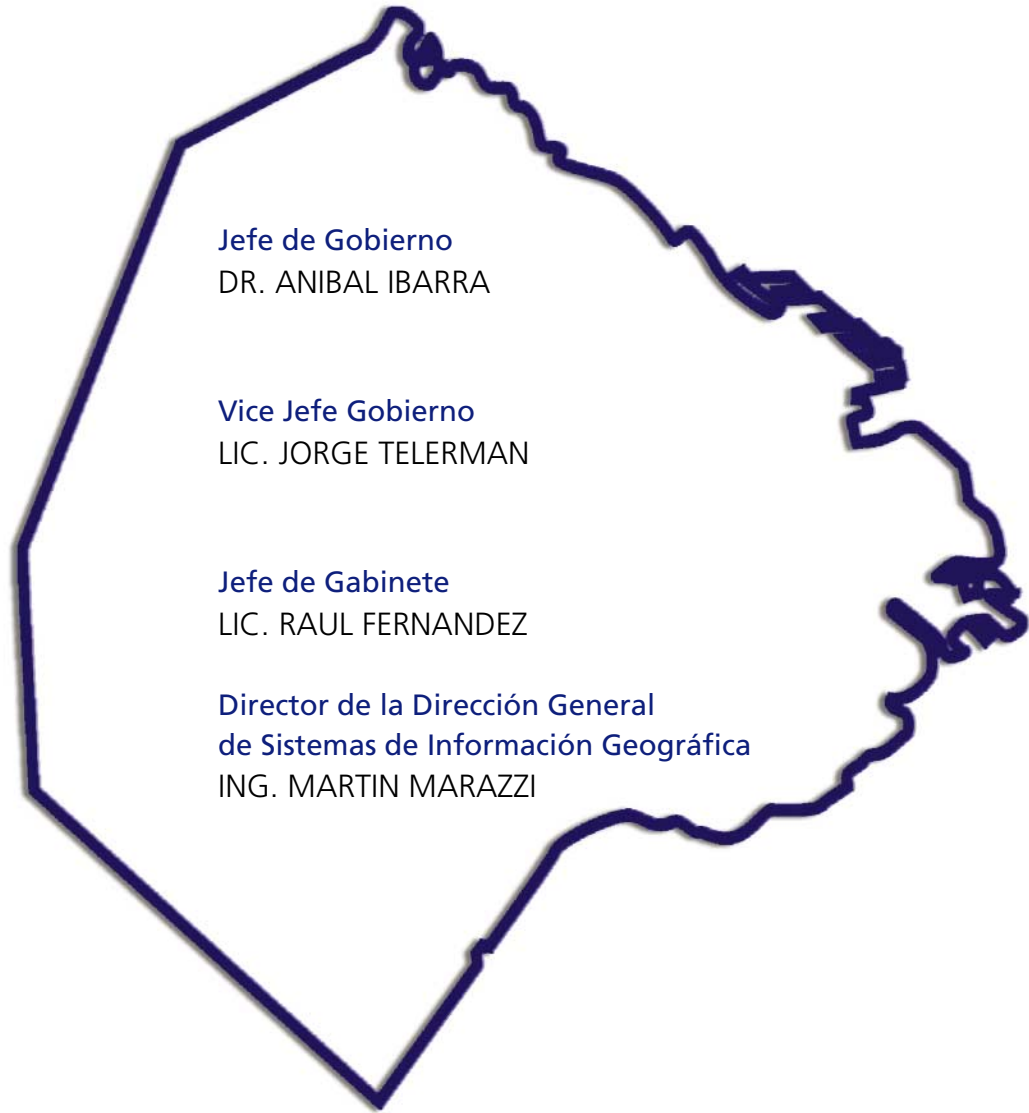


[distribución territorial del precio de oferta de terrenos en la ciudad de **buenos aires]**

abril 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
Pamela Verónica Carabajal

[DISEÑO GRÁFICO]

Ana Rodríguez Talou

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

ABRIL 2005

[ÍNDICE]

1. Resumen Ejecutivo	4
2. Metodología	6
3. Resultados Obtenidos	7
3.1. El precio del suelo en la Ciudad de Buenos Aires	7
3.1.2. Precio de los terrenos según dimensiones	9
3.1.3. Variación del precio del suelo según distribución geográfica de los lotes	9
3.1.4.I. Distribución territorial de la oferta del suelo en el mes de marzo de 2005	12
3.1.4.II Variación del precio por ejes geográficos	16
3.1.5.I. La incidencia del uso del suelo en el precio de los lotes	18
3.1.5.II. El precio del suelo por barrios, según distritos de Planeamiento Urbano	19
3.1.6. Capacidad constructiva y precio del suelo	22
3.1.7. Precio de referencia de terrenos según dimensiones	23
3.1.8. Zoom. El precio de oferta en zonas destacadas de la Ciudad	26

[1. RESUMEN EJECUTIVO]

en el estudio realizado en el mes de marzo de 2005 se registraron 1.272 lotes localizados en toda la Ciudad de Buenos Aires, que contabilizaron 701.789 m² de suelo urbano, con lotes de dimensiones que van desde los 85 m² hasta los 23.000 m². La cuarta parte de los m² ofrecidos en este período se localiza en los barrios de Caballito, Barracas, Villa Urquiza y Parque Chacabuco, que suman en conjunto el 23,1% del suelo ofertado. La principal oferta de suelo se produce en el barrio de Caballito 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 26,9%, que llega al 158% si se compara desde el registro más bajo (junio de 2002). En el último trimestre el incremento de estos inmuebles fue del 3,1% en dólares. Sin embargo, la comparación respecto de diciembre de 2001 muestra una disminución de sólo 0,8%, 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 marzo una estructura similar a la observada en los relevamientos anteriores. Así, las diferencias de precios muestran una inclinación descendente a medida que aumenta el tamaño. Los mayores valores se registran en los lotes de menores dimensiones (entre 50 y 200 m²) donde el valor alcanza los 588 dólares el m²; los menores valores los presentan los lotes de entre 201 y 500 m², cuyo valor promedio se ubica en 533 dólares el m².

La variación interanual de los precios por m² de las distintas zonas de la Ciudad, muestra que la zona Centro registró el mayor incremento (117%) como consecuencia de la revalorización del área luego de la crisis de 2001 cuando sus valores disminuyeron fruto de la gran oferta de oficinas disponibles. En las zonas Sur y Oeste, el incremento interanual es levemente inferior al registrado para el total de la Ciudad, alcanzando cerca del 20%. En el Norte el menor incremento interanual se debe a que el reposicionamiento de los precios se produjo a fines de 2003.

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

positiva se produce en la zona Centro (26,1%). La zona Norte mostró el incremento de menor magnitud (1,7%). 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 la componen manifiestan una variación distinta, observándose un fuerte incremento en el barrio de Palermo (13%).

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 evidenciar como decrecen los valores a medida que aumenta la distan-

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 incorporó el análisis minucioso de dos barrios de la Ciudad (Flores y Villa Urquiza) al fin de contemplar la escala barrial en el análisis.■

A map of the City of Buenos Aires, Argentina, showing its 15 districts (municipios). The districts are color-coded and labeled as follows:

- SAAVEDRA
- NÚÑEZ
- COGHIÁN
- BELGRANO
- VILLA URQUIZA
- COLEGIALES
- PALERMO
- VILLA PUEYRREDÓN
- VILLA ORTÚZAR
- CHACARITA
- RECOLETA
- AGRONOMÍA
- PATERNAL
- VILLA DEVOTO
- VILLA DEL PARQUE
- VILLA CRESPO
- VILLA GRAL. MITRE
- ALMAGRO
- BALVANERA
- SAN NICOLÁS
- VILLA REAL
- MONTE CASTRO
- CABALLITO
- MONTSEÑAT
- PUERTO MADERO
- VEHSALES
- FLORESTA
- BOEDO
- SAN CRISTÓBAL
- SAN TELMO
- VELEZ SÁRSFIELD
- FLORES
- PARQUE CHACABUCO
- CONSTITUCIÓN
- BOCA
- LIÑIERS
- VILLA LURO
- PARQUE PATRICIOS
- BARRACAS
- PARQUE AVELLANEDA
- NUEVA POMPEYA
- VILLA SOLDATI
- MATADEROS
- VILLA LUGANO
- VILLA RIACHUELO

[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 marzo 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. 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.

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. Así, muchos de los ofrecidos, po-

señan 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 solo el valor del terreno o se podía reciclar, siendo por lo tanto similares el valor del terreno con el valor de la propiedad a reciclar. En tal sentido, si bien la Ciudad de Buenos Aires tiene gran cantidad de edificaciones, éstas han sido consideradas a los fines de este relevamiento cuando el valor de lo construable supera el valor de lo construido, más el valor nominal del suelo.¹

Luego de obtenida toda esta información, se procedió a georreferenciar la totalidad de los inmuebles utilizando para ello un SIG que localiza cada lote a partir de la dirección de los mismos. Este procedimiento permite analizar espacialmente la información, relacionándola con otros datos espaciales. Del mismo modo, se agrupó la información por barrios con el fin de sintetizar y analizar de manera más sencilla estos valores. Esta

técnica permitió vincular los terrenos con las zonas del código de Planeamiento Urbano a fin de apreciar de qué manera influye la regulación en el precio de los terrenos.

Además, y observando que el precio de los terrenos varía por tamaño, se agruparon los lotes en cinco tramos de superficie con el fin de determinar la variación del valor. Los cinco tramos considerados abarcan terrenos de: menos de 200 m², de 200 a 500 m², de 501 a 750 m², de 751 a 1.000 m² y de más de 1.000 m².

