

Distribución territorial del precio de oferta

# Terrenos en la región metropolitana de Buenos Aires

AGOSTO 2016







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



# Índice

<b>7</b>	Resumen Ejecutivo
<b>9</b>	Resultados Obtenidos
<b>9</b>	El precio de oferta del suelo en la Región Metropolitana de Buenos Aires
<b>10</b>	Precio de los terrenos según dimensiones
<b>11</b>	Distribución territorial de la oferta de suelo por partido en el mes de agosto de 2016
<b>12</b>	Variación interanual del precio del suelo por zonas geográficas
<b>14</b>	Distribución del precio del suelo por localidad, según eje geográfico
<b>18</b>	Distribución del precio promedio por lote en los partidos del Gran Buenos Aires
<b>20</b>	Diferencia de precios entre el Gran Buenos Aires y la Ciudad de Buenos Aires, en los límites de la Avenida General Paz y el Riachuelo
<b>21</b>	Precio de referencia de terrenos según dimensiones
<b>24</b>	Countries y barrios cerrados
<b>27</b>	Metodología
<b>29</b>	Composición de la muestra



# 1 | Resumen ejecutivo

En el relevamiento efectuado el mes de Agosto de 2016, se registraron 4.362 terrenos ofertados ubicados en distintos puntos de la Región Metropolitana de Buenos Aires. De ellos 1.165 corresponde a Capital Federal, 2.072 a la zona Norte, 251 a la zona Oeste y 874 a la zona Sur de la Región Metropolitana.

El precio promedio del metro cuadrado ( $m^2$ ) para toda la Región Metropolitana, sin tomar en cuenta los countries o barrios cerrados, ni los lotes en venta de la Ciudad, alcanza los U\$S 381,3. El desagregado en los componentes de este valor muestra una importante disparidad según los datos considerados. Mientras que el precio promedio de la Ciudad de Buenos Aires es de U\$S 1.766,9 el  $m^2$ , el valor promedio de los lotes en GBA1 es de U\$S 730,1, en GBA 2 es de U\$S 247,9 y en el Resto de la Región es de U\$S 150,6. De esta manera se observa una tendencia a la disminución de los valores, cuanto más alejados de la Ciudad de Buenos Aires estén localizados los terrenos en venta.

Las diferencias de precios resaltan al considerar los precios máximos y mínimos. En la Ciudad de Buenos Aires el mínimo es de U\$S 173,6  $m^2$ , mientras que en la Región Metropolitana, sin considerar la Ciudad, el valor mínimo registrado es de U\$S 0,6 por  $m^2$ . En cuanto a los máximos, en la Ciudad se registró un terreno a U\$S 10.714,9 el  $m^2$ , en GBA 1 el máximo alcanzó los U\$S 6.799,3 el  $m^2$ , mientras que en GBA 2 fue de U\$S 1.780,4 el  $m^2$ , y en los countries y barrios cerrados el máximo llegó a U\$S 900,0 por  $m^2$ .

En cuanto al precio del suelo según dimensiones, en todas las zonas consideradas los valores más altos corresponden a los lotes de menos de 200  $m^2$ , es decir, los de extensión mínima; con diferencias de valor importantes con respecto al rango de dimensiones inmediatamente superior. En la zona Norte el rango de menor extensión alcanzó los U\$S 864,5 el  $m^2$ , en la zona Oeste los U\$S 669,5 y en la zona Sur los U\$S 483,3 el  $m^2$ . En cambio, los lotes de más de 1.001  $m^2$  promediaron los U\$S 226,9 en la zona Norte, U\$S 101,0 en la zona Oeste y U\$S 145,5 el  $m^2$  en la zona Sur.

Con respecto a los precios de los terrenos en base específica a su distribución territorial, los valores más altos se ubican en la zona Norte, principalmente linderos a la Ciudad de Buenos Aires. En ese sentido, el partido con mayor valor promedio, fue Vicente López con U\$S 1.436,8 el  $m^2$ .

Del análisis de los cambios ocurridos a lo largo del período 2004-2015, surge que los partidos que registraron mayor crecimiento fueron General Rodríguez (856,8%), y Berazategui (712,1%). Las variaciones interanuales fueron positivas para todas las zonas, siendo la zona Sur la de mayor crecimiento (321,2 %) luego la zona Norte (169,9 %), y la zona Oeste (153,9 %).

Se analizan los precios de los terrenos por localidad, lo que permite un desagregado mayor. Los terrenos en venta en GBA 1, GBA 2 y el Resto de la Región, se localizaron en un mapa por el cual fue posible visualizar la distribución de las ofertas, considerando la variable de los precios. Los mayores precios se ubican en el Norte, decreciendo cuanto más alejados de la Ciudad de Buenos Aires se ubican. Las localidades en los rangos de mayores distancias a la Ciudad de Buenos Aires, desde los 30 a los 50 Km., contienen casi exclusivamente ofertas de precios bajos.

Los terrenos en los partidos pertenecientes al Gran Buenos Aires (Vicente López, San Isidro, San Fernando, San Martín, Hurlingham, Ituzaingó, Morón, La Matanza, Ezeiza, Esteban Echeverría, Lomas de Zamora, Lanús, Avellaneda, Quilmes y Almirante Brown) y en la Ciudad de Buenos Aires se geo-referenciaron puntualmente, analizando el precio por m<sup>2</sup> ya no por partido sino por localización particular de cada lote con el objetivo de incorporar otra dimensión al análisis. Se aprecia así cómo los mayores precios se dan desde el centro porteño hacia el eje Norte, donde se concentran los precios más elevados.

A fin de tomar una comparación detallada entre los valores de la Ciudad y los del Gran Buenos Aires, se seleccionaron en particular los terrenos ubicados a no más de 1.000 metros de la avenida General Paz y el Riachuelo. Se contrapusieron los partidos lindantes a los barrios correspondientes. Así se observó la mayor diferencia de precios entre los barrios de Villa Pueyrredón y Villa Devoto, con el partido de General San Martín.

Para completar el análisis, se consideraron precios de referencia de lotes de 150, 300, 500 y más de 10.000 m<sup>2</sup>, lo que permitió estudiar las variaciones en el precio, descontando la influencia del tamaño de los mismos.

Por último, dado que los terrenos localizados en countries y barrios privados poseen una dinámica distinta a la del resto de los lotes, se recopiló de manera diferencial la información de esas ofertas, para dar cuenta de las características particulares de estos terrenos, con respecto a los localizados en los mismos partidos, pero sobre el ejido urbano. Se aprecia una gran diferencia en la localización de terrenos en barrios privados y countries entre los distintos partidos, concentrándose fundamentalmente en la zona Norte donde el partido de San Fernando presenta el valor promedio más alto, el cual llega a U\$S 594,8 m<sup>2</sup>. En contraparte el partido de Marcos Paz presenta un precio de U\$S 16,0 el m<sup>2</sup>, siendo el más bajo de este año.



## 2 | Resultados obtenidos

### El precio del suelo en la Región Metropolitana de Buenos Aires

En el relevamiento efectuado el mes de Agosto de 2016, se registraron 4.362 terrenos ofertados ubicados en distintos puntos de la Región Metropolitana de Buenos Aires. De ellos, 1.165 corresponde a Capital Federal, 2.072 a la zona Norte, 251 a la zona Oeste y 874 a la zona Sur de la Región Metropolitana. El precio promedio del metro cuadrado (m<sup>2</sup>) para toda la Región Metropolitana, sin tomar en cuenta los countries o barrios cerrados, ni los lotes en venta de la Ciudad, alcanza los U\$S 381,3. El desagregado en los componentes de este valor muestra una importante disparidad según los datos considerados. Mientras que el precio promedio de la Ciudad de Buenos Aires es de U\$S 1.766,9 el m<sup>2</sup>, el valor promedio de los lotes en GBA<sup>(1)</sup> es de U\$S 730,1, en GBA 2 es de U\$S 247,9 y en el Resto de la Región es de U\$S 150,6. De esta manera se observa una tendencia a la disminución de los valores, cuanto más alejados de la Ciudad de Buenos Aires estén localizados los lotes. En cuanto a la evolución de la serie, las mayores variaciones de precios entre los años 2004 y 2016 se dieron en el Resto de la Región y en el GBA 2 414,0 % y 410,1 % respectivamente. En GBA 1 el aumento en ese período asciende a un 376,9 %.

(1) El Gran Buenos Aires está integrado por dos grandes zonas: la ciudad de Buenos Aires y el Conurbano Bonaerense, integrado por varios partidos de la provincia de Buenos Aires los cuales en función del informe hemos dividido en cinturones renombrado a todos aquellos partidos limítantes a la Ciudad de Buenos Aires como GBA 1, luego GBA 2 y los demás como el Resto de la Región.

#### Cuadro 1

Distribución del precio promedio por m<sup>2</sup> en la Región Metropolitana de Buenos Aires, 2004 a 2016

																	Variación (%)								
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2005 2006 (%)	2006 2007 (%)	2007 2008 (%)	2008 2009 (%)	2009 2010 (%)	2010 2011 (%)	2011 2012 (%)	2012 2013 (%)	2013 2014 (%)	2014 2015 (%)	2015 2016 (%)	2004 2016 (%)	
Total Región sin countries	139,9	135,1	179,3	226,1	238,7	287,9	346,6	355,6	358,8	265,5	264,5	381,3	-3,4	32,7	26,1	5,6	20,6	20,4	2,6	0,9	-26,0	-0,4	44,2	262,1	
Total Ciudad	591,0	809,0	982,0	1.043,0	1.154,9	1.267,4	1.704,5	1.817,8	1.773,6	1.780,2	1.752,6	1.766,9	36,9	21,4	6,2	10,7	9,7	34,5	6,6	-2,4	0,4	-1,6	0,8	284,9	
GBA 1	193,9	206,0	332,8	331,7	364,8	433,4	459,0	404,0	619,7	629,5	642,5	730,1	6,2	61,6	-0,3	10,0	18,8	5,9	-12,0	53,4	1,6	2,1	13,6	376,9	
GBA 2	62,8	61,0	71,1	119,8	134,0	187,5	247,5	164,0	236,4	266,3	177,3	247,9	-2,9	16,6	68,5	11,9	39,9	32,0	-33,7	44,1	12,6	-33,4	39,8	410,1	
Resto Región	25,8	36,0	42,2	63,6	64,9	89,5	87,4	143,6	105,7	100,9	102,7	150,6	39,5	17,2	50,7	2,0	37,9	-2,3	64,3	-26,4	-4,5	1,8	46,6	414,0	
Countries	67,4	74,9	84,9	63,0	66,2	115,4	83,4	118,4	102,7	69,3	104,3	131,1	11,1	13,4	-25,8	5,1	74,3	-27,7	42,0	-13,3	-32,5	50,5	25,7	97,7	

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

	Precio Promedio (U\$S )	Precio Máximo (U\$S )	Precio Mínimo (U\$S )
Total Región sin countries	381,3	6.799,3	0,6
Total Ciudad	1.766,9	10.714,3	173,6
GBA 1	730,1	6.799,3	1,7
GBA 2	247,9	1.780,4	0,6
Resto Región	150,6	2.521,7	0,9
Countries	131,1	900,0	0,7

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

#### Cuadro 2

Precios máximos y mínimos por zona de la Región Metropolitana de Buenos Aires. Agosto 2016

En el análisis de los precios mínimos y máximos se observan diferencias importantes según región. Mientras que en la Ciudad de Buenos Aires el mínimo es de U\$S 173,6 y el máximo U\$S 10.714,9, en GBA 1 el mínimo es de U\$S 1,7, en GBA 2 de 0,6 y el Resto de la Región, el mínimo es de U\$S 0,9 y el máximo, U\$S 2.521,7 el m².

### Precio de los terrenos según dimensiones

En lo que respecta al precio del suelo a partir de sus dimensiones, se tomaron cinco rangos para cada una de las zonas analizadas de la Región Metropolitana, que permiten apreciar las diferencias en los precios promedio, según la superficie de las ofertas.

