

**[DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DEL
precio de oferta de terrenos en venta
EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES] JULIO 2006**



unidad de sistemas de información geográfica
DIRECCIÓN GENERAL DE ESTADÍSTICAS Y CENSOS

gobBsAs

[DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DEL precio de oferta de terrenos en venta EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES] JULIO 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 su distribución geográfica	10
3.1.4. I. Distribución territorial de la oferta del suelo en el mes de junio de 2006	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 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 junio de 2006 se registraron 1.299 lotes localizados en toda la Ciudad de Buenos Aires, que contabilizaron 612.895 metros cuadrados (m^2) de suelo urbano, con terrenos de dimensiones que van desde los $59 m^2$ hasta los $15.311 m^2$.

La cuarta parte de los m^2 ofrecidos en este período se localiza en los barrios de Barracas, Caballito, Palermo, Villa Crespo y Balvanera, que suman en conjunto el 26,6% del suelo ofertado. Se destaca que el barrio de Barracas concentra en este último mes el 7,1 % de toda la superficie en venta.

En lo que concierne al precio de oferta promedio del total de los terrenos registrados, la variación interanual en dólares presenta un aumento del 36,9%, que llega al 279,9 % si se compara con el registro más bajo (junio de 2002). En el último trimestre el incremento en el precio de estos inmuebles fue del 9,1% en dólares. Así, si se compara con respecto a diciembre de 2001, se encuentra un precio promedio 45,8 % por encima del valor registrado an-

tes de la devaluación de principios de 2002. Es de destacar que en este último trimestre se aprecia un fuerte aumento de los precios de los lotes ubicados en las principales zonas de valorización positiva, más que el aumento de los precios de los terrenos que se repiten en todas las mediciones, cuyos valores entre marzo y junio se incrementaron un 2,4 %.

La variación interanual de los precios por m^2 de las distintas zonas de la Ciudad muestra que la zona Centro registró el mayor incremento (57,4 %). Por su parte, el caso inverso se produce en la zona Sur, donde el incremento es del 18,2 %. En dicha zona el precio promedio se encuentra 2 veces por debajo del promedio general de la Ciudad. Por su parte, en la zona Oeste se aprecia una variación interanual similar a la registrada en el total de la Ciudad (34,0 %). Finalmente, en la zona Norte el incremento interanual es 10,7 puntos porcentuales superior al registrado para el promedio de la Ciudad, alcanzando cerca del 45 %.

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

positiva se produce en la zona Centro (25,4 %), seguida de la zona Norte (21,2 %). El incremento de estas dos áreas se debe a que la valorización se está produciendo merced al empuje de la construcción en estas zonas de la Ciudad. Como contrapartida, se observa lo que sucede en las zonas Oeste y Sur, en donde producto de la reacomodación del mercado se aprecia un incremento del 10,1 % en la primera y una disminución del 4,1% en la segunda.

Si se analiza el precio del m^2 , 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 m^2 , mientras que en las zonas más alejadas de los mismos 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 entre las

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, de la misma manera que se hace todos los trimestres, se incorporó el análisis minucioso de dos barrios de la Ciudad (Floresta y Chacarita) a fin de contemplar la escala barrial. ♦

[2. METODOLOGÍA]

Para realizar el estudio del valor de venta de terrenos en la Ciudad de Buenos Aires se realizó un relevamiento durante el mes de junio de 2006. Estas mediciones se realizan cuatro veces al año, en los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre, permitiendo la comparación entre estos registros. Para ello, se obtuvo información sobre la ubicación de los inmuebles, las dimensiones, 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, Expoclasificados, Argenprop, Segundamano* y un listado de inmobiliarias que informaron de sus ofertas. En los casos en donde algún dato estuviera incompleto o los valores hacían dudar de su veracidad, se corroboró y se completó mediante un contacto directo con el oferente. El precio de los lotes se establece a partir

de terrenos ubicados en la Ciudad de Buenos Aires. Sin embargo, los lotes analizados en este trabajo pueden en algunos casos poseer construcciones para demoler y utilizar el terreno. En algunos casos se ofrecían lotes con viviendas unifamiliares en donde se informaba que la vivienda se podía demoler, pagando sólo el valor del terreno o se podía reciclar, siendo por lo tanto similares el valor del terreno con el valor de la propiedad a reciclar. En tal sentido, las edificaciones 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 georreferenciar la totalidad de los inmuebles utilizando para ello un SIG que localiza cada lote a partir de la dirección de los mismos. Este procedimiento permite analizar espacialmente la información, relacionándola con otros datos espaciales. Del mismo modo, se agrupó la información por barrios con el fin de

sintetizar y analizar de manera más sencilla estos valores. Esta técnica permitió vincular los terrenos con las zonas del código de Planeamiento Urbano a fin de apreciar de qué manera influye la regulación en el precio de los terrenos.

Además, y observando que el precio de los terrenos varía por tamaño, se agruparon los lotes en cinco tramos de superficie con el fin de determinar la variación del valor. Los cinco tramos considerados abarcan terrenos de menos de 200 m², de 201 a 500 m², de 501 a 750 m², de 751 a 1.000 m² y de más de 1.000 m².

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

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

[3. RESULTADOS OBTENIDOS]

3.1. El precio del suelo en la Ciudad de Buenos Aires²

En el relevamiento efectuado en el mes de junio se contabilizaron 1.299 terrenos ubicados en distintos puntos de la Ciudad. Los datos obtenidos arrojaron un precio promedio por m² de U\$S 809,1, hallándose un precio máximo de U\$S 8.291 el m² y un mínimo de U\$S 38,6 por m². Estos 1.299 terrenos suman 612.895 m² de suelo urbano, un 10,3 % menos que el registrado en el relevamiento de marzo, con lotes de dimensiones que van desde los 59 m² hasta los 15.311 m².³

En cuanto a los precios, la comparación respecto de diciembre de 2001, refleja una suba promedio 45,8%, mostrando por quinta vez consecutiva precios superiores a los registrados antes de la devaluación de la moneda nacional en enero de 2002, esta vez con un incremento trimestral que ronda el 9 %. (VER CUADRO 1)

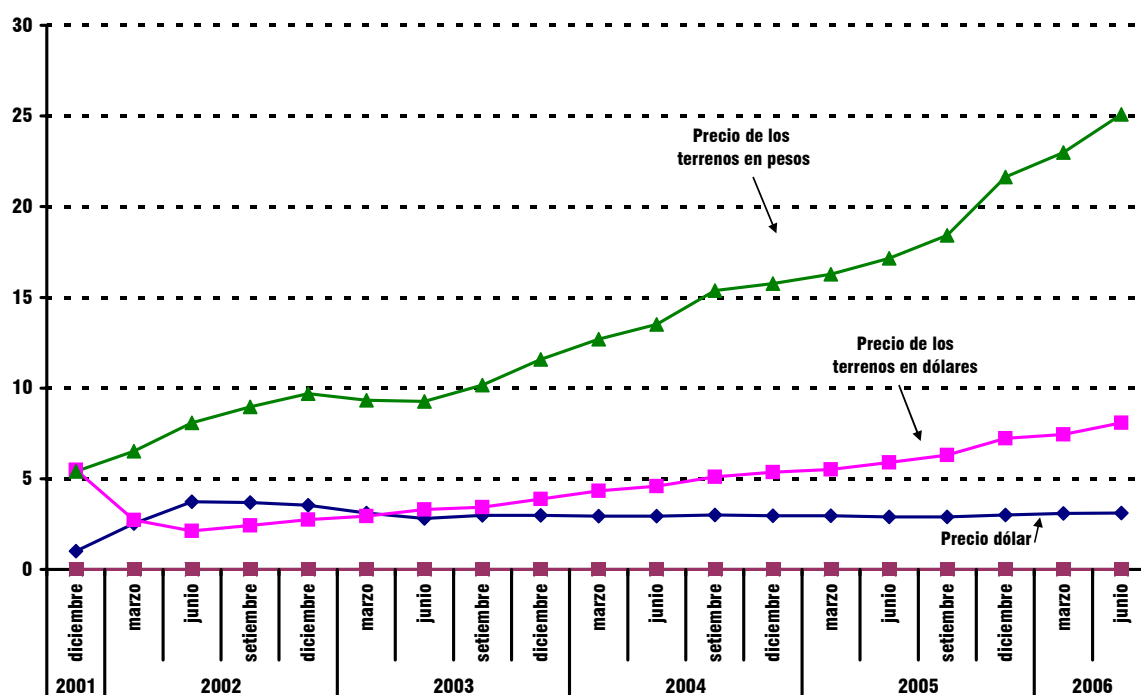
La evolución del precio de terrenos en la divisa norteamericana muestra que la mayor depreciación se produce en junio de 2002, cuando el valor del suelo se

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

	PRECIO DEL SUELO			PRECIO DEL SUELO			PRECIO PROMEDIO DEL DÓLAR		
	(U\$S)	Variación trimestral (%)	Variación anual (%)	(\$)	Variación trimestral (%)	Variación anual (%)	(U\$S)	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	22,9
Junio	330	12,1	54,9	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	-5,8
Junio	459	5,8	39,1	1.351	6,5	45,7	2,94	0,3	4,6
Septiembre	511	11,3	49,3	1.538	13,9	51,6	3,01	2,4	1,3
Diciembre	534	4,6	37,6	1.577	2,5	36,8	2,96	-1,7	-0,3
2005									
Marzo	551	3,1	26,9	1.628	3,2	28,3	2,96	0,0	1,0
Junio	591	7,3	28,8	1.716	5,4	27,0	2,90	-2,0	-1,4
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
2006									
Marzo	742	2,7	34,7	2.292	6,0	40,8	3,09	3,1	4,4
Junio	809	9,1	36,9	2.508	9,4	46,2	3,10	0,3	6,9

Fuente:Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. 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 y variación del precio del dolar



Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. GCBA.

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. En lo que respecta a la variación interanual en dólares, se aprecia una recuperación del 36,9 %, que llega al 279,9 % 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 en dólares de estos inmuebles del 9,1%.

La profunda depreciación en dólares, y la falta de terrenos a

la venta en los primeros meses de 2002, hicieron desplomarse los precios de los pocos lotes que se ofrecían en el mercado. Luego, en algunos barrios históricamente bien valorizados, se comenzó nuevamente a ofrecer terrenos y, de a poco, a incrementar su precio, notándose una importante diferencia de valores entre estos barrios y aquellos donde la demanda era casi inexistente. Desde diciembre de 2002 la cantidad de terrenos fue creciendo paulatinamente al tiempo que se recuperaban los precios. De tal forma, desde junio de 2003 el mercado está prácticamente estable, aunque en cada análisis se fue observando 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).

En los últimos tres meses, el fuerte incremento se debe, más que al aumento general de los terrenos a la incorporación de lotes en zonas de alto valor, donde se están produciendo fuertes inversiones en el rubro de la construcción y donde la cantidad de terrenos disponibles no es muy importante. ♦

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

³ En el mes de marzo se registraron 1.299 terrenos que sumaban 683.184 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 los últimos cinco registros (junio, septiembre y diciembre de 2005 y marzo y junio de 2006) se logra detectar 198 terrenos. En esos lotes se puede observar que los valores promedio en dólares ascendieron con respecto a junio de 2005 un 17,5 %, es decir aumentaron en el mismo período 19,4 puntos menos que lo registrado para el promedio de toda la Ciudad.