Cuando se indica el precio de los inmuebles, nos referimos al precio de oferta, que sin embargo no refleja plenamente su valor real. 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 marzo se contabilizaron 1.272 terrenos ubicados en distintos puntos de la Ciudad. En tal sentido, el precio promedio del m² registrado es de 550 dólares, hallándose un precio máximo de 8.333,3 dólares el m² y un mínimo de 24,7 dólares

por m². Estos 1.272 terrenos suman 701.789 m² de suelo urbano, un 12,1% menos que el registrado en el relevamiento de diciembre, con lotes de dimensiones que van desde los 85 m² hasta los 23.000 m².³

La comparación respecto de marzo de 2001, refleja una con-

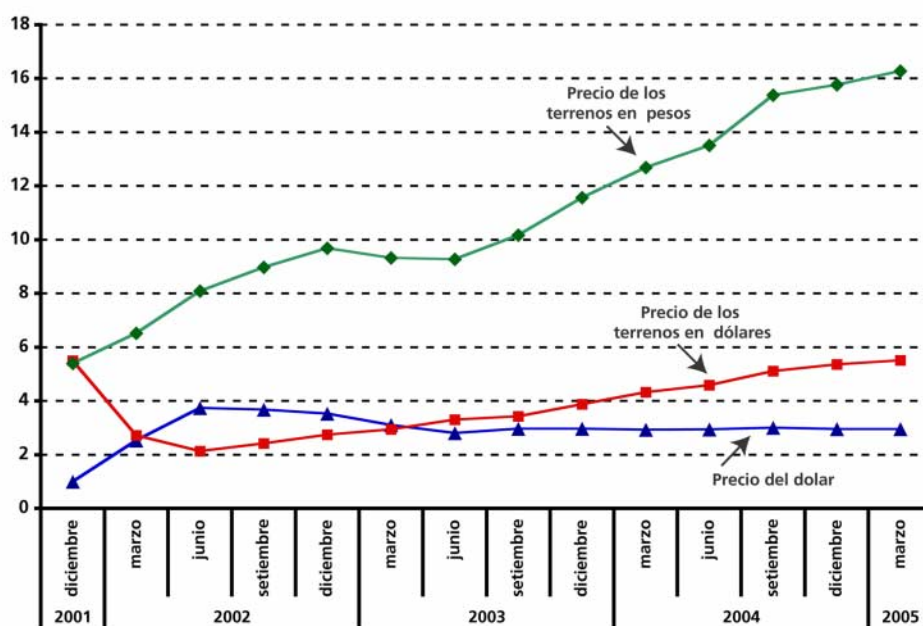
Cuadro 1. Precio promedio de terrenos por m² en la Ciudad de Buenos Aires

	Precio del suelo (U\$S)	Variación trimestral (%)	Variación anual (%)	Precio del suelo (\$)	Variación trimestral (%)	Variación anual (%)	Precio promedio del dólar	Variación trimestral (%)	Variación anual (%)
2001									
Diciembre	555			555			1.00		
2002									
Marzo	272	-51.0		652	17.5		2.53	153.0	
Junio	213	-21.7		809	24.1		3.74	47.8	
Septiembre	242	13.6		897	10.9		3.68	-1.6	
Diciembre	274	13.2	-50.6	969	8.0	74.6	3.53	-4.1	253.0
2003									
Marzo	294	7.3	8.1	933	-3.7	43.1	3.11	-12.0	22.7
Junio	330	12.1	54.7	927	-0.6	14.6	2.81	-9.5	-24.9
Septiembre	342	3.8	41.3	1,015	9.5	13.2	2.97	5.7	-19.3
Diciembre	388	13.5	41.6	1,153	13.6	19.0	2.97		-15.9
2004									
Marzo	434	11.8	47.6	1,269	10.1	36.0	2.93	-1.3	-5.6
Junio	459	5.8	45.7	1,351	6.5	45.7	2.94	0.3	45.7
Septiembre	511	11.3	49.3	1,538	13.9	51.6	3.01	2.4	1.3
Diciembre	534	4.6	37.6	1,577	2.5	36.8	2.96	-1.7	-0.3
2005									
Marzo	551	3.1	26.9	1,628	3.2	28.3	2.96	0.0	1.0

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.

tracción de sólo 0,8%, lo que muestra que el precio promedio de los terrenos se sitúa en el 99,2% 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 recuperación del 26,9%, que llega al 158,5% 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 3,1%.

(CUADRO 1).

Estos datos muestran las consecuencias de la devaluación de la moneda en este mercado. Por un lado, la profunda depreciación, en dólares, en los primeros meses y la falta de terrenos, casi no registrándose ofertas en marzo y junio de 2002. Luego, en algunos barrios bien valorizados históricamente, comenzaron nuevamente a ofrecerse terrenos y,

de a poco, valorizarse, notándose una importante diferencia de precios, entre estos barrios y aquellos donde la demanda era casi inexistente. Desde diciembre de 2002 la cantidad de terrenos fue creciendo paulatinamente al tiempo que se recuperaban los precios. Desde junio de 2003 el mercado está prácticamente estable, aunque en cada análisis se notó un leve aumento que llegó, en este último registro, a situar los precios en valores próximos a los que se encontraban antes de la devaluación(Gráfico 1). ▀

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

³ En el mes de septiembre se registraron 1.272 terrenos que sumaban 798.340 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 sumaba 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 marzo una estructura similar a la observada en los relevamientos anteriores. Así, las diferencias de precios muestran una inclinación descendente a medida que au-

menta el tamaño. Los mayores valores se registran en los lotes de menores dimensiones (entre 50 y 200 m²) donde el precio alcanza los 588,4 dólares el m²; los menores valores los presentan los lotes de entre 201 y 500 m², cuyo valor promedio se ubica en 533,2 dólares el m². ▀

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

m ² ofrecidos	Cantidad de ofertas	Precio Promedio (U\$S)	Precio Máximo (U\$S)	Precio Mínimo (U\$S)
75-200	239	588.4	5555.6	92.5
201-500	749	533.2	8333.3	71.3
501-750	125	571.4	3231.0	67.3
751-1000	56	544.7	2027.0	76.2
Más de 1000	103	567.5	3845.0	24.7
Total	1272	550.6	8333.3	24.7

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 (117,5%) como consecuencia de la revalorización del área luego de la crisis de 2001 cuando sus valores disminuyeron fruto de la gran oferta de oficinas disponibles. En las zonas Sur y Oeste, el incremento interanual es levemente inferior al registrado para el total de la Ciudad, alcanzando cerca del 20% en estas zonas. Por su parte, en la zona

Norte, y producto de una pronta recuperación de los precios luego de la devaluación, se aprecia la menor variación interanual (6,2%).

Al analizar la evolución trimestral entre diciembre y marzo, se observa que la mayor variación positiva se produce en la zona Centro (26,1%). La zona Sur mostró un incremento del 13,5% (aunque en ella la gran diversidad de tipos de suelos, industriales y residenciales hace muy variables los precios promedios) En la zona Norte el incremento fue de apenas el 1,7%.

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

	2001			2002				2003				2004				2005	Variación trimestral (%)	Variación anual (%)
Barrios	Dic.*	Sept.*	Dic.*	Mar*	Junio*	Sept.*	Dic.*	Mar*	Junio	Sept.	Dic.	Mar*	Junio	Sept.	Dic.	Mar*		
Total	550	242	274					296	330	343	388	434	459	511	533.9	550	3.0	26.7
<i>Zona Centro</i>	1322	457	763					622	513	966	515	729	909	1308	1257.2	1585.9	26.1	117.5
<i>Zona Norte</i>	927	406	440					515	630	582	706	822	849	854	858.6	873.1	1.7	6.2
Belgrano	947	430	504					519	713	552	856	981	1016	1048	1075.0	1076.7	0.2	9.8
Palermo	1127	517	647					684	652	794	806	955	1020	1130	1037.4	1172.5	13.0	22.8
Recoleta	1479	722	618					922	1017	1240	1447	1627	1665	1685	2058.0	1887.8	-8.3	16.0
<i>Zona Oeste</i>	525	225	257					272	289	380	375	380	397	418	450.0	462.2	2.7	21.6
Villa Crespo	567	179	226					309	289	364	316	397	456	485	505.5	494.6	-2.2	24.6
Almagro	616	263	296					289	292	299	387	616	476	560	561.6	615.9	9.7	0.0
Caballito	828	326	401					367	475	472	523	550	539	578	627.2	662.8	5.7	20.5
<i>Zona Sur</i>	382	176	160					202	203	210	235	268	274	299	283.15	321.0	13.4	19.8
La Boca	277	134	111					147	170	149	162	158	158	181	181.7	178.0	-2.0	12.7
Mataderos	272	134	109					136	164	169	187	190	189	200	199.0	215.0	7.9	13.2

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)

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 la componen manifiestan una variación distinta, observándose un fuerte incremento en el barrio de Palermo (13%).

En la zona Oeste, los tres barrios seleccionados presentan variaciones trimestrales muy dispares, mientras que el promedio de la zona adquiere un pequeño incremento (2,7%). La mayor variación positiva se observó en el barrio de Almagro (9,7%), mientras que en Villa Crespo el precio promedio descendió el 2,2%. En Caballito, la variación trimestral es del 5,7%, demostrando una tenden-

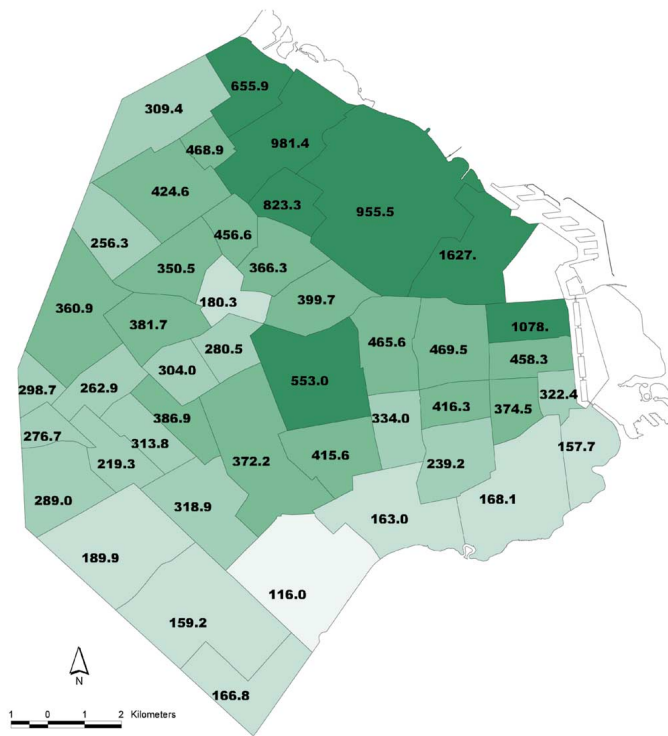
cia similar a la de la zona Norte, debido a que su comportamiento siempre fue semejante al de la zona Norte.

