

PRECIOS de la ciudad de Buenos Aires

oferta de terrenos en venta

ENERO
2007

NÚMERO 0



[DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DEL precio de oferta de terrenos en venta EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES] ENERO 2007

[ÍNDICE]

1. Resumen Ejecutivo	4
2. Metodología	6
3. Resultados Obtenidos	7
3.1. El precio del suelo en la Ciudad de Buenos Aires	7
3.1.1. Variación del precio de los mismos terrenos que vuelven a registrarse en varios relevamientos	9
3.1.2. Precio de los terrenos según dimensiones	9
3.1.3. Variación del precio del suelo según su distribución geográfica	10
3.1.4. I. Distribución territorial de la oferta del suelo en el mes de junio de 2006	13
3.1.4. II Variación del precio por ejes geográficos	17
3.1.5. I. La incidencia del uso del suelo en el precio de los lotes	19
3.1.5. II. El precio del suelo por barrios, según distritos de Planeamiento Urbano	20
3.1.6. Capacidad constructiva y precio del suelo	23
3.1.7. Precio de referencia de terrenos según dimensiones	24
3.1.8. Zoom. El precio de oferta en zonas destacadas de la Ciudad	27

[1. RESUMEN EJECUTIVO]

La información aquí contenida se viene relevando desde hace tiempo. No obstante, la modificación institucional de la USIG obliga a generar ciertos cambios en la dinámica y presentación de estas publicaciones. Es este un número de transición que inaugura la serie de PRECIOS del año 2007, y que continuará con otra publicación en el mes de abril referida a estos mismos tópicos.”

Por quinto año consecutivo se realiza el estudio sobre el precio de terrenos en venta en la Ciudad de Buenos Aires, con la consiguiente serie de 21 registros trimestrales, que comprende desde diciembre de 2001 hasta el mismo mes de 2006.

En el estudio realizado en el mes de diciembre de 2006 se registraron 1.522 lotes localizados en toda la Ciudad de Buenos Aires, que contabilizaron 787.872 metros cuadrados (m^2) de suelo urbano, con terrenos de dimensiones que van desde los 23 m^2 hasta los 15.311 m^2 .

La cuarta parte de los m^2 ofrecidos en este período se localiza en los barrios de Villa Urquiza, Flores, Palermo, Caballito y Barracas, que suman en conjunto el 27,6 % del suelo ofertado. Se destaca que el barrio de Villa Urquiza concentra

en este mes el 6,4 % de toda la superficie en venta.

En lo que concierne al precio de oferta promedio del total de los terrenos registrados, la variación en dólares presenta un aumento interanual del 25,3%, que llega al 324,8 % si se compara con el registro más bajo (junio de 2002). En el último trimestre el incremento en el precio de estos inmuebles fue del 4,8 % en dólares. Así, si se compara con respecto a diciembre de 2001, se encuentra un precio promedio 63,0 % por encima del valor registrado antes de la devaluación de principios de 2002. Es de destacar que en este último trimestre se aprecia un fuerte aumento de los precios de los lotes ubicados en las principales zonas de valorización positiva, además del aumento de los precios de los terrenos que se repiten en todas las mediciones, que entre septiembre y diciembre se incrementaron un 25,5 %.

La variación interanual de los precios por m^2 de las distintas zonas de la Ciudad muestra que la zona Norte registró el mayor incremento (37,8%). Por su parte, el aumento menos pronunciado se registra en la zona Centro, donde el incremento es del 7,6 %. En dicha zona el precio promedio se encuentra más de 2 veces por encima del promedio general de

la Ciudad. Por su parte, en las zonas Oeste y Sur se aprecian variaciones interanuales del 34,8 % y 22,0 % respectivamente.

Al analizar la evolución trimestral entre septiembre y diciembre, se observa que la mayor variación positiva se produce en la zona Norte (16,4 %), seguida de la zona Oeste (5,7 %). El mayor incremento de estas dos áreas se debe a la valorización producto de la construcción.

Si se analiza el precio del m^2 , ya no por barrio sino por la localización particular de cada terreno, se puede apreciar la correlación positiva entre la cercanía a los principales ejes de transporte y comunicación y el precio del m^2 , mientras que en las zonas más alejadas de los mismos se ubican los valores más bajos. Además, se puede evidenciar cómo decrecen los precios a medida que aumenta la distancia del centro, aunque con algunas excepciones en las áreas de mayor valorización de los barrios del Norte de la Ciudad y del centro geográfico.

Además, el informe permite observar la correlación entre las distintas áreas de uso del suelo y el precio de oferta. Así, los mayores precios promedio corresponden a valores incluidos dentro del Área de Patrimonio Histórico (US\$ 1.863 el m^2) y las urbanizaciones

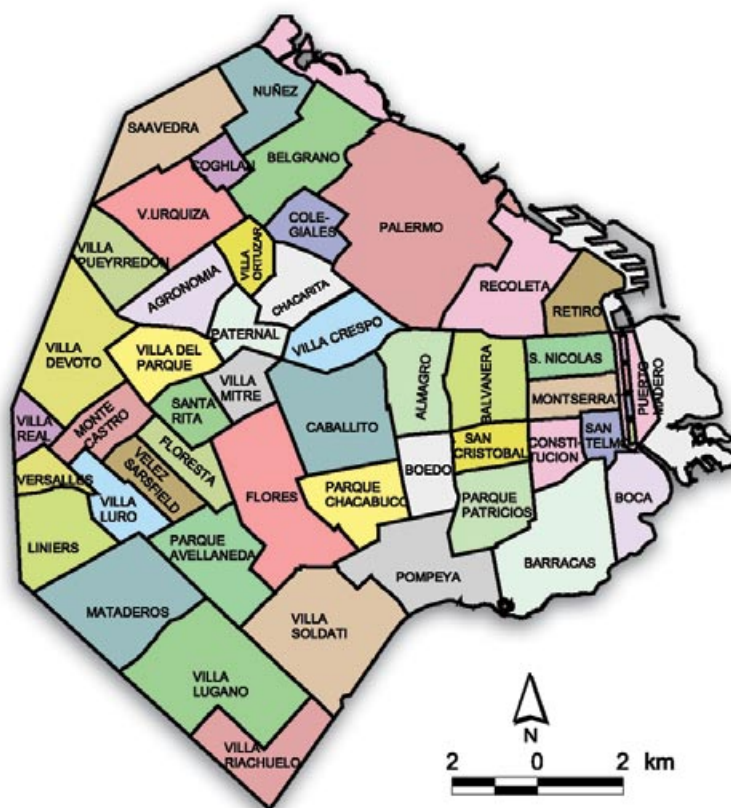
especiales (U\$S 1.456 el m²). En tanto que los distritos centrales presentan un precio promedio de U\$S 1.125 el m², y los suelos emplazados en distritos industriales muestran un valor promedio de U\$S 217 el m².

Para verificar el precio del m² construible, cifra que se obtiene a partir de la normativa del Código de Planeamiento Urbano que rige al lote examinado, se analizaron 117.319 m² en los que se pueden edificar unos 833.440 m². En estos terrenos el precio del m² construible promedio alcanzó los 173 dólares en el mes de diciembre.

En dos secciones de este informe consta la información con el precio total de los lotes según el tamaño, con la intención de que el lector posea una visión más palpable del precio del terreno. Al mismo tiempo que se incorpora el precio promedio por barrio de los distritos del Código de Planeamiento que más influencia tienen en la Ciudad.

Por último, se incorporó el análisis minucioso de dos Comunas de la Ciudad; la Comuna 5 (correspondiente a los barrios de Almagro y Boedo) y la Comuna 10 (correspondiente a los barrios de Monte Castro, Villa Real, Versalles, Villa Luro, Vélez Sarfield y Floresta) a fin de contemplar la escala local.♦

Mapa 1. Barrios de la Ciudad de Buenos Aires



[2. METODOLOGÍA]

Para realizar el estudio del valor de venta de terrenos en la Ciudad de Buenos Aires se realizó un relevamiento durante el mes de diciembre de 2006. Estas mediciones se realizan cuatro veces al año, en los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre, lo que permite la comparación entre los registros. Para ello, se obtuvo información sobre la ubicación de los inmuebles, las dimensiones, superficies y el precio de oferta de los mismos. Todos estos datos fueron extraídos de los suplementos clasificados de los diarios *Clarín* y *La Nación*, más los proporcionados por las inmobiliarias asociadas al *Sistema Integrado de Propiedades, Expoclasificados, Argenprop, Segundamano* y un listado de inmobiliarias que informaron de sus ofertas. En los casos en donde algún dato estuviera incompleto o los valores hacían dudar de su veracidad, se corroboró y se completó mediante un contacto directo con el oferente. El precio de los lotes se establece a partir de terrenos ubicados en la Ciudad

de Buenos Aires. Sin embargo, los lotes analizados en este trabajo pueden en algunos casos poseer construcciones para demoler y utilizar el terreno. En algunos casos se ofrecían lotes con viviendas unifamiliares en donde se informaba que la vivienda se podía demoler, pagando sólo el valor del terreno o se podía reciclar, siendo por lo tanto similares el valor del terreno con el valor de la propiedad a reciclar. En tal sentido, las edificaciones han sido consideradas a los fines de este relevamiento cuando el valor de lo construible supera el valor de lo construido, más el valor nominal del suelo.¹

Luego de obtenida toda esta información, se procedió a georreferenciar la totalidad de los inmuebles utilizando para ello un SIG que localiza cada lote a partir de la dirección de los mismos. Este procedimiento permite analizar espacialmente la información, relacionándola con otros datos espaciales. Del mismo modo, se agrupó la información por barrios con el fin de sintetizar y analizar

de manera más sencilla estos valores. Esta técnica permitió vincular los terrenos con las zonas del código de Planeamiento Urbano a fin de apreciar de qué manera influye la regulación en el precio de los terrenos.

Además, y observando que el precio de los terrenos varía por tamaño, se agruparon los lotes en cinco tramos de superficie con el fin de determinar la variación del valor. Los cinco segmentos considerados abarcan terrenos de 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.

Cuando se indica el precio de los inmuebles, se hace en referencia al precio de oferta, que sin embargo no refleja plenamente el precio final. El valor de transacción puede oscilar entre un 5 y un 15% menos del valor de oferta, mediando aquí, la velocidad de venta de cada inmueble. ♦

¹ Un ejemplo típico, en este sentido, es la demolición de una casa para construir un edificio en altura. En ese caso, el valor del suelo (dado por la renta diferencial) es superior al valor de la vivienda construida.

[3. RESULTADOS OBTENIDOS]

3.1. El precio del suelo en la Ciudad de Buenos Aires²

En el relevamiento efectuado en el mes de diciembre se contabilizaron 1.522 terrenos ubicados en distintos puntos de la Ciudad. Los datos obtenidos arrojaron un precio promedio por m² de U\$S 905, hallándose un precio máximo de U\$S 9.166,7 el m² y un mínimo de U\$S 29,8 por m². Estos 1.522 terrenos suman 787.872 m² de suelo urbano, un 11,3% más que el registrado en el releva-

miento de septiembre, con lotes de dimensiones que van desde los 23 m² hasta los 15.311 m².³

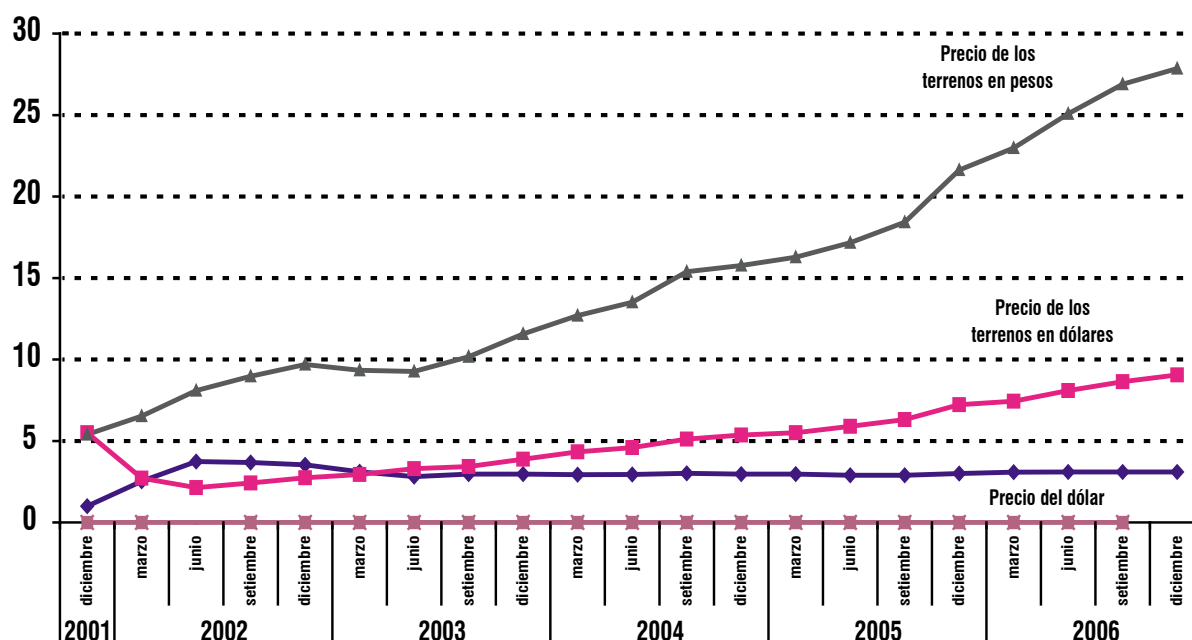
En cuanto a los precios, la comparación respecto de diciembre de 2001, refleja una suba promedio del 63,0%, mostrando por sexta vez consecutiva precios superiores a los registrados antes de la devaluación de la moneda nacional en enero de 2002, esta vez con un incremento trimestral que ronda

