

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



DICIEMBRE 2013



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

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 DICIEMBRE DE 2013
16	VARIACIÓN INTERANUAL DEL PRECIO DEL SUELO POR ZONAS GEOGRÁFICAS
17	DISTRIBUCIÓN DEL PRECIO DEL SUELO POR LOCALIDAD, SEGÚN EJE GEOGRÁFICO
21	DISTRIBUCIÓN DEL PRECIO PROMEDIO POR LOTE EN LOS PARTIDOS DEL GRAN BUENOS AIRES
23	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
25	PRECIO DE REFERENCIA DE TERRENOS SEGÚN DIMENSIONES
29	COUNTRIES Y BARRIOS CERRADOS
33	ANEXO METODOLÓGICO



En el relevamiento efectuado el mes de septiembre de 2013, se registraron 4.459 terrenos ubicados en distintos puntos de la Región Metropolitana de Buenos Aires. De ellos, 1.405 corresponden a la Ciudad de Buenos Aires, 1.874 al Gran Buenos Aires y 1.180 al Resto de la Región Metropolitana.

El precio promedio del metro cuadrado (m²) 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 358,8. 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 1.773,6 el m², el valor promedio de los lotes en GBA 1¹ es de U\$S 619,7, en GBA 2 es de U\$S 236,4 y en el Resto de la Región es de U\$S 105,7. De esta manera se observa 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 129,6 m², mientras que en la Región Metropolitana, sin considerar la Ciudad, los mínimos rondan los U\$S 0,5 el m². En cuanto a los máximos, en la Ciudad se registró un terreno a U\$S 27.952,5 el m², en GBA 1 el máximo alcanzó los U\$S 15.000,0 el m², mientras que en GBA 2 fue de U\$S 4.259,3 el m², al igual que en los countries y barrios cerrados.

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 m², 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 1.214,0 el m², en la zona Oeste los U\$S 459,9 y en la zona Sur los U\$S 610,6 el m². En cambio, los lotes de más de 1.001 m² promediaron los U\$S 219,6 en la zona Norte, U\$S 84,1 en la zona Oeste y U\$S 134,4 el m² en la zona Sur.

Con respecto a los precios de los terrenos con relación a su distribución territorial, los valores más altos se ubican en la zona Norte, principalmente linderos a la Ciudad de Buenos Aires. El partido con mayor valor promedio fue Vicente López, con U\$S 1.167,5 el m².

Del análisis de los cambios ocurridos a lo largo del período 2004-2013, surge que las variaciones interanuales fueron positivas para todas las zonas, siendo la zona Sur la de mayor crecimiento (59,6%) luego la zona Oeste (20,2%), y la zona Norte (22,7%). Los partidos que registraron mayor crecimiento fueron Merlo (619,8%) y Almirante Brown (600,2%).

Los precios de los terrenos también por localidad, lo que permite un desagregado mayor. Se aprecia una correlación positiva entre los precios promedio de las localidades y la distancia a la Ciudad, aunque no como único determinante de los precios; influyen

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 GBA 1, luego GBA 2 y los demás como el Resto de la Región

otros factores como la accesibilidad a medios de transporte y la zona donde se localizan los lotes. Por ejemplo, la localidad de La Lucila (del partido de Vicente López, cercana a la Ciudad de Buenos Aires) tiene un promedio por m² de U\$S 1.133,1, mientras que en El Jaguel (del partido de Esteban Echeverría, a más de 29,2 km de la Ciudad), el m² se ofrece a U\$S 33,3 promedio.

Los terrenos en venta en GBA 1, GBA 2 y aquellos localizados el Resto de la Región, se localizaron en un mapa que permitió 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 Aires² y aquellos localizados 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 hacia el eje Norte, donde se concentran.

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 Villa Pueyrredón y Villa Devoto con el partido de San Martín.

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, dado 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 particulares de estos terrenos, con respecto a los localizados en los mismos partidos pero sobre el ejido. Se aprecia una gran diferencia entre los distintos partidos, concentrándose fundamentalmente en la zona Norte, donde el partido de San Isidro presenta el valor promedio más alto, el cual llega a U\$S 501,7 m². En contraparte, el partido de Exaltación de la Cruz presenta un precio de U\$S 28,3 el m², siendo el más bajo de este año. 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, como es el caso de Tigre (U\$S 274,8 el m²) o Ituzaingó (U\$S 133,5 el m²).

2/ 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

2 RESULTADOS OBTENIDOS



El precio del suelo en la Región Metropolitana de Buenos Aires

En el relevamiento efectuado en el mes de septiembre de 2013 se contabilizaron 1.476 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 358,8 el m². 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 1.773,6 el m²; en el área del GBA 1 es de U\$S 619,7 el m²; en GBA 2 es de U\$S 236,4 el m²; y en el Resto de la Región, alcanza los U\$S 105,7 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 Metropolitano.

Cuadro 1
Distribución del precio promedio por m² en la Región Metropolitana de Buenos Aires, 2004 - 2013

En cuanto a la evolución de la serie, las mayores variaciones de precios entre los años 2004 y 2013 se dieron en GBA 2 y GBA 1, con 386,4% y 304,8% respectivamente. En el Total de la Ciudad el aumento anual llegó al 286,4%.

											Variación (%)									
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Total Región sin countries	105,3	139,9	135,1	179,3	226,1	238,7	287,9	346,6	355,6	358,8	32,9	-3,4	32,7	26,1	5,6	20,6	20,4	2,6	0,9	240,7
Total Ciudad	459,0	591,0	809,0	982,0	1.043,0	1.154,9	1.267,4	1.704,5	1.817,8	1.773,6	28,8	36,9	21,4	6,2	10,7	9,7	34,5	6,6	-2,4	286,4
GBA 1	153,1	193,9	206,0	332,8	331,7	364,8	433,4	459,0	404,0	619,7	26,6	6,2	61,6	-0,3	10,0	18,8	5,9	-12,0	53,4	304,8
GBA 2	48,6	62,8	61,0	71,1	119,8	134,0	187,5	247,5	164,0	236,4	29,2	-2,9	16,6	68,5	11,9	39,9	32,0	-33,7	44,1	386,4
Resto Región	29,3	25,8	36,0	42,2	63,6	64,9	89,5	87,4	143,6	105,7	-11,9	39,5	17,2	50,7	2,0	37,9	-2,3	64,3	-26,4	260,8
Countries	66,3	67,4	74,9	84,9	63,0	66,2	115,4	83,4	118,4	102,7	1,7	11,1	13,4	-25,8	5,1	74,3	-27,7	42,0	-13,3	54,9

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Secretaría 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 129,6 y el máximo U\$S 27.952,5, en Gran Buenos Aires y el resto de la Región, el mínimo es de U\$S 0,1 y el máximo, U\$S 15.000,0 el m².

Cuadro 2
Precios máximos y mínimos por zona de la Región Metropolitana de Buenos Aires, septiembre 2013

	Precio Promedio (U\$S)	Precio Máximo (U\$S)	Precio Mínimo (U\$S)
Total Región sin countries	358,8	15.000,0	0,1
Total Ciudad	1.773,6	27.952,5	129,6
GBA 1	619,7	1.167,5	99,2
GBA 2	236,4	655,2	47,4
Resto Región	105,7	196,4	14,2
Countries	102,7	1.454,7	1,5

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

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 metros cuadrados. En la zona Norte estos terrenos se ofrecen a U\$S 1.214,0; en la zona Oeste, a U\$S 459,9 y en la zona Sur a U\$S 610,6. Por el contrario, los terrenos más extensos, de más de 1.000,0 m², en la zona Norte se ofrecen a U\$S 219,6, en la zona Oeste a U\$S 84,1 y en la zona Sur a U\$S 134,4 el m².

m ² ofrecidos	Cantidad de ofertas	Precio Promedio (U\$S)	Precio Máximo (U\$S)	Precio Mínimo (U\$S)
Menos de 200	64	1214,0	150.000,0	128,2
201-500	574	599,9	5.217,4	36,2
501-750	260	423,6	4.259,3	33,3
751-1.000	304	274,6	569,6	5,1
Más de 1.000	643	219,6	11.811,0	0,1
Total	1845	410,2	150.000,0	0,1

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Secretaría 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, septiembre 2013

m ² ofrecidos	Cantidad de ofertas	Precio Promedio (U\$S)	Precio Máximo (U\$S)	Precio Mínimo (U\$S)
Menos de 200	23	459,9	1.235,0	1,7
201-500	166	295,1	1.898,7	3,2
501-750	42	204,3	650,4	0,5
751-1.000	44	244,5	2.158,3	2,3
Más de 1.000	112	84,1	611,2	0,5
Total	387	228,2	2.158,3	9,0

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Secretaría 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, septiembre 2013

m ² ofrecidos	Cantidad de ofertas	Precio Promedio (U\$S)	Precio Máximo (U\$S)	Precio Mínimo (U\$S)
Menos de 200	52	610,6	2.884,6	60,3
201-500	370	408,9	4.285,7	0,8
501-750	127	228,8	1.076,9	0,5
751-1.000	86	154,0	1.568,6	12,1
Más de 1.000	187	134,4	2.021,0	0,1
Total	822	304,7	4285,7	0,1

