

DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DEL PRECIO DE OFERTA DE

# TERRENOS EN LA REGIÓN METROPOLITANA BUENOS AIRES



AGOSTO 2009



GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA  
DE BUENOS AIRES

Jefe de Gobierno  
Mauricio Macri

Ministro de Desarrollo Urbano  
Daniel Chain

Subsecretario de Planeamiento  
Héctor Antonio Lostrí

Unidad Sistema de Inteligencia Territorial  
Fernando Álvarez de Celis

Elaboración de contenidos  
Fernando Álvarez de Celis / Julián Álvarez Insúa / Melina López Calvo /  
Francisco Mainella / Facundo Martín / Clara Pilar Muñoz / Delfina Saenz Valente

Diseño gráfico  
Alejandro Ambrosone

# ÍNDICE

8	RESUMEN EJECUTIVO
12	RESULTADOS OBTENIDOS
12	EL PRECIO DEL SUELO EN LA REGIÓN METROPOLITANA DE BUENOS AIRES
13	PRECIO DE LOS TERRENOS SEGÚN DIMENSIONES
14	DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DE LA OFERTA DE SUELO POR PARTIDO EN EL MES DE JUNIO DE 2009
16	VARIACIÓN INTERANUAL DEL PRECIO DEL SUELO POR ZONAS GEOGRÁFICAS
18	DISTRIBUCIÓN DEL PRECIO DEL SUELO POR LOCALIDAD, SEGÚN EJE GEOGRÁFICO
23	DISTRIBUCIÓN DEL PRECIO PROMEDIO POR LOTE EN LOS PARTIDOS DEL GRAN BUENOS AIRES
25	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
27	PRECIO DE REFERENCIA DE TERRENOS SEGÚN DIMENSIONES
31	COUNTRIES Y BARRIOS CERRADOS
36	METODOLOGÍA
38	COMPOSICIÓN DE LA MUESTRA

# 1 RESUMEN EJECUTIVO



En el relevamiento efectuado en el mes de junio de 2009 se registraron 5.423 terrenos ubicados en distintos puntos de la Región Metropolitana de Buenos Aires, de los cuales 1.418 corresponden a la Ciudad de Buenos Aires, 1.728 al Gran Buenos Aires, 626 al Resto de la Región Metropolitana, mientras que 1.651 se localizan en distintos countries o barrios cerrados de la Región Metropolitana de Buenos Aires.

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 238,7. Sin embargo, es de destacar que de la descomposición de dicho valor resultan montos altamente dispares para cada una de las distintas zonas. Así, mientras el precio promedio para la Ciudad de Buenos Aires es de U\$S 1.154,9 por  $m^2$ , en el área del GBA1 alcanza los U\$S 364,8, en el GBA2 U\$S 134,0, mientras que en el Resto de la Región se ubica en U\$S 64,9 por  $m^2$ . A grandes rasgos, estas diferencias dan cuenta del fenómeno que muestra el descenso de los precios desde la Ciudad hacia las zonas más alejadas del centro administrativo – financiero porteño.

Una significativa diferencia surge del análisis de precios mínimos y máximos por  $m^2$ . En este sentido, mientras que para la Ciudad de Buenos Aires se encontró un mínimo de U\$S 130,2 y un máximo de U\$S 7.897,8, para el Gran Buenos Aires y el Resto de la Región el mínimo fue de U\$S 0,5 y el máximo de U\$S 3.950,0 por  $m^2$ .

En lo que respecta al precio del suelo a partir de sus dimensiones, en los cinco tramos considerados, los mayores valores se registran en los lotes de menores dimensiones (menos de 200  $m^2$ ) donde el precio promedio alcanza los U\$S 510,1 el  $m^2$  en la zona Norte, U\$S 373,8 en la zona Oeste y U\$S 417,4 en la zona Sur. En el otro extremo, los menores precios los presentan los lotes de más de 1.000  $m^2$ , cuyo valor promedio se ubica en U\$S 154,4 en la zona Norte, U\$S 82,5 en la zona Oeste y U\$S 76,2 en la zona Sur.

En lo que refiere al precio de oferta de terrenos a partir de su distribución territorial, se puede apreciar que los mayores precios se localizan en la zona Norte del Gran Buenos Aires, donde el más alto (U\$S 774,3 por  $m^2$ ) corresponde al partido de Vicente López. Asimismo, en el partido de San Isidro el precio promedio es de U\$S 378,7 por  $m^2$ . A su vez, también se destacan los partidos vecinos a la Capital en la zona Sur, tal como Lanús (U\$S 378,7) y Avellaneda (U\$S 373,3). Por su parte, entre los que registran un valor promedio superior al del conjunto de la Región se encuentra Morón (U\$S 277,9), único partido de la zona Oeste que cumple esta condición. Además otros partidos mostraron promedios superiores a los U\$S 200, a saber, San Fernando, Tres de Febrero, Lomas de Zamora y General San Martín. Por otra parte, en ocho partidos del Gran Buenos Aires este valor oscila entre U\$S 100 y U\$S 200 el  $m^2$ . Ellos se tratan de Quilmes, Campana, Tigre, San Miguel, Ituzaingó, Almirante Brown, Hurlingham y Merlo.

Los precios promedio menores a los U\$S 50 el  $m^2$  corresponden a partidos que se encuentran en el GBA 2 y en el Resto de la Región. Los que se encuentran en aquella primera zona son José C. Paz, Florencio Varela y Presidente Perón, en tanto que los que se encuentran en la parte más alejada del centro de la Ciudad son Cañuelas, Coronel Brandsen, General Rodríguez, San Vicente y Zárate. Este último es aquel donde el valor promedio por  $m^2$  fue el más bajo, llegando a los U\$S 23,1.

Del análisis de los cambios ocurridos a lo largo del periodo 2004 – 2009, surge que en estos cuatro años fue el GBA2 el que presentó un mayor crecimiento, 175,7 %, le sigue la Ciudad de Buenos Aires con un incremento menor, 151,6 %. Por otra parte, los lotes ubicados en el GBA 1 y el Resto de la Región muestran aumentos del 138,3 % y 121,5 %, respectivamente. En el caso de los terrenos localizados en *countries* o barrios cerrados se observa una mínima variación negativa (0,2%).

Analizando la variación interanual 2008 – 2009, el GBA 2 muestra un crecimiento del 11,9%, la Ciudad y el GBA 1, donde los incrementos fueron, respectivamente de 10,7% y 10,0%. Por su parte, la variación en los partidos del Resto de la Región fue de 5,6% en tanto que, al observar la variación producida en los lotes localizados en *countries* o barrios cerrados, se observa que una variación leve del 2,0%.

En el informe también se analizaron los precios de los terrenos, ya no por partido sino por localidad, lo que permite un desagregado mayor en el análisis. En tal sentido, si bien se aprecia una correlación positiva entre los precios promedio de las localidades y la distancia al centro porteño, se evidencian también las distintas valorizaciones entre áreas según su proximidad respecto de las principales vías de comunicación. Así, en La Lucila se triplica el precio observado en Banfield, y casi quintuplica el de San Andrés, que se encuentran a la misma distancia del centro porteño. Asimismo, tanto en el Norte, como en el Oeste y en el Sur los precios más elevados se detectaron en localidades que cuentan con estaciones ferroviarias (Vicente López, Olivos, Acassusso, en el Norte, Ramos Mejía, Cautelar y Haedo en el Oeste y Wilde, Remedios de Escalada y Lanús en el Sur).

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) se georrefenciaron puntualmente los terrenos, 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. De tal forma que se puede apreciar cómo los mayores precios se dan desde el centro porteño hasta Vicente López, siendo el eje Norte el que concentra los precios más elevados. Hacia al Oeste los mayores precios se registran en el eje del ferrocarril Sarmiento, descendiendo fuertemente a medida que aumenta la distancia con respecto al mismo. En el Sur, los precios más elevados se conforman cerca de las estaciones, disminuyendo fuertemente al alejarse de ellas. Además, y 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 apreciar la estructura territorial del GBA y las distintas variaciones en el precio.

Por último, y atendiendo a 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 este tipo, para dar cuenta las características intrínsecas de estos terrenos con respecto a los localizados en el mismo partido pero sobre el ejido. Cabe destacar que se aprecia una gran diferencia en cuanto a localización de terrenos en barrios privados y *countries* entre los distintos partidos, con una gran concentración en el eje Norte. En tal sentido, se observa que los precios de estos terrenos no acompañan la dinámica general y que la sobreoferta generada y la fuerte valorización anterior impiden el aumento del precio. Así, entre 2004-2009 se observó una leve disminución de 0,2% mientras que en el conjunto de las zonas los aumentos fueron superiores al 100,0%.

## 2 RESULTADOS OBTENIDOS





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

En el relevamiento efectuado en el mes de junio de 2009 se contabilizaron 5.423 terrenos ubicados en distintos puntos de la Región Metropolitana de Buenos Aires. Si bien no es posible hablar de un número promedio general, sí lo es establecer algunos parámetros que grafiquen a grandes rasgos la dimensión territorial de la distribución de los precios. En tal sentido, el precio promedio del m<sup>2</sup> para toda la Región Metropolitana, sin tomar en cuenta los countries o barrios cerrados, alcanza los U\$S 238,7. Sin embargo, dicho valor resulta altamente dispar para cada una de las zonas, así mientras el precio promedio para la Ciudad de Buenos Aires es de U\$S 1.154,9 por m<sup>2</sup>, en el área del GBA1 alcanza los U\$S 364,8 en el GBA2 U\$S 134,0 y en el Resto de la Región U\$S 64,9 por m<sup>2</sup>. Estas diferencias permiten una primera aproximación al fenómeno que muestra el descenso de los precios desde la Ciudad hacia los partidos más alejados del centro porteño.

**Cuadro 1:**

Distribución del precio promedio por m<sup>2</sup> en la Región Metropolitana de Buenos Aires, junio 2004, 2005, 2006, 2007, 2008 y 2009.

	2004 Junio	2005 Junio	2006 Junio	2007 Junio	2008 Junio	2009 Junio	Variación					
							2004-05	2005-06	2006-07	2007-08	2008-09	2004-09
							(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)
Total Región sin countries	105,3	139,9	135	179	226,1	238,7	32,9	-3,4	32,7	26,1	5,6	126,7
Total Ciudad	459,0	591,0	809,0	982,0	1043,0	1154,9	28,8	36,9	21,4	6,2	10,7	151,6
GBA1	153,1	193,9	206,0	332,8	331,7	364,8	26,6	6,2	61,6	-0,3	10,0	138,3
GBA2	48,6	62,8	61,0	71,1	119,8	134,0	29,2	-2,9	16,6	68,5	11,9	175,7
Resto Región	29,3	25,8	36,0	42,2	63,6	64,9	-11,9	39,5	17,2	50,7	2,0	121,5
Countries	66,3	67,4	74,9	84,9	63,0	66,2	1,7	11,1	13,4	-25,8	5,1	-0,2

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

A partir del análisis de la diferencia entre precios mínimos y máximos por m<sup>2</sup> se observa una significativa discrepancia; en este sentido, mientras que para la Ciudad de Buenos Aires se encontró un mínimo de U\$S 130,2 y un máximo de U\$S 7.897,8, para el Gran Buenos Aires y el Resto de la Región el mínimo fue de U\$S 0,5 y el máximo de U\$S 3.950,0 por m<sup>2</sup>.

**Cuadro 2:**

Precios máximos y mínimos por zona de la Región Metropolitana de Buenos Aires. Junio 2009.

