

Mercado Inmobiliario de la Ciudad de Buenos Aires

PRECIO DE OFERTA DE VENTA DE TERRENOS



ENERO 2014





GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA
DE BUENOS AIRES

Jefe de Gobierno

Ing. Mauricio Macri

Vicejefa de Gobierno

Lic. María Eugenia Vidal

Jefe de Gabinete de Ministros

Lic. Horacio Rodríguez Larreta

Ministro de Desarrollo Urbano

Arq. Daniel Chain

Secretario de Planeamiento

Arq. Héctor Lostri

Director General de Planeamiento

Mg. Fernando Álvarez de Celis

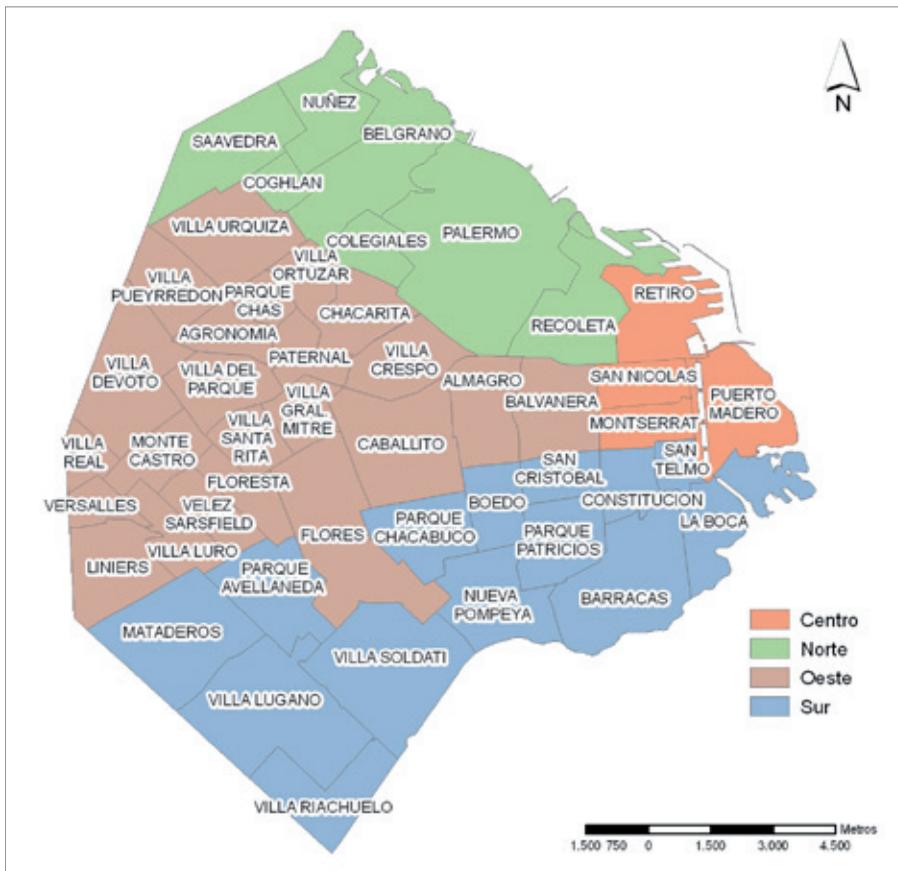
Contenidos Fernando Álvarez de Celis / Bárbara Pasik / Julián Álvarez Insúa / Yanina García / Agustín Grigera / Sebastián Schaller
Luciana Madoery / María Belén Talía / Sebastián Musachi / Octavio Otero Sánchez. **Diseño gráfico** Alejandro Ambrosone.
Manuel Bugarin (colaboración).

ÍNDICE

6	INTRODUCCIÓN
9	PRECIO DE OFERTA DE VENTA DE TERRENOS
47	SÍNTESIS Y CONCLUSIONES

Así, en la primera parte del informe se analiza el precio promedio del m² en dólares de los terrenos relevados, comparando la cifra obtenida con la arrojada en mediciones anteriores, lo que permite apreciar la evolución de este indicador a lo largo del tiempo.

A continuación se presentan los precios puntuales de lotes seleccionados aleatoriamente ubicados en distintas zonas de la Ciudad de 200, 450, 1.000 y más de 5.000 m², de manera que se puedan apreciar las diferencias en cuanto al monto total pedido para cada terreno. Al finalizar de este informe, se presenta un análisis en detalle de una Comuna de la Ciudad, diferente en cada medición, aplicando los indicadores presentados anteriormente.



Mapa 1.b
Zonas

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

PRECIO DE OFERTA DE VENTA DE TERRENOS



El precio de oferta de venta de terrenos en la Ciudad de Buenos Aires

Para el mes de diciembre de 2013 se contabilizaron 1.471 terrenos en oferta distribuidos dentro de la Ciudad de Buenos Aires. El precio promedio por m² resultó en U\$S 1.762,3, con un máximo de U\$S 23.753,0 (en Palermo) y un mínimo de U\$S 121,5 el m² (en Balvanera). La superficie total que ocupan los terrenos en venta es de 705.384,4 m².

Los precios de las ofertas evolucionaron de manera, que respecto al mismo trimestre del año anterior hubo una disminución del 4,4%. En relación a septiembre 2013 se registra un leve decrecimiento del 0,6%. Es notable mencionar que el incremento del precio del dólar en los últimos años ha llevado a la depreciación del peso, influyendo de manera tal que se observan alzas en los precios de los terrenos en dólares, y mayores aun para los valores de los mismos en pesos.



1) Este valor corresponde a un terreno ubicado sobre una de las arterias más valorizadas de la Ciudad, y la destacamos aquí por ser de un rango de valor alto para el promedio de máximos registrados en la serie desde Diciembre 2001.

CALLE	NÚMERO	M ²	DOLARES	US m ²	CPU	BARRIOS	COMUNA
Del Libertador	3.800	1.684,0	40.000.000	23.753,0	R2a I	Palermo	14

Cuadro 1.1 Variación del valor del suelo por m² en la Ciudad de Buenos Aires en pesos y dólares desde Diciembre de 2001.

	Precio del suelo (U\$S)	Variación trimestral (%)	Variación anual (%)	Precio del suelo (\$)	Variación trimestral (%)	Variación anual (%)	Precio promedio del dólar	Variación trimestral (%)	Variación anual (%)
2001									
Diciembre	555,0			555,0			1,00		
2002									
Marzo	272,0	-51,0		652,0	17,5		2,53	153,0	
Junio	213,0	-21,7		809,0	24,1		3,74	47,8	
Septiembre	242,0	13,6		897,0	10,9		3,68	-1,6	
Diciembre	274,0	13,2	-50,6	969,0	8,0	74,6	3,53	-4,1	253,0
2003									
Marzo	294,0	7,3	8,1	933,0	-3,7	43,1	3,11	-12,0	22,9
Junio	330,0	12,1	54,9	927,0	-0,6	14,6	2,81	-9,5	-24,9
Septiembre	342,0	3,8	41,3	1.015,0	9,5	13,2	2,97	5,7	-19,3
Diciembre	388,0	13,5	41,6	1.153,0	13,6	19,0	2,97		-15,9
2004									
Marzo	434,0	11,8	47,6	1.269,0	10,1	36,0	2,93	-1,3	-5,8
Junio	459,0	5,8	39,1	1.351,0	6,5	45,7	2,94	0,3	4,6
Septiembre	510,7	11,3	49,3	1.538,3	13,9	51,6	3,01	2,4	1,3
Diciembre	533,9	4,6	37,6	1.577,1	2,5	36,8	2,96	-1,7	-0,3
2005									
Marzo	550,6	3,1	26,9	1.628,2	3,2	28,3	2,96	0,0	1,0
Junio	591,0	7,3	28,8	1.715,6	5,4	27,0	2,90	-2,0	-1,4
Septiembre	631,2	6,8	23,6	1.841,5	7,3	19,7	2,90	0,0	-3,7
Diciembre	722,1	14,4	35,3	2.163,4	17,5	37,2	3,00	3,3	1,3
2006									
Marzo	741,8	2,7	34,7	2.292,3	6,0	40,8	3,09	3,1	4,4
Junio	809,1	9,1	36,9	2.507,9	9,4	46,2	3,10	0,3	6,9
Septiembre	863,7	6,7	36,8	2.688,8	7,2	46,0	3,10	0,0	6,9
Diciembre	904,8	4,8	25,3	2.785,4	3,6	28,8	3,10	0,0	3,4
2007									
Marzo	981,7	8,5	32,3	3.057,0	9,8	33,4	3,10	0,0	0,3
Junio	982,0	0,0	21,4	3.048,3	-0,3	21,5	3,10	0,0	0,0
Septiembre	985,1	0,3	14,1	3.140,9	3,0	16,8	3,19	2,9	2,9
Diciembre	1.037,9	5,4	14,7	3.271,9	4,2	17,5	3,16	-0,9	1,9
2008									
Marzo	1.058,0	1,9	7,8	3.364,4	2,8	10,1	3,18	0,6	2,6
Junio	1.043,0	-1,4	6,2	3.316,7	-1,4	8,8	3,05	-4,1	-1,6
Septiembre	1.142,0	9,5	15,9	3.535,0	6,6	12,5	3,10	1,6	-2,8
Diciembre	1.148,0	0,5	10,6	3.903,0	10,4	19,3	3,40	9,7	7,6
2009									
Marzo	1.130,3	-1,5	6,8	4.125,6	5,7	22,6	3,65	7,4	14,8
Junio	1.154,9	2,2	10,7	4.354,0	5,5	31,3	3,77	3,3	23,6
Septiembre	1.199,9	3,9	5,1	4.583,6	5,3	29,7	3,82	1,3	23,2
Diciembre	1.171,3	-2,4	2,0	4.474,4	-2,4	14,6	3,82	0,0	12,4
2010									
Marzo	1.285,0	9,7	13,7	4.985,8	11,4	20,9	3,88	1,6	6,3
Junio	1.267,4	-1,4	9,7	5.006,2	0,4	15,0	3,95	1,8	4,8
Septiembre	1.311,9	3,5	9,3	5.182,0	3,5	13,1	3,95	0,0	3,4
Diciembre	1.459,9	11,3	24,6	5.795,8	11,8	29,5	3,97	0,5	3,9
2011									
Marzo	1.515,0	3,8	17,9	6.151,1	6,1	23,4	4,06	2,3	4,6
Junio	1.704,5	12,5	34,5	7.241,1	17,7	44,6	4,13	1,7	4,6
Septiembre	1.510,3	-11,4	15,1	6.403,7	-11,6	23,6	4,24	2,7	7,3
Diciembre	1.680,7	11,3	15,1	7.277,4	13,6	25,6	4,33	2,1	9,1
2012									
Marzo	1.503,4	-10,5	-0,8	6.554,8	-9,9	6,6	4,36	0,7	7,4
Junio	1.817,8	20,9	6,6	8.161,9	24,5	12,7	4,49	3,0	8,7
Septiembre	1.862,6	2,5	23,3	8.623,8	5,7	34,7	4,63	3,1	9,2
Diciembre	1.843,8	-1,0	9,7	9.016,2	4,5	23,9	4,89	5,6	12,9
2013									
Marzo	1.823,3	-1,1	21,3	9.298,8	3,1	41,9	5,10	4,3	17,0
Junio	1.824,3	0,1	0,4	11.128,2	19,7	36,3	6,10	19,6	35,9
Septiembre	1.773,6	-2,8	-4,8	10.038,6	-9,8	16,4	5,66	-7,2	22,2
Diciembre	1.762,3	-0,6	-4,4	11.684,0	16,4	29,6	6,63	17,1	35,6

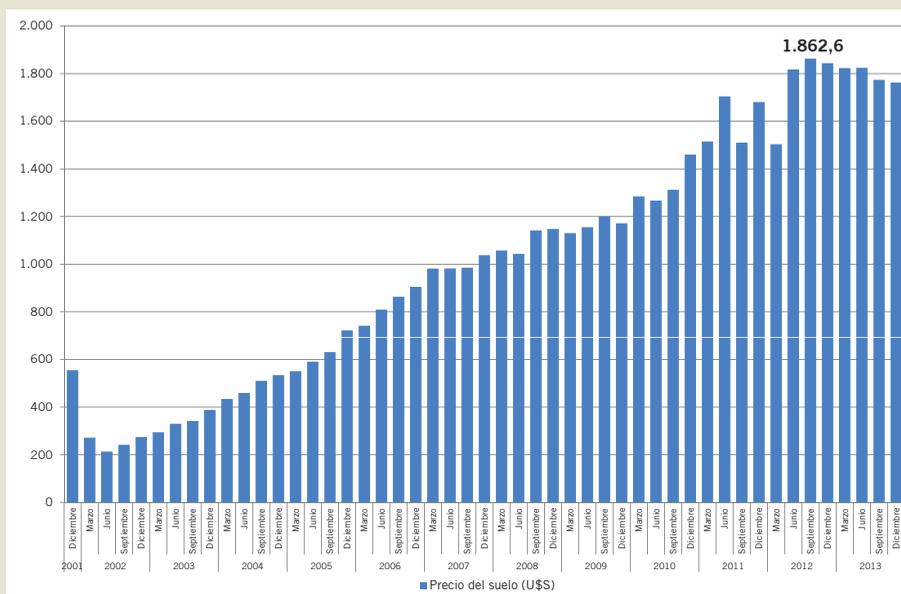
Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

El gráfico 1 muestra la evolución del valor del suelo a lo largo de los trece años que conforman la serie histórica desde el momento en que se comenzaron a relevar los lotes. En el gráfico se puede observar una evolución escalonada luego de la caída de los valores desde el 2002 donde el crecimiento es constante, observando ciertas “mesetas”, por ejemplo durante los años 2007 o 2009. Se puede observar también ciertas fluctuaciones del mercado desde el año 2011 hasta el 2012, llegando al valor máximo de la serie en el relevamiento en Septiembre de ese mismo año. No obstante, a partir de ese pico comienza a observarse una tendencia en baja pero leve.

En cuanto a la evolución de los precios del suelo a lo largo de toda la serie, se observa una continua y progresiva suba de los valores. En 2002 se distinguen los menores valores de toda la serie, siendo el mínimo en el mes de junio: U\$S 213,0 m². Esto se explica debido a la depreciación del dólar, combinado con el estancamiento del mercado inmobiliario que causó la caída de los precios. Desde entonces se observa un gradual e importante aumento de ofertas, en su mayoría en los barrios históricamente valorizados. Los precios fueron ascendiendo gradualmente, y desde el año 2003 el mercado inmobiliario se muestra creciente.

Como se dijo es en el año 2012 donde se observa el pico de la serie histórica con un valor promedio de U\$S 1.862,6 m² para Septiembre; a partir de éste se registra un leve descenso continuado hasta el actual relevamiento.

Gráfico 1.o
Evolución del valor del suelo por m² en la Ciudad de Buenos Aires. Diciembre 2001 - Diciembre 2013
Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA..



En el gráfico a continuación muestra cómo con la variación en la cotización del dólar, la cual aumenta trimestre a trimestre, hay una subida en los precios de los terrenos en pesos. Por otro lado, se aprecia un aumento más pronunciado de los precios en pesos que los precios en dólares, consecuencia de la variación del precio del dólar, que provoca un ensanchamiento de la brecha entre los valores de una y otra moneda.

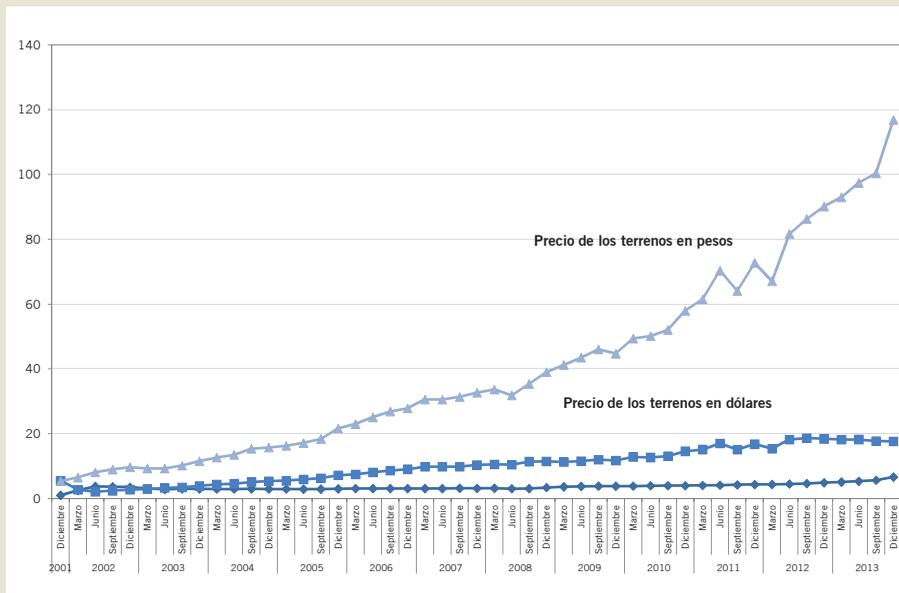


Gráfico 1.1
Variación del valor del suelo por m² en la Ciudad de Buenos Aires en pesos y en dólares desde Diciembre de 2001.
Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA..

