

DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DEL PRECIO DE OFERTA

TERRENOS EN LA REGIÓN METROPOLITANA DE BUENOS AIRES



SETIEMBRE 2015

Ministerio de Desarrollo Urbano
Secretaría de Planeamiento



Buenos Aires Ciudad



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

Jefe de Gobierno
Ing. Mauricio Macri

Vicejefa de Gobierno
Lic. María Eugenia Vidal

Jefe de Gabinete de Ministros
Lic. Horacio Rodríguez Larreta

Ministro de Desarrollo Urbano
Arq. Daniel Chain

Secretario de Planeamiento
Arq. Héctor Lostri

Director General de Planeamiento
Mg. Fernando Álvarez de Celis

ÍNDICE

7	Resumen ejecutivo
11	Resultados obtenidos
12	El precio del suelo en la Región Metropolitana de Buenos Aires
13	<i>Precio de los terrenos según dimensiones</i>
14	<i>Distribución territorial de la oferta de suelo por partido en el mes de agosto de 2011</i>
16	<i>Variación interanual del precio del suelo por zonas geográficas</i>
17	Distribución del precio del suelo por localidad, según eje geográfico
21	Distribución del precio promedio por lote en los partidos del Gran Buenos Aires
23	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
24	Precio de referencia de terrenos según dimensiones
28	Countries y barrios cerrados
31	Metodología
34	Composición de la muestra

1 RESUMEN EJECUTIVO



En el relevamiento efectuado el mes de Agosto de 2015, se registraron 7.940 terrenos ofertados ubicados en distintos puntos de la Región Metropolitana de Buenos Aires. De ellos 1.633 corresponde a Capital Federal, 3.343 a la zona Norte, 1.201 a la zona Oeste y 1.863 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 264,5. 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 1.752,6 el m^2 , el valor promedio de los lotes en GBA1 es de U\$S 642,5, en GBA 2 es de U\$S 177,3 y en el Resto de la Región es de U\$S 102,7. 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 0,1 por m^2 . En cuanto a los máximos, en la Ciudad se registró un terreno a U\$S 11.157,6 el m^2 , en GBA 1 el máximo alcanzó los U\$S 7.423,0 el m^2 , mientras que en GBA 2 fue de U\$S 2.992,4 el m^2 , y en los countries y barrios cerrados el máximo llegó a 800,0.

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 819,1 el m^2 , en la zona Oeste los U\$S 351,0 y en la zona Sur los U\$S 444,1 el m^2 . En cambio, los lotes de más de 1.001 m^2 promediaron los U\$S 160,4 en la zona Norte, U\$S 56,6 en la zona Oeste y U\$S 97,6 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 1.245,3 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 Berazategui (599,1 %), y Ituzaingó (507,5 %). Las variaciones interanuales fueron positivas para todas las zonas, siendo la zona Sur la de mayor crecimiento (205,1 %) luego la zona Norte (104,1 %), y la zona Oeste (89,1 %).

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 m² 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 m², 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. 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 Isidro presenta el valor promedio más alto, el cual llega a U\$S 481,4 m². En contraparte el partido de Zarate presenta un precio de U\$S 5,9 el m², siendo el más bajo de este año.



2 RESULTADOS OBTENIDOS



El precio del suelo en la Región Metropolitana de Buenos Aires

(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.

En el relevamiento efectuado el mes de Agosto de 2015, se registraron 7.940 terrenos ofertados ubicados en distintos puntos de la Región Metropolitana de Buenos Aires. De ellos, 1.633 corresponde a Capital Federal, 3.243 a la zona Norte, 1.201 a la zona Oeste y 1.863 a la zona Sur de la Región Metropolitana. El precio promedio del metro cuadrado (m²) 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 264,5. 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 1.752,6 el m², el valor promedio de los lotes en GBA1⁽¹⁾ es de U\$S 642,5, en GBA 2 es de U\$S 177,3 y en el Resto de la Región es de U\$S 102,7. 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.

Cuadro 1

Distribución del precio promedio por m² en la Región Metropolitana de Buenos Aires, 2004 a 2015

En cuanto a la evolución de la serie, las mayores variaciones de precios entre los años 2004 y 2015 se dieron en GBA 1 y en el Total de la Ciudad, con 319,7 % y 281,8 % respectivamente. En GBA 2 el aumento anual se encuentra en un 264,8 %.

													Variación (%)										
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2004-2005 (%)	2005-2006 (%)	2006-2007 (%)	2007-2008 (%)	2008-2009 (%)	2009-2010 (%)	2010-2011 (%)	2011-2012 (%)	2012-2013 (%)	2013-2014 (%)	2014-2015 (%)
Total Región sin countries	105,3	139,9	135,1	179,3	226,1	238,7	287,9	346,6	355,6	358,8	265,5	264,5	32,9	-3,4	32,7	26,1	5,6	20,6	20,4	2,6	0,9	-26,0	-0,4
Total Ciudad	459,0	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	28,8	36,9	21,4	6,2	10,7	9,7	34,5	6,6	-2,4	0,4	-1,6
GBA 1	153,1	193,9	206,0	332,8	331,7	364,8	433,4	459,0	404,0	619,7	629,5	642,5	26,6	6,2	61,6	-0,3	10,0	18,8	5,9	-12,0	53,4	1,6	2,1
GBA 2	48,6	62,8	61,0	71,1	119,8	134,0	187,5	247,5	164,0	236,4	266,3	177,3	29,2	-2,9	16,6	68,5	11,9	39,9	32,0	-33,7	44,1	12,6	-33,4
Resto Región	29,3	25,8	36,0	42,2	63,6	64,9	89,5	87,4	143,6	105,7	100,9	102,7	-11,9	39,5	17,2	50,7	2,0	37,9	-2,3	64,3	-26,4	-4,5	1,8
Countries	66,3	67,4	74,9	84,9	63,0	66,2	115,4	83,4	118,4	102,7	69,3	104,3	1,7	11,1	13,4	-25,8	5,1	74,3	-27,7	42,0	-13,3	-32,5	50,5

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

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 11.157,0, en GBA 1 el mínimo es de U\$S 3,7, en GBA 2 de 0,3 y el Resto de la Región, el mínimo es de U\$S 0,1 y el máximo, U\$S 4.193,5 el m².

Cuadro 2

Precios máximos y mínimos por zona de la Región Metropolitana de Buenos Aires. Agosto 2015

	Precio Promedio (U\$S)	Precio Máximo (U\$S)	Precio Mínimo (U\$S)
Total Región sin countries	264,5	7.423,0	0,1
Total Ciudad	1.752,6	11.157,6	173,6
GBA 1	642,5	7.423,0	3,7
GBA 2	177,3	2.992,4	0,3
Resto Región	102,7	4.193,5	0,1
Countries	104,3	800,0	0,7

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

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 819,1; en la zona Oeste, a U\$S 351,0 y en la zona Sur a U\$S 444,1. Por el contrario, los terrenos más extensos, de más de 1.000,0 m², en la zona Norte se ofrecen a U\$S 160,4, en la zona Oeste a U\$S 56,6 y en la zona Sur a U\$S 97,6 el m².

m² ofrecidos	Cantidad de ofertas	Precio Promedio (U\$S)	Precio Máximo (U\$S)	Precio Mínimo (U\$S)
Menos de 200	116	819,1	2.648,6	44,0
201-500	1.053	503,4	6.811,6	15,8
501-750	406	342,1	4.960,3	22,7
751-1.000	461	243,5	5.250,0	8,5
Más de 1.000	1191	160,4	7.423,0	0,3
Total	3.227	330,7	7.423,0	0,3

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, 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. Agosto 2015

m² ofrecidos	Cantidad de ofertas	Precio Promedio (U\$S)	Precio Máximo (U\$S)	Precio Mínimo (U\$S)
Menos de 200	56	351,0	1.187,5	33,0
201-500	447	262,9	2.479,3	15,1
501-750	127	194,1	1.538,5	16,7
751-1.000	87	150,9	1.738,1	22,0
Más de 1.000	455	56,6	1.200,0	0,1
Total	1.172	171,3	2.479,3	0,1

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

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 2015

m² ofrecidos	Cantidad de ofertas	Precio Promedio (U\$S)	Precio Máximo (U\$S)	Precio Mínimo (U\$S)
Menos de 200	115	444,1	1.833,0	28,5
201-500	873	259,8	4.193,5	7,2
501-750	328	200,0	2.127,9	24,9
751-1.000	185	146,4	2.035,9	12,7
Más de 1.000	468	97,6	1.167,1	0,6
Total	1.969	211,4	4.193,5	0,6