	Precio Promedio (U\$S )	Precio Máximo (U\$S )	Precio Mínimo (U\$S )
Total Región sin countries	238,7	3.950,0	0,5
Total Ciudad	1.154,9	7.897,8	130,2
GBA1	364,8	3.950,0	1,5
GBA2	134,0	1.000,0	0,5
Resto Región	64,9	833,3	0,7
Countries	66,2	1.479,6	0,8

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



## 2.1.2. Precio de los terrenos según dimensiones

En lo que respecta al precio del suelo a partir de sus dimensiones, los cuadros siguientes permiten apreciar las diferencias en los precios promedio para los cinco rangos considerados y para cada una de las zonas analizadas de la Región Metropolitana. Así, los distintos valores muestran una tendencia descendente en los precios a medida que aumenta el tamaño de los terrenos. Los mayores precios se registran en los lotes de menores dimensiones (hasta 200 m<sup>2</sup>) donde el precio alcanza los U\$S 510,1 el m<sup>2</sup> en la zona Norte, U\$S 373,9 en la zona Oeste y U\$S 224,6 en la zona Sur. En el otro extremo los precios más bajos los presentan los lotes de más de 1.000 m<sup>2</sup>, cuyo precio promedio se ubica en U\$S 154,4 el m<sup>2</sup> en la zona Norte, U\$S 82,5 en la zona Oeste, y U\$S 76,3 en el Sur.

m <sup>2</sup> ofrecidos	Cantidad de ofertas	Precio Promedio (U\$S)	Precio Máximo (U\$S)	Precio Mínimo (U\$S)
90-200	86	510,1	2444,4	45,8
201-500	532	388,9	2997,9	5,4
501-750	177	382,8	2356,4	14,1
751-1000	170	167,6	1428,6	6,9
Más de 1000	457	154,4	1907,1	0,7
<b>Total</b>	<b>1422</b>	<b>293,6</b>	<b>2997,9</b>	<b>0,7</b>

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

m <sup>2</sup> ofrecidos	Cantidad de ofertas	Precio Promedio (U\$S)	Precio Máximo (U\$S)	Precio Mínimo (U\$S)
130-200	24	373,8	1160,2	20,0
201-500	192	164,8	1054,2	3,7
501-750	48	145,0	2475,2	14,3
751-1000	34	156,1	524,9	7,0
Más de 1000	82	82,5	701,8	0,5
<b>Total</b>	<b>380</b>	<b>157,0</b>	<b>2475,2</b>	<b>0,5</b>

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

m <sup>2</sup> ofrecidos	Cantidad de ofertas	Precio Promedio (U\$S)	Precio Máximo (U\$S)	Precio Mínimo (U\$S)
20-200	32	417,4	3950,0	50,0
201-500	245	188,9	3348,7	10,3
501-750	66	129,4	730,3	4,4
751-1000	43	88,4	562,5	12,0
Más de 1000	166	76,3	1261,7	0,6
<b>Total</b>	<b>552</b>	<b>154,0</b>	<b>3950,0</b>	<b>0,6</b>

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

### Cuadro 3:

Cantidad de lotes ofrecidos, precio promedio, máximo y mínimo por tramo de superficie, zona Norte de la Región Metropolitana de Buenos Aires, junio 2009.

### Cuadro 4:

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

### Cuadro 5:

Cantidad de lotes ofrecidos, precio promedio, máximo y mínimo por tramo de superficie, zona Sur de la Región Metropolitana de Buenos Aires, junio 2009.

### 2.1.3 Distribución territorial de la oferta de suelo por partido en el mes de junio de 2009

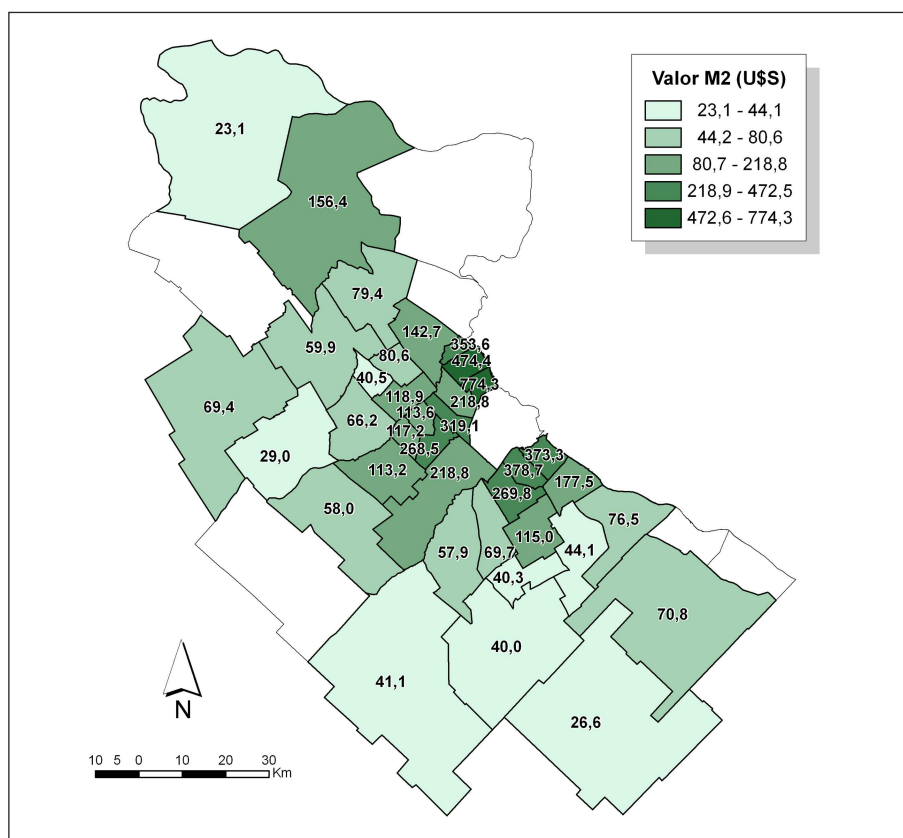
En lo que se refiere al precio de oferta de terrenos a partir de su distribución territorial, el mapa posterior permite apreciar que, exceptuando a la Ciudad de Buenos Aires, los mayores valores se localizan en la zona Norte del GBA 1. Así, el precio más alto, U\$S 774,3 por m<sup>2</sup>, corresponde al partido de Vicente López, seguido por San Isidro, donde el precio promedio es de U\$S 474,4 el m<sup>2</sup>. También registran valores más elevados que el promedio de la Región los partidos del Sur lindantes con la Ciudad, Lanús y Avellaneda, en los que se detectó un precio de U\$S 378,7 y U\$S 373,3 el m<sup>2</sup>, respectivamente. Por otra parte, en el Oeste, el único partido cuyo promedio se encuentra por encima del total de la Región es Morón, donde llega a los U\$S 268,5 el m<sup>2</sup>.

En tal sentido, los precios promedio más altos por partido resultan apenas superiores a los precios promedio más bajos de los barrios del sur de la Ciudad de Buenos Aires, lo que muestra claramente la preeminencia de los precios de la Ciudad Autónoma sobre los del resto de los partidos circundantes pertenecientes al mismo aglomerado urbano.

Entre los partidos en que el precio promedio del m<sup>2</sup> oscila entre U\$S 100 y U\$S 200 se cuentan ocho: Campana (U\$S 156,4), Tigre (U\$S 142,7) y San Miguel (U\$S 118,9) en la zona Norte; Ituzaingó (U\$S 117,2), Hurlingham (U\$S 113,6) y Merlo (U\$S 113,2) en la zona Oeste; y Quilmes (U\$S 177,5) y Almirante Brown (U\$S 115,0) localizados en la Zona Sur.

En la franja que se extiende desde los U\$S 50 a los U\$S 100 el m<sup>2</sup>, en el Norte se hallan los partidos de Malvinas Argentinas (U\$S 80,6), Escobar (U\$S 79,4) y Pilar (U\$S 59,9), mientras que en el Oeste se encuentran Luján (U\$S 69,4), Moreno (U\$S 66,2) y Marcos Paz (U\$S 58,0). Por su parte, los partidos del Sur que se incluyen en este rango son Berazategui (U\$S 76,5), La Plata (U\$S 70,8), Esteban Echeverría (U\$S 69,7) y Ezeiza (U\$S 57,9).

En cuanto a los partidos en los que se registraron promedios menores a los U\$S 50,0, todos ellos se reparten en el GBA 2 y el Resto de la Región. El primer grupo se compone de los partidos de José C. Paz, Florencio Varela y Presidente Perón, en tanto que en la zona más alejada del centro de la Región los valores que se incluyen entre los más bajos son los de Cañuelas, Brandsen, General Rodríguez, San Vicente y Zárate. Este último partido es en el cual se registró el promedio más bajo de la Región, siendo de U\$S 23,1 el m<sup>2</sup>.



**Mapa 1**

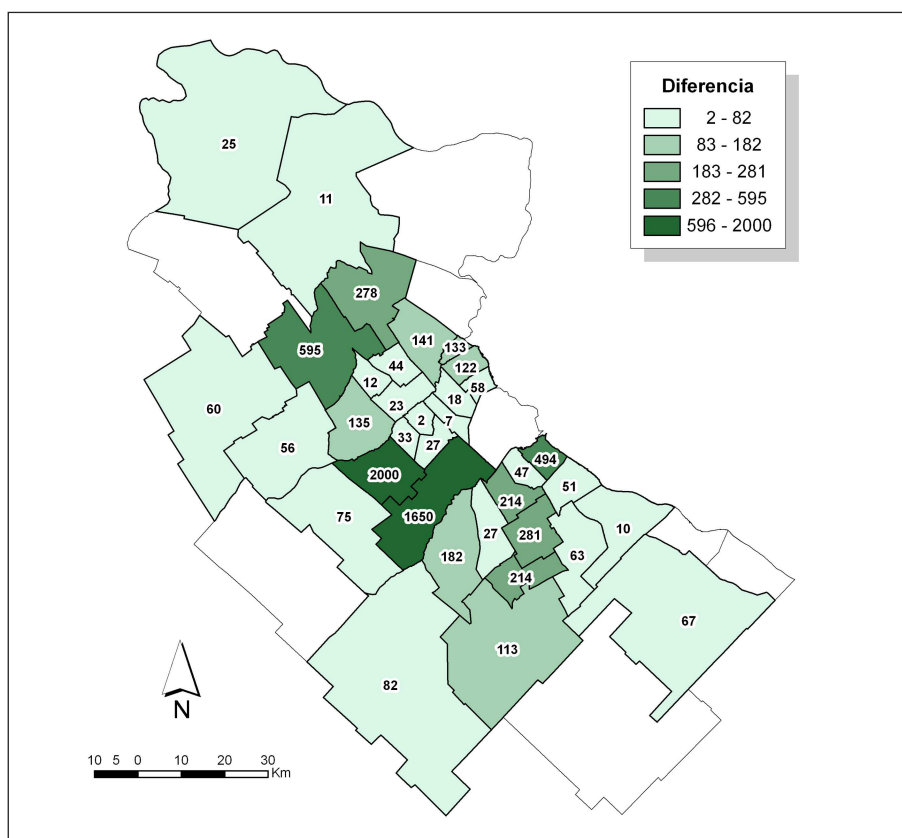
Precio promedio del m² en los partidos de la Región Metropolitana de Buenos Aires, junio 2009.

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

El mapa siguiente da cuenta de la diferencia entre el precio promedio máximo y mínimo dentro de cada partido. Los mayores contrastes se observan en los partidos de Merlo y La Matanza, donde los precios máximos son más de 2000 y 1650 veces superiores a los mínimos, respectivamente. Otras disparidades importantes, de más de 400 veces se registran en los partidos de Avellaneda y Pilar, en tanto que en Almirante Brown, Escobar, Lomas de Zamora y Presidente Perón la diferencia supera las 200 veces. Las menores diferencias se detectaron en partidos con pocos registros, como Hurlingham, Tres de Febrero y Berazategui.

**Mapa 2**

Diferencia entre el precio promedio máximo y mínimo por partido, junio 2009.



