

DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DEL PRECIO DE OFERTA DE

TERRENOS EN LA REGIÓN METROPOLITANA BUENOS AIRES



AGOSTO 2010



GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA
DE BUENOS AIRES

Jefe de Gobierno
Ing. Mauricio Macri

Jefatura de Gabinete de Ministros
Lic. Horacio Rodríguez Larreta

Ministro de Desarrollo Urbano
Arq. Daniel Chain

Subsecretario de Planeamiento
Arq. Héctor Antonio 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	PRECIO DE LOS TERRENOS SEGÚN DIMENSIONES
14	DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DE LA OFERTA DE SUELO POR PARTIDO EN EL MES DE JUNIO DE 2010
16	VARIACIÓN INTERANUAL DEL PRECIO DEL SUELO POR ZONAS GEOGRÁFICAS
18	DISTRIBUCIÓN DEL PRECIO DEL SUELO POR LOCALIDAD, SEGÚN EJE GEOGRÁFICO
22	DISTRIBUCIÓN DEL PRECIO PROMEDIO POR LOTE EN LOS PARTIDOS DEL GRAN BUENOS AIRES
24	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
25	PRECIO DE REFERENCIA DE TERRENOS SEGÚN DIMENSIONES
30	COUNTRIES Y BARRIOS CERRADOS
33	METODOLOGÍA
35	COMPOSICIÓN DE LA MUESTRA

1 RESUMEN EJECUTIVO



En el relevamiento efectuado en el mes de junio de 2010 se registraron 4.496 terrenos ubicados en distintos puntos de la Región Metropolitana de Buenos Aires. De ellos, 977 corresponden a la Ciudad de Buenos Aires, 1.556 al Gran Buenos Aires, 719 al Resto de la Región Metropolitana, mientras que 1.243 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 291,4. 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 1.267,4 el m^2 , el valor promedio de los lotes en GBA¹ es de U\$S 440,0, en GBA 2 es de U\$S 187,5 y en el Resto de la Región es de U\$S 89,5. Se ve así una tendencia a la disminución cuanto más alejados de la Ciudad de Buenos Aires estén localizados los lotes.

Las diferencias de precios resaltan al considerar los precios máximos y mínimos. En la Ciudad de Buenos Aires el mínimo es de U\$S 106,5 m^2 , mientras que en la Región Metropolitana, sin considerar la Ciudad, los mínimos están entre los U\$S 0,6 y los U\$S 1,6 el m^2 . En cuanto a los máximos, en la Ciudad se registró un terreno a U\$S 5.565,2 el m^2 , en GBA 1 el máximo alcanzó los U\$S 5.200 el m^2 , mientras que en GBA 2 fue de U\$S 2.250,0 el m^2 , al igual que en los countries y barrios cerrados; el resto de la Región es la zona que muestra el máximo más bajo: U\$S 2.000,0 el m^2 .

En cuanto al precio del suelo según dimensiones, en todas las zonas consideradas los valores más altos corresponden a los lotes de menos de 200 m^2 , es decir, los de extensión mínima; con diferencias de valor importantes con respecto al rango de dimensiones inmediatamente superior. En la zona Norte el rango de menor extensión alcanzó los U\$S 729,6 el m^2 , en la zona Oeste los U\$S 499,0 y en la zona Sur los U\$S 298,3 el m^2 . En cambio, los lotes de más de 1.000 m^2 promediaron los U\$S 161,8 en la zona Norte, U\$S 65,9 en la zona Oeste y U\$S 107,2 el m^2 en la zona Sur.

Con respecto a los precios de los terrenos en base a su distribución territorial, los valores más altos se ubican en la zona Norte, principalmente linderos a la Ciudad de Buenos Aires. El caso de precio máximo se ubica en el partido de San Isidro, ofrecido a U\$S 5.200 el m^2 . Junto a Vicente López, constituyen los dos partidos con precios promedio más altos. Por otro lado, el mínimo se localiza en la zona Sur, en el partido de Avellaneda, a U\$S 0,6 el m^2 .

Del análisis de los cambios ocurridos a lo largo del período 2004-2010, surge que los partidos que registraron mayor crecimiento fueron Merlo (1.029,6 %) e Ituzaingó (358,6 %). Las variaciones interanuales fueron positivas para la zona Sur (12,7 %) y Oeste (4,3 %), mientras que en la zona Norte el precio promedio disminuyó un 14,7 %.

Se analizaron también los precios de los terrenos ya no por partido sino por localidad, lo que permite un desagregado mayor. Se aprecia una correlación positiva entre los precios promedio de las localidades y la distancia al centro porteño, aunque no como único determinante de los precios; influyen otros factores, como la accesibilidad a medios de transporte, y la zona en donde se localizan los lotes. Por caso, el partido de Vicente López

(zona Norte, lindante con la Ciudad de Buenos Aires) tiene un promedio por m² de U\$S 1.389, mientras que en Derqui, a más de 40 km de la Ciudad, también en la zona Norte, el m² se ofrece a U\$S 14 promedio.

Los terrenos en venta en GBA 1 y GBA2, más el Resto de la Región, se localizaron puntualmente 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 70 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 georrefenciaron 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 hasta Vicente López, siendo el eje Norte el que concentra 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, contra los partidos San Martín y Tres de Febrero.

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, 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 esas ofertas, para dar cuenta de las características intrínsecas 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. Los precios de estos terrenos son además más altos en esa zona, especialmente en los partidos más cercanos a la Ciudad de Buenos Aires, en donde el precio del suelo tiende a ser mayor.

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 2010 se contabilizaron 4.495 ofertas de terrenos, ubicados en distintos puntos de la Región Metropolitana de Buenos Aires. El precio promedio del m² para toda la Región Metropolitana, sin tomar en cuenta los countries y barrios cerrados, es de U\$S 287,9. Este valor se conforma por una gran disparidad de precios en cada una de las zonas: para la Ciudad de Buenos Aires, es de U\$S 1.267,4 el m²; en el área del GBA 1 es de U\$S 433,4 el m²; en GBA 2 es de U\$S 187,5 el m²; y en el Resto de la Región, alcanza los U\$S 89,5 el m². 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 m² en la Región Metropolitana de Buenos Aires, junio 2004 a junio 2010.

En cuanto a la evolución de la serie, las mayores variaciones de precios entre los años 2004 y 2010 se dieron en GBA 2 y el Resto de la Región, con 285,8 % y 205,5 % respectivamente. Los mayores aumentos en ambas corresponden a este último año, con más del 36 %, si bien en el Resto de la Región también se dio una fuerte subida de los valores entre los años 2005 y 2006.

	2004 Junio	2005 Junio	2006 Junio	2007 Junio	2008 Junio	2009 Junio	2010 Junio	Variación (%)						
								2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
								2005	2006	2007	2008	2009	2010	2010
Total Región sin countries	105,3	139,9	135,1	179,3	226,1	238,7	287,9	32,9	-3,4	32,7	26,1	5,6	20,6	173,4
Total Ciudad	459,0	591,0	809,0	982,0	1.043,0	1.154,9	1.267,4	28,8	36,9	21,4	6,2	10,7	9,7	176,1
GBA1	153,1	193,9	206,0	332,8	331,7	364,8	433,4	26,6	6,2	61,6	-0,3	10,0	18,8	183,1
GBA2	48,6	62,8	61,0	71,1	119,8	134,0	187,5	29,2	-2,9	16,6	68,5	11,9	39,9	285,8
Resto Región	29,3	25,8	36,0	42,2	63,6	64,9	89,5	-11,9	39,5	17,2	50,7	2,0	37,9	205,5
Countries	66,3	67,4	74,9	84,9	63,0	66,2	115,4	1,7	11,1	13,4	-25,8	5,1	74,3	74,1

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. 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 106,5 y el máximo U\$S 5.565,2, en Gran Buenos Aires y el resto de la Región, el mínimo es de U\$S 0,6 y el máximo, U\$S 5.200,0 el m².

Cuadro 2:

Precios máximos y mínimos por zona de la Región Metropolitana de Buenos Aires. Junio 2010.

	Precio Promedio (U\$S/m ²)	Precio Máximo (U\$S/m ²)	Precio Mínimo (U\$S/m ²)
Total Región sin countries	291,4	5.200,0	0,6
Total Ciudad	1.267,4	5.565,2	106,5
GBA1	440,0	5.200,0	0,6
GBA2	187,5	2.250,0	1,4
Resto Región	89,5	2.000,0	1,3
Countries	115,4	2.500,0	1,6

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, 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 2.000 m. En la zona Norte, el m² de los lotes de hasta 200,0 m², se ofrece a U\$S 729,6; en la zona Oeste, a U\$S 499,0 y en la zona Sur a U\$S 298,3. Por el contrario, los terrenos más extensos, de más de 1.000,0 m², en la zona Norte se ofrecen a U\$S 161,8, en la zona Oeste a U\$S 65,9 y en la zona Sur a U\$S 107,2 el m².

m ² ofrecidos	Cantidad de ofertas	Precio Promedio (U\$S/m ²)	Precio Máximo (U\$S/m ²)	Precio Mínimo (U\$S/m ²)
menos de 200	162	729,6	5.200,0	37,5
201-500	702	365,9	2.997,9	5,4
501-750	341	242,3	3.285,7	13,5
751-1000	583	103,2	1.402,2	9,2
más de 1000	706	161,8	2.757,4	2,0
Total	2.494	293,6	5.200,0	2,0

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

m ² ofrecidos	Cantidad de ofertas	Precio Promedio (U\$S/m ²)	Precio Máximo (U\$S/m ²)	Precio Mínimo (U\$S/m ²)
menos de 200	49	499,0	2.533,3	20,3
201-500	193	164,2	1.250,0	8,3
501-750	45	133,7	488,1	16,9
751-1000	35	142,8	625,0	8,9
más de 1000	147	65,9	701,8	0,8
Total	469	157,0	2.533,3	0,8

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

m ² ofrecidos	Cantidad de ofertas	Precio Promedio (U\$S/m ²)	Precio Máximo (U\$S/m ²)	Precio Mínimo (U\$S/m ²)
menos de 200	38	298,3	1.333,3	19,0
201-500	223	207,6	1.350,9	17,4
501-750	71	180,4	991,7	14,6
751-1000	69	135,5	605,1	25,0
más de 1000	153	107,2	712,4	0,6
Total	554	154,0	1.350,9	0,6

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 2010.