Variación del precio de oferta de venta de terrenos que vuelven a registrarse en varios relevamientos

Para analizar el precio por panel de los terrenos ofertados se seleccionaron todos aquellos terrenos que se repiten a lo largo de la serie en los últimos cinco trimestres registrados, es decir, aquellos terrenos que se mantienen presentes, en este caso desde el informe de diciembre de 2012. Las 48 ofertas registradas muestran fluctuaciones del precio promedio a lo largo de la serie, iniciando la serie con un valor de U\$S 1.714,1 m² (VER CUADRO 1.2). Luego de este primer valor se observa un crecimiento del precio promedio. Es entonces a partir de 2013 que los precios comienzan a subir denotando un camino de estabilización de los mismos. Entre el actual relevamiento y el mismo trimestre de 2012, la variación, positiva, fue de un 5,9%. Con respecto a la variación trimestral, se observó un decrecimiento del 4,19%.

	Precio del suelo (U\$S)	Variación trimestral (%)	Variación anual (%)
2012			
Diciembre	1.714,1		
2013			
Marzo	1.832,6	6,9	
Junio	1.806,7	-1,4	
Septiembre	1.893,9	4,8	
Diciembre	1.814,6	-4,2	5,9
Cantidad terrenos	48		

Cuadro 1.2
Precio de oferta de venta de terrenos (de panel) por m², en la Ciudad de Buenos Aires.

Precios de oferta de venta de terrenos según dimensiones

El siguiente cuadro permite apreciar que el precio promedio por m² más alto se registra en los terrenos de menores dimensiones, donde alcanza un valor de U\$S 2.088,7 por m². A medida que se consideran las ofertas de mayor extensión, el precio promedio del m² muestra precios decrecientes escalonados. En este sentido las ofertas del segundo rango (entre 201 y 500 m²), presentan un promedio de U\$S 1.649,2. El tercer rango va de 501 a 750 m², con un precio de U\$S 1.703,3 m². El siguiente rango, de 751-1000 m², presenta el valor más bajos con U\$S 1.573,0 por m². Finalmente, el valor del último rango demuestra un valor un levemente mayor al anterior, el cual toma los terrenos de más de 1.001 m² cuyo promedio es de U\$S 1.748,6 el m² y es en este rango donde se encuentran el precios máximo siendo U\$S 23.753,0. El valor más bajo se observa en los terrenos de menor extensión, con U\$S 121,5 el m².

Cuadro 1.3

Distribución de la cantidad de lotes ofrecidos, tamaños y precios, por m² para la Ciudad de Buenos Aires. Diciembre de 2013.

m ² ofrecidos	Cantidad de ofertas	Precio Promedio (U\$S)	Precio Máximo (U\$S)	Precio Mínimo (U\$S)
69-200	347	2.088,7	9.375,0	121,5
201-500	828	1.649,2	17.094,0	224,1
501-750	125	1.703,3	11.818,2	138,9
751-1000	58	1.579,0	4.731,9	190,1
Más de 1001	113	1.748,6	23.753,0	179,9
Total	1.471	1.762,3	23.753	121,5

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

Variación del precio del suelo según su distribución geográfica

La evolución de los precios por m² varía según la distribución geográfica de las ofertas. En relación al trimestre anterior, se observa un crecimiento general leve de los precios en algunas zonas y decrecimientos en otras. La zona Oeste es la única de las zonas con variación anual y trimestral negativa, siendo la primera de 4,2% y la segunda de 5,2%.

Dentro de las zonas que presentaron variaciones negativas la zona Centro presentó el mismo valor que el Centro, en tanto que trimestralmente disminuyó el 5,2% y anualmente creció un 29,6%.

Por su parte, la zona Norte posee una variación anual negativa y trimestral positiva de 1,0% y 6,7% respectivamente. A su interior se produce una gran disparidad entre los precios y sus variaciones anuales, es el caso de Belgrano y Palermo, donde el primero presenta un valor de U\$S 3.015,1 m² habiendo aumentado un 23,6% respecto al año anterior; en cambio el segundo presenta un valor de U\$S 3.393,5 el m² presentando un crecimiento anual solo del 5,1%.

La zona Sur presentó un crecimiento en la variación del trimestre anterior del 4,9%. En tanto sus barrios presentaron variaciones negativas de 20,5% (Boca) y 11,8% (Mataderos). Por otro lado se observó una variación nula, en el barrio de Barracas, donde el valor relevado es el mismo al trimestre anterior.

En cuanto a la variación respecto al año 2002, para el total de la ciudad fue de 543,2%. La zona de mayor crecimiento en el total de la serie es la zona Sur representada por el 668,0%. Asimismo la zona de menor variación desde ese año es la zona Centro: 373,4%, demostrando un cambio en lo visto con informes anteriores, donde la zona Centro solía ser la que mayor variación presentaba.

Cuadro 1.4

Variación del precio promedio entre 2001 y 2013 en zonas y barrios seleccionados de la ciudad.²

Barrios	2001		2002		2003		2004		2005		2006		2007		2008		2009		2010		2011		2012		2013		Variación Trimestral (%)	Variación anual (%)	Desde 2002
	Dic.	Set.	Dic.	Set.	Dic.	Set.	Dic.	Set.	Dic.	Set.	Dic.	Set.	Dic.	Set.	Dic.	Set.	Dic.	Set.	Dic.	Set.	Dic.	Set.	Dic.	Set.	Dic.				
Total	555,0	242,0	274,0	342,0	388,0	511,0	533,9	631,2	722,1	863,6	904,2	985,1	1038,0	1142,0	1148,6	1199,9	1171,3	1308,0	1460,0	1510,3	1681,7	1862,6	1843,8	1773,6	1762,3	-0,6	-4,4	543,2	
Zona Centro	1322,0	457,0	763,0	966,0	515,0	1308,0	1257,2	1739,2	2121,8	2467,3	2283,7	1994,7	2450,3	1482,4	2239,7	2221,3	1931,5	2343,0	2752,0	2025,1	2109,5	2800,9	2786,3	3808,5	3612,0	-5,2	29,6	373,4	
Zona Norte	927,0	406,0	440,0	582,0	706,0	854,0	858,6	1051,7	1212,2	1435,0	1669,9	1754,9	1744,7	2050,2	2052,5	1743,5	1897,6	2145,0	2342,0	2329,4	2549,8	2805,0	2802,6	2602,3	2775,5	6,7	-1,0	530,8	
Belgrano	947,0	430,0	504,0	552,0	856,0	1048,0	1075,0	1270,7	1400,0	1721,0	1731,0	1939,3	1847,8	2234,3	1993,2	2097,1	2002,6	2531,0	2734,0	2668,3	2291,8	2550,9	2439,8	2739,1	3015,1	10,1	23,6	498,2	
Palermo	1127,0	517,0	647,0	794,0	806,0	1130,0	1037,4	1582,8	1818,0	2167,0	2251,0	2386,9	2188,8	2282,1	2549,3	2291,0	2280,0	2655,0	2968,0	2851,0	3547,0	3535,0	3229,5	3432,9	3393,5	-1,1	5,1	424,5	
Recoleta	1479,0	722,0	618,0	1240,0	1447,0	1685,0	2058,0	2011,4	1883,0	2637,0	2831,0	3055,0	3229,0	2925,8	3198,4	2996,2	3029,9	3898,0	4290,0	3402,2	2892,0	4409,0	4370,7	4058,0	5306,9	30,8	21,4	758,7	
Zona Oeste	525,0	225,0	257,0	380,0	375,0	418,0	450,0	543,1	579,3	738,7	780,7	867,5	899,5	1049,5	1023,2	1028,9	1053,4	1218,0	1363,0	1416,4	1609,9	1748,1	1682,9	1700,8	1611,7	-5,2	-4,2	527,1	
Villa Crespo	567,0	179,0	226,0	364,0	316,0	485,0	505,5	602,5	603,4	735,9	799,0	906,4	958,8	1112,0	1131,5	1219,0	1273,7	1561,0	1872,0	2130,5	2244,9	2146,1	2291,6	2516,4	2024,1	-19,6	-11,7	795,6	
Almagro	616,0	263,0	296,0	299,0	387,0	560,0	561,6	483,5	743,0	966,4	979,0	968,9	1134,8	1387,0	1144,2	1220,4	1289,1	1453,0	1385,0	1579,9	1958,7	2226,4	1854,8	2313,2	2003,9	-13,4	8,0	577,0	
Caballito	828,0	326,0	401,0	472,0	523,0	578,0	627,2	752,4	810,0	1019,0	1013,0	1123,7	1234,3	1309,5	1262,7	1382,6	1330,3	1476,0	1555,0	1769,7	2077,2	2199,4	2142,2	2001,2	2017,8	0,8	-5,8	403,2	
Zona Sur	382,0	176,0	160,0	210,0	235,0	299,0	283,2	360,8	384,8	445,2	469,6	621,9	664,5	758,6	755,3	796,2	792,0	924,0	953,0	926,3	1008,7	1254,8	1182,2	1171,8	1228,8	4,9	3,9	668,0	
La Boca	277,0	134,0	111,0	149,0	162,0	181,0	181,7	237,5	213,7	213,5	277,0	331,7	344,8	483,7	470,2	423,8	492,2	595,0	484,0	531,0	468,7	698,8	643,3	874,3	695,4	-20,5	8,1	526,5	
Barracas	334,9	158,8	164,6	211,1	188,2	302,2	243,1	353,7	410,1	358,6	466,9	698,1	874,6	720,0	821,1	877,2	849,2	879,0	1028,0	739,0	941,6	1233,7	1089,8	1028,5	1029,0	0,0	-5,6	525,1	
Mataderos	272,0	134,0	109,0	169,0	187,0	200,0	199,3	290,2	299,0	315,7	350,0	342,2	378,2	557,6	551,7	534,8	528,7	582,0	792,0	730,3	755,7	769,5	841,8	721,1	636,2	-11,8	-24,4	483,7	

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

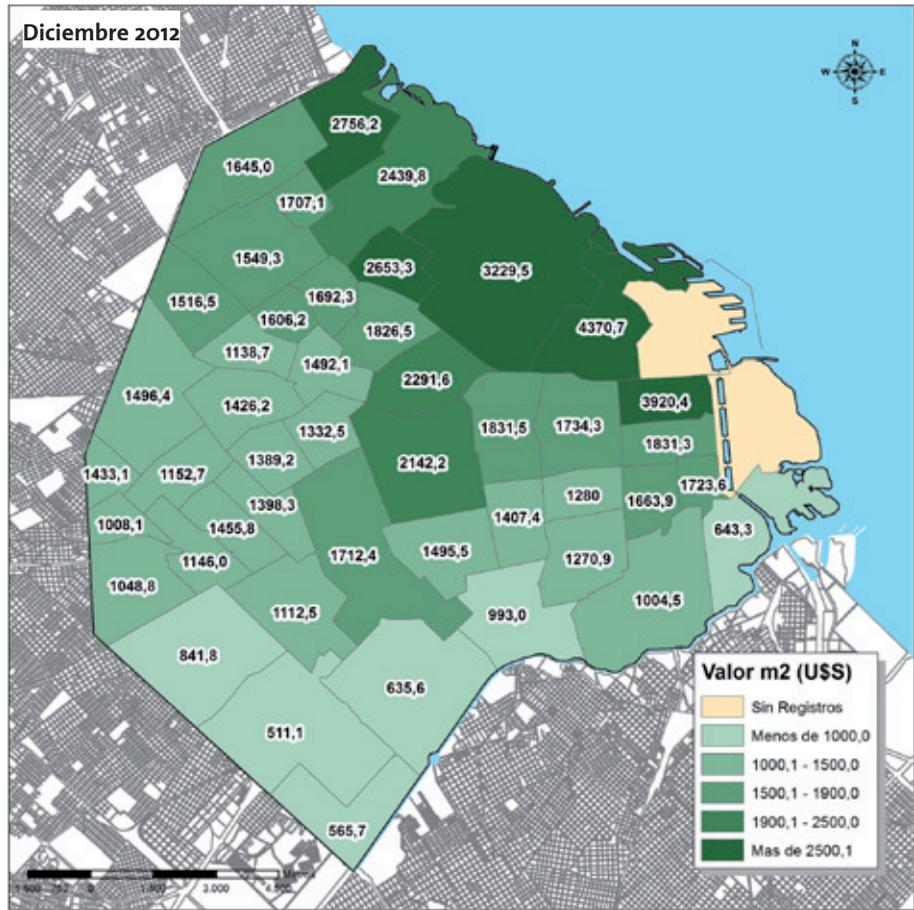
Al comparar la distribución territorial del precio del suelo entre diciembre 2012 y diciembre 2013, se puede apreciar que se mantiene una diferencia muy marcada entre los precios del norte y del sur de la Ciudad, concentrándose los valores más altos en la primera zona y manteniéndose Recoleta como el barrio con mayor precio promedio.

En la zona Oeste se destacan algunos casos particulares, por un lado, hay casos de barrios donde hubo un importante aumento del valor del suelo como sucede con Liniers donde se observa un precio de U\$S 1.048,8 para 2012 y U\$S 1.271,2 el m² para 2013 (21,2% de variación anual). Al mismo tiempo se destaca el barrio de Monte Castro por presentar un precio promedio de U\$S 1.831,3 para 2012 y U\$S 1.206,9 el m² para 2013 (34,1% de variación anual negativa).

En la zona Sur de la Ciudad, se observa la suba de los valores promedio en la mayoría de sus barrios, así como un descenso en otros. Los casos más importantes son el de San Telmo con un 21,1% de crecimiento, así como Mataderos que presenta la mayor variación negativa, de 24,4%.

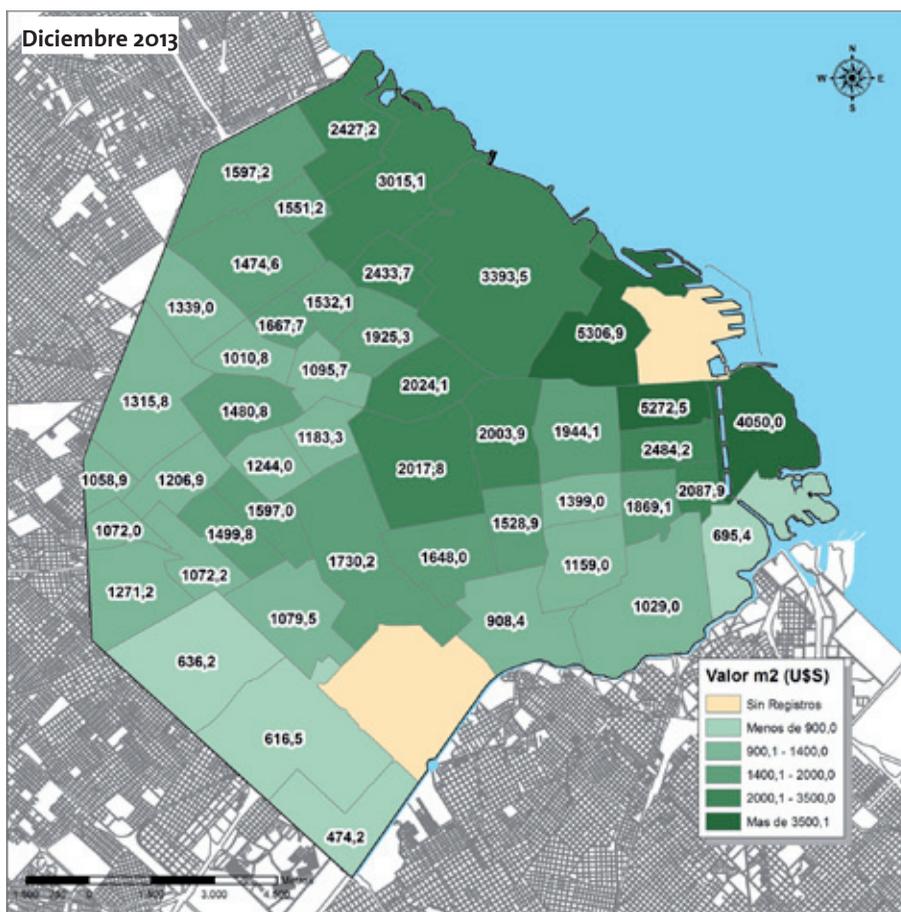
2) La comparación de los precios observados en 2010 respecto a 2002, se realizó en comparación con el valor encontrado para diciembre de tal año.

Mapa 1.1
 Precio promedio del m² en
 dólares en los barrios de la
 Ciudad de Buenos Aires.
 Diciembre 2012 y Diciembre 2013.



Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.





