

DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DEL PRECIO DE OFERTA DE
TERRENOS EN LA REGIÓN
METROPOLITANA DE BUENOS AIRES



AGOSTO 2011



GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA
DE BUENOS AIRES

Jefe de Gobierno
Ing. Mauricio Macri

Jefe de Gabinete de Ministros
Lic. Horacio Rodríguez Larreta

Ministro de Desarrollo Urbano
Arq. Daniel Chain

Subsecretario de Planeamiento
Arq. Héctor Lostri

Director General de Planeamiento
Mg. Fernando Álvarez de Celis

Contenidos Bárbara Pasik, Julián Álvarez Insúa, Clara Muñoz Pirán, Yanina García, Carolina Pérez, María Sol Belacín, Natalia Martín, Sebastián Schaller, Felix Solari, Federico Tripoli, Agustín Grigera, Luciana Madoery, Paula Acero Lagomarsino, Facundo Foray, Jazmín Rodríguez, Mora Sercovich, Laura Giacchino, Iván Latzke Blake. **Diseño gráfico** Alejandro Ambrosone. **Puesta en Página** Macarena Gómez.

ÍNDICE

7	RESUMEN EJECUTIVO
11	RESULTADOS OBTENIDOS
12	EL PRECIO DEL SUELO EN LA REGIÓN METROPOLITANA DE BUENOS AIRES
13	PRECIO DE LOS TERRENOS SEGÚN DIMENSIONES
14	DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DE LA OFERTA DE SUELO POR PARTIDO EN EL MES DE JUNIO DE 2011
16	VARIACIÓN INTERANUAL DEL PRECIO DEL SUELO POR ZONAS GEOGRÁFICAS
18	DISTRIBUCIÓN DEL PRECIO DEL SUELO POR LOCALIDAD, SEGÚN EJE GEOGRÁFICO
22	DISTRIBUCIÓN DEL PRECIO PROMEDIO POR LOTE EN LOS PARTIDOS DEL GRAN BUENOS AIRES
24	DIFERENCIA DE PRECIOS ENTRE EL GRAN BUENOS AIRES Y LA CIUDAD DE BUENOS AIRES, EN LOS LÍMITES DE LA AVENIDA GENERAL PAZ Y EL RIACHUELO
26	PRECIO DE REFERENCIA DE TERRENOS SEGÚN DIMENSIONES
30	COUNTRIES Y BARRIOS CERRADOS
33	METODOLOGÍA
35	COMPOSICIÓN DE LA MUESTRA

1 RESUMEN EJECUTIVO



En el relevamiento efectuado en el mes de junio de 2011 se registraron 4.822 terrenos ubicados en distintos puntos de la Región Metropolitana de Buenos Aires. De ellos, 1.569 corresponden a la Ciudad de Buenos Aires, 2.143 al Gran Buenos Aires y 1.110 al Resto de la Región Metropolitana.

El precio promedio del metro cuadrado (m^2) para toda la Región Metropolitana, sin tomar en cuenta los countries o barrios cerrados ni los lotes en venta de la Ciudad, alcanza los U\$S 334,7. El desagregado en los componentes de este valor muestra una importante disparidad según los datos considerados. Mientras que el precio promedio de la Ciudad de Buenos Aires es de U\$S 1.704,5 el m^2 , el valor promedio de los lotes en GBA1 es de U\$S 458,7, en GBA2 es de U\$S 273,0 y en el Resto de la Región es de U\$S 89,8. Se ve así una tendencia a la disminución de los valores cuanto más alejados de la Ciudad de Buenos Aires estén localizados los lotes.

Las diferencias de precios resaltan al considerar los precios máximos y mínimos. En la Ciudad de Buenos Aires el mínimo es de U\$S 121,5 m^2 , mientras que en la Región Metropolitana, sin considerar la Ciudad, los mínimos están entre los U\$S 0,9 y los U\$S 1,6 el m^2 . En cuanto a los máximos, en la Ciudad se registró un terreno a U\$S 8.235,3 el m^2 , en GBA1 el máximo alcanzó los U\$S 6.666,7 el m^2 , mientras que en GBA2 fue de U\$S 4.142,9 el m^2 , al igual que en los countries y barrios cerrados; el resto de la Región es la zona que muestra el máximo más bajo: U\$S 5.714,3 el m^2 .

En cuanto al precio del suelo según dimensiones, en todas las zonas consideradas los valores más altos corresponden a los lotes de menos de 200 m^2 , es decir, los de extensión mínima; con diferencias de valor importantes con respecto al rango de dimensiones inmediatamente superior. En la zona Norte el rango de menor extensión alcanzó los U\$S 753,2 el m^2 , en la zona Oeste los U\$S 402,4 y en la zona Sur los U\$S 571,2 el m^2 . En cambio, los lotes de más de 1.001 m^2 promediaron los U\$S 166,3 en la zona Norte, U\$S 131,2 en la zona Oeste y U\$S 167,8 el m^2 en la zona Sur.

Con respecto a los precios de los terrenos en base a su distribución territorial, los valores más altos se ubican en la zona Norte, principalmente linderos a la Ciudad de Buenos Aires. El caso de precio máximo se ubica en el partido de San Isidro, ofrecido a U\$S 6.666,7 el m^2 . En cuanto al partido con mayor valor promedio es Vicente López, con el U\$S 550,9 el m^2 . Asimismo, contiene el precio mínimo a U\$S 0,9 el m^2 .

Del análisis de los cambios ocurridos a lo largo del período 2004-2011, surge que los partidos que registraron mayor crecimiento fueron Ituzaingó (914,3 %) y Moreno (747,8 %). Las variaciones interanuales fueron positivas para todas las zonas, siendo la zona Oeste la de mayor crecimiento (1.0178 %, más de diez veces) luego la zona Sur (83,8 %), y la zona Norte (15,6 %).

Se analizan los precios de los terrenos por localidad, lo que permite un desagregado mayor. Se aprecia una correlación positiva entre los precios promedio de las localidades y la distancia al centro porteño, aunque no como único determinante de los precios; influyen otros factores, como la accesibilidad a medios de transporte, y la zona en

donde se localizan los lotes. Por caso, la localidad de Quilmes Oeste (zona Sur, cercana a la Ciudad de Buenos Aires) tiene un promedio por m² de U\$S 1.234,2, mientras que en San Vicente, a más de 40 km de la Ciudad, también en la zona Sur, el m² se ofrece a U\$S 26,1 promedio.

Los terrenos en venta en GBA¹ y GBA², más el Resto de la Región, se localizaron puntualmente en un mapa por el cual fue posible visualizar la distribución de las ofertas, considerando la variable de los precios. Los mayores precios se ubican en el Norte, decreciendo cuanto más alejados de la Ciudad de Buenos Aires se ubican. Las localidades en los rangos de mayores distancias a la Ciudad de Buenos Aires, desde los 30 a los 70 km, contienen casi exclusivamente ofertas de precios bajos.

Los terrenos en los partidos pertenecientes al Gran Buenos Aires (Vicente López, San Isidro, San Fernando, San Martín, Hurlingham, Ituzaingó, Morón, La Matanza, Ezeiza, Esteban Echeverría, Lomas de Zamora, Lanús, Avellaneda, Quilmes y Almirante Brown) y en la Ciudad de Buenos Aires se georrefenciaron puntualmente, analizando el precio por m² ya no por partido sino por localización particular de cada lote con el objetivo de incorporar otra dimensión al análisis. Se aprecia así cómo los mayores precios se dan desde el centro porteño hasta Vicente López, siendo el eje Norte el que concentra los precios más elevados.

A fin de tomar una comparación detallada entre los valores de la Ciudad y los del Gran Buenos Aires, se seleccionaron en particular los terrenos ubicados a no más de 1.000 metros de la avenida General Paz y el Riachuelo. Se contrapusieron los partidos lindantes a los barrios correspondientes. Así se observó la mayor diferencia de precios entre los barrios de Saavedra y Núñez, contra el partido de Vicente López.

Para completar el análisis, se consideraron precios de referencia de lotes de 150, 300, 500 y más de 10.000 m², lo que permitió estudiar las variaciones en el precio, descontando la influencia del tamaño de los mismos.

Por último, atendiendo a que los terrenos localizados en countries y barrios privados poseen una dinámica distinta a la del resto de los lotes, se recopiló de manera diferencial la información de esas ofertas, para dar cuenta de las características intrínsecas de estos terrenos, con respecto a los localizados en los mismos partidos, pero sobre el ejido. Se aprecia una gran diferencia en la localización de terrenos en barrios privados y countries entre los distintos partidos, concentrándose fundamentalmente en la zona Norte. Los precios de estos terrenos son además más altos en esa zona, especialmente en los partidos más cercanos a la Ciudad de Buenos Aires, en donde el precio del suelo tiende a ser mayor.

1/ El Gran Buenos Aires está integrado por dos grandes zonas: la ciudad de Buenos Aires y el Conurbano Bonaerense, integrado por varios partidos de la provincia de Buenos Aires los cuales en función del informe hemos dividido en cinturones renombrado a todos aquellos partidos limitantes a la Ciudad de Buenos Aires como GBA¹, luego GBA² y los demás como el Resto de la Región

2 RESULTADOS OBTENIDOS



2.1. El precio del suelo en la Región Metropolitana de Buenos Aires

En el relevamiento efectuado en el mes de junio de 2011 se contabilizaron 4.822 ofertas de terrenos, ubicados en distintos puntos de la Región Metropolitana de Buenos Aires. El precio promedio del m² para toda la Región Metropolitana, sin tomar en cuenta los countries y barrios cerrados, es de U\$S 334,7. Este valor se conforma por una gran disparidad de precios en cada una de las zonas: para la Ciudad de Buenos Aires, es de U\$S 1.704,5 el m²; en el área del GBA1 es de U\$S 458,7 el m²; en GBA2 es de U\$S 273,0 el m²; y en el Resto de la Región, alcanza los U\$S 89,8 el m². Estas diferencias permiten una primera aproximación al fenómeno que muestra el descenso de los precios desde la Ciudad hacia los partidos más alejados del centro porteño.

Cuadro 1

Distribución del precio promedio por m² en la Región Metropolitana de Buenos Aires, junio 2004 a junio 2011.

En cuanto a la evolución de la serie, las mayores variaciones de precios entre los años 2004 y 2011 se dieron en GBA2 y en el total de la Ciudad, con 409,3 % y 271,4 % respectivamente. Los mayores aumentos en ambas corresponden a este último año, con más del 30 %.

									Variación (%)							
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
	Junio	Junio	Junio	Junio	Junio	Junio	Junio	Junio	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2011
Total Región sin Countries	105,3	139,9	135,1	179,3	226,1	238,7	287,9	346,6	32,9	-3,4	32,7	26,1	5,6	20,6	20,4	229,2
Total Ciudad	459,0	591,0	809,0	982,0	1.043,0	1.154,9	1.267,4	1.704,5	28,8	36,9	21,4	6,2	10,7	9,7	34,5	271,4
GBA1	153,1	193,9	206,0	332,8	331,7	364,8	433,4	459,0	26,6	6,2	61,6	-0,3	10,0	18,8	5,9	199,8
GBA2	48,6	62,8	61,0	71,1	119,8	134,0	187,5	247,5	29,2	-2,9	16,6	68,5	11,9	39,9	32,0	409,3
Resto Región	29,3	25,8	36,0	42,2	63,6	64,9	89,5	87,4	-11,9	39,5	17,2	50,7	2,0	37,9	-2,3	198,3
Countries	66,3	67,4	74,9	84,9	63,0	66,2	115,4	83,4	1,7	11,1	13,4	-25,8	5,1	74,3	-27,7	25,8

Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.

