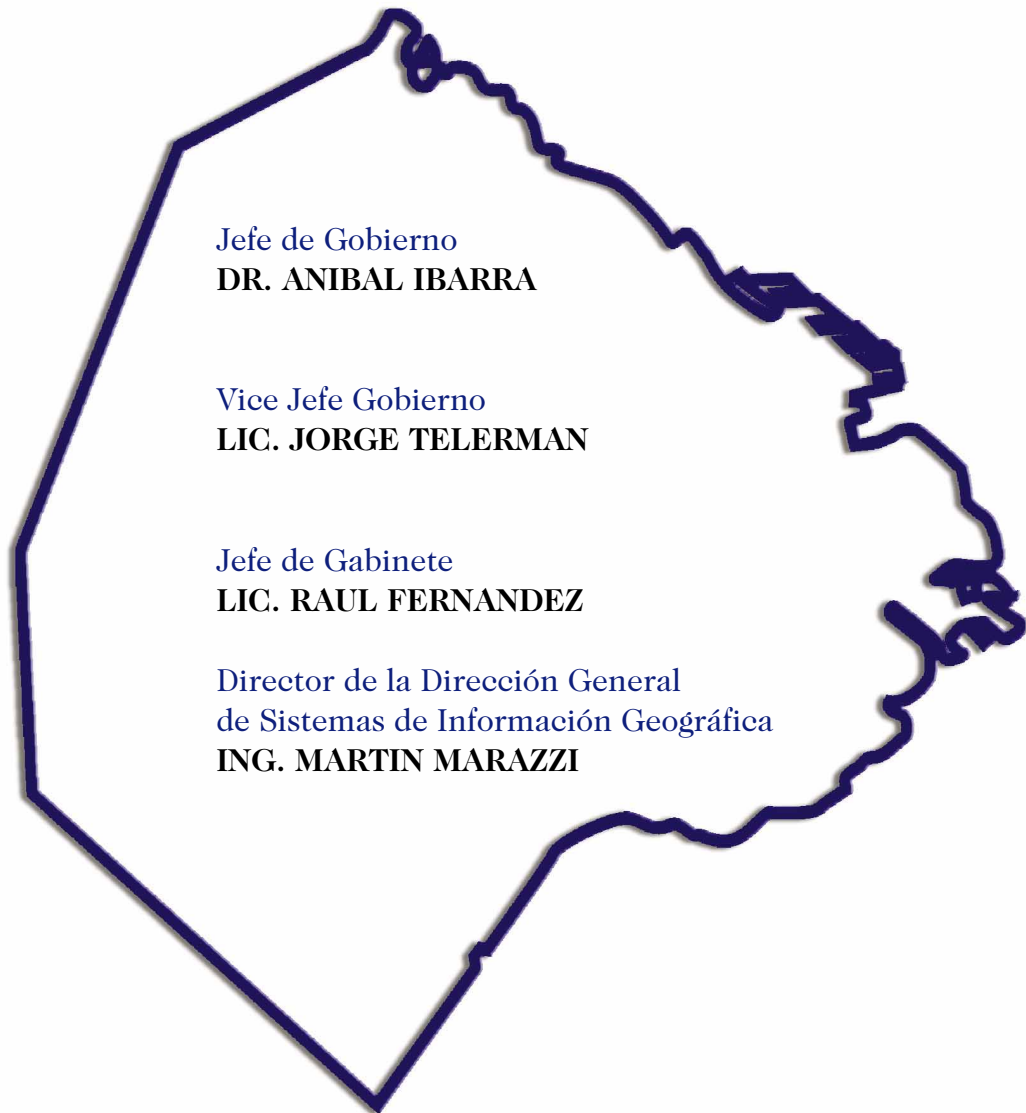


[distribución territorial del precio de oferta de terrenos en la ciudad de buenos aires]

enero 2005



Jefe de Gobierno
DR. ANIBAL IBARRA

Vice Jefe Gobierno
LIC. JORGE TELERMAN

Jefe de Gabinete
LIC. RAUL FERNANDEZ

Director de la Dirección General
de Sistemas de Información Geográfica
ING. MARTIN MARAZZI

dgSIG

**DIRECCIÓN GENERAL DE
SISTEMAS DE INFORMACIÓN
GEOGRÁFICA**

[DIRECCIÓN]
Martín Marazzi

[EQUIPO TÉCNICO]
Fernando Álvarez de Celis
María Eva Raffoul Sinchicay
Ana Florido

[DISEÑO GRÁFICO]
Ana Rodríguez Talou

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

ENERO 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	8
3.1.3.Variación del precio del suelo según distribución geográfica de los lotes	9
3.1.4.I. Distribución territorial de oferta del suelo en el mes de diciembre 2004	12
3.1.4.II Variación del precio por ejes geográficos	15
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. Zoom. El precio de oferta en zonas destacadas de la Ciudad	26

[1. RESUMEN EJECUTIVO]

En el estudio realizado en el mes de diciembre de 2004 se registraron 1.372 lotes localizados en toda la Ciudad de Buenos Aires, que contabilizaron 798.340 m² de suelo urbano, un 4,3% más que el registrado en el relevamiento del mes de septiembre, con lotes de dimensiones que van desde los 74 m² hasta los 25.000 m². La cuarta parte de los m² ofrecidos en este período se localiza en los barrios de Barracas, Caballito, Palermo y Nueva Pompeya, que suman en conjunto el 20,9% del suelo ofertado. La principal oferta de suelo se produce en el barrio de Barracas, que concentra en este último mes el 6,6% de la oferta de suelo.

En lo que concierne al precio de oferta, la variación interanual en dólares presenta una recuperación del 37,6%, que llega al 150% 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 4,6% en dólares. Sin embargo, la comparación respecto de diciembre de 2001 muestra una disminución de sólo 3,8%, lo que refleja la recuperación de este mercado luego de la fuerte crisis de 2001.

En lo que respecta al precio del suelo a partir de sus dimensiones, se aprecia para el mes de diciembre una estructura si-

milar a la observada en los relevamientos anteriores. Así, las diferencias de precios mostraba una inclinación descendente a medida que aumentaba el tamaño, cosa que no ocurre en la actualidad. Los mayores valores se registran en los lotes de menores dimensiones (entre 50 y 200 m²) donde el valor alcanza los 628,9 dólares el m²; los menores valores los presentan los lotes de entre 200 y 500 m², cuyo valor promedio se ubica en 489,1 dólares el m². El mayor incremento se produjo en los terrenos de mayores dimensiones, que aumentaron un 16,6% promedio, mientras que en los de entre 750 y 1.000 m² se observó una reducción del 8,1%.

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 (144,1%) 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 Norte, Sur y Oeste, el incremento interanual es levemente inferior al registrado para el total de la Ciudad, alcanzando cerca del 20% en estas zonas.

Al analizar la evolución trimestral entre septiembre y di-

ciembre, se observa que la mayor variación positiva se produce en la zona Oeste (7,7%). La zona Norte mostró el incremento de menor magnitud (0,5%). 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 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 componen la zona manifiestan una variación distinta, observándose un fuerte incremento en el barrio de Recoleta (22,1%).

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 menores valores. Además, se puede observar como decrecen los valores a medida que aumenta la distancia del

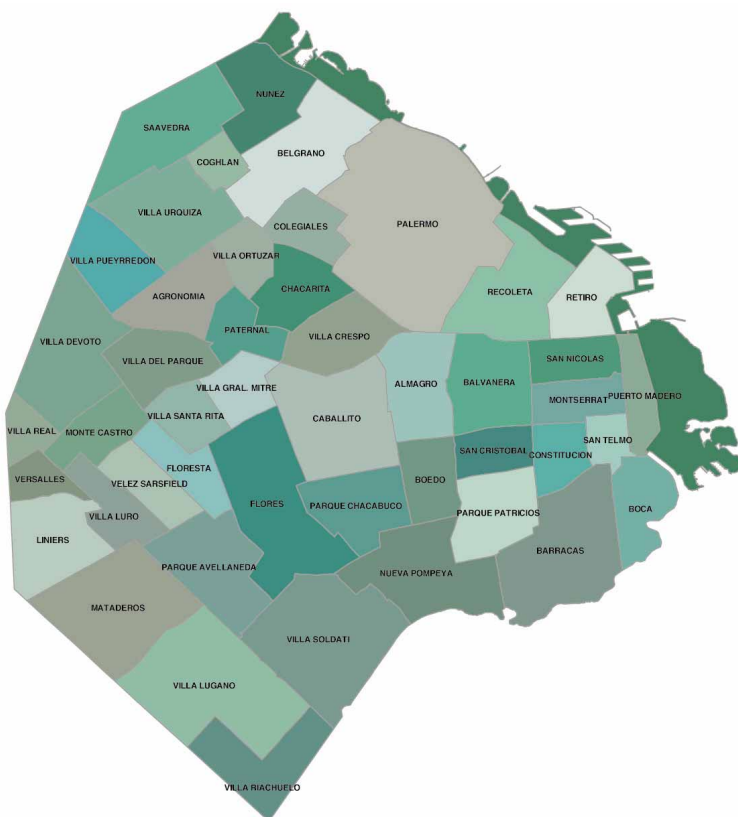
centro, aunque con algunas excepciones en las áreas de mayor valorización de los barrios del norte de la Ciudad y del centro geográfico.