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 2010.

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 2010.

2.1.3 Distribución territorial de la oferta de suelo por partido en el mes de junio de 2010

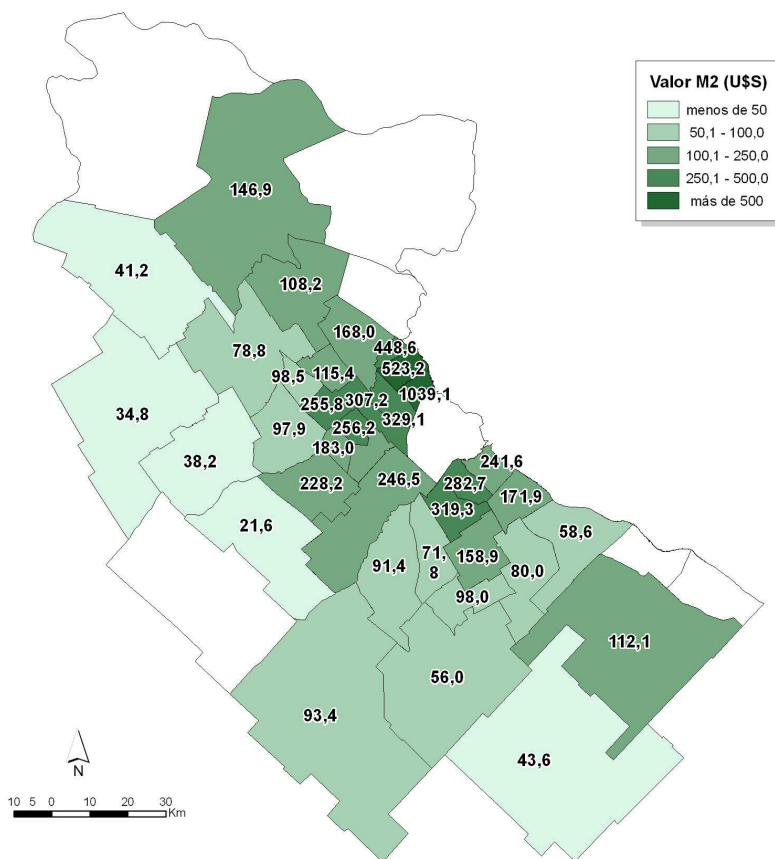
La distribución territorial de los terrenos y su influencia en los precios, se puede observar en el mapa a continuación. En él se visualizan los precios más altos predominantemente en la zona Norte del GBA 1; el mayor valor promedio— después de la Ciudad de Buenos Aires— corresponde al partido de Vicente Lopez, con un valor de U\$S 1.039 el m². Con apenas más de la mitad de aquel, el segundo lugar corresponde a San Isidro, cuyo precio promedio por m² es de U\$S 523,2. Le sigue en tercer lugar otro partido de la zona Norte: San Fernando, en donde el m² se ofrece a U\$S 448,7 promedio. Por otro lado, en la zona Sur el valor más alto corresponde al partido de Lomas de Zamora, a U\$S 319,3 el m², y en segundo lugar a Lanús, a U\$S 282,7 el m². En cuanto a la zona Oeste, el partido de Hurlingham presenta el precio más alto de la zona: U\$S 256,2 el m².

Al considerar que el barrio de la Ciudad de Buenos Aires con más bajo precio promedio es el que presenta el m² a U\$S 368,6, es claro que hay una brecha importante entre los valores de la Ciudad y los del resto de la Región Metropolitana. Los más bajos de la primera superan a muchos de los valores máximos de los partidos de GBA.

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 21,6 promedio, y de Luján, a U\$S 34,8 el m². Se cuentan también, con los valores más bajos y dentro de ese mismo área, a General Rodríguez y a Exaltación de la Cruz, con el m², respectivamente, a U\$S 38,2 y U\$S 41,2.

Los valores intermedios corresponden mayormente a partidos de GBA 2, como Malvinas Argentinas (U\$S 115,4 el m²) y Tigre (U\$S 168,0 el m²), ambas en la zona Norte; así como al resto de la región, como Escobar (U\$S 108,2 el m²) y Campana (U\$S 146,9), también en la zona Norte, y La Plata (U\$S 112,1) en el Sur.





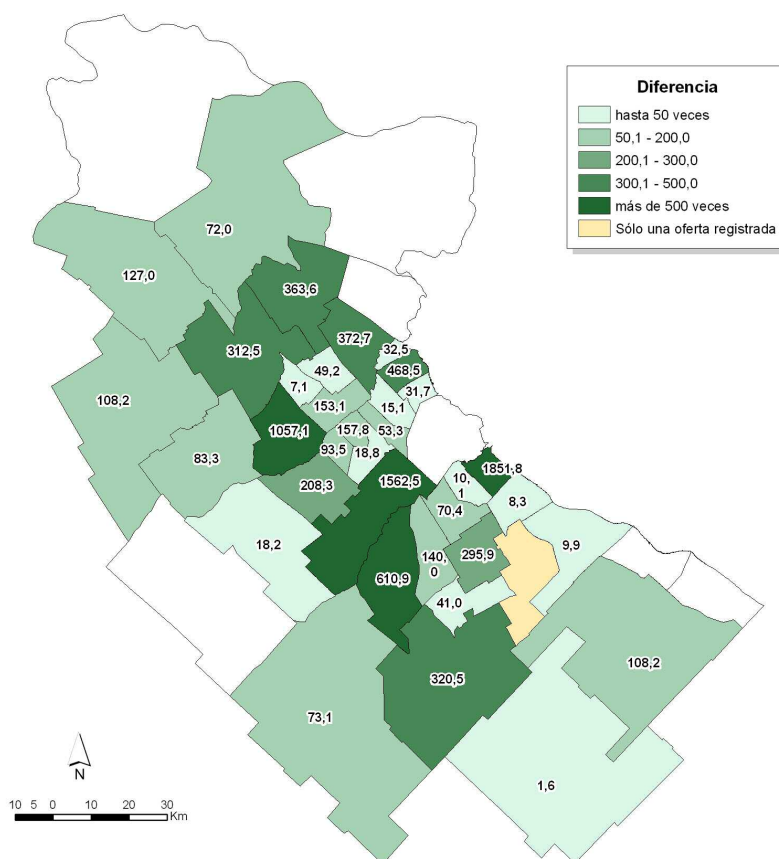
Mapa 1

Precio promedio del m² en los partidos de la Región Metropolitana de Buenos Aires, junio 2010.

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

La diferencia entre el precio máximo y mínimo al interior de cada partido se grafica en el mapa siguiente. Los mayores contrastes corresponden a los partidos de Avellaneda, La Matanza y Moreno, en los que los máximos son más de 1.050 veces superiores a los mínimos. Los partidos de San Isidro y Ezeiza también presentan diferencias importantes: de, 750,7 y 610,9 veces, respectivamente, mayor el máximo sobre el mínimo. Las menores diferencias se registran mayormente en partidos del Sur, como Brandsen, Quilmes y Berazategui, aunque se cuenta también, de la zona Norte, a José C. Paz.

Mapa 2
Diferencia entre el precio promedio máximo y mínimo por partido, junio 2010.



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

2.1.4. Variación interanual del precio del suelo por zonas geográficas¹

El precio del suelo con respecto a junio de 2004 aumentó un 176,7 % -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, un 150,5 %, luego la zona Oeste (80,8 %) y en tercer lugar la zona Norte (54,6 %).

En relación a los valores del 2004, las variaciones positivas más importantes corresponden a los partidos de Merlo (1029,6 %), Ituzaingo (358,6 %), y Moreno (299,6 %) de la zona Oeste; en cuarto lugar, Malvinas Argentinas (287,2 %), y luego Vicente López, ambos de la zona Norte. El partido de Vicente López muestra la particularidad de haber sido en 2004 el de valor promedio más alto, sosteniendo todos los años un crecimiento en sus valores.

^{1/} 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.

El resto de los partidos mencionados al considerarse una variación importante de precios, presentaba al principio de la serie valores promedio más bien bajos.

Las variaciones interanuales, en relación a los registros de 2009, fueron positivas para la zona Sur (12,7 %) y para la zona Oeste (4,3 %); por su parte, la zona Norte disminuyó su precio promedio un 14,7 %. Considerando los registros de todas las zonas en conjunto, -excluyendo countries, barrios cerrados y la Ciudad de Buenos Aires- desde junio de 2009 hubo un aumento de 20,6 %. Al interior de cada zona, hay comportamientos diversos de los precios, según los partidos que las componen. Dentro de la zona Oeste, está el caso de Merlo, cuyo valor aumentó 181,7 %, mientras que en Morón hubo un descenso de 7,6 %.