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

Cuadro 5

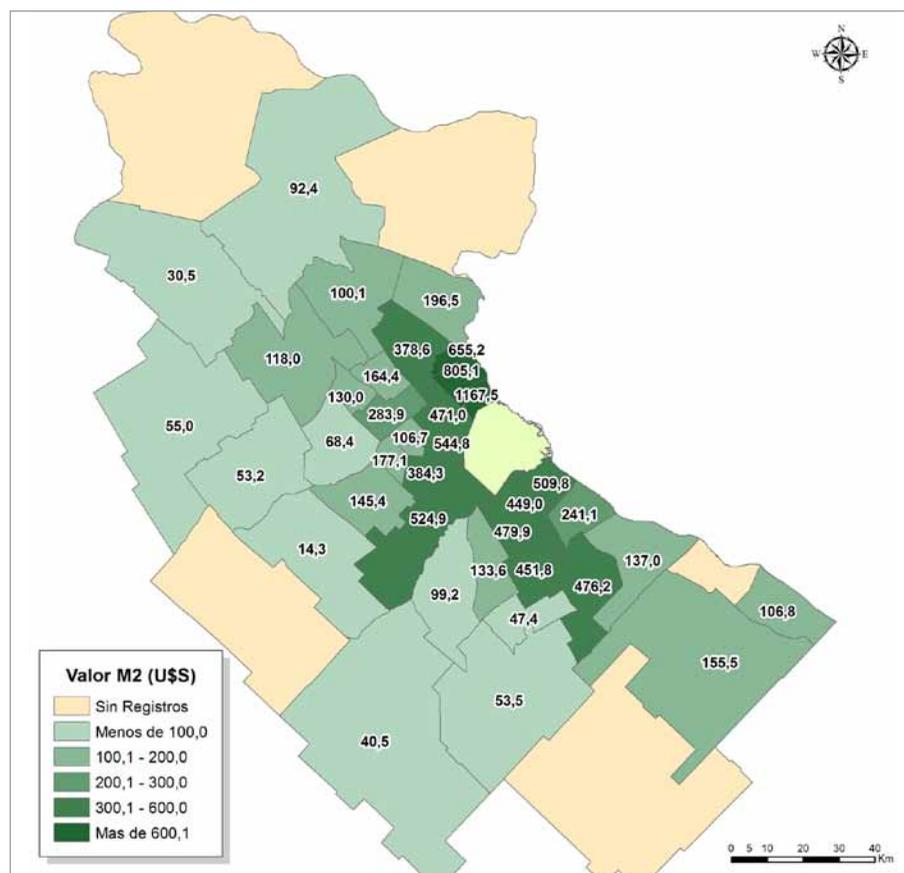
Cantidad de lotes ofrecidos, precio promedio, máximo y mínimo por tramo de superficie, zona Sur de la Región Metropolitana de Buenos Aires, septiembre 2013

Distribución territorial de la oferta de suelo por partido en el mes de septiembre de 2013

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 principalmente en la zona Norte del GBA 1; el mayor valor promedio -después de la Ciudad de Buenos Aires- corresponde al partido de Vicente López, con un valor de U\$S 1.167,5 el m², el único que supera los U\$S 1.000,0 el m². Este partido limita al norte con San Isidro, el cual se encuentra en segundo lugar del rango de valores. El precio promedio por m² es de U\$S 808,1 y le sigue en tercer lugar también dentro de la zona norte San Fernando, donde el m² se ofrece a un promedio de U\$S 793,4. Por otro lado, en la zona Sur el valor más alto corresponde al partido de Avellaneda, a U\$S 529,7 el m², y en segundo lugar Lomas de Zamora, a U\$S 483,0 el m². En cuanto a la zona Oeste, el partido de La Matanza presenta el precio más alto de la zona: U\$S 711,1 el m².

Al considerar que el barrio de la Ciudad de Buenos Aires con más bajo precio promedio es Villa Riachuelo, que presenta el m² a U\$S 410,3, se observa que hay una brecha importante entre los valores de la Ciudad y los del resto de la Región Metropolitana. Los valores más bajos de la Ciudad superan a algunos de los partidos de GBA 2.

Mapa 1
Precio promedio del m² en los partidos de la Región Metropolitana de Buenos Aires, septiembre 2013



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

Variación interanual del precio del suelo por zonas geográficas³

El precio del suelo con respecto a junio de 2004 aumentó un 240,7% (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 Sur (339,7%), seguido de la zona Norte (153,2%) y, en tercer lugar, la zona Oeste (151,9%).

En relación a los valores del 2004, las variaciones positivas más importantes corresponden a los partidos de Merlo (619,8%) en la zona Oeste, Almirante Brown (604,2%) en la zona Sur, y San Fernando (520,7%) en la zona Norte. Los partidos de Vicente López y San Isidro muestran desde 2004 los valores más altos a lo largo de los años, con un crecimiento sostenido. El resto de los partidos mencionados presentaba al principio de la serie valores promedio más bien bajos.

Cuadro 6

Variación interanual del precio promedio del m² por partido. 2004-2013

Las variaciones interanuales, en relación con los registros de 2012, fue positiva para las tres zonas, Norte (22,7%), Oeste (20,2%) y Sur (59,6%). Considerando los registros de to-

Partido												Variación (%)									
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	
												2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2013
Zona Oeste	90,6	115,2	106,8	107,3	166,7	157,0	27,2	303,5	189,9	228,2	27,2	-7,3	0,5	55,4	-5,8	-82,7	1017,8	-37,4	20,2	151,9	
Merlo	20,2	27,0	17,1	31,0	47,8	81,0	228,2	157,5	176,7	145,4	33,7	-36,7	81,3	54,2	69,5	181,7	-31,0	12,2	-17,7	619,8	
Ituzaingó	39,9	50,5	68,2	98,7	138,3	117,2	183,0	404,7	194,7	196,4	26,6	35,0	44,7	40,1	-15,3	56,1	121,1	-51,9	0,9	392,3	
Morón	133,0	161,0	172,7	213,0	277,9	268,4	248,0	427,5	441,2	408,4	21,1	7,3	23,3	30,5	-3,4	-7,6	72,4	3,2	-7,4	207,1	
General Rodríguez	11,8	12,6	13,6	11,5	37,4	29,0	38,2	66,3	90,9	62,8	6,8	7,9	-15,4	225,2	-22,5	31,7	73,6	37,1	-30,9	432,2	
La Matanza	116,1	137,2	156,7	196,6	238,1	218,8	246,5	311,6	408,3	537,1	18,2	14,2	25,5	21,1	-8,1	12,7	26,4	31,0	31,5	362,6	
Moreno	24,5	24,5	21,1	31,6	55,1	66,2	97,9	207,7	77,0	70,3	0,0	-13,9	49,8	74,4	20,1	47,9	112,2	-62,9	-8,7	186,9	
Zona Norte	162,0	222,3	182,2	204,6	278,6	293,6	250,5	289,8	334,4	410,2	37,2	-18,0	12,3	36,2	5,4	-14,7	15,7	15,4	22,7	153,2	
San Fernando	118,4	215,7	184,3	196,7	465,0	353,6	448,6	426,2	446,7	734,9	82,2	-14,6	6,7	136,4	-24,0	26,9	-5,0	4,8	64,5	520,7	
Vicente López	272,0	366,2	412,7	562,0	639,0	772,4	1039,1	550,9	1170,2	1167,5	34,7	12,7	36,2	13,7	20,9	34,5	-47,0	112,4	-0,2	329,2	
Malvinas Argentinas	29,8	37,2	44,7	56,2	57,7	80,6	115,4	108,0	171,4	175,5	24,9	20,2	25,7	2,7	39,7	43,2	-6,4	58,7	2,4	488,9	
San Isidro	243,5	294,2	379,9	513,6	498,8	474,4	523,2	544,7	701,9	803,7	20,8	29,1	35,2	-2,9	-4,9	10,3	4,1	28,9	14,5	230,0	
General San Martín	116,1	119,1	121,5	168,5	213,1	218,8	329,1	357,0	458,8	501,4	2,6	2,0	38,7	26,5	2,7	50,4	8,5	28,5	9,3	331,9	
Pilar	27,5	21,6	37,0	46,7	50,5	58,9	78,8	79,8	214,2	120,9	-21,6	71,3	26,2	8,1	16,6	33,8	1,3	168,4	-43,6	339,6	
Tres de Febrero	141,6	99,8	168,4	281,3	313,7	319,1	307,2	430,4	587,0	544,8	-29,5	68,7	67,0	11,5	1,7	-3,7	40,1	36,4	-7,2	284,7	
Escobar	34,9	24,4	32,5	37,2	79,4	79,4	108,2	106,5	147,3	106,6	-30,0	33,2	14,5	113,4	0,0	36,3	-1,6	38,3	-27,6	205,4	
Zona Sur	69,3	98,1	72,6	114,7	141,2	154,0	173,6	319,0	190,9	304,7	41,6	-26,0	58,0	23,1	9,1	12,7	83,8	-40,2	59,6	339,7	
Berazategui	21,4	31,5	31,3	42,7	44,7	76,5	58,6	127,8	139,9	123,9	47,5	-0,7	36,4	4,7	71,1	-23,4	118,1	9,5	-11,4	479,0	
Lomas de Zamora	96,0	113,2	159,6	138,1	183,9	269,8	319,3	492,8	438,9	484,0	17,9	41,0	-13,5	33,2	46,7	18,3	54,3	-10,9	10,3	404,2	
Almirante Brown	66,6	70,7	61,8	61,9	105,3	115,0	158,9	471,8	229,8	469,0	6,2	-12,6	0,2	70,1	9,2	38,2	196,9	-51,3	102,9	604,2	
Avellaneda	199,4	193,9	140,3	200,2	193,9	373,3	241,6	526,0	365,2	529,7	-2,8	-27,6	42,7	-3,1	92,5	-35,3	117,7	-30,6	45,0	165,6	