Asimismo, el informe permite observar la correlación positiva entre las distintas áreas de uso del suelo. Así, los mayores valores corresponden al Área de Protección Histórica (U\$S 728 el m²) y al Área Central (U\$S 674 el m²), seguidos por las áreas residenciales (482,7 dólares promedio el m²), equipamiento (369,5 dólares el m²) y finalmente las áreas industriales donde en promedio se cotiza a 196 dólares el m².

En lo que respecta al precio del m² construible, se analizaron 87.445 m² en los que se puede edificar unos 220.016 m². En estos terrenos el precio del m² construible promedio alcanzó los 190,9 dólares en el mes de diciembre.

Por último, es de destacar que en este informe consta la información con el valor 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 agregó el análisis minucioso de dos zonas de la Ciudad (Liniers - Mataderos y Área central) al fin de incorporar 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 diciembre de 2004. Para ello, se obtuvo información sobre la ubicación de los inmuebles, las dimensiones y superficies y el precio de oferta de los mismos. Toda esta información se extrajo de los suplementos clasificados de los diarios Clarín, La Prensa y la Nación, más los datos 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, con el fin de completar la información y evacuar las dudas que pudieran existir.

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. Además, en algunos barrios 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 construido 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 su dirección. 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: 75 a 200 m², de 200 a 500 m², de 500 a 750 m², de 750 a 1.000 m² y de más de 1.000 m².

Cuando se indica el precio de los inmuebles, nos referimos al precio de oferta, que sin embargo no refleja plenamente el valor real de los inmuebles. El valor de transacción puede oscilar entre un 5 y un 15% del valor de oferta, mediando aquí, la velocidad de venta de cada inmueble.■

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

[3. RESULTADOS OBTENIDOS]

3.1. EL PRECIO DEL SUELO EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES²

En el relevamiento efectuado en el mes de diciembre se contabilizaron 1.372 terrenos ubicados en distintos puntos de la Ciudad. En tal sentido, el precio promedio del m² registrado es de 534 dólares, hallándose un precio máximo

de 6.209 dólares el m² y un mínimo de 48,8 dólares por m². Estos 1.372 terrenos suman 798.340 m² de suelo urbano, un 4,3% más que el registrado en el relevamiento de septiembre, con lotes de dimensiones que van desde los 77 m² hasta los 25.000 m².³

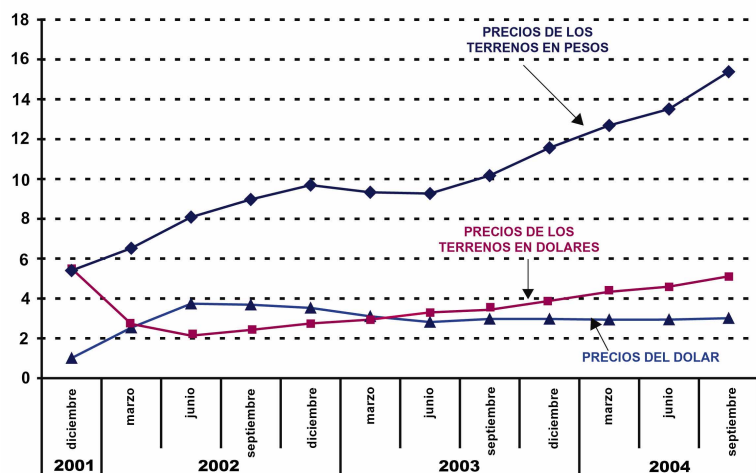
CUADRO 1. Precio promedio de terrenos por m² en la Ciudad de Buenos Aires

	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	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

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, en cambio, una contracción del 3,8%, lo que muestra que el precio promedio de los terrenos se sitúa en el 96,2% 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 de los precios en dólares, en virtud de la baja continua que se produjo en la cotización de la divisa. El balance entre el aumento de los precios en dólares y la baja en la paridad del dólar, arrojó una suba con el consiguiente incremento del precio en pesos. Sin embargo, en lo que respecta a la variación interanual en dólares, se aprecia una

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.

recuperación del 37,6%, que llega al 150% si se compara desde 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 4,6%. (cuadro 1). ▀

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

³ En el mes de septiembre se registraron 1.263 terrenos que sumaban 658.441 m² de suelo urbano. La menor cantidad de suelo urbano en venta se registró en marzo de 2002, cuando se contabilizaron unos 98 terrenos que sumaban 63.910 m².

3.1.2. PRECIOS DE LOS TERRENOS SEGÚN DIMENSIONES

En lo que respecta al precio del suelo a partir de sus dimensiones, el cuadro siguiente permite apreciar para el mes de diciembre una estructura similar a la observada en los relevamientos anteriores. Así, las diferencias de precios mostraban una inclinación descendente a medida que aumentaba el tamaño, cosa que no ocurre en la actualidad. Los mayores valores se registran en los lotes de meno-

res dimensiones (entre 50 y 200 m²) donde el precio alcanza los 628,9 dólares el m²; los menores valores los presentan los lotes de entre 200 y 500 m², cuyo valor promedio se ubica en 489,1 dólares el m². El mayor incremento se produjo en los terrenos de mayores dimensiones, que aumentaron un 16,6% promedio, mientras que en los de entre 750 y 1.000 m² se observó una reducción del 8,1%. ▀

CUADRO 2. Distribución de la cantidad de lotes ofrecidos, tamaños y precios, por m² el mes de diciembre de 2004, Ciudad de Buenos Aires

m² ofrecidos	Cantidad de ofertas	Precio Promedio (U\$S)	Precio Máximo (U\$S)	Precio Mínimo (U\$S)
75-200	275	628.9	6209.2	92.5
200-500	771	489.1	3682.2	48.8
500-750	144	529.6	3227.1	77.0
750-1000	66	510.3	2072.5	76.2
Más de 1000	116	624.9	3869.7	59.8
Total	1372	533.9	6209.2	48.8

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 (144,1%) 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 Norte, Sur y Oeste, el incremento interanual es levemente inferior al registrado para el total de la Ciudad, alcanzando cerca del 20% en estas zonas.

Al analizar la evolución trimestral entre septiembre y diciembre, se observa que la mayor variación positiva se produce en la zona Oeste (7,7%). La zona Norte mostró el incremento de menor magnitud (0,5%) Esta área continúa siendo visua-

lizada 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 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 componen la zona manifiestan una variación distinta, observándose un fuerte incremento en el barrio de Recoleta (22,1%).

En la zona Oeste, los tres barrios seleccionados presentan variaciones trimestrales muy dispares, mientras que el pro-

medio de la zona adquiere un fuerte incremento (7,7%). La mayor variación positiva se observó en el barrio de Caballito (8,5%), mientras que en Villa Crespo el precio promedio aumentó el 4,2%. En Almagro, la variación trimestral es del 0,3%, demostrando una tendencia similar a la de la zona Norte, de-

bido a que este barrio siempre mostró un comportamiento semejante al de la zona Norte.

En la zona Sur, la variación entre septiembre y diciembre presenta un decrecimiento en dólares del 5,3%. En lo que respecta a la variación por barrio, La Boca y Mataderos por lo general muestran la misma ten-

dencia. Así, para el primero la variación positiva fue del 0,4%, mientras que en Mataderos, la menor oferta de terrenos residenciales generó un decrecimiento menor (0,3%) Sin duda, los barrios no residenciales muestran una menor dinámica inmobiliaria y su precio no puede seguir el de otras zonas de la Ciudad.

