

**[distribución  
territorial del precio de oferta de terrenos  
en la ciudad de buenos aires]**

abril 2006



# **[ DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DEL PRECIO DE LA OFERTA DE TERRENOS EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES ]**

**abril 2006**

## **[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.I. 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 distribución geográfica de los lotes	10
3.1.4.I. Distribución territorial de la oferta del suelo en el mes de marzo 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]

**E**n el estudio realizado en el mes de marzo de 2006 se registraron 1.299 lotes localizados en toda la Ciudad de Buenos Aires, que contabilizaron 683.184 m<sup>2</sup> de suelo urbano, con terrenos de dimensiones que van desde los 66 m<sup>2</sup> hasta los 25.000 m<sup>2</sup>.

La cuarta parte de los m<sup>2</sup> ofrecidos en este período se localiza en los barrios de Barracas, Parque Chacabuco, Villa Urquiza, Nueva Pompeya y Villa Crespo, que suman en conjunto el 27,2% del suelo ofertado. La principal oferta se produce en el barrio de Barracas que concentra en este último mes el 7,6% de toda la superficie en venta.

En lo que concierne al precio de oferta, la variación interanual en dólares presenta un aumento del 34,7%, que llega al 248% si se compara desde el registro más bajo (junio de 2002). En el último trimestre el incremento en el precio de estos inmuebles fue del 2,7% en dólares. Así, si se compara con respecto a diciembre de 2001, se encuentra un precio promedio 33,7% por encima del va-

lor registrado antes de la devaluación de principios de 2002. Es de destacar que en este último registro se aprecia un fuerte aumento de los precios de los lotes ubicados en las principales zonas de valorización positiva.

La variación interanual de los precios por m<sup>2</sup> de las distintas zonas de la Ciudad muestra que la zona Sur registró el mayor incremento (32,8%), sin embargo, el precio promedio de esta zona se encuentra 1,7 veces por debajo del promedio general de la Ciudad. Por su parte, el caso inverso se produce en la zona Centro donde el incremento es del 28,2%. En la zona Norte, y producto de una pronta recuperación de los precios luego de la devaluación, se aprecia una variación interanual similar a la registrada en el total de la Ciudad (32,7%). Finalmente, en la zona Oeste el incremento interanual es 4 puntos porcentuales inferior al registrado para el total de la Ciudad, alcanzando cerca del 30%.

Al analizar la evolución trimestral entre diciembre y marzo, se observa que la mayor variación

positiva se produce en la zona Sur (10,8%), seguida de la zona Oeste (4,2%). El incremento de estas dos áreas se debe a que la valorización se está produciendo con mayor retardo que en otras zonas de la Ciudad. Esto va en contrapartida a lo que se observa en la zona Centro y Norte, en donde producto de la reacomodación del mercado se aprecia una disminución porcentual de 4,1% y 4,4% respectivamente.

Si se analiza el precio del m<sup>2</sup>, 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<sup>2</sup>, mientras que en el interior de los barrios 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.

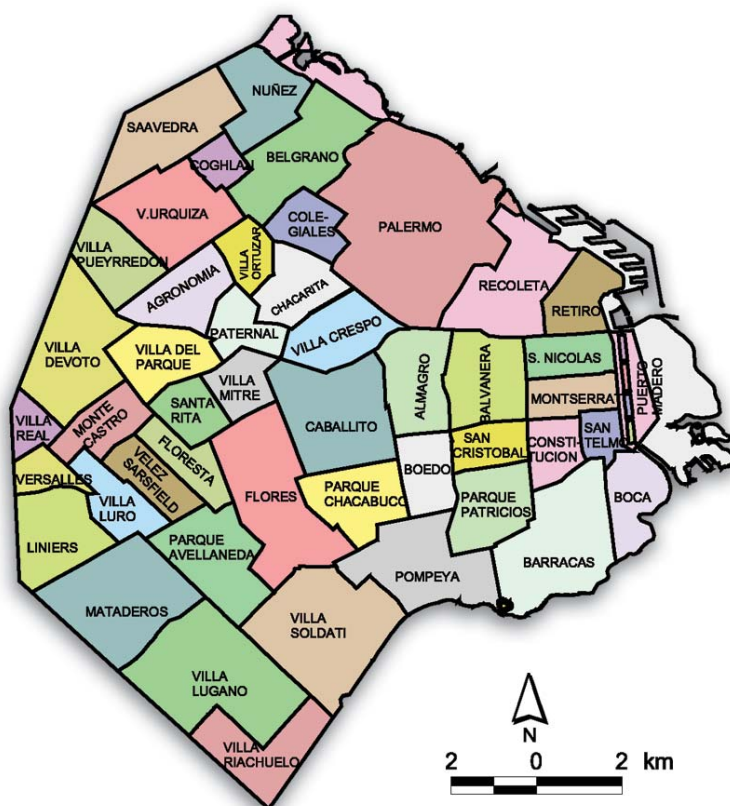
Además, el informe permite observar la correlación entre

las distintas áreas de uso del suelo. Así, los mayores precios de oferta corresponden a valores incluidos dentro de Urbanizaciones Especiales (U11) y (U13). Los distritos U11 y U13 se localizan en Puerto Madero y Recoleta, y permiten una edificación en altura más que importante. En ellos los precios promedio se sitúan en U\$S 6.005 el m<sup>2</sup> (U11) y U\$S 2.064 el m<sup>2</sup> (U13).

Para verificar el precio del m<sup>2</sup> construible se analizaron 355.390 m<sup>2</sup> en los que se pueden edificar unos 1.585.144 m<sup>2</sup>. En estos terrenos el precio del m<sup>2</sup> construible promedio alcanzó los 286,4 dólares en el mes de marzo.

Por último, es de destacar que en 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 incorporó el análisis minucioso de dos barrios de la Ciudad (Mataderos y Constitución) a fin de contemplar la escala barrial en el análisis. ♦

**Mapa 1. Barrios de la Ciudad de Buenos Aires**



## [2. METODOLOGÍA]

**P**ara realizar el estudio del valor de venta de terrenos en la Ciudad de Buenos Aires se realizó un relevamiento durante el mes de marzo de 2006. 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, Expo-clasificados, 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, si bien la Ciudad de Buenos Aires tiene gran cantidad de edificaciones, éstas 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.<sup>1</sup>

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 tramos considerados abarcan terrenos de menos de 200 m<sup>2</sup>, de 201 a 500 m<sup>2</sup>, de 501 a 750 m<sup>2</sup>, de 751 a 1.000 m<sup>2</sup> y de más de 1.000 m<sup>2</sup>.

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.♦

<sup>1</sup> 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 aires<sup>2</sup>

En el relevamiento efectuado en el mes de marzo se contabilizaron 1.299 terrenos ubicados en distintos puntos de la Ciudad. En tal sentido, el precio promedio del m<sup>2</sup> registrado fue de 741,8 dólares, hallándose un precio máximo de U\$S 7.407 el m<sup>2</sup> y un mínimo de U\$S

38,6 por m<sup>2</sup>. Estos 1.299 terrenos suman 683.184 m<sup>2</sup> de suelo urbano, un 1,2% más que el registrado en el relevamiento de diciembre, con lotes de dimensiones que van desde los 66 m<sup>2</sup> hasta los 25.000 m<sup>2</sup>.<sup>3</sup>

La comparación respecto de diciembre de 2001, refleja una

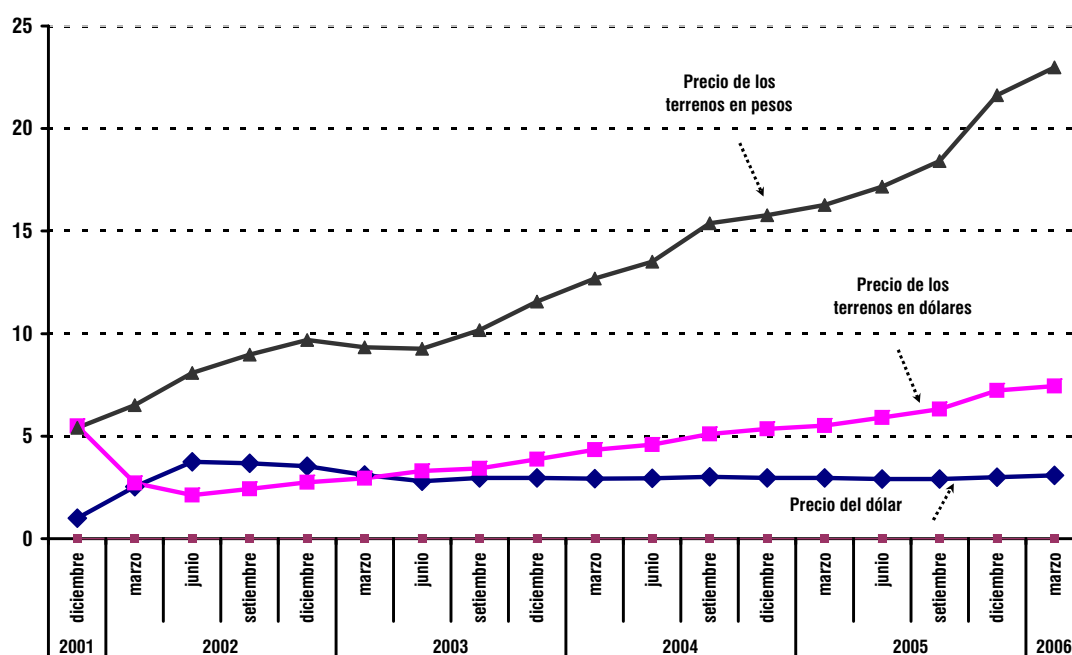
**Cuadro 1. Precio promedio de terrenos por m<sup>2</sup> en la Ciudad de Buenos Aires**

	Precio del suelo (U\$S)	Variación trimestral (%)	Variación anual (%)	Precio del suelo (\$)	Variación trimestral (%)	Variación anual (%)	Precio promedio del dólar	Variación trimestral (%)	Variación anual (%)
<b>2001</b> diciembre	555			555			1,00		
<b>2002</b> Marzo	272	-51,0		652	17,5		2,53	153,0	
Junio	213	-21,7		809	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
<b>2003</b> 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
<b>2004</b> 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
<b>2005</b> 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
<b>2006</b> Marzo	742	2,7	34,7	2.292	6,0	40,8	3,09	3,1	4,4

Fuente: Dirección General de Sistemas de Información Geográfica. GCBA en base a relevamiento propio y datos de la Unidad Económico Territorial – CEDEM. GCBA.

(\*Informe sobre "Valor del Suelo" Unidad Económica Territorial. CEDEM. GCBA)

**Gráfico 1. Variación del valor del suelo por m<sup>2</sup> en la Ciudad de Buenos Aires en pesos y en dólares desde diciembre de 2001**



Fuente: Dirección General de Sistemas de Información Geográfica. GCBA en base a relevamiento propio y datos de la Unidad Económico Territorial – CEDEM. GCBA.

suba promedio 33,7%, mostrando por cuarta vez consecutiva precios superiores a los registrados antes de la devaluación de la moneda nacional, esta vez con un incremento trimestral que ronda el 6%.