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

^{3/} 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.

das las zonas en conjunto, -excluyendo countries, barrios cerrados y la Ciudad de Buenos Aires- desde junio de 2012 hubo un aumento de 0,9%. Al interior de cada zona, hay comportamientos muy dispares de los precios, según los partidos que las componen. Dentro de la zona Norte por ejemplo, está el caso de San Fernando, cuyo valor aumentó 64,5%, mientras que en Pilar hubo un descenso de 43,6%.

En la zona Sur, por su parte, el valor promedio en Almirante Brown aumento un 102,9%, mientras que en Berazategui se produjo un descenso del 11,4%. Por su parte, en la zona Oeste, en La Matanza el valor aumento un 31,5% mientras que en General Rodríguez el precio cayó un 30,9%.

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 (aproximadamente unos 60 km). El eje Norte comienza con el Partido de Vicente López hasta el partido de Benavidez. El eje Oeste abarca desde las localidades de La Matanza, como San Justo, hasta los partidos de Moreno y Merlo. Por su parte, el eje Sur comprende los partidos linderos a la Ciudad como Avellaneda hasta el partido de La Plata.

En el eje Norte se encontraron terrenos para 28 localidades. Al analizarse el precio promedio del m² (*ver gráfico 1*), se observa que en septiembre de 2013 los mayores valores corresponden a las localidades más cercanas a la Ciudad de Buenos Aires. De hecho, los valores más altos corresponden a las localidades de Vicente López y San Isidro, todas limitrofes o cercanas a la Ciudad. Vicente López y Olivos presentan los promedios más altos: U\$S 1.693,3 y U\$S 1.254,6 el m² respectivamente. En Martínez y Acassuso, localidades de San Isidro, el promedio es de U\$S 956,3 y U\$S 883,7 respectivamente. Cabe mencionar que las siete localidades de valor más elevado pertenecen a estos dos partidos exclusivamente.

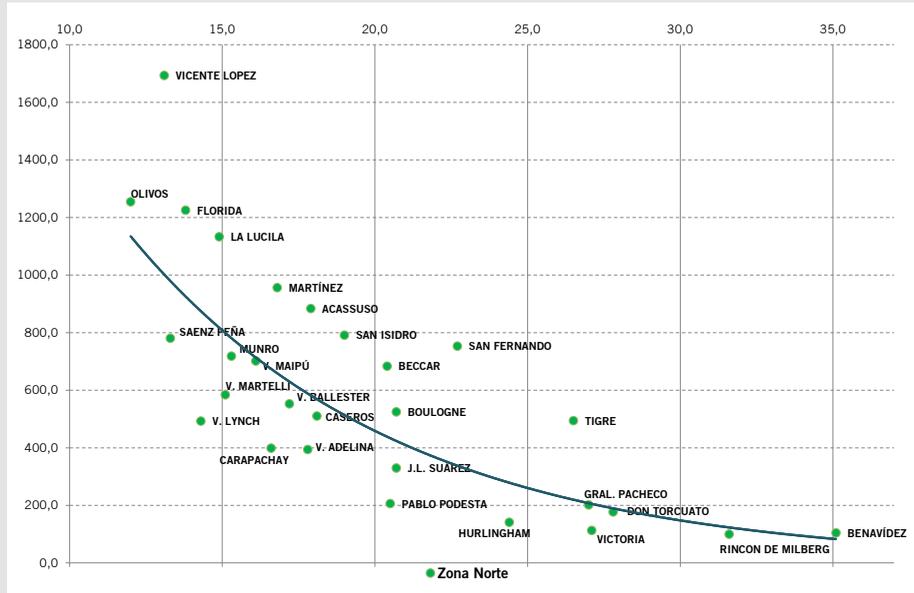
Por otro lado, los precios promedio más bajos del eje Norte se encuentran en localidades situadas a más de 25 km del centro de la Ciudad de Buenos Aires. Las localidades del partido de Tigre Benavidez y Rincón de Milberg, alcanzan un promedio de U\$S 104,5 y U\$S 100,0 el m², respectivamente. Por otro lado, San Fernando presenta en la localidad de Victoria un valor de U\$S 113,0 el m², encontrándose esta a 27,1 km de la Ciudad.

Se denota así la importancia de la localización de los lotes, y su distancia a la Ciudad como factor fundamental que determina el valor del suelo. La valorización es mayor cuanto más cercanos a la Ciudad de Buenos Aires se ubiquen. Sin embargo, este no es siempre el principal factor de influencia sobre los precios, ya que, por ejemplo, la localidad de Sáenz Peña, del partido de Tres de Febrero, se ubica a una distancia de la Ciudad similar a la que presenta Vicente López, y sin embargo sus valores son bien diferentes (U\$S 780,6 el m² y U\$S 1.693,3 el m² respectivamente).

Gráfico 1

Distribución del precio del m² en dólares, en el eje Norte de la Región Metropolitana de Buenos Aires, septiembre 2013

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

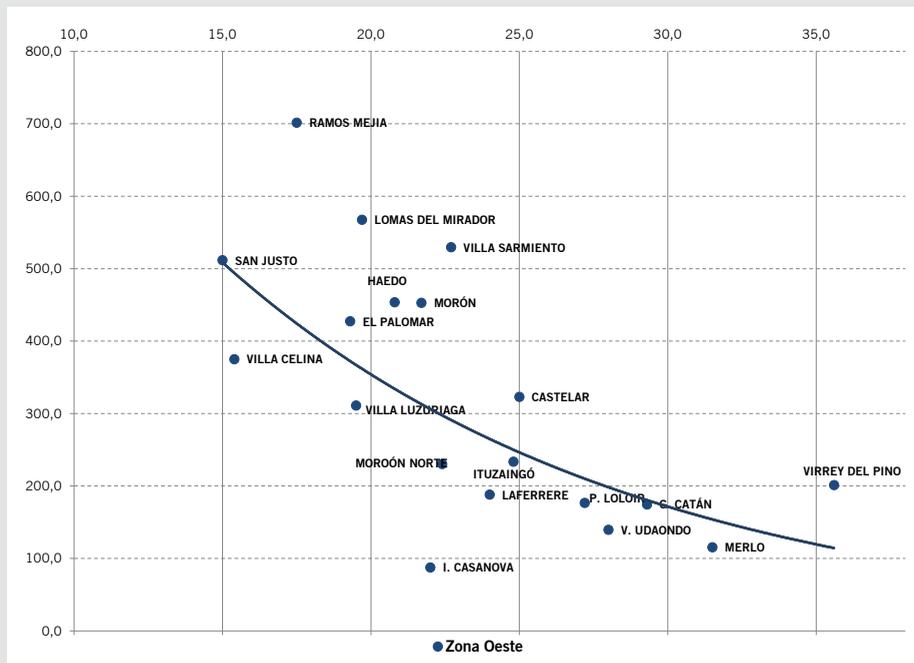


En el eje Oeste también se aprecia un descenso de los precios desde el centro de la Ciudad hacia la periferia; donde el máximo llega los U\$S 701,6, en la localidad de Ramos Mejía. Asimismo, podemos mencionar que un factor de influencia sobre los precios es no solo la distancia a la Ciudad de Buenos Aires, sino la localización con respecto a la

Gráfico 2

Distribución del precio del m² en dólares, en el eje Oeste de la Región Metropolitana de Buenos Aires, septiembre 2013

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



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 de Isidro Casanova, Merlo y Villa Udaondo, con U\$S 87,5, U\$S 115,4 y U\$S 139,5 respectivamente.

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 las más alejadas. Sin embargo, la excepción destacada es la localidad de Longchamps, que alcanza un promedio de U\$S 915,5, aun estando a más de 25 kilómetros de la Ciudad de Buenos Aires. El valor que le sigue es el de Avellaneda, con U\$S 588,1 a una distancia de 5,3 kilómetros. El valor más bajo de todo este eje se ubicó en El Jagüel, partido de Esteban Echeverría a U\$S 33,3 el m². Los rangos de precios relevados en la zona Sur son similares a los del Oeste, siendo ambos menores a los del Norte.

