

Mercado Inmobiliario de la Ciudad de Buenos Aires

PRECIO DE OFERTA DE VENTA DE TERRENOS

MARZO 2016



Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte
Subsecretaría de Planeamiento



Buenos Aires Ciudad



**GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA
DE BUENOS AIRES**

Horacio Rodríguez Larreta

Jefe de Gobierno

Diego Santilli

Vicejefatura de Gobierno

Felipe Miguel

Jefatura de Gabinete de Ministros

Franco Moccia

Ministro de Desarrollo Urbano y Transporte

Carlos Alberto Colombo

Subsecretario de Planeamiento

Mariano Martín Orlando

Director General Planeamiento Urbano

Guillermo Daniel Raddavero

Director General Datos, Estadística y Proyección Urbana

Contenidos: Juan Sebastián Schaller / Maximiliano Obrador / Octavio Otero Sanchez.

Diseño gráfico: Alejandro Ambrosone.

ÍNDICE

6	Introducción
9	Precio de oferta de venta de terrenos
45	Síntesis y conclusiones
46	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 correspondiente al relevamiento de terrenos se inicia en diciembre de 2001, mientras que la más reciente (Marzo de 2016) es la serie número cincuenta y ocho.

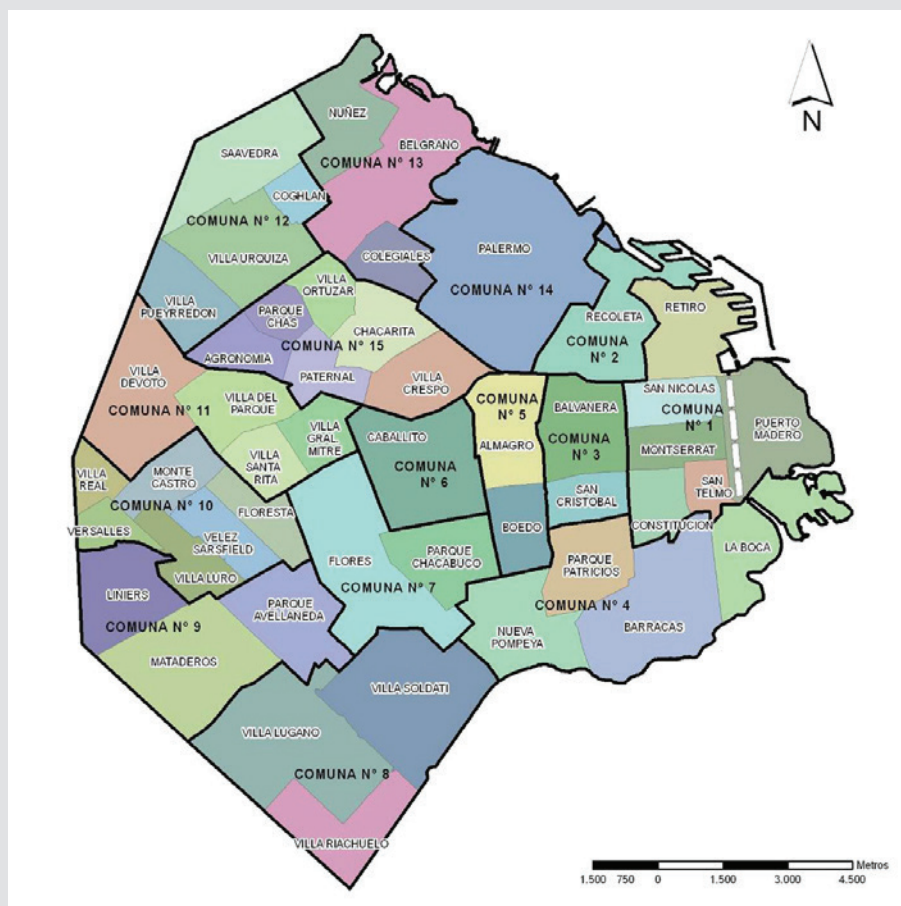
Con el fin de analizar el precio de oferta, se toma como unidad de referencia el precio del metro cuadrado (m^2). Dado que el objeto de análisis se trata de terrenos, se utiliza el precio en dólares, puesto que ésta es la moneda que se usa en el mercado como referencia para este tipo de transacciones.

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

Así, en la primera parte del informe se analiza el precio promedio del m^2 en dólares de los terrenos relevados, comparando la cifra obtenida con los resultados de investigaciones anteriores, lo que permite apreciar la evolución de este indicador a lo largo del tiempo.

A continuación se presentan los precios puntuales de lotes seleccionados aleatoriamente ubicados en distintas zonas de la Ciudad de 200, 500, 750 y de 1.000 m^2 , de manera que se puedan apreciar las diferencias en cuanto al monto total pedido para cada terreno. Al finalizar de este informe, se presenta un análisis en detalle de una Comuna de la Ciudad, diferente en cada medición, aplicando los indicadores presentados anteriormente.

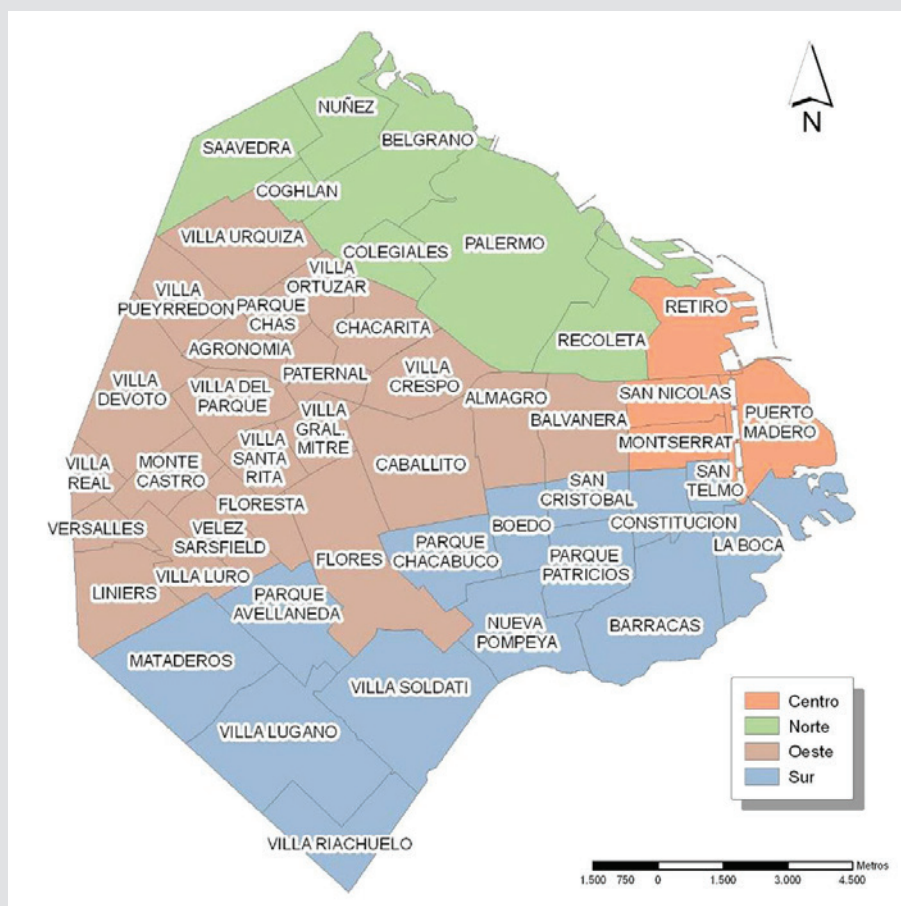




Mapa 1.a.

Barrios y comunas de la Ciudad de Buenos Aires

Fuente: Dirección General de Datos, Estadística y Proyección Urbana, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte, GCBA.

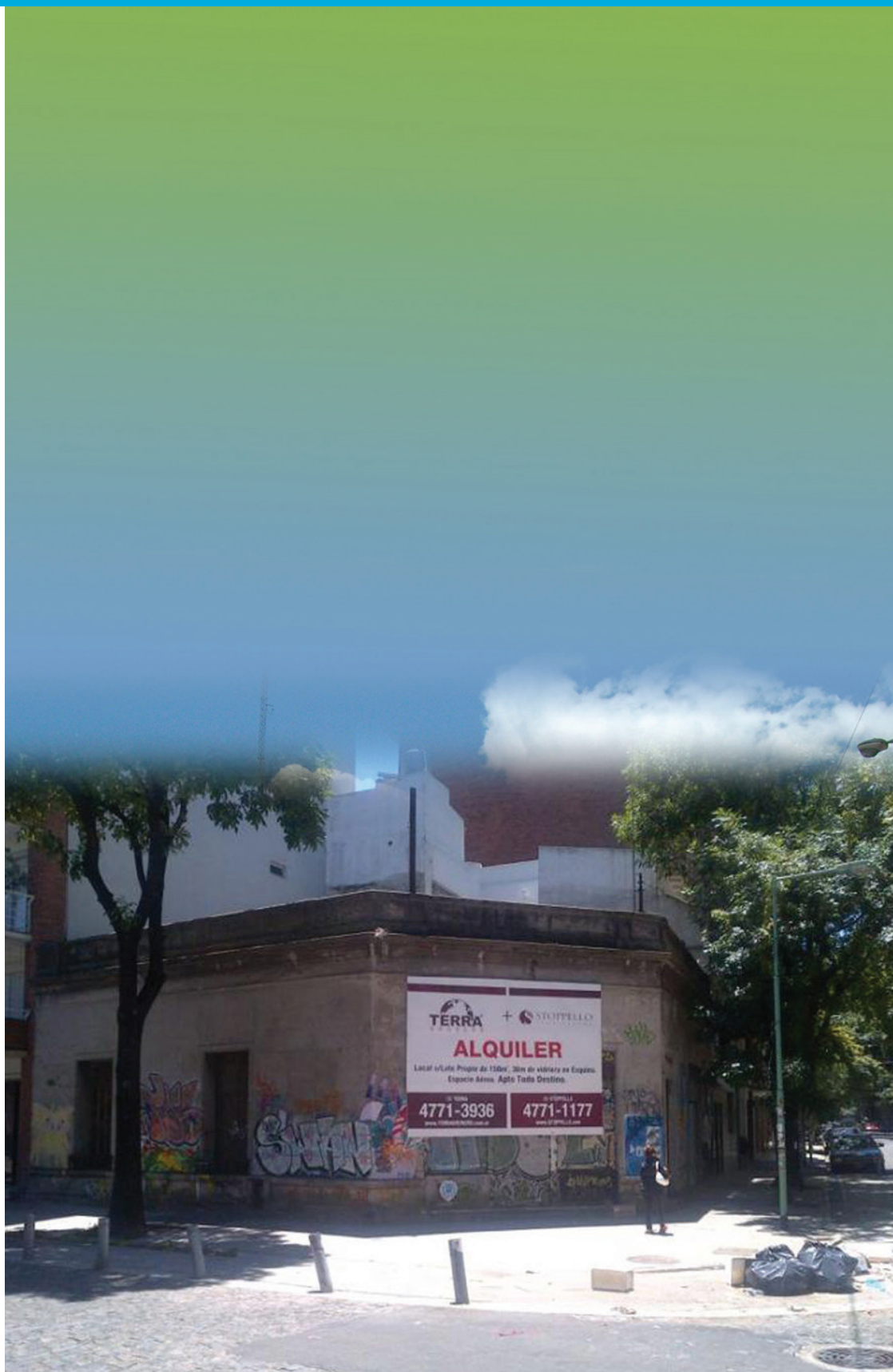


Mapa 1.b.

Zonas

Fuente: Dirección General de Datos, Estadística y Proyección Urbana, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte, 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 marzo de 2016 se contabilizaron 1.165 terrenos en oferta distribuidos dentro de la Ciudad de Buenos Aires. El precio promedio por m^2 resultó en U\$S 1.766,9 con un máximo de U\$S 10.714,3 (en Balvanera) y un mínimo de U\$S 173,6 el m^2 (en La Boca). La superficie total que ocupan los terrenos en venta es de 464.003,0 m^2 .

El presente informe indica que el precio promedio por m^2 descendió un 3,6% respecto al trimestre anterior (diciembre de 2015), mientras que el valor promedio por m^2 muestra un pequeño descenso de 0,3% con respecto a marzo del 2015.



El gráfico 1 muestra la evolución del valor del suelo a lo largo de los quince 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 que la mayor fluctuación en este segmento del mercado inmobiliario abarca desde el año 2011 hasta el 2012, y el máximo valor promedio de la serie corresponde a marzo del 2014. A partir de ese pico comienza a observarse una tendencia oscilante en los valores promedio por m^2 .

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

		Precio del suelo (US\$)	Variación trimestral (%)	Variación anual (%)	Precio del suelo (\$)	Variación trimestral (%)	Variación anual (%)	Precio promedio del dólar	Variación trimestral (%)	Variación anual (%)
2001	Diciembre	555,0			555,0			1,00		
	Marzo	272,0	-51,0		652,0	17,5		2,53	153,0	
2002	Junio	213,0	-21,7		809,0	24,1		3,74	47,8	
	Septiembre	242,0	13,6		897,0	10,9		3,68	-1,6	
	Diciembre	274,0	13,2	-50,6	969,0	8,0	74,6	3,53	-4,1	253,0
2003	Marzo	294,0	7,3	8,1	933,0	-3,7	43,1	3,11	-12,0	22,9
	Junio	330,0	12,1	54,9	927,0	-0,6	14,6	2,81	-9,5	-24,9
	Septiembre	342,0	3,8	41,3	1.015,0	9,5	13,2	2,97	5,7	-19,3
2004	Diciembre	388,0	13,5	41,6	1.153,0	13,6	19,0	2,97		-15,9
	Marzo	434,0	11,8	47,6	1.269,0	10,1	36,0	2,93	-1,3	-5,8
	Junio	459,0	5,8	39,1	1.351,0	6,5	45,7	2,94	0,3	4,6
2005	Septiembre	510,7	11,3	49,3	1.538,3	13,9	51,6	3,01	2,4	1,3
	Diciembre	533,9	4,6	37,6	1.577,1	2,5	36,8	2,96	-1,7	-0,3
	Marzo	550,6	3,1	26,9	1.628,2	3,2	28,3	2,96	0,0	1,0
2006	Junio	591,0	7,3	28,8	1.715,6	5,4	27,0	2,90	-2,0	-1,4
	Septiembre	631,2	6,8	23,6	1.841,5	7,3	19,7	2,90	0,0	-3,7
	Diciembre	722,1	14,4	35,3	2.163,4	17,5	37,2	3,00	3,3	1,3
2007	Marzo	741,8	2,7	34,7	2.292,3	6,0	40,8	3,09	3,1	4,4
	Junio	809,1	9,1	36,9	2.507,9	9,4	46,2	3,10	0,3	6,9
	Septiembre	863,7	6,7	36,8	2.688,8	7,2	46,0	3,10	0,0	6,9
2008	Diciembre	904,8	4,8	25,3	2.785,4	3,6	28,8	3,10	0,0	3,4
	Marzo	981,7	8,5	32,3	3.057,0	9,8	33,4	3,10	0,0	0,3
	Junio	982,0	0,0	21,4	3.048,3	-0,3	21,5	3,10	0,0	0,0
2009	Septiembre	985,1	0,3	14,1	3.140,9	3,0	16,8	3,19	2,9	2,9
	Diciembre	1.037,9	5,4	14,7	3.271,9	4,2	17,5	3,16	-0,9	1,9
	Marzo	1.058,0	1,9	7,8	3.364,4	2,8	10,1	3,18	0,6	2,6
2010	Junio	1.043,0	-1,4	6,2	3.316,7	-1,4	8,8	3,05	-4,1	-1,6
	Septiembre	1.142,0	9,5	15,9	3.535,0	6,6	12,5	3,10	1,6	-2,8
	Diciembre	1.148,0	0,5	10,6	3.903,0	10,4	19,3	3,40	9,7	7,6
2011	Marzo	1.130,3	-1,5	6,8	4.125,6	5,7	22,6	3,65	7,4	14,8
	Junio	1.154,9	2,2	10,7	4.354,0	5,5	31,3	3,77	3,3	23,6
	Septiembre	1.199,9	3,9	5,1	4.583,6	5,3	29,7	3,82	1,3	23,2
2012	Diciembre	1.171,3	-2,4	2,0	4.474,4	-2,4	14,6	3,82	0,0	12,4
	Marzo	1.285,0	9,7	13,7	4.985,8	11,4	20,9	3,88	1,6	6,3
	Junio	1.267,4	-1,4	9,7	5.006,2	0,4	15,0	3,95	1,8	4,8
2013	Septiembre	1.311,9	3,5	9,3	5.182,0	3,5	13,1	3,95	0,0	3,4
	Diciembre	1.459,9	11,3	24,6	5.795,8	11,8	29,5	3,97	0,5	3,9
	Marzo	1.515,0	3,8	17,9	6.151,1	6,1	23,4	4,06	2,3	4,6
2014	Junio	1.704,5	12,5	34,5	7.241,1	17,7	44,6	4,13	1,7	4,6
	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
2015	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
2016	Diciembre	1.843,8	-1,0	9,7	9.016,2	4,5	23,9	4,89	5,6	12,9
	Marzo	1.823,3	-1,1	21,3	9.298,8	3,1	41,9	5,10	4,3	17,0
	Junio	1.824,3	0,1	0,4	11.128,2	19,7	36,3	6,10	19,6	35,9
2017	Septiembre	1.773,6	-2,8	-4,8	10.038,6	-9,8	16,4	5,66	-7,2	22,2
	Diciembre	1.762,3	-0,6	-4,4	11.684,0	16,4	29,6	6,63	17,1	35,6
	Marzo	1.866,1	5,9	2,3	14.910,2	27,6	60,3	7,99	20,5	56,7
2018	Junio	1.722,4	-7,7	-5,6	15.550,9	4,3	39,7	8,06	0,9	32,1
	Septiembre	1.780,2	3,4	0,4	14.864,7	-4,4	48,1	8,35	3,6	47,5
	Diciembre	1.724,8	-3,1	-2,1	14.833,2	-0,2	27,0	8,60	3,0	29,7
2019	Marzo	1.772,4	2,8	-5,0	15.251,2	2,8	2,3	8,80	2,3	10,1
	Junio	1.752,6	-1,1	1,8	15.773,4	3,4	1,4	9,00	2,3	11,7
	Septiembre	1.789,5	2,1	0,5	16.821,3	6,6	13,2	9,40	4,4	12,6
2020	Diciembre	1.833,6	2,5	6,3	17.969,3	6,8	21,1	9,8	4,3	14,0
	Marzo	1.766,9	-3,6	-0,3	25.620,0	42,6	68,0	14,50	48,0	64,8

Fuente:
Dirección
General
de Datos,
Estadística
y Proyección
Urbana,
Subsecretaría de
Planeamiento,
Ministerio de
Desarrollo
Urbano y
Transporte,
GCBA.