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 m<sup>2</sup>, 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. Sin embargo, en lo que respecta a la variación interanual en dólares, se aprecia una recuperación del 34,7%, que llega al 248% si se lo compara con el registro más bajo de la serie (junio de 2002). Asimismo, en el último relevamiento se aprecia un incremento trimestral de estos inmuebles en dólares del 2,7%. (VER CUADRO 1)

La profunda depreciación en dólares, y la falta de terrenos en los primeros meses de 2002, hicieron desplomarse los precios de los pocos que se ofrecían en el mercado. Luego, en algunos barrios bien valorizados históricamente, se comenzó nuevamente a ofrecer terrenos y, de a poco, a incrementar el 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 apreciando 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. ♦(GRÁFICO 1)

<sup>2</sup> En el mes de marzo toda la operatoria inmobiliaria fue registrada en dólares.

<sup>3</sup> En el mes de diciembre se registraron 1.221 terrenos que sumaban 674.798 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

### 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 diciembre de 2004, como en marzo, junio, septiembre y diciembre de 2005 y marzo de 2006, se logra detectar unos 98. En esos lotes se puede observar que los valores promedio en dólares ascendieron un 23,4%, es decir aumentaron 11,3 puntos menos que lo registrado para el promedio de toda la Ciudad. De esta manera, 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 por encima del registrado en el panel. Al realizar la comparación trimestral se puede apreciar que casi no se producen diferencias para los lotes registrados en el panel, arrojando un aumento de 3,6% mientras en el total de la Ciudad fue de 2,7%. ♦  
(VER CUADRO 2)

**Cuadro 2. Precio de terrenos (de panel) por m<sup>2</sup>, en la Ciudad de Buenos Aires**

	Precio del suelo (U\$S)	Variación trimestral (%)	Variación anual (%)
<b>2004</b> diciembre	511,8		
<b>2005</b> Marzo	518,5	1,3	
Junio	531,7	2,5	
setiembre	552,7	3,9	
diciembre	617,6	11,7	20,7
<b>2006</b> Marzo	639,6	3,6	23,4

Fuente: Dirección General de Sistemas de Información Geográfica. 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 marzo una estructura similar a la observada en el relevamiento de diciembre y septiembre, pero diferente a los registrados en los trimestres anteriores. Así, históricamente las diferencias de precios mos-

**Cuadro 3. Distribución de la cantidad de lotes ofrecidos, tamaños y precios por m<sup>2</sup> en el mes de marzo de 2006, Ciudad de Buenos Aires**

m <sup>2</sup> ofrecidos	Cantidad de ofertas	Precio Promedio (U\$S)	Precio Máximo (U\$S)	Precio Mínimo (U\$S)
66-200	287	804,0	5625,0	103,2
201-500	745	710,3	6569,7	96,2
501-750	108	727,7	4840,6	73,8
751-1000	63	869,4	3887,4	99,3
Más de 1000	96	749,1	7407,4	38,6
<b>Total</b>	<b>1299</b>	<b>741,8</b>	<b>7407,4</b>	<b>38,6</b>

Fuente: Dirección General de Sistemas de Información Geográfica. GCBA.

traban una inclinación descendente a medida que aumentaba el tamaño. En esta ocasión y al igual que la registrada en diciembre, los precios más elevados se registran en los terrenos de dimensiones que oscilan entre 751 y 1.000 m<sup>2</sup>, cuyo promedio alcanza los U\$S 869,4 el m<sup>2</sup>, hecho que se explica por el porte de los terre-

nos de Puerto Madero, que presentan precios elevados y son de grandes dimensiones. Le siguen en precio por m<sup>2</sup> los lotes de dimensiones de entre 66 y 200 m<sup>2</sup> donde el promedio alcanza los 804 dólares el m<sup>2</sup>; los menores valores los presentan los lotes de entre 201 y 500 m<sup>2</sup> cuyo promedio se ubica en 710,3 dólares el m<sup>2</sup>.♦

### 3.1.3. Variación del precio del suelo según distribución geográfica de los lotes

En lo que respecta a la variación interanual de los precios por m<sup>2</sup> de las distintas zonas de la Ciudad, se aprecia que en la zona Sur se registró el mayor incremento (32,8%) hecho que se comenzó a producir recientemente. Sin embargo, el precio promedio de esta zona se encuentra 1,7 veces por debajo del promedio general de la Ciudad.

El caso inverso se produce en la zona Centro donde el incremento es del 28,2%, ya que luego de la revalorización del área que se produjo en 2004, cuando se recuperó de la crisis de 2002, producto de la cual los valores inmobiliarios disminuyeron fruto de la gran oferta de oficinas disponibles. Por su parte, en la zona Norte, donde se registró una pronta recuperación de los precios luego de la devaluación, se aprecia una variación interanual similar a la registrada en el total de la Ciudad (32,7%). En la zona Oeste el incremento interanual es 4 puntos porcen-

tuales inferior al registrado para el total de la Ciudad, alcanzando cerca del 30%.

Al analizar la evolución trimestral entre diciembre y marzo, se observa que la mayor variación positiva se produce en la zona Sur (10,8%), seguida de la zona Oeste (4,2%). El mayor incremento de estas dos áreas se debe a que la valorización se está produciendo con mayor retardo que en otras zonas de la Ciudad. Esto va en contrapartida a lo que se observa en la zona Centro y Norte, en donde producto de la reacomodación del mercado se advierte una disminución porcentual de 4,1% y 4,4% respectivamente.

En la zona Norte, los tres barrios que la componen manifiestan una variación distinta, observándose un decrecimiento en los barrios de Palermo y Belgrano, que luego de un continuo aumento en los últimos cuatro trimestres, presentan una variación negativa promedio de 15,6% y 6,0% respectivamente. En

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

	2001			2002				2003				2004				2005				2006		Variación trimestral (%)	Variación anual (%)	Variación desde 2001
	Dic.*	Sept.*	Dic.*	Mar*	Jun*	Sept.*	Dic.*	Mar*	Jun*	Sept.*	Dic.*	Mar*	Jun*	Sept.*	Dic.*	Mar*								
Barrios	Dic.*	Sept.*	Dic.*	Mar*	Jun*	Sept.*	Dic.*	Mar*	Jun*	Sept.*	Dic.*	Mar*	Jun*	Sept.*	Dic.*	Mar*								
Total	555	242	274	296	330	342	388	434	459	511	534,0	551	591	631,2	722,1	741,8	2,7	34,6	33,7					
Zona Centro	1322	457	763	622	513	966	515	729	909	1308	1257,0	1586	1621	1739,2	2121,8	2033,9	-4,1	28,2	53,9					
Zona Norte	927	406	440	515	630	582	706	822	849	854	858,6	873	952	1051,7	1212,2	1158,4	-4,4	32,7	25,0					
Belgrano	947	430	504	519	713	552	856	981	1016	1048	1075,0	1077	1083	1270,7	1400,0	1181,7	-15,6	9,8	24,8					
Palermo	1127	517	647	684	652	794	806	955	1020	1130	1037,4	1173	1241	1582,8	1818,0	1709,2	-6,0	45,8	51,7					
Recoleta	1479	722	618	922	1017	1240	1447	1627	1665	1685	2058,0	1888	1944	2011,4	1883,0	2086,9	10,8	10,5	41,1					
Zona Oeste	525	225	257	272	289	380	375	380	397	418	450,0	462	496	543,1	579,3	603,7	4,2	30,6	15,0					
Villa Crespo	567	179	226	309	289	364	316	397	456	485	505,5	495	557	602,5	603,4	595,1	-1,4	20,3	5,0					
Almagro	616	263	296	289	292	299	387	616	476	560	561,6	616	679	483,5	743,0	818,4	10,1	32,9	32,9					
Caballito	828	326	401	367	475	472	523	550	539	578	627,2	663	674	752,4	810,0	801,2	-1,1	20,9	-3,2					
Zona Sur	382	176	160	202	203	210	235	268	274	299	283,1	321	346	360,8	384,8	426,3	10,8	32,8	11,6					
La Boca	277	134	111	147	170	149	162	158	158	181	181,7	178	217	237,5	213,7	262,3	22,7	47,4	-5,3					
Mataderos	272	134	109	136	164	169	187	190	189	200	199,0	215	284	290,2	299,0	306,0	2,3	42,3	12,5					

Fuente: Dirección General de Sistemas de Información Geográfica. GCBA en base a relevamiento propio y datos de la Unidad Económico Territorial – CEDEM. GCBA. (\*Informe sobre "Valor del Suelo" Unidad Económica Territorial. CEDEM. GCBA)

Recoleta, si bien el precio promedio asciende un 10,8% este hecho refleja una reacomodación de los precios y la poca oferta de lotes.

En la zona Oeste el incremento trimestral fue de 4,2%. Los tres barrios seleccionados registran variaciones trimestrales dispares, mientras que en Caballito y Villa Crespo la variación es negativa (1,1% y 1,4% respectivamente), Almagro presenta una variación positiva de 10,1%, sin duda por la

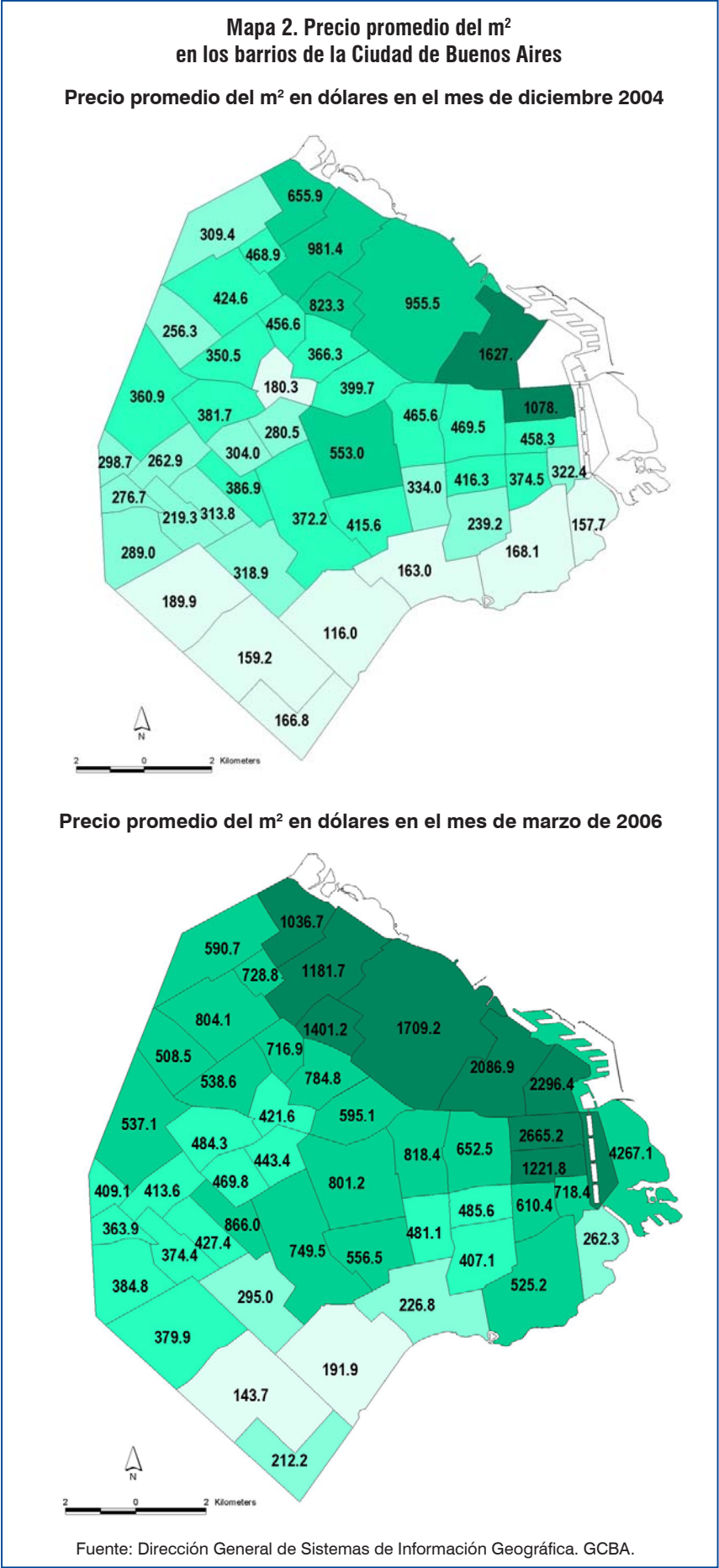
gran diferencia de precios en las distintas zonas de este barrio, que habían registrado valores muy bajos en el relevamiento de diciembre.