En el análisis de los precios mínimos y máximos se observan diferencias importantes según región. Mientras que en la Ciudad de Buenos Aires el mínimo es de U\$S 121,5 y el máximo U\$S 8.235,3, en Gran Buenos Aires y el resto de la Región, el mínimo es de U\$S 0,9 y el máximo, U\$S 6.666,7 el m².

Cuadro 2

Precios máximos y mínimos por zona de la Región Metropolitana de Buenos Aires. Junio de 2011.

	Precio Promedio (U\$S)	Precio Máximo (U\$S)	Precio Mínimo (U\$S)
Total Región sin countries	346,6	6.666,7	0,5
Total Ciudad	1.704,5	8.235,3	121,5
GBA1	459,0	6.666,7	0,9
GBA2	247,5	4.142,9	0,5
Resto Región	87,4	5.714,3	1,1
Countries	83,4	1.520,5	1,1

Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.

2.1.2. Precio de los terrenos según dimensiones

En lo que respecta al precio del suelo a partir de sus dimensiones, se tomaron cinco rangos para cada una de las zonas analizadas de la Región Metropolitana, que permiten apreciar las diferencias en los precios promedio, según la superficie de las ofertas.

Se observa en los cuadros a continuación, como tendencia general, que los mayores precios se registran en los lotes de superficie hasta 200 m. Por lo que en la zona Norte, éstos terrenos se ofrecen a U\$S 753,2; en la zona Oeste, a U\$S 402,4 y en la zona Sur a U\$S 571,2. Por el contrario, los terrenos más extensos, de más de 1.000,0 m², en la zona Norte se ofrecen a U\$S 166,3, en la zona Oeste a U\$S 131,2 y en la zona Sur a U\$S 167,8 el m².

m ² ofrecidos	Cantidad de ofertas	Precio Promedio (U\$S)	Precio Máximo (U\$S)	Precio Mínimo (U\$S)
menos de 200	118	753,2	5.714,3	25,0
201-500	709	388,8	3.681,0	8,7
501-750	301	303,4	2.381,0	13,1
751-1000	324	190,4	2.040,8	15,0
Más de 1001	785	166,3	6.666,7	0,9
Total	2.237	289,7	6.666,7	0,9

Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.

Cuadro 3

Cantidad de lotes ofrecidos, precio promedio, máximo y mínimo por tramo de superficie, zona Norte de la Región Metropolitana de Buenos Aires, junio 2011.

m ² ofrecidos	Cantidad de ofertas	Precio Promedio (U\$S)	Precio Máximo (U\$S)	Precio Mínimo (U\$S)
menos de 200	19	402,4	1.315,8	50,0
201-500	166	386,9	3.823,5	9,5
501-750	39	419,8	1.826,9	15,8
751-1000	29	294,0	1.367,4	27,8
Más de 1001	116	131,2	1.588,7	1,2
Total	369	303,5	3.823,5	1,2

Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.

Cuadro 4

Cantidad de lotes ofrecidos, precio promedio, máximo y mínimo por tramo de superficie, zona Oeste de la Región Metropolitana de Buenos Aires, junio 2011.

m ² ofrecidos	Cantidad de ofertas	Precio Promedio (U\$S)	Precio Máximo (U\$S)	Precio Mínimo (U\$S)
menos de 200	49	571,2	2.565,4	29,5
201-500	283	357,6	3.681,0	15,6
501-750	72	277,8	1.056,3	26,7
751-1000	59	446,4	2.481,4	25,0
Más de 1001	184	167,8	2.548,9	1,0
Total	647	319,0	3.681,0	1,0

Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.

Cuadro 5

Cantidad de lotes ofrecidos, precio promedio, máximo y mínimo por tramo de superficie, zona Sur de la Región Metropolitana de Buenos Aires, junio 2011.

2.1.3 Distribución territorial de la oferta de suelo por partido en el mes de junio de 2011

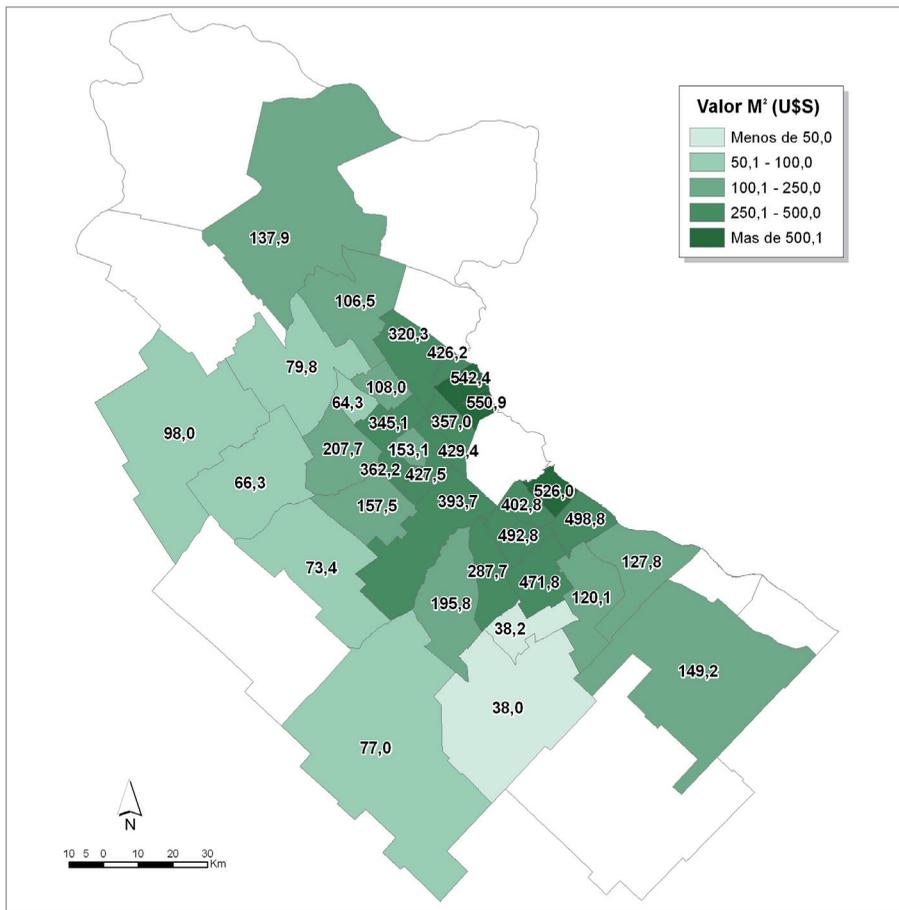
La distribución territorial de los terrenos y su influencia en los precios, se puede observar en el mapa a continuación. En él se visualizan los precios más altos predominantemente en la zona Norte del GBA¹; el mayor valor promedio - después de la Ciudad de Buenos Aires- corresponde al partido de Vicente López, con un valor de U\$S 550,9 el m². Muy de cerca, el segundo lugar corresponde a San Isidro, cuyo precio promedio por m² es de U\$S 542,4. Le sigue en tercer lugar dentro de la zona Norte: Tres de Febrero, en donde el m² se ofrece a U\$S 429,4 promedio. Por otro lado, en la zona Sur el valor más alto corresponde al partido de Avellaneda, a U\$S 562,0 el m², y en segundo lugar Quilmes, a U\$S 498,8 el m². En cuanto a la zona Oeste, el partido de Morón presenta el precio más alto de la zona: U\$S 427,5 el m².

Al considerar que el barrio de la Ciudad de Buenos Aires con más bajo precio promedio es el que presenta el m² a U\$S 376,9, se observa que hay una brecha importante entre los valores de la Ciudad y los del resto de la Región Metropolitana. Los más bajos de la primera superan a muchos de los valores máximos de los partidos de GBA.

Los valores más bajos tienden a corresponder a los partidos del Resto de la Región; es decir, aquellos más distantes a la Ciudad de Buenos Aires. Es el caso, por ejemplo, de San Vicente, donde el m² se ofrece a U\$S 38,0 promedio, y de Presidente Perón, a U\$S 38,2 el m². Por otro lado le siguen con el doble de valor que los anteriores y localizados en la zona Norte y Oeste de la región, a José C. Paz y a General Rodríguez, con el m², a U\$S 64,3 y U\$S 66,3 respectivamente.

Los valores intermedios corresponden mayormente a partidos de GBA², como Escobar (U\$S 106,5 el m²) y Malvinas Argentinas (U\$S 108,0 el m²), ambas en la zona Norte; así como al resto de la región, como Florencio Varela (U\$S 120,1 el m²) y Berazategui (U\$S 127,8), ambos en la zona Sur.



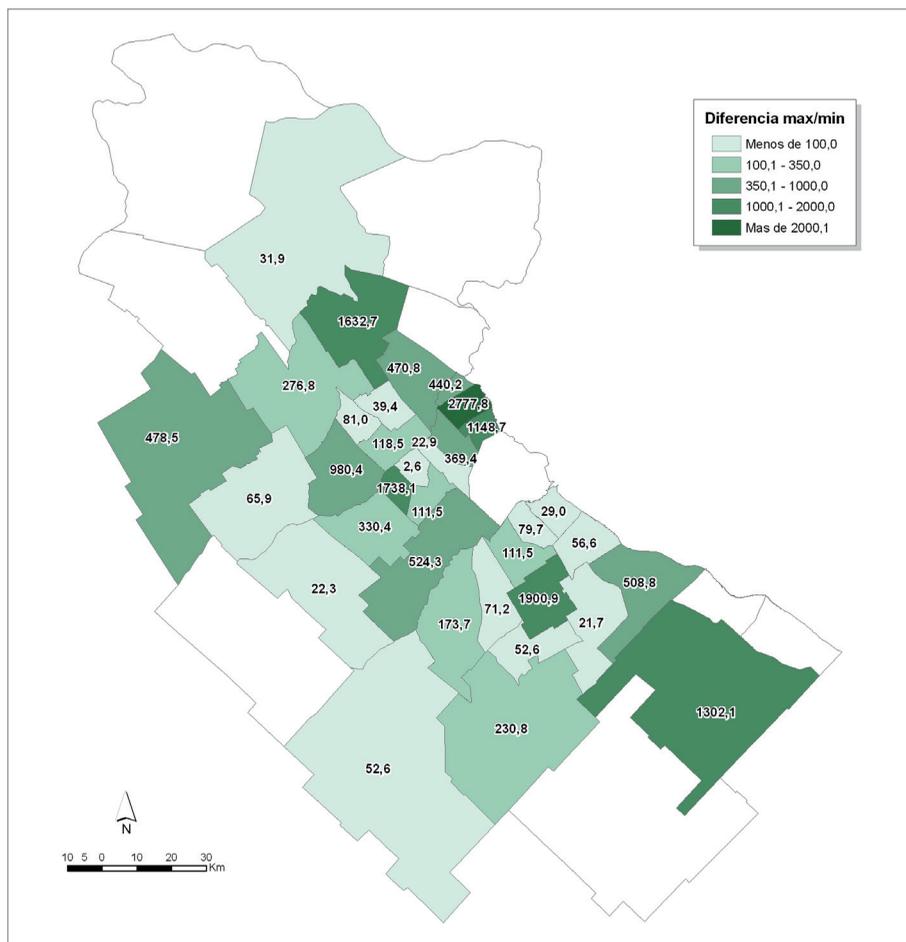


Mapa 1
 Precio promedio del m² en los partidos de la Región Metropolitana de Buenos Aires, junio 2011.