Se observa en los cuadros a continuación, como tendencia general, que los mayores precios se registran en los lotes de superficie hasta 200 metros cuadrados. Por lo que en la zona Norte, éstos terrenos se ofrecen a U\$S 864,5; en la zona Oeste, a U\$S 669,5 y en la zona Sur a U\$S 483,3. Por el contrario, los terrenos más extensos, de más de 1.000,0 m², en la zona Norte se ofrecen a U\$S 226,9, en la zona Oeste a U\$S 101,0 y en la zona Sur a U\$S 145,5 el m².

**Cuadro 3**

*Cantidad de lotes ofrecidos, precio promedio, máximo y mínimo por tramo de superficie, zona Norte de la Región Metropolitana de Buenos Aires.*  
Agosto 2016

m² ofrecidos	Cantidad de ofertas	Precio Promedio (U\$S )	Precio Máximo (U\$S )	Precio Mínimo (U\$S )
Menos de 200	93	864,5	3.478,3	51,3
201-500	656	632,8	6.799,3	30,0
501-750	299	461,4	6.749,3	20,0
751-1.000	292	365,0	5.250,0	19,7
Más de 1.000	732	226,9	6.442,6	0,7
Total	2072	437,3	6.799,3	0,7

**Cuadro 4**

*Cantidad de lotes ofrecidos, precio promedio, máximo y mínimo por tramo de superficie, zona Oeste de la Región Metropolitana de Buenos Aires.*  
Agosto 2016

m² ofrecidos	Cantidad de ofertas	Precio Promedio (U\$S )	Precio Máximo (U\$S )	Precio Mínimo (U\$S )
Menos de 200	5	669,5	1.479,3	305,6
201-500	102	281,3	925,9	27,0
501-750	44	338,3	1.646,1	12,5
751-1.000	14	150,4	411,8	27,3
Más de 1.000	86	101,0	866,0	2,6
Total	251	230,0	1.646,0	2,6

**Cuadro 5**

*Cantidad de lotes ofrecidos, precio promedio, máximo y mínimo por tramo de superficie, zona Sur de la Región Metropolitana de Buenos Aires.*  
Agosto 2016

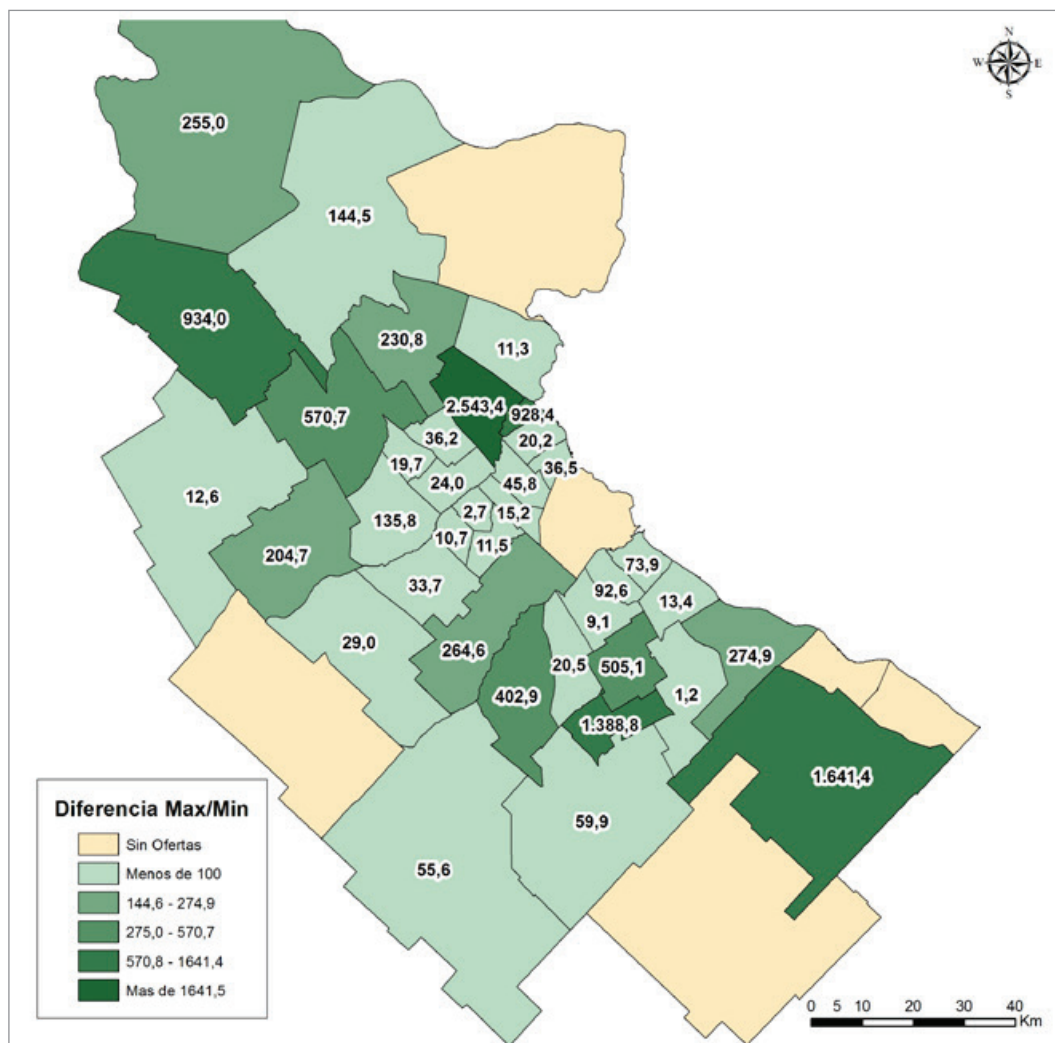
m² ofrecidos	Cantidad de ofertas	Precio Promedio (U\$S )	Precio Máximo (U\$S )	Precio Mínimo (U\$S )
Menos de 200	57	483,3	1.472,9	43,3
201-500	336	401,2	3.360,2	22,6
501-750	117	302,8	1.666,7	31,1
751-1.000	101	188,9	2.155,7	20,0
Más de 1.000	263	145,5	1.448,0	0,6
Total	874	291,9	3.360,2	0,6

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



La diferencia entre el precio máximo y mínimo al interior de cada partido se grafica en el mapa siguiente. Los mayores contrastes corresponden a los partidos de Tigre, La Plata y Presidente Perón donde las diferencias rondan las 2.543,4, 1.614,4 y 1.388,8 veces respectivamente. Por otro lado las menores diferencias se registran mayormente en partidos del Sur y Oeste, como Florencio Varela, Hurlingham, y Ituzaingó donde se registraron diferencias entre los valores máximos y mínimos que van de 1,2 a 10,7 veces.

**Mapa 2**  
Diferencia entre el  
precio promedio  
máximo y mínimo por  
partido.  
Agosto 2016



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

(2) En esta sección no se analiza la totalidad de los partidos integrantes de cada zona, puesto que en algunos casos no se contaba con información suficiente de junio de 2004 para realizar la comparación.

### Variación interanual del precio del suelo por zonas geográficas<sup>(2)</sup>

El precio del suelo con respecto a junio de 2004 aumentó un 262,1 % (sin tomar los valores de los countries y barrios cerrados y los terrenos dentro de la Ciudad de Buenos Aires). En el desagregado según zonas que se presenta en el cuadro a

continuación, se aprecia que el mayor incremento se dio en la zona Sur (321,2 %), luego la zona Norte (169,9 %) y en tercer lugar la zona Oeste (153,9 %).

En relación a los valores del 2004, las variaciones positivas más importantes corresponden a los partidos de General Rodríguez (856,8 %) en la zona Oeste, Berazategui (712,1 %) en la zona Sur, y Vicente López (434,9 %) en la zona Norte. Los partidos de Vicente López y San Isidro muestran desde el 2004 los valores más altos a lo largo de los años, con un crecimiento sostenido (excepto en el presente relevamiento, cuyo segundo lugar es ocupado por el Partido de la Matanza<sup>(3)</sup>). El resto de los partidos mencionados presentaba, en su mayoría, al principio de la serie valores promedio más bien bajos. Las variaciones interanuales, en relación a los registros de 2015, fue positivas para las tres zonas, Sur (38,1 %), Norte (32,2 %) y Oeste (34,3 %). Al interior de cada zona, hay comportamientos muy dispares de los precios, según los partidos que componen. Dentro de la zona Norte, el partido de Malvinas Argentinas sufrió una desproporcionada devaluación de su valor en un -32,5, mientras que el resto de los partidos no superaron el 10% de devaluación o apreciación mayor al 20%, salvo el de San Fernando, que experimentó un descenso del 20,1% en su valor, y el de Escobar, cuyo relevamiento interanual demuestra un alza del 61, 7%. Los que tuvieron un leve aumento también fueron los partidos de Vicente López con 16,8%, y Pilar con 13,2%. En la zona Sur, por su parte,

(3) Este decrecimiento se debe al menor volumen de ofertas en la localidad de Adrogué, la cual tiene un peso significativo en la valoración del suelo, en el Partido de Almirante Brown.

#### Cuadro 6

Variación interanual del precio promedio del m<sup>2</sup> por partido.

