

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

**E**n el estudio realizado en el mes de septiembre de 2006 se registraron 1.367 lotes localizados en toda la Ciudad de Buenos Aires, que contabilizaron 684.225 metros cuadrados ( $m^2$ ) de suelo urbano, con terrenos de dimensiones que van desde los 53  $m^2$  hasta los 15.311  $m^2$ .

**La cuarta parte de los  $m^2$  ofrecidos** en este período se localiza en los barrios de Villa Urquiza, Palermo, Flores, Barracas en conjunto el 26,6% del suelo ofertado. Se destaca que el barrio de Villa Urquiza concentra en este mes el 6,0 % 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 36,8%, que llega al 305,4 % 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 6,7% en dólares. Así, si se compara con respecto a diciembre de 2001, se encuentra un precio promedio 55,6 % por encima del valor registrado antes de la devaluación de prin-

cipios 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, además del aumento de los precios de los terrenos que se repiten en todas las mediciones, cuyos valores entre junio y septiembre se incrementaron un 5,6 %.

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 (41,9 %). Por su parte, el aumento menos pronunciado se registra en la zona Sur, donde el incremento es del 23,4 %. En dicha zona el precio promedio se encuentra 2 veces por debajo del promedio general de la Ciudad. Por su parte, en las zonas Norte y Oeste se aprecia una variación interanual similar a la registrada en el total de la Ciudad (36,4 % y 36,0 % respectivamente).

Al analizar la evolución trimestral entre junio y septiembre, se observa que la mayor variación positiva se produce en la zona Oeste (11,1 %), seguida de la zona Sur (8,9 %). El mayor incremento de estas dos áreas

se debe a que la valorización en las otras zonas es anterior a este período, registrando una estabilización en sus precios en las últimas mediciones.

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 distintas áreas de uso del suelo** y el precio de oferta. Así, los mayores precios promedio corresponden a valores incluidos dentro del Área de Patrimonio Histórico (U\$S 1.695 el  $m^2$ ) y las urbanizaciones especiales (U\$S 1.547 el  $m^2$ ). En tanto que los distritos residenciales presentan un precio promedio de

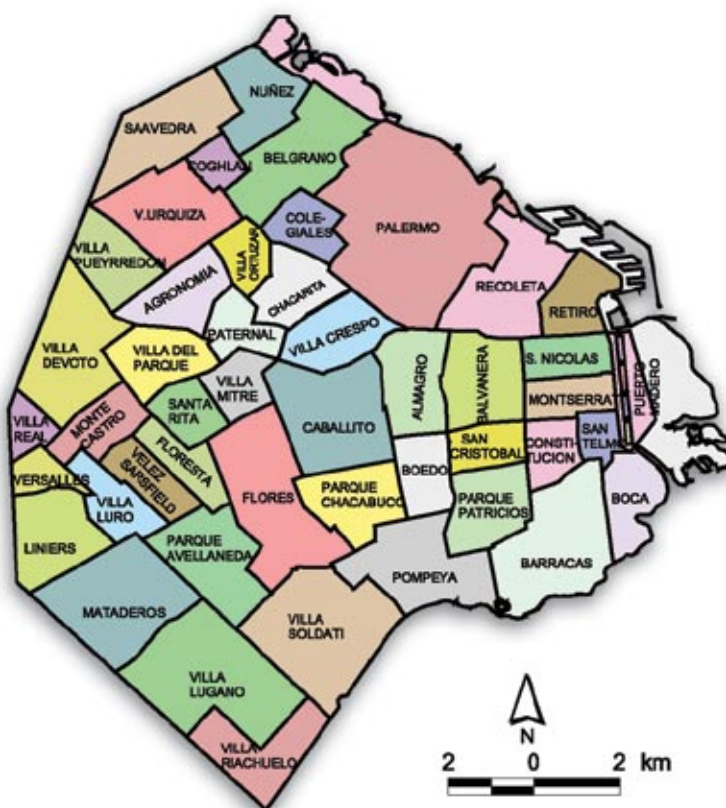
U\$S 785 el m<sup>2</sup>, y los suelos emplazados en distritos industriales muestran un valor promedio de U\$S 211,2 el m<sup>2</sup>.

Para verificar el precio del m<sup>2</sup> **construible**, cifra que se obtiene a partir de la normativa del Código de Planeamiento Urbano que rige al lote analizado, se analizaron 102.338 m<sup>2</sup> en los que se pueden edificar unos 331.440 m<sup>2</sup>. En estos terrenos el precio del m<sup>2</sup> construible promedio alcanzó los 336 dólares en el mes de septiembre.

En dos secciones de este informe consta la información con **el precio total de los lotes** según el tamaño, con la intención de que el lector posea una visión más palpable del precio del terreno. Al mismo tiempo que se incorpora el precio promedio por barrio de los distritos del Código de Planeamiento que más influencia tienen en la Ciudad.

Por último, se incorporó el análisis minucioso de **dos Comunas de la Ciudad**; la Comuna 13 (correspondiente a los barrios Colegiales, Belgrano, Núñez y Coghlan) y la Comuna 6 (correspondiente al barrio de Caballito) a fin de contemplar la escala local. ♦

Mapa 1. Barrios de la Ciudad de Buenos Aires



## [2. METODOLOGÍA]

**P**ara realizar el estudio del valor de venta de terrenos en la Ciudad de Buenos Aires se realizó un relevamiento durante el mes de septiembre 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.<sup>1</sup>

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 m<sup>2</sup>, de 201 a 500 m<sup>2</sup>, de 501 a 750 m<sup>2</sup>, de 751 a 1.000 m<sup>2</sup> y de más de 1.000 m<sup>2</sup>.

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. ♦

---

<sup>1</sup>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 Aires<sup>2</sup>

En el relevamiento efectuado en el mes de septiembre se contabilizaron 1.367 terrenos ubicados en distintos puntos de la Ciudad. Los datos obtenidos arrojaron un precio promedio por m<sup>2</sup> de U\$S 863,7, hallándose un precio máximo de U\$S 9.166,7 el m<sup>2</sup> y un mínimo de U\$S 38,6 por m<sup>2</sup>. Estos 1.367 terrenos suman 684.225 m<sup>2</sup> de suelo urbano, un 11,6 % más que el registrado en el relevamiento de junio, con lotes de dimensiones que van desde los 53 m<sup>2</sup> hasta los 15.311 m<sup>2</sup>.<sup>3</sup>

En cuanto a los precios, la comparación respecto de diciembre de 2001, refleja una suba promedio del 55,6 %, 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 6,7 %. **(ver cuadro 1)**

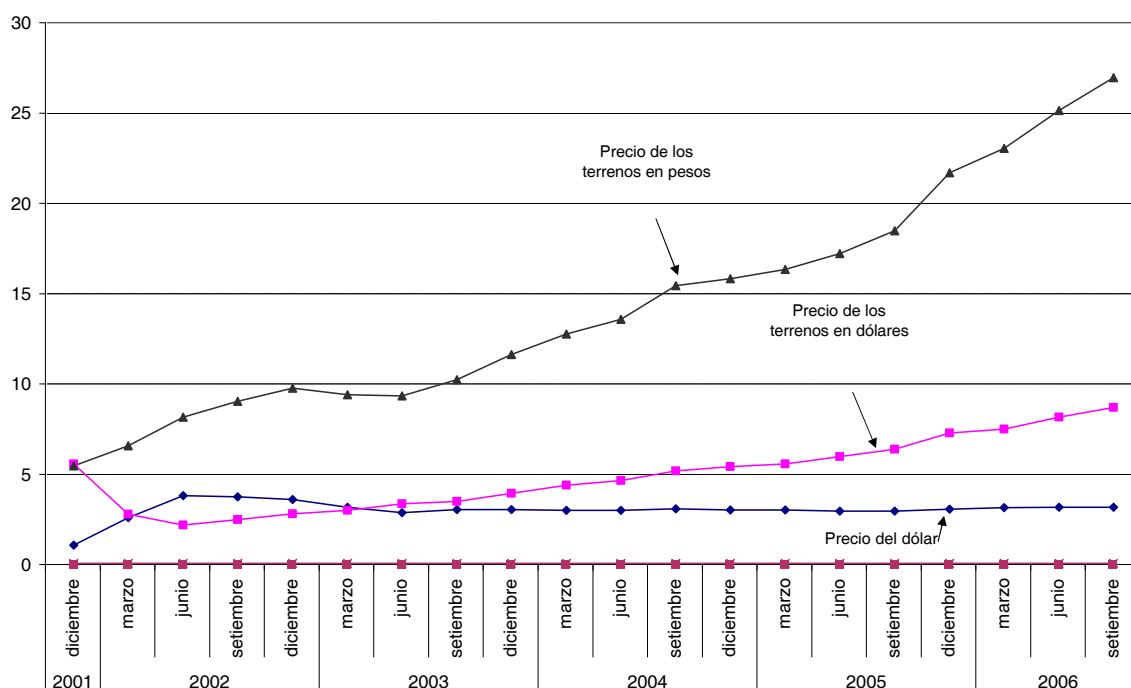
La evolución del precio de terrenos en la divisa norteamericana muestra que la mayor depreciación se produce en

**Cuadro 1. Precio promedio de terrenos por m<sup>2</sup> 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 (%)
<b>2001</b>									
diciembre	555			555			1,00		
<b>2002</b>									
Marzo	272	-51,0		652	17,5		2,53	153,0	
Junio	213	-21,7		809	24,1		3,74	47,8	
setiembre	242	13,6		897	10,9		3,68	-1,6	
diciembre	274	13,2	-50,6	969	8,0	74,6	3,53	-4,1	253,0
<b>2003</b>									
Marzo	294	7,3	8,1	933	-3,7	43,1	3,11	-12,0	22,9
Junio	330	12,1	54,9	927	-0,6	14,6	2,81	-9,5	-24,9
setiembre	342	3,8	41,3	1.015	9,5	13,2	2,97	5,7	-19,3
diciembre	388	13,5	41,6	1.153	13,6	19,0	2,97		-15,9
<b>2004</b>									
Marzo	434	11,8	47,6	1.269	10,1	36,0	2,93	-1,3	-5,8
Junio	459	5,8	39,1	1.351	6,5	45,7	2,94	0,3	4,6
setiembre	511	11,3	49,3	1.538	13,9	51,6	3,01	2,4	1,3
diciembre	534	4,6	37,6	1.577	2,5	36,8	2,96	-1,7	-0,3
<b>2005</b>									
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
<b>2006</b>									
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
setiembre	864	6,7	36,8	2.689	7,2	46,0	3,10	0,0	6,9

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

**Gráfico 1. Variación del valor del suelo por m<sup>2</sup> en la Ciudad de Buenos Aires en pesos y en dólares desde diciembre de 2001 y variación del precio del dólar**



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

junio de 2002, cuando el valor del suelo se ubicó en U\$S 213 el m<sup>2</sup>, 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 36,8 %, que llega al 305,4 % si se lo compara con el registro más bajo de la serie (junio de 2002).

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 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. Así, el resto de los terrenos ofertados sigue la tendencia alcista de estos últimos. ♦

<sup>2</sup> En el mes de septiembre toda la operatoria inmobiliaria fue registrada en dólares.