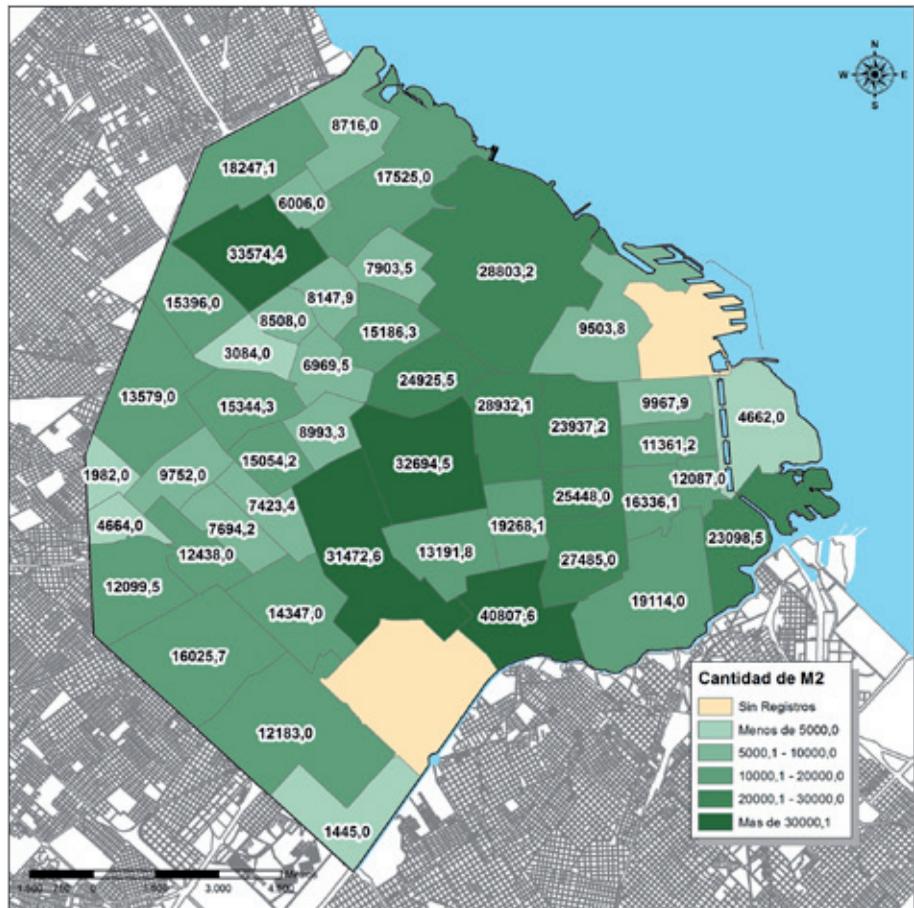
Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

1.4. Distribución territorial de la oferta del suelo en el mes de Diciembre de 2013

En relación a la concentración de superficie ofrecida por barrio, la mayor cantidad de m² se localiza en Nueva Pompeya, cual presenta 23 ofertas que suman 40.807,6 m², con la cual alcanza el 5,8% del total ofrecido en la Ciudad. En segundo lugar, con menores dimensiones se encuentra Villa Urquiza, el cual ofrece 33.574,4 m² y presenta el mayor número de ofertas, 96. El tercer barrio con mayor superficie en venta es Caballito, con 32.694,5 m², con 65 terrenos ofertados.

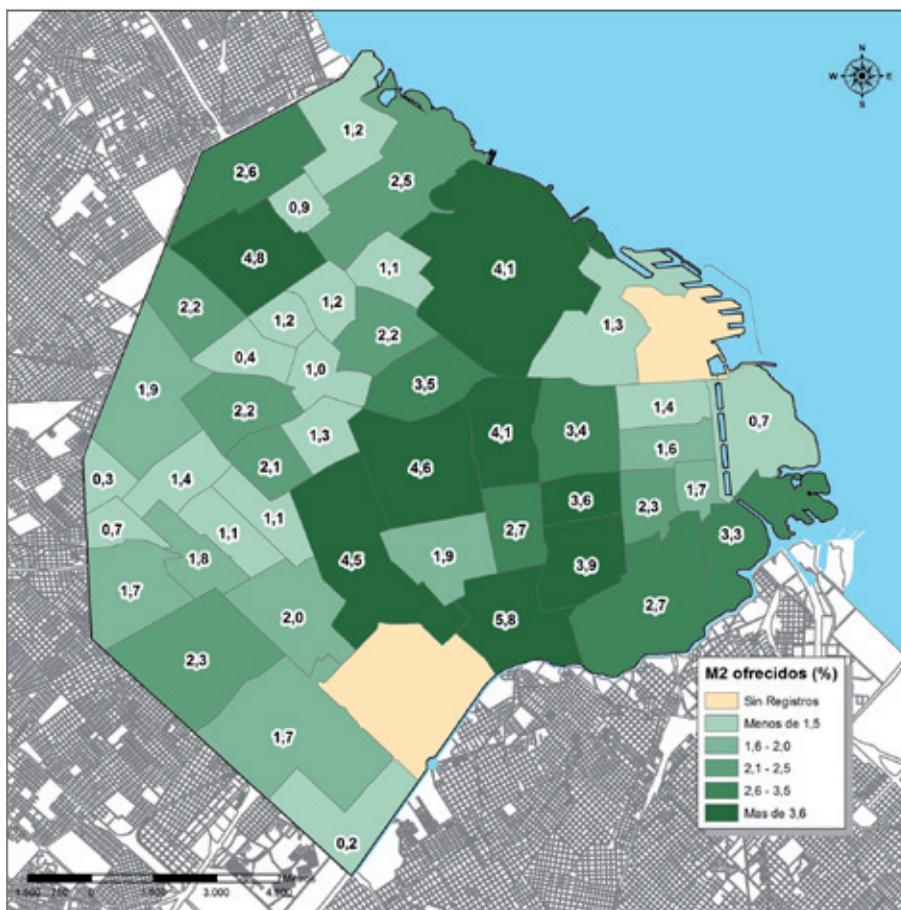
En cuanto a la distribución por zonas, la mayor proporción de superficie en venta se encuentra en la zona Oeste, con 341.851,9 m², correspondiendo al 48,5% del total ofrecido. La zona Sur tiene a la venta 240.836,8 m², alcanzando el 34,1% de superficie en venta en la ciudad, en tercer lugar con el 13,7% se ubica la zona Norte y, por último, la zona Centro, que cuenta con 25.991,1 m² ofrecidos, manteniendo a lo largo del tiempo el menor peso sobre el total ofrecido, siendo del 3,7%.

Mapa 1.2
 Cantidad de m² ofrecidos,
 relevados en los barrios de la
 Ciudad de Buenos Aires,
 Diciembre 2013.



Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.





Mapa 1.3
Distribución porcentual de los m² de terrenos ofrecidos en venta, relevados en los barrios de la Ciudad de Buenos Aires, Diciembre 2013.

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

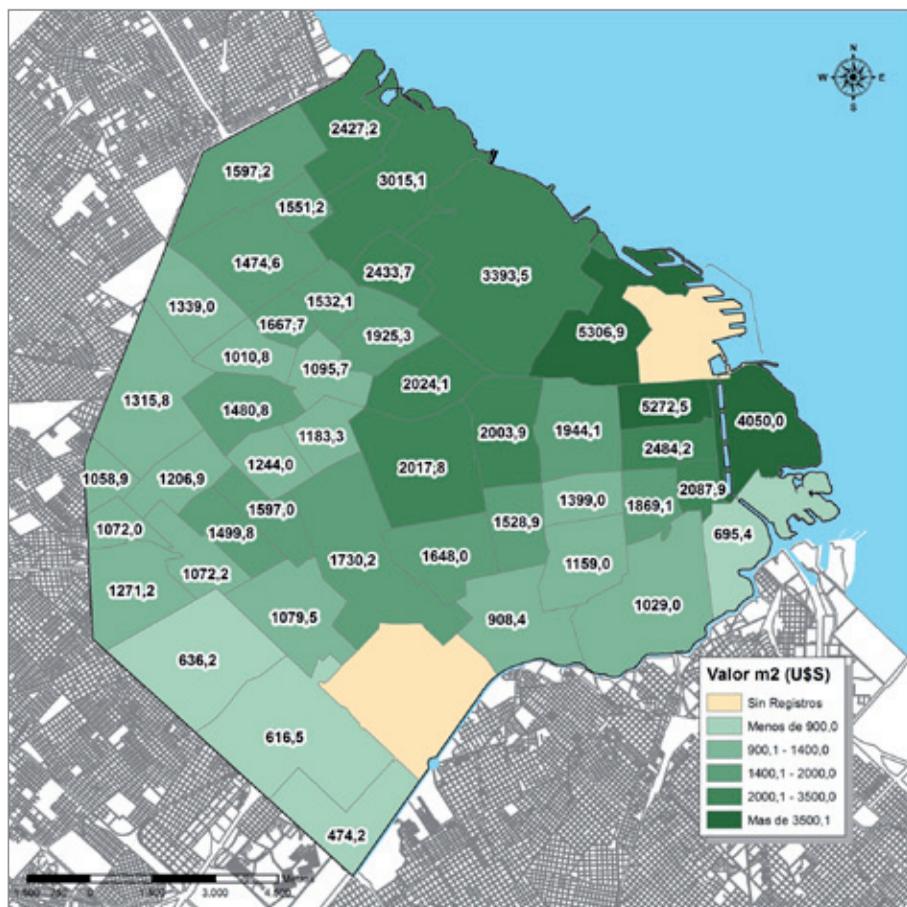
En el siguiente mapa se visualizan los precios promedio por m² de cada barrio, por lo que permite analizar las tendencias territoriales en base a las delimitaciones por barrio. En primer lugar, es evidente la localización de los valores más altos: la franja Norte y el Centro de la Ciudad. De esa área, y por tanto de toda la Ciudad, el precio promedio máximo corresponde al barrio de Recoleta: U\$S 5.306,9 el m²; continúa San Nicolás con un precio promedio de U\$S 5.272,5 el m² y Puerto Madero a U\$S 4.050,0 el m².

Los barrios con precios correspondientes al segundo rango más alto pertenecen, principalmente a la zona Norte y Centro de la Ciudad. Hacia el Norte se encuentra el barrio de Palermo con un precio promedio de U\$S 3.393,5 m², y luego en el Centro el barrio de Montserrat con U\$S 2.484,2 el m². Los barrios que siguen se ubican en la zona Oeste de la Ciudad, entre ellos se encuentran Villa Crespo, Caballito, Almagro y Balvanera con valores que van entre los U\$S 2.000 y U\$S 1.900 el m².

Por su parte, la zona Sur sigue manteniendo los precios más bajos, sosteniendo la tendencia a su baja valorización en el mercado. Los barrios lindantes con la zona Centro y la zona Oeste son los de precios más altos, principalmente San Telmo, a

U\$S 2.087,8 el m². La excepción es el barrio de La Boca, que a pesar de su cercanía a Puerto Madero, tiene un precio por m² bajo, de U\$S 695,4. El precio más bajo se encuentra ubicado en el otro extremo de la zona Sur, en el barrio de Villa Riachuelo, que tiene un precio promedio de U\$S 474,2 el m².

Mapa 1.4
 Precio promedio del m² en
 los barrios de la Ciudad de
 Buenos Aires, Diciembre 2013.



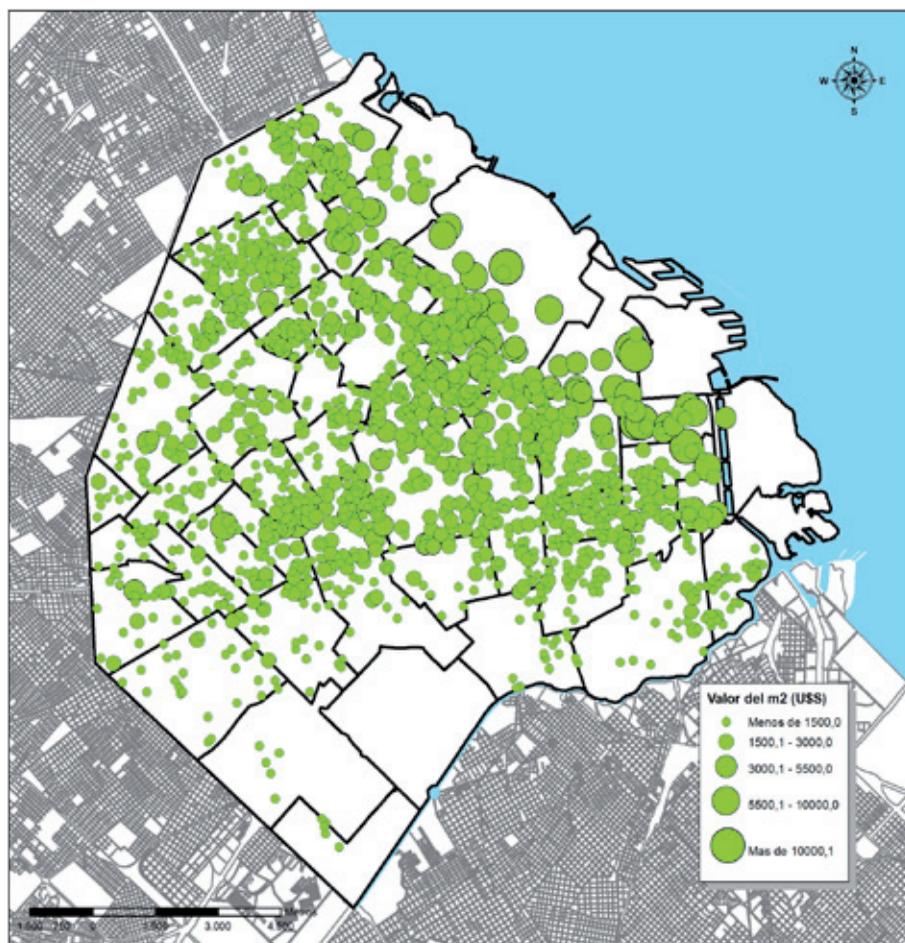
Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

Otro rasgo que se toma en el análisis de los precios por barrio, es la diferencia intra-barrial entre los extremos máximos y mínimos. Cuanto menor la diferencia, mayor entonces la homogeneidad de precios, por lo cual no habría mucha variabilidad en los propios barrios de los factores que influyen en los precios, o bien, las diferencias estarían compensadas entre sí.

El barrio de Balvanera presenta este trimestre la mayor oposición entre sus valores del suelo. Su valor máximo presenta una diferencia de 64,7 veces con respecto al mínimo, es decir, que la brecha entre los extremos es sustancial, tal como ocurre en otros barrios del Oeste y el Norte de la Ciudad como Palermo (38,5), Flores (30,2) o Caballito (24,4).

Además de las zonas con los mayores precios -Norte y Centro-, se encontraron ofertas elevadas al sur de la Avenida Rivadavia. Las avenidas Caseros, Asamblea, Directorio, Garay e Independencia constituyen importantes ejes comerciales para los barrios del Oeste y del Sur, tales como Parque Patricios, Parque Chacabuco, Flores y San Telmo, aunque no poseen ofertas elevadas.

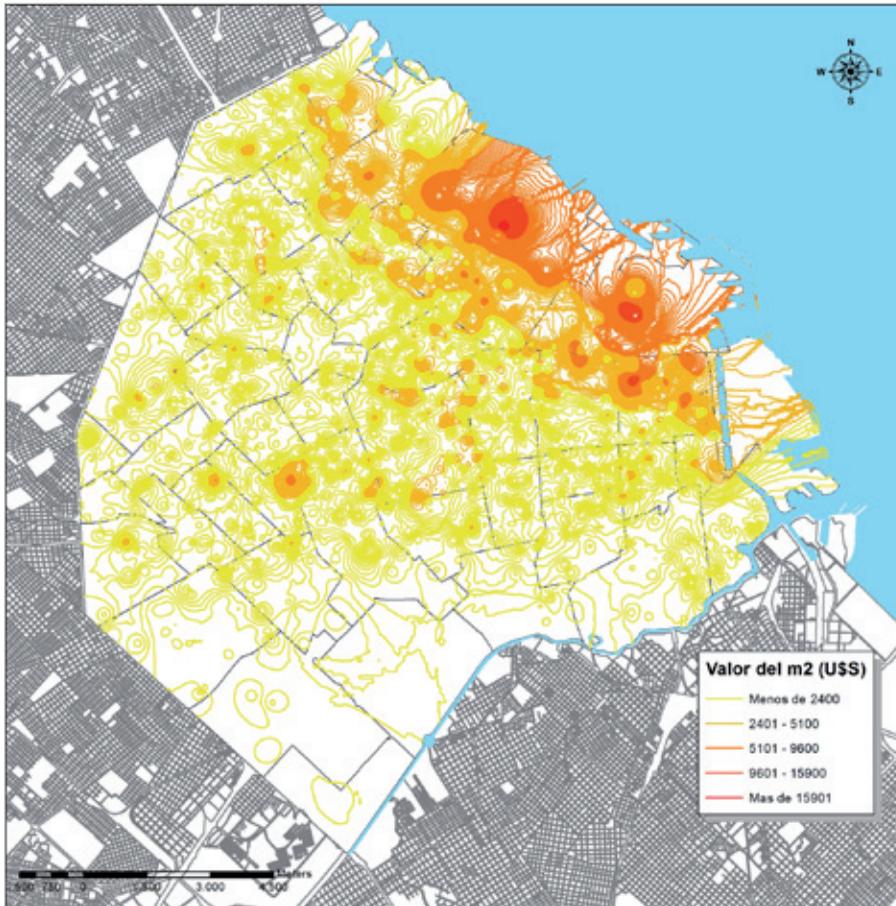
Mapa 1.6
Distribución de los lotes
ofertados, según valor del m² en la
Ciudad de Buenos Aires,
Diciembre 2013.



Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

Una herramienta muy útil para analizar la distribución del valor del suelo por m², es el mapa de isolíneas (líneas de igual valor). En base al mapa, se distingue en la zona Norte, Centro y parte del Oeste la predominancia de precios altos, principalmente en los barrios de Recoleta, San Nicolás, Palermo y Villa Crespo cuyo rango de precios se halla entre los U\$S 5.000,0 y U\$S 16.000,0 el m². De acuerdo al mapa, los terrenos de precios medios también se localizan en las Zona Norte y Oeste, circundando a los de mayores valores, y puntualmente se los puede reconocer en los centros barriales de Caballito, Floresta, San Telmo, Villa Luro, Belgrano, Núñez, Flores y Constitución. En la zona Sur, se puede ver claramente que los precios se encuentran por debajo de

los U\$S 2.400 el m² y lo mismo ocurre hacia barrios de la periferia de la Ciudad. Para este relevamiento en particular se observa una escasa oferta en el sur de la Ciudad, siendo las isolíneas más distanciadas entre sí.



Mapa 1.7
Distribución del valor del m²
según isolíneas de valor,
Diciembre 2013.