Cuadro 1. Precio promedio de terrenos por m² en la Ciudad de Buenos Aires

	PRECIO DEL SUELO			PRECIO DEL SUELO			PRECIO PROMEDIO DEL DÓLAR		
	(U\$S)	Variación trimestral (%)	Variación anual (%)	(\$)	Variación trimestral (%)	Variación anual (%)	(U\$S)	Variación trimestral (%)	Variación anual (%)
2001									
Diciembre	555			555			1,00		
2002									
Marzo	272	-51,0		652	17,5		2,53	153,0	
Junio	213	-21,7			24,1		3,74	47,8	
Setiembre	242	13,6		897	10,9		3,68	-1,6	
Diciembre	274	13,2	-50,6	969	8,0	74,6	3,53	-4,1	253,0
2003									
Marzo	294	7,3	8,1	933	-3,7	43,1	3,11	-12,0	22,9
Junio	330	12,1	54,9	927	-0,6	14,6	2,81	-9,5	-24,9
Setiembre	342	3,8	41,3	1.015	9,5	13,2	2,97	5,7	-19,3
Diciembre	388	13,5	41,6	1.153	13,6	19,0	2,97		-15,9
2004									
Marzo	434	11,8	47,6	1.269	10,1	36,0	2,93	-1,3	-5,8
Junio	459	5,8	39,1	1.351	6,5	45,7	2,94	0,3	4,6
Setiembre	511	11,3	49,3	1.538	13,9	51,6	3,01	2,4	1,3
Diciembre	534	4,6	37,6	1.577	2,5	36,8	2,96	-1,7	-0,3
2005									
Marzo	551	3,1	26,9	1.628	3,2	28,3	2,96	0,0	1,0
Junio	591	7,3	28,8	1.716	5,4	27,0	2,90	-2,0	-1,4
Setiembre	631	6,8	23,6	1.842	7,3	19,7	2,90	0,0	-3,7
Diciembre	722	14,4	35,3	2.163	17,5	37,2	3,00	3,3	1,3
2006									
Marzo	742	2,7	34,7	2.292	6,0	40,8	3,09	3,1	4,4
Junio	809	9,1	36,9	2.508	9,4	46,2	3,10	0,3	6,9
Setiembre	864	6,7	36,8	2.689	7,2	46,0	3,10	0,0	6,9
Diciembre	905	4,8	25,3	2.785	3,6	28,8	3,10	0,0	3,4

Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. GCBA.

Gráfico 1. Variación del valor del suelo por m² en la Ciudad de Buenos Aires en pesos y en dólares desde diciembre de 2001 y variación del precio del dólar



Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. GCBA.

el 4,8 %. En lo que respecta a la variación interanual en dólares, se aprecia una recuperación del 25,3%, que llega al 324,8 % si se lo compara con el registro más bajo de la serie (junio de 2002) (VER CUADRO 1).

La evolución del precio de terrenos en la divisa norteamericana muestra que la mayor depreciación se produce en junio de 2002, cuando el valor del suelo se ubicó en U\$S 213 el m², en coincidencia con el momento en que la cotización del dólar se acercó a los \$4. No obstante, a partir de dicho mes, se registró una importante recuperación. El balance entre el aumento de los precios en dólares y la baja en la paridad del dólar, arrojó una suba con

el consiguiente incremento del precio en pesos. La profunda depreciación en dólares, y la falta de terrenos a la venta en los primeros meses de 2002, hicieron desplomarse los precios de los pocos lotes que se ofrecían en el mercado. Luego, en algunos barrios, históricamente bien valorizados, se comenzó nuevamente a ofrecer terrenos y, de a poco, a incrementar su precio, notándose una importante diferencia de valores entre estos barrios y aquellos donde la demanda era casi inexistente. Desde diciembre de 2002 la cantidad de terrenos fue creciendo paulatinamente al tiempo que se recuperaban los precios. De tal forma, desde junio de 2003 el mercado está

prácticamente estable, aunque en cada análisis se fue observando un aumento que llegó, en el mes de junio de 2005, a situar los precios en valores superiores a los que se encontraban antes de la devaluación, desde dicha fecha se observa un incremento sostenido del precio. ♦ (VER GRÁFICO 1)

² En el mes de diciembre toda la operatoria inmobiliaria fue registrada en dólares.

³ En el mes de septiembre se registraron 1.367 terrenos que sumaban 684.225 m² de suelo urbano. La menor cantidad de suelo urbano en venta se registró en marzo de 2002, en plena crisis post convertibilidad, cuando se contabilizaron 98 terrenos que sumaban 63.910 m².

3.1.1. Variación del precio de los mismos terrenos que vuelven a registrarse en varios relevamientos

Si se examina el precio por panel de los terrenos ofertados en el último año, (los últimos cinco registros diciembre de 2005 y marzo, junio, septiembre y diciembre de 2006) se lograron detectar 141 en todas las mediciones. En esos lotes se puede observar que los valores promedio en dólares ascendieron con respecto a diciembre de 2005 un 37,5%, es decir aumentaron en el mismo período 11,6 puntos más que lo registrado para el promedio de toda la Ciudad. Además, se puede apreciar que en el último año aumenta la cantidad de lotes ofertados en sitios mejor localizados y valorizados de la Ciudad, lo que

empuja el precio promedio del panel por encima del registrado en la Ciudad. Al realizar la comparación trimestral se puede apreciar que se produce una diferencia superior que para el total de la Ciudad. Así, para los lotes registrados en el panel se verificó un aumento de 25,5% mientras en el total de la Ciudad alcanzó el 4,8%. En este caso se evidencia que aquellos que están ofertando terrenos pretenden apropiarse de parte de la renta que está generando el boom de la construcción en la Ciudad. (VER CUADRO 2)

Asimismo, se registraron 47 terrenos que se ofertaron tanto en diciembre de 2001 como en diciembre de 2006. El promedio en 2001 para estos terrenos era de U\$S 502 el m², mientras que el último registro fue de U\$S 656 el m², contabilizándose un aumento del 30,8%, muy por debajo del aumento observado para el total de estos lotes (63,8%) lo que muestra que en aquellos terrenos que no se comercializan fácilmente el valor no sigue la dinámica del resto en donde el mercado está más activo.♦

Cuadro 2. Precio de terrenos (de panel) por m², en la Ciudad de Buenos Aires

	Precio del suelo (U\$S)	Variación trimestral (%)	Variación anual (%)
2005			
Diciembre	717,8		
2006			
Marzo	737,0	2,7	
Junio	773,8	5,0	
Setiembre	786,5	1,6	
Diciembre	987,3	25,5	37,5

Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. GCBA.

3.1.2. Precios de los terrenos según dimensiones

En lo que respecta al precio promedio del suelo a partir de sus dimensiones, el cuadro siguiente permite apreciar para el mes de diciembre una estructura similar a la observada en los últimos tres relevamientos, pero diferente a los registrados

en los trimestres anteriores. Así, históricamente las diferencias de precios mostraban una inclinación descendente a medida que aumentaba el tamaño. En esta ocasión y al igual que la registrada en marzo, junio y septiembre, los precios más

altos no se registran en los terrenos de menores dimensiones. En este caso los mayores promedios se dan en terrenos que poseen dimensiones entre 751 y 1.000 m², que alcanzan los U\$S 1.113,7 el m², hecho que se explica por el porte de algunos terrenos localizados en el Norte de la Ciudad, que presentan precios elevados. Le siguen en precio por m² los lotes de dimensiones superiores a los 1.000 m² donde el promedio alcanza los U\$S 1.068,4 el m². Los terrenos de dimensiones menores a los

Cuadro 3. Distribución de la cantidad de lotes ofrecidos, tamaños y precios por m² en el mes de junio de 2006, Ciudad de Buenos Aires

m ² ofrecidos	Cantidad de ofertas	Precio Promedio (U\$S)	Precio Máximo (U\$S)	Precio Mínimo (U\$S)
23-200	362	986,2	7672,4	157,9
201-500	819	826,9	7826,1	96,2
501-750	130	870,7	4705,9	152,9
751-1000	78	1113,7	7500,0	96,1
Más de 1000	130	1068,4	9166,7	29,8
Total	1522	904,8	9166,7	29,8

Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. GCBA.

200 m² cotizan U\$S 986,2 el m²; y finalmente, los menores valores los presentan los lotes

de entre 201 y 500 m² cuyo promedio se ubica en U\$S 826,9 el m². ♦

3.1.3. Variación del precio del suelo según su distribución geográfica

En lo que respecta a la variación interanual de los precios por m² de las distintas zonas de la Ciudad, se aprecia que en la zona Norte se registró el mayor incremento (37,8%). En esta zona la poca cantidad de lotes disponibles y el mencionado boom de la construcción están generando un aumento en los precios que llega al 80,1% si se lo compara con los precios registrados en 2001.

En el otro extremo, la zona Sur experimenta un aumento menos pronunciado, en ella la variación es del 22,0%, ubicándose el precio promedio del metro cuadrado 2 veces por debajo del promedio general de la Ciudad. Allí, luego de la crisis de 2002, los precios fueron aumentando pero en menor proporción que en las otras zonas de la Ciudad. Así, mientras en

el promedio de toda la Ciudad el aumento desde 2001 fue del 63,8% en la zona Sur fue de tan sólo el 22,9%.

Por su parte, en la zona Oeste, donde se registraban tenues aumentos luego de una pronta recuperación de los precios a partir de la devaluación, se aprecia una variación interanual superior a la registrada en el total de la Ciudad (34,8 %). En la zona Centro el incremento interanual es de 7,6%; muy inferior al registrado para el total de la Ciudad, motivado por la fuerte suba que se observó en los registros anteriores.

Al analizar la evolución trimestral entre septiembre y diciembre, se observa que la mayor variación positiva se produce en la zona Norte (16,4%), seguida de la zona Oeste (5,7 %). En contrapartida, en el

**Cuadro 4. Variación del precio promedio por barrio
entre el 2001 y el 2006 en zonas y barrios seleccionados de la ciudad**

Barrios	2001	2002	2003	2004	2005	2006		Variación trimestral (%)	Variación anual (%)	Variación desde 2001
	Dic	Dic	Dic	Dic	Dic	Setiembre	Diciembre			
Total	555	274	388	534	722	864	904	4,7	25,2	62,9
Zona Centro	1322	763	515	1257	2122	2467	2284	-7,4	7,6	72,7
Zona Norte	927	440	706	859	1212	1435	1670	16,4	37,8	80,1
Belgrano	947	504	856	1075	1400	1721	1731	0,6	23,6	82,8
Palermo	1127	647	806	1037	1818	2167	2251	3,9	23,8	99,7
Recoleta	1479	618	1447	2058	1883	2637	2831	7,4	50,3	91,4
Zona Oeste	525	257	375	450	579	739	781	5,7	34,8	48,7
Villa Crespo	567	226	316	506	603	736	799	8,6	32,4	40,9
Almagro	616	296	387	562	743	966	979	1,3	31,8	58,9
Caballito	828	401	523	627	810	1019	1013	-0,6	25,1	22,3
Zona Sur	382	160	235	283	385	445	470	5,5	22,0	22,9
La Boca	277	111	162	182	214	214	277	29,7	29,6	0,0
Mataderos	272	109	187	199	299	316	350	10,9	17,1	28,7

Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. GCBA.

Centro de la Ciudad se aprecia un decrecimiento trimestral de 7,4%, mientras que en el Sur se observa incremento de 5,5%, similar al registrado en el promedio de la Ciudad.

En la zona Norte, los tres barrios que la componen manifiestan una variación distinta, observándose crecimientos interanuales en los barrios de Palermo, Belgrano y Recoleta, que presentan una variación promedio de 23,8 %, 23,6 % y 50,3 % respectivamente. En Belgrano, si bien el precio promedio asciende trimestralmente sólo un 0,6 %, esta pequeña suba se compensa con el alza de precios que se había detectado en los trimestres anteriores.

