

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

octubre 2005

gobBSAs

Dirección General de Sistemas de Información Geográfica

dgSIG



dgSIG

DIRECCIÓN GENERAL DE
SISTEMAS DE INFORMACIÓN
GEOGRÁFICA

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

OCTUBRE 2005

[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 distribución geográfica de los lotes	10
3.1.4.I. Distribución territorial de la oferta del suelo en el mes de septiembre de 2005	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 Código 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]

En el estudio realizado en el mes de septiembre de 2005 se registraron 1.200 lotes localizados en toda la Ciudad de Buenos Aires, que contabilizaron 669.513 m² de suelo urbano, con lotes de dimensiones que van desde los 68 m² hasta los 25.000 m².

Más de la cuarta parte de los m² ofrecidos en este período se localiza en los barrios de Caballito, Parque Chacabuco, Barracas, Villa Urquiza y Villa Crespo, que suman en conjunto el 27,4% del suelo ofertado. La principal oferta se produce en el barrio de Caballito que concentra en este último mes el 6,7% de toda la superficie ofrecida.

En lo que concierne al precio de oferta, la variación interanual en dólares presenta una recuperación del 23,6%, que llega al 196,2% 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 6,8% en dólares. Así, si se compara con respecto a diciembre de 2001, se encuentra un precio promedio

13,7% por encima del valor registrado antes de la devaluación de principios de 2002.

La variación interanual de los precios por m² de las distintas zonas de la Ciudad muestra que la zona Centro registró el mayor incremento (33,0%) como consecuencia de la revalorización del área luego de la crisis de 2001 cuando sus valores disminuyeron fruto de la gran oferta de oficinas disponibles. En la zona Oeste, el incremento interanual es levemente superior al registrado para el total de la Ciudad, alcanzando cerca del 30%. Por su parte, 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 (23,1%). La menor variación interanual se registra en la zona Sur, en donde a pesar de registrarse un fuerte incremento (20,7%) se encuentra por debajo del promedio general de la Ciudad.

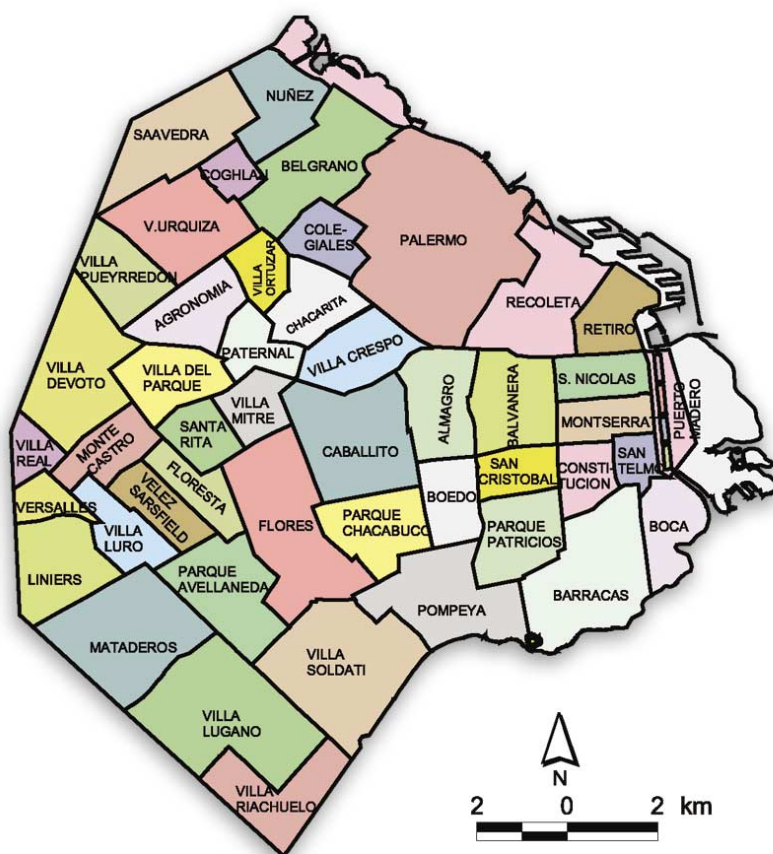
Al analizar la evolución trimestral entre junio y septiembre, se observa que la mayor variación

positiva se produce en la zona Norte (10,5%); mientras que la zona Sur mostró el incremento de menor magnitud (4,3%). Así, se observa cómo la primera continúa siendo visualizada por los potenciales inversores como una zona atractiva para la construcción de vivienda multifamiliar dirigida a los sectores de poder adquisitivo medio y medio alto de la población, por lo que su valorización positiva se mantuvo constante en el tiempo.

Si se analiza el precio del m², 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 m², mientras que en el interior de los barrios se ubican los valores más bajos. Además, se puede evidenciar como 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 positiva

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 cuatro barrios de la Ciudad (Agronomía-Paternal y San Cristóbal-Parque Patricios) a fin de contemplar la escala barrial en el análisis. ▀



[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 septiembre de 2005. Para ello, se obtuvo información sobre la ubicación de los inmuebles, las dimensiones y superficies y el precio de oferta de los mismos. Todos estos datos fueron extraídos de los suplementos clasificados de los diarios *Clarín*, *La Prensa* 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, 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 construable 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 tramos 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 septiembre se contabilizaron 1.200 terrenos ubicados en distintos puntos de la Ciudad. En tal sentido, el precio promedio del m² registrado fue de 631 dólares, hallándose un precio máximo de U\$S 6.928,4 el m² y un mínimo de

U\$S 59,8 por m². Estos 1.200 terrenos suman 669.513 m² de suelo urbano, un 8,4% menos que el registrado en el relevamiento de junio, con lotes de dimensiones que van desde los 68 m² hasta los 25.000 m².³ La comparación respecto de diciembre de 2001, refleja una suba

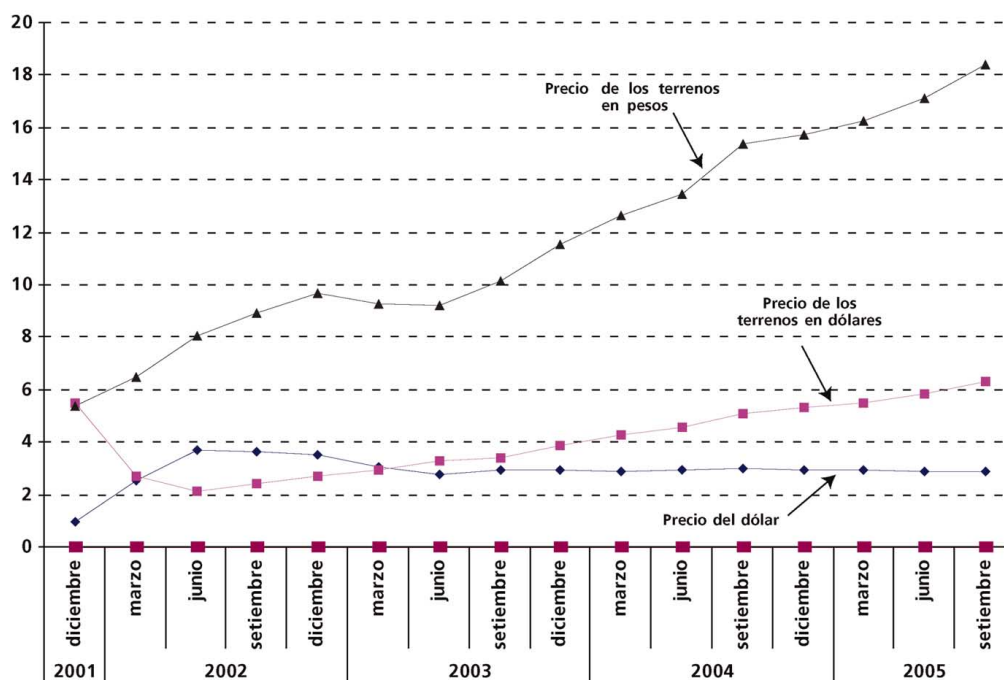
Cuadro 1. Precio promedio de terrenos por m² en la Ciudad de Buenos Aires

	Precio del suelo (U\$S)	Variación trimestral (%)	Variación anual (%)	Precio del suelo (\$)	Variación trimestral (%)	Variación anual (%)	Precio promedio del dólar	Variación trimestral (%)	Variación anual (%)
2001									
diciembre*	555			555			1,00		
2002									
Marzo*	272	-51,0		652	17,5		2,53	153,0	
Junio*	213	-21,7		809	24,1		3,74	47,8	
septiembre*	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	22,7
Junio*	330	12,1	54,7	927	-0,6	14,6	2,81	-9,5	-24,9
septiembre*	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	-5,6
Junio*	459	5,8	45,7	1.351	6,5	45,7	2,94	0,3	45,7
septiembre	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
septiembre	631	6,8	23,6	1.842	7,3	19,7	2,90	0,0	-3,7

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 m² 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.

promedio de 13,7%, lo que muestra que el precio medio de los terrenos se sitúa por segunda vez por encima del registrado antes de la devaluación de la moneda nacional. 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. Sin embar-

go, en lo que respecta a la variación interanual en dólares, se aprecia una recuperación del 23,6%, que llega al 196,2% 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 6,8%. (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 terrenos 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 va-

lores 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 notó un leve aumento que llegó, en el mes de junio a situar los precios en valores superiores a los que se encontraban antes de la devaluación. (VER GRÁFICO 1)

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

³ En el mes de junio se registraron 1.347 terrenos que sumaban 730.534 m² de suelo urbano. La menor cantidad de suelo urbano en venta se registró en marzo de 2002, cuando se contabilizaron 98 terrenos que sumaba 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 septiembre y diciembre de 2004, como en marzo, junio y septiembre de 2005, se logra detectar unos 154. En esos lotes se puede observar que los valores promedio en dólares ascendieron un 12,9%, es decir aumentaron 10,7 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 canti-

dad 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. Sin embargo, al realizar la comparación trimestral se puede apreciar el mismo incremento para el total de la Ciudad que para los registrados en el panel, hecho que habla de una uniformidad del mercado y del aumento generalizado que se está produciendo en este sector. ► (VER CUADRO 2)

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

	Precio del suelo (U\$S)	Variación anual (%)	Variación trimestral (%)	Precio del suelo (U\$S) Panel	Variación anual (%)	Variación trimestral (%)
2004						
septiembre	511			500		
diciembre	534		4,6%	510	2,0%	
2005						
Marzo	551		3,1%	529	3,7%	
Junio	591		7,3%	529	0,1%	
septiembre	631	23,6%	6,8%	565	12,9%	6,7%

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 septiembre una estructura diferente a la observada en los relevamientos anteriores. Así, históricamente las diferen-

