Liniers U\$S 942,1 m². (Ver Gráfico 1.5)

Gráfico 1.7
Distribución del precio por m² en dólares, en el eje Oeste de la Ciudad de Buenos Aires, Septiembre 2012



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

Para los precios del m² en el eje Sur de la Ciudad, cuales se presentan en el siguiente gráfico, se denota una diferencia significativa entre barrios pertenecientes a la zona del Centro y el resto de la Ciudad. El precio más alto es de U\$S 2.424,4 el m² y pertenece al barrio de San Telmo. Luego lo sigue el barrio de Montserrat con U\$S 1.902,6 el m². A partir de los barrios que siguen en dirección al límite de la Ciudad, el precio decae notablemente con dos pequeños picos los barrios de Barracas con un precio de U\$S 1.233,7 m² y Nueva Pompeya con un valor promedio de U\$S 1.020,0. Luego los barrios en orden descendente por precio son La Boca (U\$S 698,8), Villa Soldati (U\$S 522,9), Villa Lugano (U\$S 492,6) y Villa Riachuelo (U\$S 278,3). (Ver Gráfico 1.6)

Los precios promedio del m² en los barrios linderos a la Av. General Paz muestran en el siguiente gráfico como se produce un descenso de los mismos desde el Norte en dirección Sur. Los precios más altos corresponden a los barrios de Núñez y Saavedra con el precio de U\$S 2.365,6 y U\$S 1.658,5 el m². Omitiendo los dos barrios anteriormente nombrados, es clara la tendencia a un descenso constante, conforme los barrios se acercan al Sur de la Ciudad. Desde el barrio de Villa Devoto, el cual presenta un precio de U\$S 1.517,9 por m², pasando por los barrios Versalles (U\$S 993,6) y Liniers (U\$S 942,0) hasta Villa Riachuelo (U\$S 278,3), es bien reconocible el descenso en el precio del m².

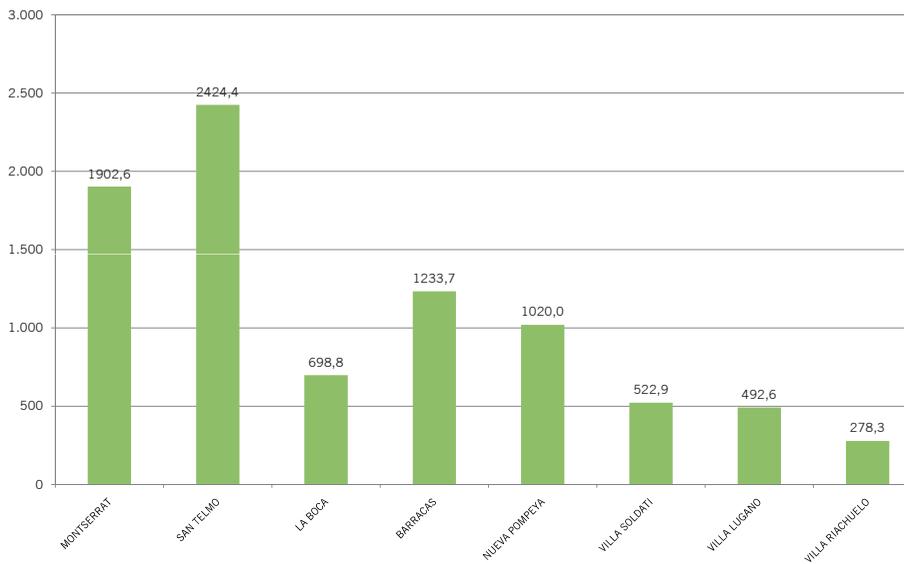


Gráfico 1.8
Distribución del precio del m² en dólares, en el eje Sur de la Ciudad de Buenos Aires, Septiembre 2012

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

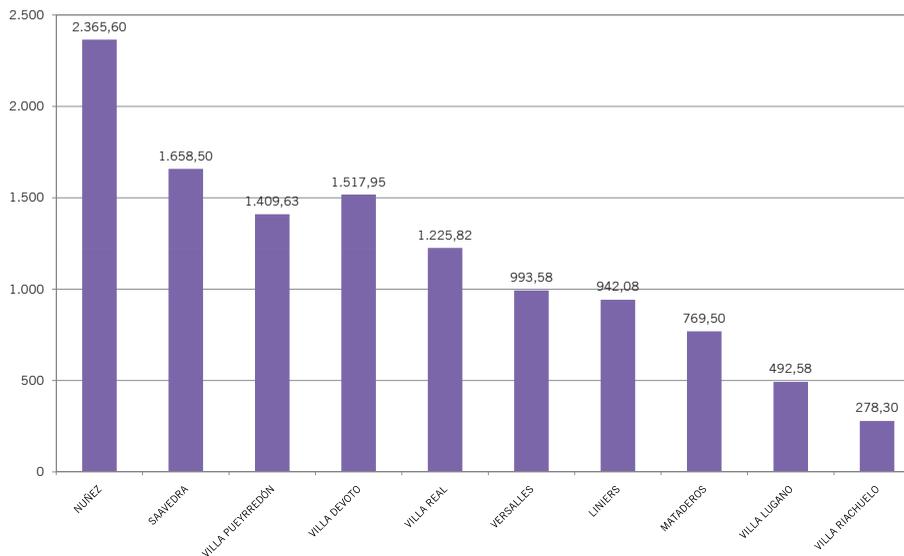


Gráfico 1.9
Distribución del precio del m² en dólares, en el eje lindero a la Av. General Paz, Septiembre 2012

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

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

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

positiva entre la capacidad constructiva y el precio. Lo que se hace entonces es dividir en zonas y distritos según sus diferentes usos del suelo.

La zona que presenta el precio promedio más elevado pertenece al distrito Residencial, con una oferta de U\$S 27.952,5 el m², el cual pertenece al distrito R2a I. El área Central contiene el segundo valor más alto, ubicado en el distrito C1, presentando un precio de U\$S 25.877,2 m². Cabe destacar que la zona con mayor cantidad de ofertas es la residencial, con un total de 881 y la segunda es la central con un número total de 403. Si bien esto incide en la cantidad de metros ofertados (420.808,4 m² para la zona residencial y 267.096,3 m² para la zona central), se observa que el precio promedio es más elevado en la zona central, U\$S 2.147,6, comparado con los U\$S 1.771,9 por m² que presenta la zona residencial.