<sup>3</sup> En el mes de junio se registraron 1.299 terrenos que sumaban 612.895 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

### 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 (septiembre y diciembre de 2005 y marzo, junio y septiembre de 2006) se logra detectar 238 terrenos. En esos lotes se puede observar que los valores promedio en dólares ascendieron con respecto a septiembre de 2005 un 15,7 %, es decir aumentaron en el mismo período 21,1 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 se producen las mismas diferencias que para el total de la Ciudad. Así, para los lotes registrados en el panel se verificó un aumento de 5,6 % mientras en el total de la Ciudad alcanzó el 6,7 %.· (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 (%)
<b>2005</b>			
setiembre	540,9		
diciembre	549,8	1,6	
<b>2006</b>			
Marzo	576,8	4,9	
Junio	592,3	2,7	
setiembre	625,7	5,6	15,7

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 septiembre una estructura similar a la observada en los últimos tres relevamientos, pero diferente a los registrados en los trimestres anteriores. Así, históricamente las diferencias de precios mostraban una inclinación descendente a me-

dida que aumentaba el tamaño. En esta ocasión y al igual que la registrada en marzo y junio, los precios más altos no se registran en los terrenos de menores dimensiones. En este caso los mayores promedios se dan en terrenos que superan los 1.000 m², que alcanzan los U\$S 1.143,4 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 m<sup>2</sup> los lotes de dimensiones del rango de entre 750 y 1.000 m<sup>2</sup> donde el precio promedio alcanza los 1.031,8 dólares el m<sup>2</sup>. Los terrenos de entre 53 y 200 m<sup>2</sup> que cotizan 975,7 dólares el m<sup>2</sup>; finalmente, los menores valores los presentan los lotes de entre 201 y 500 m<sup>2</sup> cuyo promedio se ubica en 774,8 dólares el m<sup>2</sup>. ♦

**Cuadro 3. Distribución de la cantidad de lotes ofrecidos, tamaños y precios por m<sup>2</sup> en el mes de septiembre de 2006, Ciudad de Buenos Aires**

m <sup>2</sup> ofrecidos	Cantidad de ofertas	Precio Promedio (U\$S)	Precio Máximo (U\$S)	Precio Mínimo (U\$S)
53-200	306	975,7	5882,6	49,3
201-500	788	774,8	4578,8	96,2
501-750	104	825,4	5147,1	152,9
751-1000	61	1031,8	8311,3	88,9
<b>Más de 1000</b>	<b>108</b>	<b>1143,4</b>	<b>9166,7</b>	<b>38,6</b>

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 m<sup>2</sup> de las distintas zonas de la Ciudad, se aprecia que en la zona Centro se registró el mayor incremento (41,9 %). Los 30 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.

En el otro extremo, la zona Sur experimenta un aumento menos pronunciado, en ella la variación es del 23,4 %, 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, los precios tendieron a estabilizarse.

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 (36,4 %). En la zona Oeste el incremento interanual es 0,8 puntos porcentuales inferior al registrado para el total de la Ciudad, alcanzando el 36 %.

Al analizar la evolución trimestral entre junio y septiembre, se observa que la mayor variación positiva se produce en la zona Oeste (11,1 %), seguida de la zona Sur (8,9 %). En contrapartida, en el Norte de la Ciudad se aprecia un incremento trimestral de 2,2 %, mientras

**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	Dic	Dic	set	Dic	jun	set			
<b>Total</b>	<b>555</b>	<b>274</b>	<b>388</b>	<b>534</b>	<b>631</b>	<b>722</b>	<b>809</b>	<b>864</b>	<b>6,7</b>	<b>36,8</b>	<b>55,6</b>
<b>Zona Centro</b>	<b>1322</b>	<b>763</b>	<b>515</b>	<b>1257</b>	<b>1739</b>	<b>2122</b>	<b>2551</b>	<b>2467</b>	<b>-3,3</b>	<b>41,9</b>	<b>86,6</b>
<b>Zona Norte</b>	<b>927</b>	<b>440</b>	<b>706</b>	<b>859</b>	<b>1052</b>	<b>1212</b>	<b>1405</b>	<b>1435</b>	<b>2,2</b>	<b>36,4</b>	<b>54,8</b>
Belgrano	947	504	856	1075	1271	1400	1661	1721	3,6	35,4	81,7
Palermo	1127	647	806	1037	1583	1818	1951	2167	11,1	36,9	92,3
Recoleta	1479	618	1447	2058	2011	1883	2747	2637	-4,0	31,1	78,3
<b>Zona Oeste</b>	<b>525</b>	<b>257</b>	<b>375</b>	<b>450</b>	<b>543</b>	<b>579</b>	<b>665</b>	<b>739</b>	<b>11,1</b>	<b>36,0</b>	<b>40,7</b>
Villa Crespo	567	226	316	506	603	603	701	736	5,0	22,1	29,8
Almagro	616	296	387	562	484	743	821	966	17,8	99,9	56,9
Caballito	828	401	523	627	752	810	825	1019	23,6	35,4	23,1
<b>Zona Sur</b>	<b>382</b>	<b>160</b>	<b>235</b>	<b>283</b>	<b>361</b>	<b>385</b>	<b>409</b>	<b>445</b>	<b>8,9</b>	<b>23,4</b>	<b>16,5</b>
La Boca	277	111	162	182	238	214	226	214	-5,5	-10,1	-22,9

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

que en el Centro se observa una merma de 3,3 %, motivada por la disparidad de precios en esta zona.

En la zona Norte, los tres barrios que la componen manifiestan una variación distinta, observándose crecimientos interanuales en los barrios de Palermo, Belgrano y Recoleta, que presentan una variación promedio de 36,9 %, 35,4 % y 3116 % respectivamente. En Recoleta, si bien el precio promedio desciende trimestralmente un 4,0%, esta baja se compensa con el alza de precios que se había detectado en los trimestres anteriores.

En la zona Oeste el incremento trimestral fue de 11,1 %. Los tres barrios seleccionados registran variaciones trimestrales dispares; mientras que en Villa Crespo la variación es menor (5,0 %), en Caballito y Almagro se observa una variación positiva de 23,6 % y 17,8 %, donde sin duda la valorización de la construcción está motorizando el aumento de los precios.

La zona Sur presenta entre junio y septiembre una variación positiva en dólares del 8,9 %. En lo que respecta a la variación por barrio, se analizan Mataderos y La Boca, que hasta junio de

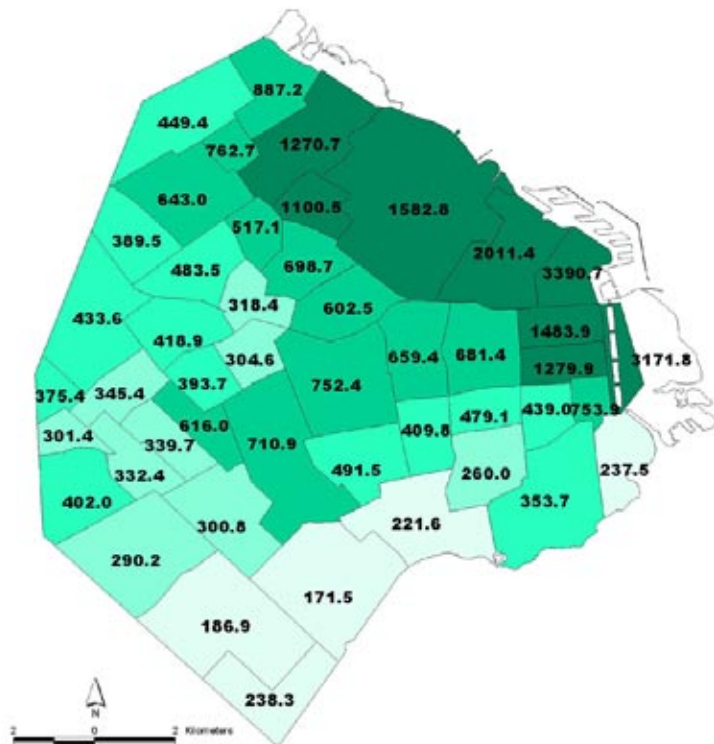
2004 mostraron la misma tendencia; y que sin embargo en los últimos registros evidencia un incremento en Mataderos y un decrecimiento en La Boca. Así, para el primero la variación trimestral fue apenas negativa (0,4 %), mientras que en La Boca se observó un decrecimiento del 5,5 %. En los barrios del 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

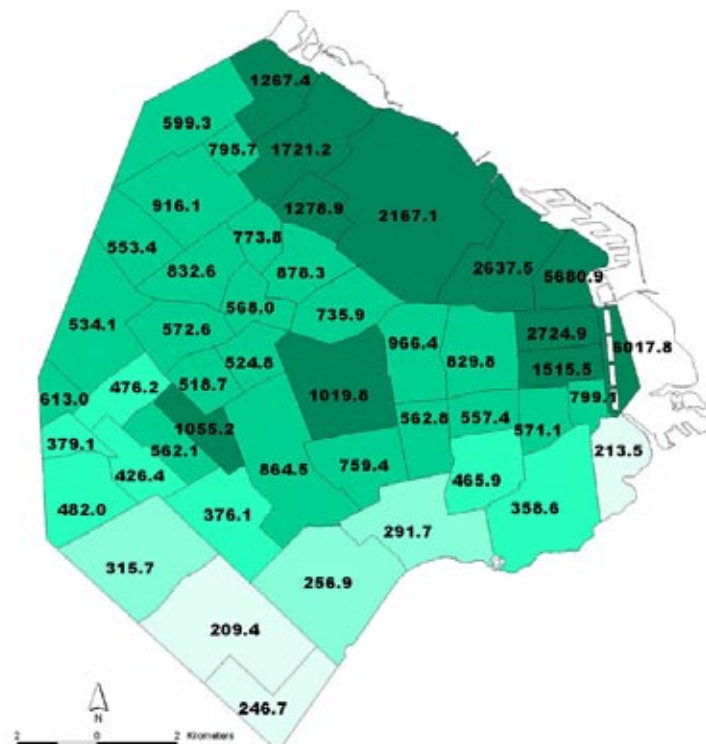
septiembre de 2005 y septiembre de 2006, se observa que no varió significativamente el patrón territorial en la Ciudad de Buenos Aires. Los mayores valores siguen correspondiendo a la zona central de la urbe. Los precios son más elevados en el Norte que en el Sur, con una “isla” de valoración positiva en los barrios del centro geográfico de la Ciudad (Flores, Floresta y Caballito) al que hay que sumarle Parque Chacabuco cuyo precio promedio viene aumentando significativamente en los últimos relevamientos. Asimismo 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 m<sup>2</sup>  
en los barrios de la Ciudad de Buenos Aires**

Precio promedio del m<sup>2</sup> en dólares en el mes de septiembre 2005



Precio promedio del m<sup>2</sup> en dólares en el mes de septiembre 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 septiembre de 2006