Cuadro 3. Distribución de la cantidad de lotes ofrecidos, tamaños y precios por m² en el mes de septiembre de 2005, Ciudad de Buenos

m ² ofrecidos	Cantidad de ofertas	Precio Promedio (U\$S)	Precio Máximo (U\$S)	Precio Mínimo (U\$S)
66-200	231	718,5	4.473,7	103,2
201-500	694	598,6	6.928,4	77,7
501-750	127	628,8	3.333,3	81,1
751-1000	48	819,4	3.012,0	86,2
Más de 1000	100	568,1	5.372,9	59,8
Total	1200	631,2	6.928,4	59,8

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

cias de precios mostraban una inclinación descendente a medida que aumentaba el tamaño. En esta ocasión los precios más elevados se registran en los terrenos de dimensiones que oscilan entre 751 y 1.000 m², cuyo promedio alcanza los U\$S 819,4 el m², hecho que se explica por el porte de los terrenos de Puerto Madero, que presentan pre-

cios elevados y son de grandes dimensiones. Le siguen en precio por m² los lotes de menores dimensiones (entre 66 y 200 m²) donde el promedio alcanza los 718,5 dólares el m²; los menores valores los presentan los lotes de mayores dimensiones (más de 1.000 m²) cuyo promedio se ubica en 568,1 dólares el m². ► (VER CUADRO 3)

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 m² de las distintas zonas de la Ciudad, se aprecia que en la zona Centro se registró el mayor incremento (33,0%) como consecuencia de la revalorización del área luego de la crisis de 2001 cuando sus valores disminuyeron fruto de la gran oferta de oficinas disponibles. En la zona Oeste, el incremento interanual es 6,4 puntos porcentuales superior al registrado para el total de la Ciudad, alcanzando cerca del 30%. Por su parte, 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 (23,1%). La menor variación interanual se registra en la zona Sur, en donde a pesar de observarse un fuerte incremento (20,7%) se encuentra por debajo del promedio general de la Ciudad.

Al analizar la evolución trimestral entre junio y septiembre, se observa que la mayor variación positiva se produce en la zona Norte (10,5%). El mayor incremento de esta área se debe a que continúa siendo visualizada por los potenciales inversores como una zona atractiva para la construcción de vivienda multifamiliar dirigida a los sectores de poder adquisitivo medio y medio alto de la población, por lo que su valorización positiva se mantuvo constante en el tiempo. El hecho de que la variación trimestral no sea más pronunciada obedece a que esta zona viene manteniendo un ritmo de ascenso sostenido desde principios de 2002, y las diferencias a corto plazo son menos notorias. Sin embargo, los tres barrios que la componen manifiestan una variación distinta, observándose un fuerte incremento en el barrio de Palermo que se mantiene continuo en los

**Cuadro 4. Variación del precio promedio por barrio entre el 2001 y el 2005
en zonas y barrios seleccionados de la ciudad**

	2001			2002				2003				2004				2005			Variación trimestral (%)	Variación anual (%)
Barrios	Dic.*	Sept.*	Dic.*	Mar*	Jun*	Sept.*	Dic.*	Mar*	Jun*	Sept.	Dic.	Mar*	Jun*	Sept.	Dic.	Mar	Jun	Sept.		
<i>Total</i>	555	242	274	296	330	342	388	434	459	511	534,0	551	591	631,2	6,8	23,5				
Zona Centro	1.322	457	763	622	513	966	515	729	909	1.308	1.257,0	1.586	1.621	1.739,2	7,3	33,0				
Zona Norte	927	406	440	515	630	582	706	822	849	854	858,6	873	952	1051,7	10,5	23,1				
Belgrano	947	430	504	519	713	552	856	981	1.016	1.048	1.075,0	1.077	1.083	1.270,7	17,3	21,3				
Palermo	1.127	517	647	684	652	794	806	955	1.020	1.130	1.037,4	1.173	1.241	1.582,8	27,5	40,1				
Recoleta	1.479	722	618	922	1.017	1.240	1.447	1.627	1.665	1.685	2.058,0	1.888	1.944	2.011,4	3,5	19,4				
Zona Oeste	525	225	257	272	289	380	375	380	397	418	450,0	462	496	543,1	9,4	29,9				
Villa Crespo	567	179	226	309	289	364	316	397	456	485	505,5	495	557	602,5	8,2	24,2				
Almagro	616	263	296	289	292	299	387	616	476	560	561,6	616	679	483,5	-28,7	-13,7				
Caballito	828	326	401	367	475	472	523	550	539	578	627,2	663	674	752,4	11,7	30,2				
Zona Sur	382	176	160	202	203	210	235	268	274	299	283,1	321	346	360,8	4,3	20,7				
La Boca	277	134	111	147	170	149	162	158	158	181	181,7	178	217	237,5	9,6	31,2				
Mataderos	272	134	109	136	164	169	187	190	189	200	199,0	215	284	290,2	2,2	45,1				

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)

últimos tres trimestres, aumentando un 27,5% en este último.

En la zona Oeste el incremento trimestral fue de 9,4%. Los tres barrios seleccionados presentan variaciones trimestrales dispares, mientras que el promedio de la zona adquiere un incremento cercano al 10%, en los barrios de Caballito y Villa Crespo la variación positiva es de 11,7% y 8,2% respectivamente, mostrando ten-

dencias similares a las registradas en la zona Norte de la Ciudad. Mientras que en Almagro la variación trimestral mostró un resultado negativo del 28,7%, sin duda por la gran disparidad de precios en las distintas zonas de este barrio.

En la zona Sur, la variación entre junio y septiembre presenta un incremento en dólares del 4,3%. En lo que respecta a la

variación por barrio, La Boca y Mataderos por lo general muestran la misma tendencia. Así, para el primero la variación positiva fue del 9,6%, mientras que en Mataderos, la escasa oferta de terrenos residenciales generó un crecimiento menor (2,2%). En los barrios del Sur, con una menor cantidad de terrenos residenciales el sector inmobiliario es menos dinámico y su precio no pue-

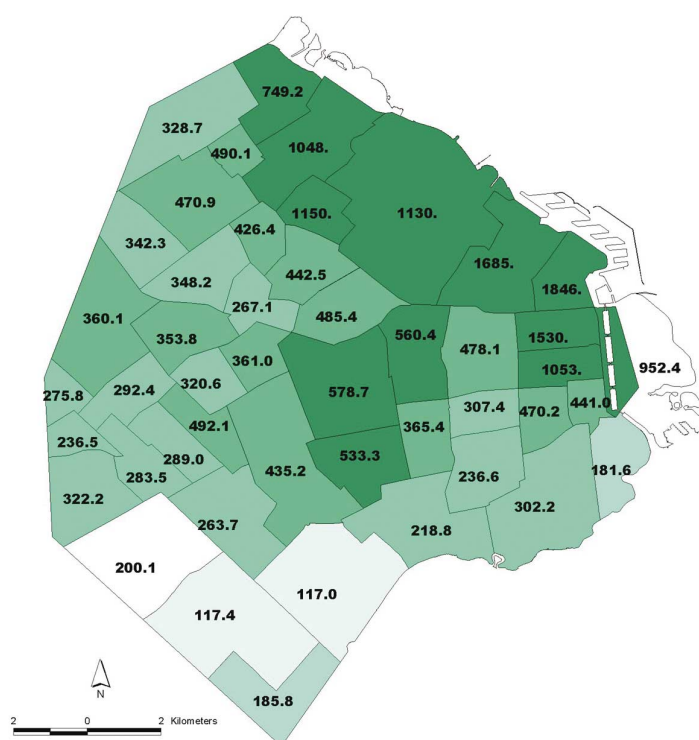
de seguir al de otras zonas de la Ciudad. (VER CUADRO 4)

Al apreciar la distribución territorial del precio del suelo entre septiembre de 2004 y septiembre de 2005, 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.■

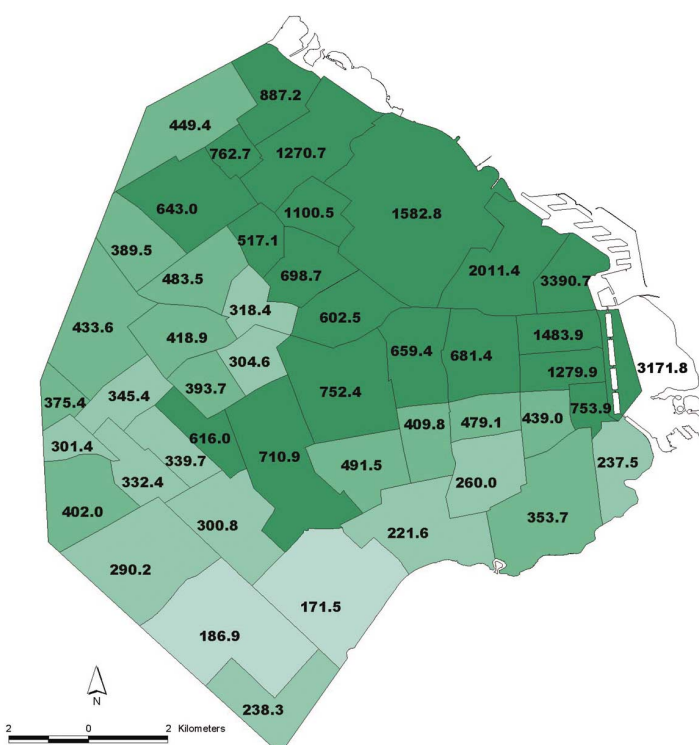
(VER MAPA 2)