2004-2016

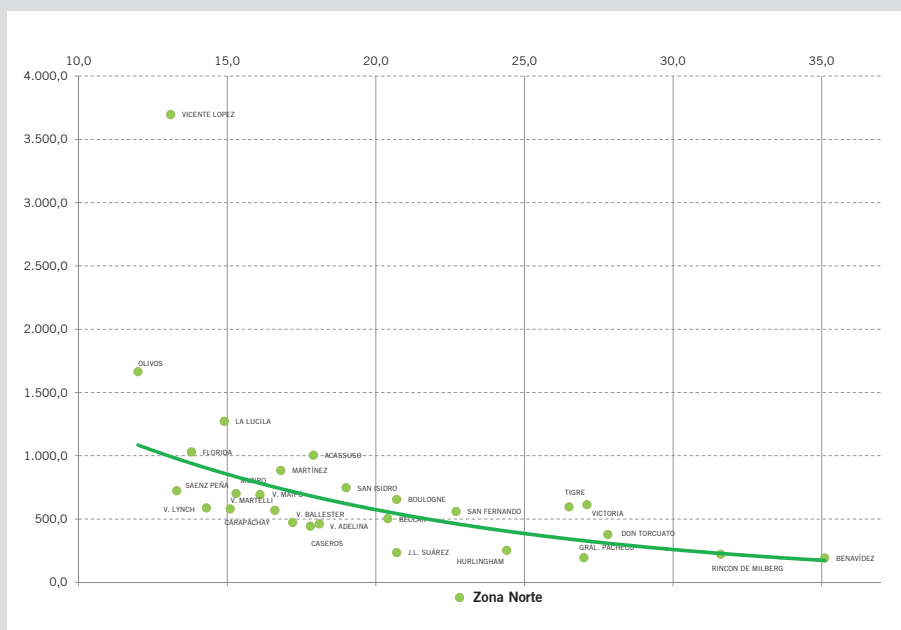
Partido	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Variación (%)												
														2004 2005 (%)	2005 2006 (%)	2006 2007 (%)	2007 2008 (%)	2008 2009 (%)	2009 2010 (%)	2010 2011 (%)	2011 2012 (%)	2012 2013 (%)	2013 2014 (%)	2014 2015 (%)	2015 2016 (%)	2004 2016 (%)
Zona Oeste	90,6	115,2	106,8	107,3	166,7	157,0	27,2	303,5	189,9	228,2	167,4	171,3	230,0	27,2	-7,3	0,5	55,4	-5,8	-82,7	1017,8	-37,4	20,2	-26,6	2,3	34,3	153,9
Merlo	20,2	27,0	17,1	31,0	47,8	81,0	228,2	157,5	176,7	145,4	115,6	105,3	82,6	33,7	-36,7	81,3	54,2	69,5	181,7	-31,0	12,2	-17,7	-20,5	-8,9	-21,6	308,9
Ituzaingó	39,9	50,5	68,2	98,7	138,3	117,2	183,0	404,7	194,7	200,0	221,2	242,4	250,9	26,6	35,0	44,7	40,1	-15,3	56,1	121,1	-51,9	2,7	10,6	9,6	3,5	528,8
Morón	133,0	161,0	172,7	213,0	277,9	268,4	248,0	427,5	441,2	408,4	389,2	529,9	535,6	21,1	7,3	23,3	30,5	-3,4	-7,6	72,4	3,2	-7,4	-4,7	36,2	1,1	302,7
General Rodríguez	11,8	12,6	13,6	11,5	37,4	29,0	38,2	66,3	90,9	62,8	61,1	62,6	112,9	6,8	7,9	-15,4	225,2	-22,5	31,7	73,6	37,1	-30,9	-2,7	2,5	80,4	856,8
La Matanza	116,1	137,2	156,7	196,6	238,1	218,8	246,5	311,6	408,3	711,1	451,9	599,2	762,7	18,2	14,2	25,5	21,1	-8,1	12,7	26,4	31,0	74,2	-36,5	32,6	27,3	556,9
Moreno	24,5	24,5	21,1	31,6	55,1	66,2	97,9	207,7	77,0	70,3	118,9	101,3	111,4	0,0	-13,9	49,8	74,4	20,1	47,9	112,2	-62,9	-8,7	69,1	-14,8	10,0	354,7
Zona Norte	162,0	222,3	182,2	204,6	278,6	293,6	250,5	289,8	334,4	410,2	315,0	330,7	437,3	37,2	-18,0	12,3	36,2	5,4	-14,7	15,7	15,4	22,7	-23,2	5,0	32,2	169,9
San Fernando	118,4	215,7	184,3	196,7	465,0	353,6	448,6	426,2	446,7	793,4	779,2	657,0	525,1	82,2	-14,6	6,7	136,4	-24,0	26,9	-5,0	4,8	77,6	-1,8	-15,7	-20,1	343,5
Vicente López	272,0	366,2	412,7	562,0	639,0	772,4	1039,1	550,9	1170,2	1167,5	1128,6	1245,3	1455,0	34,7	12,7	36,2	13,7	20,9	34,5	-47,0	112,4	-0,2	-3,3	10,3	16,8	434,9
Malvinas Argentinas	29,8	37,2	44,7	56,2	57,7	80,6	115,4	108,0	171,4	175,5	99,9	166,6	112,4	24,9	20,2	25,7	2,7	39,7	43,2	-6,4	58,7	2,4	-43,1	66,8	-32,5	277,2
San Isidro	243,5	294,2	379,9	513,6	498,8	474,4	523,2	544,7	701,9	808,1	687,3	747,2	719,4	20,8	29,1	35,2	-2,9	-4,9	10,3	4,1	28,9	15,1	-14,9	8,7	-3,7	195,4
General San Martín	116,1	119,1	121,5	168,5	213,1	218,8	329,1	357,0	458,8	501,4	497,4	493,1	476,4	2,6	2,0	38,7	26,5	2,7	50,4	8,5	28,5	9,3	-0,8	-0,9	-3,4	310,3
Pilar	27,5	21,6	37,0	46,7	50,5	58,9	78,8	79,8	214,2	120,9	116,2	104,1	117,8	-21,6	71,3	26,2	8,1	16,6	33,8	1,3	168,4	-43,6	-3,9	-10,4	13,2	328,4
Tres de Febrero	141,6	99,8	168,4	281,3	313,7	319,1	307,2	430,4	587,0	544,8	570,3	556,4	481,3	-29,5	68,7	67,0	11,5	1,7	-3,7	40,1	36,4	-7,2	4,7	-2,4	-13,5	239,9
Escobar	34,9	24,4	32,5	37,2	79,4	79,4	108,2	106,5	147,3	106,6	102,5	107,7	174,2	-30,0	33,2	14,5	113,4	0,0	36,3	-1,6	38,3	-27,6	-3,8	5,1	61,7	399,1
Zona Sur	69,3	98,1	72,6	114,7	141,2	154,0	173,6	319,0	190,9	304,7	167,4	211,4	291,9	41,6	-26,0	58,0	23,1	9,1	12,7	83,8	-40,2	59,6	-45,1	26,3	38,1	321,2
Berazategui	21,4	31,5	31,3	42,7	44,7	76,5	58,6	127,8	139,9	123,9	139,4	149,6	173,8	47,5	-0,7	36,4	4,7	71,1	-23,4	118,1	9,5	-11,4	12,5	7,3	16,2	712,1
Lomas de Zamora	96,0	113,2	159,6	138,1	183,9	269,8	319,3	492,8	438,9	483,0	407,1	488,3	584,5	17,9	41,0	-13,5	33,2	46,7	18,3	54,3	-10,9	10,0	-15,7	19,9	19,7	508,9
Almirante Brown	66,6	70,7	61,8	61,9	105,3	115,0	158,9	471,8	229,8	466,3	498,8	234,5	253,5	6,2	-12,6	0,2	70,1	9,2	38,2	196,9	-51,3	102,9	7,0	-53,0	8,1	280,6
Avellaneda	199,4	193,9	140,3	200,2	193,9	373,3	241,6	526,0	365,2	529,7	522,0	447,6	538,7	-2,8	-27,6	42,7	-3,1	92,5	-35,3	117,7	-30,6	45,0	-1,5	-14,3	20,4	170,2

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

### Distribución del precio del suelo por localidad, según eje geográfico

En el eje Norte se encontraron terrenos para 27 localidades. Al analizarse el precio promedio del m<sup>2</sup> (ver gráfico 1), se observa que en agosto de 2015 los mayores valores corresponden a las localidades más cercanas a la Ciudad de Buenos Aires. Los valores más altos son los de las localidades del partido de Vicente López y San Isidro, límite con la Ciudad de Buenos Aires, en el caso del primero, y en las cercanías, en el caso del segundo. Las localidades de Vicente López y Olivos presentan los precios promedios más altos: U\$S 3.696,3 y U\$S 1.664,0 el m<sup>2</sup> respectivamente. Luego, en el segundo partido mencionado, se registran Acassuso y Martínez, U\$S 1.004,6 y U\$S 884,0 respectivamente.

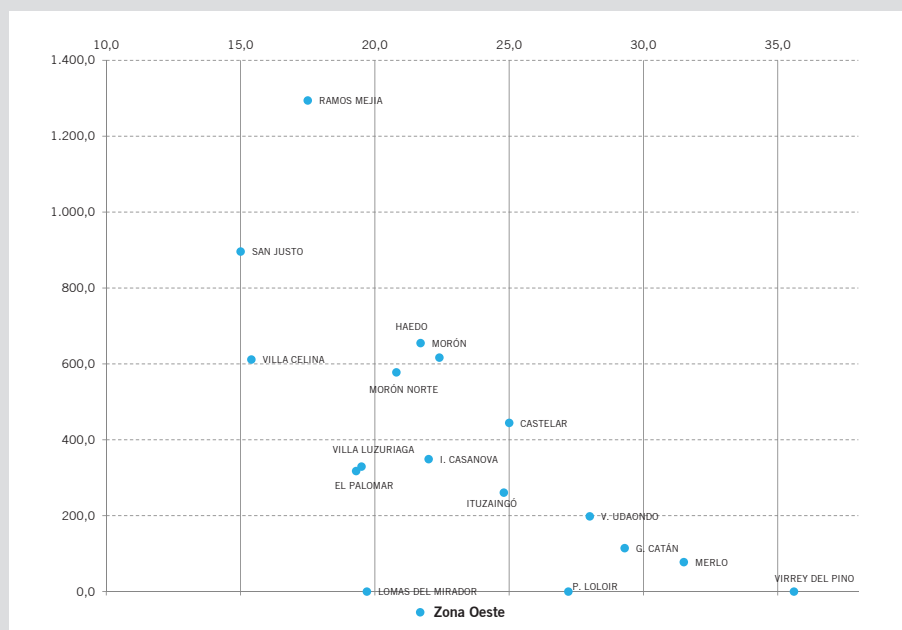
Distribución del precio del m<sup>2</sup>  
en dólares, en el eje Norte de la  
Región Metropolitana de Buenos  
Aires. Agosto 2016  
Fuente: Subsecretaría de  
Planeamiento, Ministerio de  
Desarrollo Urbano y Transporte,  
GGBA.



Por otro lado, los precios promedio más bajos del eje Norte se encuentran en las localidades a más de 25 km del centro de la Ciudad de Buenos Aires. Las localidades del partido de Tigre: Rincón de Milberg y General Pacheco alcanzan un promedio de U\$S 221,5 y U\$S 194,2 el m<sup>2</sup>, respectivamente. De este modo, Benavidez es la localidad con el menor precio promedio por m<sup>2</sup>, presentando un valor promedio de U\$S 191,9 por m<sup>2</sup>.

Se denota así la importancia de la localización de los lotes, y su distancia a la Ciudad como factor fundamental que determina el valor del suelo. Por ende, el valor del suelo es mayor cuanto más cercanos a la Ciudad de Buenos Aires se ubiquen los lotes.

En el eje Oeste también se aprecia un descenso de los precios desde el centro de la Ciudad hacia la periferia; donde el máximo llega los U\$S 1.294,2, en la localidad de Ramos Mejía. El segundo lugar en el rango de mayores valores promedio m<sup>2</sup>, lo ocupa San Justo, con un precio de U\$S 896,2 por m<sup>2</sup>, por ser una de las localidades más cercanas a la Ciudad de Buenos Aires. Podemos mencionar que un factor de influencia sobre los precios es no sólo la distancia a la Ciudad, sino también la localización con respecto a la línea del ferrocarril Sarmiento; por ejemplo, se observa una sucesión de altos valores que siguen al trazado del ferrocarril en las localidades de Ramos Mejía, Haedo y Castelar. Por el contrario, los valores promedio por m<sup>2</sup> más bajos corresponden a las localidades de Villa Udaondo y González Catan, con U\$S 198,4 y U\$S 114,6 por m<sup>2</sup>, respectivamente, y a la localidad de Merlo, con U\$S 77,7 por m<sup>2</sup>, ubicada en el partido homónimo.



**Gráfico 2**

*Distribución del precio del m<sup>2</sup> en dólares, en el eje Oeste de la Región Metropolitana de Buenos Aires. Agosto 2016*  
*Fuente: Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte, GCBA.*



En lo que respecta al eje Sur, se aprecia un descenso de los precios desde las localidades más cercanas a la Ciudad de Buenos Aires hacia las más alejadas. El valor más alto es el de Lomas de Zamora, con U\$S 691,2 a una distancia de 17,3 kilómetros. El valor promedio por  $m^2$  más bajo de todo este eje, se ubicó en Canning, Partido de Ezeiza, a U\$S 81,9 el  $m^2$ .