En la zona Sur, por su parte, hay un importante contraste entre el partido de Avellaneda, en donde el precio promedio disminuyó un 35,3 %, cuando en Almirante Brown aumentó un 38,2 %. En la zona Norte, el partido de General San Martín incrementó su precio promedio un 50,4 % desde junio de 2009; mientras que en el partido de Tres de Febrero disminuyó un 3,7 %.

Cuadro 6:

Variación interanual del precio promedio del m² por Partido. 2004-2010.

Partido	2004 Junio	2005 Junio	2006 Junio	2007 Junio	2008 Junio	2009 Junio	2010 Junio	Variación						
								2004-05	2005-06	2006-07	2007-08	2008-09	2009-10	2004-10
								(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)
Zona Oeste	90,6	115,2	106,8	107,3	166,7	157,0	163,8	27,2	-7,3	0,5	55,4	-5,8	4,3	80,8
Merlo	20,2	27,0	17,1	31,0	47,8	81,0	228,2	33,7	-36,7	81,3	54,2	69,5	181,7	1.029,7
Ituzaingó	39,9	50,5	68,2	98,7	138,3	117,2	183,0	26,6	35,0	44,7	40,1	-15,3	56,1	358,6
Morón	133,0	161,0	172,7	213,0	277,9	268,4	248,0	21,1	7,3	23,3	30,5	-3,4	-7,6	86,5
La Matanza	116,1	137,2	156,7	196,6	238,1	218,8	246,5	18,2	14,2	25,5	21,1	-8,1	12,7	112,3
General Rodríguez	11,8	12,6	13,6	11,5	37,4	29,0	38,2	6,8	7,9	-15,4	225,2	-22,5	31,7	223,7
Moreno	24,5	24,5	21,1	31,6	55,1	66,2	97,9	0,0	-13,9	49,8	74,4	20,1	47,9	299,6
Zona Norte	162,0	222,3	182,2	204,6	278,6	293,6	250,5	37,2	-18,0	12,3	36,2	5,4	-14,7	54,6
San Fernando	118,4	215,7	184,3	196,7	465,0	353,6	448,6	82,2	-14,6	6,7	136,4	-24,0	26,9	278,9
Vicente López	272,0	366,2	412,7	562,0	639,0	772,4	1.039,1	34,7	12,7	36,2	13,7	20,9	34,5	282,0
Malvinas Argentinas	29,8	37,2	44,7	56,2	57,7	80,6	115,4	24,9	20,2	25,7	2,7	39,7	43,2	287,2
San Isidro	243,5	294,2	379,9	513,6	498,8	474,4	523,2	20,8	29,1	35,2	-2,9	-4,9	10,3	114,9
General San Martín	116,1	119,1	121,5	168,5	213,1	218,8	329,1	2,6	2,0	38,7	26,5	2,7	50,4	183,5
Pilar	27,5	21,6	37,0	46,7	50,5	58,9	78,8	-21,6	71,3	26,2	8,1	16,6	33,8	186,5
Tres de Febrero	141,6	99,8	168,4	281,3	313,7	319,1	307,2	-29,5	68,7	67,0	11,5	1,7	-3,7	116,9
Escobar	34,9	24,4	32,5	37,2	79,4	79,4	108,2	-30,0	33,2	14,5	113,4	0,0	36,3	210,0
Zona Sur	69,3	98,1	72,6	114,7	141,2	154,0	173,6	41,6	-26,0	58,0	23,1	9,1	12,7	150,5
Berazategui	21,4	31,5	31,3	42,7	44,7	76,5	58,6	47,5	-0,7	36,4	4,7	71,1	-23,4	173,8
Lomas de Zamora	96,0	113,2	159,6	138,1	183,9	269,8	319,3	17,9	41,0	-13,5	33,2	46,7	18,3	232,6
Almirante Brown	66,6	70,7	61,8	61,9	105,3	115,0	158,9	6,2	-12,6	0,2	70,1	9,2	38,2	138,6
Avellaneda	199,4	193,9	140,3	200,2	193,9	373,3	241,6	-2,8	-27,6	42,7	-3,1	92,5	-35,3	21,2

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

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

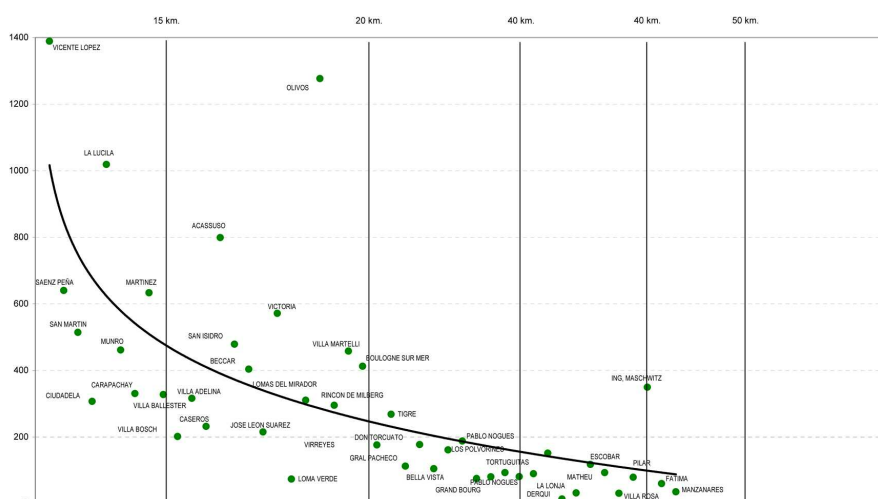
A fin de profundizar el análisis del comportamiento del precio de oferta del suelo en la Región Metropolitana de Buenos Aires se construyeron tres ejes de localidades por proximidad geográfica. Parten del Centro de la Ciudad y llegan hasta el límite de la Región Metropolitana (unos 60 Km). El eje Norte 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 los partidos que se ubican entre la línea Avellaneda – Lanús, y el partido de La Plata.

En el eje Norte se tomaron 45 localidades. Al analizarse el precio promedio del m² (ver gráfico 1) se observa que en el relevamiento de 2010, los mayores valores corresponden a las localidades más cercanas a la Ciudad de Buenos Aires. De hecho, los valores más altos son los de las localidades del partido de Vicente López, límite con la Ciudad de Buenos Aires. Dentro de este partido, la localidad de Vicente López presenta el m² promedio a U\$S 1.389; Olivos, a U\$S 1.277 y La Lucila, a U\$S 1.019. Son los tres casos con los precios más altos de la zona.

Por otro lado, los precios promedio más bajos de la zona se encuentran en las localidades a más de 40 km del centro de la Ciudad de Buenos Aires. Las localidades del partido de Pilar: Fátima y Manzanares alcanzan un promedio de U\$S 60 y U\$S 36 el m², respectivamente; y por su parte, Villa Rosa, en el mismo partido, registra un promedio de U\$S 31, y Derqui de U\$S 14. Son los casos de más bajos precios promedio.

Gráfico 1

Distribución del precio del m² en dólares, en el eje Norte de la Región Metropolitana de Buenos Aires, junio 2010.



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

Se denota así la importancia de la localización de los lotes en la determinación de los precios del suelo. La valorización es mayor cuanto más cercanos a la Ciudad de Buenos Aires se ubiquen los lotes. Es claro, por otro lado, que no es un factor de influencia que actúe individualmente en los precios; se observa, por ejemplo, que la localidad de Ciudadela, del partido de Tres de Febrero, se ubica a una distancia de la Ciudad de Buenos Aires similar a la que presenta La Lucila, y sin embargo sus valores son mucho menores (U\$S 307 el m², contra U\$S 1.019).

En el eje Oeste también se aprecia un descenso de los precios desde el centro hacia la periferia; donde los máximos no sobrepasan los U\$S 535, mientras que en el eje Norte, el valor más alto supera los U\$S 1.300. De todas formas, influye sobre los precios no sólo la distancia a la Ciudad de Buenos Aires, sino la localización con respecto a la línea de 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. Los precios más bajos corresponden a las localidades Virrey del Pino, a U\$S 20 el m², Francisco Alvarez, a U\$S 33 el m², y General Rodriguez, a U\$S 37 el m². Las tres se ubican en las distancias máximas con respecto al centro de la Ciudad de Buenos Aires: más de 35 km.