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 septiembre 2004



Precio promedio del m² en dólares en el mes septiembre 2005



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

3.1.4.I DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DE LA OFERTA DEL SUELO EN EL MES DE SEPTIEMBRE DE 2005

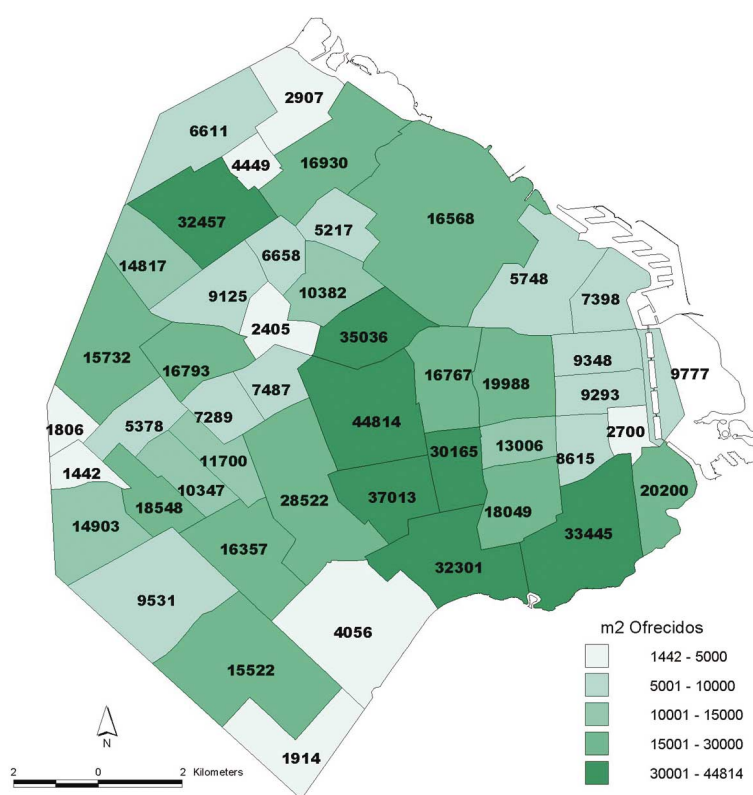
La mayor concentración de m^2 ofrecidos en este mes se localiza en los barrios de Caballito (6,7%), Parque Chacabuco (5,5%), Villa Crespo (5,2%), Barracas (5%) y Villa Urquiza (4,8%), que suman en conjunto el 27,3% del suelo ofrecido en el mes de septiembre, registrando una fuerte concentración territorial, similar a la relevada en el mes de junio, cuando los cinco primeros barrios abarcaban el 27,4% del total de los metros cuadrados ofrecidos. La mayor oferta de suelo que se produce en el barrio de Caballito encuentra su explicación en la puesta en venta de viviendas

unifamiliares que se ofertan para la construcción de edificios de multivivienda. En los barrios de Villa Urquiza, Parque Chacabuco, Boedo y Flores se aprecia un fenómeno similar; son zonas bien valorizadas en donde se está produciendo un fuerte proceso de construcción ante la saturación de los barrios próximos (ya sea Belgrano o Caballito). (VER MAPA 3)

La mayor oferta de terrenos se registra en los barrios del Oeste, que en este mes concentraron el 45% 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 (36%). En los barrios del Norte se localizó el 14% 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%).

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 (3.390 dólares el m^2), seguidos por los barrios de Puerto Madero (3.171 el m^2), Recoleta (2.011 el m^2), San Nicolás, zona Centro, cuyo precio promedio es de U\$S 1.483 el m^2 . En el Oeste y Sur se registran valores inferiores a la media. Esta última zona, en particular, es el área en donde se registran los menores valores

Mapa 3. Cantidad de m^2 ofrecidos, relevados en los barrios de la Ciudad de Buenos Aires, septiembre 2005



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

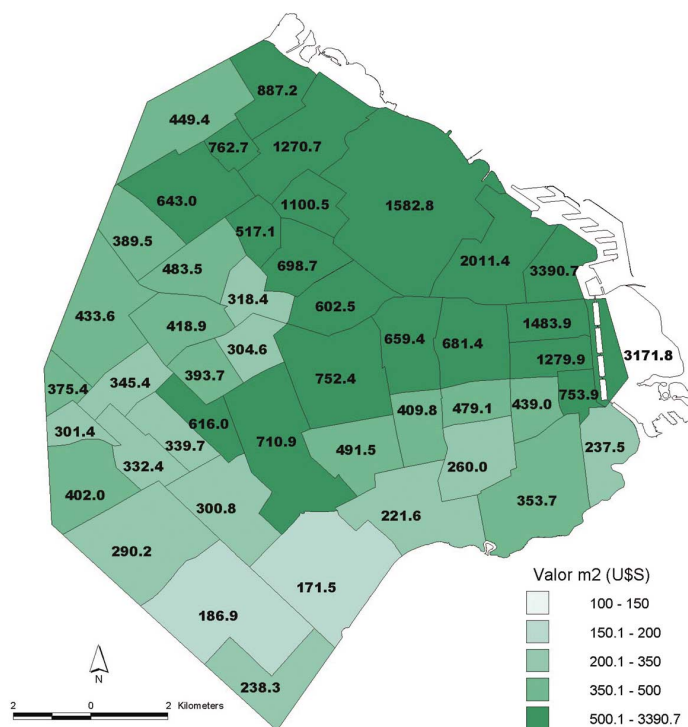
promedio de la Ciudad. En los barrios de Villa Lugano y Villa Soldati se encuentra un precio promedio de U\$S 186,9 y 171,5 el m² respectivamente.

En el Oeste los mayores precios promedio se localizan en los barrios de Caballito y Flores, decreciendo a medida que los barrios quedan más cerca de la Av. General Paz. En estos dos barrios los promedios se sitúan en U\$S 752 y 710 el m² respectivamente, y junto con Floresta, Almagro, Balvanera, Villa Urquiza y Chacarita son los únicos barrios donde el precio promedio se ubica por encima de la media de la Ciudad.

(VER MAPA 4)

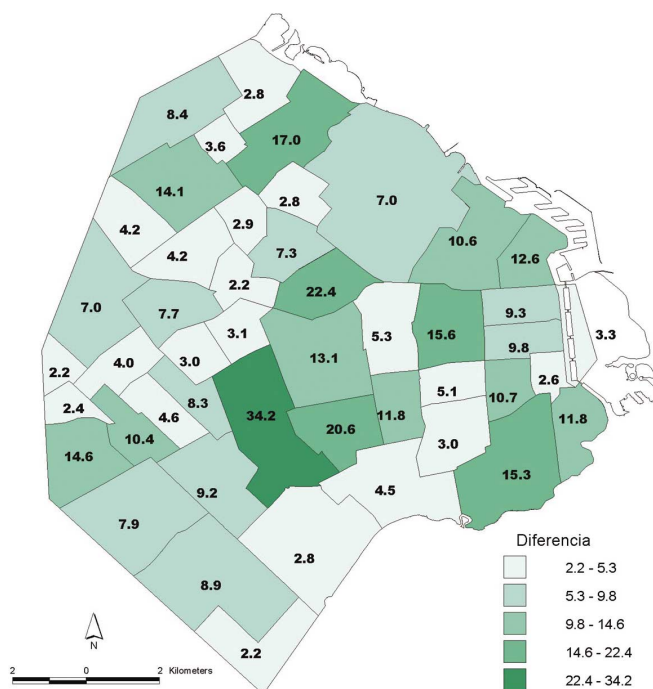
Asimismo, si se analiza la diferencia entre los precios máximos y mínimos por m² al interior de cada barrio, se puede apreciar en algunos barrios grandes diferencias entre estos valores. Así, las mayores diferencias, en el mes de septiembre, se observan en Flores y Villa Crespo, producto de que en el primero hay una gran disparidad de precios entre el norte y el sur de este barrio, mientras que en Villa Crespo conviven terrenos aptos para casas con aquellos propicios para la vivienda de departamentos. Además, en el sector norte de este barrio se ofrecen terrenos como si pertenecieran al barrio de Palermo, lo que hace que aumente la cotización. Con menores valores, se dan amplitudes importantes en el barrio de Balvanera (15,6 veces entre el mayor y el menor valor) donde coexiste un lote valuado

Mapa 4. Precio promedio del m² en los barrios de la Ciudad de Buenos Aires, septiembre 2005



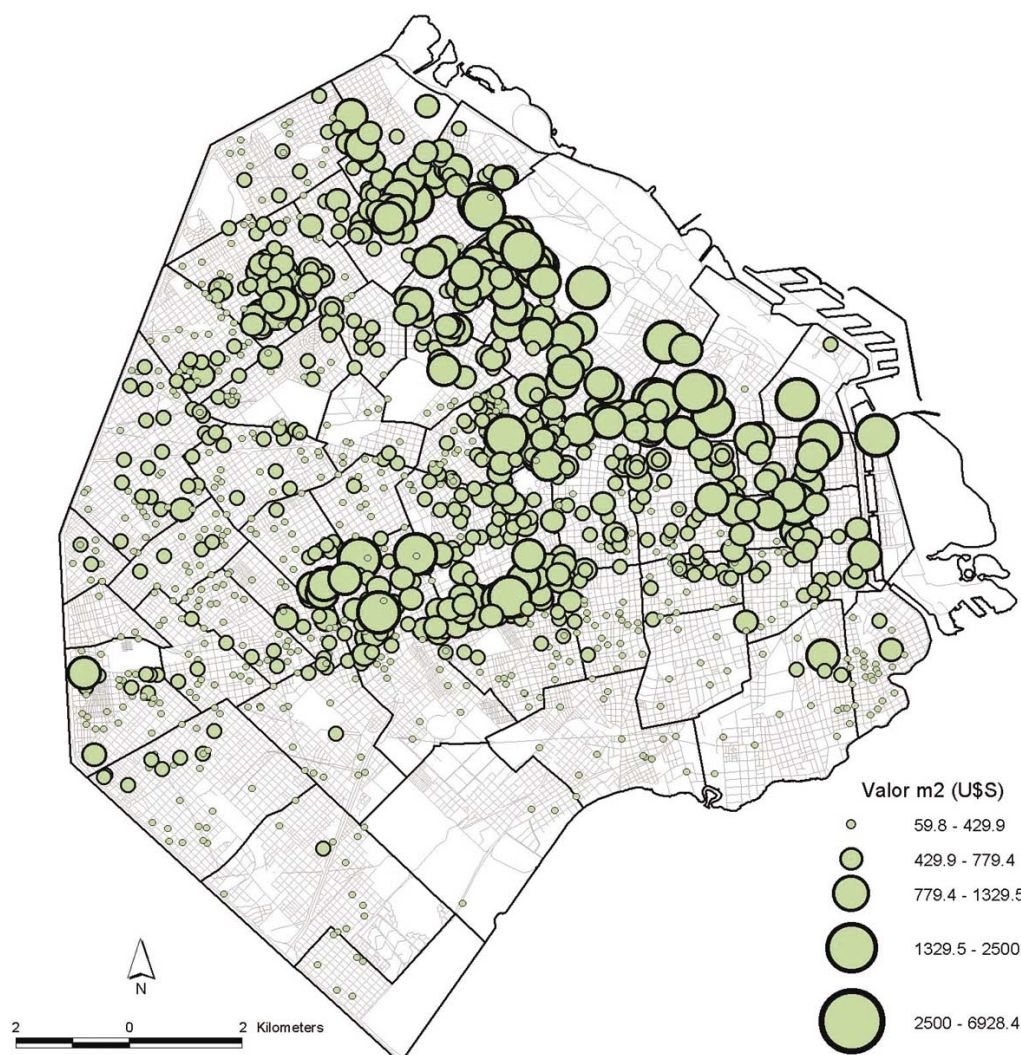
Fuente: Dirección General de Sistemas de Información Geográfica. GCBA.