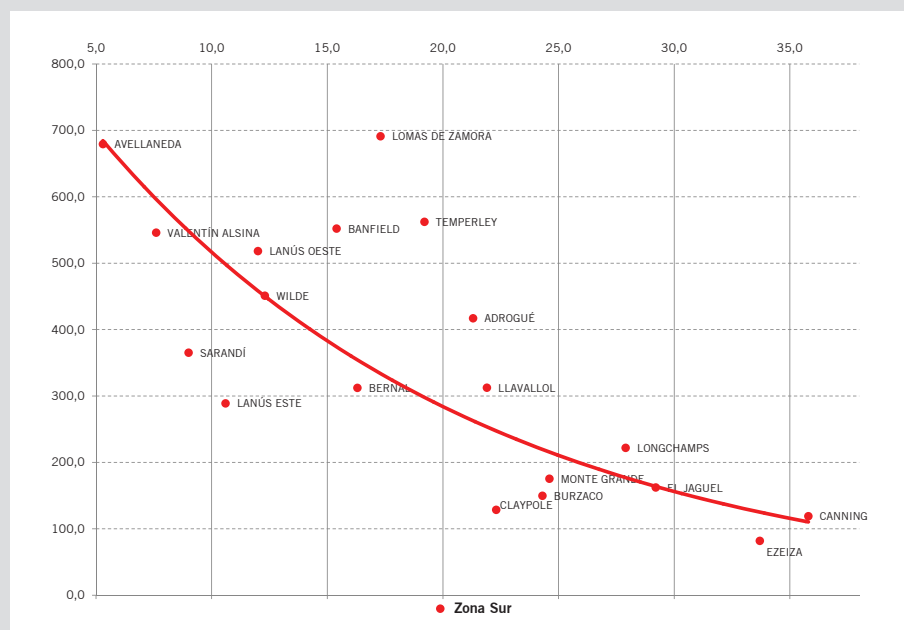
En el mapa siguiente se pueden apreciar los precios promedio del  $m^2$  en las distintas localidades de la Región Metropolitana de Buenos Aires. Los valores más altos se concentran en la zona Norte, en GBA 1; fundamentalmente en el partido de Vicente López, que limita con la Ciudad de Buenos Aires, y San Isidro, lindante con Vicente López. Las localidades en los rangos de mayores distancias a la Ciudad de Buenos Aires, desde los 30 km, contienen en general ofertas con menores valores promedio por  $m^2$ . Se observa muy claramente para la zona Sur una concentración de localidades en torno a la traza del ferrocarril Roca, donde los partidos más cercanos a la Ciudad presentan valores promedios más altos, y conforme se alejan de la misma, sus promedios tienden a decrecer.

Al analizar la distribución del precio del suelo por localidades tomando como referencia las isolíneas (líneas de igual valor), se observa un conjunto de líneas de valor alto en la zona Norte, en los partidos de Vicente López, San Isidro e incluso extendiéndose hasta Tigre. Por otro lado en las zonas Oeste y Sur se observan partidos como La Matanza y Lomas de Zamora hay valores de rangos intermedios, así como Almirante Brown se distingue en el Sur. Las manchas de valores menores a los U\$S 100 por  $m^2$  se ubican en el Resto de la Región, es decir, a máxima distancia de la Ciudad de Buenos Aires.

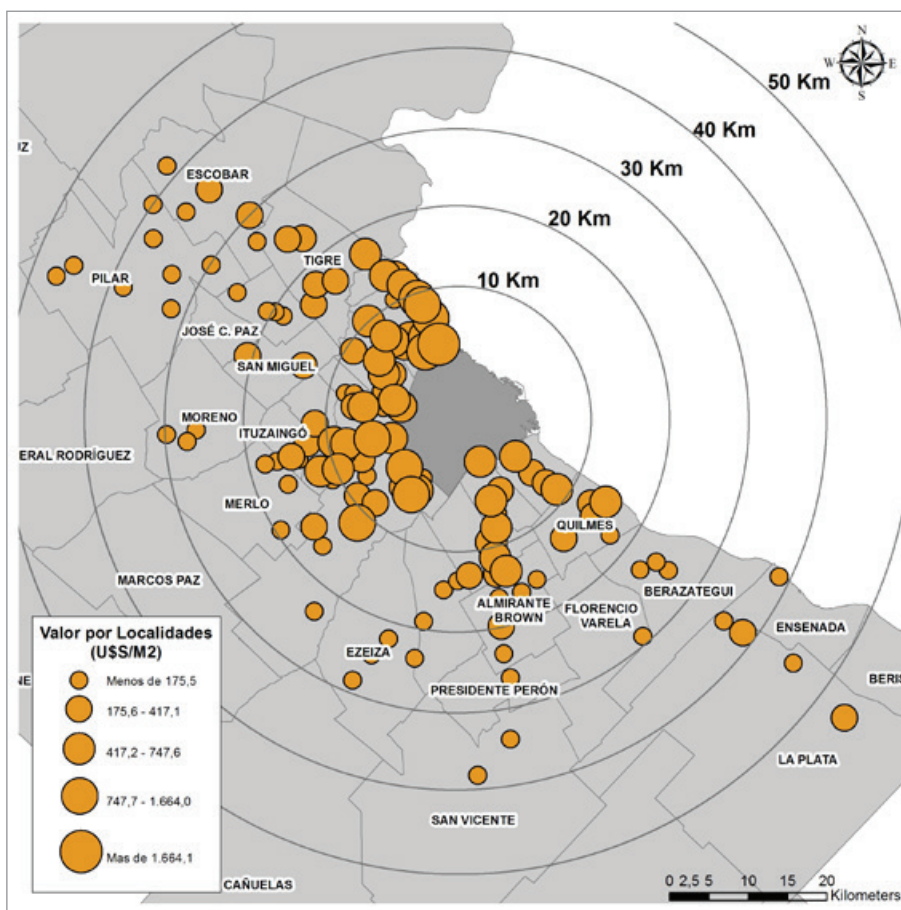
**Gráfico 3**

*Distribución del precio del  $m^2$  en el eje Sur de la Región Metropolitana de Buenos Aires. Agosto 2016*

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





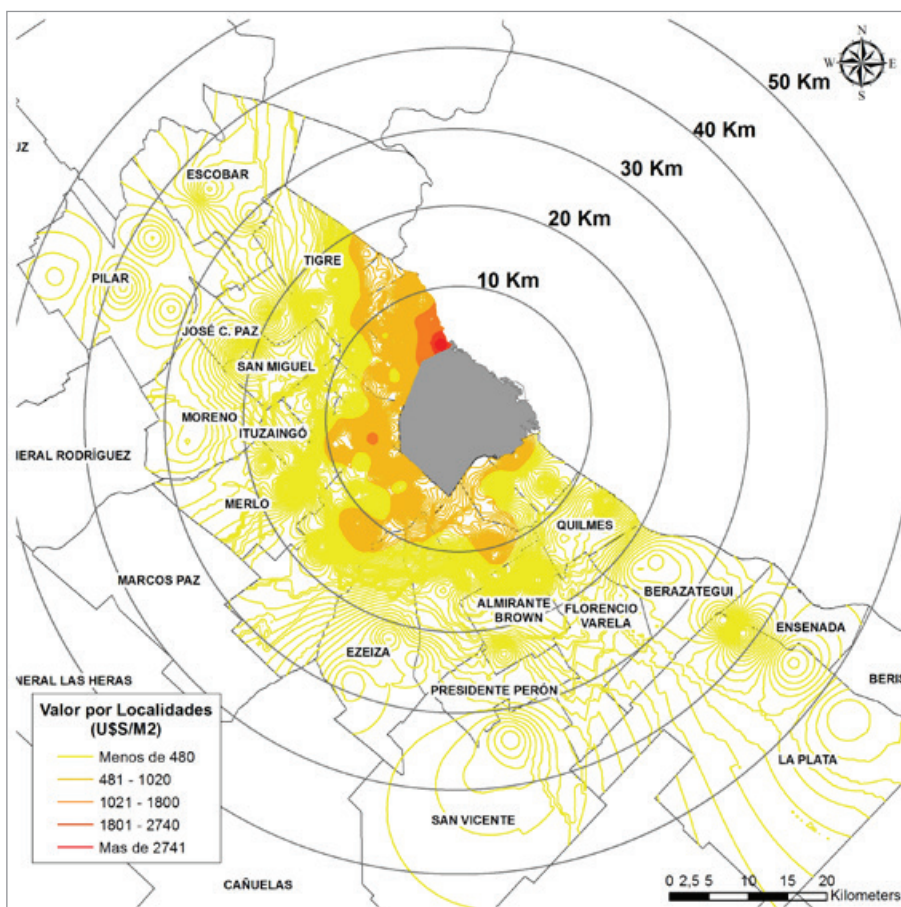


**Mapa 3**

Distribución del valor del  $m^2$  según promedio por localidad.

Agosto 2016

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



**Mapa 4**

Distribución del valor del  $m^2$  por localidad: isolíneas de precio.

Agosto 2016

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

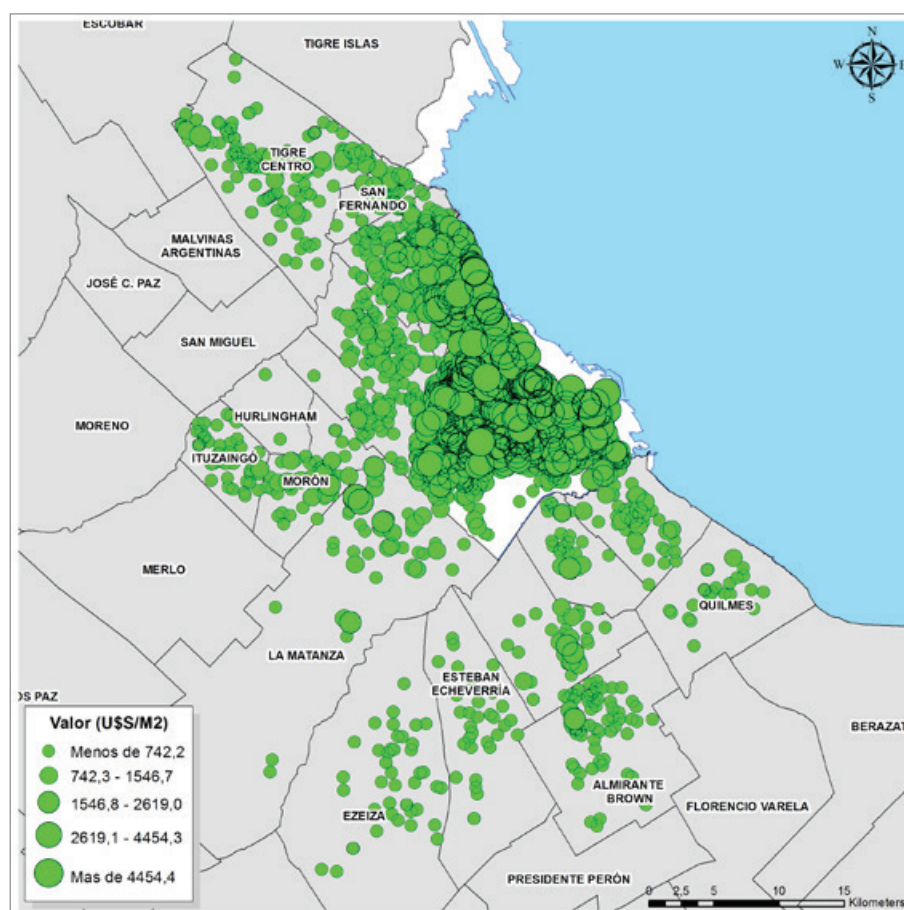
## Distribución del precio promedio por lote en los partidos del Gran Buenos Aires

En los partidos pertenecientes al Gran Buenos Aires (Vicente López, Tres de Febrero, Tigre, Gral. San Martín, Malvinas Argentinas, San Isidro, San Fernando, Quilmes, Morón, Ituzaingó, Hurlingham, Lomas de Zamora, Lanús, La Matanza, Ezeiza, Esteban Echeverría, Avellaneda, Alte. Brown) se georreferenciaron de manera puntual los terrenos, analizando el precio promedio del m<sup>2</sup>, ya no por partido sino por localización particular de cada lote. Al igual que en los relevamientos anteriores, se puede observar una mayor concentración de lotes con precios que superan los US\$ 5.000 el m<sup>2</sup>, en la zona Norte del Gran Buenos Aires.

Desde la Ciudad de Buenos Aires hacia la zona Norte los puntos se ordenan en torno al recorrido de las líneas del ferrocarril Mitre – Tigre y a lo largo de la avenida Del Libertador, atravesando de norte a sur varios partidos. En la zona Oeste ocurre lo mismo que en el Norte del Gran Buenos Aires, las ofertas de los lotes se concentran alrededor de las estaciones del ferrocarril Sarmiento, aunque los precios altos no abundan como en el Norte, sino que se aprecian ofertas de menor valor.