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 GBA 1; fundamentalmente en el partido de Vicente López y San Isidro. Las localidades en los rangos de mayores distancias a la Ciudad de Buenos Aires, desde los 30 km, contienen casi exclusivamente ofertas de precios bajos.

Se observa muy claramente para la zona Sur una concentración de localidades en torno a la traza del ferrocarril Roca, donde los partidos más cercanos a la Ciudad presentan valores promedios más altos, y conforme se alejan de la misma sus promedios decrecen.

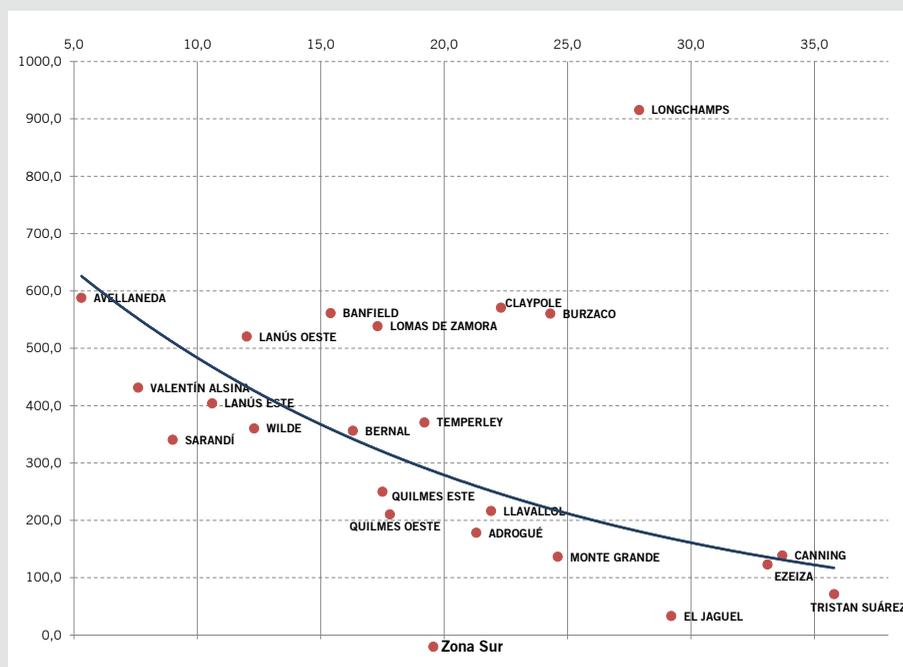
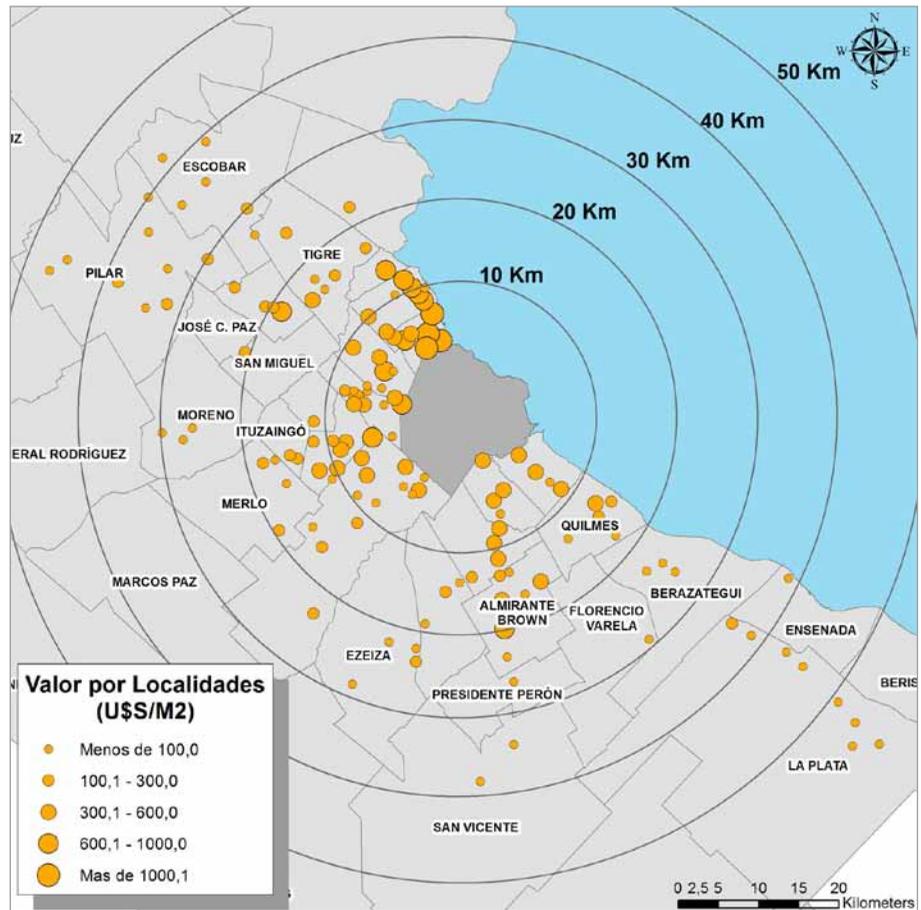


Gráfico 3
Distribución del precio del m² en el eje Sur de la Región Metropolitana de Buenos Aires, septiembre 2013

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

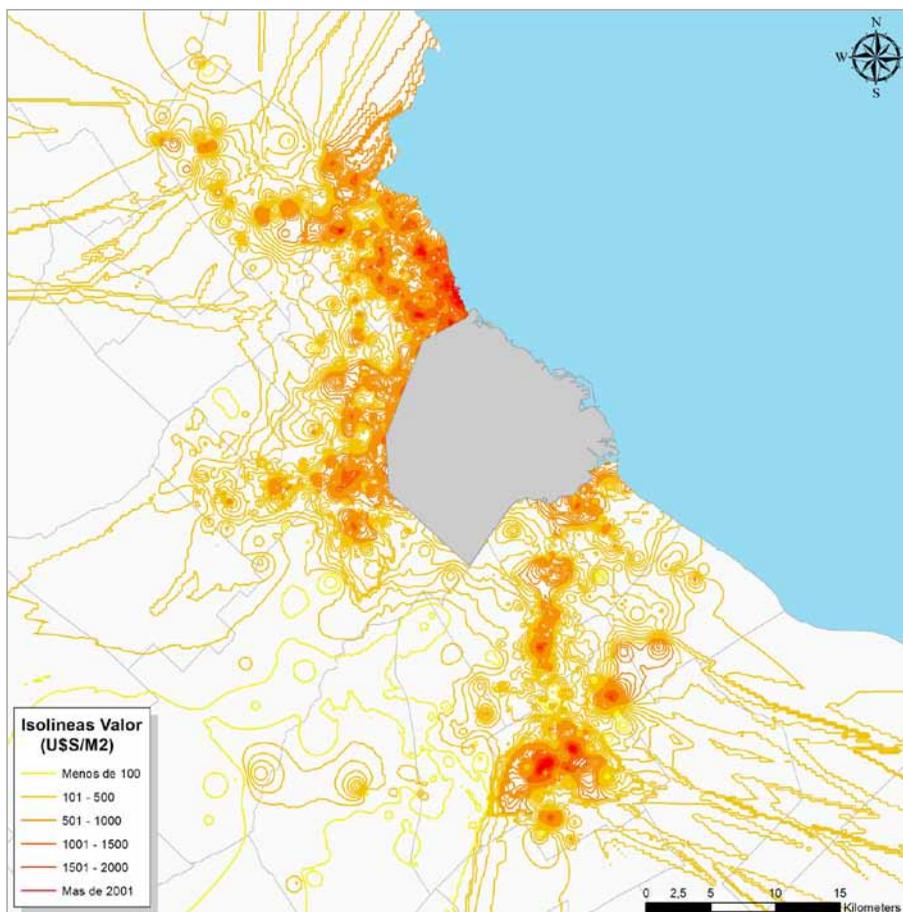
Mapa 3
 Distribución del valor del m²
 según promedio por localidad,
 septiembre 2013



Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Secretaría 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 e incluso extendiéndose a Tigre. Por otro lado en las zonas Oeste y Sur se observan partidos como La Matanza y Lomas de Zamora, donde hay valores de rangos intermedios, así como Almirante Brown se distingue en el Sur. 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.





Mapa 4
Distribución del valor del m² por
localidad: isóneas de precio,
septiembre 2013

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

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, General San Martín, Malvinas Argentinas, San Isidro, San Fernando, Quilmes, Morón, Ituzaingó, Hurlingham, Lomas de Zamora, Lanús, La Matanza, Ezeiza, Esteban Echeverría, Avellaneda, Almirante 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.