Mapa 5. Diferencia porcentual entre el precio máximo y precio mínimo por barrio, septiembre 2005



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

Mapa 6. Distribución de los lotes ofertados, según valor del m² en la Ciudad de Buenos, septiembre 2005



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

en U\$S 116 el m² en la calle Venezuela al 2.800, con otro valuado en U\$S 1.808,5 el m², ubicado en la Av. Pueyrredón al 1.000. Los casos de La Boca y Barracas también son muy representativos de la dinámica urbana, ya que conviven lotes aptos para la actividad residencial con lotes emplazados en áreas industriales, en estos ca-

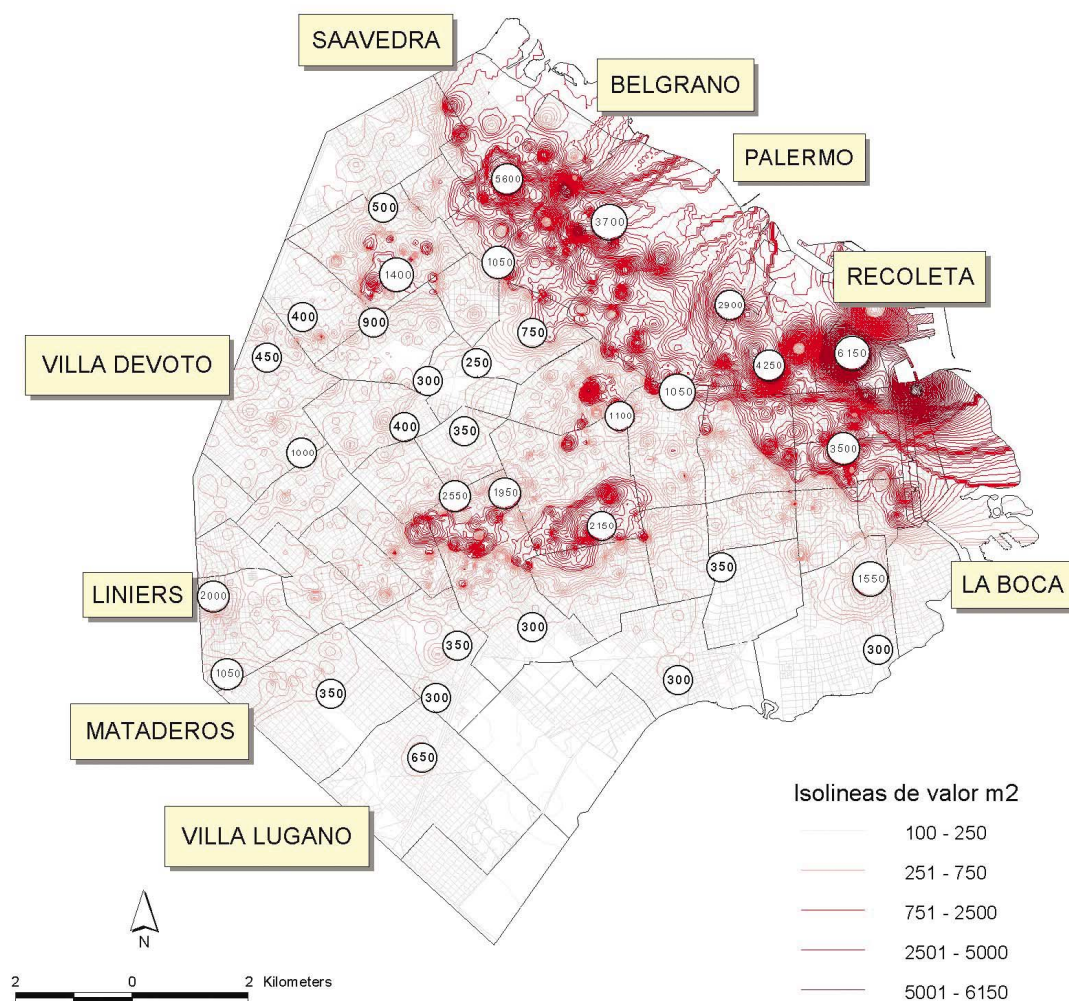
sos se dan amplitudes de 11,8 y 15,3 veces respectivamente.

Las menores diferencias se producen en algunos barrios del Oeste con características residenciales que no poseen áreas comerciales de escala metropolitana, que se destacan por lo homogéneo de sus precios, tales los casos de Paternal, Villa Mitre y

Villa Pueyrredón. 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 2,8 y 2,2 veces. **(VER MAPA 5)**

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

Mapa 7. Distribución del valor del m² según las isolíneas de valor, septiembre 2005



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

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, mientras que en el 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

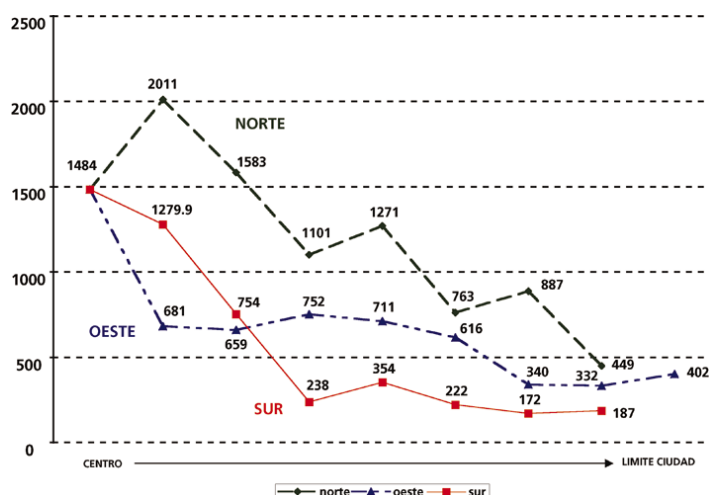
áreas de mayor valorización de los barrios del Norte de la Ciudad y del Centro geográfico. (VER MAPA 6)

Al analizar la distribución del valor del suelo por m², tomando como referencia las isolíneas (líneas de igual valor), se aprecian claramente dos manchas diferenciadas 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 me-

nores a los 350 dólares el m², mientras que en el Norte se identifica una zona de valorización superior a los 1.000 dólares el m². 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 m² en dólares, en los ejes de la Ciudad de Buenos Aires



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

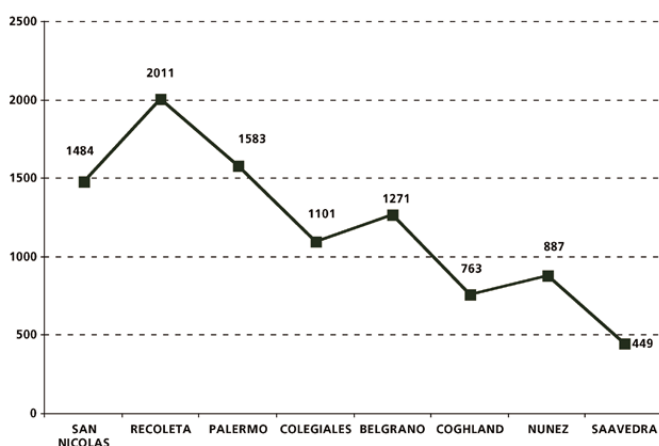
A los fines de analizar la variación del precio de oferta del suelo en la Ciudad de Buenos Aires se construyeron cuatro ejes barriales por proximidad geográfica. Tres de ellos parten del Centro y llegan hasta el límite administrativo de la Ciudad Autónoma (Av. General Paz) por el Norte, Oeste y Sur; en tanto que el eje restante se realizó a partir de agrupar, de nor-

te 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 septiembre los mayores precios promedio se registraron en el barrio de Recoleta (U\$S 2.011 el m²) para ir decreciendo en el barrio de Palermo (U\$S 1.583 el m²) y Colegiales (U\$S 1.101 el m²), en Belgrano asciende levemente (U\$S 1.271) vuelve a descender en Coghland (U\$S 763), para ascender nuevamente en Núñez (U\$S 887). Finalmente en Saavedra, el barrio del eje Norte más próximo a la General Paz, el precio promedio ronda los 449 dólares el m². Así, se observa que a excepción del barrio de Saavedra, en el 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 des-

Gráfico 3. Distribución del precio del m² en dólares, en el eje Norte de la Ciudad de Buenos Aires, junio 2005



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

de 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 650. En los barrios de Vélez Sarsfield, Villa Luro y Liniers se aprecian los menores precios, destacándose Villa Luro por registrar los más bajos de la zona Oeste. En Liniers se observa una apreciación de los terrenos producto de la oferta de lotes sobre el eje de la Av. Rivadavia. En los barrios de Caballito y Flores, como se explicara anteriormente, se registran los precios más altos de este eje, alcanzando un precio promedio de 752 y 711 dólares 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 172 y 926 dólares el m², cuyo mínimo se encuentra en el barrio de Villa Soldati (172 dólares el m²) y que es apenas superior en los barrios de Villa Lugano y Nueva Pompeya (187 y 222 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 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 m², en dólares, en el eje Oeste de la Ciudad de Buenos Aires, septiembre 2005

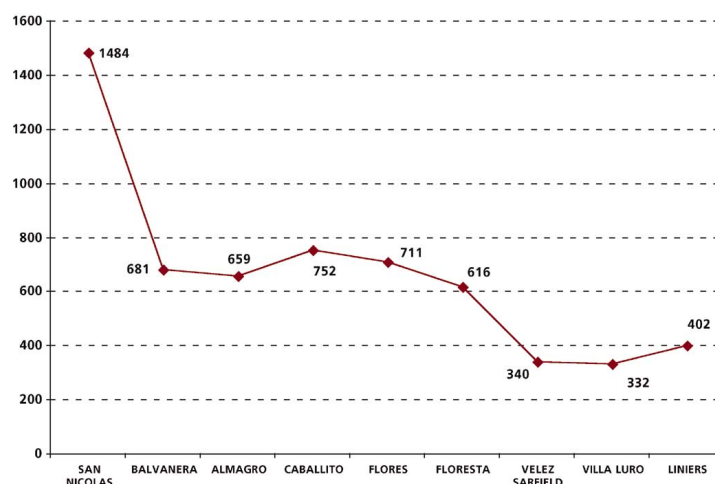


Gráfico 5. Distribución del precio del m² en dólares, en el eje Sur de la Ciudad de Buenos Aires, septiembre 2005