En la zona Sur, la variación entre diciembre y marzo presenta un fuerte crecimiento en dólares del 13,4%. En lo que respecta a la variación por barrio, La Boca y Mataderos por lo general muestran la misma tendencia. Así, para el primero la variación negativa fue del 2%, mientras que en Mataderos, la mayor oferta de terrenos residenciales generó un crecimiento mayor (7,9%) Sin duda,

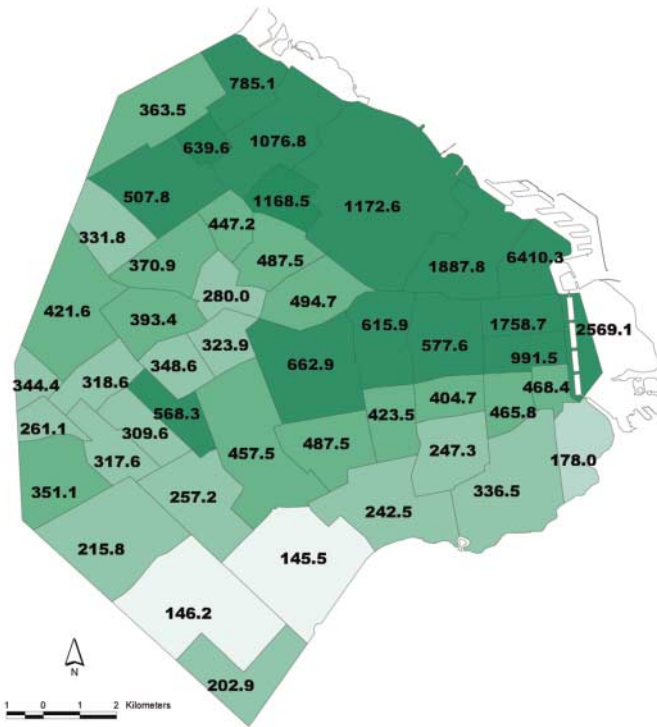
los barrios no residenciales muestran una menor dinámica inmobiliaria y su precio no puede seguir el de otras zonas de la Ciudad. **(CUADRO 3)**

Al apreciar la distribución territorial del precio del suelo entre marzo de 2004 y marzo 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). 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 observar que en el Norte y en el centro geográfico, los precios promedio 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, tales los casos 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 marzo 2004 *



Precio promedio del m² en dólares en el mes marzo 2005



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 MARZO DE 2005

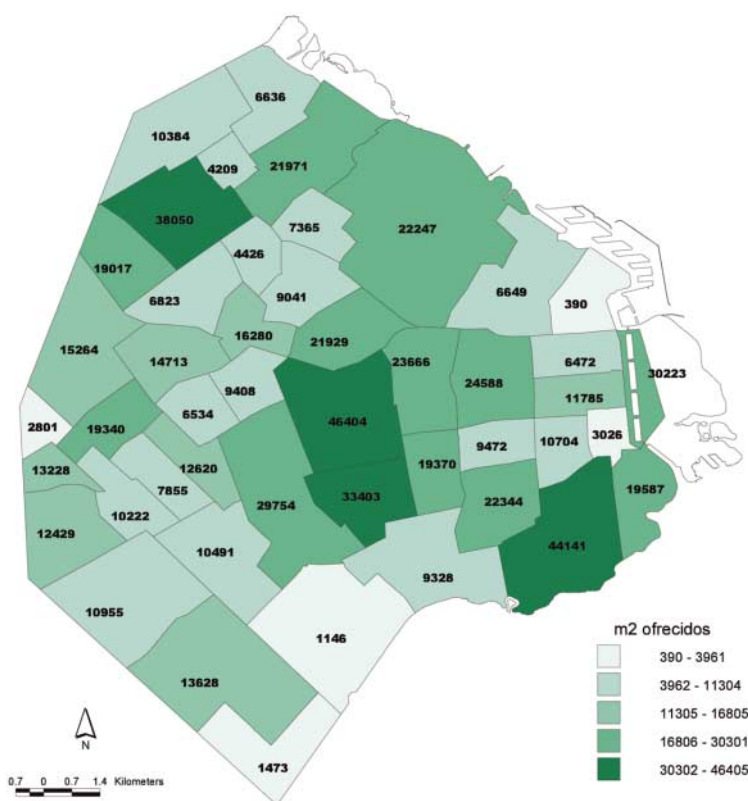
La mayor concentración de m² ofrecidos en este mes se localiza en los barrios de Caballito (6,6%), Barracas (6,3%), Villa Urquiza (5,4%), Parque Chacabuco (4,8%) y Puerto Madero (4,3%), que suman en conjunto el 27,4% del suelo ofrecido en el mes de marzo. La principal oferta de suelo se produce en el barrio de Caballito que concentra en este último mes el 6,6% de la oferta de suelo, si bien en verdad son viviendas unifamiliares que se ofertan para la construcción de edificios de multivivienda. En Villa Urquiza, Parque Chacabuco y Flores se aprecia un fenómeno simi-

lar. 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). En el mes de diciembre, los primeros cuatro barrios representaban el 20,9% de la oferta de suelo urbano, lo que muestra una mayor concentración territorial de la oferta en este último relevamiento, aunque también vale destacar que la oferta de m² fue un 12,1% menor que el trimestre anterior. (VER MAPA 3)

La mayor oferta de terrenos se registra en los barrios del Oeste, que en este mes concentraron el 46,5% 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 (29,8%). En los barrios del Norte se localizó el 16,7% 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 (7%).

En lo que se refiere al precio de oferta de terrenos a partir de la distribución territorial de los mismos, el mapa posterior permite apreciar que los mayores valores se registran en el barrio de Retiro (6.410 dólares el m² promedio), seguidos por los barrios de Recoleta (1.878 el m²) San Nicolás (zona Centro) cuyo precio promedio es de U\$S

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



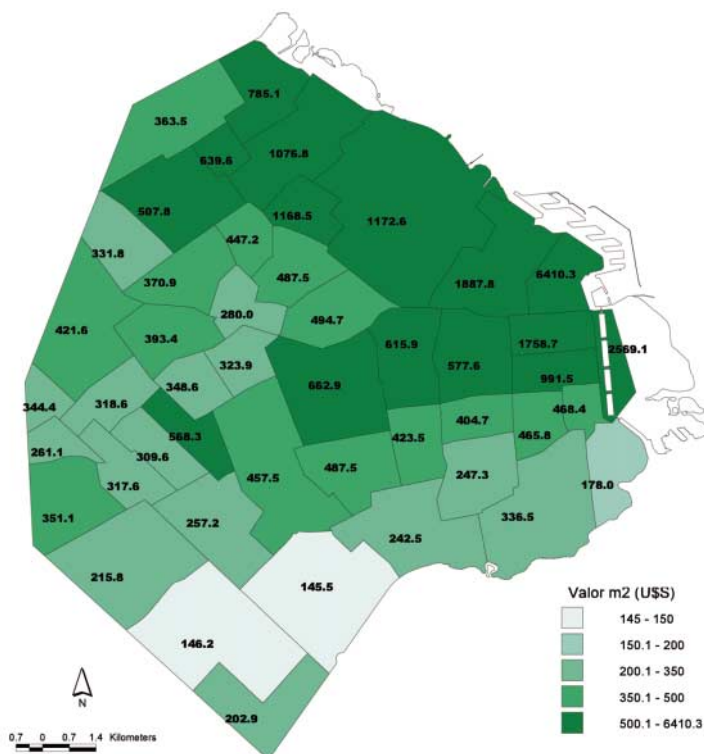
Fuente: Dirección General de Sistemas de Información Geográfica. GCBA.

1.758 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 encuentra un precio promedio de U\$S 146,2 y 146.5 el m² respectivamente.

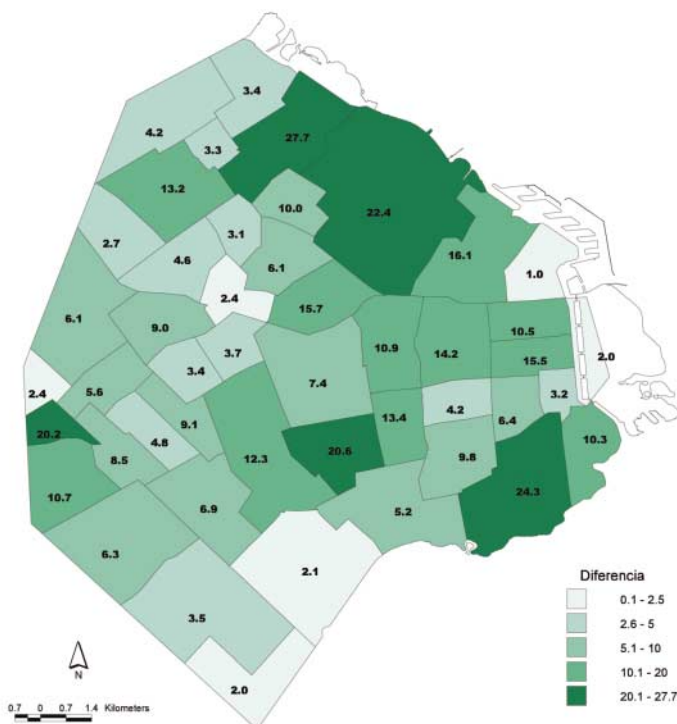
En el Oeste los mayores precios promedio se localizan en el barrio de Caballito y su área de influencia, decreciendo a medida que los barrios quedan más cerca de la Av. General Paz. En este barrio el promedio se sitúa en U\$S 662 el m², junto a Balvanera, Almagro y Floresta se ubican por encima de la media de la Ciudad. (VER MAPA 4)