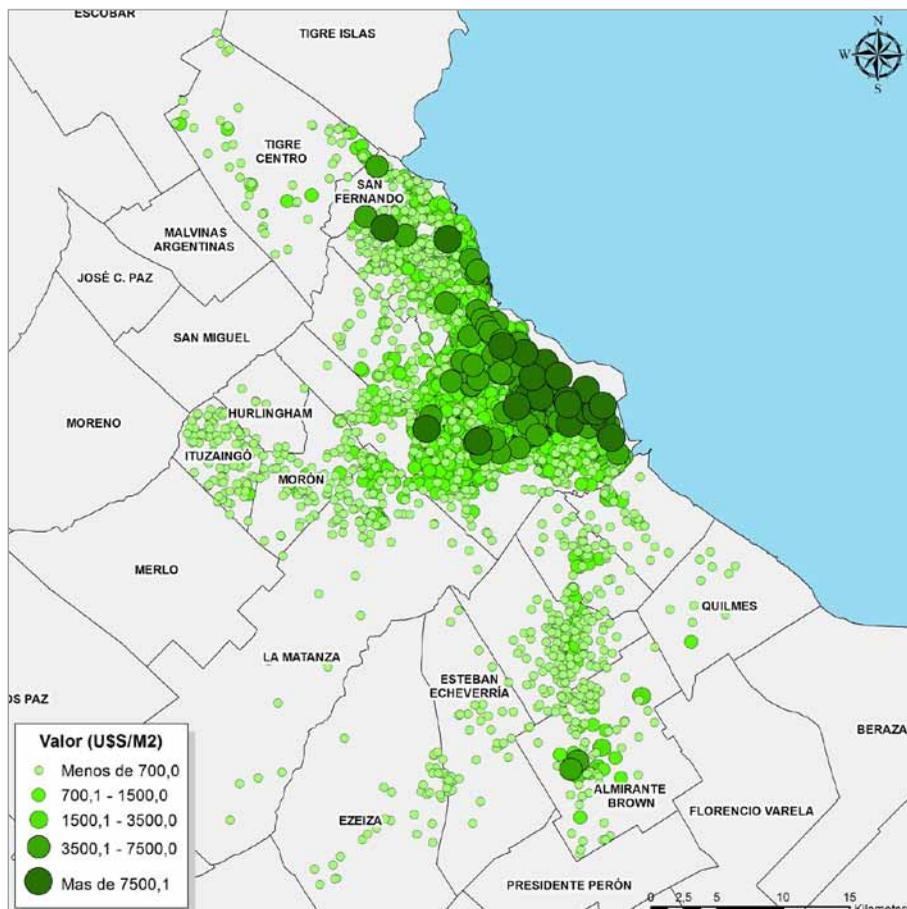
Al igual que en los relevamientos anteriores, se puede observar una mayor concentración de lotes con precios que superan los US\$ 3.500 el m², en la zona Norte del Gran Buenos Aires.

Desde la Ciudad de Buenos Aires hacia la zona Norte los puntos se ordenan en torno al recorrido de la línea del ferrocarril Mitre y a lo largo de la avenida Del Libertador, atravesando varios partidos. En la zona Oeste ocurre lo mismo, las ofertas de los lotes se concentran alrededor de las estaciones del ferrocarril Sarmiento, aunque los precios altos

no abundan como en el Norte, sino que 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 en comparación a las otras dos zonas, las ofertas son de menor precio.

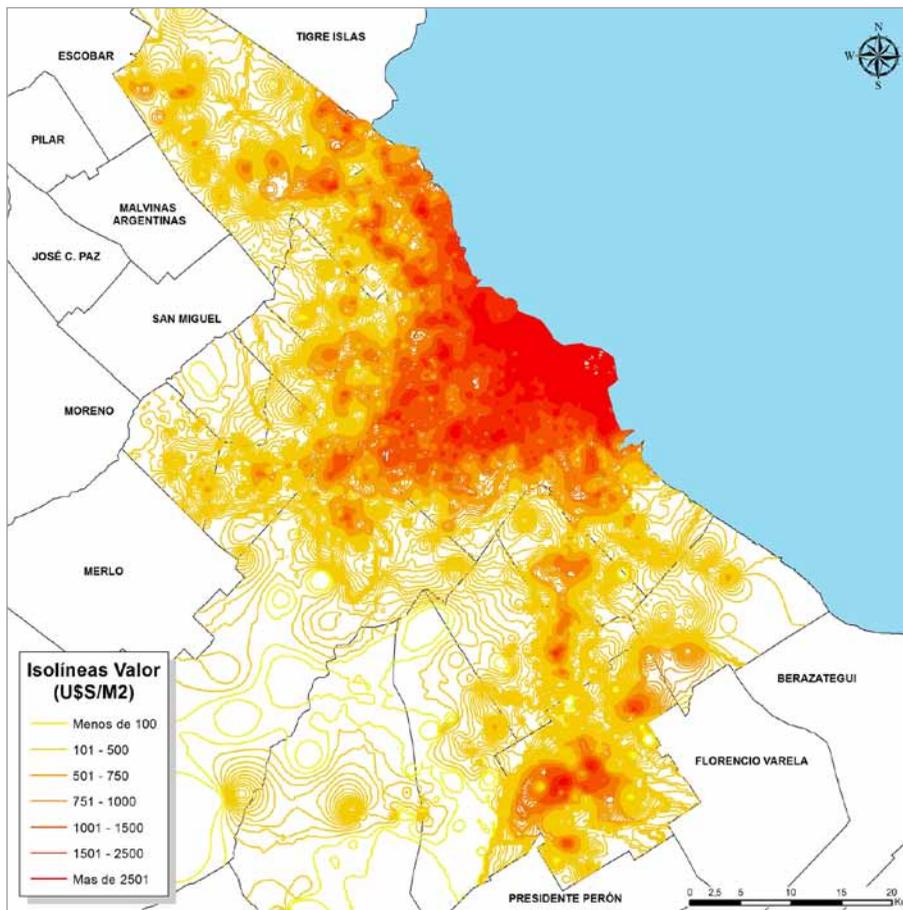
Mapa 5

Distribución de los lotes ofertados, según valor del m² en la Región Metropolitana, septiembre 2013



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

En el mapa de isolíneas se observa una extensa área con promedios de hasta US\$ 1.500 el m². Los promedios más altos se encuentran en el partido de Vicente López y le sigue el de San Isidro con valores mayores a US\$ 2.500 el m². El eje principal del partido de Vicente López que presenta los valores más altos del m² es la Av. Del Libertador y un tramo de la avenida Maipú, en el mismo partido. El resto de la Región Metropolitana presenta valores mucho más bajos y al sur de la Ciudad, el valor general es menor a US\$ 500 el m², aunque apreciándose claramente cómo el valor del m² aumenta en las cercanías de la Av. Hipólito Yrigoyen atravesando varios partidos del Sur. Hacia el Oeste de la Ciudad de Buenos Aires, en el partido de La Matanza, se aprecian valores altos en la zona que rodea la calle Perú.



Mapa 6
Distribución del valor del m² según isólinas de valor, septiembre 2013

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

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 con los de los barrios de Villa Pueyrredón y Villa Devoto; los del partido de Tres de Febrero con los barrios de 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, los precios de Avellaneda con los de los barrios de La Boca y Barracas.

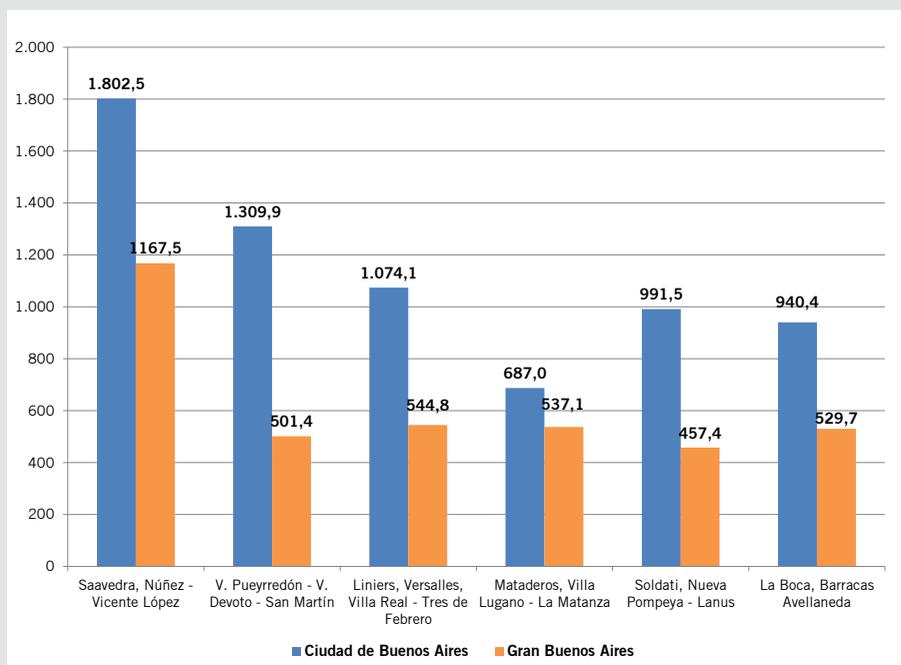
Los valores más altos corresponden a los barrios del Norte: Saavedra y Núñez, que promedian U\$S 1.802,5 el m². Por otro lado, dentro del Gran Buenos Aires, es también el partido de la zona Norte el de más alto precio: Vicente López, con el m² a U\$S 1.167,5 promedio. La brecha más grande se da entre Villa Pueyrredón y Villa Devoto contra San Martín (U\$S 808,5 el m²). Se observa en todos los casos que los valores del m² en la Ciu-