La mayor concentración de m<sup>2</sup> ofrecidos en este mes se localiza en los barrios de Villa Urquiza (6,0 %), Palermo (5,9 %), Flores (5,3 %), Barracas (4,7 %), Caballito (4,7 %), Almagro (4,6 %), Villa Lugano (4,0 %), Villa Crespo (3,7 %) y Balvanera (3,7 %) que suman en conjunto el 35,2 % del suelo ofrecido en esta medición, registrando una fuerte concentración territorial, similar a la relevada en el mes de junio, cuando los cinco primeros barrios abarcaban el 33,9 % del total de los metros cuadrados ofrecidos. La mayor oferta de

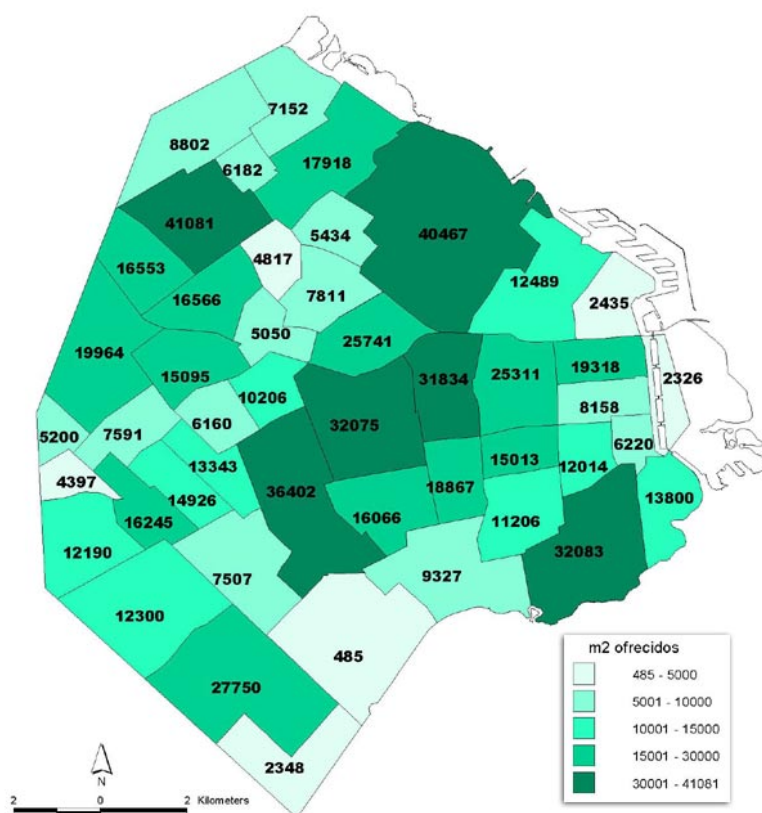
suelo que se produce en los barrios de Villa Urquiza, Palermo y Flores está influenciada por la fuerte demanda para la construcción de viviendas multifamiliares. Por su parte Barracas, que ocupa el cuarto lugar, encuentra su explicación en la puesta en venta de grandes lotes que se ofertan para la construcción de edificios de multivivienda o para la instalación de edificios de carácter productivo. (VER MAPA 3)

La mayor oferta de terrenos se registra en los barrios del Oeste, que en este mes concentraron el 47,9 % 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 (27,0 %). En los barrios del Norte se localizó el 20,4 % 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 (4,7 %).

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 Puerto Madero (6.017 dólares el m<sup>2</sup>), seguidos por los barrios de Retiro (5.680 dólares el m<sup>2</sup>), San Nicolás (2.724 el m<sup>2</sup>) y Recoleta (2.637 el m<sup>2</sup>).

En el Oeste y Sur se registran

**Mapa 3. Cantidad de m<sup>2</sup> ofrecidos, relevados en los barrios de la Ciudad de Buenos Aires, septiembre de 2006**



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

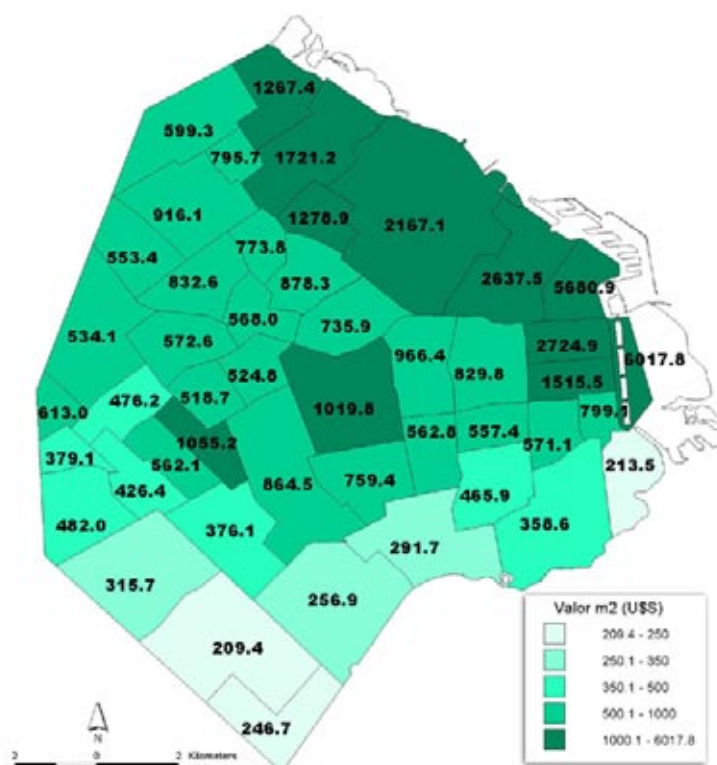
valores inferiores a la media (U\$S 739 y U\$S 445 el m<sup>2</sup> respectivamente). Esta última zona en particular, es el área en donde se registran los menores valores promedio de la Ciudad. En los barrios de Villa Lugano y La Boca se encuentra un precio promedio de U\$S 209,4 y 213,5 el m<sup>2</sup> respectivamente.

En el Oeste los mayores precios promedio se localizan en los barrios de Floresta, Caballito, Almagro y Villa Crespo, 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 1.055, 1.019, 966 y 878 el m<sup>2</sup> respectivamente, y junto con el barrio de Flores 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 m<sup>2</sup> al interior de cada barrio, se puede apreciar en algunos grandes diferencias. Así, las mayores discrepancias, en el mes de septiembre, se observan en Flores, Palermo y Caballito, en el primero debido a la gran disparidad de precios entre el norte y el sur del mismo. Así, en Flores se registran amplitudes importantes (33 veces entre el mayor y el menor valor) donde coexiste un lote valuado en U\$S 165,0 el m<sup>2</sup> con otro valuado en U\$S 5.454,5 el m<sup>2</sup>.

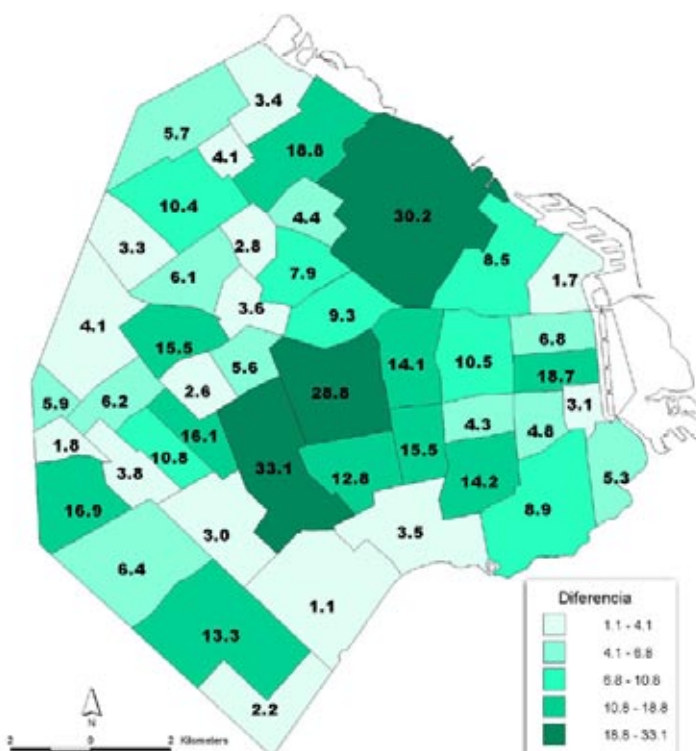
Las menores diferencias se producen en algunos barrios

**Mapa 4. Precio promedio del m<sup>2</sup> en los barrios de la Ciudad de Buenos Aires, septiembre de 2006**



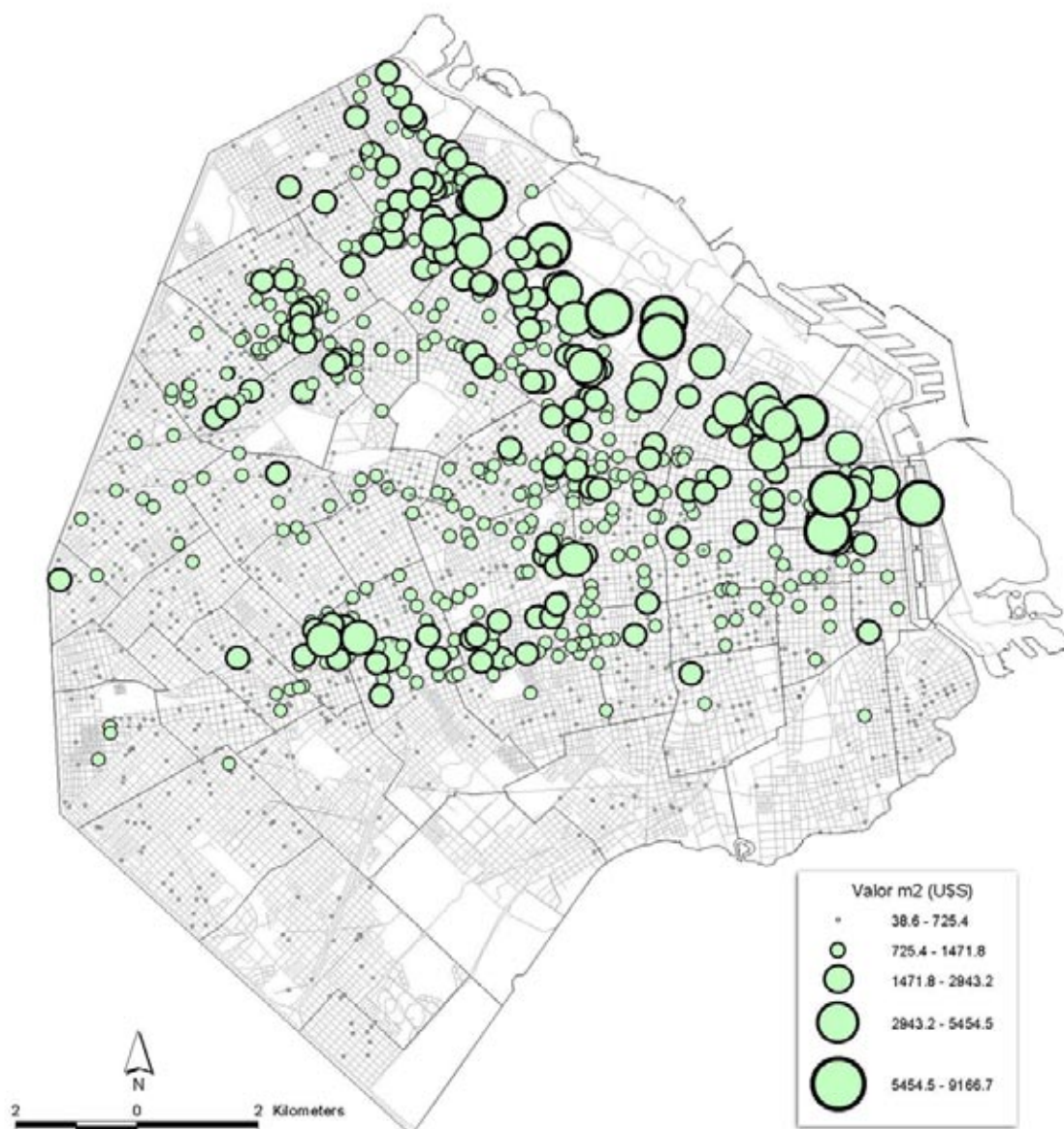
Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. GCBA.

