

DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DEL PRECIO DE OFERTA DE

TERRENOS EN LA REGIÓN METROPOLITANA DE BUENOS AIRES



SEPTIEMBRE 2012



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

Contenidos: Bárbara Pasik, Julián Álvarez Insúa, Clara Muñoz Pirán, Yanina Garcia, Agustín Grigera, María Sol Belacín, Sebastián Schaller, Federico Tripoli, Luciana Madoery, Mora Sercovich, Laura Giacchino. **Diseño gráfico:** Alejandro Ambrosone.

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 2011
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
26	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 el mes de junio de 2012, se registraron 4.820 terrenos ubicados en distintos puntos de la Región Metropolitana de Buenos Aires. De ellos, 1.436 corresponden a la Ciudad de Buenos Aires, 1.714 al Gran Buenos Aires y 1.289 al Resto 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 355,6. 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 1.817,8 el m^2 , el valor promedio de los lotes en GBA1 es de U\$S 404,0, en GBA 2 es de U\$S 164,0 y en el Resto de la Región es de U\$S 143,6. De esta manera se observa una tendencia a la disminución de los valores, cuanto más alejados de la Ciudad de Buenos Aires estén localizados los lotes.

Las diferencias de precios resaltan al considerar los precios máximos y mínimos. En la Ciudad de Buenos Aires el mínimo es de U\$S 103,7 m^2 , mientras que en la Región Metropolitana, sin considerar la Ciudad, los mínimos rondan los U\$S 3,6 el m^2 . En cuanto a los máximos, en la Ciudad se registró un terreno a U\$S 20.179,4 el m^2 , en GBA 1¹ el máximo alcanzó los U\$S 9.739,6 el m^2 , mientras que en GBA 2 fue de U\$S 1.833,3 el m^2 , al igual que en los countries y barrios cerrados; GBA 1 es la zona que muestra el máximo más alto sin considerar a la Ciudad, que es de U\$S 9.739,3 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 1.373,7 el m^2 , en la zona Oeste los U\$S 409,0 y en la zona Sur los U\$S 478,8 el m^2 . En cambio, los lotes de más de 1.001 m^2 promediaron los U\$S 405,4 en la zona Norte, U\$S 255,8 en la zona Oeste y U\$S 169,9 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 cuanto al partido con mayor valor promedio, fue Vicente López con U\$S 1.170,2 el m^2 .

Del análisis de los cambios ocurridos a lo largo del período 2004-2011, surge que los partidos que registraron mayor crecimiento fueron Merlo (774,8 %) y Pilar (678,9 %). Las variaciones interanuales fueron positivas para todas las zonas, siendo la zona Sur la de mayor crecimiento (175,5 %) luego la zona Oeste (109,6 %), y la zona Norte (106,4 %).

Se analizan los precios de los terrenos por localidad, lo que permite un desagregado mayor. Se aprecia una correlación positiva entre los precios promedio de las localidades y la distancia a la Ciudad, 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, la localidad de La Lucila (zona Norte, cercana a la Ciudad de Buenos Aires) tiene un promedio por m^2 de U\$S 1.210,8, mientras que en La Lonja (del partido de Pilar), a más de 32 Km. de la Ciudad, también en la zona Norte, el m^2 se ofrece a U\$S 30,1 promedio.

Los terrenos en venta en GBA 1 y GBA 2, 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 Saavedra y Núñez, contra el partido de Vicente López.

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 donde el partido de San Isidro presenta el valor promedio mas alto, el cual llega a U\$S 462,1 m². En contraparte el partido de Marco Paz presenta un precio de U\$S 16,4 el m², siendo el mas bajo de este año. 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, como es el caso de San Fernando (U\$S 426,3 el m²) o Ituzaingó (U\$S 254,0 el m²).

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 limitantes a la Ciudad de Buenos Aires como GBA1, luego GBA2 y los demás como el Resto de la Región

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 2012 se contabilizaron 4.820 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 355,6. 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 1.817,8 el m²; en el área del GBA 1 es de U\$S 404,0 el m²; en GBA 2 es de U\$S 164,0 el m²; y en el Resto de la Región, alcanza los U\$S 143,6 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 de la Ciudad.

Cuadro 1

Distribución del precio promedio por m²
en la Región Metropolitana de Buenos
Aires, junio 2004 a junio 2012.

En cuanto a la evolución de la serie, las mayores variaciones de precios entre los años 2004 y 2012 se dieron en el Resto de la Región y en el total de la Ciudad, con 390,1 % y 296,0 % respectivamente. En el Resto de la Región el aumento anual se encuentra en un 64,3 %.

										Variación (%)								
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
	Junio	Junio	Junio	Junio	Junio	Junio	Junio	Junio	Junio	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2012
Total Región sin Countries	105,3	139,9	135,1	179,3	226,1	238,7	287,9	346,6	355,6	32,9	-3,4	32,7	26,1	5,6	20,6	20,4	2,6	237,7
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	28,8	36,9	21,4	6,2	10,7	9,7	34,5	6,6	296,0
GBA1	153,1	193,9	206,0	332,8	331,7	364,8	433,4	459,0	404,0	26,6	6,2	61,6	-0,3	10,0	18,8	5,9	-12,0	163,9
GBA2	48,6	62,8	61,0	71,1	119,8	134,0	187,5	247,5	164,0	29,2	-2,9	16,6	68,5	11,9	39,9	32,0	-33,7	237,4
Resto Región	29,3	25,8	36,0	42,2	63,6	64,9	89,5	87,4	143,6	-11,9	39,5	17,2	50,7	2,0	37,9	-2,3	64,3	390,1
Countries	66,3	67,4	74,9	84,9	63,0	66,2	115,4	83,4	118,4	1,7	11,1	13,4	-25,8	5,1	74,3	-27,7	42,0	78,6

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Secretaría 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 103,7 y el máximo U\$S 20.179,4, en Gran Buenos Aires y el resto de la Región, el mínimo es de U\$S 1,1 y el máximo, U\$S 5.833,0 el m².

Cuadro 2

Precios máximos y mínimos por zona
de la Región Metropolitana de Buenos
Aires. Junio de 2012.

	Precio Promedio (U\$S)	Precio Máximo (U\$S)	Precio Mínimo (U\$S)
Total Región sin countries	355,6	1.170,2	60,0
Total Ciudad	1.817,8	20.179,4	103,7
GBA1	404,0	9.739,6	3,6
GBA2	164,0	1.833,3	1,3
Resto Región	87,4	5.714,3	1,1
Countries	83,4	1.520,5	1,1

Fuente: Unidad 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 200 metros. Por lo que en la zona Norte, éstos terrenos se ofrecen a U\$S 1.373,7; en la zona Oeste, a U\$S 409,0 y en la zona Sur a U\$S 478,8. Por el contrario, los terrenos más extensos, de más de 1.000,0 m², en la zona Norte se ofrecen a U\$S 405,4, en la zona Oeste a U\$S 255,8 y en la zona Sur a U\$S 169,9 el m².

m ² ofrecidos	Cantidad de ofertas	Precio Promedio (U\$S)	Precio Máximo (U\$S)	Precio Mínimo (U\$S)
menos de 200	60	1373,7	9739,6	200,0
201-500	297	764,5	3466,7	13,3
501-750	120	618,9	9243,7	52,0
751-1000	142	473,2	5555,6	43,9
Más de 1.000	211	405,4	2985,1	7,3
Total	830	323,1	9739,6	7,3

Fuente: Unidad 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 2012.

m ² ofrecidos	Cantidad de ofertas	Precio Promedio (U\$S)	Precio Máximo (U\$S)	Precio Mínimo (U\$S)
menos de 200	16	409,0	850,0	202,4
201-500	113	349,4	1777,8	78,1
501-750	34	245,4	699,3	79,8
751-1000	25	190,5	621,1	70,3
Más de 1.000	28	255,8	1989,6	9,0
Total	216	208,4	1989,6	9,0

Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. 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, junio 2012.

m ² ofrecidos	Cantidad de ofertas	Precio Promedio (U\$S)	Precio Máximo (U\$S)	Precio Mínimo (U\$S)
menos de 200	44	478,8	1562,5	140,0
201-500	255	420,5	2907,0	9,3
501-750	66	366,7	1102,6	8,0
751-1000	37	255,2	2197,8	25,0
Más de 1000	117	169,9	1254,5	3,6
Total	519	190,5	2907,0	3,6

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

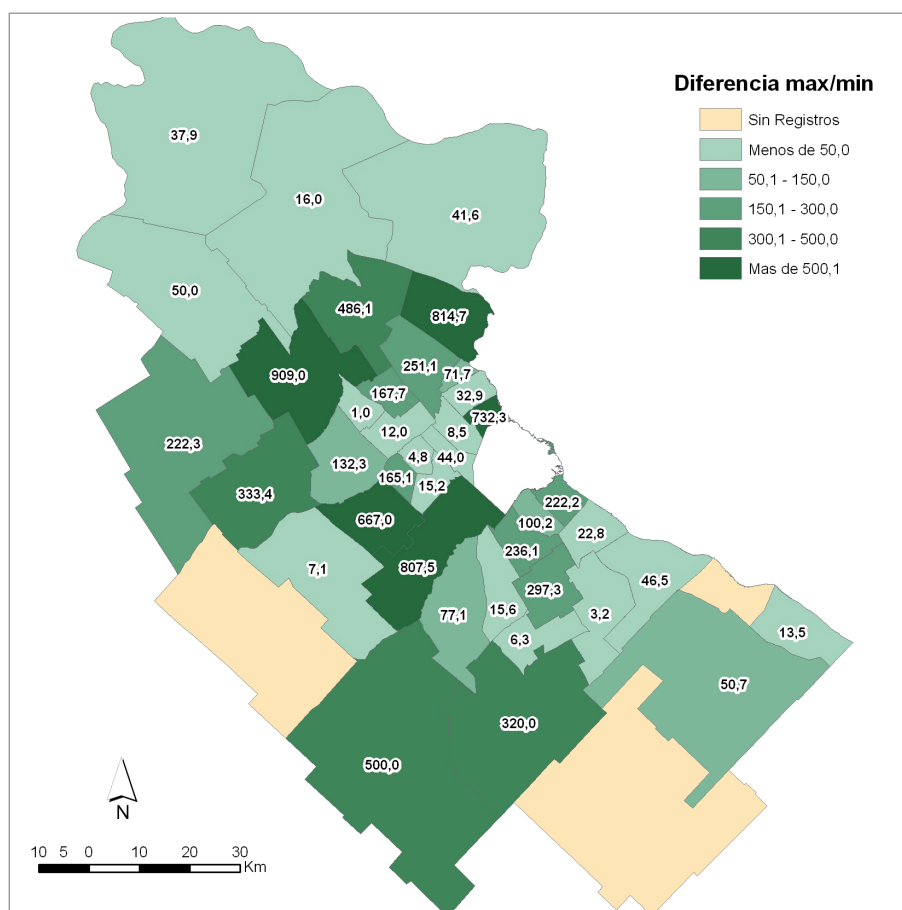
Cuadro 5

Cantidad de lotes ofrecidos, precio promedio, máximo y mínimo por tramo de superficie, zona Sur de la Región Metropolitana de Buenos Aires, junio 2012.