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

Distribución territorial del precio de oferta de venta del m² en los períodos 2001-2004, 2005-2007 y 2008-2013. Ciudad de Buenos Aires

En el siguiente apartado se aborda una temática abocada al análisis de la evolución y variación del precio de oferta de venta por m², tomando tres períodos conformados por los años 2001-2004, 2005-2007 y 2008-2013. El siguiente análisis arrojó datos porcentuales para la tasa de variación presente en los tres períodos, donde entre los años 2001-2004 se observa un decrecimiento en las cuatro zonas que conforman la Ciudad, tanto como en el promedio general de las ofertas presentes en toda la Ciudad. El hecho de que todas

3) Año en que asume a la jefatura del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires el Ing. Mauricio Macri.

las tasas de variación den negativas está relacionado con la crisis económica sufrida en nuestro país a fines del año 2001 y principios del 2002. El mayor decrecimiento se observa en la zona Sur con un 26,4%, seguido por la zona del Oeste con un 14,3%, y por el Centro y la zona Norte, 4,9% y 8,7% respectivamente.

En lo que respecta al segundo período, se observa un comportamiento contrario al primero, donde se observan tasas de variación positivas, siendo el Sur el que mayor variabilidad presento con un 68,0%, seguido de cerca por la zona Oeste con 55,3%, el Norte con 73,9% y ya un tanto más alejado el Centro con 15,5%. Por último, para el tercer período corresponde la mayor tasa de variabilidad a la zona Sur con un 62,7% seguido por el Centro con 61,3%, el Oeste con 57,5% y con una tasa de variabilidad menor la zona Norte con un 35,2%.

Cabe destacar que del siguiente cuadro es observable una mayor variabilidad en la zona Sur de la Ciudad con respecto al último período (2008-2013). Si bien las tasas para el primer período son negativas en consecuencia a factores económicos, se rescata el hecho de observar una alta variabilidad para el segundo de los períodos en la zona Sur, que luego se mantiene para el tercer período, superando ampliamente a la zona Norte, la cual históricamente contiene los mayores valores.

Cuadro 1.5
Variación del precio promedio entre períodos 2001-2005, 2005-2007 y 2008-2013 según zonas. Ciudad de Buenos Aires.

	2001-2004	2005-2007	2008-2013
CENTRO	-4,9	15,5	61,3
NORTE	-8,7	73,9	35,2
OESTE	-14,3	55,3	57,5
SUR	-26,4	68,0	62,7
CIUDAD	-3,8	43,7	53,4

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

Se presentan a continuación dos gráficos donde se plasman, en el primero, las variabilidades a lo largo de los tres períodos analizados anteriormente. En el segundo, se demuestran las tasas de variabilidad para solamente dos períodos, tomando al primero entre los años 2001-2007 y para el segundo 2008-2013.



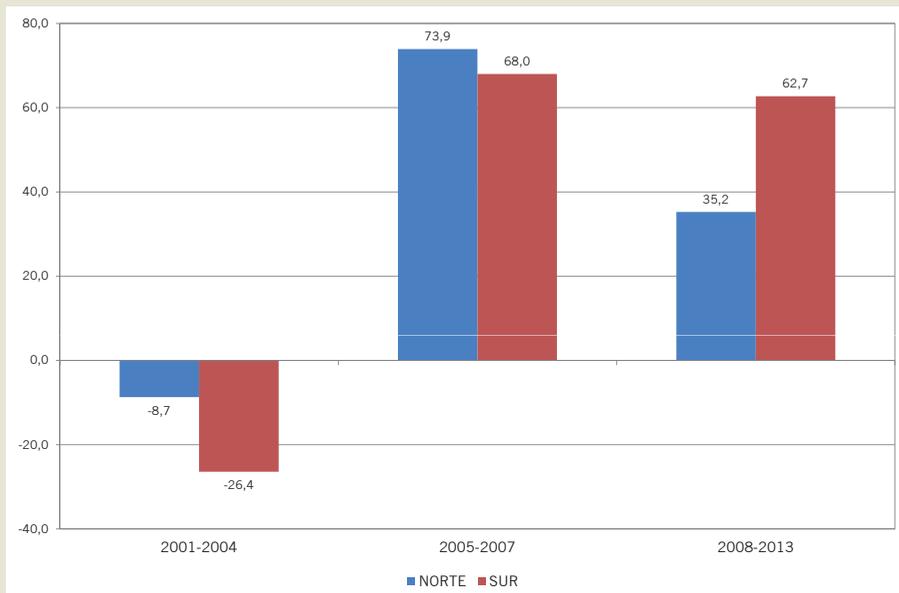


Gráfico 1.2

Variación del precio promedio entre periodos 2001-2005, 2005-2007 y 2008-2013 según zonas seleccionadas y total de la Ciudad. Ciudad de Buenos Aires.

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

Para el segundo de los gráficos se tomaron los dos periodos analizados anteriormente juntos (2001-2007 y 2008-2013), con esto se logra observar de manera más detenida los porcentajes de variaciones correspondientes a las zonas Norte y Sur. En dicho gráfico se observa para la zona Norte una variación de 91,7% entre los años 2001-2007 y 35,2% para el segundo periodo. Por otro lado, la zona Sur presenta para el primero de los periodos una variabilidad del 55,2% y 62,7% para el segundo, siendo este mayor al de la zona Norte.

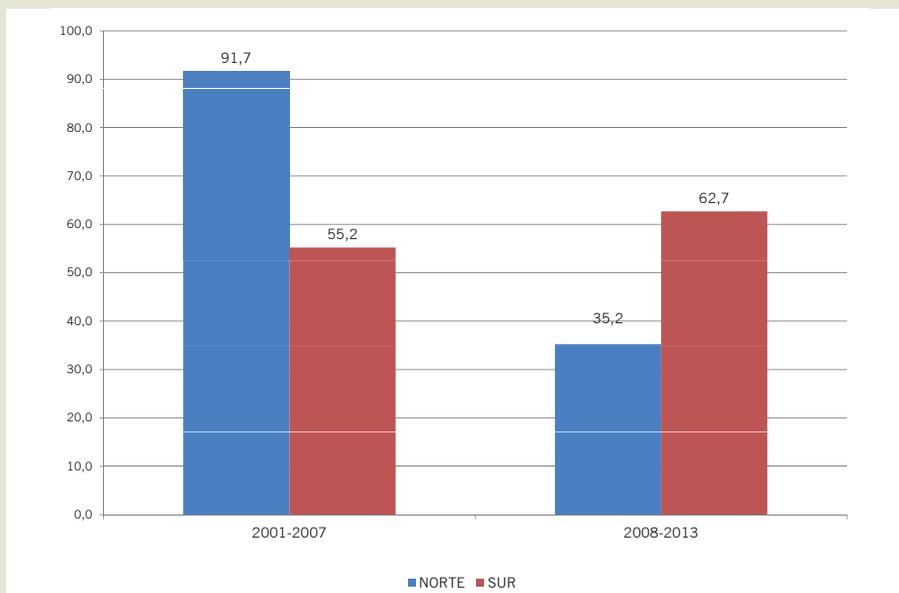


Gráfico 1.3

Variación del precio promedio entre periodos 2001-2007 y 2008-2013 según zonas seleccionadas y total de la Ciudad. Ciudad de Buenos Aires.

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

Precio promedio de venta de terrenos por Comuna

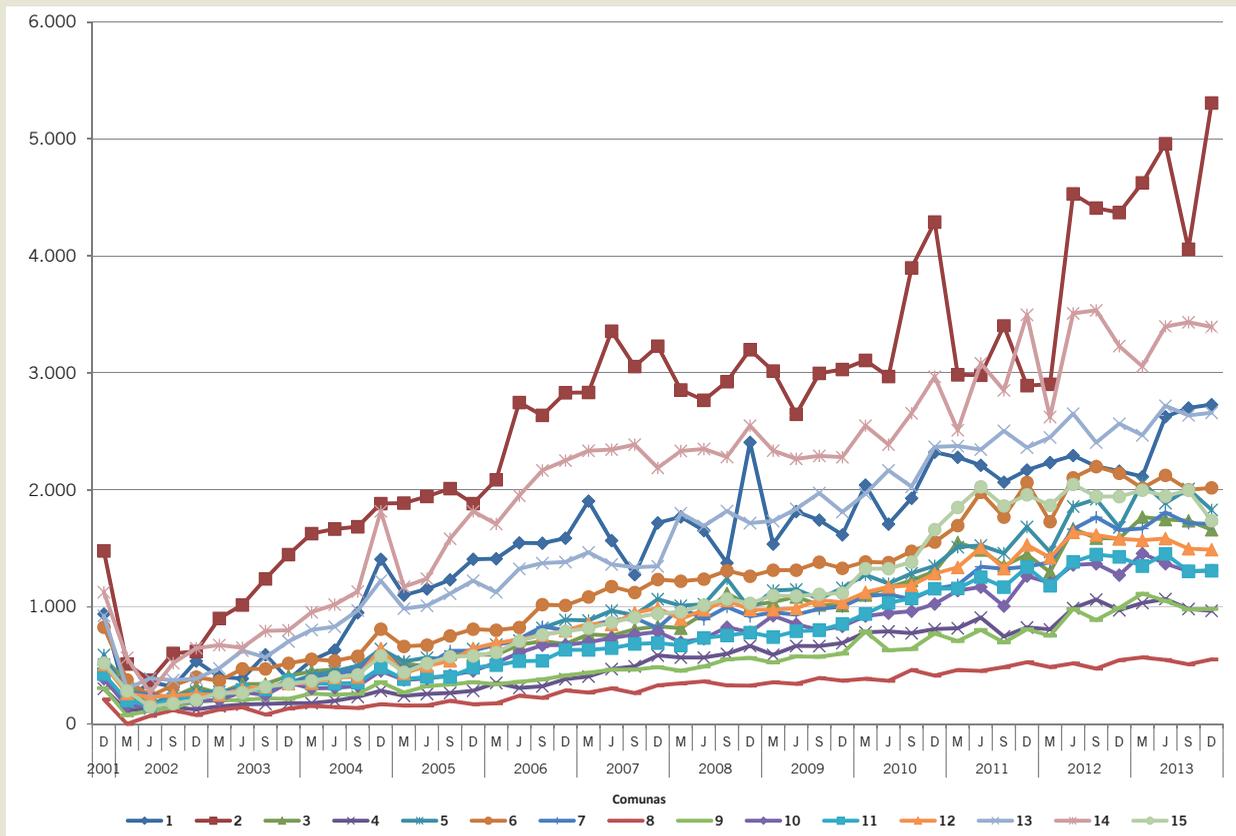
En el año 2005 la Ciudad de Buenos Aires fue dividida en comunas³, y atendiendo a ello se incorporará esta dimensión al análisis del mercado de terrenos. Se presenta entonces la evolución del precio promedio en las quince Comunas en las que fue dividida la Ciudad de Buenos Aires. El gráfico a continuación permite apreciar la fuerte diferencia de precios entre las distintas Comunas que conforman la Ciudad; permitiendo distinguir los notables contrastes entre los mismos al interior de cada una de ellas.

En este informe la Comuna 2 (Recoleta) con el precio máximo de U\$S 5.306,9 por m², dicha comuna ha tenido un porcentaje de variación de 258,8% con respecto a diciembre de 2001. Inmediatamente por debajo se ubica la Comuna 14 (Palermo) con valor promedio de U\$S 3.393,5. Ambas comunas se sostienen desde principios de la década con los valores promedio más altos del mercado. En tercer lugar, la Comuna 1 (Constitución, Montserrat, Puerto Madero, Retiro, San Nicolás y San Telmo) presenta un valor promedio de U\$S 2.729,2, con el que supera por poco a la Comuna 13 (Belgrano, Colegiales y Núñez) que presenta un promedio de U\$S 2.659,4. Estas dos Comunas, a lo largo de la serie, presentan valores en general cercanos, elevados y estables.

Las comunas de menores valores, tanto en este trimestre como a lo largo de toda la serie, son las localizadas al Sur de la Ciudad: la Comuna 8 (Villa Lugano, Villa Riachuelo y Villa Soldati), con el m² a U\$S 551,8 promedio; la Comuna 4 (Barracas, La Boca, Nueva Pompeya y Parque Patricios) a U\$S 967,3 el m² y la Comuna 9 (Liniers, Mataderos y Parque Avellaneda) U\$S 983,3 el m². Las tres se caracterizan por ser las de los valores más bajos también en los registros de años anteriores.

Desde el año 2001 los precios por m² se han separado con respecto a la división por comunas, tal como se presenta en el gráfico. Todas las comunas presentan una tendencia creciente, pero hay una gran diferencia entre los precios de las comunas del Norte con respecto a las del Sur. Si bien el crecimiento del precio para las comunas del Norte es fluctuante, no deja de presentar valores altos con respecto al resto de la Ciudad. En cambio las comunas del Sur presentan un crecimiento más leve con respecto al principio de década. Las diferencias más notables, se comienzan a ver a partir del año 2007.

4) El primero de septiembre de 2005 se sancionó la Ley Orgánica de Comunas N° 1777 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, entendidas éstas como unidades de gestión política y administrativa descentralizada con competencia territorial y personería jurídica propia. En la mencionada Ley se establece la conformación de quince comunas "bajo el agrupamiento de barrios".



A continuación se presentan dos mapas donde se puede apreciar la distribución territorial del precio promedio por comuna para diciembre 2001 y diciembre 2013. Si bien coinciden en la tendencia de la ubicación de mayores precios se observan tendencias más claras con respecto a la distribución Norte-Sur de los precios.

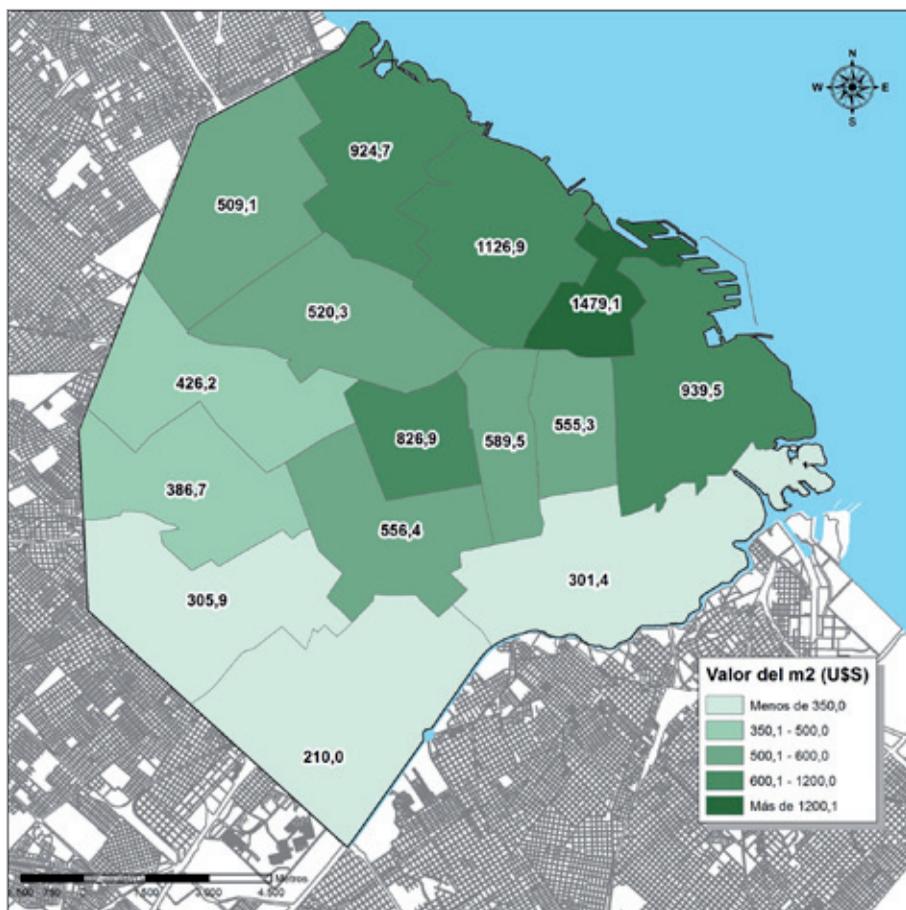
En los siguientes mapas se demuestra la tendencia a que los precios más altos se mantienen en el Norte de la Ciudad, principalmente la Comuna 2 (Recoleta), la cual ya en 2001 era la comuna con mayor valor promedio y se mantiene así hasta el último relevamiento. Las Comunas 1 (Constitución, Monserrat, Puerto Madero, San Nicolás, San Telmo y Retiro), 14 (Palermo), 13 (Belgrano, Colegiales y Núñez) y 6 (Caballito) son las que también demuestran un valor alto en 2001 y ya para este último relevamiento pertenecen a los rangos más altos de valores.

Por otra parte, la Comuna 8 (Villa Lugano, Villa Riachuelo y Villa Soldati) en 2001 es la de menor valor promedio y esto se mantiene hasta el relevamiento actual de 2013. Para el 2001 las Comunas 4 (Barracas, Boca, Nueva Pompeya y Parque Patricios) y 9 (Liniers, Mataderos y Parque Avellaneda) también pertenecía al rango de valores más bajos de la Ciudad y como queda plasmado en el siguiente mapa siguen manteniéndose en la misma posición en diciembre de 2013.