Asimismo, si se analiza la diferencia entre los precios máximos y mínimos por m² al interior de cada barrio, se puede apreciar en algunos barrios grandes diferencias entre estos valores. Así, las mayores diferencias, en el mes de marzo, se observan en Belgrano y Palermo, producto de que allí se ofrecen terrenos aptos para la construcción de edificios en torre como lotes para la realización de viviendas unifamiliares. Con menores valores, se dan amplitudes importantes en los barrios de Villa Real, Parque Chacabuco y Villa Crespo y Flores donde conviven lotes bien valorizados próximos a terrenos de menor potencial, que poseen una valorización menor. Los casos de La Boca y Barracas también son muy representativos de la dinámica urbana, ya que

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

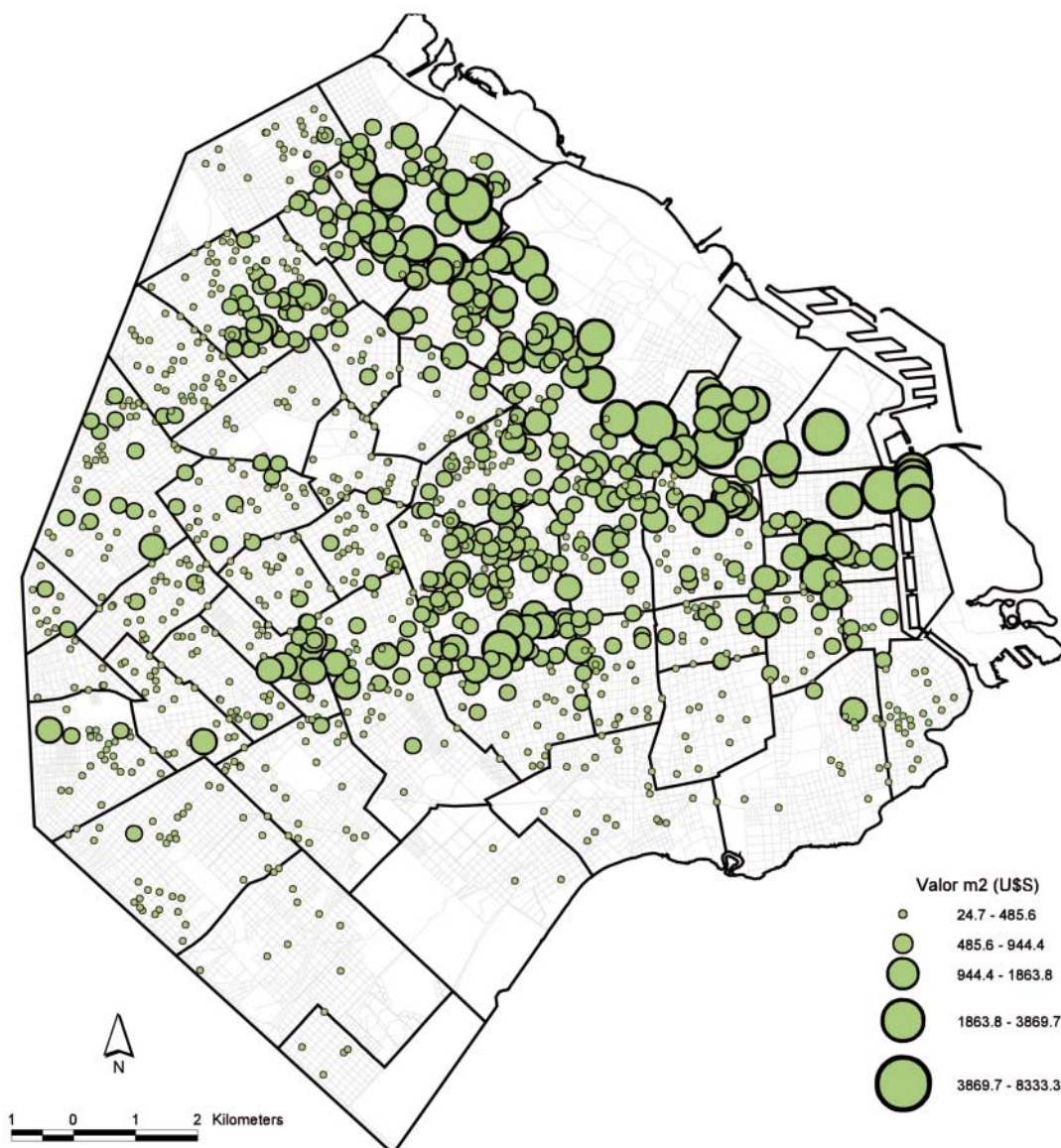


Mapa 5. Diferencia porcentual entre el precio máximo y precio mínimo por barrio, marzo 2005



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, marzo 2005



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

coexisten lotes aptos para la actividad residencial con lotes emplazados en áreas industriales.

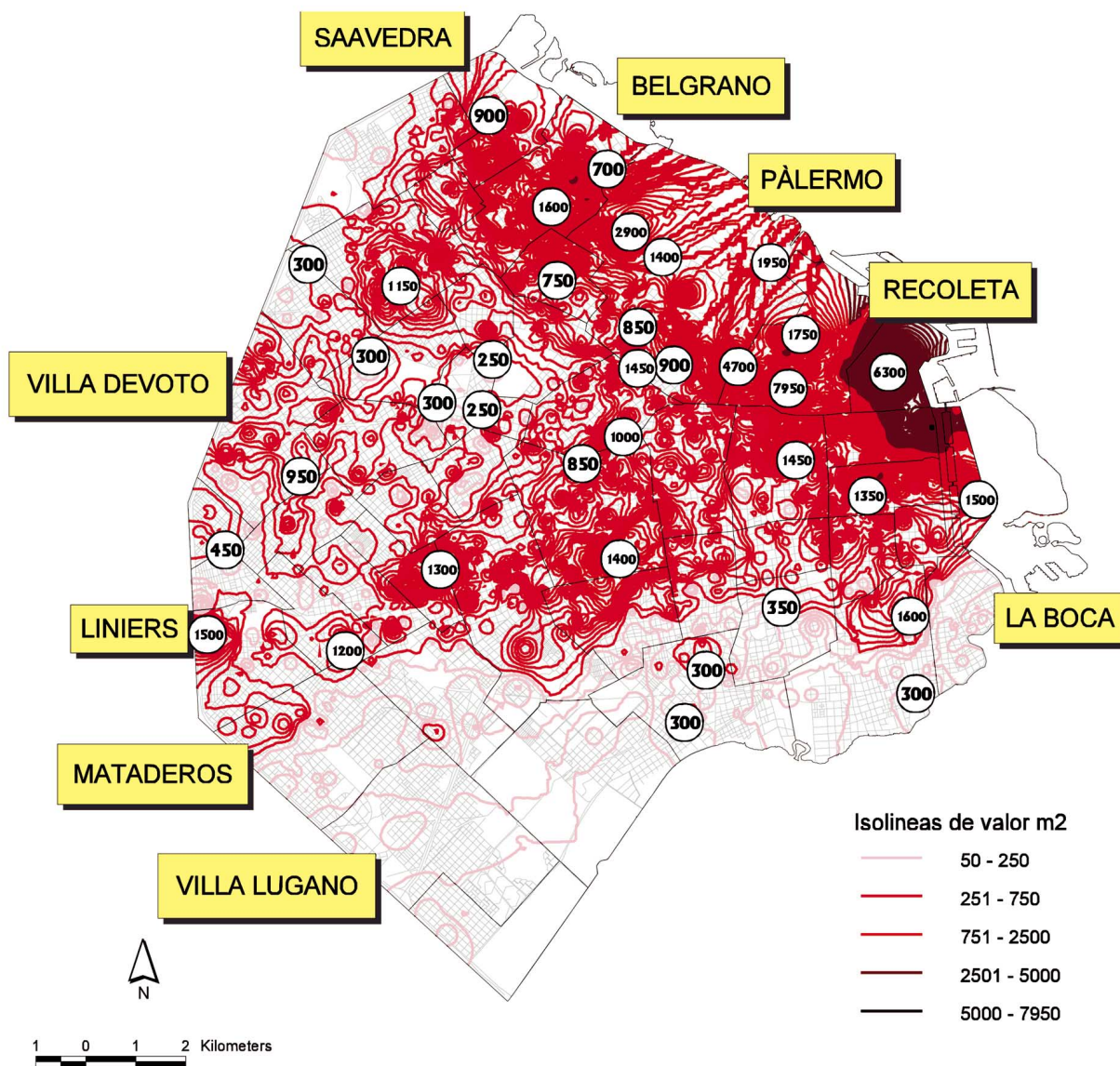
Las menores diferencias se producen en algunos barrios del Oeste con características residenciales que no poseen áreas comerciales de escala metropolitana. Los barrios del sur de la Ciu-

dad también evidencian valores bastante homogéneos entre los distintos terrenos ofertados en el centro administrativo, la escasa diferencia registrada se debe a la homogeneidad de los terrenos ofrecidos. (VER MAPA 5)

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

barrio sino por localización particular de cada terreno, se puede apreciar la correlación positiva entre los principales ejes de transporte y comunicación y el precio del m², mientras que en el interior de los barrios se ubican los menores valores. Además, se puede evidenciar cómo decrecen los valo-

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



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

res a medida que aumenta la distancia al centro, aunque con algunas excepciones en las áreas de mayor valorización de los barrios del norte de la Ciudad y del centro geográfico. (VER MAPA 6)

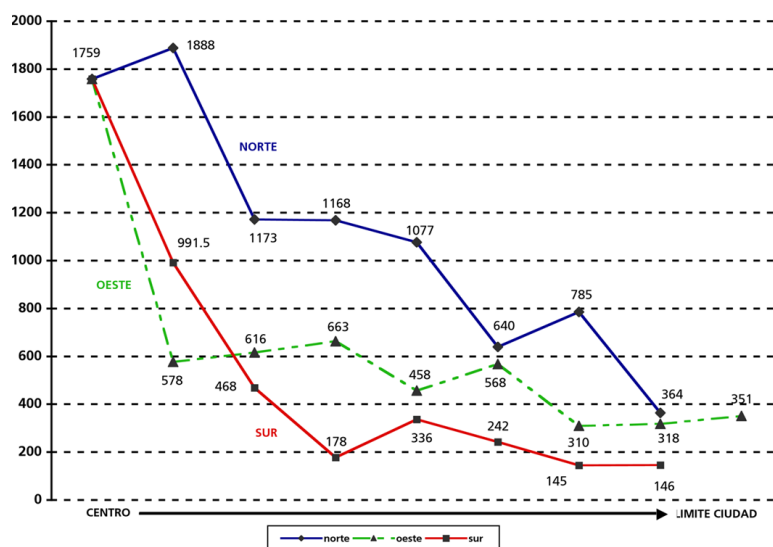
Al analizar la distribución del valor del suelo por m², tomando como referencia las isolíneas (lí-

neas 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 300 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) ▶

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.