Además, 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 producen diferencias para los lotes registrados en el panel, arrojando un aumento de 2,4% mientras en el total de la Ciudad alcanzó el 9,1%. ♦ (VER CUADRO 2)

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

	Precio del suelo (U\$S)	Variación trimestral (%)	Variación anual (%)
2005			
Junio	517,9		
setiembre	542,2	4,7	
diciembre	573,1	5,7	
2006			
Marzo	594,3	3,7	
Junio	608,6	2,4	17,5

Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEYC. 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 junio una estructura similar a la observada en el relevamiento de diciembre y septiembre, pero diferente a los registrados en los trimestres anteriores. Así, históricamente las diferencias de precios mostraban una inclinación descen-

dente a medida que aumentaba el tamaño. En esta ocasión y al igual que la registrada en marzo, 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 1.103,7 el m², hecho que se explica por el porte de algunos terrenos localizados en el Norte de la Ciudad, que presentan precios

elevados . Le siguen en precio por m² los lotes de dimensiones superiores a los 1.000 m² donde el precio promedio alcanza los 1.093 dólares el m², luego los terrenos de entre 57 y 200 m² que cotizan 927,2 dólares el m²; finalmente, los menores valores los presentan los lotes de entre 501 y 750 m² cuyo promedio se ubica en 696,4 dólares el m². ♦

Cuadro 3. Distribución de la cantidad de lotes ofrecidos, tamaños y precios por m² en el mes de junio de 2006, Ciudad de Buenos Aires

m ² ofrecidos	Cantidad de ofertas	Precio Promedio (U\$S)	Precio Máximo (U\$S)	Precio Mínimo (U\$S)
57-200	289	927,2	6432,7	92,5
201-500	768	726,6	4200,0	81,4
501-750	101	696,4	2824,4	123,6
751-1000	51	1103,7	7142,9	50,2
Más de 1000	90	1093,0	8291,9	38,6
Total	1299	809,1	8291,9	38,6

Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. GCBA.

3.1.3. Variación del precio del suelo según su distribución geográfica

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 (57,4%). Los 24 lotes registrados se localizan en áreas bien valorizadas del centro porteño, lo que eleva el promedio trimestral. En esta zona los altos precios son fruto de que se ofertan para la construcción de edificios de servicios, como hoteles y oficinas. Con la paralización económica post 2001, el aumento del precio de este tipo de terrenos se había detenido; sin embargo en el último tiempo la demanda se recuperó con el consiguiente aumento de estos lotes.

El caso inverso se produce en la zona Sur donde el aumento es de 18,2 %, y el precio promedio del metro cuadrado se ubica 2 veces por debajo del promedio general de la Ciudad. Allí, luego de la revalorización del área que se produjo en 2005, cuando se recuperó de la crisis de 2002,

merced a la cual los valores inmobiliarios disminuyeron fruto de la gran oferta de suelo disponible. El precio promedio de esta zona se encuentra 2 veces por debajo del promedio general de la Ciudad.

Por su parte, en la zona Norte, donde se registraban tenues aumentos luego de una pronta recuperación de los precios a partir de la devaluación, se aprecia una variación interanual superior a la registrada en el total de la Ciudad (47,6 %). En la zona Oeste el incremento interanual es 2 puntos porcentuales inferior al registrado para el total de la Ciudad, alcanzando el 34 %.

Al analizar la evolución trimestral entre marzo y junio, se observa que la mayor variación positiva se produce en la zona Centro (25,4 %), seguida de la zona Norte (21,2 %). El mayor incremento de estas dos áreas se debe a que la valorización por efecto de la construcción está elevando los precios. En contrapartida, en el Oeste de la

**Cuadro 4. Variación del precio promedio por barrio
entre el 2001 y el 2006 en zonas y barrios seleccionados de la ciudad**

	2001	2002	2003		2004		2005		2006		Variación trimestral (%)	Variación anual (%)	Variación desde 2001
Barrios	Dic	Dic	Jun	Dic	Jun	Dic	Jun	Dic	Mar	Jun			
Total	555	274	330	388	459	534	591	722	742	809	9,1	36,9	45,8
Zona Centro	1322	763	513	515	909	1257	1621	2122	2034	2551	25,4	57,4	92,9
Zona Norte	927	440	630	706	849	859	952	1212	1158	1405	21,2	47,6	51,5
Belgrano	947	504	713	856	1016	1075	1083	1400	1181	1660	40,5	53,4	75,4
Palermo	1127	647	652	806	1020	1037	1241	1818	1709	1951	14,2	57,2	73,1
Recoleta	1479	618	1017	1447	1665	2058	1944	1883	2086	2747	31,6	41,3	85,8
Zona Oeste	525	257	289	375	397	450	496	579	604	665	10,1	34,0	26,6
Villa Crespo	567	226	289	316	456	505	557	603	595	701	17,8	25,9	23,6
Almagro	616	296	292	387	476	561	679	743	818	820	0,3	21,0	33,2
Caballito	828	401	475	523	539	627	674	810	801	824	2,9	22,4	-0,4
Zona Sur	382	160	203	235	274	283	346	384	426	408	-4,1	18,2	7,0
La Boca	277	111	170	162	158	181	217	213	262	226	-13,8	4,3	-18,4
Mataderos	272	109	164	187	189	199	284	299	306	317	3,6	11,7	16,6

Fuente:Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. GCBA.

Ciudad se aprecia un incremento trimestral de 10,1 %, mientras que en el Sur se observa una merma de 4,1 %, motivada por la venta de terrenos industriales y por el reacomodamiento de este mercado tan particular.

En la zona Norte, los tres barrios que la componen manifiestan una variación distinta, observándose un fuerte crecimiento en los barrios de Belgrano y Recoleta, que luego de leves aumentos en los últimos cuatro trimestres, presentan una variación promedio de 40,5 % y 31,6 % respectivamente. En Palermo, si bien el precio promedio

asciende un 14,2%, el alza más pronunciada se había detectado en los trimestres anteriores.

En la zona Oeste el incremento trimestral fue de 10,1 %. Los tres barrios seleccionados registran variaciones trimestrales dispares; mientras que en Caballito y Almagro la variación es mínima (0,3 % y 2,9 % respectivamente), en Villa Crespo se observa una variación positiva de 17,8 %, sin duda por la gran disparidad de precios en las distintas zonas de este barrio, donde se habían registrado valores muy bajos en el relevamiento de marzo.

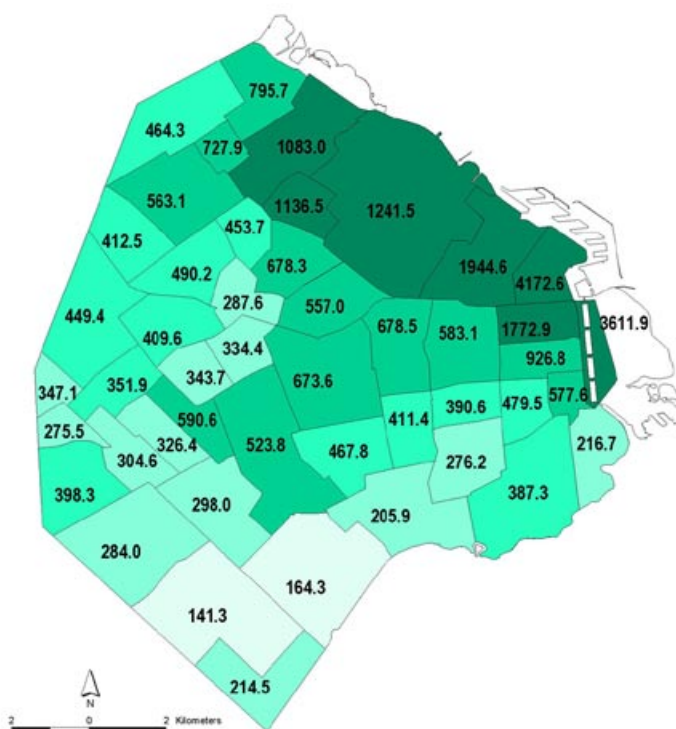
La zona Sur presenta entre marzo y junio una variación negativa en dólares del 4,1 %. En lo que respecta a la variación por barrio, Mataderos y La Boca, que hasta junio de 2004 mostraron la misma tendencia. Sin embargo en los últimos registros se evidencia un incremento en Mataderos y un decrecimiento en La Boca. Así, para el primero la variación trimestral fue del 3,6 %, mientras que en La Boca se observó un decrecimiento del 13,8 %. 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)

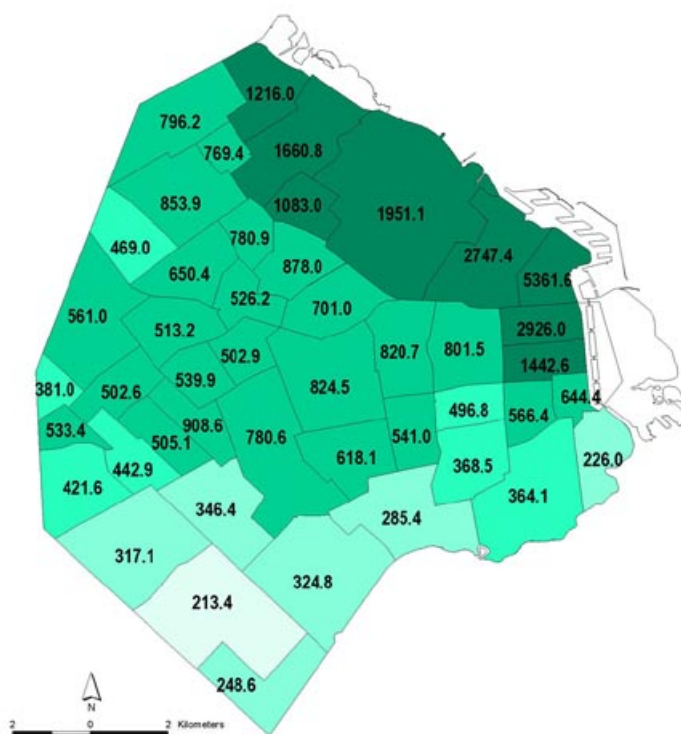
Al apreciar la distribución territorial del precio del suelo entre junio de 2005 y junio de 2006, se observa que no varió significativamente el patrón territorial en la Ciudad de Buenos Aires. Los mayores valores siguen correspondiendo a la zona central de la urbe. Los precios son más elevados en el 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, cuyo precio promedio viene aumentando significativamente en los últimos relevamientos. 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 valores más bajos, 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 junio 2005



Precio promedio del m² en dólares en el mes de junio 2006



Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. GCBA.