Gráfico 1.4

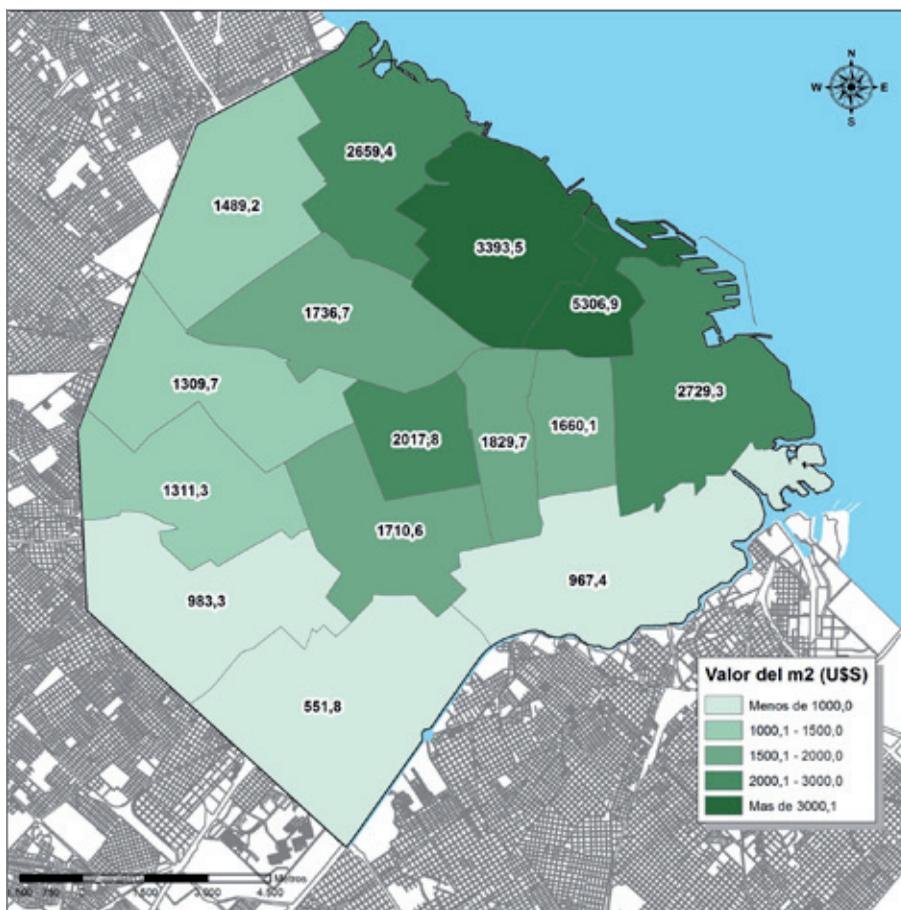
Precio promedio de los terrenos por comuna, Ciudad de Buenos Aires. Diciembre 2001 - Diciembre 2013. Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

Mapa 1.8
 Precio promedio de los terrenos
 por comuna. Diciembre 2001.



Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.





Mapa 1.9
 Precio promedio de los terrenos
 por comuna. Diciembre 2013.

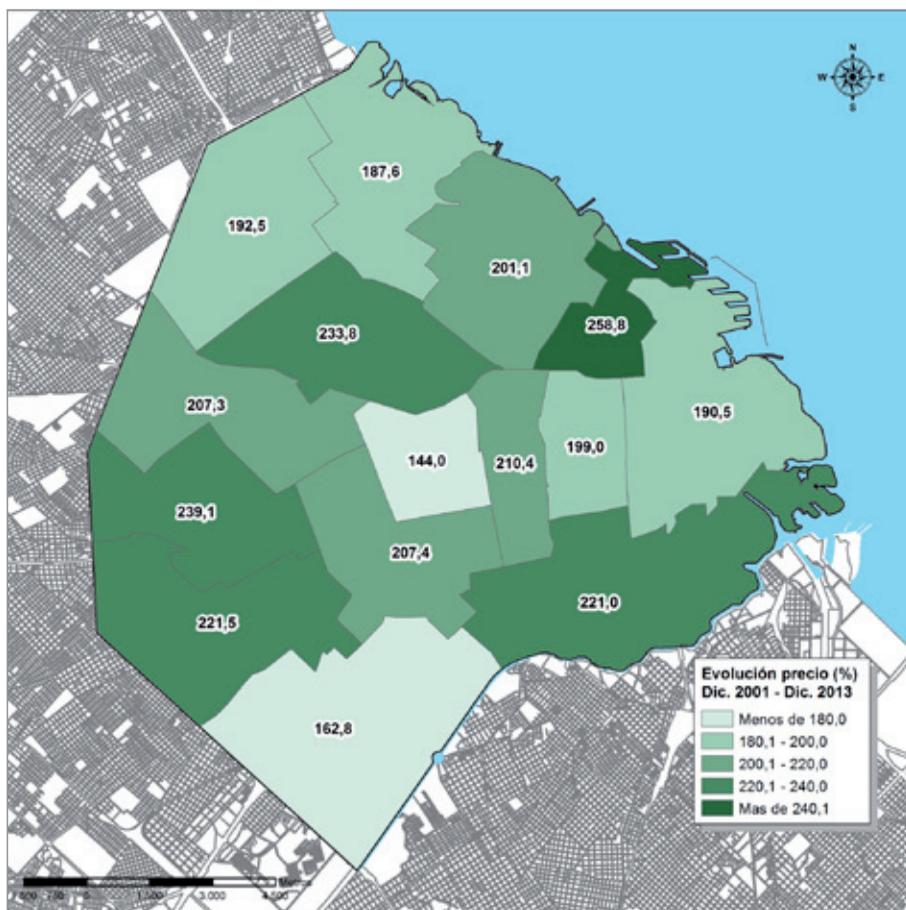
Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

El mapa presentado a continuación ilustra la variación porcentual de los precios entre diciembre de 2001 y diciembre de 2013. Las variaciones de precios se explican mayormente con la observación de las diferencias entre las ofertas según las zonas de mayor valorización al interior de los límites, dado que hay distintos comportamientos de los precios al interior de las Comunas, y mismo al interior de los barrios que las componen.

La mayor variación se registró en la Comuna 2, integrada por el barrio de Recoleta; la que aumentó su precio en un 258,8%. Luego se encuentra la Comuna 10, cuyo valor presenta un porcentaje de evolución de 239,1%.

Las Comunas que menor incremento de precios presentan, son la Comuna 6 (barrio de Caballito) y, la Comuna 8 (barrio de Villa Lugano, Villa Soldati y Villa Riachuelo), con un 144,0% y 162,8% respectivamente.

Mapa 1.10
Evolución del precio de venta de terrenos por comuna, en porcentaje, Ciudad de Buenos Aires, Diciembre 2001 – Diciembre 2013.



Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

Variación del precio de venta de terrenos por ejes geográficos

Con el fin de analizar la variación del precio de oferta del suelo según la ubicación geográfica en la Ciudad de Buenos Aires, se tomaron cuatro ejes barriales. Tres de ellos parten del Centro y llegan hasta el límite de la Ciudad (Avenida General Paz) por el Norte, Oeste y Sur; en tanto que el eje restante se construyó a partir de agrupar, de Norte a Sur, los barrios linderos a la Avenida General Paz.

El gráfico 1.5 muestra el conjunto de barrios que componen a los tres ejes nombrados antes, con el fin de observar la diferencia de valor del suelo que existe entre ellos. Se observa claramente como el eje norte es el que presenta los mayores valores de los tres, seguido por el oeste y luego el sur. Además de esta comparación, lo que se puede ver es que los valores del suelo decrecen escalonadamente conforme se alejan del centro de la Ciudad.

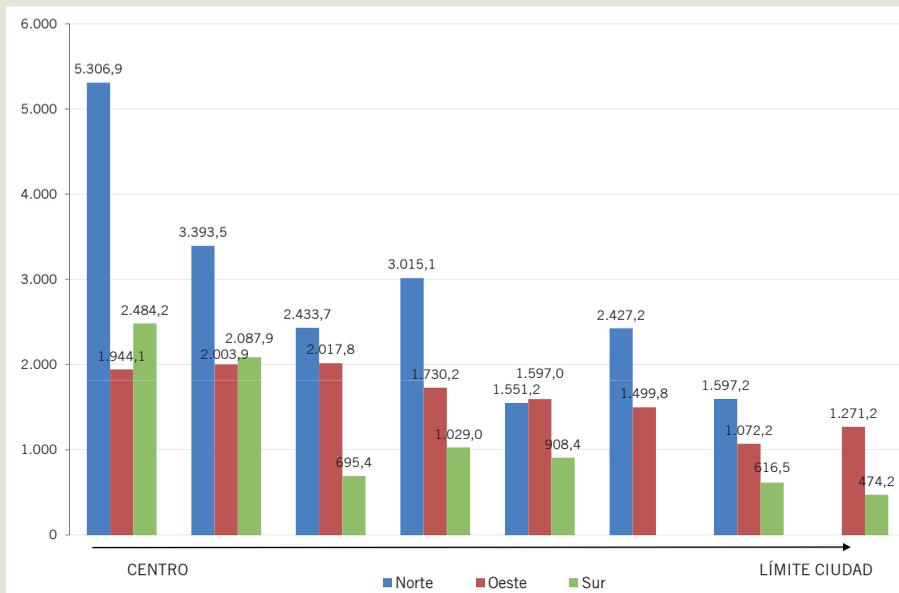


Gráfico 1.5
Distribución del precio del m² en dólares, en los ejes de la Ciudad de Buenos Aires, Diciembre de 2013.
Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

Al graficar los resultados de los precios por m² en el eje Norte se observa a Recoleta como el barrio que presentó el mayor precio: U\$S 5.306,9 el m². Le siguen el barrio de Palermo a U\$S 3.393,5 el m² y Belgrano con un valor de U\$S 3.015,1 el m². Para este eje los valores más bajos se presentan en los barrios de Saavedra (U\$S 1.597,2) y Coghlan (U\$S 1.551,2). En relación al trimestre anterior, el barrio que presentó mayor crecimiento es el de Recoleta con un incremento del 30,8%. Por otro lado, se produce un decrecimiento en el precio de Colegiales y Coghlan donde se diferencian en un 12,2% y 8,1% con respecto al trimestre anterior. (VER GRÁFICO 1.4)

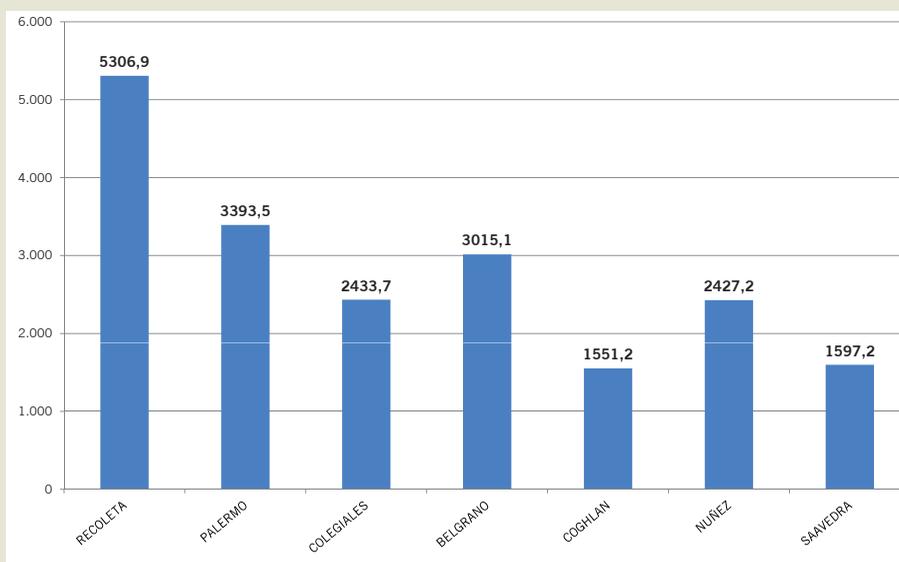
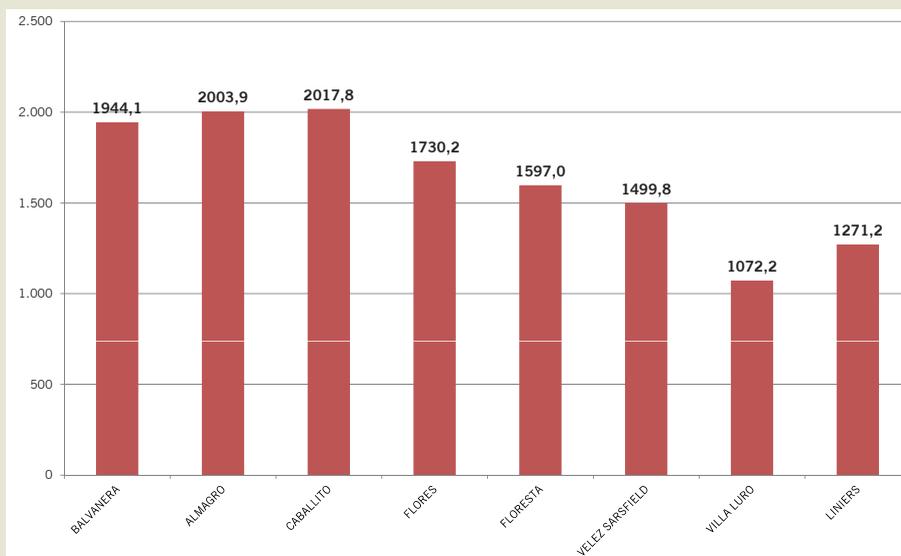


Gráfico 1.6
Distribución del precio del m² en dólares, en el eje Norte de la Ciudad de Buenos Aires, Diciembre 2013.
Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

En cuanto al eje Oeste, al igual que en el eje Norte, se observa una disminución del precio por m² en dirección hacia el límite de la Ciudad. El precio máximo se encuentra en el barrio de Caballito el cual se sitúa en U\$S 2.017,8 el m², y luego el barrio de Almagro con un valor de U\$S 2.003,9 m². A partir del barrio Flores (U\$S 1.730,2 m²) comienza un decrecimiento escalonado de los precios en dirección al límite de la Ciudad. Luego se encuentra el barrio de Floresta con un valor de U\$S 1.597,0 m², Vélez Sarsfield a U\$S 1.499,8 m², Villa Luro a U\$S 1.072,2 m² y finalmente Liniers a U\$S 1.271,2 el m² con un valor un tanto superior. (VER GRÁFICO 1.5)

Para los precios del m² en el eje Sur de la Ciudad, los cuales se presentan en el siguiente gráfico, se denota una diferencia significativa entre barrios cercanos a la zona del Centro y el resto de la Ciudad. El precio más alto es de U\$S 2.484,2 el m² y pertenece al barrio de Montserrat. A pesar de que el barrio de La Boca se encuentra cercano al centro de la Ciudad, se observa históricamente un valor del suelo bajo, que en este

Gráfico 1.7
Distribución del precio por m²
en dólares, en el eje Oeste de la
Ciudad de Buenos Aires,
Diciembre 2013
Fuente: Secretaría de Planeamiento,
Ministerio de Desarrollo Urbano,
GCBA..



trimestre se sitúa en U\$S 695,4 el m². El segundo valor mas alto pertenece al barrio de San Telmo con U\$S 2.087,9 el m² y el barrio de Barracas con U\$S 1.029,0 el m². Luego los barrios en orden descendente por precio son Nueva Pompeya (U\$S 908,5), Villa Lugano (U\$S 616,5) y Villa Riachuelo (U\$S 474,2). (VER GRÁFICO 1.6)

Los precios promedio del m² en los barrios linderos a la Av. General Paz se muestran en el siguiente gráfico donde se encuentra un descenso de los mismos desde el Norte en dirección Sur. A excepción del barrio de Núñez, el cual es el de mayor valor para esta serie, (U\$S 2.427,2) los precios altos siguientes corresponden a los barrios de Saavedra y Villa Pueyrredón con un precio de U\$S 1.597,2 y U\$S 1.339,0 el m². Omitiendo los barrios anteriormente nombrados, es clara la tendencia a un descenso constante, conforme los barrios

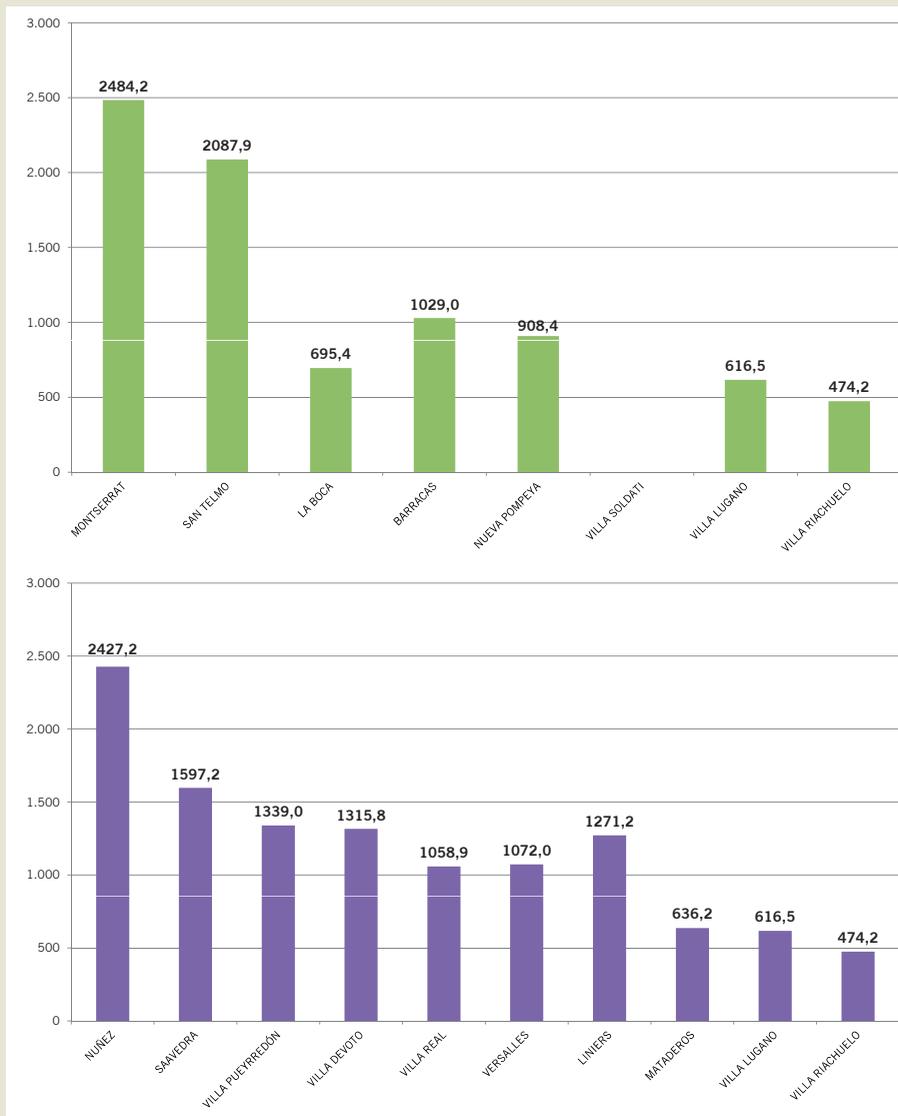


Gráfico 1.8
Distribución del precio del m² en dólares, en el eje Sur de la Ciudad de Buenos Aires, Diciembre 2013.
Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

Gráfico 1.9
Distribución del precio del m² en dólares, en el eje lindero a la Av. General Paz, Diciembre 2013.
Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

se acercan al Sur de la Ciudad. Desde el barrio de Villa Real, el cual presenta un precio de U\$S 1.058,9 por m², pasando por los barrios Versalles (U\$S 1.072,0) y Liniers (U\$S 1.271,2) hasta Mataderos (U\$S 636,2), Villa Lugano (U\$S 616,5) y Villa Riachuelo (U\$S 474,2), es bien reconocible el descenso en el precio del m².