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

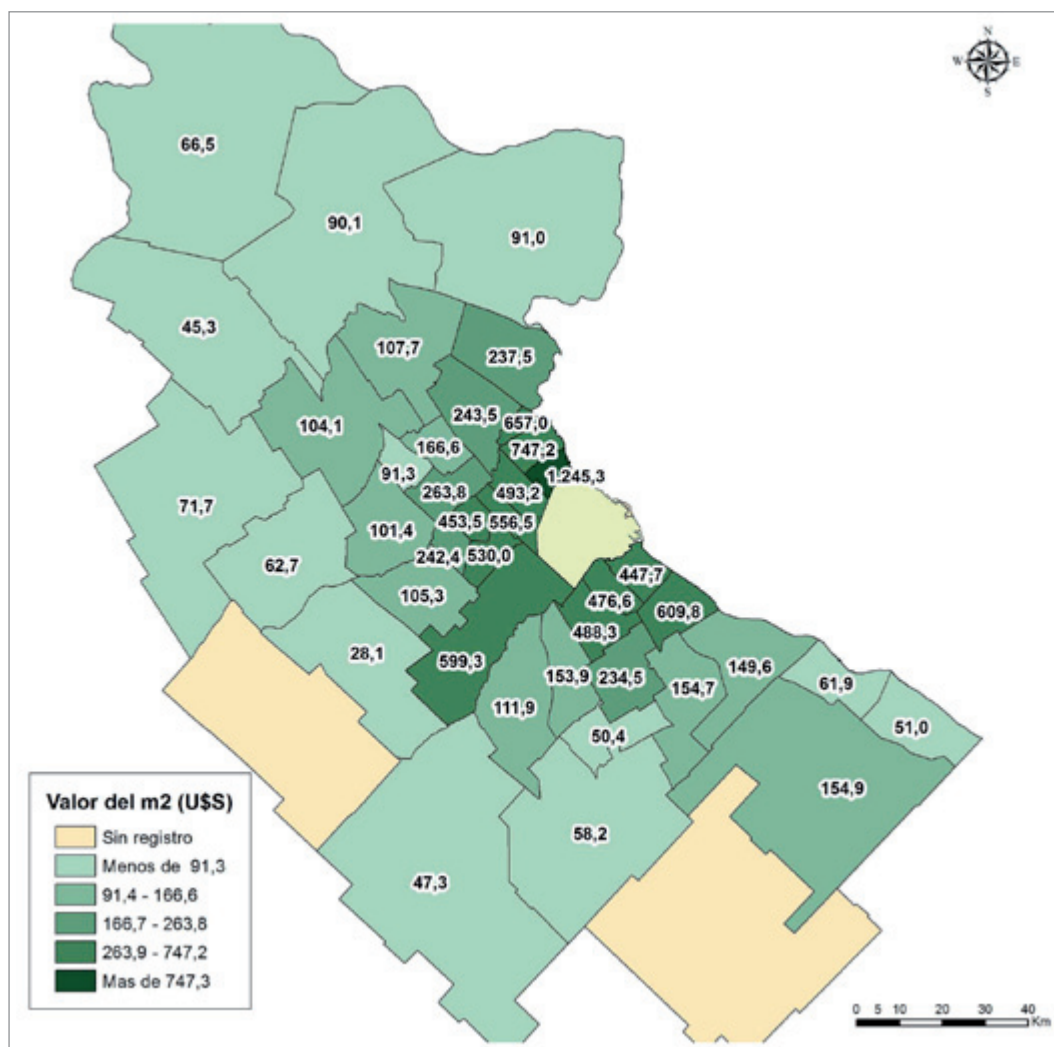
Cuadro 5

Cantidad de lotes ofrecidos, precio promedio, máximo y mínimo por tramo de superficie, zona Sur de la Región Metropolitana de Buenos Aires. Agosto 2015

Distribución territorial de la oferta de suelo por partido en el mes de agosto 2015

La distribución territorial de los terrenos y su influencia en los precios, se puede observar en el mapa a continuación. En él se visualizan los precios más altos principalmente en la zona Norte del GBA 1; el valor promedio más elevado por m² corresponde al partido de Vicente López, con un valor de U\$S 1.245,3 el m² (siendo el único que supera los U\$S 1.000,0 el m²). El partido de San Isidro, ocupa el segundo lugar del rango de mayores valores con un precio promedio de U\$S de 747,2 por m², y continua en tercer lugar el partido lindero de San Fernando, donde el m² se ofrece a un valor promedio de U\$S 657,0 por m². Por otro lado, en la zona Sur el valor más alto corresponde al partido de Quilmes, a U\$S 609,7 el m², y en segundo lugar al partido de Lomas de Zamora, a U\$S 488,3 el m². En cuanto a la zona Oeste, el partido de La Matanza presenta el precio más alto de la zona: U\$S 599,3 por m².

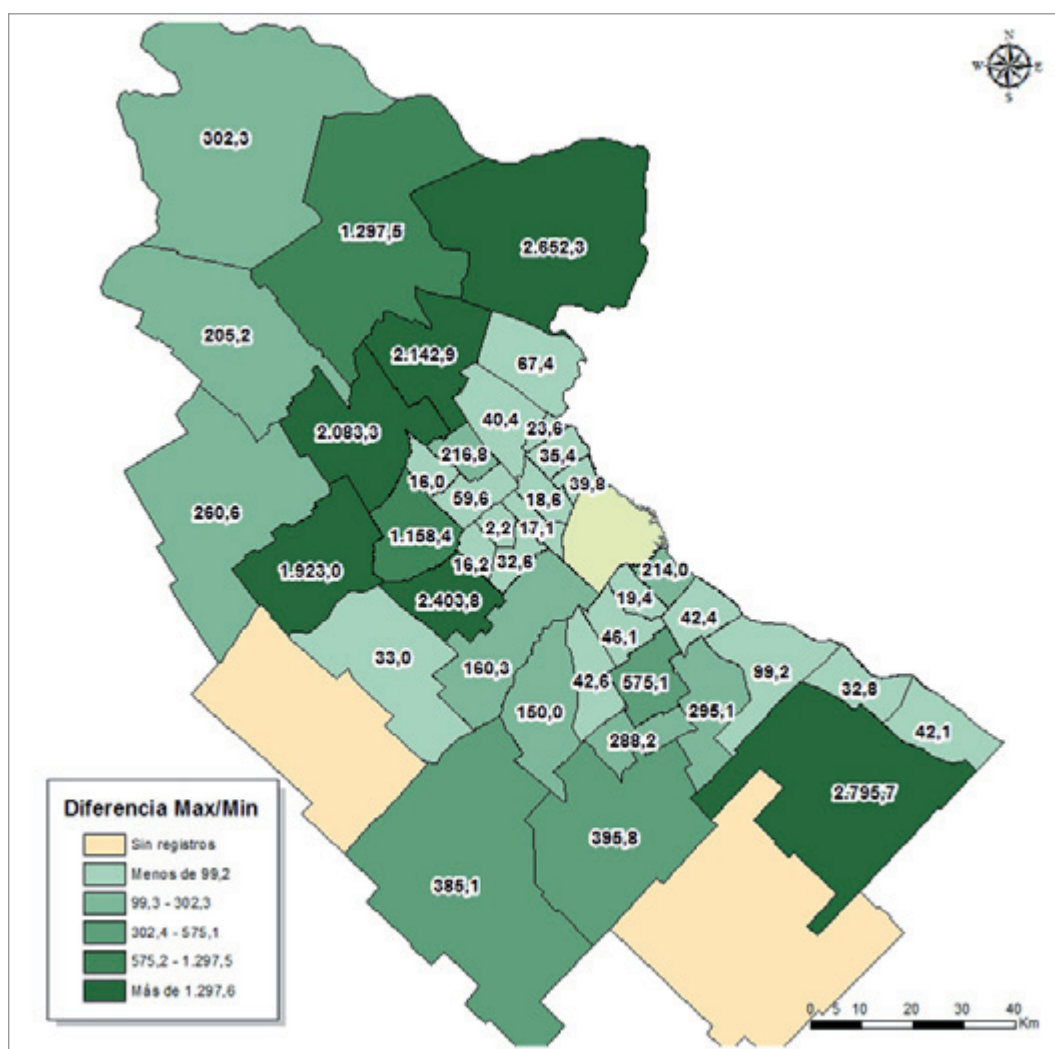
Mapa 1
Precio promedio del
m² en los partidos
de la Región
Metropolitana de
Buenos Aires.
Agosto 2015



Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

Los valores más bajos tienden a corresponder a los partidos del Resto de la Región; es decir, aquellos más distantes a la Ciudad de Buenos Aires. Es el caso, por ejemplo, de Marcos Paz, donde el m² se ofrece a U\$S 28,1 promedio, y de Exaltación de la Cruz, a U\$S 45,3 el m². Los valores intermedios corresponden mayormente a partidos de GBA 2, como San Miguel (U\$S 263,7 el m²) y Tigre (U\$S 243,4 el m²), ambos en la zona Norte; así como algunos en lo que se considera “Resto de la Región”, como La Plata (U\$S 154,9 el m²) o Berazategui (U\$S 149,6 el m²) en la zona Sur.

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 La Plata, San Fernando Islas y Merlo donde las diferencias rondan las 2.795,7, 2.652,3 y 2.403,8 veces respectivamente. Por otro lado las menores diferencias se registran mayormente en partidos del Sur y Oeste, como Lanús, Ituzaingó y Hurlingham donde se registraron diferencias entre los valores máximos y mínimos que van de 2,2 a 19,4 veces.



Mapa 2

Diferencia entre el precio promedio máximo y mínimo por partido.
Agosto 2015

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

Variación interanual del precio del suelo por zonas geográficas²

El precio del suelo con respecto a junio de 2004 aumentó un 151,2 % (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 (205,1 %), luego la zona Norte (104,1 %) y en tercer lugar la zona Oeste (89,1 %).

En relación a los valores del 2004, las variaciones positivas más importantes corresponden a los partidos de Ituzaingó (507,7 %) en la zona Oeste, Berazategui (599,1 %) en la zona Sur, y Malvinas Argentinas (459,1 %) 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. 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 2014, fue positivas para las tres zonas, Sur (26,3 %), Norte