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 18,3 promedio, y de Exaltación de la Cruz, a U\$S 31,1 el m². Por otro lado le siguen con el doble de valor que los anteriores y localizados en la zona Sur de la región, Cañuelas y La Plata, con el m², a U\$S 62,1 y U\$S 64,8 respectivamente.

Los valores intermedios corresponden mayormente a partidos de GBA 2, como Tigre (U\$S 217,5 el m²) y San Miguel (U\$S 196,2 el m²), ambas en la zona Norte; así como al resto de la región, como Berazategui (U\$S 139,9 el m²) y Florencio Varela (U\$S 113,8), ambos 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 Pilar, Tigre y La Matanza en los que los máximos son más de 900 veces superiores a los mínimos. Los partidos de Vicente López y Merlo también presentan diferencias importantes de 732,3 y 667 veces respectivamente, mayor el máximo sobre el mínimo. Las menores diferencias se registran mayormente en partidos del Sur y Oeste, como Hurlingham y Florencio Varela, aunque se cuenta también.



Mapa 2

Diferencia entre el precio promedio máximo y mínimo por partido, junio 2012.

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

2.1.4. Variación interanual del precio del suelo por zonas geográficas²

El precio del suelo con respecto a junio de 2004 aumentó un 237,7 % -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: 175,5 %, luego la zona Oeste (109,6 %) y en tercer lugar la zona Norte (106,4 %).

En relación a los valores del 2004, las variaciones positivas más importantes corresponden a los partidos de Merlo (774,8 %), Pilar (678,9 %), y Gral. Rodríguez (670,3 %) de la zona Oeste; en cuarto lugar, Berazategui (553,7 %), y luego Malvinas Argentinas de la zona Sur y 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. El resto de los partidos mencionados presentaba al principio de la serie valores promedio más bien bajos.

Cuadro 6

Variación interanual del precio
promedio del m² por Partido. 2004-2011

Partido	2004 Junio	2005 Junio	2006 Junio	2007 Junio	2008 Junio	2009 Junio	2010 Junio	2011 Junio	2012 Junio	Variación (%)								
										2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
										2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2012
Zona Oeste	90,6	115,2	106,8	107,3	166,7	157,0	27,2	303,5	189,9	27,2	-7,3	0,5	55,4	-5,8	-82,7	1017,8	-37,4	109,6
Merlo	20,2	27,0	17,1	31,0	47,8	81,0	228,2	157,5	176,7	33,7	-36,7	81,3	54,2	69,5	181,7	-31,0	12,2	774,8
Ituzaingo	39,9	50,5	68,2	98,7	138,3	117,2	183,0	404,7	194,7	26,6	35,0	44,7	40,1	-15,3	56,1	121,1	-51,9	388,0
Morón	133,0	161,0	172,7	213,0	277,9	268,4	248,0	427,5	441,2	21,1	7,3	23,3	30,5	-3,4	-7,6	72,4	3,2	231,7
General Rodríguez	11,8	12,6	13,6	11,5	37,4	29,0	38,2	66,3	90,9	6,8	7,9	-15,4	225,2	-22,5	31,7	73,6	37,1	670,3
Moreno	116,1	137,2	156,7	196,6	238,1	218,8	246,5	311,6	408,3	18,2	14,2	25,5	21,1	-8,1	12,7	26,4	31,0	251,7
	24,5	24,5	21,1	31,6	55,1	66,2	97,9	207,7	77,0	0,0	-13,9	49,8	74,4	20,1	47,9	112,2	-62,9	214,3
Zona Norte																		
San Fernando	162,0	222,3	182,2	204,6	278,6	293,6	250,5	289,8	334,4	37,2	-18,0	12,3	36,2	5,4	-14,7	15,7	15,4	106,4
Vicente López	118,4	215,7	184,3	196,7	465,0	353,6	448,6	426,2	446,7	82,2	-14,6	6,7	136,4	-24,0	26,9	-5,0	4,8	277,3
Malvinas Argentinas	272,0	366,2	412,7	562,0	639,0	772,4	1039,1	550,9	1170,2	34,7	12,7	36,2	13,7	20,9	34,5	-47,0	112,4	330,2
San Isidro	29,8	37,2	44,7	56,2	57,7	80,6	115,4	108,0	171,4	24,9	20,2	25,7	2,7	39,7	43,2	-6,4	58,7	475,2
General San Martín	243,5	294,2	379,9	513,6	498,8	474,4	523,2	544,7	701,9	20,8	29,1	35,2	-2,9	-4,9	10,3	4,1	28,9	188,3
Pilar	116,1	119,1	121,5	168,5	213,1	218,8	329,1	357,0	458,8	2,6	2,0	38,7	26,5	2,7	50,4	8,5	28,5	295,2
Tres de Febrero	27,5	21,6	37,0	46,7	50,5	58,9	78,8	79,8	214,2	-21,6	71,3	26,2	8,1	16,6	33,8	1,3	168,4	678,9
Escobar	141,6	99,8	168,4	281,3	313,7	319,1	307,2	430,4	587,0	-29,5	68,7	67,0	11,5	1,7	-3,7	40,1	36,4	314,5
	34,9	24,4	32,5	37,2	79,4	79,4	108,2	106,5	147,3	-30,0	33,2	14,5	113,4	0,0	36,3	-1,6	38,3	322,1
Zona Sur																		
Berazategui	69,3	98,1	72,6	114,7	141,2	154,0	173,6	319,0	190,9	41,6	-26,0	58,0	23,1	9,1	12,7	83,8	-40,2	175,5
Lomas de Zamora	21,4	31,5	31,3	42,7	44,7	76,5	58,6	127,8	139,9	47,5	-0,7	36,4	4,7	71,1	-23,4	118,1	9,5	553,7
Almirante Brown	96,0	113,2	159,6	138,1	183,9	269,8	319,3	492,8	438,9	17,9	41,0	-13,5	33,2	46,7	18,3	54,3	-10,9	357,2
La Matanza	66,6	70,7	61,8	61,9	105,3	115,0	158,9	471,8	229,8	6,2	-12,6	0,2	70,1	9,2	38,2	196,9	-51,3	245,0
Avellaneda	199,4	193,9	140,3	200,2	193,9	373,3	241,6	526,0	365,2	-2,8	-27,6	42,7	-3,1	92,5	-35,3	117,7	-30,6	83,1

Fuente: Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. 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.

Las variaciones interanuales, en relación a los registros de 2011, fue positiva para la zona Norte (15,4 %), y negativa para la zona Oeste (37,4 %) y Sur (40,2 %). Considerando los registros de todas las zonas en conjunto, -excluyendo countries, barrios cerrados y la Ciudad de Buenos Aires- desde junio de 2011 hubo un aumento de 2,6 %. Al interior de cada zona, hay comportamientos diversos de los precios, según los partidos que las componen. Dentro de la zona Oeste por ejemplo, está el caso de General Rodríguez, cuyo valor aumentó 37,1 %, mientras que en Moreno hubo un descenso de 62,9 %.

En la zona Sur, por su parte, se presentaron variaciones negativas para los partidos presentes exceptuando a Berazategui. El mínimo decrecimiento fue de 10,9 % y el máximo de 51,3 %. En la zona Norte, el partido Vicente López incrementó su precio promedio un 112,4 % desde junio de 2011; mientras que en el partido de San Fernando creció solamente un 4,8 %.