Fuente: Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.

La diferencia entre el precio máximo y mínimo al interior de cada partido se grafica en el mapa siguiente. Los mayores contrastes corresponden a los partidos de San Isidro, Almirante Brown e Ituzaingó, en los que los máximos son más de 2.000 veces superiores a los mínimos. Los partidos de Escobar y La Plata también presentan diferencias importantes de 1.632,7 y 1.302,1 veces, respectivamente, mayor el máximo sobre el mínimo. Las menores diferencias se registran mayormente en partidos del Sur, como Hurlingham y Florencio Varela, aunque se cuenta también, de la zona Norte, a Marcos Paz.

Mapa 2
Diferencia entre el precio promedio máximo y mínimo por partido, junio 2011.



Fuente: Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.

2.1.4. Variación interanual del precio del suelo por zonas geográficas²

El precio del suelo con respecto a junio de 2004 aumentó un 176,7 % -sin tomar los valores de los countries y barrios cerrados y los terrenos dentro de la Ciudad de Buenos Aires-. En el desagregado según zonas que se presenta en el cuadro a continuación, se aprecia que el mayor incremento se dio en la zona Oeste, un 1.017,8 %, luego la zona Sur (83,8 %) y en tercer lugar la zona Norte (15,6 %).

En relación a los valores del 2004, las variaciones positivas más importantes corresponden a los partidos de Ituzaingo (914,3 %), Moreno (747,8 %), y Merlo (679,7 %) de la zona Oeste; en cuarto lugar, Almirante Brown (608,4 %), y luego Berazategui, ambos de la zona Sur. El partido de Vicente López muestra la particularidad de haber sido en 2004 el de valor promedio más alto, sosteniendo todos los años un crecimiento en sus valores. El resto de los partidos mencionados al considerarse una variación importante de precios, presentaba al principio de la serie valores promedio más bien bajos.

Las variaciones interanuales, en relación a los registros de 2009, fueron positivas para la zona Oeste (1.017,8 %), para la zona Sur (83,8 %) y para la zona Norte (15,6 %). Considerando los registros de todas las zonas en conjunto, -excluyendo countries, barrios cerrados y la Ciudad de Buenos Aires- desde junio de 2010 hubo un aumento de 17,3 %. Al interior de cada zona, hay comportamientos diversos de los precios, según los partidos que las componen. Dentro de la zona Oeste, está el caso de Ituzaingo, cuyo valor aumentó 121,1 %, mientras que en Merlo hubo un descenso de 31,0 %.

En la zona Sur, por su parte, presentó variaciones positivas para los partidos presentes, siendo el mínimo aumento de 26,4 % y el máximo aumento fue de 196,9 %. En la zona Norte, el partido Tres de Febrero incrementó su precio promedio un 40,1 % desde junio de 2009; mientras que en el partido de Vicente López disminuyó un 47,0 %.

Cuadro 6
Variación interanual del precio promedio del m² por Partido.
2004-2011

Partido	Variación (%)															
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
	Junio	Junio	Junio	Junio	Junio	Junio	Junio	Junio	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Zona Oeste	90,6	115,2	106,8	107,3	166,7	157,0	27,2	303,5	27,2	-7,3	0,5	55,4	-5,8	-82,7	1017,8	235,0
Merlo	20,2	27,0	17,1	31,0	47,8	81,0	228,2	157,5	33,7	-36,7	81,3	54,2	69,5	181,7	-31,0	679,7
Ituzaingo	39,9	50,5	68,2	98,7	138,3	117,2	183,0	404,7	26,6	35,0	44,7	40,1	-15,3	56,1	121,1	914,3
Morón	133,0	161,0	172,7	213,0	277,9	268,4	248,0	427,5	21,1	7,3	23,3	30,5	-3,4	-7,6	72,4	221,4
General Rodríguez	11,8	12,6	13,6	11,5	37,4	29,0	38,2	66,3	6,8	7,9	-15,4	225,2	-22,5	31,7	73,6	461,9
Moreno	24,5	24,5	21,1	31,6	55,1	66,2	97,9	207,7	0,0	-13,9	49,8	74,4	20,1	47,9	112,2	747,8
Zona Norte	162,0	222,3	182,2	204,6	278,6	293,6	250,5	289,7	37,2	-18,0	12,3	36,2	5,4	-14,7	15,6	78,8
San Fernando	118,4	215,7	184,3	196,7	465,0	353,6	448,6	426,2	82,2	-14,6	6,7	136,4	-24,0	26,9	-5,0	260,0
Vicente López	272,0	366,2	412,7	562,0	639,0	772,4	1039,1	550,2	34,7	12,7	36,2	13,7	20,9	34,5	-47,0	102,5
Malvinas Argentinas	29,8	37,2	44,7	56,2	57,7	80,6	115,4	108,0	24,9	20,2	25,7	2,7	39,7	43,2	-6,4	262,4
San Isidro	243,5	294,2	379,9	513,6	498,8	474,4	523,2	544,7	20,8	29,1	35,2	-2,9	-4,9	10,3	4,1	123,7
General San Martín	116,1	119,1	121,5	168,5	213,1	218,8	329,1	357,0	2,6	2,0	38,7	26,5	2,7	50,4	8,5	207,5
Pilar	27,5	21,6	37,0	46,7	50,5	58,9	78,8	79,8	-21,6	71,3	26,2	8,1	16,6	33,8	1,3	190,2
Tres de Febrero	141,6	99,8	168,4	281,3	313,7	319,1	307,2	430,4	-29,5	68,7	67,0	11,5	1,7	-3,7	40,1	204,0
Escobar	34,9	24,4	32,5	37,2	79,4	79,4	108,2	106,5	-30,0	33,2	14,5	113,4	0,0	36,3	-1,6	205,2
Zona Sur	69,3	98,1	72,6	114,7	141,2	154,0	173,6	319,0	41,6	-26,0	58,0	23,1	9,1	12,7	83,8	360,3
Berazategui	21,4	31,5	31,3	42,7	44,7	76,5	58,6	127,8	47,5	-0,7	36,4	4,7	71,1	-23,4	118,1	497,2
Lomas de Zamora	96,0	113,2	159,6	138,1	183,9	269,8	319,3	492,8	17,9	41,0	-13,5	33,2	46,7	18,3	54,3	413,3
Almirante Brown	66,6	70,7	61,8	61,9	105,3	115,0	158,9	471,8	6,2	-12,6	0,2	70,1	9,2	38,2	196,9	608,4
La Matanza	116,1	137,2	156,7	196,6	238,1	218,8	246,5	311,6	18,2	14,2	25,5	21,1	-8,1	12,7	26,4	168,4
Avellaneda	199,4	193,9	140,3	200,2	193,9	373,3	241,6	526,0	-2,8	-27,6	42,7	-3,1	92,5	-35,3	117,7	163,8

Fuente: Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.

2/ En esta sección no se analiza la totalidad de los partidos integrantes de cada zona, puesto que en algunos casos no se contaba con información suficiente de junio de 2004 para realizar la comparación.

2.2. Distribución del precio del suelo por localidad, según eje geográfico

A fin de profundizar el análisis del comportamiento del precio de oferta del suelo en la Región Metropolitana de Buenos Aires se construyeron tres ejes de localidades por proximidad geográfica. Parten del Centro de la Ciudad y llegan hasta el límite de la Región Metropolitana (unos 60 km). El eje Norte se emplaza desde el Partido de Vicente López hasta el partido de Exaltación de la Cruz. El eje Oeste abarca desde los partidos de Morón y La Matanza hasta los partidos de General Rodríguez y Marcos Paz. Por su parte, el eje Sur comprende los partidos que se ubican entre la línea Avellaneda – Lanús, y el partido de La Plata.

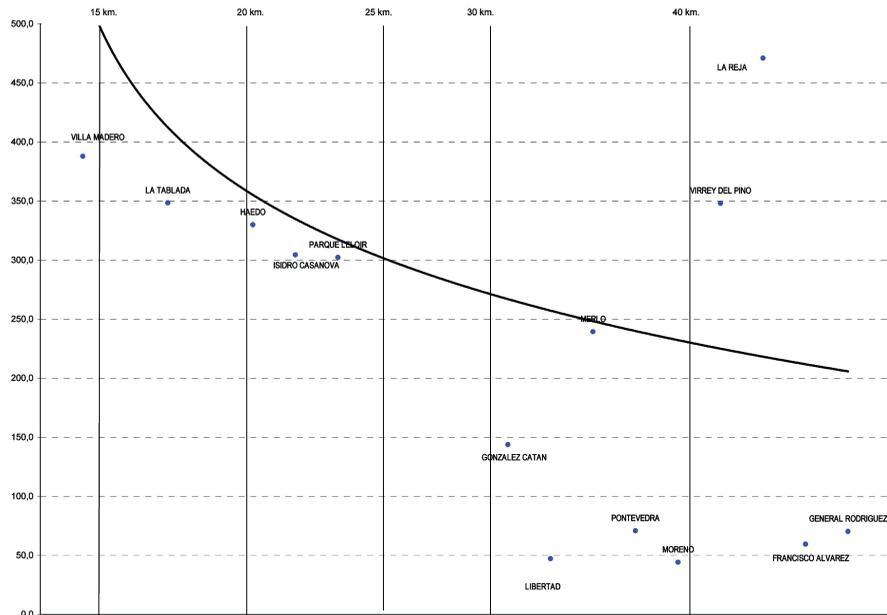
En el eje Norte se tomaron 45 localidades. Al analizarse el precio promedio del m² (ver gráfico 1) se observa que en el relevamiento de 2011, los mayores valores corresponden a las localidades más cercanas a la Ciudad de Buenos Aires. De hecho, los valores más altos son los de las localidades del partido de Gral. San Martín, San Isidro y Vicente López, todas límite o cercanas en el caso de la segunda con la Ciudad de Buenos Aires. Dentro del primero de estos partidos, la localidad de Villa Lynch presenta el m² promedio a U\$S 980,0, cabe destacar que ésta localidad presenta tan sólo una oferta. Luego en el segundo partido mencionado se registran Beccar y San Isidro, U\$S 708,2 y U\$S 606,1; respectivamente, finalmente la localidad de Olivos a U\$S 602,2 el m².