CUADRO 3. Variación del precio promedio por barrio entre el 2001 y el 2004 en zonas y barrios seleccionados de la ciudad

Barrios	2001			2002				2003				2004				Variación trimestral (%)	Variación anual (%)
	Dic.*	Sept.*	Dic.*	Marzo*	Junio*	Sept.*	Dic.*	Marzo*	Junio*	Sept.*	Dic.*	Marzo*	Junio*	Sept.*	Dic.*		
Total	550	242	274	296	330	343	388	434	459	511	533.9	4.5	37.6				
ZONA CENTRO	1322	457	763	622	513	966	515	729	909	1308	1257.0	-3.9	144.1				
ZONA NORTE	927	406	440	515	630	582	706	822	849	854	858.6	0.5	21.6				
Belgrano	947	430	504	519	713	552	856	981	1016	1048	1075.0	2.6	25.6				
Palermo	1127	517	647	684	652	794	806	955	1020	1130	1037.4	-8.2	28.7				
Recoleta	1479	722	618	922	1017	1240	1447	1627	1665	1685	2058.0	22.1	42.2				
ZONA OESTE	525	225	257	272	289	380	375	80	397	418	450.0	7.7	20.0				
Villa Crespo	567	179	226	309	289	364	316	397	456	485	505.5	4.2	60.0				
Almagro	616	263	296	289	292	299	387	616	476	560	561.6	0.3	45.1				
Caballito	828	326	401	367	475	472	523	550	539	578	627.2	8.5	19.9				
ZONA SUR	382	176	160	202	203	210	235	268	274	299	283.2	-5.3	20.5				
La Boca	277	134	111	147	170	149	162	158	158	181	181.7	0.4	12.2				
Mataderos	272	134	109	136	164	169	187	190	189	200	199.0	-0.3	6.6				

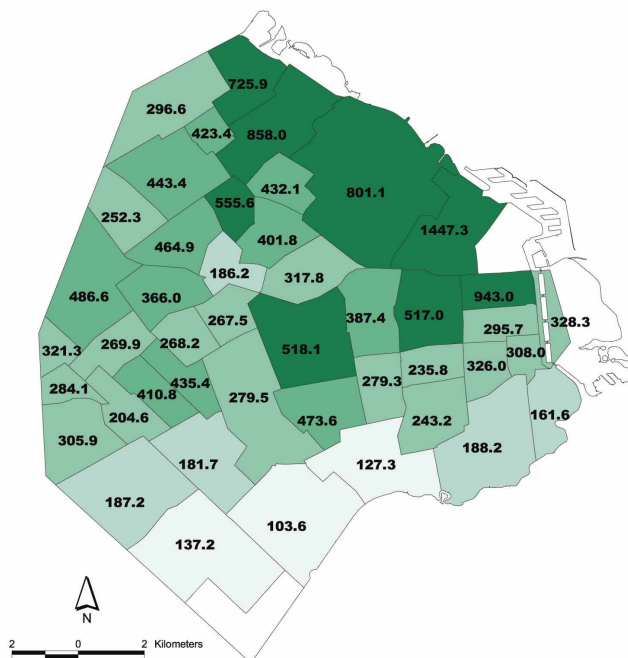
Fuente: Dirección General de Sistemas de Información Geográfica. GCBA en base a relevamiento propio y datos de la Unidad Económico Territorial – CEDEM. GCBA.

(*Informe sobre “Valor del Suelo” Unidad Económica Territorial. CEDEM. GCBA)

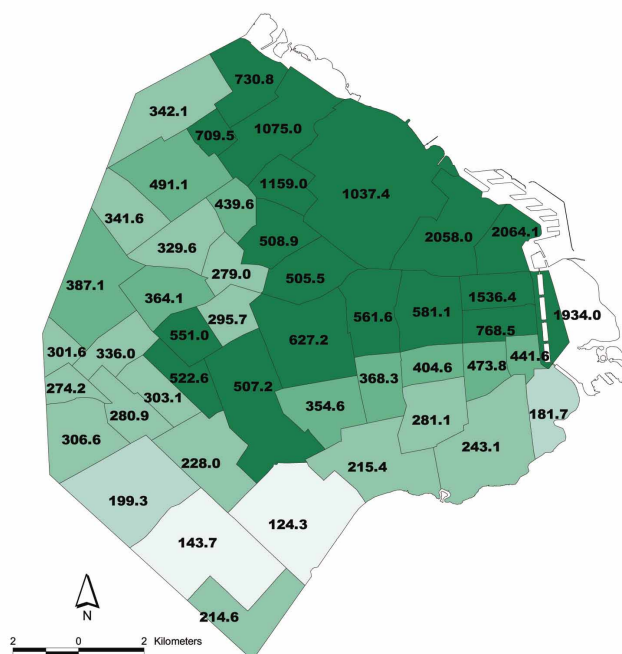
Al apreciar la distribución territorial del precio del suelo entre diciembre de 2003 y diciembre de 2004, se ve que no varió significativamente el patrón territorial en la Ciudad de Buenos Aires. Los mayores valores siguen correspondiendo a la zona central de la urbe. Los precios son más elevados en 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). Así, en virtud de una mayor estabilidad en los precios de los terrenos, es posible observar una heterogeneidad menor entre los valores de barrios próximos que los registrados en los relevamientos anteriores, producto sin duda de la disminución de la incertidumbre económica y del reacomodamiento de los precios (ver mapa 2). Asimismo, se pudo apreciar que en el Norte y en el centro geográfico, los precios promedios sufrieron un incremento respecto a su entorno, producto fundamentalmente de la valorización positiva de algunas áreas residenciales, motorizadas fundamentalmente por la construcción de viviendas multifamiliares, como evidencia la significativa alza de los permisos de construcción en esta zona de la Ciudad, tal los casos de Flores o Almagro, para citar sólo algunos ejemplos.■

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

Precio promedio del m² en dólares en el mes de diciembre de 2003 *



Precio promedio del m² en dólares en el mes diciembre 2004



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).

3.1.4.I DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DE LA OFERTA DEL SUELO EN EL MES DE DICIEMBRE DE 2004

La mayor concentración de m² ofrecidos en este mes se localiza en los barrios de Barracas, Caballito, Palermo y Nueva Pompeya, que suman en conjunto el 20,9% del suelo ofrecido en el mes de diciembre. La principal oferta de suelo se produce en el barrio de Barracas que concentra en este último mes el 6,6% de la misma. En el mes de septiembre, los primeros cuatro barrios representaban el 26% de la oferta de suelo urbano, lo que muestra una menor concentración territorial de la oferta en este último relevamiento, aunque también vale destacar que la oferta de m² fue un 4,3% mayor que el trimestre anterior.

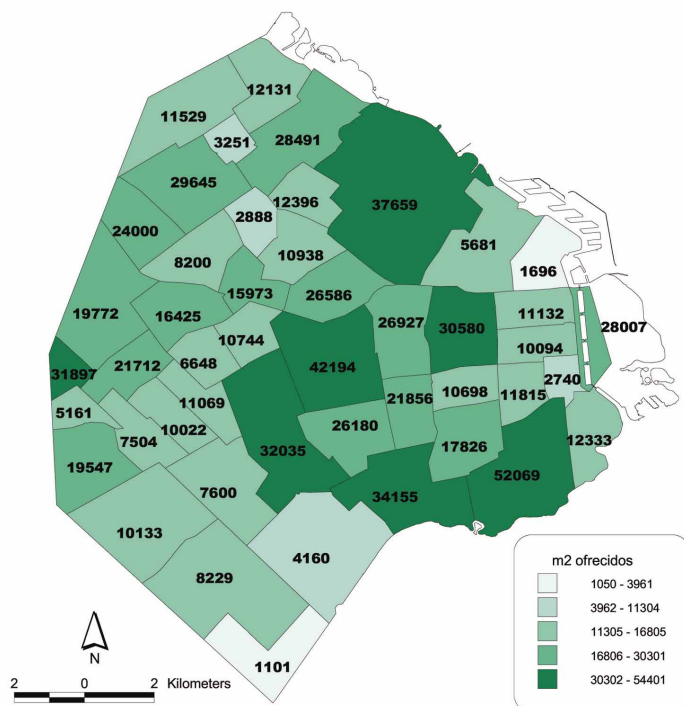
La mayor oferta de terrenos se registra en los barrios del

Oeste, que en este mes concentraron el 47,7% 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 (27,7%). En los barrios del Norte se localizó el 17,6% de la oferta. Mientras que la cantidad de suelo ofrecido en el centro urbano siempre ha sido escasa, respondiendo a la poca cantidad real de suelo factible de ser ofrecido en esta área urbana y de la menor cantidad real de suelo (6,4%).

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, (2.064 dólares el m² promedio), seguidos por los barrios de Recoleta (U\$S 2.058 el m²) y San Nicolás (zona Centro) cuyo precio promedio es de U\$S 1536 el m². 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 promedio de la Ciudad. En los barrios de Villa Lugano y Villa Soldati se registra un precio promedio de U\$S 143 y 124 el m² respectivamente.