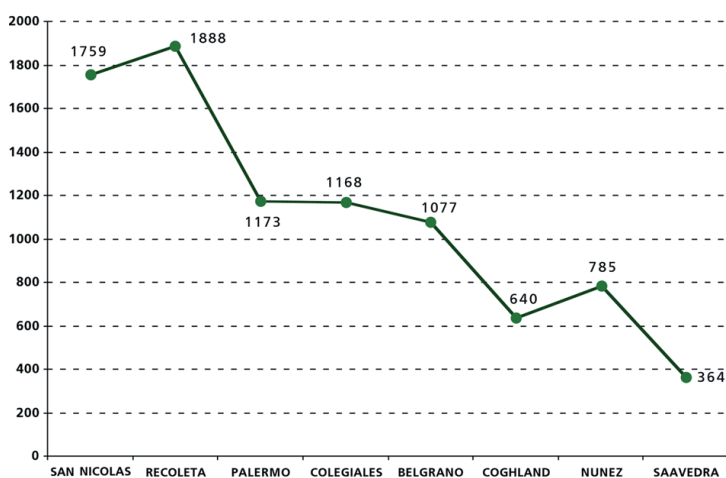
A los fines de analizar la variación del precio de oferta del suelo en la Ciudad de Buenos Aires se construyeron cuatro ejes barriales por proximidad geográfica. Tres de ellos parten del Centro de la Ciudad y llegan hasta el límite administrativo de la Ciudad Autónoma (Av. Gene-

ral Paz) por el Norte, Oeste y Sur; en tanto que el eje restante se realizó a partir de agrupar, de norte a sur, los barrios linderos a la Av. General Paz. (GRÁFICO 2)

En este sentido, si se analiza el precio del m² en el eje norte de la Ciudad (GRÁFICO 3) se observa que en el mes de marzo los mayores valores promedio se registraron en el barrio de Recoleta (U\$S 1.888). El valor es menor en los barrios de Palermo (U\$S 1.173), sube levemente en Colegiales y Belgrano, (U\$S 1.163 y 1.077) para descender en Coghlan, Núñez y Saavedra, en donde el valor promedio ronda los 362 dólares el m². 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 pre-

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



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

cios desde el centro hacia la periferia, aunque aquí se observa una homogeneidad mayor de los precios por barrio, en particular desde Balvanera hasta Floresta, en donde el precio promedio ronda los U\$S 558. En los barrios de Vélez Sarfield, Villa Luro y Liniers se aprecian los menores precios, destacándose Vélez Sarfield 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 663 dólares el m². (GRÁFICO 4)

En lo que respecta al eje Sur, se aprecia un descenso de los precios desde el centro administrativo hacia los barrios próximos al Riachuelo. Estos barrios poseen precios promedio entre 145 y 991,50 dólares el m², cuyo mínimo se encuentra en el barrio de Villa Soldati (145 dólares el m²) y que es apenas superior en el barrio de Barracas (336 dólares el m²). (GRÁFICO 5)

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 Real 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 (GRÁFICO 6). ▀

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

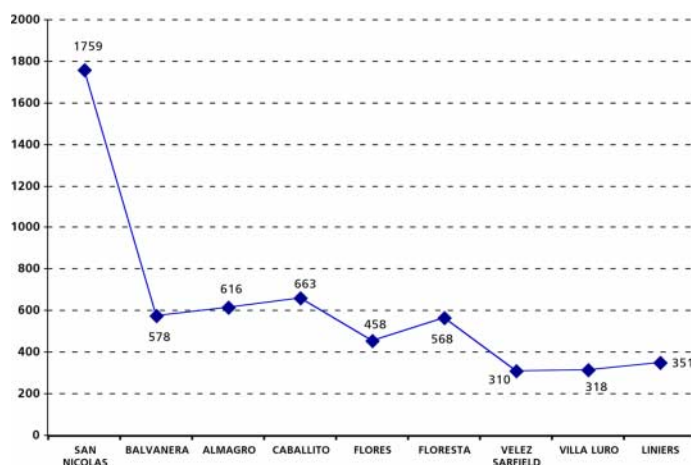


Gráfico 5. Distribución del precio del m² en dólares, en el eje Sur de la Ciudad de Buenos Aires, marzo 2005

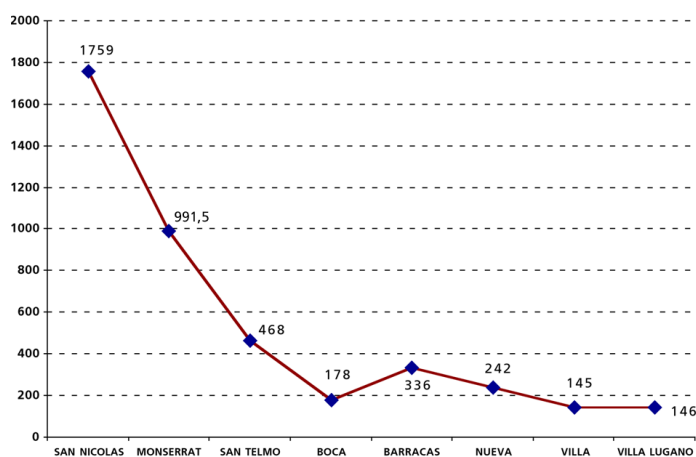
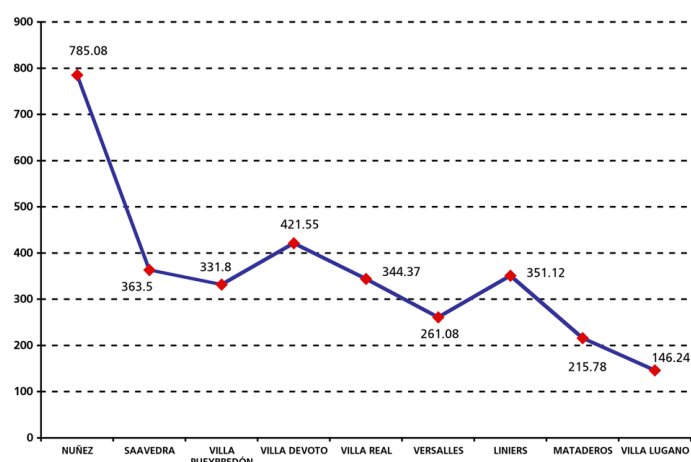


Gráfico 6. Distribución del precio del m² en dólares, en el eje lindero a la Av. General Paz, marzo 2005



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 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 promedios encontrándose una correlación positiva entre la capacidad constructiva y el precio. En el extremo opuesto, se puede observar como el menor precio se encuentra en el distrito Industrial, con un promedio de 210 dólares el m². (VER CUADRO 4)

En el cuadro 5 se puede observar la correlación positiva entre las distintas áreas de uso del suelo. Así, los mayores valores corresponden al Área de Protección

Cuadro 4. Distribución de la cantidad de lotes ofrecidos y precios por m², en el mes de marzo 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	5	30223	2569.1	3792.7	1923.8
C1	9	8765	2053.0	5418.7	282.6
U29	2	703	1745.7	2360.7	1130.7
R1a	3	953	1343.8	2343.8	391.2
R2a I	39	18527	1333.4	6410.3	107.7
U23	15	5333	1149.1	5555.6	200.6
APH1	3	2799	1131.4	1996.4	501.3
U20	21	7416	866.7	1347.8	322.2
E1	7	3706	830.8	2072.5	84.7
C2	36	18621	820.4	2384.1	111.1
C3 I	109	61614	812.7	8333.3	229.5
R1b II	2	677	731.9	749.4	714.3
R2a II	264	117295	568.0	3155.3	109.1
C3 II	120	64613	504.1	1787.9	94.6
R2b I	171	71384	491.6	2260.9	106.3
U (otros)	31	49201	457.2	894.7	24.7
U28	4	1786	438.7	516.1	330.9
E3	90	40099	423.4	1815.2	103.8
R1b I3	5	10554	393.8	718.0	185.4
E4	9	7055	386.0	812.5	99.0
R1b I 3	2	2646	357.1	391.6	322.6
R2b II	195	102554	292.3	697.3	59.8
E2	28	17052	274.5	692.5	71.3
R2bIII1	1	130	269.2	269.2	269.2
I2	3	760	263.7	347.8	177.8
R2b III	41	15053	257.7	571.0	89.4
C3 I 2	7	12791	196.2	291.7	85.0
R2a II 2	2	525	180.0	240.0	120.0
R2bIII2	2	402	169.5	240.5	98.4
E2 2	2	1063	159.0	182.9	135.1
E3 2	8	2442	140.9	210.8	83.8
C3 II 2	4	1700	132.0	161.3	78.3
I1	2	23350	129.4	185.7	73.0

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

Cuadro 5. Distribución de la cantidad de lotes ofrecidos y precios en dólares por m², en el mes de marzo 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 Central	285	168104	24.0	698.2	8333.3	78.3
Área Protección Histórica	3	2799	0.4	1131.4	1996.4	501.3
Equipamiento	144	71417	10.2	392.5	2072.5	71.3
Residencial	757	340699	48.5	494.8	6410.3	59.8
Industrial	5	24110	3.4	210.0	347.8	73.0
Urbanización especial	78	94661	13.5	844.5	5555.6	24.7