Cuadro 6

*Variación interanual del precio
promedio del m² por partido.*

2004-2015

Partido															Variación (%)									
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2004-2005 (%)	2005-2006 (%)	2006-2007 (%)	2007-2008 (%)	2008-2009 (%)	2009-2010 (%)	2010-2011 (%)	2011-2012 (%)	2012-2013 (%)	2013-2014 (%)	2014-2015 (%)	2004-2015 (%)
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	27,2	-7,3	0,5	55,4	-5,8	-82,7	1017,8	-37,4	20,2	-26,6	2,3	89,1
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	33,7	-36,7	81,3	54,2	69,5	181,7	-31,0	12,2	-17,7	-20,5	-8,9	421,3
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	26,6	35,0	44,7	40,1	-15,3	56,1	121,1	-51,9	2,7	10,6	9,6	507,5
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	21,1	7,3	23,3	30,5	-3,4	-7,6	72,4	3,2	-7,4	-4,7	36,2	298,4
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	6,8	7,9	-15,4	225,2	-22,5	31,7	73,6	37,1	-30,9	-2,7	2,5	430,5
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	18,2	14,2	25,5	21,1	-8,1	12,7	26,4	31,0	74,2	-36,5	32,6	416,1
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	0,0	-13,9	49,8	74,4	20,1	47,9	112,2	-62,9	-8,7	69,1	-14,8	313,5
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	37,2	-18,0	12,3	36,2	5,4	-14,7	15,7	15,4	22,7	-23,2	5,0	104,1
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	82,2	-14,6	6,7	136,4	-24,0	26,9	-5,0	4,8	77,6	-1,8	-15,7	454,9
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	34,7	12,7	36,2	13,7	20,9	34,5	-47,0	112,4	-0,2	-3,3	10,3	357,8
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	24,9	20,2	25,7	2,7	39,7	43,2	-6,4	58,7	2,4	-43,1	66,8	459,1
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	20,8	29,1	35,2	-2,9	-4,9	10,3	4,1	28,9	15,1	-14,9	8,7	206,9
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	2,6	2,0	38,7	26,5	2,7	50,4	8,5	28,5	9,3	-0,8	-0,9	324,7
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	-21,6	71,3	26,2	8,1	16,6	33,8	1,3	168,4	-43,6	-3,9	-10,4	278,5
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	-29,5	68,7	67,0	11,5	1,7	-3,7	40,1	36,4	-7,2	4,7	-2,4	292,9
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	-30,0	33,2	14,5	113,4	0,0	36,3	-1,6	38,3	-27,6	-3,8	5,1	208,6
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	41,6	-26,0	58,0	23,1	9,1	12,7	83,8	-40,2	59,6	-45,1	26,3	205,1
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	47,5	-0,7	36,4	4,7	71,1	-23,4	118,1	9,5	-11,4	12,5	7,3	599,1
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	17,9	41,0	-13,5	33,2	46,7	18,3	54,3	-10,9	10,0	-15,7	19,9	408,6
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	6,2	-12,6	0,2	70,1	9,2	38,2	196,9	-51,3	102,9	7,0	-53,0	252,1
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	-2,8	-27,6	42,7	-3,1	92,5	-35,3	117,7	-30,6	45,0	-1,5	-14,3	124,5

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, 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.

(5,0 %) y Oeste (2,3 %). Considerando los registros de todas las zonas en conjunto, -excluyendo countries, barrios cerrados y la Ciudad de Buenos Aires- desde septiembre de 2014 hubo un descenso de 0,4 %. 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 San Fernando sufrió una desproporcionada devaluación de su valor en un -15,7, mientras que el resto de los partidos no superaron el 10% de devaluación de precio, salvo los partidos de Malvinas Argentinas que experimentó un incremento del 66,8% en su valor. Los que tuvieron un leve aumento también fueron los partidos de Vicente López con 10,3%, y San Isidro con 8,7%. En la zona Sur, por su parte, el valor promedio en Lomas de Zamora aumento un 19,9%, mientras que en Almirante Brown se produjo un descenso del -53,0 %⁽³⁾. Por su parte, en la zona Oeste, en Morón el valor aumento un 36,2 % mientras que en Moreno el precio cayó un 14,8 %.

Distribución del precio del suelo por localidad, según eje geográfico

A fin de profundizar el análisis del comportamiento del precio de oferta del suelo en la Región Metropolitana de Buenos Aires se construyeron tres ejes de localidades por proximidad geográfica. Parten del Centro de la Ciudad y llegan hasta el límite de la Región Metropolitana (aproximadamente unos 50 km). El eje Norte comienza con el Partido de Vicente López hasta el partido de Benavidez. El eje Oeste abarca desde las localidades de La Matanza, como San Justo, hasta los partidos de Moreno y Merlo. Por su parte, el eje Sur comprende los partidos linderos a la Ciudad como Avellaneda hasta el partido de La Plata.

En el eje Norte se encontraron terrenos para 27 localidades. Al analizarse el precio promedio del m² (*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, todas límite o cercanas en el caso de la segunda con la Ciudad de Buenos Aires. Dentro del primero de estos partidos, las localidades de Vicente López y La Lucila presentan los precios promedios más altos: U\$S 2.010,3 y U\$S 1.398,7 el m² respectivamente. Luego, en el segundo partido mencionado, se registran Acassuso y Martínez, U\$S 984,9 y U\$S 813,0 respectivamente.

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 266,8 y U\$S 184,7 el m², respectivamente. De este modo, Benavidez es la localidad con el menor precio promedio por m², presentando un valor promedio de U\$S 116,8 por m².

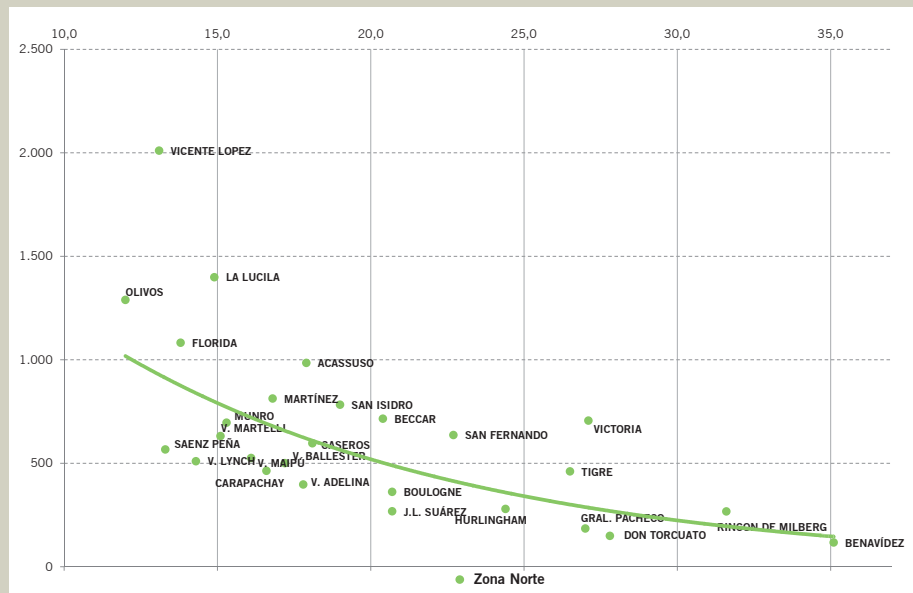
Se denota así la importancia de la localización de los lotes, y su distancia a la Ciudad como factor fundamental que determina el valor del suelo. Por ende, el valor del suelo es mayor cuanto más cercanos a la Ciudad de Buenos Aires se ubiquen los lotes.

(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.

Gráfico 1

Distribución del precio del m² en dólares, en el eje Norte de la Región Metropolitana de Buenos Aires. Agosto 2015

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

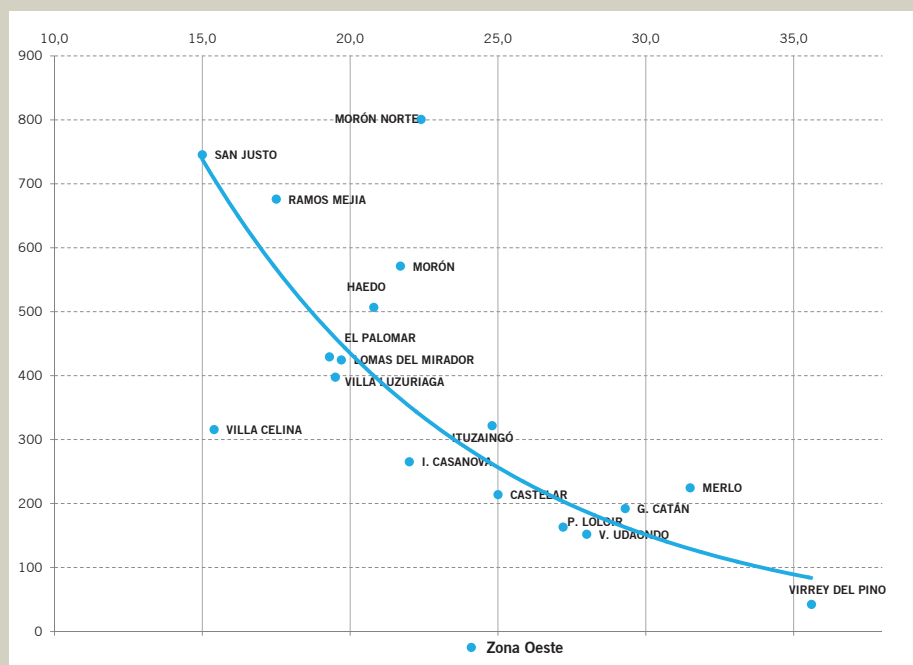


En el eje Oeste también se aprecia un descenso de los precios desde el centro de la Ciudad hacia la periferia; donde el máximo llega los U\$S 800,8, en la localidad de Morón Norte. El segundo lugar en el rango de mayores valores promedio m², lo ocupa Ramos Mejía, con un precio de U\$S 676,2 por m², por ser una de las localidades más cercanas

Gráfico 2

Distribución del precio del m² en dólares, en el eje Oeste de la Región Metropolitana de Buenos Aires. Agosto 2015

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.



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 m² más bajos corresponden a las localidades de Parque Leloir y Villa Udaondo, con U\$S 163,3 y U\$S 152,1 por m², respectivamente, y a la localidad de Virrey del Pino, con U\$S 42,4 por m², ubicada en el partido de La Matanza. 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 Banfield, con U\$S 615,2 a una distancia de 15,4 kilómetros. El valor promedio por m² más bajo de todo este eje, se ubicó en Tristán Suarez, Partido de Ezeiza, a U\$S 100,0 el m². Los rangos de precios relevados en la zona Sur son menores en promedio a los del Oeste, aunque ambas zonas son menores en promedio a los valores promedio relevados en la zona Norte.

En el mapa siguiente se pueden apreciar los precios promedio del m² 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 m². 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.