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

#### 2.1.4. Variación interanual del precio del suelo por zonas geográficas<sup>1</sup>

La comparación respecto de junio de 2004 refleja un incremento del 126,7 % en el precio promedio por m<sup>2</sup> para toda la Región, sin tomar en cuenta los countries ni los terrenos localizados en el territorio de la Ciudad. En lo que respecta a la distribución de esa variación entre las tres zonas de la Región Metropolitana, se aprecia que en la zona Oeste se registró el menor incremento (73,3%), seguida por la zona Norte (81,2%), en tanto que la zona Sur presenta el mayor aumento de precios (122,8%).

<sup>1/</sup> 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.

Entre las variaciones positivas en el precio promedio por m<sup>2</sup> más destacadas se cuentan la de Merlo, que alcanza un 301,0%, mientras que los incrementos registrados en Ituzaingó y San Fernando son algo menores al 200,0%. En estos casos se trata de zonas vecinas a partidos con altos promedios, tales como Morón y San Isidro, por lo que los sucesivos incrementos pueden entenderse en función de una ampliación de la zona valorada hacia el exterior de la Región. También se destaca la variación observada en Berazategui (257,5%), lo cual puede entenderse, en buena medida, por el hecho de encontrarse entre los de partidos con precios más bajos al comienzo de la serie.

En lo que respecta a la variación interanual, (2008 - 2009), el total de la Región Metropolitana mostró una suba del 5,6%. La zona Sur fue la que mayor incremento registró, siendo esta del 9,1%, en tanto que en la zona Norte se observó un aumento del 9,1%. Por su parte, en la zona Oeste se encontró una leve variación negativa del 5,8%. Asimismo, se puede apreciar en la comparación con el comportamiento observado en otros períodos, que las actuales representan variaciones relativamente moderadas.

En cuanto a la comparación con respecto a la medición de junio del año anterior en cada partido, aquellos donde se observan variaciones más importantes se localizan en la zona Sur. De tal forma, se destaca, entre los elegidos como ejemplos en el cuadro siguiente, el caso de Avellaneda, donde se registra una variación anual del 92,5%. En esta zona se encuentra el partido con la variación negativa más pronunciada, a saber, Presidente Perón, donde se registra una caída del 69,7%.

En lo que respecta a la zona Norte, los partidos que más aumentaron respecto a la medición anterior son Campana (52,4%), San Miguel (45,5%) y Malvinas Argentinas (39,7%) y de manera algo más moderada Vicente López (21,2%) y Pilar (18,6%). Aquí se observa, de manera general, que los partidos con mayores precios son los que se mantuvieron con variaciones mas moderadas, mientras que aumentaron considerablemente las zonas mas alejadas, con urbanización en proceso.

En la zona Oeste, por otro lado, se observan aumentos considerables en los partidos de Merlo y Luján, siendo estos del 136,8% y 76,6%, respectivamente. En contraposición, se registran caídas superiores al 20,0% en los partidos General Rodríguez y Hurlingham. A su vez, con respecto a junio de 2008, se observan leves variaciones negativas en Morón y La Matanza, siendo los promedios registrados en esta ocasión un 3,4 y un 8,1% respecto de aquella, respectivamente.

**Cuadro 6:**

Variación interanual del precio  
promedio del m² por Partido.

2004-2009.

Partido	2004 Junio	2005 Junio	2006 Junio	2007 Junio	2008 Junio	2009 Junio	Variación					
							2004-05	2005-06	2006-07	2007-08	2008-09	2004-09
							(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)
Zona Oeste	90,6	115,2	106,8	107,3	166,7	157,0	27,2	-7,3	0,5	55,4	-5,8	73,3
Merlo	20,2	27,0	17,1	31,0	47,8	81,0	33,7	-36,7	81,3	54,2	69,5	301,0
Ituzaingó	39,9	50,5	68,2	98,7	138,3	117,2	26,6	35,0	44,7	40,1	-15,3	193,7
Morón	133,0	161,0	172,7	213,0	277,9	268,4	21,1	7,3	23,3	30,5	-3,4	101,8
La Matanza	116,1	137,2	156,7	196,6	238,1	218,8	18,2	14,2	25,5	21,1	-8,1	88,5
General Rodríguez	11,8	12,6	13,6	11,5	37,4	29,0	6,8	7,9	-15,4	225,2	-22,5	145,8
Moreno	24,5	24,5	21,1	31,6	55,1	66,2	0,0	-13,9	49,8	74,4	20,1	170,2
Zona Norte	162,0	222,3	182,2	204,6	278,6	293,6	37,2	-18,0	12,3	36,2	5,4	81,2
San Fernando	118,4	215,7	184,3	196,7	465,0	353,6	82,2	-14,6	6,7	136,4	-24,0	198,6
Vicente López	272,0	366,2	412,7	562,0	639,0	772,4	34,7	12,7	36,2	13,7	20,9	184,0
Malvinas Argentinas	29,8	37,2	44,7	56,2	57,7	80,6	24,9	20,2	25,7	2,7	39,7	170,5
San Isidro	243,5	294,2	379,9	513,6	498,8	474,4	20,8	29,1	35,2	-2,9	-4,9	94,8
General San Martín	116,1	119,1	121,5	168,5	213,1	218,8	2,6	2,0	38,7	26,5	2,7	88,5
Pilar	27,5	21,6	37,0	46,7	50,5	58,9	-21,6	71,3	26,2	8,1	16,6	114,2
Tres de Febrero	141,6	99,8	168,4	281,3	313,7	319,1	-29,5	68,7	67,0	11,5	1,7	125,4
Escobar	34,9	24,4	32,5	37,2	79,4	79,4	-30,0	33,2	14,5	113,4	0,0	127,5
Zona Sur	69,3	98,1	72,6	114,7	141,2	154,0	41,6	-26,0	58,0	23,1	9,1	122,2
Berazategui	21,4	31,5	31,3	42,7	44,7	76,5	47,5	-0,7	36,4	4,7	71,1	257,5
Lomas de Zamora	96,0	113,2	159,6	138,1	183,9	269,8	17,9	41,0	-13,5	33,2	46,7	181,0
Almirante Brown	66,6	70,7	61,8	61,9	105,3	115,0	6,2	-12,6	0,2	70,1	9,2	72,7
Avellaneda	199,4	193,9	140,3	200,2	193,9	373,3	-2,8	-27,6	42,7	-3,1	92,5	87,2

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

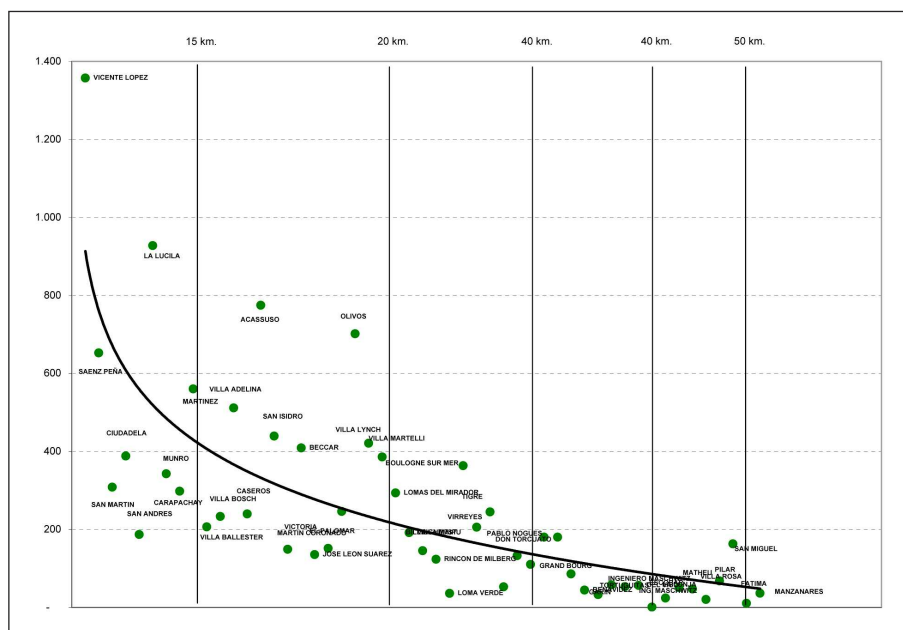
## 2.2. Distribución del precio del suelo por localidad, según eje geográfico

A los fines de analizar el comportamiento del precio de oferta del suelo en la Región Metropolitana de Buenos Aires se construyeron tres ejes de localidades por proximidad geográfica. Ellos parten del Centro de la Ciudad y llegan hasta el límite de la Región Metropolitana (unos 60 km). El eje Norte se emplaza desde el Partido de Vicente López hasta el partido de Exaltación de la Cruz. El eje Oeste abarca desde los partidos de Morón y La Matanza hasta los partidos de General Rodríguez y Marcos Paz. Por su parte, el eje Sur comprende a los partidos que se ubican en la línea Avellaneda – Lanús y el partido de La Plata.

En este sentido, en el eje Norte se seleccionaron 51 localidades. Si se analiza el precio promedio del m<sup>2</sup> (ver gráfico 1) se observa que en el mes de junio los mayores valores correspondieron a aquellas localidades más cercanas al centro de la Ciudad. De tal manera, en la localidad de Vicente López y La Lucila, pertenecientes al partido homónimo a la primera de aquellas, se registraron precios del m<sup>2</sup> de U\$S 1.357 y U\$S 652, respectivamente. A su vez, en el partido de San Isidro, la localidad de Acassuso alcanza un promedio de U\$S 775 el m<sup>2</sup>. Este último, caso junto con los mencionados se trata de localidades que se encuentran a menos de 20 km del Centro de la Ciudad.

Por su parte, los menores precios promedio se advierten en las localidades pertenecientes a los partidos del Resto de la Región Metropolitana y del GBA 2, en donde se encuentran las localidades con precios menores a U\$S 100 el m<sup>2</sup>. Así, en la localidad de Derqui, partido de Pilar, a 44,1 Km del centro porteño, se halló sólo una oferta donde el m<sup>2</sup> se cotiza a menos de U\$S 1. Siguiendo la misma tendencia, en el mismo partido se encuentran las localidades de Fátima, Villa Rosa y La Lonja, donde el promedio en todas ellas es menor a los U\$S 30,0.

La observación de los datos presentados permite apreciar la importancia de la distancia al Centro de la Ciudad en la determinación de los valores relevados. Por otra parte, puede apreciarse que, aún así, los precios no son homogéneos a la misma distancia. Por un lado, puede destacarse que las localidades analizadas en los partidos de Vicente López y San Isidro, de manera general, muestran promedios mayores a las de Tres de Febrero y General San Martín, también cercanas al límite de la Ciudad. A su vez, las variaciones también dependen, en gran medida, de la cercanía a las principales vías de comunicación, ya se trate de las líneas de ferrocarril o las del transporte automotor.



**Gráfico 1**  
Distribución del precio del m<sup>2</sup> en dólares, en el eje Norte de la Región Metropolitana de Buenos Aires, junio 2009.