Dentro de estas zonas de precios promedios similares, se destaca el distrito C1, destinado a localizar el equipamiento administrativo, comercial, financiero e institucional a escala nacional, regional y urbana, en el más alto nivel de diversidad y de densidad, dotada de las mejores condiciones de accesibilidad para todo tipo de transporte de pasajero. Éste presenta el precio promedio más elevado de la zona central (U\$S 3.774,2), seguido por el distrito C3 I (U\$S 2.349,0) y luego por el C2 (U\$S 2.157,8). Para el caso de la zona residencial el distrito de mayor precio promedio es R2b I 9 (U\$S 4.462,7). En dicha zona se destaca también el distrito R2b I con un precio promedio de U\$S 3.186,3 por m².

En cuanto a los precios promedio más bajos se distinguen dos distritos en particular, el I1 con 7 registro y un valor de U\$S 583,9 el m² el cual corresponde a zonas destinadas a la localización de las industrias permitidas dentro de la Ciudad y cuyas características exigen su segregación de otros distritos. El segundo precio promedio más bajo es el distrito R2b III 2, el cual tiene un valor promedio de U\$S 620,4 el m². (VER CUADRO 1.5)



CPU	Cantidad de ofertas	m² ofertados	Precio promedio	Precio máximo	Precio mínimo
APH 1	9	4845,0	2064,5	5411,3	846,2
APH 15	6	2798,0	1234,1	2324,3	484,8
Área de Protección histórica	15	7.643,0	1.732,3	5.411,3	484,8
C1	20	26930,0	3774,2	25877,2	525,3
C2	45	29153,0	2157,8	7716,0	553,7
C3 I	116	88667,6	2349,0	8407,1	37,8
C3 I 2	7	5849,0	793,3	1279,1	110,7
C3 II	208	114031,7	1964,1	8209,0	64,7
C3 II 2	7	2465,0	904,9	2500,0	267,2
Central	403	267.096,3	2.147,6	25.877,2	37,8
E1	13	16642,0	2208,9	8556,1	302,4
E2	37	12039,5	1135,1	4125,0	84,1
E2 2	2	444,0	974,4	1666,7	282,1
E3	149	51826,9	1588,8	6842,1	260,0
E3 2	9	3131,0	458,5	646,0	295,3
E4 44	1	184,0	2038,0	2038,0	2038,0
Equipamiento	211	84.267,4	1.495,5	8.556,1	84,1
I1	7	4715,0	583,9	875,4	433,9
I2	3	601,0	791,7	1250,0	547,4
Industrial	10	5.316,0	646,3	1.250,0	433,9
R1a	3	1475,0	1162,2	1387,3	920,0
R1b I	28	10773,0	1207,0	3009,3	500,0
R1b I 4	2	304,0	1858,4	2291,7	1425,0
R1b II 7	5	2596,0	1232,8	2196,4	645,2
R2a I	75	27472,0	3170,7	27952,5	476,2
R2a II	331	188671,0	1902,6	6652,3	77,9
R2a II 2	6	2050,0	655,9	978,8	393,5
R2b I	226	90061,0	1743,8	7086,6	271,7
R2b I 1	3	811,0	3186,3	4949,6	2262,7
R2b I 10	6	2433,0	1136,4	1614,3	722,2
R2b I 9	3	827,0	4462,7	8035,7	2367,3
R2b II	145	61477,6	1132,7	6093,8	56,6
R2b III	38	27250,8	1048,4	2857,1	78,5
R2b III 1	1	1071,0	1774,0	1774,0	1774,0
R2b III 2	3	1357,0	620,4	1330,8	237,5
RUA	6	2179,0	1803,6	3500,0	742,3
Residencial	881	420.808,4	1.771,9	27.952,5	56,6
U20	45	16595,9	3110,4	6985,3	811,0
U23	7	2753,0	1652,8	2314,8	939,8
U28	7	4519,1	1874,3	3398,3	786,7
U3 c	2	236,0	1491,6	2010,9	972,2
U3 e	1	117,0	4061,2	4061,2	4061,2
U34	2	667,0	2070,6	3061,2	1079,9
Urbanización especial	64	24.888,0	2.747,5	6.985,3	786,7
Total	1584	810.019,1	1.862,6	27.952,5	37,8

Cuadro 1.6

Distribución de la cantidad de lotes ofrecidos y precios por m², en el mes de Septiembre 2012, según Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Buenos Aires.

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

Cuadro 1.7
Distribución de la cantidad de lotes ofrecidos y precios en dólares por m², en el mes de Septiembre 2012, según Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Buenos Aires.

En el cuadro siguiente se puede observar la relación entre los distintos distritos y sus precios. Lo que se hizo fue tomar los totales de las zonas del cuadro 1.6 para lograr comparar a grandes rasgos las diferencias entre los precios promedios del m² según los tipos de usos que se puedan generar en relación a lo planteado por el Código de Planeamiento Urbano. Los distritos del área de urbanización especial promedian el precio más alto: U\$S 2.747,5 el m², seguido por los distritos del área central, con un precio de U\$S 2.147,6 el m². Luego, los precios promedio de las distintas zonas se mantienen similares tanto para el área residencial (U\$S 1.771,9 el m²) como para el área de protección histórica (U\$S 1.732,3 el m²). Un poco más bajo es el precio de la zona de equipamiento (U\$S 1.495,5 el m²) y aún más bajo el de la zona industrial (U\$S 646,3 el m²). (Ver Cuadro 1.6)

Distritos	Cantidad de ofertas	m ² ofertados	(%)	Precio promedio	Precio máximo	Precio mínimo
Área Protección Histórica	15	7.643,0	0,9	1.732,3	5.411,3	484,8
Área Central	403	267.096,3	33,0	2.147,6	25.877,2	37,8
Equipamiento	211	84.267,4	10,4	1.495,5	8.556,1	84,1
Industrial	10	5.316,0	0,7	646,3	1.250,0	433,9
Residencial	881	420.808,0	52,0	1.771,9	27.952,5	56,6
Urbanización especial	64	24.888,0	3,1	2.747,5	6.985,3	786,7
Total	1.584	810.019,1	100,0	1.862,6	27.952,5	37,8

