

[distribución

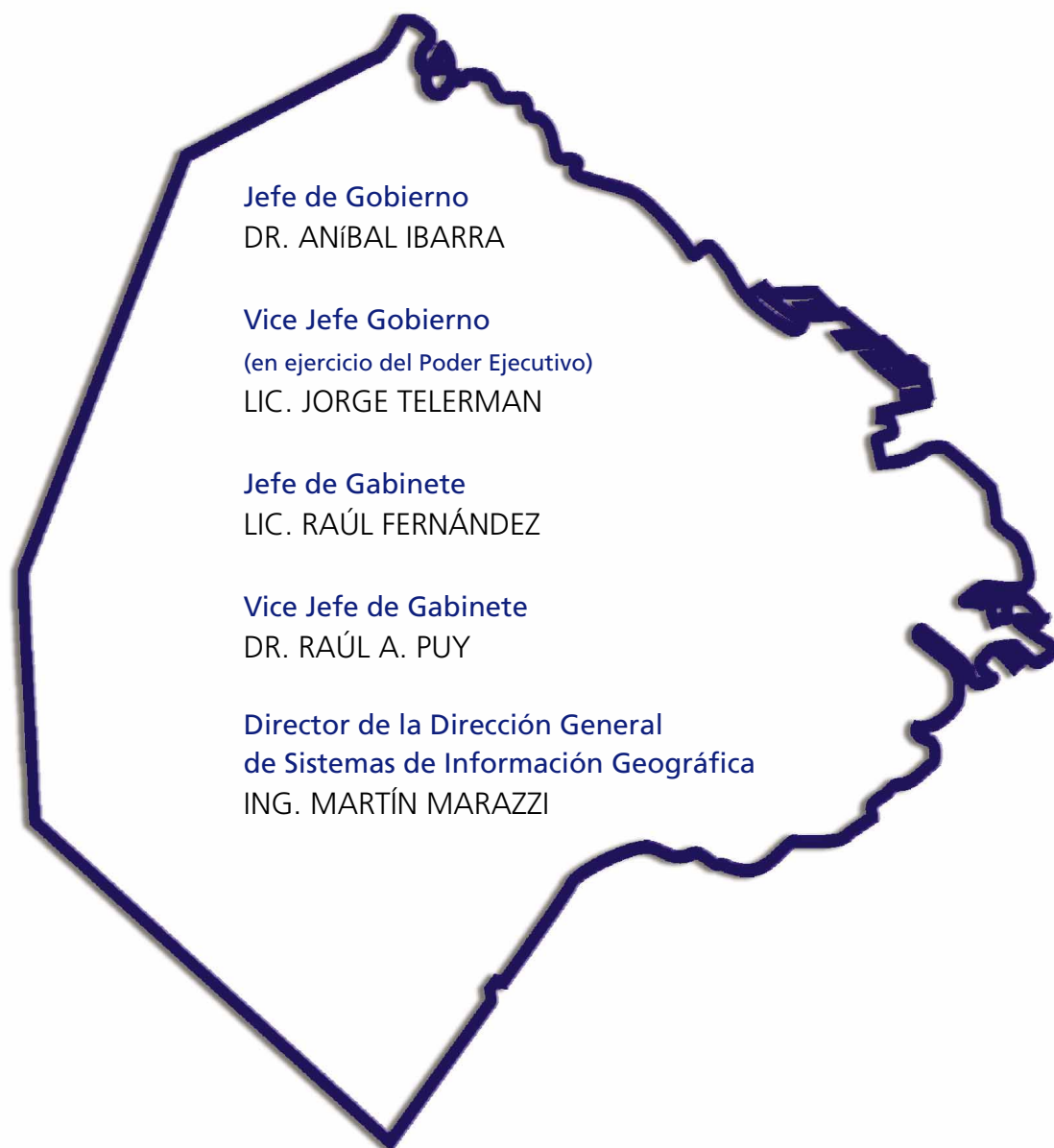
territorial del preciode oferta de terrenos
en la ciudad de buenos aires]

enero 2006

gobBsAs

Dirección General de Sistemas de Información Geográfica

dgSIG



dgSIG

DIRECCIÓN GENERAL DE
SISTEMAS DE INFORMACIÓN
GEOGRÁFICA

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

ENERO 2006

[ÍNDICE]

1. Resumen Ejecutivo	4
2. Metodología	6
3. Resultados Obtenidos	7
3.1. El precio del suelo en la Ciudad de Buenos Aires	7
3.1.1 Variación del precio de los mismos terrenos que vuelven a registrarse en varios relevamientos	9
3.1.2. Precio de los terrenos según dimensiones	9
3.1.3. Variación del precio del suelo según distribución geográfica de los lotes	10
3.1.4.I. Distribución territorial de la oferta del suelo en el mes de diciembre de 2005	13
3.1.4.II Variación del precio por ejes geográficos	17
3.1.5.I. La incidencia del uso del suelo en el precio de los lotes	19
3.1.5.II. El precio del suelo por barrios, según distritos de Código Planeamiento Urbano	20
3.1.6. Capacidad constructiva y precio del suelo	23
3.1.7. Precio de referencia de terrenos según dimensiones	24
3.1.8. Zoom. El precio de oferta en zonas destacadas de la Ciudad	27

[1. RESUMEN EJECUTIVO]

En el estudio realizado en el mes de diciembre de 2005 se registraron 1.221 lotes localizados en toda la Ciudad de Buenos Aires, que contabilizaron 674.798 m² de suelo urbano, con lotes de dimensiones que van desde los 66 m² hasta los 25.000 m².

La cuarta parte de los m² ofrecidos en este período se localiza en los barrios de Barracas, Caballito, Villa Lugano, Flores y Nueva Pompeya que suman en conjunto el 25,7% del suelo ofertado. La principal oferta se produce en el barrio de Barracas que concentra en este último mes el 5,7% de toda la superficie ofrecida.

En lo que concierne al precio de oferta, la variación interanual en dólares presenta un aumento del 35,3%, que llega al 239% 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 14,4% en dólares. Así, si se compara con respecto a diciembre de 2001, se encuentra un precio promedio 30,1% por encima del valor registrado antes de la devaluación de principios de 2002. Es de destacar que en este último registro se aprecia un fuerte au-

mento de los precios de los lotes ubicados en las principales zonas de valorización positiva.

La variación interanual de los precios por m² de las distintas zonas de la Ciudad muestra que la zona Centro registró el mayor incremento (68,8%) 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. Por su parte, en la zona Norte, y producto de una pronta recuperación de los precios luego de la devaluación, se aprecia una variación interanual algo mayor a la registrada en el total de la Ciudad (41,2%). En la zona Oeste, el incremento interanual es levemente inferior al registrado para el total de la Ciudad, alcanzando el 28,7%. En la zona Sur, el incremento es similar al observado para toda la Ciudad (35,3%). Sin embargo el precio promedio de esta zona se encuentra 1,8 veces por debajo del promedio general de la Ciudad.

Al analizar la evolución trimestral entre setiembre y diciembre, se observa que la mayor variación positiva se produce en la zona Centro (22%). Le sigue la zona Norte, con un aumento de

15,3%. El mayor incremento de esta área se debe a que continúa siendo visualizada por los potenciales inversores como una zona atractiva para la construcción de vivienda multifamiliar dirigida a los sectores de poder adquisitivo medio y medio alto de la población, por lo que su valorización positiva se mantuvo constante en el tiempo. El hecho 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. En la zona Oeste el incremento trimestral fue de 6,7%. En la zona Sur, la variación entre setiembre y diciembre presenta un incremento en dólares del 6,6%.

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 cómo decrecen los precios a medida que aumenta la distancia del centro, aunque con

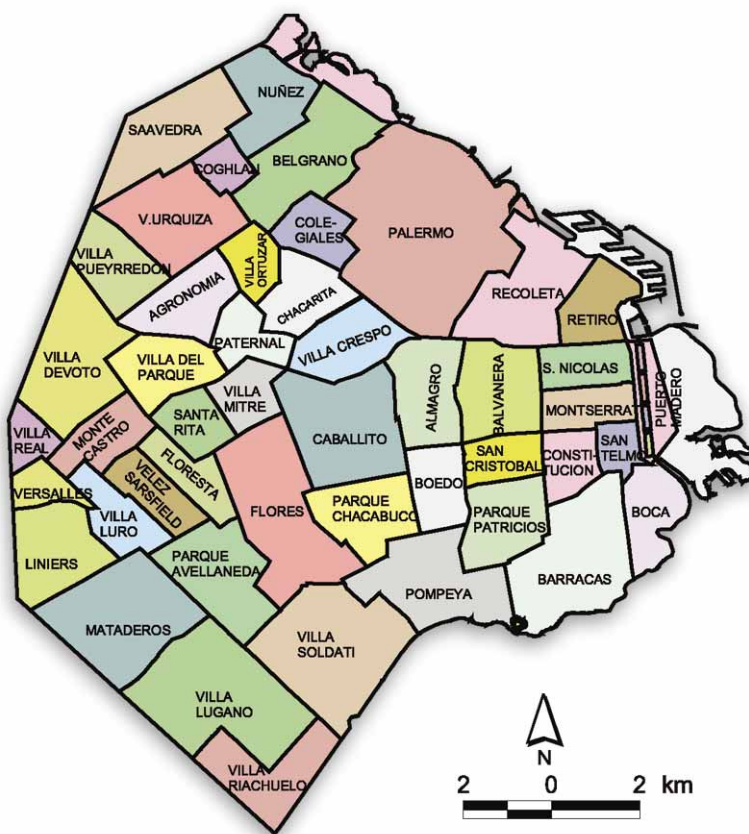
algunas excepciones en las áreas de mayor valorización de los barrios del norte de la Ciudad y del centro geográfico.

Además, el informe permite observar la correlación positiva entre las distintas áreas de uso del suelo. Así, los mayores valores corresponden al Área de Protección Histórica (U\$S 1.058 el m²), le sigue el Área Central (U\$S 888 el m²), seguidos por los distritos Residenciales (U\$S 691 el m²), Equipamiento (U\$S 464 el m²) y finalmente las áreas industriales en donde en promedio se cotiza a U\$S 206 el m².

Para verificar el precio del m² construible se analizaron 248.941 m² en los que se puede edificar unos 848.330m². En estos terrenos el precio del m² construible promedio alcanzó los 248,9 dólares en el mes de diciembre.

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 tres barrios de la Ciudad (Floresta, Recoleta y Retiro) al 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 diciembre 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*, y *La Nación*, más los proporcionados por las inmobiliarias asociadas al *Sistema Integrado de Propiedades, Expo-clasificados, Argenprop, Segundamano* y un listado de inmobiliarias que informaron de sus ofertas. En los casos en donde algún dato estuviera incompleto o los valores hacían dudar de su veracidad, se corroboró y se completó mediante un contacto directo con el oferente.