En la zona Sur, la variación entre diciembre y marzo presenta un incremento en dólares del 10,8%. En lo que respecta a la variación por barrio, Mataderos y La Boca por lo general muestran la misma tendencia. Así, para el primero la variación anual fue del 42,3%, y para La Boca se observó un

crecimiento de 47,4%. En el último trimestre el aumento del precio en la Boca rondó el 20% mientras que en Mataderos alcanzó el 2,3%. Este barrio presenta una fuerte crisis socio habitacional por lo que fue declarada en diciembre por la Legislatura porteña «Área Ambiental y socialmente crítica». 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 el de otras zonas de la Ciudad. (VER CUADRO 4)

Al apreciar la distribución territorial del precio del suelo entre diciembre de 2004 y marzo 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, Parque Chacabuco y Caballito) al que hay que sumarle Floresta, que viene aumentando su precio significativamente en los últimos relevamientos. En todo caso, 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 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 menores valores, 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) ♦



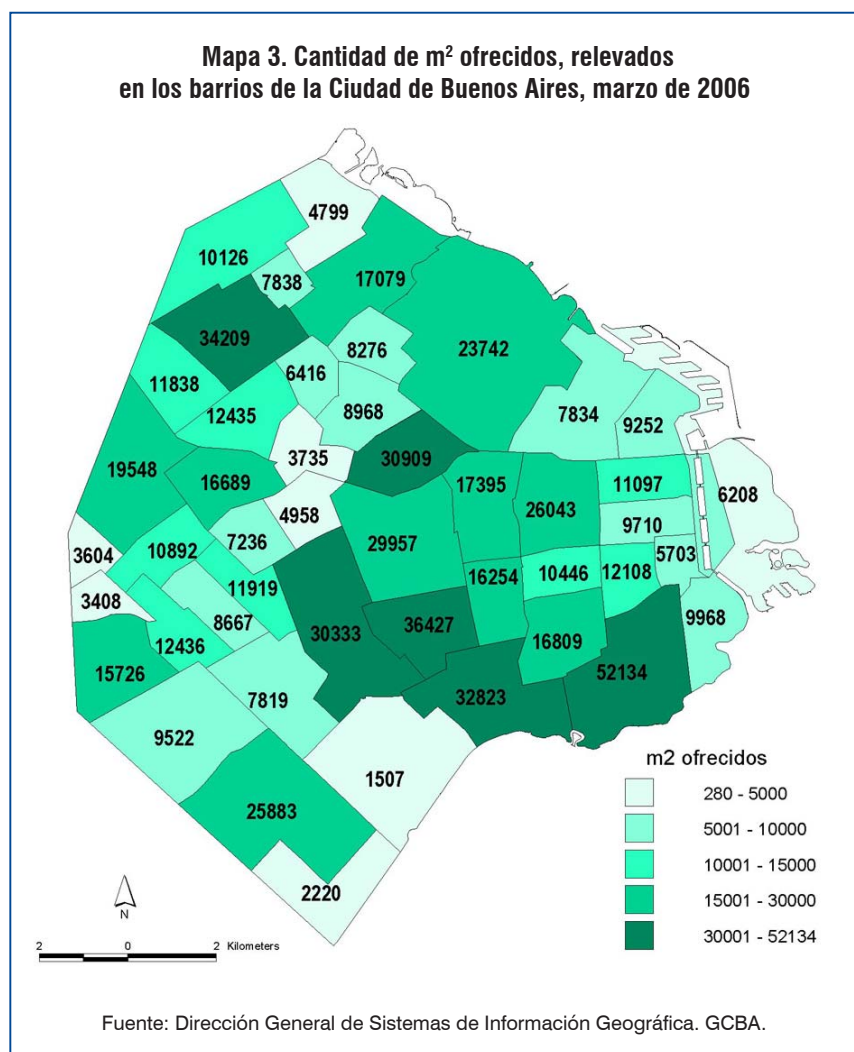
### 3.1.4.I Distribución territorial de la oferta del suelo en el mes de marzo de 2006

La mayor concentración de m<sup>2</sup> ofrecidos en este mes se localiza en los barrios de Barracas (7,6%), Parque Chacabuco (5,3%), Villa Urquiza (5,0%), Nueva Pompeya (4,8%), Villa Crespo (4,5%), Flores (4,4%) y Caballito (4,4%) que suman en conjunto el 36% del suelo ofrecido en el mes de marzo, registrando una fuerte concentración territorial, igual a la relevada en el mes de diciembre, cuando los cinco primeros barrios abarcaban el 27,3% del total de los metros cuadrados ofrecidos. La mayor oferta de suelo que se produce en el barrio de Barra-

cas 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. En Parque Chacabuco y Villa Urquiza la mayor cantidad de m<sup>2</sup> se debe a la fuerte demanda para la construcción de viviendas multifamiliares; estos barrios se encuentran cerca de barrios “saturados” como Belgrano y Caballito. (VER MAPA 3)

La mayor oferta de terrenos se registra en los barrios del Oeste, que en este mes concentraron el 42,9% de la oferta. 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 (35,1%). En los barrios del Norte se localizó el 16,7% de la oferta; 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 (5,3%).

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 Puerto Madero (4.267 el m<sup>2</sup>), seguido por el barrio de San Nicolás (2.665 el m<sup>2</sup>), Retiro (2.296 dólares el m<sup>2</sup>) y Recoleta (2.087 el m<sup>2</sup>).

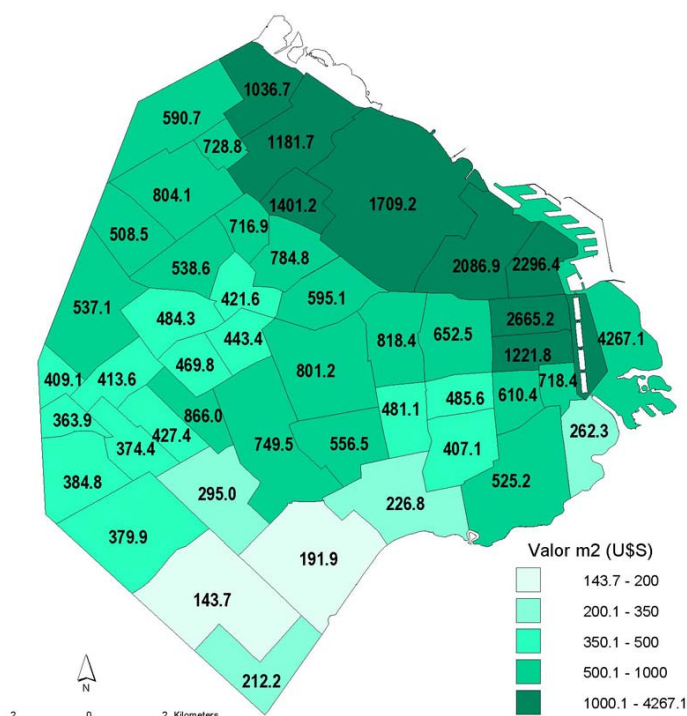


En el Oeste y Sur se registran valores inferiores a la media (603 y 426 el m<sup>2</sup> respectivamente). Esta última zona, en particular, es el área en donde se registran los menores valores promedio de la Ciudad. En los barrios de Villa Lugano y Villa Soldati se encuentra un precio promedio de U\$S 143,7 y 191,9 el m<sup>2</sup> respectivamente.

En el Oeste los mayores precios promedio se localizan en los barrios de Floresta, Almagro, Caballito y Flores, 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 866, 818, 801 y 749 el m<sup>2</sup> respectivamente, y junto con los barrios de Villa Urquiza y Villa Crespo son los únicos barrios donde el precio promedio se ubica por encima de la media de la Ciudad. (VER MAPA 4)

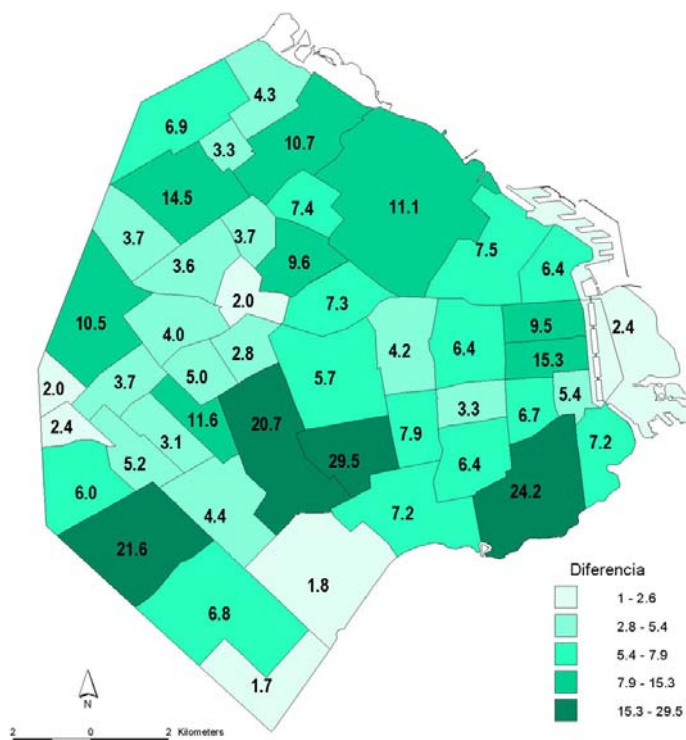
Asimismo, si se analiza la diferencia entre los precios máximos y mínimos por m<sup>2</sup> al interior de cada barrio, se puede apreciar en algunos grandes diferencias. Así, las mayores amplitudes, en el mes de marzo, se observan en Flores, Parque Chacabuco y Barracas, producto de que en los dos primeros hay una gran disparidad de precios entre el norte y el sur, mientras que en Barracas conviven terrenos aptos para casas con aquellos propicios para la industria. Así, el barrio de Barracas registra amplitudes importantes (25 veces entre el