3.1.4.I Distribución territorial de la oferta del suelo en el mes de junio de 2006

La mayor concentración de m^2 ofrecidos en este mes se localiza en los barrios de Barracas (7,1 %), Caballito (4,9 %), Palermo (4,9 %), Villa Crespo (4,5%), Balvanera (4,2 %), Villa Lugano (4,2 %) y Vila Urquiza (4,1 %) que suman en conjunto el 33,9 % del suelo ofrecido en esta medición, registrando una fuerte concentración territorial, igual a la relevada en el mes de marzo, cuando los cinco primeros barrios abarcaban el 27,3% del total de los metros cuadrados ofrecidos. La mayor oferta de suelo que se produce en el

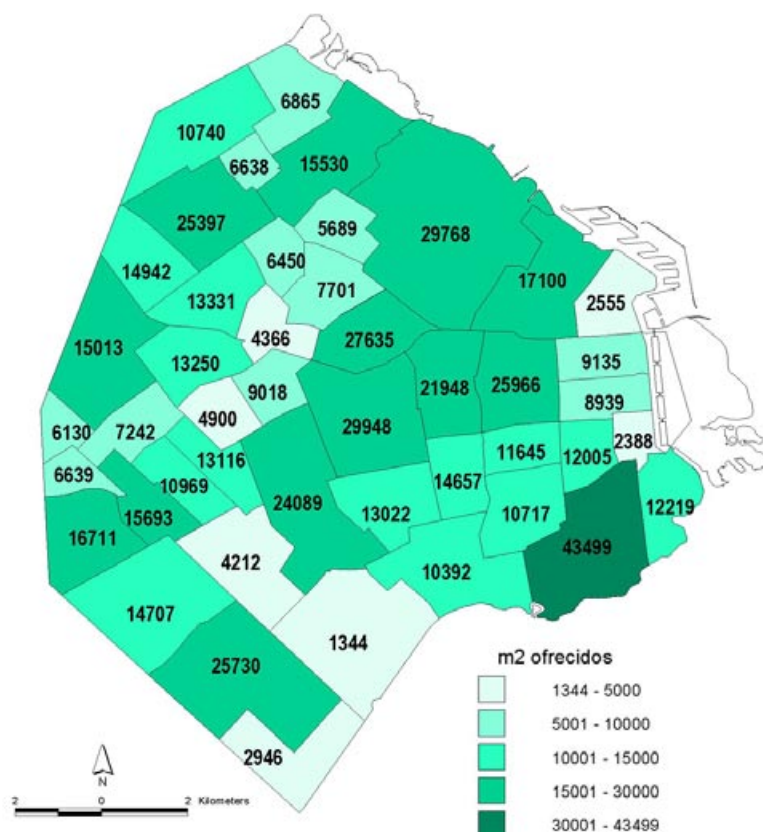
barrio de Barracas encuentra su explicación en la puesta en venta de grandes lotes que se ofertan para la construcción de edificios de multivivienda o para la instalación de edificios de carácter productivo. En Caballito, Palermo y Villa Crespo la mayor cantidad de m^2 se debe a la fuerte demanda para la construcción de viviendas multifamiliares. (VER MAPA 3)

La mayor oferta de terrenos se registra en los barrios del Oeste, que en este mes concentraron el 48,1 % de los relevados. 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 (29,3 %). En los barrios del Norte se localizó el 19,2 % 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 (3,4 %).

En lo que se refiere al **precio** de oferta de terrenos a partir de la distribución territorial de los mismos, el mapa posterior permite apreciar que los mayores valores se registran en el barrio de Retiro (5.361 dólares el m^2), seguido por el barrio de San Nicolás (2.926 el m^2), y Recoleta (2.747 el m^2).

En el Oeste y Sur se registran valores inferiores a la media (U\$S 665 y U\$S 409 el m^2 res-

Mapa 3. Cantidad de m^2 ofrecidos, relevados en los barrios de la Ciudad de Buenos Aires, junio de 2006



Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. GCBA.

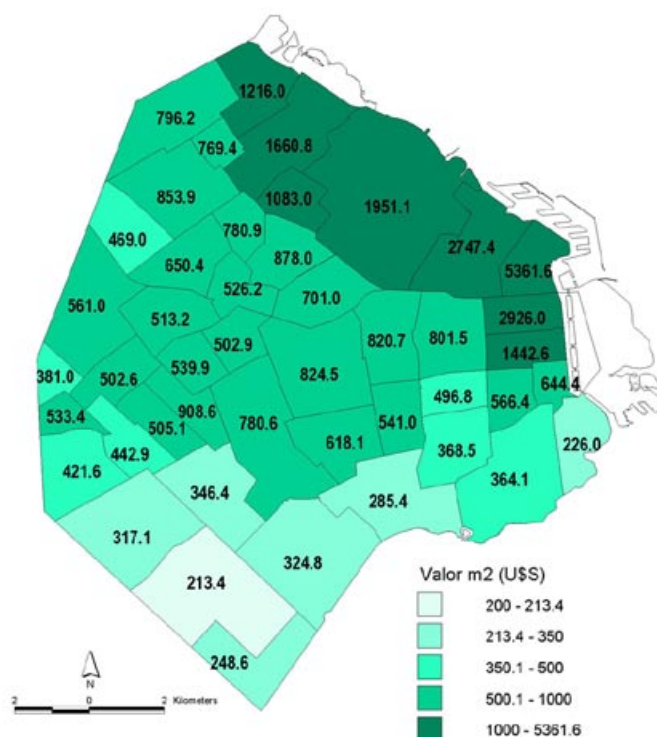
pectivamente). Esta última zona en particular, es el área en donde se registran los menores valores promedio de la Ciudad. En los barrios de Villa Lugano y La Boca se encuentra un precio promedio de U\$S 213,4 y 226,0 el m² respectivamente.

En el Oeste los mayores precios promedio se localizan en los barrios de Floresta, Caballito, Almagro y Flores, decreciendo a medida que estos se ubican más cerca de la Av. General Paz. En estos cuatro barrios los promedios se sitúan en U\$S 908, 824, 801 y 780 el m² respectivamente, y junto con el barrio de Villa Crespo son los únicos barrios del Oeste donde el precio promedio se ubica por encima de la media de la Ciudad.

(VER MAPA 4)

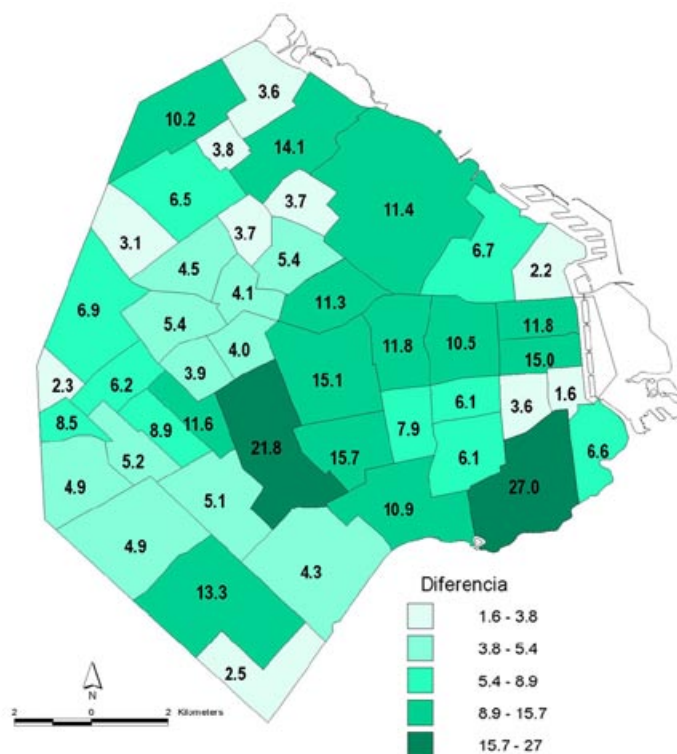
Asimismo, si se analiza la diferencia entre los precios máximos y mínimos por m² al interior de cada barrio, se puede apreciar en algunos grandes diferencias. Así, las mayores discrepancias, en el mes de junio, se observan en Flores, Parque Chacabuco y Barracas, producto de que en los dos primeros hay una gran disparidad de precios entre el norte y el sur, mientras que en Barracas conviven terrenos aptos para casas con aquellos propicios para la industria. Así, el barrio de Barracas registra amplitudes importantes (27 veces entre el mayor y el menor valor) donde coexiste un lote valuado en U\$S 92,5 el m² con otro valuado en U\$S 2.500 el m². En Flores se

Mapa 4. Precio promedio del m² en los barrios de la Ciudad de Buenos Aires, junio de 2006



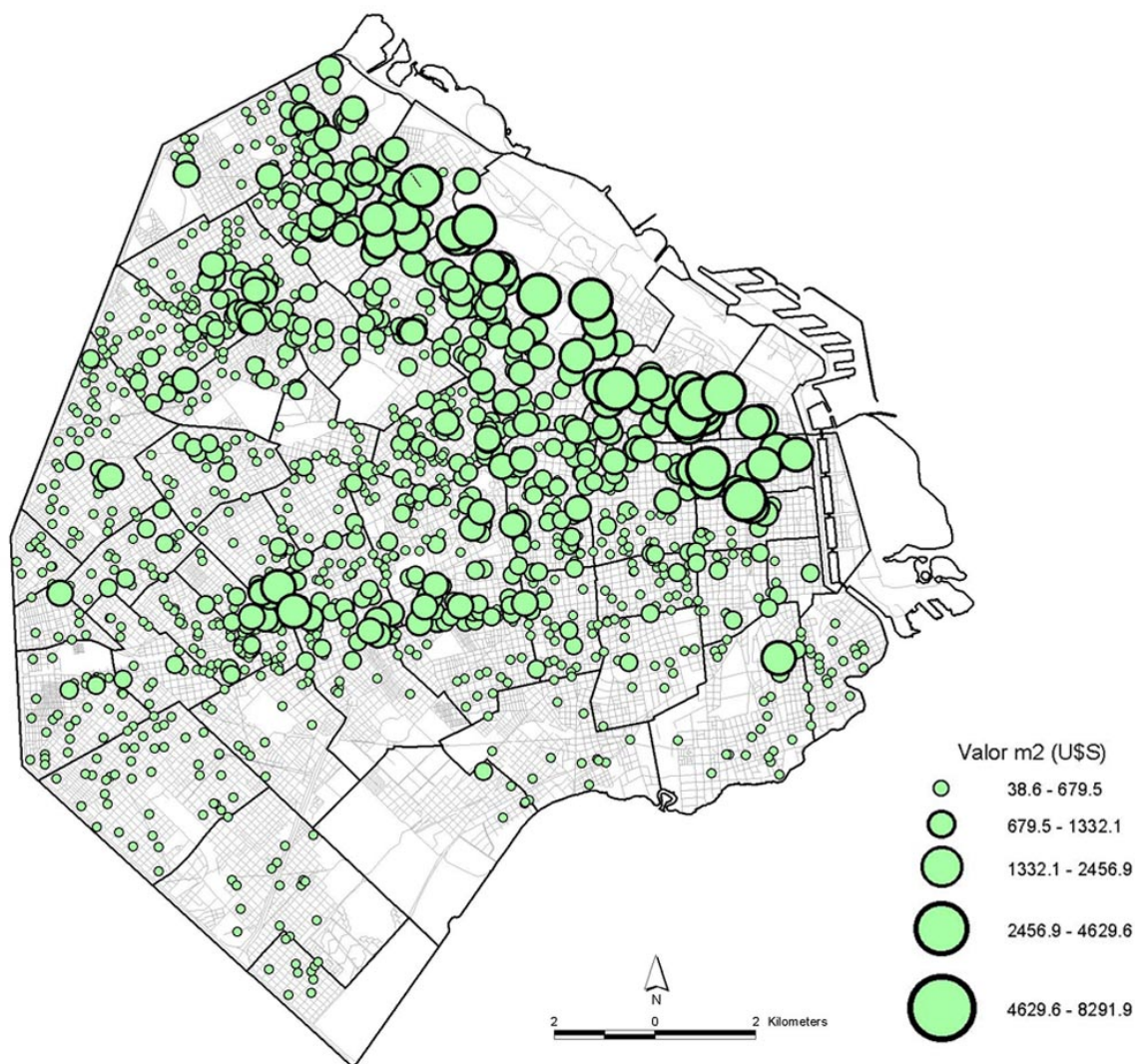
Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. GCBA.