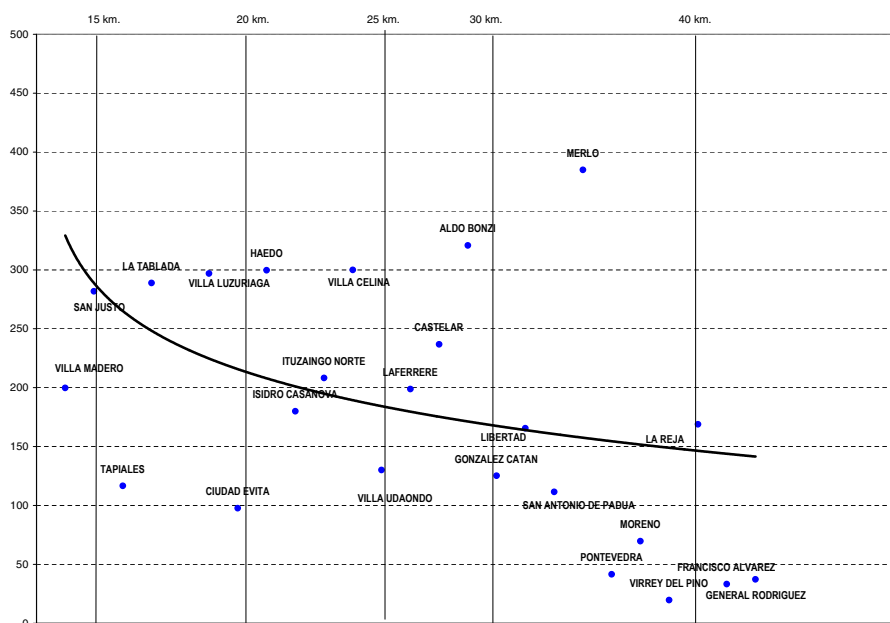


Gráfico 2

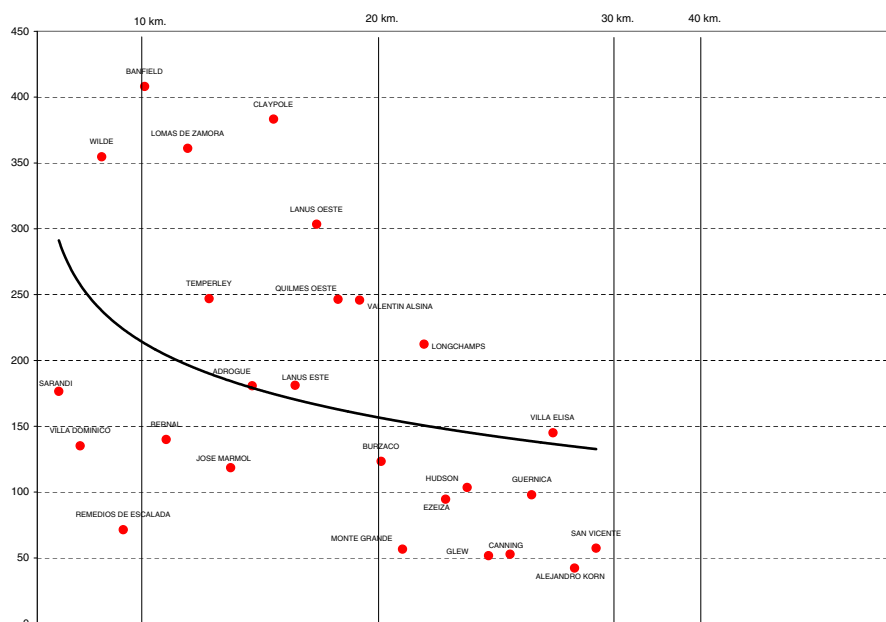
Distribución del precio del m² en dólares, en el eje Oeste de la Región Metropolitana de Buenos Aires, junio 2010.

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

En lo que respecta al eje Sur, se aprecia un descenso de los precios desde las localidades más cercanas a la Ciudad de Buenos Aires hacia la localidad de San Vicente. El valor más alto corresponde a la localidad de Banfield (U\$S 408 el m²), en el partido de Lomas de Zamora, y a una distancia de 15 km del centro de la Ciudad; por el contrario, el más bajo corresponde a Alejandro Korn (U\$S 42 el m²), en el partido de San Vicente. El rango de precios dentro de los que se ubican los de estas localidades, es similar al del eje Oeste, pero de valores marcadamente más bajos que el eje Norte.

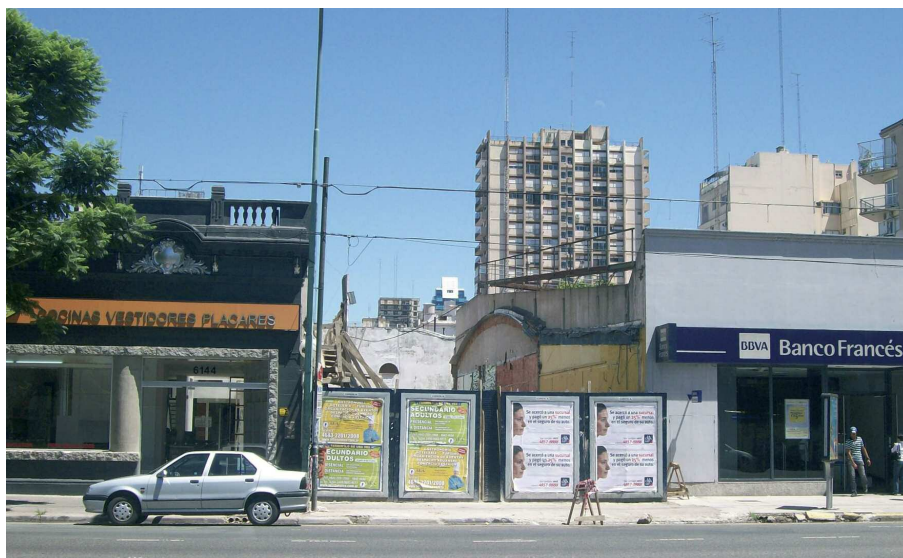
Gráfico 3

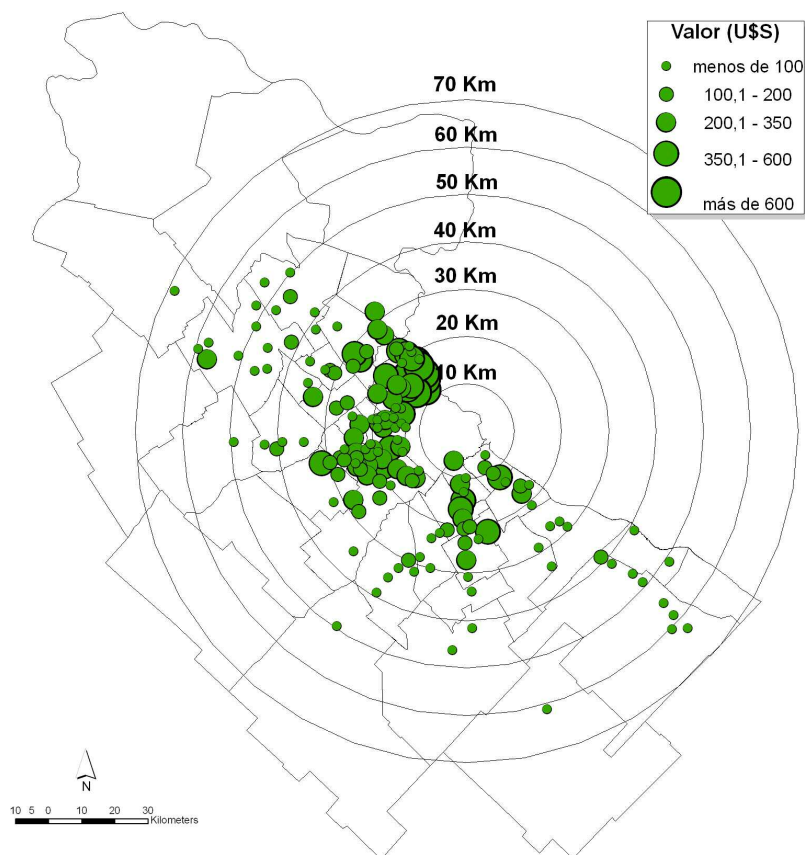
*Distribución del precio del m²
en el eje Sur de la Región
Metropolitana de Buenos Aires,
junio 2010.*



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

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 Lopez, que limita con la Ciudad de Buenos Aires, y San Isidro, lindante con Vicente Lopez. Las localidades en los rangos de mayores distancias a la Ciudad de Buenos Aires, desde los 30 a los 70 km, contienen casi exclusivamente ofertas de precios bajos.





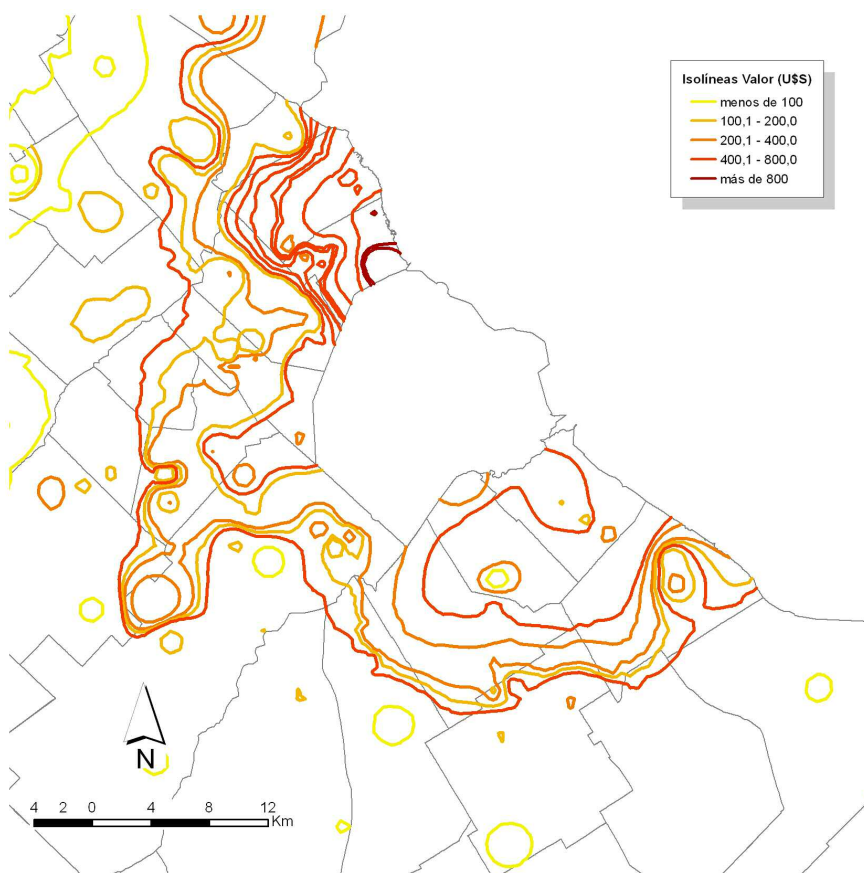
Mapa 3

Distribución del valor del m^2 según promedio por localidad, junio 2010.