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

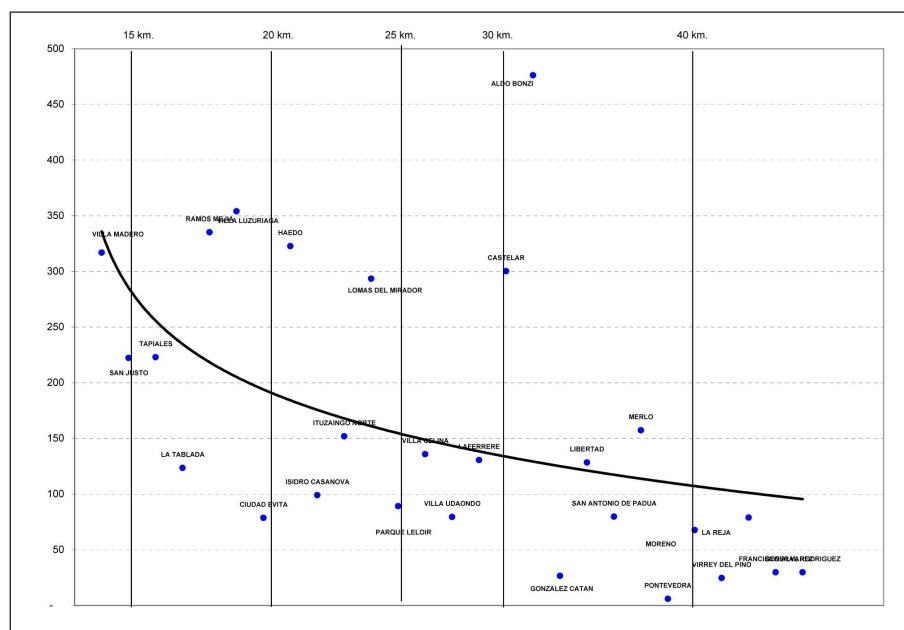


En el eje Oeste también se aprecia un descenso de los precios desde el centro hacia la periferia, en tal sentido, es posible advertir la clara diferencia de precios por distancia entre las localidades cercanas al ferrocarril Sarmiento y aquellas que están más alejadas de las vías de transporte. Así, puede observarse una sucesión de altos valores que siguen la localización de las estaciones del ferrocarril, en las localidades de Ramos Mejía, Haedo y Castelar, donde el precio promedio supera los U\$S 300 el m<sup>2</sup>. Sin embargo, la única oferta detectada en Aldo Bonzi, al tratarse de un terreno de precio elevado, permite que esta localidad del partido de La Matanza se constituya en la de promedio más alto de la zona Oeste.

En contraposición, en este mismo eje, los precios promedio más bajos se hallan en las localidades de Francisco Álvarez, General Rodríguez, González Catán, Virrey del Pino y Poncevedra. Todos ellos localizados de 30 km y más del centro porteño y el precio promedio se ubica siempre por debajo de los U\$S 30 el m<sup>2</sup>.

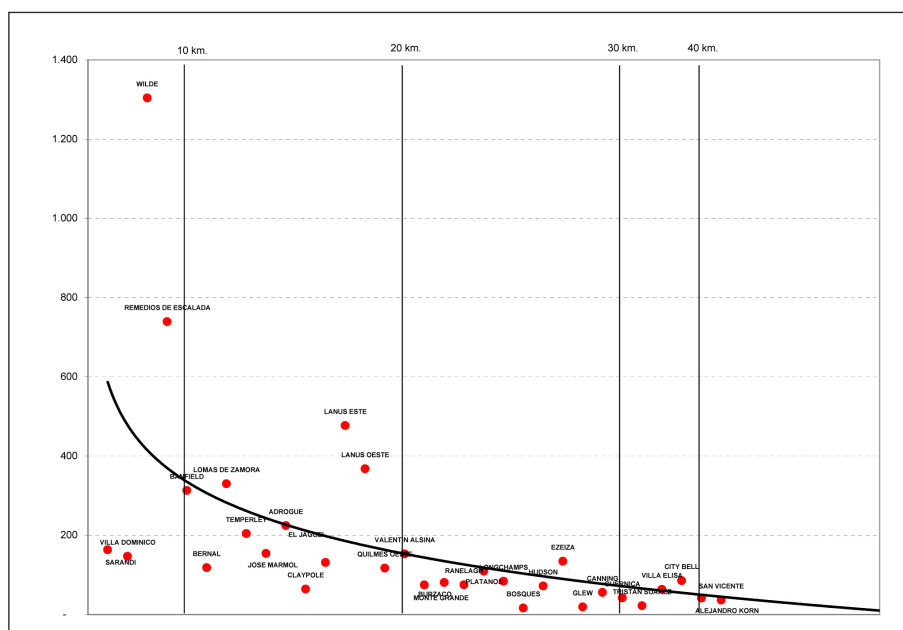
**Gráfico 2**

Distribución del precio del m<sup>2</sup> en dólares, en el eje Oeste de la Región Metropolitana de Buenos Aires, junio 2009.



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

En lo que respecta al eje Sur, se aprecia un descenso en los precios desde las localidades más cercanas a la Ciudad de Buenos Aires hacia la localidad de San Vicente. De tal forma, aquellas que se localizan más próximas a la Ciudad de Buenos Aires poseen todas ellas precios promedio superiores a los U\$S 100 por m<sup>2</sup>, en tanto que la localidad de Wilde, en Avellaneda detenta el promedio más elevado, alcanzando los U\$S 1.304 el m<sup>2</sup>. A su vez, en Lanús, la localidad de Remedios de Escalada le sigue con un valor del m<sup>2</sup> de U\$S 739. En ambos casos, los valores relativamente más altos a los de otras localidades de la zona pueden entenderse, en buena medida, no sólo por la menor distancia al centro de la Ciudad, sino por su localización respecto al recorrido del ferrocarril.

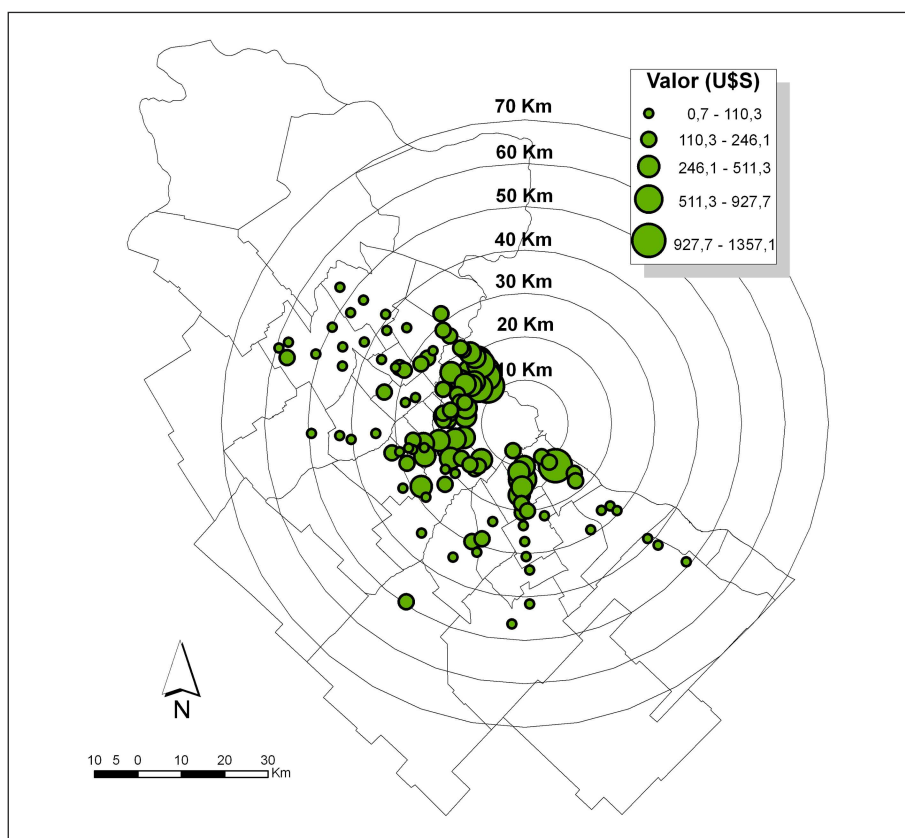


Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

En el mapa siguiente se pueden apreciar los precios promedio del m<sup>2</sup> en las distintas localidades de la Región Metropolitana de Buenos Aires. Se observa que los más altos se localizan en los partidos de Vicente López y San Isidro, mientras que en el Sur también son elevados los promedios de algunas localidades situadas en Avellaneda y Lanús. A su vez, se observa que, en términos generales, los precios promedio más elevados del Sur y el Oeste se localizan en las cercanías a las estaciones ferroviarias, tanto de la línea Sarmiento como Roca. Al mismo tiempo la magnitud de los precios disminuye al mismo tiempo que aumenta la distancia al centro de la Ciudad.

### Mapa 3

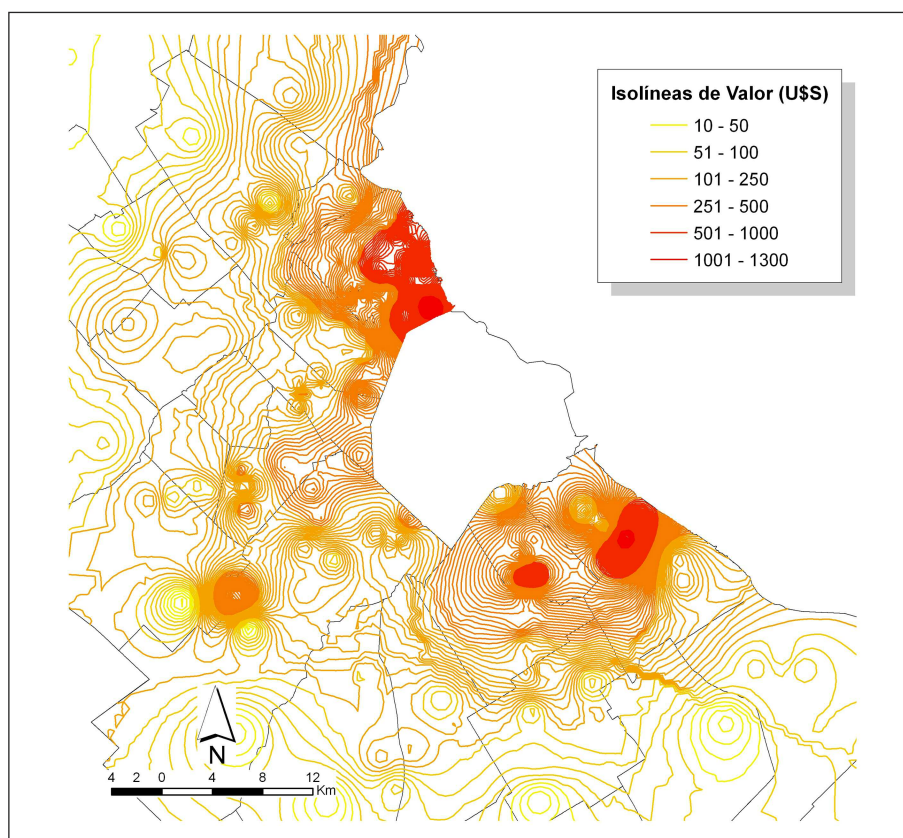
Distribución del valor del m<sup>2</sup>  
según promedio por localidad,  
junio 2009.



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

Al analizar la distribución del precio del suelo por localidades tomando como referencia las isolíneas (líneas de igual valor), se aprecian claramente dos manchas diferenciadas entre las localidades próximas a la Ciudad de Buenos Aires y las del segundo y tercer cordón del aglomerado, en donde los precios promedio se sitúan en el orden de los U\$S 100 el m<sup>2</sup>. Sin embargo, en el Norte, estos valores se extienden hasta un valor superior a los U\$S 300 hasta el partido de San Fernando. Por su parte, en el Oeste los precios promedio superiores a los U\$S 200 llegan hasta Castelar, en las localidades próximas al ferrocarril Sarmiento.

En las localidades pertenecientes a los partidos del Resto de la Región Metropolitana los precios promedio van de sur a norte de U\$S 10 el m<sup>2</sup> a U\$S 100 el m<sup>2</sup>. Por su parte, los menores montos se registraron en las localidades de los partidos de Ezeiza, Florencio Varela, Almirante Brown, Merlo y Malvinas Argentinas. A partir de los 30 km los valores son inferiores a los U\$S 100, en tanto que a partir de los 20 km lo son a los U\$S 200.



**Mapa 4**

Distribución del valor del m<sup>2</sup> según promedio por localidad e isolíneas de precio, junio 2009.