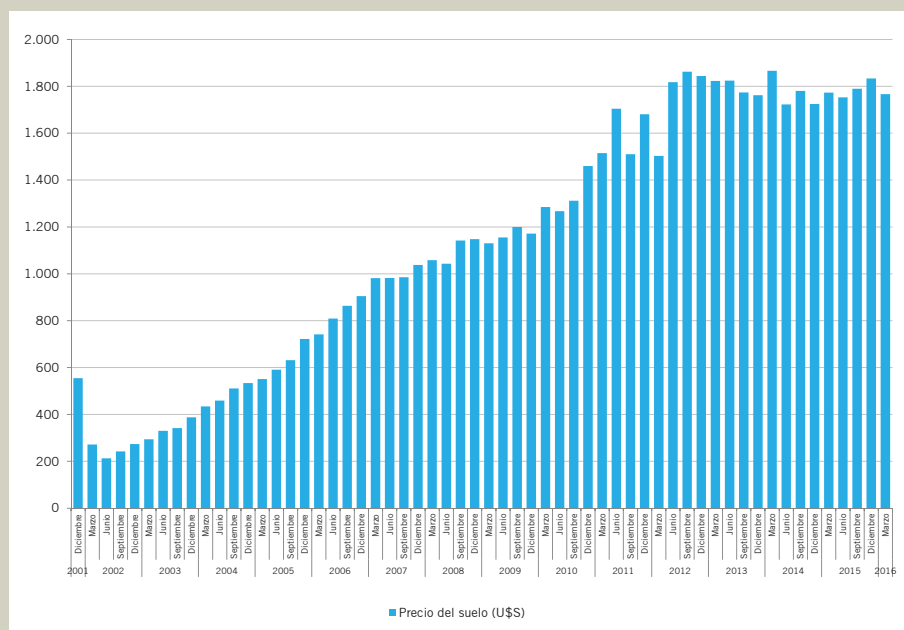
En cuanto a la evolución de los precios del suelo a lo largo de toda la serie, se observa una continua y progresiva suba de los valores. En 2002 se distinguen los menores valores de toda la serie, siendo el mínimo en el mes de junio: U\$S 213,0 m². Esto se explica debido a la depreciación del dólar,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

En el año 2012 se observa uno de los picos de la serie histórica con un valor promedio de U\$S 1.862,6 m² para septiembre.

Gráfico 1.0

Evolución del valor del suelo por m²
en la Ciudad de Buenos Aires.
Diciembre 2001 - Marzo 2016.

Fuente: Dirección General de Datos,
Estadística y Proyección Urbana,
Subsecretaría de Planeamiento,
Ministerio de Desarrollo Urbano y
Transporte, GCBA.



En el gráfico a continuación indica la influencia de la variación en la cotización del dólar, la cual aumenta trimestre a trimestre, para un ascenso en el precio promedio por m² 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.

Variación del precio de oferta de venta 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 ofrecen a la venta en varios recortes temporales, en este caso desde el informe de diciembre de 2014. Las 479 ofertas registradas

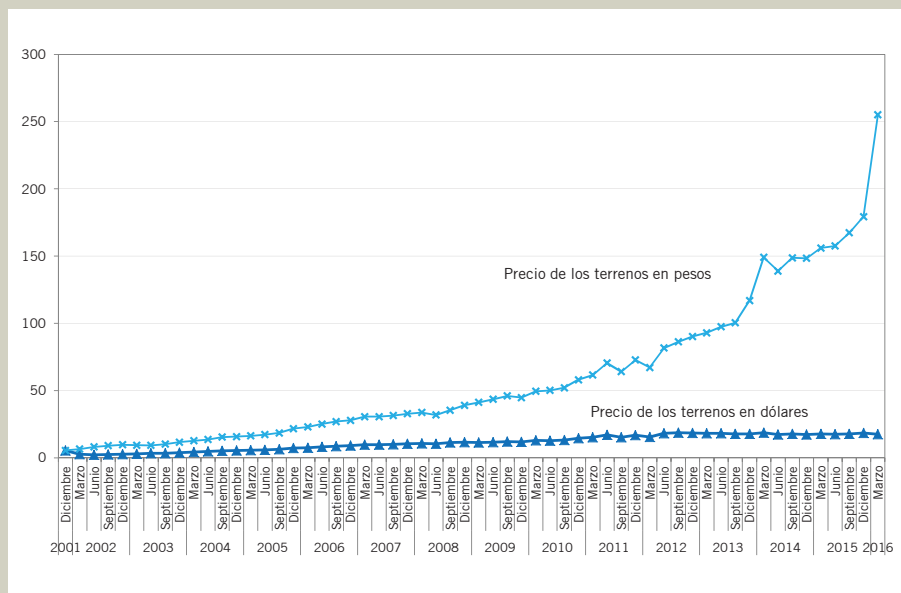


Gráfico 1.1

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

Fuente: Dirección General de Datos, Estadística y Proyección Urbana, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte, GCBA.

muestran fluctuaciones del precio promedio a lo largo de la serie, con valores promedio por m² menores al promedio general de la Ciudad. La comparación de los precios promedio por panel comienza en diciembre del 2014, un valor de U\$S 1.480,2 m² (VER CUADRO 1.2). Para el siguiente período el precio promedio por m² ascendió un 12,2%. Para el trimestre siguiente se observa un crecimiento del precio promedio, el cual asciende en los siguientes períodos, cuyo valor promedio máximo se encuentra en el Septiembre del 2015, con un valor promedio de U\$S 1.786,7 por m² en esta unidad de análisis.

	Precio del suelo (U\$S)	Variación trimestral (%)	Variación anual (%)
2013			
Marzo	1.390,4		
Junio	1.564,8	12,5	
Septiembre	1.316,5	-15,9	
Diciembre	1.407,3	6,9	
2014			
Marzo	1.568,6	11,5	12,8
Junio	1.256,2	-19,9	
Septiembre	1.315,3	4,7	
Diciembre	1.480,2	12,5	
2015			
Marzo	1.759,2	12,2	18,8
Junio	1.763,3	0,2	40,4
Septiembre	1.786,7	1,3	35,8
Diciembre	1.777,6	-0,5	20,1
2015			
Marzo	1.807,6	1,7	2,8
Cantidad terrenos	479		

Cuadro 1.2

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

Fuente: Dirección General de Datos, Estadística y Proyección Urbana, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte, GCBA.

Precios de oferta 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 2.026,3 por m². En la escala del precio promedio por metro cuadrado continúan aquellos terrenos con superficie más de 1.001 m², los cuales muestran un valor promedio de U\$S 1.695,5, es decir, el segundo valor medio por m² más elevado de la serie. El tercer rango de precios promedio por metro cuadrado más elevados, corresponde a aquellos que tiene una dimensión que va de 201 a 500 m², con un valor promedio de U\$S 1.685,2, m². El siguiente rango, de 751-1000 m² registra un precio promedio de U\$S 1.618,7. Finalmente, el último rango, los terrenos con una superficie de 507-750 m², presenta el menor valor promedio por m², es decir, U\$S 1.551,7 el m².

Cuadro 1.3

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

Marzo 2016.

Fuente: Dirección General de Datos,

Estadística y Proyección Urbana,

Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de

Desarrollo Urbano y Transporte, GCBA.

m ² ofrecidos	Cantidad de ofertas	Precio Promedio (U\$S)	Precio Máximo (U\$S)	Precio Mínimo (U\$S)
35-200	314	2.026,3	7.407,0	529,7
201-500	673	1.685,2	10.714,3	277,8
501-750	77	1.551,7	6.049,8	173,6
751-1.000	34	1.618,7	3.846,2	229,1
Más de 1.001	67	1.695,5	7.570,3	290,3
Total	1.165	1.766,9	10.714,3	173,6

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, solo se observa un crecimiento en las zonas Centro. Oeste, Sur y Norte, muestran un dispar y leve descenso del valor promedio por m².

Si se tiene en cuenta a las zonas que presentaron variaciones anuales positivas, solo la zona Centro se destaca por ser la única que presenta tanto un crecimiento anual como trimestral del precio promedio por m², con valores de 2.5% y 3.9%. A su interior se produce una gran disparidad entre los valores promedio por m²; a pesar de registrar los valores más altos de toda la Ciudad, (Retiro con un promedio de U\$S 4.960,0 por m² y San Nicolás con U\$S 3.839,8 m²) es posible inferir una importante diferencia de valores del suelo entre los distintos Barrios que conforman esta zona geográfica, cuyos casos paradigmáticos son Palermo y Nuñez, donde el primero presenta un precio promedio de U\$S 3.449,4 por m², mientras que el segundo muestra un valor medio de U\$S 3.304,1 por m².

Por lo tanto, la zona Sur indica una variación trimestral negativa y anual positiva en el precio promedio por m² del 2,3% y 6,8%, respectivamente. Una de sus características específicas es la dispar variación territorial en la distribución de los precios promedio por m². Por un lado, Mataderos presenta un significativo crecimiento porcentual anual y trimestral en los valores promedio por m², a saber, 25,1%, y 3,2%, respectivamente.

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Varación Trimestral (%)	Varación anual (%)	Desde 2002													
Barrios	Dic.	Dic.	Mar.	Dic.	Mar.	Dic.	Mar.	Dic.	Mar.	Dic.	Mar.	Dic.	Mar.	Dic.	Mar.	Dic.	Mar.															
Total	555	274	296	388	434	534	551	722	742	904	982	1.038	1.058	1.149	1.130	1.155	1.285	1.460	1.515	1.680	1.539	1.539	1.823	1.762,3	1.866,1	1.724,8	1.833,6	1.766,9	-3,6	-0,3	630,1	
Zona Centro	1.322	763	622	515	729	1.257	1.586	2.122	2.034	2.284	2.811	2.450	4.261	2.240	1.999	2.630	2.511	2.752	2.825	2.170	2.177	2.177	2.749	3.612,0	3.705,8	2.792,6	2.753,4	2.862,1	3,9	2,5	526,3	
Zona Norte	927	440	515	706	822	859	873	1.212	1.158	1.670	1.835	1.745	1.757	2.053	1.844	1.621	2.097	2.342	2.188	2.115	2.165	2.165	2.662	2.775,5	3.006,1	2.778,6	2.805,9	2.732,0	2.620,7	-4,1	-6,6	545,5
Belgrano	947	504	519	856	981	1.075	1.077	1.400	1.182	1.731	1.752	1.848	1.979	1.993	1.846	1.982	1.967	2.734	2.822	2.301	2.525	2.701	2.627	3.015,1	3.225,9	3.668,6	3.112,1	3.244,7	2.955,7	-8,9	-5,0	587,4
Palermo	1.127	647	684	806	955	1.037	1.173	1.818	1.709	2.251	2.335	2.189	2.333	2.549	2.336	2.266	2.550	2.968	2.510	3.497	2.421	2.623	3.056	3.393,5	3.810,1	3.289,1	3.498,1	3.242,1	3.449,4	6,4	-1,4	567,2
Recoleta	1.479	618	922	1.447	1.627	2.058	1.888	1.883	2.087	2.831	2.833	3.229	2.855	3.198	3.016	2.647	3.107	4.290	2.984	2.892	2.788	2.903	4.624	5.306,9	4.970,1	4.058,8	3.577,2	3.885,9	2.428,0	-37,5	-32,1	236,3
Zona Oeste	525	257	272	375	380	450	462	579	604	781	826	900	805	1.023	1.039	1.006	1.167	1.363	1.473	1.505	1.500	1.500	1.750	1.611,7	1.670,4	1.556,2	1.675,1	1.764,9	1.756,7	-0,5	4,9	680,8
Villa Crespo	567	226	309	316	397	506	495	603	595	799	850	959	903	1.132	1.189	1.228	1.520	1.872	2.150	2.243	2.159	2.159	2.288	2.024,1	2.126,5	2.192,6	2.148,4	2.258,4	2.279,4	0,9	6,1	1.173,4
Almagro	616	296	289	387	616	562	616	743	818	979	1015	1.135	1.098	1.144	1.280	1.233	1.366	1.385	1.606	1.959	1.684	1.684	2.330	2.003,9	2.198,1	1.657,2	2.164,1	2.396,6	2.343,8	-2,2	8,3	791,2
Caballito	828	401	367	523	550	627	663	810	801	1.013	1.085	1.234	1.220	1.263	1.322	1.314	1.385	1.555	1.700	2.064	1.729	1.729	2.015	2.017,8	2.020,4	1.815,1	2.003,1	2.146,0	2.210,8	3,0	10,4	578,2
Zona Sur	382	160	202	235	268	283	321	385	426	470	505	665	682	755	713	791	919	953	970	1.162	970	932	1.223	1.228,8	1.320,8	1.189,4	1.189,0	1.300,0	1.270,0	-2,3	6,8	621,6
La Boca	277	111	147	162	158	182	178	214	262	277	312	345	344	470	510	479	468	484	620	469	709	709	683	695,4	730,7	734,9	858,2	800,6	796,4	-0,5	-7,2	494,3
Barracas	335	165	187	188	168	243	336	410	525	467	480	875	481	821	666	819	881	1.028	1.001	913	1.052	1.052	1.158	1.029,0	1.152,0	1.190,1	1.026,3	1.125,1	1.208,2	7,4	17,7	661,1
Mataderos	272	109	136	187	190	199	215	299	306	350	348	378	385	552	483	528	753	792	682	756	756	756	854	636,2	843,6	870,9	790,3	957,6	988,6	3,2	25,1	637,8

Cuadro 1.4

Variación del precio promedio entre 2001 y 2016 en zonas y barrios seleccionados de la ciudad.

Fuente: Dirección General de Datos, Estadística y Proyección Urbana, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte, GCBA.

Por el otro, La Boca registra un descenso anual y trimestral de sus precios medios por m², es decir, una caída anual del 7,2%, y un trimestral del 0,5%, respectivamente.

En cuanto a la variación respecto al año 2002, para el total de la ciudad fue de 630,1%. La zona de mayor crecimiento en el total de la serie es la zona Oeste, cuya variación porcentual respecto al período analizado (2002-2015) es del 680,8%. Por el contrario, la zona de menor variación porcentual en el valor promedio por m² respecto al año 2002, es la zona Centro, cuya diferencia asciende a un porcentaje del 526,3%.

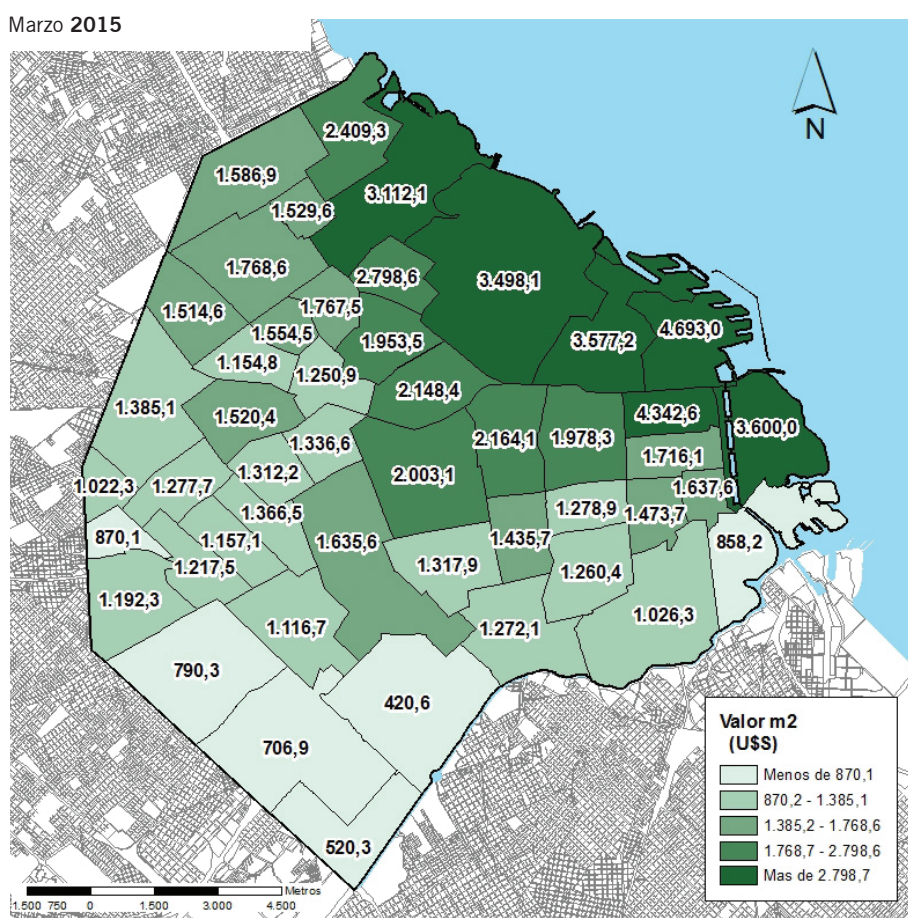
Al comparar la distribución territorial del precio del suelo entre marzo de 2015 y marzo de 2016, se puede apreciar que se mantiene una diferencia muy marcada entre los precios del Centro y el sur de la Ciudad. Dicho de otro modo, los valores más altos se encuentran en la Zona Centro, en barrios como San Nicolás o Retiro, con precios promedios por m² de U\$S 3.839,8 y U\$S 4.960,1 por m², respectivamente.

En la zona Oeste se observa una desigual distribución territorial de los precios promedio por m². Por un lado, hay casos de barrios donde hubo un importante aumento trimestral del valor del suelo, cuyo ejemplo para destacar es el Barrio de Almagro, donde se ob-

Mapa 1.1

Precio promedio del m² en dólares en los barrios de la Ciudad de Buenos Aires.
Marzo 2015 – Marzo 2016.

Fuente: Dirección General de Datos, Estadística y Proyección Urbana, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte, GCBA.



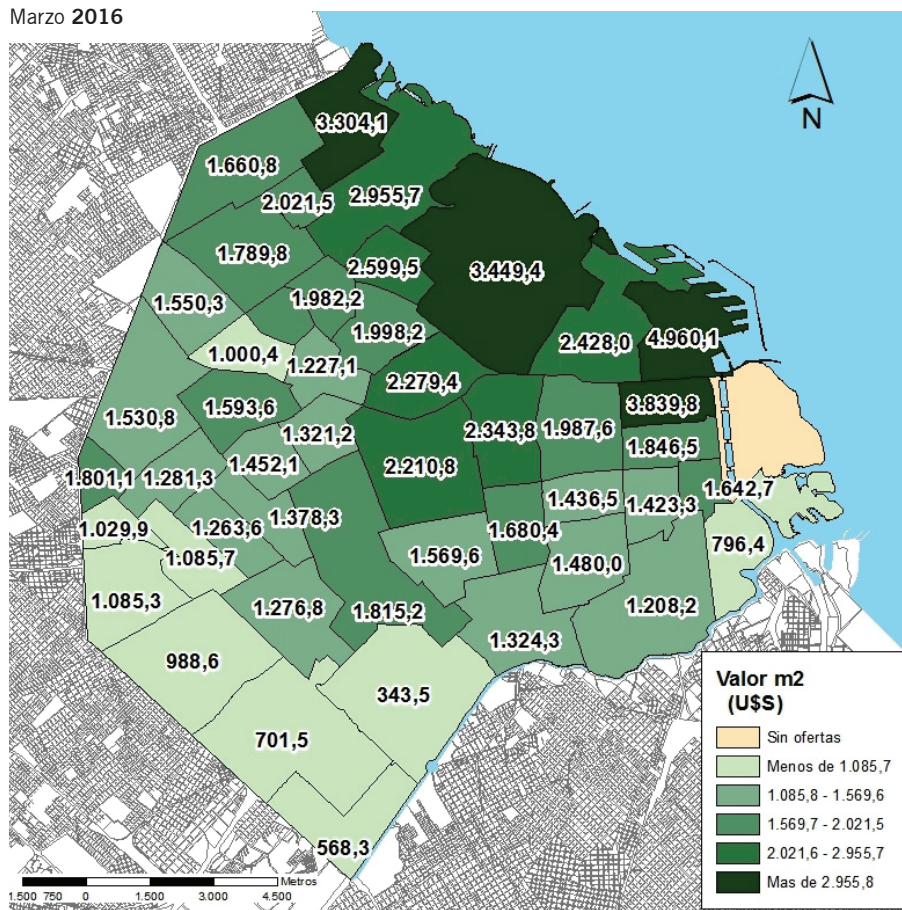
serva un precio de U\$S 2.164,1 por m² en marzo de 2015, y U\$S 2.343,8 en marzo del 2016 (8,3% de variación anual). Por el otro, el barrio de Villa Crespo presenta un precio promedio de U\$S 2.148,4 en marzo de 2015, y U\$S 2.279,4 el m² en marzo de 2016 (6,1% de variación trimestral negativa).