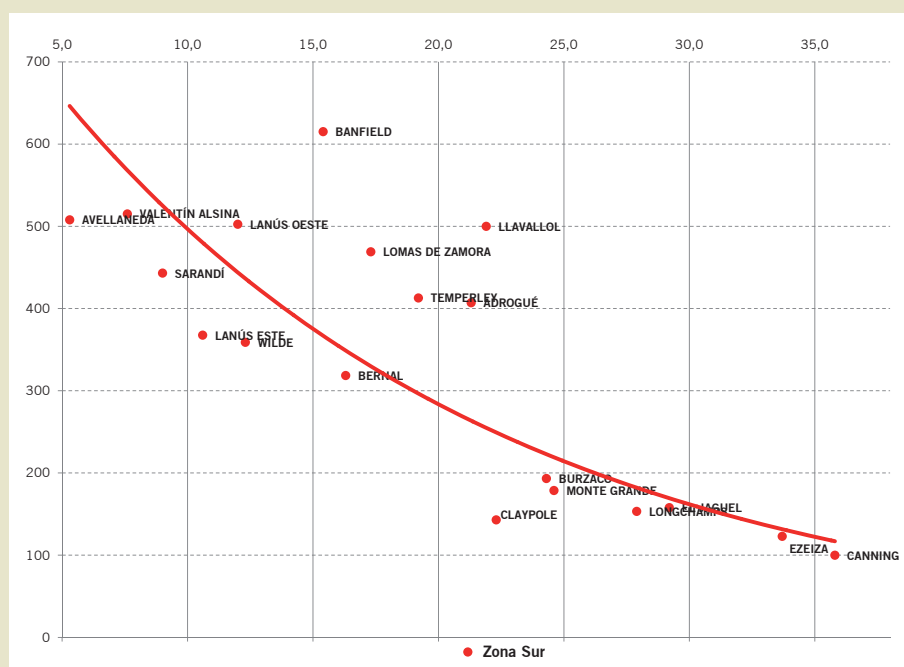
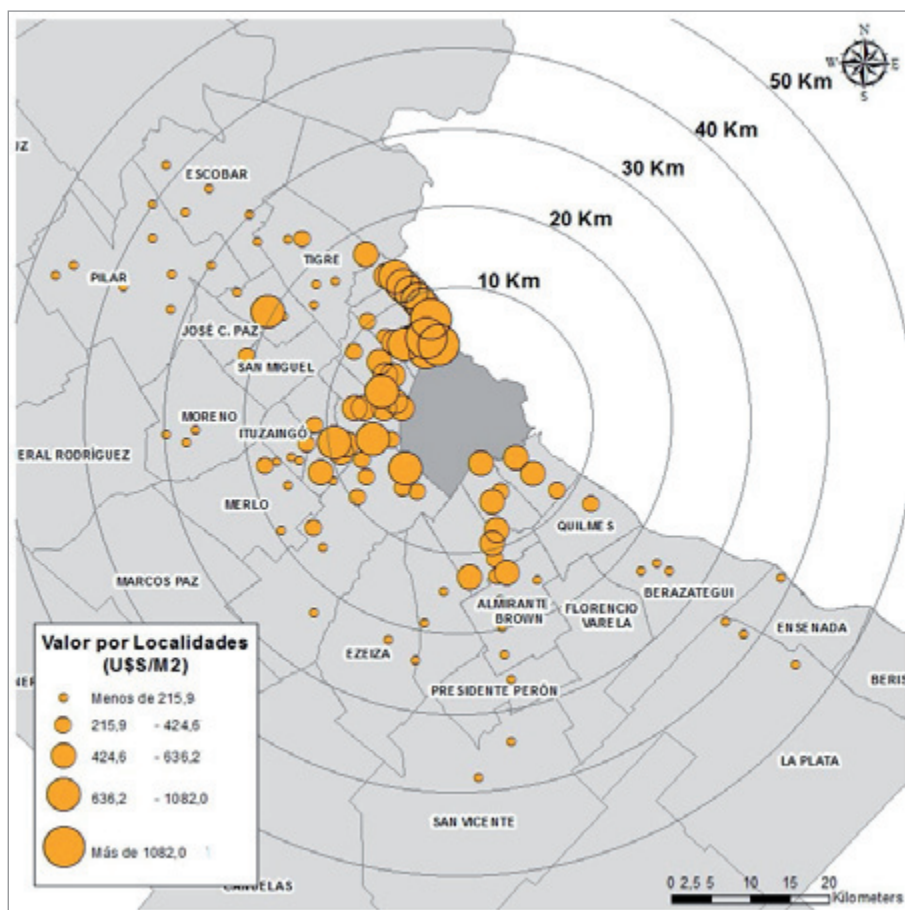


Gráfico 3
Distribución del precio del m² en el eje Sur de la Región Metropolitana de Buenos Aires.
Agosto 2015
Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

Mapa 3

Distribución del valor del m² según promedio por localidad.

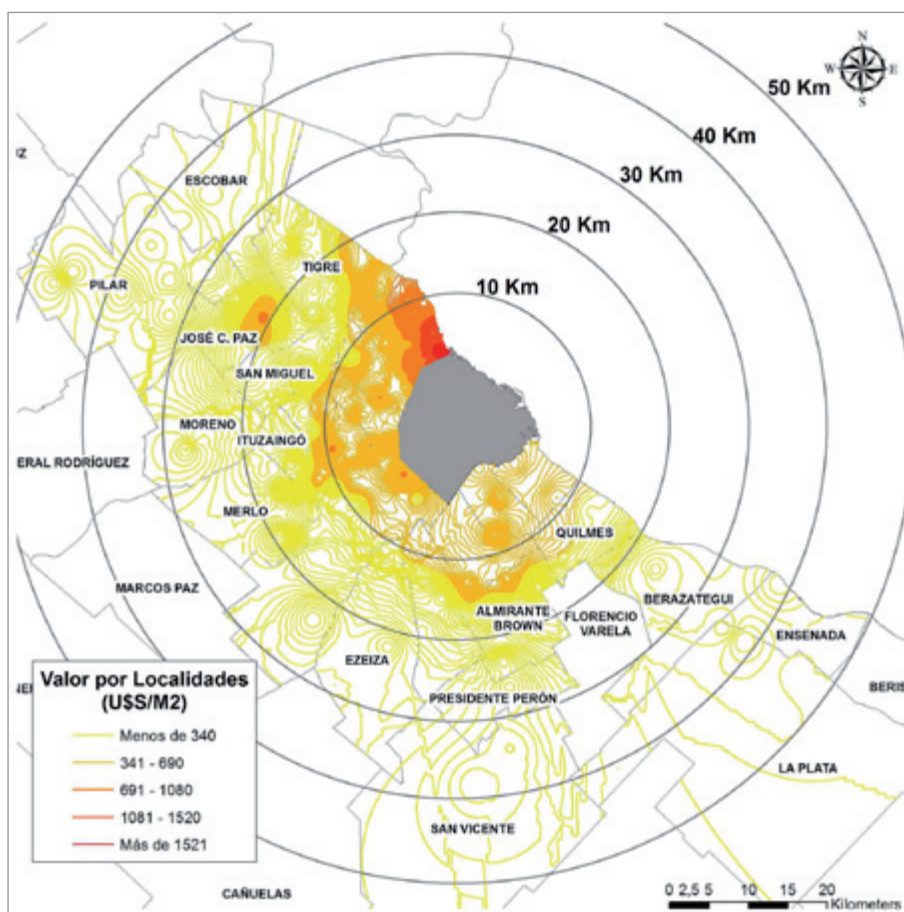
Agosto 2015



Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

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 m² se ubican en el Resto de la Región, es decir, a máxima distancia de la Ciudad de Buenos Aires.





Mapa 4
Distribución del valor del m² por
localidad: isótopas de precio.
Agosto 2015

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

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

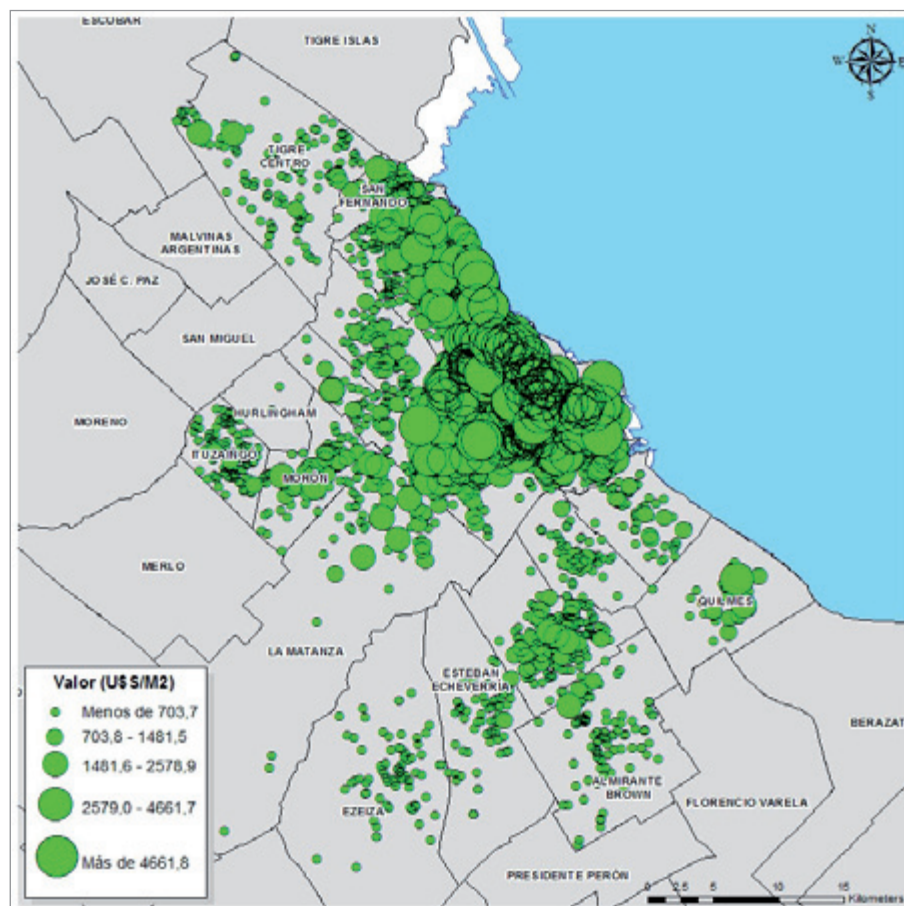
En los partidos pertenecientes al Gran Buenos Aires (Vicente López, Tres de Febrero, Tigre, Gral. San Martín, Malvinas Argentinas, San Isidro, San Fernando, Quilmes, Morón, Ituzaingó, Hurlingham, Lomas de Zamora, Lanús, La Matanza, Ezeiza, Esteban Echeverría, Avellaneda, Alte. Brown) se georreferenciaron de manera puntual los terrenos, analizando el precio promedio del m², 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 m², 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 la línea 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. 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.

