

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

julio 2005



dgSIG

DIRECCIÓN GENERAL DE
SISTEMAS DE INFORMACIÓN
GEOGRÁFICA

[DIRECCIÓN]

Martín Marazzi

[EQUIPO TÉCNICO]

Fernando Álvarez de Celis
María Eva Raffoul Sinchicay
Ana Florido
Pamela Verónica Carabajal

[DISEÑO GRÁFICO]

Ana Rodríguez Talou

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

JULIO 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
3.1.2. Precio de los terrenos según dimensiones	9
3.1.3. Variación del precio del suelo según distribución geográfica de los lotes	9
3.1.4.I. Distribución territorial de la oferta del suelo en el mes de junio de 2005	12
3.1.4.II Variación del precio por ejes geográficos	16
3.1.5.I. La incidencia del uso del suelo en el precio de los lotes	18
3.1.5.II. El precio del suelo por barrios, según distritos de Planeamiento Urbano	19
3.1.6. Capacidad constructiva y precio del suelo	22
3.1.7. Precio de referencia de terrenos según dimensiones	23
3.1.8. Zoom. El precio de oferta en zonas destacadas de la Ciudad	26

[1. RESUMEN EJECUTIVO]

En el estudio realizado en el mes de junio de 2005 se registraron 1.347 lotes localizados en toda la Ciudad de Buenos Aires, que contabilizaron 730.574 m² de suelo urbano, con lotes de dimensiones que van desde los 66 m² hasta los 21.000 m².

La cuarta parte de los m² ofrecidos en este período se localiza en los barrios de Caballito, Flores, Villa Urquiza, Nueva Pompeya y Villa Crespo, que suman en conjunto el 23,4% del suelo ofertado. La principal oferta se produce en el barrio de Caballito que concentra en este último mes el 6,6% de toda la superficie ofrecida.

En lo que concierne al precio de oferta, la variación interanual en dólares presenta una recuperación del 28,8%, que llega al 177,5% 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 7,3% en dólares. Así, si se compara con respecto a diciembre de 2001, se

encuentra un precio promedio 6,5% 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 (78,3%) 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 las zonas Sur y Oeste, el incremento interanual es levemente inferior al registrado para el total de la Ciudad, alcanzando cerca del 25%. En el Norte se halló el menor incremento interanual, que se debe a que el reposicionamiento de los precios se produjo a fines de 2003.

Al analizar la evolución trimestral entre marzo y junio, se observa que la mayor variación positiva se produce en la zona Norte (9%); mientras que la zona Centro mostró el incremento de menor magnitud (2,2%). Así, la primera continúa siendo visuali-

zada 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 entre las distintas áreas de uso del suelo. Así, los mayores valores corresponden a las distintas

Urbanizaciones Especiales (U\$S 1.168 el m²) le sigue el Área de Protección Histórica (U\$S 882,1 el m²) y el Área Central (U\$S 755,2 el m²), seguidos por los distritos Residenciales (512,6 dólares promedio el m²), Equipamiento (399 dólares el m²) y finalmente las áreas industriales en donde en promedio se cotiza a 202,5 dólares el m².

Para verificar el precio del m² construido se analizaron 1801.189 m² en los que se puede edificar unos 730.765 m². En estos terrenos el precio del m² construido promedio alcanzó los 207 dólares en el mes de junio.

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 (La Boca, Barracas, Villa Pueyrredón y Villa Devoto) a fin de contemplar la escala barrial en el análisis. ▀

Mapa 1 . Barrios de la Ciudad de Buenos Aires



[2. METODOLOGÍA]

Para realizar el estudio del valor de venta de terrenos en la Ciudad de Buenos Aires se realizó un relevamiento durante el mes de junio 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 solo 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 georeferenciar 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 200 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. ▀

Nota 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 junio se contabilizaron 1.347 terrenos ubicados en distintos puntos de la Ciudad. En tal sentido, el precio promedio del m² registrado fue de 591 dólares, hallándose un precio máximo de 8.666,7

dólares el m² y un mínimo de 35 dólares por m². Estos 1.347 terrenos suman 730.534 m² de suelo urbano, un 4,1% más que el registrado en el relevamiento de marzo, con lotes de dimensiones que van desde los 66 m² hasta los 21.000 m².³

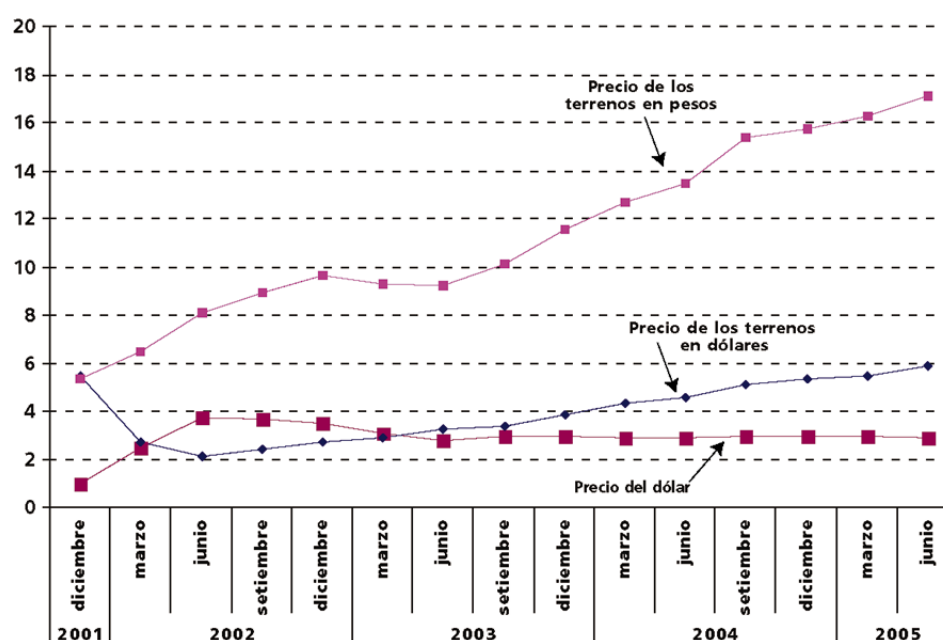
Cuadro 1. Precio promedio de terrenos por m² en la Ciudad de Buenos Aires

	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	.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

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.

La comparación respecto de diciembre de 2001, refleja una suba promedio de 6,5%, lo que muestra que el precio medio de los terrenos se sitúa por primera 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 dólares 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 pre-

cio en pesos. Sin embargo, en lo que respecta a la variación interanual en dólares, se aprecia una recuperación del 28,8%, que llega al 177,5% 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 7,3%. **(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 valores entre estos ba-

rrios 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 este último registro, a situar los precios en valores superiores a los que se encontraban antes de la devaluación **(GRÁFICO 1)** ²

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

³ En el mes de marzo se registraron 1.272 terrenos que sumaban 701.789 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.

3.1.2. 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 junio una estructura diferente a la observada en los relevamientos anteriores. Así, históricamente las diferencias 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 mayores tamaños (más de 1.000

m², cuyo precio promedio alcanza los U\$S 664,4 el m² hecho que se explica por el porte de los terrenos de Puerto Madero, que presentan precios elevados y son de grandes dimensiones. Le siguen en precio por m² los lotes de menores dimensiones (entre 50 y 200 m²) donde el promedio alcanza los 663,8 dólares el m²; los menores valores los presentan los lotes de entre 501 y 750 m², cuyo valor promedio se ubica en 559,9 dólares el m². ▀

Cuadro 2. Distribución de la cantidad de lotes ofrecidos, tamaños y precios, por m² el mes de junio de 2005, Ciudad de Buenos Aires

m ² ofrecidos	Cantidad de ofertas	Precio Promedio (U\$S)	Precio Máximo (U\$S)	Precio Mínimo (U\$S)
66-200	253	663.8	5555.6	92.5
201-500	773	556.5	8666.7	55.7
501-750	154	559.9	3231.0	67.3
751-1000	64	579.0	2777.8	72.9
Más de 1000	103	664.5	5372.9	35.0
Total	1347	591.0	8666.7	35.0

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

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 (78,3%) 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 las zonas Sur y Oeste, el incremento interanual es levemente inferior al registrado para el total de

la Ciudad, alcanzando cerca del 25%. Por su parte, en la zona Norte, y producto de una pronta recuperación de los precios luego de la devaluación, se aprecia la menor variación interanual (12,1%).