En la zona Oeste el incremento trimestral fue de 5,7 %. Los tres barrios seleccionados registran variaciones trimestrales dispares; mientras que en Villa Crespo la variación es mayor (8,6 %), en Almagro se observa una pequeña variación positiva de 1,3 %, mientras que en Caballito se aprecia una pequeña disminución del 0,6 %, que responde a la alta valorización en los trimestres anteriores, donde sin duda, la valorización de la construcción está motorizando el aumento de los precios.

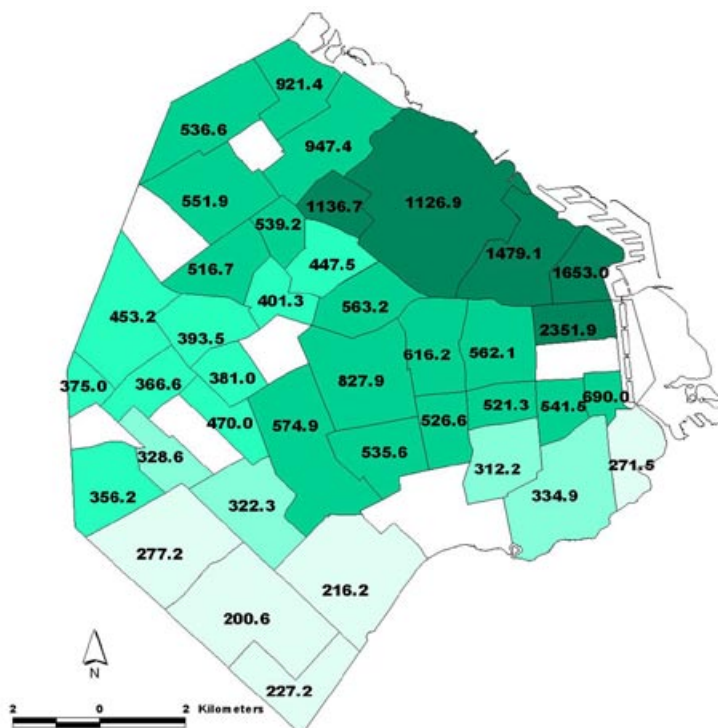
La zona Sur presenta entre septiembre y diciembre una variación positiva en dólares del 5,5 %. En lo que respecta a la variación por barrio, se

analizan Mataderos y La Boca, que hasta junio de 2004 mostraron la misma tendencia; y que sin embargo en los últimos registros evidencia un incremento en Mataderos y un decrecimiento en La Boca. Así, para el primero la variación desde diciembre de 2001 fue de 28,7 %, mientras que en La Boca no se observó ninguna modificación, siendo el precio promedio similar que en diciembre de 2001 (U\$S 277 el m²). En los barrios del Sur, con una menor cantidad de terrenos residenciales e índices socioeconómicos críticos, el sector inmobiliario es menos dinámico y su precio no puede seguir al de otras zonas de la Ciudad. (VER CUADRO 4)

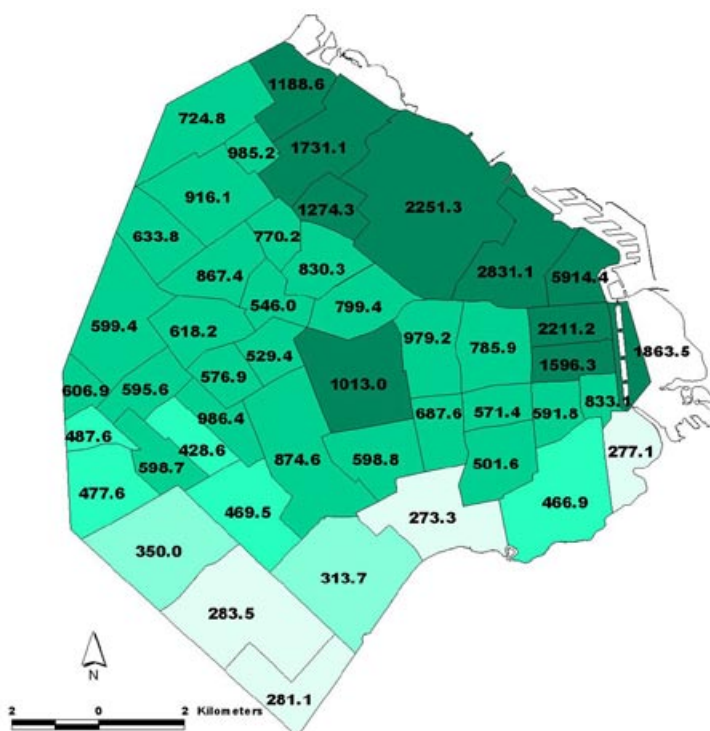
Al apreciar la distribución territorial del precio del suelo entre diciembre de 2001 y diciembre de 2006, se observa que no varió significativamente el patrón territorial en la Ciudad de Buenos Aires. Los mayores valores siguen correspondiendo a la zona central de la urbe. Los precios son más elevados en el Norte que en el Sur, con una “isla” de valoración positiva en los barrios del centro geográfico de la Ciudad (Flores, Floresta y Caballito) al que hay que sumarle Parque Chacabuco cuyo precio promedio viene aumentando significativamente en los últimos relevamientos. Asimismo se evidencia el aumento de precios de los barrios del Oeste más próximos a los de la zona Norte, en virtud del efecto de desplazamiento de la demanda hacia zonas con mayor cantidad de terrenos disponibles. Estos terrenos se utilizan fundamentalmente para la construcción de viviendas multifamiliares, como manifiesta la significativa alza de los permisos de construcción en esta zona de la Ciudad, tales son los casos de Flores, Villa Crespo, Colegiales, Villa Urquiza o Almagro, para citar sólo algunos ejemplos. En los barrios del Sur se siguen registrando los valores más bajos, producto del menor dinamismo, pero al mismo tiempo de las regulaciones en el uso del suelo que favorecen la instalación de industrias y servicios. (VER MAPA 2)♦

**Mapa 2. Precio promedio del m²
en los barrios de la Ciudad de Buenos Aires**

Precio promedio del m² en dólares en el mes de diciembre 2001



Precio promedio del m² en dólares en el mes de diciembre 2006



Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. GCBA.

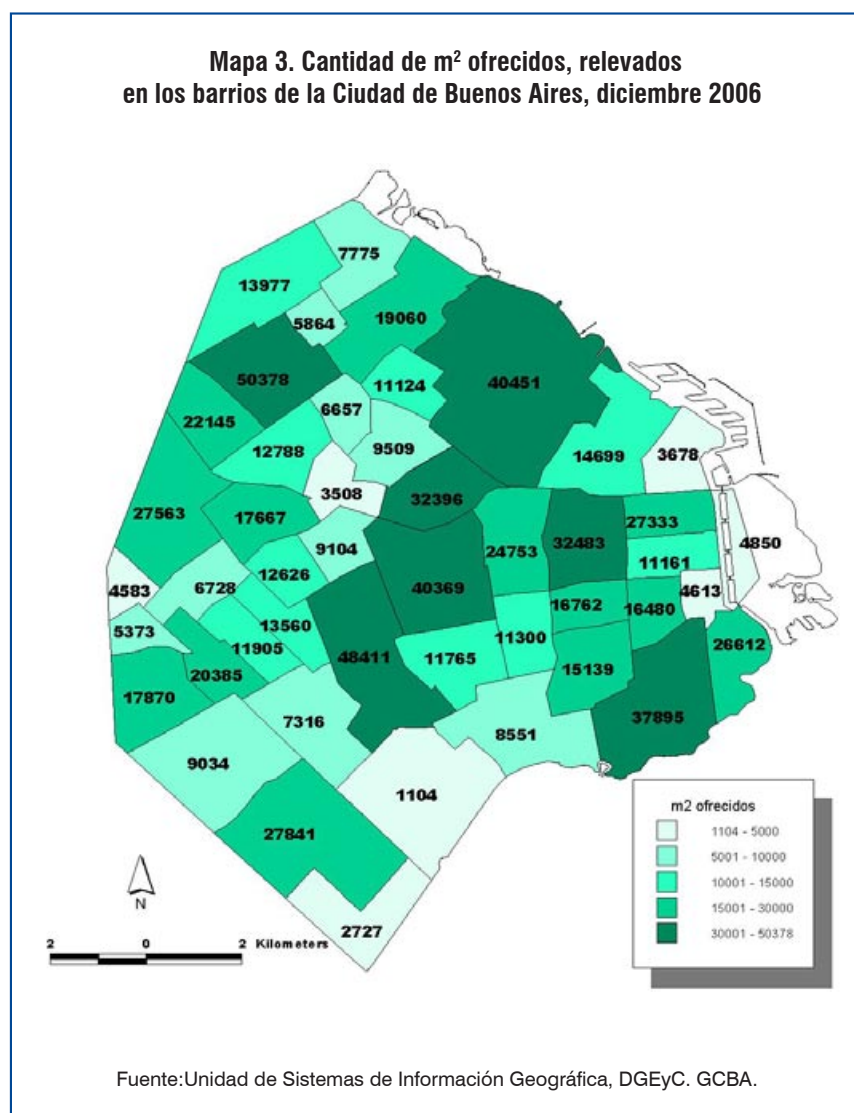
3.1.4.I Distribución territorial de la oferta del suelo en el mes de diciembre de 2006

La mayor concentración de m² ofrecidos en este mes se localiza en los barrios de Villa Urquiza (6,4 %), Flores (6,1 %), Palermo (5,1 %), Caballito (5,1 %), Barracas (4,7 %), Balvanera (4,1 %) Villa Crespo (4,1 %) y Villa Lugano (3,5 %) que suman en conjunto el 39,4 % del suelo ofrecido en esta medición, registrando una fuerte concentración territorial, similar a la relevada en el mes de marzo, cuando los cinco primeros barrios abarcaban el 35,2 % del total de los metros cuadrados ofrecidos. La mayor oferta de

suelo que se produce en los barrios de Villa Urquiza, Flores y Palermo está influenciada por la fuerte demanda para la construcción de viviendas multifamiliares. Por su parte Barracas, que ocupa el quinto lugar, encuentra su explicación en la puesta en venta de grandes lotes que se ofertan para la construcción de edificios de multivivienda o para la instalación de edificios de carácter productivo. (VER MAPA 3)

La mayor oferta de terrenos se registra en los barrios del Oeste, que en este mes concentraron el 54,7 % de los relevados. Le siguen los barrios del Sur de la Ciudad, que se mantienen en porcentajes similares con respecto a los relevamientos realizados en los meses anteriores (25,0 %). En los barrios del Norte se localizó el 14,3 % de la oferta; (la menor proporción desde que se realizan estos relevamientos) mientras que la cantidad de suelo ofrecido en el centro urbano se mantiene escasa, respondiendo a la poca cantidad real de suelo factible de ser ofrecido en esta área urbana y de la menor cantidad real de suelo (6,0 %).

En lo que se refiere al precio de oferta de terrenos a partir de la distribución territorial de los mismos, el mapa posterior permite apreciar que los mayores valores se registran en el barrio de Retiro (5.914 dólares el m²), seguidos por los barrios de



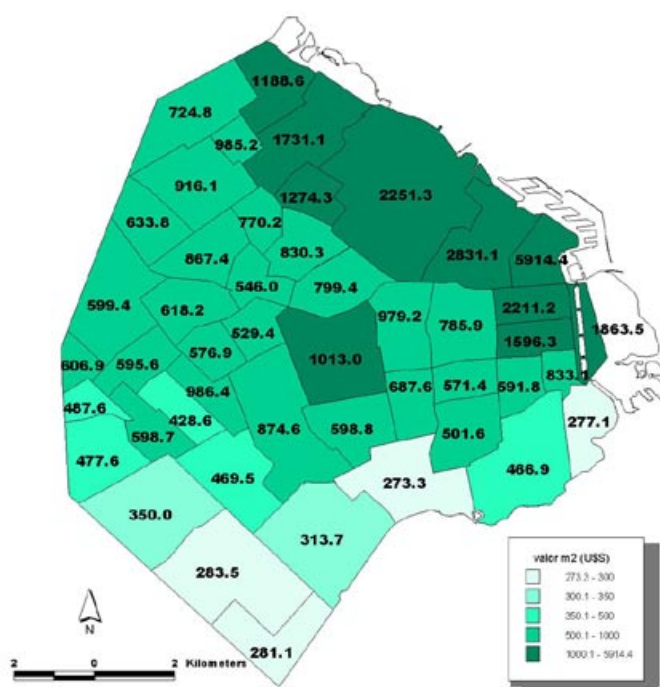
Recoleta (2.831 dólares el m²), Palermo (2.251 el m²) y San Nicolás (2.211 el m²).

En el Oeste y Sur se registran valores inferiores a la media (U\$S 788 y U\$S 470 el m² respectivamente). Esta última zona en particular, es el área en donde se registran los menores valores promedio de la Ciudad. En los barrios de Nueva Pompeya y La Boca se encuentra un precio promedio de U\$S 273,3 y 277,1 el m² respectivamente.