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

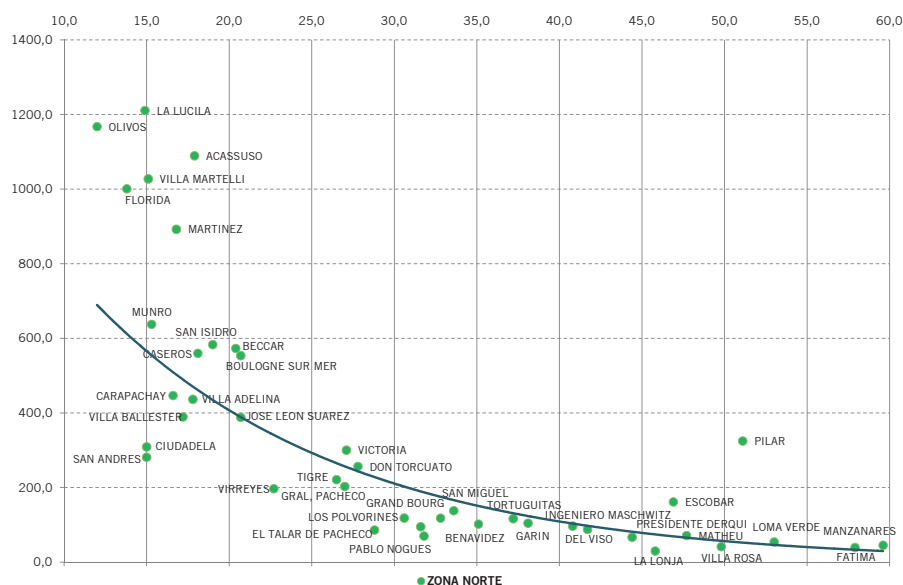
A fin de profundizar el análisis del comportamiento del precio de oferta del suelo en la Región Metropolitana de Buenos Aires se construyeron tres ejes de localidades por proximidad geográfica. Parten del Centro de la Ciudad y llegan hasta el límite de la Región Metropolitana (unos 60 Km.). El eje Norte 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 diferenciaron terrenos para 25 localidades. Al analizarse el precio promedio del m² (ver gráfico 1) se observa que en junio de 2012, 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 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 La Lucila y Olivos presentan los precios promedios más altos: U\$S 1.210,8 y U\$S 1.167,5 el m² respectivamente. Luego en el segundo partido mencionado se registran Acassuso y Martínez, U\$S 1.089,4 y U\$S 892,3; respectivamente. Cabe mencionar que las diez localidades de valor más elevado pertenecen a estos dos partidos exclusivamente.

Por otro lado, los precios promedio más bajos de la zona se encuentran en las localidades a más de 25 km del centro de la Ciudad de Buenos Aires. Las localidades del partido de Tigre: Gral. Pacheco, Benavidez, Rincón de Milberg y El Talar de Pacheco alcanzan un promedio de U\$S 202,9, U\$S 102,0, U\$S 95,0 y U\$S 86,1 el m², respectivamente. Por otro lado San Fernando presenta en la localidad de Virreyes un valor de U\$S 197,3 el m². Se denota así la importancia de la localización de los lotes como factor que influye en el valor del suelo. La valorización es mayor cuanto más cercanos a la Ciudad de Buenos Aires se ubiquen los lotes. Este no es un factor de influencia que actúe individualmente en los precios, ya que 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 Villa Martelli, y sin embargo sus valores son bien diferentes (U\$S 309,0 el m² y U\$S 1027,4 el m² respectivamente).

Gráfico 1

Distribución del precio del m² en dólares, en el eje Norte de la Región Metropolitana de Buenos Aires, junio 2012.

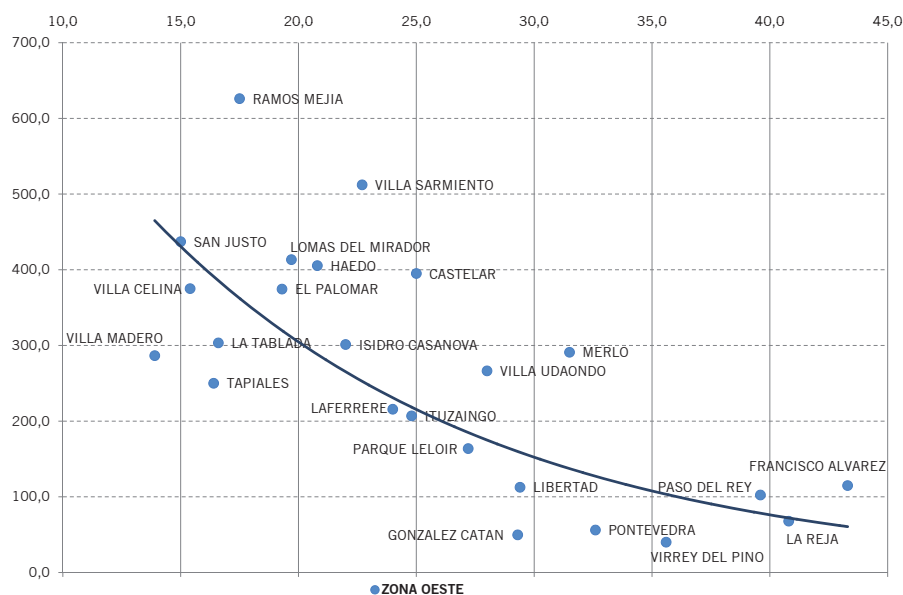


Fuente: Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.

En el eje Oeste también se aprecia un descenso de los precios desde el centro de la Ciudad hacia la periferia; donde los máximos no sobrepasan los U\$S 630,0. 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 Parque Leloir, a U\$S 163,7 el m², González Catan, a U\$S 49,7 el m² y Virrey del Pino a U\$S 40,0 el m². Las tres se ubican a más de 27 km de la Ciudad.

Gráfico 2

Distribución del precio del m² en dólares, en el eje Oeste de la Región Metropolitana de Buenos Aires, junio 2012.



Fuente: 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 Lomas de Zamora (U\$S 490,4 el m², a una distancia de 17,3 km del centro de la Ciudad; por el contrario, el más bajo corresponde a Tristán Suarez (U\$S 26,5 el m²), en el partido de Ezeiza. Los rangos de precios relevados en la zona Sur son más bien similares a los del Oeste, siendo ambos menores a los del Norte.

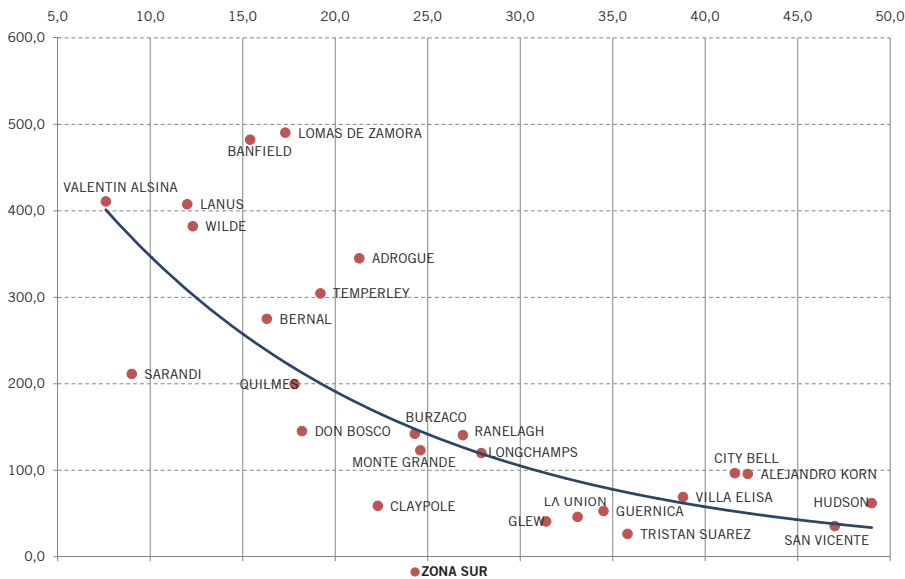


Gráfico 3

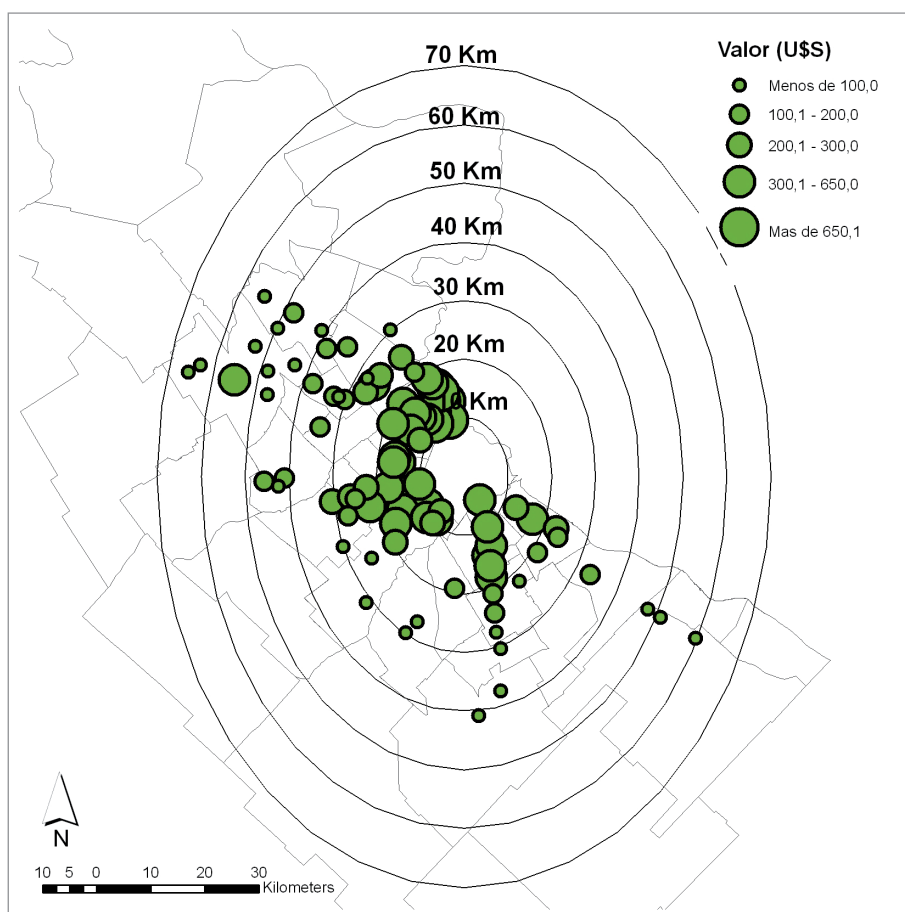
Distribución del precio del m² en el eje Sur de la Región Metropolitana de Buenos Aires, junio 2012.

Fuente: *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 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 a los 70 km, contienen casi exclusivamente ofertas de precios bajos. Se observa muy claramente para la zona Sur una concentración de localidades en torno a la traza del ferrocarril Roca, donde los partidos mas cercanos a la Ciudad presentan valores promedios mas altos, y conforme se alejan de la misma sus promedios decrecen.