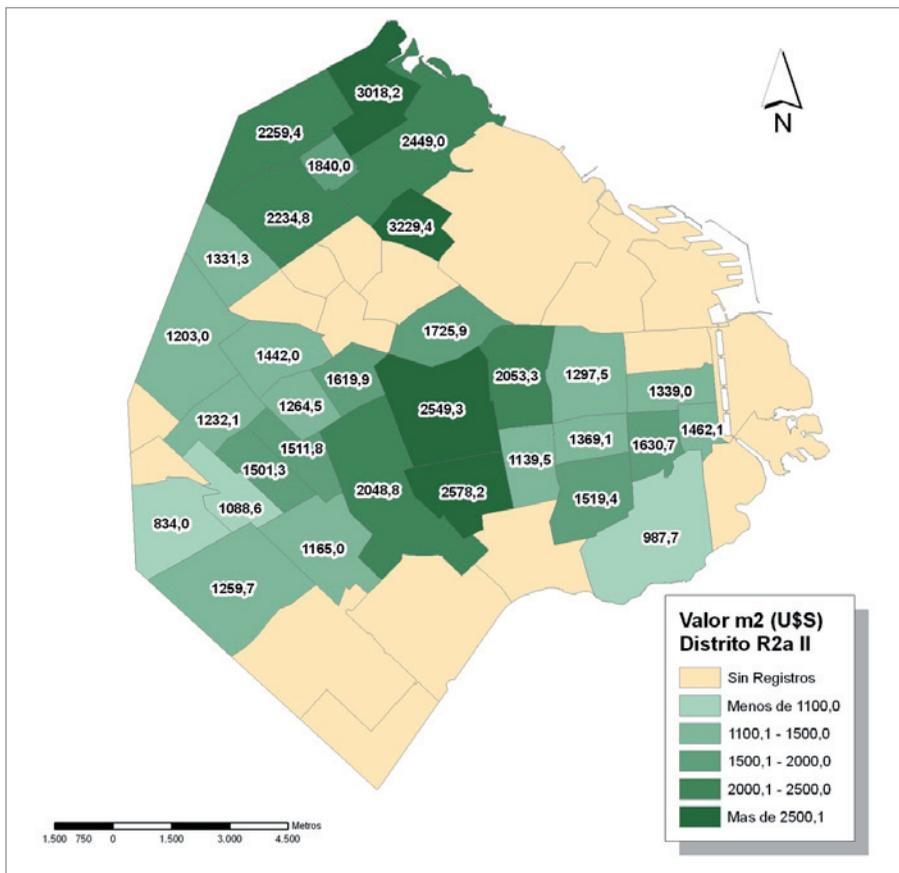
Fuente: Sistemas de Inteligencia Territorial, Secretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.

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

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

Distritos residenciales

El Código de Planeamiento Urbano define con el distrito R2a II a las zonas destinadas a la localización residencial similar al Distrito R2aI, pero con menor intensidad de ocupación total, con un Factor de Ocupación del Terreno igual a 2,5 y una altura máxima permitida de 38 m. En septiembre de 2012, los mayores precios en esta zonificación correspondieron a los del Norte y parte del Oeste de la Ciudad. El barrio de Colegiales mostró el precio promedio más alto de la Ciudad U\$S 3.229,4 el m²; en segundo lugar, se encuentra Nuñez donde el precio del m² alcanza los U\$S 3.018,2. Le sigue Parque Chacabuco (U\$S 2.578,2) consolidado como el tercer valor mayor. En cuanto al Oeste se encuentra el barrio Caballito con un precio similar a los de las otras zonas, de U\$S 2.549,3 por m², y le siguen Belgrano y Saavedra en la zona Norte con U\$S 2.449,0 y U\$S 2.259,4 el m² respectivamente. En la zona Centro, el único barrio que presenta ofertas es Monserrat, presentando un precio de 1.339,0 por m². (VER MAPA 1.11).



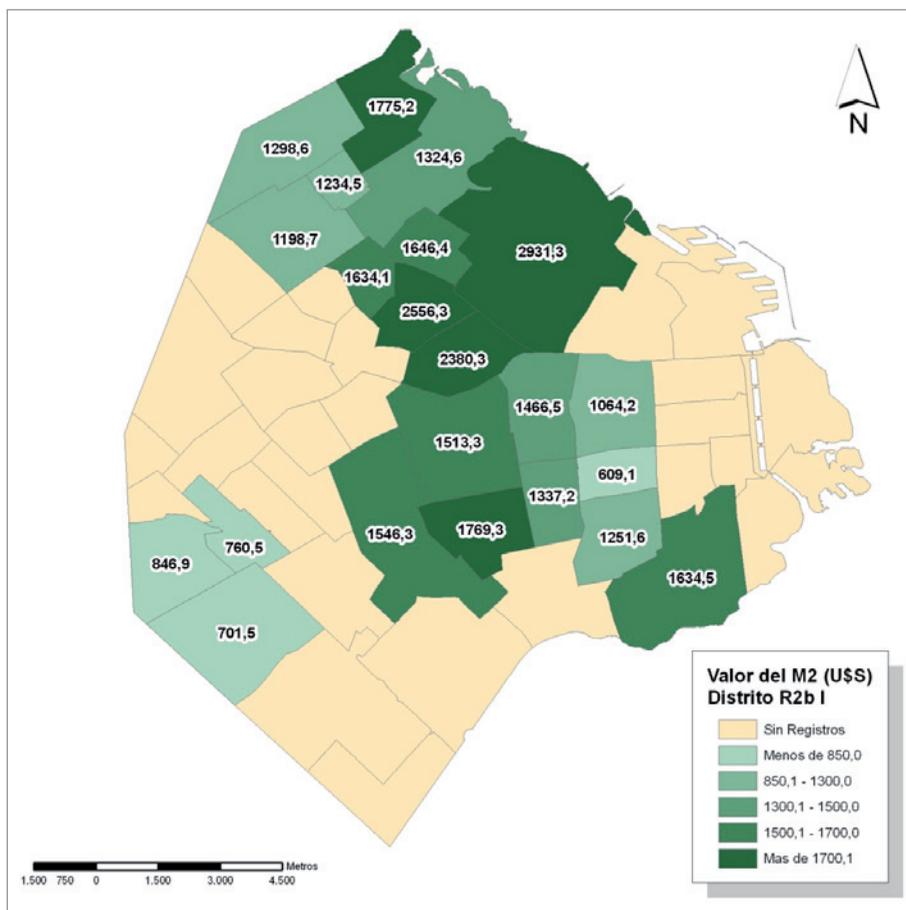
Mapa 1.11
 Precio promedio por barrio en el distrito residencial R2a II, Ciudad de Buenos Aires, Septiembre de 2012

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

Por otro lado, el distrito R2b I se define como zonas de carácter residencial similar a las R2a pero con una menor intensidad de ocupación total. El distrito se rige por un Factor de Ocupación del Terreno igual a 1,6 y una altura máxima permitida de 13,5 m. Es esperable en este sentido que los valores de los terrenos se inserten en rangos menores que los del Distrito R2a II. En el caso de este distrito, se encontró el mayor valor del m2 en la zona Norte, en el barrio de Palermo a U\$S 2.931,3, y le continúa Chacarita con U\$S 2.556,3 por m2. Los precios más bajos se encuentran en los barrios, Villa Luro con un precio de U\$S 760,5, y San Cristóbal con un precio de U\$S 609,1. (VER MAPA 1.12)



Mapa 1.12
 Precio promedio por barrio en el
 distrito residencial R2b I,
 Ciudad de Buenos Aires,
 Septiembre 2012