En el Oeste los mayores precios promedio se localizan en los barrios Caballito, Almagro, Floresta, Flores y Villa Crespo, decreciendo a medida que estos se ubican más cerca de la Av. General Paz. En estos cuatro barrios los promedios se sitúan en U\$S 1.013, 979, 986 y 874 el m² respectivamente (VER MAPA 4)

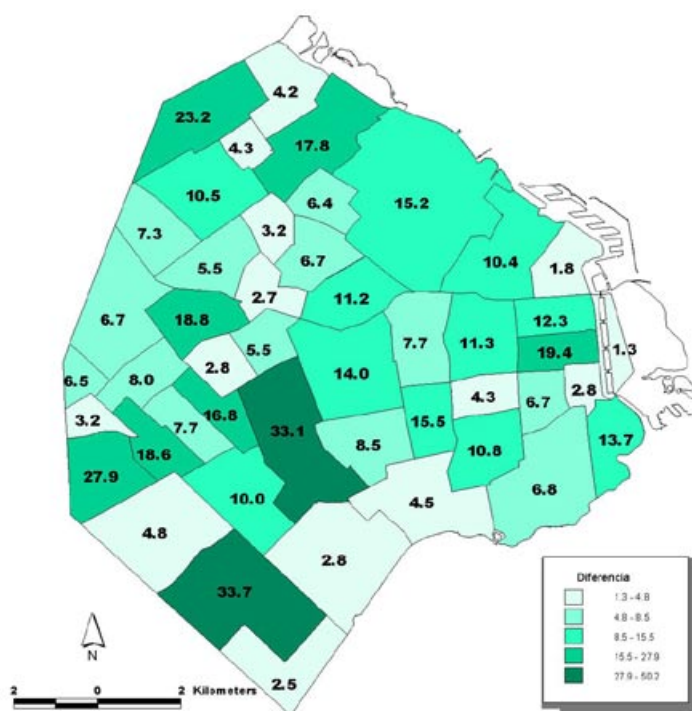
Asimismo, si se analiza la diferencia entre los precios máximos y mínimos por m² al interior de cada barrio, se puede apreciar algunas grandes diferencias. Así, las mayores discrepancias, en el mes de diciembre, se observan en Villa Lugano, Flores, Liniers y Saavedra, debido a la gran disparidad de precios entre el norte y el sur. Las menores diferencias se producen en algunos barrios del Sur de la Ciudad, evidenciándose valores bastante homogéneos, como en Villa Soldati, Villa Riachuelo y San Telmo, donde entre el valor

Mapa 4. Precio promedio del m² en los barrios de la Ciudad de Buenos Aires, diciembre 2006



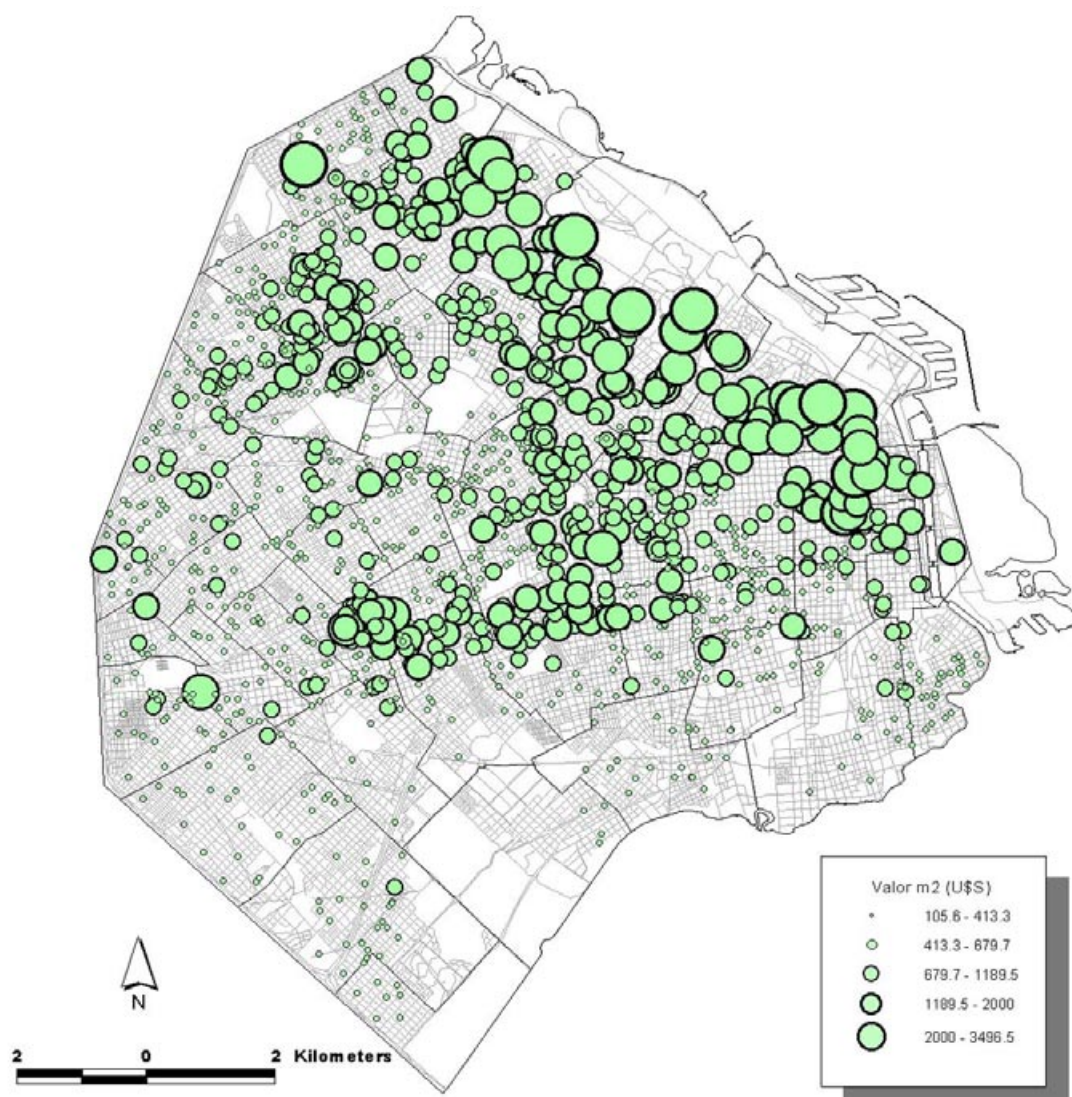
Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. GCBA.

Mapa 5. Diferencia porcentual entre el precio máximo y precio mínimo por barrio, diciembre 2006



Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. GCBA.

Mapa 6. Distribución de los lotes ofertados, según valor del m² en la Ciudad de Buenos, diciembre 2006



Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. GCBA.

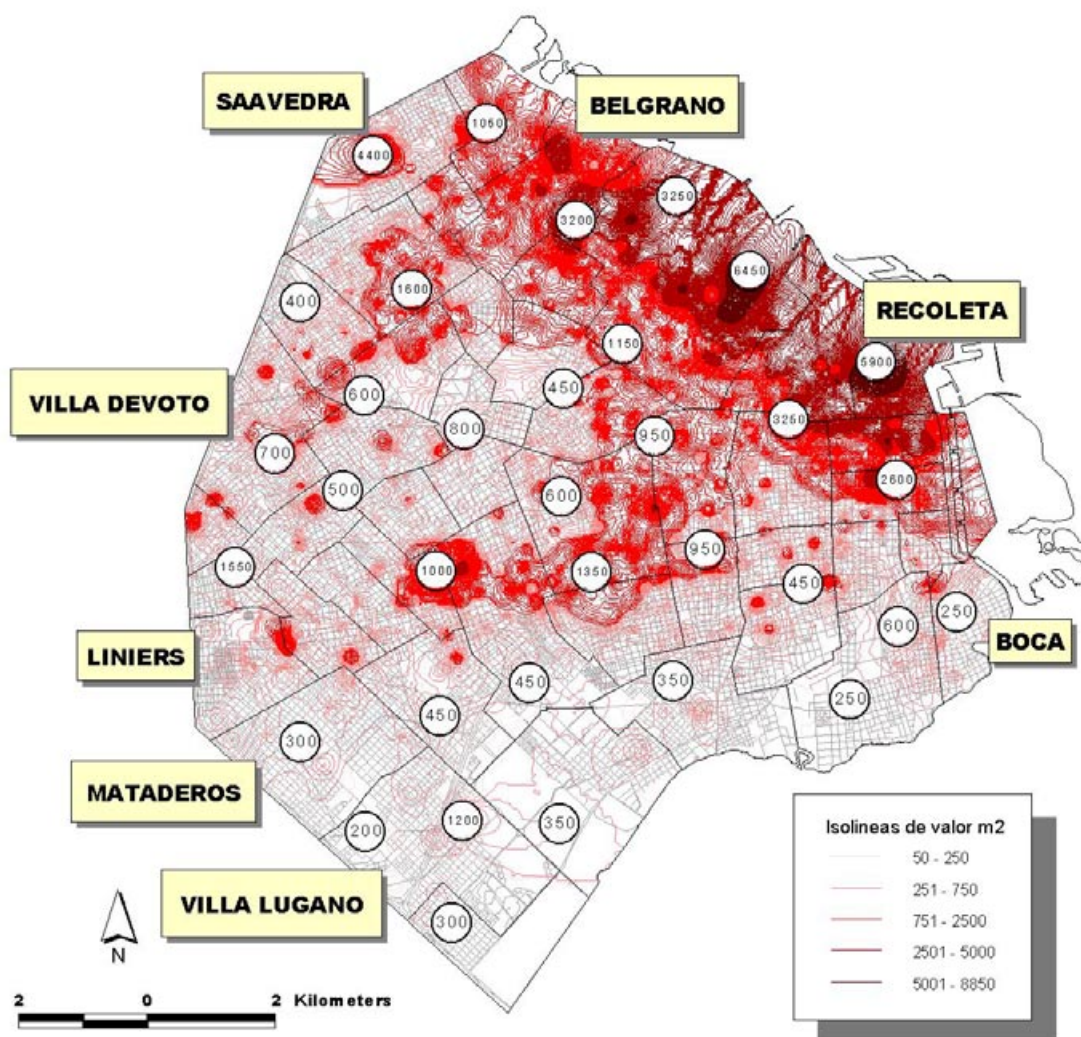
máximo y el mínimo de los terrenos hay sólo una diferencia de 2,5 y 2,8. En el Oeste también se aprecian barrios con precios bastante homogéneos (con características residenciales y que no poseen áreas comerciales de escala metropolitana); tales son los casos de Versalles (3,2 veces entre el precio más alto y el más bajo), Villa Santa Rita

(2,8 veces) Paternal (2,7 veces) y Villa Ortúzar (2,7 veces). En algunos barrios residenciales del Norte también se observan pocas diferencias entre los precios extremos, tales como en Núñez (4,2 veces), Coghlan (4,3 veces) y Colegiales (6,4 veces). (VER MAPA 5)

Al mismo tiempo, si se analiza el precio del m², ya no

por barrio sino por localización particular de cada terreno, se puede apreciar la correlación positiva entre los principales ejes de transporte y comunicación y el precio del m²; así al interior de los barrios se ubican los menores montos. Además, se puede observar cómo decrecen los valores a medida que aumenta la distancia del

Mapa 7. Distribución del valor del m² según las isolíneas de valor, diciembre 2006



Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. GCBA.