Distribución territorial de la oferta del suelo en el mes de septiembre 2015

En relación a la concentración de superficie ofrecida por barrio, la mayor cantidad de m² se localiza en Balvanera, pues, presenta 68 ofertas que suman 28.864,0 m², razón por la cual alcanza el 6,2% del total ofrecido en la Ciudad. En segundo lugar, con menores dimensiones, se encuentra Almagro, y Villa Urquiza con la misma cantidad de ofertas, que ofrece 23.089,0 m², y representa el 4,9% de la oferta total de m² respecto al total de la Ciudad. Flores representa el mismo 5,9% de la oferta total y ofrece 27.548,0 m².

En cuanto a la distribución por zonas, la mayor proporción de superficie en venta se encuentra en la zona Oeste con 264.911,0 m², es decir, una superficie que representa al 57,0% de los m² ofertados en el total de la Ciudad. La zona Sur registra 125.969,0 m² ofrecidos, cuyo porcentaje significa el 27,1% de superficie en venta en la Ciudad,

Marzo 2016



Mapa 1.2

Cantidad de m² ofrecidos, relevados
en los barrios de la Ciudad de Buenos

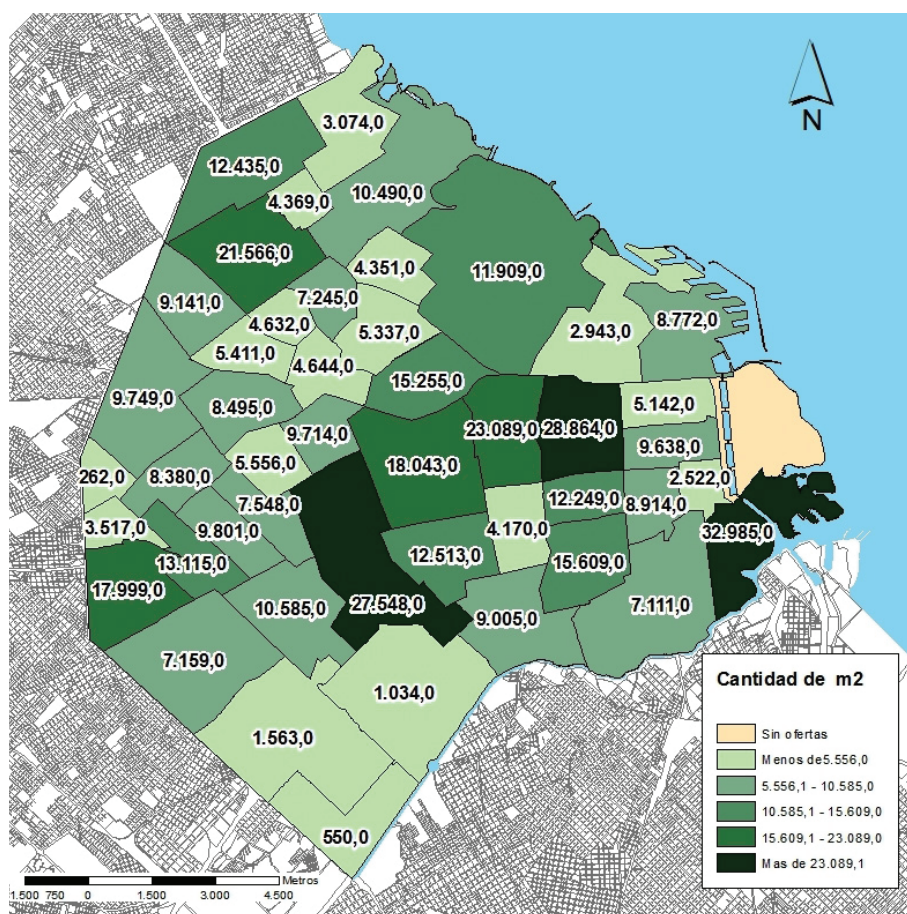
Aires, Marzo 2016.

Fuente: Dirección General de Datos,

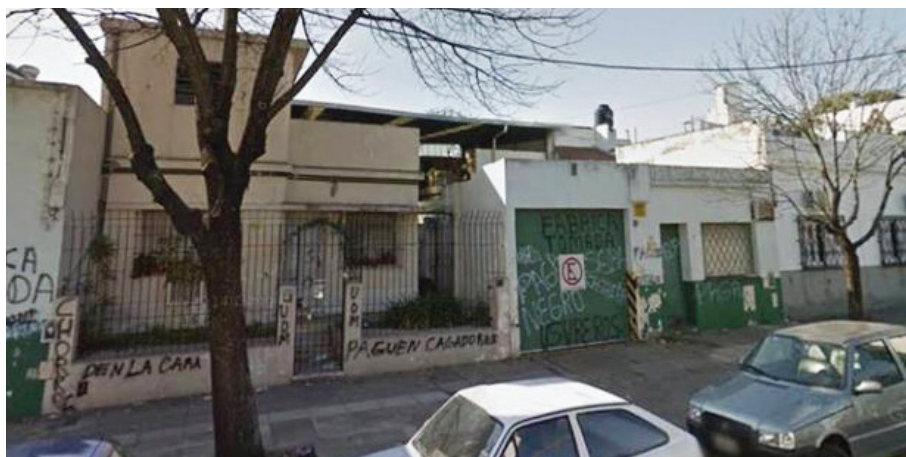
Estadística y Proyección Urbana,

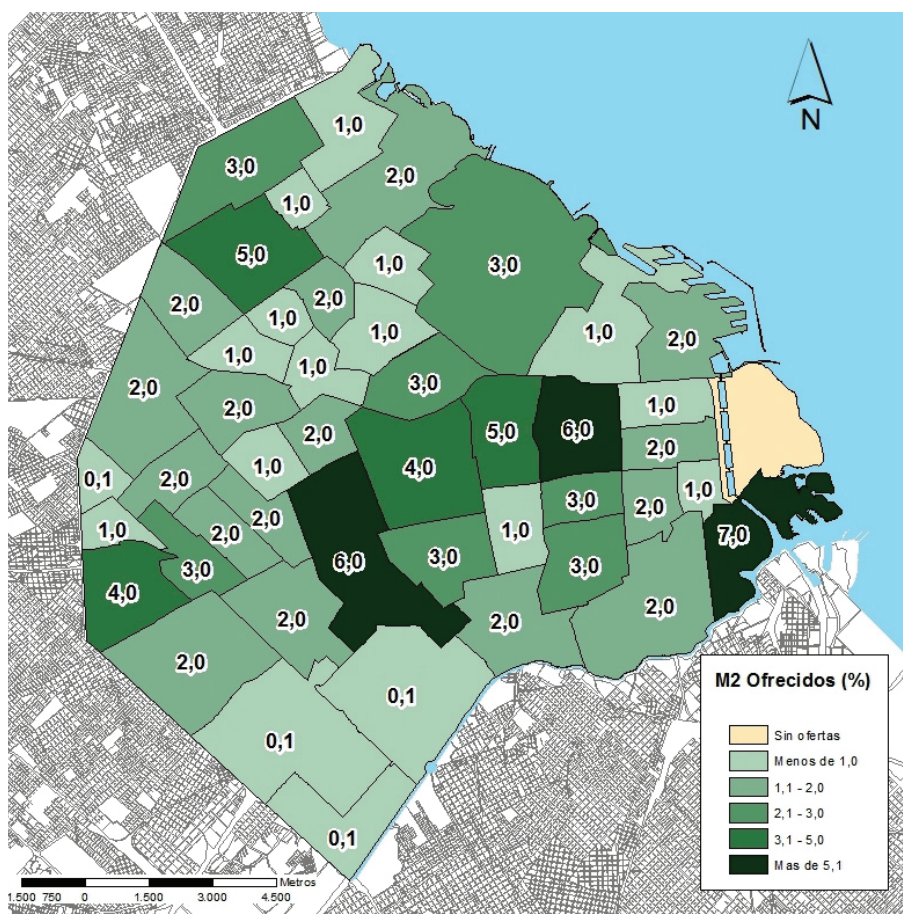
Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de

Desarrollo Urbano y Transporte, GCBA.



en tercer lugar con el 10,6% se ubica la zona Norte y, por último, la zona Centro, al igual que en todos los relevamientos acerca de este segmento del mercado inmobiliario, constituye la menor proporción de m² registrados, con un porcentual del 5,0% respecto al total de la Ciudad.





Mapa 1.3

Distribución porcentual de los m² de terrenos ofrecidos en venta, relevados en los barrios de la Ciudad de Buenos Aires, Marzo 2016.

Fuente: Dirección General de Datos, Estadística y Proyección Urbana, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte, 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 promedio más elevados en las franja Centro de la Ciudad. En la mencionada área, y en toda la Ciudad, el precio promedio máximo corresponde al barrio de Retiro, con: U\$S 4.960,1 por m²; continúa San Nicolás, con un precio promedio de U\$S 3.839,8 por m², Palermo a U\$S 3.449,4 el m² y Nuñez a U\$S 3.304,1 m².

Los barrios con precios promedio correspondientes al segundo rango más elevado, pertenecen principalmente a la zona Norte. En esta categoría se encuentran los barrios de Belgrano con un valor promedio de U\$S 2.955,7 por m², y Palermo, con U\$S 2.428,0 el m². Los barrios que se encuentran en la zona Oeste de la Ciudad, registran en general valores medios por m² inferiores a los relevados en las zonas Norte y Centro; en este sentido, Almagro, Villa Crespo, Caballito y Chacarita presentan un rango de valores promedio entre U\$S 1.998,2 y U\$S 2.343,8 por m².

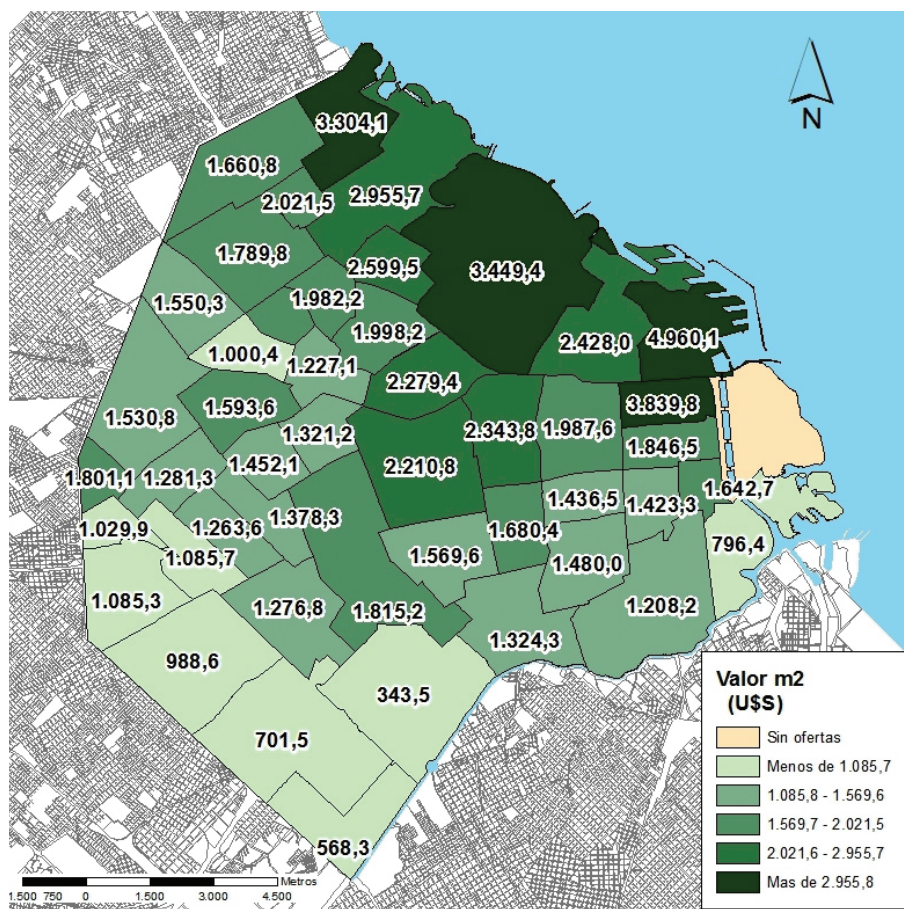
Por su parte, la zona Sur, al igual que en todos períodos analizados, muestra los menores valores promedio por m² de la Ciudad. Los barrios lindantes con la zona Centro y

la zona Oeste son los de valores promedio más elevados, principalmente Boedo, a U\$S 1.680,4 por m². La excepción es el barrio de La Boca, el cual a pesar de su cercanía a Puerto Madero, mantiene un precio medio por m² significativamente inferior al relevado en el resto de la Ciudad, es decir, U\$S 796,4 por m². El valor promedio por m² más bajo en el presente relevamiento, se observa en el otro extremo de la zona Sur, precisamente en el barrio de Villa Soldati, cuyo precio promedio es de U\$S 343,5 por m².

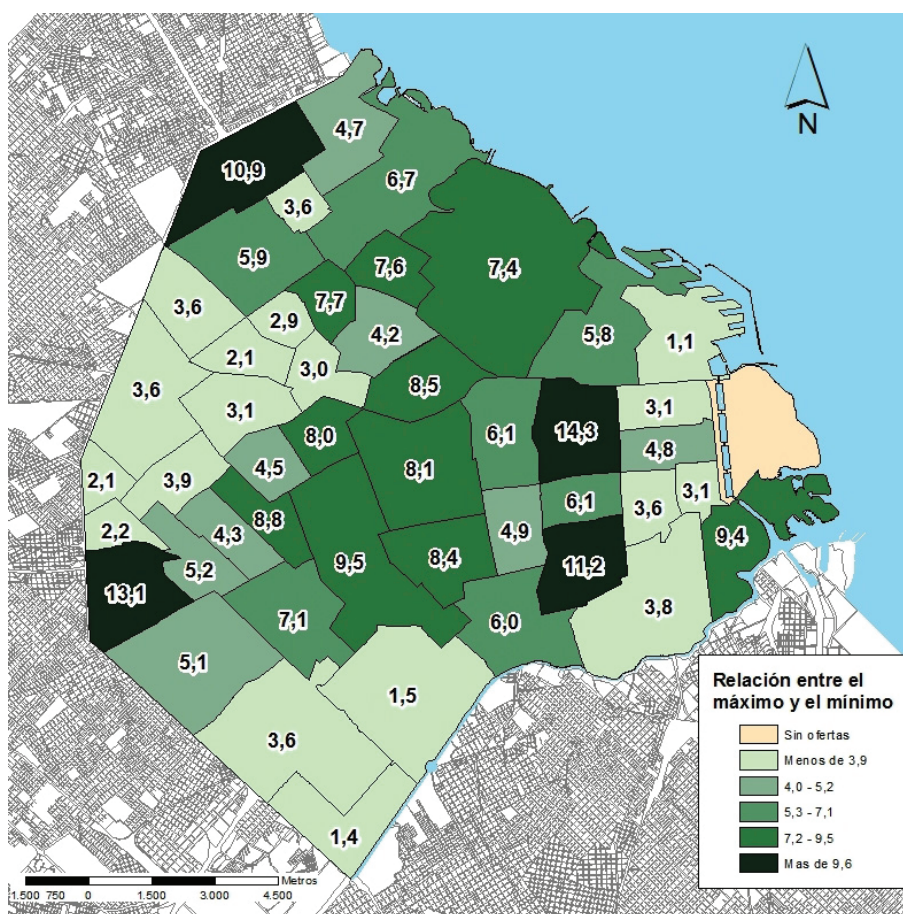
Mapa 1.4

Precio promedio del m² en los barrios de la Ciudad de Buenos Aires, Marzo 2016.

Fuente: Dirección General de Datos, Estadística y Proyección Urbana, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte, GCBA.



Otra variable relevante a fin de examinar la evolución de los precios por m² en los distintos Barrios que conforman la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, es la diferencia entre los valores medios máximos y mínimos. Si es menor la diferencia porcentual relevada, entonces es mayor la homogeneidad de precios, es decir, la distribución territorial no sería en este caso un factor significativo en la conformación del valor del suelo a escala barrial. El barrio de Balvanera presenta este trimestre la mayor oposición entre los valores promedio por m². Su valor máximo presenta una diferencia de 14,3 veces con respecto al mínimo. Esta brecha se explica por la diferente valorización de las ofertas según su ubicación en los diferentes Distritos del Código de Planeamiento Urbano, es decir, varía en forma sustancial el valor promedio por m² si el terreno se encuentra en una arteria comercial, o en áreas donde predomina un uso del suelo de tipo residencial.



Mapa 1.5

Diferencia entre el precio máximo y precio mínimo por barrio, Marzo 2016.

Fuente: Dirección General de Datos, Estadística y Proyección Urbana, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte, GCBA.