**Mapa 4. Precio promedio del m<sup>2</sup> en los barrios de la Ciudad de Buenos Aires, marzo de 2006**



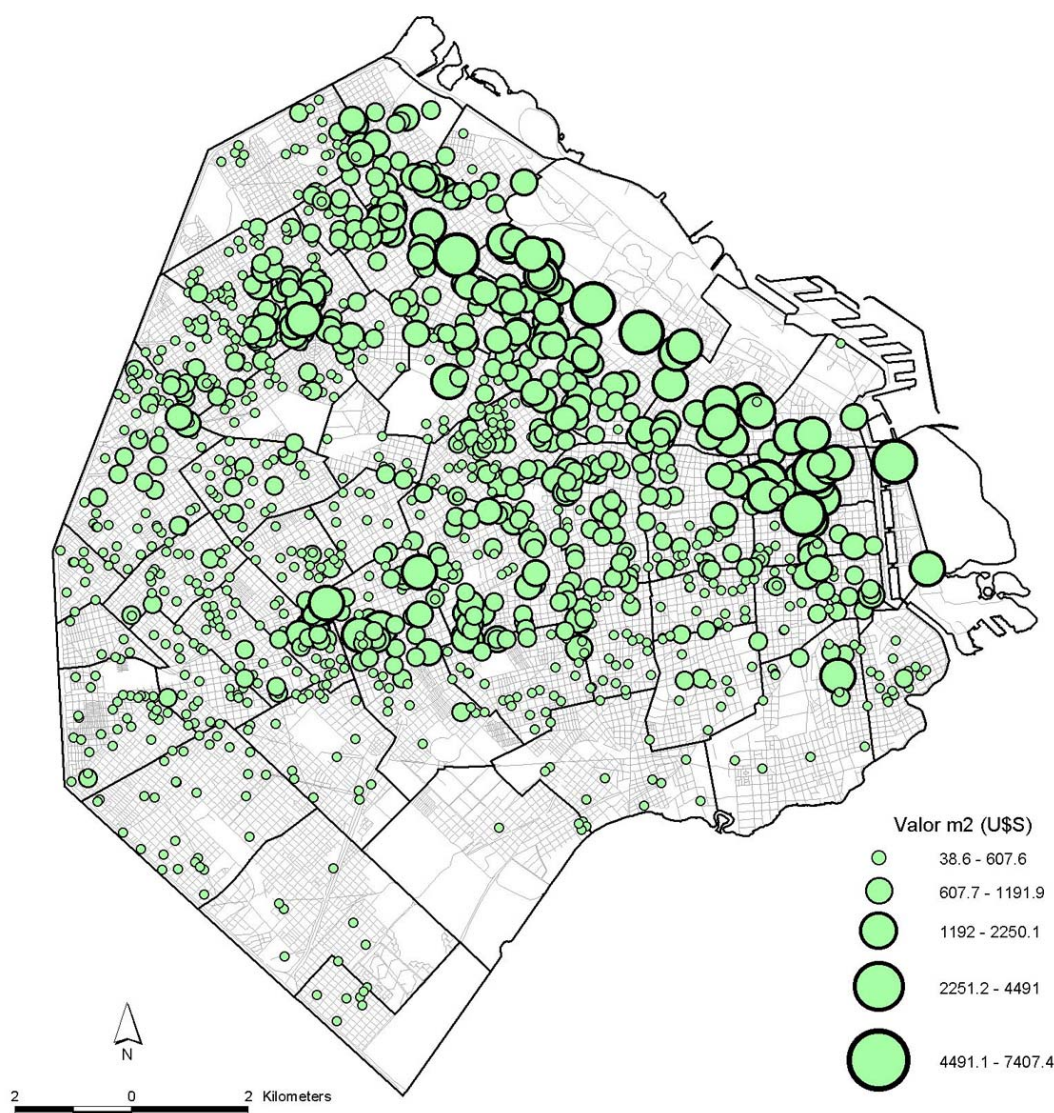
Fuente: Dirección General de Sistemas de Información Geográfica. GCBA.

**Mapa 5. Diferencia porcentual entre el precio máximo y precio mínimo por barrio, marzo de 2006**



Fuente: Dirección General de Sistemas de Información Geográfica. GCBA.

**Mapa 6. Distribución de los lotes ofertados, según valor del m<sup>2</sup> en la Ciudad de Buenos, marzo de 2006**



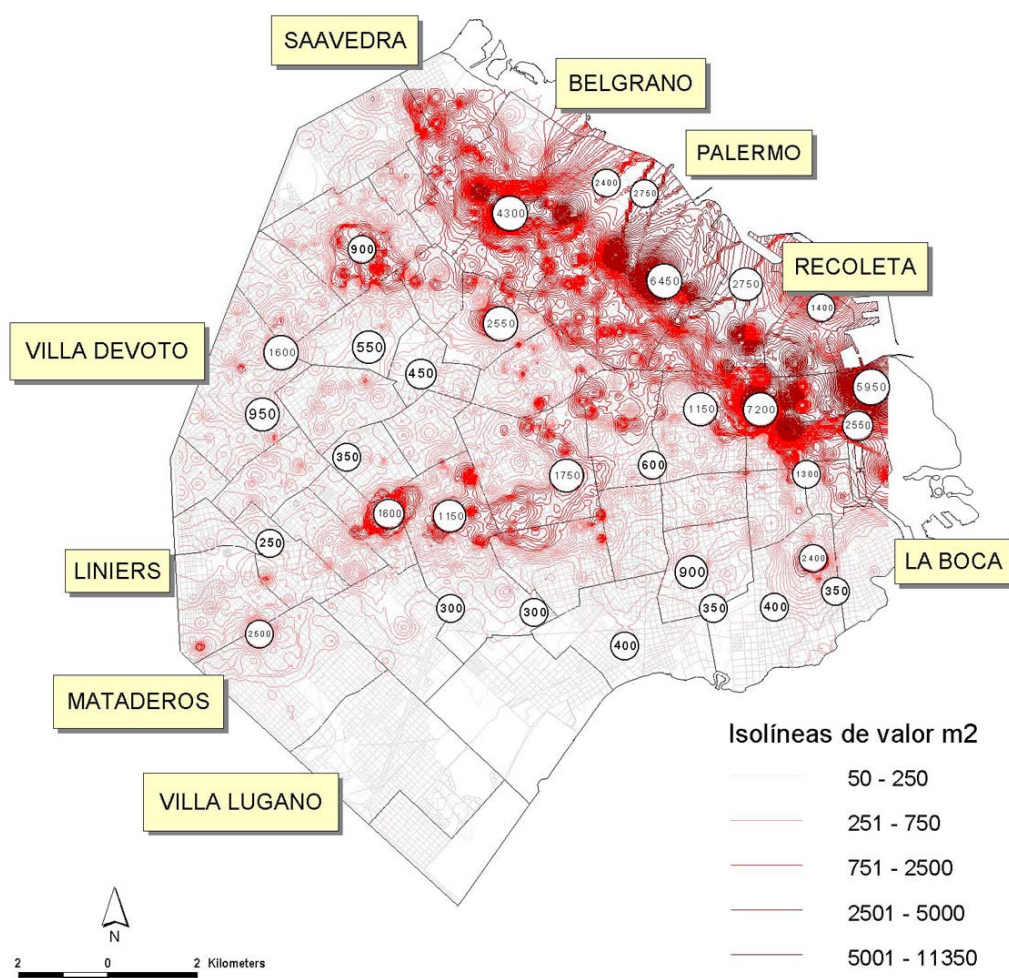
Fuente: Dirección General de Sistemas de Información Geográfica. GCBA.

mayor y el menor valor) donde coexiste un lote valuado en U\$S 103 el m<sup>2</sup> en la calle Luna al 1400, con otro valuado en U\$S 2.500 el m<sup>2</sup> en la Av. Montes de Oca al 700. En Flores se detectó un terreno de U\$S 103 el m<sup>2</sup> localizado en la calle Bilbao al 100 y otro ubicado en Bolivia al 100 a U\$S 3.000 el m<sup>2</sup>.

Las menores diferencias se producen en algunos barrios del Oeste, con características residenciales y que no poseen áreas comerciales de escala metropolitana, destacándose en consecuencia por lo homogéneo de sus precios; tales los casos de Paternal (2,0 veces), Villa Real (2,0 veces), Versalles

(2,4 veces), Villa Mitre (2,8 veces) y San Cristóbal (3,3 veces). Los barrios del Sur de la Ciudad también evidencian valores bastante homogéneos, como Villa Soldati y Villa Riachuelo, donde entre valor el máximo y el mínimo de los terrenos hay sólo una diferencia de 1,7 y 1,8 veces. (VER MAPA 5)

**Mapa 7. Distribución del valor del m<sup>2</sup> según las isolíneas de valor, marzo de 2006**



Fuente: Dirección General de Sistemas de Información Geográfica. GCBA.

Al mismo tiempo, si se analiza el precio del m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 al centro, aunque con algunas excepciones en las áreas de mayor valorización de

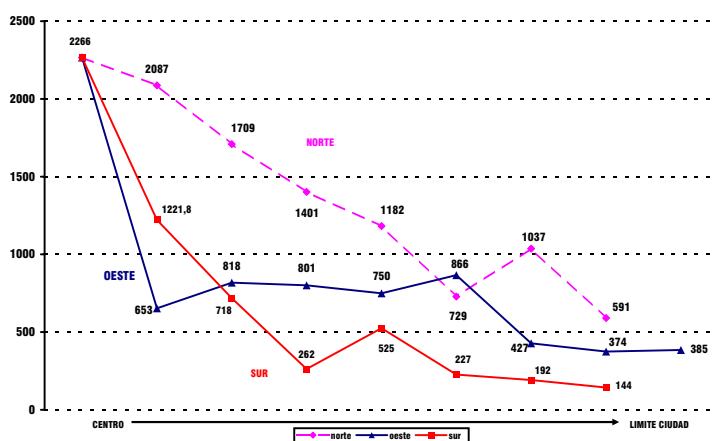
los barrios del Norte de la Ciudad y del Centro geográfico. En el Sur se aprecia un terreno con un precio elevado, localizado en la Av. Montes de Oca del barrio de Barracas, donde se están realizando cuatro emprendimientos residenciales. (VER MAPA 6)

Al analizar la distribución del valor del suelo por m<sup>2</sup>, tomando como referencia las isolíneas (líneas de igual valor), se aprecian claramente dos manchas diferenciadas entre el Sur y el Nor-

te de la Ciudad. En tal sentido, en el Sur se observa un área en donde los valores son siempre menores a los 400 dólares el m<sup>2</sup>, mientras que en el Norte se identifica una zona de valorización superior a los 1.500 dólares el m<sup>2</sup>. Además, en el Oeste se observan islotes de valorización, fundamentalmente en el sur de Caballito, Devoto, Liniers, y algunos otros centros menores. Asimismo, se evidencian isolíneas de menor valor en la zona oeste de la Paternal. ♦(VER MAPA 7)

### 3.1.4.II Variación del precio por ejes geográficos

**Gráfico 2. Distribución del precio del m<sup>2</sup> en dólares, en los ejes de la Ciudad de Buenos Aires**



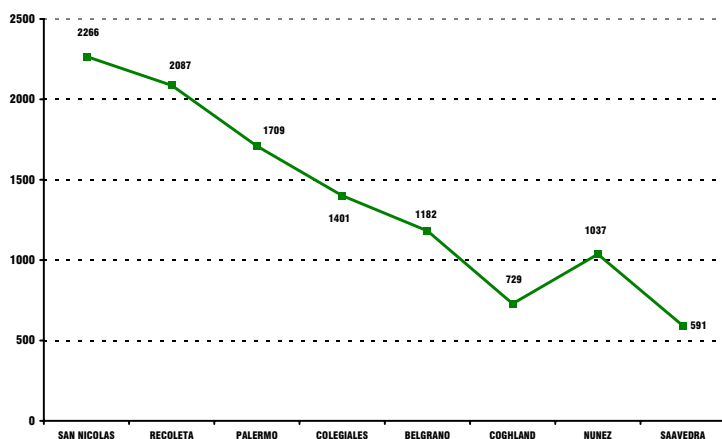
Fuente: Dirección General de Sistemas de Información Geográfica. GCBA.