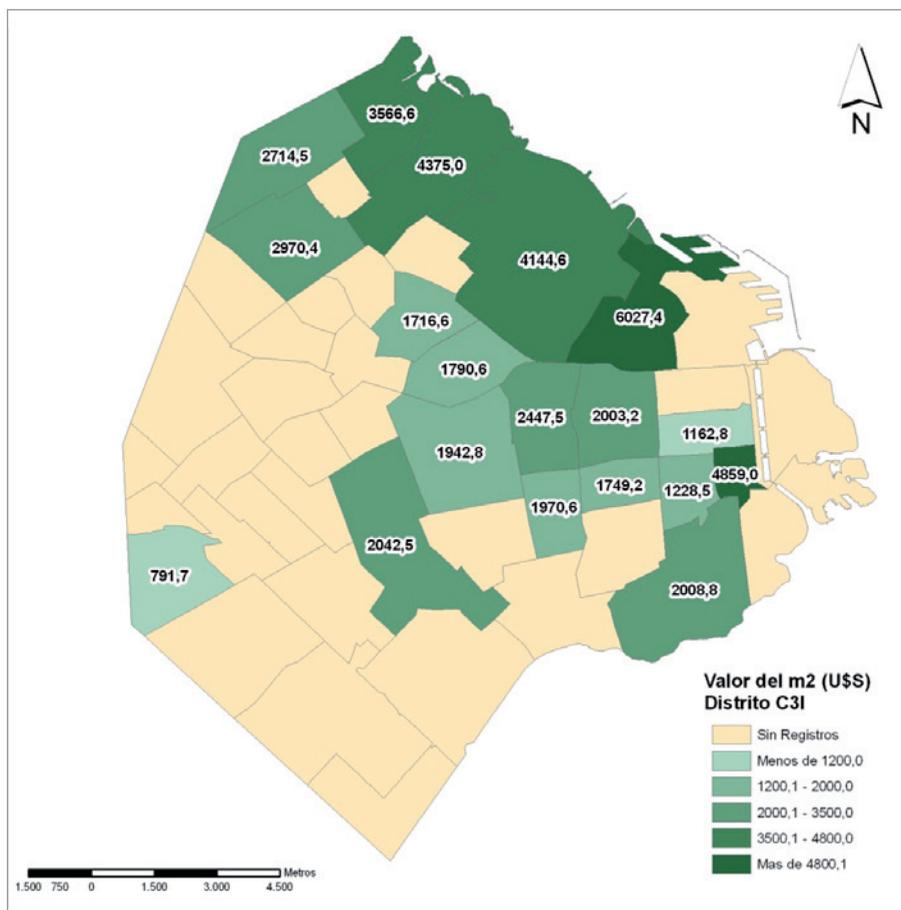


Fuente: Sistemas de Inteligencia Territorial, Secretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.

Districtos centrales

Los distritos Centrales son áreas destinadas a localización de equipamiento administrativo, comercial, financiero e institucional a escala urbana, en el más alto nivel de diversidad y densidad, dotada de las mejores condiciones de accesibilidad y se desarrollan en correspondencia con vías de alta densidad de transporte público de pasajeros. El Distrito C3l permite construcciones entre medianeras de 38 m de altura y otorga un Factor de Ocupación del Terreno igual a 4.

En el mapa siguiente se advierten los promedios barriales en este distrito. Para este tipo de zonificación el valor más altos se localiza en la zona Norte, ubicado específicamente en el barrio de Recoleta con un precio por m² de U\$S 6.027,4. El segundo valor más alto corresponde a San Telmo, con U\$S 4.859,0 el m² y lo sigue Belgrano, con un precio de U\$S 4.375,0 el m². En la zona Oeste se destaca el caso de Villa Urquiza con un valor promedio de U\$S 2.970,4 el m². Por último, el valor mínimo para este distrito lo presenta el barrio de Liniers, con un precio de U\$S 791,7 el m². (VER MAPA 1.13).



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

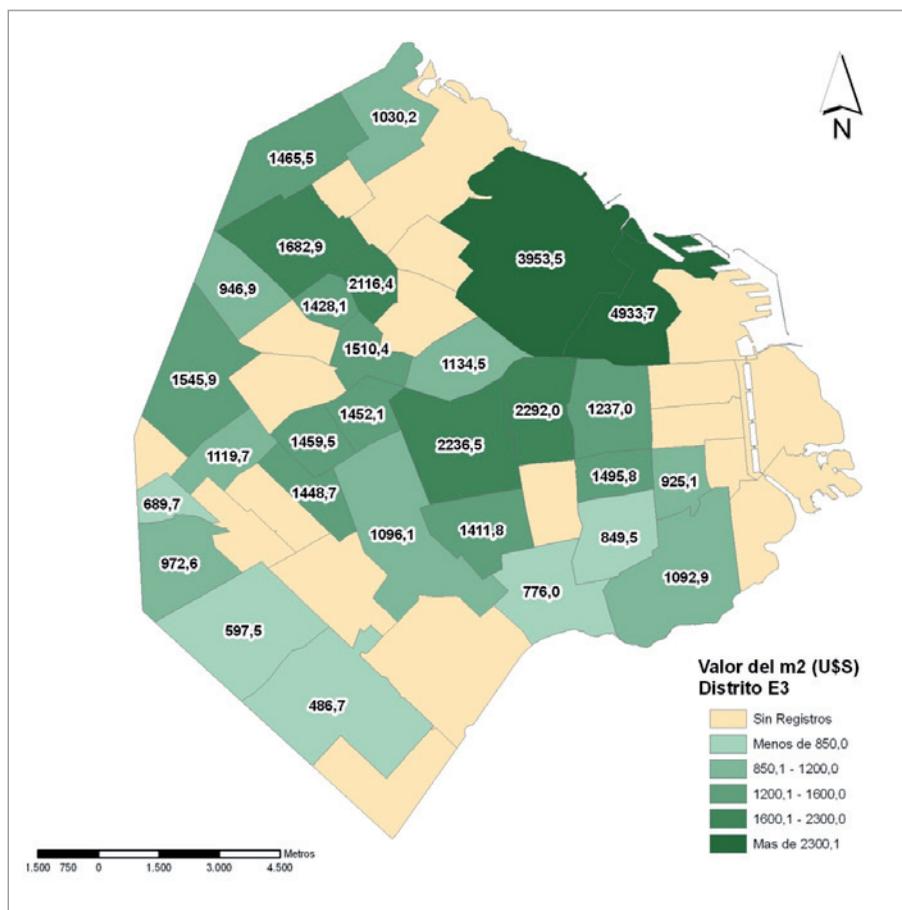
Fuente: Sistemas de Inteligencia Territorial, Secretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.