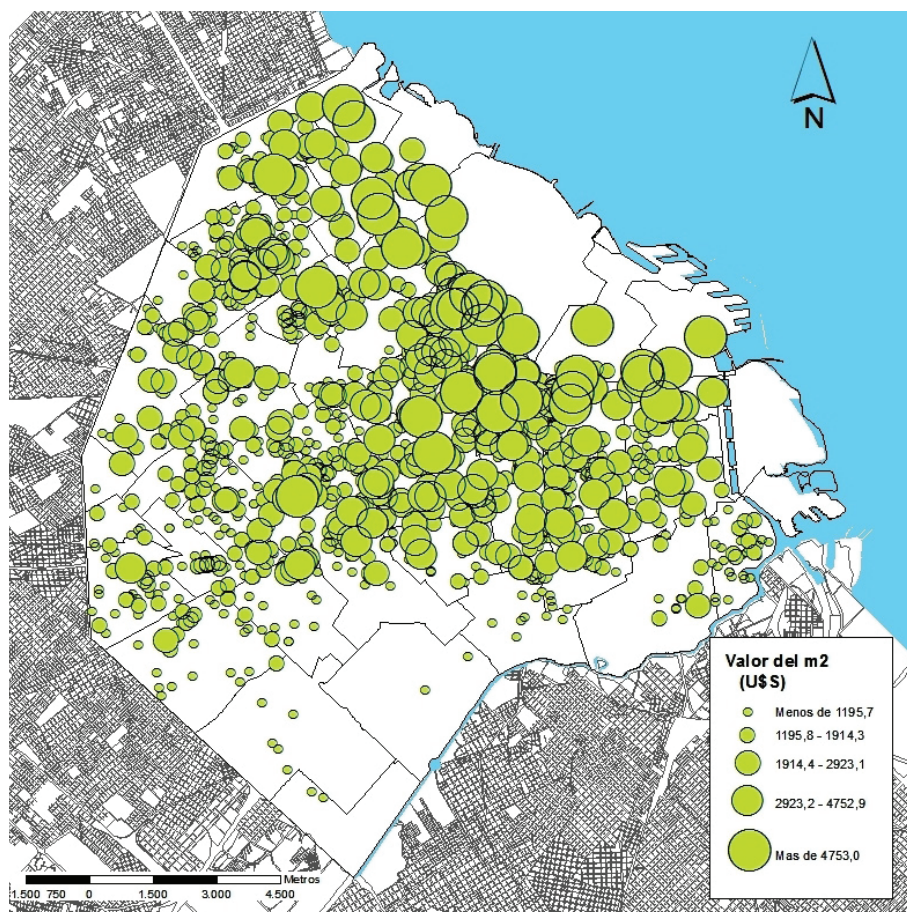
Las localizaciones cercanas a puntos de acceso a medios de transporte y comunicación causan una valorización de las ofertas. Los recorridos de las líneas de subte se muestran como ejes de mayor valorización, que alcanza a todo el radio de ofertas que tienen acceso a este transporte. Se observa, por ejemplo, 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, sobre todo en los barrios Palermo y Belgrano. Sucede lo mismo con otras líneas de subte, siendo un ejemplo visible el de la línea A, donde se observan terrenos con diversos valores a lo largo de la avenida Rivadavia.

Es notable también en cuanto a la avenida Rivadavia, que se establece como línea divisoria de la Ciudad. Al Norte los precios son más altos que los que están al Sur de ella. 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 hacia el sur de la Avenida Rivadavia. Las avenidas Caseros, Asamblea, Directorio, Garay, Sáenz o Independencia constituyen importantes ejes comerciales para los barrios del Oeste y del Sur, tales como Parque Patricios, Parque Chacabuco, Flores, San Telmo y Pompeya, aunque no poseen por lo general un volumen importante de ofertas elevadas.

Mapa 1.6

Distribución de los lotes
ofertados, según valor del m² en la
Ciudad de Buenos Aires,
Marzo 2016.

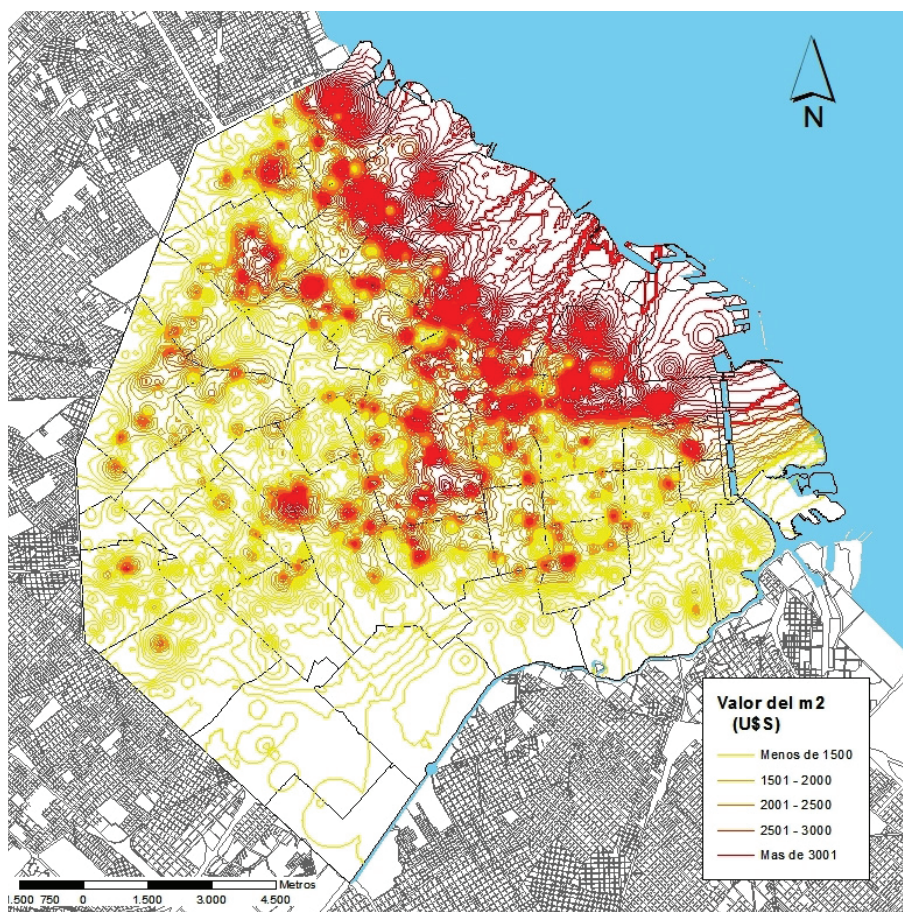
Fuente: Dirección General de Datos,
Estadística y Proyección Urbana,
Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de
Desarrollo Urbano y Transporte, GCBA.



Una herramienta muy útil para analizar la distribución del valor del suelo por m², es el mapa de isolíneas (líneas de igual valor). En base al mapa, se distingue en la zona Norte y Centro la predominancia de elevados valores promedio por m², principalmente en los barrios de Recoleta, Retiro, San Nicolás, Palermo y Puerto Madero. De acuerdo al mapa, los terrenos de precios medios también se localizan en la Zona Oeste, circundando a los de mayores valores, y puntualmente se los puede reconocer en los centros barriales de Villa Crespo, Caballito, Flores o Almagro. En la zona Sur, se puede ver claramente que los precios se encuentran por debajo de los U\$S 1.500 el m² y lo mismo ocurre hacia barrios de la periferia de la Ciudad, exceptuando algunos focos en Liniers, Villa Real, Villa Urquiza.

Distribución territorial del precio de oferta de venta del m² en los períodos 2001-2004, 2005-2007 y 2008-2016. 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 períodos conformados por los años 2001-2004, 2005-2007 y 2008⁽¹⁾-2016. El siguiente análisis arrojó datos porcentuales para la tasa de variación presente en los tres períodos, donde entre los años 2001-2004 se observa un decrecimiento en las cuatro zonas que conforman la



Mapa 1.7

Distribución del valor del m² según isolíneas de valor, Marzo 2016.

Fuente: Dirección General de Datos, Estadística y Proyección Urbana, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte, GCBA.

Ciudad, tanto como en el promedio general de las ofertas presentes en toda la Ciudad. El hecho de que todas las tasas de variación den negativas está relacionado con la crisis económica sufrida en nuestro país a fines del año 2001 y principios del 2002. El mayor decrecimiento se observa en la zona Sur con un 26,4%, seguido por la zona del Oeste con un 14,3%, y por el Centro y la zona Norte, 4,9% y 8,7% respectivamente.

En lo que respecta al segundo período, se observa un comportamiento contrario al primero, donde se observan tasas de variación positivas, siendo el Sur el que mayor variabilidad presentó con un 68,0%, seguido de cerca por la zona Oeste con 55,3%, el Norte con 73,9% y ya un tanto más alejado el Centro con 15,5%. Por último, para el tercer período corresponde la mayor tasa de variabilidad a la zona Oeste con un 71,7% seguido por el Sur con 68,1%, el Centro con 27,8% y con una tasa de variabilidad menor la zona Norte con un 27,7%.

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

Cabe destacar que en el cuadro es observable una mayor variabilidad en la zona Oeste de la Ciudad con en el último período (2008-2016). 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 mantiene para el tercer período, superando ampliamente a la zona Norte, la cual históricamente contiene los mayores valores.

Cuadro 1.5

Variación del precio promedio entre períodos 2001-2005, 2005-2007 y 2008-2016 según zonas. Ciudad de Buenos Aires.

	2001-2004	2005-2007	2008-2016
Centro	-4,9	15,5	27,8
Norte	-8,7	73,9	27,7
Oeste	-14,3	55,3	71,7
Sur	-26,4	68,0	68,1
Ciudad	-3,8	43,7	53,8

Se presentan a continuación dos gráficos donde se plasman, en el primero, las variabilidades a lo largo de los tres períodos analizados anteriormente. En el segundo, se demuestran las tasas de variabilidad para solamente dos períodos, tomando al primero entre los años 2001-2007 y para el segundo 2008-2016.

Para el segundo de los gráficos se consideró los dos períodos analizados anteriormente en forma conjunta (2001-2007 y 2008-2016), de este modo, se logra observar de manera más precisa los porcentajes de variaciones correspondientes a las zonas Norte y Sur. En dicho gráfico se observa para la zona Norte una variación de 88,2% entre los años 2001-2007 y 27,7% para el segundo período. Por otro lado, la zona Sur presenta para el primero de los períodos una variabilidad del 74,0% y para el segundo un 68,1%.

Precio promedio de venta de terrenos por Comuna

En el año 2005 la Ciudad de Buenos Aires fue dividida en comunas⁽²⁾, 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 14 (Palermo) representa el precio máximo del total de la Ciudad, es decir, U\$S 3.449,4 por m². Además dicha comuna ha tenido un porcentaje de variación del 206,1% con respecto a diciembre de 2001. En el siguiente lugar de la escala se ubica la Comuna 13 (Colegiales, Belgrano y Nuñez), con un valor promedio de U\$S 2.944,8. Ambas comunas muestran desde el principio de la década los valores promedio más altos del mercado inmobiliario. Continúa en la escala de valores medios relevados, la Comuna 2 (Recoleta), la cual presenta un valor promedio de U\$S 2.428,0.

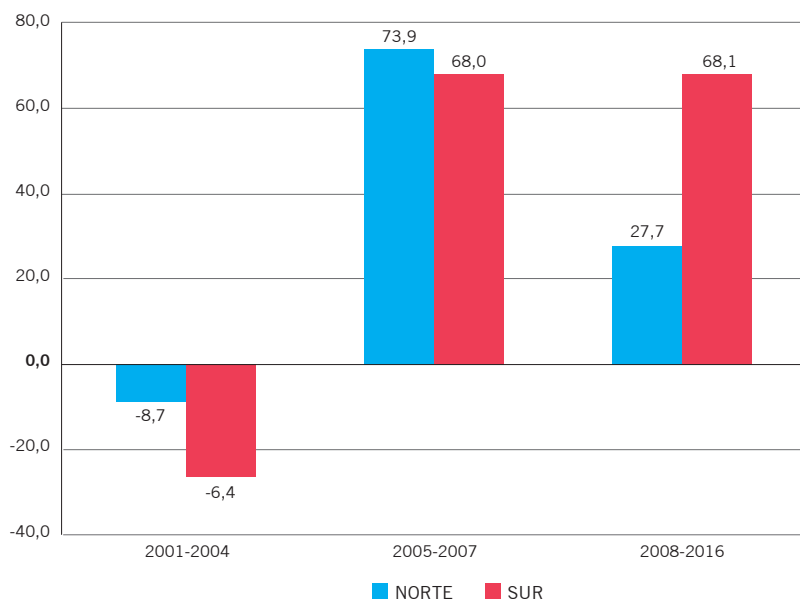


Gráfico 1.2

Variación del precio promedio entre períodos 2001-2007 y 2008-2016 según zonas seleccionadas y total de la Ciudad.

Ciudad de Buenos Aires.

Fuente: Dirección General de Datos, Estadística y Proyección Urbana, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte, GCBA.

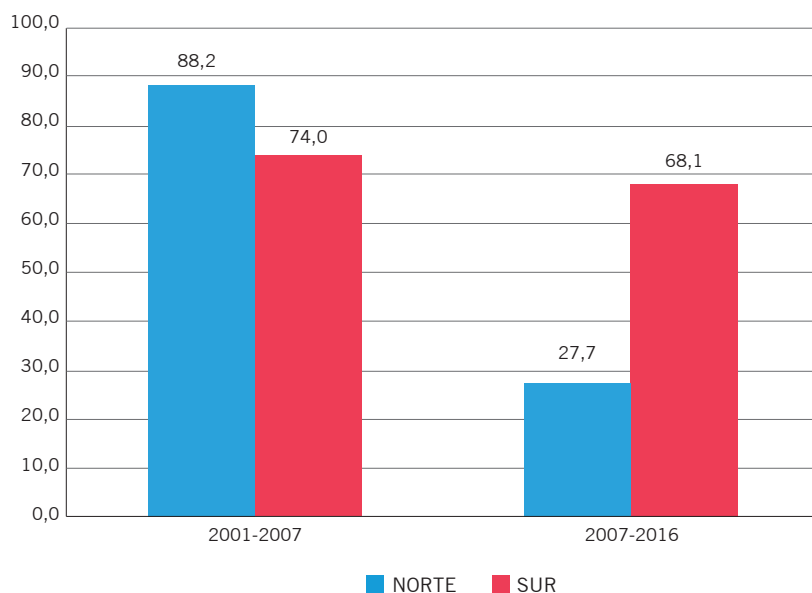


Gráfico 1.3

Variación del precio promedio entre períodos 2001-2007 y 2008-2016 según zonas seleccionadas y total de la Ciudad.

Ciudad de Buenos Aires.

Fuente: Dirección General de Datos, Estadística y Proyección Urbana, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte, 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”.

Las comunas de menores valores, tanto en este trimestre como a lo largo de toda la serie, son las localizadas al Sur y Oeste de la Ciudad: la Comuna 8 (Villa Lugano, Villa Riachuelo y Villa Soldati), con un precio medio de U\$S 603,3 por m²; la Comuna 4 (Barracas, La Boca, Nueva Pompeya y Parque Patricios) U\$S 1.168,6 por m² y la Comuna 9 (Parque Avellaneda, Mataderos, Liniers) a U\$S 1.128,8 por m². Las tres se caracterizan por ser las de los valores más bajos también en los registros de años anteriores.

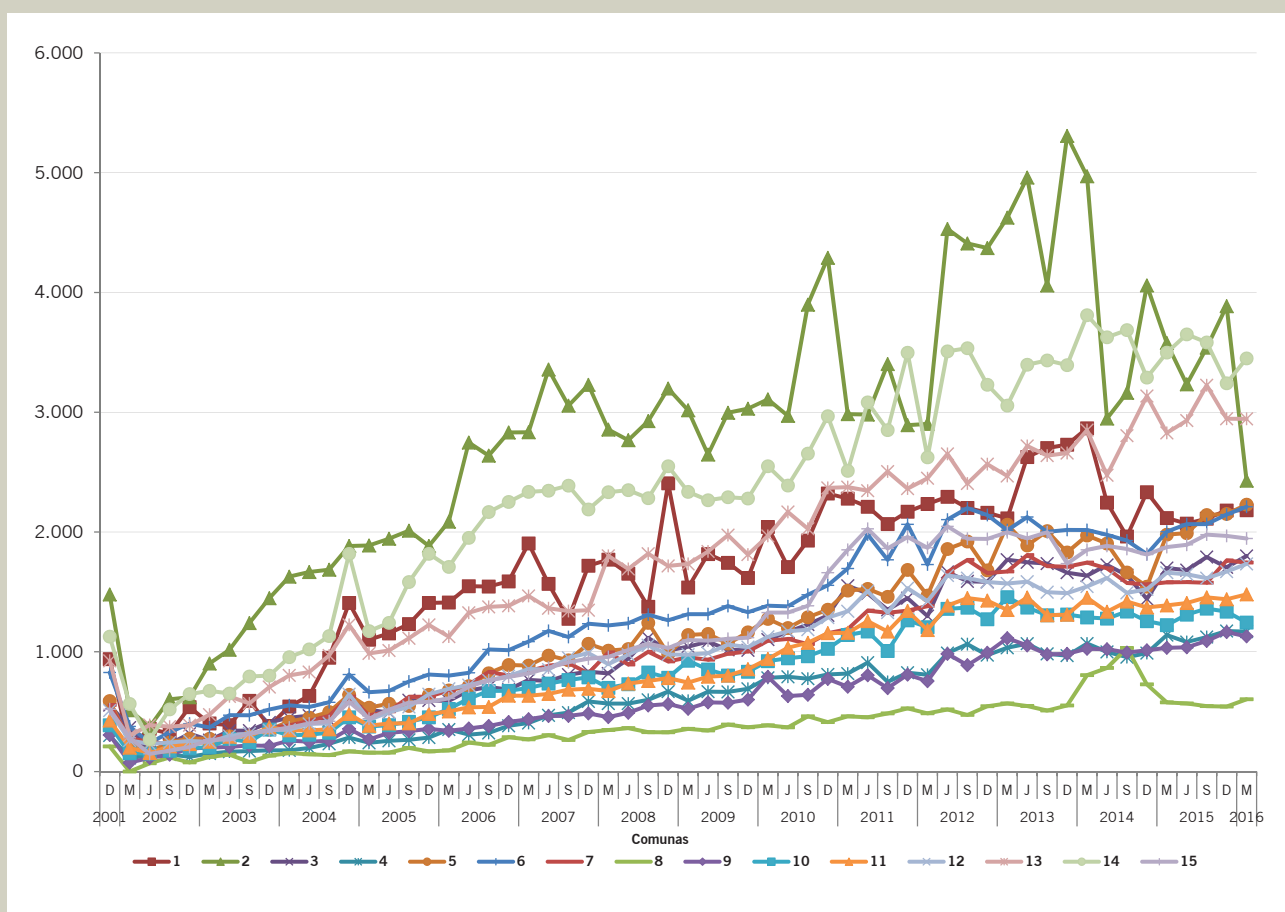
Desde el año 2001 los precios por m² se han separado con respecto a la división por comunas, tal como se presenta en el gráfico. Todas las comunas presentan una tendencia creciente, pero hay una gran diferencia entre los precios de las comunas del Norte con respecto a las del Sur. Si bien el crecimiento del precio para las comunas del Norte es fluctuante, no deja de presentar 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.

A continuación se presentan dos mapas donde se puede apreciar la distribución territorial del precio promedio por comuna para diciembre 2001 y marzo 2016. Si bien

Gráfico 1.4

Precio promedio de los terrenos por comuna, Ciudad de Buenos Aires. Diciembre 2001 - Diciembre 2016.