Mapa 5. Diferencia porcentual entre el precio máximo y precio mínimo por barrio, junio de 2006



Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. GCBA.

Mapa 6. Distribución de los lotes ofertados, según valor del m² en la Ciudad de Buenos, junio de 2006



Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. GCBA.

detectó un terreno de U\$S 140 el m² localizado con otro cotizado en U\$S 3.161 el m².

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

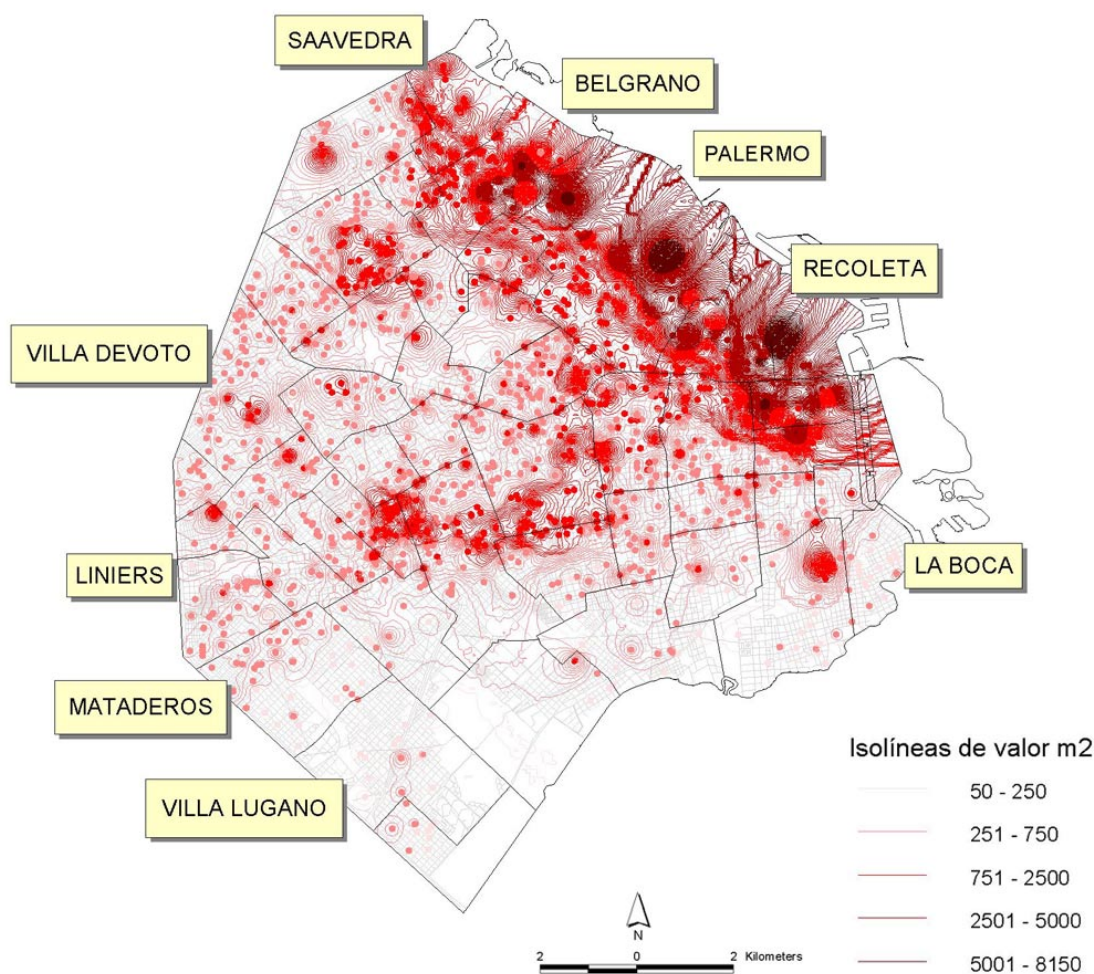
Villa Real (2,3 veces entre el precio más alto y el más bajo), Villa Pueyrredón (3,1 veces); algunos barrios residenciales del Norte tales como Núñez (3,6 veces) Colegiales (3,7 veces) y Coghlan (3,8 veces). Los barrios del Sur de la Ciudad también evidencian valores bastante homogéneos, como San Telmo, Villa Lugano y Constitución, donde entre el

valor máximo y el mínimo de los terrenos hay sólo una diferencia de 1,6, 2,5 y 3,6 veces.

(VER MAPA 5)

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

Mapa 7. Distribución del valor del m² según las isolíneas de valor, junio de 2006



Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. GCBA.

cación y el precio del m²; así al interior de los barrios se ubican los menores montos. Además, se puede observar cómo decrecen los valores a medida que aumenta la distancia del centro, aunque con algunas excepciones en las áreas de mayor valorización de los barrios del Norte de la Ciudad y del Centro geográfico. Sin embargo, es de destacar que en el Sur se aprecia un terreno con un precio elevado, localizado en la Av. Montes de Oca del

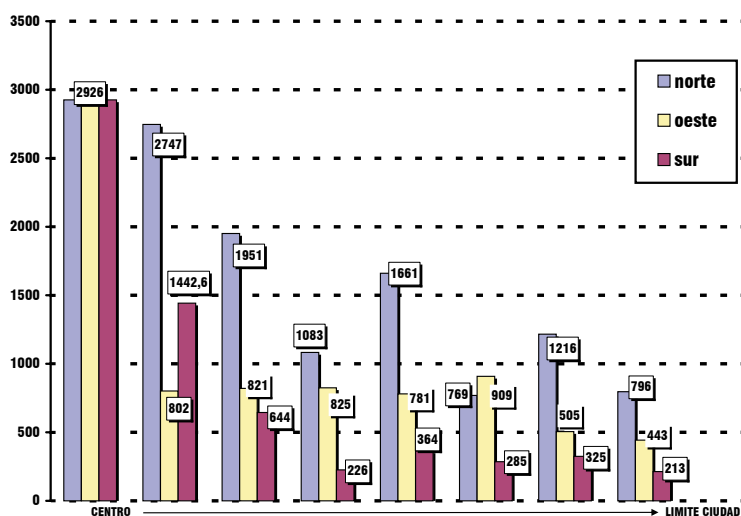
barrio de Barracas, donde se están vendiendo terrenos para realizar emprendimientos residenciales para sectores medios altos. (VER MAPA 6)

Al analizar la distribución del valor del suelo por m², tomando como referencia las isolíneas (líneas de igual valor), se aprecian claramente dos manchas diferenciables entre el Sur y el Norte de la Ciudad. En tal sentido, en el Sur se observa un área en donde los valores son siempre menores a los 400

dólares el m², mientras que en el Norte se identifica una zona de valorización superior a los 2.000 dólares el m². Además, en el Oeste se observan islotes de valorización, fundamentalmente en el sur de Caballito, centro del barrio de Flores, norte de Floresta, más Devoto, Villa Urquiza y algunos otros centros menores. Asimismo, se evidencian isolíneas de menor valor en los barrios de la Paternal, Agroonomía, Villa Mitre y Santa Rita. (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, junio 2006



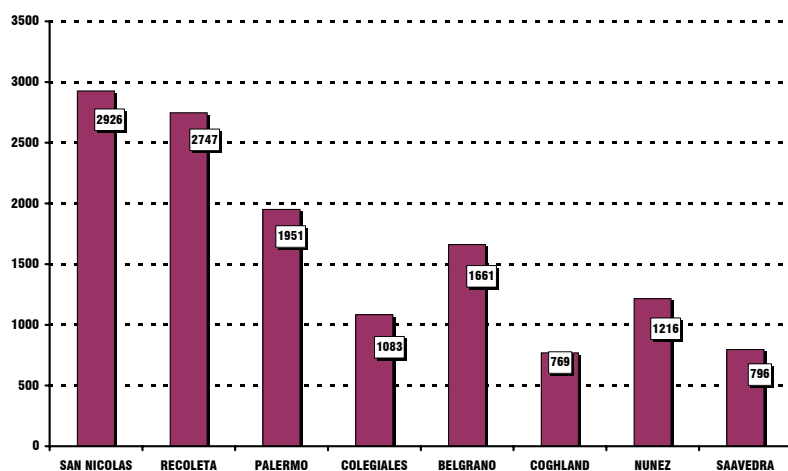
Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. GCBA.

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 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 (VER GRÁFICO 3) se observa que en el mes de junio los mayores precios promedio se registraron en el barrio de San Nicolás (U\$S 2.926 el m²) para ir decreciendo en el barriode Recoleta (U\$S 2.747 el m²), Palermo (U\$S 1.951 el m²), Colegiales (U\$S 1.083 el m²), asciende en Belgrano (U\$S 1.661), desciende nuevamente en Coghland (U\$S 769), para ascender en Núñez (U\$S 1.216). Finalmente en Saavedra, el barrio del eje Norte más próximo a la Av. General Paz, el precio promedio ronda los 796 dólares el m². Así, se observa que a excepción de los barrios de Saavedra y Coghland, en el resto de los barrios del eje

Gráfico 3. Distribución del precio del m² en dólares, en el eje Norte de la Ciudad de Buenos Aires, junio 2006



Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. GCBA.