En el Oeste los mayores precios promedios se registran en el barrio de Caballito y su área de influencia, decreciendo a medida que los barrios quedan más cerca de la Av. General Paz. En este barrio el promedio se sitúa en U\$S 627 el m²; junto a Balvanera, Almagro y Villa San-

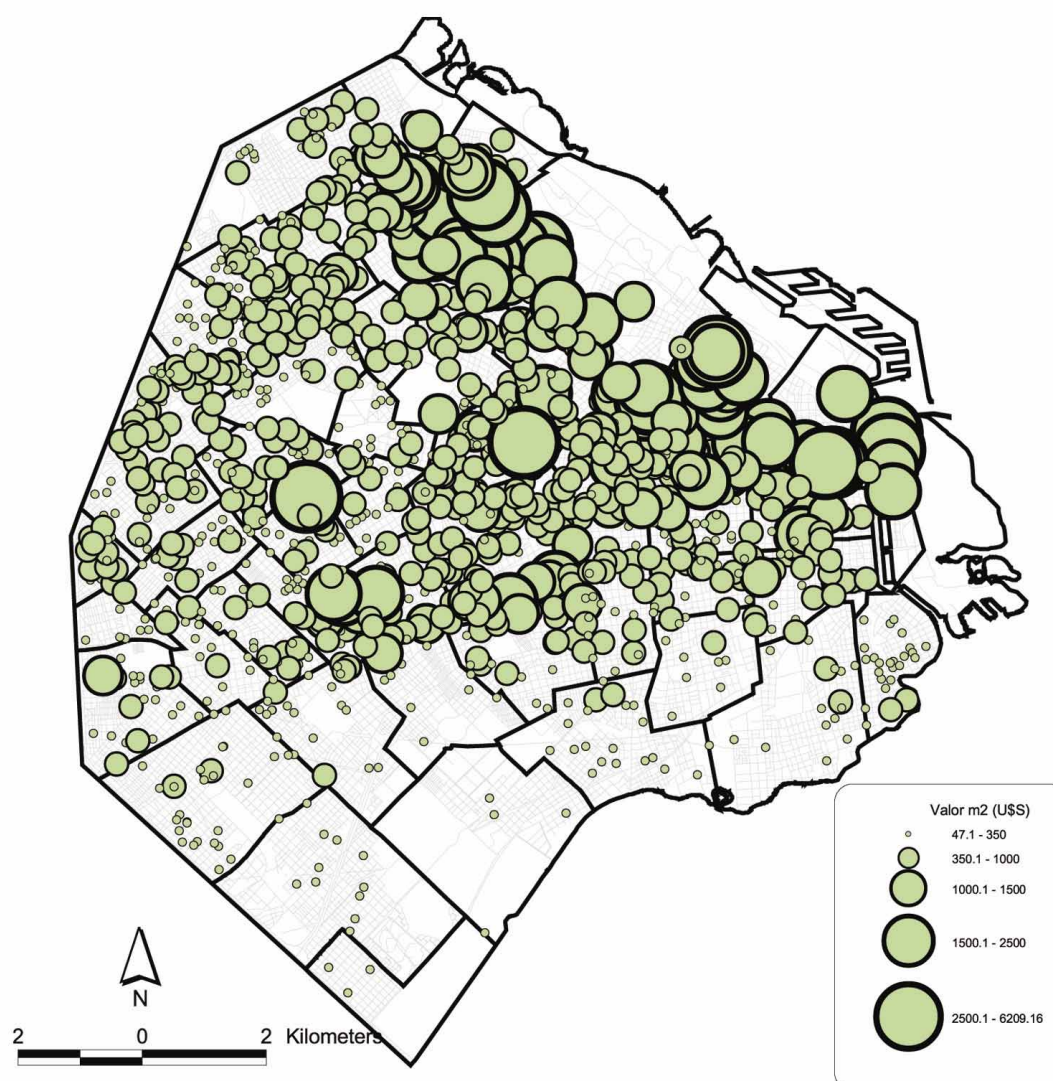
MAPA 3. Cantidad de m² ofrecidos, relevados en los barrios de la Ciudad de Buenos Aires, diciembre de 2004



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

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

MAPA 6. Distribución de los lotes ofertados, según valor del m² en la Ciudad de Buenos, Diciembre de 2004



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

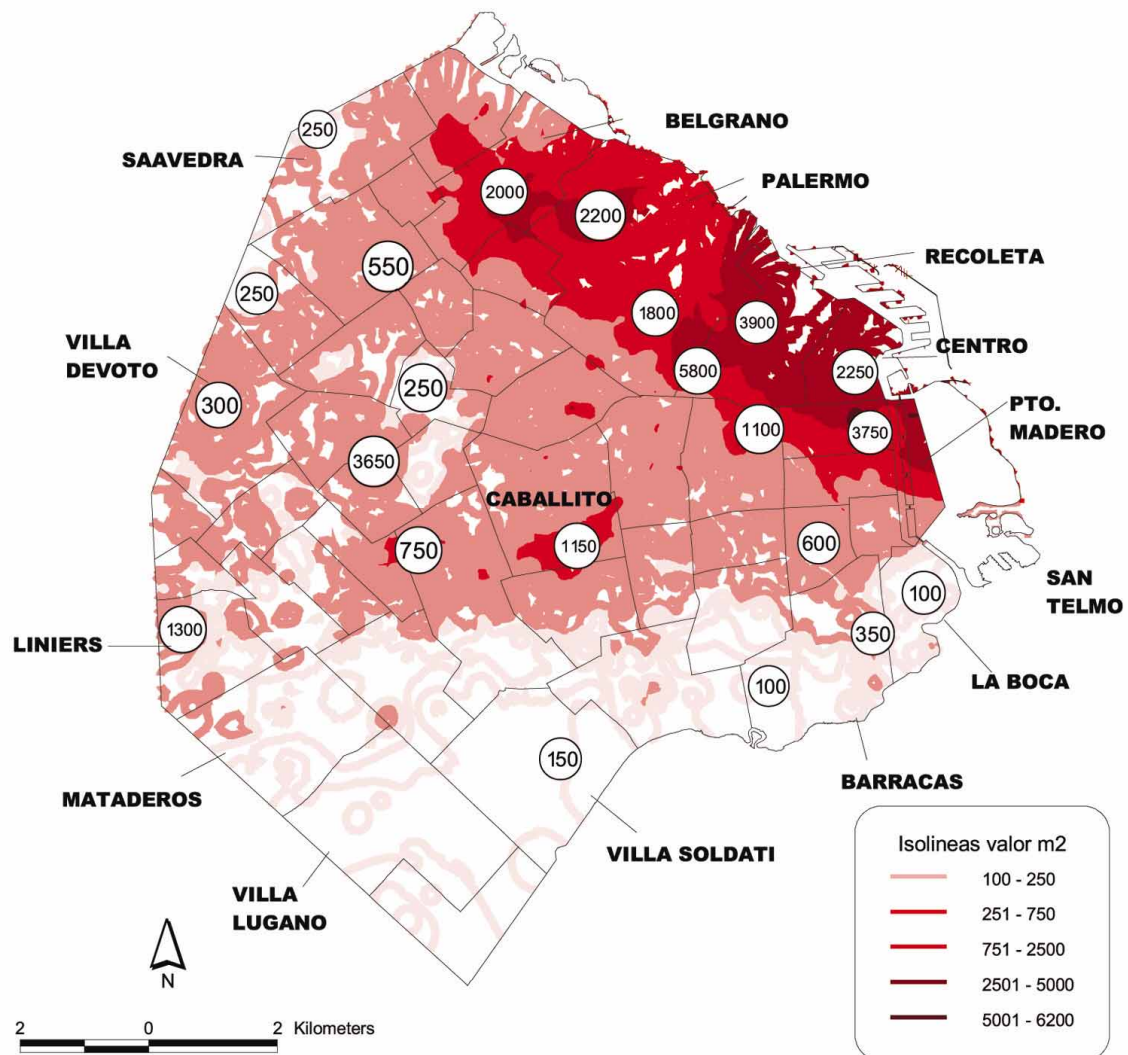
positiva entre los principales ejes de transporte y comunicación y el precio del m², mientras que en el interior de los barrios se ubican los menores valores. Además, se puede evidenciar cómo decrecen los valores a medida que aumenta la distancia del centro, aunque con algunas excepciones en las áreas de mayor valorización de

los barrios del norte de la Ciudad y del centro geográfico.

Al analizar la distribución del valor del suelo por m², tomando como referencia las isolíneas, se aprecia claramente dos manchas diferenciables entre el Sur y el Norte de la Ciudad. En tal sentido, en el Sur se observa un área en donde los valores son siempre menores a los 250 dólares el m²,

mientras que en el Norte se identifica un área 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) ►

MAPA 7. Distribución del valor del m² según las isolíneas de valor (líneas de igual valor), Diciembre de 2004



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

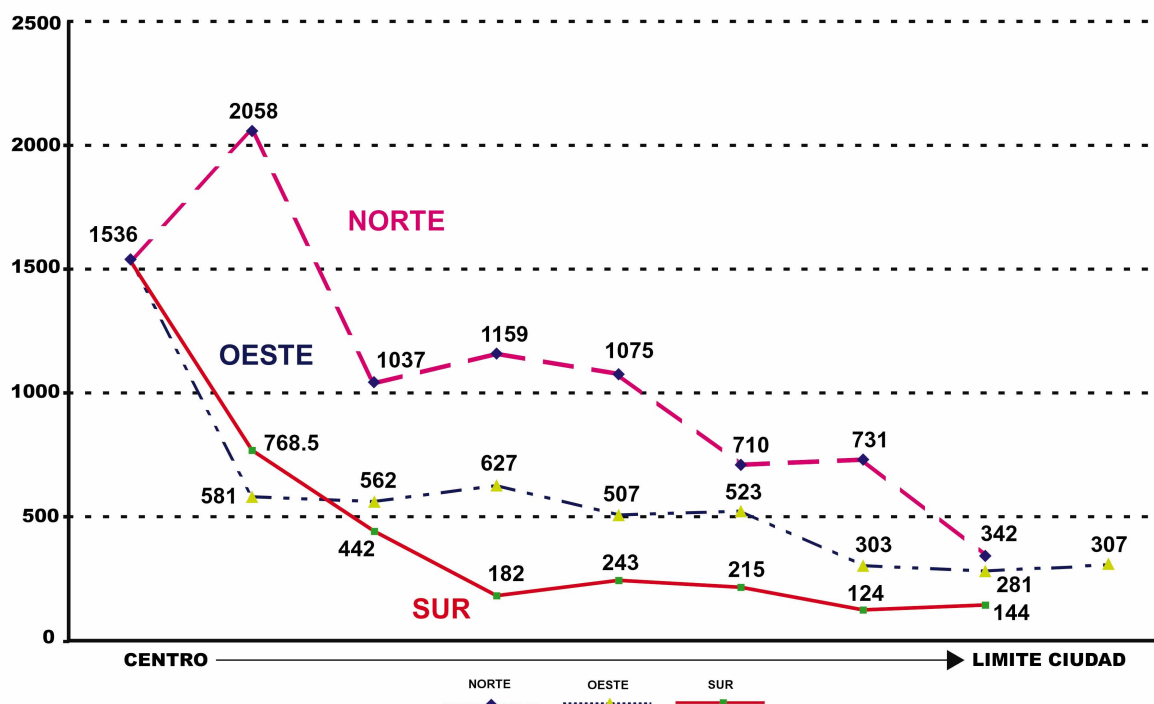
3.1.4.II VARIACIÓN DEL PRECIO POR EJES GEOGRÁFICOS