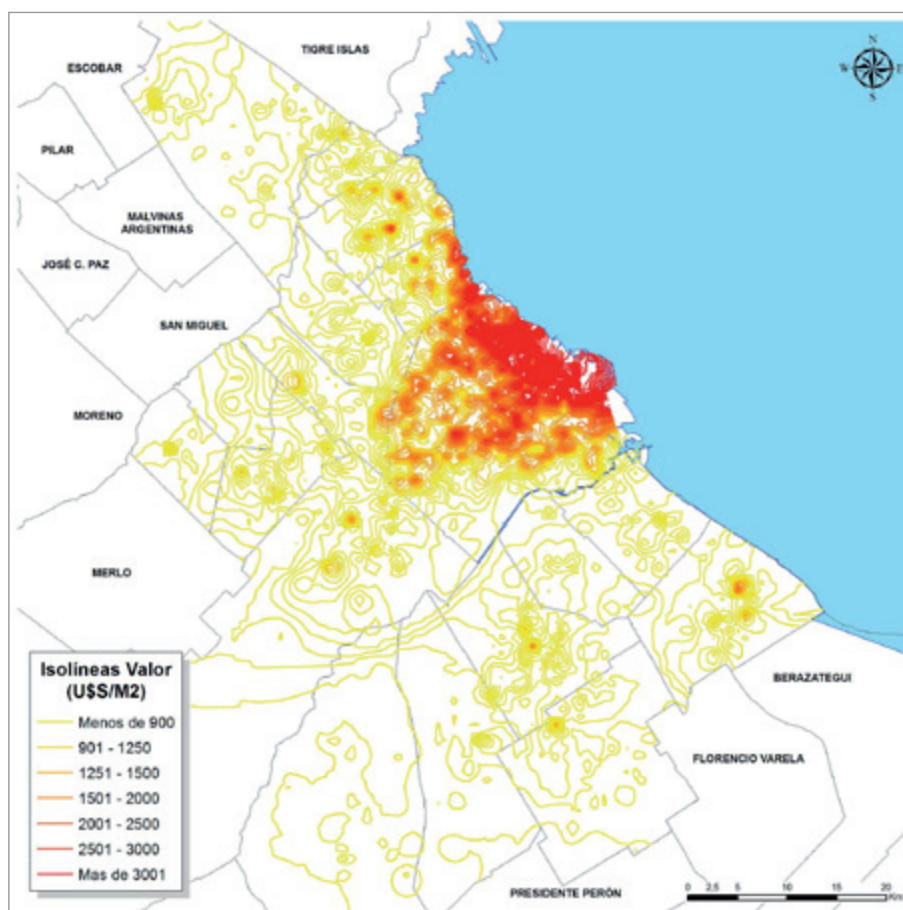
Mapa 5

*Distribución de los lotes ofertados,
según valor del m² en la Región
Metropolitana. Agosto 2015*



Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

En el mapa de isolíneas se observa una extensa área en Capital Federal, y el Partido de Vicente López, con precios promedio por m² de hasta US\$ 3.000 el m². Los valores promedio más elevados se encuentran en el Partido de Vicente López, y continua en el rango de mayores valores promedio por m² el de San Isidro, con valores promedio mayores a US\$ 2.700 el m². El eje principal del Partido de Vicente López que presenta los valores más altos del m² 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 m², aunque es posible percibir con certeza que el valor del m² 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 m² según
isótopos de valor. Agosto 2015

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, 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

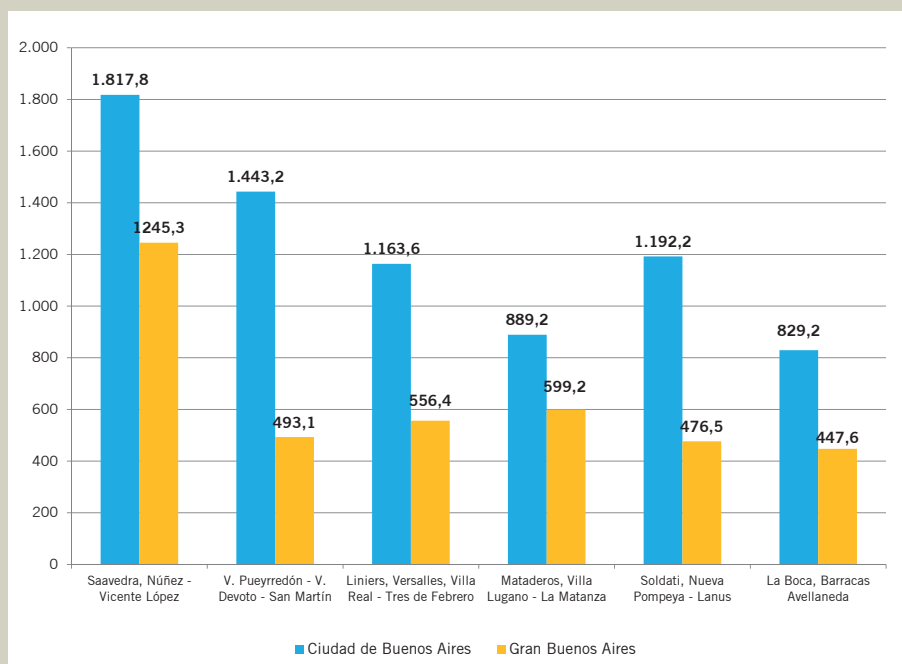
Para este análisis se tomaron los terrenos ubicados a 1.000 metros de distancia desde la avenida General Paz y desde el Riachuelo, hacia el Gran Buenos Aires y hacia la Ciudad de Buenos Aires. Se compararon, partiendo desde el extremo norte, los precios promedio por m² de los terrenos ubicados en el 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 1.817,8 el m². 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 m² a U\$S 1.245,3 promedio. La brecha más grande se da entre V. Pueyrredón y V. Devoto con el m² a U\$S 1.443,2 contra San Martín (U\$S 493,1 el m²). Con respecto a la comparación entre los Barrios de

Mataderos y Villa Lugano (U\$S 889,2 m²) por un lado, y el Partido de La Matanza (U\$S 599,2 m²) por el otro, se encuentra una de las menores diferencias de los valores promedio por m² entre Capital y Gran Buenos Aires. Se observa en todos los casos que los valores del m² en la Ciudad, superan a los del Gran Buenos Aires en forma significativa.

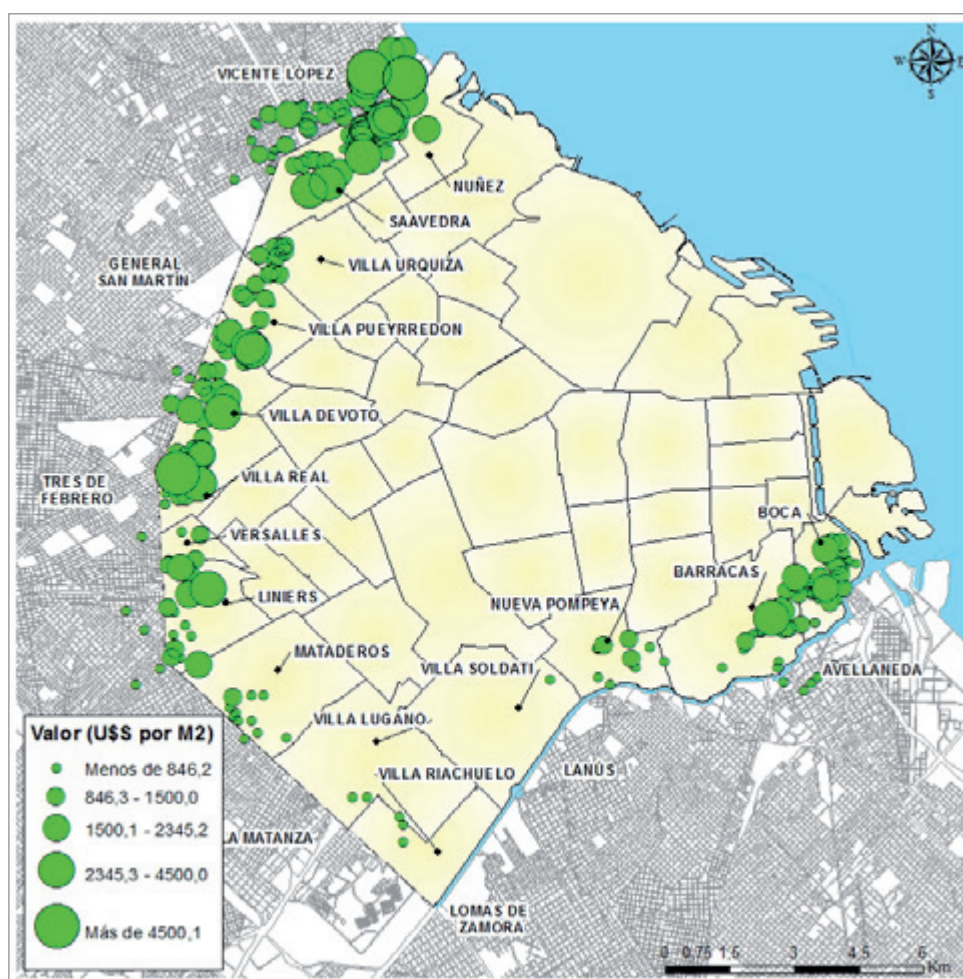
En cuanto a los precios de los barrios de la Ciudad de Buenos Aires, se observa que las áreas más valorizadas en términos inmobiliarios son las de zona Norte, mientras que los del Oeste tienen valores más bajos. Por su parte, los partidos del Sur del Gran Buenos Aires presentan una relación más ambigua 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.

Gráfico 4
Diferencia de precios promedio
por m² Gran Buenos Aires –
Ciudad de Buenos Aires.
Agosto 2015
Fuente: Secretaría de Planeamiento,
Ministerio de Desarrollo Urbano,
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 correspondientes al valor por m². Se utilizan algunos casos de precios significativos que permiten evidenciar las variaciones entre los distintos sectores de la urbe.