**Mapa 5**

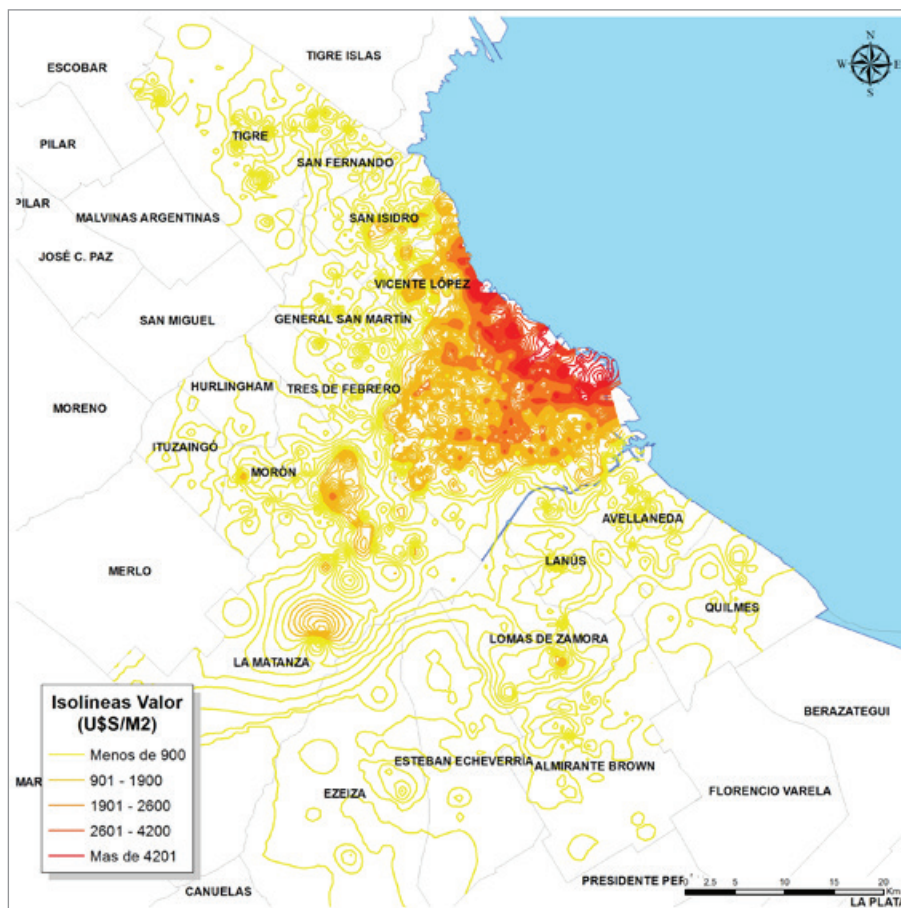
Distribución de los lotes ofertados,  
según valor del m<sup>2</sup> en la Región  
Metropolitana. Agosto 2016



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

Por último, hacia la zona Sur los puntos se concentran en las cercanías al ferrocarril de la línea Roca, y en comparación a las otras dos zonas, las ofertas son de menor precio.

En el mapa de isolíneas se observa una extensa área en Capital Federal, y el Partido de Vicente López, con precios promedio por m<sup>2</sup> de hasta US\$ 3.000 el m<sup>2</sup>. Los valores promedio más elevados se encuentran en el Partido de Vicente López, y continua en el rango de mayores valores promedio por m<sup>2</sup> el de San Isidro, con valores promedio mayores a US\$ 2.700 el m<sup>2</sup>. El eje principal del Partido de Vicente López que presenta los valores más altos del m<sup>2</sup> es la Av. Del Libertador y un tramo de la avenida Maipú en el mismo partido. El resto de la Región Metropolitana presenta valores mucho más bajos y al sur de la Ciudad, el valor general es menor a US\$ 1.200 el m<sup>2</sup>, aunque es posible percibir con certeza que el valor del m<sup>2</sup> aumenta en las cercanías a la Av. Hipólito Yrigoyen, atravesando varios partidos de la zona Sur del Área Metropolitana. Hacia el Oeste de la Ciudad de Buenos Aires en el partido de La Matanza se aprecian valores altos en las zonas que rodean los centros de las localidades de San Justo, y Ramos Mejía.



**Mapa 6**

*Distribución del valor del m<sup>2</sup> según  
isolíneas de valor. Agosto 2016*

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

## Diferencia de precios entre el Gran Buenos Aires y la Ciudad de Buenos Aires, en los límites de la avenida General Paz y el Riachuelo

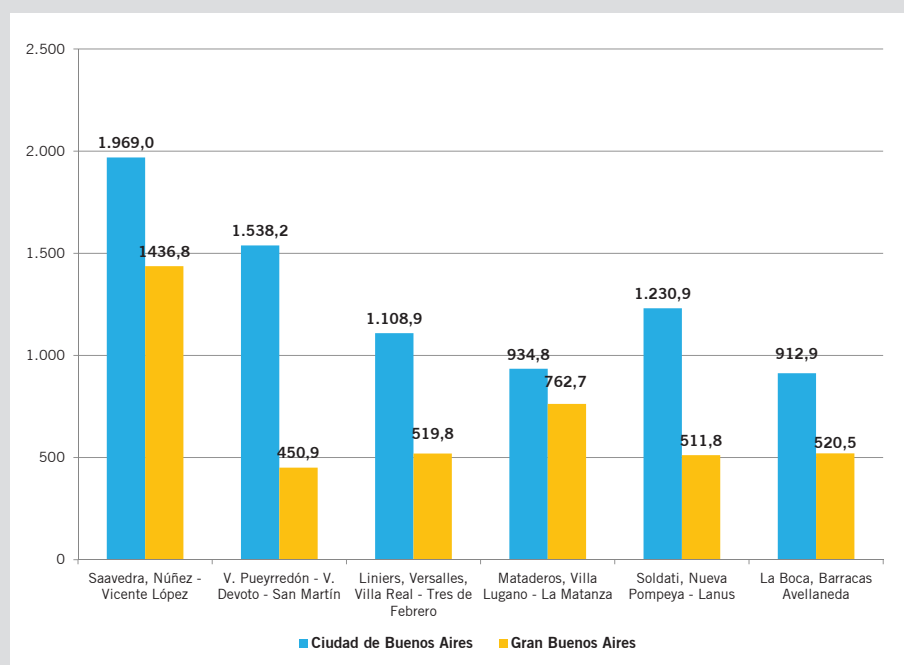
Para este análisis se tomaron los terrenos ubicados a 1.000 metros de distancia desde la avenida General Paz y desde el Riachuelo, hacia el Gran Buenos Aires y hacia la Ciudad de Buenos Aires. Se compararon, partiendo desde el extremo norte, los precios promedio por m<sup>2</sup> de los terrenos ubicados en el partido de Vicente López con los de los barrios de Saavedra y Núñez; los del partido de General San Martín con los de los barrios de Villa Pueyrredón y Villa Devoto; los del partido de Tres de Febrero con los barrios de Villa Real, Versalles y Liniers; los del partido de La Matanza con los de los barrios de Mataderos y Villa Lugano, los del partido de Lanús con Villa Soldati y Nueva Pompeya; y finalmente Avellaneda con los barrios de La Boca y Barracas.

Los valores más altos corresponden a los barrios del Norte: Saavedra y Núñez, que promedian U\$S 1.969,0 el m<sup>2</sup>. Por otro lado, dentro del Gran Buenos Aires, es también el partido de la zona Norte el de más alto precio: Vicente López, con el m<sup>2</sup> a U\$S 1.436,8 promedio. La brecha más grande se da entre V. Pueyrredón y V. Devoto con el m<sup>2</sup> a U\$S 1.538,2 contra San Martín (U\$S 450,9 el m<sup>2</sup>). Con respecto a la comparación entre los Barrios de Mataderos y Villa Lugano (U\$S 934,8 m<sup>2</sup>) por un lado, y el Partido de La Matanza (U\$S 762,7 m<sup>2</sup>) por el otro, se encuentra una de las menores diferencias de los valores promedio por m<sup>2</sup> entre Capital y Gran Buenos Aires. Se observa en los demás casos que los valores del m<sup>2</sup> en la Ciudad, superan a los del Gran Buenos Aires en forma significativa.

**Gráfico 4**

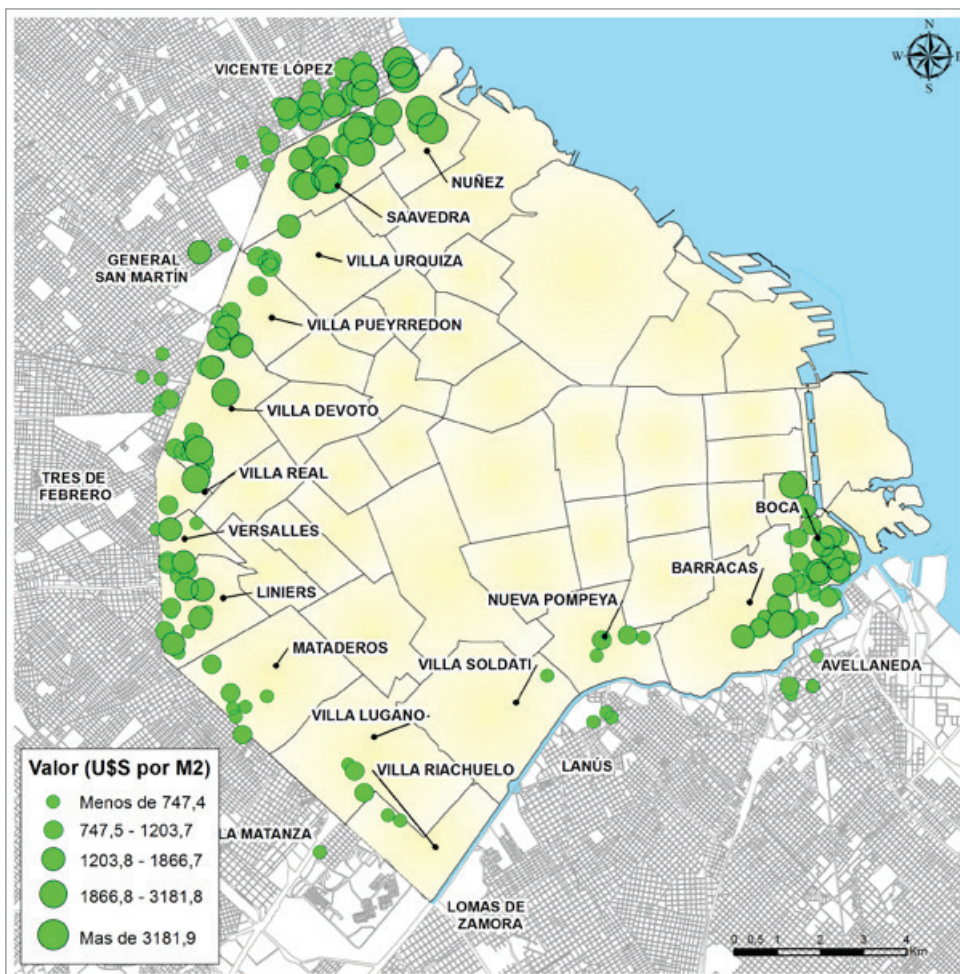
Diferencia de precios promedio por  
m<sup>2</sup> Gran Buenos Aires,  
Ciudad de Buenos Aires.  
Agosto 2016

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





En cuanto a los precios de los barrios de la Ciudad de Buenos Aires, se observa que las áreas más valorizadas en términos inmobiliarios son las de zona Norte, mientras que los del Oeste tienen valores más bajos. Por su parte, los partidos del Sur del Gran Buenos Aires presentan una relación más ambigua con respecto a sus pares ubicados en la Ciudad de Buenos Aires. Actualmente, en este relevamiento, en el extremo Sur-este los valores del Gran Buenos Aires no superan aquellos de los barrios linderos de la Capital, es decir, La Boca y Barracas, donde se desarrolla una apreciable diferencia de valores entre Nueva Pompeya – Villa Soldati por un lado, y Lanús por el otro.