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 de la Ciudad 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.

En este sentido, si se analiza el precio del m² en el eje norte de la Ciudad (ver gráfico 3) se observa que en el mes de diciembre los mayores valores promedio se registraron en el

GRÁFICO 2. Distribución del precio del m² en dólares, en los ejes de la Ciudad de Buenos Aires, Diciembre 2004

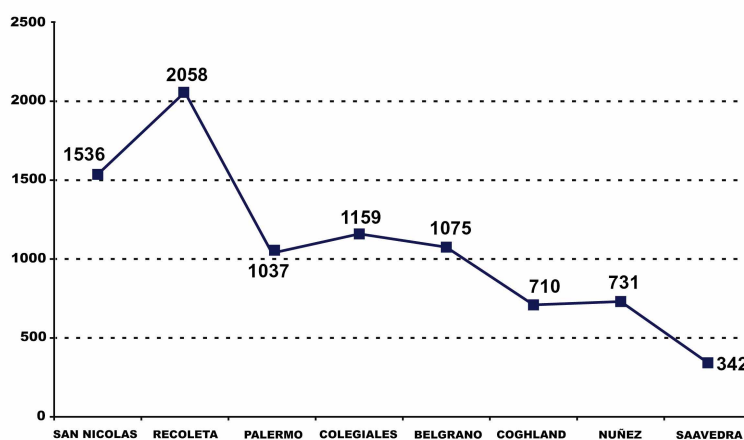


Fuente: Dirección General de Sistemas de Información Geográfica. GCBA.

barrio de Recoleta (U\$S 2.058). El valor es menor en los barrios de Palermo (U\$S 1130), sube levemente en Colegiales y Belgrano, (U\$S 1159 y 1.075) para descender en Coghland, Núñez y Saavedra, en donde el valor promedio ronda los 342 dólares el m². A excepción 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 desde el centro hacia la periferia, aunque aquí se observa una homogeneidad mayor de los mismos por barrio, en particular desde Balvanera hasta

GRÁFICO 3. Distribución del precio del m² en dólares, en el eje norte de la Ciudad de Buenos Aires, Diciembre 2004



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

Floresta, en donde el precio promedio ronda los U\$S 550. En los barrios de Vélez Sarfield, Villa Luro y Liniers se aprecian los menores precios, destacándose Villa Luro por registrar los precios 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 el barrio de Caballito, como se explicara anteriormente, se registran los valores más altos de este eje, alcanzando un precio promedio de 627 dólares el m².

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 entre 100 y 200 dólares el m², con precios promedio mínimos en el barrio de Villa Soldati (124 dólares el m²) y apenas superiores en el barrio de Barracas (243 dólares el m²).

Al observar los precios promedio de los barrios linderos al Gran Buenos Aires por la Av. General Paz, se evidencia el descenso del norte hacia el sur, con excepción de los barrios residenciales de Villa Pueyrredón y 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, diciembre de 2004

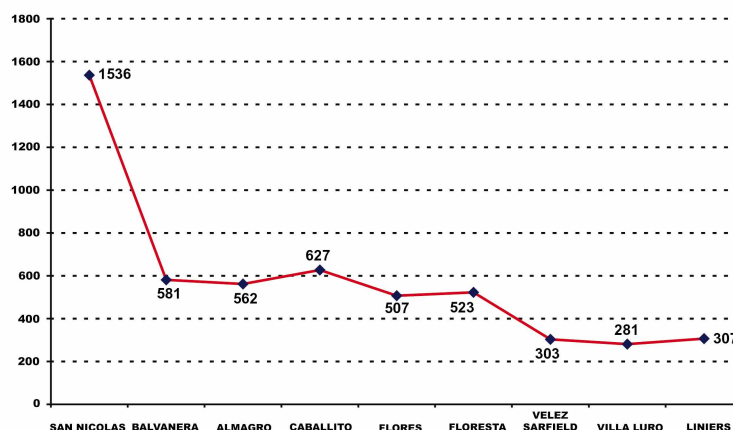


GRÁFICO 5. Distribución del precio del m² en dólares, en el eje sur de la Ciudad de Buenos Aires, Diciembre de 2004

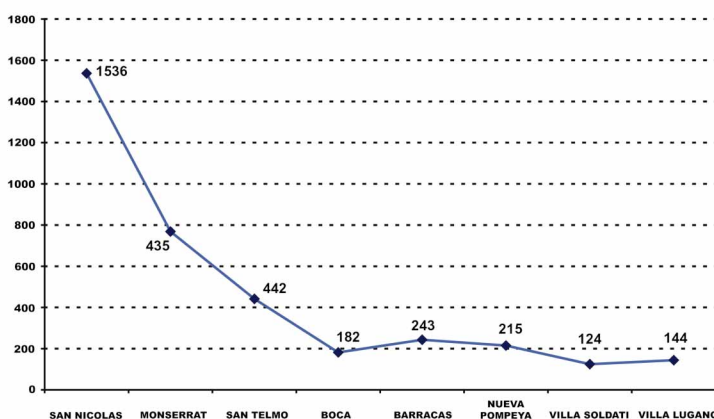
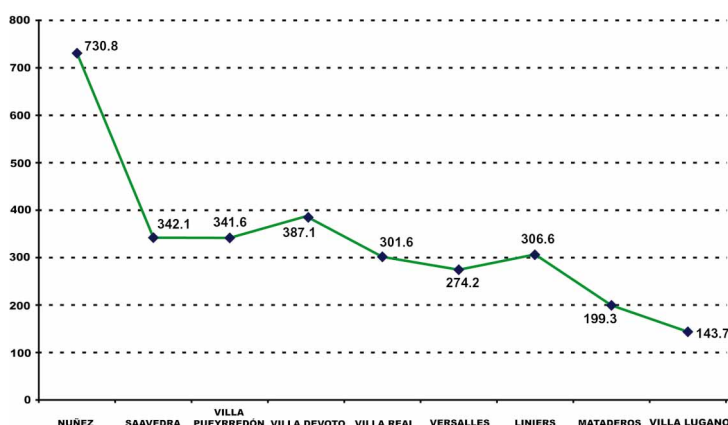


GRÁFICO 6. Distribución del precio del m² en dólares, en el eje lindero a la Av. General Paz, Diciembre de 2004



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

CUADRO 4. Distribución de la cantidad de lotes ofrecidos y precios por m², en el mes de diciembre de 2004, según Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Buenos Aires

CPU	Cantidad de ofertas	m² ofertados	Precio promedio	Precio máximo	Precio mínimo
U11	5	32157	2332.0	3792.7	1041.7
U29	2	703	1745.7	2360.7	1130.7
C1	11	11559	1649.0	3869.7	293.5
R2a I	44	19437	1337.5	6209.2	224.7
U23	17	10840	1069.6	5812.0	305.6
APH 16	3	1655	1026.0	1319.6	869.6
C2	30	13028	912.2	2384.1	191.5
U20	19	8525	853.0	1175.0	555.6
APH1	5	4572	774.5	1333.3	237.5
C3 I	124	70181	753.0	3682.2	187.5
R1b II	1	350	714.3	714.3	714.3
U32	1	502	697.2	697.2	697.2
E1	19	6827	602.1	2072.5	222.2
R2a II	276	121091	555.4	3155.3	145.2
C3 II	135	97799	518.0	3966.3	77.0
R2b I	187	85119	448.7	2260.9	126.8
E4 74	1	300	400.0	400.0	400.0
R1b I	44	15526	389.8	816.3	173.2
R1a	2	891	370.9	391.5	350.2
I	1	270	370.4	370.4	370.4
E3	88	48124	365.5	1019.7	84.0
U28	1	676	362.4	362.4	362.4
R1b I 3	4	741	358.4	391.6	322.2
E2	29	17738	310.4	1406.3	71.3
E4	6	5738	300.1	866.1	70.0
R2b II	200	88867	291.7	726.3	76.2
APH 15	2	751	283.5	305.5	261.5
NE	1	436	275.2	275.2	275.2
R2b III	25	8686	251.5	557.8	94.9
R2bIII 1	3	1126	244.9	269.2	196.3
I2	4	1179	226.7	347.8	131.1
E3 2	9	2307	198.0	636.4	99.2
C3 I 2	8	4996	197.3	291.7	85.0
U2	1	2076	192.7	192.7	192.7
E2 2	2	1063	159.0	182.9	135.1
C3 II 2	5	1858	153.7	240.5	78.3
R2a II 2	4	1358	142.9	240.0	83.8
R2bIII 2	2	481	122.0	195.1	48.8
I1	4	26646	121.8	185.7	80.0
U31	1	23000	73.0	73.0	73.0
U4	1	20912	59.8	59.8	59.8

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 la Ciudad de Buenos Aires. En tal sentido, aunque también actúan otros determinantes en la conformación del precio, se advierte una correlación entre los usos del suelo y el valor del mismo. Así, 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, 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 73 dólares el m². (Ver cuadro 5).