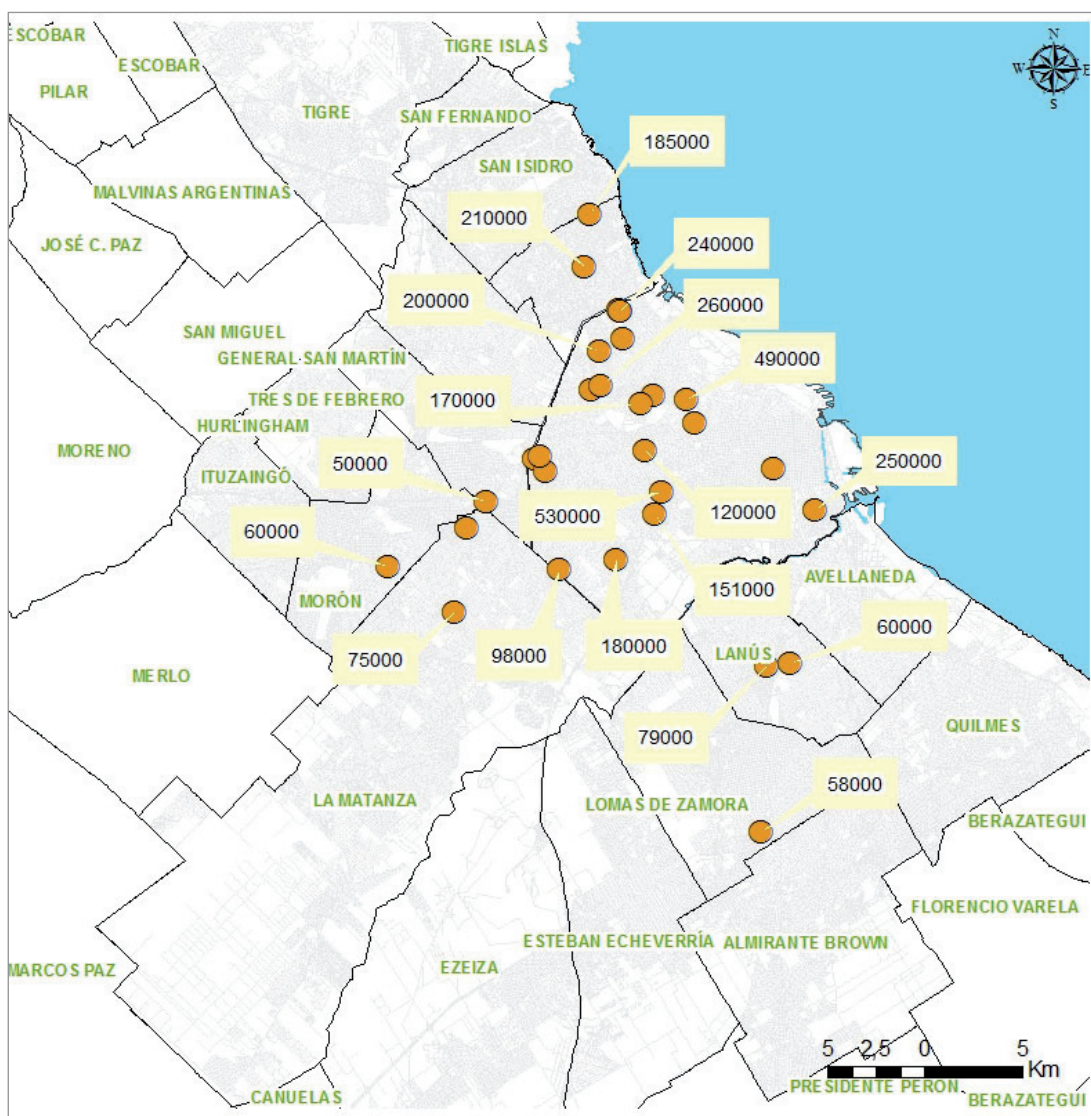
Mapa 7
Diferencia de precios
promedio por m² Gran
Buenos Aires – Ciudad de
Buenos Aires. Agosto 2015

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

En el mapa 8 se presenta el precio de oferta de treinta terrenos de 150 m² de superficie; nueve ubicados en el Gran Buenos Aires y veintiuno en la Ciudad de Buenos Aires. El precio más alto (US\$ 530.000) está localizado en la Ciudad de Buenos Aires, en el barrio de Flores, sobre la calle Carabobo. Asimismo, el mapa evidencia que los valores más altos se registran en la Ciudad, pues, excepto tres ofertas, 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 Vicente López, supera a varios registros de la Ciudad, siendo el más bajo de US\$ 98.000, en el Barrio de Mataderos.

Se seleccionaron ciento cuatro lotes de dimensiones próximas a los 300 m² (ver mapa 9), de los cuales veintiséis 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 Núñez, a US\$ 1.350.000. Los dos terrenos de 300 m² que presentan un valor más alto se ubican en la Ciudad de Buenos Aires, seguido por un tercero en el Gran Buenos Aires.

Mapa 8
 Precio de
 referencia en
 terrenos de
 150 m². Región
 Metropolitana
 de Buenos Aires.
 Agosto 2015



Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

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 Ezeiza el partido donde se encontró el terreno de menor valor (U\$S 23.000).

Se diferenciaron treinta y cinco terrenos de alrededor de 500 m² (ver mapa 10), de los cuales dieciocho se localizan dentro de los límites de la Ciudad, en tanto que los diecisiete restantes corresponden a ofertas ubicadas en partidos del Gran Buenos Aires. Los precios de oferta van desde los U\$S 2.500.000 a los U\$S 38.000. Cabe mencionar que el precio más alto se encuentra en la Ciudad de Buenos Aires en la Av. San Juan. Por el contrario,



Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

los menores valores se han registrado en el Gran Buenos Aires, encontrándose el precio más bajo en Morón a U\$S 38.000.

Por último, se seleccionaron treinta y nueve terrenos de más de 10.000 m² (ver mapa 11); solamente dos ubicados en la Ciudad de Buenos Aires y los otros treinta y siete ubicados dentro del Gran Buenos Aires. El precio más alto corresponde a una oferta en barrio de Nueva Pompeya de U\$S 66.000.000; por el contrario, en Almirante Brown, se encontró el precio más bajo, registrándose un terreno en venta U\$S 95.000. Es necesario destacar que los valores más elevados se encuentran en la Ciudad de Buenos Aires, y que los precios de los terrenos ubicados en el Gran Buenos Aires están bastante por debajo de aquellos de la Ciudad.

Mapa 10
 Precio de referencia
 en terrenos de 500 m².
 Región Metropolitana
 de Buenos Aires.
 Agosto 2015



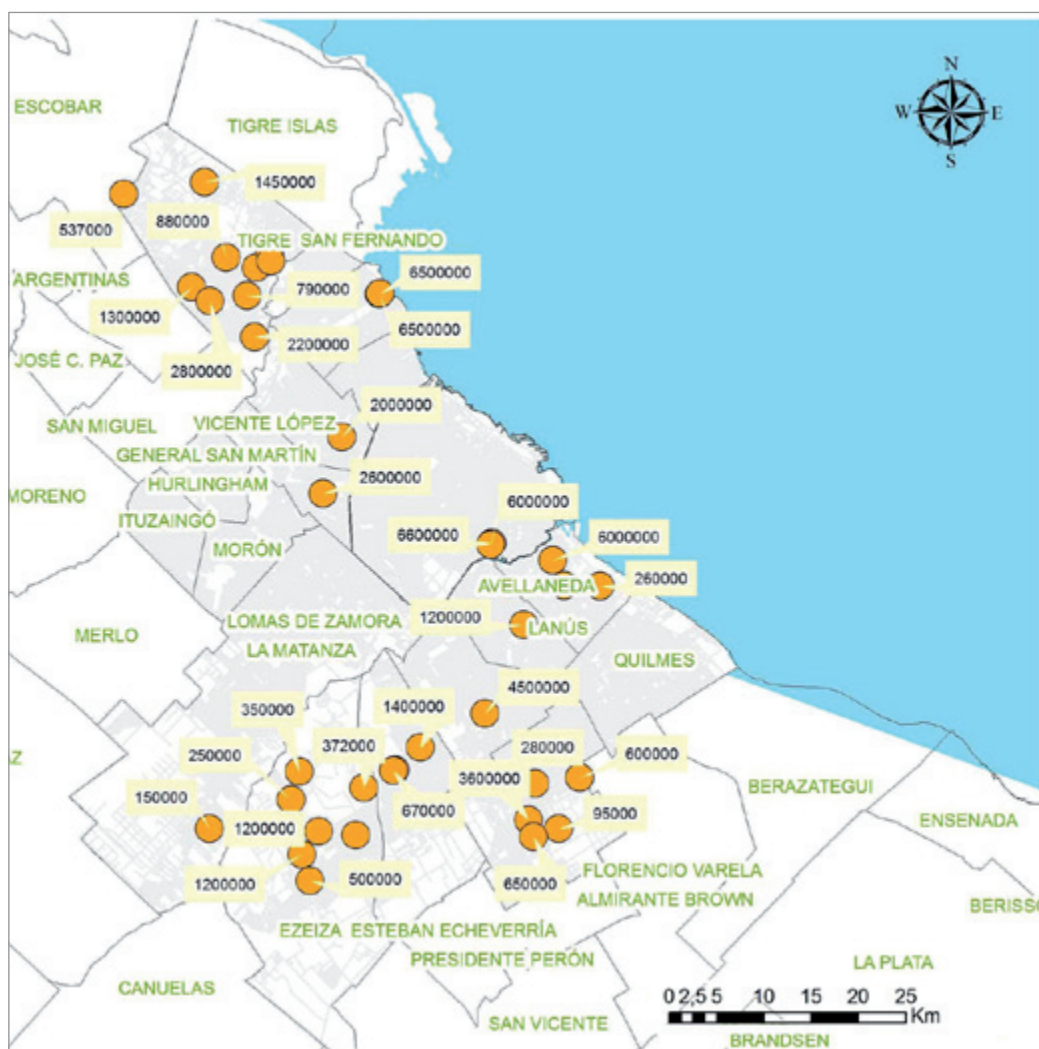
Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

Countries y barrios cerrados

En esta sección se analiza el precio promedio por m² en countries y barrios cerrados de la Región Metropolitana⁽⁴⁾. Se han identificado 1828 ofertas distribuidas en veintidós partidos de la Región Metropolitana de Buenos Aires; 1579 en la zona Norte, 46 en la zona Oeste y 203 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 Escobar, con 435 ofertas es el que mayor cantidad de registros tiene y luego le sigue Pilar con 412. En zona Oeste se encuentra Moreno con 20, Luján con 18 y General Rodríguez con 16 registros. En cuanto a la zona Sur, San Vicente es el partido que mayor registros tiene con 123 ofertas. Con respecto a la superficie ofrecida,

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



Mapa 11
*Precio de referencia en
 terrenos de 10.000 m².
 Región Metropolitana
 de Buenos Aires.
 Agosto 2015*

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

zona Norte tiene el 88,6% 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 2015 fue de U\$S 121,7 donde aumento con respecto a septiembre de 2014, que fue de U\$S 69,3. 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 Isidro, con el m² a U\$S 481,4. Le siguen San Fernando (U\$S 338,8) y Tigre (U\$S 265,8), los tres pertenecientes a la zona norte. Por otro lado, esta zona también presenta el partido con valor más bajo, Zarate U\$S 5,8. El partido de Marcos Paz, en zona Oeste, presenta el segundo promedio más bajo (U\$S 19,3). Por último, en zona Sur el valor más bajo es de U\$S 41,7 m² promedio, en el partido de Esteban Echeverría.