Distritos de equipamiento

Los distritos de Equipamiento son zonas destinadas a la localización de usos de servicios de las áreas residenciales próximas y que, por las características de las actividades permitidas, admiten la coexistencia del uso residencial. El Factor de Ocupación del Suelo es igual a 3 y la altura máxima permitida es de 15,5 m.

Se observa en el sector Norte de la Ciudad los barrios de este distrito con mayor precio, como ocurre con el barrio de Recoleta, a U\$S 4.933,7 el m², luego Palermo con U\$S 3.953,5 el m². Continúa en la zona Oeste, el barrio de Almagro a U\$S 2.292,0 el m². La zona Sur contiene barrios con presencia de éste distrito en su mayoría presentan los menores valores promedio como ser: Nueva Pompeya, Mataderos y Villa Lugano (U\$S 776,0 U\$S 597,5 y U\$S 486,7 m², respectivamente) siendo el últimos de estos el valor mínimos para este distrito. Se destaca para este relevamiento, que los precios bajos no están necesariamente asociados a la zona Sur de la Ciudad, sino que se encuentran dispersos también en la zona Oeste. (VER MAPA 1.14).

Mapa 1.14
 Precio promedio por barrio
 en el distrito equipamiento E3,
 Ciudad de Buenos Aires,
 Septiembre 2012



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

Capacidad constructiva y precio del suelo

Para esta sección se seleccionaron 552 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 796,5, con un precio máximo de U\$S 5.078,1 el m² y un mínimo de U\$S 39,7 el m². El cuadro a continuación indica que los valores más elevados se dan

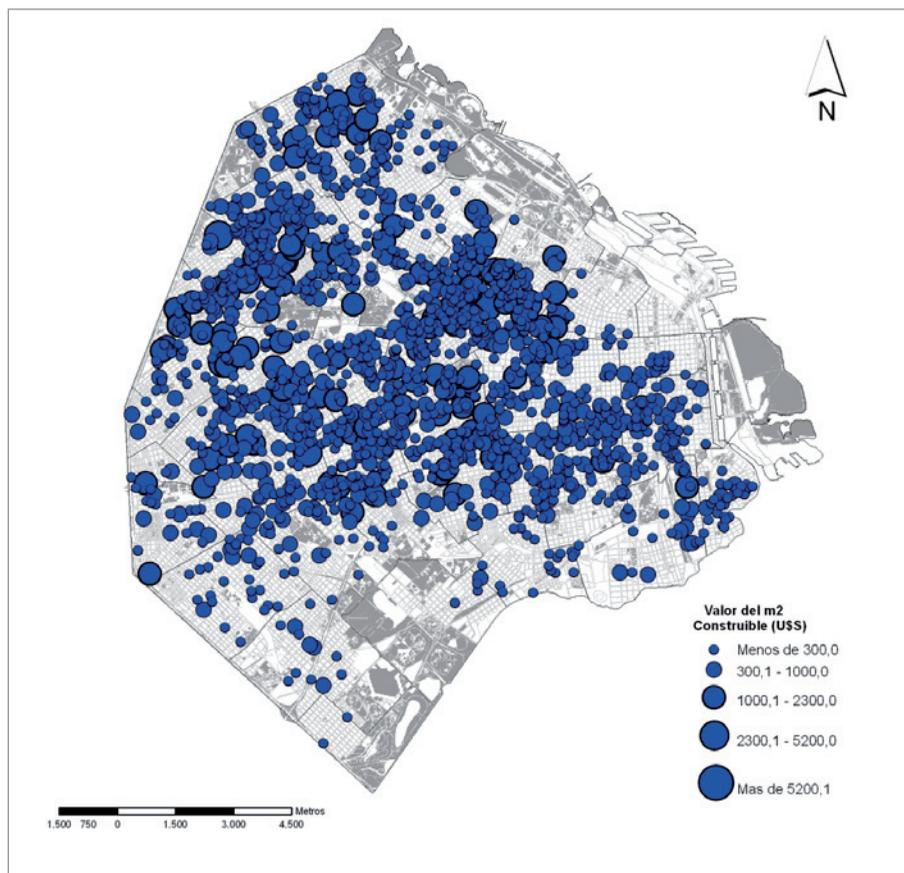
Cuadro 1.7
 Precio promedio, máximo y
 mínimo del m² construible,
 según rango de m² potencial
 edificable, Septiembre de 2012

m ² construibles por lote	Cantidad de ofertas	Precio promedio	Precio máximo	Precio mínimo
menos de 500	221	1.004,4	5.078,1	47,1
501-1.000	203	715,8	2.604,2	136,4
1.001-5.000	110	590,5	2.249,8	111,1
mas de 5.001	18	413,2	952,4	39,7
Total	552	796,5	5.078,1	39,7

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

en los terrenos con superficies menores a los 500 m², donde se encontraron 221 ofertas con un valor promedio de U\$S 1.004,4 el m². El segundo precio promedio, corresponde a los terrenos de superficie entre 501 y 1.000 m² con un valor promedio de U\$S 715,8 el m². Para los otros dos rangos de superficie de terrenos, se encontró un valor promedio del m² de U\$S 590,5 y U\$S 413,2 correspondiendo a los rangos 1.001 – 5.000 y más de 5.001 m² respectivamente.

Para el mapa siguiente se obtuvieron los m² construibles de los terrenos ofertados, utilizando el FOT (Factor de Ocupación Total) correspondiente a cada uno de ellos según su ubicación en el Código de Planeamiento Urbano. Los terrenos que pertenecen a los rangos mas elevados se encuentran cercanos a las zonas Oeste y Norte de la Ciudad y situados a la vez en las otras zonas también, en barrios como Núñez, Palermo, Villa Devoto, Caballito y Parque Chacabuco. Si bien los valores inferiores se encuentran distribuidos de una manera mas homogénea en el espacio, hay claras zonas de la Ciudad donde se observan ausencia de ofertas, como gran parte de la zona Sur o sectores del Norte utilizados como espacio publico o privado. Caben destacar ciertos focos que se presentan en la Ciudad como el caso de los barrios Villa Urquiza, Villa Crespo, Caballito, Almagro y el norte de Flores. (VER MAPA 1.15)