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

Histórica (U\$S 1.131,4 el m²) y al Área Central (U\$S 698 el m²), seguidos por los distritos Residenciales (494 dólares promedio el m²), Equipamiento (392,5 dóla-

res el m²) y finalmente las áreas industriales en donde promedio se cotiza a 210 dólares el m². La importancia de la perspectiva para viviendas se puede vislum-

brar por la cantidad de ofertas que se realizan en las zonas residenciales, que suman el 48,5% del suelo ofertado en el mes de marzo. ▀

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

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

Distritos residenciales

En lo que respecta al precio promedio de los lotes emplazados en el Distrito R2All (definidas en el Código como zonas destinadas al uso residencial con alto grado de densificación y consolidación, con un Factor de Ocupación del Terreno igual a 2,5 y una altura máxima permitida de 38 m), se puede apreciar que los mayores precios corresponden a los barrios del Norte de la Ciudad. En el barrio de Palermo el precio promedio se sitúa en U\$S 1.033 m², mientras que en Belgrano y Coghlan el precio promedio del metro cuadrado alcanzó los U\$S 926 y U\$S 977 respectivamente, en Saavedra alcanza los U\$S 518 m². En el barrio de Caballito presenta valores importantes (U\$S 697

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 458 el 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 450 el m². (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 896 el m²), seguido por Colegia-

les (U\$S 868 el m²) mientras que en los barrios lindantes a este, el precio promedio se encuentra entre U\$S 450 y U\$S 550 el m². En Núñez y Coghlan el precio promedio es de U\$S 672 y U\$S 547 el m² respectivamente. En los barrios del Oeste el precio oscila entre un máximo promedio de U\$S 573 el m², en el barrio de Caballito y U\$S 223 el m² en el barrio de Liniers. En el Sur, los mayores valores corresponden a Boedo (U\$S 539 el m²) seguido por el barrio de Parque Chacabuco (U\$S 447). Los menores precios se registran en el barrio de Barracas, en donde el precio promedio ronda los U\$S 336 el m².

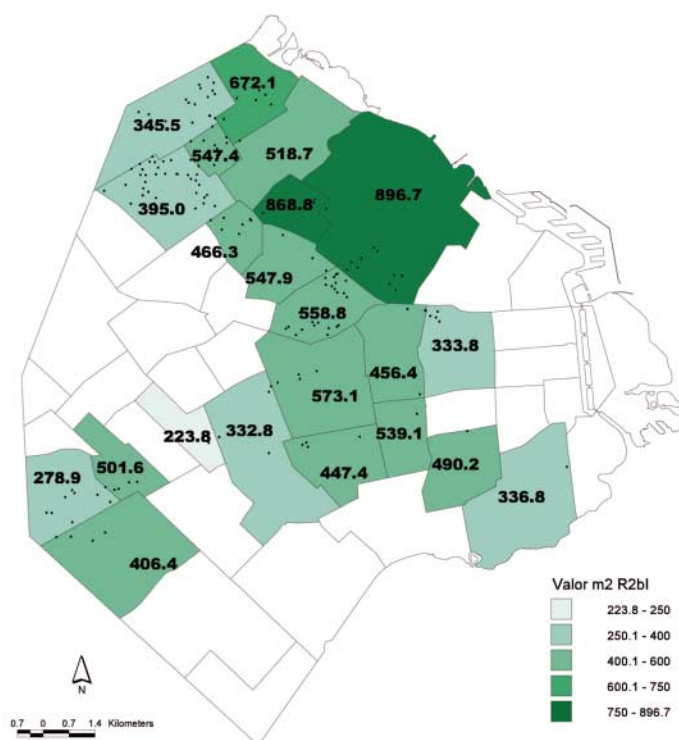
(MAPA 9)

Distritos centrales

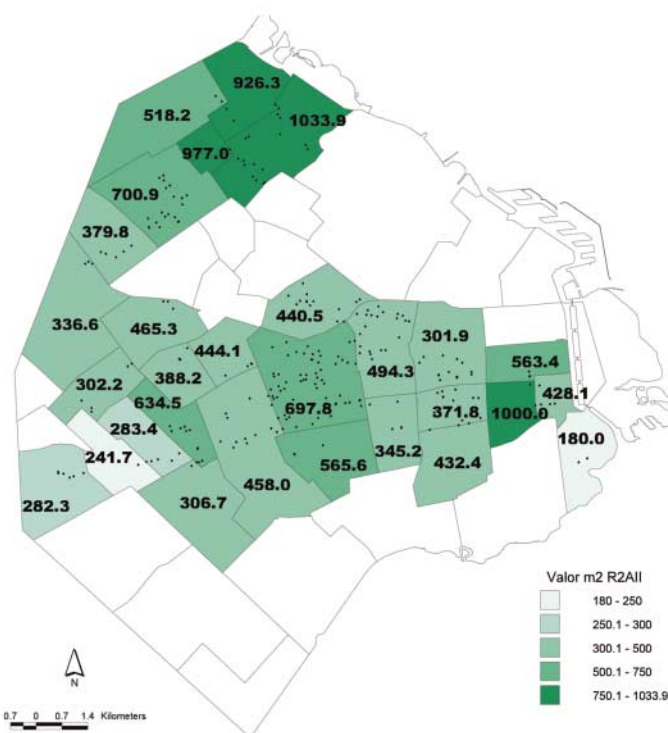
Los Distritos Centrales son áreas destinadas a localización de equipamiento administrativo, comercial, financiero e institucional a escala urbana, en el más alto nivel de diversidad y densidad, dotada de las mejores condiciones de accesibilidad y se desarrollan en correspondencia con vías de alta densidad de transporte público de pasajeros. El Distrito C3I permite construcciones entre medianeras de 38 m de altura y otorga un Factor de Ocupación del Terreno igual a 4.

En el mapa siguiente se advierten los promedios barriales en este distrito, evidenciándose que los máximos se emplazan en los barrios de Colegiales (U\$S 1.865 el m²), Palermo (U\$S 1.205 el m²), Núñez (U\$S 1054 el m²), Balva-

Mapa 8. Precio promedio por barrio en el distrito Residencial R2AII 2, Ciudad de Buenos Aires, marzo de 2005

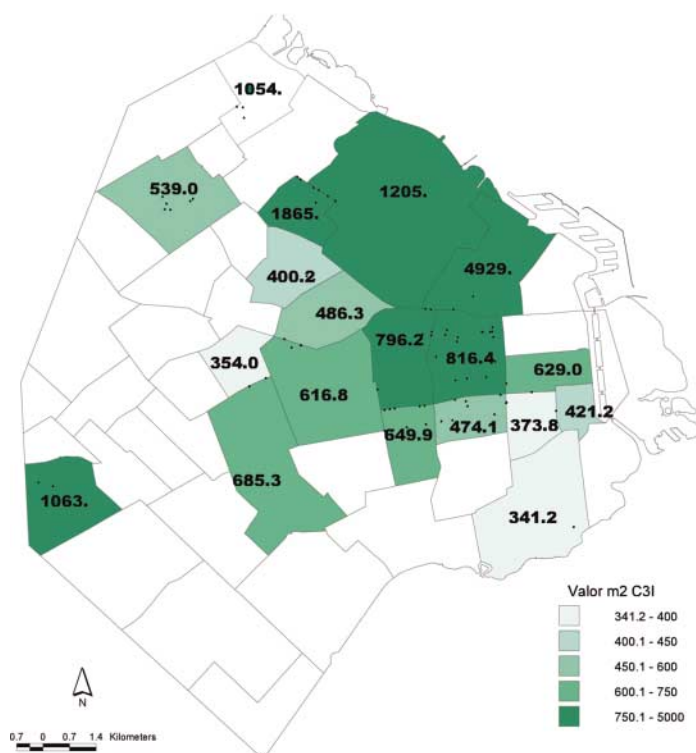


Mapa 9. Precio promedio por barrio en el distrito Residencial R2b1, Ciudad de Buenos Aires, marzo de 2005

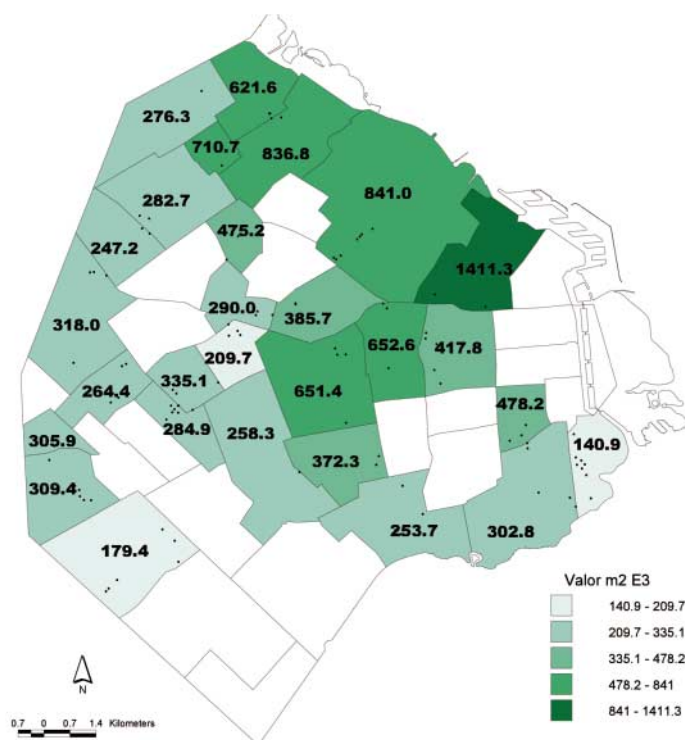


Fuente: Dirección General de Sistemas de Información Geográfica. GCBA.