En el cuadro 6 se puede observar la correlación positiva entre las distintas áreas de uso del suelo. Así, los mayores valores corresponden al Área de Protección Histórica (U\$S 728 el m²)

y al Área Central (U\$S 674 el m²), seguidos por las áreas residenciales (482,7 dólares promedio el m²), equipamiento (369,5

dólares el m²) y finalmente las áreas industriales en donde promedio se cotiza a 196 dólares el m². La importancia de la pers-

pectiva para viviendas se puede vislumbrar por la cantidad de ofertas que se realizan en las zonas residenciales.■

CUADRO 5. Distribución de la cantidad de lotes ofrecidos y precios en dólares por m², en el mes de diciembre de 2004, según Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Buenos Aires

Distritos	Cantidad de ofertas	m² ofertados	(%)	Precio promedio	Precio máximo	Precio mínimo
Área Central	313	199,421	25.0	674.6	3966.3	77.0
Área Protección Histórica	11	7,241	0.9	728.0	1333.3	237.5
Equipamiento	154	82,098	10.3	369.5	2072.5	70.0
Industrial	9	28,095	3.5	196.0	370.4	80.0
Residencial	792	343,673	43.0	482.7	6209.2	48.8
Urbanización especial	93	137,813	17.3	778.5	5812.0	59.8

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

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. 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 R2AII (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 Palermo el precio promedio se sitúa en U\$S 1.156, mientras que en Belgrano y Coghland el precio promedio del metro cuadrado alcanzó los U\$S

1.102 y U\$S 877 respectivamente. En Colegiales el precio promedio (en este distrito residencial) está en el orden de U\$S 820, mientras que en Saavedra alcanza los U\$S 717. En el barrio de Caballito presenta valores importantes (U\$S 651 el m²). En el barrio de Flores el precio promedio se ubica en U\$S 598 el m². En los barrios del centro – oeste el precio promedio ronda los U\$S 450 m². En el resto de los barrios, en donde se emplazan esta topología de lotes, el precio de oferta se sitúa entre U\$S 250 y U\$S 400 el m².

En lo que atañe al precio promedio de los lotes emplazados en el Distrito R2bI (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

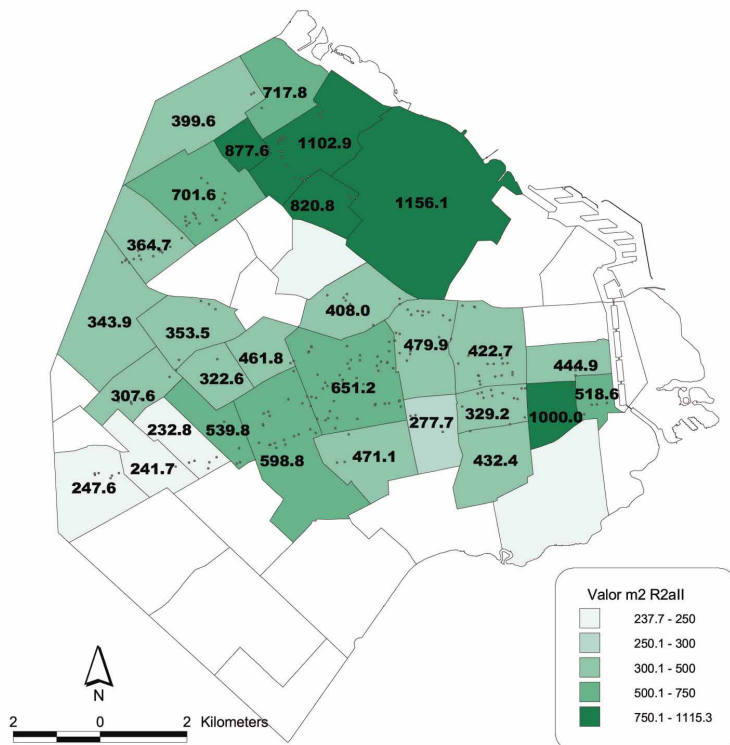
terreno igual a 1,6 y una altura máxima permitida de 13,5 m) se puede apreciar que el mayor valor corresponde al barrio de Palermo. (U\$S 1.006 el m²), seguido por Colegiales (U\$S 966 el m²) mientras que en los barrios lindantes a este, el precio promedio se encuentra ente U\$S 400 y U\$S 650 el m². En Núñez y Saavedra el precio promedio es de U\$S 629 y U\$S 316 el m² respectivamente. En los barrios del Oeste el precio oscila entre un máximo promedio de U\$S 522 el m², en el barrio de Caballito y U\$S 274 el m² en el barrio de Liniers. En el Sur, los mayores valores corresponden a Parque Chacabuco (U\$S 348 el m²) seguido por el barrio de Barracas (U\$S 336). Los menores precios se registran en los barrios de Boedo; San Cristóbal y Parque Patrios, en donde el precio promedio ronda los U\$S 180 el m².

Distritos Centrales

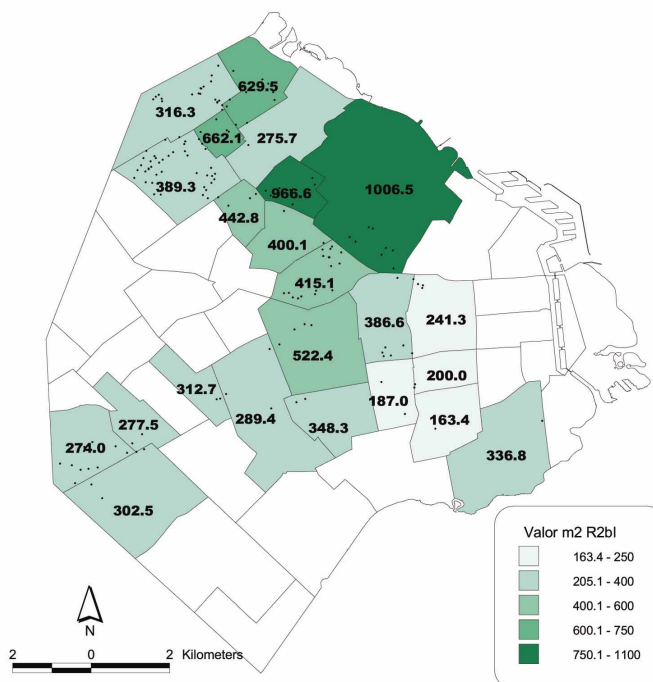
Los Distritos Centrales son áreas destinadas a localización de equipamiento administrativo, comercial, financiero e institucional a escala urbana, en el más alto nivel de diversidad y densidad, dotada de las mejores condiciones de accesibilidad y se desarrollan en correspondencia con vías de alta densidad 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 advierte los promedios barriales en este distrito, evidenciándose que los máximos se empla-

MAPA 8. Precio promedio por barrio en el distrito residencial R2AII 2, Ciudad de Buenos Aires, Diciembre de 2004

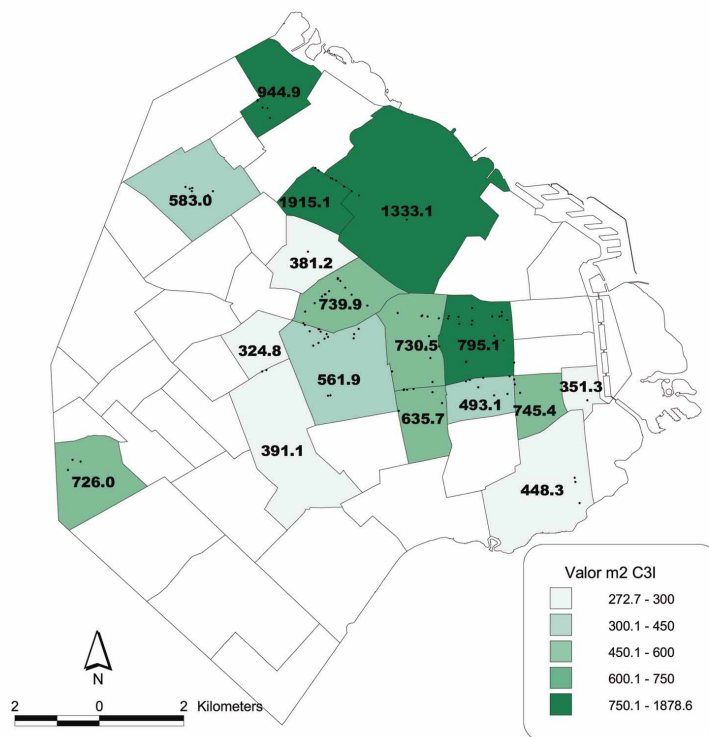


MAPA 9. Precio promedio por barrio en el distrito residencial R2b1, Ciudad de Buenos Aires, Diciembre de 2004