La incidencia en el precio de los lotes según su uso del suelo

Otra variable analizada es el precio de los terrenos contemplando la normativa del Código de Planeamiento Urbano, lo cual agrega otros parámetros al análisis. En tal sentido, aunque también actúan otros determinantes en la conformación del precio, se advierte,

por un lado, una correlación entre los usos y la intensidad de usos permitidos y por el otro el precio de los terrenos. Así, a medida que disminuye el grado de intensidad del uso del suelo (FOT), descienden los valores promedio, encontrándose una correlación positiva entre la capacidad constructiva y el precio. Lo que se hace entonces es dividir en zonas y distritos según sus diferentes usos del suelo.

La zona que presenta el precio promedio más elevado pertenece al distrito Residencial, con una oferta máxima de U\$S 23.753,0 el m², el cual pertenece al distrito R2a I. El Área Central contiene el segundo valor más alto, ubicado en el distrito C2, presentando un precio de U\$S 17.094,0 m². Cabe destacar que la zona con mayor cantidad de ofertas es la residencial, con un total de 798 y la segunda es la central con un número total de 351. Si bien esto incide en la cantidad de metros ofertados (340.756,0 m² para la zona residencial y 194.523,4 m² para la zona central), se observa que el precio promedio es más elevado en la zona central, U\$S 2.246,8, comparado con los U\$S 1.571,9 por m² que presenta la zona residencial.

Dentro de estas zonas de precios promedios similares, se destaca el distrito C2, destinado a la localización del equipamiento administrativo, comercial, financiero e institucional a escala de sectores urbanos y se desarrollan en correspondencia con vías de alta densidad de transporte público de pasajeros. Éste presenta el precio promedio más elevado de la zona central (U\$S 3.195,7), seguido por el distrito C1 (U\$S 2.712,7) y luego por el C3 I (U\$S 2.340,9). Para el caso de la zona residencial el distrito de mayor precio promedio es R2a I (U\$S 3.640,2). En dicha zona se destaca también el distrito R2b I g con un precio promedio de U\$S 2.500,0 por m².

En cuanto a los precios promedio más bajos se distinguen dos distritos en particular, el E3 con 126 registro y un valor de U\$S 121,5 el m² el cual corresponde a zonas destinadas a la localización de usos de servicio de las áreas residenciales próximas y que por las características de las actividades permitidas, admiten la coexistencia del uso residencial. (VER CUADRO 1,5)



CPU	Cantidad de ofertas	m² ofertados	Precio promedio	Precio máximo	Precio mínimo
APH 1	11	9.623,0	3220,3	11818,2	692,3
APH 1 14	13	13.899,0	1336,8	2871,3	204,2
APH 15	1	400,0	1625,0	1625,0	1625,0
APH 18	1	1.014,0	2366,9	2366,9	2366,9
APH 32	2	366,0	2220,7	2414,3	2027,0
APH 4	1	300,0	4333,3	4333,3	4333,3
APH 45	1	150,0	2333,3	2333,3	2333,3
APH 46	1	160,0	2875,0	2875,0	2875,0
APH 48	1	425,0	1647,1	1647,1	1647,1
APH 50	2	3.329,0	11402,0	15030,1	7773,9
APH 51	3	1.563,0	5245,4	7692,3	2000,0
APH 53	2	714,0	1191,1	1520,0	862,1
Área Protección Histórica	39	31.943,0	2.906,3	15.030,1	204,2
C1	10	4.268,0	2712,7	7437,5	637,7
C2	31	21.453,0	3195,7	17094,0	885,8
C3 I	121	65.155,2	2340,9	8235,3	455,2
C3 I 2	2	8.222,0	786,5	1010,5	562,5
C3 II	183	94.067,2	2042,2	9565,2	190,1
C3 II 2	4	1.358,0	972,7	2232,1	138,9
Central	351	194.523,4	2.246,8	17.094,0	138,9
E1	10	2.714,0	2417,6	5468,8	974,7
E2	43	21.654,6	982,2	2690,6	343,8
E2 2	5	1.191,0	812,6	1666,7	307,7
E3	126	45.847,7	1431,5	5454,5	121,5
E3 2	10	3.955,5	558,6	1900,0	249,8
E4	1	270,0	711,1	711,1	711,1
E4 11	1	529,0	614,4	614,4	614,4
E4 26	1	1.335,0	1310,9	1310,9	1310,9
E4 55	1	145,0	2379,3	2379,3	2379,3
E4 65	1	1.500,0	186,7	186,7	186,7
E4 74	1	1.400,0	2857,1	2857,1	2857,1
E4 79	1	180,0	1166,7	1166,7	1166,7
E4 83	1	303,0	1023,1	1023,1	1023,1
E4 93	1	1.000,0	1370,0	1370,0	1370,0
Equipamiento	203	82.024,8	1.320,4	5.468,8	121,5
I1	8	21.968,6	533,9	875,4	263,4
I1 2	3	721,0	704,4	974,0	250,0
I2	1	128,0	617,2	617,2	617,2
Industrial	12	22.817,6	583,5	974,0	250,0
R1a	1	173,0	1213,9	1213,9	1213,9
R1a 12	1	630,0	793,7	793,7	793,7
R1b I	24	8.535,3	1150,2	2000,0	591,1
R1b I 4	1	160,0	1237,5	1237,5	1237,5
R1b II 7	3	2.001,0	1234,2	1808,8	782,6
R2a I	48	19.747,5	3640,2	23753,0	815,5
R2a II	271	98.725,4	1709,8	5000,0	179,9
R2a II 16	7	2.642,0	1283,6	1791,7	615,4
R2a II 2	3	899,0	671,9	841,8	376,1
R2b I	238	107.496,2	1468,2	6842,1	307,7
R2b I 10	3	930,0	1181,1	1350,2	1038,5
R2b I 9	1	240,0	2500,0	2500,0	2500,0
R2b II	154	61.824,9	1092,1	7000,0	186,7
R2b III	26	20.044,7	899,5	1503,5	231,1
R2b III 1	1	1.050,0	1809,5	1809,5	1809,5
R2b III 2	3	6.752,0	539,5	1034,0	229,1
RU	1	600,0	2000,0	2000,0	2000,0
RUA	12	8.305,0	1523,1	3916,7	333,3
Residencial	798	340.756,0	1.571,9	23.753,0	179,9
U11	1	4.662,0	4050,0	4050,0	4050,0
U20	36	13.597,6	3007,8	9375,0	904,5
U23	5	3.222,0	2126,1	4310,3	1000,0
U26	1	270,0	740,7	740,7	740,7
U28	4	2.666,0	1732,3	2548,9	1176,5
U3 b	1	170,0	1147,1	1147,1	1147,1
U3 c	3	533,0	1392,1	2250,0	947,4
U31 c	1	290,0	224,1	224,1	224,1
U31 g	1	2.500,0	440,0	440,0	440,0
U34	4	1.275,0	1519,6	3061,2	985,9
U36	2	645,0	868,7	888,9	848,5
U38	2	727,0	1018,0	1022,7	1013,3
U39	7	2.762,0	2067,1	4503,8	750,0
Urbanización especial	68	33.319,6	2.366,8	9.375,0	224,1
Total	1471	705.384,4	1.762,3	23.753,0	121,5

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

Cuadro 1.6

Distribución de la cantidad de lotes ofrecidos y precios por m², en el mes de Diciembre 2013, según Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Buenos Aires.

Cuadro 1.7
Distribución de la cantidad de lotes ofrecidos y precios en dólares por m², en el mes de Diciembre 2013, según Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Buenos Aires.

En el cuadro siguiente se puede observar la relación entre los distintos distritos y sus precios. Lo que se hizo fue tomar los totales de las zonas del cuadro 1.6 para lograr comparar a grandes rasgos las diferencias entre los precios promedio del m² según los tipos de usos que se puedan generar en relación a lo planteado por el Código de Planeamiento Urbano. Los distritos del Área de Protección Histórica promedian el precio más alto: U\$S 2.906,3 el m², seguido por los distritos de Urbanización especial, con un precio de U\$S 2.366,8 el m². Luego, los precios promedio de las distintas zonas se mantienen similares tanto para el distrito de Área de Protección Histórica (U\$S 2.246,8 el m²) como para el Distrito Residencial (U\$S 1.571,9 el m²). Un poco más bajo se encuentra el precio de la zona de Equipamiento (U\$S 1.320,4 el m²) y aún más bajo el de la zona Industrial (U\$S 583,5 el m²). (VER CUADRO 1.6)

Distritos	Cantidad de ofertas	m ² ofertados	(%)	Precio promedio	Precio máximo	Precio mínimo
Área Protección Histórica	39	31.943,0	4,5	3.316,4	15.030,1	204,2
Área Central	351	194.523,4	27,6	2.008,4	17.094,0	138,9
Equipamiento	203	82.024,8	11,6	1.273,0	5.468,8	121,5
Industrial	12	22.817,6	3,2	618,5	974,0	250,0
Residencial	798	340.756,0	48,3	1.441,6	23.753,0	179,9
Urbanización especial	68	33.319,6	4,7	1.564,1	9.375,0	224,1
Total	1471	705.384,4	100,0	1.762,3	23.753,0	121,5

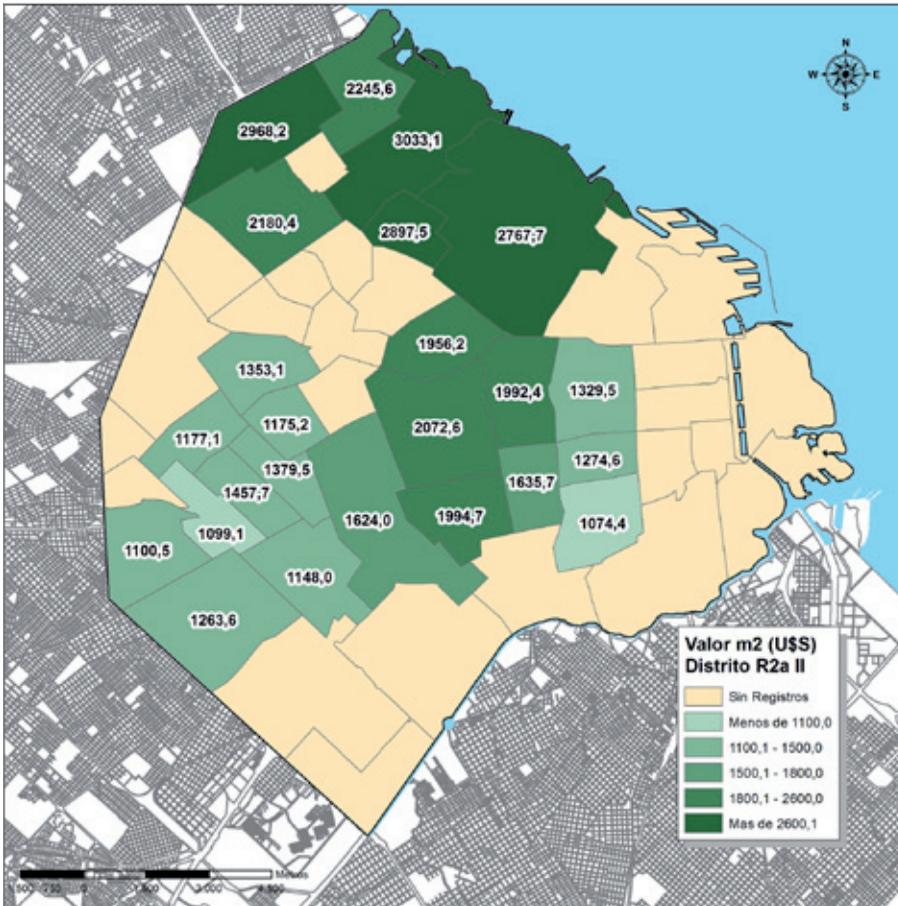
Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

El precio del suelo por barrios, según distritos del Código de 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 los distintos barrios de la Ciudad. Para ello, se realiza un promedio por barrio de los principales distritos.

Distritos residenciales

El Código de Planeamiento Urbano define el distrito R2a II a las zonas destinadas a la localización residencial similar al Distrito R2aI, pero con menor intensidad de ocupación total, con un Factor de Ocupación del Terreno igual a 2,5 y una altura máxima permitida de 38 m. En diciembre de 2013, los mayores precios en esta zonificación correspondieron a los del Norte y parte del Oeste de la Ciudad. El barrio de Belgrano mostró el precio promedio más alto de la Ciudad U\$S 3.033,1 el m²; en segundo lugar, se encuentra Saavedra donde el precio del m² alcanza los U\$S 2.968,2. Le sigue Colegiales (U\$S 2.897,5) consolidado como el tercer valor mas alto. En el Oeste se encuentran los barrios de Caballito y Almagro con precios similares entre si, de U\$S 2.072,6 por m², y U\$S 1.992,2 respectivamente. Para la zona Sur encontramos el valor mas alto en el barrio Parque Chacabuco con un precio de U\$S 1.994,7 por m². En la zona Centro, no se encontraron ofertas de este tipo. (VER MAPA 1.11)



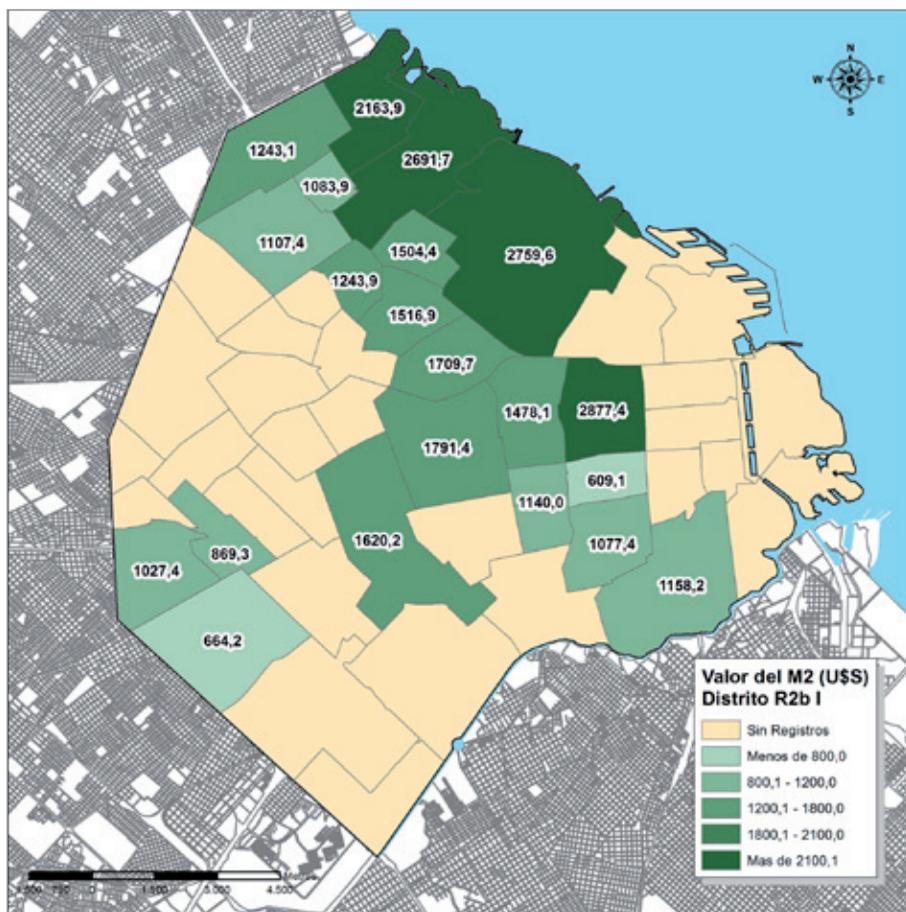
Mapa 1.11
 Precio promedio por barrio en el distrito residencial R2a II, Ciudad de Buenos Aires, Diciembre 2013.