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



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



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

nera (U\$S 816 el m²) y Almagro (U\$S 796 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 1.063 el m². En el Sur, se identificaron terrenos de este distrito en los barrios de Barracas, San Telmo, Constitución, Boedo y San Cristóbal, en estos barrios el valor promedio ronda entre los U\$S 350 y los U\$S 650. (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 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 1411 el m², U\$S 841 el m² y U\$S 867 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 400 el m², con un máximo en el barrio de Caballito donde trepa a los U\$S 651 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 La Boca en donde se registró el menor valor de este distrito (U\$S 140 el m²). (MAPA 11) ▀

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

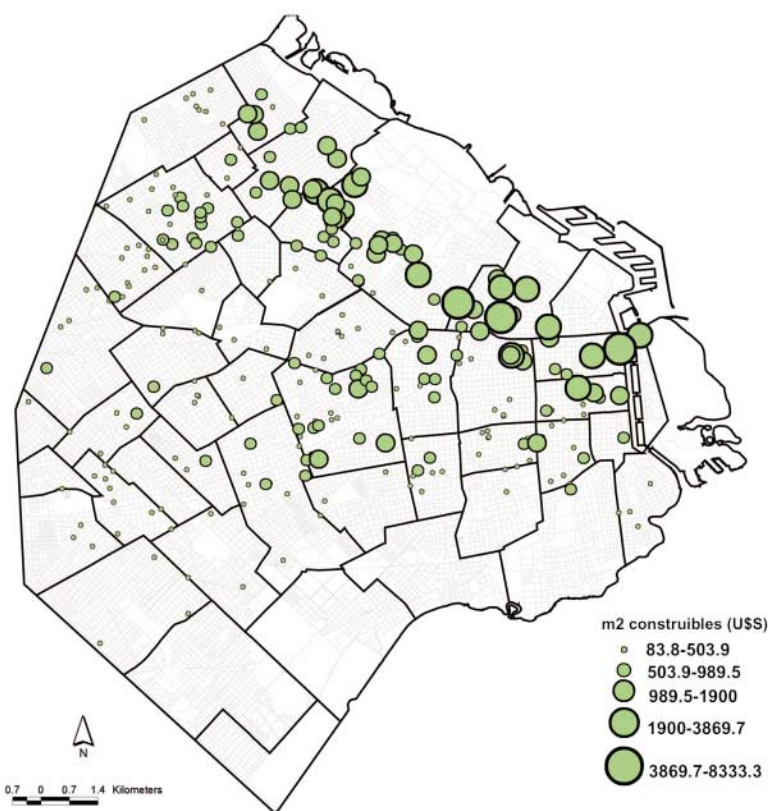
m ² construibles por lote	Cantidad de ofertas	Precio promedio	Precio máximo	Precio mínimo
126 – 500	57	494.8	2990.3	91.6
501-1.000	55	262.5	1442.1	43.8
1.001-5.000	146	172.7	1785.7	14.0
5.001-6.272	18	191.9	950.0	7.2
Total	276	258.3	2990.3	7.2

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

Para esta sección, se seleccionaron aleatoriamente 276 terrenos con el fin de inferir el precio del m² construible, considerando las potencialidades de construcción de estos lotes. En tal sentido, se analizaron 161.550 m² de terrenos en los que se pueden edificar unos 591.801 m². En estos terrenos el precio del m² construible promedio alcanzó los 258,3 dólares en el mes de marzo, con un precio máximo de 2.990 dólares el m² y un mínimo de 7,2 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 495 dólares, mientras que en los lotes con una capacidad constructiva superior a los 5.000 m² el precio desciende a los U\$S 192. (VER CUADRO 6)

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 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) ▮

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



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

3.1.7. PRECIO DE REFERENCIA DE TERRENOS SEGÚN DIMENSIONES

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

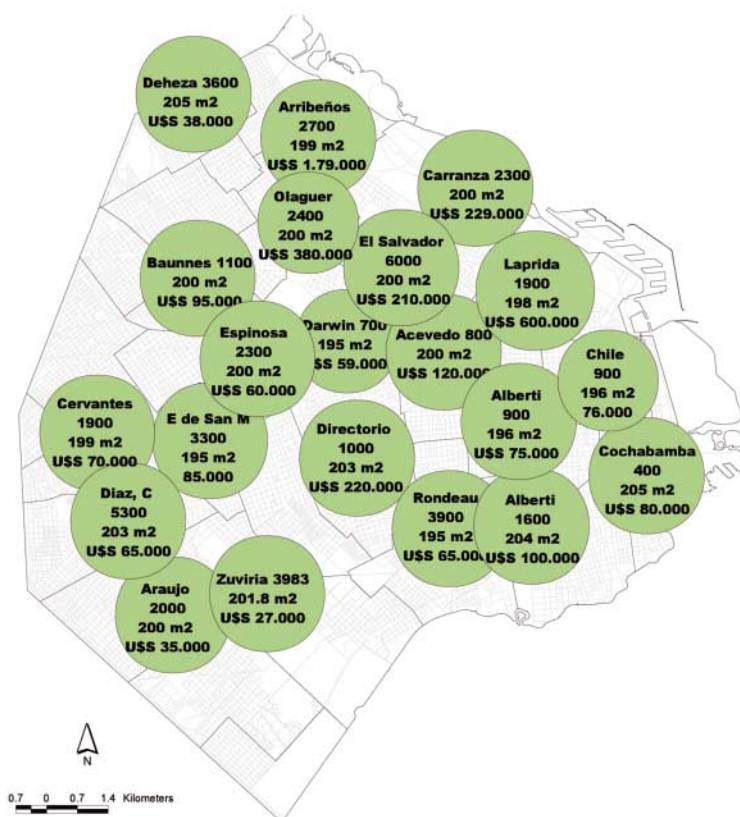
De esta manera en el mapa 13 se puede apreciar el precio de oferta de veintidós terrenos de alrededor de 200 m², advirtiéndose claramente la valorización po-

sitiva de estos terrenos en los barrios del Norte de la Ciudad, como por ejemplo el localizado en Laprida al 1900 en el barrio de Recoleta, cuyo precio de oferta es de U\$S 600.000. Este precio elevado, también se advierte en un terreno ubicado en Carranza 2300, por el cual se pide U\$S 229.000. En Olaguer al 2400, barrio de Belgrano, se relevó un terreno cuyo precio ronda los U\$S 380.000. En el Centro geográfico, en los barrios de Flores, Parque Chacabuco y Caballito, también se observan precios elevados. Así, en un terreno situado en Directorio al 100, se piden U\$S 220.000 por un lote de estas dimensiones, mientras que en Acevedo al 800 el precio de oferta es de U\$S 120.000.

En el Noroeste y Oeste de la Ciudad los precios de estos terrenos rondan los U\$S 70.000, aunque cabe aclarar que la capacidad constructiva es menor, dado por el tipo de normativa del suelo. En el Sur, estas parcelas se ubican en valores próximos a los U\$S 50.000; sin embargo, si se considera la capacidad constructiva sus precios reales son aún más bajos. Así, en la calle Zuviria 3983 un lote de 201 m² era ofertado por U\$S 27.000.

En lo que respecta a terrenos de dimensiones próximas a los 450 m², se seleccionaron trece 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 400.000.

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



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

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



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



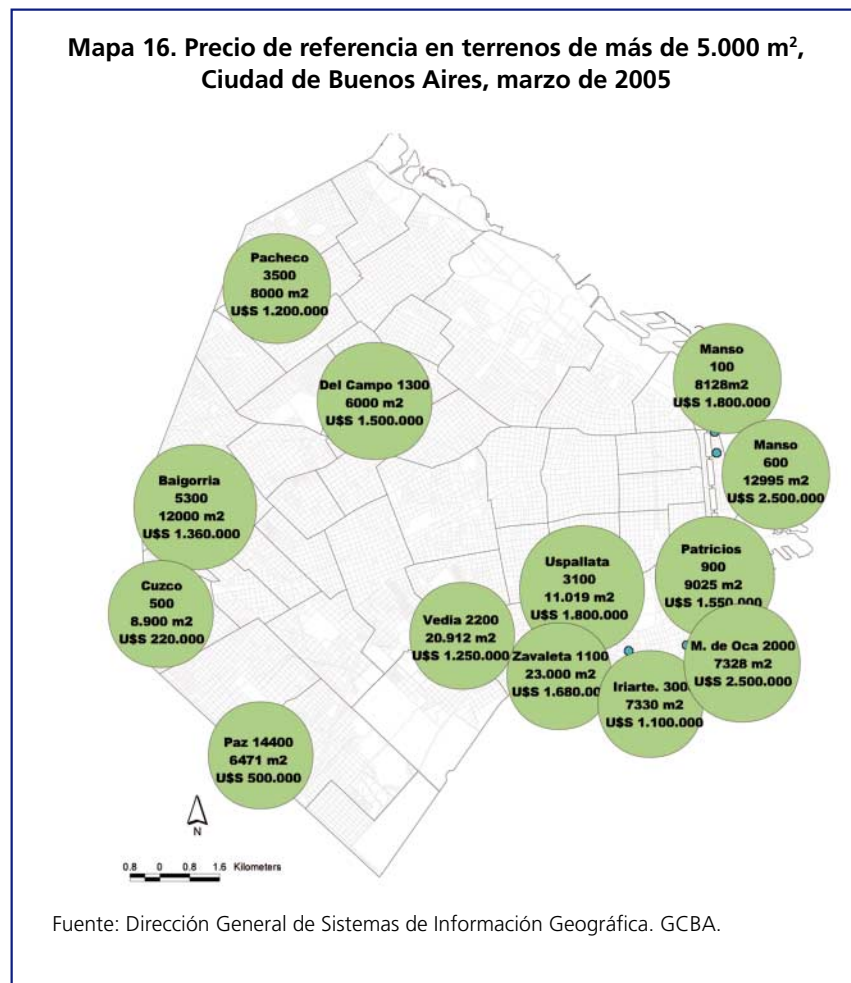
Fuente: Dirección General de Sistemas de Información Geográfica. GCBA.

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 150.000 a los U\$S 350.000. En los barrios del Sur, los únicos dos registrados cotizan en U\$S 105.000, (beuchef 2000, en Parque Chacabuco) y U\$S 250.000 en Garay 1000 (barrio de Constitución) (MAPA 14).