Si se comparan los precios promedio por m² dentro y fuera de los countries, se ve que para dentro, la zona Norte posee los valores más altos (US\$ 112,7) seguido de zona Sur (US\$ 53,4). Analizando el valor fuera de los countries, zona Norte también cuenta con los valores más altos (US\$ 330,7) seguido de zona Sur (US\$ 211,4). La relación entre los precios entre uno y otro conjunto de registros para cada zona son: 4,3 para el Oeste, 4,0 para el Sur, y 2,9 para el Norte.

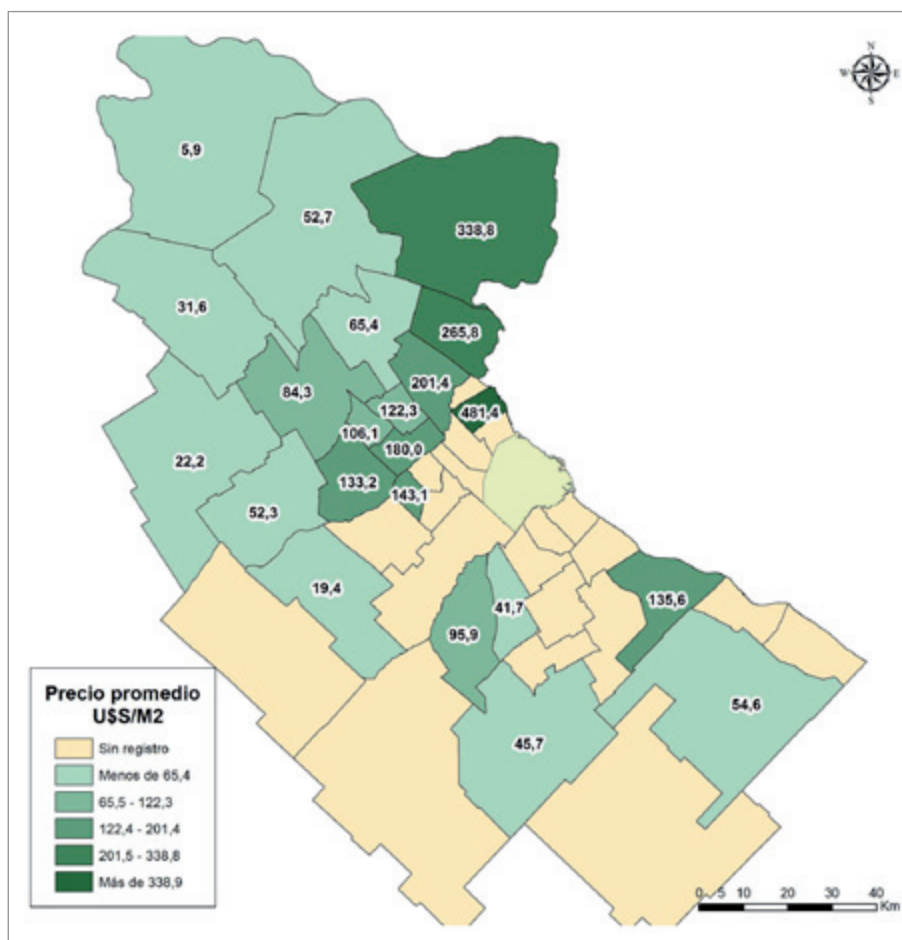
Cuadro 7
Precio promedio por m² fuera y dentro de los countries o barrios cerrados, por zona de la Región Metropolitana de Buenos Aires.

Agosto 2015

2015	Toda la Región	Countries	Relación precios
Zona Norte	330,7	112,7	2,9
Zona Oeste	171,3	40,0	4,3
Zona Sur	211,4	53,4	4,0
Total	264,5	104,3	2,5

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

Mapa 12
Precio promedio del m² en los countries de los partidos de la Región Metropolitana de Buenos Aires. Agosto 2015



Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

3 METODOLOGÍA



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 2015, a partir del cual se obtuvo información sobre la ubicación de los terrenos, las dimensiones y los precios⁽⁵⁾. 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.

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.

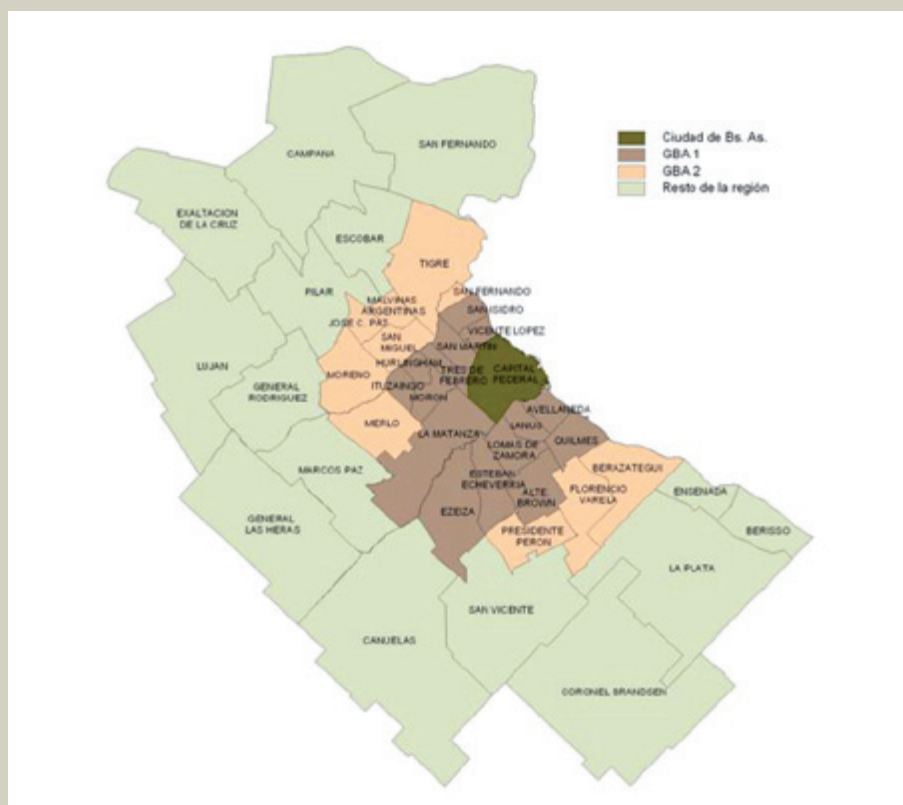
Asimismo, se agruparon los precios de los terrenos por localidad (entendida como una división dentro de los partidos) a fin de dar cuenta de las características internas y de las distintas variaciones que se pueden dar en cada área geográfica. En el caso de los partidos de Vicente López, San Isidro, 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 m², de 201 a 500 m², de 501 a 750 m², de 751 a 1.000 m² y de más de 1.000 m².

(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.

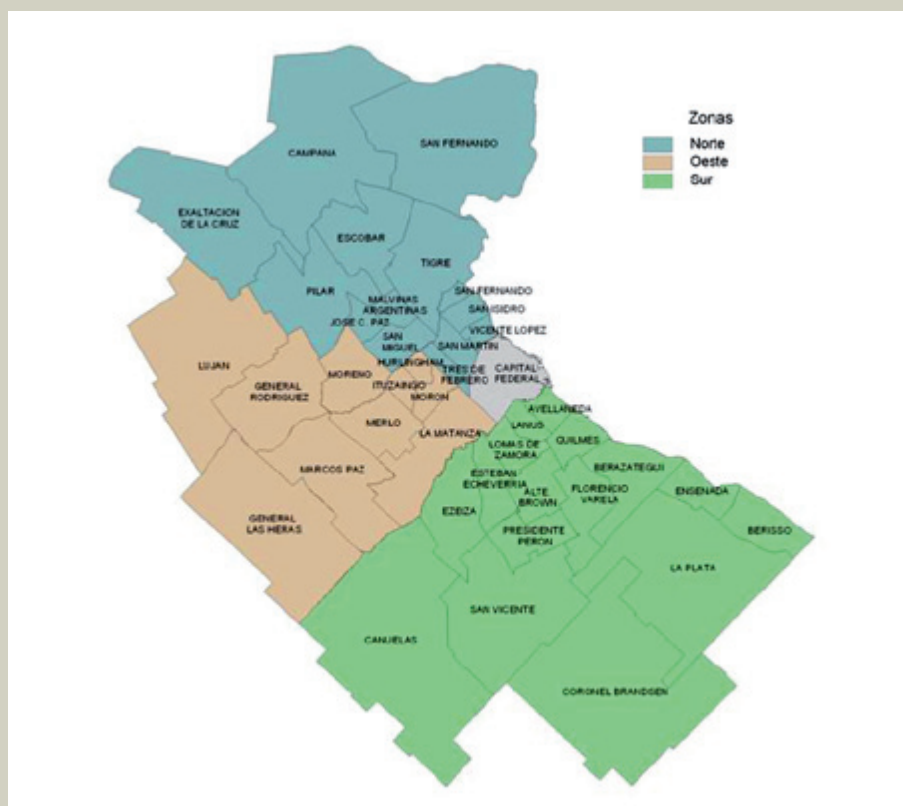
(6) El GBA1 lo comprenden los partidos de San Isidro, Vicente López, Tres de Febrero, San Martín, Hurlingham, Ituzaingó, Morón, Ezeiza, Esteban Echeverría, Almirante Brown, Lomas de Zamora, Lanús, Quilmes, Avellaneda y La Matanza. El GBA2 está conformado por San Fernando, Tigre, Malvinas Argentinas, 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: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.