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 precios por barrio, en particular desde Balvanera hasta Floresta, en donde el precio promedio ronda los U\$S 800. En los barrios de Vélez Sarfield, Villa Luro y Liniers se aprecian los menores precios, destacándose el último, por registrar el más bajo de la zona Oeste (U\$S 422 el m²). (VER GRÁFICO 4)

En lo que respecta al eje Sur, se aprecia un descenso de los precios desde el centro administrativo hacia los barrios próximos al Riachuelo. Estos barrios poseen precios promedio de entre 213 y 926 dólares el m², cuyo mínimo se encuentra en el barrio de Villa Lugano (213 dólares el m²) y que es apenas superior en los barrios de La Boca y Nueva Pompeya (226 y 285 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 desde el norte hacia el sur, con excepción de los barrios residenciales de Villa Devoto y Versalles. A partir de Versalles 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, junio de 2006

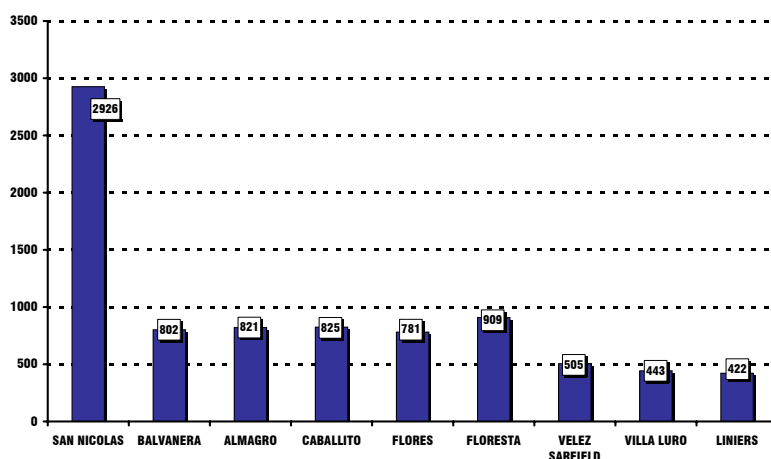


Gráfico 5. Distribución del precio del m² en dólares, en el eje Sur de la Ciudad de Buenos Aires, junio de 2006

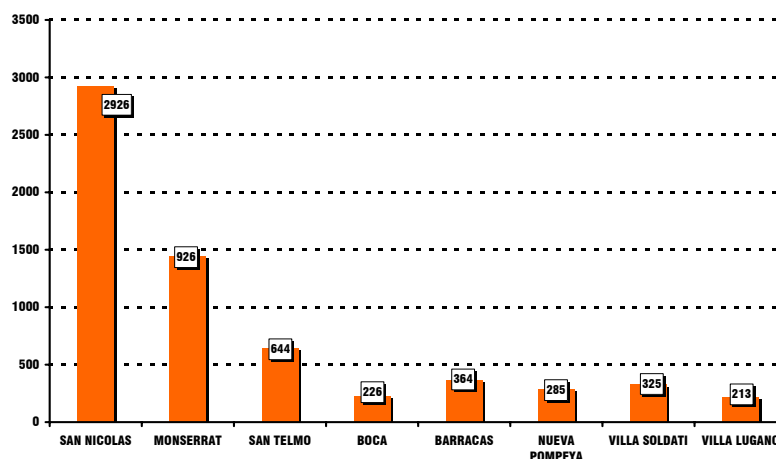
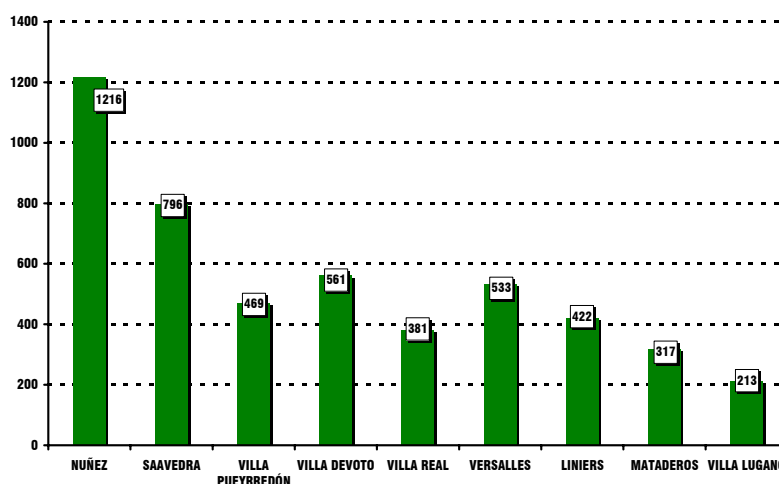


Gráfico 6. Distribución del precio del m² en dólares, en el eje lindero a la Av. General Paz, junio de 2006



Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. 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 contemplando 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 permitidos y el precio de los terrenos. Así, los mayores precios de oferta corresponden a lotes incluidos dentro de Urbanizaciones Especiales (APH) y (U23). Los distritos APH y U23 se localizan en San Telmo, Puerto Madero y en la zona conocida como Barrio Nuevo Belgrano. En el primero, la preservación y revalorización impulsan los precios hacia arriba, mientras que en el segundo se permite una edificación en altura más que importante.

Siguen a los altos precios de estas urbanizaciones especiales, los valores incluidos dentro de la zona residencial (R2aI), de alta densidad y que posee un factor de ocupación del suelo (FOT) de 3. Aquí el precio promedio se halla en U\$S 2.073 el m². Le sigue el área de Centralidad (C1) cuyo precio promedio es de U\$S 1.955 el m². Asimismo, a medida que disminuye el grado de intensidad del uso

Cuadro 5. Distribución de la cantidad de lotes ofrecidos y precios por m², en el mes de junio de 2006, según Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Buenos Aires

CPU	Cantidad de ofertas	m ² ofertados	Precio promedio (U\$S)	Precio máximo (U\$S)	Precio mínimo (U\$S)
4APH1	1	160	5.625	5.625	5.625
U23	6	1.833	2.092	6.433	455
R2a I	55	25.139	2.073	8.292	301
C1	11	11.086	1.955	4.125	312
C2	46	33.598	1.884	7.407	310
R2b I 1	5	1.316	1.731	1.889	1.512
R1a	4	906	1.715	2.944	509
U20	21	6.550	1.271	1.940	660
C3 I	91	54.002	1.091	5.115	201
C3 II	143	75.162	813	3.161	155
R2a II	275	113.321	808	2.285	144
U28	4	1.271	802	1.267	483
E1	11	4.511	708	1.526	50
R2b I	195	76.896	636	1.980	158
R1b I 3	1	2.480	605	605	605
E3	100	51.173	602	2.003	123
R1b I	39	12.772	500	1.733	222
U3	2	382	480	582	379
R2b II	194	77.787	432	2.457	110
E2	25	23.059	414	1.223	50
E4	4	2.017	375	813	100
R2b III	31	16.601	361	772	150
C3 I 2	7	3.848	336	533	104
U5	1	203	246	246	246
E2 2	2	587	243	278	209
I2	1	270	215	215	215
E3 2	8	2.577	200	350	96
I	1	2.010	189	189	189
I1	9	8.184	180	380	39
C3 II 2	3	2.175	150	216	100
R2a II 2	3	1.022	115	146	81

Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. GCBA.

del suelo (FOT) 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 R2aII 2 y C3II 2, correspondientes a áreas residenciales y de equipamiento

Cuadro 6. Distribución de la cantidad de lotes ofrecidos y precios en dólares por m², en el mes de junio de 2006, según Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Buenos Aires

Distritos	Cantidad de ofertas	m ² ofertados	(%)	Precio promedio (US\$)	Precio máximo (US\$)	Precio mínimo (US\$)
Área Protección Histórica	1	160	0,0	5.625	5.625	5.625
Área Central	301	179.871	29,3	1.085	7.407	100
Equipamiento	150	83.924	13,7	546	2.003	50
Industrial	11	10.464	1,7	184	380	39
Residencial	802	328.238	53,6	737	8.292	81
Urbanización especial	34	10.238	1,7	1.284	6.433	246
Total	1299	612.895	100,0	809,1	8.292	39

Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. GCBA.

del barrio de La Boca, donde el precio promedio se sitúa en U\$S 115 y 150 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 promedio corresponden al Área de Protección Histórica

(U\$S 5.625 el m²), urbanizaciones especiales (U\$S 1.284 el m²) y las Áreas Centrales (U\$S 1.085 el m²), seguidos por los distritos Residenciales (U\$S 737 el m²), Equipamiento (U\$S 546 el m²), y finalmente las áreas industriales, en donde el promedio se cotiza a U\$S 184

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 (802, el mayor número entre los distritos), que suman el 53,6 % del suelo ofertado en el mes de junio. ♦

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, a fin de poner en relación estos valores con las restricciones que este Código 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 (definidos 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 1.849 el m², seguido por Colegiales, donde este precio se sitúa en U\$S 1.623 el m². En Belgrano y Saavedra el precio promedio del m² alcanzó los U\$S 1.536 y U\$S 1.343 el m² respectivamente; en Nuñez, Coghland y Villa Urquiza se sitúan en promedio en U\$S 1.185 el m², U\$S 1.119 el m² y

U\$S 1.049 el m². En los barrios del Oeste, Caballito, Almagro, Villa Crespo y Villa Mitre también se encuentran precios altos (U\$S 903 el m², U\$S 841 el m², U\$S 837 el m² y U\$S 814 el m²). En el Sur, en el barrio de Constitución se encuentra el precio promedio más alto: U\$S 1.043 el m². En los barrios del centro-oeste el precio promedio ronda entre los U\$S 420 y 750 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 Agronomía (U\$S 1.263 el m²), seguido por Palermo (U\$S 1.211 el m²), Belgrano (U\$S 1.047 el m²) y Núñez (U\$S 1.017 el m²), mientras que en los barrios lindantes a éstos, el precio promedio se encuentra entre U\$S 550 y U\$S 800 el m². En los barrios del Oeste el precio promedio se sitúa entre U\$S 401 el m² (Liniers) y U\$S 1263 el m² (Agronomía). En el Sur, los mayores valores corresponden a Barracas (U\$S 720 el m²) seguido por los barrios de Parque Chacabuco y Boedo (U\$S 583 y U\$S 407 el m²), mientras que el menor precio se registró en Parque Patricios (U\$S 271 el m²).