Al analizar la evolución trimestral entre marzo y junio, se observa que la mayor variación positiva se produce en la zona Norte (9%). La zona Sur mostró un incremento del 7,7% (aunque en ella la gran diversidad de ti-

**Cuadro 3. Variación del precio promedio por barrio entre el 2001 y el 2005
en zonas y barrios seleccionados de la ciudad**

Barrios	2001			2002				2003				2004				2005		Variación trimestral (%)	Variación anual (%)
	Dic.*	Sept.*	Dic.*	Mar.*	Junio*	Sept.*	Dic.*	Mar.*	Junio	Sept.	Dic.	Mar.*	Junio	Sept.	Dic.	Mar.*	Junio		
Total	555	242	274	296	330	342	388	434	459	511	533.9	551	591	7.3	28.8				
Zona Centro	1322	457	763	622	513	966	515	729	909	1308	1257.2	1586	1621	2.2	78.3				
Zona Norte	927	406	440	515	630	582	706	822	849	854	858.60	873	952	9.0	12.1				
Belgrano	947	430	504	519	713	552	856	981	1016	1048	1075.00	1077	1083	0.6	6.6				
Palermo	1127	517	647	684	652	794	806	955	1020	1130	1037.40	1173	1241	5.8	21.7				
Recoleta	1479	722	618	922	1017	1240	1447	1627	1665	1685	2058.00	1888	1944	3.0	16.8				
Zona Oeste	525	225	257	272	289	380	375	380	397	418	450.00	462	496	7.4	25.0				
Villa Crespo	567	179	226	309	289	364	316	397	456	485	505.50	495	557	12.6	22.1				
Almagro	616	263	296	289	292	299	387	616	476	560	561.60	616	679	10.2	42.5				
Caballito	828	326	401	367	475	472	523	550	539	578	627.20	663	674	1.6	25.0				
Zona Sur	382	176	160	202	203	210	235	268	274	299	283.15	321	346	7.7	26.2				
La Boca	277	134	111	147	170	149	162	158	158	181	181.70	178	217	21.7	37.2				
Mataderos	272	134	109	136	164	169	187	190	189	200	199.00	215	284	32.1	50.3				

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)

pos de suelos –industriales y residenciales– hace muy variables los precios promedios). En la zona Centro el incremento fue de apenas el 2,2%. El mayor incremento de la zona Norte se debe a que esta área 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 que la variación trimestral no sea más pronunciada ob-

dece 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 últimos tres trimestres, aumentando un 13% entre diciembre y marzo y 5,8% en el último trimestre.

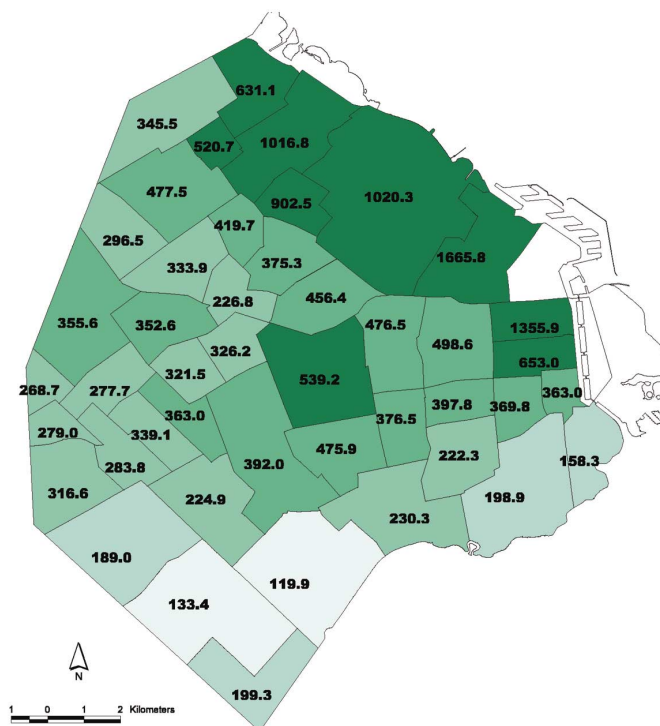
En la zona Oeste, los tres barrios seleccionados presentan variaciones trimestrales dispares, mientras que el promedio de la

zona adquiere un incremento del 7,4%, en los barrios de Almagro y Villa Crespo la variación positiva es de 10,2% y 12,6% respectivamente. Mientras que en Caballito, la variación trimestral es de apenas 1,6%, demostrando una tendencia similar a la de la zona Norte, debido a que su comportamiento siempre fue semejante al de la zona mencionada.

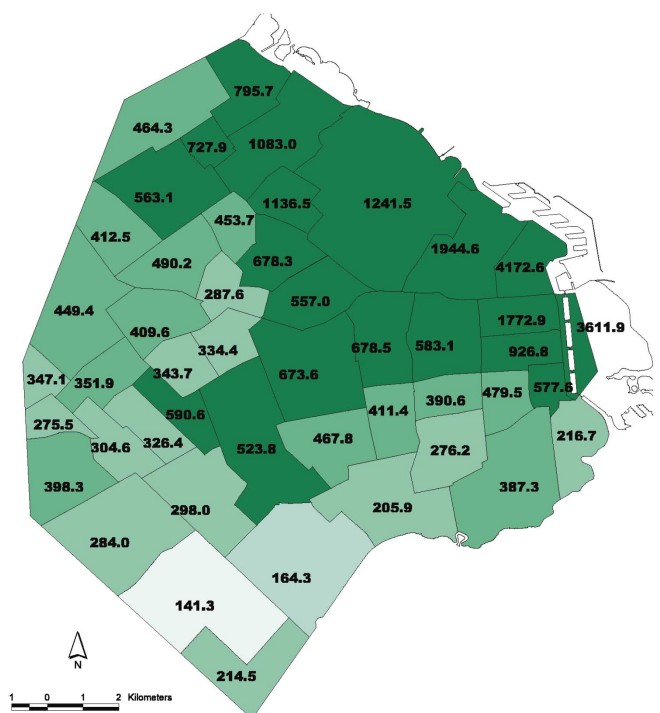
En la zona Sur, la variación entre marzo y junio presenta un incremento en dólares del 7,7%. En lo que respecta a la variación por barrio, La Boca y Mataderos por lo general muestran la misma

Al apreciar la distribución territorial del precio del suelo entre junio de 2004 y junio 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 evidencia 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. (VER MAPA 2) ■

Precio promedio del m² en dólares en el mes de junio 2004



Precio promedio del m² en dólares en el mes junio 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 JUNIO DE 2005

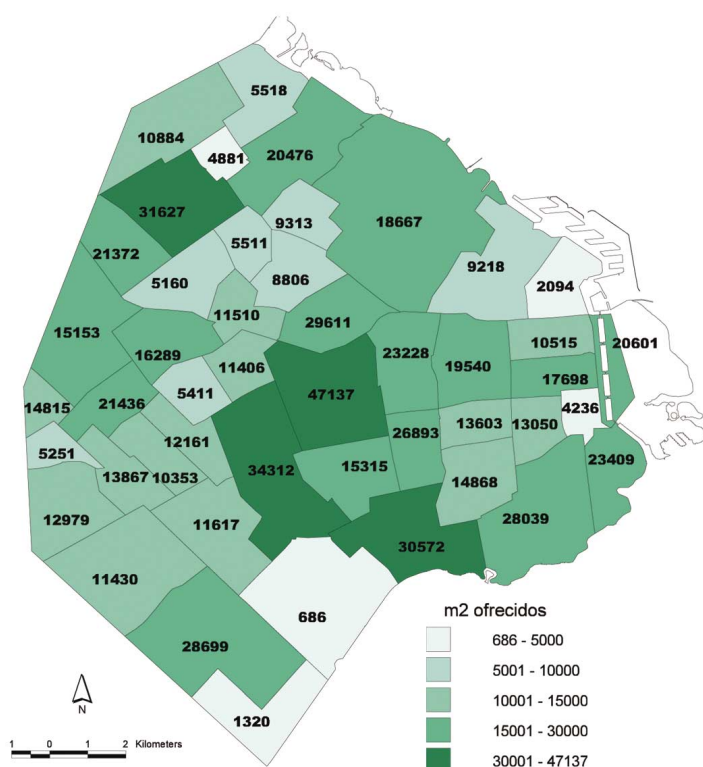
La mayor concentración de m² ofrecidos en este mes se localiza en los barrios de Caballito (6,5%), Flores (4,7%), Villa Urquiza (4,3%), Nueva Pompeya (4,2%) y Villa Crespo (4,1%), que suman en conjunto el 23,4% del suelo ofrecido en el mes de junio. Sin embargo, la concentración territorial es menor, ya que en el mes de marzo, los 5 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 ofer-

tan para la construcción de edificios de multivivienda. En los barrios de Villa Urquiza, Parque Chacabuco 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 47,3% 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 (30,6%). En los barrios del Norte se localizó el 15,1% 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 (7%).