El precio de los lotes se establece a partir de terrenos ubicados en la Ciudad de Buenos Aires. Sin embargo, los lotes analizados en este trabajo pueden en algunos casos poseer constru-

cciones para demoler y utilizar el terreno. En algunos casos se ofrecían lotes con viviendas unifamiliares en donde se informaba que la vivienda se podía demoler, pagando sólo el valor del terreno o se podía reciclar, siendo por lo tanto similares el valor del terreno con el valor de la propiedad a reciclar. En tal sentido, si bien la Ciudad de Buenos Aires tiene gran cantidad de edificaciones, éstas han sido consideradas a los fines de este relevamiento cuando el valor de lo construible supera el valor de lo construido, más el valor nominal del suelo.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 201 a 500 m², de 501 a 750 m², de 751 a 1.000 m² y de más de 1.000 m².

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

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

[3. RESULTADOS OBTENIDOS]

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

En el relevamiento efectuado en el mes de diciembre se contabilizaron 1.221 terrenos ubicados en distintos puntos de la Ciudad. En tal sentido, el precio promedio del m² registrado fue de 722 dólares, hallándose un precio máximo de U\$S 11.429 el m² y un mínimo de U\$S 39 por m².

Estos 1.221 terrenos suman 674.798 m² de suelo urbano, un 0,8% menos que el registrado en el relevamiento de setiembre, con lotes de dimensiones que van desde los 66 m² hasta los 25.000 m².³

La comparación respecto de diciembre de 2001, refleja una suba promedio 30,1%, mostran-

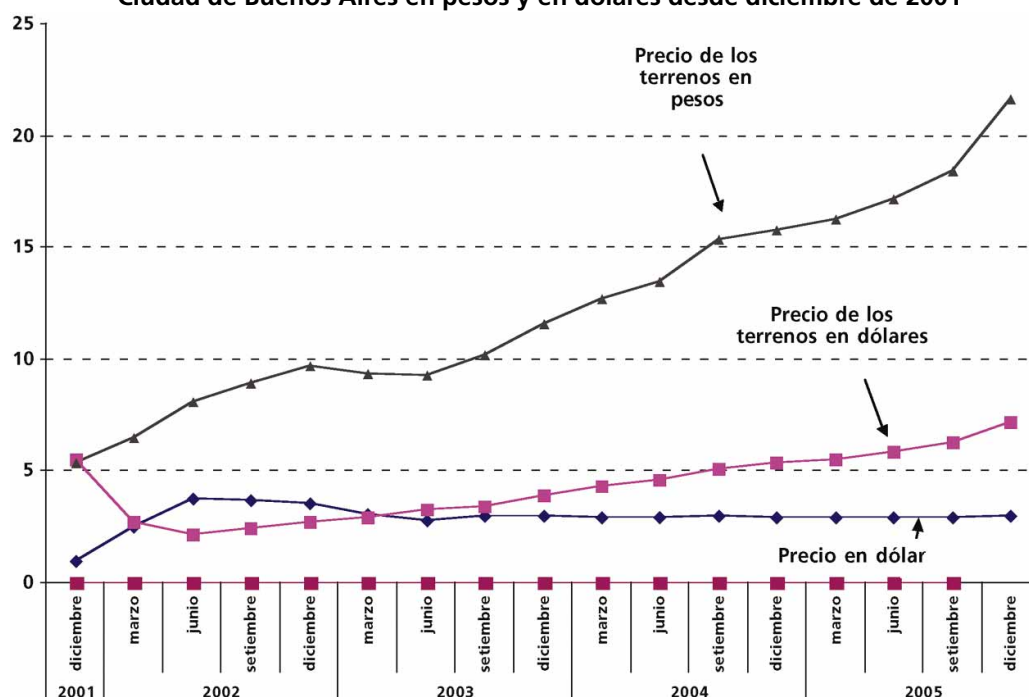
Cuadro 1. Precio promedio de terrenos por m² en la Ciudad de Buenos Aires

	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	
setiembre	242	13,6		897	10,9		3,68	-1,6	
diciembre	274	13,2	-50,6	969	8,0	74,6	3,53	-4,1	253,0
2003 Marzo	294	7,3	8,1	933	-3,7	43,1	3,11	-12,0	22,9
Junio	330	12,1	54,9	927	-0,6	14,6	2,81	-9,5	-24,9
setiembre	342	3,8	41,3	1.015	9,5	13,2	2,97	5,7	-19,3
diciembre	388	13,5	41,6	1.153	13,6	19,0	2,97		-15,9
2004 Marzo	434	11,8	47,6	1.269	10,1	36,0	2,93	-1,3	-5,8
Junio	459	5,8	39,1	1.351	6,5	45,7	2,94	0,3	4,6
setiembre	511	11,3	49,3	1.538	13,9	51,6	3,01	2,4	1,3
diciembre	534	4,6	37,6	1.577	2,5	36,8	2,96	-1,7	-0,3
2005 Marzo	551	3,1	26,9	1.628	3,2	28,3	2,96	0,0	1,0
Junio	591	7,3	28,8	1.716	5,4	27,0	2,90	-2,0	-1,4
setiembre	631	6,8	23,6	1.842	7,3	19,7	2,90	0,0	-3,7
diciembre	722	14,4	35,3	2.163	17,5	37,2	3,00	3,3	1,3

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.

do por tercera vez consecutiva precios superiores de los registrados antes de la devaluación de la moneda nacional, esta vez con un fuerte incremento trimestral que ronda el 15%.

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

go, en lo que respecta a la variación interanual en dólares, se aprecia una recuperación del 35,3%, que llega al 239% 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 14,4%. **(VER CUADRO 1)**

La profunda depreciación en dólares, y la falta de terrenos en los primeros meses de 2002, hicieron desplomarse los precios de los pocos que se ofrecían en el mercado. Luego, en algunos barrios bien valorizados históricamente, se comenzó nuevamente a ofrecer terrenos y, de a poco, a incrementar el precio, notándose una importante diferencia de valores entre estos barrios y aque-

llos donde la demanda era casi inexistente. Desde diciembre de 2002 la cantidad de terrenos fue creciendo paulatinamente al tiempo que se recuperaban los precios. De tal forma, desde junio de 2003 el mercado está prácticamente estable, aunque en cada análisis se fue apreciando un aumento que llegó, en el mes de junio de 2005, a situar los precios en valores superiores a los que se encontraban antes de la devaluación. **► (VER GRÁFICO 1)**

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

³ En el mes de setiembre se registraron 1.200 terrenos que sumaban 669.513 m² de suelo urbano. La menor cantidad de suelo urbano en venta se registró en marzo de 2002, en plena crisis post convertibilidad, cuando se contabilizaron 98 terrenos que sumaban 63.910 m².

3.1.1. VARIACIÓN DEL PRECIO DE LOS MISMOS TERRENOS QUE VUELVEN A REGISTRARSE EN VARIOS RELEVAMIENTOS

Si se examina el precio por panel de los terrenos ofertados en diciembre de 2004, como en marzo, junio, setiembre y diciembre de 2005, se logra detectar unos 148. En esos lotes se puede observar que los valores promedio en dólares ascendieron un 12,1%, es decir aumentaron 2,3 puntos menos que lo registrado para el promedio de toda la Ciudad. De esta manera, se puede apreciar que en el último año aumenta la cantidad de lotes ofertados en sitios mejor

localizados y valorizados de la Ciudad, lo que empuja el precio promedio por encima del registrado en el panel. Al realizar la comparación trimestral se puede apreciar que casi no se produce incrementos para los lotes registrados en el panel, hecho que habla de la incorporación de terrenos bien valorizados en el último registro, así en el panel el aumento fue de solamente de 1,9% mientras en el total de la Ciudad fue de 14,4%. (VER

CUADRO 2)

Asimismo, se comparó aquellos terrenos situados en las mismas direcciones y con superficies similares entre los registrados entre diciembre de 2001 y 2005. En este caso, se analizaron 87 lotes que muestran un incremento de tan sólo 3,1%. Este dato demuestra la mayor oferta de terrenos bien valorizados en la zona central y norte, a partir de los nuevos emprendimientos constructivos que se están desarrollando en el ámbito porteño. ▀

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

	Precio del suelo (U\$S)	Variación trimestral (%)	Variación anual (%)
2004 diciembre	513,5		
2005 Marzo	521,5	1,6	
Junio	529,4	1,5	
setiembre	564,5	6,6	
diciembre	575,5	1,9	12,1

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

3.1.2. PRECIOS DE LOS TERRENOS SEGÚN DIMENSIONES

En lo que respecta al precio promedio del suelo a partir de sus dimensiones, el cuadro siguiente permite apreciar para el mes de diciembre una estructura diferente a la observada en los relevamientos anteriores. Así, históricamente las diferencias de precios mostraban una inclina-

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

m² ofrecidos	Cantidad de ofertas	Precio Promedio (U\$S)	Precio Máximo (U\$S)	Precio Mínimo (U\$S)
66-200	261	723	4.491	103,2
201-500	682	674	1.0577	78
501-750	115	817	1.1429	123
751-1.000	61	1.004	5.952	100
Más de 1.000	102	764	7.083	39
Total	1.221	722	11.429	39

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

ción descendente a medida que aumentaba el tamaño. En esta ocasión y al igual que la registrada en setiembre, los precios más elevados se registran en los terrenos de dimensiones que oscilan entre 751 y 1.000 m², cuyo promedio alcanza los U\$S 1.004 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 dimensiones de entre 501 y 750 m² donde el promedio alcanza los 817 dólares el m²; los menores valores los presentan los lotes de entre 201 y 500 m² cuyo promedio se ubica en 674 dólares el m². ▀

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 (68,8%) 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. Por su parte, en la zona Norte, y producto de una pronta recuperación de los precios luego de la devaluación, se aprecia una variación interanual similar a la registrada en el total de la Ciudad (41,2%). La menor variación interanual se registra en la zona Oeste, donde el incremento interanual es 6,6 puntos porcentuales inferior al registrado para el total de la Ciudad, alcanzando cerca del 30%. En la zona Sur, el incremento similar al observado para toda la Ciudad (35,3%). Sin embargo el precio promedio de esta zona se encuentra 1,8 veces por debajo del promedio general de la Ciudad.