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

### 2.3. Distribución del precio promedio por lote en los partidos del gran buenos aires

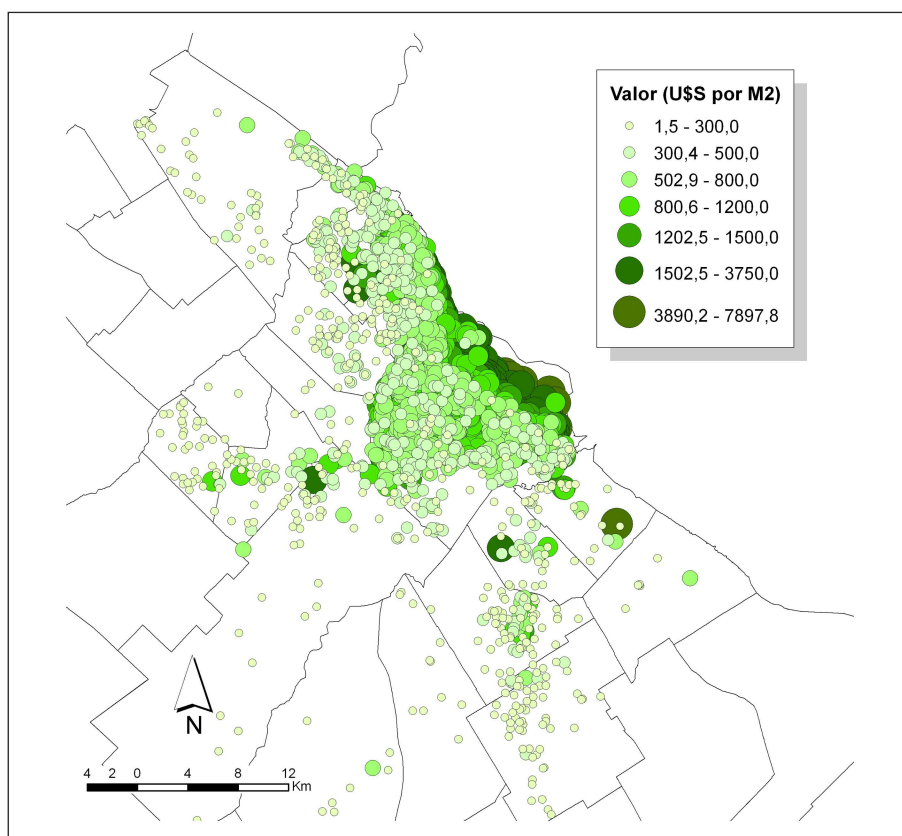
En los partidos pertenecientes al Gran Buenos Aires (Vicente López, Tres de Febrero, Tigre, Gral. San Martín, San Isidro, San Fernando, Quilmes, Morón, Lomas de Zamora, Lanús, La Matanza, Ezeiza, Esteban Echeverría, Avellaneda, Alte. Brown) se georrefenciaron puntualmente los terrenos, analizando el precio promedio del m<sup>2</sup> ya no por partido sino por localización particular de cada lote.

En tal sentido, al igual que en los relevamientos anteriores, se puede apreciar la correlación positiva entre los principales ejes de transporte y comunicación y el precio del m<sup>2</sup>: así, en las zonas más alejadas de los medios de transporte se ubican los menores precios. Además, los montos decrecen a medida que aumenta la distancia a la Ciudad de Buenos Aires. De esta manera, 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 por un lado, y del Tren de la Costa por el otro; y a lo largo de la avenida Del Libertador, atravesando de norte a sur varios partidos.

Por su parte, en la zona Oeste las aglomeraciones de mayores precios se registran a partir

### Mapa 5

Distribución del valor del m<sup>2</sup>  
según promedio por localidad,  
junio 2009.

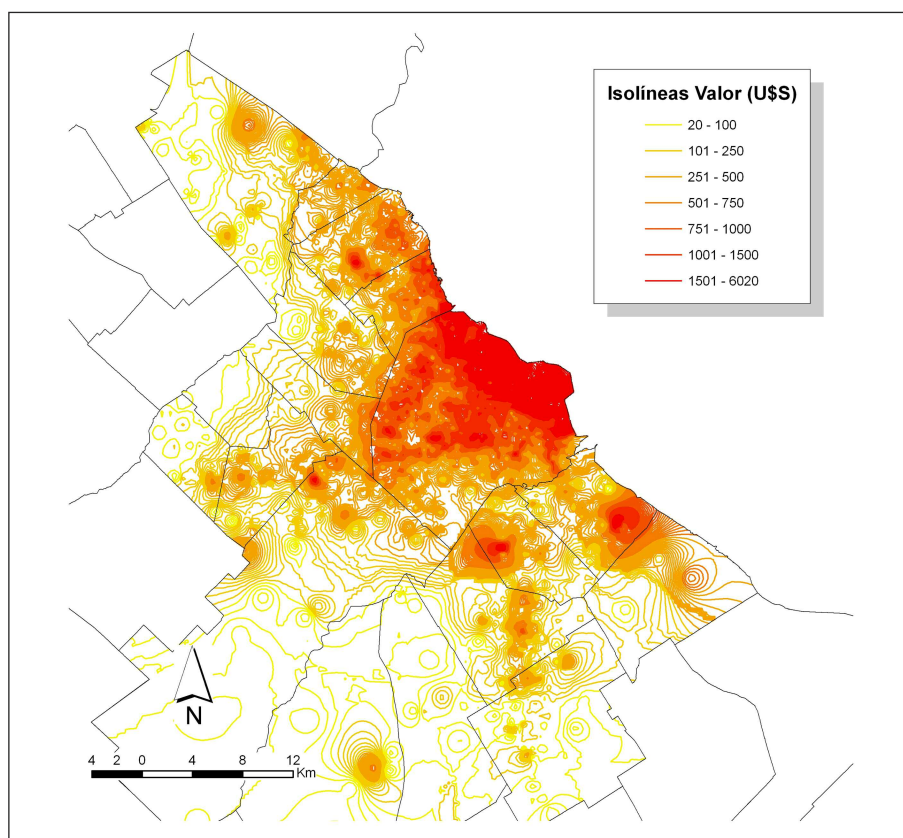


Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

de las estaciones del ferrocarril Sarmiento, encontrándose menores valores y espacios vacíos en los partidos más alejados de las mismas. Por su lado, hacia la zona Sur los puntos se concentran en las cercanías al ferrocarril de la línea Roca y de la avenida Pavón.

Al observar el mapa de las isolíneas de precio de los terrenos se puede apreciar que los valores más elevados parten del centro porteño y continúan la línea costera norte hasta el partido de San Isidro, mientras que por el Oeste se concentran en el eje de la avenida Rivadavia, con precios superiores a la media en el barrio de Caballito y en las cercanías a las principales estaciones del ferrocarril Sarmiento, que son las localidades más antiguas de esa franja. De Rivadavia al Sur los valores decrecen fuertemente, superando los U\$S 500 sólo en algunos terrenos de Avellaneda, Lanús y Lomas de Zamora, en las áreas próximas a las principales estaciones ferroviarias.

Si se analizan las isolíneas de precios en las zonas por donde no corre ninguna de las principales vías de comunicación (ya sea hacia el Sudoeste o hacia el Sudeste) se puede apreciar que no superan los U\$S 100 el m<sup>2</sup>, encontrándose además los mínimos registrados en estos partidos del GBA.



**Mapa 6**  
Distribución del valor del m<sup>2</sup>  
según isólinas de valor,  
junio 2009.

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

## 2.4. 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

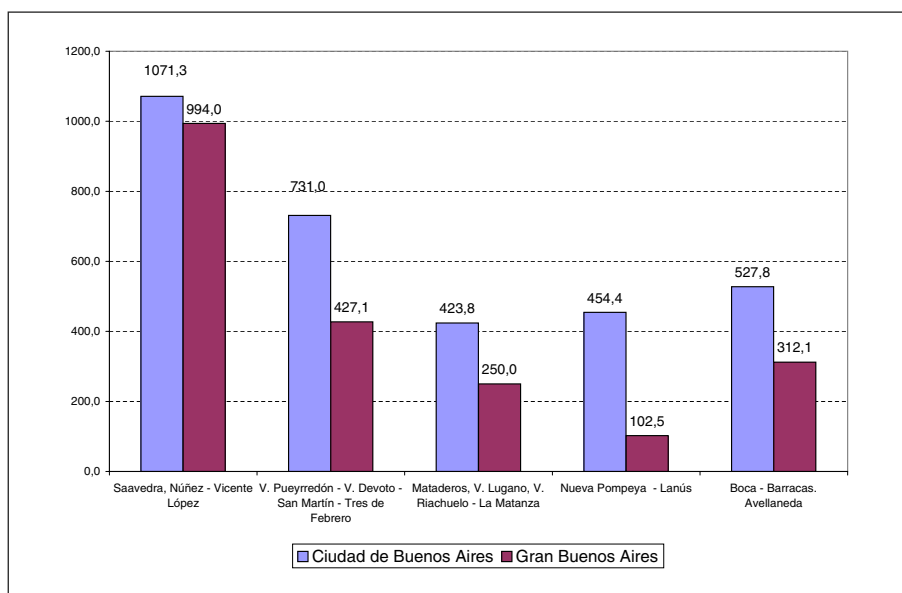
En esta sección se seleccionaron 225 terrenos ubicados a 1.000 metros de distancia desde la Avenida General Paz y desde el Riachuelo, hacia el Gran Buenos Aires y hacia la Ciudad de Buenos Aires. Así se compararon -partiendo desde el extremo norte- los precios promedio del m<sup>2</sup> de los terrenos ubicados en el partido de Vicente López con los de los barrios de Saavedra, Villa Urquiza y Núñez; los del partido de General San Martín y Tres de Febrero con los de los barrios de Villa Pueyrredón, Villa Devoto y Liniers, los del partido de La Matanza con los de los barrios de Mataderos y Villa Lugano, los de los partidos de Lanús con Nueva Pompeya, y finalmente Avellaneda con los de los barrios de La Boca y Barracas.

Dentro de los terrenos seleccionados, hacia ambos lados del límite señalado, los mayores precios promedio corresponden al extremo norte, a los barrios de Núñez y Saavedra, por un lado, con un promedio por m<sup>2</sup> de U\$S 1.071,3, y al partido de Vicente López por el otro, donde el valor registrado alcanza los U\$S 994,0 el m<sup>2</sup>. En la comparación de los terrenos localizados en tal zona la diferencia es la menor entre los precios a uno y otro lado del límite de la Ciudad.

La mayor diferencia se encuentra en la comparación entre Nueva Pompeya y Lanús, donde los precios promedio del m<sup>2</sup> son de U\$S 454,4 y U\$S 102,5. Esta distancia entre los precios de unos y otros terrenos puede entenderse, en alguna forma, por el hecho de que la valorización de terrenos en Lanús no está dada tanto por la menor distancia al límite de la Ciudad, constituido por el Riachuelo, sino por otros factores como la presencia del ferrocarril. En cuanto al cotejo del resto de los barrios y partidos seleccionados, las diferencias entre unos y otros arrojan resultados similares. De tal manera, los precios localizados dentro del territorio de la Ciudad son, en promedio, 1,7 veces superiores a los que se encuentran casi inmediatamente contiguos a sus límites. Por otra parte, puede observarse que en ambos casos, los valores del m<sup>2</sup> en venta de terrenos disminuyen desde el Norte hacia el Sur, situándose en esta zona, a uno y otro lado del límite de la Ciudad lo precios más bajos entre los analizados. A continuación se presenta un gráfico que permite apreciar las diferencias descriptas, evidenciando en todas las comparaciones la mayor valorización de los terrenos que se encuentran dentro de la Ciudad.