Los lotes cuyas dimensiones oscilan en los 1.000 m², se seleccionaron trece 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 Palermo, calle Santa María de Oro 1015 por el que se solicitaron U\$S 600.000. En Vuelta de Obligado al 1400, barrio de Belgrano, un terreno de dichas dimensiones es ofrecido por U\$S 430.000. 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 está 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 84.700 (MAPA 15).

En lo que concierne a lotes de más de 5.000 m² (MAPA 16) se registraron trece 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.

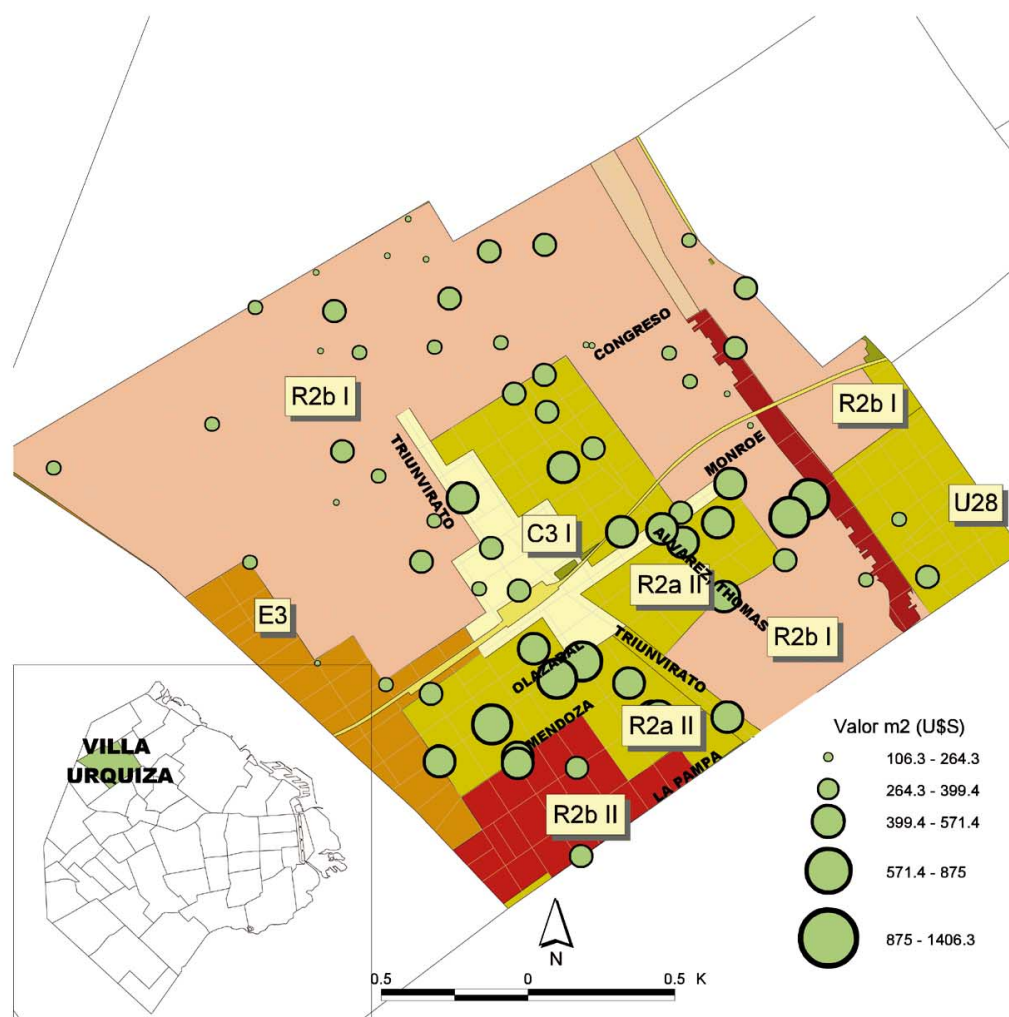
En lo que respecta al barrio de Barracas, se registraron tres grandes lotes, con dimensiones de 7.000 m² y 11.000 m², que se ofrecen en U\$S 1.1 millones, U\$S 1.8 millones y U\$S 2.5 millones, respectivamente. En tal sentido, sobre la Av. Montes de Oca (en la zona mejor valorizada del barrio de Barracas), se oferta un lote de 7.328 m² a U\$S 2.5 millones,



cuyo valor es significativamente más alto por m². Además, entre los terrenos de precios más elevados se destaca uno ubicado en Del campo al 1.300, en el barrio

de Paternal, de 6.000 m² a U\$S 1.5 millones, mientras que en el barrio de Villa Urquiza (Pacheco 3500) un lote de 8.000 m² se ofrece a U\$S 1.2 millones.■

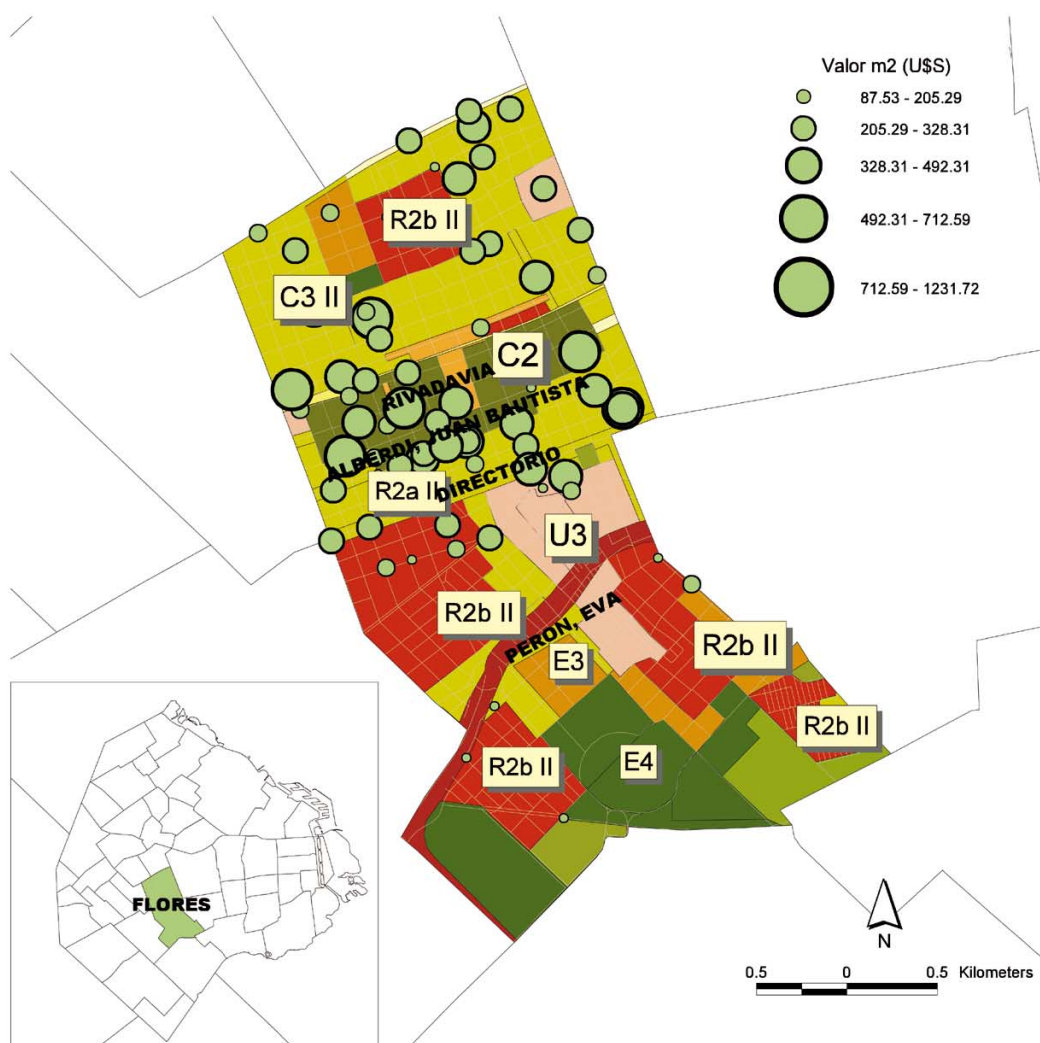
3.1.8. ZOOM EL PRECIOS DE OFERTA EN ZONAS DESTACADAS DE LA CIUDAD



Al analizar con detalle este barrio del Oeste-Norte de la Ciudad, se puede observar la importancia que adquieren los lotes al Sur de la Av. Monroe 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 (R2aII y R2b1 de alta densidad). La construcción residencial se orienta a los sectores de ingresos altos, que buscan zonas menos densificadas (tanto Palermo como Belgrano). Los menores precios de oferta, en este barrio, se registran hacia el Norte, en donde predomina la construcción unifamiliar. Allí si bien la normativa no impide la construcción en altura, todavía predominan las casas bajas. 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.

VILLA URQUIZA

- Cantidad de lotes ofertados: 79
- Cantidad de metros ofertados: 38.050 m² (5,4% del total Ciudad)
- Precio Promedio: U\$S 507.8 m²
- Precio Máximo: U\$S 1,406.3 m²
- Precio Mínimo: U\$S 103.3 m²
- Valor promedio del Precio Construible: U\$S 283.3 m²



FLORES

- Cantidad de lotes ofertados: 72
- Cantidad de metros ofertados: 29.754 m² (4,2% del total Ciudad)
- Precio Promedio: U\$S 435.2 m²
- Precio Máximo: U\$S 1,231.7 m²
- Precio Mínimo: U\$S 87.5 m²
- Valor promedio del Precio Construable: U\$S 110,3 m²

En el barrio de Flores, en la zona comprendida entre las avenidas Directorio y Rivadavia se emplazan los terrenos de mayor cuantía. Aquí toda la zona de Pedro Goyena presenta elevados precios y una fuerte demanda de terrenos para la construcción. (distrito de edificación R2AII). En la zona próxima a Rivadavia (C2) los valores también son elevados, hacia el Norte los valores van decreciendo aunque de manera más tenue. Estos valores decrecen fuertemente al sur de la Av. Directorio, (Flores Sur) y al sur de la Av. Eva Perón se registran los menores precios, hasta 10 veces menos que sobre la Av. Rivadavia.



dgSIG