Por otro lado, los precios promedio más bajos de la zona se encuentran en las localidades a más de 40 km del centro de la Ciudad de Buenos Aires. Las localidades del partido de Pilar: Manzanares, Villa Rosa y Fátima alcanzan un promedio de U\$S 40,9, U\$S 42,9 y U\$S 55,6 el m², respectivamente. Por otro lado Escobar presenta en las localidades de Ingeniero Maschwitz y Matheu los valores de U\$S 74,3 y U\$S 75,8 el m², respectivamente.

Se denota así la importancia de la localización de los lotes en la determinación de los precios del suelo. La valorización es mayor cuanto más cercanos a la Ciudad de Buenos Aires se ubiquen los lotes. Por otro lado, que no es un factor de influencia que actúe individualmente en los precios; se observa, por ejemplo, que la localidad de Ciudadela, del partido de Tres de Febrero, se ubica a una distancia de la Ciudad de Buenos Aires similar a la que presenta Villa Adelina, y sin embargo sus valores son mucho menores (U\$S 335,4 el m², contra U\$S 543,1).

En el eje Oeste también se aprecia un descenso de los precios desde el centro hacia la periferia; donde los máximos no sobrepasan los U\$S 559,9, mientras que en el eje Norte, el valor más alto supera los U\$S 900,0. De todas formas, influye sobre los precios no sólo la distancia a la Ciudad de Buenos Aires, sino la localización con respecto a la línea de ferrocarril Sarmiento; por ejemplo, se observa una sucesión de altos valores que siguen al trazado del ferrocarril en las localidades de Ramos Mejía, Haedo y Castelar. Los precios más bajos corresponden a las localidades Moreno, a U\$S 44,2 el m², Libertad, a U\$S 47,3 el m², y Francisco Alvarez, a U\$S 59,5 el m². Las tres se ubican en las distancias máximas con respecto al centro de la Ciudad de Buenos Aires: más de 35 km.

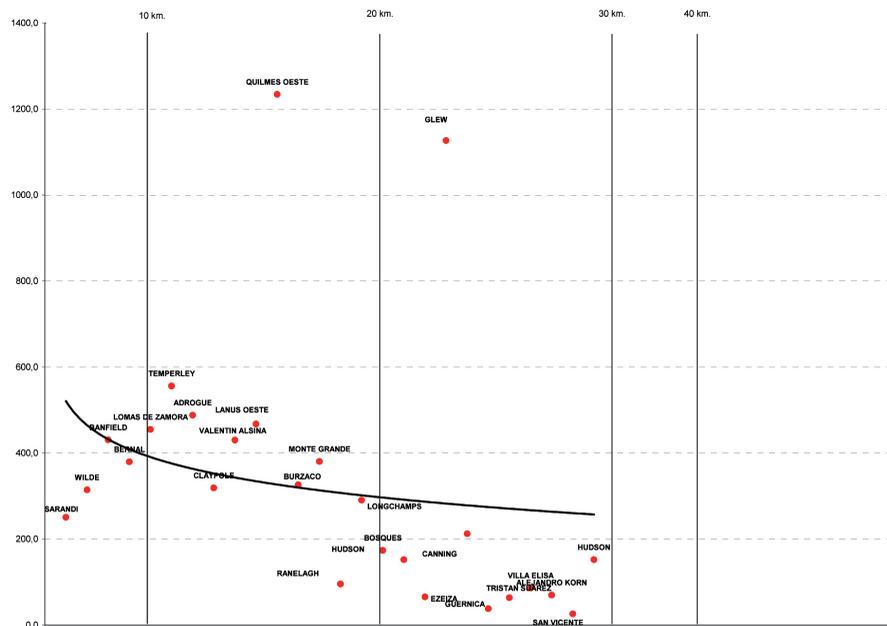
Gráfico 2
Distribución del precio del m²
en dólares, en el eje Oeste de la
Región Metropolitana de
Buenos Aires, junio 2011.



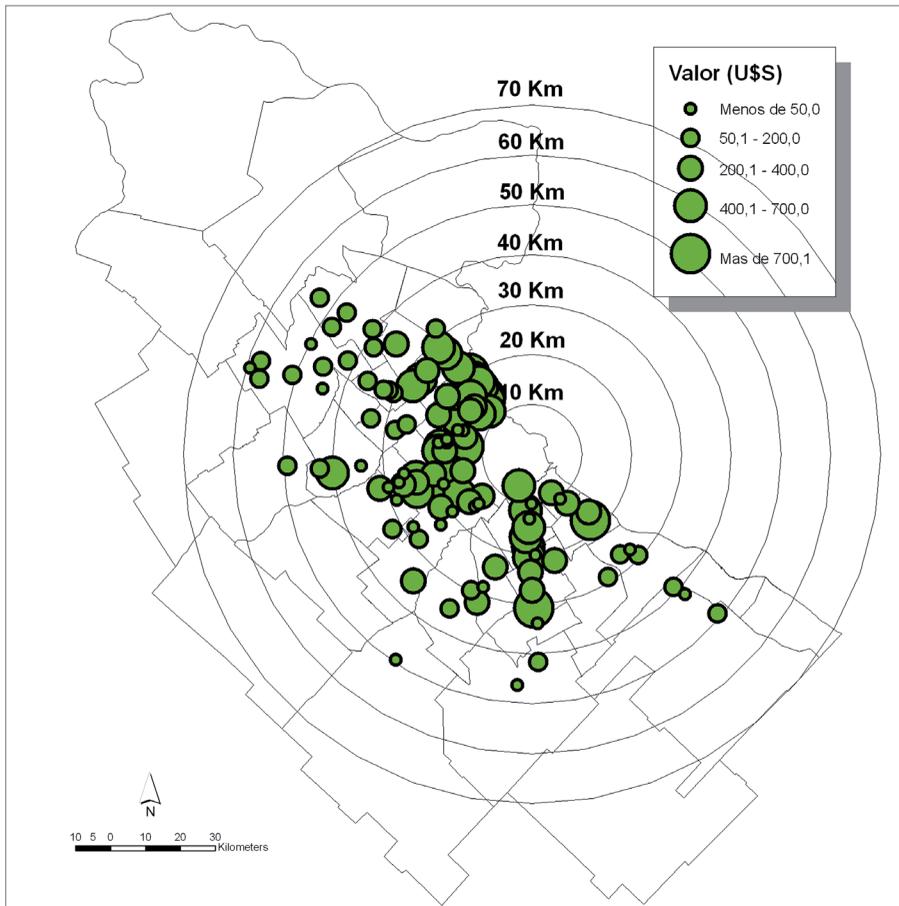
Fuente: Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.

En lo que respecta al eje Sur, se aprecia un descenso de los precios desde las localidades más cercanas a la Ciudad de Buenos Aires hacia la localidad de Hudson. El valor más alto corresponde a la localidad de Quilmes Oeste (U\$S 1.234,2 el m², a una distancia de 22,4 km del centro de la Ciudad; por el contrario, el más bajo corresponde a San Vicente (U\$S 26,1 el m²), en el partido de San Vicente. El rango de precios dentro de los que se ubican los de estas localidades, es similar al del eje Oeste, pero de valores marcadamente más bajos que el eje Norte.

Gráfico 3
Distribución del precio del m²
en el eje Sur de la
Región Metropolitana de
Buenos Aires, junio 2011.



En el mapa siguiente se pueden apreciar los precios promedio del m² en las distintas localidades de la Región Metropolitana de Buenos Aires. Los valores más altos se concentran en la zona Norte, en GBA1; fundamentalmente en el partido de Vicente López, que limita con la Ciudad de Buenos Aires, y San Isidro, lindante con Vicente López. Las localidades en los rangos de mayores distancias a la Ciudad de Buenos Aires, desde los 30 a los 70 km, contienen casi exclusivamente ofertas de precios bajos.



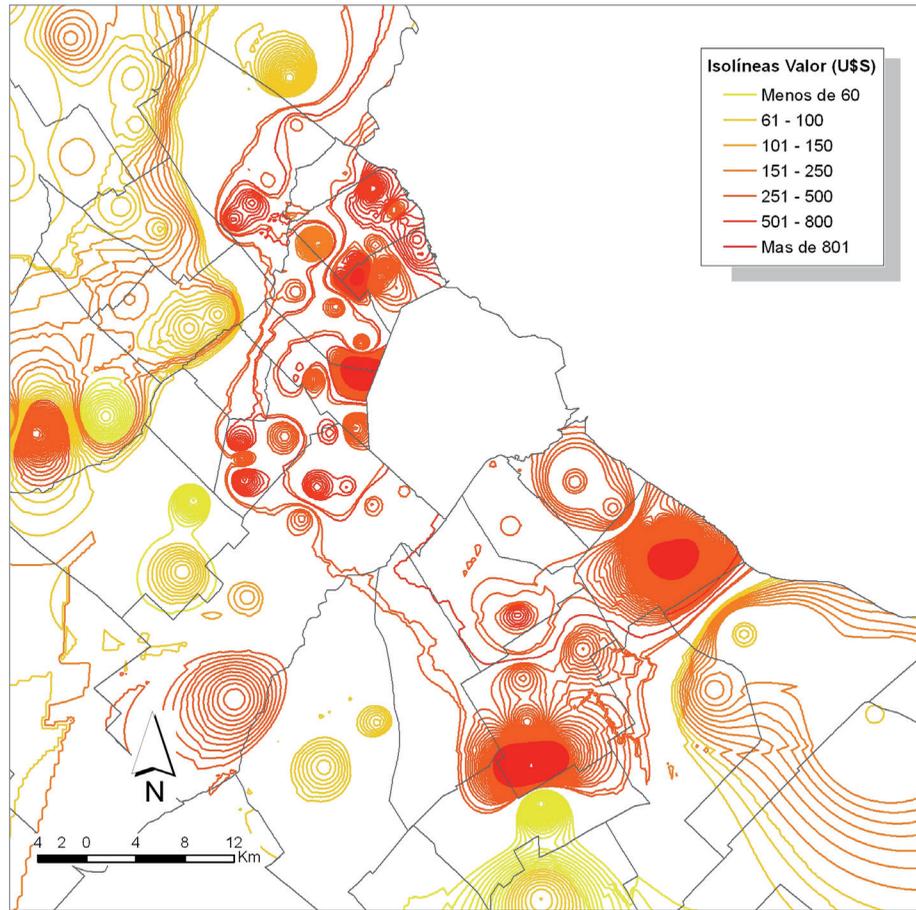
Mapa 3

Distribución del valor del m² según promedio por localidad, junio 2011.

Fuente: *Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.*

Al analizar la distribución del precio del suelo por localidades tomando como referencia las isolíneas (líneas de igual valor), se observa un conjunto de líneas de valor alto en la zona Norte, en los partidos de Vicente López, San Isidro y Tres de Febrero. Por otro lado en la zona Sur en los Partidos de Almirante Brown y Quilmes hay valores de igual rango. Las manchas de valores menores a los U\$S 100 por m² se ubican en el Resto de la Región, es decir, a máxima distancia de la Ciudad de Buenos Aires. Se observa una franja de valor intermedio alrededor de la Ciudad, en las zonas Norte, Oeste y Sur, fundamentalmente en GBA1; en la zona Norte los valores intermedios alcanzan a GBA2.

Mapa 4
Distribución del valor
del m² por localidad:
isolíneas de precio,
junio 2011.