Al analizar la evolución trimestral entre setiembre y diciembre,

se observa que la mayor variación positiva se produce en la zona Centro (22%), le sigue la zona Norte (15,3%). El mayor incremento de esta área se debe a que continúa siendo visualizada por los potenciales inversores como una zona atractiva para la construcción de vivienda multifamiliar dirigida a los sectores de poder adquisitivo medio y medio alto de la población, por lo que su valorización positiva se mantuvo constante en el tiempo. El hecho que la variación trimestral no sea más pronunciada obedece a que esta zona viene manteniendo un ritmo de ascenso sostenido desde principios de 2002, y las diferencias a corto plazo son menos notorias. Sin embargo, los tres barrios que la componen manifiestan una variación distinta, observándose un fuerte incremento en el barrio de Palermo que se mantiene continuo en los últimos cuatro trimestres, aumentando un 14,9% en este último trimestre, cuando entre junio y setiembre había aumentado un 27,5%. En Recoleta, si bien el precio promedio descien-

**Cuadro 4. 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*	Jun*	Sept.*	Dic.*	Mar*	Jun*	Sept.	Dic.	Mar	Jun	Sept.	Dic.	Mar	Jun	Sept.	Dic.		
Total	555	242	274	296	330	342	388	434	459	511	534	551	591	631,2	722,1	14,4	35,3				
Zona Centro	1.322	457	763	622	513	966	515	729	909	1.308	1.257,2	1.586	1.621	1.739,2	2.121,8	22,0	68,8				
Zona Norte	927	406	440	515	630	582	706	822	849	854	858,6	873	952	1.051,7	1.212,2	15,3	41,2				
Belgrano	947	430	504	519	713	552	856	981	1.016	1.048	1.075,0	1.077	1083	1.270,7	1.400,0	10,2	30,2				
Palermo	1.127	517	647	684	652	794	806	955	1.020	1.130	1.037,4	1.173	1.241	1.582,8	1.818,0	14,9	75,2				
Recoleta	1.479	722	618	922	1.017	1.240	1.447	1.627	1.665	1.685	2.058,0	1.888	1.944	2.011,4	1.883,0	-6,4	-8,5				
Zona Oeste	525	225	257	272	289	380	375	380	397	418	450,0	462	496	543,1	579,3	6,7	28,7				
Villa Crespo	567	179	226	309	289	364	316	397	456	485	505,5	495	557	602,5	603,4	0,1	19,4				
Almagro	616	263	296	289	292	299	387	616	476	560	561,6	616	679	483,5	743,0	53,7	32,3				
Caballito	828	326	401	367	475	472	523	550	539	578	627,2	663	674	752,4	810,0	7,7	29,1				
Zona Sur	382	176	160	202	203	210	235	268	274	299	283,1	321	346	360,8	384,8	6,6	35,9				
La Boca	277	134	111	147	170	149	162	158	158	181	181,7	178	217	237,5	213,7	-10,0	17,6				
Mataderos	272	134	109	136	164	169	187	190	189	200	199,0	215	284	290,2	299,0	2,2	50,0				

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)

de un 6,4% es fruto de la reacomodación de los precios y de la poca oferta de lotes.

En la zona Oeste el incremento trimestral fue de 6,7%. Los tres barrios seleccionados registran variaciones trimestrales dispares, mientras que en Caballito la variación se corresponde con el promedio de la zona y Villa Crespo presenta una variación de 0,1%, Almagro cuenta con una variación trimestral del 53,7%, sin duda por la gran disparidad de

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

En la zona Sur, la variación entre setiembre y diciembre presenta un incremento en dólares del 6,6%. En lo que respecta a la variación por barrio, Mataderos y La Boca por lo general muestran la misma tendencia. Sin embargo en los últimos registros se evidencia un incremento en Mataderos y un decrecimiento en La

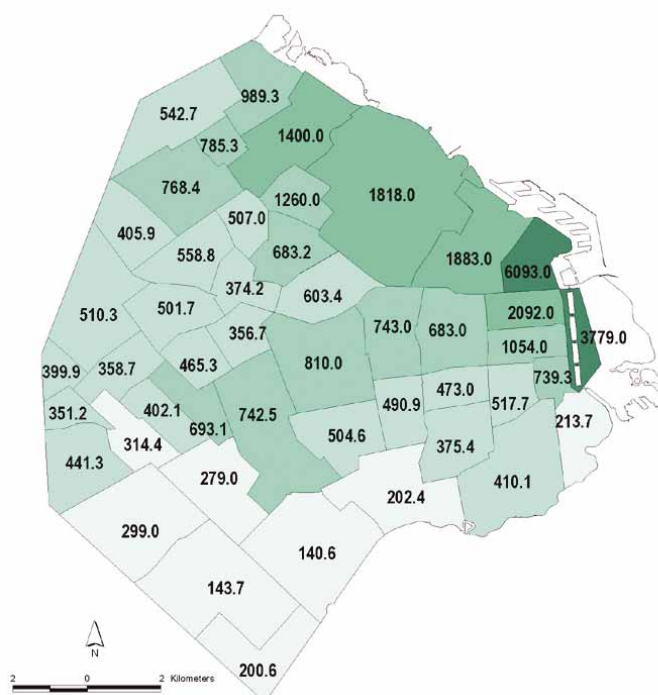
Boca. Así, para el primero la variación anual fue del 50%, mientras que en La Boca, el crecimiento fue bastante menor (17,6%). En el último trimestre la caída del precio en la Boca rondó el 10%. Este barrio presenta una fuerte crisis socio-habitacional por lo que fue declarada en diciembre por la Legislatura porteña "Área Ambiental y socialmente crítica". En los barrios del Sur, con una menor cantidad de terrenos residenciales e índices socioeconómicos

críticos, el sector inmobiliario es menos dinámico y su precio no puede seguir el de otras zonas de la Ciudad. (VER CUADRO 4)

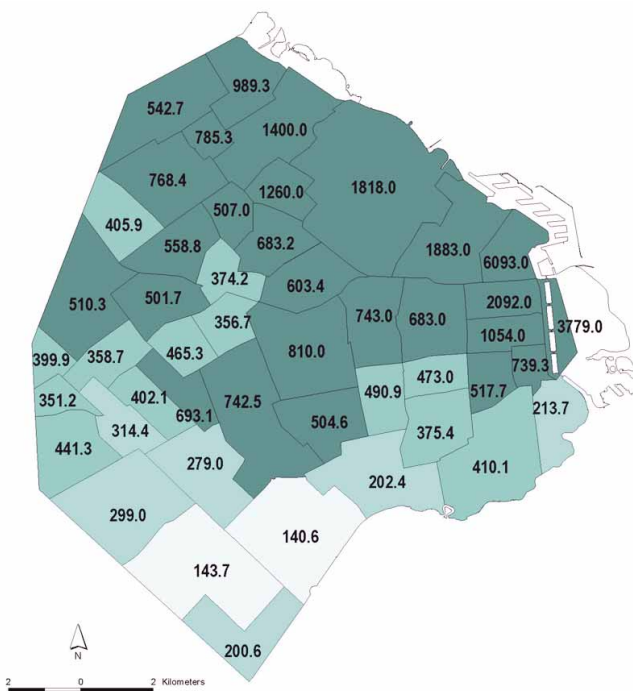
Al apreciar la distribución territorial del precio del suelo entre diciembre de 2004 y diciembre de 2005, se observa que no varió significativamente el patrón territorial en la Ciudad de Buenos Aires. Los mayores valores siguen correspondiendo a la zona central de la urbe. Los precios son más elevados en el Norte que en el Sur, con una "isla" de valoración positiva en los barrios del centro geográfico de la Ciudad (Flores, Parque Chacabuco y Caballito) al que hay que sumarle Floresta, que viene aumentando su precio significativamente en los últimos relevamientos. En todo caso, se evidencia el aumento de precios de los barrios del Oeste más próximos a los de la zona Norte, en virtud del efecto de desplazamiento de la demanda hacia zonas con mayor cantidad de terrenos disponibles. Estos terrenos se utilizan fundamentalmente para la construcción de viviendas multifamiliares, como manifiesta la significativa alza de los permisos de construcción en esta zona de la Ciudad, tales los casos de Flores, Villa Crespo, Colegiales, Villa Urquiza o Almagro, para citar sólo algunos ejemplos. En los barrios del Sur se siguen registrando los menores valores, producto del menor dinamismo, pero al mismo tiempo de las regulaciones en el uso del suelo que favorecen la instalación de industrias y servicios. (VER MAPA 2) ■

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

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



Precio promedio del m² en dólares en el mes diciembre 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 DICIEMBRE DE 2005

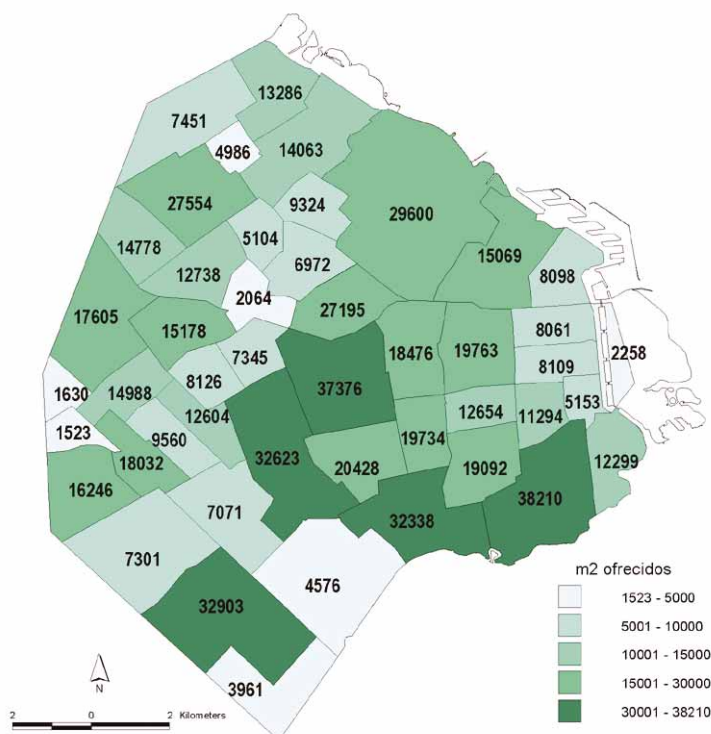
La mayor concentración de m^2 ofrecidos en este mes se localiza en los barrios de Barracas (5,7%), Caballito (5,5%), Villa Lugano (4,9%) Flores (4,8%), Nueva Pompeya (4,8%), Palermo (4,4%) y Villa Urquiza (4,1%), que suman en conjunto el 34,2% del suelo ofrecido en el mes de diciembre, registrando una fuerte concentración territorial, un poco menor a la relevada en el mes de setiembre, cuando los cinco primeros barrios abarcaban el 27,3% del total de los metros cuadrados ofrecidos (en diciembre es del 25,7%). La mayor oferta de suelo que se produce en el

barrio de Barracas encuentra su explicación en la puesta en venta de grandes lotes que se ofertan para la construcción de edificios de multivivienda o para la instalación de edificios de carácter productivo. En Caballito y Palermo la mayor cantidad de m^2 se debe a la fuerte demanda para la construcción de viviendas multifamiliares. En los barrios de Flores, Villa Urquiza, Villa Crespo, Parque Chacabuco y Balvanera 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 44,4% 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 (33,6%). En los barrios del Norte se localizó el 18% 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 (3,9%).