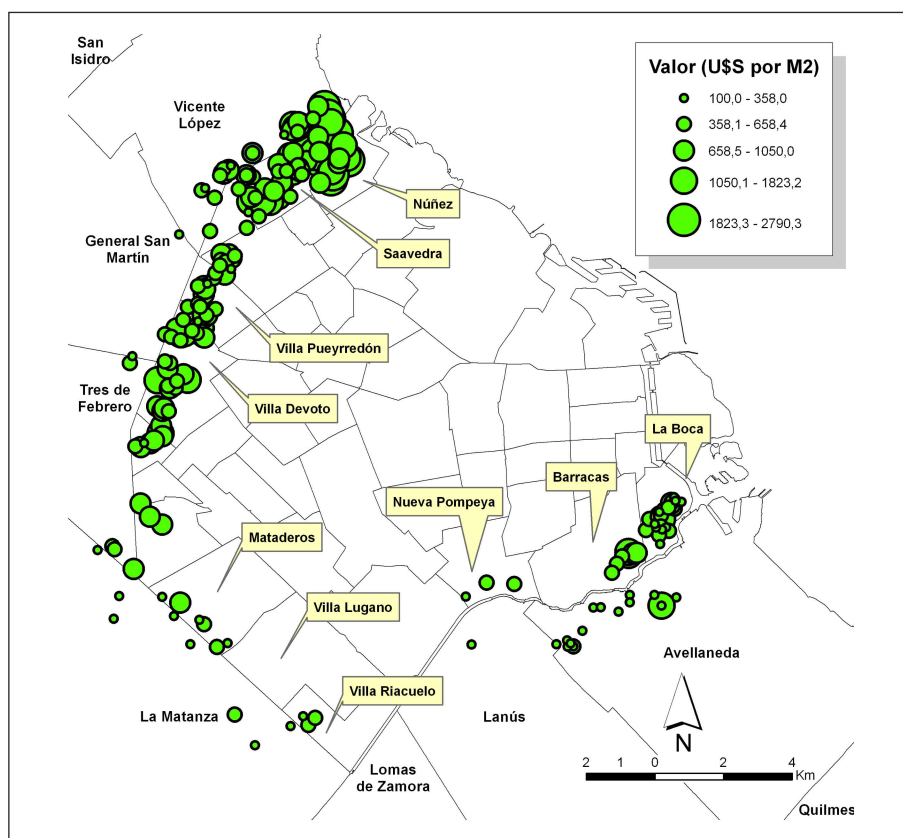
**Gráfico 4**

Diferencia de precios promedio por m<sup>2</sup> Gran Buenos Aires - Ciudad de Buenos Aires, junio 2009.



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





**Mapa 7**

Diferencia de precios promedio por m<sup>2</sup> Gran Buenos Aires-Ciudad de Buenos Aires, junio 2009.

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

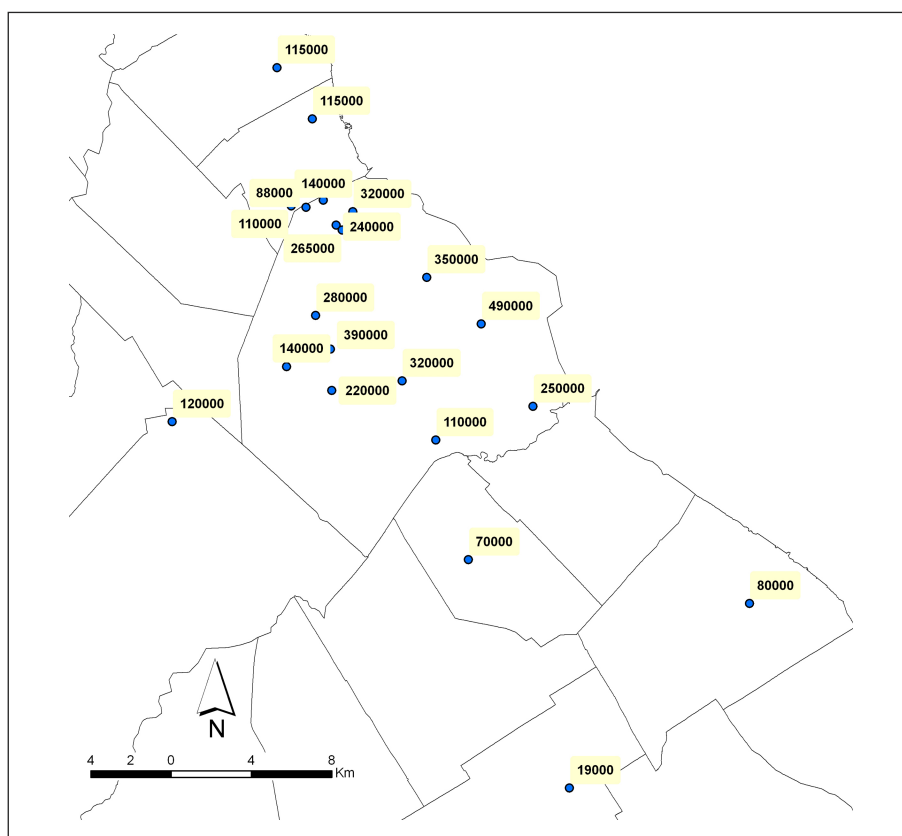
## 2.5. Precio de referencia de terrenos según dimensiones

En esta sección se incorpora el análisis de precios de algunos lotes ubicados en distintas zonas de la Región Metropolitana de Buenos Aires para que el lector logre identificar rápidamente las diferencias en relación al precio total, además de las correspondientes al precio por m<sup>2</sup>. En este caso, no se utilizan todos los precios, sino algunos significativos que permiten evidenciar las variaciones entre los distintos sectores de la urbe.

De esta manera, en el mapa siguiente se puede apreciar el precio de oferta de veintiuno terrenos de alrededor de 150 m<sup>2</sup>, siete ubicados en el Gran Buenos Aires y catorce en la Ciudad de Buenos Aires. Los mayores precios corresponden a los terrenos ubicados en la Ciudad, siendo el más alto el de uno localizado en el barrio de Balvanera, por el que se piden U\$S 490.000. Los que le siguen en importancia se encuentran también en la Ciudad, tratándose en casi todos los casos de ofertas de más U\$S 100.000. Sólo se equiparan a los más baratos hallados en la Ciudad, terrenos en los partidos de San Isidro y Vicente López, en tanto que en el resto de los casos se trata de ofertas de precio considerablemente menor.

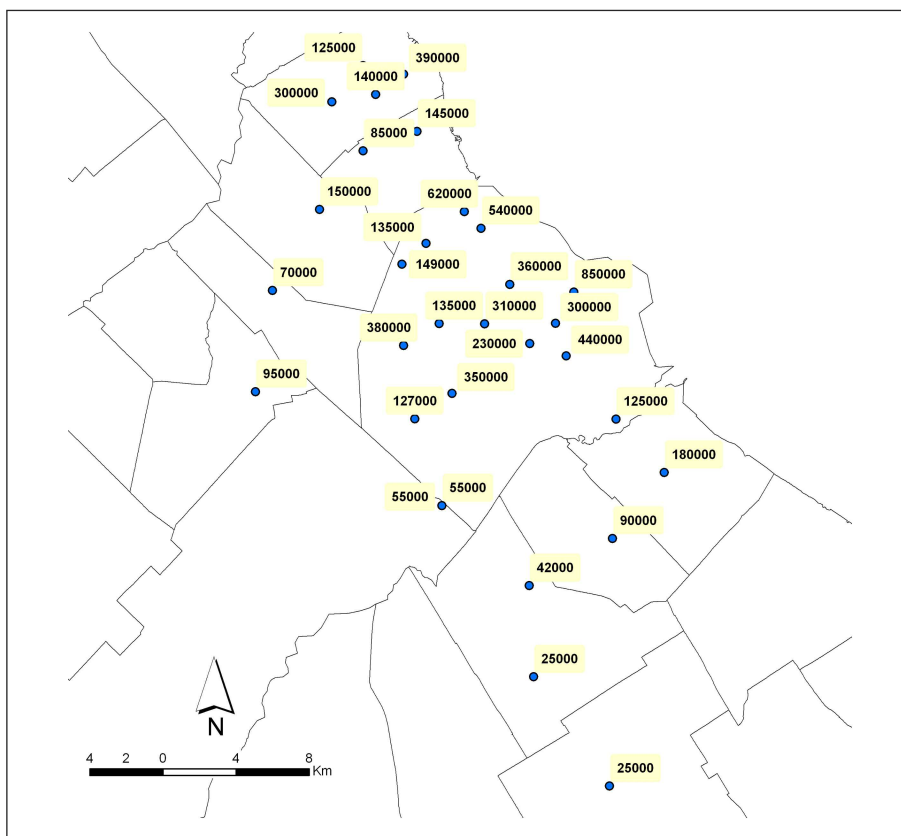
### Mapa 8

Precio de referencia en terrenos  
de 150 m<sup>2</sup>. Región Metropolitana  
de Buenos Aires, junio 2009.



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

En lo que respecta a terrenos de dimensiones próximas a los 300 m<sup>2</sup>, se seleccionaron treinta y un lotes, de los cuales dieciséis están en el Gran Buenos Aires y quince dentro de la Ciudad de Buenos Aires. Los mayores precios se localizan dentro de los límites de la Ciudad (en Belgrano, Palermo y Recoleta superan U\$S 500.000). Dentro de este análisis también se encuentran varios terrenos localizados en los partidos del Gran Buenos Aires, entre los cuales los precios más caros corresponden a aquellos más cercanos al Centro de la Ciudad, y particularmente los que se ubican en los partidos del Norte del Gran Buenos Aires (dos terrenos en San Isidro de U\$S 300.000 y U\$S 390.000). Los precios menores se observan en partidos de la zona Sur, Almirante Brown y Lomas de Zamora, donde se detectaron dos ofertas de terrenos por U\$S 25.000.



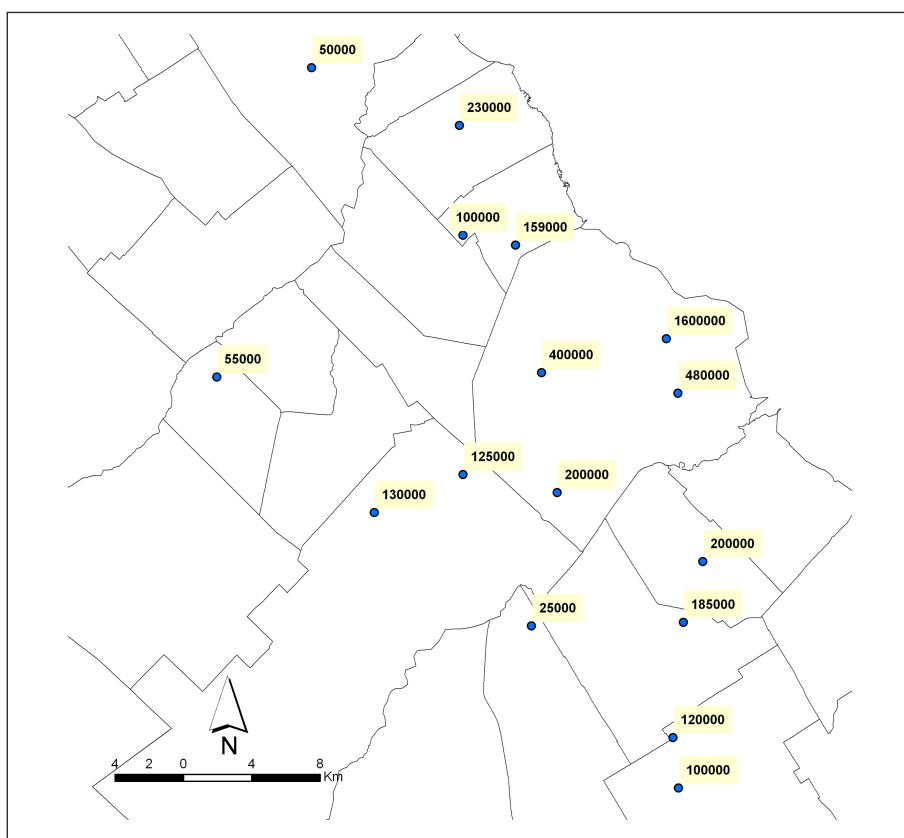
### Mapa 9

Precio de referencia en terrenos de 300 m². Región Metropolitana de Buenos Aires, junio 2009.