Fuente: Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.

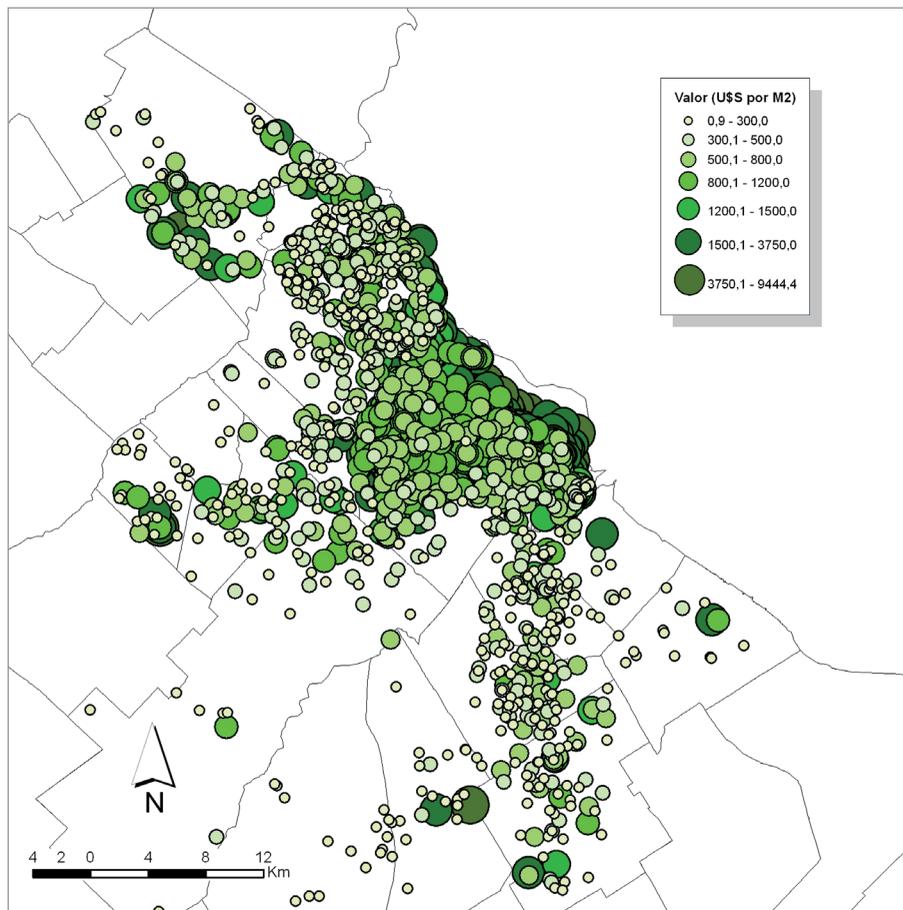
2.3. Distribución del precio promedio por lote en los partidos del Gran Buenos Aires.

En los partidos pertenecientes al Gran Buenos Aires (Vicente López, Tres de Febrero, Tigre, Gral. San Martín, Malvinas Argentinas, San Isidro, San Fernando, Quilmes, Morón, Ituzaingó, Hurlingham, Lomas de Zamora, Lanús, La Matanza, Ezeiza, Esteban Echeverría, Avellaneda, Alte. Brown) se georreferenciaron de manera puntual los terrenos, analizando el precio promedio del m² ya no por partido sino por localización particular de cada lote.

Al igual que en los relevamientos anteriores, se puede observar el paralelismo positivo entre los principales ejes de transporte y comunicación y el precio del m².

Desde la Ciudad de Buenos Aires hacia la zona Norte los puntos se ordenan en torno al recorrido de las líneas del ferrocarril Mitre – Tigre por un lado, y del Tren de la Costa por el otro; y a lo largo de la avenida Del Libertador, atravesando de norte a sur varios partidos. En la zona Oeste ocurre lo mismo que en el Norte del Gran Buenos Aires, las ofertas

de los lotes se encuentran alrededor de las estaciones del ferrocarril Sarmiento, aunque las aglomeraciones de mayores precios no son abundantes como en el Norte, sino que también se aprecian ofertas de menor valor. Por último, hacia la zona Sur los puntos se concentran en las cercanías al ferrocarril de la línea Roca y de la avenida Pavón, y en comparación al resto de las zonas, las ofertas son de menor precio.



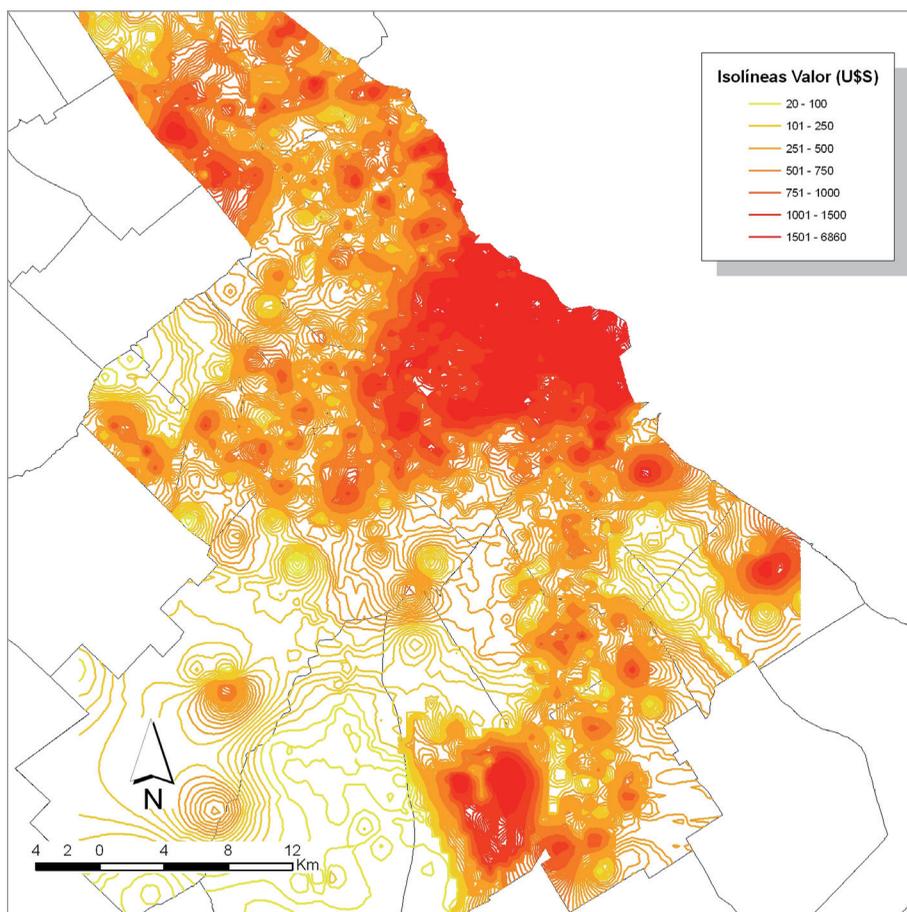
Mapa 5

Distribución de los lotes ofertados, según valor del m² en la Región Metropolitana, junio 2011.

Fuente: Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.

En el mapa de isolíneas se observa un extensa área con promedios de más de U\$S 1.000 el m², al norte de la avenida Rivadavia en la Ciudad de Buenos Aires, llegando a los partidos de la zona Norte que limitan con la Ciudad. En esta zona, en GBA1 y GBA2 hay varios focos de ofertas con esos precios, el más extenso se encuentra en los partidos de Vicente López, San Isidro y Tigre. En el Sur, también se pueden apreciar lotes de valores mayores que van desde los U\$S 500 a los 1.000 el m² como es el caso de los partidos de Avellaneda, Quilmes, Esteban Echeverría, Lomas de Zamora, Lanus y Alte. Brown, mientras que en Ezeiza no supera esa línea de valor. Por su parte, en la zona Oeste, Morón e Ituzaingo son los partidos que concentran los valores más altos.

Mapa 6
Distribución del valor
del m² según isólinas
de valor, junio 2011.



Fuente: Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.

2.4. Diferencia de precios entre el Gran Buenos Aires y la Ciudad de Buenos Aires, en los límites de la avenida General Paz y el Riachuelo

Para este análisis se tomaron los terrenos ubicados a 1.000 metros de distancia desde la avenida General Paz y desde el Riachuelo, hacia el Gran Buenos Aires y hacia la Ciudad de Buenos Aires. Se compararon, partiendo desde el extremo norte, los precios promedio del m² de los terrenos ubicados en el partido de Vicente López con los de los barrios de Saavedra y Núñez; los del partido de General San Martín y Tres de Febrero con los de los barrios de Villa Urquiza, Villa Pueyrredón, Villa Devoto, Villa Real, Versalles y Liniers; los del partido de La Matanza con los de los barrios de Mataderos y Villa Lugano, los del partido de Lanús con Villa Soldati y Nueva Pompeya; y finalmente Avellaneda con los de los barrios de La Boca y Barracas.

Dentro de los terrenos seleccionados, los valores más altos corresponden a los barrios del Norte: Saavedra y Núñez, que promedian U\$S 1.601,0 el m². Por otro lado, dentro del Gran Buenos Aires, es también el partido de la zona Norte el de más alto precio: Vicente López, con el m² a U\$S 549,2 promedio. La brecha más grande está en los partidos analizados

arriba (U\$S 1.051,8 el m²), contra Nueva Pompeya y Lanús (U\$S 269,4 el m²). Esta distancia en los precios de los terrenos puede entenderse, en alguna forma, por el hecho de que la valorización de terrenos en Lanús no está dada por la mayor distancia al límite de la Ciudad, sino que se interponen otros motivos.

En cuanto a los precios de los barrios de la Ciudad de Buenos Aires, se observa que las áreas más valorizadas en términos inmobiliarios son las del Norte y Sur, esta última mayormente en los barrios más cercanos al Río de la Plata y al centro financiero de la Ciudad. En cambio, el resto de los partidos del Sur y los del Oeste del Gran Buenos Aires muestran valores bastante parejos, pero con una diferencia muy grande con los del Norte. A continuación se presenta un gráfico que permite apreciar las diferencias descriptas, evidenciando en todas las comparaciones la mayor valorización de los terrenos que se encuentran dentro de la Ciudad.