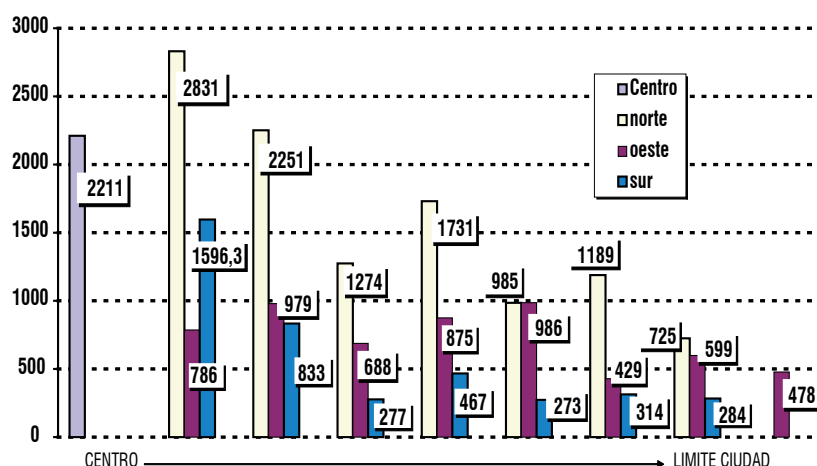
centro, aunque con algunas excepciones en las áreas de mayor valorización de los barrios del Norte de la Ciudad y del Centro geográfico. Se destacan los precios elevados en el barrio de Villa Urquiza y en la zona sur del barrio de Villa Pueyrredón. En el Sur, y en gran parte del Oeste, los círculos menores, permiten apreciar los terrenos de menor cuantía. (VER MAPA 6)

Al analizar la distribución del valor del suelo por m², tomando como referencia las isolíneas (líneas de igual valor), se aprecian claramente dos manchas diferenciables entre el Sur y el Norte de la Ciudad. En tal sentido, en el Sur se observa un área en donde los valores son siempre menores a los 450 dólares el m², mientras que en el Norte se identifica una zona de valorización superior a los

2.000 dólares el m². Además, en el Oeste se observan islotes de valorización, fundamentalmente en el sur de Caballito, centro del barrio de Flores, norte de Floresta, Devoto, Villa Urquiza, Villa Pueyrredón y algunos otros centros menores. Asimismo, se evidencian isolíneas de menor valor en los barrios de la Paternal, Agronomía, Villa Mitre y Santa Rita. (VER MAPA 7) ♦

3.1.4.II Variación del precio por ejes geográficos

Gráfico 2. Distribución del precio del m² en dólares, en los ejes de la Ciudad de Buenos Aires, diciembre 2006



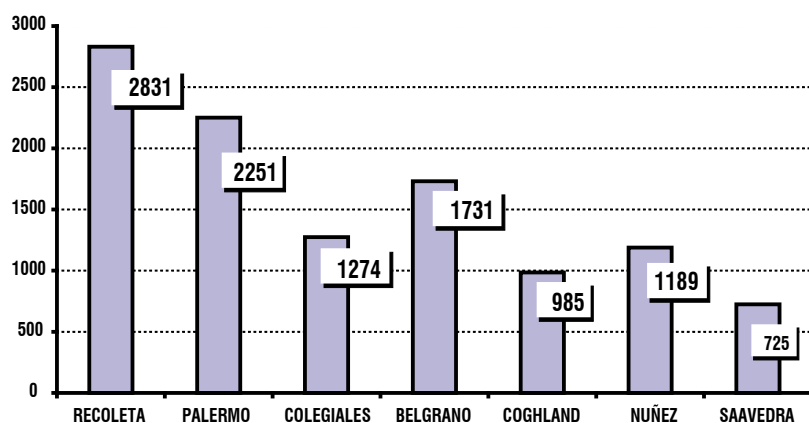
Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. GCBA.

A los fines de analizar la variación del precio de oferta del suelo en la Ciudad de Buenos Aires se construyeron cuatro ejes barriales por proximidad geográfica. Tres de ellos parten del Centro y llegan hasta el límite de la Ciudad Autónoma (Av. General Paz) por el Norte,

Oeste y Sur; en tanto que el eje restante se realizó a partir de agrupar, de norte a sur, los barrios linderos a la Av. General Paz. (VER GRÁFICO 2)

En este sentido, si se analiza el precio del m² en el eje Norte de la Ciudad (VER GRÁFICO 3) se observa que en el mes de diciembre los mayores precios promedio se registraron en el barrio de Recoleta (U\$S 2.831 el m²), para ir decreciendo en Palermo (U\$S 2.251 el m²), Colegiales (U\$S 1.274 el m²), asciende en Belgrano (U\$S 1.731), desciende nuevamente en Coghland (U\$S 985), para ascender en Núñez (U\$S 1.189). Finalmente en Saavedra, el barrio del eje Norte más próximo a la Av. General Paz, el precio promedio ronda los 725 dólares el m². Así, se observa que a excepción de los barrios de Saavedra y Coghland, en el

Gráfico 3. Distribución del precio del m² en dólares, en el eje Norte de la Ciudad de Buenos Aires, diciembre 2006



Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. GCBA.

resto de los barrios del eje Norte los valores promedio superan a la media de la Ciudad.

En el eje Oeste también se aprecia un descenso de los precios desde el centro hacia la periferia, aunque aquí se observa una homogeneidad mayor de los precios por barrio, en particular desde Balvanera hasta Floresta, en donde el precio promedio ronda los U\$S 850. En los barrios de Vélez Sarfield, Liniers y Villa Luro se aprecian los menores precios, destacándose el primero, por registrar el más bajo de la zona Oeste (U\$S 429 el m²).

(VER GRÁFICO 4)

En lo que respecta al eje Sur, se aprecia un descenso de los precios desde el centro administrativo hacia los barrios próximos al Riachuelo. Estos barrios poseen precios promedio de entre 286 y 926 dólares el m², cuyo mínimo se encuentra en el barrio de Nueva Pompeya (273 dólares el m²) siendo apenas superior en los barrios de La Boca y Villa Lugano (277 y 284 dólares el m², respectivamente).

(VER GRÁFICO 5)

Al observar los precios promedio de los barrios linderos al Gran Buenos Aires, siguiendo la Av. General Paz, se evidencia el descenso desde el norte hacia el sur. A partir de Liniers se aprecia un fuerte descenso del precio hasta llegar al valor mínimo del eje en el barrio de Villa Lugano (VER GRÁFICO 6). ♦

Gráfico 4. Distribución del precio del m², en dólares, en el eje Oeste de la Ciudad de Buenos Aires, diciembre 2006

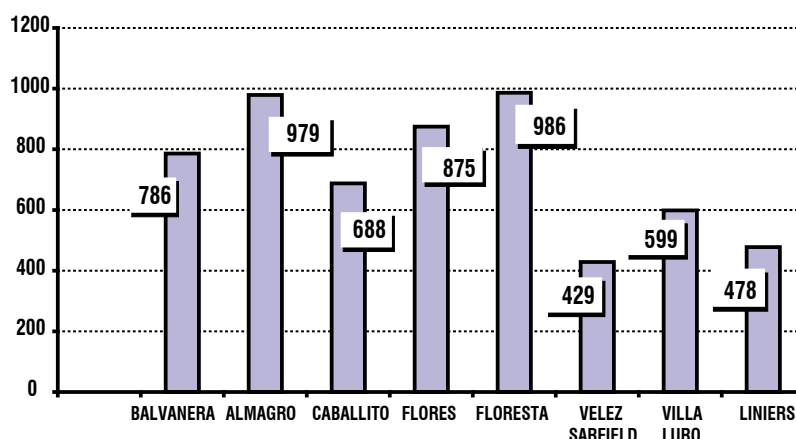


Gráfico 5. Distribución del precio del m² en dólares, en el eje Sur de la Ciudad de Buenos Aires, diciembre 2006

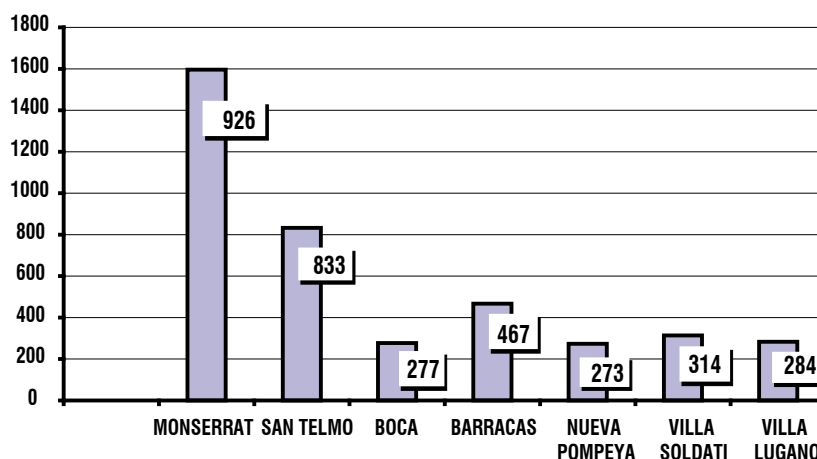
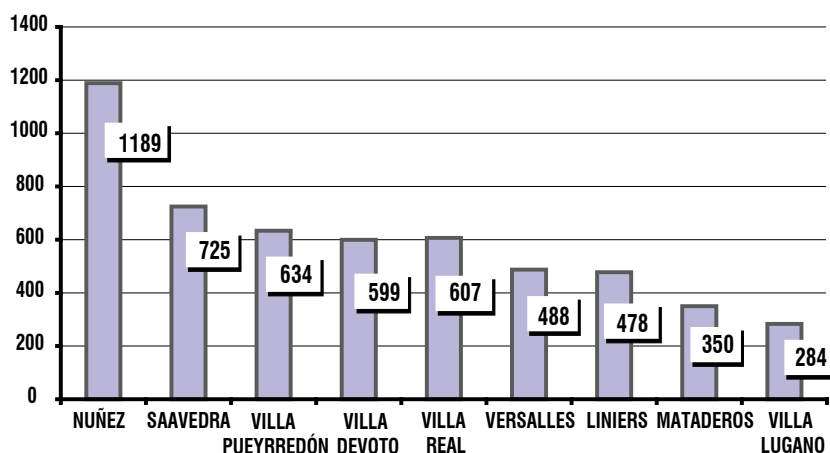


Gráfico 6. Distribución del precio del m² en dólares, en el eje lindero a la Av. General Paz, diciembre 2006



Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. GCBA.

3.1.5.I. La incidencia del uso del suelo en el precio de los lotes

En esta parte del informe se analiza el precio de los terrenos contemplando la normativa del Código de Planeamiento Urbano, lo cual permite agregar otros parámetros en el análisis del precio del suelo. En tal sentido, aunque también actúan otros determinantes en la conformación del precio, se advierte una correlación entre los usos permitidos y el precio de los terrenos. Así, los mayores precios promedio de oferta corresponden a lotes incluidos dentro del distrito residencial R2a I (de alta densidad) y el de área central C1 (también de alta densidad). El precio promedio en estos distritos es de U\$S 2.168 el m² y U\$S 1.868 el m² respectivamente.

Le siguen los valores incluidos dentro de la zona residencial (APH), Área de protección histórica. Aquí el precio promedio se halla en U\$S 1.863 el m². Asimismo, a medida que disminuye el grado de intensidad del uso del suelo (FOT) residencial descienden los valores promedio encontrándose una correlación positiva entre la capacidad constructiva y el precio.

En el extremo opuesto, se puede observar cómo el menor precio se encuentra en el distrito R2aII 2 y C3II 2, correspondientes a áreas residenciales y de equipamiento del barrio de

Cuadro 5. Distribución de la cantidad de lotes ofrecidos y precios por m², en el mes de diciembre 2006, según Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Buenos Aires

CPU	Cantidad de ofertas	m ² ofertados	Precio promedio (U\$S)	Precio máximo (U\$S)	Precio mínimo (U\$S)
R2a I	58	30622	2168,2	9166,7	243,8
C1	21	28180	1868,0	7407,4	400,0
APH	14	10142	1863,1	5625,0	464,6
C2	48	25880	1599,7	6010,9	362,3
U	44	22200	1480,0	8291,9	150,0
E4	10	6102	1368,5	3823,5	150,9
R1a	4	1072	1307,9	3669,4	388,9
C3 I	102	57571	1170,1	4400,0	122,2
E1	16	5862	960,4	2736,8	155,0
C3 II	199	93699	954,9	5454,5	161,3
R2a II	328	154637	933,6	5637,3	110,0
R1b I 3	3	846	913,9	1394,2	666,7
E3	121	70518	734,9	7672,4	152,8
R2b I	223	101268	727,7	5579,7	29,8
R1b I	40	21575	529,5	1750,0	270,6
C3 I 2	8	12126	480,6	972,2	184,6
R2b II	189	85496	464,6	1875,0	100,0
E2	23	20443	464,1	882,4	70,0
R2bIII 5	2	475	461,5	493,2	429,7
NE	1	700	428,6	428,6	428,6
R2b III	28	14169	425,9	918,5	166,7
E3 2	10	3546	343,2	1319,4	129,6
R2bIII 2	2	1006	328,2	434,2	222,2
I2	5	3285	243,4	403,8	178,6
E2 2	5	1894	207,4	277,8	157,9
I1	8	8384	202,0	345,5	38,6
C3 II 2	4	2442	167,6	216,2	132,6
R2a II 2	6	3732	140,4	243,1	96,1

Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. GCBA.

La Boca, donde el precio promedio se sitúa en U\$S 140,4 y 167,6 el m². (VER CUADRO 5)

En el cuadro 6 se puede observar la relación entre las distintas áreas de uso

del suelo y el precio. Así, los mayores valores promedio corresponden al Área de Protección Histórica (U\$S 1.863,1 el m²), urbanizaciones especiales (U\$S 1.456,6 el m²) y las

Cuadro 6. Distribución de la cantidad de lotes ofrecidos y precios en dólares por m², en el mes de diciembre 2006, según Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Buenos Aires

Distritos	Cantidad de ofertas	m ² ofertados	(%)	Precio promedio (US\$)	Precio máximo (US\$)	Precio mínimo (US\$)
Área Protección Histórica	14	10142	1,3	1863,1	5625,0	464,6
Área Central	382	219898	27,9	1125,4	7407,4	122,2
Equipamiento	185	108365	13,8	719,6	7672,4	70,0
Industrial	13	11669	1,5	217,9	403,8	38,6
Residencial	883	414898	52,7	821,7	9166,7	29,8
Urbanización especial	45	22900	2,9	1456,6	8291,9	150,0
Total	1522	787.872	100,0	904,8	9.166,7	29,8

Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. GCBA.