**Mapa 7**

*Diferencia de precios  
promedio por m<sup>2</sup> Gran Buenos  
Aires, Ciudad de Buenos Aires.  
Agosto 2016*

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

## Precio de referencia de terrenos según dimensiones

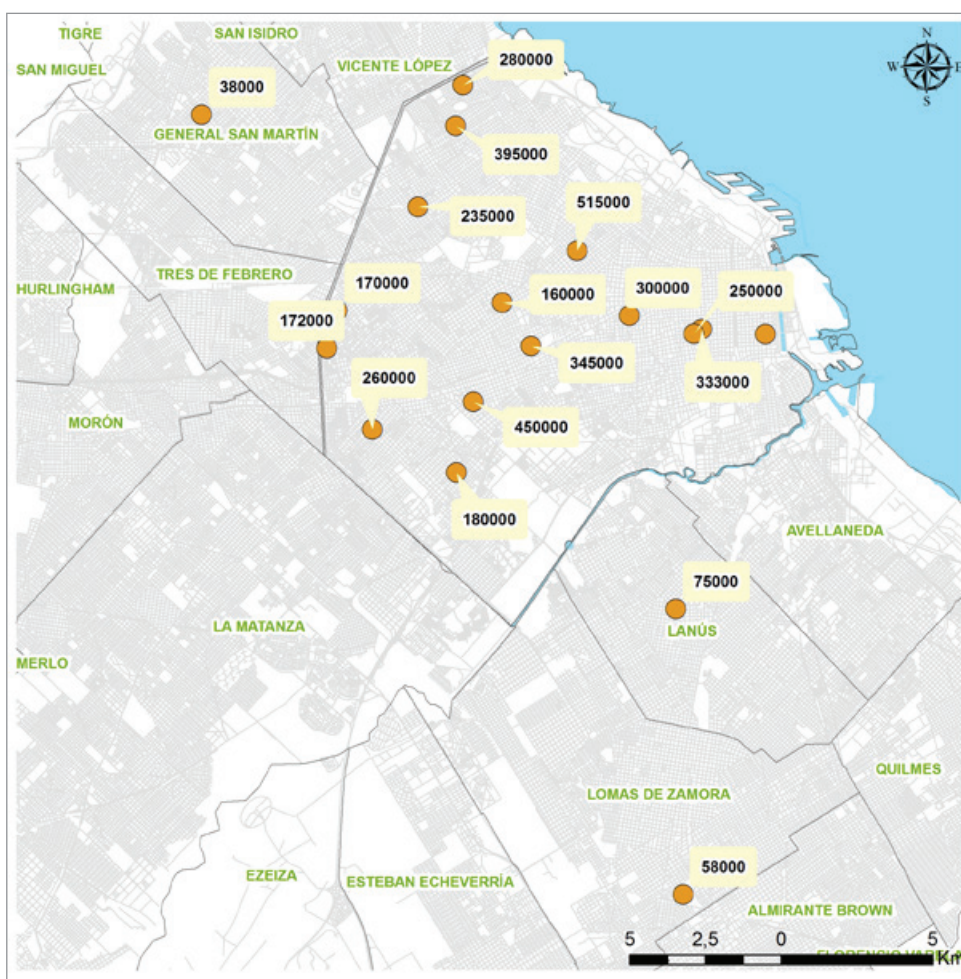
En esta sección se incorpora el análisis de precios de algunos lotes ubicados en distintas zonas de la Región Metropolitana de Buenos Aires, de modo que sean rápidamente identificables las diferencias en el precio total, además de las corres-

pondientes al valor por m<sup>2</sup>. Se utilizan algunos casos de precios significativos que permiten evidenciar las variaciones entre los distintos sectores de la urbe.

En el mapa siguiente se presenta el precio de oferta de veinte terrenos de 150 m<sup>2</sup> de superficie; quince ubicados en la Ciudad de Buenos Aires, y 5 en el Gran Buenos Aires. El precio más alto (U\$S 515.000) está localizado en la Ciudad de Buenos Aires, en el barrio de Villa Cresoi, sobre la calle Loyola. Asimismo, el mapa evidencia que los valores más altos se registran en la Ciudad, pues, los terrenos localizados en el Gran Buenos Aires no superan los US\$ 100.000. El terreno con mayor valorización inmobiliaria del Gran Buenos Aires, localizado en el Partido de Lanús, presenta una precio de oferta de U\$S 75.000 por m<sup>2</sup>.

Se seleccionaron cuarenta y nueve lotes de dimensiones próximas a los 300 m<sup>2</sup>, de los cuales once se ubican en la Ciudad de Buenos Aires, y los restantes en el Gran Buenos Aires. En este sentido, el mayor precio corresponde a una oferta en el barrio de Almagro, a U\$S 850.000. Los dos de los tres terrenos de 300 m<sup>2</sup> que

**Mapa 8**  
Precio de referencia en  
terrenos de 150 m<sup>2</sup>. Región  
Metropolitana de Buenos Aires.  
Agosto 2016

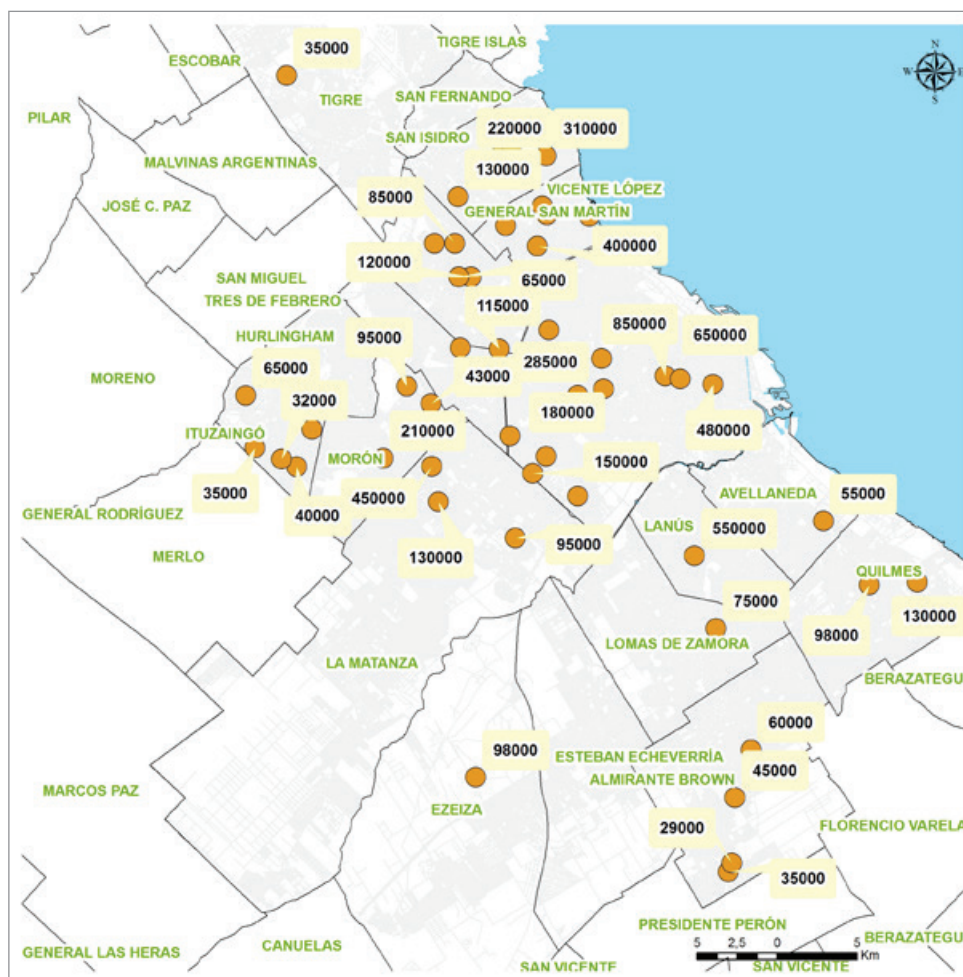


Fuente: Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte, GCBA.

presentan un valor más alto, se ubican en la Ciudad de Buenos Aires, y el segundo con mayor precio de oferta se ubica en el Gran Buenos Aires.

Se observan valores altos en la zona Norte del Gran Buenos Aires, principalmente en el partido de Vicente López, siendo un ejemplo de esto un lote que se vende a U\$S 830.000. Hacia el Resto de la Región Metropolitana, los precios disminuyen, pudiéndose observar los precios más bajos en los partidos de la zona Sur y del Oeste, siendo Almirante Brown el partido donde se encontró el terreno de menor valor (U\$S 29.000).

Se diferenciaron catorce terrenos de alrededor de 500 m<sup>2</sup>, de los cuales tres se localizan dentro de los límites de la Ciudad, en tanto que los once restantes corresponden a ofertas ubicadas en partidos del Gran Buenos Aires. Los precios de oferta van desde los U\$S 1.500.000 a los U\$S 80.000. Cabe mencionar que el precio más alto se encuentra en la Ciudad de Buenos Aires en la Av. San Juan. Por el contrario, los menores valores se han registrado en el Gran Buenos Aires, encontrándose el precio más bajo en Tigre a U\$S 80.000.





### Mapa 10

Precio de referencia en  
terrenos de 500 m<sup>2</sup>. Región  
Metropolitana de Buenos Aires.  
Agosto 2016



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

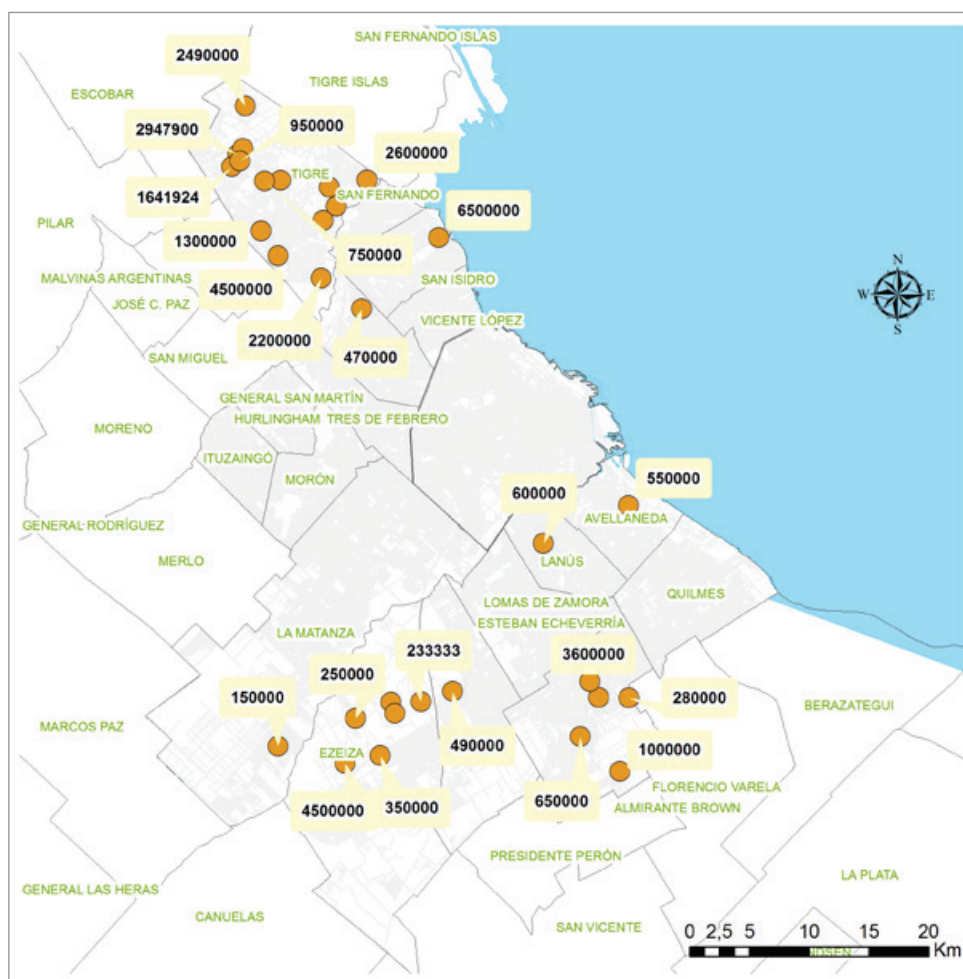
Por último, se seleccionaron treinta y un terrenos de más de 10.000 m<sup>2</sup>; todos ubicados dentro del Gran Buenos Aires. El precio más alto corresponde a una oferta en el Partido de Tigre, a U\$S 7.000.000; por el contrario, en La Matanza, se encontró el precio más bajo, registrándose un terreno en venta U\$S 150.000. Es necesario destacar que los valores más elevados se encuentran en la Norte del Gran Buenos Aires, y que los precios de los terrenos ubicados en la Zona Oeste y Sur, Gran Buenos Aires están bastante por debajo de aquellos de la Zona Norte.