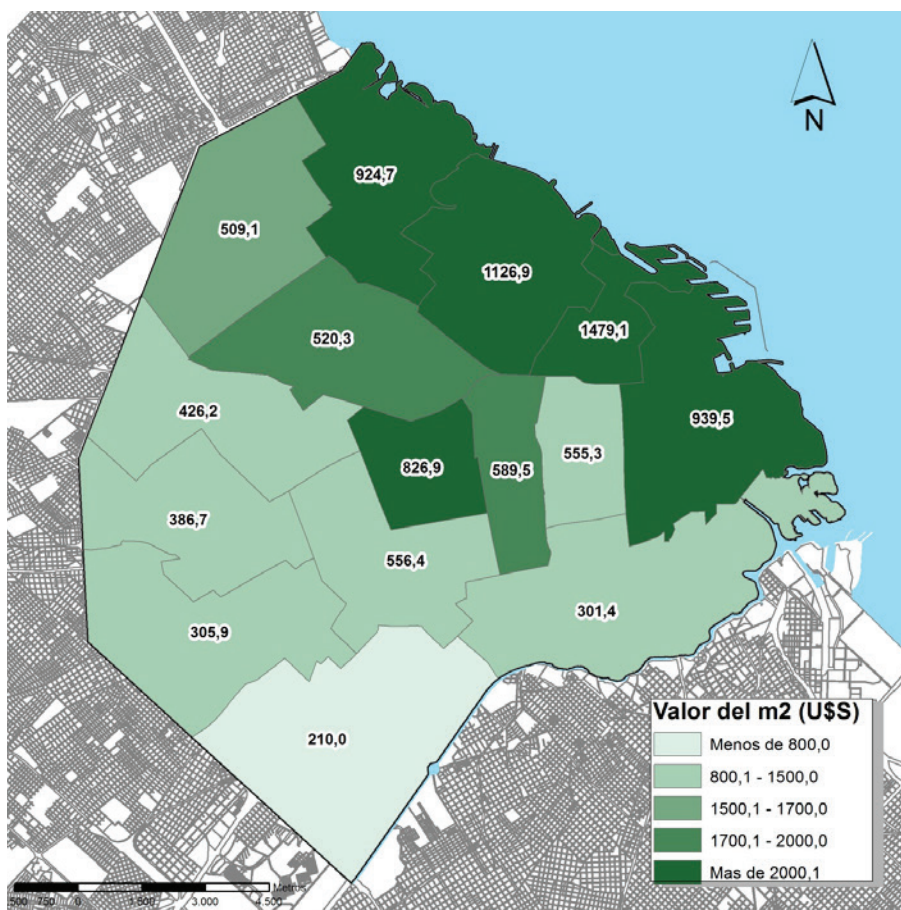
Fuente: Dirección General de Datos, Estadística y Proyección Urbana, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte, GCBA.



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 se demuestra la tendencia a que los precios más altos se mantienen en el Norte de la Ciudad, principalmente la Comuna 2 (Recoleta), la cual ya en 2001 era la comuna con mayor valor promedio y se mantiene así hasta el último relevamiento. Las Comunas 1 (Constitución, Monserrat, Puerto Madero, San Nicolás, San Telmo y Retiro), 14 (Palermo), 13 (Belgrano, Colegiales y Núñez) y 6 (Caballito) son las que también demuestran un valor alto en 2001 y ya para este último relevamiento pertenecen a los rangos más 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. 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. De este modo, se observa cierta continuidad en la escala de valores promedio hasta el presente relevamiento.



Mapa 1.8

Precio promedio de los terrenos por comuna. Diciembre 2001.

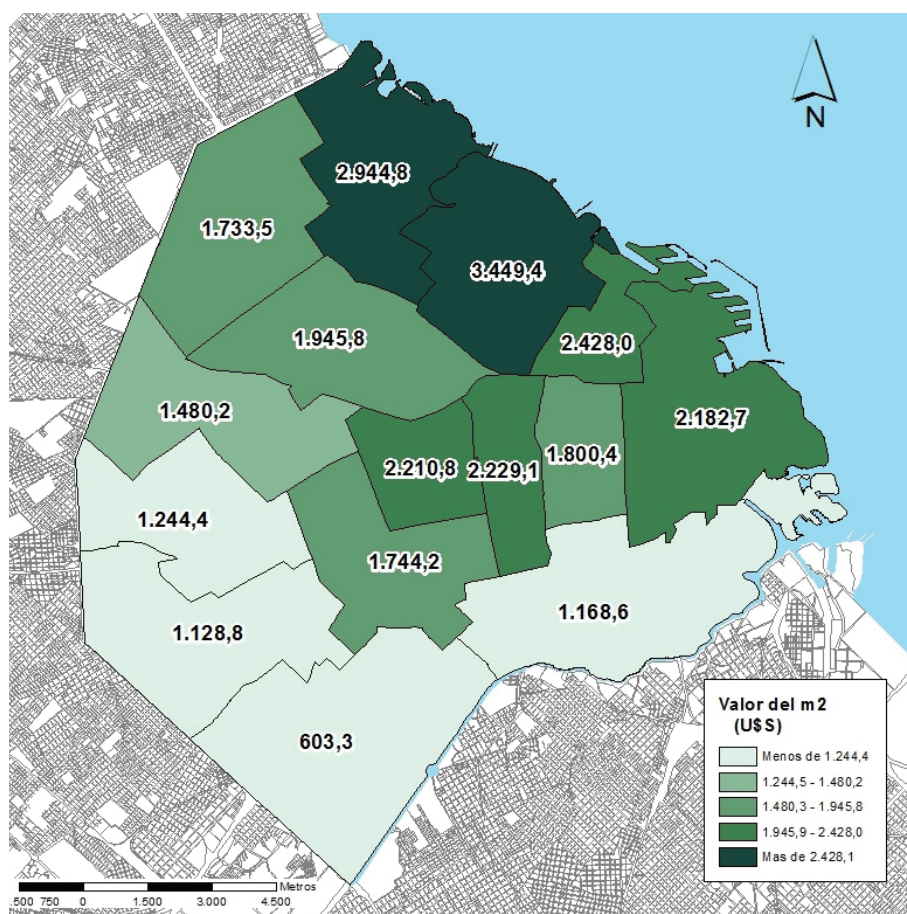
Fuente: Dirección General de Datos, Estadística y Proyección Urbana, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte, GCBA.

Fuente: Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte, GCBA.

Mapa 1.9

Precio promedio de los terrenos por comuna. Marzo 2016.

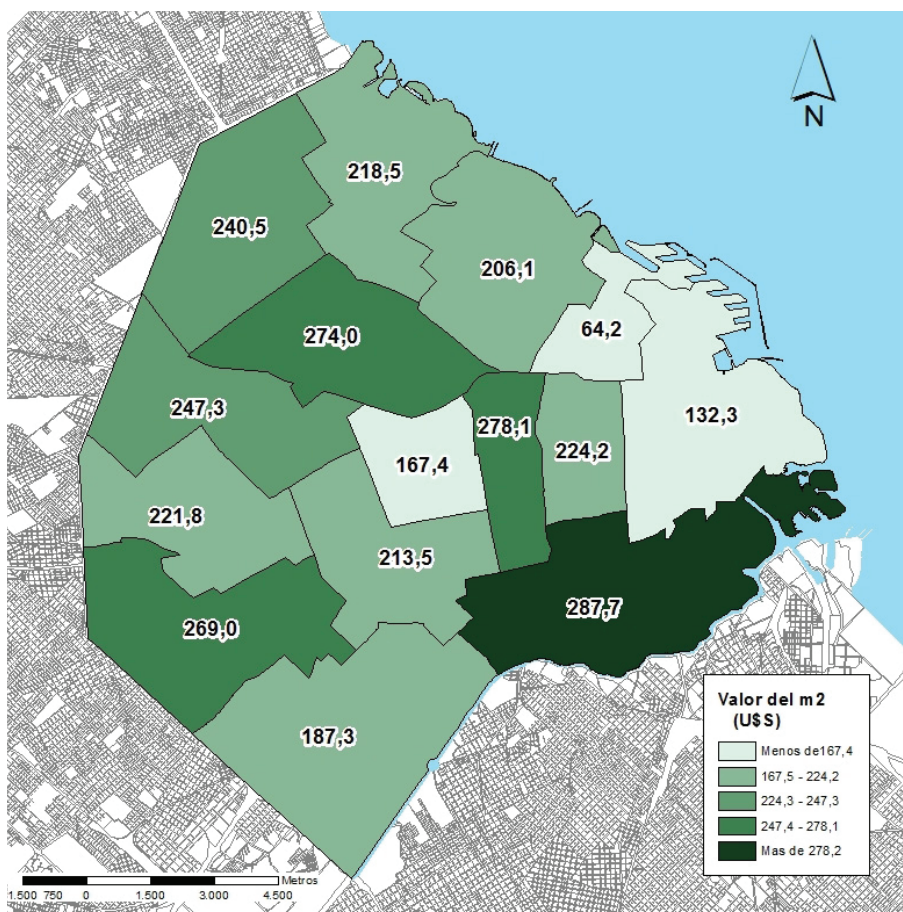
Fuente: Dirección General de Datos, Estadística y Proyección Urbana, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte, GCBA.



El mapa presentado a continuación ilustra la variación porcentual de los precios entre diciembre de 2001 y marzo 2016. Las variaciones de precios se explican mayormente con la observación de las diferencias entre las ofertas según las zonas con diferente valorización al interior de las mismas, pues, hay distintos comportamientos de los precios al interior de las Comunas. Asimismo, es posible concluir que existe una relevante diferencia de precios promedio por m² a escala barrial.

La mayor variación se registró en la Comuna 4, cuya variación del precio promedio por m2 asciende a un porcentaje del 287,7%. Luego se encuentra la Comuna 5, cuyo valor presenta un porcentual de evolución de los valores medios del 278,1%.

Las comunas que muestran un menor incremento de los valores promedio por m², son la Comuna 2 (Recoleta) y, la Comuna 1 (Constitución, Monserrat, Puerto Madero, Retiro, San Nicolás, San Telmo), con variaciones porcentuales del 64,2%, y del 132,3%, respectivamente.



Mapa 1.10

Evolución del precio de venta de terrenos por comuna, en porcentaje, Ciudad de Buenos Aires, Diciembre 2001 - Marzo 2016.

Fuente: Dirección General de Datos, Estadística y Proyección Urbana, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte, GCBA.

Variación del precio de venta de terrenos por ejes geográficos

Con el fin 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.

El gráfico 1.5 muestra el conjunto de barrios que componen a los tres ejes nombrados antes, con el fin de observar la diferencia de valor del suelo que existe entre ellos. Se observa claramente como el eje norte es el que presenta los mayores valores de los tres, seguido por el oeste y luego el sur. Además de esta comparación, lo que se puede ver es que los valores del suelo decrecen escalonadamente conforme se alejan del centro de la Ciudad.

Al graficar los resultados de los precios por m² en el eje Norte se observa a Palermo como el barrio que presentó el mayor precio: U\$S 3.449,4 por m². Continúa en esta escala de precios promedio Nuñez a U\$S 3.304,1 el m² y Belgrano con un valor cercano de U\$S 2.955,7 el m². Para este eje los valores más bajos se presentan en los

Gráfico 1.5

Distribución del precio del m² en dólares, en los ejes de la Ciudad de Buenos Aires, Marzo 2016.

Fuente: Dirección General de Datos, Estadística y Proyección Urbana, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte, GCBA.

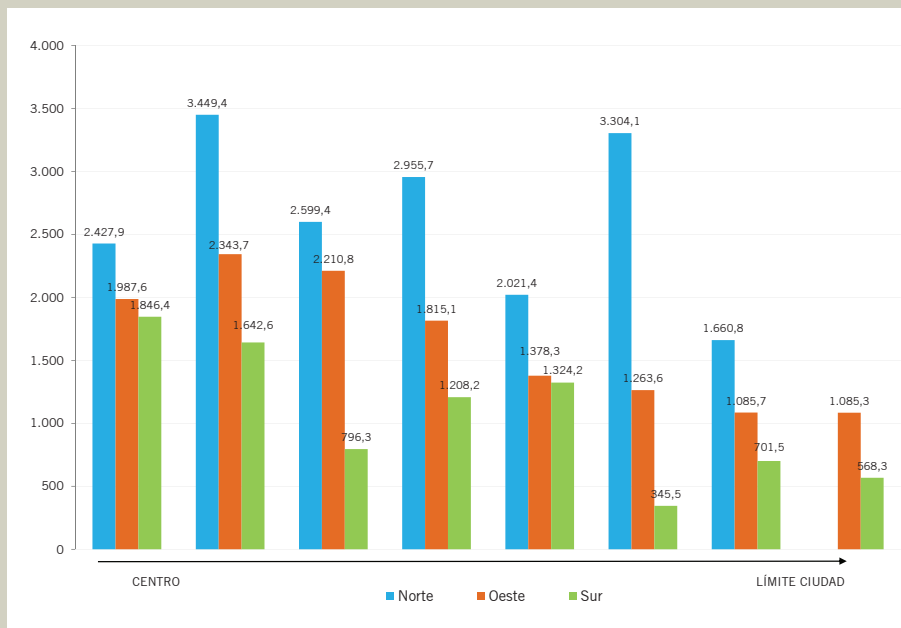
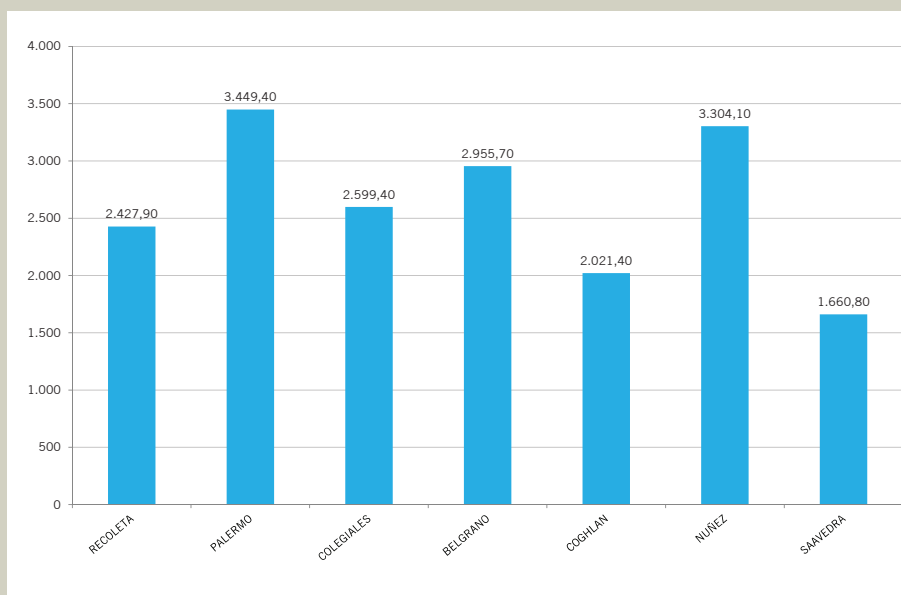


Gráfico 1.6

Distribución del precio del m² en dólares, en el eje Norte de la Ciudad de Buenos Aires, Marzo 2016.

Fuente: Dirección General de Datos, Estadística y Proyección Urbana, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte, GCBA.



barrios de Coghlan (U\$S 2.021,4) y Saavedra (U\$S 1.660,8). En relación al trimestre anterior, el barrio que presentó mayor crecimiento es el de Barracas con un incremento del 7,4%. Por otro lado, se produce un decrecimiento importante en el precio del barrio de Recoleta, donde se diferencia en un porcentual de 37,5% con respecto al trimestre anterior. (Ver Gráfico 1.4)

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 2.343,7 por m², desplazando al barrio de Caballito a un segundo lugar con un valor de U\$S 2.210,8 por m². En el tercer lugar se encuentra Balvanera, con U\$S 1.987,6 por m², y luego, como ya se mencionó, se tiende a la disminución de los valores cuando hay mayor proximidad al límite de la Ciudad. El barrio de Flores tiene un valor promedio de U\$S 1.815,1 por m²; le sigue Floresta con un valor de U\$S 1.378,3 por m², Vélez Sarsfield a U\$S 1.263,6 por m², Villa Luro a U\$S 1.085,7 por m²; y finalmente Liniers a U\$S 1.085,3 por m² con un valor promedio apenas menor. (Ver Gráfico 1.5)

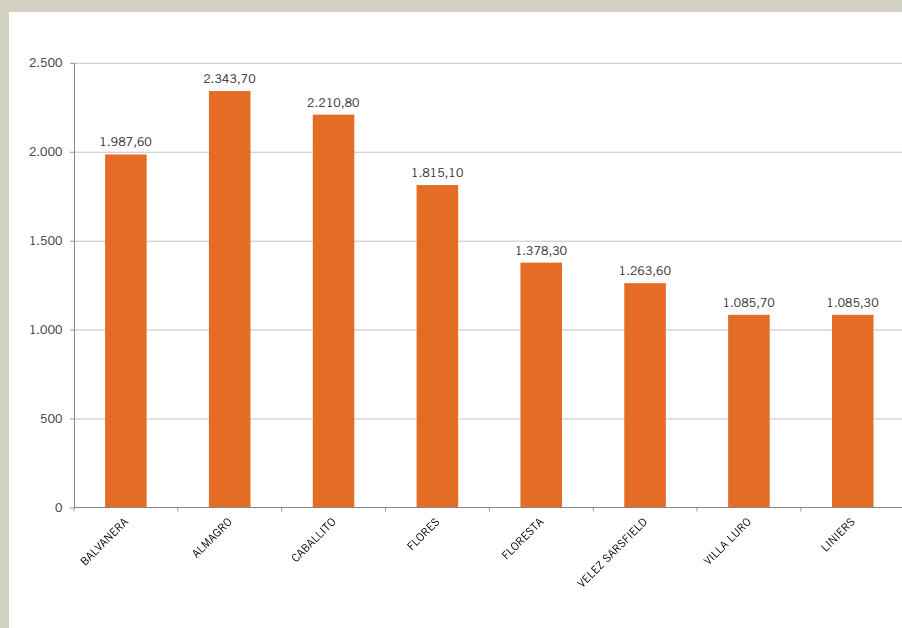


Gráfico 1.7

Distribución del precio por m² en dólares, en el eje Oeste de la Ciudad de Buenos Aires, Marzo 2016.

Fuente: Dirección General de Datos, Estadística y Proyección Urbana, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte, GCBA.

Para los precios del m² en el eje Sur de la Ciudad, los cuales se presentan en el siguiente gráfico, se denota una significativa disparidad entre barrios cercanos a la zona del Centro, y el resto de la Ciudad. El precio más alto es de U\$S 1.846,4 por m² y pertenece al barrio de Montserrat; continua en este rango el barrio de San Telmo, que tiene un valor promedio de U\$S 1.642,6 el m². El resto de los barrios posee valores promedio significativamente menores a aquellos más próximos a la Zona Centro (ubicados en la zona denominada como “casco histórico”). En una primera selección, Nueva Pompeya tiene un valor del suelo mayor al de Barracas, es decir, ambos barrios poseen valores promedio de U\$S 1.324,2, y U\$S 1.208,2 por m², respectivamente. De esta manera, demuestran una diferencia que se evidencia en la conformación de los valores de los inmuebles. El resto de los barrios de este eje presentan valores muy inferiores a los expuestos anteriormente. Este fenómeno se produce concretamente en la Comuna 8, donde se encuentran los precios medios por m² más bajos de la Ciudad, como se puede observar en los barrios de Villa Riachuelo, y Villa Soldati, con valores promedio por metro cuadrado de U\$S 568,3, y U\$S 345,5 por m², respectivamente. (Ver Gráfico 1.6)

Gráfico 1.8

Distribución del precio del m² en dólares, en el eje Sur de la Ciudad de Buenos Aires, Marzo 2016.