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 administrativo 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 m<sup>2</sup> en el eje Norte de la Ciudad (VER GRÁFICO 3) se observa que en el mes de marzo los mayores precios promedio se registraron en el barrio de Recoleta (U\$S 2.087 el m<sup>2</sup>) para ir decreciendo en el barrio de Palermo (U\$S 1.709 el m<sup>2</sup>), Colegiales (U\$S 1.401 el m<sup>2</sup>), Belgrano (U\$S 1.182), Coghland (U\$S 729), para ascender en Núñez (U\$S 1.037). Finalmente en Saavedra, el barrio del eje Norte más próximo a la Av. General Paz, el precio promedio ronda los 591 dólares el m<sup>2</sup>. Así, se observa que a excepción de los barrios de Saavedra y Coghland, en el resto de los barrios del eje Norte, los valores promedio superan a la media de la Ciudad.

**Gráfico 3. Distribución del precio del m<sup>2</sup> en dólares, en el eje Norte de la Ciudad de Buenos Aires, diciembre 2005**



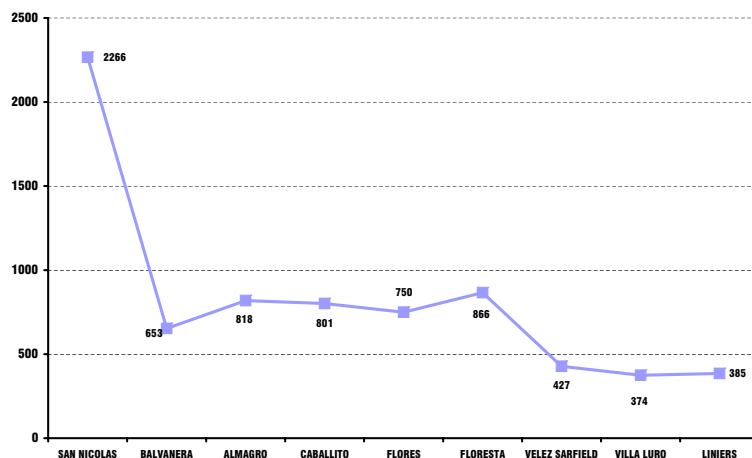
Fuente: Dirección General de Sistemas de Información Geográfica. GCBA.

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 700. En los barrios de Vélez Sarfield, Villa Luro y Liniers se aprecian los menores precios, destacándose Villa Luro por registrar el más bajo de la zona Oeste (U\$S 374 el m<sup>2</sup>). En Liniers se observa una apreciación de los terrenos producto de la oferta de lotes sobre el eje de la Av. Rivadavia. (VER GRÁFICO 4)

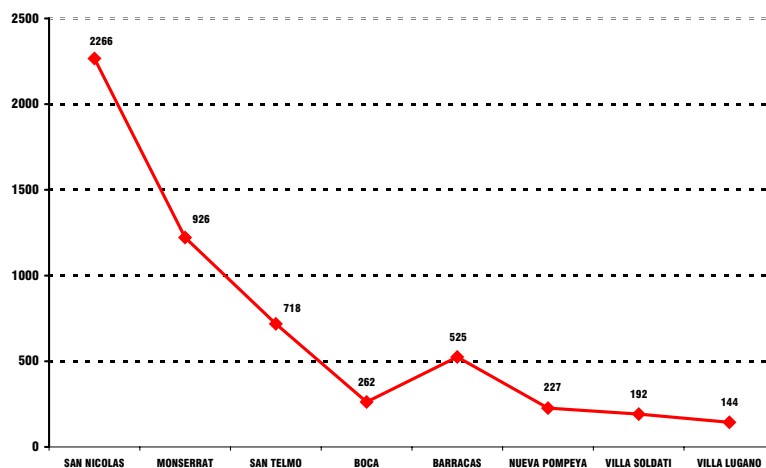
En lo que respecta al eje Sur, se aprecia un descenso de los precios desde el centro administrativo hacia los barrios próximos al Riachuelo. Estos barrios poseen precios promedio de entre 144 y 926 dólares el m<sup>2</sup>, cuyo mínimo se encuentra en el barrio de Villa Lugano (144 dólares el m<sup>2</sup>) y que es apenas superior en los barrios de Villa Soldati y Nueva Pompeya (192 y 227 dólares el m<sup>2</sup>, 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 del norte hacia el sur, con excepción del barrio residencial de Villa Devoto. 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). ♦

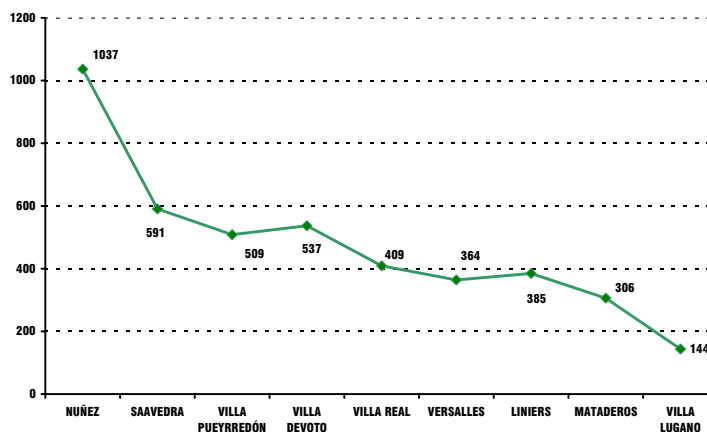
**Gráfico 4. Distribución del precio del m<sup>2</sup>, en dólares, en el eje Oeste de la Ciudad de Buenos Aires, marzo 2006**



**Gráfico 5. Distribución del precio del m<sup>2</sup> en dólares, en el eje Sur de la Ciudad de Buenos Aires, marzo 2006**



**Gráfico 6. Distribución del precio del m<sup>2</sup> en dólares, en el eje lindero a la Av. General Paz, marzo 2006**



Fuente: Dirección General de Sistemas de Información Geográfica. 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 a partir de 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 y el precio de los mismos. Así, los mayores precios de oferta corresponden a valores incluidos dentro de Urbanizaciones Especiales (U11) y (U13). Los distritos U11 y U13 se localizan en Puerto Madero y Recoleta, y permiten una edificación en altura más que importante. En ellos los precios promedio se sitúan en U\$S 6.005 el m<sup>2</sup> (U11) y U\$S 2.064 el m<sup>2</sup> (U13).

Siguen a los altos precios de estas urbanizaciones especiales, los valores incluidos dentro de la zona del área comercial (C1), de carácter central con alto grado de consolidación y densificación, posee un factor de ocupación del suelo (FOT) de 5. Aquí el precio promedio se halla en U\$S 1.979 el m<sup>2</sup>. Le sigue el área de protección histórica (APH1) cuyo precio promedio es de U\$S 1.783 el m<sup>2</sup>. Asimismo, a medida que disminuye el grado de intensidad del uso del suelo residencial descienden los valores promedio encon-

**Cuadro 5. Distribución de la cantidad de lotes ofrecidos y precios por m<sup>2</sup>, en el mes de marzo de 2006, según Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Buenos Aires**

CPU	Cantidad de ofertas	m <sup>2</sup> ofertados	Precio promedio	Precio máximo	Precio mínimo
U11	3	9.101	3.686,7	5.372,9	2.686,4
U11	1	1582	6005,1	6005,1	6005,1
U13	1	1696	2064,1	2064,1	2064,1
C1	15	10671	1979,1	5303,0	404,9
APH1	6	3119	1783,8	5625,0	836,0
R2a I	52	21517	1564,3	6569,7	300,3
R2b I 1	1	430	1511,6	1511,6	1511,6
C2	50	33015	1403,5	7407,4	150,0
U20	21	6783	1230,1	2394,4	606,1
R1a	6	2676	1195,7	2968,3	304,3
NE	1	326	1105,7	1105,7	1105,7
C3 I	85	45418	1044,3	4840,6	300,0
U23	9	4345	870,1	1500,9	394,3
U28	3	1402	825,1	973,5	667,6
R2a II	281	117839	770,5	2487,1	145,2
C3 II	133	65770	711,2	2791,9	155,4
E3	89	55741	630,1	2987,8	196,8
R1b I 3	4	3472	607,6	897,4	433,3
R2b I	206	91158	599,3	2727,3	188,2
E1	15	7196	576,0	1137,4	73,8
U10	1	7000	571,4	571,4	571,4
R1b I	33	10012	525,3	987,7	262,5
R1b I 4	1	1050	523,8	523,8	523,8
E4	10	4662	446,9	1315,0	105,8
R2b II	202	105786	405,5	2529,0	59,8
R2bIII 2	2	955	355,5	423,1	287,9
E2	19	29627	352,8	1056,5	50,0
R2b III	19	5472	349,9	659,8	166,7
C3 I 2	6	3300	338,3	567,3	104,4
R2a II 2	4	1611	324,9	697,1	146,3
U2	2	2276	294,5	300,0	289,0
E2 2	1	180	277,8	277,8	277,8
I1	10	32908	250,2	857,1	38,6
I2	1	270	214,8	214,8	214,8
C3 II 2	3	1969	162,1	216,2	99,3
E3 2	6	1953	160,9	210,8	96,2

Fuente: Dirección General de Sistemas de Información Geográfica. GCBA.

trándose 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 dis-

trito E3 2 y C3II 2 correspondientes a áreas residenciales y de equipamiento del barrio de La Boca, donde el precio promedio se sitúa en U\$S 160 y 162 el m<sup>2</sup>. (VER CUADRO 5)

**Cuadro 6. Distribución de la cantidad de lotes ofrecidos y precios en dólares por m<sup>2</sup>, en el mes de marzo 2006, según Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Buenos Aires**

Distritos	Cantidad de ofertas	m <sup>2</sup> ofertados	(%)	Precio promedio	Precio máximo	Precio mínimo
Área Protección Histórica	6	3119	0,5	1783,8	5625,0	836,0
Área Central	292	160143	23,4	978,6	7407,4	99,3
Equipamiento	140	99359	14,5	551,0	2987,8	50,0
Industrial	11	33178	4,9	246,9	857,1	38,6
Residencial	811	361976	53,0	666,9	6569,7	59,8
Urbanización especial	39	25409	3,7	1191,6	6005,1	289,0
<b>Total</b>	<b>1299</b>	<b>683184</b>	<b>100,0</b>	<b>741,8</b>	<b>7407,4</b>	<b>38,6</b>

Fuente: Dirección General de Sistemas de Información Geográfica. GCBA.