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

Por otro lado, el distrito R2b I se define como zonas de carácter residencial similar a las R2a pero con una menor intensidad de ocupación total. El distrito se rige por un Factor de Ocupación del Terreno igual a 1,6 y una altura máxima permitida de 13,5 m. Es esperable en este sentido que los valores de los terrenos se inserten en rangos menores que los del Distrito R2a II. En el caso de este distrito, se encontró el mayor valor del m² en la zona Oeste, en el barrio de Balvanera a U\$S 2.877,4, y le continúa Palermo con U\$S 2.759,6 por m². Los precios más bajos se encuentran en los barrios, Mataderos con un precio de U\$S 664,2, y San Cristóbal con un precio de U\$S 609,1. (VER MAPA 1.12)



Mapa 1.12
 Precio promedio por barrio en el distrito residencial R2b I, Ciudad de Buenos Aires. Diciembre 2013.

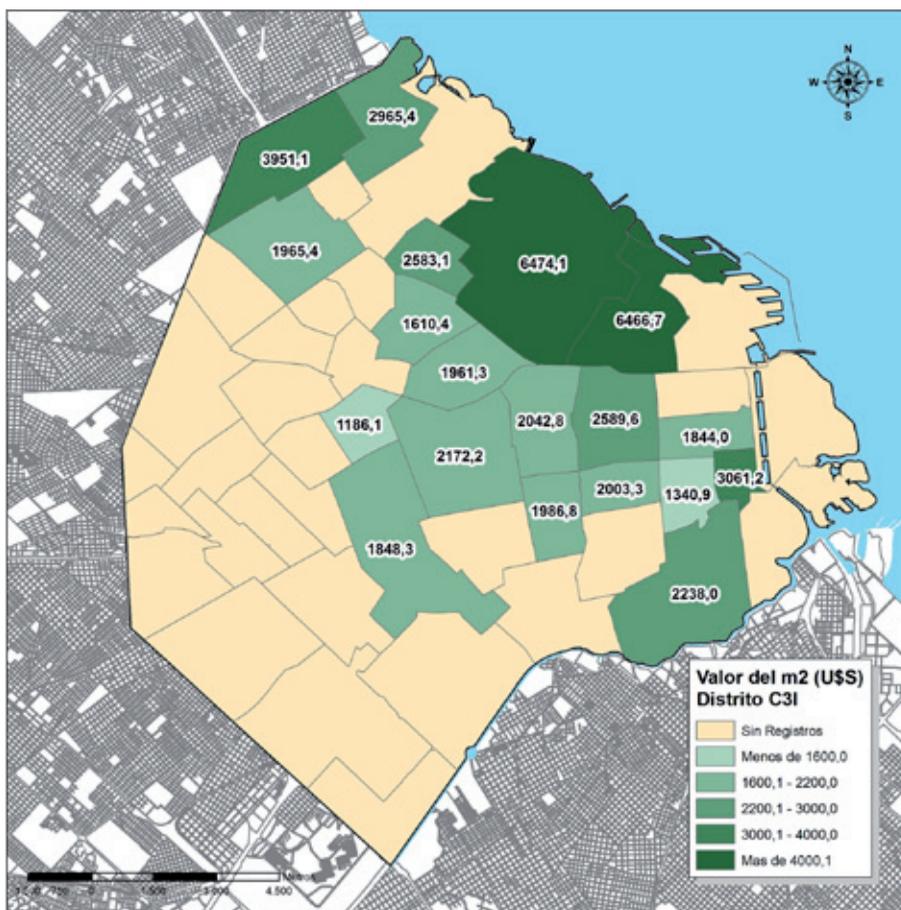


Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

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 C3l permite construcciones entre medianeras de 38 m. de altura y otorga un Factor de Ocupación del Terreno igual a 4.

En el mapa siguiente se advierten los promedios barriales en este distrito. Para este tipo de zonificación los valores más altos se localizan en la zona Norte, en barrios como Palermo o Recoleta con precios por m² de U\$S 6.474,1 y U\$S 6.466,7 respectivamente. El tercer valor más alto corresponde a Saavedra con U\$S 3.951,1 el m² y lo sigue San Telmo, con un precio de U\$S 3.061,2 el m². En la zona Oeste se destaca el caso de Balvanera con un valor promedio de U\$S 2.589,6 el m². Por último, el valor mínimo para este distrito lo presenta el barrio de Villa General Mitre, con un precio de U\$S 1.186,1 el m². (VER MAPA 1.13)



Mapa 1.13
 Precio promedio por barrio en el distrito Central C3 I, Ciudad de Buenos Aires. Diciembre 2013.

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

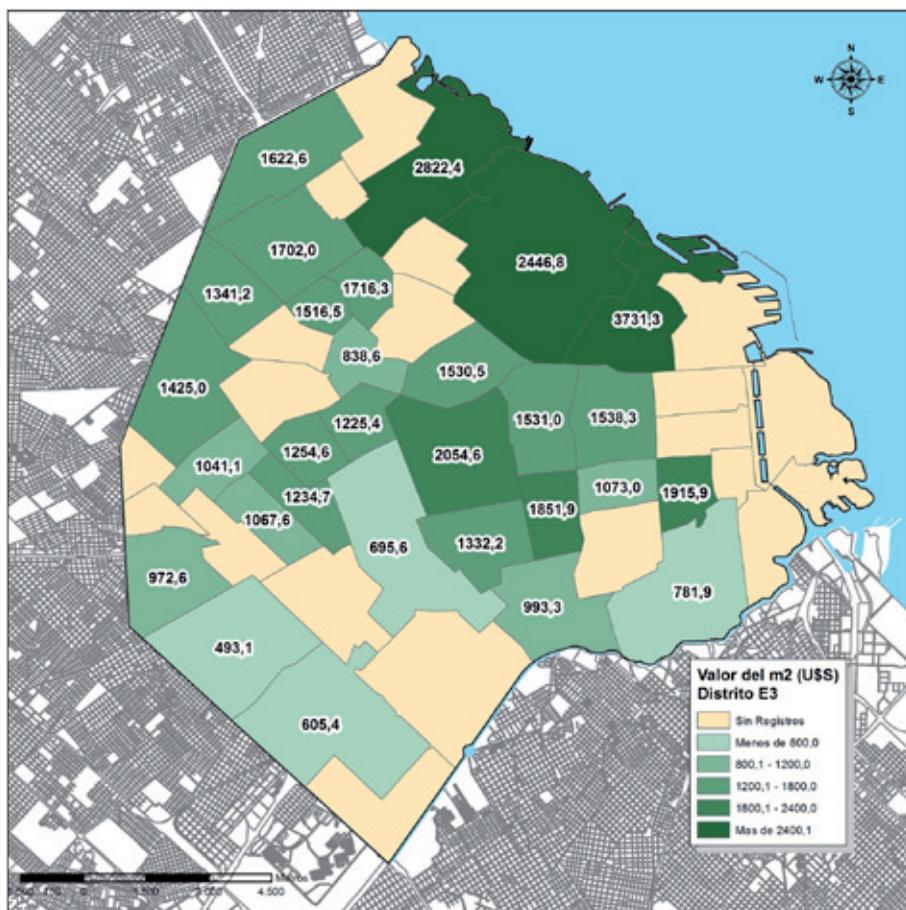
Distritos de equipamiento

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. El Factor de Ocupación del Suelo es igual a 3 y la altura máxima permitida es de 15,5 metros.

Se observa en el sector Norte de la Ciudad los barrios de este distrito con mayor precio, como ocurre con Recoleta, a U\$S 3.731,3 el m², luego Belgrano con U\$S 2.822,4 el m². Continúa en el ranking de valores Palermo con U\$S 2.446,8 y es seguido por Caballito a U\$S 2.054,6 el m². La zona Oeste contiene barrios con presencia de éste distrito, que en su mayoría presentan valores medios para toda la serie como ser: Villa Urquiza, Villa Ortuzar y Balvanera (U\$S 1.702,0 U\$S 1.716,3 y U\$S 1.538,3 m², respectivamente). Para este informe se destacaron barrios de la zona Sur con alto valor en este distrito, como ser Constitucion y Boedo con U\$S 1.915,9 y U\$S 1.851,9 el m² respectivamente. (VER MAPA 1.14)

Mapa 1.14

Precio promedio por barrio en el distrito equipamiento E3, Ciudad de Buenos Aires. Diciembre 2013.



Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

Capacidad constructiva y precio del suelo

Para esta sección se seleccionaron 548 terrenos de los que se pudo inferir el precio del m² construible. Para ello, se calculó el cociente entre los m² que está permitido construir en estos lotes, y el precio al que se ofrecen. Entre ellos, el precio promedio del m² construible alcanzó los U\$S 654,8, con un precio máximo de U\$S 2.856,0 el m² y un mínimo de U\$S 66,7 el m².

Cuadro 1.8

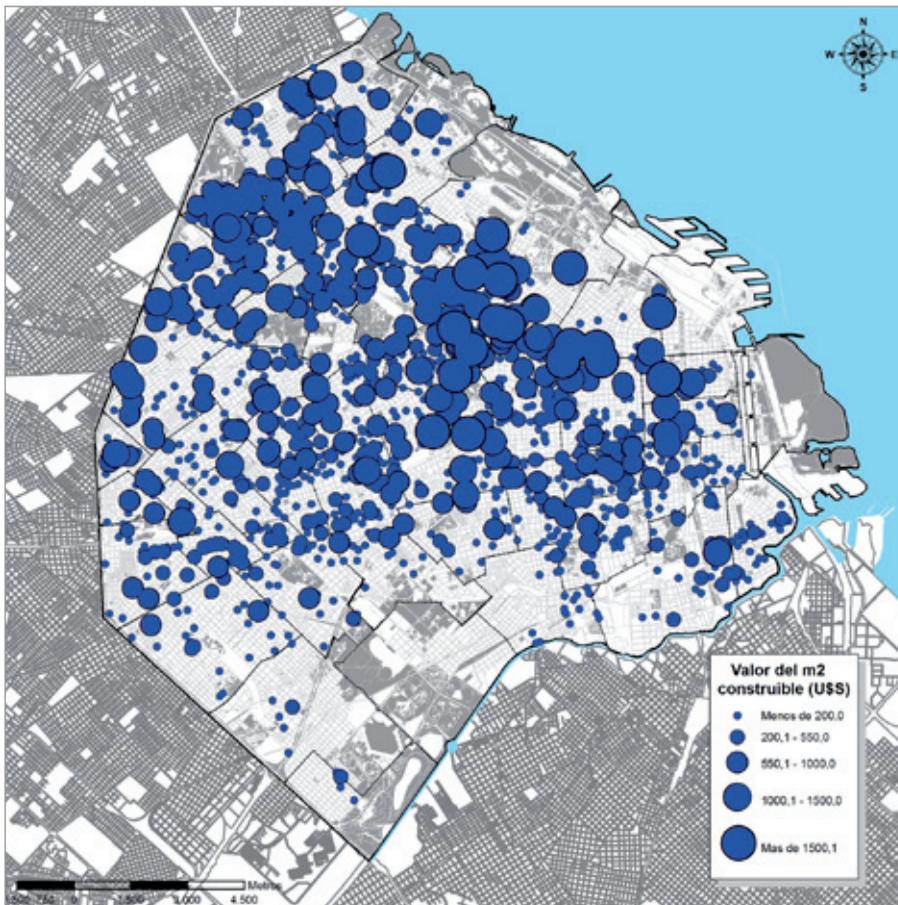
Precio promedio, máximo y mínimo del m² construible, según rango de m² potencial edificable, Diciembre 2013.

M ² construibles por lote	Cantidad de ofertas	Precio promedio	Precio máximo	Precio mínimo
menos de 500	132	877,8	2.403,8	315,4
501-1.000	227	635,6	2.223,2	66,7
1.001-5.000	173	498,5	1.512,5	80,9
más de 5.001	16	777,5	2.856,0	102,6
Total	548	654,8	2.856,0	66,7

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

El cuadro a continuación indica que los valores más elevados se dan en los terrenos con superficies menores a los 500 m², donde se encontraron 212 ofertas con una valor promedio de U\$S 877,8 el m². El segundo precio promedio mas alto, corresponde a los terrenos de superficie mayor a los 5.000 m² con un valor promedio de U\$S 777,5 el m². Para los otros dos rangos de superficie de terrenos, se encontró un valor promedio del m² de U\$S 635,6 y U\$S 498,5 correspondiendo a los rangos 501 – 1.000 y 1.001 - 5.000 m² respectivamente.

Para el mapa siguiente se obtuvieron los m² construibles de los terrenos ofertados, utilizando el FOT (Factor de Ocupación Total) correspondiente a cada uno de ellos según su ubicación en el Código de Planeamiento Urbano. Los terrenos que pertenecen a los rangos más elevados se encuentran cercanos a las zonas Oeste y Norte de la Ciudad y situados a la vez en las otras zonas también, en barrios como Villa Urquiza, Palermo, Recoleta, Villa Crespo y Caballito. Si bien los valores inferiores se encuentran distribuidos de una manera más homogénea en el espacio, hay claras zonas de la Ciudad donde se observan ausencia de ofertas, como gran parte de la zona Sur o sectores del Norte utilizados como espacio público o privado. (VER MAPA 1.15)



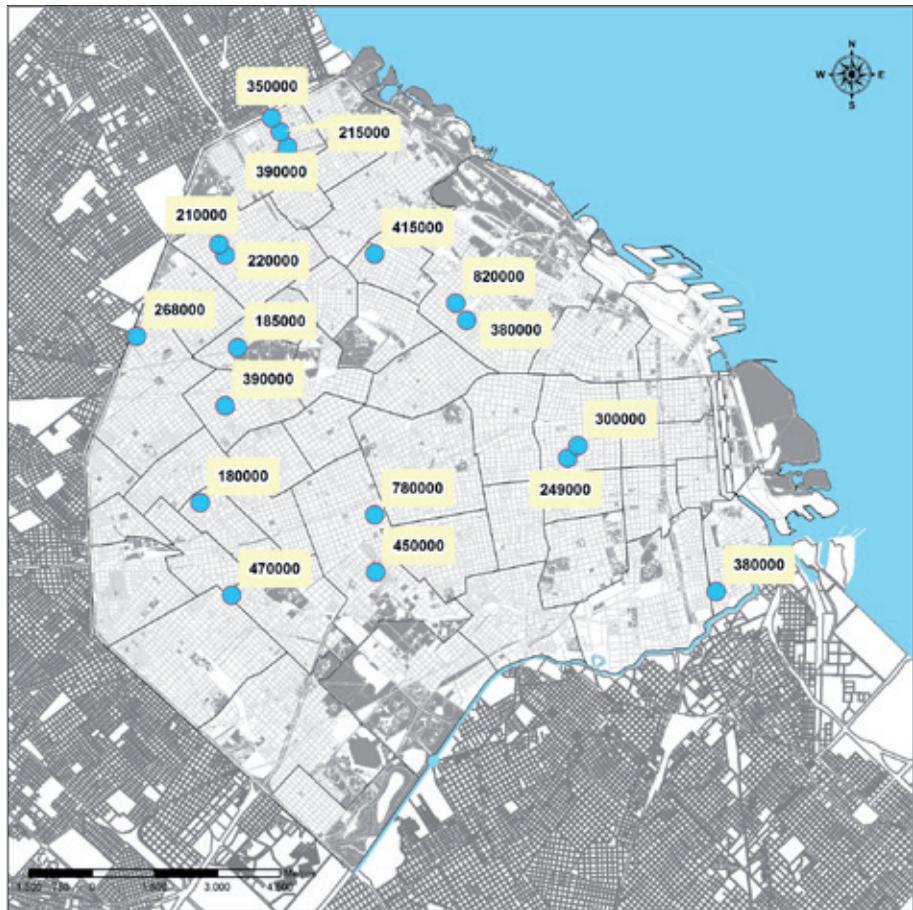
Mapa 1.15
 Precio del m² construible en la Ciudad de Buenos Aires.
 Diciembre 2013.

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

En esta sección se analizan los precios de algunos lotes ubicados en distintas zonas de la Ciudad, de manera que el lector logre identificar rápidamente las diferencias por el precio total, más allá de las correspondientes al precio por m². Lo que se hizo fue tomar como referencia a terrenos de cuatro medidas establecidas (200, 450 y 1000 m²) y luego elaborar tres mapas para su mejor análisis espacial.