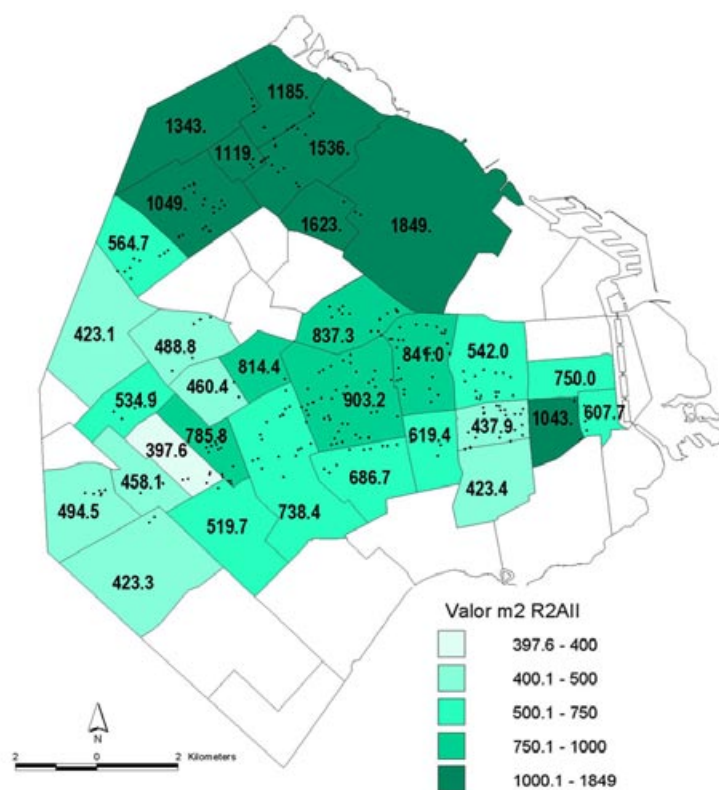
(VER MAPA 9)

Distritos centrales

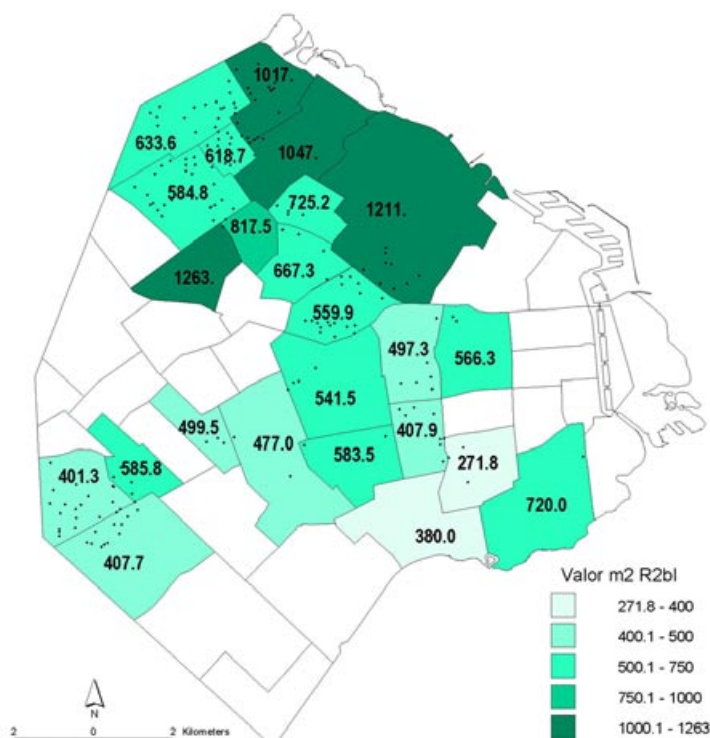
Los Distritos Centrales son áreas destinadas a localización de equipamiento administrativo, comercial, financiero e institucional a escala urbana, en el más alto nivel de diversidad y densidad, dotada de las mejores condiciones de accesibilidad y se desarrollan en correspondencia con vías de alta densidad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

En el mapa 10 se advierten los promedios barriales en este distrito, evidenciándose que los

Mapa 8. Precio promedio por barrio en el distrito Residencial R2All, Ciudad de Buenos Aires, junio de 2006



Mapa 9. Precio promedio por barrio en el distrito Residencial R2b1, Ciudad de Buenos Aires, junio de 2006



Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. GCBA.

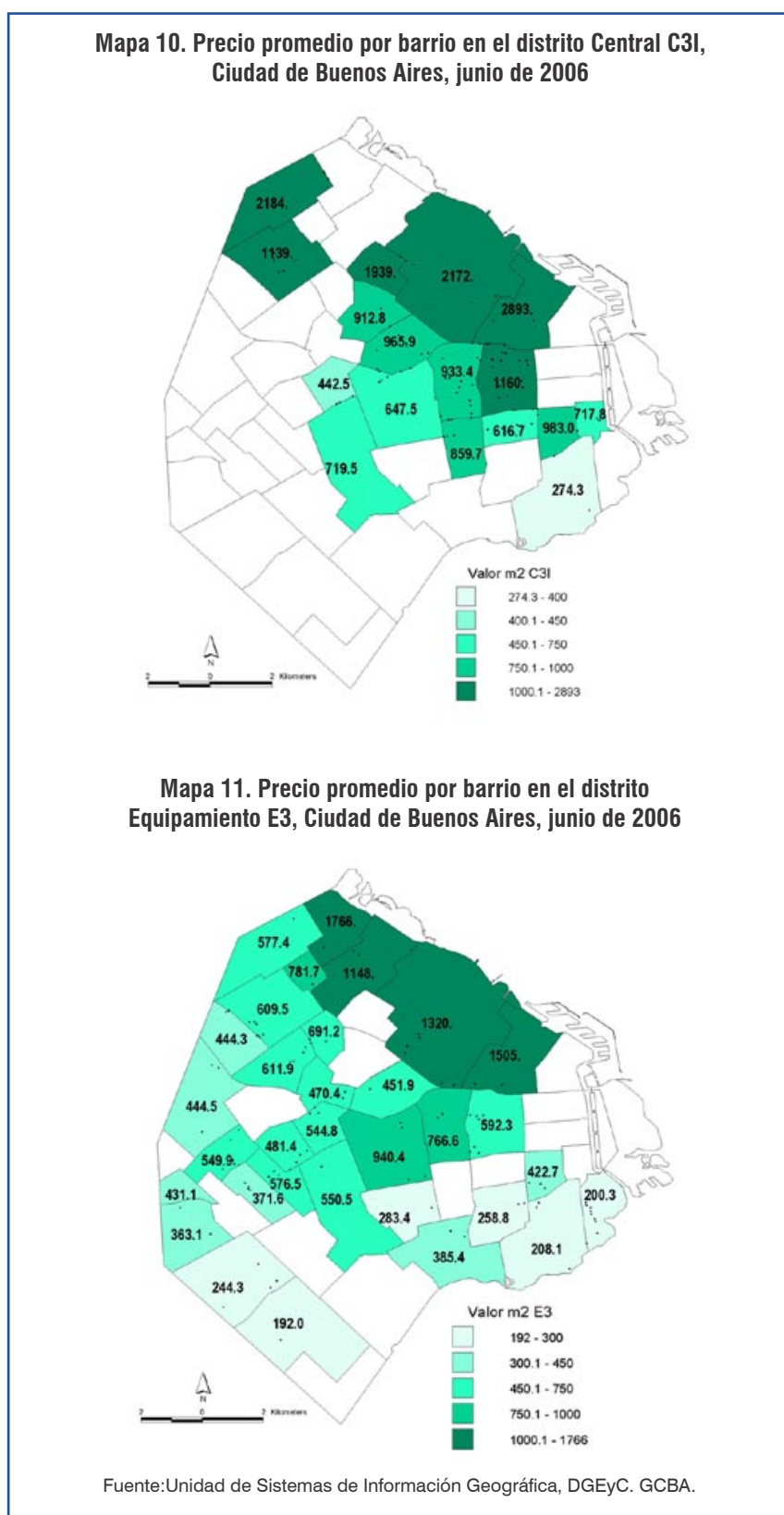
máximos se emplazan en los barrios de Recoleta (U\$S 2.893 m²), Saavedra (U\$S 2.184 el m²), Palermo (U\$S 2.172 el m²) Colegiales (U\$S 1.939 el m²) y Villa Urquiza (U\$S 1.139 el m²).

En los barrios del Oeste el precio promedio ronda entre los U\$S 450 y los U\$S 1.160 el m², correspondiendo este último al barrio de Balvanera, seguido por Villa Crespo (U\$S 965 el m²), y los menores en Villa Mitre y Caballito (U\$S 442 y U\$S 647 el m² respectivamente). 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 983 (Constitución) y los U\$S 274 el m²(Barracas). (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 Núñez, Recoleta y Palermo el precio promedio supera los U\$S 1.300 el m² (U\$S 1.766, U\$S 1.505 y U\$S 1.320 el m² respectivamente), contando con los mayores precios promedio de la Ciudad. En el Oeste los precios promedio se sitúan entre U\$S 363 y U\$S



940 el m², con un máximo en el barrio de Caballito donde trepa a los U\$S 940 el m² y un mínimo en Liniers (U\$S 363 el m²). Finalmente en el Sur el precio de

oferta gira en torno a los U\$S 300 el m², registrándose el valor más alto en Constitución (U\$S 422 el m²) y el más bajo en Villa Lugano (U\$S 192 el m²). (VER MAPA 11) ♦

3.1.6. Capacidad constructiva y precio del suelo

Para esta sección, se seleccionaron aleatoriamente 1.243 terrenos con el fin de inferir el precio del m² construible, a tal fin, se calculó el cociente entre los m² que está permitido construir en estos lotes y el precio al que se ofrecen. En tal sentido, se analizaron 586.809 m² de terrenos en los que se pueden edificar unos 1.489.674 m². En dichos terrenos

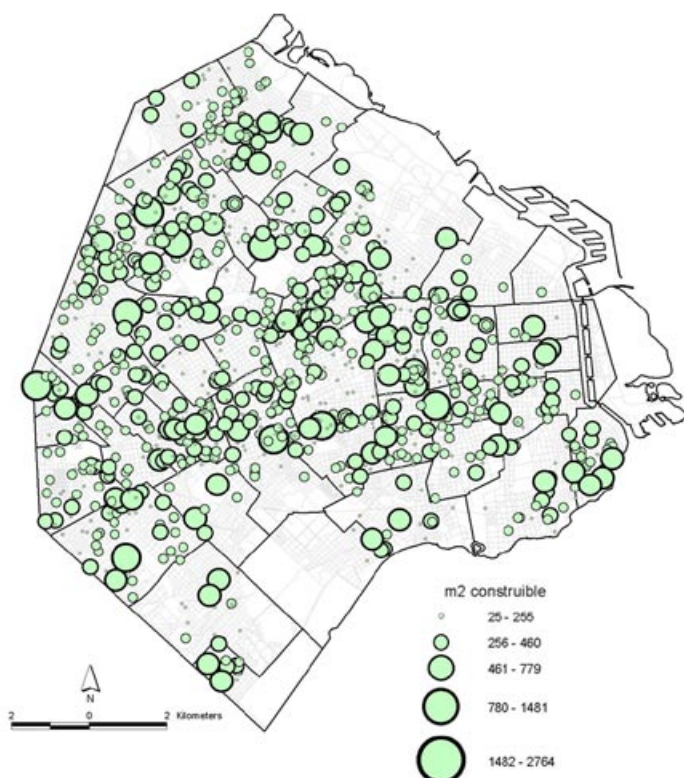
el precio promedio del m² construible alcanzó los 346 dólares en el mes de junio (en marzo había alcanzado los U\$S 286 el m²) con un precio máximo de 2.764 dólares el m² y un mínimo de 25 dólares el m². En el cuadro siguiente se puede observar que salvo en aquellos lotes en que los que se permite construir más de 500m², 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 82 y 500 m² el precio del m² construible es de 413 dólares, mientras que en los lotes con una capacidad constructiva entre los 1.001 y 5.000 m² el precio descende a los U\$S 283 el m². (VER CUADRO 7)

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 (U\$S)	Precio máximo (U\$S)	Precio mínimo (U\$S)
82 – 500	435	413,0	2264	46
501-1.000	424	325,0	122	43
1.001-5.000	346	283,0	2764	25
5.001-6.272	38	399,0	1642	25
Total	1243	346,0	2764	25

Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. GCBA.

Mapa 12. Precio del m² construible en la Ciudad de Buenos Aires, junio de 2006



Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. GCBA.