### Countries y barrios cerrados

(4) Cabe aclarar que no existe este tipo de urbanización dentro de la Ciudad de Buenos Aires.

En esta sección se analiza el precio promedio por m<sup>2</sup> en countries y barrios cerrados de la Región Metropolitana<sup>(4)</sup>. Se han identificado 1469 ofertas distribuidas en veintisiete partidos de la Región Metropolitana de Buenos Aires; 974 en la zona Norte, 142 en la zona Oeste y 353 en la zona Sur. Se entiende así que la mayor parte de los lotes en barrios cerrados y countries corresponden a zona Norte. El partido de Pilar, con 444 ofertas es el que mayor cantidad de registros tiene y





**Mapa 11**

Precio de referencia en terrenos de 10.000 m².

Región Metropolitana de Buenos Aires. Agosto 2016

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

luego le sigue Tigre con 279. En zona Oeste se encuentra Luján con 73, General Rodríguez con 39 y San Miguel con 34 registros. En cuanto a la zona Sur, La Plata es el partido que mayor registros tiene con 141 ofertas. Con respecto a la superficie ofrecida, zona Norte tiene el 66,3% de la superficie en venta de los countries y barrios cerrados de toda la región Metropolitana. Gran parte de los nuevos emprendimientos de este tipo se ubican en esta zona, por lo cual es esperable que la superficie en venta sea la mayor.

El precio promedio por m² de los terrenos en countries y barrios cerrados, en agosto de 2016 fue de U\$S 131,1 donde aumento con respecto a septiembre de 2014, que fue de U\$S 104,3. En el mapa siguiente se puede apreciar la diferencia en los precios promedio de los terrenos ubicados en este tipo de complejo por partido de la Región Metropolitana de Buenos Aires. El promedio más alto corresponde al partido de San Fernando, con el m² a U\$S 594,8. Le siguen Tigre (U\$S 331,3) y San Isidro (U\$S 292,2), los tres pertenecientes a la zona norte. La Zona Oeste también presenta el partido con valor más bajo, Marcos Paz, a U\$S 16,0. El

partido de Zárate en la zona Norte, presenta el segundo promedio más bajo (U\$S 26,3). Por último, en zona Sur el valor más bajo es de U\$S 35,7 m2 promedio, en el partido de Presidente Perón.

Si se comparan los precios promedio por m<sup>2</sup> dentro y fuera de los countries, se ve que para dentro, la zona Norte posee los valores más altos (U\$S 160,0) seguido de zona Sur (U\$S 78,8). Analizando el valor fuera de los countries, zona Norte también cuenta con los valores más altos (U\$S 437,3) seguido de zona Sur (U\$S 78,8). La relación entre los precios entre uno y otro conjunto de registros para cada zona son: 3,8 para el Oeste, 3,7 para el Sur, y 2,7 para el Norte.

**Cuadro 7**

Precio promedio por m<sup>2</sup> fuera y dentro de los countries o barrios cerrados, por zona de la Región Metropolitana de Buenos Aires. Agosto 2016

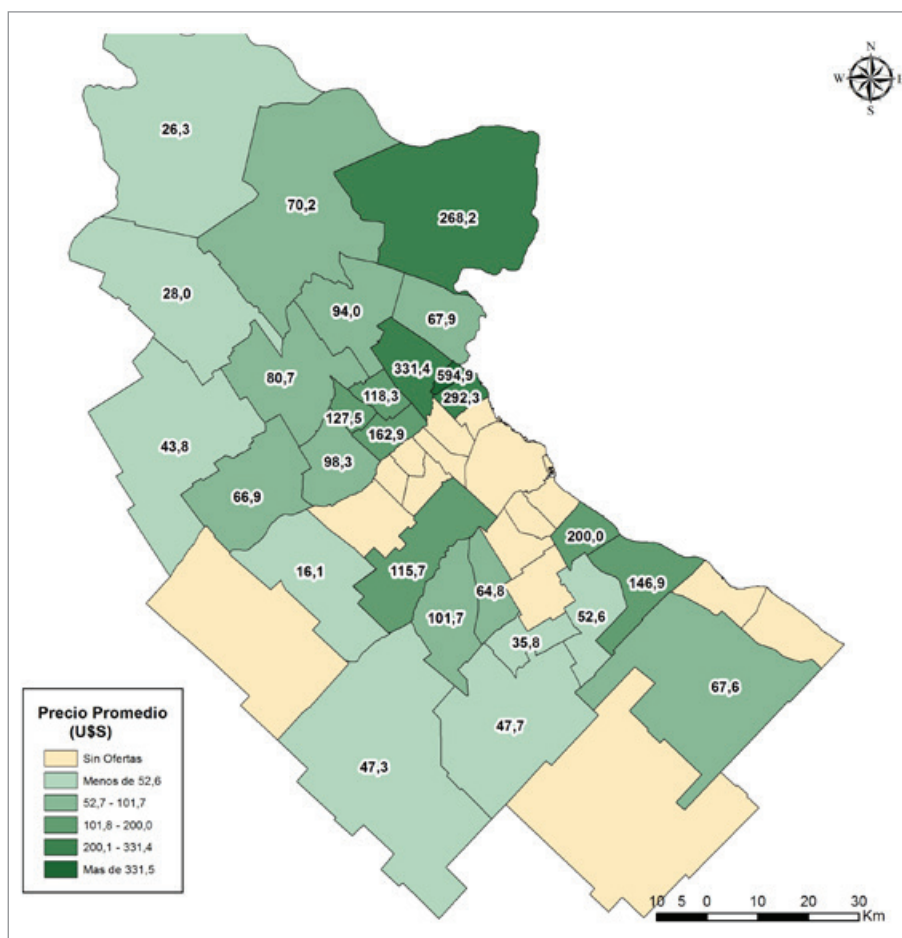
2016	Toda la Región	Countries	Relación precios
Zona Norte	437,3	160,0	2,7
Zona Oeste	230,0	59,9	3,8
Zona Sur	291,9	78,8	3,7
Total	381,3	131,1	2,9

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

**Mapa 12**

Precio promedio del m<sup>2</sup> en los countries de los partidos de la Región Metropolitana de Buenos Aires. Agosto 2016

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



### 3 | Anexo metodológico

Para el estudio de los precios de venta de terrenos en la Región Metropolitana de Buenos Aires, se realizó un relevamiento de las ofertas durante el mes de Agosto de 2016, a partir del cual se obtuvo información sobre la ubicación de los terrenos, las dimensiones y los precios<sup>(5)</sup>. Se utilizaron como fuentes los suplementos clasificados de los diarios Clarín, La Prensa y La Nación, los datos proporcionados por las inmobiliarias asociadas al Sistema Integrado de Propiedades, las revistas Expoclasificados y Segunda mano, páginas de Internet de este mercado y un listado de inmobiliarias que informaron sobre sus ofertas. En los casos en donde algún dato estuviera incompleto o los valores hicieran dudar de su veracidad, se corroboró y/o completó mediante el contacto directo con el oferente.

El precio promedio de los lotes se establece a partir de los valores de los terrenos en el área denominada “Región Metropolitana de Buenos Aires”, comprendida por la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, el Gran Buenos Aires (para este estudio se dividió en GBA1 y GBA2) más catorce partidos que, insertos en la mancha urbana, conforman parte de la conurbación.<sup>(6)</sup>

Luego de obtenida toda esta información, se procedió a georreferenciar la totalidad de los inmuebles utilizando un SIG. Este procedimiento permite analizar espacialmente los datos y relacionarlos con otros datos espaciales. Del mismo modo, se agruparon los valores obtenidos por partido, con el fin de sintetizarlos y examinarlos de manera más sencilla.

Asimismo, se agruparon los precios de los terrenos por localidad (entendida como una división dentro de los partidos) a fin de dar cuenta de las características internas y de las distintas variaciones que se pueden dar en cada área geográfica. En el caso de los partidos de Vicente López, San Isidro, San Martín, Hurlingham, Ituzaingó, Morón, La Matanza, Ezeiza, Esteban Echeverría, Almirante Brown, Quilmes, Avellaneda, Lanús y Lomas de Zamora, por contar con la base de calles se pudo georreferenciar utilizando la dirección exacta, lo que permite un análisis más detallado.

Por último, atendiendo a que los terrenos localizados en countries y barrios privados poseen una dinámica distinta al resto de los lotes, se recopiló de manera diferencial la información de este tipo. Se estudiaron las características intrínsecas de estos lotes, con respecto a los que forman parte del tejido fuera de los barrios cerrados y countries. Además, observando que el precio de los terrenos varía por tamaño, se los agrupó en cinco rangos de superficie con el fin de determinar la variación del valor, a saber: los que abarcan menos de 200 m<sup>2</sup>, de 201 a 500 m<sup>2</sup>, de 501 a 750 m<sup>2</sup>, de 751 a 1.000 m<sup>2</sup> y de más de 1.000 m<sup>2</sup>.

*(5) Cabe aclarar que cuando se indica el precio de los inmuebles, se hace referencia al precio de oferta, que sin embargo no refleja su valor de transacción real.*

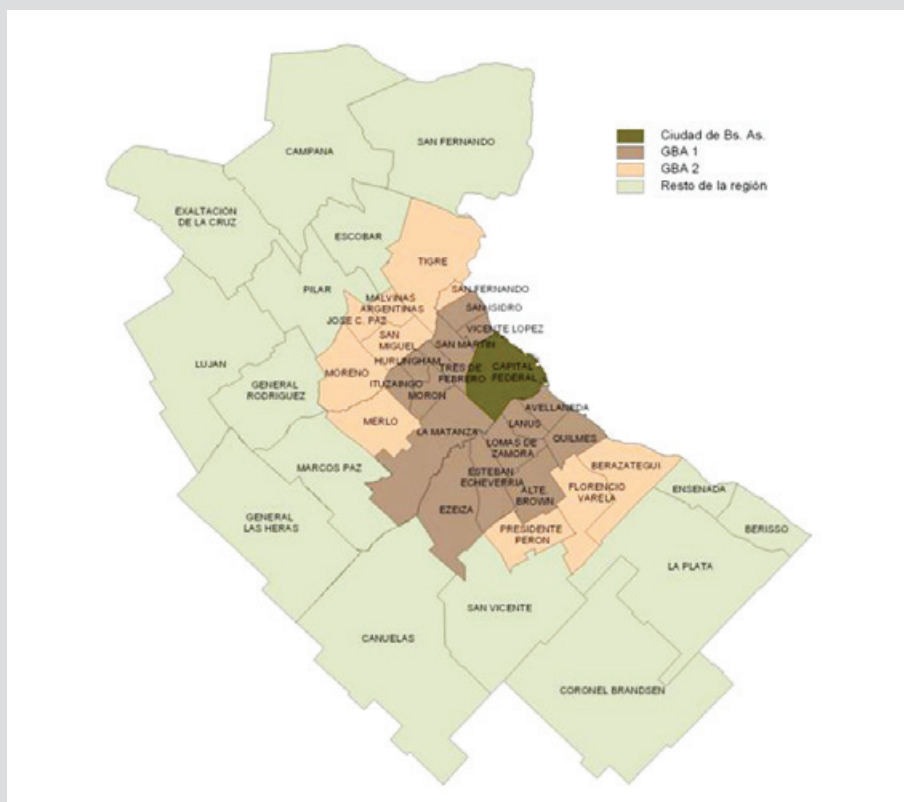
*(6) El GBA1 lo comprenden los partidos de San Isidro, Vicente López, Tres de Febrero, San Martín, Hurlingham, Ituzaingó, Morón, Ezeiza, Esteban Echeverría, Almirante Brown, Lomas de Zamora, Lanús, Quilmes, Avellaneda y La Matanza.*