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 (4.172 dólares el m² promedio), seguidos por los barrios de Puerto Madero (3.612 el m²), Recoleta (1.944 el m²), San Nicolás (U\$S 1.772 el m²), todos ellos ubicados en la zona Centro. En el Oeste y Sur se registran valores inferiores a la media. Esta última zona, en particular, es el área

Mapa 3. Cantidad de m² ofrecidos, relevados en los barrios de la Ciudad de Buenos Aires, junio 2005



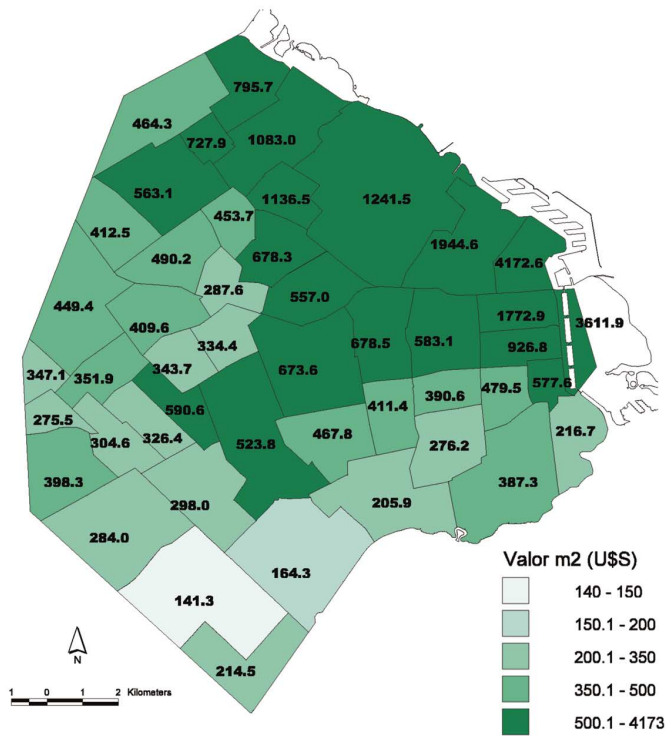
Fuente: Dirección General de Sistemas de Información Geográfica. GCBA.

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 141,3 y 164,3 el m² respectivamente.

En el Oeste los mayores precios promedio se localizan en los barrios de Almagro y Caballito, 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 678 y 673 el m² respectivamente, y junto con Floresta son los únicos tres barrios donde el precio promedio se ubica por encima de la media de la Ciudad. **(VER MAPA 4)**

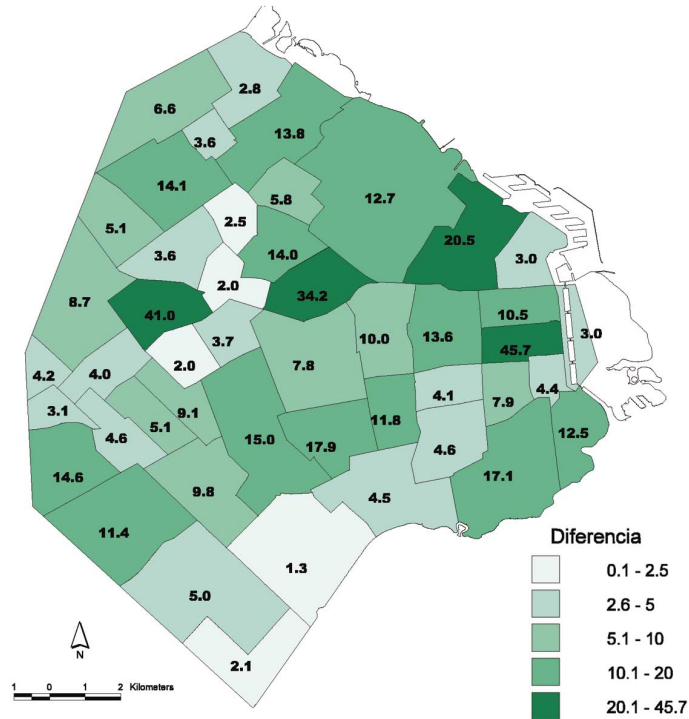
Asimismo, si se analiza la diferencia entre los precios máximos y mínimos por m² al interior de cada barrio, se puede apreciar en algunos barrios grandes diferencias entre estos valores. Así, las mayores diferencias, en el mes de junio, se observan en Montserrat y Villa del Parque, producto de que en el centro se ofrecen terrenos aptos para la construcción de edificios en torre como lotes para la realización oficinas comerciales, mientras que en Villa del Parque y en Villa Crespo conviven terrenos aptos para casas con aquellos propicios para la vivienda en departamentos. Con menores valores, se dan amplitudes importantes en el barrio de Recoleta (20,5 veces entre el mayor y el menor valor) donde coexiste un lote valuado en U\$S 422 el m² con terrenos de mayor potencial, tal el caso de un terreno de U\$S

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



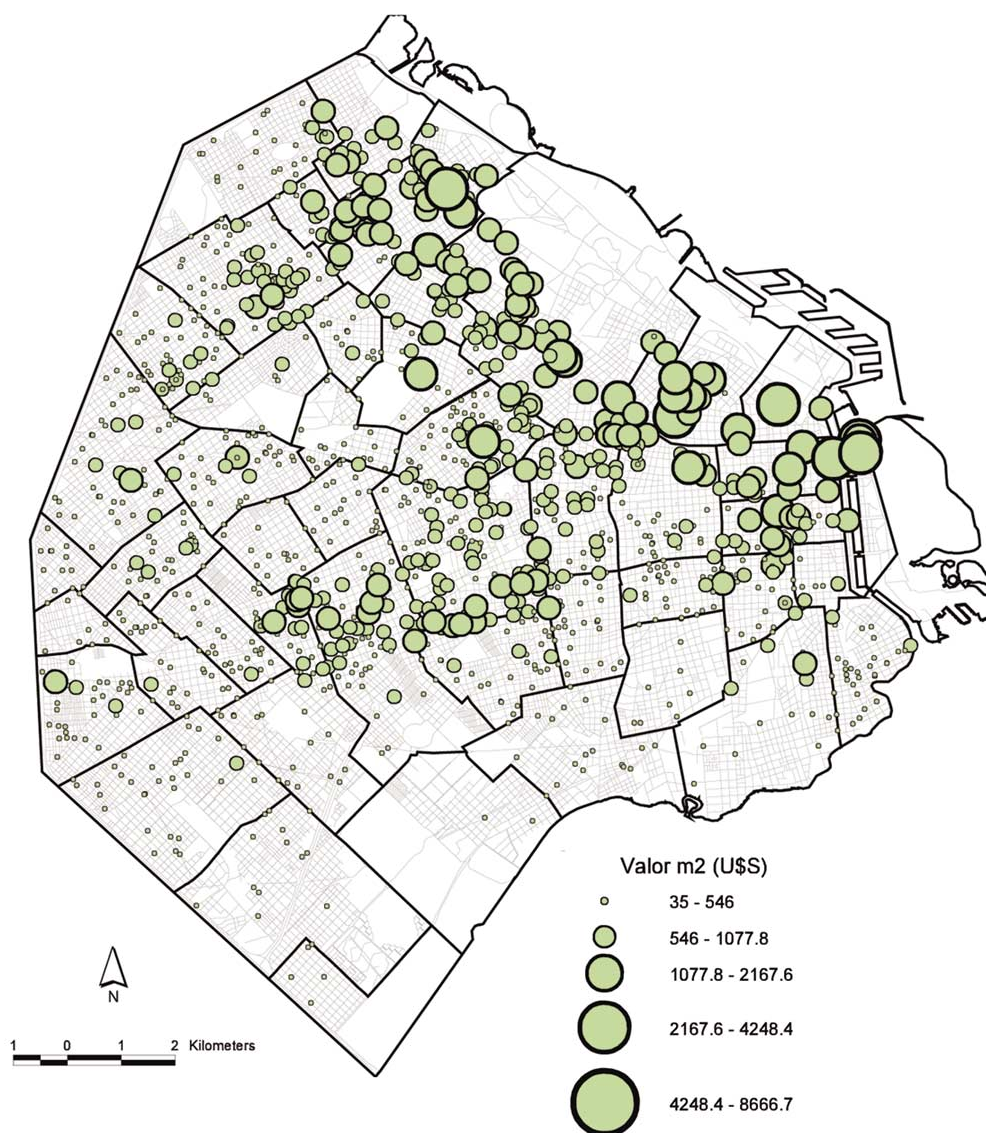
Fuente: Dirección General de Sistemas de Información Geográfica. GCBA.

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



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

8.666,7 el m², ubicado en la Av. Santa Fe al 2400. 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.