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 (6.093 dólares el m^2), seguidos por los barrios de Puerto

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



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

En el Oeste los mayores precios promedio se localizan en los barrios de Caballito, Almagro y Flores, decreciendo a medida que los barrios quedan más cerca de la Av. General Paz. En estos tres barrios los promedios se sitúan en U\$S 810, 743 y 742 el m² respectivamente, y junto con Villa Urquiza son los únicos barrios donde el precio promedio se ubica por encima de la media de la Ciudad. **(VER MAPA 4)**

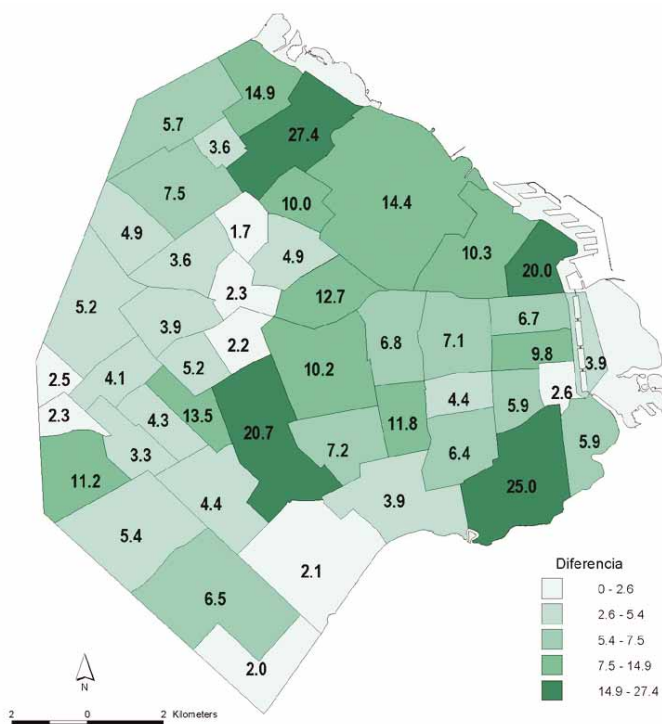
[14]

Map of the Municipality of São Carlos showing the spatial distribution of the average value of the variable "Valor m2 (US\$)" by census tract. The map is color-coded according to a legend:

- 100 - 150
- 150.1 - 200
- 200.1 - 350
- 350.1 - 500
- 500.1 - 6093

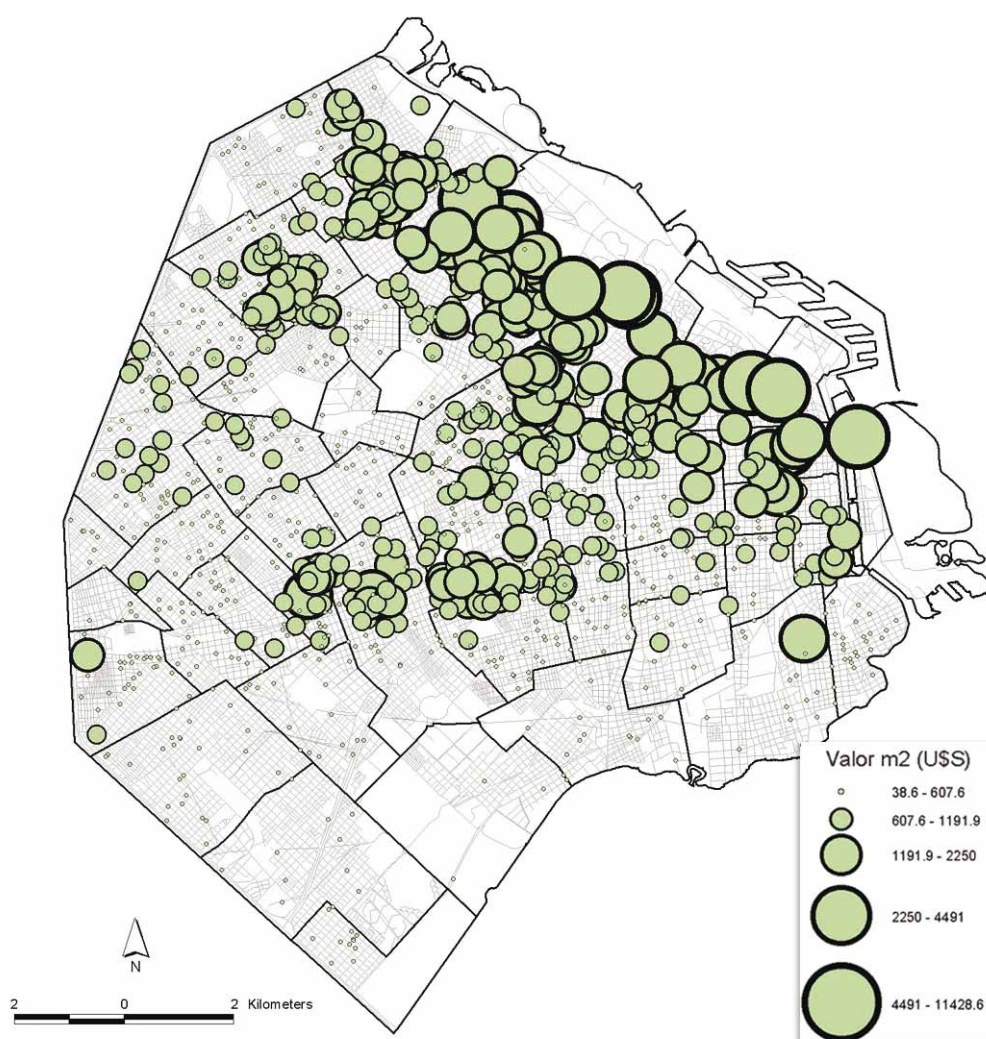
Values shown on the map include: 542.7, 989.3, 785.3, 1400.0, 768.4, 1260.0, 1818.0, 507.0, 683.2, 1883.0, 6093.0, 3779.0, 405.9, 558.8, 374.2, 603.4, 510.3, 501.7, 358.7, 465.3, 356.7, 810.0, 743.0, 683.0, 2092.0, 1054.0, 399.9, 351.2, 441.3, 314.4, 402.1, 693.1, 742.5, 490.9, 473.0, 517.7, 739.3, 213.7, 279.0, 504.6, 375.4, 410.1, 299.0, 140.6, 202.4, 143.7, 200.6.

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



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

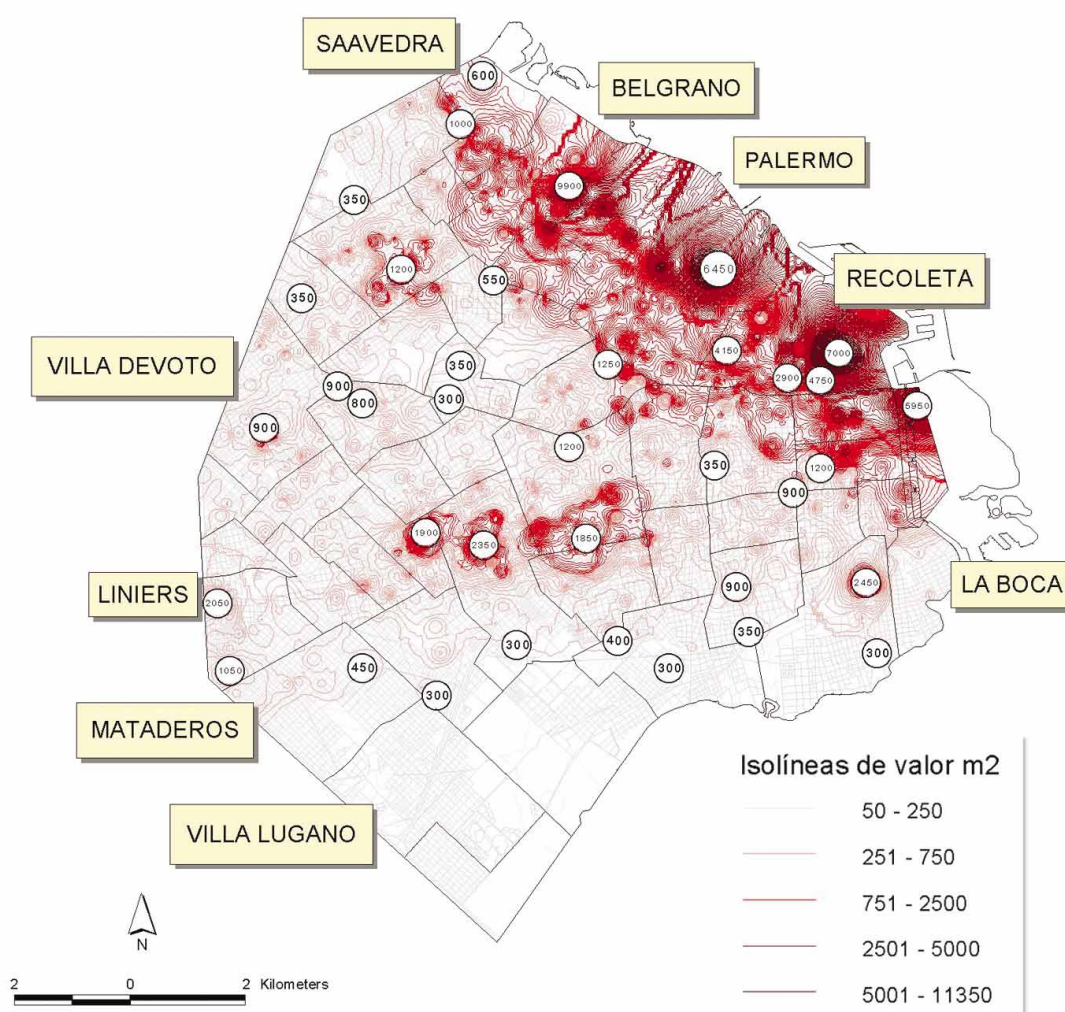
valor) donde coexiste un lote valuado en U\$S 103 el m² en la calle Luna al 1400, con otro valuado en U\$S 2.500 el m², ubicado en la Av. Montes de Oca al 700. Así, en Barracas conviven lotes aptos para la actividad residencial con lotes emplazados en áreas industriales.