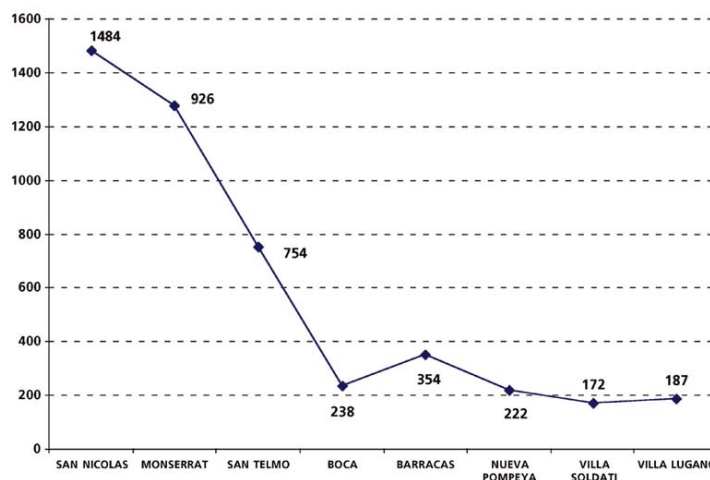
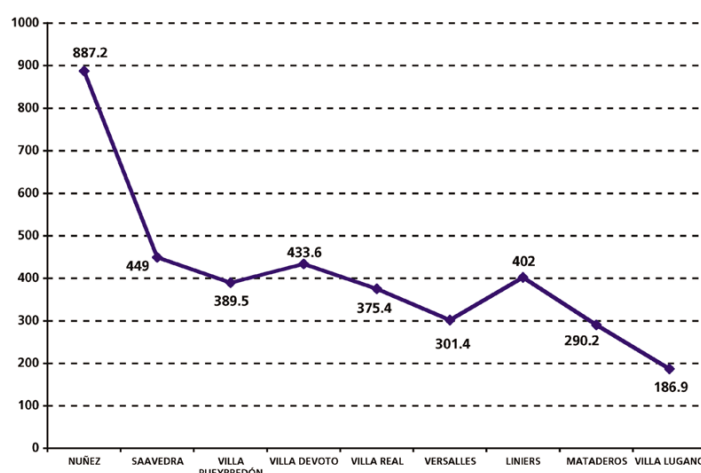


Gráfico 6. Distribución del precio del m² en dólares, en el eje lindero a la Av. General Paz, septiembre 2005



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), (U32) y (U20). Los distritos U11 y U32 se localizan en Puerto Madero, y permiten una edificación en altura más que importante. Mientras que el U20 corresponde al distrito especial del Barrio Nuevo Colegiales. En estos distritos los precios promedio se sitúan en U\$S 3.686 el m² (U11), U\$S 1.627 el m² (U32), U\$S 1.163 el m² (U20).

Luego de estas urbanizaciones especiales, los mayores precios de oferta corresponden a valores incluidos dentro de la zona residencial de alta densidad (R2aI) y del área comercial (C1), de carácter central con alto grado de consolidación y densificación. Este distrito posee un factor de ocupación del suelo (FOT) de 5. Asimismo, a medida que disminuye el grado de intensidad del uso del suelo residencial descienden los valores promedio encontrándose una

Cuadro 5. Distribución de la cantidad de lotes ofrecidos y precios por m², en el mes de septiembre de 2005, según Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Buenos Aires

CPU	Cantidad de ofertas	m ² ofertados	Precio promedio	Precio máximo	Precio mínimo
U11	3	9.101	3.686,7	5.372,9	2.686,4
U32	1	676	1.627,2	1.627,2	1.627,2
R2a	138	17.231	1.587,1	6.281,4	260,7
C1	12	12.497	1.549,1	3.589,7	372,9
C2	34	16.143	1.185,4	6.928,4	331,5
U20	16	4.355	1.163,8	2.112,7	533,3
APH1	4	2.968	971,1	2.000,0	420,6
U23	11	4.514	939,5	1.968,9	466,2
C3 I	113	63.672	845,0	4.473,7	264,3
R1a	5	1.874	839,4	2.500,0	365,3
R2a II	240	11.9428	697,1	3.221,2	93,2
E1	13	5.445	687,9	1.600,0	86,2
C3 II	123	62.330	609,6	1.600,0	65,4
R2b I	178	83.779	530,7	3.618,2	106,3
R1b I4	1	1.050	523,8	523,8	523,8
R1b I3	2	2.613	500,6	678,6	322,6
U10	1	7.000	500,0	500,0	500,0
E3	86	42.120	497,9	3.000,0	130,1
RUA	2	1.368	494,7	729,5	259,8
U34	1	155	483,9	483,9	483,9
NE	1	272	459,6	459,6	459,6
U28	3	1.242	429,2	509,4	364,0
R1b I3	7	15.470	407,5	697,7	161,0
E4	9	11.763	386,4	849,1	90,0
U3	1	208	360,9	360,9	360,9
C3 I 2	6	9.653	344,9	469,2	238,1
R2a II 2	5	2.153	325,9	967,7	82,2
R2b II	173	102.440	324,1	1.027,7	59,8
E2	18	5.230	315,9	692,5	103,2
R2b II I	33	10.807	292,8	514,7	107,7
R2b III 2	2	889	264,9	314,6	215,2
E2 2	2	587	234,2	333,3	135,1
U2	2	2.258	229,1	289,0	169,2
R2b III 1	2	540	218,2	227,3	209,1
C3 II 2	2	1.050	196,4	216,2	176,5
I	1	2.010	189,1	189,1	189,1
I2	1	270	177,8	177,8	177,8
I1	5	32.395	154,1	214,3	77,3
APH6	1	7.330	150,1	150,1	150,1
E3 2	10	3.648	139,5	210,8	90,7
U31	2	983	127,2	145,5	108,8

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

Cuadro 6. Distribución de la cantidad de lotes ofrecidos y precios en dólares por m², en el mes de junio de 2005, según Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Buenos Aires

Distritos	Cantidad de ofertas	m ² ofertados	(%)	Precio promedio	Precio máximo	Precio mínimo
Urbanización especial	44	32.132	4,8	1.055,4	5.372,9	108,8
Área Protección Histórica	5	10.298	1,5	806,9	2.000,0	150,1
Área Central	290	165.344	24,7	799,4	6.928,4	65,4
Residencial	716	358.272	53,5	574,3	6.281,4	59,8
Equipamiento	138	68.793	10,3	455,0	3.000,0	86,2
Industrial	7	34.675	5,2	162,5	214,3	77,3

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

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 U31 (áreas de villas de emergencia), con un promedio de 127 dólares el m² y el distrito E3 2, correspondiente a un área de equipamiento barrial del barrio de La Boca, donde el precio pro-

medio se sitúa en U\$S 139 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 corresponden a las urbanizaciones especiales (U\$S 1.055,4 el m²), el Área de Protección Histórica (U\$S 806,9 el m²) y el Área Central (U\$S 799,4 el m²), seguidos por los distritos

Residenciales (U\$S 574,3 el m²), Equipamiento (U\$S 455 el m²) y finalmente las áreas industriales, en donde en promedio se cotiza a U\$S 162 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, que suman el 53,5% del suelo ofertado en el mes de septiembre. ■

3.1.5.II. EL PRECIO DEL SUELO POR BARRIOS, SEGÚN DISTRITOS DEL CÓDIGO PLANEAMIENTO URBANO

En esta sección se analiza el precio promedio por barrio de los lotes según Distritos del Código de Planeamiento Urbano, en virtud a las restricciones que este Código le 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 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 Belgrano el precio promedio se sitúa en U\$S 1.453 m², mientras que en Colegiales y Núñez el precio promedio del metro cuadrado alcanzó los U\$S 1.291 y U\$S 1.203 respectivamente; en Coghland alcanza los U\$S 1.054,9 m², mientras que en el barrio de Caballito también se encuentran precios importantes

(U\$S 889,1 el m²). En el barrio de Almagro el precio promedio se ubica en U\$S 645,6 el m². En los barrios del centro-oeste el precio promedio ronda entre los U\$S 280 y 510 el m². En el resto de los barrios, en donde se emplaza esta tipología de lotes, el precio de oferta se sitúa entre U\$S 260 y U\$S 450 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

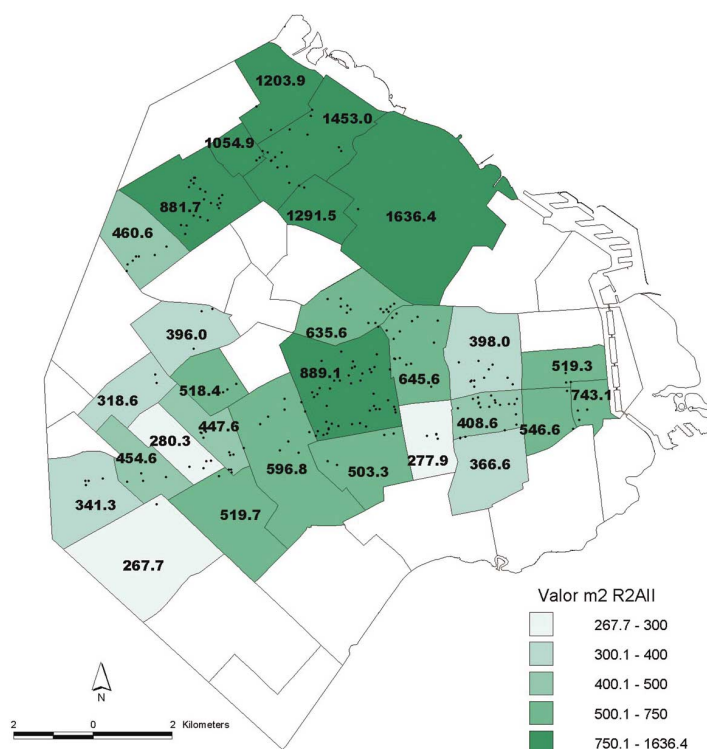
13,5 m) se puede apreciar que el mayor valor corresponde al barrio de Palermo (U\$S 1.258,4 el m²), seguido por Flores (U\$S 1.242,8 el m²) mientras que en los barrios lindantes a éste, el precio promedio se encuentra entre U\$S 350 y U\$S 550 el m². En Colegiales el precio promedio se sitúa en U\$S 1.004,0 el m², mientras que en Belgrano, Núñez y Coghland el precio promedio es de U\$S 675, 650 y U\$S 602 el m² respectivamente. En los barrios del Oeste el precio oscila entre un máximo promedio de U\$S 1.242 el m² en el barrio de Flores y un mínimo de U\$S 319 el m² en el barrio de Villa Luro. En el Sur, los mayores valores corresponden a Parque Chacabuco (U\$S 520 el m²) seguido con precios similares por los barrios de Mataderos, y Boedo (U\$S 350), mientras que el precio menor se registró en Parque Patricios (U\$S 171) (VER MAPA 9)

Distritos centrales

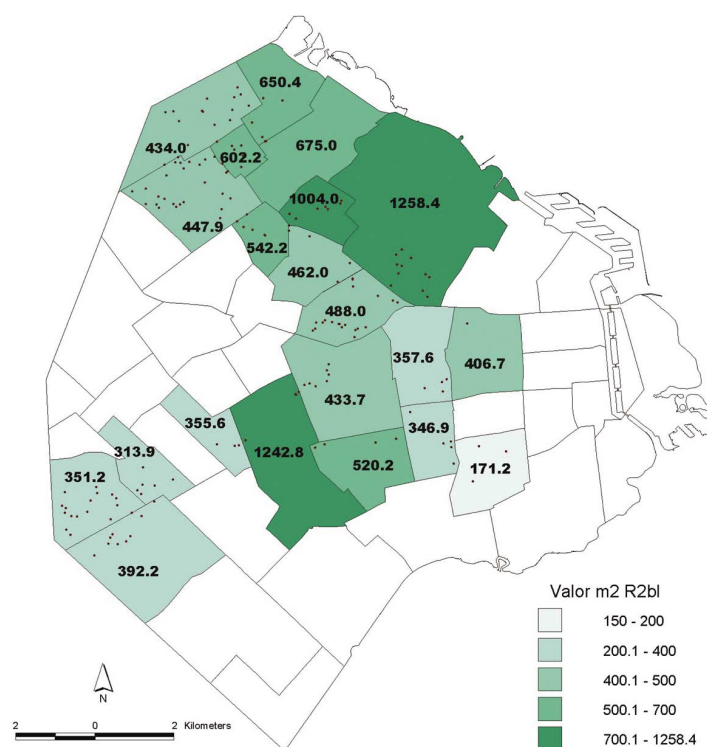
Los Distritos Centrales son áreas destinadas a localización de equipamiento administrativo, comercial, financiero e institucional a escala urbana, en el más alto nivel de diversidad y densidad, dotada de las mejores condiciones de accesibilidad y se desarrollan en correspondencia con vías de alta densidad 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.