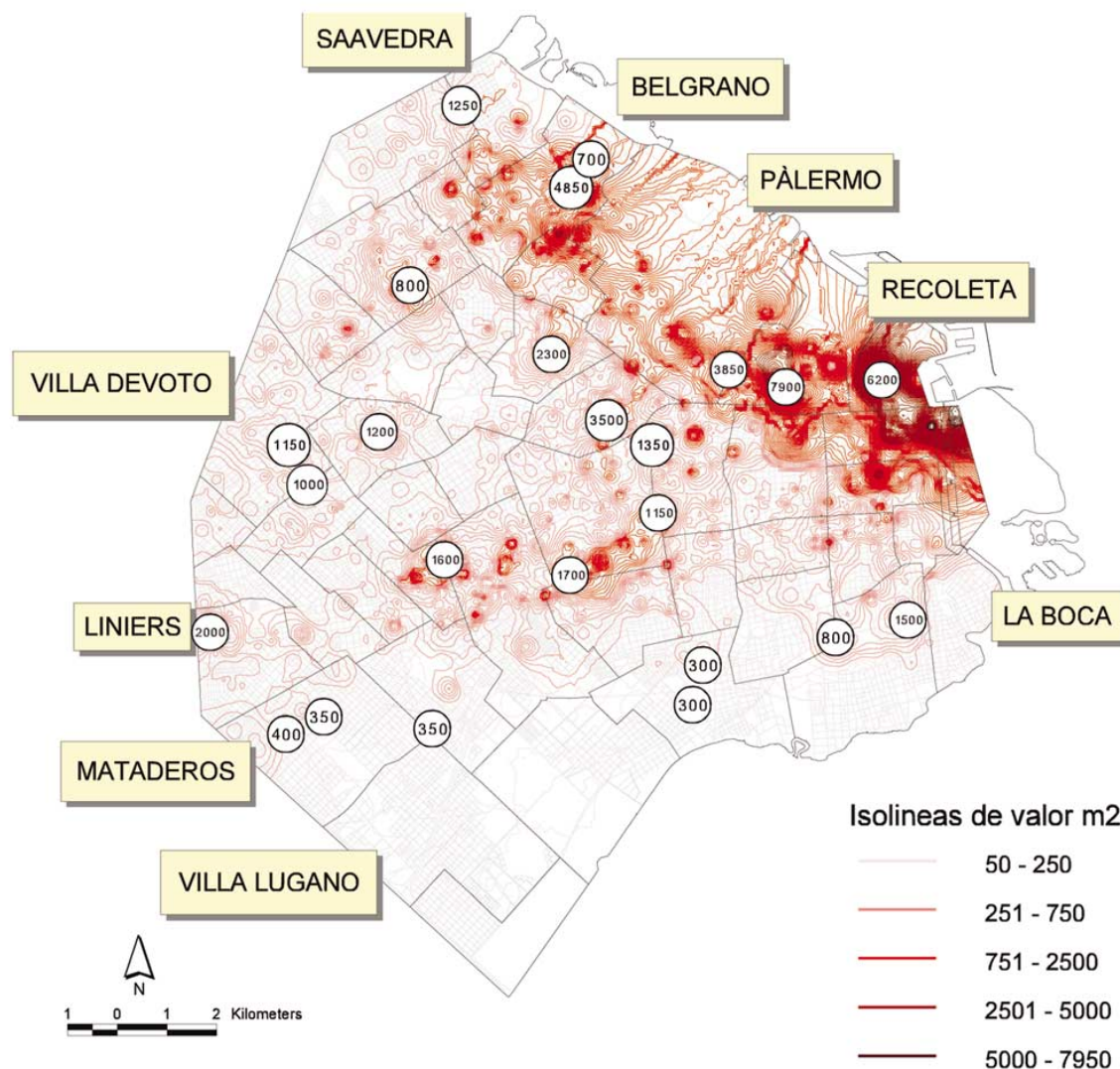
Las menores diferencias se producen en algunos barrios del Oes-

te 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 Urquiza. Los barrios del sur de la Ciudad también evidencian valores bastante homogéneos, como Villa Soldati y Villa Riachuelo, donde

entre el máximo y el mínimo hay sólo una diferencia de 1,3 y 2,1 veces. **(VER MAPA 5)**

Al mismo tiempo, si se analiza el precio del m², ya no por barrio sino por localización particular de cada terreno, se puede apreciar la correlación positiva entre los principales ejes de transporte y comunicación y el precio del m², mien-

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



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

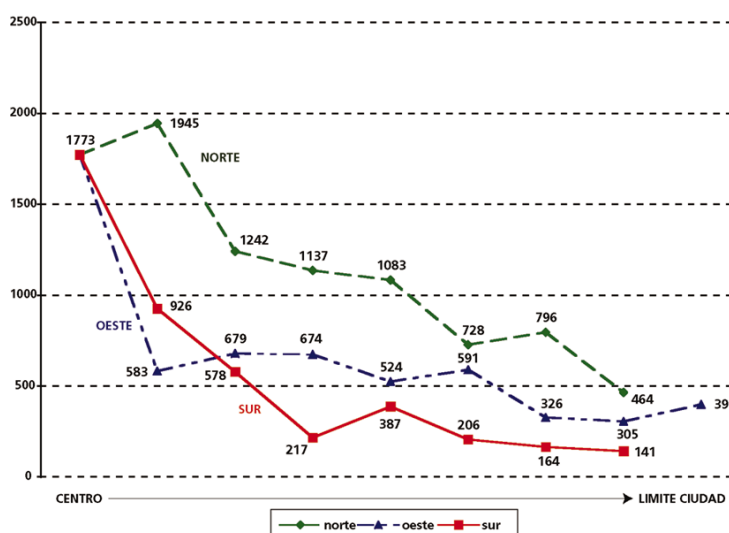
tras que en el interior de los barrios se ubican los menores montos. Además, se puede observar cómo decrecen los valores a medida que aumenta la distancia al centro, aunque con algunas excepciones en las áreas de mayor valorización de los barrios del norte de la Ciudad y del centro geográfico. (VER MAPA 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 menores a los 350 dólares el m², mientras que

en el Norte se identifica una zona de valorización superior a los 1.500 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



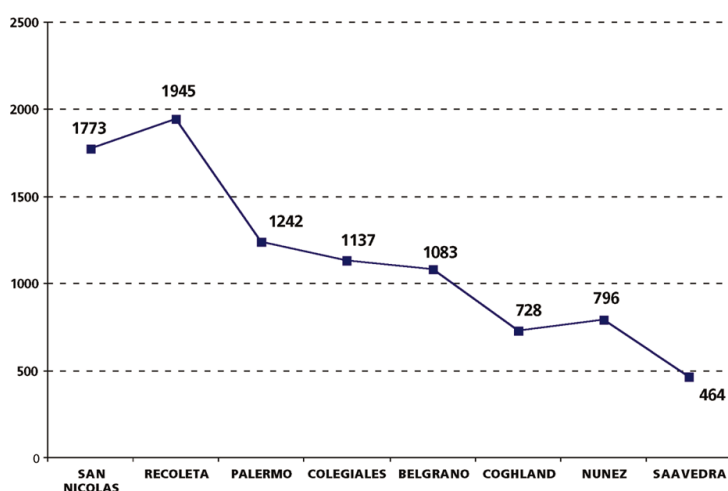
Fuente: Dirección General de Sistemas de Información Geográfica. GCBA.

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 norte a sur, los barrios linderos a la Av. General Paz. (GRÁFICO 2)

En este sentido, si se analiza el precio del m² en el eje norte de la Ciudad (GRÁFICO 3) se observa que en el mes de junio los mayores precios promedio se registraron en el barrio de Recoleta (U\$S 1.945 el m²) para ir decreciendo en el barrio de Palermo (U\$S 1.242 el m²), Colegiales, Belgrano y Coghland, (U\$S 1.137, 1.083 y 728 el m² respectivamente). En Núñez el precio asciende levemente y llega a los U\$S 796 el m². Finalmente en Saavedra, el barrio del eje Norte más próximo a la General Paz, el precio promedio ronda los 464 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.

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.

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 600. 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 Almagro y Caballito, como se explicara anteriormente, se registran los precios más altos de este eje, alcanzando un precio promedio de 679 y 674 dólares el m². (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 141 y 926 dólares el m², cuyo mínimo se encuentra en el barrio de Villa Soldati (141 dólares el m²) y que es apenas superior en los barrios de Villa Soldati y La Boca (164 y 217 dólares el m², respectivamente). (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. (GRÁFICO 6) ▮

Gráfico 4. Distribución del precio del m², en dólares, en el eje Oeste de la Ciudad de Buenos Aires, junio 2005

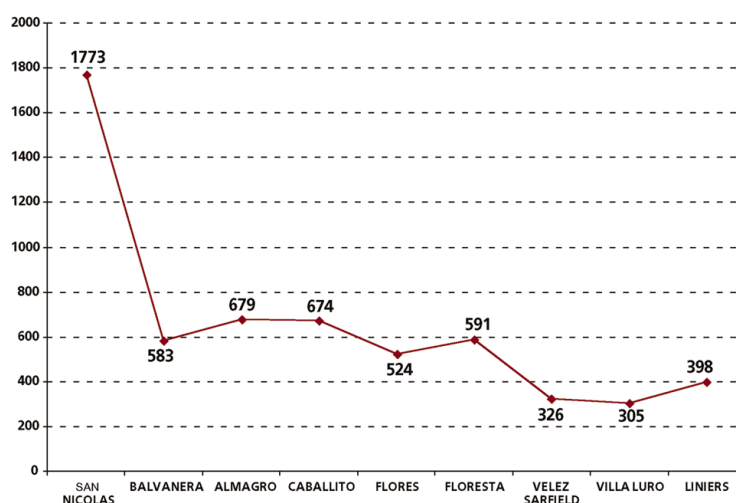


Gráfico 5. Distribución del precio del m² en dólares, en el eje Sur de la Ciudad de Buenos Aires, junio 2005