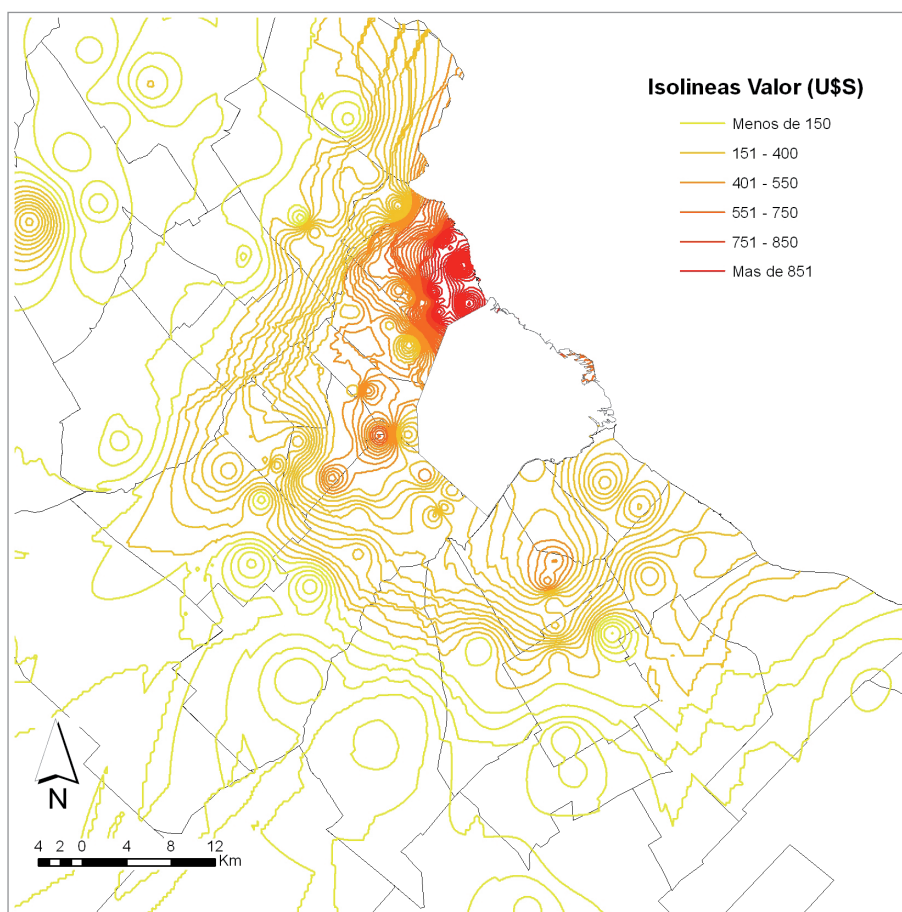
Mapa 3

Distribución del valor del m² según promedio por localidad, junio 2012.



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

Al analizar la distribución del precio del suelo por localidades tomando como referencia las isóneas (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 y Tres de Febrero. Por otro lado en las zonas Oeste y Sur se observan partidos como La Matanza y Lomas de Zamora hay valores de rangos intermedios. Las manchas de valores menores a los U\$S 150 por m² 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, tanto en las zonas Norte, Oeste y Sur, fundamentalmente en torno al llamado Camino de Cintura, el cual sirve para generar un corte conceptual entre GBA 1 y GBA 2.



Mapa 4

Distribución del valor del m² por

localidad: isolíneas de precio, junio 2012.

Fuente: 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, 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.

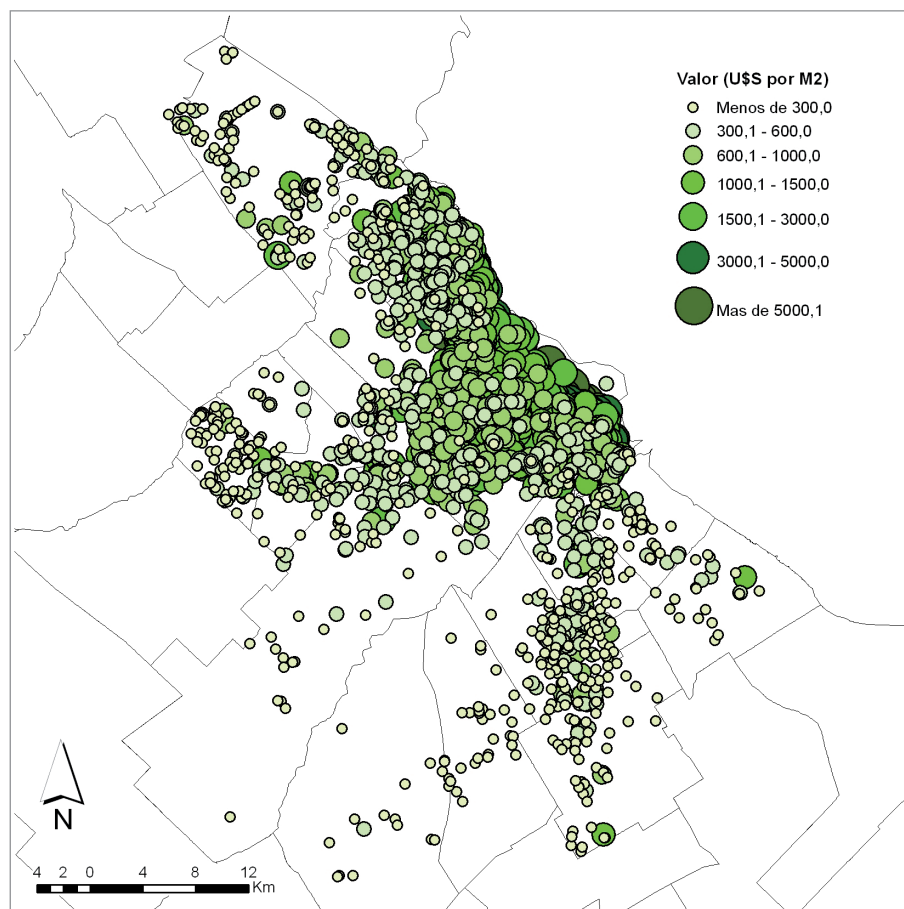
Al igual que en los relevamientos anteriores, se puede observar una mayor concentración de lotes con precios que superan los US\$ 3.000 el m², en los partidos más cercanos a la Ciudad de Buenos Aires.

Desde la Ciudad de Buenos Aires hacia la zona Norte los puntos se ordenan en torno al recorrido de las líneas del ferrocarril Mitre – Tigre 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 ocurre lo mismo que en el Norte del Gran Buenos Aires, las ofertas

de los lotes se encuentran alrededor de las estaciones del ferrocarril Sarmiento, aunque las aglomeraciones de mayores precios no son abundantes como en el Norte, sino que también 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 de la avenida Pavón, y en comparación al resto de las zonas, las ofertas son de menor precio.

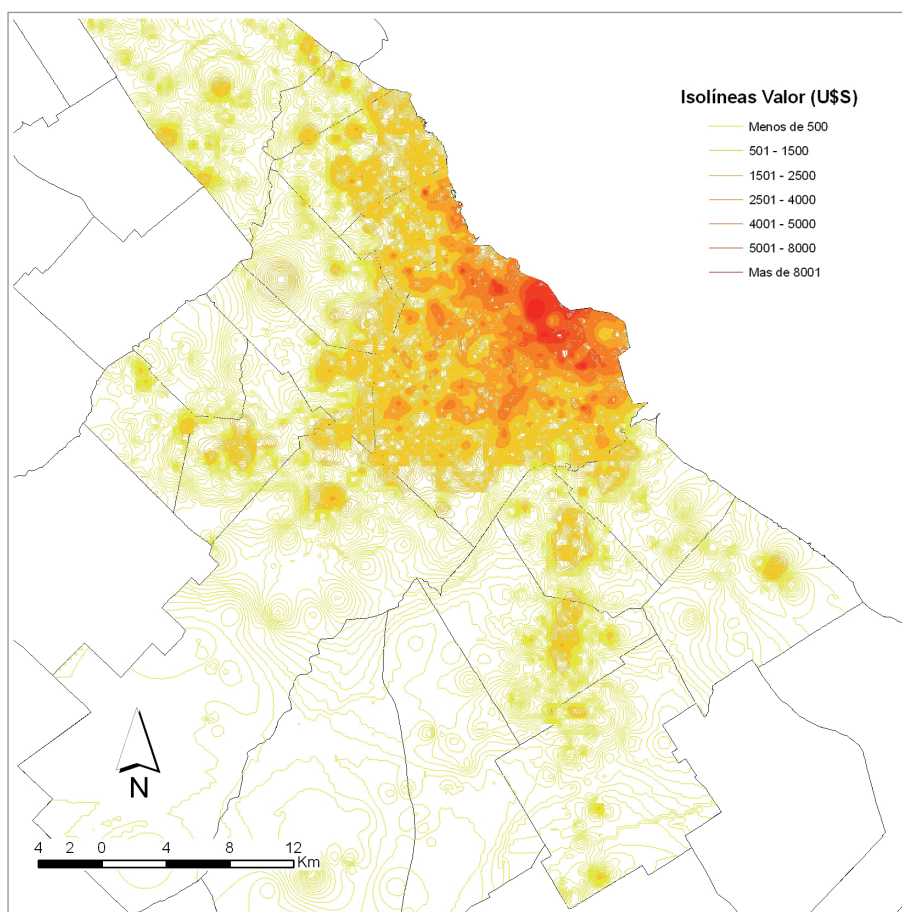
Mapa 5

Distribución de los lotes ofertados,
según valor del m² en la Región
Metropolitana, junio 2012.