En el mapa siguiente se advierten los promedios barriales en

Mapa 8. Precio promedio por barrio en el distrito Residencial R2All, Ciudad de Buenos Aires, septiembre de 2005



Mapa 9. Precio promedio por barrio en el distrito Residencial R2b1, Ciudad de Buenos Aires, septiembre de 2005



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

este distrito, evidenciándose que los máximos se emplazan en los barrios de Recoleta (U\$S 2.480 el m²), Palermo (U\$S 1.964 el m²), Colegiales (U\$S 1.376 el m²), Saavedra (U\$S 1.348 el m²) y Núñez (U\$S 1.053 el m²)

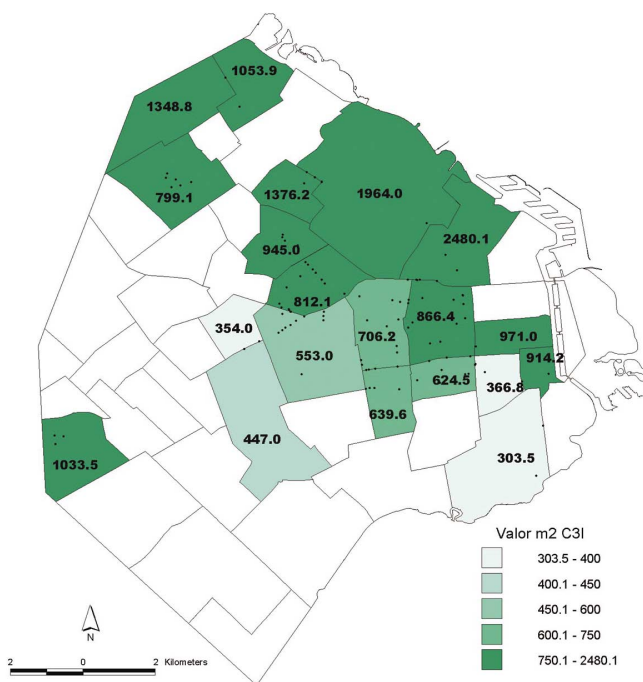
En los barrios del Oeste el precio promedio ronda entre los U\$S 350 y los U\$S 1.000 el m², con máximo en Liniers, en donde el precio promedio se halla en U\$S 1.033 el m². En el Sur, se identificaron terrenos de este distrito en los barrios de Barracas, San Telmo, Constitución, Boedo y San Cristóbal; en ellos el valor promedio ronda entre los U\$S 303 (Barracas) y los U\$S 914 (San Telmo).

(VER MAPA 10)

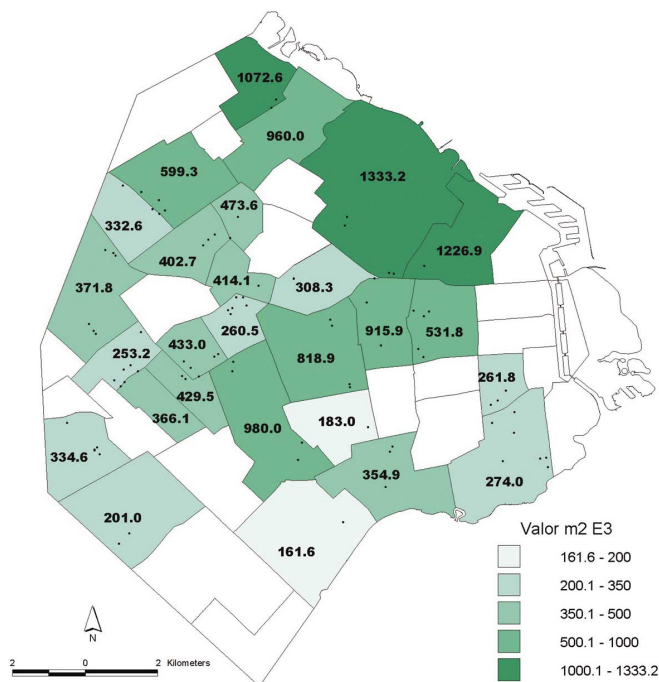
Distritos de equipamiento

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, Recoleta, y Núñez el precio promedio supera los U\$S 1.000 el m² (U\$S 1.333, 1.226 y U\$S 1.072 el m² respectivamente), contando con los mayores precios promedio de la Ciudad. En el Oeste los precios promedio se sitúan entre U\$S 250 y U\$S 450 el m², con un máximo en el barrio de Flores donde trepa a los U\$S 980 el m², mientras que en el Sur el precio de ofer-

Mapa 10. Precio promedio por barrio en el distrito C3I, Ciudad de Buenos Aires, septiembre de 2005



Mapa 11. Precio promedio por barrio en el distrito Equipamiento E3, Ciudad de Buenos Aires, septiembre de 2005



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

ta se ubica en el orden de los U\$S 250 el m², con excepción de los barrios de Villa Soldati y Parque

Chacabuco en donde se registraron valores inferiores a los U\$S 200 el m². ► (VER MAPA 11)

3.1.6. CAPACIDAD CONSTRUCTIVA Y PRECIO DEL SUELO

Para esta sección, se seleccionaron aleatoriamente 421 terrenos con el fin de inferir el precio del m² construible, considerando las potencialidades de

construcción de estos lotes. En tal sentido, se analizaron 228.807 m² de terrenos en los que se pueden edificar unos 798.202 m². En dichos terrenos el precio del m² construible promedio alcanzó los 247 dólares en el mes de septiembre, (en junio había alcanzado los U\$S 207 el m²) con un precio máximo de 1.445 dólares el m² y un mínimo de 21 dólares el m². En el cuadro siguiente se puede observar que, a medida que aumenta la capacidad constructiva de los lotes, disminuye el precio del m² construible. Así, en los terrenos con una capacidad constructiva de entre 126 y 500 m² el precio del m² construible es de 315 dólares, mientras que en los lotes con una capacidad constructiva superior a los 5.000 m² el precio desciende a los U\$S 160 el m². (VER CUADRO 7)

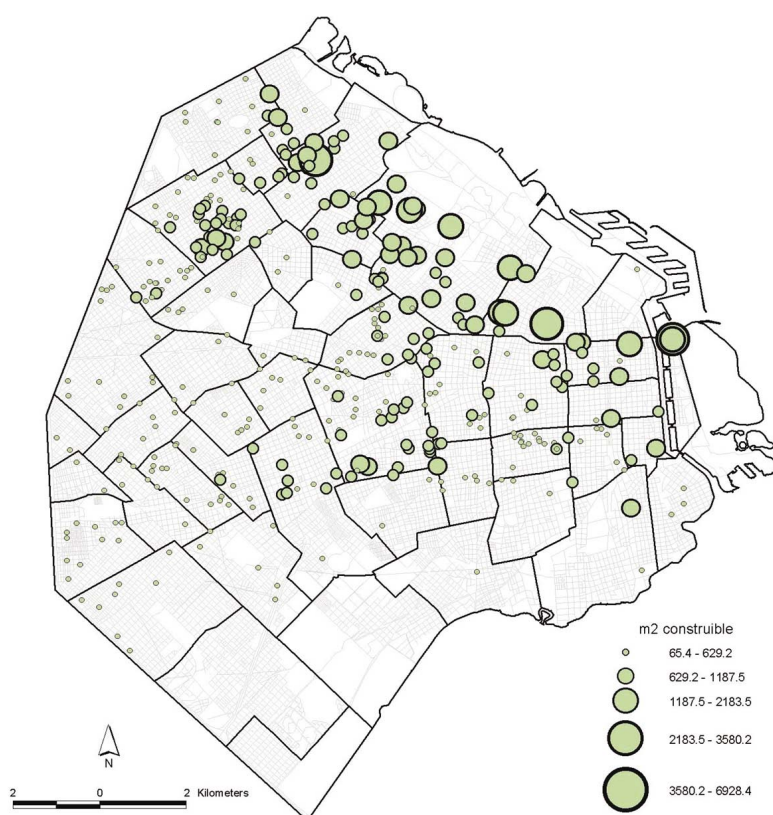
El precio promedio del m² construible evidencia una marcada correlación entre distribución territorial y valor del m². Los mayores valores se registran en el Centro y Norte de la Ciudad, sobre el eje de las Avenidas Santa Fe-Cabildo, mientras que en Villa Devoto, Villa Urquiza y Villa del Parque también 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 en algunos del Oeste de la Ciudad. (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	Precio máximo	Precio mínimo
126 – 500	117	315	1.445	99
501-1.000	96	258	1.152	37
1.001-5.000	186	210	1.386	26
5.001-6.272	22	160	566	21
Total	421	247	1.445	21

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

Mapa 12. Precio del m² construible en la Ciudad de Buenos Aires, septiembre de 2005