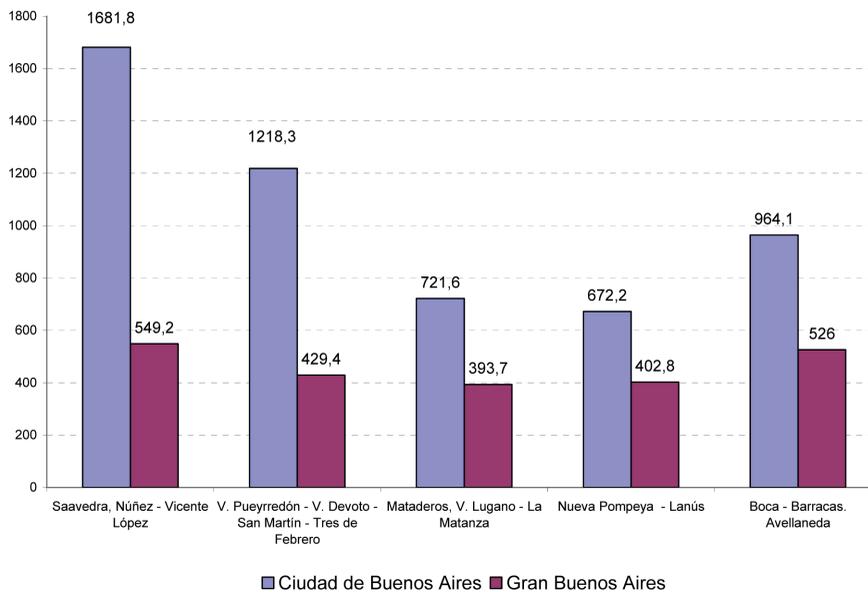
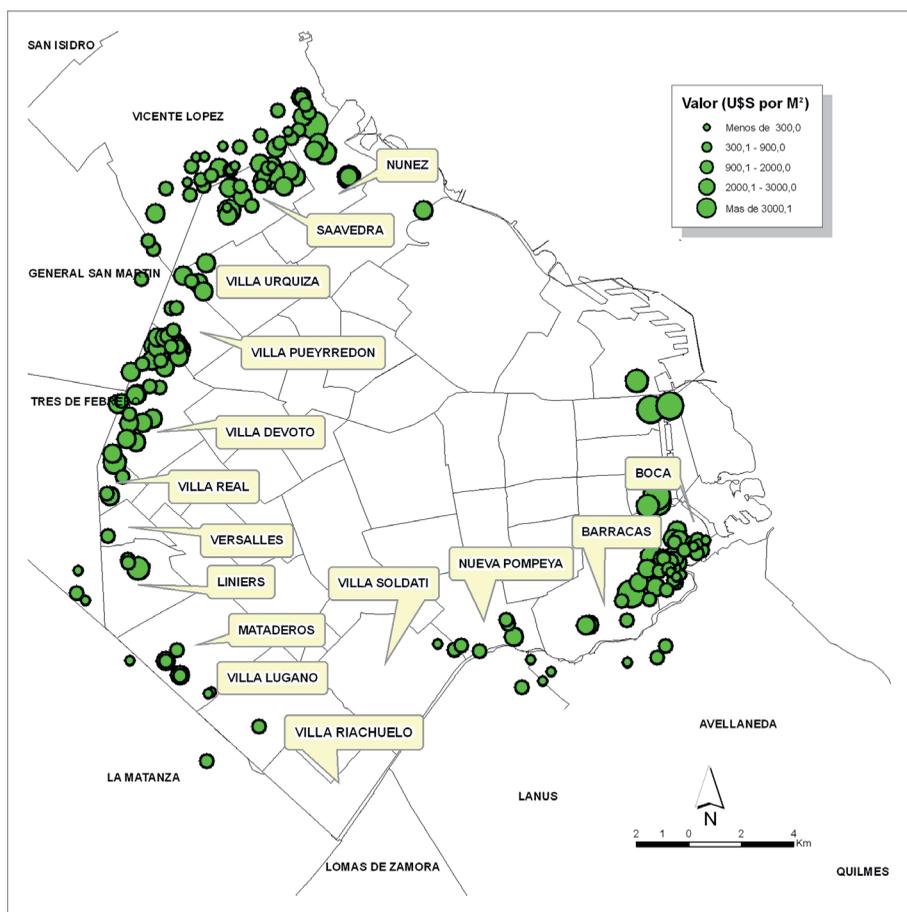


Gráfico 4
Diferencia de precios promedio por m² Gran Buenos Aires – Ciudad de Buenos Aires, junio 2011.

Fuente: *Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.*

Mapa 7
 Diferencia de precios promedio por m²
 Gran Buenos Aires –
 Ciudad de Buenos Aires,
 junio 2011.

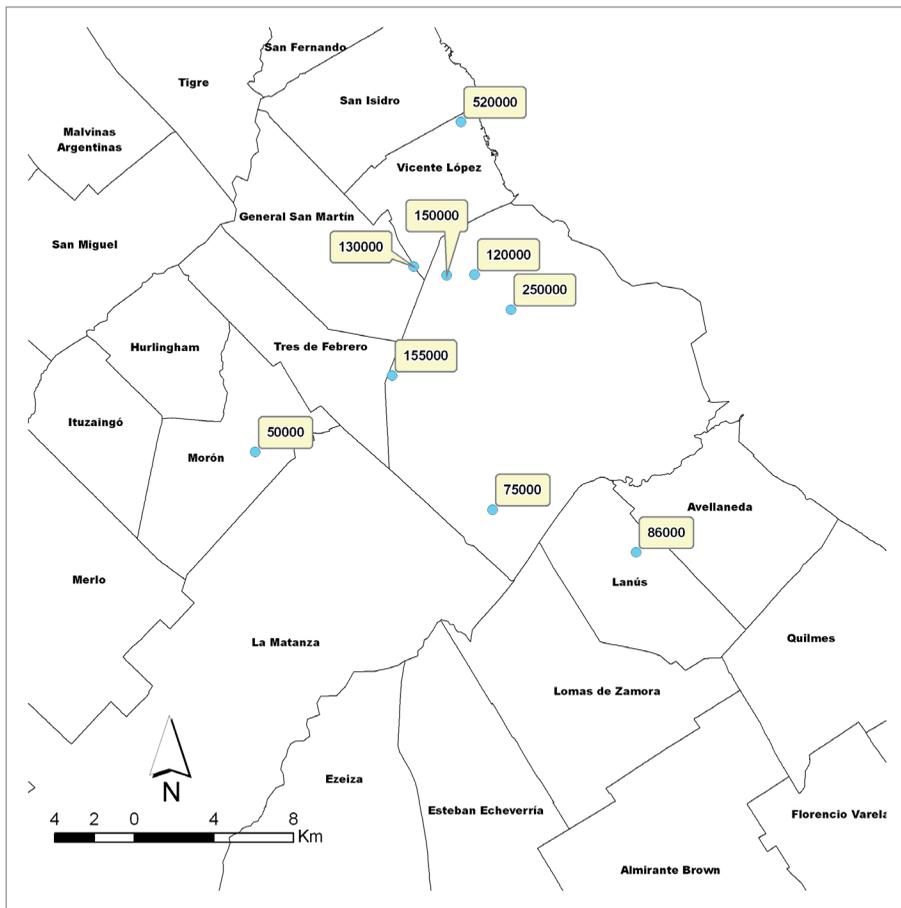


Fuente: Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.

2.5. 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 Región Metropolitana de Buenos Aires, de modo que sean rápidamente identificables las diferencias en el precio total, además de las correspondientes al precio por m². Se utilizan algunos casos de precios significativos que permiten evidenciar las variaciones entre los distintos sectores de la urbe.

En el mapa siguiente se presenta el precio de oferta de nueve terrenos de alrededor de 150 m² de superficie; cuatro ubicados en el Gran Buenos Aires y cinco en la Ciudad de Buenos Aires. El precio más alto (U\$S 520.000) está localizado en el partido de Vicente López, en el resto del Gran Buenos Aires las ofertas son de menor valor. Por último, las ofertas que poseen los precios más altos, se pueden observar en la Ciudad de Buenos Aires, con precios hasta U\$S 250.000.



Mapa 8

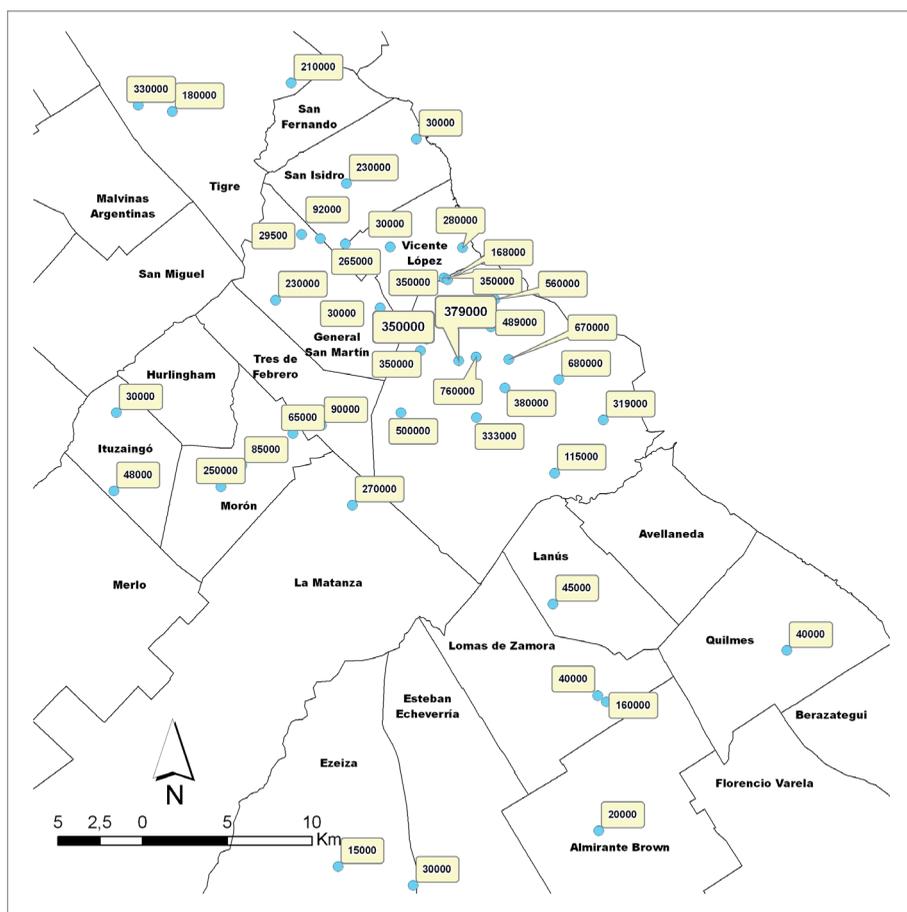
Precio de referencia en terrenos de 150 m².

Región Metropolitana de Buenos Aires, junio 2011.

Fuente: Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.

Se seleccionaron cuarenta y seis lotes de dimensiones próximas a los 300 m², de los diecisiete se ubican en la Ciudad de Buenos Aires, y los restantes en el Gran Buenos Aires. El mayor precio corresponde a una oferta en el barrio de Recoleta, a U\$S 680.000. La generalidad de los terrenos de alto valor se ubica, justamente, en la zona Norte, dentro y fuera de la Ciudad de Buenos Aires; por ejemplo, un lote en el partido de Vicente López se vende a U\$S 280.000. De todas formas, hacia el Resto de la Región Metropolitana, los precios disminuyen. Los precios más bajos se observan en los partidos de la zona Sur: Ezeiza, donde se encontró un terreno de U\$S 15.000 y Alte. Brown, donde se observó uno de U\$S 20.000.