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 observa un conjunto de líneas de valor alto en la zona Norte, en los partidos de Vicente Lopez y San Isidro. El primero es el único que presenta precios promedio en el rango de más de U\$S 800 el m^2 . Las manchas de valores menores a los U\$S 100 por m^2 se ubican en el Resto de la Región, es decir, a máxima distancia de la Ciudad de Buenos Aires. Se observa una franja de valor intermedio alrededor de la Ciudad, en las zonas Norte, Oeste y Sur, fundamentalmente en GBA 1; en la zona Norte los valores intermedios alcanzan a GBA 2.

Mapa 4
Distribución del valor del m² por
localidad: isolíneas de precio,
junio 2010.



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

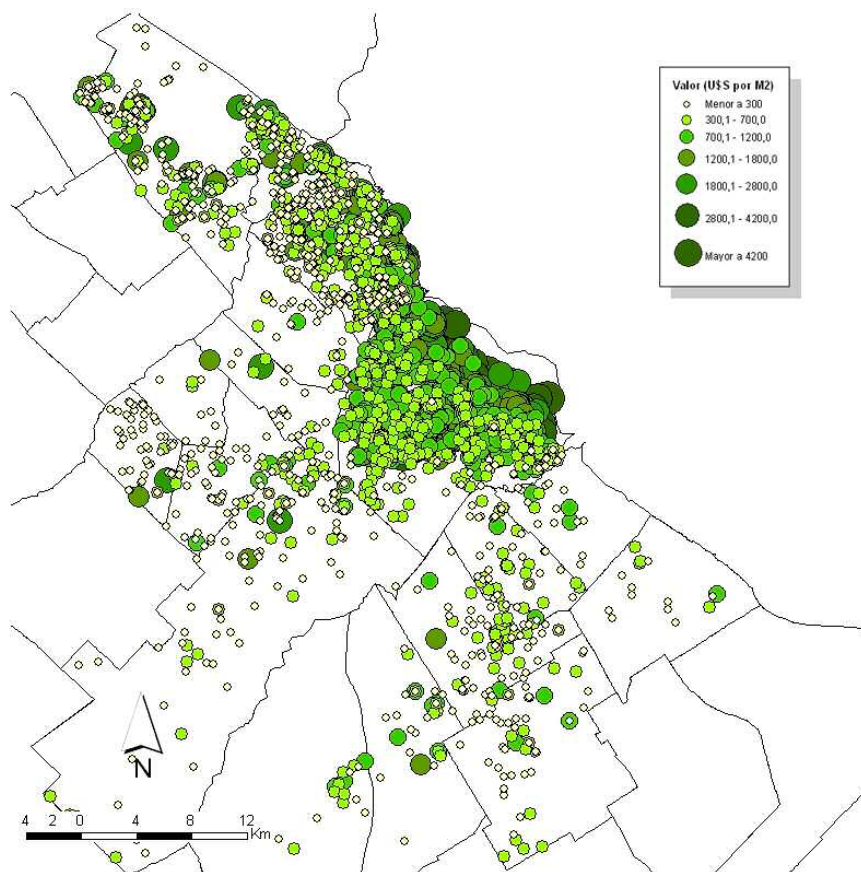
2.3. Distribución del precio promedio por lote en los partidos del gran buenos aires

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 m², ya no por partido sino por localización particular de cada lote.

Al igual que en los relevamientos anteriores, se puede apreciar el paralelismo positivo entre los principales ejes de transporte y comunicación y el precio del m². En este sentido se observa que en las zonas más alejadas de los medios de transporte se ubican los menores precios. Los valores también son afectados por la distancia a la Ciudad de Buenos Aires, ya que decrecen a medida que aumenta la distancia.

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.

En la zona Oeste las aglomeraciones de mayores precios se registran alrededor de las estaciones del ferrocarril Sarmiento, encontrándose menores valores y menos cantidad de ofertas 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.



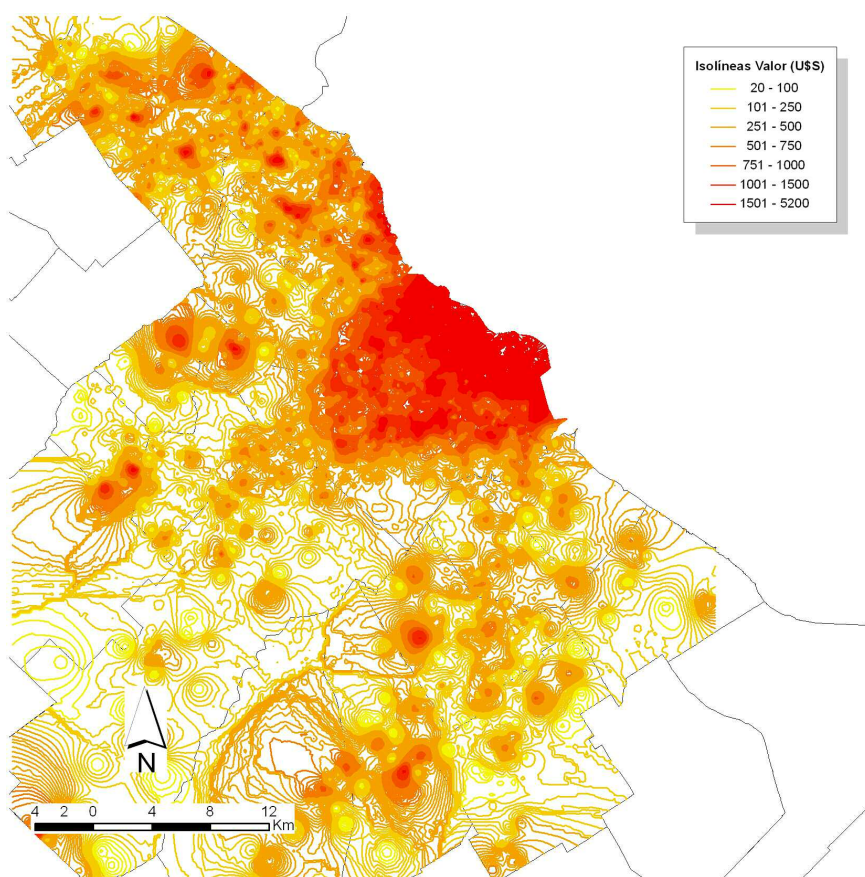
Mapa 5

Distribución de los lotes ofertados, según valor del m² en la Región Metropolitana, junio 2010.

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

En el mapa de isolíneas se observa un extenso área con promedios de más de U\$S 1.000 el m², al Norte de la avenida Rivadavia en la Ciudad de Buenos Aires, llegando a los partidos de la zona Norte que limitan con la Ciudad. En esta zona, en GBA 1 y GBA 2 hay varios focos de ofertas con esos precios, el más extenso sobre la línea de costa en los partidos de Vicente López y de San Isidro. En el Sur, los lotes a más de U\$S 750 el m² se localizan en los partidos de Lomas de Zamora y Esteban Echeverría, mientras que en el resto del área no superan esa línea de valor. Por su parte, en la zona Oeste, Ituzaingó y Hurlingham son los partidos que concentran los valores más altos.

Mapa 6
Distribución del valor del m²
según isólinas de valor,
junio 2010.



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

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 del 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 y Tres de Febrero con los de los barrios de Villa Pueyrredón y Villa Devoto, los del partido de La Matanza con los de los barrios de Mataderos y Villa Lugano, los del partido de Lanús con Nueva Pompeya, y finalmente Avellaneda con los de los barrios de La Boca y Barracas.

Dentro de los terrenos seleccionados, los valores más altos corresponden a los barrios del Norte: Saavedra y Núñez, que promedian U\$S 1.248,8 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 1.039,1 promedio. La diferencia de precios entre estos dos casos es la menor de la serie analizada: el valor de los barrios de la Ciudad de Buenos Aires es 1,2

veces el de Vicente López. Por otro lado, la brecha más grande está entre los partidos San Martín y Tres de Febrero (U\$S 320,1 el m²), contra Villa Pueyrredón y Villa Devoto, cuyo precio es 3,2 veces el de aquellos partidos (U\$S 1.034,9 el m²). 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 General San Martín y Tres de Febrero no está dada por la mayor distancia al límite de la Ciudad, sino que se interponen otros motivos.

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 del Norte y Sur, esta última mayormente en los barrios más cercanos al Río de la Plata y al centro financiero de la Ciudad. En cambio, el resto de los partidos del Sur y los del Oeste del Gran Buenos Aires muestran valores bastante parejos, pero con una diferencia muy grande con los del Norte. 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.