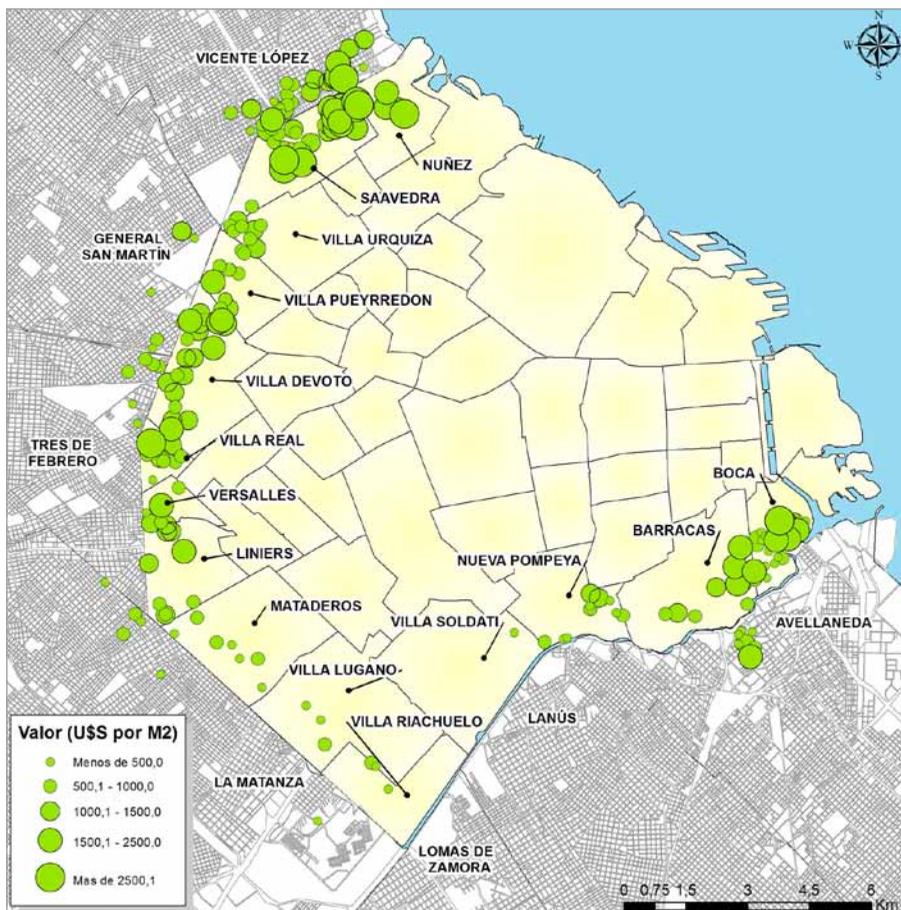
dad superan a los del Gran Buenos Aires, sin embargo existen partidos como La Matanza que permanecen con una diferencia mínima a los valores de los barrios de referencia de la Ciudad de Buenos Aires.

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 de zona Norte, mientras que los del Oeste tienen valores más bajos y homogéneos entre sí. En cambio, los partidos del Sur del Gran Buenos Aires (Avellaneda, Lanús) muestran valores bastante parejos, pero con una diferencia muy grande con los del Norte (Vicente López, San Martín). 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, septiembre 2013

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





Mapa 7
Diferencia de precios promedio por m² Gran Buenos Aires – Ciudad de Buenos Aires, septiembre 2013

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

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 diecisiete terrenos de alrededor de 150 m² de superficie; cuatro ubicados en el Gran Buenos Aires y trece en la Ciudad de Buenos Aires. El precio más alto (US\$ 480.000) está localizado en la Ciudad de Buenos Aires, en el barrio de Villa Crespo, cercano al límite con Palermo, sobre calle Acevedo. Así es como los valores más altos se registran en la Ciudad, ya que los terrenos localizados en el Gran Buenos Aires no superan los US\$ 85.000, la mayor valorización inmobiliaria del Gran Buenos Aires, correspondiente a un terreno localizado en el partido de La Matanza, sin alcanzar al valor más bajo registrado de la Ciudad que es de US\$ 110.000 en Agronomía. Los valores más bajos se observan en los partidos de Lomas de Zamora y Lanús.

Mapa 8
 Precio de referencia en terrenos de 150 m². Región Metropolitana de Buenos Aires, septiembre 2013



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

Se seleccionaron setenta y nueve lotes de dimensiones próximas a los 300 m², de los cuales veinte se ubican en la Ciudad de Buenos Aires, y los restantes en el Gran Buenos Aires. En este sentido, el mayor precio corresponde a una oferta en el barrio de Belgrano, a U\$S 1.300.000. Los cuatro terrenos de 300 m² que presentan un valor más alto se ubican en la Ciudad de Buenos Aires. A su vez, se observan valores altos en la zona Norte del Gran Buenos Aires, principalmente en el partido de Vicente López, siendo un ejemplo de esto un lote que se vende a U\$S 530.000 en el barrio de Olivos. Hacia el Resto de la Región Metropolitana, los precios disminuyen, pudiéndose observar los precios más bajos en los partidos de la zona Sur y del Oeste, siendo Ezeiza el partido donde se encontró el terreno de menor valor (U\$S 23.000), seguido por un lote en Ituzaingó de U\$S 25.000 y por otro en Morón de U\$S 38.062.

Mapa 10
 Precio de referencia en terrenos de 500 m². Región Metropolitana de Buenos Aires, septiembre 2013



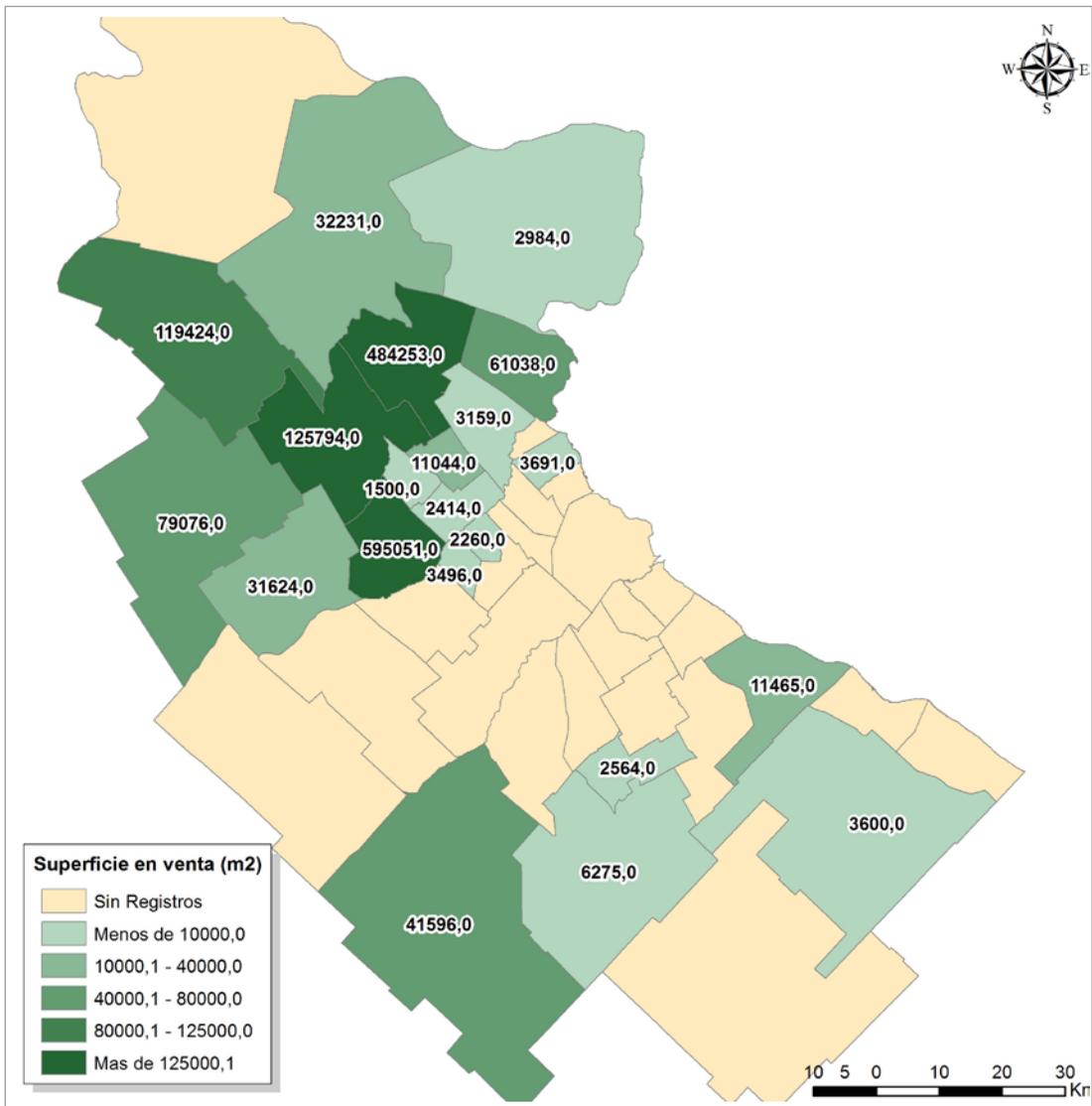
Fuente: Sistemas de Inteligencia Territorial, Secretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.