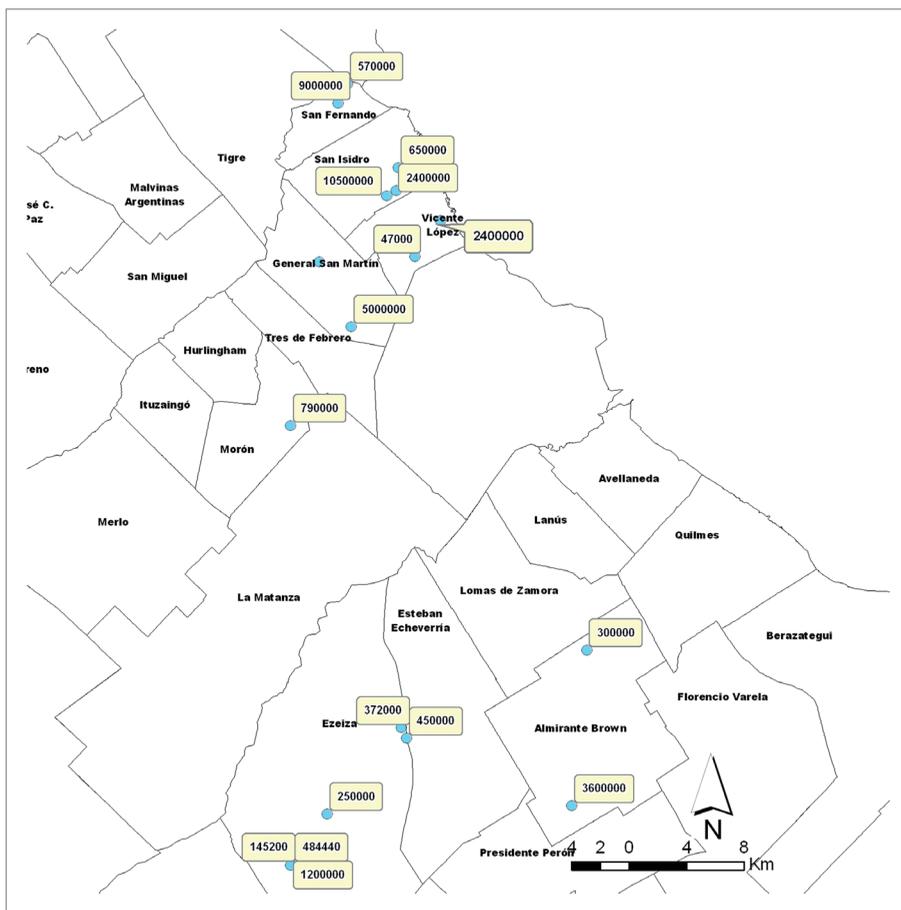
Mapa 9
 Precio de referencia en
 terrenos de 300 m².
 Región Metropolitana,
 junio 2011.



Fuente: Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.

Se diferenciaron veinticinco terrenos de alrededor de 500 m², de los cuales cinco se localizan dentro de los límites de la Ciudad, en tanto que los veinte restantes corresponden a ofertas ubicadas en partidos del Gran Buenos Aires. Los precios de oferta van desde los U\$S 27.000 en Morón, a los U\$S 840.000 en el partido de Tigre. Se observa que los precios más altos se encuentran en los barrios de la Ciudad, y en el Norte del Gran Buenos Aires, mientras que los más bajos, corresponden a los partidos del Oeste y del Sur del Gran Buenos Aires.

Por último, se seleccionaron veinticuatro terrenos de más de 10.000 m², todos ellos ubicados en el Gran Buenos Aires, debido a que no se detectaron ofertas de este tipo en la Ciudad de Buenos Aires. El precio más alto corresponde a una oferta en el partido de San Isidro, de U\$S 17.000.000; por otro lado, en el partido de Almirante Brown se encontró el precio más bajo, registrándose un terreno en venta U\$S 50.000



Mapa 10

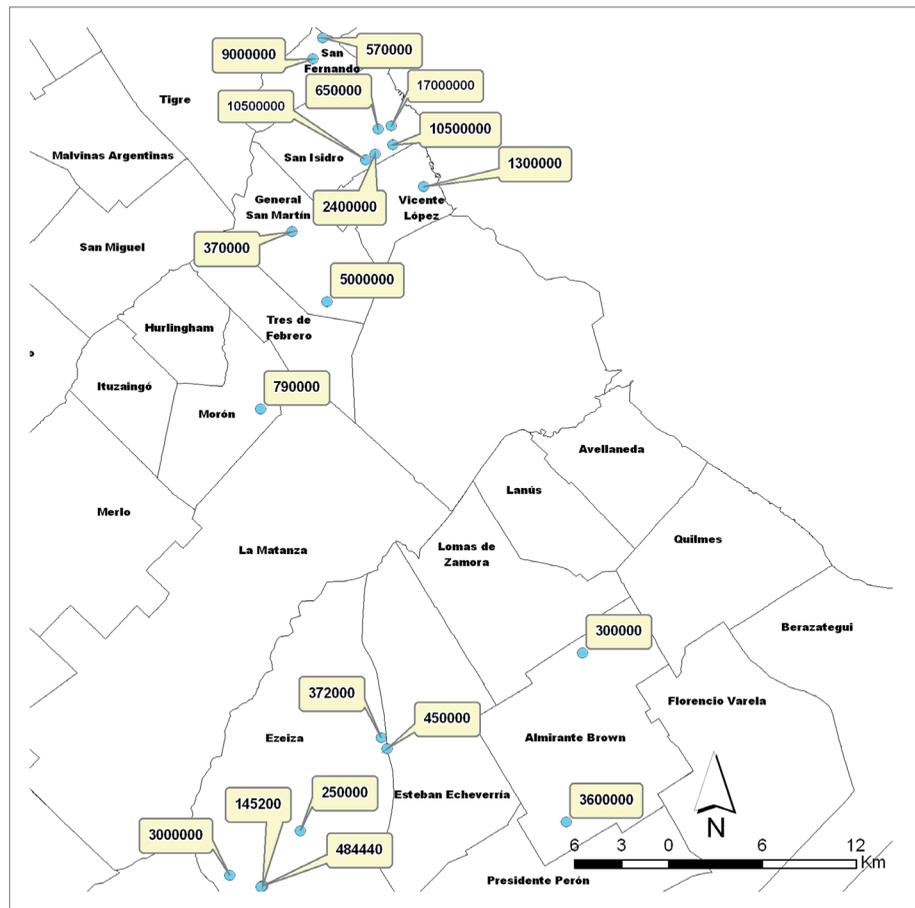
Precio de referencia en terrenos de 500 m².

Región Metropolitana de Buenos Aires, junio 2011.

Fuente: Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.



Mapa 11
 Precio de referencia en
 terrenos de más de 10.000 m².
 Región Metropolitana de
 Buenos Aires, junio 2011.



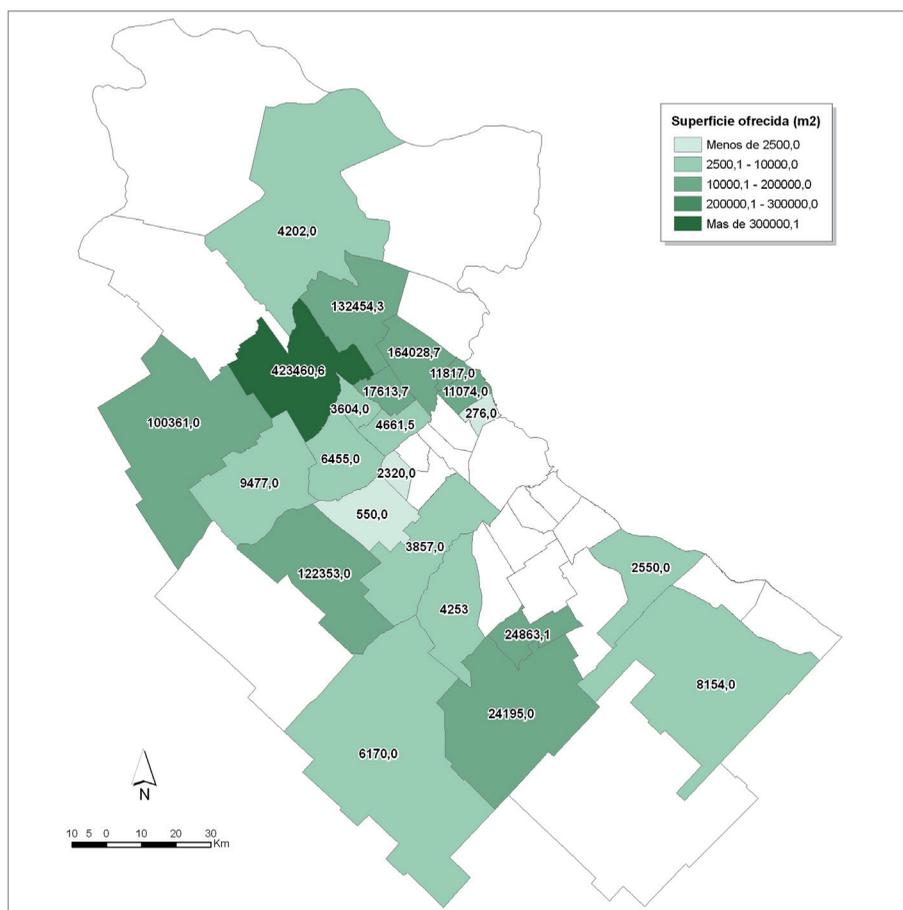
Fuente: Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.

2.6 Countries y barrios cerrados

En esta sección se analiza el precio promedio por m² en countries y barrios cerrados de la Región Metropolitana³. Se han identificado 591 ofertas distribuidas en doce partidos de la Región Metropolitana de Buenos Aires; 513 en la zona Norte, 42 en la zona Oeste y 36 en la zona Sur.

Se entiende así que la mayor parte de los lotes en barrios cerrados y countries corresponden a la zona Norte; la mayor cantidad en el partido de Pilar: 237 ofertas; luego en Tigre, 115; y en tercer lugar en Escobar, 93. En la zona Oeste, los partidos con máxima cantidad son Luján (16) y General Rodríguez (8), y la zona Sur, San Vicente (12 ofertas) y Presidente Perón (8). Con respecto a la superficie ofrecida, los partidos de Pilar, Escobar, Tigre y Malvinas Argentinas alcanzan en suma al 38,3 % de la superficie en venta de los countries y barrios cerrados de toda la región Metropolitana. Gran parte de los nuevos emprendimientos de este tipo se ubican en estos partidos, por lo cual es esperable que la superficie en venta sea la mayor.

3/ Cabe aclarar que no existe este tipo de urbanización dentro de la Ciudad de Buenos Aires.



Mapa 12
Superficie en venta en los
countries y barrios cerrados
de los partidos de la
Región Metropolitana de
Buenos Aires, junio 2011.

Fuente: Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.

En cuanto al precio promedio por m² de los terrenos en countries y barrios cerrados, en junio de este año fue de U\$S 83,4, donde disminuyó con respecto a junio de 2010, que fue de U\$S 115,4. En el mapa siguiente se puede apreciar la diferencia en los precios promedio de los terrenos ubicados en este tipo de complejo por partido de la Región Metropolitana de Buenos Aires. El promedio más alto corresponde al partido de San Isidro, con el m² a U\$S 715,8, contando 13 ofertas. Le siguen Vicente López (U\$S 634,1) y San Fernando (U\$S 400,9), ambos partidos en la zona Norte. Por otro lado, los valores más bajos se dan en el partido de Marcos Paz, que posee un valor de U\$S 16,7 el m². El partido de Presidente Perón, presenta el segundo promedio más bajo (U\$S 22,9). Por último, el partido de Lujan presenta el m² a U\$S 28,9 promedio.