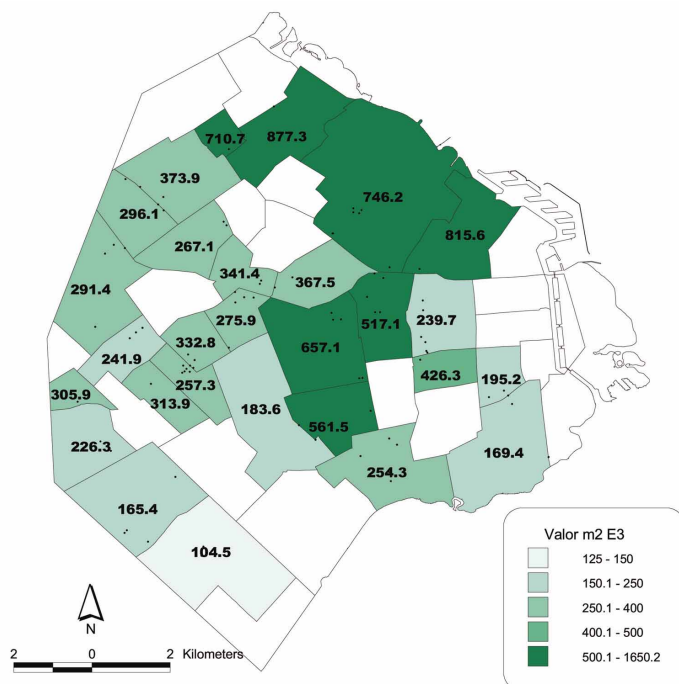


Fuente: Dirección General de Sistemas de Información Geográfica. GCBA.

MAPA 10. Precio promedio por barrio en el distrito Central C3I, Ciudad de Buenos Aires, Diciembre de 2004



MAPA 11. Precio promedio por barrio en el distrito Equipamiento E3, Ciudad de Buenos Aires, Diciembre de 2004



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

zan en los barrios de Colegiales (U\$S 1.915 el m²), Palermo (U\$S 1.333 el m²), Núñez (U\$S 944 el m²), Almagro (U\$S 795 el m²), Villa Crespo (U\$S 739 el m²) y Balvanera (730 el m²).

En los barrios del Oeste el precio promedio ronda entre los U\$S 350 y los U\$S 500 el m², con máximo en Liniers, en donde el precio promedio se halla en U\$S 726 el m². En el Sur, se identificaron terrenos de este distrito en los barrios de Barracas, San Telmo y San Cristóbal, en estos barrios el valor promedio ronda entre los U\$S 450 y los U\$S 745.

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 sus 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 815 el m², U\$S 746 el m² y U\$S 877 el m², respectivamente, contabilizando los mayores precios promedio de la Ciudad. En el Oeste los precios promedio se sitúan entre U\$S 200 y U\$S 500 el m², con un máximo en el barrio de Caballito donde trepa a los U\$S 657 el m², mientras que en el Sur el precio de oferta se ubica en el orden de los U\$S 200 el m², con excepción del barrio de Villa Lugano en donde se registró el menor valor (U\$S 104 el m²). ■

3.1.6. CAPACIDAD CONSTRUCTIVA Y PRECIO DEL SUELO

CUADRO 6. Precio promedio, máximo y mínimo del m² construible, según rango de m² potencial edificable

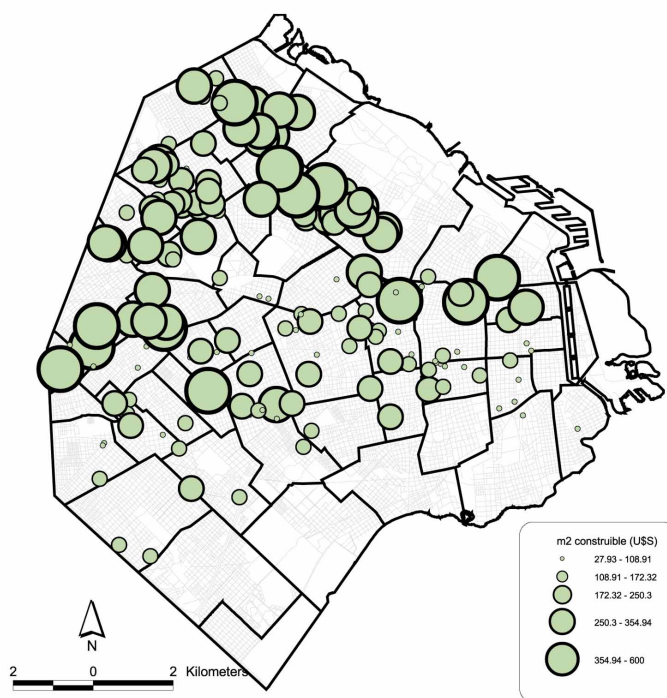
m ² construibles por lote	Cantidad de ofertas	Precio promedio	Precio máximo	Precio mínimo
126 – 500	50	243.2	479.2	92.0
501-1.000	58	196.8	600.0	44.8
1.001-5.000	72	152.3	476.8	27.9
5.001-6.272	2	100.0	105.6	94.4
Total	182	190.9	600.0	27.9

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

Para esta sección, se seleccionaron aleatoriamente 182 terrenos con el fin de inferir el precio del m² construible, considerando las potencialidades de construcción de estos lotes. En tal sentido, se analizaron 87.445 m² de terrenos en los que se puede edificar unos 220.016 m². En estos terrenos el precio del m² construible promedio alcanzó los 191 dólares en el mes de diciembre, con un precio máximo de 600 dólares el m² y un mínimo de 28 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 243 dólares, mientras que en los lotes con una capacidad constructiva superior a los 5.000 m² el precio desciende a los U\$S 100.

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, mientras que en Villa Devoto, Villa Urquiza y Villa del Parque también se evidencian 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. ▀

MAPA 12. Precio del m² construible en la Ciudad de Buenos Aires, Diciembre de 2004



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

3.1.7. PRECIO DE REFERENCIA DE TERRENOS SEGÚN DIMENSIONES

En esta sección se incorporó 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.

De esta manera en el mapa siguiente se puede apreciar el precio de oferta de catorce 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 Olager al 2400 en el barrio de Belgrano, cuyo precio de oferta es de U\$S 370.000. Este precio elevado, también se advierte en un terreno ubicado en Carranza 2300,

por el cual se pide U\$S 235.000. En Elcano al 4000, barrio de Villa Ortúzar, se relevó un terreno cuyo precio ronda los U\$S 99.000. En el Centro geográfico, barrios de Flores, Parque Chacabuco y Caballito, también se observan precios elevados. Así, en un terreno situado en Medrano 100, se pide U\$S 210.000 por un lote de estas dimensiones, mientras que en Campana 50 el precio de oferta es de U\$S 80.000.

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.

En lo que respecta a terrenos de dimensiones próximas a los 450 m², se seleccionaron once que permiten medir el precio de oferta. Así, el mayor precio se registró en Lacroze al 3000, en donde un terreno de estas dimensiones está valuado en U\$S 449.000. A su vez, en el barrio de Núñez se relevó un terreno de estas dimensiones, cuyo precio es de U\$S 290.000. En los barrios del Centro Geográfico (Flores y Caballito) los precios van de los U\$S 85.000 a los U\$S 155.000. El único relevado en los barrios del Sur cotiza en U\$S 67.800, (Patagones 2700, en Parque Patricios) hallándose otra vez los precios más bajos de la Ciudad.