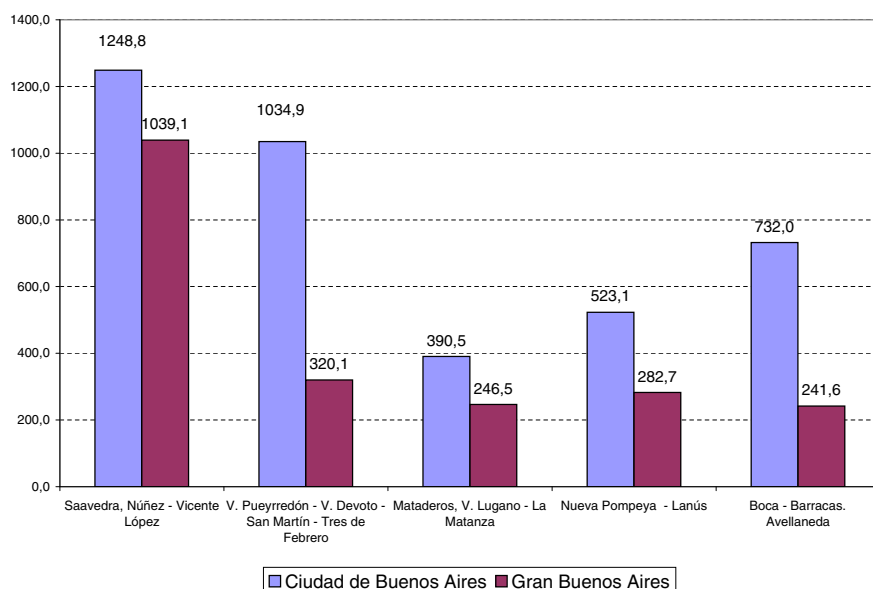
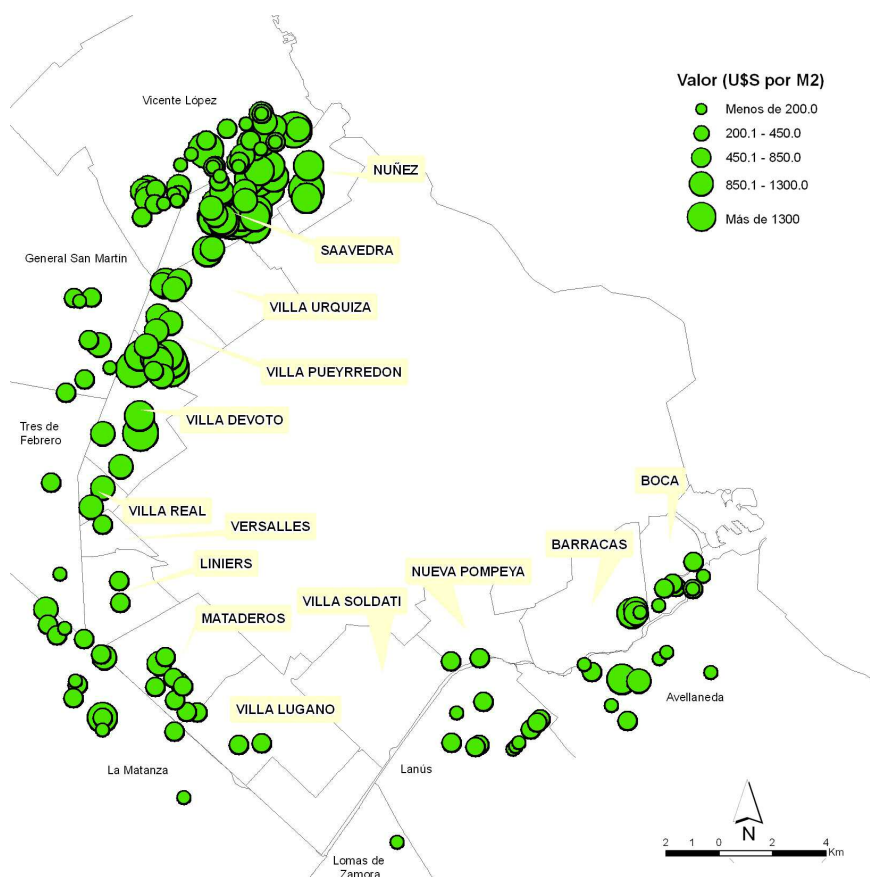


Gráfico 4

Diferencia de precios promedio por m² Gran Buenos Aires - Ciudad de Buenos Aires, junio 2010.

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

Mapa 7
*Diferencia de precios promedio
 por m² Gran Buenos Aires-Ciudad
 de Buenos Aires, junio 2010.*

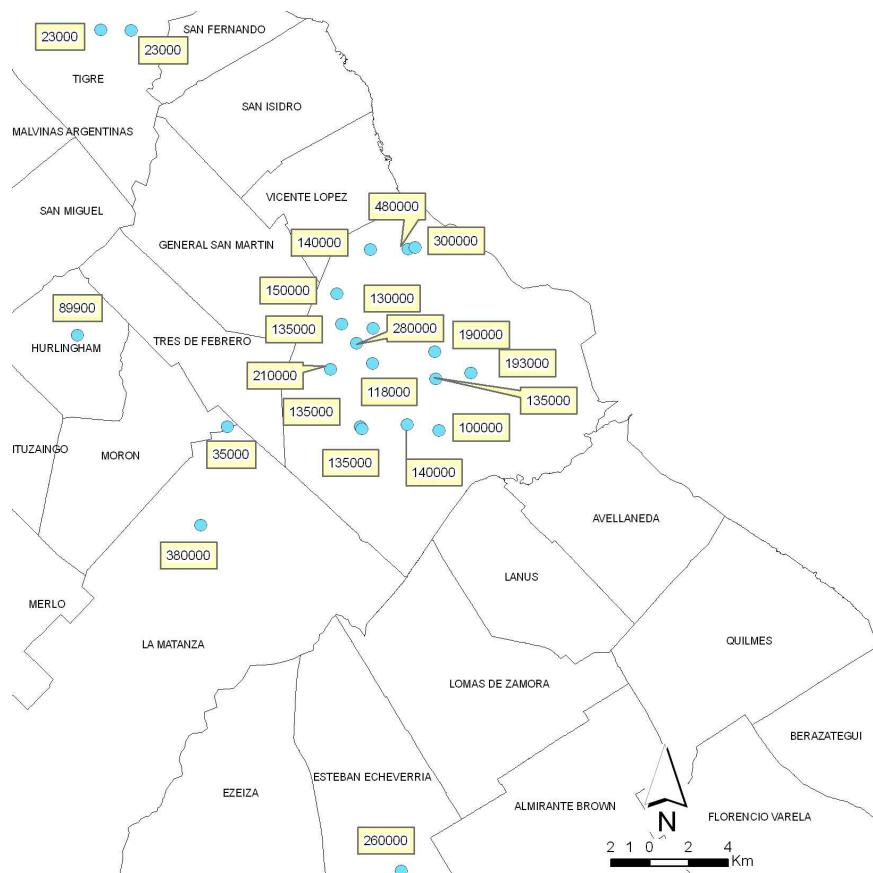


Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

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, de modo que sean rápidamente identificables las diferencias en el precio total, además de las correspondientes al precio por m². Se utilizan algunos casos de precios significativos que permiten evidenciar las variaciones entre los distintos sectores de la urbe.

En el mapa siguiente presenta el precio de oferta de veintidós terrenos de alrededor de 150 m² de superficie; seis ubicados en el Gran Buenos Aires y dieciséis en la Ciudad de Buenos Aires. Los mayores precios corresponden a los terrenos ubicados en la Ciudad, como sucede con la generalidad de los valores del suelo. El precio más alto (U\$S 480.000) está localizado en el barrio de Núñez, en la zona Norte de la Ciudad de Buenos Aires, la cual por su parte tiende a contener los valores más altos en el mercado de terrenos de la Ciudad. Todas las ofertas con estas dimensiones que se ubican dentro de los límites de la Ciudad, se ofrecen a más de U\$S 100.000, mientras que en las de Gran Buenos Aires es posible encontrar algunas que no alcanzan ese valor.



Mapa 8

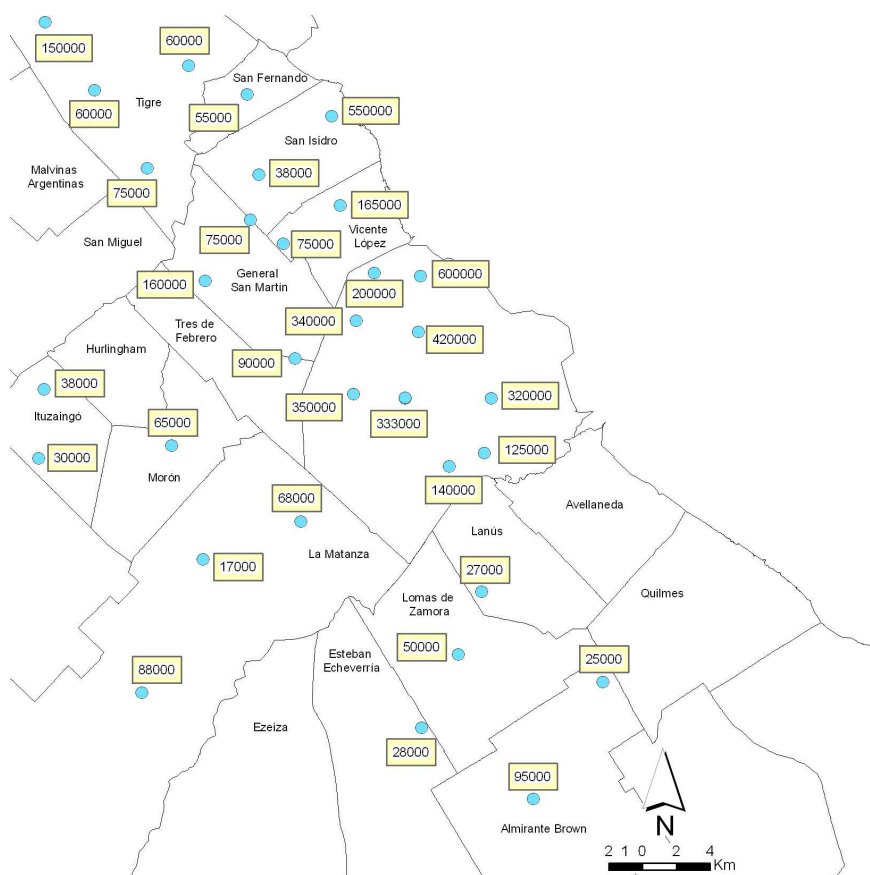
Precio de referencia en terrenos de 150 m². Región Metropolitana de Buenos Aires, junio 2010.