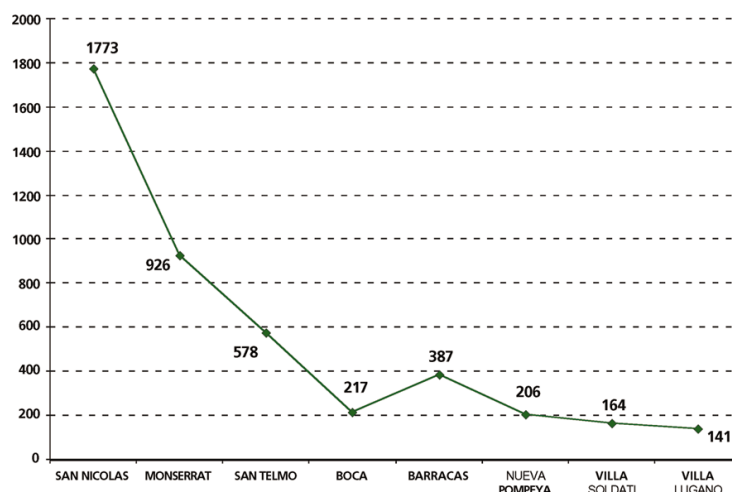
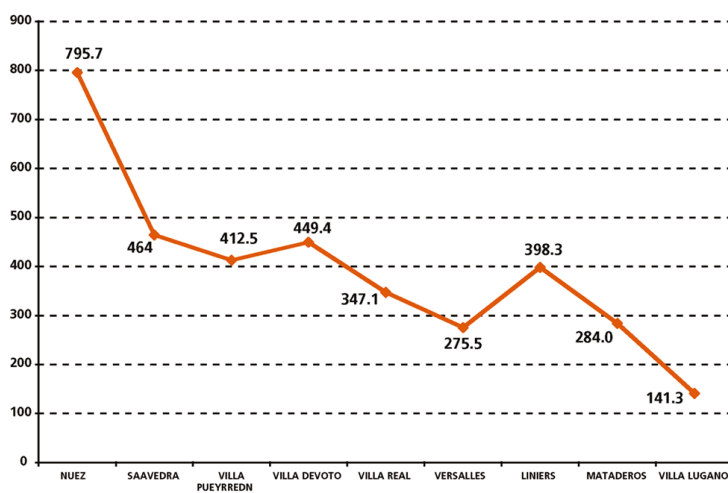


Gráfico 6. Distribución del precio del m² en dólares, en el eje lindero a la Av. General Paz, junio 2005



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), (U13), (U32) y (U29). Los distritos U11 y U32 se localizan en Puerto Madero, y permiten una edificación en altura más que importante. Mientras que el U13 y el U29 corresponden a distritos especiales de Recoleta y Retiro. En estos distritos los precios promedio se sitúan en U\$S 4.067 el m² (U11), U\$S 2.063 el m² (U13), U\$S 1.791 el m² (U32), U\$S 1.745 el m² (U29).

Luego de estas urbanizaciones especiales, los mayores precios de oferta corresponden a valores incluidos dentro 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

Cuadro 4. Distribución de la cantidad de lotes ofrecidos y precios por m², en el mes de junio 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	4	13901	4067.1	5372.9	2686.4
U13	1	1696	2063.8	2063.8	2063.8
U32	1	6700	1791.0	1791.0	1791.0
U29	2	703	1745.7	2360.7	1130.7
C1	17	15166	1737.0	5418.7	78.6
R2b I1	1	430	1465.1	1465.1	1465.1
R2a I	39	16992	1359.7	6281.4	107.7
U23	15	5905	1152.1	5555.6	402.2
U20	21	8331	916.5	1396.8	533.3
APH1	4	3938	882.1	1639.3	491.0
C3 I	132	61206	849.9	8666.7	232.6
C2	48	24900	823.3	2384.1	204.3
R1b II	1	350	714.3	714.3	714.3
U28	8	2611	645.2	1297.9	330.9
E1	12	4497	623.4	1375.0	86.2
R1b I 4	2	1275	595.0	666.2	523.8
R2a II	281	132701	590.4	3155.3	113.6
C3 II	142	56203	570.9	1685.0	35.0
R2b I	185	89279	499.7	1445.8	106.3
NE	1	274	456.2	456.2	456.2
E3	87	54194	437.3	1695.5	67.3
R1a	1	208	428.2	428.2	428.2
E4	7	9284	411.9	769.2	100.0
R1b I	41	25592	402.2	697.7	162.5
R1b I3	3	2964	341.0	461.5	241.6
U3	1	182	324.2	324.2	324.2
R2b II	189	118208	306.3	1170.2	72.8
C3 I 2	8	11714	291.2	376.7	222.6
R2b III	33	11569	284.2	545.3	107.7
E2	27	34806	270.3	692.5	50.0
I1	3	710	233.3	300.0	185.7
R2a II2	4	1933	208.2	244.3	127.9
U2	2	2258	205.0	240.8	169.2
E3 2	9	2705	203.8	694.4	85.2
I	1	2010	189.1	189.1	189.1
R2bIII 2	3	852	179.6	240.5	98.4
E2 2	4	1486	176.8	333.3	55.7
I2	2	487	162.8	177.8	147.8
C3 II 2	4	1719	110.6	139.7	79.7
U31	1	598	108.8	108.8	108.8

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

Cuadro 5. 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	57	43,158	13.5	1168.5	5,555.6	108.8
Área Protección Histórica	4	3,938	0.4	882.1	1,639.3	491.0
Área Central	351	170,908	24.0	755.2	8,666.7	35.0
Residencial	783	402,353	3.4	512.6	6,281.4	72.8
Equipamiento	146	106,972	10.2	399.0	1,695.5	50.0
Industrial	6	3,207	48.5	202.5	300.0	147.8

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

encontrándose una correlación positiva entre la capacidad constructiva y el precio.

En el extremo opuesto, se puede observar cómo el menor precio se encuentra en el distrito Industrial, con un promedio de 162 dólares el m² y el distrito C3I12, correspondiente a un área de centralidad barrial en las calles Necochea y Olavarría del barrio de La Boca,

donde el precio promedio se sitúa en U\$S 110,6 el m². (VER CUADRO 4)

En el cuadro 5 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 1.168,5 el m²), el Área de Protección Histórica (U\$S 882,1 el m²) y del Área Central (U\$S 755,2 el m²), seguidos por los distritos Re-

sidenciales (512 dólares promedio el m²), Equipamiento (399 dólares el m²) y finalmente las Áreas Industriales en donde en promedio se cotiza a 202 dólares el m². La importancia de la perspectiva para viviendas se puede vislumbrar por la cantidad de ofertas que se realizan en las zonas residenciales, que suman el 48,5% del suelo ofertado en el mes de junio. ►

3.1.5.II. EL PRECIO DEL SUELO POR BARRIOS, SEGÚN DISTRITOS DEL 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 Colegiales el precio promedio se sitúa en U\$S 1.324 m², mientras que en Belgrano y Coghland el precio promedio del metro cuadrado alcanzó los U\$S 1.132 y U\$S 986 respectivamente; en Saavedra alcanza los U\$S 864 m², mientras que en el ba-

rrío de Caballito también se encuentran precios importantes (U\$S 741 el m²). En el barrio de Flores el precio promedio se ubica en U\$S 506 el m². En los barrios del centro-oeste el precio promedio ronda los U\$S 450 el m². En el resto de los barrios, en donde se emplaza esta topología de lotes, el precio de oferta se sitúa entre U\$S 250 y U\$S 450 el m². (VER MAPA 8)

En lo que atañe al precio promedio de los lotes emplazados en el Distrito R2b1 (definidas en el Código como zonas destinadas al uso residencial con menor intensidad de ocupación que el distrito anterior, con un Factor de Ocu-

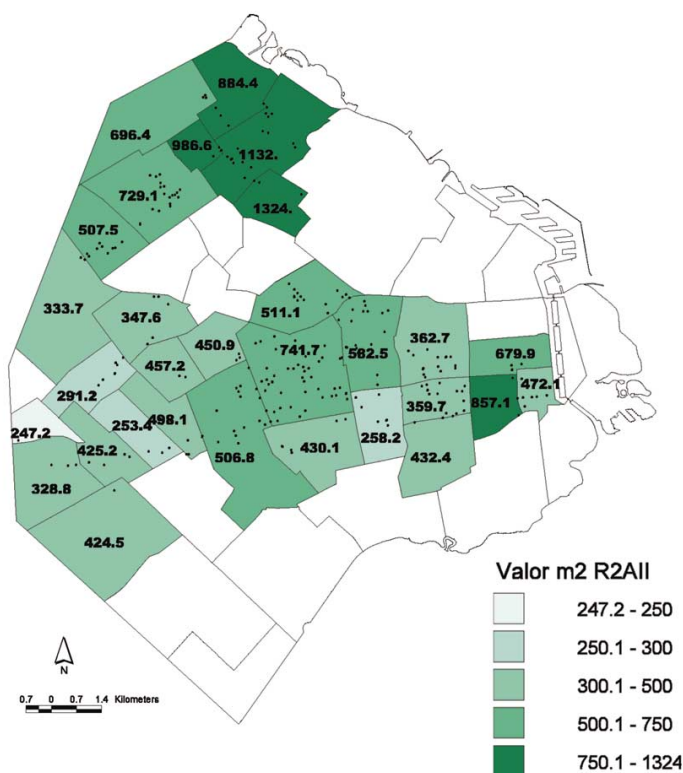
pación del Terreno igual a 1,6 y una altura máxima permitida de 13,5 m) se puede apreciar que el mayor valor corresponde al barrio de Palermo (U\$S 944 el m²), seguido por Colegiales (U\$S 927 el m²) mientras que en los barrios lindantes a éste, el precio promedio se encuentra entre U\$S 450 y U\$S 550 el m². En Núñez y Coghland el precio promedio es de U\$S 724 y U\$S 627 el m² respectivamente. En los barrios del Oeste el precio oscila entre un máximo promedio de U\$S 787 el m² en el barrio de Agronomía y un mínimo de U\$S 304 el m² en el barrio de Villa Luro. En el Sur, los mayores valores corresponden a Mataderos (U\$S 390 el m²) seguido con precios similares por los barrios de Parque Chacabuco, Boedo y Parque Patricios (U\$S 320). (VER MAPA 9)