Fuente: Dirección General de Datos, Estadística y Proyección Urbana, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte, GCBA.

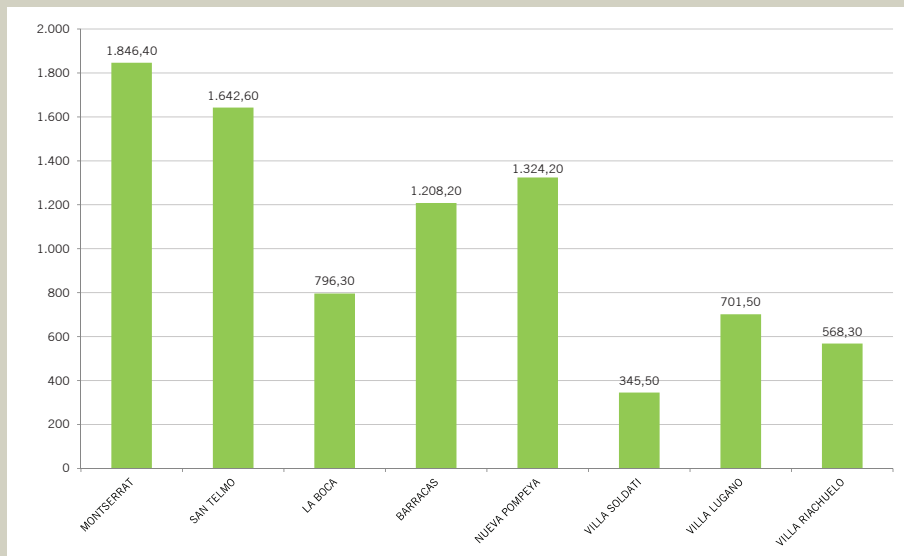
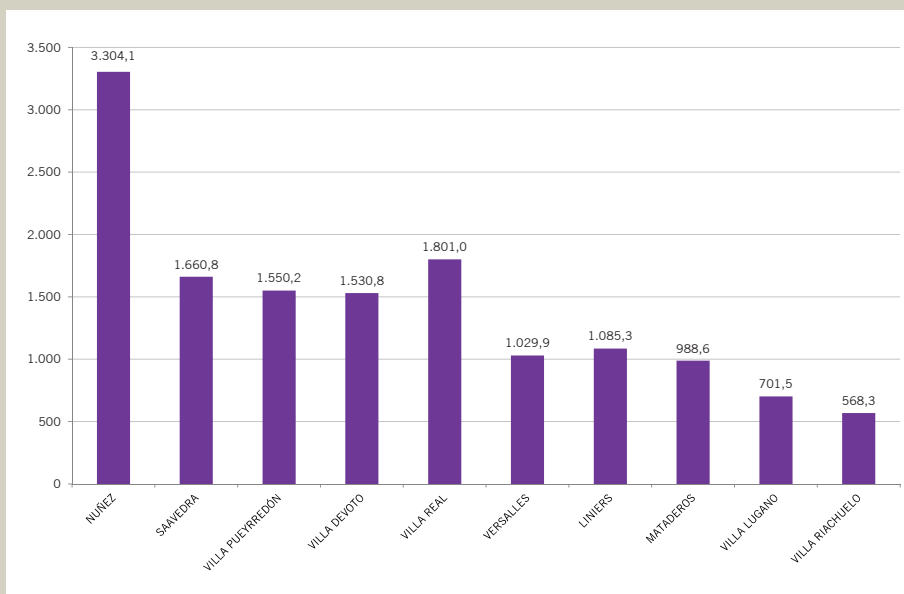


Gráfico 1.9

Distribución del precio del m² en dólares, en el eje lindero a la Av. General Paz, Marzo 2016.

Fuente: Dirección General de Datos, Estadística y Proyección Urbana, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte, GCBA.



Los precios promedio del m² en los barrios linderos a la Av. General Paz se muestran en el siguiente gráfico, donde se nota claramente la tendencia decreciente en dirección Norte a Sur. El barrio de Núñez, que se encuentra en el límite norte del eje, es el de mayor valor promedio para esta serie, (U\$S 3.304,1 por m²). Los barrios que continúan en el rango son Villa Real, Saavedra y Villa Pueyrredón con valores promedio de U\$S 1.801,0, U\$S 1.660,8 y 1.550,2 por m², respectivamente. Como se mencionó anteriormente, es clara la tendencia general a un descenso en los valores promedio por m², conforme los barrios se acercan al Sur de la Ciudad. En este sentido, el menor valor promedio por m² de la Ciudad se encuentra en Villa Riachuelo, con U\$S 568,3 por m².

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, por lo cual se encuentra 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.

Las zonas que presentan el precio promedio más elevado pertenecen a aquellos distritos de Urbanización especial, seguidos por las ofertas que además de tener un uso del suelo residencial, están ubicadas en distritos que pertenecen a Áreas de Centralidad. Los datos empíricos muestran que 3 de los 10 distritos con mayor valor promedio, fueron relevados en zonas pertenecientes a distintas Áreas de Urbanización Especial. La oferta con el valor más elevado de terrenos es de U\$S 10.714,3 por m², la cual pertenece al distrito C3 I. El Distrito residencial contiene el segundo valor promedio más elevado por m² que se encontró en el presente relevamiento, ubicado en el distrito R2a I, con un precio promedio de U\$S 7.031,3 por m². Cabe destacar que la zona con mayor cantidad de ofertas es la residencial, con un total de 621 y la segunda es la central con un número total de 277. Si bien esto incide en la cantidad de metros ofertados (225.805,0 m² para la zona residencial y 130.692,0 m² para la zona central), se observa que el precio promedio es más elevado en la zona de urbanización especial, con un promedio de U\$S 2.912,6 por m², comparado con los U\$S 2.305,7 por m² que presenta la zona central.

Respecto al Área de Protección Histórica, es decir, el distrito que abarca ámbitos, en los cuales sus valores históricos, arquitectónicos, simbólicos y ambientales poseen un alto significado patrimonial, por lo cual es necesario un tratamiento de protección de sus características diferenciales, presenta en el informe algunos de los distritos con los mayores valores promedio por m². En este sentido, los distritos que se destacan son: APH 38, APH 46 (“Barrio Inglés”), APH 16, APH 19 y APH 1 (el denominado “Casco Histórico” de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires), con precios promedio por m² de U\$S 5.000,0, U\$S 2.875,0; U\$S 2.474,2; U\$S 2.243,6 y 2.077,0 respectivamente. Los valores anteriormente mencionados son significativamente más elevados al promedio total de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Dentro de las zonas de centralidad, se destaca el distrito C1, destinado a la localización del equipamiento administrativo, comercial, financiero e institucional a escala de sectores urbanos y se desarrollan en correspondencia con vías de alta densidad y accesibilidad para el transporte público de pasajeros. Éste presenta el precio promedio más elevado de la zona central (U\$S 3.693,2); seguido por el distrito C3 I (U\$S 2.668,2), y luego por el C2 (U\$S 2.629,5). Para el caso de la zona residencial el distrito de mayor precio promedio es R1b II 6 (U\$S 3.184,7). En dicha zona se destaca también el distrito R2b I 9 con un precio promedio de U\$S 3.179,8 por m².

En cuanto a los precios promedio más bajos se distinguen dos distritos en particular: por un lado, si se observa la cantidad de ofertas y el valor promedio, se destaca el distrito E3, con 165 registros y un valor promedio de U\$S 1.437,8 el m². Este distrito

corresponde a zonas destinadas a la localización de usos de servicio de las áreas residenciales próximas. Por las características de las actividades permitidas, éstas admiten la coexistencia con el uso residencial. Por otro lado, el menor valor promedio relevado en la Ciudad pertenece al distrito I2, que tiene un solo registro y un valor medio de U\$S 465,1 por m². VER CUADRO 1.5

Cuadro 1.6

Distribución de la cantidad de lotes ofrecidos y precios por m², en el mes de Marzo 2016, según Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Buenos Aires.

Fuente: Dirección General de Datos,

Estadística y Proyección Urbana,

Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de

Desarrollo Urbano y Transporte, GCBA.

CPU	Cantidad de ofertas	m ² ofertados	Precio promedio	Precio máximo	Precio mínimo
APH 1	9	5.573,0	2.077,0	4444,4	615,4
APH 1 14	8	3.285,0	1.643,2	3123,0	755,2
APH 15	1	261,0	1.264,4	1264,4	1264,4
APH 4	1	266,0	1.691,7	1691,7	1691,7
APH 46	1	160,0	2.875,0	2875,0	2875,0
APH 48	1	425,0	1.647,1	1647,1	1647,1
APH 45	2	1.390,0	1.088,8	1252,7	924,9
APH 16	1	1.940,0	2.474,2	2474,2	2474,2
APH 19	1	156,0	2.243,6	2.243,6	2.243,6
APH 36	3	1.065,0	2.071,0	2.345,2	1.574,6
APH 38	1	7.000,0	5.000,0	5.000,0	5.000,0
APH 53	3	964,0	1.191,6	1802,6	686,3
Área Protección Histórica	32	22.485,0	1.906,3	5.000,0	615,4
C1	6	3247,0	3693,2	7570,3	1615,4
C2	29	17.537,0	2.629,5	6.923,1	551,7
C3 I	83	39.533,0	2.668,2	10.714,3	491,9
C3 I 2	9	13.642,0	1.069,8	1.634,6	533,3
C3 II	147	55.696,0	2.092,3	7.407,4	411,8
C3 II 2	3	1.037,0	531,8	868,4	173,6
Central	277	130.692,0	2.305,7	10.714,3	173,6
E1	11	3.620,0	1.830,5	3.111,1	1.153,8
E2	28	8.912,0	985,3	1.973,4	277,8
E2 2	4	1.084,0	638,9	1.203,7	307,7
E3	117	38.998,0	1.576,3	6.296,3	310,0
E3 2	5	1.553,0	505,9	870,5	363,6
Equipamiento	165	54.167,0	1.437,8	6.296,3	277,8
I1	2	429,0	643,5	710,1	576,9
I1 2	4	1.261,0	711,8	990,1	372,1
I2	1	344,0	465,1	465,1	465,1
Industrial	7	2.034,0	657,1	990,1	250,0
R1a 12	2	701,0	1.577,7	2.066,1	1.089,3
R1b I	20	5.385,0	1.325,8	2.731,5	721,8
R1b II 6	1	471,0	3.184,7	3.184,7	3.184,7
R1b II 7	2	370,0	1.389,2	1.658,3	1.120,0
R2a I	27	11.413,0	2.627,6	7.031,3	884,6
R2a II	224	76.551,0	1.830,8	5.451,6	326,1
R2a II 16	10	2.136,0	1.674,3	2.464,8	1.198,0
R2a II 2	7	2.452,0	907,0	1.500,0	357,1
R2b I	172	68.094,0	1.507,0	6.049,8	290,3
R2b I 10	2	556,0	1.242,6	1.422,8	1.062,4
R2b I 9	2	1.635,0	3.179,8	3.280,7	3.078,8
R2b II	121	39.818,0	1.091,3	3.000,0	396,6
R2b III	21	7.626,0	952,5	2.024,7	500,0
R2b III 1	1	1.050,0	1.809,5	1.809,5	1.809,5
R2b III 2	2	3.573,0	762,7	1.296,3	229,1
RU	1	600,0	2.000,0	2.000,0	2.000,0
RUA	6	3.374,0	1.312,9	1.866,7	882,0
Residencial	621	225.805,0	1.567,0	7.031,3	229,1
U20	17	5.915,0	3.679,0	8.438,8	1.393,2
U23	2	1.156,0	2.924,5	3.156,6	2.692,3
U28	3	1.752,0	1.921,5	2.228,6	1.666,7
U3 c	2	398,0	2.108,9	2.450,0	1.767,7
U34	5	1.372,0	1.218,2	2.272,7	865,4
Urbanización especial	29	10.593,0	2.912,6	8.438,8	865,4
Otros, sin clasificar	34	28.964,8	1.641,5	5.000,0	363,6
Total	1.165	464.003,0	1.766,9	10.714,3	173,6

En el cuadro siguiente se puede observar la relación entre los distintos distritos y sus precios. La metodología consistió en analizar los totales de las zonas del cuadro 1.6, con el fin de comparar a mayor escala las diferencias entre los precios promedio del m², según los tipos de usos que se puedan generar en relación a lo planteado por el Código de Planeamiento Urbano. Los distritos de Urbanización Especial muestran el precio promedio más alto: U\$S 2.912,6 por m², seguido por los distritos de Área Central, con un precio de U\$S 2.305,7 por m². Continúan en este rango de precios promedio los distritos del Área de Protección Histórica (U\$S 1.906,3 el m²), y los Distritos sin clasificar (U\$S 1.641,5 el m²). Con menores valores promedio por m² se encuentran los Distritos Residenciales (U\$S 1.567,0 el m²), el de la zona de equipamientos (U\$S 1.437,8 el m²), y con el menor precio medio por m² de la Ciudad, los distritos pertenecientes al Área industrial (U\$S 657,1). VER CUADRO 1.6

Cuadro 1.7

Distribución de la cantidad de lotes ofrecidos y precios en dólares por m², en el mes de Marzo 2016, según Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Buenos Aires.

Fuente: Dirección General de Datos, Estadística y Proyección Urbana, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte, GCBA.

Distritos	Cantidad de ofertas	M ² ofertados	(%)	Precio promedio	Precio máximo	Precio mínimo
Área Protección Histórica	32	22.485,0	4,8	1.906,3	5.000,0	615,4
Área Central	277	130.692,0	28,2	2.305,7	10.714,3	173,6
Equipamiento	165	54.167,0	11,7	1.437,8	6.296,3	277,8
Industrial	7	2.034,0	0,4	657,1	990,1	250,0
Residencial	621	225.805,0	48,7	1.567,0	7.031,3	229,1
Urbanización especial	29	10.593,0	2,3	2.912,6	8.438,8	865,4
Otros, sin clasificar	34	28.964,8	6,2	1.641,5	5.000,0	363,6
Total	1.165	464.003,0	100,0	1.789,5	10.714,3	173,6

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 el distrito R2a II a las zonas destinadas a la localización residencial similar al Distrito R2aI, pero con menor intensidad de ocupación total, con un Factor de Ocupación del Terreno igual a 2,5 y una altura máxima permitida de 38 m. En marzo de 2016, los mayores precios en esta zonificación correspondieron a los de la zona Norte, y parte del Oeste de la Ciudad. El barrio de Saavedra mostró el precio promedio más alto de la Ciudad, es decir, U\$S 3.461,5 por m²; en segundo lugar, se encuentra Colegiales donde el precio del m² alcanza los U\$S 3.300,0 por m². Le sigue Coghlan (U\$S 2.781,0 por m²), consolidado como el tercer valor más alto. En el Oeste se encuentran los barrios de Villa Urquiza y Caballito con los precios: U\$S 2.745,2 por m², y U\$S 2.380,2 respectivamente. Para la zona Sur encontramos el valor más alto en el barrio de Parque Patricios con un precio de U\$S 2.758,4 por m². En la zona Centro, no se encontraron ofertas que pertenezcan a este Distrito del Código de Planeamiento. VER MAPA 1.11

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. Por lo tanto, es posible inferir que los valores de los terrenos se inserten en rangos de menor valor promedio por metro cuadrado que los del Distrito R2a II. En el caso de este distrito, se encontró el mayor valor del m² en la zona Norte, más precisamente en el barrio de Palermo a U\$S 2.950,9 el m², continua Nuñez con U\$S 2.648,3 por m², y Villa Ortúzar con U\$S 2.573,9 siendo un caso paradigmático ubicado en la Zona Oeste, presentándose no solo como el valor más elevado de este recorte espacial, sino también con un valor similar a las áreas más caras de la ciudad. Los precios más bajos se encuentran en los barrios de Liniers con un precio de U\$S 804,2; y Villa Luro con un precio de U\$S 889,1 el m². VER MAPA 1.12

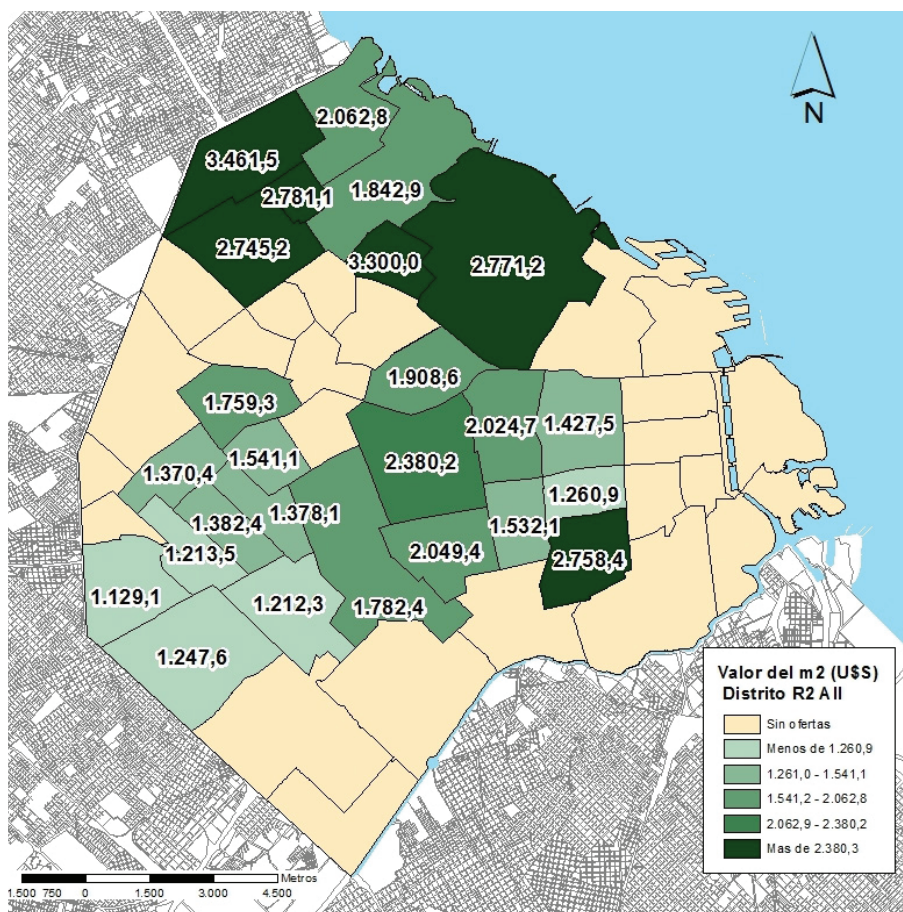
Distritos centrales

Los distritos Centrales son áreas destinadas a localización de equipamiento administrativo, comercial, financiero e institucional a escala urbana, en el más alto nivel de diversidad y densidad, dotada de las mejores condiciones de accesibilidad y se desarrollan en correspondencia con vías de alta densidad de transporte público de pasajeros. El Distrito C3I permite construcciones entre medianeras de 38 m de altura y otorga un Factor de Ocupación del Terreno igual a 4.