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

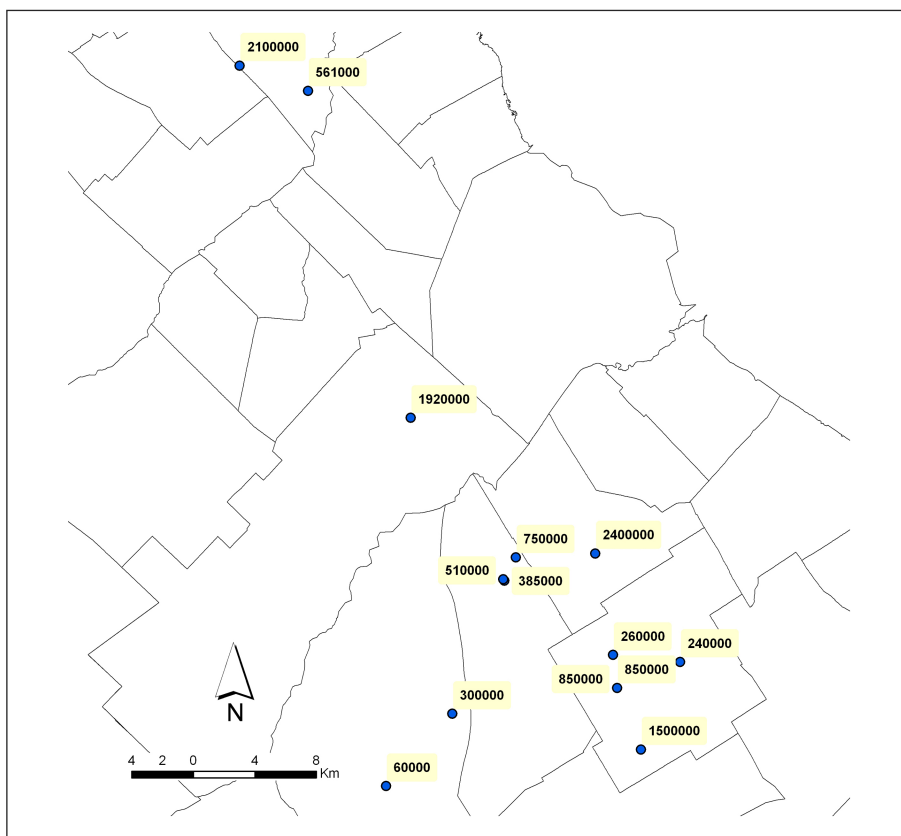
Se seleccionaron dieciséis terrenos de alrededor de 500 m², de los cuales cuatro se localizan dentro de los límites de la Ciudad, en tanto que el resto corresponde a ofertas ubicadas en partidos del Gran Buenos Aires. Sus precios de oferta van desde un mínimo de U\$S 25.000 por un lote en Esteban Echeverría; a un máximo de U\$S 1.600.000 por uno localizado en la Ciudad de Buenos Aires, en el barrio de Recoleta. De manera general, los precios más altos se encuentran en los barrios de la Ciudad, mientras que los más bajos, corresponden a los partidos del Oeste y del Sur del Gran Buenos Aires.

**Mapa 10**  
 Precio de referencia en terrenos  
 de 500 m<sup>2</sup>. Región Metropolitana  
 de Buenos Aires, junio 2009.



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

Por último se seleccionaron catorce terrenos de más de 10.000 m<sup>2</sup>, todos ellos ubicados en el Gran Buenos Aires, no habiéndose detectado ofertas de estas características en la Ciudad de Buenos Aires. A su vez, tampoco fueron hallados lotes en venta de tales dimensiones en partidos del Norte lindantes con la Ciudad. En contraposición, la mayor parte de las ofertas registradas correspondieron a terrenos localizados en partidos de la zona Sur. Por su parte, el precio más alto corresponde a una oferta en Lomas de Zamora de U\$s 2.400.000, seguida por otra en Tigre, de U\$s 2.100.000. Por otra parte, en el partido de Ezeiza se encontró el precio más bajo, pidiéndose por un terreno en venta U\$s 60.000.



**Mapa 11**

Precio de referencia en terrenos de 10.000 m<sup>2</sup>. Región Metropolitana de Buenos Aires, junio 2009.

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

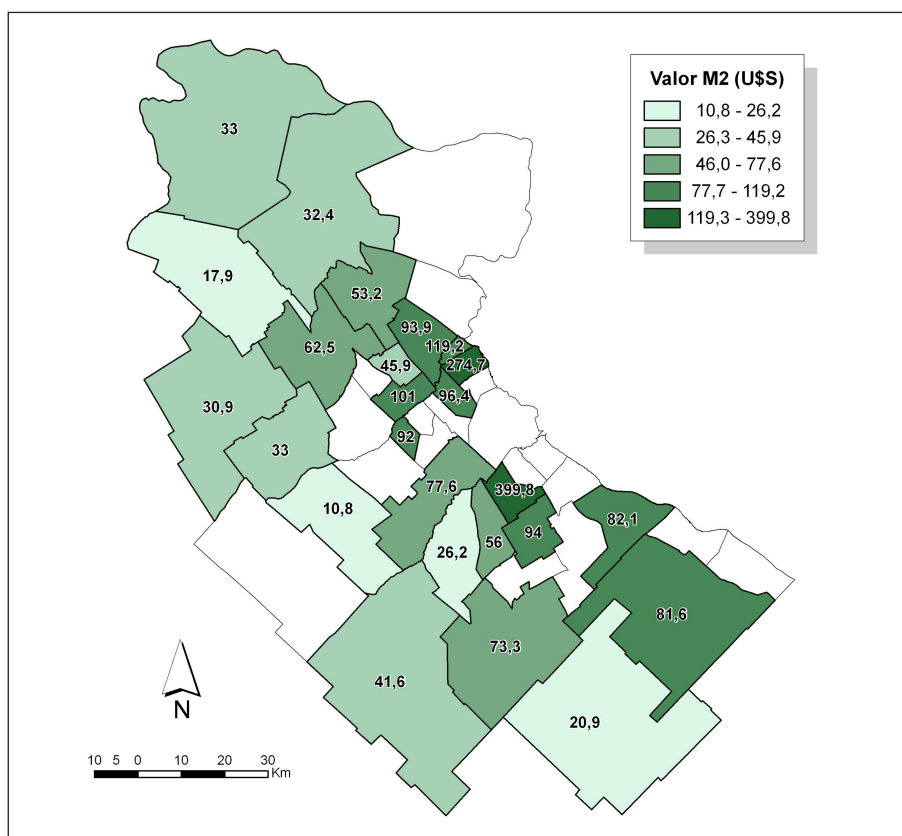
## 2.6 Countries y barrios cerrados

En esta sección se analiza el precio promedio de referencia del m<sup>2</sup> en countries y barrios cerrados de la Región Metropolitana<sup>2</sup>. Así, se han identificado 1.651 ofertas distribuidas en veinticinco partidos de la Región Metropolitana de Buenos Aires; 1.531 en la zona Norte, 44 en la zona Oeste y 76 en la zona Sur.

La mayor cantidad de ofertas de terrenos en countries y barrios cerrados corresponde a partidos de la zona Norte de la Región Metropolitana: primero se ubica el partido de Pilar, en el cual se han encontrado 830 lotes. Le siguen Escobar con 331 y Tigre con 275. En los partidos de la zona Oeste resultan importantes Luján (15 ofertas) y La Matanza (13 ofertas). Por su parte, en el Sur se registraron 29 lotes en venta en San Vicente y 19 en La Plata. En cuanto a la superficie ofrecida, los partidos de Pilar, Tigre y Escobar concentran 81,5% de los m<sup>2</sup> relevados.

2/ Cabe aclarar que no existe este tipo de urbanización dentro de la Ciudad de Buenos Aires.

**Mapa 12**  
m<sup>2</sup> relevados en los countries  
de los partidos de la Región  
Metropolitana de Buenos Aires,  
junio 2009.



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

En lo que respecta al precio promedio por m<sup>2</sup> para la totalidad de los countries y barrios cerrados, en el mes de junio fue de U\$S 66,2; menos de la tercera parte del precio promedio del m<sup>2</sup> para toda la Región<sup>3</sup> (U\$S 238,7).

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 se registró en Lomas de Zamora (U\$S 399,8 el m<sup>2</sup>), donde se detectaron un escaso número de ofertas. Por su parte, le siguen los montos registrados en los partidos de San Isidro (U\$S 274,7 el m<sup>2</sup>) y San Fernando (U\$S 119,2 el m<sup>2</sup>), ambos en la zona Norte. En el otro extremo se sitúan los partidos de Marcos Paz (U\$S 10,8 el m<sup>2</sup>), Exaltación de la Cruz (U\$S 17,9 el m<sup>2</sup>) y Coronel Brandsen (U\$S 20,9 el m<sup>2</sup>).

<sup>3/</sup> Este valor no toma en cuenta a la Ciudad de Buenos Aires.

La comparación del precio promedio por m<sup>2</sup> dentro y fuera de los countries indica que dentro de los mismos los valores promedio más altos corresponden a la zona Sur (U\$S 76,9 el m<sup>2</sup>), a diferencia de lo que ocurre con los lotes ubicados fuera de los countries (U\$S 153,0), cuyo promedio es el más bajo entre las zonas de la Región. En consecuencia, la diferencia entre uno y otro valor es la mayor, en comparación con las demás zonas, siendo esta de 4,4 veces uno respecto de otro.

Por otro lado, los promedios más bajos se localizan en los countries de la zona Oeste (U\$S 50,9), mientras que sus promedios fuera de ellos son de U\$S 157,0, lo que determina que la diferencia de precios entre modalidades sea de 3,1 veces. En el Norte se encuentran precios promedios de U\$S 66,1 el m<sup>2</sup> en los countries y de U\$S 293,6 por fuera, arrojando la menor diferencia entre ambos valores.

En dieciséis partidos analizados el precio promedio fuera de los countries es superior a los registrados en ellos. Así, en el partido de Marcos Paz los precios fuera de estas urbanizaciones son más de 5 veces superiores (U\$S 10,8 el m<sup>2</sup> y U\$S 58,0 el m<sup>2</sup> respectivamente). En Campana, la diferencia es de 5 veces, mientras que en San Fernando los terrenos son 3 veces más caros fuera que dentro de los countries. Por último, la mínima diferencia se dio en los partidos de San Vicente, Esteban Echeverría y Almirante Brown.

En contraposición, en 7 partidos se dio la situación inversa, tal es el caso del partido de San Vicente, donde el precio promedio dentro de los countries resulta 45,5% mayor que el promedio para los lotes relevados fuera del country, siendo U\$S 36,1, y U\$S 73,3 los precios fuera y dentro respectivamente. En Lomas de Zamora el precio promedio dentro del country es 32,5% superior al promedio al exterior del mismo, siendo U\$S 399,8 y U\$S 269,8 respectivamente. Otra diferencia importante se verifica en Zárate, donde los precios dentro de urbanizaciones cerradas son 30,0% superiores a los que quedan fuera de ellas, siendo, respectivamente, de U\$S 33,0 y U\$S 23,1.