Distritos centrales

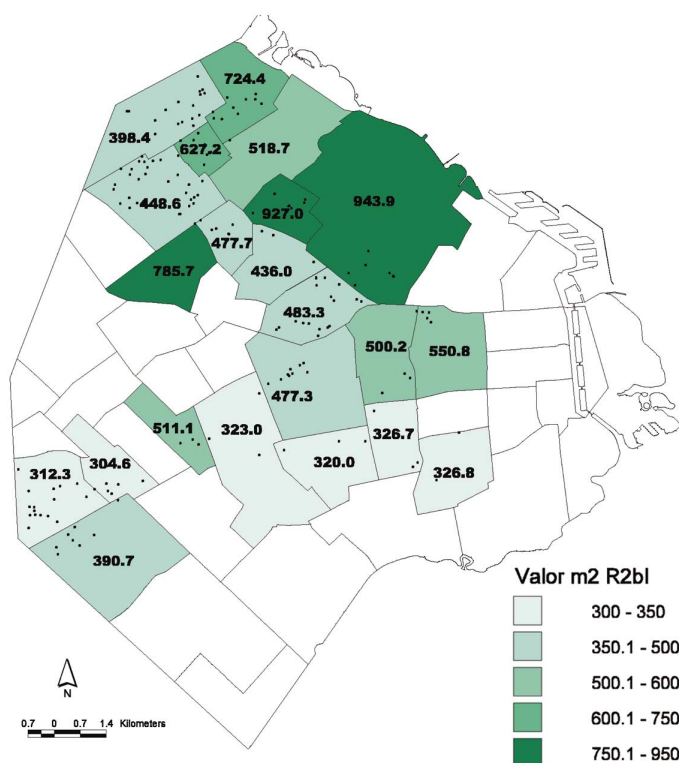
Los Distritos Centrales son áreas destinadas a localización de equipamiento administrativo, comercial, financiero e institucional a escala urbana, en el más alto nivel de diversidad y densidad, dotada de las mejores condiciones de accesibilidad y se desarrollan en correspondencia con vías de alta densidad 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 este distrito, evidenciándose que los máximos se emplazan en los barrios de Recoleta (U\$S 2.787 el m²), Colegiales (U\$S 1.923 el m²),

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

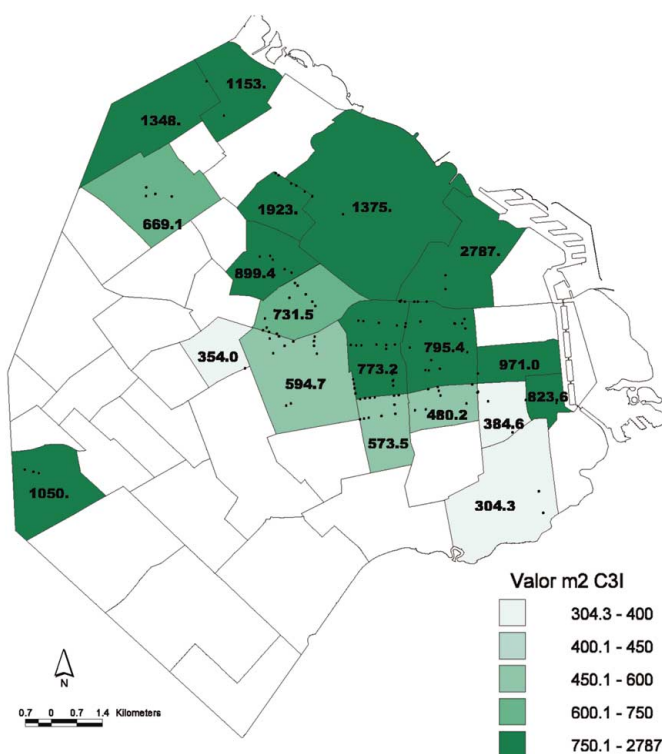


Mapa 9. Precio promedio por barrio en el distrito Residencial R2b1, Ciudad de Buenos Aires, junio de 2005

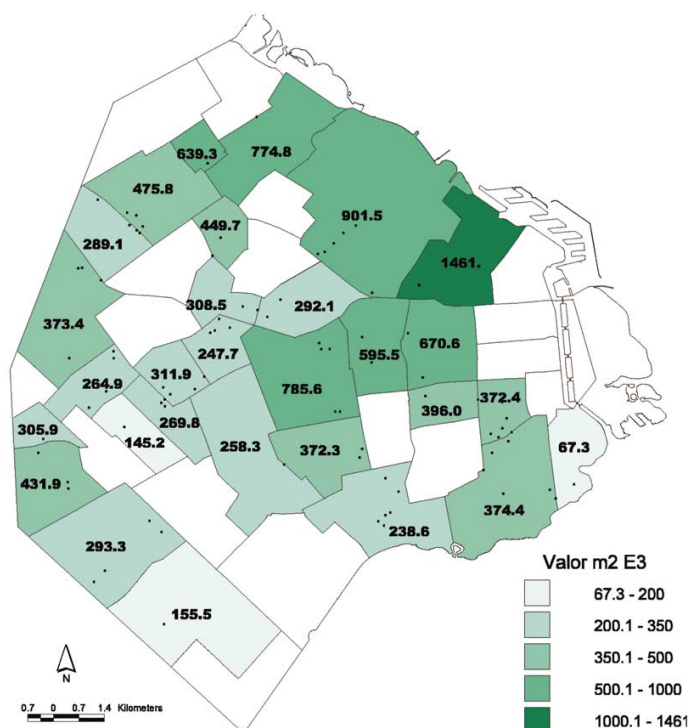


Fuente: Dirección General de Sistemas de Información Geográfica. GCBA.

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



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



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

Palermo (U\$S 1.375 el m²), Saavedra (U\$S 1.346 el m²) y Núñez (U\$S 1.153 el m²)

En los barrios del Oeste el precio promedio ronda entre los U\$S 350 y los U\$S 800 el m², con máximo en Liniers, en donde el precio promedio se halla en U\$S 1.050 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 300 y los U\$S 650. (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 Recoleta, Palermo y Belgrano el precio promedio es de U\$S 1.461 el m², U\$S 901 el m² y U\$S 774 el m² respectivamente, contando con los mayores precios promedio de la Ciudad. En el Oeste los precios promedio se sitúan entre U\$S 200 y U\$S 400 el m², con un máximo en el barrio de Caballito donde trepa a los U\$S 785 el m², mientras que en el Sur el precio de oferta se ubica en el orden de los U\$S 250 el m², con excepción del barrio de La Boca en donde se registró el menor valor de este distrito (U\$S 67 el m²). (VER MAPA 11) ■

3.1.6. CAPACIDAD CONSTRUCTIVA Y PRECIO DEL SUELO

Para esta sección, se seleccionaron aleatoriamente 363 terrenos con el fin de inferir el precio del m² construible, considerando las potencialidades de construcción de estos lotes. En tal sentido, se analizaron 180.189 m²