Áreas Centrales (U\$S 1.125,4 el m²), seguidos por los distritos Residenciales (U\$S 821,7 el m²), Equipamiento (U\$S 719,6 el m²), y finalmente las áreas

industriales, en donde el promedio se cotiza a U\$S 217,9 el m². La importancia de la perspectiva del suelo para viviendas se puede vislumbrar por la cantidad

de ofertas que se realizan en las zonas residenciales (833, el mayor número entre los distritos), que suman el 52,7 % del suelo ofertado en el mes de diciembre.♦

3.1.5.II. El precio del suelo por barrios, según distritos del código de planeamiento urbano

En esta sección se analiza el precio promedio por barrio de los lotes según Distritos del Código de Planeamiento Urbano, a fin de poner en relación estos valores con las restricciones que este Código imprime a la construcción en la Ciudad. Para ello, se realiza un promedio por barrio de los principales distritos.

Distritos residenciales

En lo que respecta al precio promedio de los lotes emplazados en el Distrito R2All (definidos en el Código como zonas destinadas al uso residencial con alto grado de densificación y

consolidación, con un Factor de Ocupación del Terreno igual a 2,5 y una altura máxima permitida de 38 m), se puede apreciar que los mayores precios corresponden a los barrios del Norte de la Ciudad. En el barrio de Saavedra el precio promedio se sitúa en U\$S 2.436 el m², seguido por Belgrano y Colegiales, donde el precio disminuye a U\$S 1.966,9 y U\$S 1.842,9 el m² respectivamente. En Palermo y Núñez el precio promedio del m² alcanzó los U\$S 1.636,4 y U\$S 1.466,2 el m² respectivamente. En los barrios del Oeste, Almagro, Floresta, Caballito Villa Devoto también se encuentran precios altos (U\$S 1.071,5 el m², U\$S 1.013,2 el m², U\$S 1.002,3 el m² y U\$S 800,0 el m² respectivamente). En el resto de los barrios del centro-oeste el

precio promedio ronda entre los U\$S 450 y 750 el m². En el Sur, en el barrio de Parque Chacabuco se encuentra el precio promedio más alto: U\$S 976 el m², seguido por el barrio de Constitución (U\$S 854,3 el m²) (VER MAPA 8)

En lo que atañe al precio promedio de los lotes emplazados en el Distrito R2bl (definidas en el Código como zonas destinadas al uso residencial con menor intensidad de ocupación que el distrito anterior, con un Factor de Ocupación del Terreno igual a 1,6 y una altura máxima permitida de 13,5 m) se puede apreciar que el mayor valor corresponde al barrio de Palermo (U\$S 1.634,8 el m²), seguido por Núñez (U\$S 951,6 el m²), y Belgrano (U\$S 918,9 el m²), mientras que en los barrios

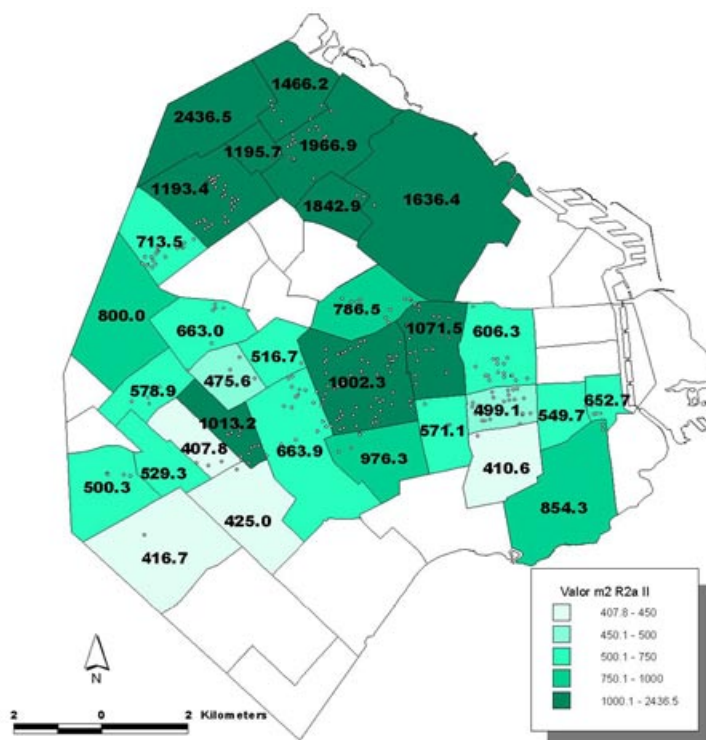
lindantes a éstos, el precio promedio se encuentra entre U\$S 650 y U\$S 800 el m². En los barrios del Oeste el precio promedio se sitúa entre U\$S 710,1 el m² (Villa Crespo) y U\$S 694,6 el m² (Villa Ortúzar). En el Sur, los mayores valores corresponden a Parque Chacabuco y Boedo (U\$S 726,5 y U\$S 655,0 el m²), seguido por los barrios Barracas (U\$S 518,5 el m²) y San Cristóbal (U\$S 409,2 el m²) mientras que el menor precio se registró en Parque Patricios (U\$S 343,6 el m²). (VER MAPA 9)

Distritos centrales

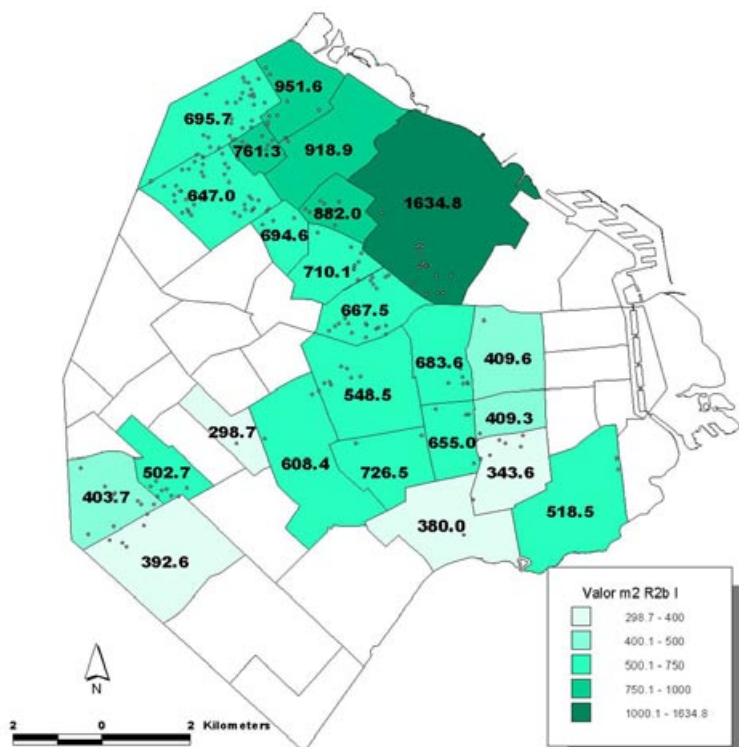
Los Distritos Centrales son áreas destinadas a la localización de equipamiento administrativo, comercial, financiero e institucional a escala urbana, en el más alto nivel de diversidad y densidad, dotada de las mejores condiciones de accesibilidad y desarrollada en correspondencia con vías de alta densidad de transporte público de pasajeros. El Distrito C3I permite construcciones entre medianeras de 38 m de altura y otorga un Factor de Ocupación del Terreno igual a 4.

En el mapa 10 se advierten los promedios barriales en este distrito, evidenciándose que los máximos se emplazan en los barrios de Recoleta (U\$S 3.369,8 m²), Colegiales (U\$S 2.849,3 m²) Palermo (U\$S 2.737,7 el m²), Núñez (U\$S 1.513,9 el m²) y Villa Urquiza (U\$S 1.111,3 el m²).

Mapa 8. Precio promedio por barrio en el distrito Residencial R2aII, Ciudad de Buenos Aires, diciembre 2006



Mapa 9. Precio promedio por barrio en el distrito Residencial R2b1, Ciudad de Buenos Aires, diciembre 2006



Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. GCBA.

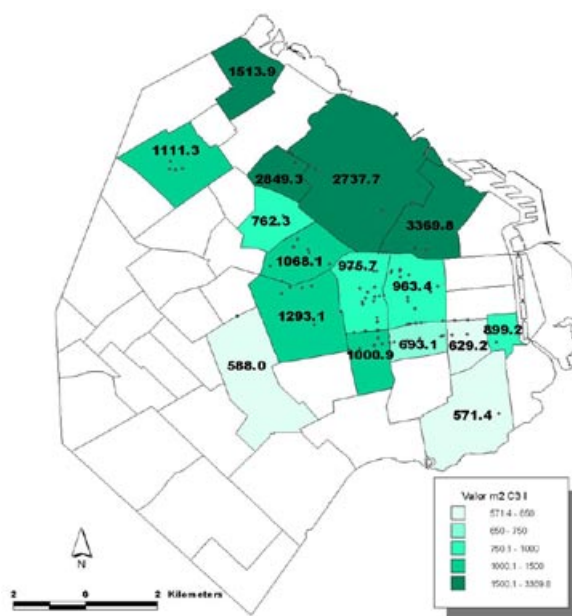
En los barrios del Oeste el precio promedio ronda entre los U\$S 588,0 (Flores) y los U\$S 1.293,1 el m², correspondiendo este último al barrio de Caballito, seguido por Villa Crespo (U\$S 1.068,1 el m²), siendo menor en Chacarita y Flores (U\$S 762,3 y U\$S 588,0 el m² respectivamente). En el Sur, se identificaron terrenos emplazados en este distrito en los barrios de Barracas, San Telmo, Constitución, Boedo y San Cristóbal; en ellos el valor promedio ronda entre los U\$S 1.000,9 (Boedo) y los U\$S 571,4 el m² (Barracas). (VER MAPA 10)

Distritos de equipamiento

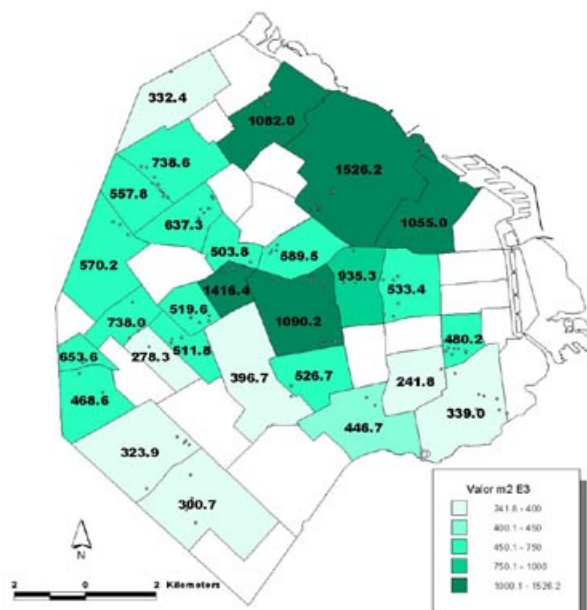
Los distritos de Equipamiento son zonas destinadas a la localización de usos de servicios de las áreas residenciales próximas y que por las características de las actividades permitidas, admiten la coexistencia del uso residencial. En lo que respecta al Factor de Ocupación del Suelo es igual a 2 y la altura máxima permitida es de 17,5 metros.

Así, en los barrios de Palermo, Caballito, Belgrano y Recoleta el precio promedio supera los U\$S 1.000 el m² (U\$S 1.526,2, U\$S 1.090,2, U\$S 1.082,0 y U\$S 1.055 el m² respectivamente), contando con los mayores precios promedio de la Ciudad. En el Oeste los precios promedio se sitúan entre U\$S 278 y U\$S 1.090 el m², con un máximo en el barrio de

Mapa 10. Precio promedio por barrio en el distrito Central C3I, Ciudad de Buenos Aires, diciembre 2006



Mapa 11. Precio promedio por barrio en el distrito Equipamiento E3, Ciudad de Buenos Aires, diciembre 2006



Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. GCBA.

Caballito donde trepa a los U\$S 1.090,2 el m² y un mínimo en Vélez Sarfield (U\$S 278,3 el m²). Finalmente en el Sur el precio de oferta gira en torno a los U\$S

300 el m², registrándose el valor más alto en Parque Chacabuco (U\$S 526,7 el m²) y el más bajo en Parque Patricios (U\$S 241,8 el m²). (VER MAPA 11) ♦

3.1.6. Capacidad constructiva y precio del suelo

Para esta sección, se seleccionaron aleatoriamente 269 terrenos con el fin de inferir el precio del m² construible, con tal propósito, se calculó el cociente entre los m² que está permitido construir en estos lotes y el precio al que se

ofrecen. En tal sentido, se analizaron 117.319 m² de terrenos en los que se pueden edificar unos 834.404 m². En dichos terrenos el precio promedio del m² construible alcanzó los 173,5 dólares en el mes de diciembre con un precio máximo de 1.259,9 dólares el m² y un mínimo de 20,2 dólares el m². En el cuadro siguiente se puede observar que los mayores valores corresponden a las superficies menores, menos de 500 m² donde trepa a U\$S 360,4 el m², mientras que los menores valores se registran en el tramo de las mayores superficies (más de 5.000 m²) donde llega a U\$S 110,0 el m².