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

3.1.7. PRECIO DE REFERENCIA DE TERRENOS SEGÚN DIMENSIONES

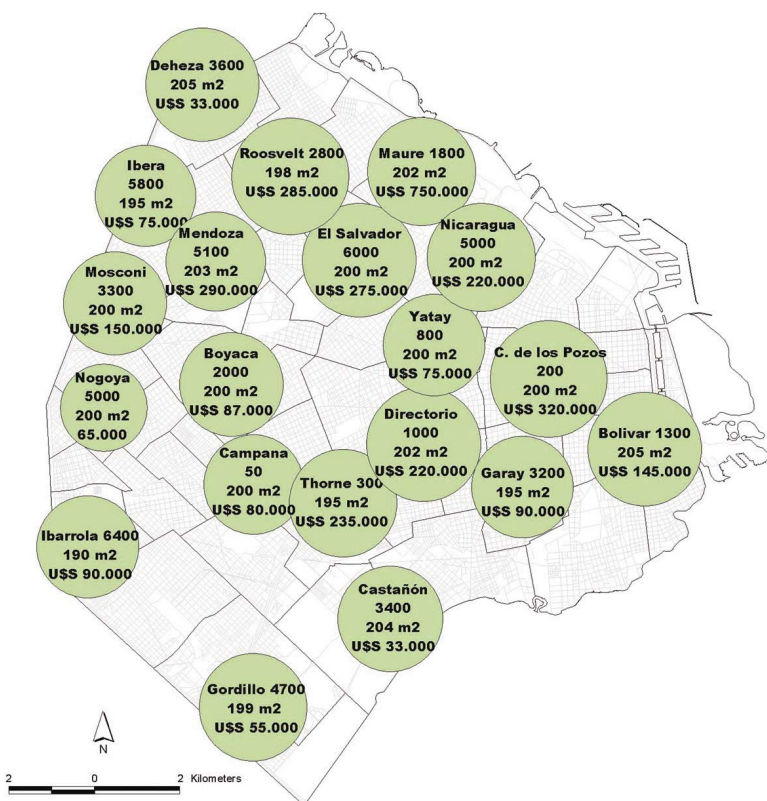
En esta sección se incorpora el análisis de precios de algunos lotes ubicados en distintas zonas de la Ciudad para que el lector logre identificar rápidamente las diferencias por el precio total, además de las correspondientes al precio por m². En este caso, no se incorporan todos los precios, sino algunos 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 veinte terrenos de alrededor de 200 m², advirtiéndose claramente la valorización positiva de estos terrenos en los ba-

rrios del Norte de la Ciudad, como por ejemplo el localizado en Maure al 1800 en el barrio de Belgrano, cuyo precio de oferta es de U\$S 750.000. Este precio elevado, también se advierte en un terreno ubicado en Roosevelt 2800, por el cual se pide U\$S 285.000 y en uno localizado en Mendoza 5100 ofertado en U\$S 290.000. En El Salvador al 6000, barrio de Palermo, se relevó un terreno cuyo precio ronda los U\$S 275.000. En el centro geográfico, en el barrio de Caballito, también se observan precios altos. Así, en un terreno situado en Thorne al 300, se piden U\$S 235.000, mientras que en Directorio al 1000 se piden U\$S 220.000. En el Noroeste y Oeste de la Ciudad los precios de estos terrenos rondan los U\$S 70.000, 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 50.000, sin embargo, si se considera la capacidad constructiva sus precios reales son aún más bajos. Así, en la calle Castañón al 3400 un lote de 204 m² era ofertado por U\$S 33.000. Como contrapartida, en el barrio de San Telmo el precio es bastante más elevado, así en Bolívar al 1300 se piden U\$S 145.000 por un terreno de estas características. (VER MAPA 13)

En lo que respecta a terrenos de dimensiones próximas a los 450 m², se seleccionaron once que permiten medir el precio de

Mapa 13. Precio de referencia en terrenos de 200 m², Ciudad de Buenos Aires, septiembre de 2005



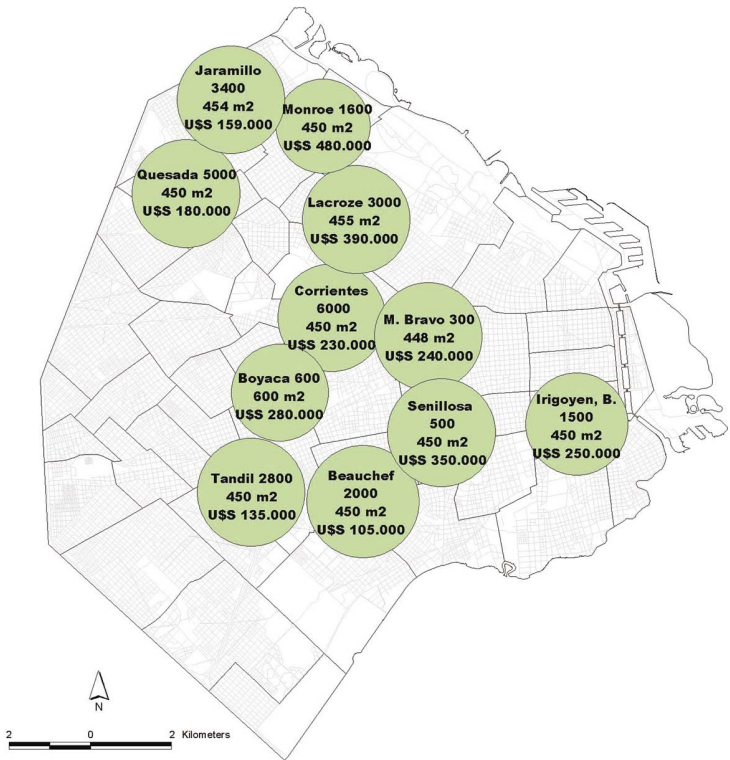
Fuente: Dirección General de Sistemas de Información Geográfica. GCBA.

oferta. Así, el mayor precio se registró en Monroe al 1600, en donde un terreno de estas características está valuado en U\$S 480.000. A su vez, en Lacroze al 3000 se relevó un terreno de estas dimensiones, cuyo precio es de U\$S 390.000. En un barrio del Centro Geográfico (Caballito) los precios rondan los U\$S 350.000. En el Sur, el único lote registrado cotiza en U\$S 250.000 (Bernardo de Irigoyen al 1500, en el barrio de Constitución). (VER MAPA 14)

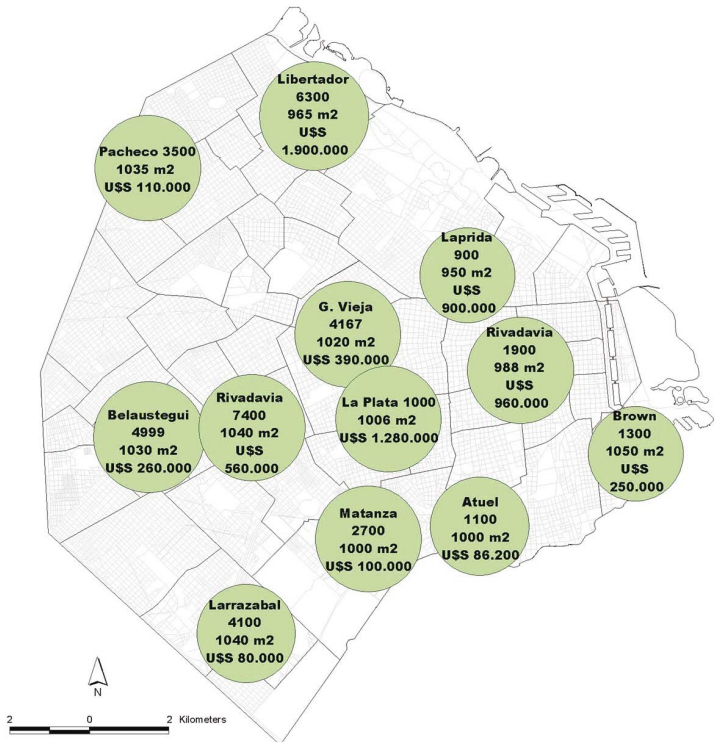
Entre los lotes cuyas dimensiones oscilan en los 1.000 m², se seleccionaron doce que permiten verificar las diferencias según la localización geográfica de los mismos. En tal sentido, el mayor precio de oferta se verificó en el barrio de Belgrano, en la Av. Del Libertador al 6300, por el que se solicitaron U\$S 1.900.000. En La Plata al 1000, barrio de Caballito, un terreno de dichas dimensiones es ofrecido por U\$S 1.280.000. Sobre la Av. Rivadavia, en el barrio de Balvanera, un terreno de 988 m² estaba tasado en U\$S 960.000.

En el Sur se identificaron cuatro terrenos de estas características, dos ubicados en el barrio de Nueva Pompeya, uno en La Boca y uno en Villa Lugano. Así, en Almirante Brown al 1300, un terreno de este tamaño es ofrecido por U\$S 250.000. En Nueva Pompeya, en la calle La Matanza al 2700 un terreno es ofertado por U\$S 100.000, mientras que en Atuel al 1.100 se pidieron U\$S 86.200. (VER MAPA 15)

Mapa 14. Precio de referencia en terrenos de 450 m², Ciudad de Buenos Aires, septiembre de 2005



Mapa 15. Precio de referencia en terrenos de 1.000 m², Ciudad de Buenos Aires, septiembre de 2005



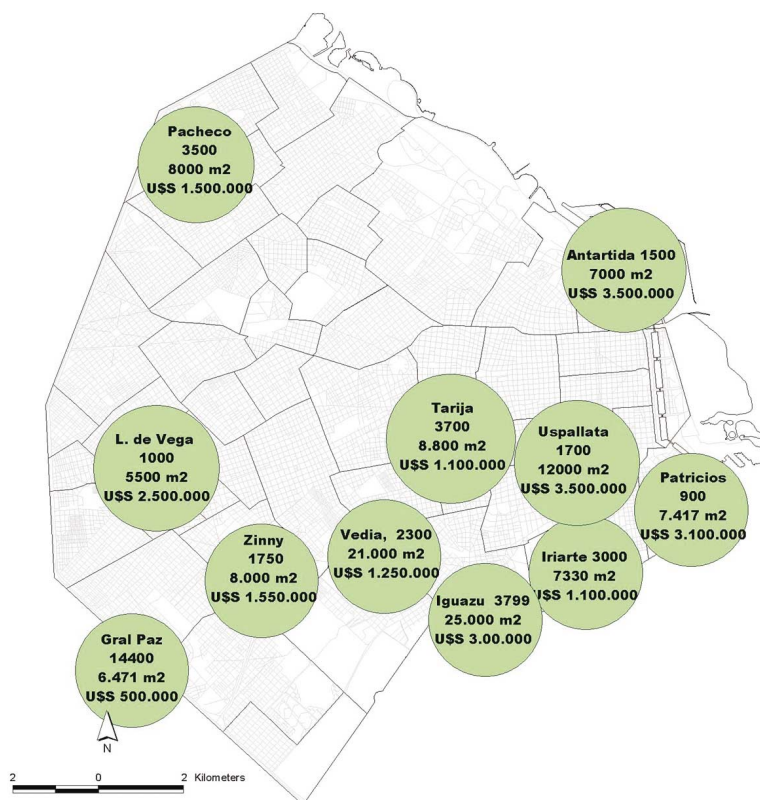
Fuente: Dirección General de Sistemas de Información Geográfica. GCBA.