Las menores diferencias se producen en algunos barrios del Oeste con características residenciales que no poseen áreas comerciales de escala metropolitana, que se destacan por lo homogéneo de sus precios, tales los casos de Villa Ortúzar (1,7 veces), Villa Mitre (2,2 veces) y Paternal (2,3 veces). Los

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

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

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



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

barrio sino por localización particular de cada terreno, se puede apreciar la correlación positiva entre los principales ejes de transporte y comunicación y el precio del m², mientras que en el interior de los barrios se ubican los menores montos. Además, se puede observar cómo decrecen los valores a medida que aumenta la distancia al centro, aunque con algunas excepciones en las áreas de mayor valorización de los barrios del Norte de la Ciudad y

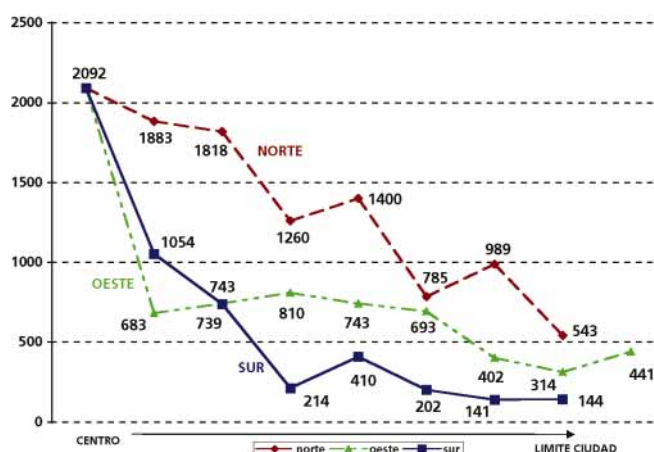
del Centro geográfico. En el Sur se aprecia un terreno con un precio elevado, localizado en la Av. Montes de Oca del barrio de Barracas, donde se están realizando cuatro emprendimientos residenciales (**VER MAPA 6**)

Al analizar la distribución del valor del suelo por 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 1.000 dólares el m². Además, en el Oeste se observan islotes de valorización, fundamentalmente en el sur de Caballito, Devoto, Liniers, y algunos otros centros menores. Asimismo, se evidencian isolíneas de menor valor en la zona oeste de la Paternal. (**VER MAPA 7**) ▶

3.1.4.II VARIACIÓN DEL PRECIO POR EJES GEOGRÁFICOS

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



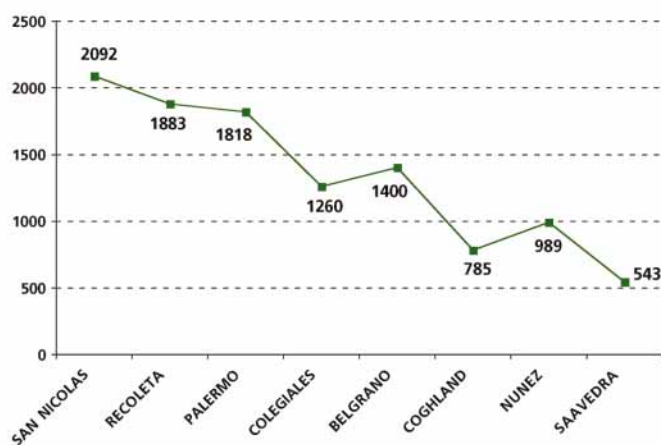
Fuente: Dirección General de Sistemas de Información Geográfica. GCBA.

A los fines de analizar la variación del precio de oferta del suelo en la Ciudad de Buenos Aires se construyeron cuatro ejes barriales por proximidad geográfica. Tres de ellos parten del Centro y llegan hasta el límite administrativo de la Ciudad Autónoma (Av. General Paz) por el Norte, Oeste y Sur; en tanto que el eje restante se realizó a partir de agrupar, de norte a sur, los barrios linderos a la Av. General Paz. (VER GRÁFICO 2)

En este sentido, si se analiza el precio del m² en el eje Norte de la Ciudad en el gráfico 3 se observa que en el mes de diciembre los mayores precios promedio se registraron en el barrio de Recoleta (U\$S 1.883 el m²) para ir decreciendo en el barrio de Palermo (U\$S 1.818 el m²) y Colegiales (U\$S 1.260 el m²), en Belgrano asciende levemente (U\$S 1.400) vuelve a descender en Coghland (U\$S 785), para ascender nuevamente en Núñez (U\$S 989). Finalmente en Saavedra, el barrio del eje Norte más próximo a la General Paz, el precio promedio ronda los 543 dólares el m². Así, se observa que a excepción del barrio de Saavedra, en el resto de los barrios del eje Norte, los valores promedio superan a la media de la Ciudad.

En el eje Oeste también se aprecia un descenso de los precios desde el centro hacia la periferia, aunque aquí se observa una homogeneidad mayor de los pre-

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



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

cios por barrio, en particular desde Balvanera hasta Floresta, en donde el precio promedio ronda los U\$S 700. En los barrios de Vélez Sarfield, Villa Luro y Liniers se aprecian los menores precios, destacándose Villa Luro por registrar los más bajos de la zona Oeste (U\$S 314 el m²). En Liniers se observa una apreciación de los terrenos producto de la oferta de lotes sobre el eje de la Av. Rivadavia. En los barrios de Caballito, Almagro y Flores, como se explicara anteriormente, se registran los precios más altos de este eje, alcanzando un precio promedio de 810 dólares el m² en Caballito y 743 en Flores y Almagro. (VER GRÁFICO 4)

En lo que respecta al eje Sur, se aprecia un descenso de los precios desde el centro administrativo hacia los barrios próximos al Riachuelo. Estos barrios poseen precios promedio de entre 144 y 926 dólares el 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 Lugano y Nueva Pompeya (144 y 202 dólares el m², respectivamente).(VER GRÁFICO 5)

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

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

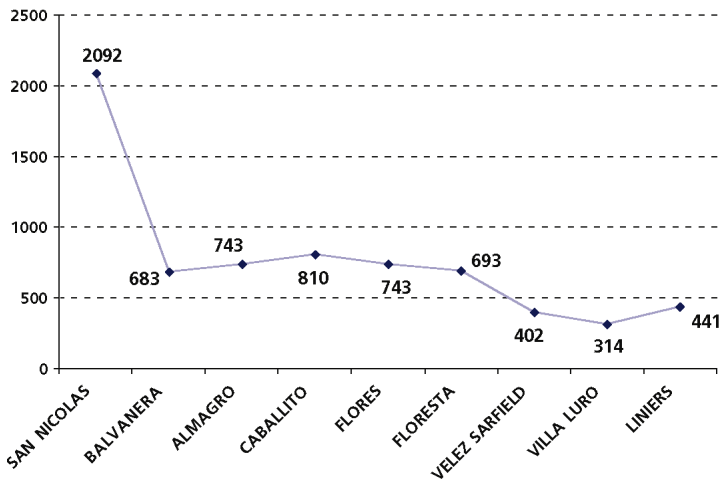


Gráfico 5. Distribución del precio del m² en dólares, en el eje Sur de la Ciudad de Buenos Aires, diciembre 2005

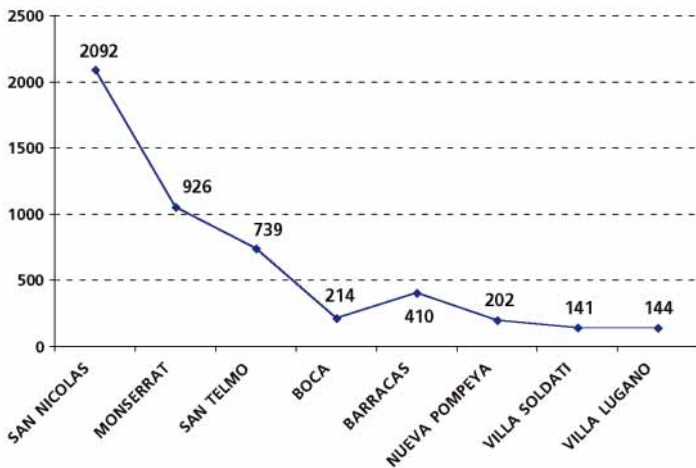
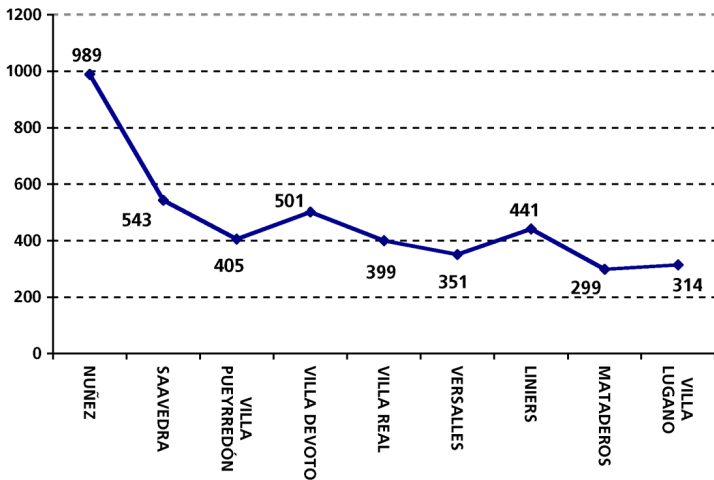


Gráfico 6. Distribución del precio del m² en dólares, en el eje lindero a la Av. General Paz, diciembre 2005



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

3.1.5.I. LA INCIDENCIA DEL USO DEL SUELO EN EL PRECIO DE LOS LOTES

En esta parte del informe se analiza el precio de los terrenos a partir de la normativa del Código de Planeamiento Urbano, lo cual permite agregar otros parámetros en el análisis del precio del suelo. En tal sentido, aunque también actúan otros determinantes en la conformación del precio, se advierte una correlación entre los usos y el precio de los mismos. Así, los mayores precios de oferta corresponden a valores incluidos dentro de Urbanizaciones Especiales (U11), (U32) y (U20). Los distritos U11 y U32 se localizan en Puerto Madero, y permiten una edificación en altura más que importante. Mientras que el U20 corresponde al distrito especial del Barrio Nuevo Colegiales. En estos distritos los precios promedio se sitúan en U\$S 6.005 el m² (U11), U\$S 1.553 el m² (U32), U\$S 1.511 el m² (U20).