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 1.783,8 el m<sup>2</sup>), urbanizaciones especiales

(U\$S 1.191,6 el m<sup>2</sup>) y el Área Central (U\$S 978,6 el m<sup>2</sup>), seguidos por los distritos Residenciales (U\$S 666,9 el m<sup>2</sup>), Equipamiento (U\$S 551,0 el m<sup>2</sup>), y finalmente las áreas industriales, en donde el promedio se cotiza a U\$S 246,9

el m<sup>2</sup>. La importancia de la perspectiva del suelo para viviendas se puede vislumbrar por la cantidad de ofertas que se realizan en las zonas residenciales, que suman el 53% del suelo ofertado en el mes de marzo. ♦

### 3.1.5.II. el precio del suelo por barrios, según distritos del código planeamiento urbano

**E**n 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 (definidas en el Código como zonas destina-

das 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 Palermo el precio promedio se sitúa en U\$S 1.636 el m<sup>2</sup>, seguido por Saavedra donde este precio se sitúa en U\$S 1.335 el m<sup>2</sup>. En Belgrano y Núñez el precio promedio del metro cuadrado alcanzó los U\$S 1.306 y U\$S 1.270 el m<sup>2</sup> respectivamente; en Villa Urquiza los U\$S 1.079 el m<sup>2</sup>, mientras que en los barrios de Caballito y Floresta (Oeste) también se encuentran precios altos (U\$S 854

el m<sup>2</sup>, U\$S 890 el m<sup>2</sup>). En el Sur, en el barrio de Parque Chacabuco el precio promedio se ubica en U\$S 731,4 el m<sup>2</sup>. En los barrios del centro-oeste el precio promedio ronda entre los U\$S 390 y 600 el m<sup>2</sup>. En el resto de los barrios, en donde se emplaza este tipo de lotes, el precio de oferta se sitúa entre U\$S 500 y U\$S 750 el m<sup>2</sup>. (VER MAPA 8)

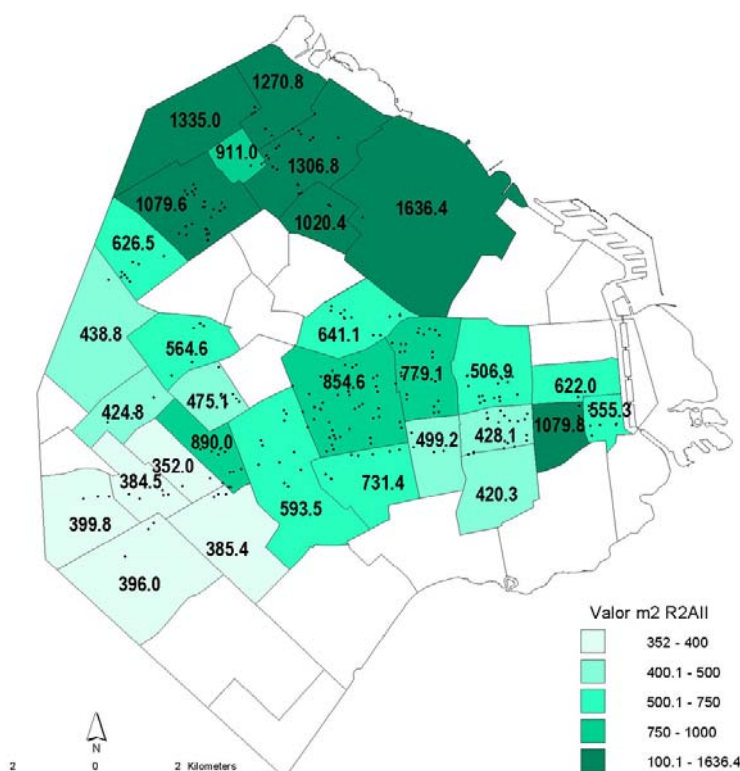
En lo que atañe al precio promedio de los lotes emplazados en el Distrito R2bl (definidas en el Código como zonas destinadas al uso residencial con menor intensidad de ocupación que el distrito anterior, con un Factor de Ocupación del Terreno igual a 1,6 y una altura máxima permitida de 13,5 m) se pue-

de apreciar que el mayor valor corresponde al barrio de Agronomía (U\$S 1.263 el m<sup>2</sup>), seguido por Flores (U\$S 1.238 el m<sup>2</sup>), mientras que en los barrios lindantes a éste, el precio promedio se encuentra entre U\$S 500 y U\$S 600 el m<sup>2</sup>. En Núñez el precio promedio se sitúa en U\$S 1.033 el m<sup>2</sup>, mientras que en Colegiales, Palermo y Villa Ortuzar el precio promedio es de U\$S 1.001, 1.165 y U\$S 814 el m<sup>2</sup> respectivamente. En los barrios del Oeste el precio oscila entre un máximo promedio de U\$S 1.263 el m<sup>2</sup> en el barrio de Agronomía y un mínimo de U\$S 394 el m<sup>2</sup> en el barrio de Liniers. En el Sur, los mayores valores corresponden a Mataderos (U\$S 654 el m<sup>2</sup>) seguido con precios similares por los barrios de Parque Chacabuco y Parque Patricios (U\$S 636 y U\$S 393), mientras que el menor precio se registró en Barracas (U\$S 325). (VER MAPA 9)

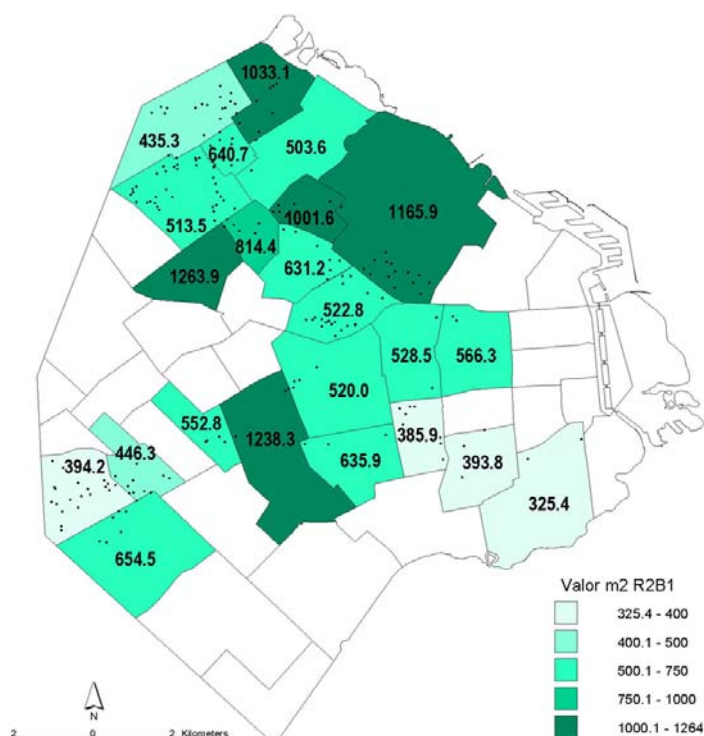
### Distritos centrales

Los Distritos Centrales son áreas destinadas a 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 se desarrollan 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.

**Mapa 8. Precio promedio por barrio en el distrito Residencial R2All, Ciudad de Buenos Aires, marzo de 2006**



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



Fuente: Dirección General de Sistemas de Información Geográfica. GCBA.

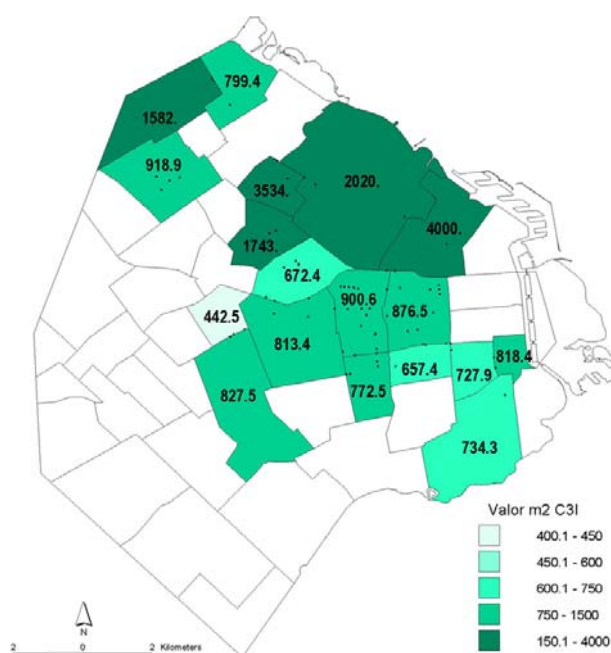
En el mapa siguiente se advierten los promedios barriales en este distrito, evidenciándose que los máximos se emplazan en los barrios de Recoleta (U\$S 4.000 el m<sup>2</sup>), Colegiales (U\$S 3.534 el m<sup>2</sup>), Palermo (U\$S 2.020 el m<sup>2</sup>) Villa Ortuzar (U\$S 1.743 el m<sup>2</sup>) y Saavedra (U\$S 1.582 el m<sup>2</sup>).

En los barrios del Oeste el precio promedio ronda entre los U\$S 450 y los U\$S 1800 el m<sup>2</sup>, encontrándose el mayor precio promedio en el barrio de Chacarita (U\$S 1743 el m<sup>2</sup>), seguido por Almagro (U\$S 900 el m<sup>2</sup>), y los menores en Villa Mitre y Villa Crespo (U\$S 442 y U\$S 672 el m<sup>2</sup> respectivamente). En el Sur, se identificaron terrenos de este distrito en los barrios de Barracas, San Telmo, Constitución, Boedo y San Cristóbal; en ellos el valor promedio ronda entre los U\$S 727 (Constitución) y los U\$S 818 (San Telmo). (VER MAPA 10)

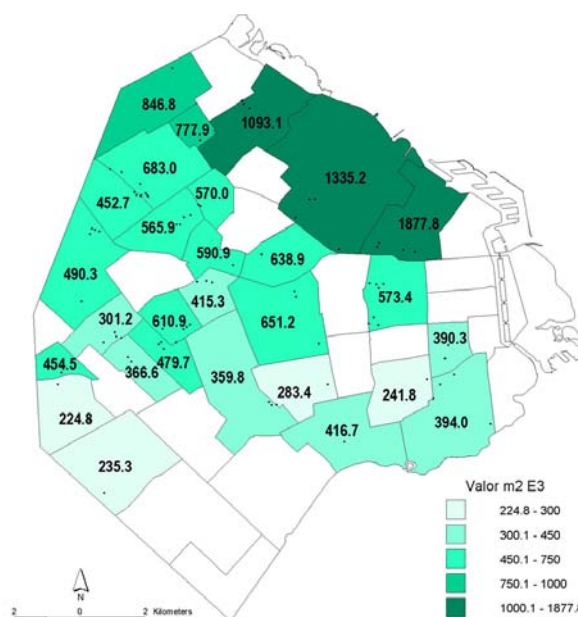
### Distritos de equipamiento

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 y Recoleta el precio promedio supera los U\$S 1.300 el m<sup>2</sup> (U\$S 1.335 y U\$S 1.877 el m<sup>2</sup> respectivamente), contando con los

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



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



Fuente: Dirección General de Sistemas de Información Geográfica. GCBA.

mayores precios promedio de la Ciudad. En el Oeste los precios promedio se sitúan entre U\$S 350 y U\$S 650 el m<sup>2</sup>, con un máximo en el barrio de Caballito donde trepa a los U\$S 651 el m<sup>2</sup> y un mínimo en Liniers (U\$S