(VER CUADRO 7)

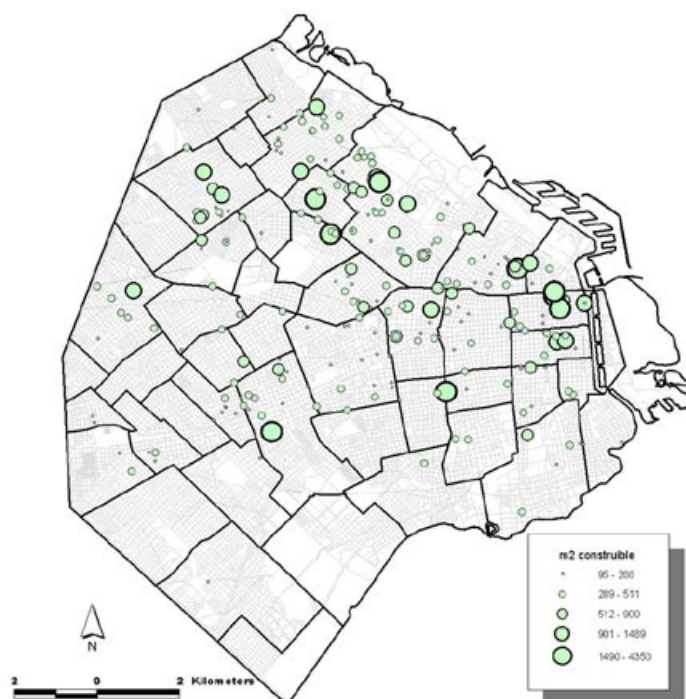
El precio promedio del m² construible evidencia una marcada correlación entre distribución territorial y valor del m². Los mayores valores se registran en el Centro y Norte de la Ciudad, sobre el eje de las Avenidas Santa Fe-Cabildo, mientras que en Villa Devoto, Villa Urquiza y Villa del Parque también se advierten valores que superan la media del territorio porteño. En los barrios de Caballito y Parque Chacabuco también se encuentran valores superiores al promedio, mientras que los menores precios corresponden a los barrios del Sur y a algunos del Oeste de la Ciudad, aunque en algunas zonas bien valorizadas del Sur el precio del m² construible es bastante elevado. (VER MAPA 12) ♦

Cuadro 7. Precio promedio, máximo y mínimo del m² construible, según rango de m² potencial edificable

m ² construibles por lote	Cantidad de ofertas	Precio promedio (U\$S)	Precio máximo (U\$S)	Precio mínimo (U\$S)
82 – 500	22	360,4	1000,1	158,3
501-1.000	63	272,0	1259,9	79,2
1.001-5.000	145	119,3	633,4	28,3
5.001-6.272	39	110,0	870,0	20,2
Total	269	173,5	1259,9	20,2

Fuente:Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. GCBA.

Mapa 12. Precio del m² construible en la Ciudad de Buenos Aires, diciembre 2006



Fuente:Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. GCBA.

3.1.7. 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 Ciudad para que el lector logre identificar rápidamente las diferencias por el precio total, además de las correspondientes al precio por m². En este caso, no se incorporan todos los precios, sino algunos significativos que permitan evidenciar las variaciones entre los distintos sectores de la Ciudad.

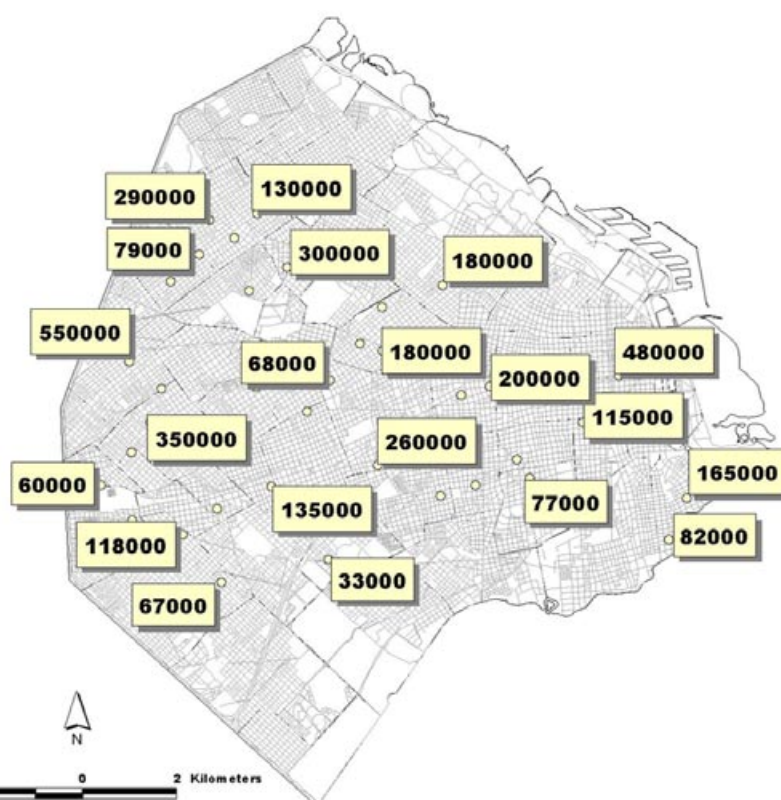
De esta manera en el mapa 13 se puede apreciar el precio de oferta de veintiún terrenos de alrededor de 200 m², advirtiéndose

claramente la valorización positiva de los ubicados en los barrios del Centro y Norte de la Ciudad, como por ejemplo el localizado en Durragueyra 2100 en el barrio de Palermo, cuyo precio de oferta es de U\$S 550.000. Un precio elevado también se advierte en un terreno ubicado en García del Río 2600, en Saavedra, por el cual se pide U\$S 480.000. En el barrio de Belgrano, en Franklin al 2300 y en Del Barco Centenera al 400 se pide U\$S 350.000 y U\$S 300.000 por cada terreno; mientras uno localizado en la calle Hugo Del Carril al 2400 en Agronomía, fue ofertado en U\$S 350.000.

En el Noroeste y Oeste de la Ciudad los precios de estos terrenos rondan los U\$S 60.000, aunque cabe aclarar que la capacidad constructiva es menor, debido al tipo de normativa del suelo. En el Sur, estas parcelas se ubican en valores inferiores a los U\$S 60.000; sin embargo, y si se considera la capacidad constructiva, sus precios reales son aún más bajos. El menor precio se registró en el barrio de Flores, en la calle Velázquez al 3200, allí un lote de 200 m² era ofertado por U\$S 33.000. (VER MAPA 13)

En lo que respecta a terrenos de dimensiones próximas a los 450 m², se seleccionaron cuarenta y seis que permiten medir el precio de oferta. Así, el mayor precio se registró en Junca al 900, en Retiro, donde un

Mapa 13. Precio de referencia en terrenos de 200 m² en dólares, Ciudad de Buenos Aires, diciembre 2006



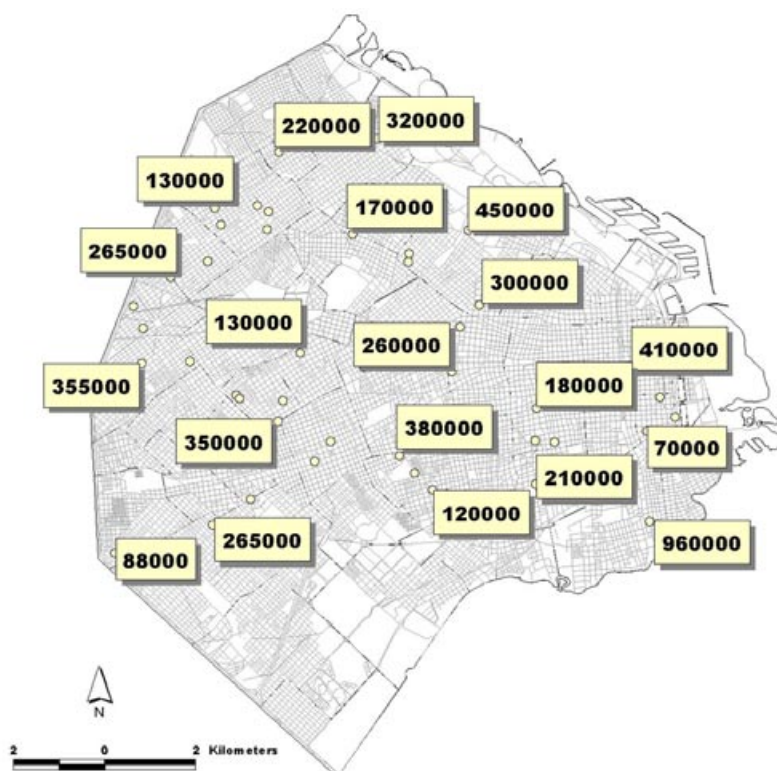
Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. GCBA.

terreno de estas características está valuado en U\$S 3.600.000. A su vez, en la calle Defensa al 600, en Montserrat, se relevó un terreno de estas dimensiones, cuyo precio es de U\$S 960.000. En el barrio de Caballito, ubicada en el Centro Geográfico, un terreno ubicado en Valle al 200 fue tasado en U\$S 510.000. En el Sur, los lotes registrados cotizan entre U\$S 210.000 y 55.000 (este último localizado en Av. La Plata al 1100, en el barrio de Boedo). (VER MAPA 14)

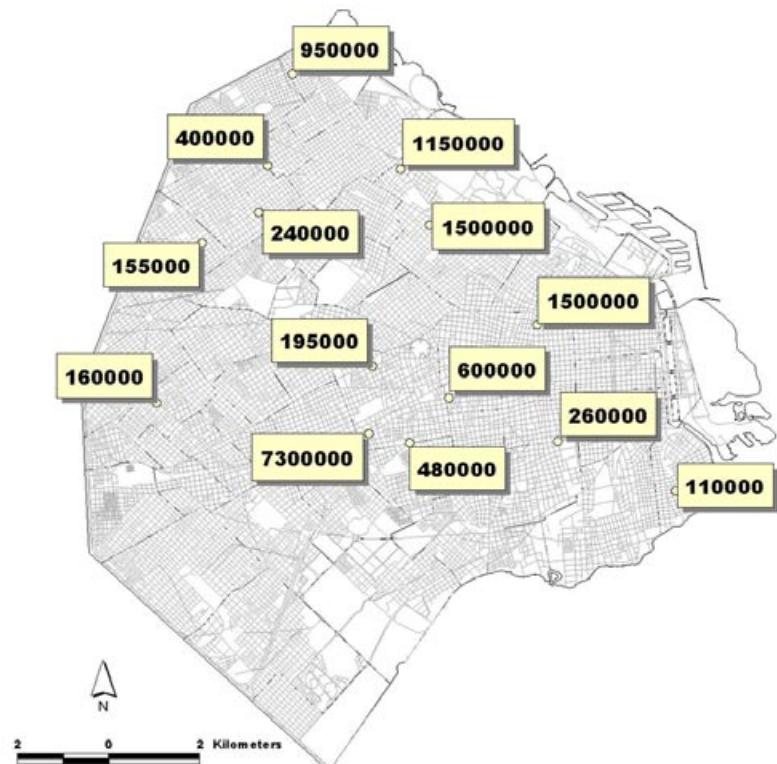
Entre los lotes cuyas dimensiones oscilan en los 1.000 m², se seleccionaron catorce que permiten verificar las diferencias según la localización geográfica de los mismos. En tal sentido, el mayor precio de oferta se verificó en el barrio de Retiro, en Quintana al 100, donde un terreno de dichas dimensiones es ofrecido por U\$S 7.300.000. En el barrio de Boedo, en la Av. La Plata al 1000 un terreno es ofertado por U\$S 1.500.000. Sobre la calle Bartolomé Mitre al 1200, en el barrio de San Nicolás, un terreno de 1.000 m² estaba tasado en U\$S 1.500.000.

En el Sur se identificaron seis terrenos de estas características, dos en Nueva Pompeya y el resto en Barracas, Parque Chacabuco, Boedo y La Boca. En Nueva Pompeya, en la calle Atúel al 1100 un terreno es ofertado por U\$S 155.000, mientras que en La Matanza al 2700 se pedían U\$S 160.000 (VER MAPA 15).