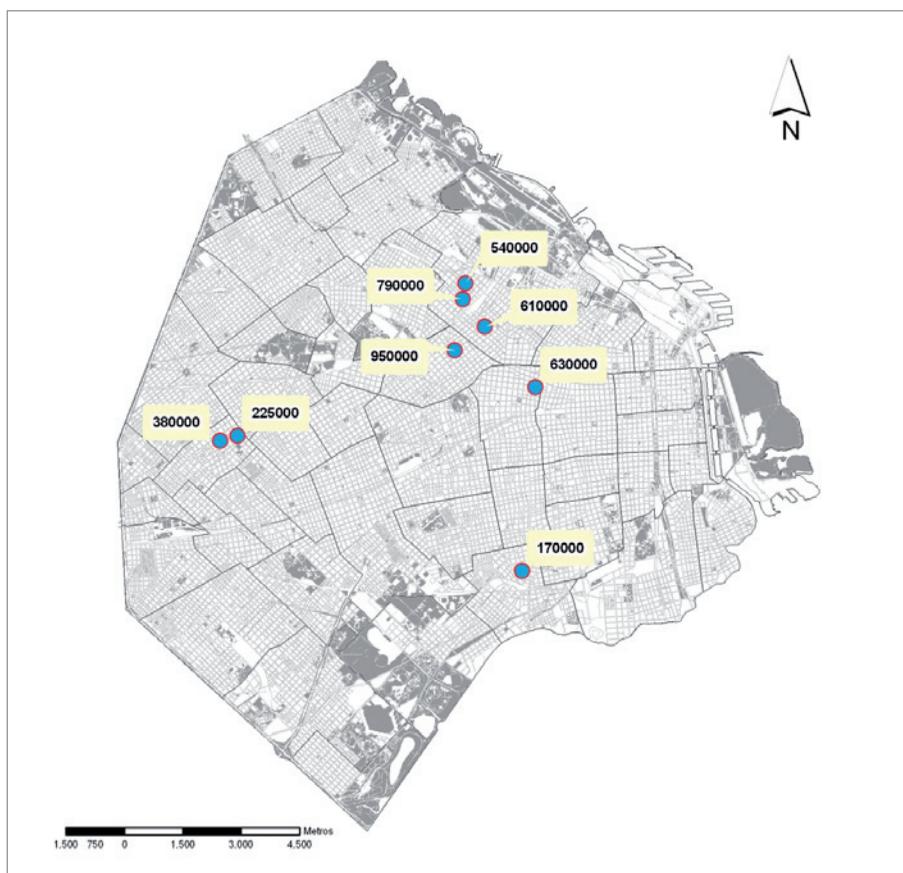
Mapa 1.15
 Precio del m² construible
 en la Ciudad de Buenos Aires,
 Septiembre de 2012

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

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. Lo que se hizo fue tomar como referencia a terrenos de cuatro medidas establecidas (200, 450, 1.000 y 5.000 m²) y luego elaborar cuatro mapas para su mejor análisis espacial.

En el mapa 1.16 se observa el precio de oferta de ocho terrenos de 200 m². Los precios más altos de los terrenos se encuentran distribuidos entre los barrios de Villa Crespo y Palermo. Entre estos dos barrios los valores más altos van entre U\$S 950.000 y U\$S 540.000. El valor más alto pertenece al barrio de Villa Crespo (U\$S 950.000). El resto de los terrenos se encuentran distribuidos entre el Norte y Oeste de la ciudad, donde los del norte presentan un valor ligeramente más alto que los del oeste, mientras que estos presentan valores un tanto más altos con respecto al único presente en el sur. (VER MAPA 1.16).

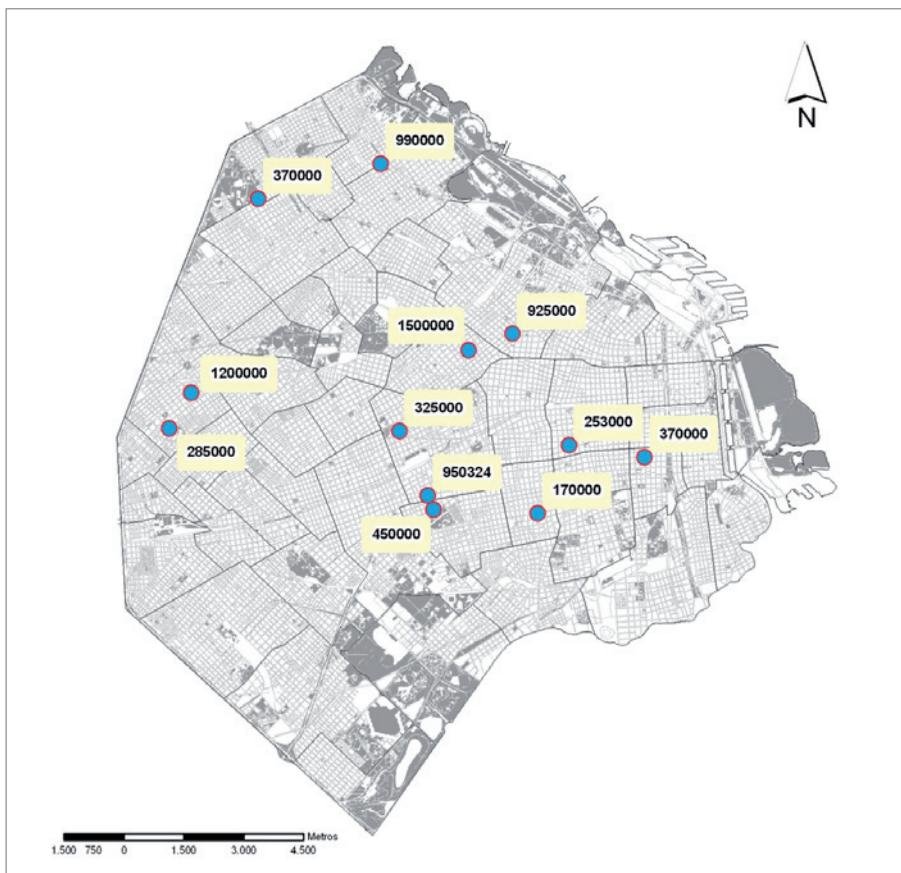
Mapa 1.16
Precio de referencia en terrenos
de 200 m² en dólares,
Ciudad de Buenos Aires,
Septiembre 2012



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

En cuanto a los terrenos de 450 m², se encontraron doce casos para el relevamiento del mercado inmobiliario de septiembre de 2012. El de mayor valor se localiza en el barrio de Villa Crespo sobre la calle Malabia al 800, presentando un valor de U\$S 1.500.000, seguido por un terreno de U\$S 1.200.000 en el barrio de Villa Devoto en Beiro, Francisco al 4300. El tercer terreno de mayor valor se encuentra en Belgrano, sobre la avenida Congreso al 2100 y tiene un precio de U\$S 990.000. El terreno con el menor precio para este relevamiento, se encontró en el barrio de Boedo sobre la calle Colombres al 1600, y presenta un precio de U\$S 170.000.