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

3.1.7. Precio de referencia de terrenos según dimensiones

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

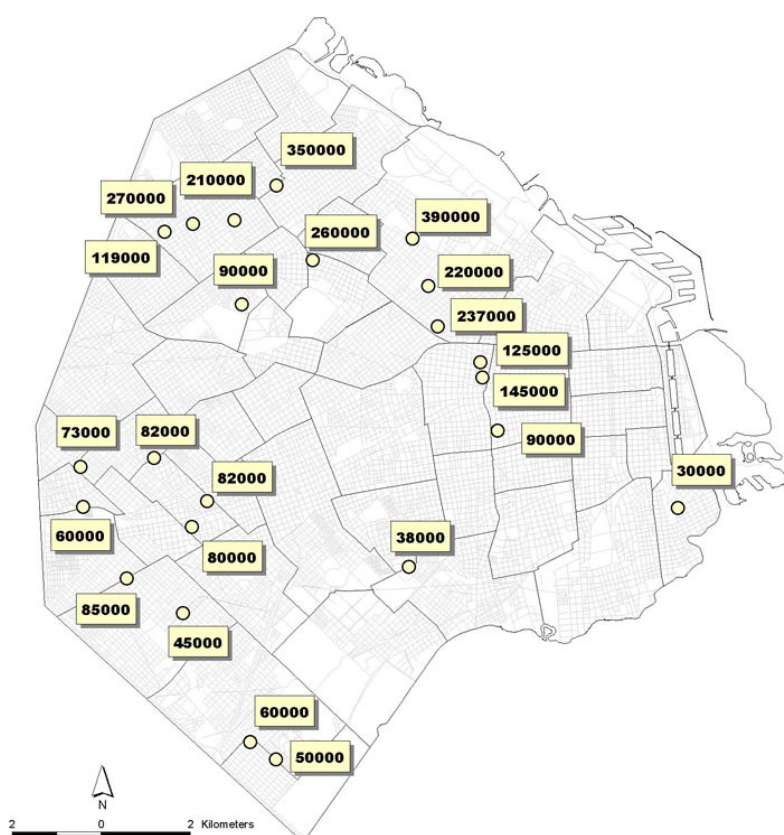
De esta manera en el mapa 13 se puede apreciar el precio de oferta de veintitrés terrenos de alrededor de 200 m², advirtiéndose claramente la valorización positiva

de los ubicados en los barrios del Norte de la Ciudad, como por ejemplo el localizado en Ancon 5300 en el barrio de Palermo, cuyo precio de oferta es de U\$S 390.000. Un precio elevado también se advierte en un terreno ubicado en Forest 1100, en Chacarita, por el cual se pide U\$S 260.000. En Monroe al 3300 se pide U\$S 350.000 y en uno localizado en Nicaragua al 5000 en Palermo, ofertado en U\$S 220.000. En Blanco Encalada al 4500, barrio de Villa Urquiza, se relevó un terreno cuyo precio ronda los U\$S 210.000.

En el Noroeste y Oeste de la Ciudad los precios de estos terrenos rondan los U\$S 60.000, 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, y 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 45.000. (VER MAPA 13)

En lo que respecta a terrenos de dimensiones próximas a los 450 m², se seleccionaron treinta y cuatro que permiten medir el precio de oferta. Así, el mayor precio se registró en Francisco Beiró al 4300, en Villa Devoto, donde un terreno de estas características está valuado en U\$S 500.000. A su vez, en la Av. Córdoba al 5900 se relevó un terreno de estas dimensiones, cuyo precio es

Mapa 13. Precio de referencia en terrenos de 200 m² en dólares, Ciudad de Buenos Aires, junio de 2006



Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. GCBA.

de U\$S 485.000. En el barrio de Caballito, ubicado en el Centro Geográfico, los precios rondan los U\$S 250.000. En el Sur, los lotes registrados cotizan entre 60.000 y en U\$S 225.000 (este último localizado en Muñiz al 1100, en el barrio de Boedo).

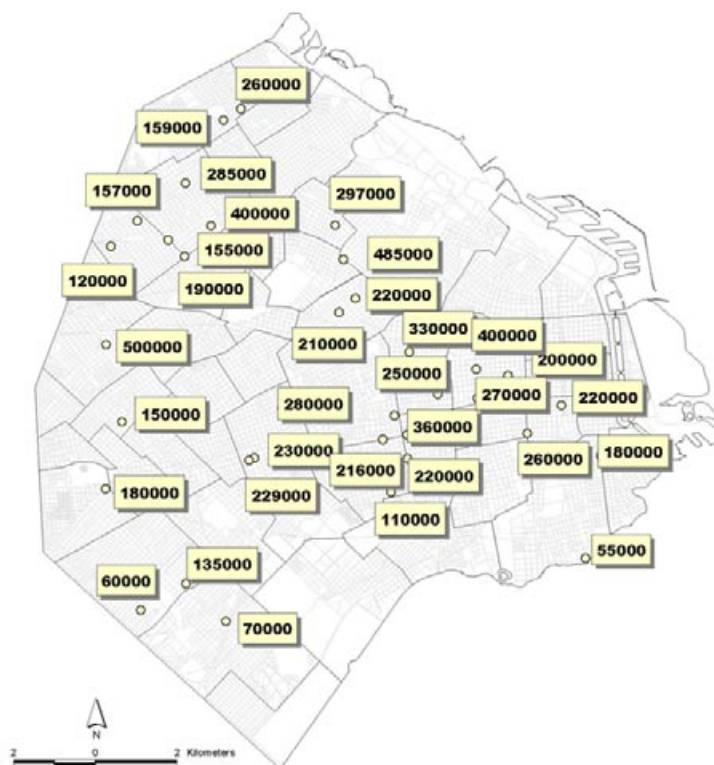
(VER MAPA 14)

Entre los lotes cuyas dimensiones oscilan en los 1.000 m², se seleccionaron catorce 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 Retiro, en Quintana al 100, donde un terreno de dichas dimensiones es ofrecido por U\$S 8.500.000. En el barrio de San Nicolás, en la calle Mitre al 1200 un terreno es ofertado por U\$S 1.600.000. Sobre la Av. La Plata al 1000, en el barrio de Boedo, un terreno de 1.000 m² estaba tasado en U\$S 1.500.000.

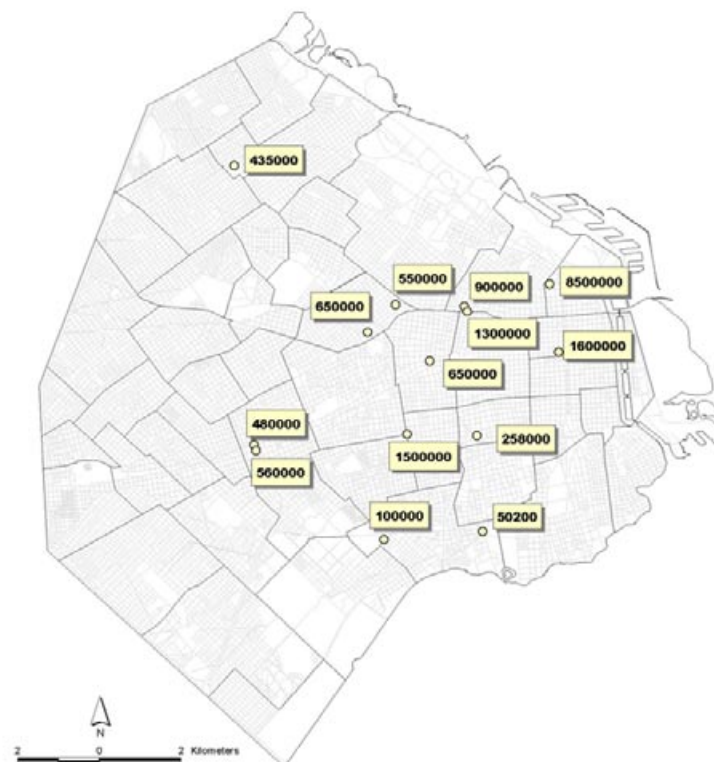
En el Sur se identificaron tres terrenos de estas características, uno ubicado en el barrio de San Cristóbal y dos en Nueva Pompeya. Así, en Constitución al 3000, un terreno de este tamaño es ofrecido por U\$S 258.000. En Nueva Pompeya, en la calle Atuel al 1100 un terreno es ofertado por U\$S 50.200, mientras que en La Matanza al 2700 se pedían U\$S 100.000 (VER MAPA 15).

En lo que concierne a lotes de más de 5.000 m² (VER MAPA 16) se registraron sólo seis en diferentes puntos de la Ciudad. En tal sentido, cinco de los lotes

Mapa 14. Precio de referencia en terrenos de 450 m² en dólares, Ciudad de Buenos Aires, junio 2006



Mapa 15. Precio de referencia en terrenos de 1.000 m² en dólares, Ciudad de Buenos Aires, junio 2006



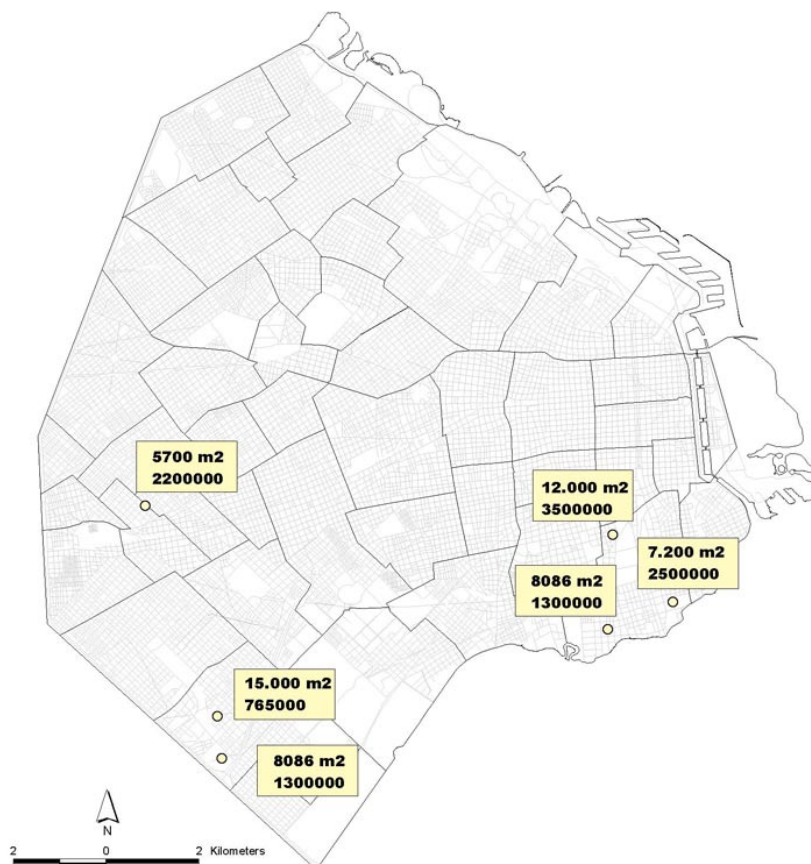
Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. GCBA.

de mayores proporciones se localizan en el Sur de la Ciudad mientras que el restante se encuentra en el barrio de Villa Luro, en el Oeste de la Ciudad.