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

En el mapa de isolíneas se observa una extensa área con promedios de hasta US\$ 1.500 el m². Los promedios más altos se encuentran en el partido de Vicente López y le sigue el de San Isidro con valores promedio mayores a US\$ 2.500 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, en los partidos de Esteban Echeverría, Ezeiza, Alte. Brown, Avellaneda, Quilmes, Lomas de Zamora y Lanús el valor es de US\$ 500 el m². Se aprecia claramente como el valor del m² aumenta en la zona que rodea a la Av. Hipólito Yrigoyen atravesando varios partidos del Sur. Hacia el Oeste de la Ciudad de Buenos Aires en el partido de La Matanza y Morón se aprecian valores altos en la zona que rodea la calle Perú en La Matanza y Guillermo Brown en Morón con valores de US\$ 2.500 el m².



Mapa 6

Distribución del valor del m² según isolíneas de valor, junio 2012.

Fuente: 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

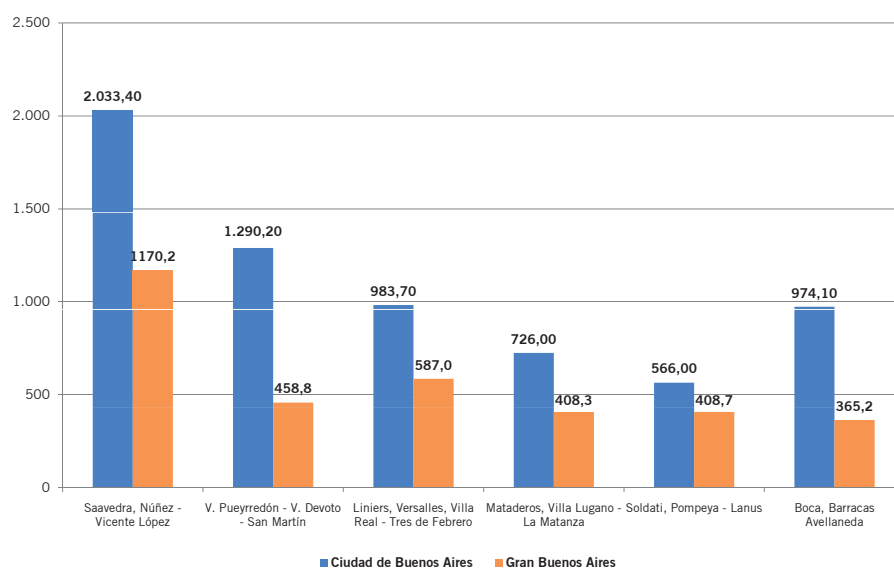
Para este análisis se tomaron los terrenos ubicados a 1.000 metros de distancia desde la avenida General Paz y desde el Riachuelo, hacia el Gran Buenos Aires y hacia la Ciudad de Buenos Aires. Se compararon, partiendo desde el extremo norte, los precios promedio del m² de los terrenos ubicados en el partido de Vicente López con los de los barrios de Saavedra y Núñez; los del partido de General San Martín con los de los barrios de Villa Pueyrredon 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 de los barrios de La Boca y Barracas.

Los valores más altos corresponden a los barrios del Norte: Saavedra y Núñez, que promedian U\$S 2.033,4 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 1.170,2 promedio. La brecha más grande está en los partidos nombrados anteriormente (U\$S 1.290,2 el m²), por parte de Villa Pueyrredon y Villa Devoto contra San Martín (U\$S 458,8 el m²).

Se observa en todos los casos que los valores del m² en la Ciudad superan a los del Gran Buenos Aires, sin embargo existen partidos como La Matanza y Lanús que permanecen con una diferencia mínima a los valores de los barrios de la Ciudad de Buenos Aires.

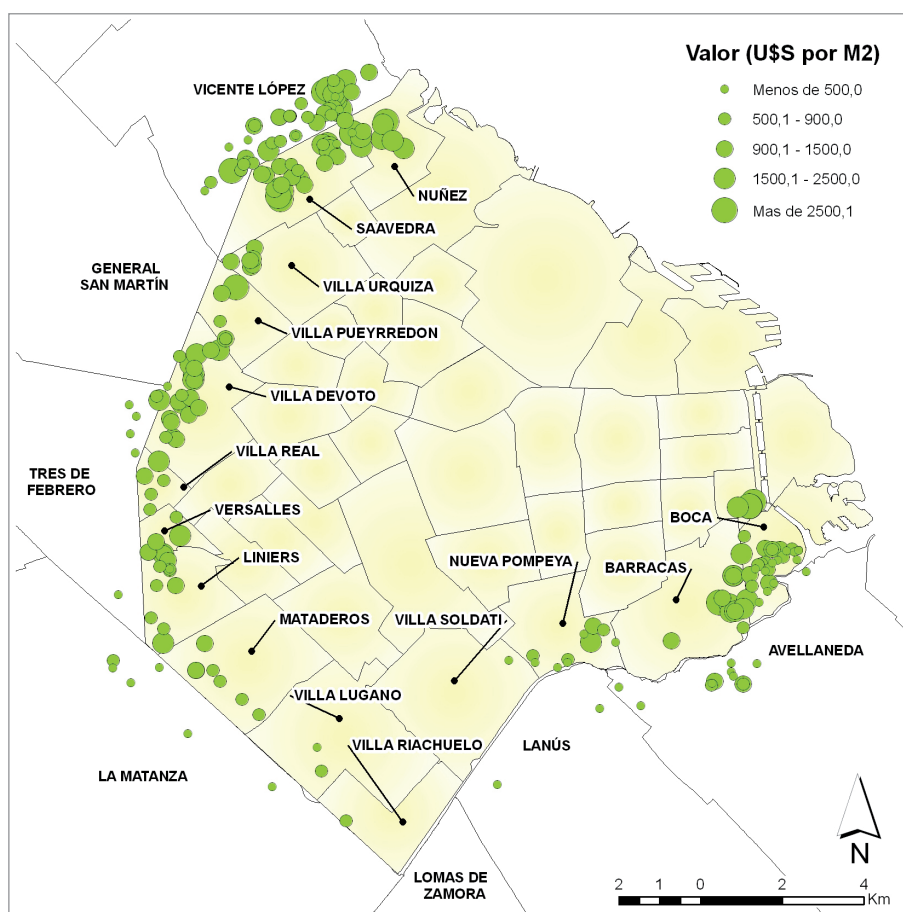
En cuanto a los precios de los barrios de la Ciudad de Buenos Aires, se observa que las áreas más valorizadas en términos inmobiliarios son las del Norte y Sur, esta última mayormente en los barrios más cercanos al Río de la Plata y al centro financiero de la Ciudad, y los barrios del Oeste tienen valores más bajos y homogéneos entre sí. En cambio, los partidos del Sur y del Oeste del Gran Buenos Aires (Avellaneda, Lanús, La Matanza) muestran valores bastante parejos, pero con una diferencia muy grande con los del Norte (Vicente López, San Martín, Tres de Febrero). 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 2012.



Fuente: 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 2012.

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

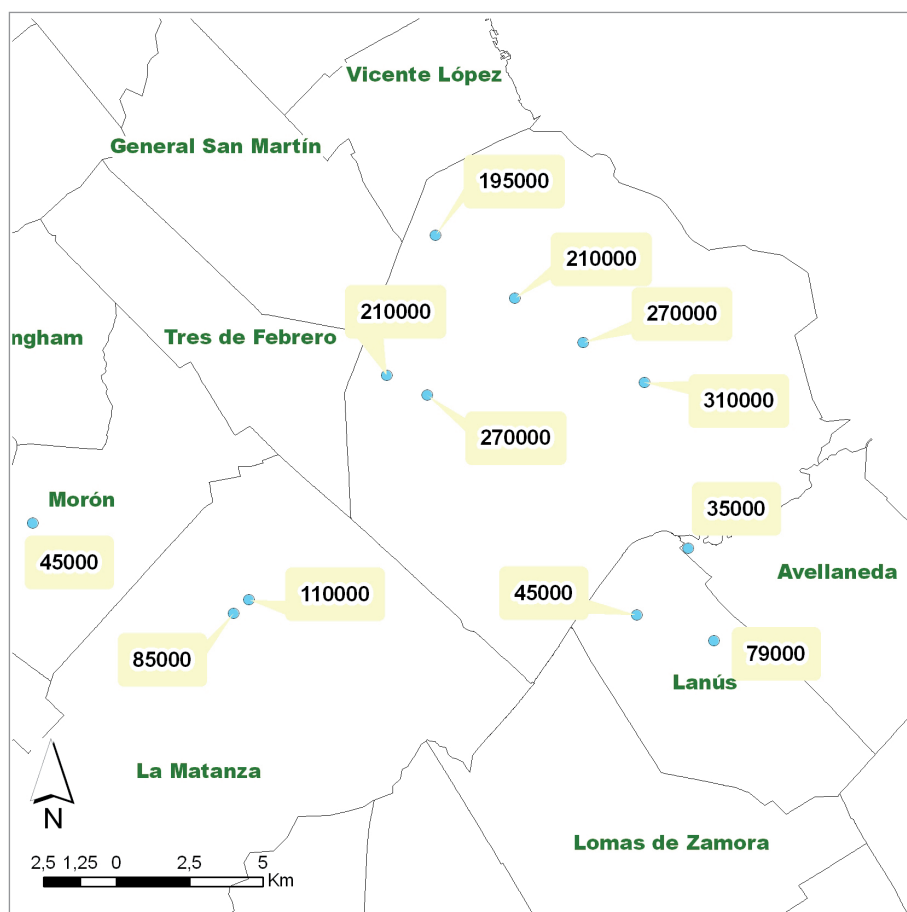
2.5. Precio de referencia de terrenos según dimensiones

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 se presenta el precio de oferta de doce terrenos de alrededor de 150 m² de superficie; seis ubicados en el Gran Buenos Aires y seis en la Ciudad de Buenos Aires. El precio más alto (US\$ 310.000) está localizado en la Ciudad de Buenos Aires, en el barrio de Almagro. Así es como los valores más altos se registran en la Ciudad, ya que los terrenos localizados en el Gran Buenos Aires no superan los US\$ 110.000, siendo este el terreno con mayor valorización inmobiliaria del Gran Buenos Aires, localizado en el Partido de La Matanza, sin alcanzar al valor más bajo registrado de la Ciudad que es de US\$ 195.000 en Villa Urquiza. Los valores más bajos se observan en los Partidos de Morón y Lanús.