MAPA 13. Precio de referencia en terrenos de 200 m², Ciudad de Buenos Aires, Diciembre de 2004

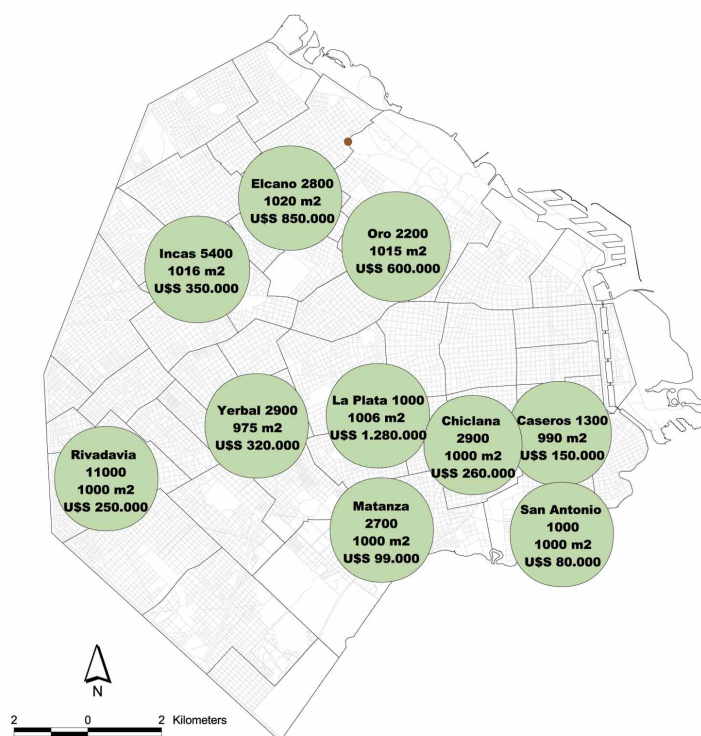


Fuente: Dirección General de Sistemas de Información Geográfica. GCBA.

**MAPA 14. Precio de referencia en terrenos de 450 m²,
Ciudad de Buenos Aires, Diciembre de 2004**



**MAPA 15. Precio de referencia en terrenos de 1.000 m²,
Ciudad de Buenos Aires, Diciembre de 2004**



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

En lo que respecta a los lotes cuyas dimensiones oscilan en los 1.000 m², se seleccionaron diez que permitan 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, calle Elcano al 2800 por el que se solicitó U\$S 850.000. En Oro al 2200, barrio de Palermo, un terreno de dichas dimensiones es ofrecido por U\$S 600.000. En el barrio de Caballito, Av. La Plata al 1000, un terreno de 1.006 m² era ofertado en U\$S 1.280.000. Sobre la Av. Rivadavia, en el barrio de Liniers, un terreno de 1.000 m² estaba tasado en U\$S 250.000. En el barrio de Barracas, Caseros al 1300, un terreno de este tamaño es ofrecido por U\$S 150.000, mientras que en Nueva Pompeya, Matanza 2700 este tipo de lote esta valuado en U\$S 99.000, mientras que en la zona más próxima al Riachuelo del barrio de Barracas, un terreno de estas dimensiones es ofertado en U\$S 80.000.

En lo que concierne a lotes de más de 5.000 m² se registraron diez en diferentes puntos de la Ciudad. En tal sentido, los lotes de mayores proporciones se localizan en el Sur de la Ciudad. En el Oeste también se encuentran algunos lotes de grandes dimensiones, en el norte se relevó un solo terreno, mientras que en el centro no se encontró ningún gran terreno. Sin embargo, se registraron dos terrenos de amplias dimensiones en el barrio de Puerto Madero de

8.000 y 13.000 m² respectivamente con un precio de oferta de U\$S 18.000.000 y U\$S 25.000.000.

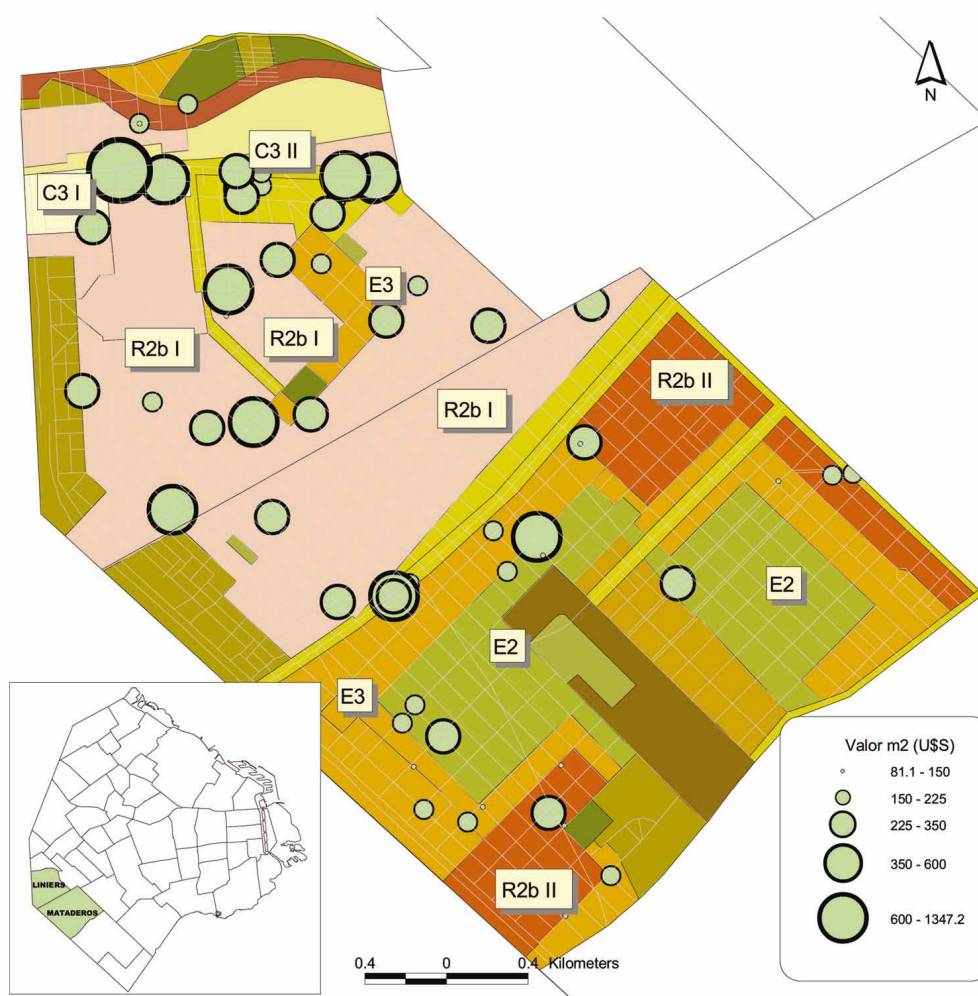
En lo que respecta al barrio de Barracas, se registraron tres grandes lotes, con dimensiones de 7.000 m² y 11.000 m², que se ofrecen en U\$S 1.1 millones, U\$S 1.8 millones y U\$S 2,5 millones, respectivamente. En tal sentido, sobre la Av. Montes de Oca (en la zona mejor valorizada del barrio de Barracas), se oferta un lote de 7.200 m² a U\$S 1.8 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 Pateranal, de 6.000 m² a U\$S 1.8 millones, mientras que en el barrio de Villa Devoto (Varela 5400) un lote de 12.700 m² se ofrece a U\$S 1.6 millones. ►

MAPA 16. Precio de referencia en terrenos de más de 5.000 m², Ciudad de Buenos Aires, Diciembre de 2004



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

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



LINIERS - MATADERO

- **Cantidad de lotes ofertados:** 62
- **Cantidad de metros ofertados:** 29.679 m²
(3,8% del total Ciudad)
- **Precio Promedio:** U\$S 252.9 m²
- **Precio Máximo:** U\$S 1347.2 m²
- **Precio Mínimo:** U\$S 81.1 m²
- **Valor promedio del Precio Construable:** U\$S 129.1 m²

Al analizar con detalle estos barrios del Oeste – Sur de la Ciudad, se puede observar la importancia que adquieren los lotes sobre la Av. Rivadavia y zonas próximas, que corresponden al mismo eje. La perspectiva para la construcción en altura se presenta al encontrarse más valorizadas las zonas en donde la normativa es favorable (C2 y R2b1 de alta densidad). La construcción residencial continúa orientándose a los sectores de ingresos medios a favor de la renta horizontal. Por otra parte, los menores precios de oferta, en Liniers, se registran en el interior del barrio en donde predomina la construcción unifamiliar. Allí la capacidad constructiva es menor. Además, en esa parte del barrio las vías de comunicación son secundarias, por lo que también motiva una baja en el precio de los terrenos. Por su parte, en Mataderos los precios descienden hacia el sur, registrándose los menores precios de oferta en la zonificación E2, mientras que los mayores precios se localizan en las proximidades de la Av. Alberdi.



AREA CENTRAL

- **Cantidad de lotes ofertados:** 29
- **Cantidad de metros ofertados:** 21.226 m² (2,7% del total Ciudad)
- **Precio Promedio:** U\$S 1.112,7 m²
- **Precio Máximo:** U\$S 3.69,7 m²
- **Precio Mínimo:** U\$S 22,7 m²
- **Valor promedio del Precio Construable:** U\$S 147,2 m²

En los barrios del “Área Central” de la Ciudad se emplazan los terrenos de mayor cuantía. Aquí toda la zona del macrocentro presenta elevados precios, especialmente en los distritos C1. Estos valores decrecen al cruzar la Av. 9 de Julio y al sur de la Av. Belgrano en donde comienza el Distrito R2aII.