Además de los altos precios de estas urbanizaciones especiales, los mayores precios de oferta corresponden a valores incluidos dentro de la zona residencial de alta densidad (R2aI) cuyo precio promedio es de U\$S 2.117 el m² y del área comercial (C1), de carácter central con alto grado de consolidación y densificación, donde el precio promedio se halla en U\$S 2.087 el m². Este distrito posee un factor de ocupación del suelo (FOT) de 5. Asimismo, a medida que disminuye el grado de intensidad del uso del

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

CPU	Cantidad de ofertas	m ² ofertados	Precio promedio	Precio máximo	Precio mínimo
U11	3	9.101	3.686,7	5.372,9	2.686,4
U11	1	1.582	6.005,1	6.005,1	6.005,1
R2a I 4	9	26.588	2117,5	11.428,6	300,9
C1	10	9.401	2087,9	4.187,8	406,8
R1b II	1	341	1.964,8	1.964,8	1.964,8
R1a	7	3.329	1.560,1	2.968,3	386,6
U32	1	676	1.553,3	1.553,3	1.553,3
R2b I 1	1	430	1.511,6	1.511,6	1.511,6
C2	35	28.725	1.168,1	3.887,7	263,7
APH1	5	2.001	1.162,9	2.181,8	822,2
U20	24	9.557	1.079,9	1.562,5	530,3
C3 I	104	58.686	1.002,1	4.444,4	77,7
U23	8	2.683	837,9	1.306,3	466,2
R2a II	253	12.6102	780,2	10.576,9	77,3
E1	12	5.917	750,3	2.500,0	122,9
R1b I 3	3	3.138	674,4	1.106,0	433,3
C3 II	128	72.447	664,0	2.016,1	94,6
U28	2	1.565	628,9	843,6	414,2
R2b I	181	78.196	583,4	3.333,3	151,6
U10	1	7.000	571,4	571,4	571,4
R1b I 41	1.050	523,8	523,8	523,8	
E3	85	43.612	504,3	2.003,3	100,0
R1b I	33	11.140	498,3	1.413,5	209,8
NE	1	274	456,2	456,2	456,2
U34	1	155	451,6	451,6	451,6
E4 - 551	288	451,4	451,4	451,4	
E4	10	10.437	422,9	897,4	90,0
C3 I 2	5	1.626	366,8	469,2	291,7
R2bIII 2	2	956	355,3	423,1	287,5
R2b II	184	92.040	350,8	1.141,0	94,5
E2	20	19.181	337,0	923,1	51,0
R2bIII 1	1	130	307,7	307,7	307,7
R2b III	21	12.324	289,1	514,7	107,7
RUA	1	1.039	259,8	259,8	259,8
I1	4	1.132	233,4	375,0	178,7
I	1	2.010	189,1	189,1	189,1
E2 2	5	1.814	186,1	277,8	152,2
C3 II 2	3	1.513	173,7	216,2	134,1
I2	2	634	160,4	177,8	142,9
E3 2	8	2.474	153,1	210,8	96,2
R2a II 2	4	1.906	143,6	220,6	79,4
U31	2	30.700	79,3	120,0	38,6

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

Cuadro 6. Distribución de la cantidad de lotes ofrecidos y precios en dólares por m², en el mes de diciembre 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
Área Protección Histórica	46	56.958	8,4	1.058,5	6.005,1	38,6
Área Central	285	172.397	25,5	888,9	4.444,4	77,7
Residencial	741	357.669	53,0	691,4	11.428,6	77,3
Equipamiento	141	83.723	12,4	464,2	2.500,0	51,0
Urbanización especial	1	274	0,0	456,2	456,2	456,2
Industrial	7	3.776	0,6	206,2	375,0	142,9
Total	1.221	674.798	100,0	722,1	11.428,6	38,6

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

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 U31 (áreas de villas de emergencia), con un promedio de 79,3 dólares el m² y en los distritos R2all 2 y E3 2, correspondientes a áreas residenciales y de equipamiento

del barrio de La Boca, donde el precio promedio se sitúa en U\$S 143,6 y 153,1 el m² (VER CUADRO 5)

En el cuadro 6 se puede observar la relación entre las distintas áreas de uso del suelo y el precio. Así, los mayores valores corresponden al Área de Protección Histórica (U\$S 1.058,5 el m²) y el Área Central (U\$S 888,9 el m²), seguidos por los distritos Residenciales (U\$S 691,4 el m²),

Equipamiento (U\$S 464,2 el m²) y urbanizaciones especiales (U\$S 456,2 el m²), finalmente las áreas industriales, en donde el promedio se cotiza a U\$S 206,2 el m². La importancia de la perspectiva del suelo para viviendas se puede vislumbrar por la cantidad de ofertas que se realizan en las zonas residenciales, que suman el 53% del suelo ofertado en el mes de diciembre. ▀

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

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

Distritos residenciales

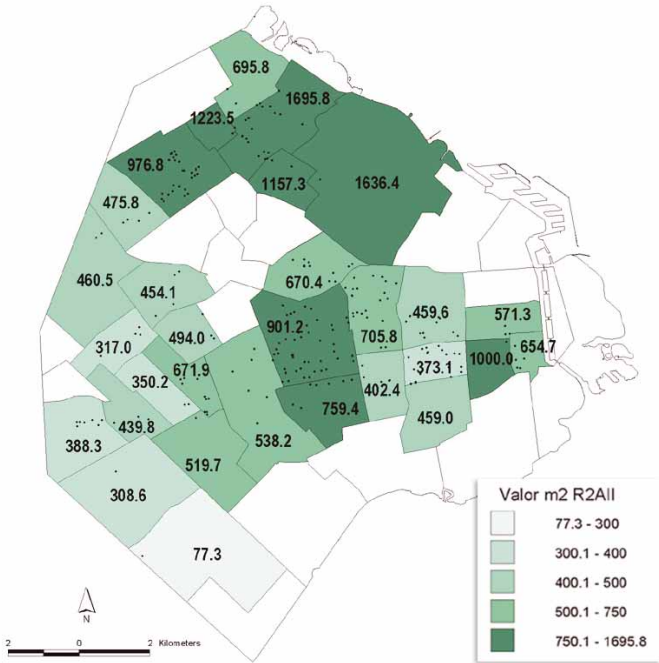
En lo que respecta al precio promedio de los lotes emplazados en el Distrito R2All (definidas en el Código como zonas destinadas al uso residencial con alto grado de densificación y consolidación, con

un Factor de Ocupación del Terreno igual a 2,5 y una altura máxima permitida de 38 m), se puede apreciar que los mayores precios corresponden a los barrios del Norte de la Ciudad. En el barrio de Belgrano el precio promedio se sitúa en U\$S 1.695 m², mientras que en Palermo el precio se sitúa en U\$S 1.636 m². En Colegiales y Núñez el precio promedio del metro cuadrado alcanzó los U\$S 1.223 y U\$S 1.157 respectivamente; en Villa Urquiza alcanza los U\$S 976 m², mientras que en el barrio de Caballito también se encuentran precios importantes (U\$S

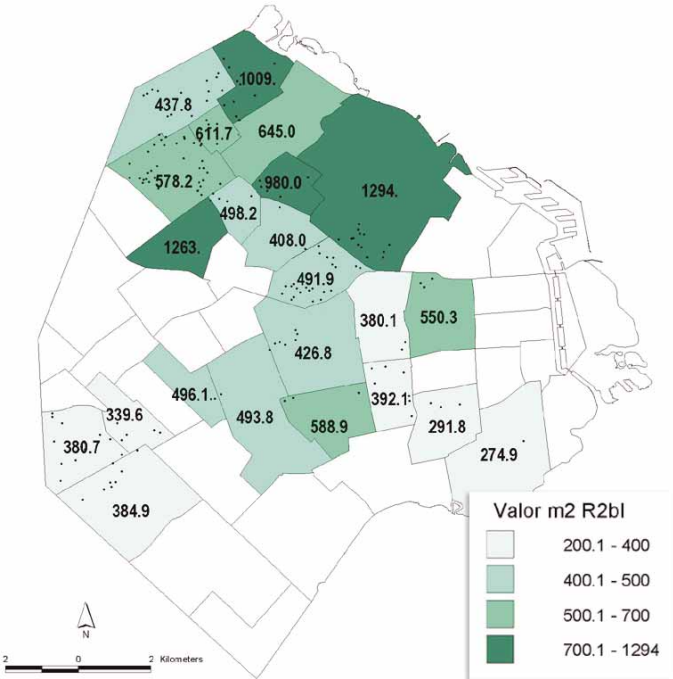
901,2 el m²). En el barrio de Parque Chacabuco el precio promedio se ubica en U\$S 759,4 el m². En los barrios del centro-oeste el precio promedio ronda entre los U\$S 320 y 500 el m². En el resto de los barrios, en donde se emplaza esta tipología de lotes, el precio de oferta se sitúa entre U\$S 75 y U\$S 450 el m². (VER MAPA 8)

En lo que atañe al precio promedio de los lotes emplazados en el Distrito R2bl (definidas en el Código como zonas destinadas al uso residencial con menor intensidad de ocupación que el distrito anterior, con un Factor de Ocupación del Terreno igual a 1,6 y una altura máxima permitida de 13,5 m) se puede apreciar que el mayor valor corresponde al barrio de Palermo (U\$S 1.294 el m²), seguido por Agronomía (U\$S 1.263 el m²) mientras que en los barrios lindantes a éste, el precio promedio se encuentra entre U\$S 500 y U\$S 650 el m². En Núñez el precio promedio se sitúa en U\$S 1.009 el m², mientras que en Colegiales, Belgrano y Coghland el precio promedio es de U\$S 980, 645 y U\$S 611 el m² respectivamente. En los barrios del Oeste el precio oscila entre un máximo promedio de U\$S 1.263 el m² en el barrio de Agronomía y un mínimo de U\$S 380 el m² en el barrio de Almagro. En el Sur, los mayores valores corresponden a Parque Chacabuco (U\$S 588 el m²) seguido con precios similares por los barrios de Mataderos, y Boedo (U\$S 380), mientras que el precio menor se registró en Barracas (U\$S 275). (VER MAPA 9)

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



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



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

Distritos centrales

Los Distritos Centrales son áreas destinadas a localización de equipamiento administrativo, comer-

cial, 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.