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

Se seleccionaron treinta y cuatro lotes de dimensiones próximas a los 300 m², de los cuales veinticuatro se ubican en Gran Buenos Aires, y los diez restantes en la Ciudad de Buenos Aires. El mayor precio corresponde a una oferta en el barrio de Belgrano, a U\$S 600.000. La generalidad de los terrenos de alto valor se ubica, justamente, en la zona Norte, dentro y fuera de la Ciudad de Buenos Aires; por ejemplo, un lote en el partido de San Isidro se vende a U\$S 550.000. De todas formas, hacia el Resto de la Región Metropolitana, los precios disminuyen. Los precios más bajos se observan en los partidos de la zona Sur: Almirante Brown, donde se encontró un terreno de U\$S 25.000; Lanús, donde se observó uno de U\$S 27.000, y por último, Esteban Echeverría, que cuenta con uno de U\$S 28.000.

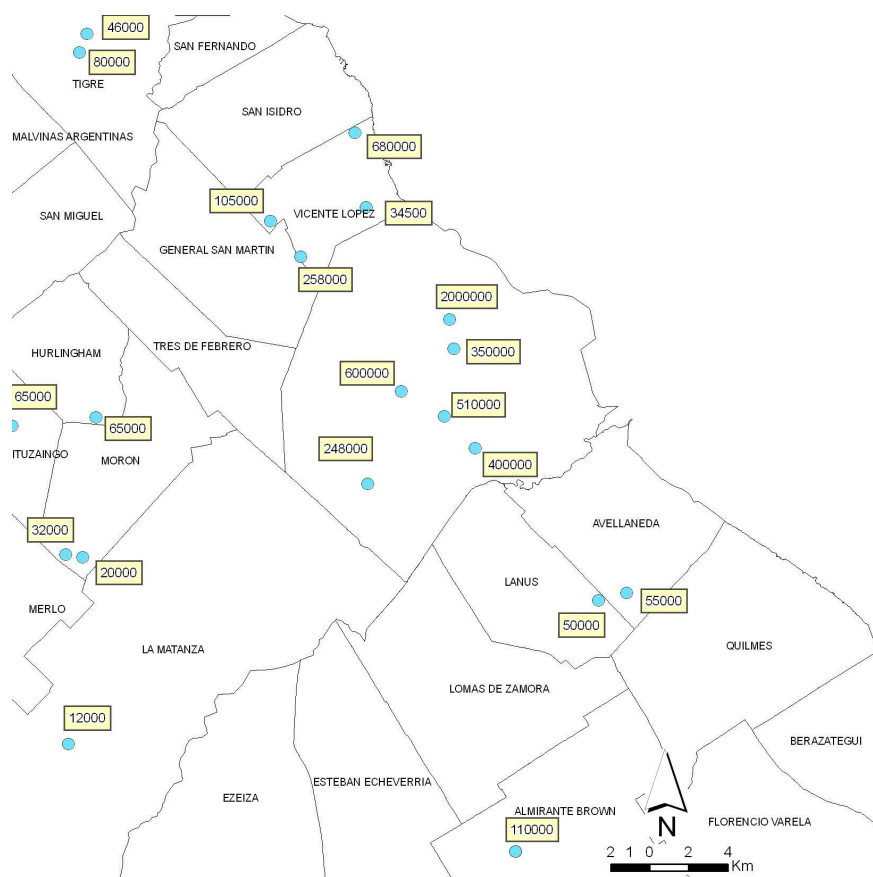
Mapa 9

Precio de referencia en terrenos de
300 m². Región Metropolitana de
Buenos Aires, junio 2010.



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

Se diferenciaron veinte terrenos de alrededor de 500 m², de los cuales seis se localizan dentro de los límites de la Ciudad, en tanto que los catorce restantes corresponden a ofertas ubicadas en partidos del Gran Buenos Aires. Los precios de oferta van desde los U\$S 12.000 en La Matanza, a los U\$S 2.000.000 en la Ciudad de Buenos Aires, en el barrio de Palermo. Se observa que 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

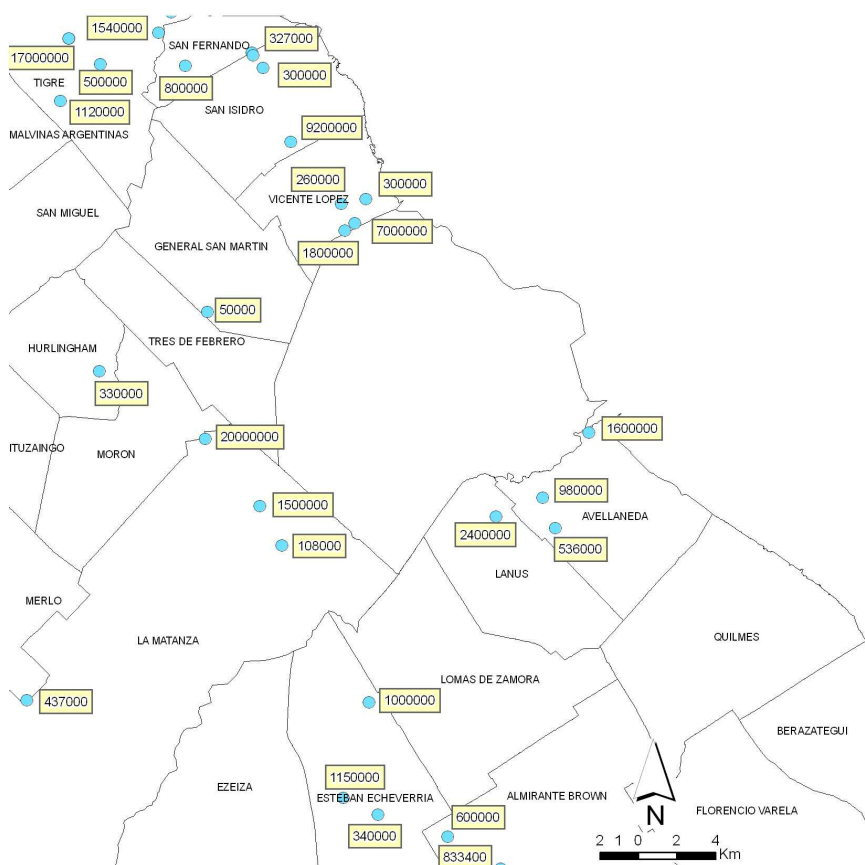
Precio de referencia en terrenos de 500 m². Región Metropolitana de Buenos Aires, junio 2010.

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

Por último, se seleccionaron veintisiete terrenos de más de 10.000 m², todos ellos ubicados en el Gran Buenos Aires, debido a que no se detectaron ofertas de este tipo en la Ciudad de Buenos Aires. El precio más alto corresponde a una oferta en el partido de Tigre, de U\$S 17.000.000; seguido de un terreno en Lanús con una oferta de U\$S 2.400.000. Por otro lado, en el partido de Gral. San Martín se encontró el precio más bajo, pidiéndose por un terreno en venta U\$S 50.000.

Mapa 11

Precio de referencia en terrenos de
10.000 m². Región Metropolitana
de Buenos Aires, junio 2010.



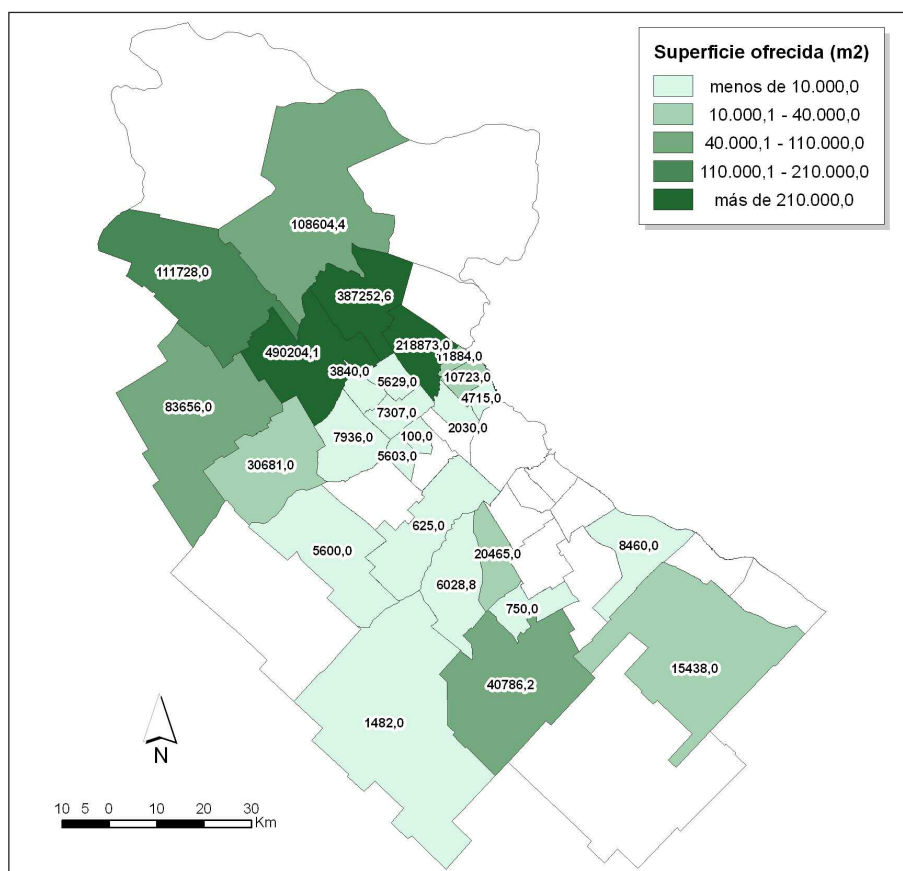
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

2.6 Countries y barrios cerrados

En esta sección se analiza el precio promedio por m² en countries y barrios cerrados de la Región Metropolitana². Se han identificado 1.243 ofertas distribuidas en veintisiete partidos de la Región Metropolitana de Buenos Aires; 1.103 en la zona Norte, 60 en la zona Oeste y 80 en la zona Sur.