En lo que concierne a lotes de más de 5.000 m² se registraron trece en diferentes puntos de la Ciudad. En tal sentido, diez de los lotes de mayores proporciones se localizan en el Sur de la Ciudad. En el Oeste se registró a un lote de grandes dimensiones, en el Norte se relevaron dos terrenos, mientras que en el Centro no se encontró ninguno.

En lo que respecta al barrio de Barracas, se registraron tres grandes lotes, con dimensiones de 7.328, 7.330 y 12.000 m², que se ofrecen en U\$S 1.1, 2.5 y 3.5 millones, respectivamente. En tal sentido, sobre la Av. Iriarte, se oferta un lote de 7.330 m² a U\$S 1.1 millones en un distrito industrial a un precio de U\$S 150 el m². En la Av. Montes de Oca al 2000 un terreno de las mismas dimensiones es ofrecido por 2.5 millones en un distrito C3 I 2. En Villa Lugano un terreno de 6.471 m² se ofrece a 500 mil dólares, a razón de U\$S 77,3 el m² también en un distrito industrial. (VER MAPA 16)

Además, entre los terrenos de precios más elevados se des-

Mapa 16. Precio de referencia en terrenos de más de 5.000 m², Ciudad de Buenos Aires, septiembre de 2005

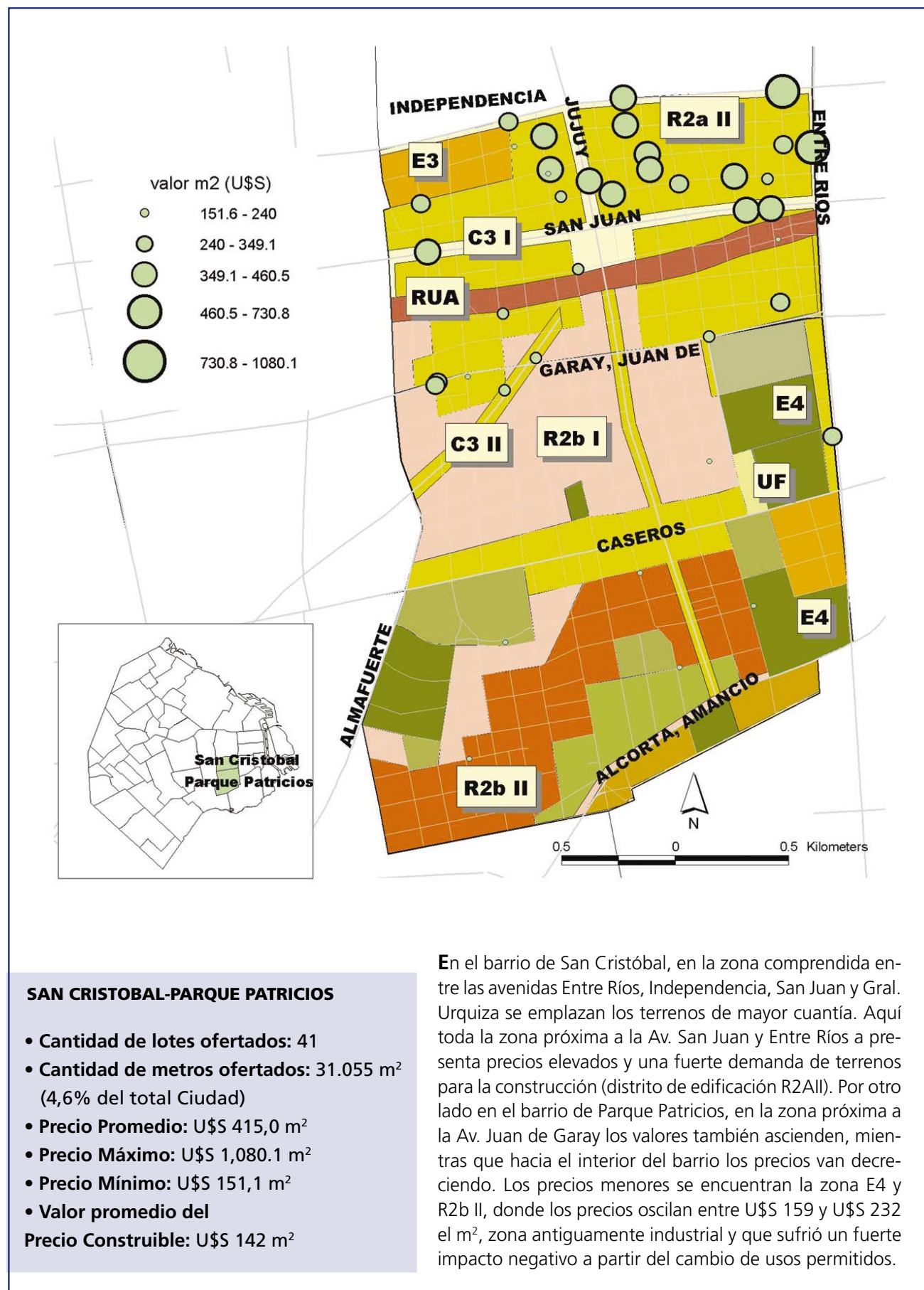


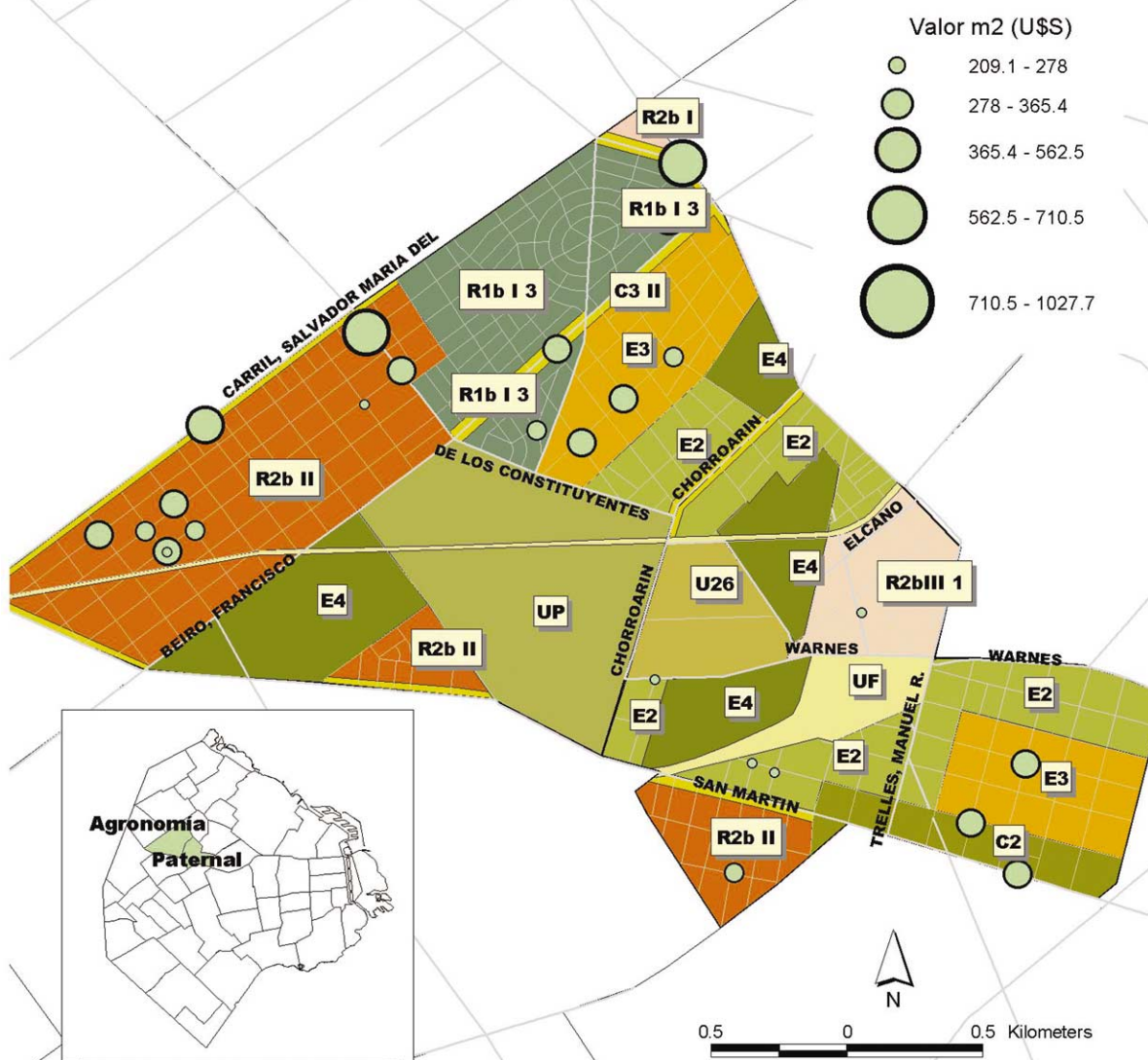
Fuente: Dirección General de Sistemas de Información Geográfica. GCBA.

taca uno ubicado en la Av. Lope de Vega al 1.000, en el barrio de Villa Luro, de 5.500 m² a U\$S 2.5 millones, mientras que

en el barrio de Villa Urquiza (Pacheco 3500) un lote de 8.000 m² se ofrece a U\$S 1.5 millones.▶

3.1.8. ZOOM. EL PRECIO DE OFERTA EN ZONAS DESTACADAS DE LA CIUDAD





AGRONOMÍA-PATERNAL

- Cantidad de lotes ofertados: 28
- Cantidad de metros ofertados: 11.529 m² (1,7% del total Ciudad)
- Precio Promedio: U\$S 424,5 m²
- Precio Máximo: U\$S 1,027.7 m²
- Precio Mínimo: U\$S 209,1 m²
- Valor promedio del Precio Construible: U\$S 227 m²

Aquí se analizan en detalle dos barrios del Oeste-Norte de la Ciudad, Agronomía y Paternal, en este sentido se puede observar la importancia que adquieren los lotes próximos a las avenidas Francisco Beiró, De los Constituyentes y Salvador María del Carril. La perspectiva para la construcción en altura se evidencia al encontrarse más valorizadas las zonas en donde la normativa es favorable (R2bII y C3II de alta densidad). En Paternal los precios son bastante inferiores a los registrados en Agronomía, encontrándose un terreno a U\$S 209 el m². Así, los menores precios de oferta se registran hacia el interior de este barrio, en los distritos de Equipamiento (E) muchos de ellos de antigua historia industrial. Allí, la normativa impide la construcción en altura, determinando el predominio de casas bajas. Además, en esa parte del barrio, las vías de comunicación generan barreras urbanas, lo que también motiva una baja en el precio de los terrenos.



dgSIG