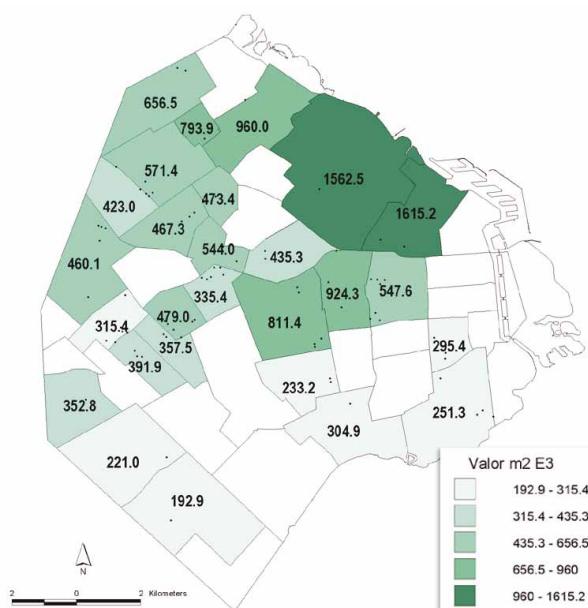
En el mapa siguiente se advierten los promedios barriales en este distrito, evidenciándose que los máximos se emplazan en los barrios de Colegiales (U\$S 2.524 el m²), Recoleta (U\$S 2.103 el m²), Núñez (U\$S 1.847 el m²), Palermo (U\$S 1.727 el m²) y Saavedra (U\$S 1.419 el m²)

En los barrios del Oeste el precio promedio ronda entre los U\$S 450 y los U\$S 1.000 el m², con máximo en Liniers, en donde el precio promedio se halla en U\$S 2.083 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 347 (Barracas) y los U\$S 972 (Constitución). (VER MAPA 10)

Distritos de equipamiento

Los distritos de Equipamiento son zonas destinadas a la localización de usos de servicios de las áreas residenciales próximas y que por las características de las actividades permitidas, admiten la coexistencia del uso residencial. En lo que respecta al Factor de Ocupación del Suelo es igual a 2 y la altura máxima permitida es de 17,5 metros. Así, en los barrios de Palermo y Recoleta el precio promedio supera los U\$S 1.500 el m²

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



3.1.6. CAPACIDAD CONSTRUCTIVA Y PRECIO DEL SUELO

Para esta sección, se seleccionaron aleatoriamente 522 terrenos con el fin de inferir el precio del m² construible, considerando las potencialidades de

construcción de estos lotes. En tal sentido, se analizaron 248.941 m² de terrenos en los que se pueden edificar unos 848.330 m². En dichos terrenos el precio del m² construible promedio alcanzó los 248,9 dólares en el mes de diciembre (en septiembre había alcanzado los U\$S 247 el m²) con un precio máximo de 2.083 dólares el m² y un mínimo de 18 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 328 dólares, mientras que en los lotes con una capacidad constructiva superior a los 5.000 m² el precio descende a los U\$S 147 el m². (VER CUADRO 7)

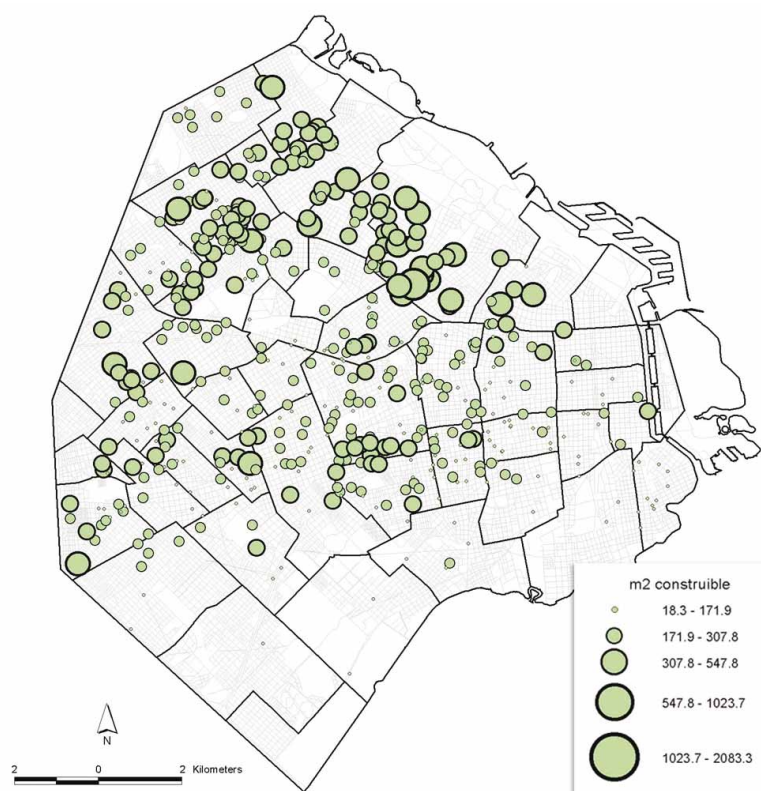
El precio promedio del m² construible evidencia una marcada correlación entre distribución territorial y valor del m². Los mayores valores se registran en el Centro y Norte de la Ciudad, sobre el eje de las Avenidas Santa Fe-Cabildo, mientras que en Villa Devoto, Villa Urquiza y Villa del Parque también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

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

m ² construibles por lote	Cantidad de ofertas	Precio promedio	Precio máximo	Precio mínimo
126 – 500	145	328,5	1.023,7	41,7
501-1.000	139	248,1	2.083,3	42,9
1.001-5.000	213	207,3	790,1	18,3
5.001-6.272	25	147,0	384,2	33,3
Total	522	248,9	2.083,3	18,3

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

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



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

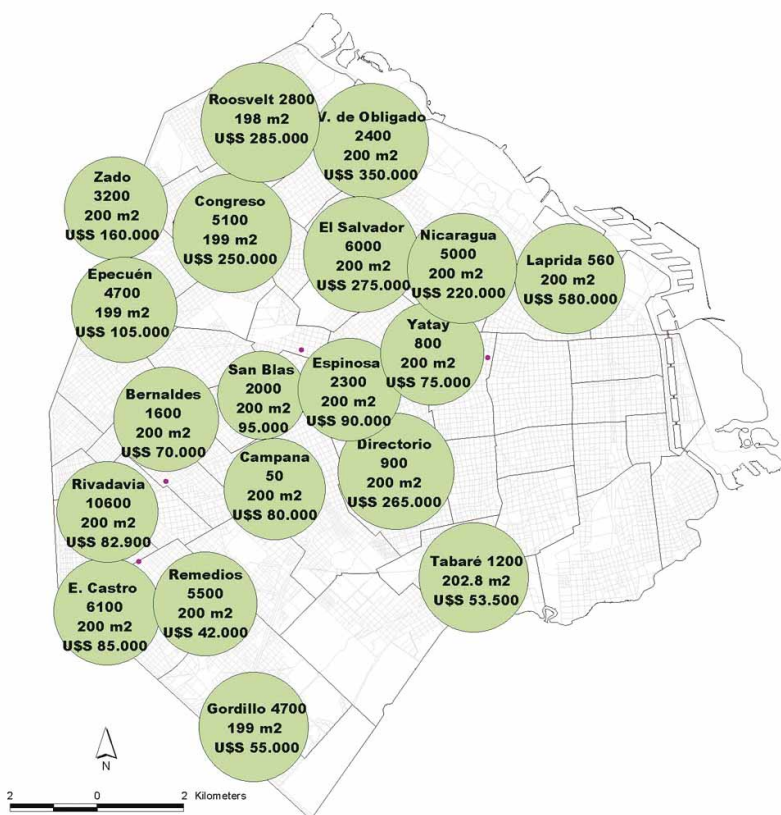
3.1.7. PRECIO DE REFERENCIA DE TERRENOS SEGÚN DIMENSIONES

En esta sección se incorpora el análisis de precios de algunos lotes ubicados en distintas zonas de la Ciudad para que el lector logre identificar rápidamente las diferencias por el precio total, además de las correspondientes al precio por m². En este caso, no se incorporan todos los precios, sino algunos significativos que permitan evidenciar las variaciones entre los distintos sectores de la Ciudad.

De esta manera en el mapa 13 se puede apreciar el precio de oferta de diecinueve 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 560 en el barrio de Recoleta, cuyo precio de oferta es de U\$S 580.000. Este precio elevado también se advierte en un terreno ubicado en Roosevelt 2800, por el cual se pide U\$S 285.000 y en uno localizado en Vuelta de Obligado 2400 ofertado en U\$S 350.000, ambos en el barrio de Belgrano. En El Salvador al 6000, barrio de Palermo, se relevó un terreno cuyo precio ronda los U\$S 275.000, mientras que en Nicaragua al 5000 un terreno es ofertado en U\$S 220.000. En la avenida Congreso al 5100, barrio de Villa Urquiza, por un terreno de estas dimensiones es ofertado por U\$S 250.000. En el centro geográfico, en el barrio de Caballito, también se observan precios altos. Así, en un terreno situado en Directorio al 900, se piden U\$S 265.000. En el Noroeste y Oeste de la Ciudad los precios de estos terrenos rondan los U\$S 90.000, aunque cabe aclarar que la capacidad constructiva es menor, dado por el tipo de normativa del suelo. En el Sur, estas parcelas se ubican en valores próximos a los U\$S 55.000; sin embargo, si se considera la capacidad constructiva sus precios reales son aún más bajos. Así, en la calle Remedios al 5500 un lote de 200 m² era ofertado por U\$S 42.000. (VER MAPA 13)

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



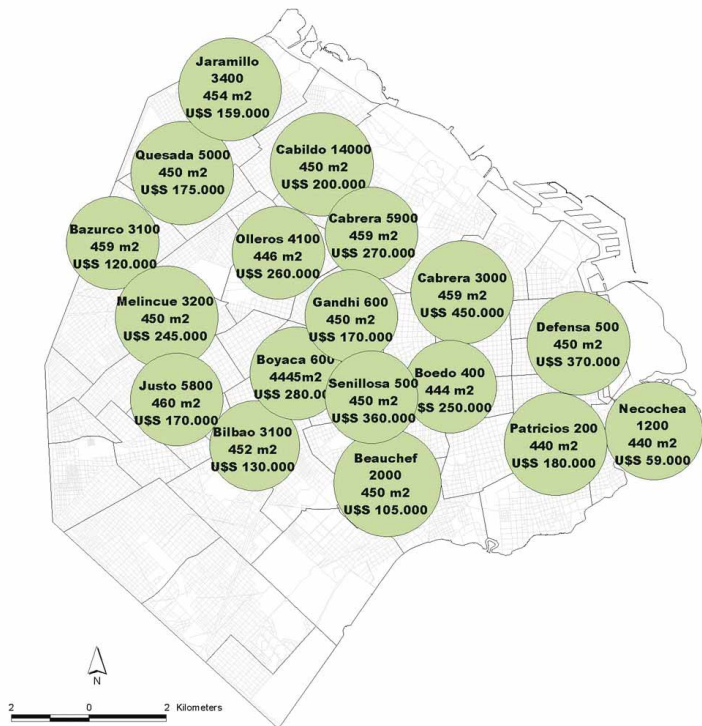
Fuente: Dirección General de Sistemas de Información Geográfica. GCBA.