224 el m<sup>2</sup>). Finalmente en el Sur el precio de oferta gravita en torno a los U\$S 300 el m<sup>2</sup>, registrándose el valor más alto en Pompeya (U\$S 416 el m<sup>2</sup>) y el más bajo en Mataderos (U\$S 235 el m<sup>2</sup>) (VER MAPA 11). ♦

### 3.1.6. capacidad constructiva y precio del suelo

Para esta sección, se seleccionaron aleatoriamente 622 terrenos con el fin de inferir el precio del m<sup>2</sup> construable, considerando las potencia-

lidades de construcción de estos lotes. En tal sentido, se analizaron 355.390 m<sup>2</sup> de terrenos en los que se pueden edificar unos 1.585.144 m<sup>2</sup>. En dichos terrenos el precio del m<sup>2</sup> construable promedio alcanzó los 286,4 dólares en el mes de marzo (en diciembre había alcanzado los U\$S 248,9 el m<sup>2</sup>) con un precio máximo de 1591 dólares el m<sup>2</sup> y un mínimo de 8 dólares el m<sup>2</sup>. En el cuadro siguiente se puede observar que, a medida que aumenta la capacidad constructiva de los lotes, disminuye el precio promedio del m<sup>2</sup> construable. Así, en los terrenos con una capacidad constructiva de entre 82 y 500 m<sup>2</sup> el precio del m<sup>2</sup> construable es de 372 dólares, mientras que en los lotes con una capacidad constructiva superior a los 5.000 m<sup>2</sup> el precio descende a los U\$S 272 el m<sup>2</sup>. (VER CUADRO 7)

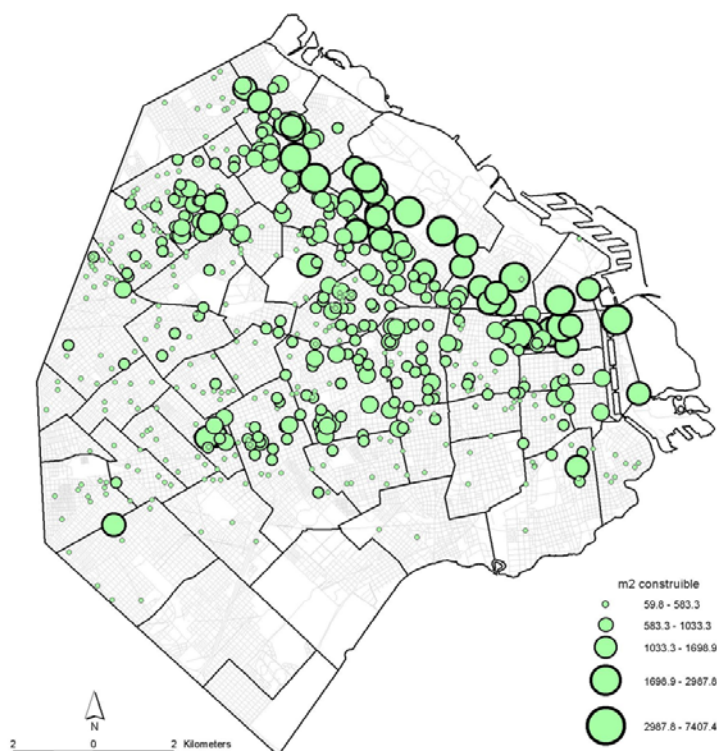
El precio promedio del m<sup>2</sup> construable evidencia una marcada correlación entre distribución territorial y valor del m<sup>2</sup>. Los mayores valores se registran en el Centro y Norte de la Ciudad, sobre el eje de las Avenidas Santa Fe-Cabildo, mientras que en Villa Devoto, Villa Urquiza y 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 (VER MAPA 12) ♦

**Cuadro 7. Precio promedio, máximo y mínimo del m<sup>2</sup> construable, según rango de m<sup>2</sup> potencial edificable**

m <sup>2</sup> construibles por lote	Cantidad de ofertas	Precio promedio	Precio máximo	Precio mínimo
82 – 500	148	372,7	1175	118
501-1.000	175	290,8	1591	52
1.001-5.000	268	237,5	1032	32
1.001-6.272	31	272,9	1222	8
Total	622	286,4	1591	8

Fuente: Dirección General de Sistemas de Información Geográfica. GCBA.

**Mapa 12. Precio del m<sup>2</sup> construable en la Ciudad de Buenos Aires, marzo de 2006**



Fuente: Dirección General de Sistemas de Información Geográfica. GCBA.

### 3.1.7. precio de referencia de terrenos según dimensiones

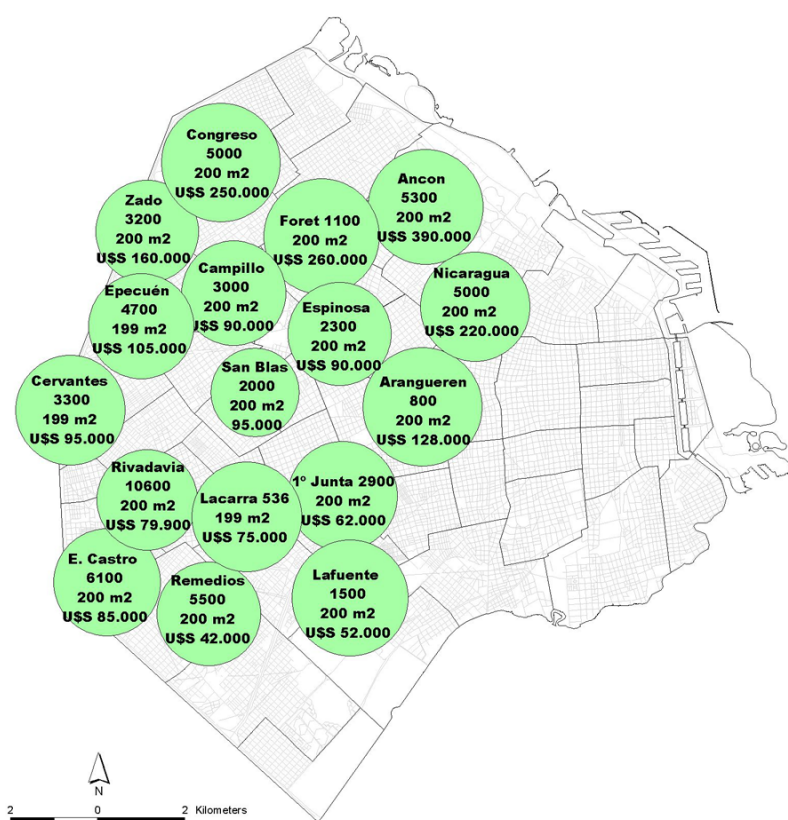
En esta sección se incorpora el análisis de precios de algunos lotes ubicados en distintas zonas de la Ciudad para que el lector logre identificar rápidamente las diferencias por el precio total, además de las correspondientes al precio por m<sup>2</sup>. En este caso, no se incorporan todos los precios, 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 diecisiete terrenos de alrededor de 200 m<sup>2</sup>, advir-

tiéndose claramente la valorización positiva de estos terrenos en los barrios del Norte de la Ciudad, como por ejemplo el localizado en Ancon 5300 en el barrio de Palermo, cuyo precio de oferta es de U\$S 390.000. Un precio elevado también se advierte en un terreno ubicado en Forest 1100, en Chacarita, por el cual se pide U\$S 260.000 y en uno localizado en Congreso 5000 en Villa Urquiza, ofertado en U\$S 250.000. En Zado al 3200, barrio de Villa Urquiza, se relevó un terreno cuyo precio ronda los U\$S 160.000. En el centro geográfico, en el barrio de Caballito, también se observan precios altos. Así, en un terreno situado en Aranguren al 800, se piden U\$S 128.000. En el Noroeste y Oeste de la Ciudad los precios de estos terrenos rondan los U\$S 90.000, aunque cabe aclarar que la capacidad constructiva es menor, dado por el tipo de normativa del suelo. En el Sur, estas parcelas se ubican en valores próximos a los U\$S 55.000; sin embargo, y si se considera la capacidad constructiva sus precios reales son aún más bajos. Así, en la calle Remedios al 5500 un lote de 200 m<sup>2</sup> era ofertado por U\$S 42.000. (VER MAPA 13)

En lo que respecta a terrenos de dimensiones próximas a los 450 m<sup>2</sup>, se seleccionaron veinte que permiten medir el precio de oferta. Así, el mayor precio se registró en Libertad al 732, en donde un terreno de es-

Mapa 13. Precio de referencia en terrenos de 200 m<sup>2</sup>, Ciudad de Buenos Aires, marzo de 2006



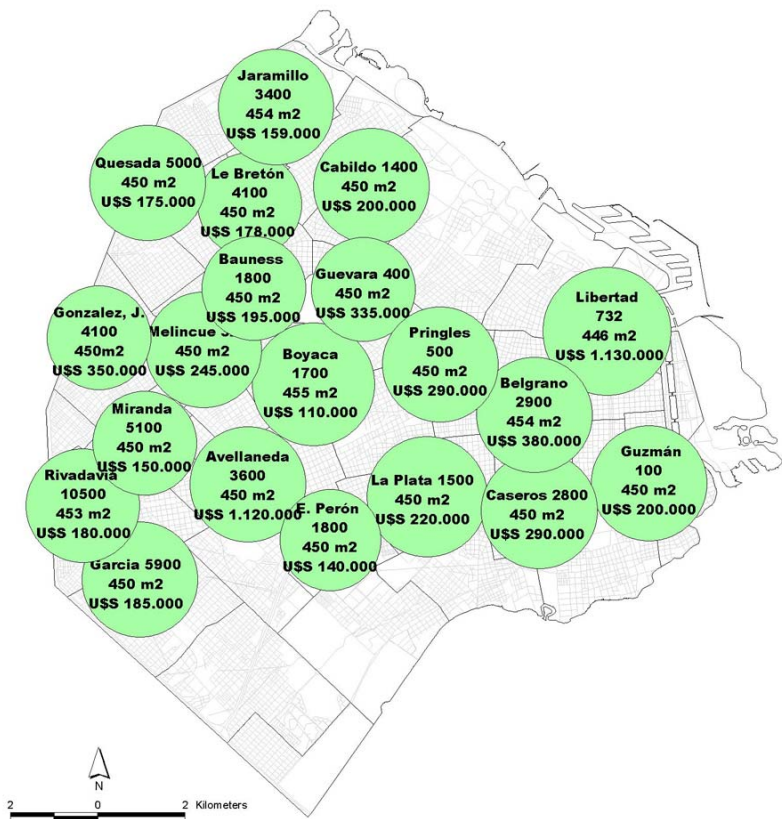
Fuente: Dirección General de Sistemas de Información Geográfica. GCBA.

tas características está valuado en U\$S 1.130.000. A su vez, en la Av. Belgrano al 2900 se relevó un terreno de estas dimensiones, cuyo precio es de U\$S 380.000. En el barrio de Caballito, ubicado en el Centro Geográfico, los precios rondan los U\$S 250.000. En el Sur, los lotes registrados cotizan entre 140.000 y en U\$S 290.000 (este último localizado en Caseros al 2800, en el barrio de Parque Patricios). (VER MAPA 14)