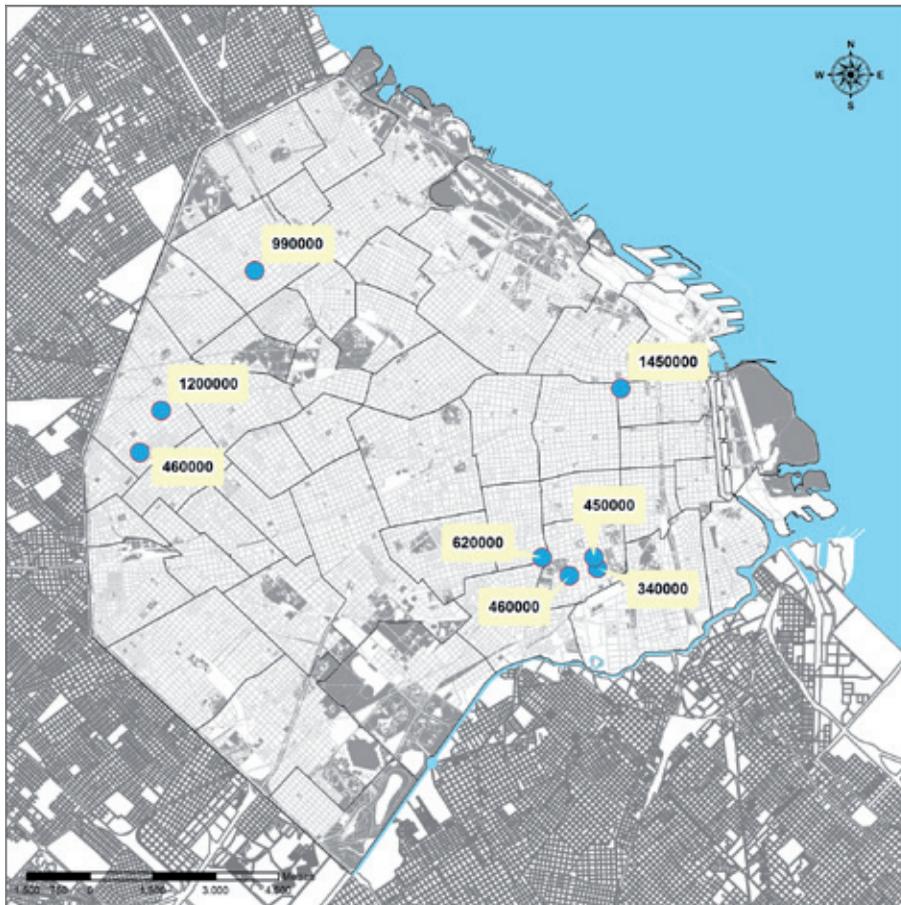
En el mapa 1.16 se observa el precio de oferta de dieciocho terrenos de 200 m². Los precios más altos de los terrenos se encuentran distribuidos entre barrios como Palermo, Flores, Parque Avellaneda o Colegiales. Entre estos barrios los valores más altos van entre U\$S 820.000 y U\$S 180.000. El valor más alto pertenece al barrio de Palermo (U\$S 850.000). El resto de los terrenos se encuentran distribuidos entre el Norte y Oeste de la ciudad, donde los del norte presentan un valor ligeramente más alto que los del oeste. Para este caso se observaron únicamente dos casos en la zona Sur, mas específicamente en los barrios de Parque Avellaneda y Boca a un valor de U\$S 470.000 y U\$S 380.000 respectivamente. (VER MAPA 1.16)

Mapa 1.16
 Precio de referencia en terrenos
 de 200 m² en dólares,
 Ciudad de Buenos Aires.
 Diciembre 2013.



Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

En cuanto a los terrenos de 450 m², se encontraron ocho casos para el relevamiento de mercado inmobiliario en diciembre de 2013. El de mayor valor se localiza en el barrio de San Nicolás presentando un valor de U\$S 1.450.000, seguido por un terreno de U\$S 1.200.000 en el barrio de Villa Devoto. El tercer terreno se encuentra en Villa Devoto cuyo precio alcanza los U\$S 990.000. (VER MAPA 1.17)



Mapa 1.17
Precio de referencia en terrenos de 450 m² en dólares, Ciudad de Buenos Aires, Diciembre 2013.

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

Para el caso de los lotes de 1.000 m², se encontraron cuatro casos. El de mayor valor se encuentra en Parque Patricios, con un valor de U\$S 2.000.000, mientras que en el barrio de Belgrano se encuentra una oferta de U\$S 137.000. En cuanto a las otras dos ofertas se distribuyen entre los barrios de Flores y Nueva Pompeya, demostrándose en este caso el valor mas bajo (para terrenos de esta superficie) en el sur de la Ciudad a U\$S 600.000. (VER MAPA 1.18)

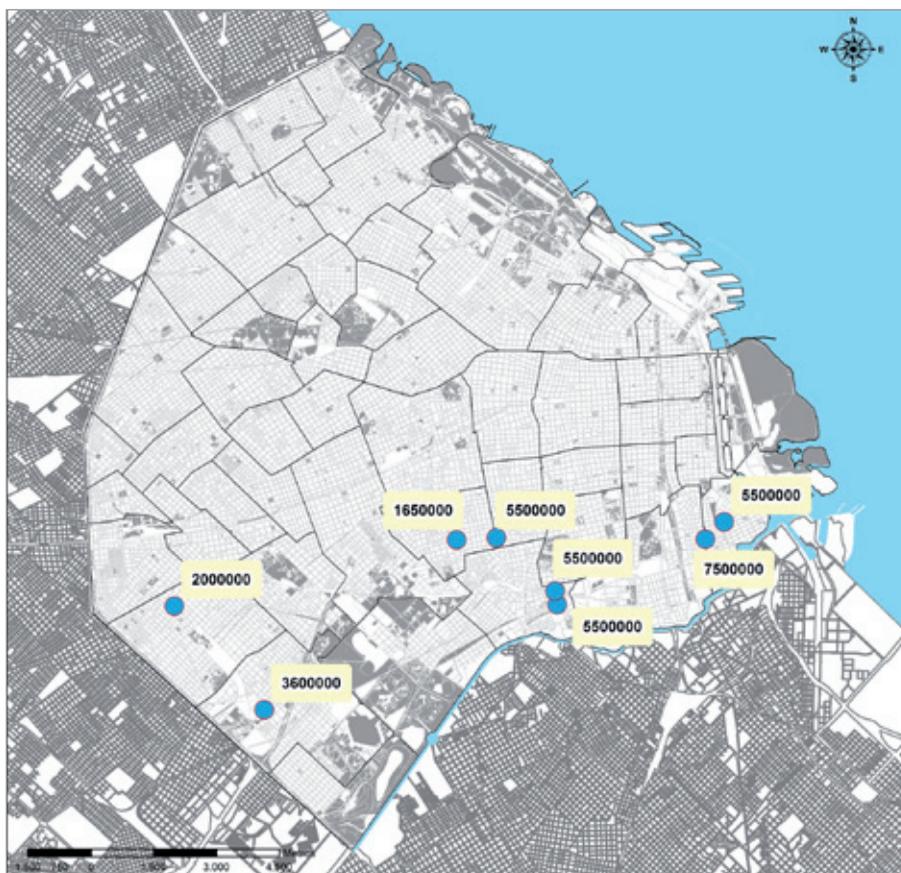
Mapa 1.18
Precio de referencia en terrenos
de 1000 m² en dólares, Ciudad de
Buenos Aires. Diciembre 2013.



Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

Para los terrenos de 5.000 m² se encontraron ocho casos, donde el de mayor valor se ubica en el barrio de la Boca a U\$S 7.500.000. Lo destacable de este mapa es que los ocho terrenos se encuentran en la zona Sur, y que todos superan el valor de U\$S 1.000.000 (cinco de ellos superan los U\$S 5.000.000).





Mapa 1.19
 Precio de referencia en terrenos
 de 5.000 m² en dólares, Ciudad de
 Buenos Aires. Diciembre 2013.

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

El precio de oferta en zonas destacadas de la Ciudad: Comuna 1. Barrios de Monserrat, Puerto Madero, Retiro y San Nicolás.

Cantidad de lotes ofertados	77 (5,2 % del total ciudad: 1.471)
Cantidad de metros ofertados	54.824,2 m ² (7,7 % del total Ciudad: 705.384,4 m ²)
Precio promedio	U\$S 2.705,5 el m ²
Precio máximo	U\$S 17.094,0 el m ²
Precio mínimo	U\$S 204,2 el m ²

A continuación, se analiza en particular la situación de esta comuna compuesta por los barrios de Monserrat, Puerto Madero, Retiro y San Nicolás. Los datos correspondientes a diciembre 2013 indican que el peso de las ofertas de la comuna sobre el total de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires es de 5,2% como se indica más arriba.

La superficie relevada en la Comuna 1, alcanza los 54.824,2 m², representando el 7,7% del total de la Ciudad con respecto al total de lotes ofertados. En promedio, las parcelas en venta miden 712,0 m², valor mayor a la media de la Ciudad (479,5 m²), con una máxima de 4.775,0 m², y una mínima de 92,0 m².

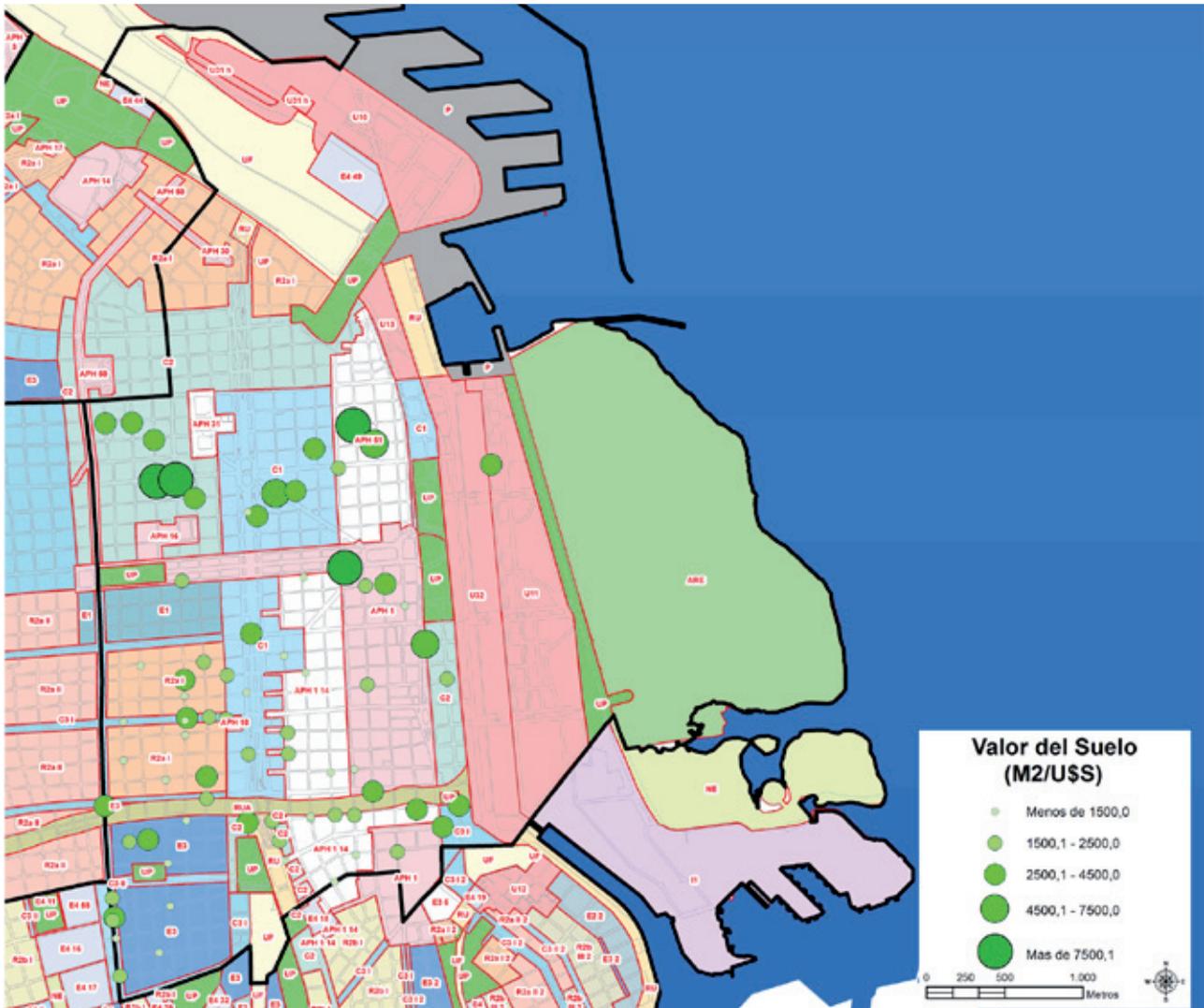
En cuanto a los precios, el promedio por m² es de U\$S 2.705,5, valor que se encuentra por debajo del valor promedio de la Ciudad U\$S 1.762,3 el m². Se constituye entonces como la tercer comuna si se jerarquizan los precios promedios de mayor a menor.

El terreno de la comuna con mayor precio por m² se ubica sobre la avenida Corrientes al 1500, con un valor de U\$S 17.094,0 por m². Por otro lado, el mínimo corresponde a un terreno sobre la calle Irigoyen, Bernardo al 1500, a un valor de U\$S 204,2 el m².

Los distritos que ofrecen una mayor cantidad de ofertas para esta comuna son los APH 14 y C1 del Código de Planeamiento Urbano. En el primer caso se presentaron un total de trece lotes, donde su precio promedio es de U\$S 1.336,8 por m². Para el segundo, corresponde un valor promedio por m² de U\$S 2.712,6 m², con un total de diez ofertas. La superficie construible para esta comuna es de un total de 64.115,3 m², es decir el 10,1% de superficie construible del total de la ciudad (633.817,0 m²).

Mapa 1.20

Distribución de los lotes ofertados, según valor del m² en la Comuna N° 1. Diciembre 2013.



SÍNTESIS Y CONCLUSIONES

En diciembre de 2013 se realizó la medición trimestral número cuarenta y nueve del precio del suelo en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires, llegando al décimo tercer año de una serie que permite advertir las variaciones territoriales de estos precios.

Los terrenos en venta registrados en el mes de diciembre de 2013, fueron en total 1.471 que abarcan en suma 705.384,4 m² de suelo urbano. Las dimensiones de los terrenos van desde los 69,0 m² hasta los 11.000,0 m². La mayor cantidad de m² ofrecidos en este período fue en los barrios de Villa Urquiza, Palermo y Flores; en conjunto cubren el 13,4% de la superficie en venta. El primero de los barrios mencionados, con la máxima extensión ofrecida, alcanza el 4,8%, y el que le sigue ofrece el 4,1%.

En cuanto al precio de oferta, el promedio del total de terrenos registrados fue de U\$S 1.762,3 un 0,6% menor al registrado el trimestre pasado. Con respecto al mismo mes del año anterior hubo una disminución del 4,4% en el valor promedio. Para todos los terrenos en venta, los de menores dimensiones entre 69,0 y 200,0 m², son los que mayor precio promedio presentan (U\$S 2.088,7 el m²), y se encuentran segundos en mayor cantidad de ofertas (347) siendo el rango de 201-500 m² los que mayor cantidad de ofertas presentan (828).

En un desagregado de los valores por zona, se ve que la mayor variación anual fue para la zona Centro, cuya variación fue de 29,6%. El resto de las zonas presentaron leves descensos en sus valores, siendo la zona Oeste la de mayor variación negativa de 4,2%.

Los valores de los terrenos responden a tendencias generales, se observan a los precios por m² más altos en el eje Norte de la ciudad, con una diferencia marcada con respecto al eje Oeste y una diferencia aun mayor con el eje Sur. Para el eje Norte, tanto como para el Sur, los valores más altos se ubican en barrios cercanos a la Zona Centro (Recoleta y San Telmo), en cambio para el eje Oeste el valor más alto se presenta en un barrio un poco más alejado de dicha zona (Villa Crespo o Caballito). Para los tres ejes se observa una tendencia a la disminución del valor promedio del precio por m², conforme se acercan al límite de la ciudad (Av. General Paz).

El presente informe permite además observar la correlación entre el precio de oferta y las distintas áreas del uso del suelo, según el Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad. Los distritos de Área de Protección Histórica presentan el mayor precio promedio (U\$S 3.316,4 el m²). Les siguen los ofertados dentro del distrito del Área Central a U\$S 2.008,4 el m². Por otro lado, el promedio mínimo corresponde al distrito Industrial, a U\$S 618,5 el m². Por último, para verificar el precio del m² construible, se obtuvo como dato a partir de la normativa del Código de Planeamiento Urbano que rige cada lote. De los 548 analizados el precio promedio del m² construible fue de U\$S 654,8.

ANEXO METODOLÓGICO

Para realizar los estudios sobre valor de venta de terrenos se realizan relevamientos cuatro veces al año: en los meses de marzo, junio, septiembre, y diciembre, lo que permite la comparación entre los respectivos registros.

Para ello, se obtiene información sobre la ubicación de los inmuebles, las dimensiones, superficie y el precio de oferta de los mismos. Todos estos datos se extraen de los suplementos clasificados de los diarios Clarín y la Nación, más los proporcionados por las inmobiliarias asociadas al Sistema Integrado de Propiedades, Zonaprop, Top inmobiliario, Argenprop, Buscainmuebles y un listado de inmobiliarias que informan de sus ofertas. En los casos en donde algún dato esté incompleto o los valores hacen dudar de su veracidad, se corrobora y completa mediante el contacto directo con el oferente. Es de destacar que en el caso de los terrenos, si bien el informe hace referencia al precio de oferta de lotes ubicados en la Ciudad de Buenos Aires, puede suceder que algunos posean construcciones para demoler y utilizar el terreno. En algunos casos se ofrecen lotes con viviendas unifamiliares en donde se informa que la vivienda se puede demoler, pagando sólo el valor del terreno, o se puede reciclar, siendo por lo tanto similares el precio del terreno con el valor de la propiedad a reciclar. En tal sentido, las edificaciones son consideradas a los fines de este relevamiento cuando el valor de lo construible supera el valor de lo construido, más el valor nominal del suelo⁵.

Luego de obtenida toda esta información, se procede a georreferenciarla utilizando para ello un Sistema de Información Geográfica (SIG) que localiza cada inmueble a partir de su dirección. Este procedimiento permite analizar espacialmente los datos, relacionándolos con otros de carácter espacial. Del mismo modo, se agrupa la información por barrios y comunas, con el fin de sintetizar y analizar de manera más sencilla los valores registrados. En el estudio de terrenos, esta técnica permite vincular los lotes con las zonas del Código de Planeamiento Urbano, lo que posibilita apreciar la influencia de la regulación en su precio.

Finalmente, 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.

5) 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.