Del siguiente mapa se observa que si bien el Norte de la Ciudad sigue manteniendo los precios de terrenos más altos, para el caso de los terrenos de esta superficie (450 m²), en este relevamiento se distribuyen además en el barrio de Caballito y en cuanto a los valores más bajos se registran en Balvanera. (VER MAPA 1.17)



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

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

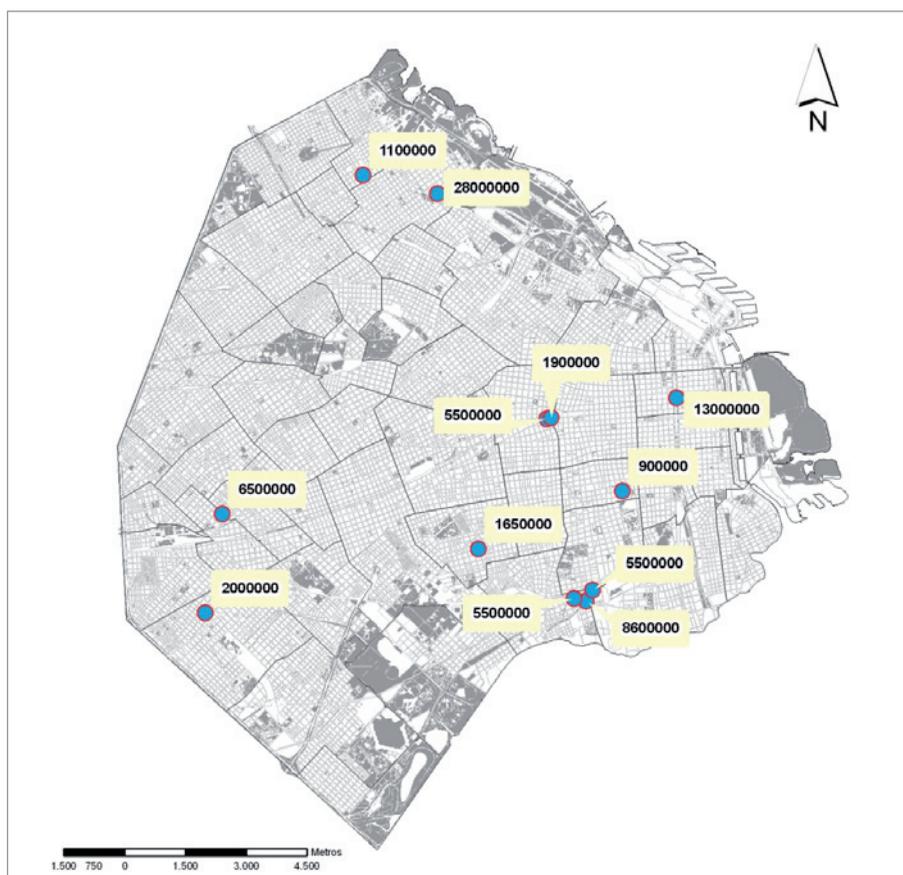
Para el caso de los lotes de 1.000 m², se encontraron tres casos. El de más alto valor se encuentra en San Nicolás, en la calle Mitre Bartolomé al 1200, y tiene un valor de U\$S 3.800.000. El que le sigue en valor es el terreno que se encuentran en la calle Yermal al 2900, y tiene un valor de U\$S 1.200.000. El valor más bajo por otro lado, se encuentra en el barrio de Villa Luro sobre la avenida Rivadavia al 9200 y tiene un valor de U\$S 590.000. (VER MAPA 1.18).

Mapa 1.18
Precio de referencia en terrenos
de 1.000 m² en dólares,
Ciudad de Buenos Aires,
Septiembre 2012



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

En lo que concierne a terrenos de 5.000 m², se hallaron doce terrenos. Estos se encuentran distribuidos principalmente en las zonas Oeste y Sur, estando ubicados solamente dos de los terrenos en la zona Norte. En la avenida Del Libertador al 5700, se ubica el terreno de mayor valor a un precio de U\$S 28.000.000. Luego se encuentra sobre la calle Pellegrini, Carlos al 300 con un precio de U\$S 13.000.000 y sobre la calle Alcorta, Amancio al 3300 con un precio de U\$S 8.600.000. Con respecto a los terrenos de menor valor entre los seleccionados, se encuentra sobre la calle Constitución al 2200 con un valor de U\$S 900.000 en el barrio de San Cristóbal. (VER MAPA 1.19)



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

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

El precio de oferta en zonas destacadas de la Ciudad: Comuna 15. Barrios de Agronomía, Chacarita, Parque Chas, Paternal, Villa Crespo y Villa Ortuzar

- Cantidad de lotes ofertados: 194 (12,2 % del total ciudad: 1.584)
- Cantidad de metros ofertados: 68.449,5 m² (8,5 % del total Ciudad: 810.019,1 m²)
- Precio promedio: U\$S 1.944,6 el m²
- Precio máximo: U\$S 5.556,1 el m²
- Precio mínimo: U\$S 84,1 el m²

A continuación, se analiza en particular la situación de esta comuna compuesta por los barrios de Agronomía, Chacarita, Parque Chas, Paternal, Villa Crespo y Villa Ortuzar. Los datos correspondientes a septiembre 2012 indican que el peso de las ofertas de la comuna sobre el total de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires es de 12,2% como se indica mas arriba.