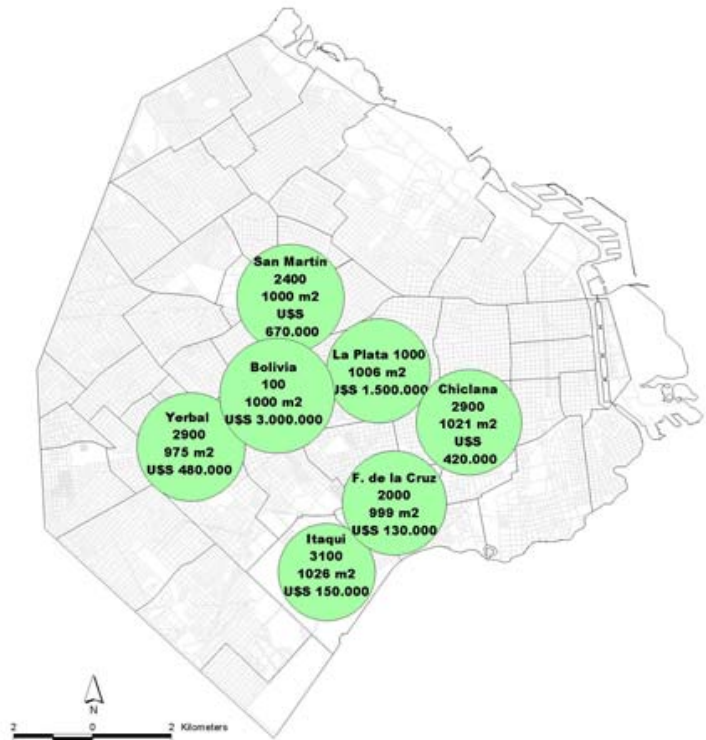
Entre los lotes cuyas dimensiones oscilan en los 1.000 m<sup>2</sup>, se seleccionaron siete que permiten verificar las diferencias según la localización geográfica de los mismos. En tal sentido, el mayor precio de oferta se verificó en el barrio de Flores, En Bolivia al 100, donde un terreno de dichas dimensiones es ofrecido por U\$S 3.000.000. En el barrio de Caballito, en la Av. La Plata 1000 un terreno es ofertado por U\$S 1.500.000. Sobre la Av. San Martín al 2400, en el barrio de Villa General Mitre, un terreno de 1.000 m<sup>2</sup> estaba tasado en U\$S 670.000.

En el Sur se identificaron tres terrenos de estas características, uno ubicado en el barrio de San Cristóbal, uno en Nueva Pompeya y uno en Villa Soldati. Así, en Chiclana al 2900, un terreno de este tamaño es ofrecido por U\$S 420.000. En Nueva Pompeya, en la calle Fernandez de la Cruz al 2000 un terreno es ofertado por U\$S 130.000, mientras

Mapa 14. Precio de referencia en terrenos de 450 m<sup>2</sup>, Ciudad de Buenos Aires, marzo de 2006



Mapa 15. Precio de referencia en terrenos de 1.000 m<sup>2</sup>, Ciudad de Buenos Aires, marzo de 2006



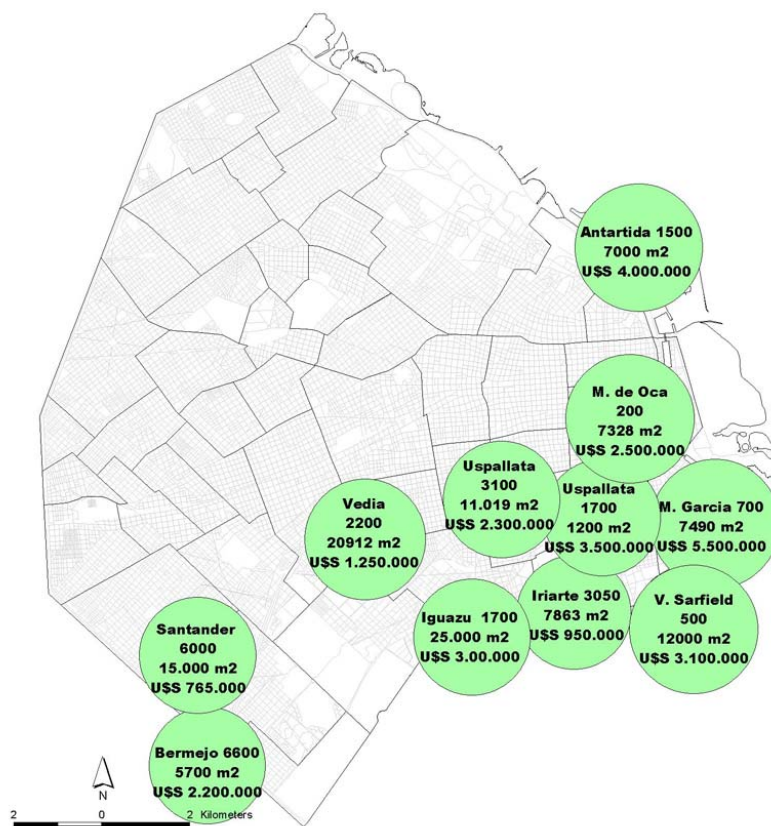
Fuente: Dirección General de Sistemas de Información Geográfica. GCBA.

que en Itaqui al 3.100 se pidieron U\$S 150.000 (VER MAPA 15).

En lo que concierne a lotes de más de 5.000 m<sup>2</sup> (VER MAPA 16) se registraron once en diferentes puntos de la Ciudad. En tal sentido, diez de los lotes de mayores proporciones se localizan en el Sur de la Ciudad, el restante se localiza en el barrio de Retiro, en el Norte de la Ciudad.

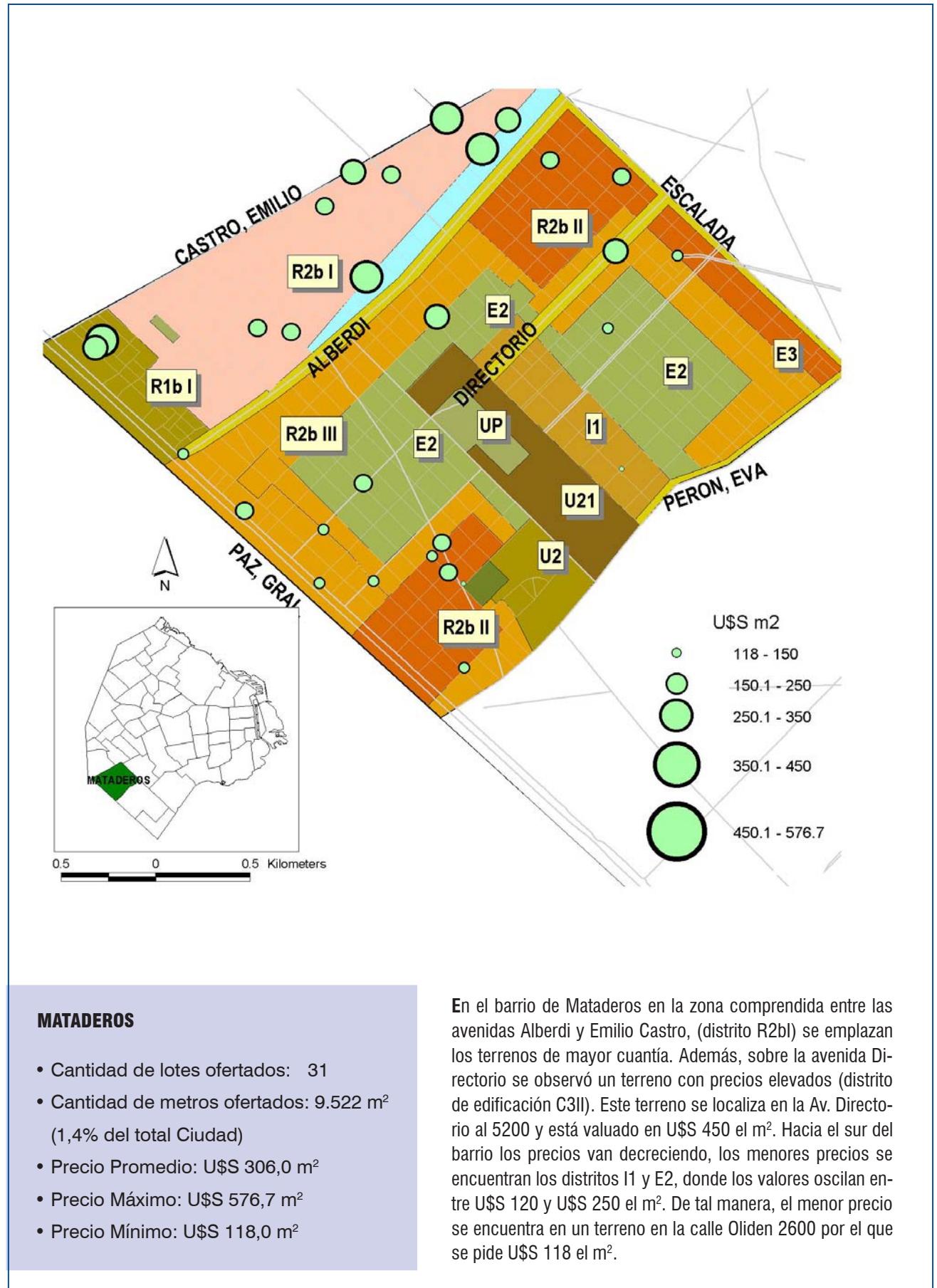
En lo que respecta al Sur, en el barrio de Barracas se registraron cinco grandes lotes, con dimensiones de 7.495, 7.862, 7.328 y dos de 12.000 m<sup>2</sup>, que se ofrecen entre U\$S 950.000 y 5.500.000. En tal sentido, sobre la Av. Vélez Sarfield, se oferta un lote de 12.000 m<sup>2</sup> a U\$S 3.100.000. En la Av. Montes de Oca al 200 un terreno de las mismas dimensiones es ofrecido por 2.5 millones en un distrito C3 I 2. En Villa Lugano un terreno de 6.660 m<sup>2</sup> se ofrece a 2.2 millones dólares. ♦

**Mapa 16. Precio de referencia en terrenos de más de 5.000 m<sup>2</sup>, Ciudad de Buenos Aires, marzo 2006**



Fuente: Dirección General de Sistemas de Información Geográfica. GCBA.

### 3.1.8. zoom. el precio de oferta en zonas destacadas de la ciudad





### CONSTITUCIÓN

- Cantidad de lotes ofertados: 19
- Cantidad de metros ofertados: 12.108 m<sup>2</sup> (1,8% del total Ciudad)
- Precio Promedio: U\$S 610,4 m<sup>2</sup>
- Precio Máximo: U\$S 1643,0 m<sup>2</sup>
- Precio Mínimo: U\$S 244,5 m<sup>2</sup>

Al analizar con detalle este barrio del centro-sur de la Ciudad, se puede observar la importancia que adquieren los lotes localizados al norte de la Av. San Juan,. La perspectiva para la construcción en altura se evidencia al encontrarse más valorizadas las zonas en donde la normativa es favorable (R2aII, R2aI, y C1 de alta densidad). Al sur de la Av. Juan de Garay los precios son bastante inferiores a los registrados en otras zonas del barrio, aunque siguen siendo elevados respecto a otras zonas del sur de la Ciudad. Así, los menores precios se encuentran en el distrito E3, de menor capacidad constructiva, encontrándose dos terrenos, uno ubicado en San José 1700 y otro en Brasil al 1400, cuyos precios son de U\$S 342 el m<sup>2</sup> y U\$S 347 el m<sup>2</sup>.





**USIG**