*El GBA2 está conformado por San Fernando, Tigre, Malvinas Argentinas, San Miguel, José C. Paz, Moreno, Merlo, Presidente Perón, Florencio Varela y Berazategui.*

*Los partidos seleccionados como Resto de la Región son: Campana, Escobar, Exaltación de la Cruz, Pilar, Luján, General Rodríguez, Marcos Paz, General Las Heras, Cañuelas, San Vicente, Brandsen, La Plata, Ensenada y Berisso, y Zárate.*

### Mapa 13

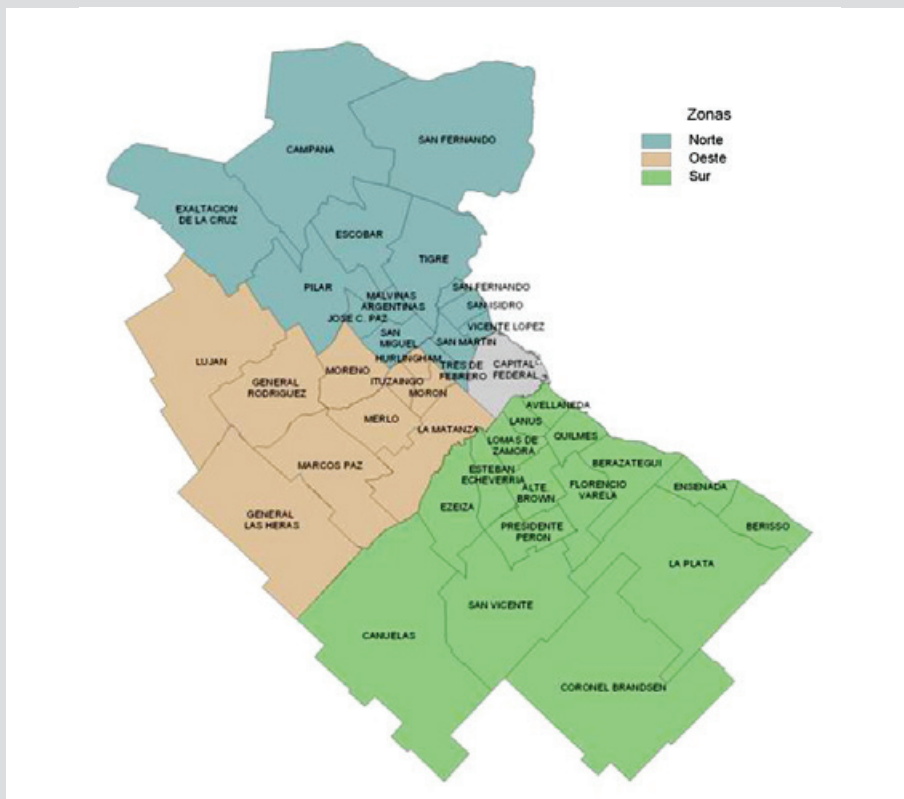
Región Metropolitana de Buenos Aires. GBA 1, GBA 2 y Resto de la Región Metropolitana.



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

### Mapa 14

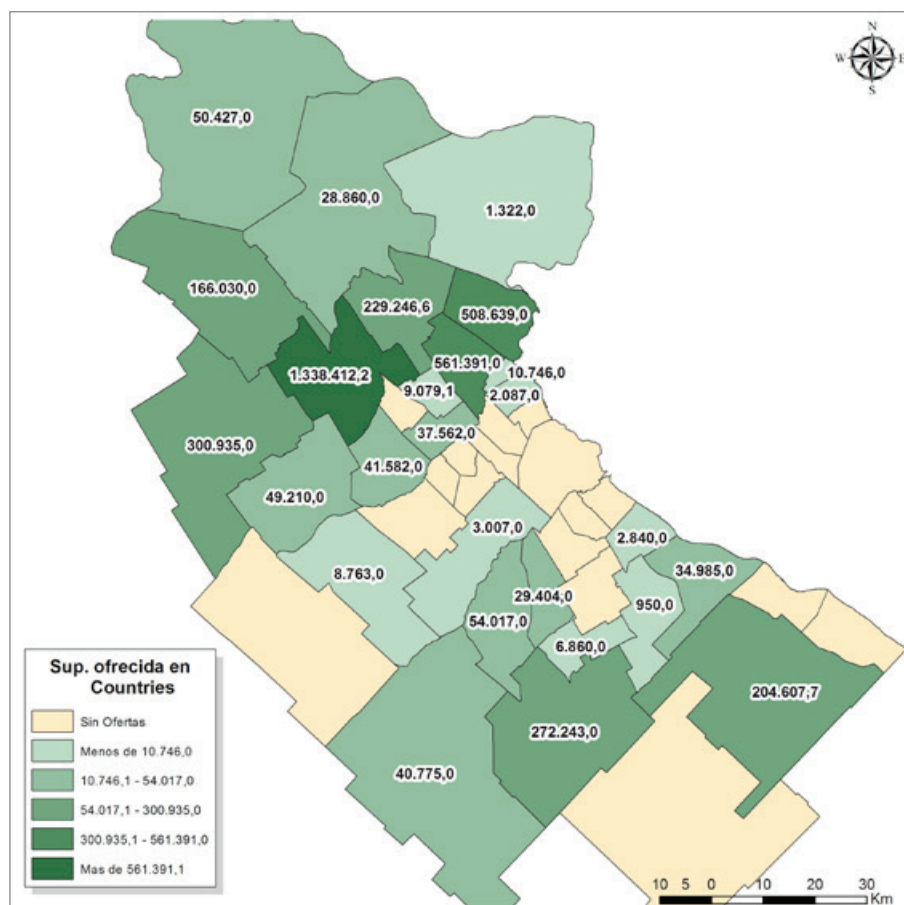
Región Metropolitana de Buenos Aires. Zonas Norte, Oeste y Sur.



## Composición de la muestra

Para este informe se realizó y analizó una base con 5.831 lotes, de los cuales 1.165 corresponden a la Ciudad de Buenos Aires, 3.197 a la zona denominada Gran Buenos Aires, 4.362 al Resto de la Región Metropolitana, y 1.469 se localizan en distintos countries o barrios cerrados del Gran Buenos Aires. El tamaño de los lotes en venta en la Ciudad de Buenos Aires oscila entre los 50 y los 7.422 m<sup>2</sup>, en el Gran Buenos Aires encontramos un mínimo de 50 m<sup>2</sup> y un máximo de 1.200.000 m<sup>2</sup>, y en el Resto de la Región el más pequeño mide 500 m<sup>2</sup> y el mayor 1.240.000 m<sup>2</sup>. Dentro de los countries o barrios cerrados se encontraron lotes con dimensiones entre 122 y 1.200.000 m<sup>2</sup>.

El total de terrenos ofertados suman 27.211.277 de m<sup>2</sup> de suelo urbano. El Gran Buenos Aires concentra el 31,7 % de los m<sup>2</sup> ofrecidos, el 51,9 % se emplaza en el Resto de la Región Metropolitana, los lotes de la Ciudad de Buenos Aires cuentan con el 1,7 %, y los countries reúnen el 14,6 %. La mayor cantidad de m<sup>2</sup> ofrecidos (contando terrenos en zonas urbanas o countryes) corresponde al partido de Pilar, que alcanza los 8.882.362 m<sup>2</sup>. Por otro lado, los partidos que concentran la mínima extensión de suelo en oferta, son Hurlingham (650,0 m<sup>2</sup>) y Florencio Varela (2.300,0 m<sup>2</sup>).



**Mapa 15**

Superficie en venta en los countries y barrios cerrados de los partidos de la Región Metropolitana de Buenos Aires. Agosto 2016

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



**Cuadro 8**

*Cantidad de terrenos, superficie total  
y superficie promedio según zonas,  
Región Metropolitana de Buenos Aires.*

*Agosto 2016*

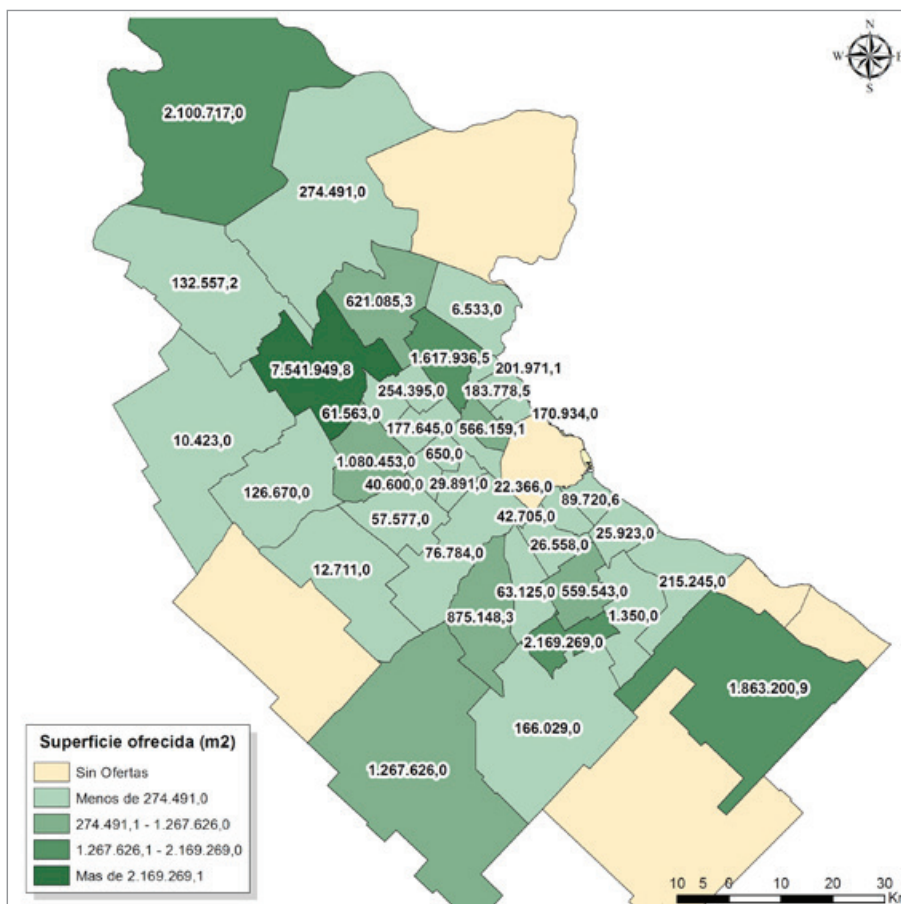
Zonas	Cantidad	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> promedio
Ciudad de Buenos Aires	1.165	464.003,00	398,3
Gran Buenos Aires	2.005	8.627.330,10	4.302,90
Resto Región Metropolitana	1.192	14.123.993,20	11.849,00
Terrenos en Countries	1.469	3.995.950,60	2.720,20
Total relevados	5.831	27.211.277	4.818

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

**Mapa 16**

*Superficie en venta en los countries y  
barrios cerrados de los partidos de la  
Región Metropolitana de Buenos Aires.*

*Agosto 2016*



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