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



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

**Mapa 6. Distribución de los lotes ofertados, según valor del m<sup>2</sup> en la Ciudad de Buenos. septiembre de 2006**



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

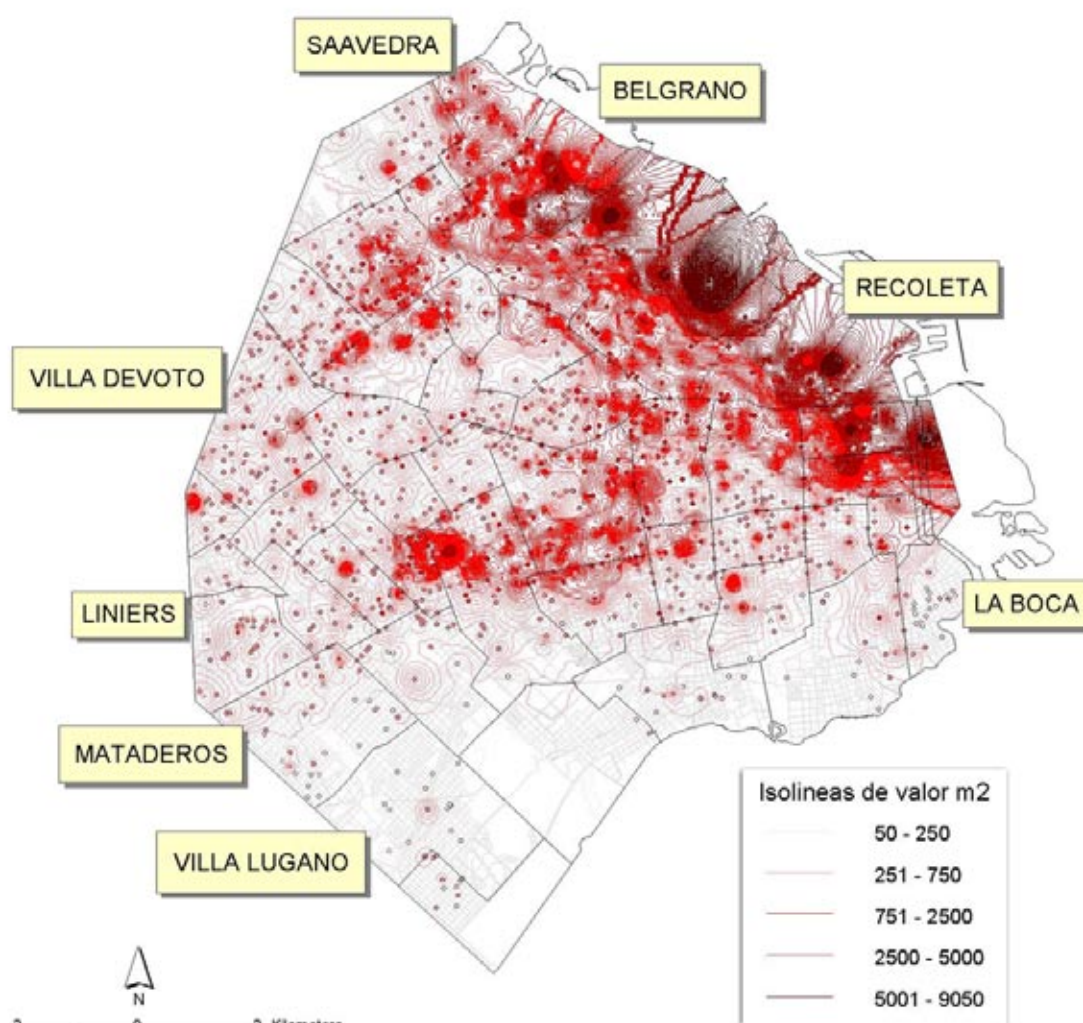
del Sur de la Ciudad, evidenciándose valores bastante homogéneos, como en Villa Soldati, Villa Riachuelo y San Telmo, donde entre el valor máximo y el mínimo de los terrenos hay sólo una diferencia de 1,1; 2,2 y 3,1 veces. En el Oeste también se aprecian barrios con precios bastante homogéneos (con características

residenciales y que no poseen áreas comerciales de escala metropolitana); tales los casos de Versalles (1,8 veces entre el precio más alto y el más bajo), Villa Santa Rita (2,6 veces) y Villa Ortúzar (2,8 veces). En algunos barrios residenciales del Norte también se observan pocas diferencia entre los precios extremos, tales como

en Núñez (3,4 veces), Coghlan (4,1 veces) y Colegiales (4,4 veces). **(VER MAPA 5)**

Al mismo tiempo, si se analiza el precio del m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>; así

Mapa 7. Distribución del valor del m<sup>2</sup> según las isóneas de valor, septiembre de 2006



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

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. Se destacan los precios elevados en el barrio de Villa Urquiza y en la zona sur del barrio de Villa Pueyrredón. En el Sur, y en gran parte del Oeste, los

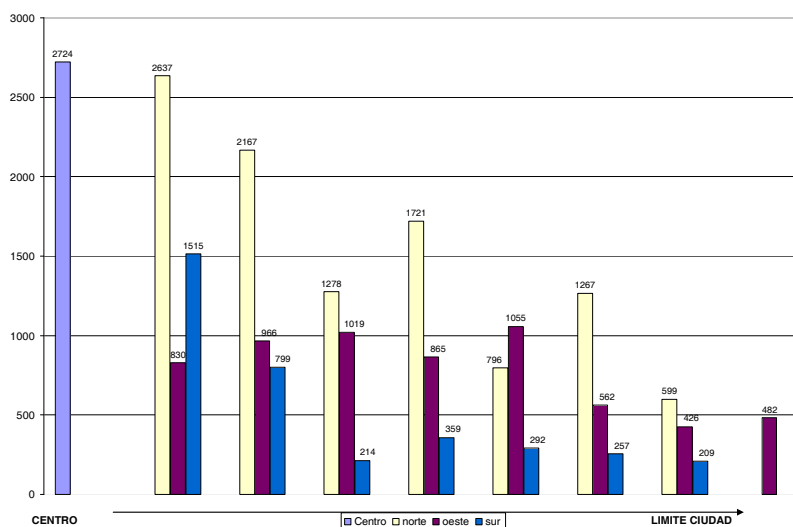
círculos menores, permiten apreciar los terrenos de menor cuantía. (VER MAPA 6)

Al analizar la distribución del valor del suelo por m<sup>2</sup>, tomando como referencia las isóneas (líneas de igual valor), se aprecian claramente dos manchas diferenciadas entre el Sur y el Norte de la Ciudad. En tal sentido, en el Sur se observa un área en donde los valores son siempre menores a los 400 dólares el m<sup>2</sup>, mientras que en el Norte

se identifica una zona de valorización superior a los 2.000 dólares el m<sup>2</sup>. Además, en el Oeste se observan islotes de valorización, fundamentalmente en el sur de Caballito, centro del barrio de Flores, norte de Floresta, Devoto, Villa Urquiza, Villa Pueyrredón y algunos otros centros menores. Asimismo, se evidencian isóneas de menor valor en los barrios de la Paternal, Agronomía, Villa Mitre y Santa Rita. (VER MAPA 7) ♦

### 3.1.4.II Variación del precio por ejes geográficos

**Gráfico 2. Distribución del precio del m<sup>2</sup> en dólares, en los ejes de la Ciudad de Buenos Aires, septiembre 2006**



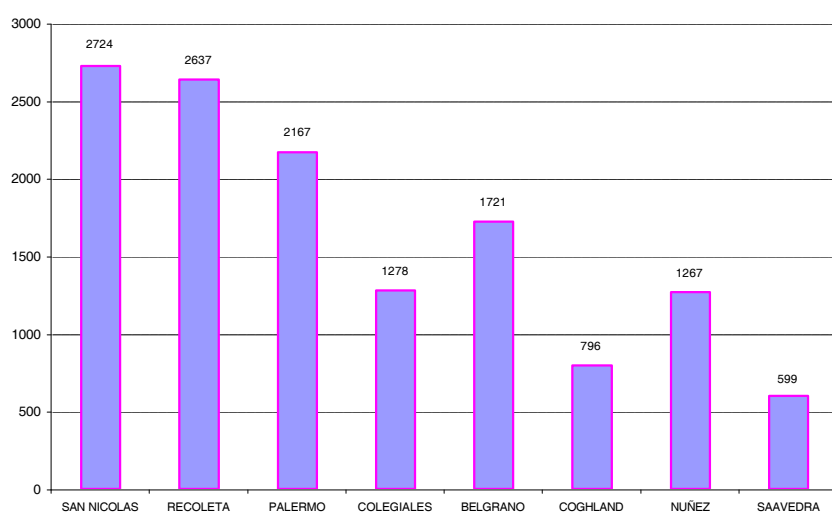
Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. GCBA.

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 m<sup>2</sup> en el eje Norte de la Ciudad (VER GRÁFICO 3) se observa que en el mes de septiembre los mayores precios promedio se registraron en el barrio de San Nicolás (U\$S 2.724 el m<sup>2</sup>) para ir decreciendo en el barrio de Recoleta (U\$S 2.637 el m<sup>2</sup>), Palermo (U\$S 2.167 el m<sup>2</sup>), Colegiales (U\$S 1.278 el m<sup>2</sup>), asciende en Belgrano (U\$S 1.721), desciende nuevamente en Coghland (U\$S 796), para ascender en Núñez (U\$S 1.267). Finalmente en Saavedra, el barrio del eje Norte más próximo a la Av. General Paz, el precio promedio ronda los 599 dólares el m<sup>2</sup>. Así, se observa que a excepción de los barrios de Saavedra y Coghland, en el resto de los

**Gráfico 3. Distribución del precio del m<sup>2</sup> en dólares, en el eje Norte de la Ciudad de Buenos Aires, septiembre 2006**



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

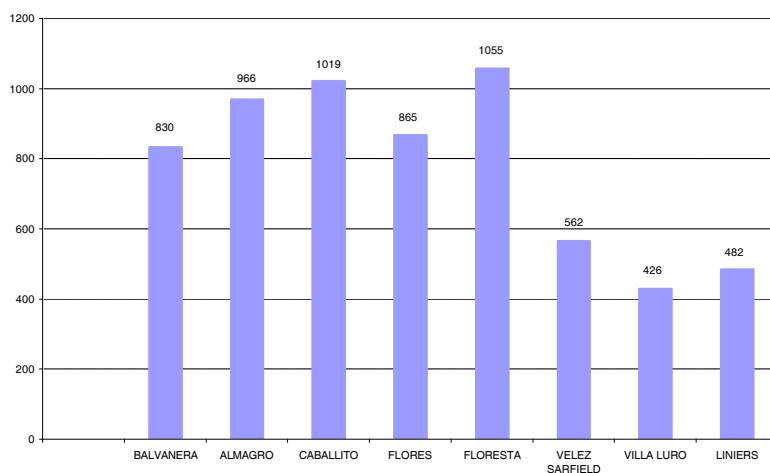
barrios del eje Norte los valores promedio superan a la media de la Ciudad.