Mapa 8

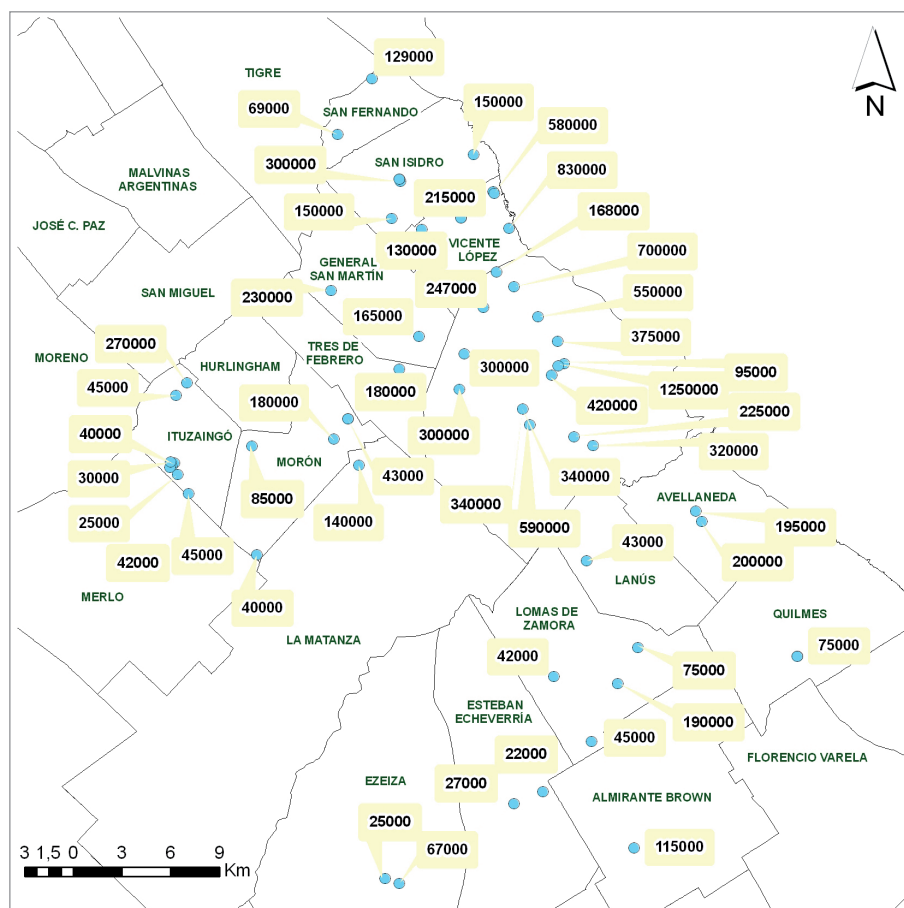
Precio de referencia en terrenos de
150 m². Región Metropolitana de
Buenos Aires, junio 2012.



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



Se seleccionaron sesenta lotes de dimensiones próximas a los 300 m², de los cuales catorce se ubican en la Ciudad de Buenos Aires, y los restantes en el Gran Buenos Aires. El mayor precio corresponde a una oferta en el barrio de Villa Crespo, a U\$S 1.250.000. La generalidad de los terrenos de alto valor se ubica en la Ciudad de Buenos Aires, sin embargo se observan valores altos en la zona Norte del Gran Buenos Aires en Vicente López y San Isidro; por ejemplo, un lote en el partido de Vicente López se vende a U\$S 830.000. 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: Ezeiza, donde se encontró un terreno de U\$S 25.000 y Esteban Echeverría, donde se observó uno de U\$S 22.000 y en la zona Oeste en Ituzaingó dónde se registra un terreno de U\$S 25.000 y en Morón de U\$S 40.000.



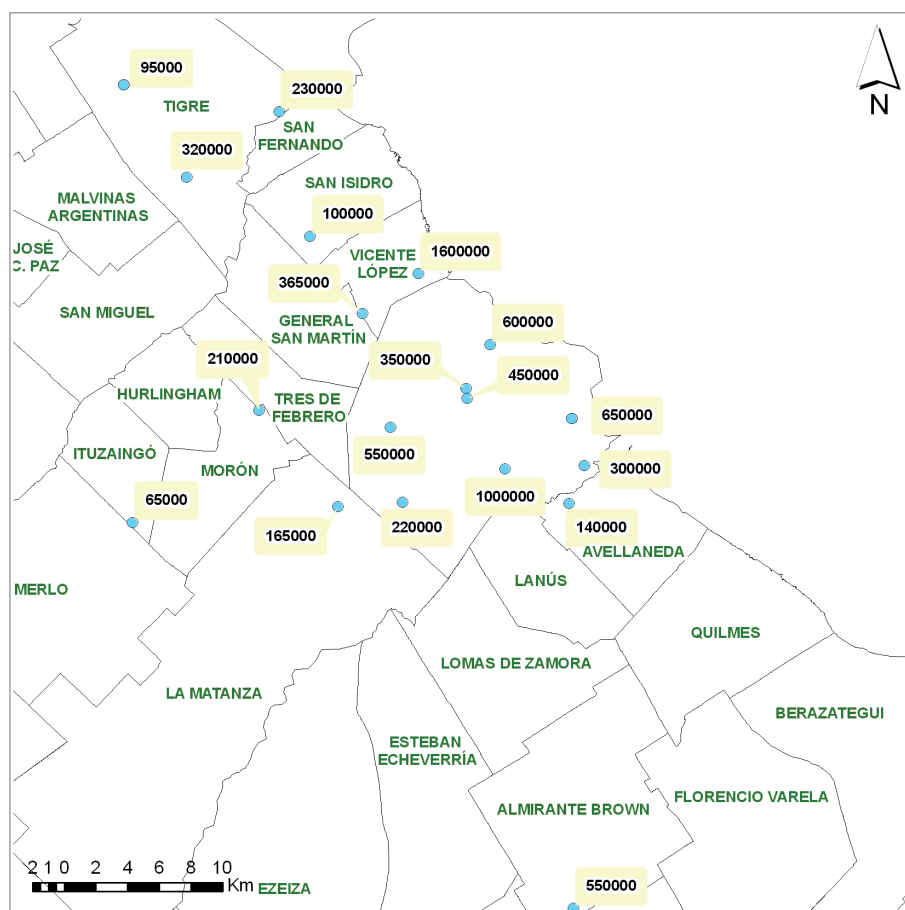
Mapa 9

Precio de referencia en terrenos de 300 m². Región Metropolitana, junio 2012.

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

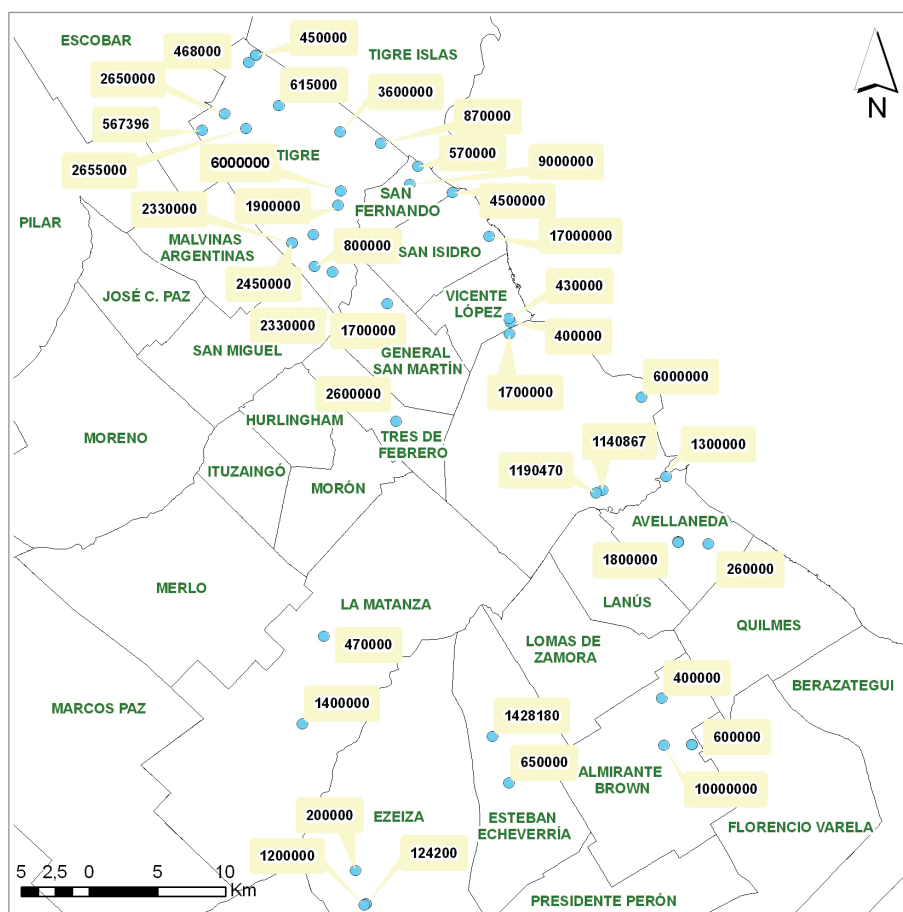
Se diferenciaron diecinueve terrenos de alrededor de 500 m², de los cuales ocho se localizan dentro de los límites de la Ciudad, en tanto que los once restantes corresponden a ofertas ubicadas en partidos del Gran Buenos Aires. Los precios de oferta van desde los U\$S 1.600.000 en Vicente Lopez, a los U\$S 65.000 en el partido de Ituzaigó. Se observa que los precios más altos se encuentran en los barrios de la Ciudad como en Monserrat con un registro de U\$S 650.000, y en el Norte del Gran Buenos Aires, mientras que los más bajos, corresponden a los partidos del Oeste y del Sur del Gran Buenos Aires aunque hay pocos registros en el Sur.