En el mapa siguiente se advierten los promedios barriales en este distrito. Para este tipo de zonificación el valor más alto se localizan en la zona Oeste, en el barrio de Caballito con un promedio por m² de U\$S 4.194,2 seguido por el barrio de Colegiales con U\$S 3.942,7 en la zona Norte, respectivamente. El tercer valor más alto corresponde a Chacarita con U\$S 3.236,5, en la zona Oeste. En esta zona también está Balvanera con un valor promedio de U\$S 3.111,6 por m², seguido de Villa Urquiza con un valor de U\$S 2.793,9 por m² y el barrio de Almagro, con un valor promedio de U\$S 2.784,7 por m². Por último, el valor mínimo para este distrito lo presenta el barrio de Montserrat, con un precio de U\$S 924,5 el m². VER MAPA 1.13

Distritos de equipamiento

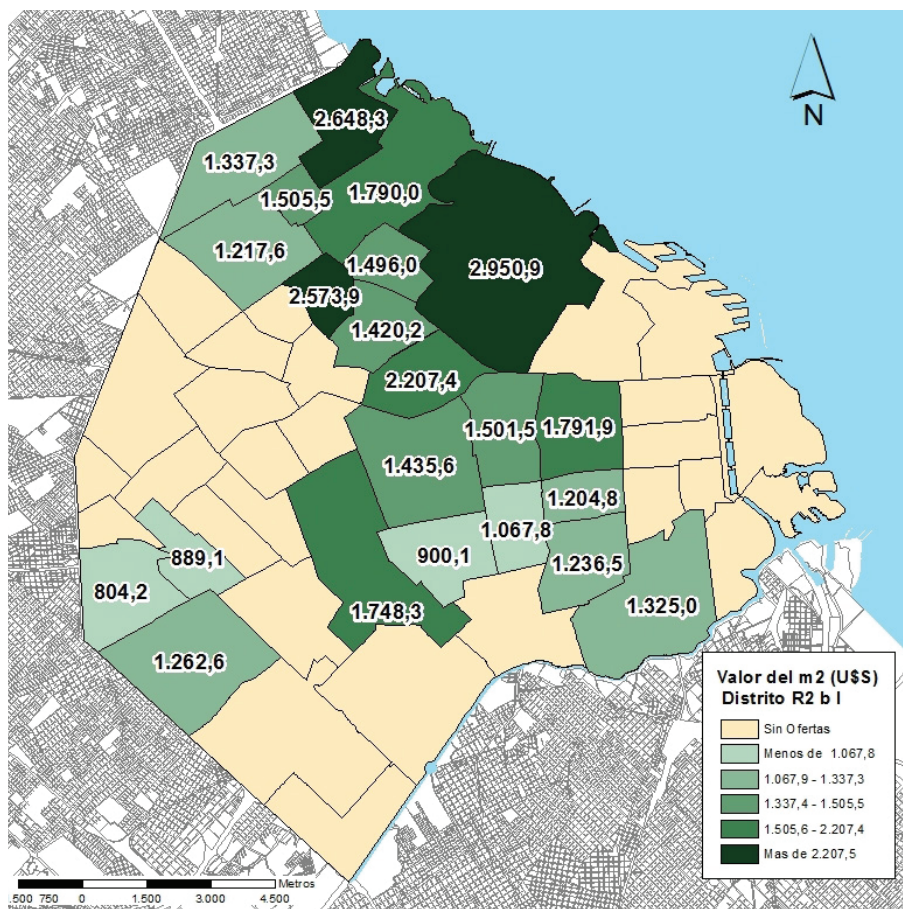
Son zonas destinadas a la localización de usos de servicios de las áreas residenciales próximas y, por las características de las actividades permitidas, admiten la coexistencia del uso residencial. El Factor de Ocupación del Suelo es igual a 3 y la altura máxima permitida es de 15,5 metros. Se observa en el sector Norte de la Ciudad los barrios de este distrito con mayor precio, como ocurre con Palermo y Belgrano, a U\$S 3.714,8, y U\$S 2.907,6 el m², respectivamente. Luego, el barrio de Almagro muestra el máximo valor promedio de la zona Oeste, a U\$S 2.867,0 por m². Continúa en el ranking de valores en esta zona Caballito, y Saavedra con precios promedio de U\$S 2.336,9, y U\$S 2.184,8 el m², respectivamente. La zona Oeste contiene barrios con presencia de éste distrito, que en su mayoría presentan valores medios para toda la serie, cuyos ejemplos paradigmáticos son: Villa Pueyrredón, Parque Chas (U\$S 2.114,3; U\$S 1.816,5); y Villa Urquiza con un valor de U\$S 1.778,6 por m², respectivamente). Los barrios de la zona Sur presentan los valores promedio más bajos de la Ciudad, como Constitución y Pompeya, con U\$S 975,1; y U\$S 934,1 por m² respectivamente. VER MAPA 1.14



Mapa 1.11

Precio promedio por barrio en el distrito residencial R2a II, Ciudad de Buenos Aires, Marzo 2016.

Fuente: Dirección General de Datos, Estadística y Proyección Urbana, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte, GCBA.



Mapa 1.12

Precio promedio por barrio en el distrito residencial R2b I, Ciudad de Buenos Aires, Marzo 2016.

Fuente: Dirección General de Datos, Estadística y Proyección Urbana, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte, GCBA.

Capacidad constructiva y precio del suelo

Para esta sección se seleccionaron 668 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 606,4, con un precio máximo de U\$S 4.219,4 el m² y un mínimo de U\$S 64,5 el m². El cuadro a continuación indica que los valores más elevados se dan en los terrenos con superficies menores a los 500 m², donde se encontraron 157 ofertas con un valor promedio de U\$S 858,8 el m². Continúa en el ranking de precios medios los terrenos de superficie entre 501-1.000 m² con un valor promedio de U\$S 613,0 el m². Para los otros dos rangos de superficie de terrenos, se encontró un valor promedio del m² de U\$S 521,8 y U\$S 518,0 correspondiendo a los lotes con dimensiones entre 1.001 – 5.000 m², y a aquellos mayores de 5.001 m², respectivamente.

Cuadro 1.8

Precio promedio, máximo y mínimo del m² construible, según rango de m² potencial edificable, Marzo 2016.

Fuente: Dirección General de Datos,

Estadística y Proyección Urbana,

Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de

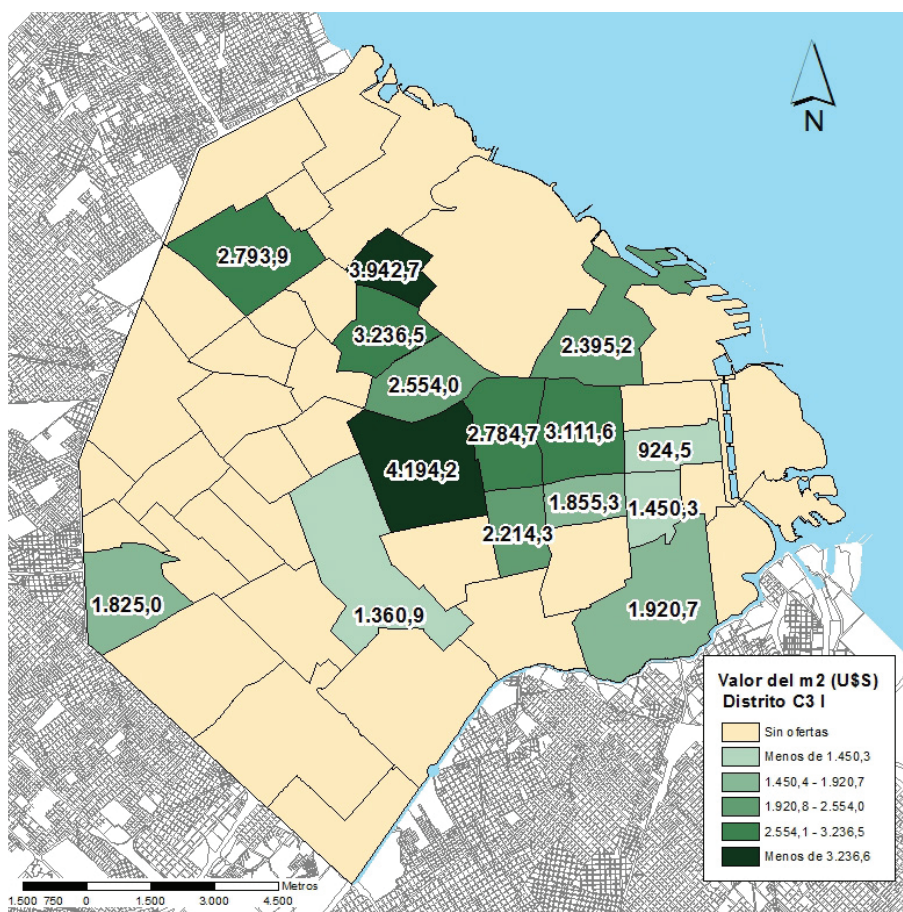
Desarrollo Urbano y Transporte, GCBA.

M ² construibles por lote	Cantidad de ofertas	Precio promedio	Precio máximo	Precio mínimo
menos de 500	164	779,4	4.219,4	226,8
501-1.000	278	598,7	2.696,1	64,5
1.001-5.000	245	500,6	1.512,5	83,9
Más de 5.001	17	588,4	1.113,6	166,0
Total	704	606,4	4.219,4	64,5

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 más 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 Villa Urquiza, Palermo, Recoleta, Villa Crespo y Caballito. Si bien los valores inferiores se encuentran distribuidos de una manera más 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 espacios públicos o privados. VER MAPA 1.15

En esta sección se analizan los precios de algunos lotes ubicados en distintas zonas de la Ciudad, de manera que el lector logre identificar rápidamente las diferencias por el precio total, más allá de las correspondientes al precio por m². Lo que se hizo fue tomar como referencia a terrenos de cuatro medidas establecidas (200, 500, 1.000, y 4.000 m²) y luego elaborar cuatro mapas para su mejor análisis espacial.

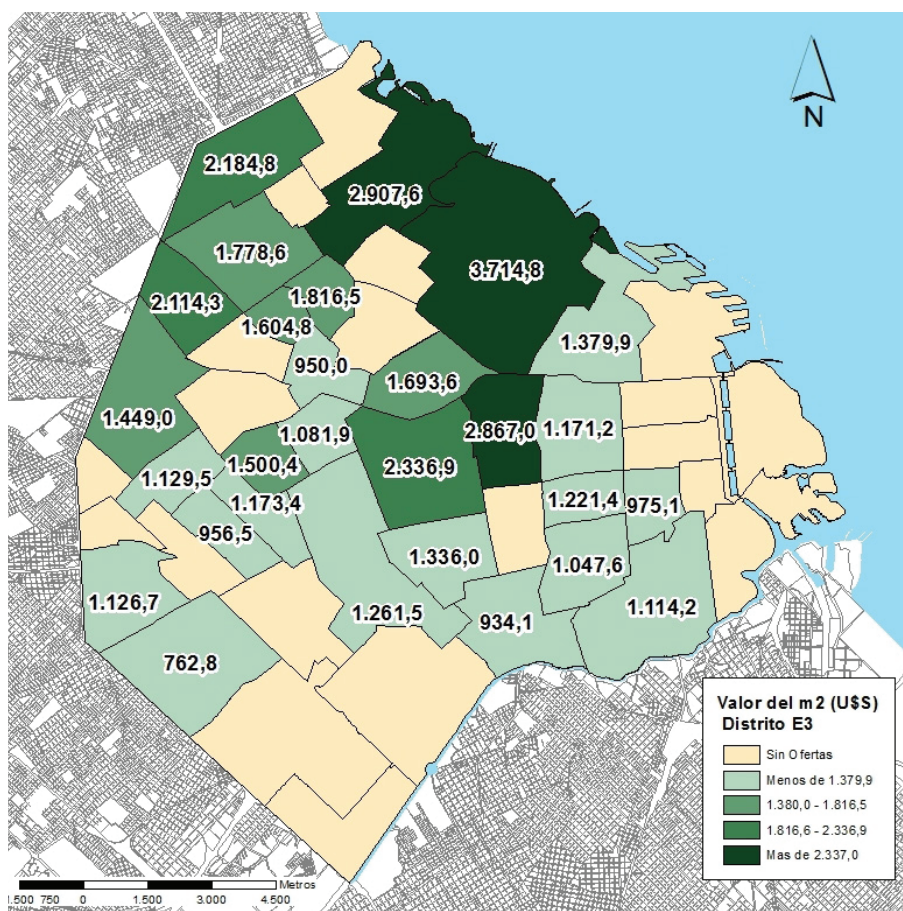
En el mapa 1.16 se observa el precio de oferta de diecisiete de 200 m². Los precios más altos de los terrenos se encuentran distribuidos entre barrios como Caballito, Nueva Pompeya, Boedo y Flores. Entre estos barrios los valores más altos van entre U\$S 550.000 y U\$S 490.000. El valor más alto pertenece al barrio de Caballito (U\$S 550.000). El resto de los terrenos se encuentran distribuidos entre el Norte, Oeste y Sur de la ciudad, donde los del norte presentan un valor ligeramente más alto que los



Mapa 1.13

Precio promedio por barrio en el distrito Central C3 I, Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2016.

Fuente: Dirección General de Datos, Estadística y Proyección Urbana, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte, GCBA.



Mapa 1.14

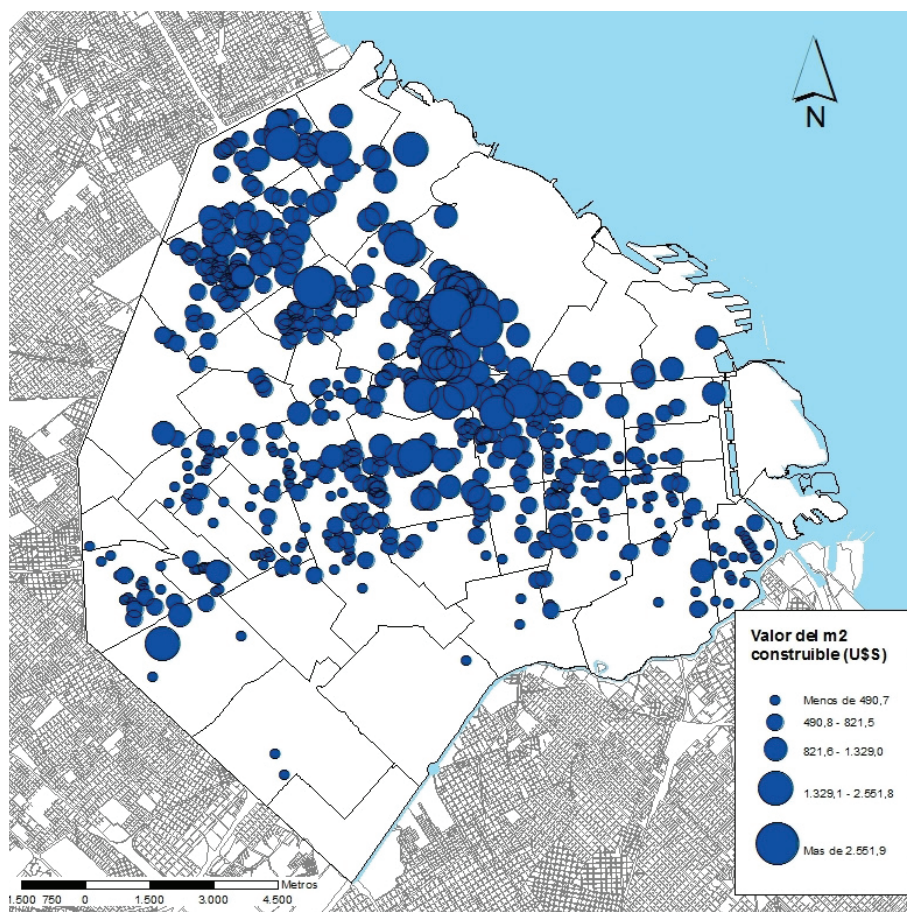
Precio promedio por barrio en el distrito equipamiento E3, Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2016.

Fuente: Dirección General de Datos, Estadística y Proyección Urbana, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte, GCBA.

Mapa 1.15

Precio del m² construible en la Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2016.

Fuente: Dirección General de Datos, Estadística y Proyección Urbana, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte, GCBA.

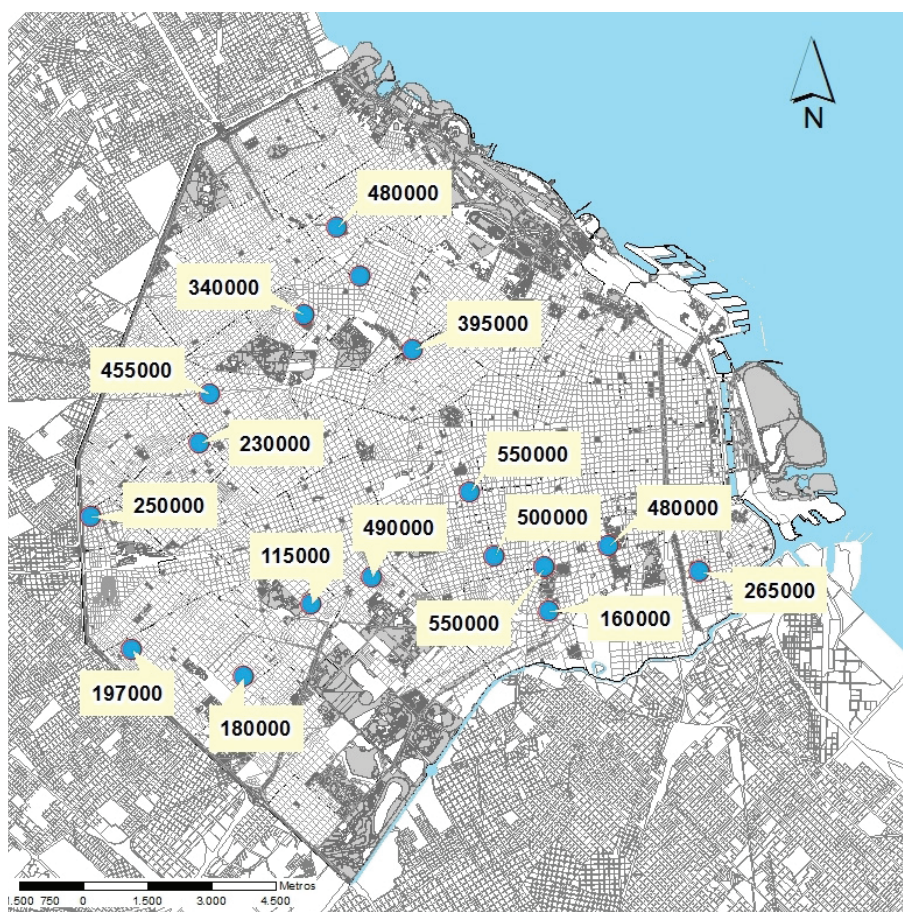


del oeste. En la zona Sur, los precios más altos se encuentran en los barrios de Nueva Pompeya y Parque Patricios. La oferta de menor valor se encuentra en la calle Laguna al 1300, en el Barrio de Parque Avellaneda. VER MAPA 1.16