En el eje Oeste también se aprecia un descenso de los precios desde el centro hacia la periferia, aunque aquí se observa una homogeneidad mayor de los precios por barrio, en particular desde Balvanera hasta Floresta, en donde el precio promedio ronda los U\$S 900. En los barrios de Vélez Sarfield, Liniers y Villa Luro se aprecian los menores precios, destacándose el último, por registrar el más bajo de la zona Oeste (U\$S 426 el m<sup>2</sup>). (VER GRÁFICO 4)

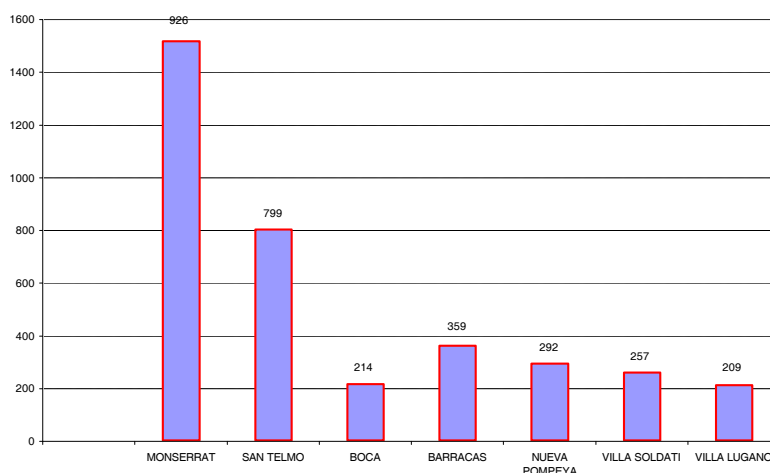
En lo que respecta al eje Sur, se aprecia un descenso de los precios desde el centro administrativo hacia los barrios próximos al Riachuelo. Estos barrios poseen precios promedio de entre 209 y 926 dólares el m<sup>2</sup>, cuyo mínimo se encuentra en el barrio de Villa Lugano (209 dólares el m<sup>2</sup>) siendo apenas superior en los barrios de La Boca y Nueva Pompeya (214 y 292 dólares el m<sup>2</sup>, 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. A partir de Liniers se aprecia un fuerte descenso del precio hasta llegar al valor mínimo del eje en el barrio de Villa Lugano (VER GRÁFICO 6).♦

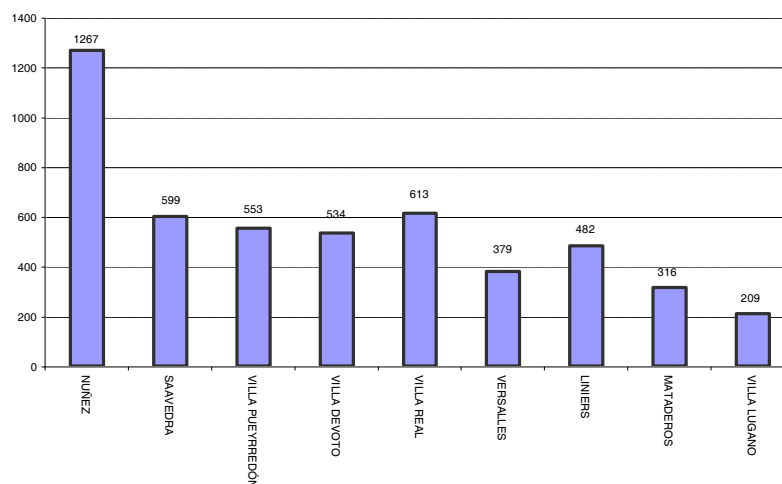
**Gráfico 4. Distribución del precio del m<sup>2</sup>, en dólares, en el eje Oeste de la Ciudad de Buenos Aires, septiembre de 2006**



**Gráfico 5. Distribución del precio del m<sup>2</sup> en dólares, en el eje Sur de la Ciudad de Buenos Aires, septiembre de 2006**



**Gráfico 6. Distribución del precio del m<sup>2</sup> en dólares, en el eje lindero a la Av. General Paz, septiembre 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 promedio de oferta corresponden a lotes incluidos dentro de Urbanizaciones Especiales (U11) y (U29). Los distritos U11 y U29 se localizan en Puerto Madero y en Retiro. En el primero, la localización y la gran cantidad constructiva generan estos precios elevados. En el caso del U29, la localización en el centro porteño y la escasa cantidad de terrenos en esta área propician estos precios.

Le siguen los valores incluidos dentro de la zona residencial (R2bI 1), de alta densidad y que posee un factor de ocupación del suelo (FOT) de 3. Aquí el precio promedio se halla en U\$S 3.494 el m<sup>2</sup>. Le sigue el área de protección histórica (APH1) cuyo precio promedio es de U\$S 3.013 el m<sup>2</sup>. Asimismo, a medida que disminuye el grado de intensidad del uso del suelo (FOT) residencial descien-

**Cuadro 5. Distribución de la cantidad de lotes ofrecidos y precios por m<sup>2</sup>, en el mes de septiembre de 2006, según Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Buenos Aires**

CPU	Cantidad de ofertas	m <sup>2</sup> ofertados	Precio promedio (U\$S)	Precio máximo (U\$S)	Precio mínimo (U\$S)
U11	1	2.326	6.017,8	6.017,8	6.017,8
U29	1	305	3.934,4	3.934,4	3.934,4
R2b I 1	1	372	3.494,6	3.494,6	3.494,6
APH 1	3	526	3.013,2	5.625,0	1.321,6
C1	14	22.211	2.534,9	7.407,4	478,3
U23	7	2.854	2.466,2	5.882,6	455,4
R2a I	52	29.281	2.451,7	9.166,7	301,1
C2	41	27.339	1.585,0	4.928,8	309,5
R1a	6	2.037	1.352,9	3.669,4	457,8
U20	21	9.826	1.198,5	1.785,7	303,6
C3 I	104	71.809	1.068,0	4.666,7	122,2
C3 II	172	79.091	959,9	5.454,5	155,4
APH 15	5	1.425	904,2	1.282,1	596,2
R2a II	294	137.552	873,9	3.550,5	123,2
E1	11	4.178	733,5	1.526,1	150,0
U3	1	165	727,3	727,3	727,3
R2b I	185	79.393	658,5	3.931,6	192,6
E3	103	49.618	651,0	2.239,8	123,0
E4	7	2.745	641,8	1.544,7	160,0
R1b I 3	4	3.624	592,5	666,7	451,9
U28	4	3.352	590,8	901,1	56,8
R1b I	46	16.205	489,9	1.012,4	49,3
R2b II	189	78.718	436,3	1.597,0	100,0
E2	29	23.078	408,7	1.071,4	50,0
R2b III	27	14.270	383,8	772,4	166,7
C3 I 2	5	1.878	309,5	419,6	97,1
I2	5	3.765	261,4	403,8	189,1
U5	1	203	231,5	231,5	231,5
E2 2	4	1.755	230,9	279,9	132,5
R2bIII	2	850	224,3	320,0	128,6
E3 2	9	2.866	220,9	470,6	96,2
R2a II 2	5	2.063	161,1	257,4	98,7

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

den 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 del barrio de La

**Cuadro 6. Distribución de la cantidad de lotes ofrecidos y precios en dólares por m<sup>2</sup>, en el mes de septiembre de 2006, según Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Buenos Aires**

Distritos	Cantidad de ofertas	m <sup>2</sup> ofertados	(%)	Precio promedio (US\$)	Precio máximo (US\$)	Precio mínimo (US\$)
Área Protección Histórica	8	1.951	0,3	1.695,1	5.625,0	596,2
Área Central	340	205.206	29,9	1.114,1	7.407,4	88,9
Equipamiento	163	84.240	12,3	579,0	2.239,8	50,0
Industrial	10	11.632	1,7	211,2	403,8	38,6
Residencial	811	364.365	53,1	785,2	9.166,7	49,3
Urbanización especial	36	19.031	2,8	1.547,4	6.017,8	56,8
<b>Total</b>	<b>1368</b>	<b>686.425</b>	<b>100,0</b>	<b>863,6</b>	<b>9.166,7</b>	<b>38,6</b>

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

Boca, donde el precio promedio se sitúa en U\$S 161 y 152 el m<sup>2</sup>. (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

1.695 el m<sup>2</sup>), urbanizaciones especiales (U\$S 1.547 el m<sup>2</sup>) y las Áreas Centrales (U\$S 1.114 el m<sup>2</sup>), seguidos por los distritos Residenciales (U\$S 785 el m<sup>2</sup>), Equipamiento (U\$S 579 el m<sup>2</sup>), y finalmente las áreas industriales, en donde el promedio se cotiza a U\$S 211 el m<sup>2</sup>. La im-

portancia de la perspectiva del suelo para viviendas se puede vislumbrar por la cantidad de ofertas que se realizan en las zonas residenciales (811, el mayor número entre los distritos), que suman el 53,1 % del suelo ofertado en el mes de septiembre. ♦

### 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 1.636 el m<sup>2</sup>, seguido por Colegiales, donde este precio se sitúa en U\$S 1.586 el m<sup>2</sup>. En Belgrano y Núñez el precio promedio del m<sup>2</sup> alcanzó los U\$S 1.547 y U\$S 1.342 el m<sup>2</sup> respectivamente. En Villa Urquiza, y Coghland se sitúan en promedio en U\$S

1.216 el m<sup>2</sup> y U\$S 1.122 el m<sup>2</sup>. En los barrios del Oeste, Caballito, Almagro, Villa Crespo y Flores también se encuentran precios altos (U\$S 1.139 el m<sup>2</sup>, U\$S 943 el m<sup>2</sup>, U\$S 769 el m<sup>2</sup> y U\$S 761 el m<sup>2</sup>). En el Sur, en el barrio de Constitución se encuentra el precio promedio más alto: U\$S 920 el m<sup>2</sup>. En los barrios del centro-oeste el precio promedio ronda entre los U\$S 350 y 750 el m<sup>2</sup>. (VER MAPA 8)

En lo que atañe al precio promedio de los lotes emplazados en el Distrito R2bl (definidas en el Código como zonas destinadas al uso residencial con menor intensidad de ocupación que el distrito anterior, con un Factor de