Por último, se seleccionaron veintiséis terrenos de más de 10.000 m², todos ubicados en el Gran Buenos Aires a excepción de uno que se localiza en Nueva Pompeya dentro de la Ciudad de Buenos Aires. El precio más alto corresponde a una oferta en la localidad de Martínez, partido de San Isidro, de U\$S 10.000.000; por el contrario, en Burzaco, partido de Almirante Brown, se encontró el precio más bajo, registrándose un terreno en venta U\$S 30.000. Es preciso mencionar que en términos generales los valores más bajos se localizan en partidos del Gran Buenos Aires pertenecientes a la zona Sur; mientras que los más elevados se encuentran mayormente en la zona Norte de este recorte, incluyendo al terreno ubicado dentro de la Ciudad.

le sigue Pilar con 86 y Tigre con 69. En zona Oeste se encuentra Moreno con 34 registros, General Rodríguez con 28 y Luján con 27. En cuanto a la zona Sur, Berazategui es el partido que mayor registros tiene (11). Con respecto a la superficie ofrecida, zona Norte tiene el 71,4% 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 esta zona, por lo cual es esperable que la superficie en venta sea la mayor.

El precio promedio por m² de los terrenos en countries y barrios cerrados, en septiembre de 2013, fue de U\$S 102,7, mostrando un aumento con respecto a junio de 2012, que fue de U\$S 129,2. 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

Mapa 12
 Precio promedio del m² en los countries de los partidos de la Región Metropolitana de Buenos Aires, septiembre 2013



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

Buenos Aires. El promedio más alto corresponde al partido de San Isidro, con el m² a U\$S 501,7 contando solo con 3 ofertas. Le siguen San Fernando Islas (U\$S 315,5) y Tigre Centro (U\$S 274,8), los tres pertenecientes a la zona Norte. Por otro lado, los valores más bajos se dan en el partido de Exaltación de la Cruz, zona Norte, que posee un valor de U\$S 28,3 el m². El partido de Luján, en zona Oeste, presenta el segundo promedio más bajo (U\$S 29,6). Por último, en zona Sur el valor más bajo es de U\$S 30,9 m² promedio, en el partido de San Vicente.

Si se comparan los precios promedio por m² dentro y fuera de los countries, se observa que al interior, la zona Norte posee los valores más altos (U\$S 117,9) seguido de zona Sur (U\$S 88,3). Analizando el valor fuera de los countries, zona Norte vuelve a tener los valores más altos (U\$S 410,2) seguido nuevamente de zona Sur (U\$S 304,7). Zona Oeste en los dos casos tiene los valores más bajos en cuanto al m². La relación entre los precios entre uno y otro conjunto de registros para cada zona son: 3,5 para el Sur y Norte, y 4,0 para el Oeste. Se puede observar mayor cercanía en los valores del m² dentro de los countries en la zona Sur y Oeste y fuera de estos, donde la diferencia de valores entre estas dos zonas es más amplia.

2013	Toda la Región	Countries	Relación precios
Zona Norte	410,2	117,9	3,5
Zona Oeste	228,2	56,4	4,0
Zona Sur	304,7	88,3	3,5
Total	358,8	102,7	3,5

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

Cuadro 7

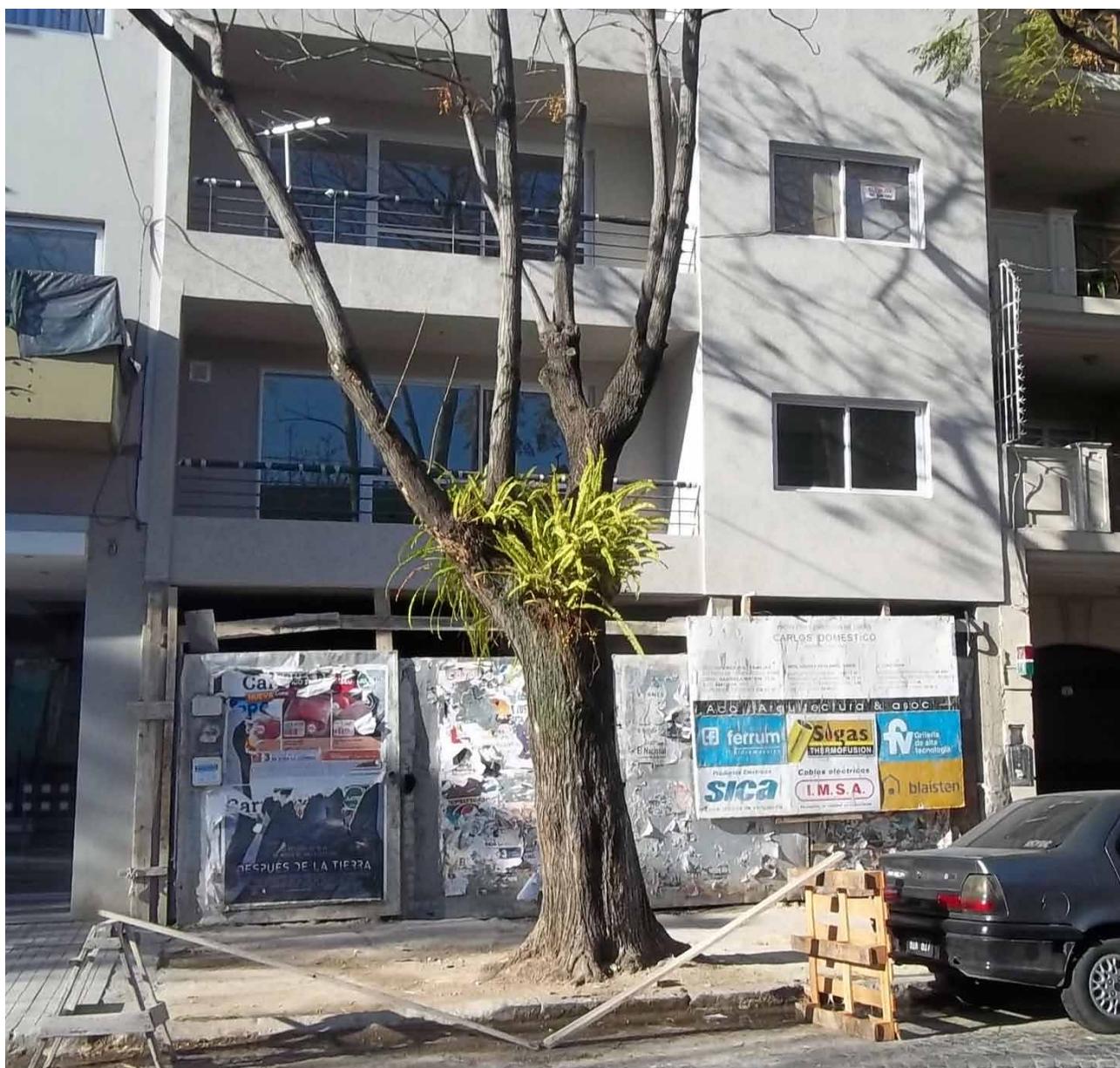
Precio promedio por m² fuera y dentro de los countries o barrios cerrados, por zona de la Región Metropolitana de Buenos Aires, septiembre 2013



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 septiembre de 2013,⁵ a partir del cual se obtuvo información sobre la ubicación de los terrenos, las dimensiones y los precios.⁶ 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 (que para este estudio se dividió en GBA 1 y GBA 2) más catorce partidos que, insertos en la mancha urbana, conforman parte de la metrópoli.⁷

Luego de obtenida toda esta información, se procedió a georreferenciar la totalidad de los inmuebles utilizando un Sistema de Información Geográfico (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.