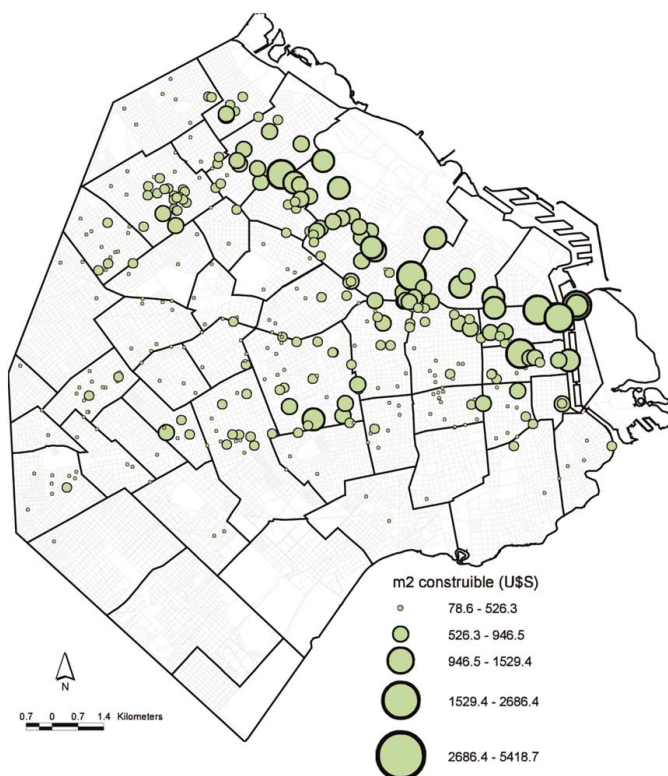
de terrenos en los que se pueden edificar unos 730.765 m². En dichos terrenos el precio del m² construible promedio alcanzó los 207 dólares en el mes de junio, con un precio máximo de 878 dólares el m² y un mínimo de 16 dólares el m². En el cuadro siguiente se puede observar que, a medida que aumenta la capacidad constructiva de los lotes, disminuye el precio del m² construible, con excepción de los lotes de entre 1.000 y 5.000 m² donde se evidencian precios menores que el correspondiente a la siguiente categoría. Así, en los terrenos con una capacidad constructiva de entre 126 y 500 m² el precio del m² construible es de 269 dólares, mientras que en los lotes con una capacidad constructiva superior a los 5.000 m² el precio descende a los U\$S 199 el m². (VER CUADRO 6)

Cuadro 6. 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	82	269.0	878.0	91.0
501-1.000	79	213.0	650.0	60.0
1.001-5.000	185	178.0	646.0	28.0
5.001-6.272	17	199.0	868.0	16.0
Total	363	207.0	878.0	16.0

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

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



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

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

(VER MAPA 12) ►

3.1.7. PRECIO DE REFERENCIA DE TERRENOS SEGÚN DIMENSIONES

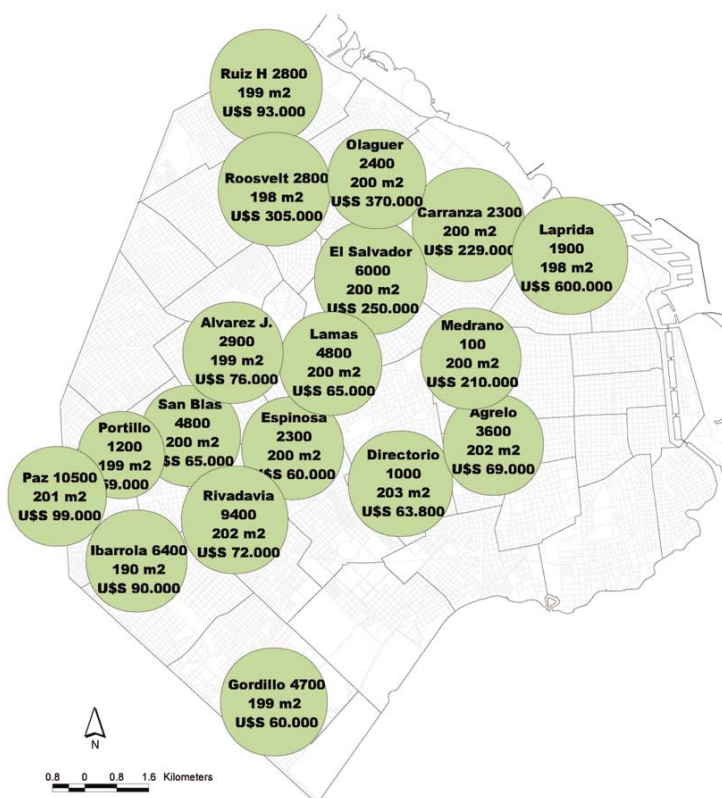
En esta sección se incorpora el análisis de precios de algunos lotes ubicados en distintas zonas de la Ciudad para que el lector logre identificar rápidamente las diferencias por el precio total, además de las correspondientes al precio por m². En este caso, no se incorporan todos los precios, sino algunos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

como por ejemplo el localizado en Laprida al 1900 en el barrio de Recoleta, cuyo precio de oferta es de U\$S 600.000. Este precio elevado, también se advierte en un terreno ubicado en Carranza 2300, por el cual se piden U\$S 229.000. En Olaguer al 2400, barrio de Belgrano, se relevó un terreno cuyo precio ronda los U\$S 370.000. En el Centro geográfico, en el barrio de Almagro, también se observan precios altos. Así, en un terreno situado en Medrano al 100, se piden U\$S 210.000 por un lote de estas dimensiones. 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 60.000; sin embargo, si se considera la capacidad constructiva sus precios reales son aún más bajos. Así, en la calle Gordillo 4700 un lote de 199 m² era ofertado por U\$S 60.000.

En lo que respecta a terrenos de dimensiones próximas a los 450 m², se seleccionaron catorce que permiten medir el precio de oferta. Así, el mayor precio se registró en Lacroze al 3000, en donde un terreno de estas características está valuado en U\$S 400.000. A su vez, en el barrio de Núñez 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.

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



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

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



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



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

En los barrios del Sur, los únicos dos registrados cotizan en U\$S 105.000, (Beauchef 2000, en Parque Chacabuco) y U\$S 90.000 (Araoz de Lamadrid al 600, barrio de La Boca). (VER MAPA 14)

Entre los lotes cuyas dimensiones oscilan en los 1.000 m², se seleccionaron seis 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 Boedo, en la Av. La Plata al 1.000, por el que se solicitaron U\$S 1.280.000. En Alberdi 1029, barrio de Caballito, un terreno de dichas dimensiones es ofrecido por U\$S 1.200.000. Sobre la calle Guardia Vieja, en el barrio de Almagro, un terreno de 1.020 m² estaba tasado en U\$S 400.000.

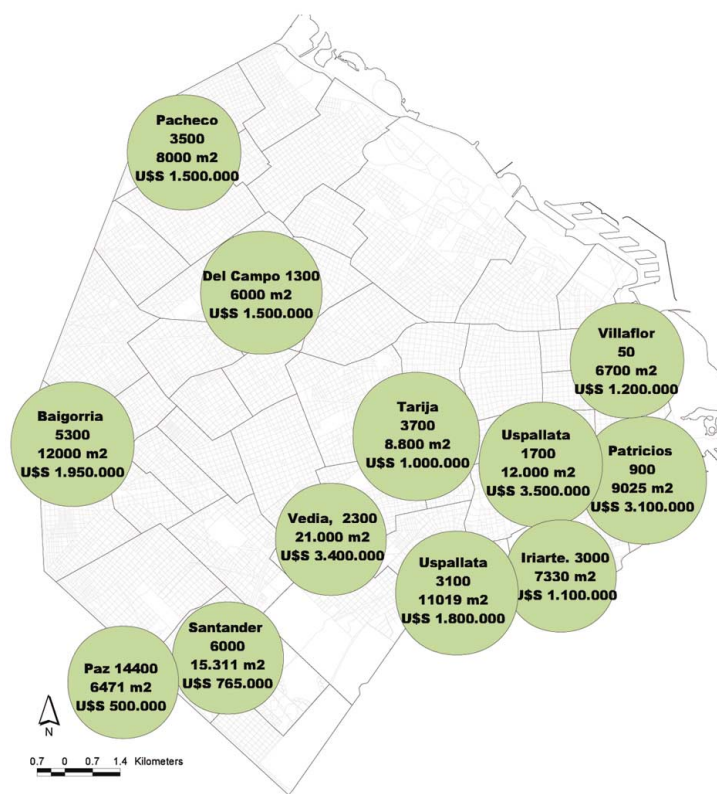
En el Sur se identificaron cuatro terrenos de estas características, dos ubicados en el barrio de Barracas y dos en Nueva Pompeya. Así, en Caseros al 1300, un terreno de este tamaño es ofrecido por U\$S 150.000, mientras que en la Av. Montes de Oca al 2000 es ofertado por U\$S 250.000. En Nueva Pompeya, en la calle Matanza 2700 este tipo de lote está valuado en U\$S 100.000, mientras que en Atuel al 1.100 se pidieron U\$S 86.200 (VER MAPA 15).

En lo que concierne a lotes de más de 5.000 m² (VER MAPA 16) se registraron doce en diferentes puntos de la Ciudad. En tal sentido, ocho de los lotes de mayores proporciones se localizan en el Sur de la Ciudad. En el Oeste se registró a dos lotes de gran-

des dimensiones, en el Norte se relevó un solo terreno, mientras que en el Centro no se encontró ninguno. Sin embargo, se encontró un terreno de 6.700 m² en el barrio de Puerto Madero de amplias dimensiones con un precio de oferta de U\$S 1.200.000.