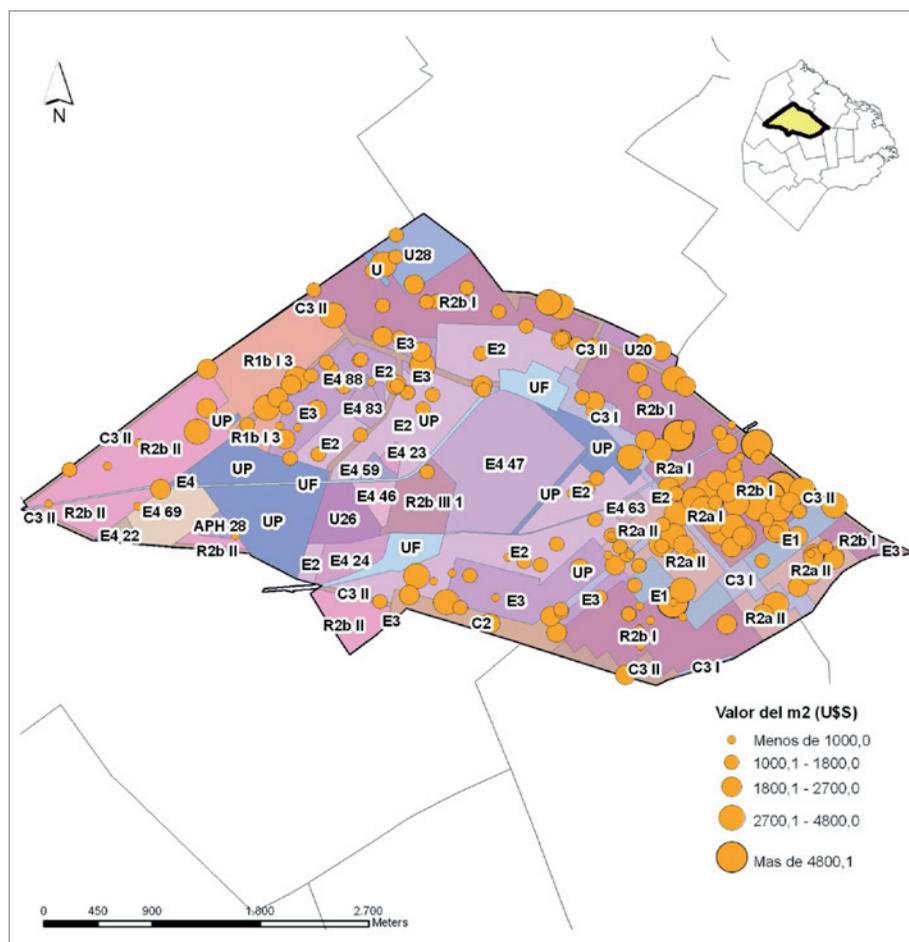
La superficie puesta en venta en la Comuna 15, alcanza los 68.449,5 m², representando una proporción de 8,5% del total de la Ciudad con respecto al total de lotes ofertados. En promedio, las parcelas en venta miden 352,8 m², valor menor a la media de la Ciudad (511,4 m²), con una máxima de 2.200,0 m², y una mínima de 64,0 m².

En cuanto a los precios, el promedio por m² es de U\$S 1.944,6, valor que se encuentra por encima del valor promedio de la Ciudad U\$S 1.862,6 el m². Se constituye entonces como la sexta comuna si se jerarquizan los precios promedios de mayor a menor.

El terreno de la comuna con mayor precio por m² se ubica sobre la avenida Warnes al 600, con un valor de U\$S 8.556,1 por m². Por otro lado, el mínimo corresponde a un terreno sobre la calle Álvarez Donato al 2200, a un valor de U\$S 84,1 el m².

Los distritos que ofrecen una mayor cantidad de ofertas para esta comuna son los R2b I y el C3 II del Código de Planeamiento Urbano. En el primer caso se presentaron un total de cuarenta y siete lotes, donde su precio promedio es de U\$S 2.279,5 por m². Para el segundo, corresponde un valor promedio por m² de U\$S 2.457,5 m², con un total de veintisiete ofertas. La superficie construible para esta comuna es de un total de 35.462,0 m², es decir el 5,99% de superficie construible del total de la ciudad (591.572,3 m²).

Mapa 1.20
Distribución de los lotes ofertados, según valor del m² en la Comuna N° 15, Septiembre 2012



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

SÍNTESIS Y CONCLUSIONES

En septiembre de 2012 se realizó la medición trimestral número cuarenta y cuatro del precio del suelo en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires, llegando al onceavo año de una serie que permite advertir las variaciones territoriales de estos precios.

Los terrenos en venta registrados en el mes de septiembre de 2012, fueron en total 1.584 que abarcan en suma 810.019,1 m² de suelo urbano. Las dimensiones de los terrenos van desde los 12,0 m² hasta los 43.000,0 m². La mayor cantidad de m² ofrecidos en este período fue en los barrios de Belgrano, Palermo y Nueva Pompeya; en conjunto cubren el 19,6% de la superficie en venta. El barrio de Belgrano, con la máxima extensión ofrecida, alcanza el 8,4%, y en segundo lugar, Palermo que ofrece el 5,7%.

En cuanto al precio de oferta, el promedio del total de terrenos registrados fue de U\$S 1.862,6 un 2,5% mayor al registrado el trimestre pasado. Con respecto al mismo mes del año anterior, hubo un aumento de 23,3% en el valor promedio. Para todos los terrenos en venta, los de menores dimensiones entre 12,0 y 200,0 m², son los que mayor precio promedio presentan (U\$S 2.399,4 el m²), y se encuentran segundos en mayor cantidad de ofertas (386).

En un desagregado de los valores por zona, se ve que la mayor variación anual fue para la zona Centro, cuya variación fue de 38,3%. Luego le sigue la zona Sur con una variación positiva de 35,5%. Por otro lado, la zona Oeste presentó un crecimiento de 23,4% y la zona Norte del 20,4%.

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

El presente informe permite además observar la correlación entre el precio de oferta y las distintas áreas del uso del suelo, según el Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad. Los distritos de las áreas de Urbanización Especial presentan el mayor precio promedio (U\$S 2.747,5 el m²). Esto está asociado fundamentalmente a los m² y precios que presentan las ofertas de dichas zonas, así como la cantidad de las mismas. Les siguen los ofertados dentro del distrito del Área Central a U\$S 2.147,6 el m². Por otro lado, el promedio mínimo corresponde al distrito Industrial, a U\$S 646,3 el m². Por último, para verificar el precio del m² construible, se obtuvo como dato a partir de la normativa del Código de Planeamiento Urbano que rige cada lote de los 552 analizados, que el precio promedio del m² construible fue de U\$S 796,5.

ANEXO METODOLÓGICO

Para realizar los estudios sobre valor de venta de terrenos se realizan relevamientos cuatro veces al año: en los meses de marzo, junio, septiembre, y diciembre, lo que permite la comparación entre los respectivos registros. Para ello, se obtiene información sobre la ubicación de los inmuebles, las dimensiones, superficie y el precio de oferta de los mismos. Todos estos datos se extraen de los suplementos clasificados de los diarios Clarín y la Nación, más los proporcionados por las inmobiliarias asociadas al Sistema Integrado de Propiedades, *Expoclasificados*, *Argenprop*, *Buscainmuebles* y un listado de inmobiliarias que informan de sus ofertas. En los casos en donde algún dato esté incompleto o los valores hacen dudar de su veracidad, se corrobora y completa mediante el contacto directo con el oferente. Es de destacar que en el caso de los terrenos, si bien el informe hace referencia al precio de oferta de lotes ubicados en la Ciudad de Buenos Aires, puede suceder que algunos posean construcciones para demoler y utilizar el terreno. En algunos casos se ofrecen lotes con viviendas unifamiliares en donde se informa que la vivienda se puede demoler, pagando sólo el valor del terreno, o se puede reciclar, siendo por lo tanto similares el precio del terreno con el valor de la propiedad a reciclar. En tal sentido, las edificaciones son consideradas a los fines de este relevamiento cuando el valor de lo construible supera el valor de lo construido, más el valor nominal del suelo⁽⁴⁾.

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

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

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