Mapa 10
Precio de referencia en terrenos de
500 m². Región Metropolitana de
Buenos Aires, junio 2012.



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

Por último, se seleccionaron cuarenta y seis terrenos de más de 10.000 m², la mayoría ubicados en el Gran Buenos Aires, y solo cuatro registrados en la Ciudad de Buenos Aires. El precio más alto corresponde a una oferta en el partido de San Isidro, de U\$S 17.000.000; por otro lado, en el partido de Ezeiza se encontró el precio más bajo, registrándose un terreno en venta U\$S 124.200.



Mapa 11

Precio de referencia en terrenos de más de 10.000 m². Región Metropolitana de Buenos Aires, junio 2012 .

Fuente: 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 Metropolitana³. Se han identificado 478 ofertas distribuidas en doce partidos de la Región Metropolitana de Buenos Aires; 245 en la zona Norte, 136 en la zona Oeste y 97 en la zona Sur.

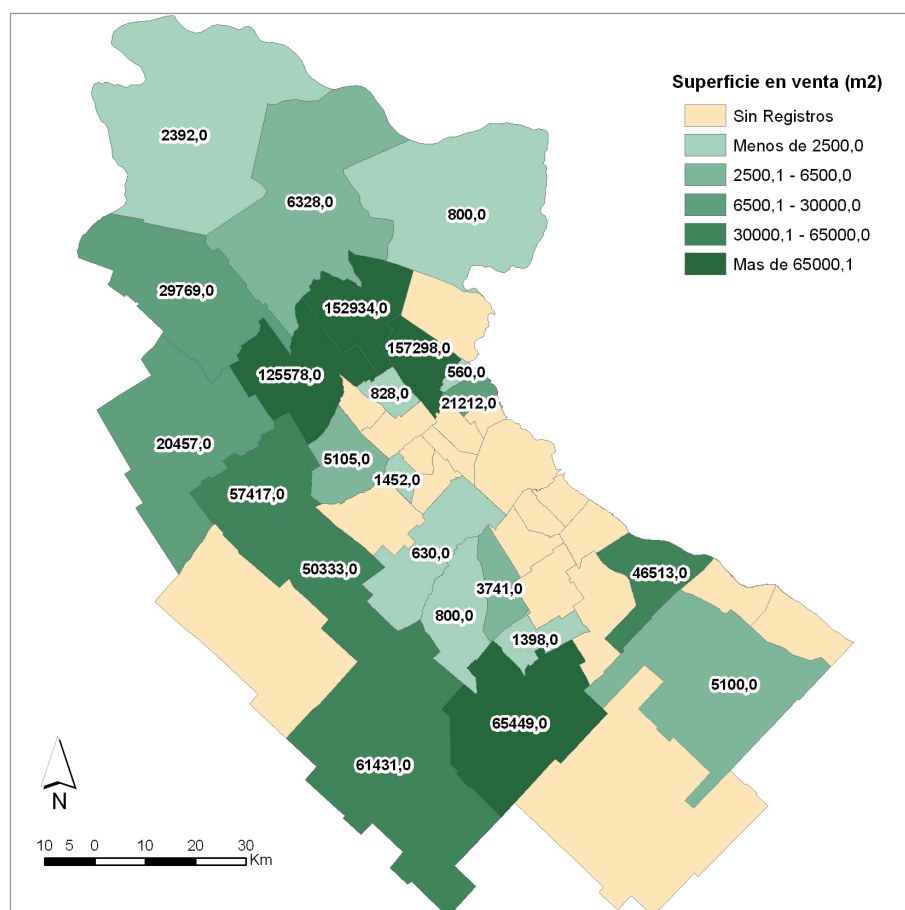
Se entiende así que la mayor parte de los lotes en barrios cerrados y countries corresponden a zona Norte. El partido de Tigre, con 130 ofertas es el que mayor cantidad de registros tiene, luego le sigue Pilar con 70; luego en Zona Sur Berazategui con 37; y San Vicente con 36. En zona Oeste se encuentra Marcos Paz con 28 registros y Luján con 21. Con respecto a la superficie ofrecida, zona Norte tiene el 52,61% 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.

^{3/} Cabe aclarar que no existe este tipo de urbanización dentro de la Ciudad de Buenos Aires.

En precio promedio por m² de los terrenos en countries y barrios cerrados, en junio de 2012 fue de U\$S 129,2 donde aumentó con respecto a junio de 2011, que fue de U\$S 83,4. 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 462,1 contando 27 ofertas. Le siguen San Fernando Centro (U\$S 426,3) e Ituzaingó (U\$S 254,0), los dos primeros corresponden a zona Norte y el tercero a zona Oeste. Por otro lado, los valores más bajos se dan en el partido de Marcos Paz, zona Oeste que posee un valor de U\$S 16,4 el m². El partido de Exaltación de la Cruz, en zona Norte presenta el segundo promedio más bajo (U\$S 18,2). Por último, en zona sur el valor más bajo es de U\$S 28,6 m² promedio, en el partido de Presidente Perón.

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 (U\$S 179,7) seguido de zona Sur (U\$S 92,1). Analizando el valor fuera de los countries, zona Norte vuelve a tener los valores más altos (U\$S 356,9) seguido nuevamente de zona Sur (U\$S 258,4). Zona Oeste en los dos casos tiene los valores más bajos en cuanto al m². La relación entre los precios entre

Mapa 12
Superficie en venta en los countries y
barrios cerrados de los partidos de la
Región Metropolitana de Buenos Aires,
junio 2012.



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

uno y otro conjunto de registros para cada zona son: 2,8 para el Sur, 2 para la zona Norte, y por último, 2,9 para el Oeste. Se pueden observar mayor cercanía en los valores del m² dentro de los countries en la zona Sur y Oeste que fuera de estos dónde la diferencia de valores entre estas dos zonas es más amplia.

2012	Toda la Región	Countries	Relación precios
Zona Norte	356,9	179,7	2,0
Zona Oeste	188,6	64,5	2,9
Zona Sur	258,4	92,1	2,8
Total	313,2	129,2	2,4

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

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 2012.

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 2011⁴, 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 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.⁶

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.

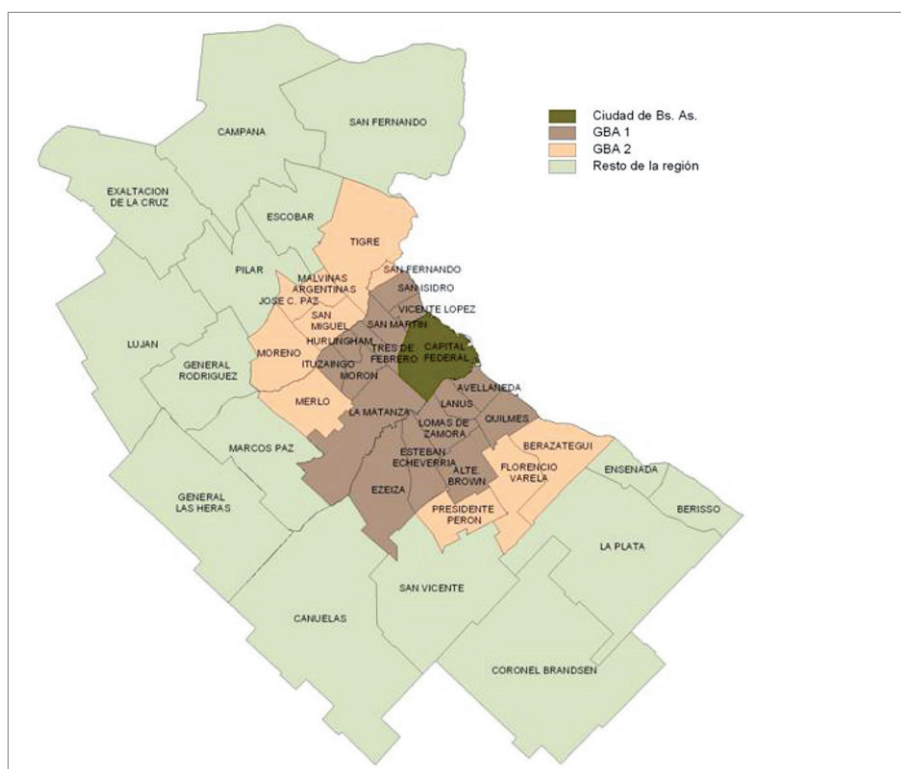
Por último, atendiendo a que los terrenos localizados en countries y barrios privados poseen una dinámica distinta al resto de los lotes, se recopiló de manera diferencial la información de este tipo. Se estudiaron las características intrínsecas de estos lotes, con respecto a los que forman parte del 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.

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

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

6/ El GBA1 lo comprenden los partidos de San Isidro, Vicente López, Tres de Febrero, San Martín, Hurlingham, Ituzaingó, Morón, Ezeiza, Esteban Echeverría, Almirante Brown, Lomas de Zamora, Lanús, Quilmes, Avellaneda y La Matanza. El GBA2 está conformado por San Fernando, Tigre, Malvinas Argentinas, San Miguel, José C. Paz, Moreno, Merlo, Presidente Perón, Florencio Varela y Berazategui.