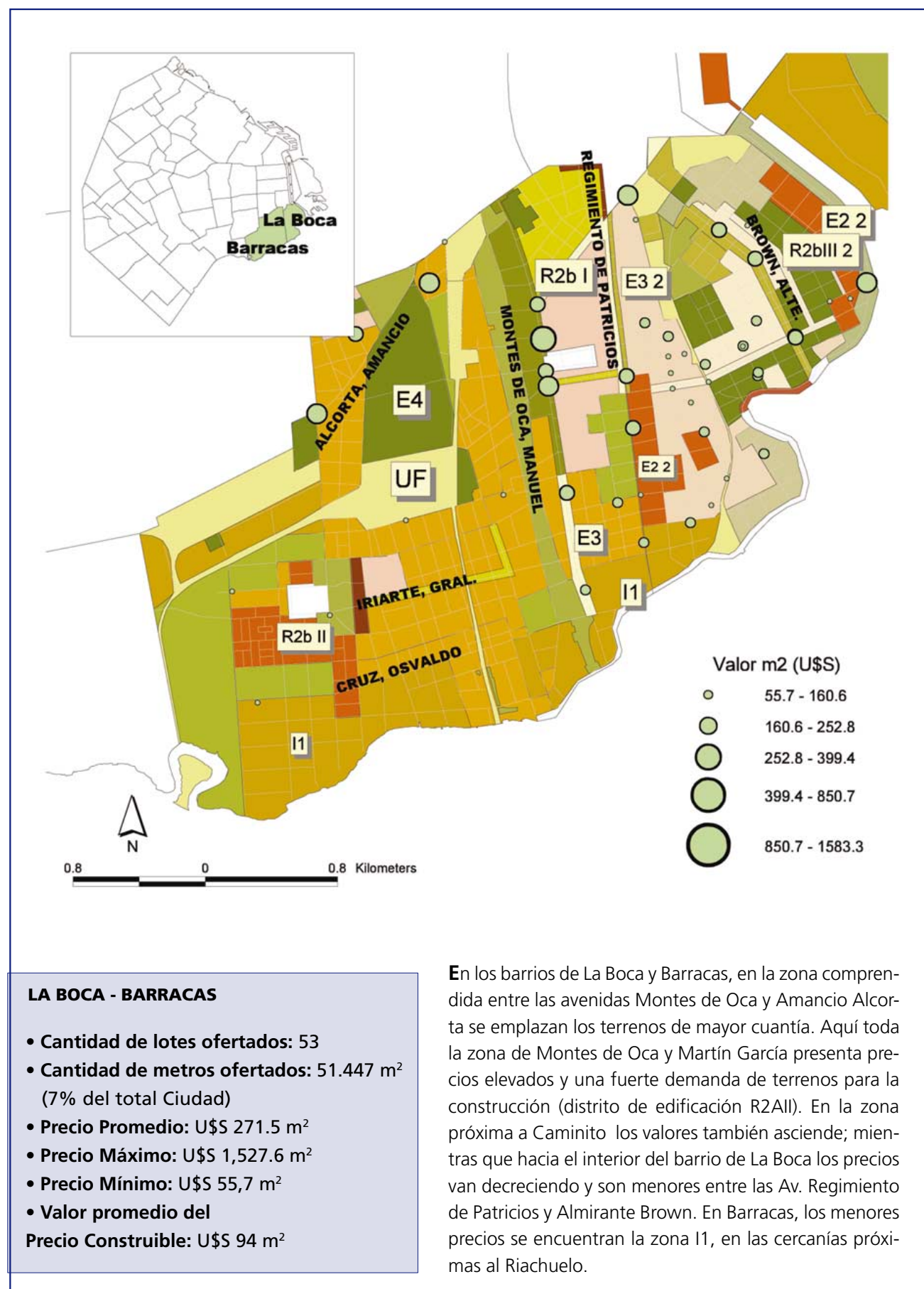
En lo que respecta al barrio de Barracas, se registraron dos grandes lotes, con dimensiones de 7.330 m² y 12.000 m², que se ofrecen en U\$S 1.1 millones y U\$S 3.5 millones, respectivamente. En tal sentido, sobre la Av. Iriarte, se oferta un lote de 7.330 m² a U\$S 1.1 millones, cuyo valor es significativamente más alto por m². Además, entre los terrenos de precios más elevados se destaca uno ubicado en del campo al 1.300, en el barrio de Paternal, de 6.000 m² a U\$S 1.5 millones, mientras que en el barrio de Villa Urquiza (Pacheco 3500) un lote de 7.800 m² se ofrece a U\$S 1.5 millones.▶

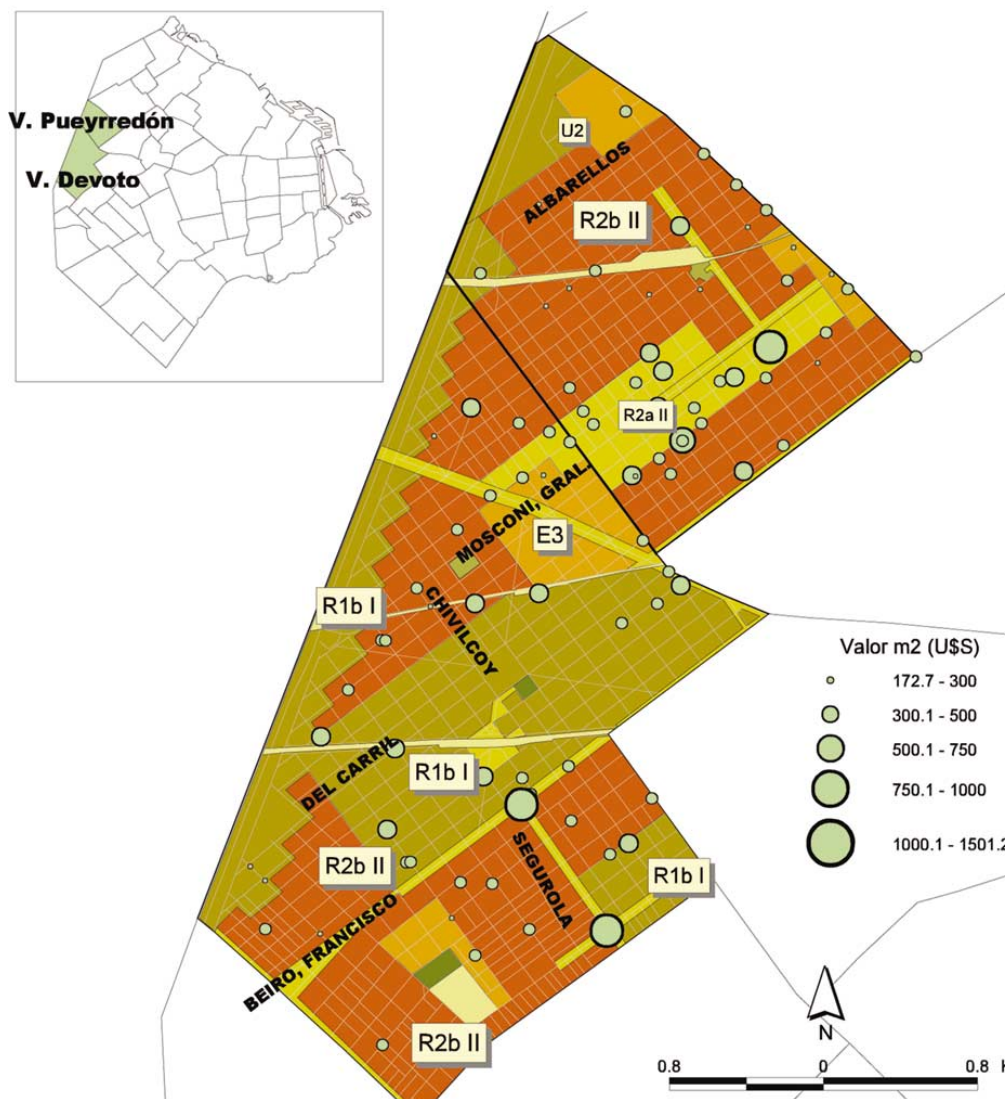
Mapa 16. Precio de referencia en terrenos de más de 5.000 m², Ciudad de Buenos Aires, junio de 2005



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

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





VILLA DEVOTO-VILLA PUEYRREDÓN

- Cantidad de lotes ofertados: 92
- Cantidad de metros ofertados: 36.525 m² (5% del total Ciudad)
- Precio Promedio: U\$S 431,3 m²
- Precio Máximo: U\$S 1.501,2 m²
- Precio Mínimo: U\$S 172,7 m²
- Valor promedio del Precio Construable: U\$S 184 m²

Al analizar con detalle estos dos barrios del Oeste-Norte de la Ciudad, se puede observar la importancia que adquieren los lotes próximos a las avenidas Beiró y Segurola. La perspectiva para la construcción en altura se evidencia al encontrarse más valorizadas las zonas en donde la normativa es favorable (R2AII y R2b1 de alta densidad). La construcción residencial se orienta a los sectores de ingresos altos, que buscan zonas menos densificadas (tanto Palermo como Belgrano). Los menores precios de oferta se registran hacia el interior de estos barrios, en donde predomina la construcción unifamiliar. Allí, en algunas zonas la normativa impide la construcción en altura, determinando el predominio de casas bajas. Además, en esa parte del barrio, las vías de comunicación son secundarias, lo que también motiva una baja en el precio de los terrenos.

gobBsAs

dgSIG