En lo que respecta a terrenos de dimensiones próximas a los 450 m², se seleccionaron dieciocho que permiten medir el precio de oferta. Así, el mayor precio se registró en Cabrera al 3000, en donde un terreno de estas características está valuado en U\$S 450.000. A su vez, en el Cabrera al 5900 se relevó un terreno de estas dimensiones, cuyo precio es de U\$S 270.000. En un barrio del Centro Geográfico (Caballito) los precios rondan los U\$S 350.000. En el Sur, los lotes registrados cotizan entre 59.000 y en U\$S 250.000, (este último localizado en Boedo al 400, en el barrio de Boedo). (VER MAPA 14)

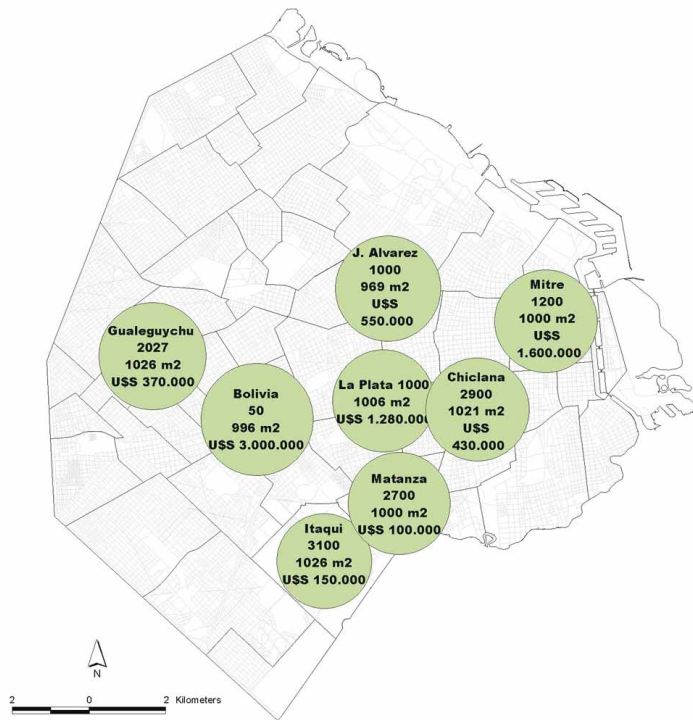
Entre los lotes cuyas dimensiones oscilan en los 1.000 m², se seleccionaron ocho que permiten verificar las diferencias según la localización geográfica de los mismos. En tal sentido, el mayor precio de oferta se verificó en el barrio de San Nicolás, en la calle Mitre 1200 donde un terreno es ofertado por U\$S 1.600.000. En La Plata al 1000, barrio de Caballito, un terreno de dichas dimensiones es ofrecido por U\$S 1.280.000. Sobre Julián Álvarez al 1000, en el barrio de Villa Crespo, un terreno de 969 m² estaba tasado en U\$S 550.000.

En el Sur se identificaron tres terrenos de estas características, dos ubicados en el barrio de San Cristóbal, uno en Nueva Pompeya y uno en Villa Soldati. Así, en Chiclana al 2900, un terreno de este tamaño es ofrecido por U\$S 430.000. En Nueva Pompeya, en

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



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



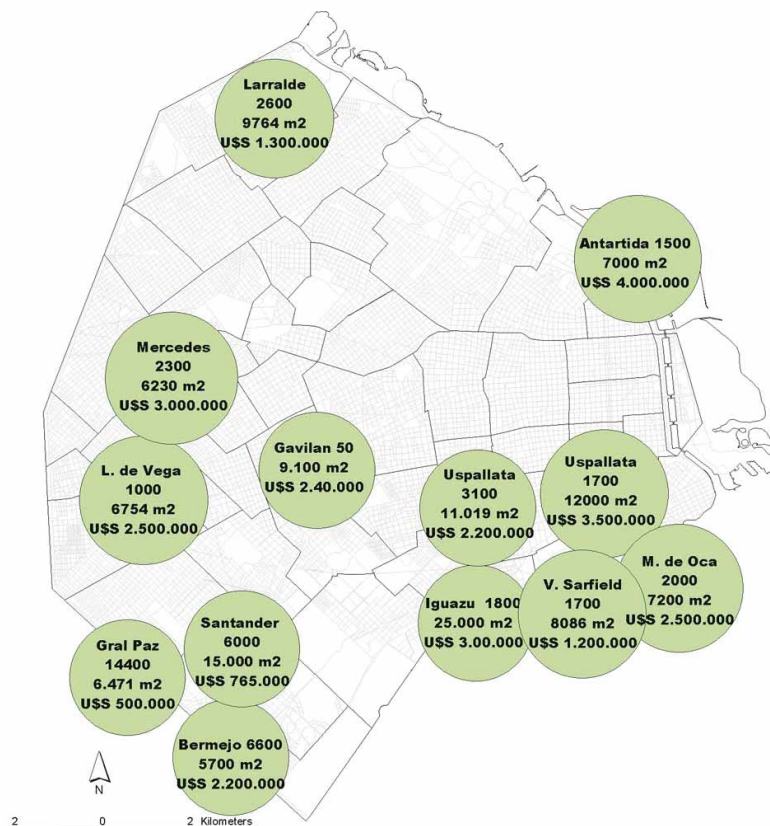
Fuente: Dirección General de Sistemas de Información Geográfica. GCBA.

la calle La Matanza al 2700 un terreno es ofertado por U\$S 100.000, mientras que en Itaqui al 3.100 se pidieron U\$S 150.000 (VER MAPA 15)

En lo que concierne a lotes de más de 5.000 m² (VER MAPA 16) se registraron trece 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 registraron tres lotes de grandes dimensiones, en el Norte se relevó un terreno, mientras que en el Centro se encontró otro.

En lo que respecta al barrio de Barracas, se registraron tres grandes lotes, con dimensiones de 7.200, 8.086 y 12.000 m², que se ofrecen en U\$S 1,2, 2,5 y 3,5 millones, respectivamente. En tal sentido, sobre la Av. Vélez Sarfield, se oferta un lote de 8.086 m² a U\$S 1.200.000. En la Av. Montes de Oca al 2000 un terreno de las mismas dimensiones es ofrecido por 2,5 millones en un distrito C3 I 2. En Villa Lugano un terreno de 6.660 m² se ofrece a 2,2 millones dólares.

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

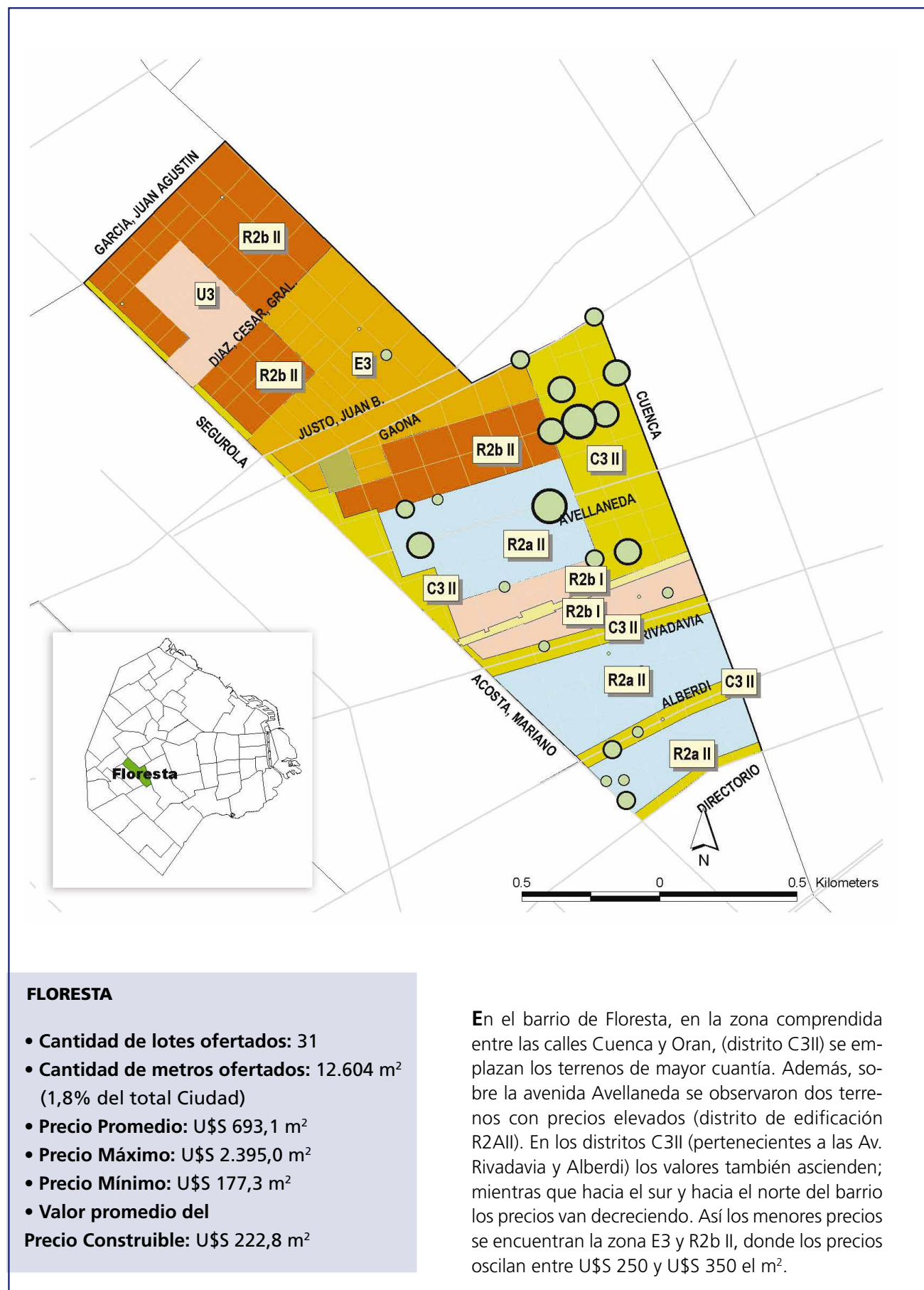


Fuente: Dirección General de Sistemas de Información Geográfica. GCBA.

Además, entre los terrenos de precios más elevados se destaca uno ubicado en la Av. Lope de Vega al 1.000, en el barrio de Saavedra, de 9.764 m² a

U\$S 1,3 millones, mientras que en el barrio de Retiro (Antártida Argentina 1500) un lote de 7.000 m² se ofrece a U\$S 4 millones. ▀

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





RETIRO-RECOLETA

- Cantidad de lotes ofertados: 25
- Cantidad de metros ofertados: 22.781 m² (3,4% del total Ciudad)
- Precio Promedio: U\$S 2.461,0 m²
- Precio Máximo: U\$S 11.428,6 m²
- Precio Mínimo: U\$S 422,2 m²
- Valor promedio del Precio Construable: U\$S 493,2 m²

Al analizar con detalle estos dos barrios del Centro-Norte de la Ciudad, se puede observar la importancia que adquieren los lotes localizados al norte de la Av. las Heras especialmente en el barrio de Recoleta, donde la oferta de terrenos siempre es escasa. La perspectiva para la construcción en altura se evidencia al encontrarse más valorizadas las zonas en donde la normativa es favorable (R2aI y C2 de alta densidad). Al sur de la Av. Santa Fe los precios son bastante inferiores a los registrados en otras zonas, aunque siguen siendo elevados respecto a otras zonas de la Ciudad. Así, los menores precios se encuentran en el distrito E3, de menor capacidad constructiva, encontrándose un terreno de U\$S 650 el m².

gobBsAs

dgSIG