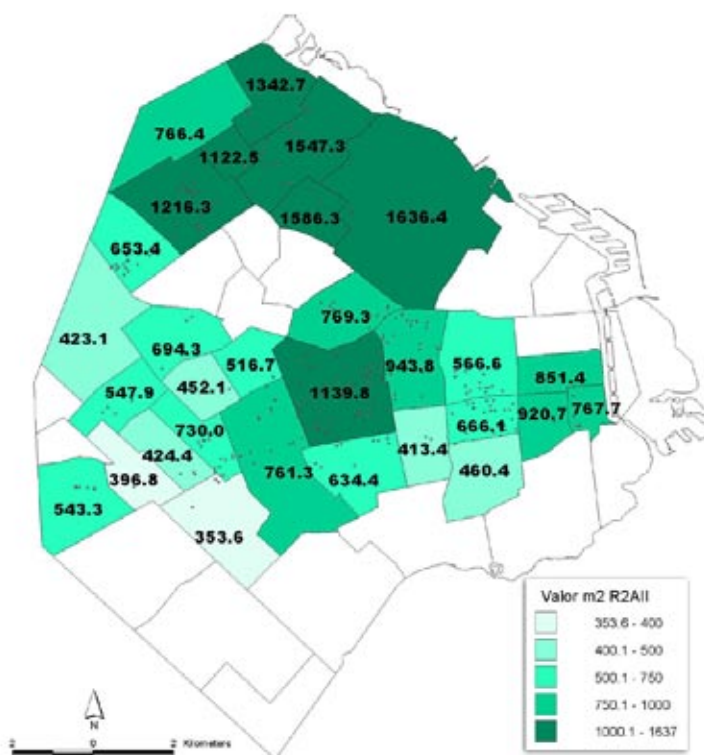
Ocupación del Terreno igual a 1,6 y una altura máxima permitida de 13,5 m) se puede apreciar que el mayor valor corresponde al barrio de Palermo (U\$S 1.587 el m<sup>2</sup>), seguido por Núñez (U\$S 1.023 el m<sup>2</sup>), y Colegiales (U\$S 761 el m<sup>2</sup>), mientras que en los barrios lindantes a éstos, el precio promedio se encuentra entre U\$S 550 y U\$S 800 el m<sup>2</sup>. En los barrios del Oeste el precio promedio se sitúa entre U\$S 494 el m<sup>2</sup> (Flores) y U\$S 771 el m<sup>2</sup> (Villa Ortúzar). En el Sur, los mayores valores corresponden a Parque Chacabuco y San Cristóbal (U\$S 900 y U\$S 456 el m<sup>2</sup>), seguido por los barrios Barracas (U\$S 456 el m<sup>2</sup>) y Boedo (U\$S 448 el m<sup>2</sup>) mientras que el menor precio se registró en Parque Patricios (U\$S 356 el m<sup>2</sup>). (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 máximos se emplazan en los

**Mapa 8. Precio promedio por barrio en el distrito Residencial R2AII, Ciudad de Buenos Aires, septiembre de 2006**



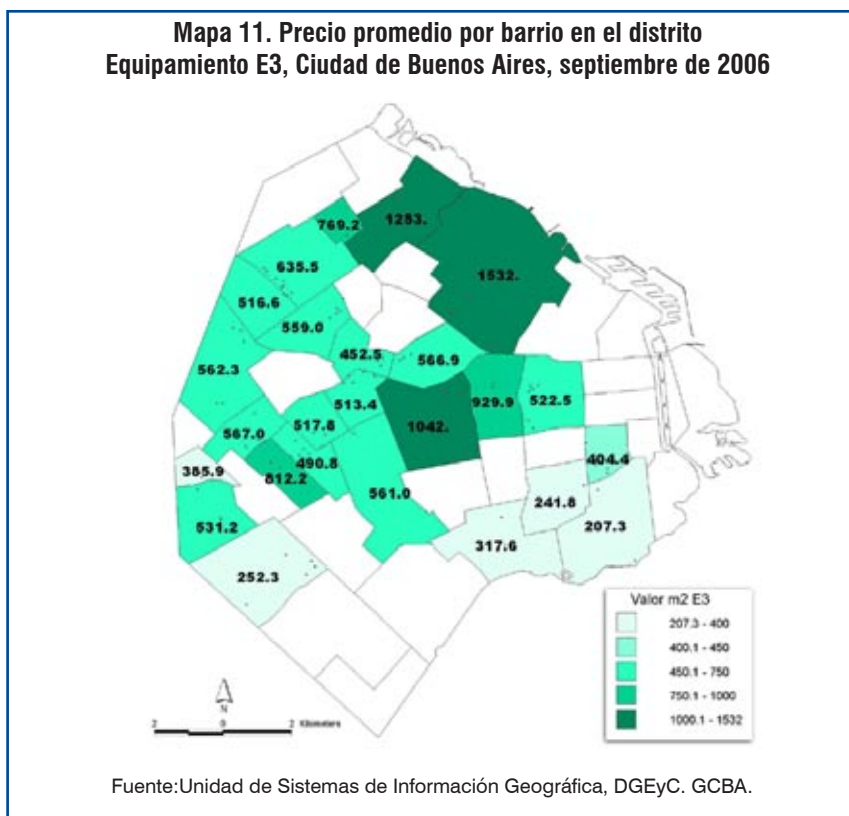
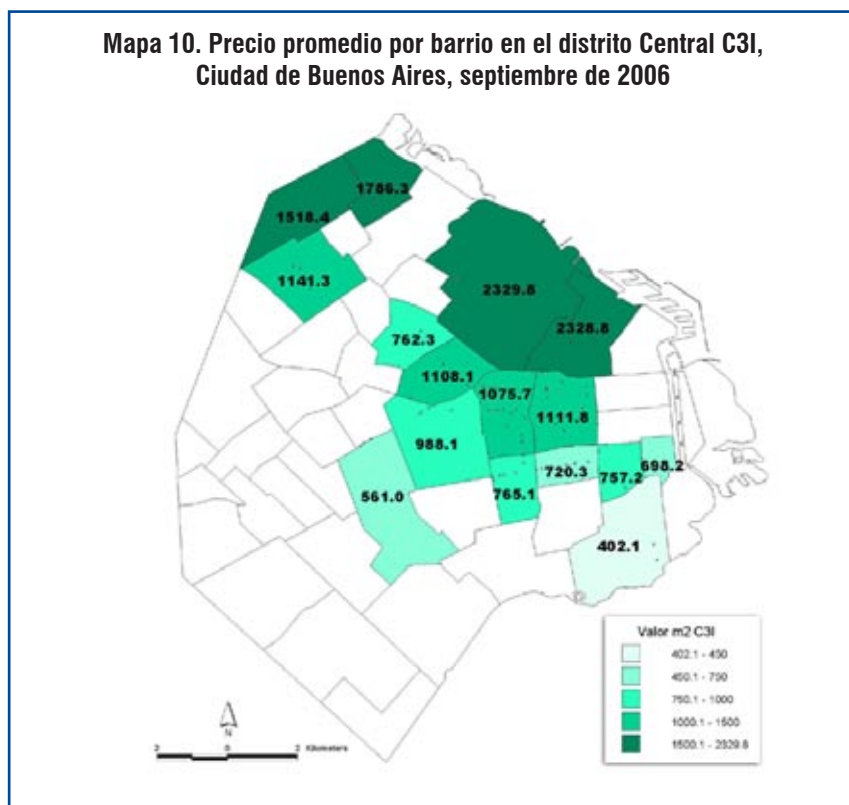
barrios de Palermo (U\$S 2.329 el m<sup>2</sup>), Recoleta (U\$S 2.328 m<sup>2</sup>), Núñez (U\$S 1.786 el m<sup>2</sup>), Saavedra (U\$S 1.518 el m<sup>2</sup>), y Villa Urquiza (U\$S 1.141 el m<sup>2</sup>).

En los barrios del Oeste el precio promedio ronda entre los U\$S 561 y los U\$S 1.111 el m<sup>2</sup>, correspondiendo este último al barrio de Balvanera, seguido por Villa Crespo (U\$S 1.1108 el m<sup>2</sup>), y los menores en Chacarita y Flores (U\$S 762 y U\$S 561 el m<sup>2</sup> respectivamente). En el Sur, se identificaron terrenos emplazados en este distrito en los barrios de Barracas, San Telmo, Constitución, Boedo y San Cristóbal; en ellos el valor promedio ronda entre los U\$S 765 (Boedo y los U\$S 402 el m<sup>2</sup> (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 Palermo, Belgrano y Caballito el precio promedio supera los U\$S 1.000 el m<sup>2</sup> (U\$S 1.532, U\$S 1.253 y U\$S 1.042 el m<sup>2</sup> respectivamente), contando con los mayores precios promedio de la Ciudad. En el Oeste los precios promedio se sitúan entre U\$S 385 y U\$S 1.042



el m<sup>2</sup>, con un máximo en el barrio de Caballito donde trepa a los U\$S 1.040 el m<sup>2</sup> y un mínimo en Versalles (U\$S 385 el m<sup>2</sup>). Finalmente en el Sur el precio de oferta

gira en torno a los U\$S 300 el m<sup>2</sup>, registrándose el valor más alto en Constitución (U\$S 402 el m<sup>2</sup>) y el más bajo en Barracas (U\$S 207 el m<sup>2</sup>). (VER MAPA 11) ♦

### 3.1.6. Capacidad constructiva y precio del suelo

Para esta sección, se seleccionaron aleatoriamente 230 terrenos con el fin de inferir el precio del m<sup>2</sup> construible, a tal fin, se calculó el cociente entre los m<sup>2</sup> que está permitido construir en estos lotes y el precio al que se ofrecen. En tal sentido, se analizaron 102.338 m<sup>2</sup> de

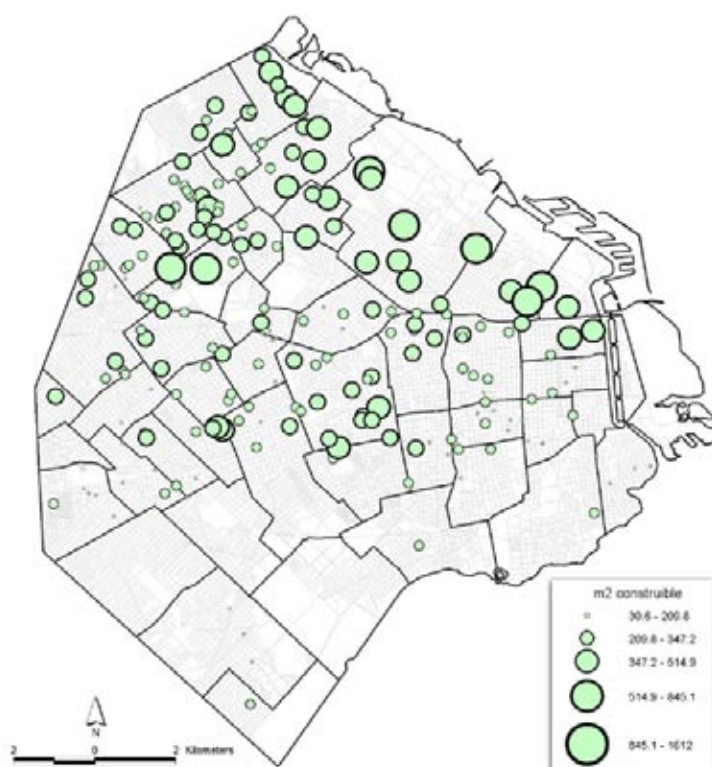
terrenos en los que se pueden edificar unos 331 m<sup>2</sup>. En dichos terrenos el precio promedio del m<sup>2</sup> construible alcanzó los 336 dólares en el mes de septiembre (en junio había alcanzado los U\$S 346 el m<sup>2</sup>) con un precio máximo de 1.612 dólares el m<sup>2</sup> y un mínimo de 30,6 dólares el m<sup>2</sup>. En el cuadro siguiente se puede observar que los mayores valores corresponden a las superficies mayores, más de 5.000 m<sup>2</sup> donde trepa a U\$S 474 el m<sup>2</sup>, mientras que los menores valores se registran en el tramo de 501 a 1.000 m<sup>2</sup>, donde llega a U\$S 301 el m<sup>2</sup>. (VER CUADRO 7)