Mapa 14
Región Metropolitana de Buenos Aires. Zonas Norte, Oeste y Sur.

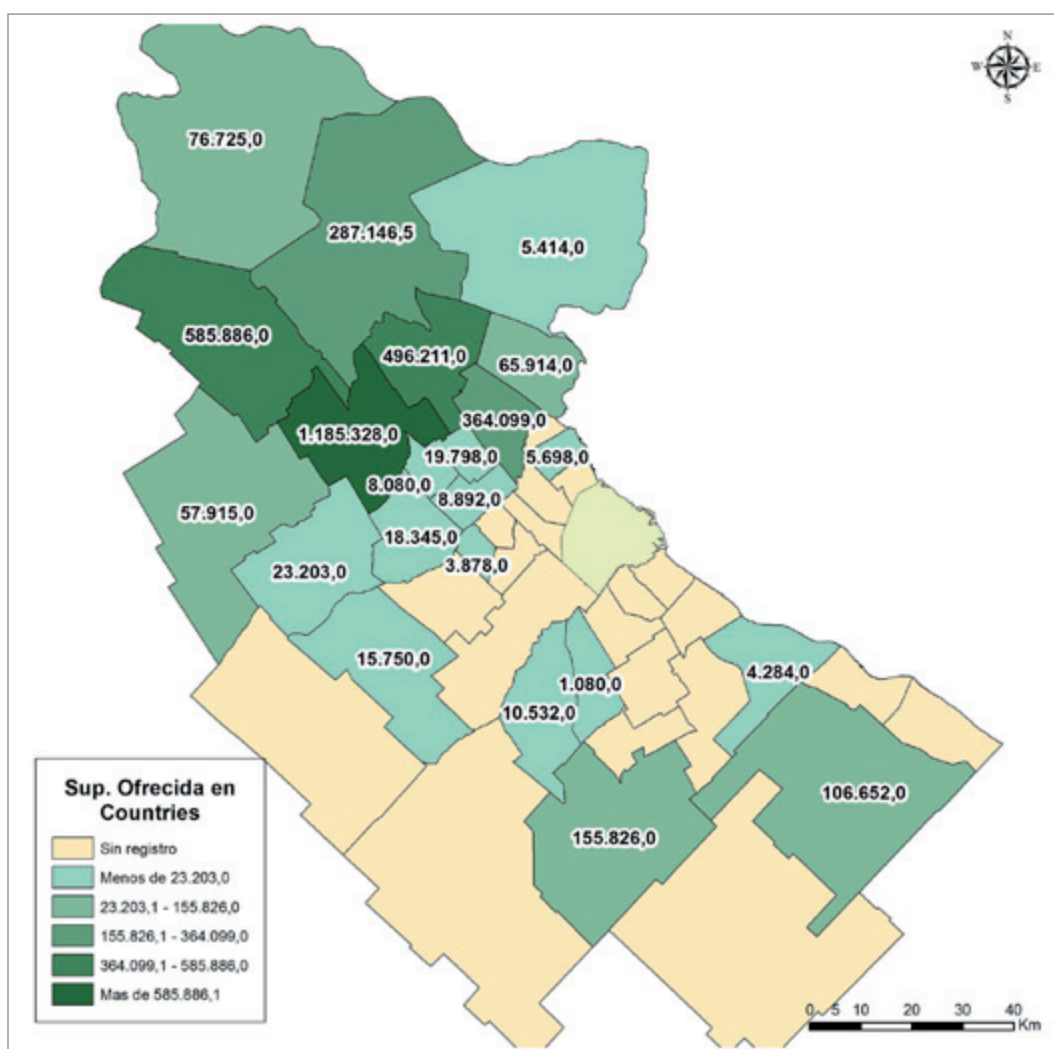
Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

Composición de la muestra

Para este informe se realizó y analizó una base con 7.940 lotes, de los cuales 1.633 corresponden a la Ciudad de Buenos Aires, 2.964 a la zona denominada Gran Buenos Aires, 3.343 al Resto de la Región Metropolitana, y 1.828 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 24 y los 11.000 m², en el Gran Buenos Aires encontramos un mínimo de 88 m² y un máximo de 890.000 m², y en el Resto de la Región el más pequeño mide 100 m² y el mayor 7.080.000 de m². Dentro de los countries o barrios cerrados se encontraron lotes con dimensiones entre 112 y 540.000 m².

El total de terrenos ofertados suman 55.603.252 de m² de suelo urbano. El Gran Buenos Aires concentra el 25,7 % de los m² ofrecidos, el 66,6 % se emplaza en el Resto de la

Mapa 15
Superficie en venta
en los countries y
barrios cerrados
de los partidos
de la Región
Metropolitana de
Buenos Aires. Agosto
2015



Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

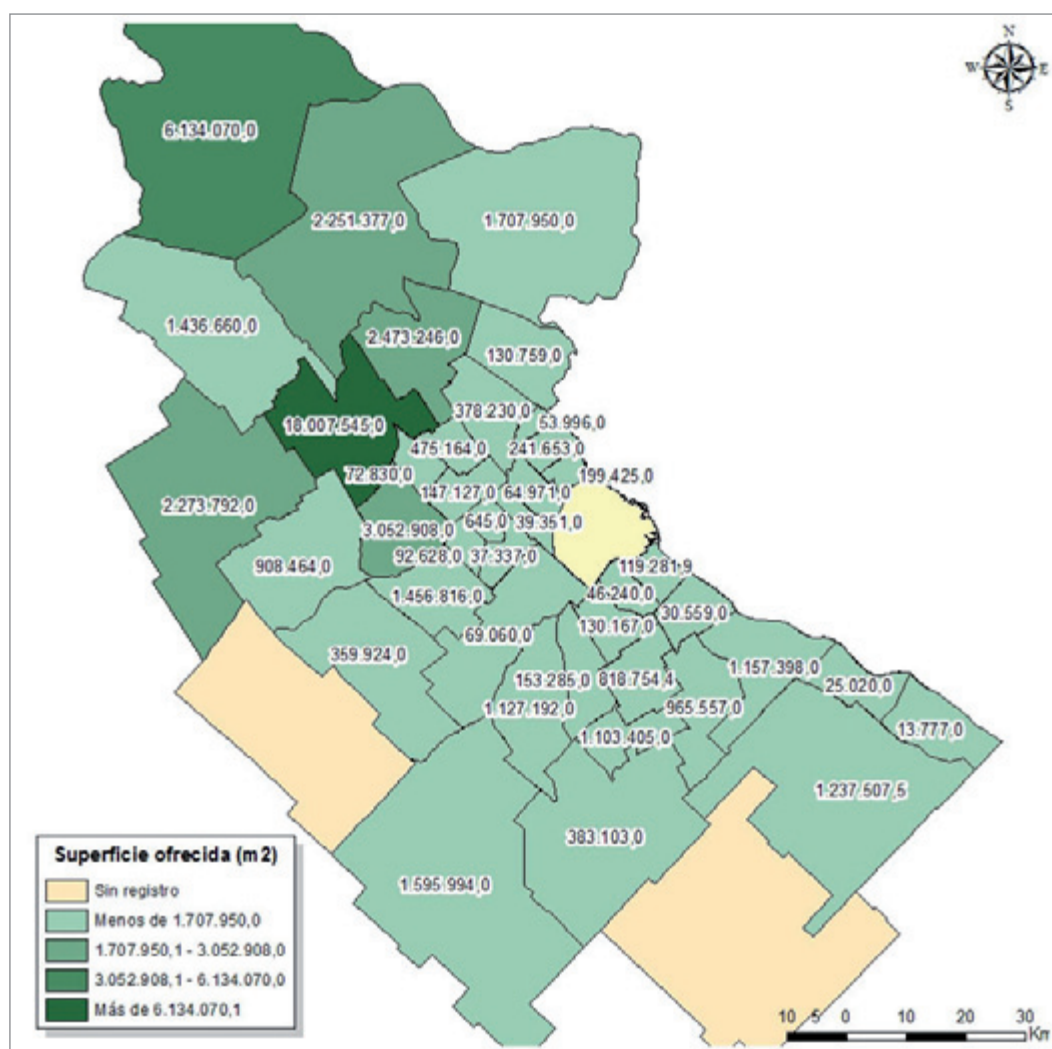
Región Metropolitana, los lotes de la Ciudad de Buenos Aires cuentan con el 1,3 %, y los countries reúnen el 6,3 %. La mayor cantidad de m² ofrecidos corresponde al partido de Pilar, que alcanza los 18.007.545 m². Por otro lado, los partidos que concentran la mínima extensión de suelo en oferta, son Hurlingham (645,0 m²) y Berisso (13.777,0 m²).

Zonas	Cantidad	m ²	m ² promedio
Ciudad de Buenos Aires	1.633	733.570	449,2
Gran Buenos Aires	2.964	14.314.461	4.601,2
Resto Región Metropolitana	3.343	37.048.563	11.375,1
Terrenos en Countries	1.828	3.506.656	1.918,3
Total relevados	9.768	55.603.252	5.657,1

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

Cuadro 8

Cantidad de terrenos, superficie total y superficie promedio según zonas, Región Metropolitana de Buenos Aires. Agosto 2015



Mapa 16

Superficie en venta en los countries y barrios cerrados de los partidos de la Región Metropolitana de Buenos Aires. Agosto 2015

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