Se entiende así que la mayor parte de los lotes en barrios cerrados y countries corresponden a la zona Norte; la mayor cantidad en el partido de Pilar: 390 ofertas; luego en Escobar, 331, y en tercer lugar en Tigre, 206. En la zona Oeste, los partidos con máxima cantidad son Luján (26) y General Rodríguez (13), y la zona Sur, San Vicente (23 ofertas) y Esteban Echeverría (21). Con respecto a la superficie ofrecida, los partidos de Pilar, Escobar y Tigre alcanzan en suma al 68,8 % 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 estos partidos, por lo cual es esperable que la superficie en venta sea la mayor.

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



Mapa 12
Superficie en venta en los
countries y barrios cerrados de
los partidos de la Región Me-
tropolitana de Buenos Aires,
junio 2010.

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

En cuanto al precio promedio por m² de los terrenos en countries y barrios cerrados, en junio de este año fue de U\$S 115,4, cerca del doble de junio de 2009, que fue de U\$S 66,2. 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 Vicente Lopez, con el m² a U\$S 807,5, contando 11 ofertas. Le siguen San Fernando (U\$S 595,4) y San Isidro (U\$S 433,2), ambos partidos en la zona Norte, en GBA 2 y GBA 1 respectivamente. Por otro lado, los valores más bajos se dan en el partido de Marcos Paz, con sólo tres ofertas que promedian U\$S 22,1 el m². El partido de Luján, que, al igual que Marcos Paz, se ubica en la zona Oeste, presenta el segundo promedio más bajo (U\$S 29,9), pero con una oferta de 26 lotes. Limitando con éste, el partido de General Rodríguez presenta el m² a U\$S 31,2 promedio.

Si se comparan los precios promedio por m² dentro y fuera de los countries, se ve que para ambos casos la zona Norte posee los valores más altos, si bien en los countries el promedio ronda la mitad del valor del resto de los registros (U\$S 120,5 frente a U\$S 253,8); la relación es de 2,1. La relación entre los precios entre uno y otro conjunto de registros es muy similar para cada zona: 2,1 para el Norte y para la zona Oeste, y 4,2 para la zona Sur. Es decir que las diferencias internas entre las zonas son proporcionalmente similares; con rangos de valores más bajos para los terrenos de los countries y barrios cerrados.

Cuadro 7

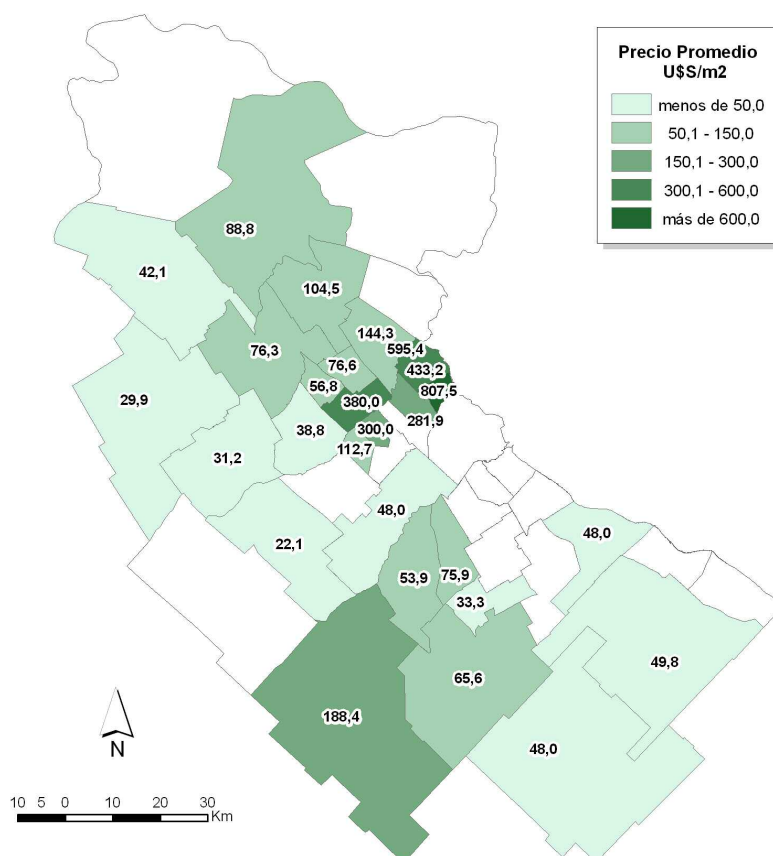
Precio promedio por m² fuera y dentro de los countries o barrios cerrados por zona de la Región Metropolitana de Buenos Aires, junio 2010.

2010	Toda la Región	Countries	Relación precios
Zona Norte	253,8	120,5	2,1
Zona Oeste	163,8	79,7	2,1
Zona Sur	173,6	71,5	2,4
Total	291,4	115,4	2,5

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

Mapa 13

Precio promedio del m² en los countries de los partidos de la Región Metropolitana de Buenos Aires, junio 2010.



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

3 ANEXO METODOLÓGICO



Para el estudio de los precios de venta de terrenos en la Región Metropolitana de Buenos Aires, se realizó un relevamiento de las ofertas durante el mes de junio de 2010, a partir del cual se obtuvo información sobre la ubicación de los terrenos, las dimensiones y los precios. 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 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 Ciudad.

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.

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

4/ 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.

5/ 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.

El total de terrenos ofertados suman poco menos de 15 millones de m² de suelo urbano. El Resto de la Región Metropolitana concentra el 24,4 % de los m² ofrecidos, el 61,8 % se emplaza en el GBA, los lotes de los countries reúnen el 10,7 % y los de la Ciudad de Buenos Aires el 3,1 %. La mayor cantidad de m² ofrecidos corresponde al partido de Moreno, que alcanza los 3.877.645 m². Por otro lado, los partidos que concentran la mínima extensión de suelo en oferta, son Florencio Varela (450 m²) y Cañuelas (606,2 m²).

Cuadro 8

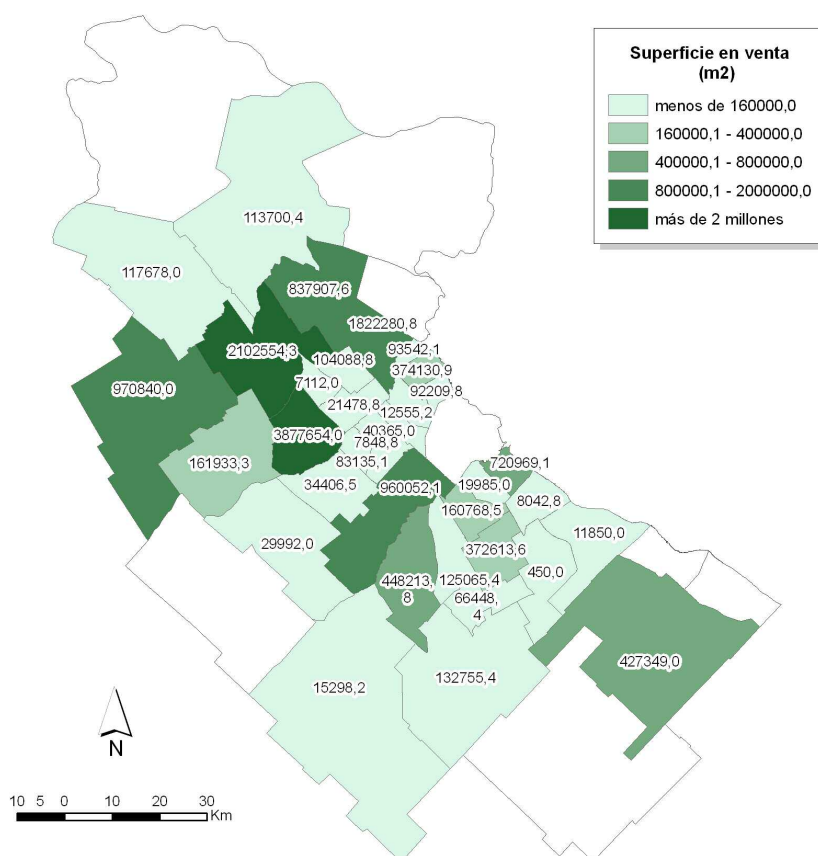
Cantidad de terrenos, superficie total y superficie promedio según zonas, Región Metropolitana de Buenos Aires. Junio 2010.

Zonas	Cantidad	m ²	m ² promedio
Ciudad de Buenos Aires	977	458.757	470
Gran Buenos Aires	1.555	9.226.828	5.934
Resto Región Metropolitana	718	3.646.920	5.079
Terrenos en Countries	1.243	1.592.448	1.281
Total relevados	4.493	14.924.952	3.322

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

Mapa 16

Cantidad de m² ofrecidos relevados en los partidos de la Región Metropolitana de Buenos Aires, junio 2010.



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