En lo que respecta al Sur, en el barrio de Barracas se registraron tres de estos lotes, con dimensiones de 7.200, 8.086 y 12.000, que se ofrecen entre U\$S 2.500.000, U\$S 1.300.000 y U\$S 3.500.000 respectivamente. En tal sentido, sobre la Av. Vélez Sarfield, se oferta un lote de 8.086 m² a U\$S 1.300.000. En la Av. Montes de Oca al 2000 un terreno de 7.200 m² es ofrecido por 2.5 millones en un distrito C3 I 2.

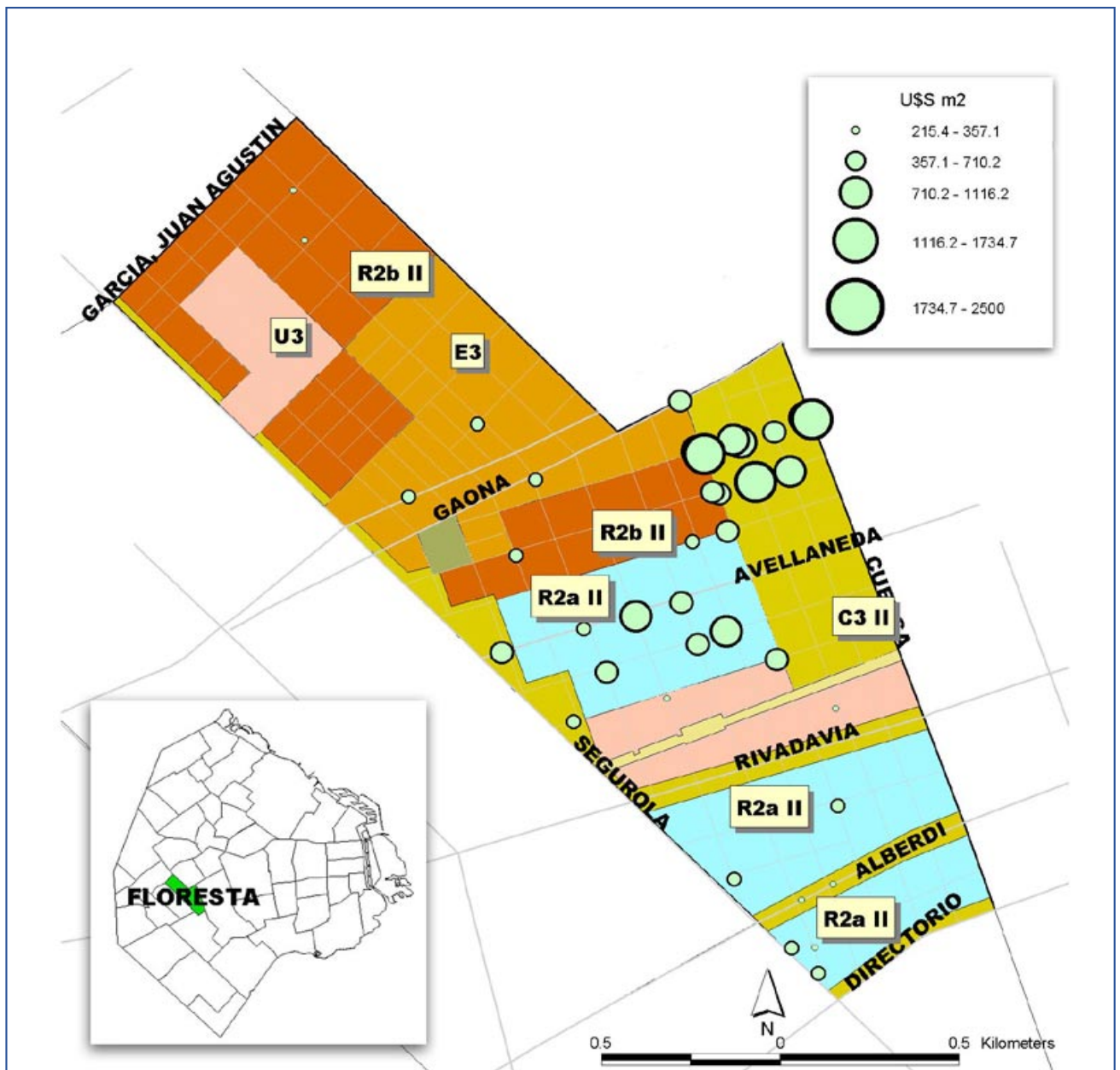
Por otra parte, en Villa Lugano se registraron dos terrenos de dimensiones superiores a los 5.000 m². Por el ubicado en la calle Santander al 6000, de 15.000 m² se pedía unos U\$S 765 mil, mientras que por el localizado en la calle Bermejo al 6600, de 5.700 m² se pedían unos U\$S 2.2 millones. ♦

Mapa 16. Precio de referencia en terrenos de más de 5.000 m² en dólares, Ciudad de Buenos Aires, junio 2006



Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. GCBA.

3.1.8. Zoom. el precio de oferta en zonas destacadas de la ciudad

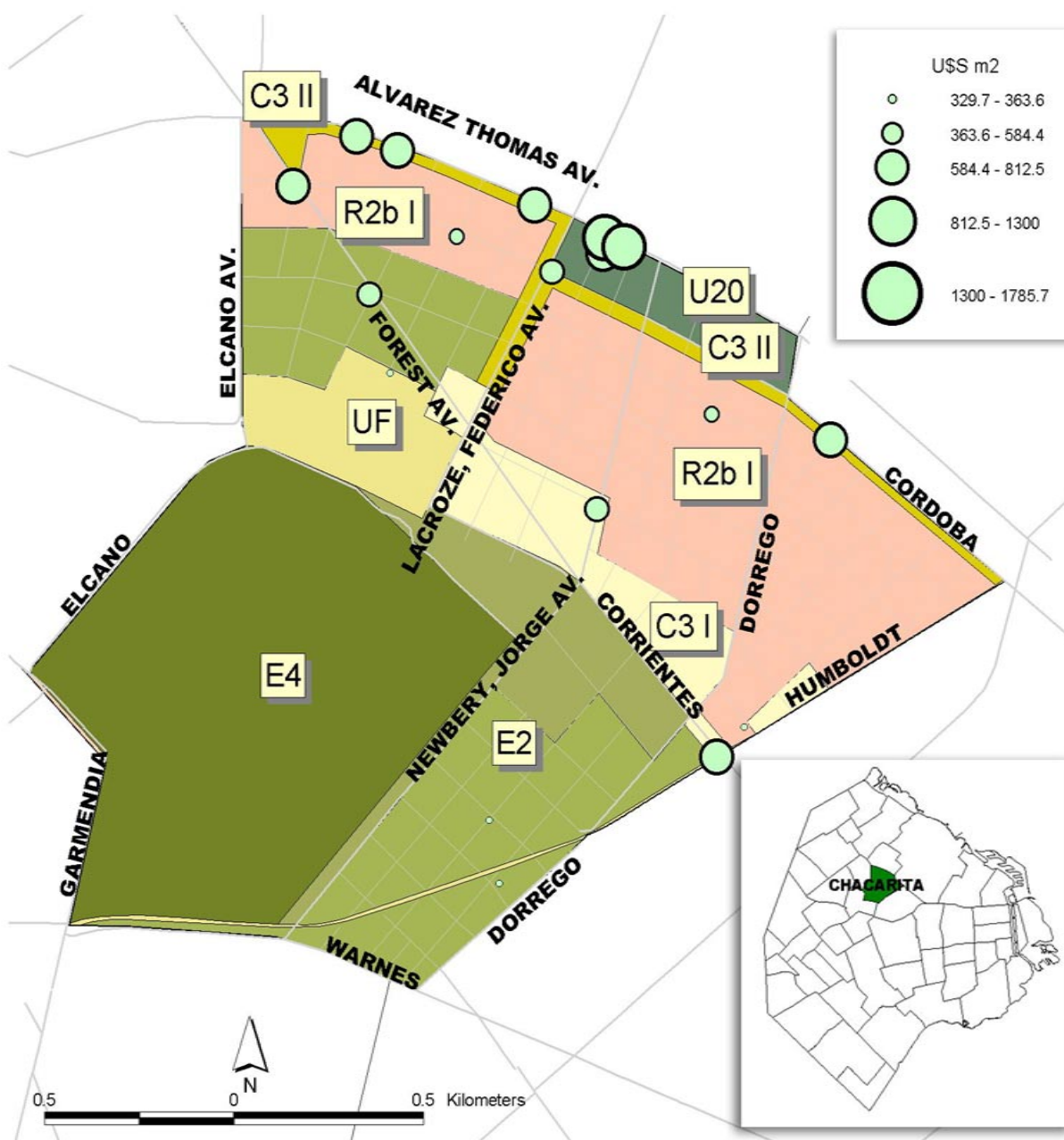


Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. GCBA.

FLORESTA

- Cantidad de lotes ofertados: 42
- Cantidad de metros ofertados: 13.115 m² (2,1% del total Ciudad)
- Precio Promedio: U\$S 908,6 m²
- Precio Máximo: U\$S 2500,0 m²
- Precio Mínimo: U\$S 215,0 m²
- Precio del m² construible: US\$ 449 m²

Al analizar con detalle este barrio del Oeste de la Ciudad, se puede observar la importancia que adquieren los lotes localizados al norte de la Av. Avellaneda, entre las calles Cuenca y Lamarca. Los mayores precios se localizan en Felipe Vallese 3200 y en Morón 3400 (U\$S 2.500 el m² y U\$S 2.016 el m² respectivamente). La perspectiva para la construcción en altura se evidencia al encontrarse más valorizadas las zonas en donde la normativa es favorable (C32 y R2A II de alta densidad). Al sur de la Av. Rivadavia los precios son bastante inferiores a los registrados en otras zonas del barrio. Los menores precios se encuentran en Bonifacio 3700 y en Concordia 58 (U\$S 215 el m² y U\$S 223 el m² respectivamente).



Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyc. GCBA.

CHACARITA

- Cantidad de lotes ofertados: 19
- Cantidad de metros ofertados: 7.701 m² (1,3% del total Ciudad)
- Precio Promedio: U\$S 878,0 m²
- Precio Máximo: U\$S 1785,7 m²
- Precio Mínimo: U\$S 329,7 m²
- Precio del m² construible: US\$ 378 m²

En el barrio de Chacarita en la zona comprendida entre las avenidas Córdoba y Álvarez Thomas, (distritos C3II y U20) se emplazan los terrenos de mayor cuantía. En Álvarez Thomas un terreno de 252 m² es ofertado en U\$S 1.785 el m², mientras que uno localizado en Forest al 1100 es vendido en U\$S 1.300 el m². Además, sobre la avenida Corrientes al 6100 (distrito de edificación C3I), se localizó uno valuado en U\$S 1.063 m². Hacia el sur del barrio los precios van decreciendo. Los precios más bajos se encuentran en el distrito E2, donde los precios oscilan entre U\$S 320 y U\$S 350 el m². De tal manera, el menor precio se encuentra en la calle Iturre al 200, donde el m² cotiza U\$S 329.