**Cuadro 7. Precio promedio, máximo y mínimo del m<sup>2</sup> construible, según rango de m<sup>2</sup> potencial edificable**

m <sup>2</sup> construibles por lote	Cantidad de ofertas	Precio promedio (U\$S)	Precio máximo (U\$S)	Precio mínimo (U\$S)
82 – 500	59	374,1	1049,0	110,4
501-1.000	73	301,8	778,6	38,9
1.001-5.000	88	323,7	1612,0	30,6
5.001-6.272	10	474,5	1138,0	57,4
<b>Total</b>	<b>230</b>	<b>336,2</b>	<b>1612,0</b>	<b>30,6</b>

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

**Mapa 12. Precio del m<sup>2</sup> construible en la Ciudad de Buenos Aires, septiembre de 2006**



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

El precio promedio del m<sup>2</sup> construible evidencia una marcada correlación entre distribución territorial y valor del m<sup>2</sup>. 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 del m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. En este caso, no se incorporan todos los precios, sino algunos significativos que permitan evidenciar las variaciones entre los distintos sectores de la Ciudad.

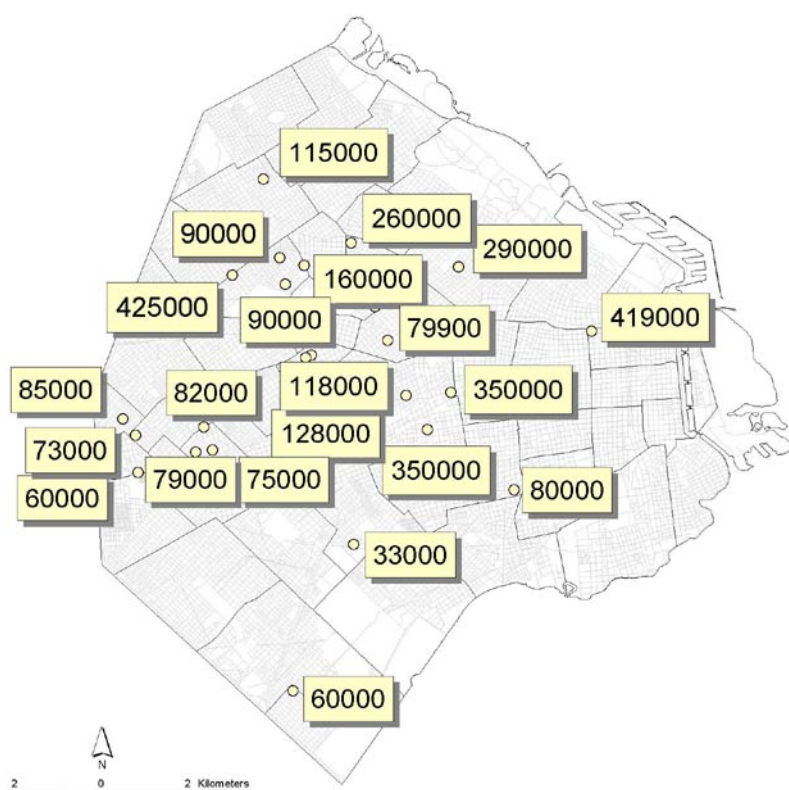
De esta manera en el mapa 13 se puede apreciar el precio de oferta de veinticuatro terrenos de alrededor de 200 m<sup>2</sup>, ad-

virtiéndose claramente la valorización positiva de los ubicados en los barrios del Centro y Norte de la Ciudad, como por ejemplo el localizado en Rodríguez Peña 748 en el barrio de San Nicolás, cuyo precio de oferta es de U\$S 419.000. Un precio elevado también se advierte en un terreno ubicado en la Av. Del Carril 2400, en Agronomía, por el cual se pide U\$S 425.000. En el barrio de Caballito, en San José de Calasanz al 400 y en Eduardo Acevedo al 100 se pide U\$S 350.000 por cada terreno; mientras que en uno localizado en Nicaragua al 5000 en Palermo, fue ofertado en U\$S 290.000.

En el Noroeste y Oeste de la Ciudad los precios de estos terrenos rondan los U\$S 80.000, 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 inferiores a los U\$S 60.000; sin embargo, y si se considera la capacidad constructiva, sus precios reales son aún más bajos. El menor precio se registró en el barrio de Flores, en la calle Velásquez al 5500, allí un lote de 200 m<sup>2</sup> era ofertado por U\$S 33.000. (VER MAPA 13)

En lo que respecta a terrenos de dimensiones próximas a los 450 m<sup>2</sup>, se seleccionaron dieciséis que permiten medir el precio de oferta. Así, el mayor precio se registró en Monroe al 1600, en Belgrano, donde un

Mapa 13. Precio de referencia en terrenos de 200 m<sup>2</sup> en dólares, Ciudad de Buenos Aires, septiembre de 2006



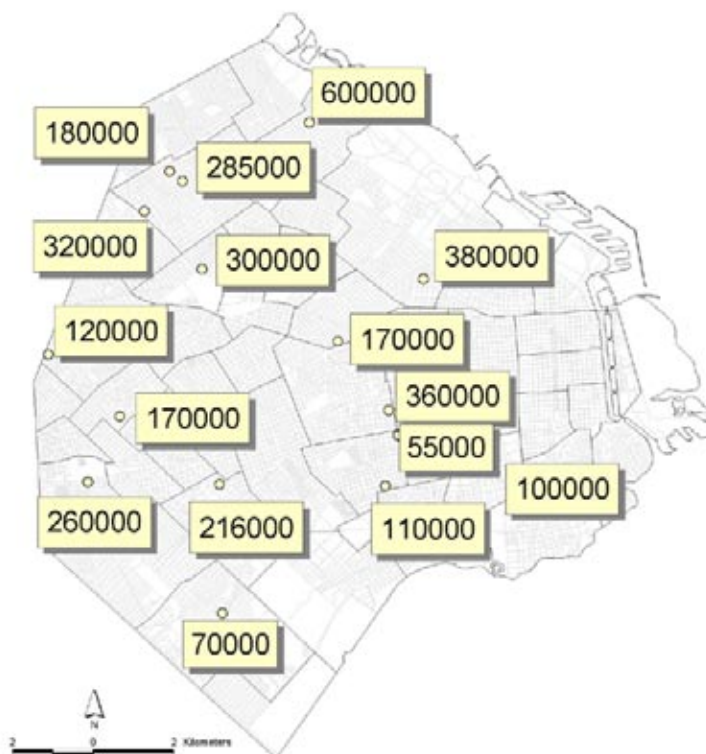
Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. GCBA.

terreno de estas características está valuado en U\$S 600.000. A su vez, en la calle Soler al 4100, en Palermo, se relevó un terreno de estas dimensiones, cuyo precio es de U\$S 380.000. En el barrio de Caballito, ubicado en el Centro Geográfico, un terreno ubicado en Senillosa al 500 fue tasado en U\$S 360.000. En el Sur, los lotes registrados cotizan entre U\$S 216.000 y 55.000 (este último localizado en Av. La Plata al 1100, en el barrio de Boedo). (VER MAPA 14)

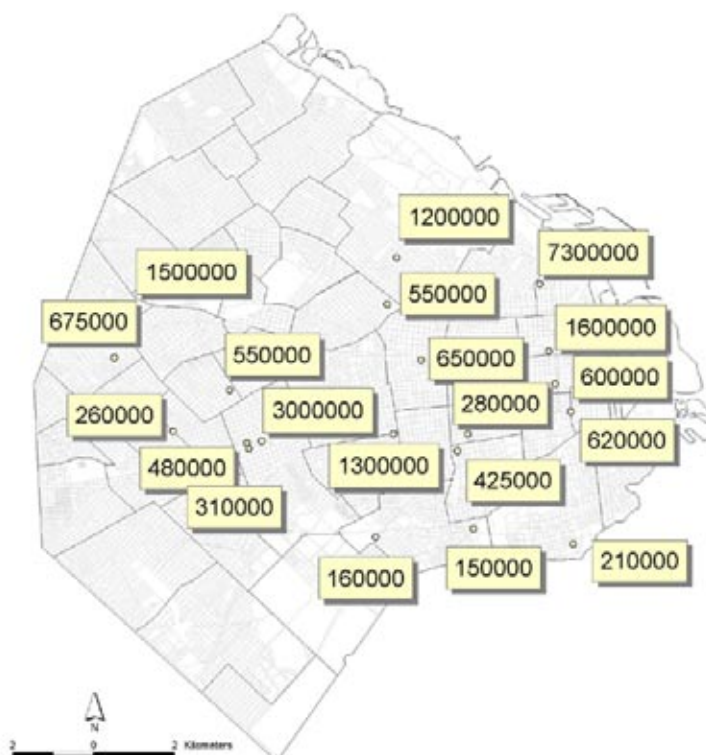
Entre los lotes cuyas dimensiones oscilan en los 1.000 m<sup>2</sup>, se seleccionaron veinte que permiten verificar las diferencias según la localización geográfica de los mismos. En tal sentido, el mayor precio de oferta se verificó en el barrio de Retiro, en Quintana al 100, donde un terreno de dichas dimensiones es ofrecido por U\$S 7.300.000. En el barrio de Flores, en la calle Bolivia al 50 un terreno es ofertado por U\$S 3.000.000. Sobre la calle Bartolomé Mitre al 1200, en el barrio de San Nicolás, un terreno de 1.000 m<sup>2</sup> estaba tasado en U\$S 1.600.000.