Si se comparan los precios promedio por m² dentro y fuera de los countries, se ve que para el primer caso la zona Sur posee los valores más altos (U\$S 319,0), y para el segundo caso se encuentra la zona Oeste (U\$S 184,1). La relación entre los precios entre uno y otro conjunto de registros para cada zona son: 4,8 para el Sur, 3,8 para la zona Norte, y por último, 1,6 para el Oeste. Se pueden observar diferencias internas entre las zonas con rangos de valores más bajos para los terrenos de los countries y barrios cerrados, que para toda la región.

Cuadro 7

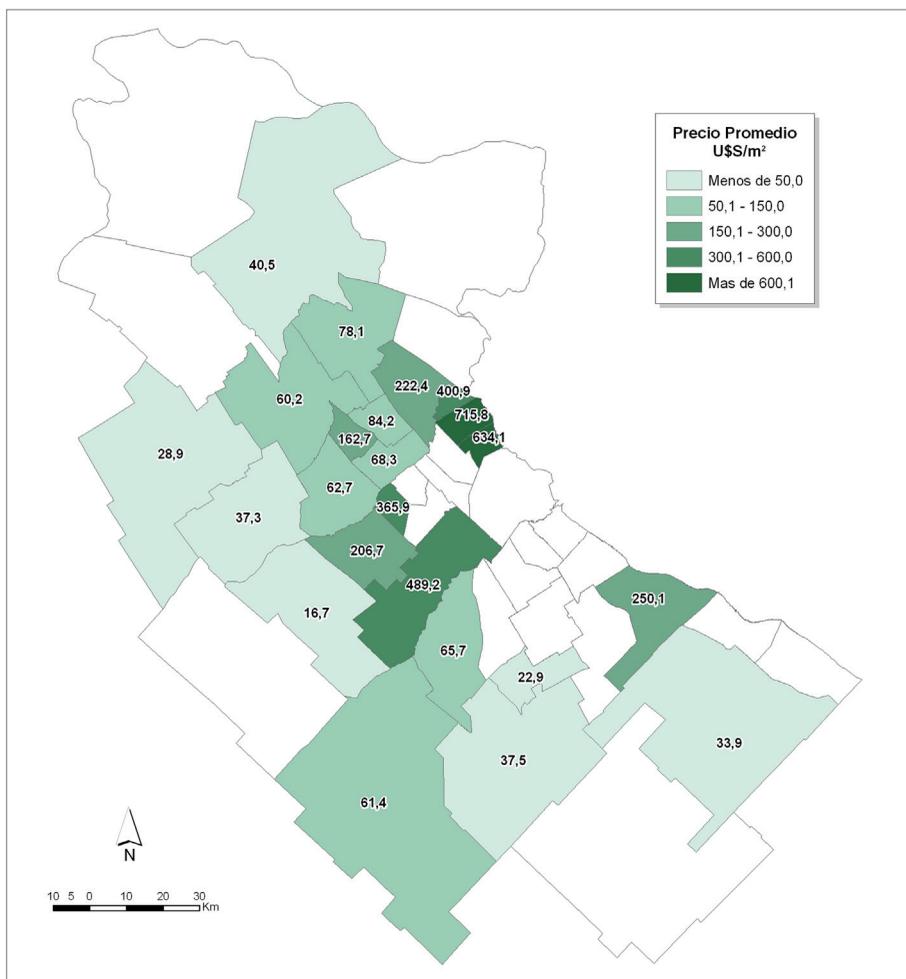
Precio promedio por m² fuera y dentro de los countries o barrios cerrados, por zona de la Región Metropolitana de Buenos Aires, junio 2011.

2011	Toda la Región	Countries	Relación precios
Zona Norte	289,7	76,8	3,8
Zona Oeste	303,5	184,1	1,6
Zona Sur	319,0	66,2	4,8
Total	297,1	87,5	3,4

Fuente: *Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.*

Mapa 13

Precio promedio del m² en los countries de los partidos de la Región Metropolitana de Buenos Aires, junio 2011.



Fuente: *Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.*

3 ANEXO METODOLÓGICO



Para el estudio de los precios de venta de terrenos en la Región Metropolitana de Buenos Aires, se realizó un relevamiento de las ofertas durante el mes de junio de 2011⁴, a partir del cual se obtuvo información sobre la ubicación de los terrenos, las dimensiones y los precios⁵. Se utilizaron como fuentes los suplementos clasificados de los diarios Clarín, La Prensa y La Nación, los datos proporcionados por las inmobiliarias asociadas al Sistema Integrado de Propiedades, las revistas Expoclasificados y Segundamano, páginas de Internet de este mercado y un listado de inmobiliarias que informaron sobre sus ofertas. En los casos en donde algún dato estuviera incompleto o los valores hicieran dudar de su veracidad, se corroboró y/o completó mediante el contacto directo con el oferente.

El precio promedio de los lotes se establece a partir de los valores de los terrenos en el área denominada “Región Metropolitana de Buenos Aires”, comprendida por la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, el Gran Buenos Aires (para este estudio se dividió en GBA1 y GBA2) más catorce partidos que, insertos en la mancha urbana, conforman parte de la Ciudad.⁶

Luego de obtenida toda esta información, se procedió a georreferenciar la totalidad de los inmuebles utilizando un SIG. Este procedimiento permite analizar espacialmente los datos y relacionarlos con otros datos espaciales. Del mismo modo, se agruparon los valores obtenidos por partido, con el fin de sintetizarlos y examinarlos de manera más sencilla.

Asimismo, se agruparon los precios de los terrenos por localidad (entendida como una división dentro de los partidos) a fin de dar cuenta de las características internas y de las distintas variaciones que se pueden dar en cada área geográfica. En el caso de los partidos de Vicente López, San Isidro, San Martín, Hurlingham, Ituzaingó, Morón, La Matanza, Ezeiza, Esteban Echeverría, Almirante Brown, Quilmes, Avellaneda, Lanús y Lomas de Zamora, por contar con la base de calles se pudo georreferenciar utilizando la dirección exacta, lo que permite un análisis más detallado.

Por último, atendiendo a que los terrenos localizados en countries y barrios privados poseen una dinámica distinta al resto de los lotes, se recopiló de manera diferencial la información de este tipo. Se estudiaron las características intrínsecas de estos lotes, con respecto a los que forman parte del tejido fuera de los barrios cerrados y countries. Además, observando que el precio de los terrenos varía por tamaño, se los agrupó en cinco rangos de superficie con el fin de determinar la variación del valor, a saber: los que abarcan 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.

4/ Este relevamiento se realizó por primera vez en julio de 2004, siendo el presente el octavo registro realizado con la misma metodología.

5/ Cabe aclarar que cuando se indica el precio de los inmuebles, se hace referencia al precio de oferta, que sin embargo no refleja su valor de transacción real.

6/ El GBA1 lo comprenden los partidos de San Isidro, Vicente López, Tres de Febrero, San Martín, Hurlingham, Ituzaingó, Morón, Ezeiza, Esteban Echeverría, Almirante Brown, Lomas de Zamora, Lanús, Quilmes, Avellaneda y La Matanza.

El GBA2 está conformado por San Fernando, Tigre, Malvinas Argentinas, San Miguel, José C. Paz, Moreno, Merlo, Presidente Perón, Florencio Varela y Berazategui.

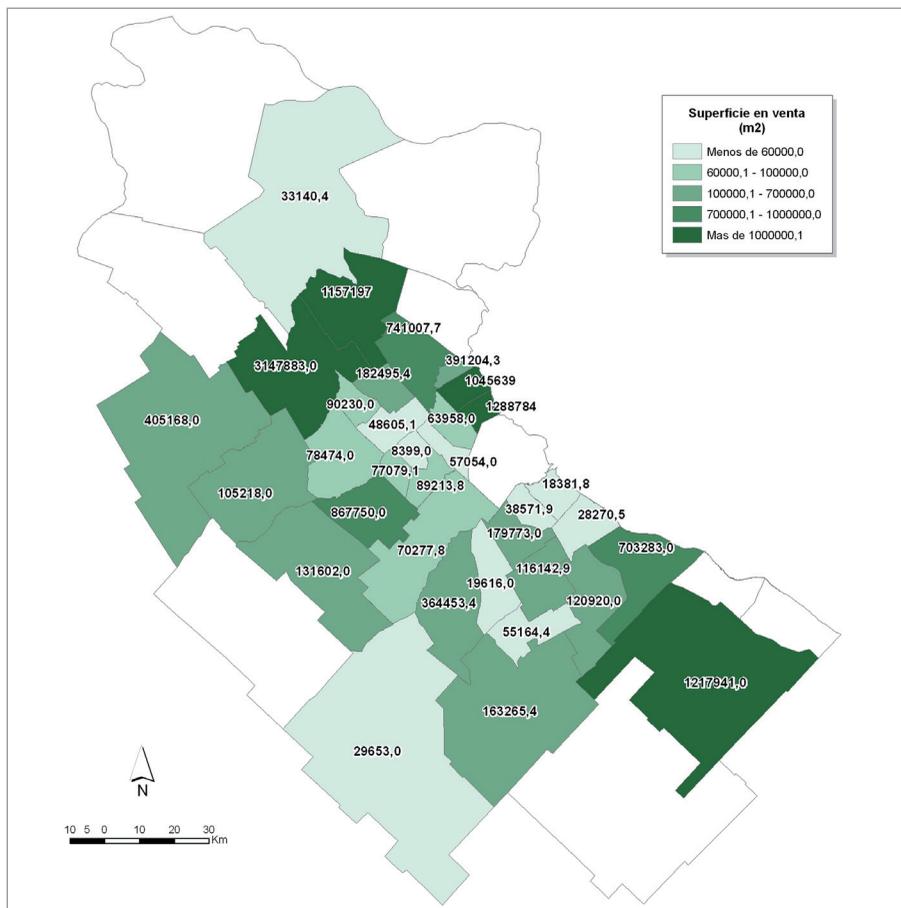
Los partidos seleccionados como Resto de la Región son: Campana, Escobar, Exaltación de la Cruz, Pilar, Luján, General Rodríguez, Marcos Paz, General Las Heras, Cañuelas, San Vicente, Brandsen, La Plata, Ensenada y Berisso.

Cuadro 8
Cantidad de terrenos, superficie total y superficie promedio según zonas, Región Metropolitana de Buenos Aires. Junio 2011.

Zonas	Cantidad	m ²	m ² promedio
Ciudad de Buenos Aires	1.569	636.367	406
Gran Buenos Aires	2.145	6.739.443	3.142
Resto Región Metropolitana	1.111	6.464.192	5.818
Terrenos en Countries	144	291.170	2.022
Total relevados	4.969	14.131.172	2.844

Fuente: Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.

Mapa 16
Cantidad de m² ofrecidos en los partidos de la Región Metropolitana de Buenos Aires, junio 2011.



Fuente: Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.