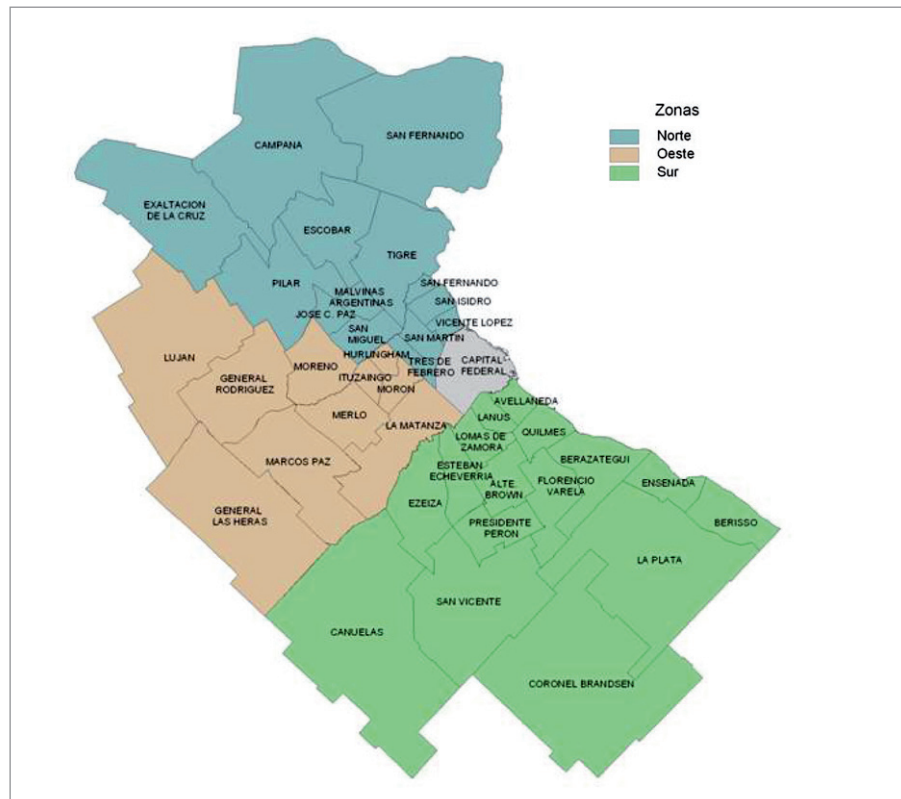
Los partidos seleccionados como Resto de la Región son: Campana, Escobar, Exaltación de la Cruz, Pilar, Luján, General Rodríguez, Marcos Paz, General Las Heras, Cañuelas, San Vicente, Brandsen, La Plata, Ensenada y Berisso.

**Мапа 13**

Región Metropolitana de Buenos

Aires. GBA1, GBA2 y Resto de la Región

Metropolitana.

**Мапа 14**

Región Metropolitana de Buenos Aires.

Zonas Norte, Oeste y Sur.

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

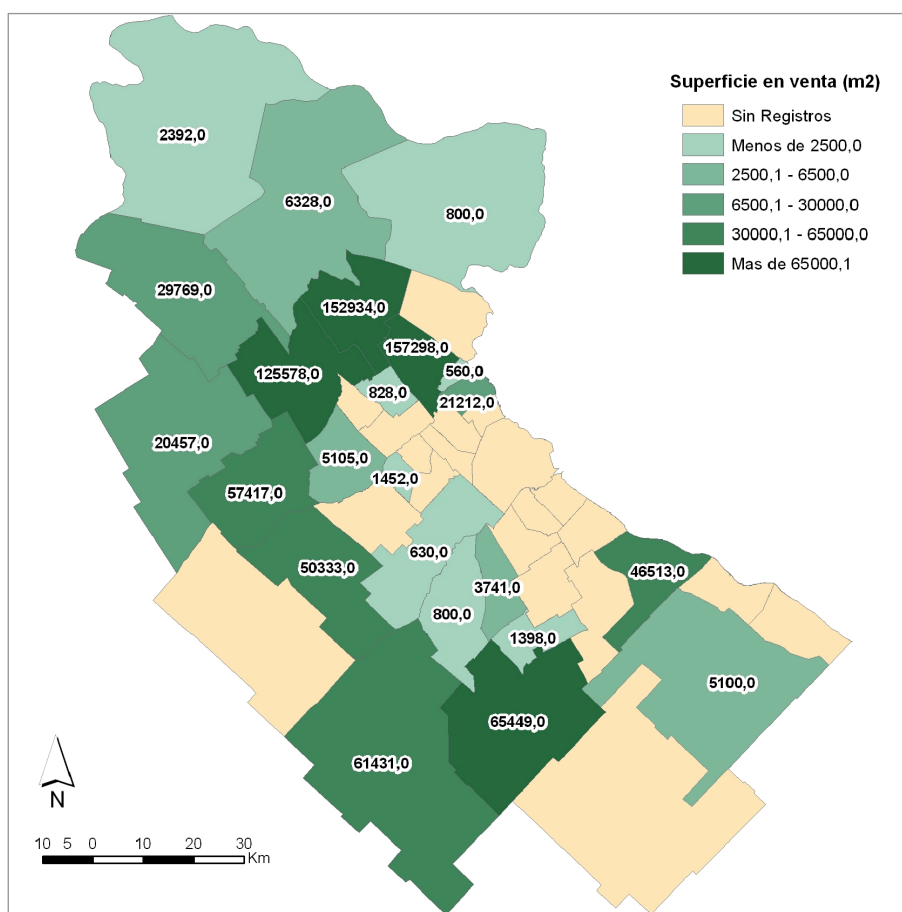
3.1. Composición de la muestra

Para este informe se realizó y analizó una base con 4.820 lotes, de los cuales 1.436 corresponden a la Ciudad de Buenos Aires, 1.714 a la zona denominada Gran Buenos Aires, 1.289 al Resto de la Región Metropolitana, y 381 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 15 y los 15.550 m², en el Gran Buenos Aires encontramos un mínimo de 70 m² y un máximo de 240.000 m², y en el Resto de la Región el más pequeño mide 86 m² y el mayor 101.200 m². Dentro de los countries o barrios cerrados se encontraron lotes con dimensiones entre 120 y 23.300 m².

El total de terrenos ofertados suman 9.415.231 de m² de suelo urbano. El Gran Buenos Aires concentra el 42,7 % de los m² ofrecidos, el 43,4 % se emplaza en el Resto de la Región

Mapa 15
Superficie en venta en los countries y
barrios cerrados de los partidos de la
Región Metropolitana de Buenos Aires,
Junio 2012



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

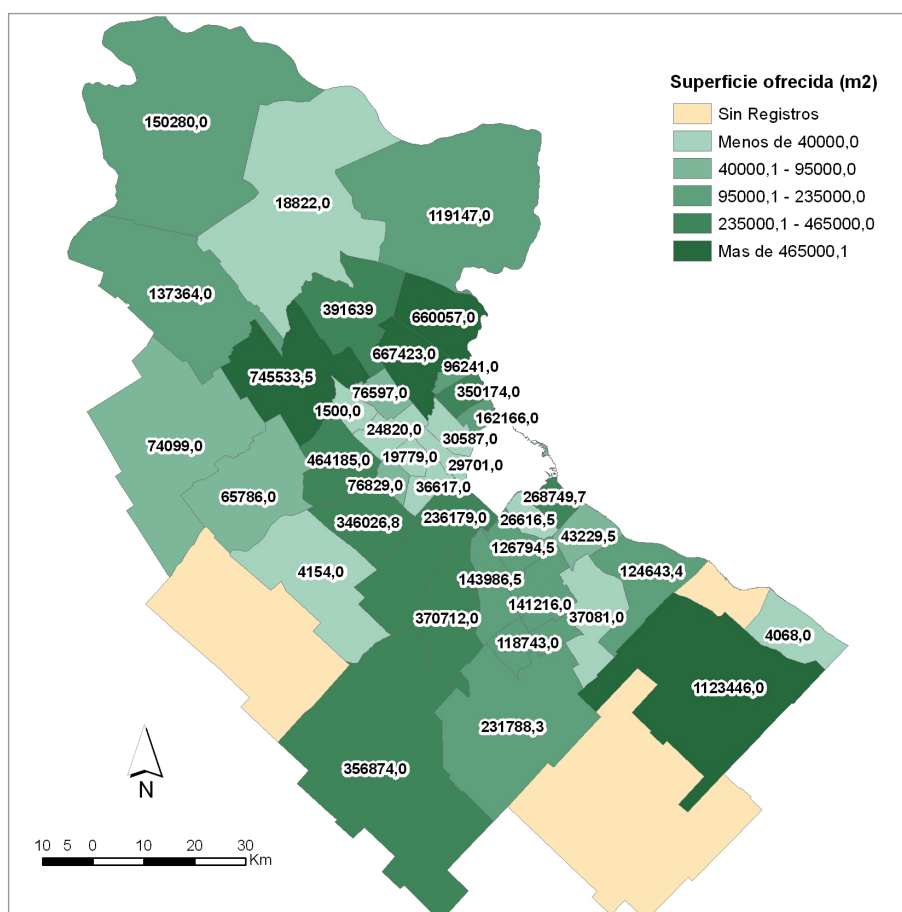
Metropolitana, los lotes de la Ciudad de Buenos Aires cuentan con el 7,2 %, y los countries reúnen el 6,74 %. La mayor cantidad de m² ofrecidos corresponde al partido de La Plata, que alcanza los 1.123.446 m². Por otro lado, los partidos que concentran la mínima extensión de suelo en oferta, son Berisso (4,068,0 m²) y Marcos Paz (4,154 m²).

Zonas	Cantidad	m²	m² promedio
Ciudad de Buenos Aires	1.436	676.295,4	471,0
Gran Buenos Aires	1.714	4.020.596,9	2.345,7
Resto Región Metropolitana	1.289	4.083.057,8	3.167,6
Terrenos en Countries	381	635.280,5	1.667,4
Total relevados	4.820	9.415.231	1.953,4

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

Cuadro 8

Cantidad de terrenos, superficie total y superficie promedio según zonas, Región Metropolitana de Buenos Aires. Junio 2012.



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

MAPA 16

Superficie en venta en los countries y barrios cerrados de los partidos de la Región Metropolitana de Buenos Aires, Junio 2012