Mapa 14. Precio de referencia en terrenos de 450 m² en dólares, Ciudad de Buenos Aires, diciembre 2006



Mapa 15. Precio de referencia en terrenos de 1.000 m² en dólares, Ciudad de Buenos Aires, diciembre 2006

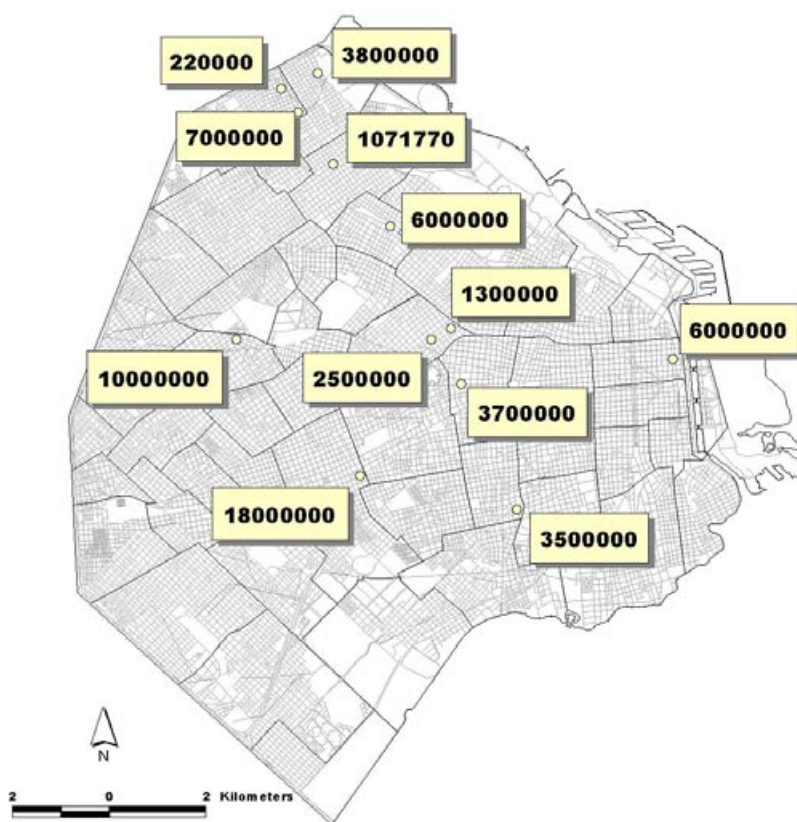


Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. GCBA.

En lo que concierne a lotes de más de 5.000 m² (VER MAPA 16) se registraron sólo doce en diferentes puntos de la Ciudad. En tal sentido, cinco de los lotes de mayores proporciones se localizan en el Sur de la Ciudad mientras que otros cinco se encuentran en el Oeste. Los dos restantes se registraron en Palermo y en San Nicolás.

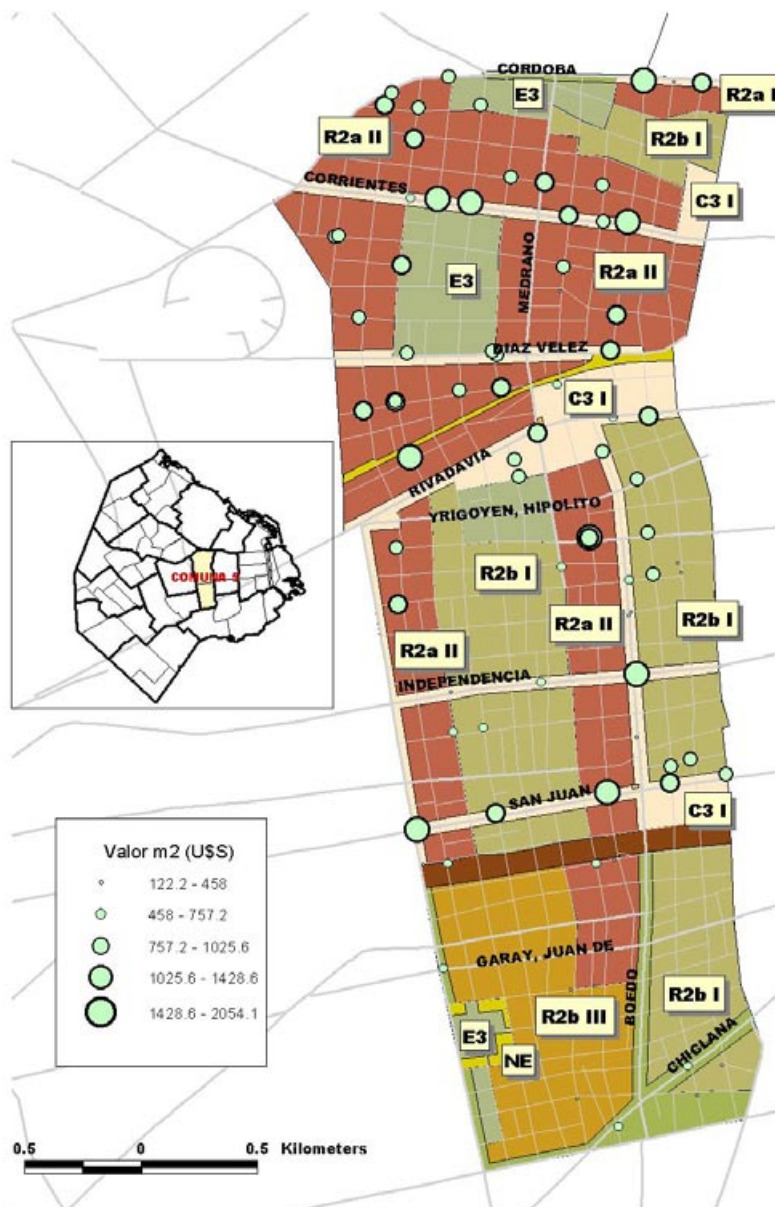
En lo que respecta al Sur, dos de estos lotes se registraron en el barrio de Barracas, con dimensiones de 8.086 m² y 12.000 m², que se ofrecen entre U\$S 1.300.000 y U\$S 3.500.000 respectivamente. En Villa Lugano se registraron dos terrenos de dimensiones superiores a los 5.000 m²; uno ubicado en la calle Santander al 6000, de 15.000 m² por el cual se pedía unos U\$S 1.07 millones, mientras que por otro localizado en la calle Bermejo al 6600, de 5.700 m² se pedían unos U\$S 220 mil. ♦

Mapa 16. Precio de referencia en terrenos de más de 5.000 m² en dólares, Ciudad de Buenos Aires, diciembre 2006



Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. GCBA.

3.1.8. Zoom. el precio de oferta en zonas destacadas de la ciudad

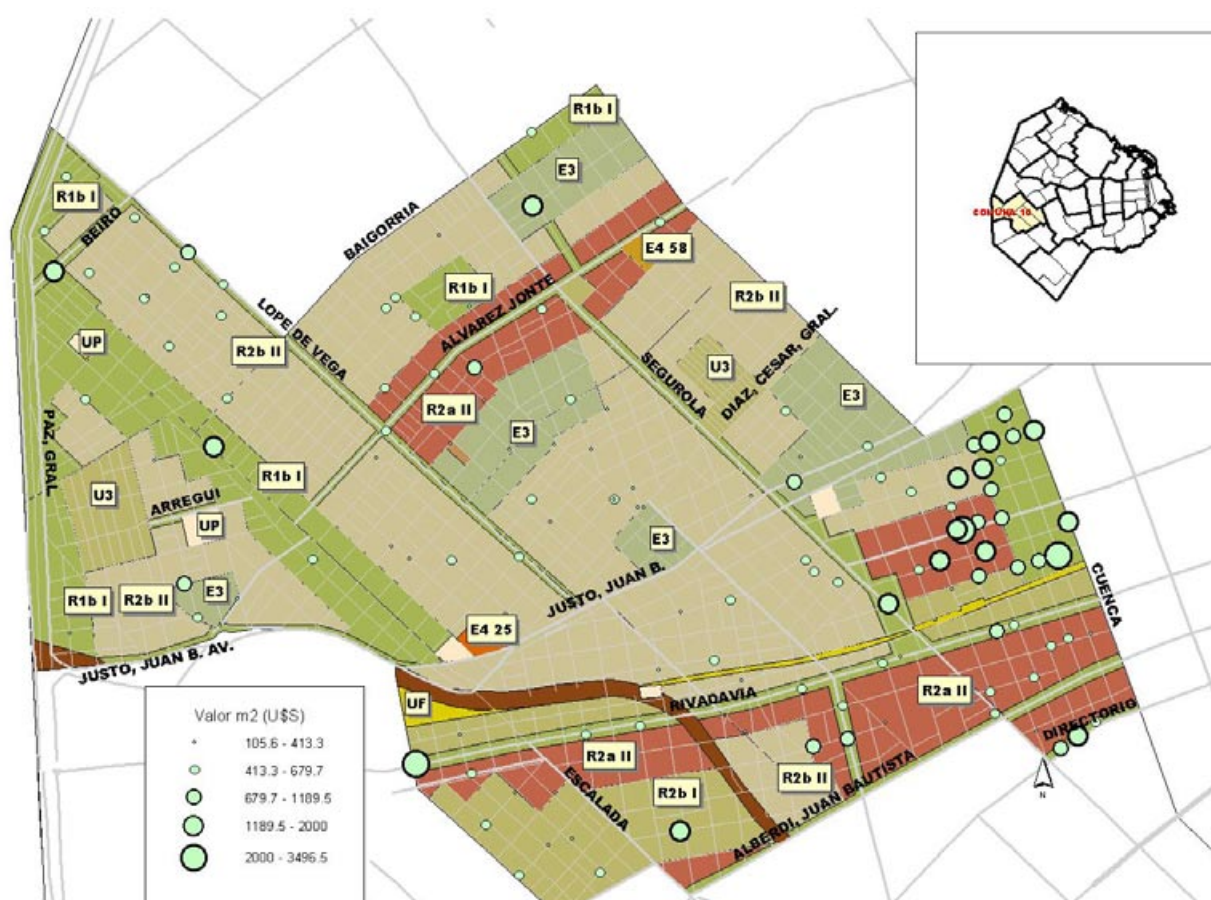


Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. GCBA.

COMUNA 5. BARRIOS DE ALMAGRO Y BOEDO

- Cantidad de lotes ofertados: 85
- Cantidad de metros ofertados: 36.053 m² (4,6% del total Ciudad)
- Precio Promedio: U\$S 890,0 m²
- Precio Máximo: U\$S 2054,1 m²
- Precio Mínimo: U\$S 122,2 m²

Al analizar con detalle esta comuna del Oeste de la Ciudad, que abarca desde la Av. Córdoba hasta Caseros y de Sánchez de Loria hasta la Av. La Plata se puede observar la importancia que adquieren los lotes localizados sobre las principales avenidas (Córdoba, Corrientes, Díaz Vélez, Rivadavia, Independencia y San Juan) allí los precios superan los U\$S 1.000 el m². El mayor precio por m² se encontró en la calle Lezica al 4400 en el barrio de Almagro, donde se cotiza U\$S 2.054 el m², mientras que en la Av. San Juan al 3800 el m² se cotiza U\$S 1.893. La perspectiva para la construcción en altura se evidencia al encontrarse más valorizadas las zonas en donde la normativa es favorable (R2A II y C3 I). Los mayores precios se registraron en estos distritos. Los menores precios se encuentran al sur de esta comuna donde las menores alturas y la coexistencia de usos productivos generan menores precios. En tal sentido, en Av. La Plata al 1100 y Rondeau al 3500 el precio promedio es de U\$S 450 y de U\$S 557 el m² respectivamente.



Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyc. GCBA.

COMUNA 10. BARRIOS DE MONTE CASTRO, VILLA REAL, VERSALLES, VILLA LURO, VÉLEZ SARFIELD Y FLORESTA

- Cantidad de lotes ofertados: 133
- Cantidad de metros ofertados: 62.534 m² (7,9 % del total Ciudad)
- Precio Promedio: U\$S 677,8 m²
- Precio Máximo: U\$S 3.496,5 m²
- Precio Mínimo: U\$S 105,6 m²

Al analizar con detalle esta comuna del Oeste de la Ciudad, se puede observar la importancia que adquieren los lotes localizados en el barrio de Floresta. Así, el mayor precio se localiza en un lote ubicado sobre la arteria Joaquín V. González al 500 (U\$S 3.496,5 el m²). Le sigue en importancia un lote de 87 m² ubicado en Bacacay, donde se pedía U\$S 240 mil (U\$S 2.758 el m²). La perspectiva para la construcción en altura se evidencia al encontrarse más valorizadas las zonas en donde la normativa es favorable (R2A II y C3 II de alta densidad). Los menores valores se encuentran en las proximidades a la General Paz, donde por otra parte se encuentran los distritos R2b I, R2b II y E3. Los menores precios se encuentran en Virgilio 2400 y en Chivilcoy 1000 (U\$S 458 el m² y U\$S 460 el m² respectivamente).

PRECIOS terrenos Enero 2007