2009	Toda la Región	Countries	Relación precios
Zona Norte	293,6	66,1	4,4
Zona Oeste	157,0	50,9	3,1
Zona Sur	153,0	76,9	2,0
<b>Total</b>	<b>238,7</b>	<b>66,2</b>	<b>3,6</b>

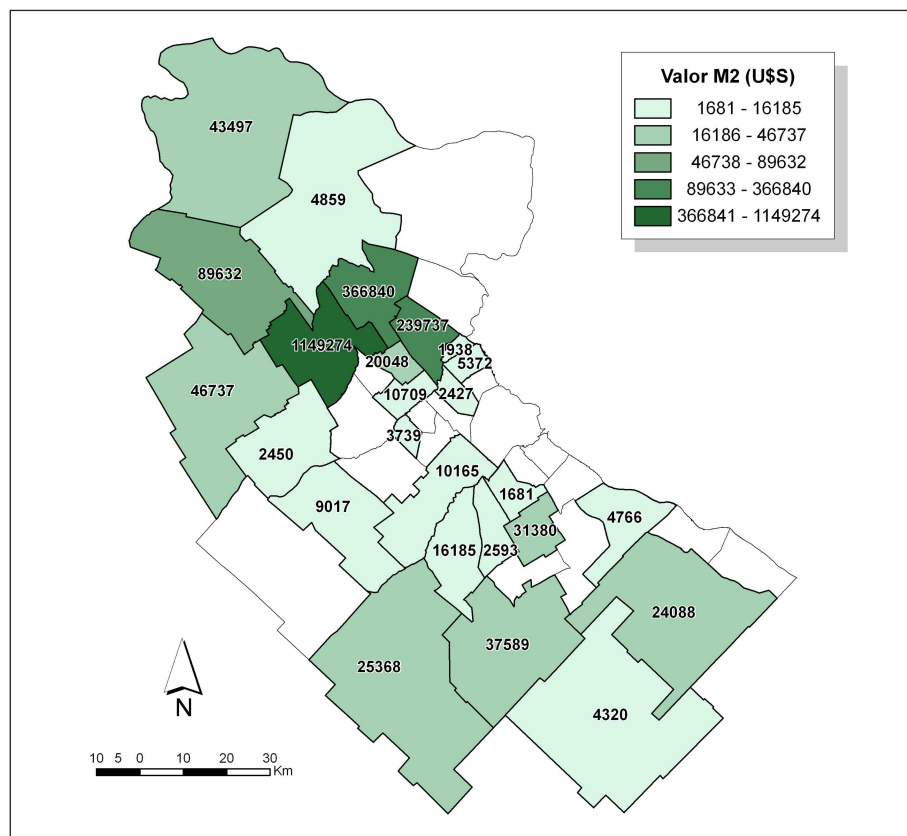
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCB. A.

#### 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, junio 2009.



**Mapa 13**  
 Precio promedio del m² en los  
 countries de los partidos de la  
 Región Metropolitana de Buenos  
 Aires, junio 2009.



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

### 3 ANEXO METODOLÓGICO



Para realizar el estudio de los precios de venta de terrenos en la Región Metropolitana de Buenos Aires se realizó un relevamiento durante el mes de junio de 2009<sup>4</sup>, a partir del cual se obtuvo información sobre la ubicación de los terrenos, las dimensiones y el precio de oferta<sup>5</sup> de los mismos. 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 Segundamano, 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 la obtención del monto de los terrenos ubicados en el área denominada “Región Metropolitana de Buenos Aires”, comprendida por la Ciudad de Buenos Aires, el Gran Buenos Aires (para este estudio se dividió en GBA1 y GBA2) más catorce partidos que por la extensión de la mancha urbana conforman parte de la Ciudad, consecuencia de la transformación del suelo rural en suelo urbano.<sup>6</sup>

Los lotes analizados en este trabajo pueden en algunos casos poseer edificaciones. Así, en ciertos terrenos se encontraron construcciones para demoler y utilizar el terreno para una posterior construcción; y en ciertos partidos se ofrecían lotes con viviendas unifamiliares en donde se informaba que la construcción se podía demoler o reciclar, pagando sólo el valor del terreno, siendo por lo tanto similares el valor del lote con el de la propiedad a reciclar.

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

*4/ Este relevamiento se realizó por primera vez en julio de 2004, siendo el presente el sexto registro realizado con la misma metodología.*

*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.*

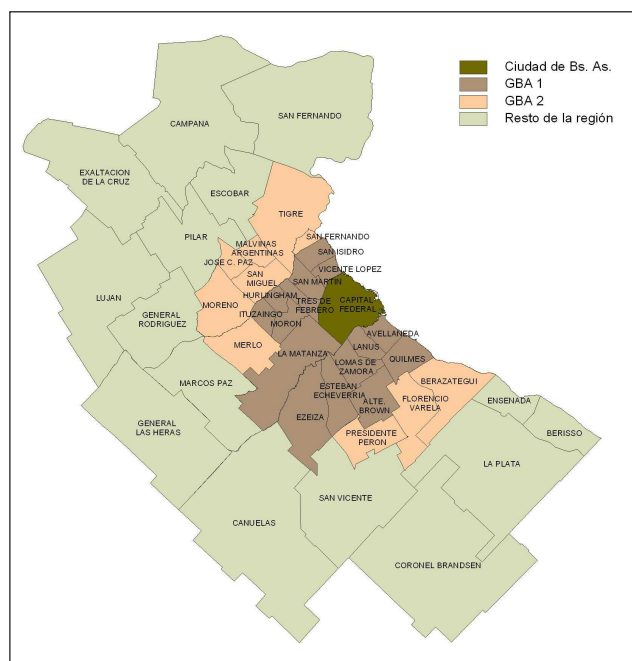
Asimismo, se agruparon los precios de los terrenos por localidad (entendida como una división dentro de los partidos) a fin de dar cuenta de las características internas y de las distintas variaciones que se pueden dar en cada área geográfica. En el caso de los partidos de Vicente López, San Isidro, 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, y 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, dando cuenta de las características intrínsecas de estos lotes con respecto a los distribuidos en el mismo partido pero localizados sobre el ejido.

Además, y 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>.

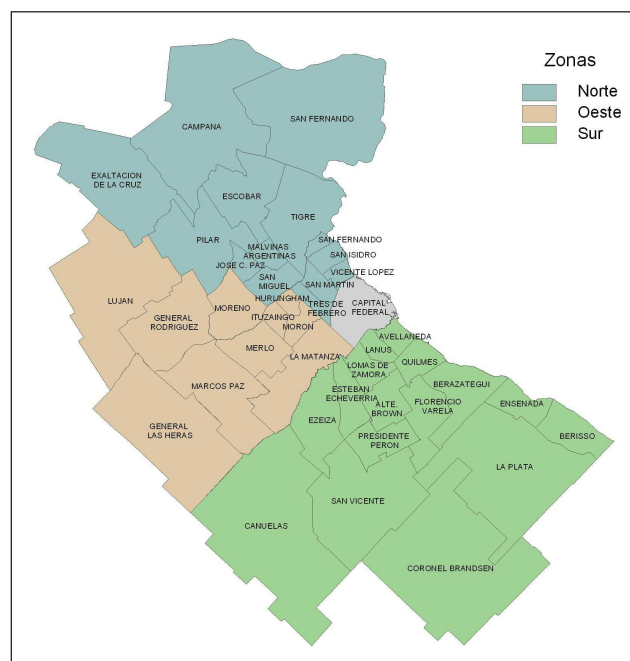
#### Mapa 14

Región Metropolitana de Buenos Aires.  
GBA1, GBA2 y Resto de la Región Metropolitana



#### Mapa 15

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



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

### 3.1. Composición de la muestra

Para este informe se realizó y analizó una base con 5.423 lotes, de los cuales 1.418 corresponden a la Ciudad de Buenos Aires 1.728 a la zona denominada Gran Buenos Aires, 626 al Resto de la Región Metropolitana; mientras que 1.651 se localizan en distintos countries o barrios cerrados del Gran Buenos Aires.

El tamaño de los lotes en la Ciudad de Buenos Aires oscila entre 32 y 9.000 m<sup>2</sup>, mientras que en el Gran Buenos Aires y en el Resto de la Región el más pequeño es de 30 m<sup>2</sup> y el mayor de 1,2 millones de m<sup>2</sup>; así, se han encontrado terrenos de mayores dimensiones a medida que se alejaban de la Ciudad de Buenos Aires. Dentro de los countries o barrios cerrados se encontraron lotes con dimensiones entre 60 y 41.600 m<sup>2</sup>.

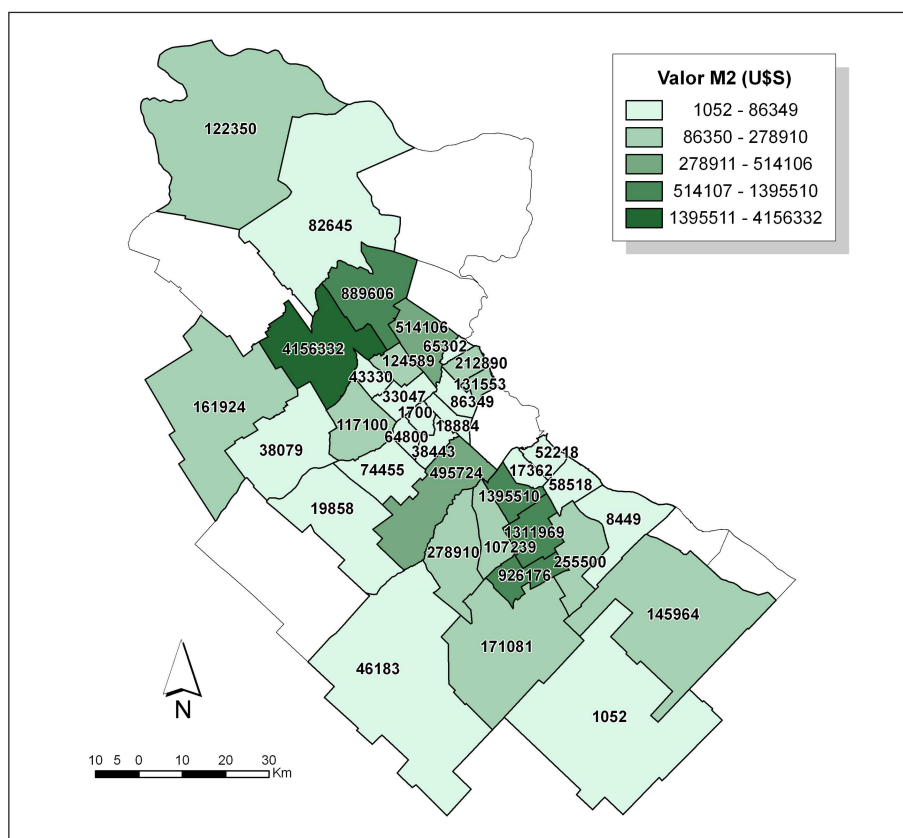
Los 5.523 terrenos suman mas de 15 millones de m<sup>2</sup> de suelo urbano, el Resto de la Región Metropolitana concentra el 18,9 % de los m<sup>2</sup> ofrecidos, el 56,5 % se emplaza en el GBA, los lotes de los countries reúnen el 18,9 % y los de la Ciudad de Buenos Aires el 5,6 %. La mayor cantidad de m<sup>2</sup> ofrecidos corresponde al partido de Pilar, que con 229 ofertas acumula 5,3 millones de m<sup>2</sup>, entre los cuales 1,5 millones corresponden a terrenos ubicados en urbanizaciones cerradas. En contraposición, los partidos que concentran una menor cantidad de m<sup>2</sup> de suelo urbano son Hurlingham y Coronel Brandsen, que, contando con 3 ofertas cada uno, tienen menos de 6.000 m<sup>2</sup> ofrecidos.

**Cuadro 8**

Cantidad de terrenos, superficie total y superficie promedio según zonas, Región Metropolitana de Buenos Aires. Junio 2009.

Zonas	Cantidad	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> promedio
Ciudad de Buenos Aires	1.418	639.816	451
Gran Buenos Aires	1.728	6.434.123	3.723
Resto Región Metropolitana	626	2.153.605	3.440
Terrenos en Countries	1.651	2.154.411	1.305
Total relevados	5.423	11.381.955	2.099

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



**Mapa 16**  
Cantidad de m<sup>2</sup> ofrecidos relevados en los partidos de la Región Metropolitana de Buenos Aires, junio 2009.

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