En el Sur se identificaron siete terrenos de estas características, dos en Nueva Pompeya y el resto en de San Cristóbal, Barracas, Parque Chacabuco, Parque Patricios y San Telmo. Así, en Directorio al 100, un terreno de este tamaño es ofrecido por U\$S 130.000. En Nueva Pompeya, en la calle Atuel al

**Mapa 14. Precio de referencia en terrenos de 450 m<sup>2</sup> en dólares, Ciudad de Buenos Aires, septiembre 2006**



**Mapa 15. Precio de referencia en terrenos de 1.000 m<sup>2</sup> en dólares, Ciudad de Buenos Aires, septiembre 2006**



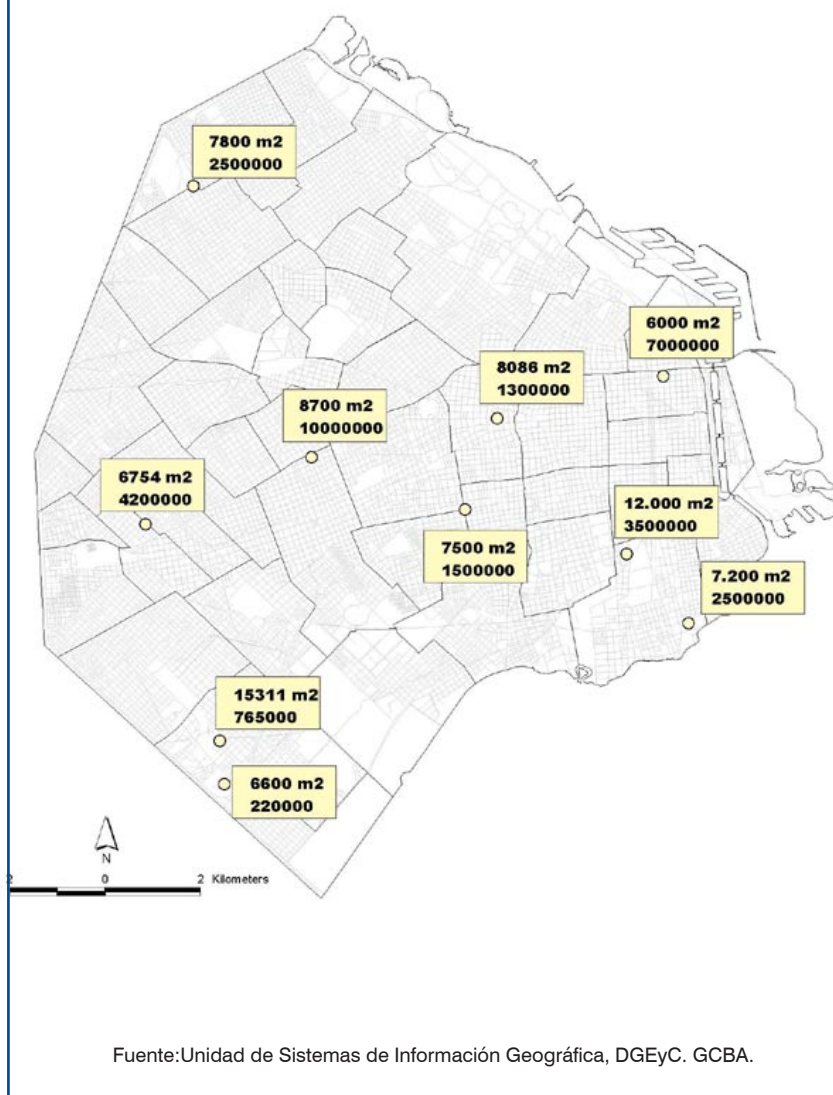
Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. GCBA.

1100 un terreno es ofertado por U\$S 150.000, mientras que en La Matanza al 2700 se pedían U\$S 160.000 (VER MAPA 15)

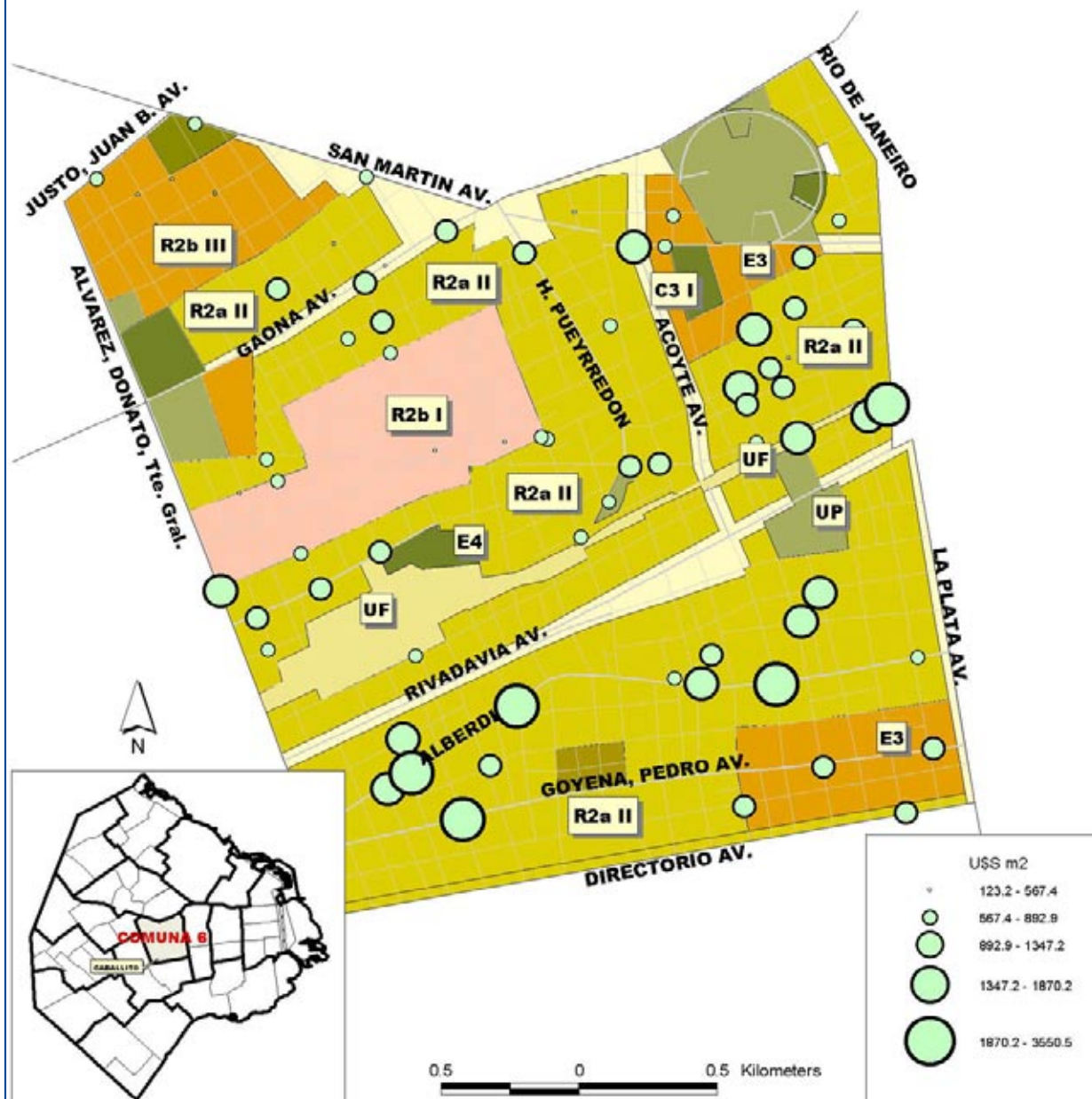
En lo que concierne a lotes de más de 5.000 m<sup>2</sup> (VER MAPA 16) se registraron sólo diez en diferentes puntos de la Ciudad. En tal sentido, cinco de los lotes de mayores proporciones se localizan en el Sur de la Ciudad mientras que tres se encuentran en el Oeste (Villa Luro, Flores y Almagro), mientras los dos restantes se registraron en Villa Urquiza y en San Nicolás.

En lo que respecta al Sur, dos de estos lotes se registraron en el barrio de Barracas, con dimensiones de 7.200 y 12.000, que se ofrecen entre U\$S 2.500.000 y U\$S 3.500.000 respectivamente. En Villa Lugano se registraron dos terrenos de dimensiones superiores a los 5.000 m<sup>2</sup>; el ubicado en la calle Santander al 6000, de 15.000 m<sup>2</sup> se pedía unos U\$S 765 mil, mientras que por el localizado en la calle Bermejo al 6600, de 5.700 m<sup>2</sup> se pedían unos U\$S 220 mil. ♦

**Mapa 16. Precio de referencia en terrenos de más de 5.000 m<sup>2</sup> en dólares, Ciudad de Buenos Aires, septiembre 2006**



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



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

#### CABALLITO

- Cantidad de lotes ofertados: 76
- Cantidad de metros ofertados: 32.075 m<sup>2</sup> (4,7 % del total Ciudad)
- Precio Promedio: U\$S 1.019,8 m<sup>2</sup>
- Precio Máximo: U\$S 3.550,5 m<sup>2</sup>
- Precio Mínimo: U\$S 123,3 m<sup>2</sup>
- Precio del m<sup>2</sup> construible: U\$S 369 m<sup>2</sup>

Al analizar con detalle esta comuna del Oeste de la Ciudad, se puede observar la importancia que adquieren los lotes localizados al sur de la Av. Rivadavia, entre las Avenidas Alberdi y Pedro Goyena; allí los precios superan los U\$S 1.500 el m<sup>2</sup>. En la Av. Alberdi al 1200 se cotiza U\$S 2.337 el m<sup>2</sup>, mientras que en Pedro Goyena al 1400 el m<sup>2</sup> se cotiza U\$S 2.241. La perspectiva para la construcción en altura se evidencia al encontrarse más valorizadas las zonas en donde la normativa es favorable (R2a II y C3 I). Sin embargo, el mayor precio se registró en Río de Janeiro al 100 (U\$S 3.550 el m<sup>2</sup>), donde la cercanía a la Av. Rivadavia le imprime un mayor valor. Los menores se encuentran en los distritos del Norte del barrio (R2b III y R2b I) donde las menores alturas permitidas y la coexistencia de usos productivos generan menores precios. En tal sentido, en Neuquén al 1000 y en Avellaneda al 1200 el precio promedio es de U\$S 267 y de U\$S 123 el m<sup>2</sup> respectivamente.



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

### BELGRANO, COGHLAN, COLEGIALES Y NUÑEZ

- Cantidad de lotes ofertados: 100
- Cantidad de metros ofertados: 36.686 m<sup>2</sup> (5,4 % del total Ciudad)
- Precio Promedio: U\$S 1.374,6 m<sup>2</sup>
- Precio Máximo: U\$S 5.882,6 m<sup>2</sup>
- Precio Mínimo: U\$S 312,8 m<sup>2</sup>
- Precio del m<sup>2</sup> construible: US\$ 468.7 m<sup>2</sup>

Al analizar con detalle esta comuna del Norte de la Ciudad, se puede observar la importancia que adquieren los lotes localizados sobre la Av. del Libertador. Así, los mayores precios se localizan en dos lotes ubicados sobre la Av. del Libertador, uno al 6000 y otro al 6300 (U\$S 5.882 el m<sup>2</sup> y U\$S 5.147 el m<sup>2</sup> respectivamente). Le sigue en importancia un lote de 500m<sup>2</sup> ubicado en Juramento y Cabildo, donde se pedía U\$S 2,1 millones (U\$S 4.200 el m<sup>2</sup>). La perspectiva para la construcción en altura se evidencia al encontrarse más valorizadas las zonas en donde la normativa es favorable (C2 y R2A II de alta densidad). Los menores valores se encuentran al Oeste del barrio en los distritos R2b I y en los distritos C3 II. Los menores precios se encuentran en Freire 2500 y en Balbín 2500 (U\$S 312 el m<sup>2</sup> y U\$S 333 el m<sup>2</sup> respectivamente).