En cuanto a los terrenos de 500 m², se encontraron cuatro casos para el relevamiento de mercado inmobiliario en marzo de 2016. El de mayor valor se localiza en el barrio de San Cristóbal, con un precio de U\$S 1.500.000, seguido por un terreno de U\$S 705.000 en el barrio de Parque Patricios. El cuarto terreno se encuentra en Parque Patricios, cuyo precio es de U\$S 290.000. VER MAPA 1.17

Para el caso de los lotes de 1.000 m², solo se encontró un caso. Se encuentra en Villa Gral. Mitre, con un valor de U\$S 310.000. VER MAPA 1.18

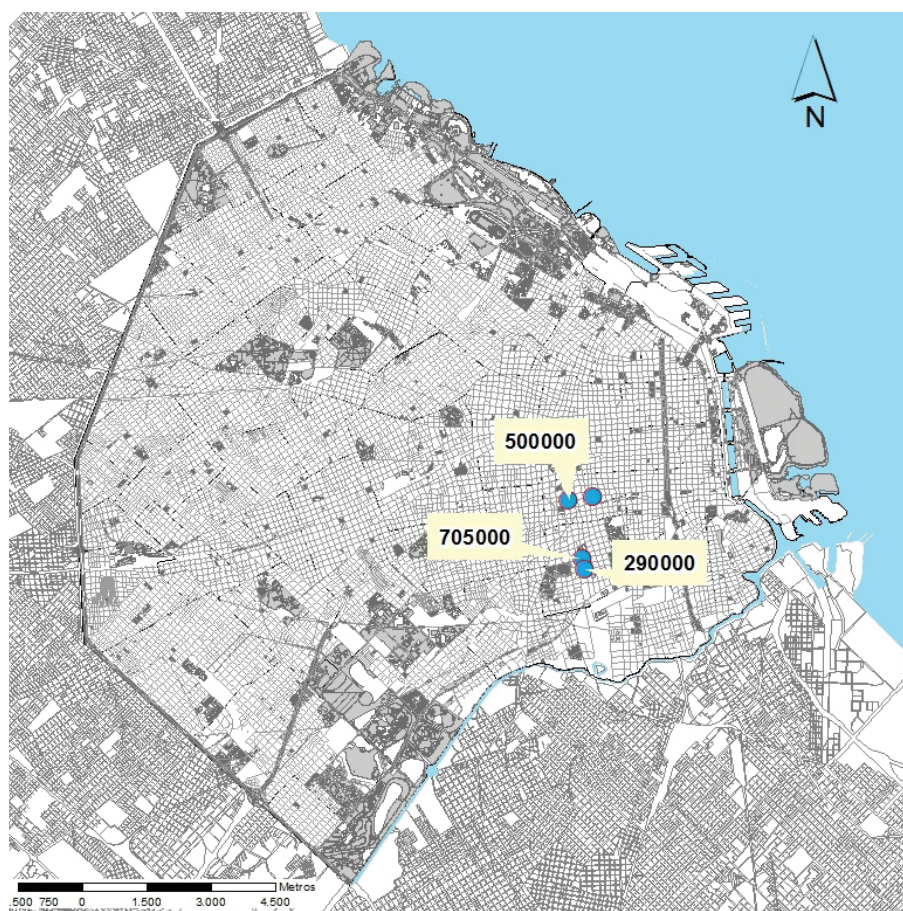
Para los terrenos de 4.000 m², se encontró sólo un caso, con un valor a U\$S 2.800.000. Lo destacable de este mapa es que el terreno se encuentran en la zona Sur, precisamente en el barrio de La Boca, en la calle Irala al 700.



Mapa 1.16

Precio de referencia en terrenos de 200 m² en dólares, Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2016.

Fuente: Dirección General de Datos, Estadística y Proyección Urbana, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte, GCBA.



Mapa 1.17

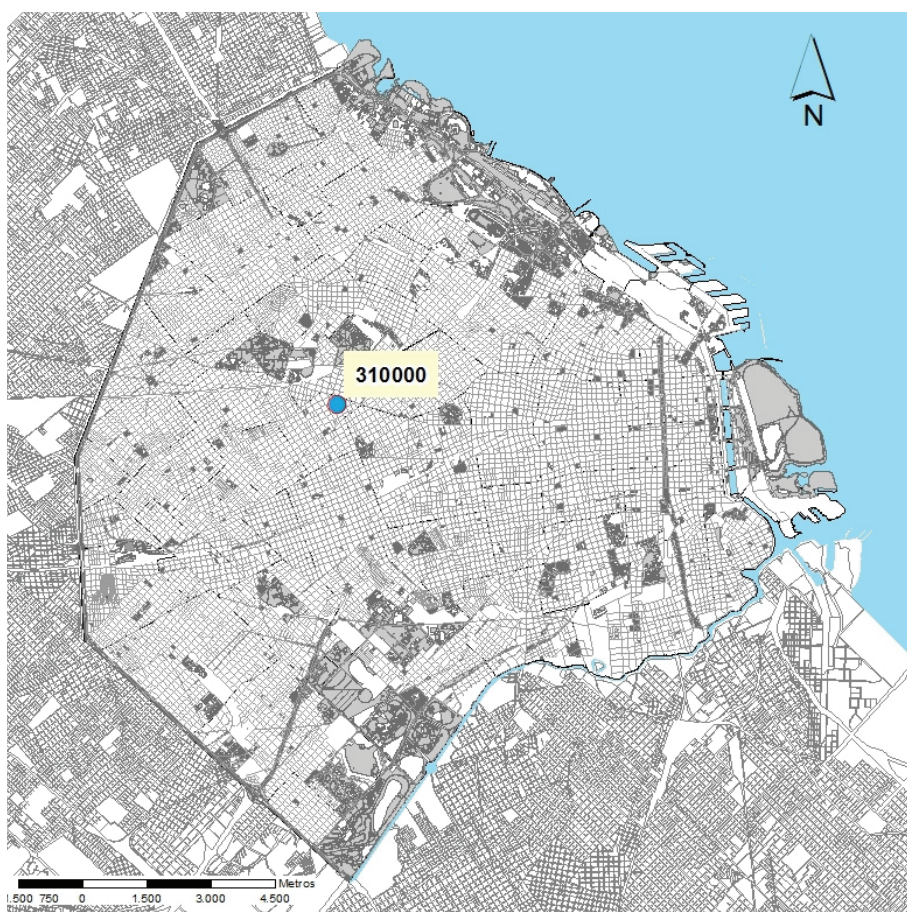
Precio de referencia en terrenos de 500 m² en dólares, Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2016.

Fuente: Dirección General de Datos, Estadística y Proyección Urbana, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte, GCBA.

Mapa 1.18

Precio de referencia en terrenos de
1.000 m² en dólares, Ciudad de
Buenos Aires. Marzo 2016.

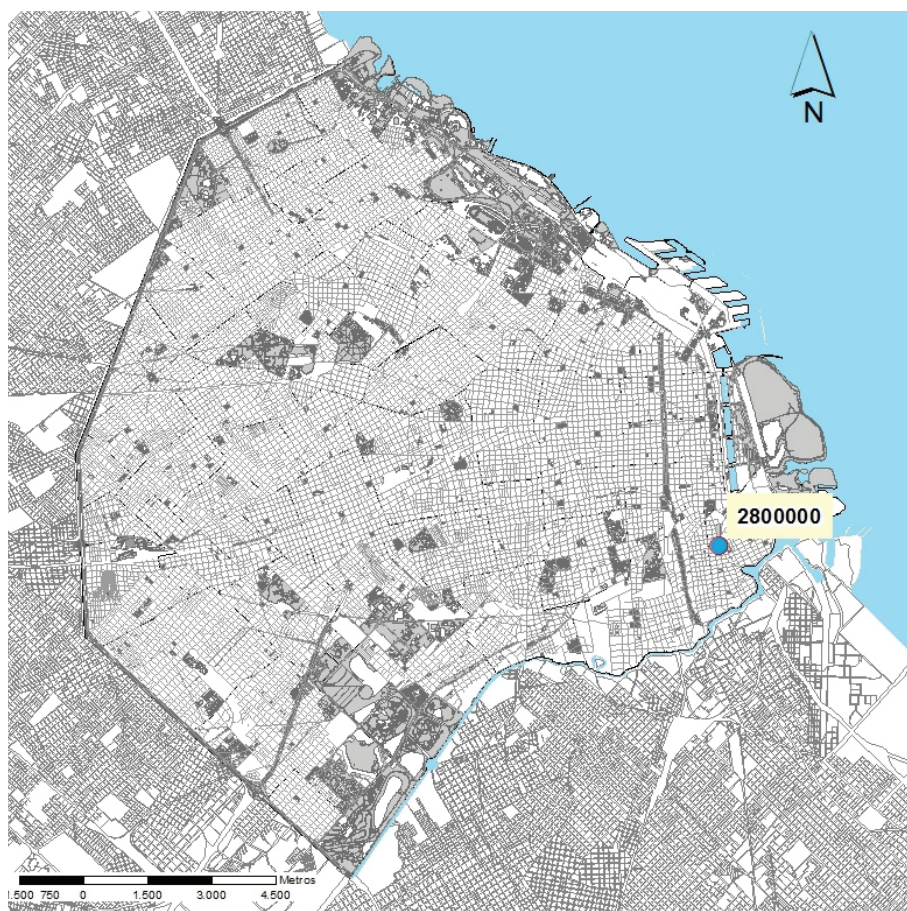
Fuente: Dirección General de Datos,
Estadística y Proyección Urbana,
Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de
Desarrollo Urbano y Transporte, GCBA.



Mapa 1.19

Precio de referencia en terrenos de
4.800 m² en dólares, Ciudad de
Buenos Aires. Marzo 2016.

Fuente: Dirección General de Datos,
Estadística y Proyección Urbana,
Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio
de Desarrollo Urbano y Transporte, GCBA.



Zoom

El precio de oferta en zonas destacadas de la Ciudad: Comuna 12. Barrios de Villa Pueyrredón, Villa Urquiza, Saavedra, Coghlan.

Cantidad de lotes ofertados	142 (12,2 % del total ciudad: 1.165)
Cantidad de metros ofertados	47.511,0 m ² (10,2 % del total Ciudad: 464.003,0 m ²)
Precio promedio	U\$S 1.733,5 el m ²
Precio máximo	U\$S 5.337,8 el m ²
Precio mínimo	U\$S 489,4 el m ²

A continuación, se analiza en particular la situación de esta comuna compuesta por los barrios de Villa Urquiza, Saavedra, Coghlan, y Villa Pueyrredón. Los datos correspondientes a Marzo de 2016 muestran 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 más arriba.

La superficie relevada en la Comuna 12, alcanza los 47.511,0 m², representando el 10,2% de la superficie ofertada en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. En promedio, las parcelas en venta miden 334,6 m², cuyo valor es similar a la media de la Ciudad (398,3 m²), cuya oferta de mayor superficie mide 7.422,0 m², y la mínima de 44,0 m².

En cuanto a los precios, el promedio por m² es de U\$S 1.733,5 el m², es decir, un precio medio inferior al valor promedio de la Ciudad (U\$S 1.766,9 por m²). Se constituye entonces como la sexta comuna si se jerarquizan los precios promedios de menor a mayor.

El terreno de la comuna con mayor precio por m² se ubica sobre la calle Ricardo Balbín al 3700, en el barrio de Balvanera, en el distrito "C3 II" del Código de Planeamiento, con un valor de U\$S 5.337,8 por m². Por otro lado, el mínimo corresponde a un terreno sobre calle Homónima a la altura del 4200, a un valor de U\$S 489,4 el m², el cual se ubica en el mismo Distrito que el terreno de mayor valor promedio por m².

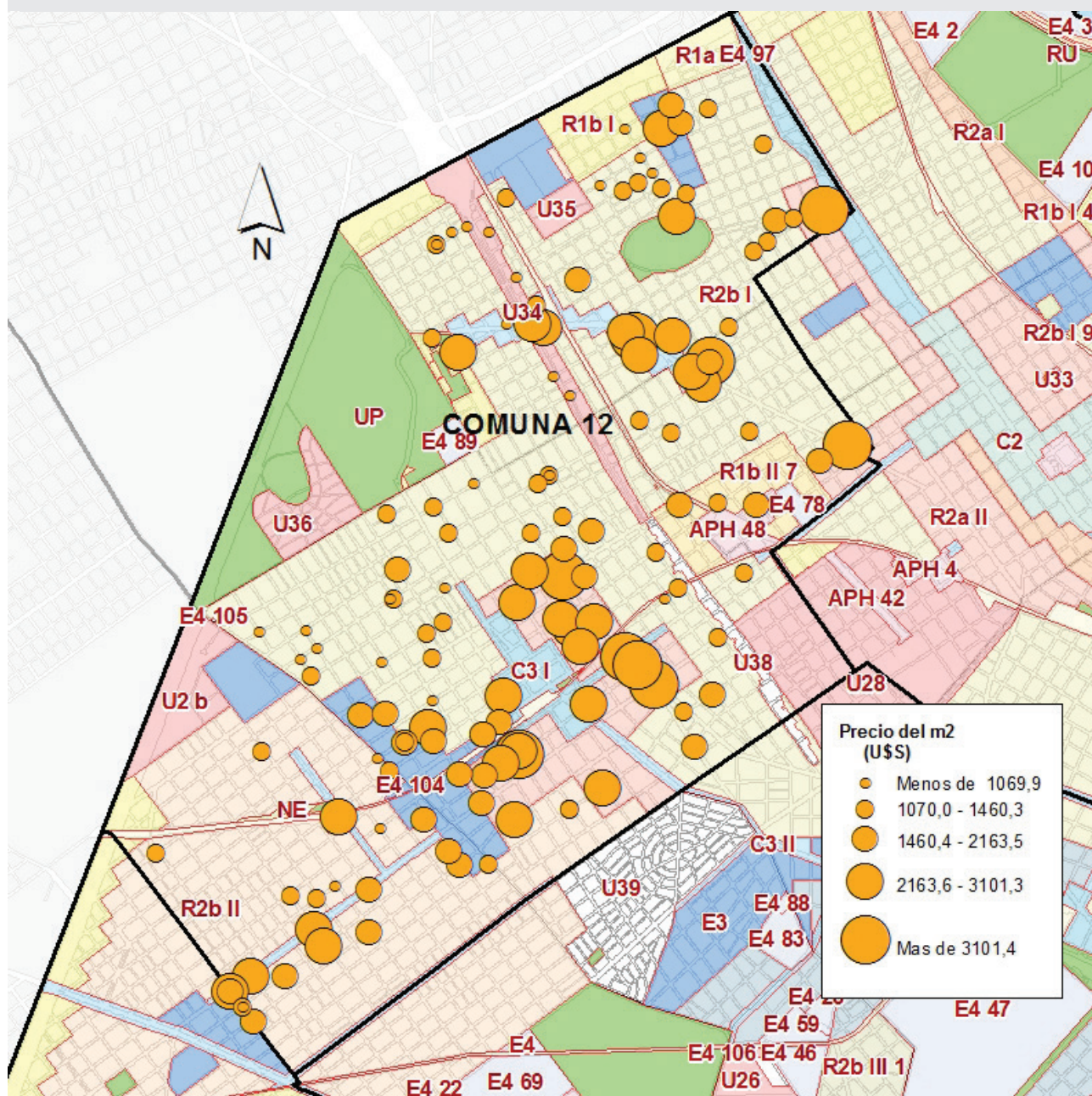
Los distritos que ofrecen una mayor cantidad de ofertas para esta comuna son los Distritos residenciales R2 bI, R2 bII, Y R2 aII del Código de Planeamiento Urbano, es decir, aquellos distritos con uso de predominancia residencial. En el primer caso se presentaron un total de sesenta lotes, donde su precio promedio es de U\$S 1.238,4 por m². Para el segundo, corresponde un valor promedio por m² de U\$S 1.410,7 el m², con un total de veintiún ofertas. Respecto al distrito de R2 aII, este presenta un total de veintiún terrenos relevados, con un valor promedio por m² de U\$S 2.782,7, presentando el segundo mayor valor del suelo promedio por m² en la Comuna 12, si se indaga el Distrito Urbano como unidad de análisis. El mayor valor promedio por m², fue relevado en el Distrito de Centralidad C3 I.

Respecto a la superficie construable para esta Comuna, la dimensión total es de 87.985,9 m², es decir el 10,1% de superficie construable del total de la ciudad (865.597,9 m²).

Distribución de los lotes ofertados,
según valor del m² en la Comuna
N° 12. Marzo 2016.

Estadística y Proyección Urbana,

Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio
de Desarrollo Urbano y Transporte, GCBA.



SÍNTESIS Y CONCLUSIONES

En marzo de 2016 se realizó la medición trimestral número cincuenta y ocho del precio del suelo en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires, llegando al décimo sexto año de una serie que permite advertir las variaciones territoriales de estos precios.

Los terrenos en venta registrados en el mes de marzo de 2016, fueron en total 1.165 que abarcan en suma 464.003,0 m² de suelo urbano. Las dimensiones de los terrenos van desde los 44,0 m² hasta los 7.422,0 m². La mayor cantidad de m² ofrecidos en este período fue en los barrios de Boca, Balvanera y Flores; en conjunto cubren el 19,2% de la superficie en venta del total de la Ciudad. El primero de los barrios mencionados, con la máxima extensión ofrecida, alcanza el 7,1%, y el que le sigue ofrece el 6,2%.

En cuanto al precio de oferta, el promedio del total de terrenos registrados fue de U\$S 1.766,9 un 3,6% menor al registrado el trimestre pasado. Con respecto al mismo mes del año anterior hubo un descenso del 0,3% en el valor promedio. Para todos los terrenos en venta, los de menores dimensiones entre 44,0 y 200,0 m², son los que mayor precio promedio presentan (U\$S 2.026,3 el m²), y se encuentran segundos en mayor cantidad de ofertas (314) siendo el rango de 201-500 m² los que mayor cantidad de ofertas presentan (673).

En un desagregado de los valores por zona, se observa que la mayor variación anual negativa fue para la zona Norte, cuya precio promedio por m² descendió un 6,6%. La zona Sur presenta la mayor variación porcentual anual positiva, del 6,8%.

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), para el eje Oeste los valores más altos se presentan en barrios un poco más alejado de dicha zona (Almagro 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 Urbanización Especial presentan el mayor precio promedio (U\$S 2.912,6 el m²). Continúa en el ranking de mayores valores las ofertas que se encuentran dentro de los distritos de Centralidad, a U\$S 2.305,7 el m². Por otro lado, el promedio mínimo corresponde al distrito Industrial, a U\$S 657,1 el m². Por último, para verificar el precio del m² construible, se obtuvo como dato el precio promedio de incidencia a partir de la normativa del Código de Planeamiento Urbano que rige cada lote. De los 668 analizados el precio promedio del m² construible fue de U\$S 606,4.

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, Zonaprop, Top inmobiliario, 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.⁽³⁾

Para obtener los valores en pesos argentinos se toma como referencia la cotización del dólar oficial del B.C.R.A. a la fecha de elaboración del informe. Para este trimestre, es decir, Marzo de 2016, el valor de referencia es de \$14,86 por un dólar estadounidense.

Luego de obtenida toda esta información, se procede a georreferenciarla utilizando para ello un Sistema de Información Geográfica (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.