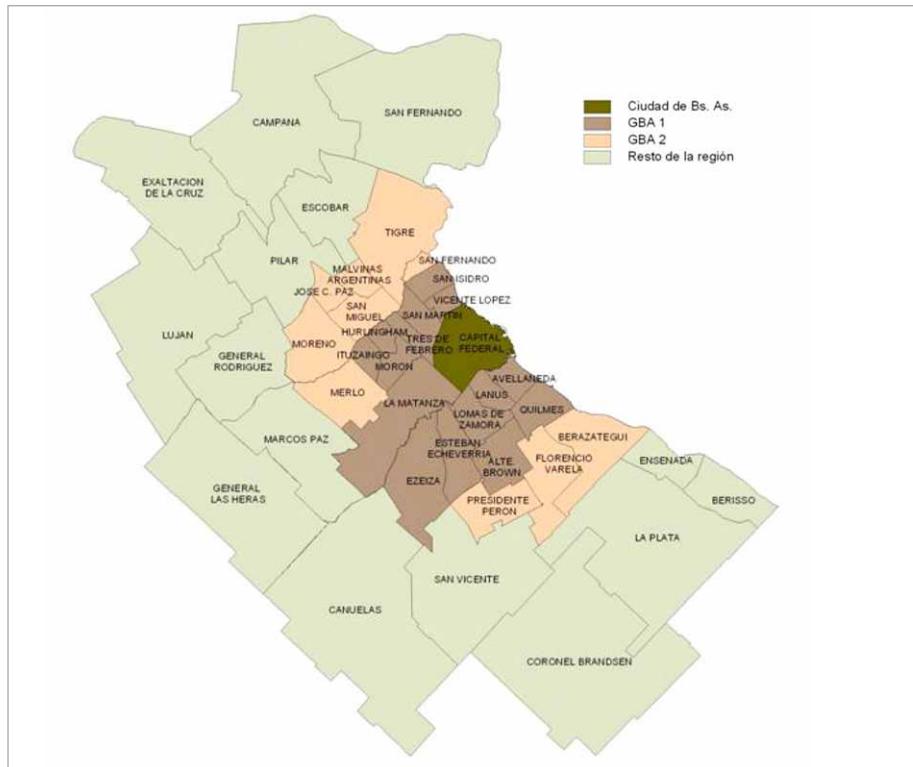
5/ Este relevamiento se realizó por primera vez en julio de 2004, siendo el presente el octavo registro realizado con la misma metodología.

6/ 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.

7/ El GBA 1 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 GBA 2 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.

Mapa 13

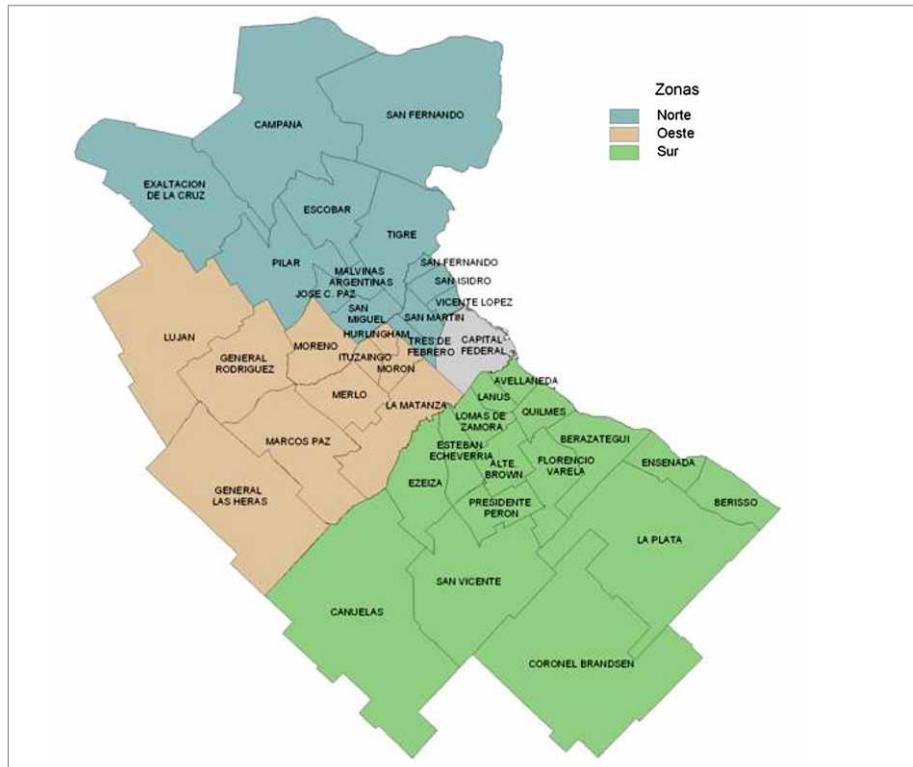
Región Metropolitana de Buenos Aires. GBA 1, GBA 2 y Resto de la Región Metropolitana.



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

Mapa 14

Región Metropolitana de Buenos Aires. Zonas Norte, Oeste y Sur.



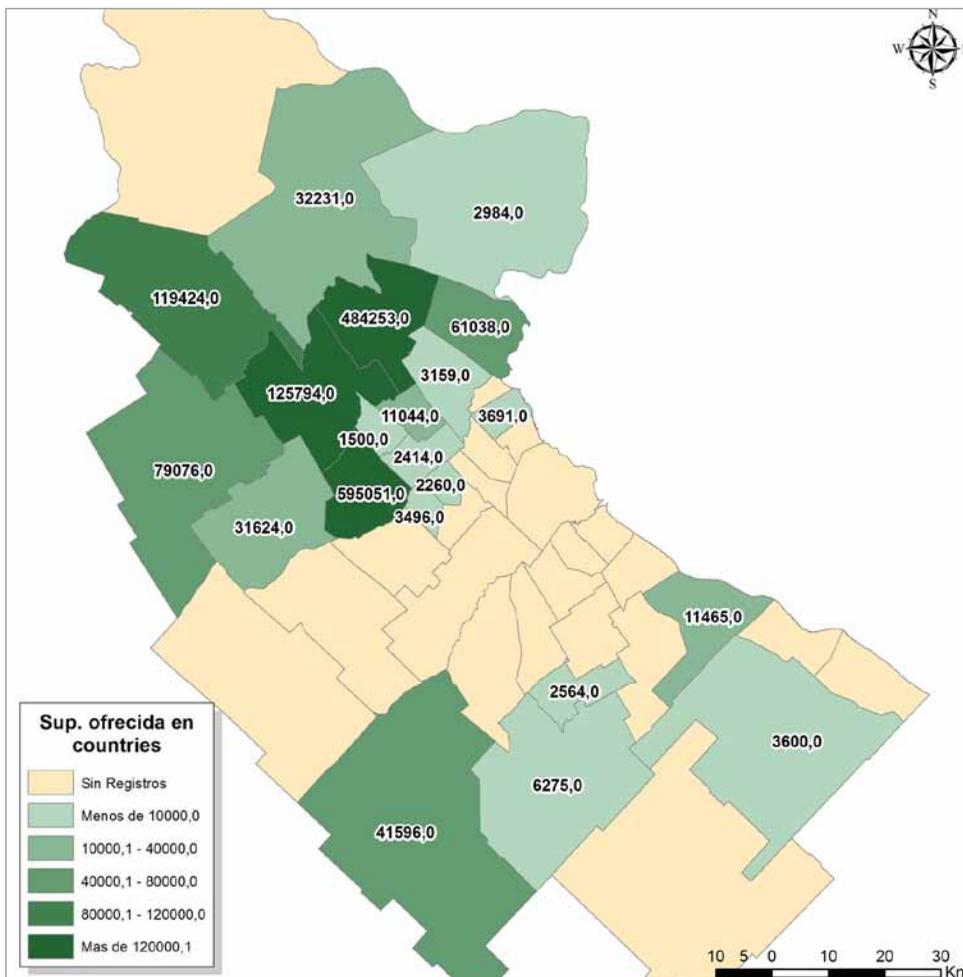
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Secretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.

Composición de la muestra

Para este informe se realizó y analizó una base con 4.820 lotes, de los cuales 1.405 corresponden a la Ciudad de Buenos Aires, 1.874 a la zona denominada Gran Buenos Aires, 1.180 al Resto de la Región Metropolitana, y 458 se localizan en distintos countries o barrios cerrados del Gran Buenos Aires.

El tamaño de los lotes en venta en la Ciudad de Buenos Aires oscila entre los 55 y los 11.000 m², en el Gran Buenos Aires encontramos un mínimo de 70 m² y un máximo de 349.000 m², y en el Resto de la Región el más pequeño mide 78 m² y el mayor 283.172 m². Dentro de los countries o barrios cerrados, se encontraron lotes con dimensiones entre 200 y 349.000 m².

El total de terrenos ofertados suman 12.583.602 de m² de suelo urbano. El Gran Buenos Aires concentra el 40,5% de los m² ofrecidos, el 41,4% se emplaza en el Resto de la



Mapa 15

Superficie en venta en los countries y barrios cerrados de los partidos de la Región Metropolitana de Buenos Aires, septiembre 2013

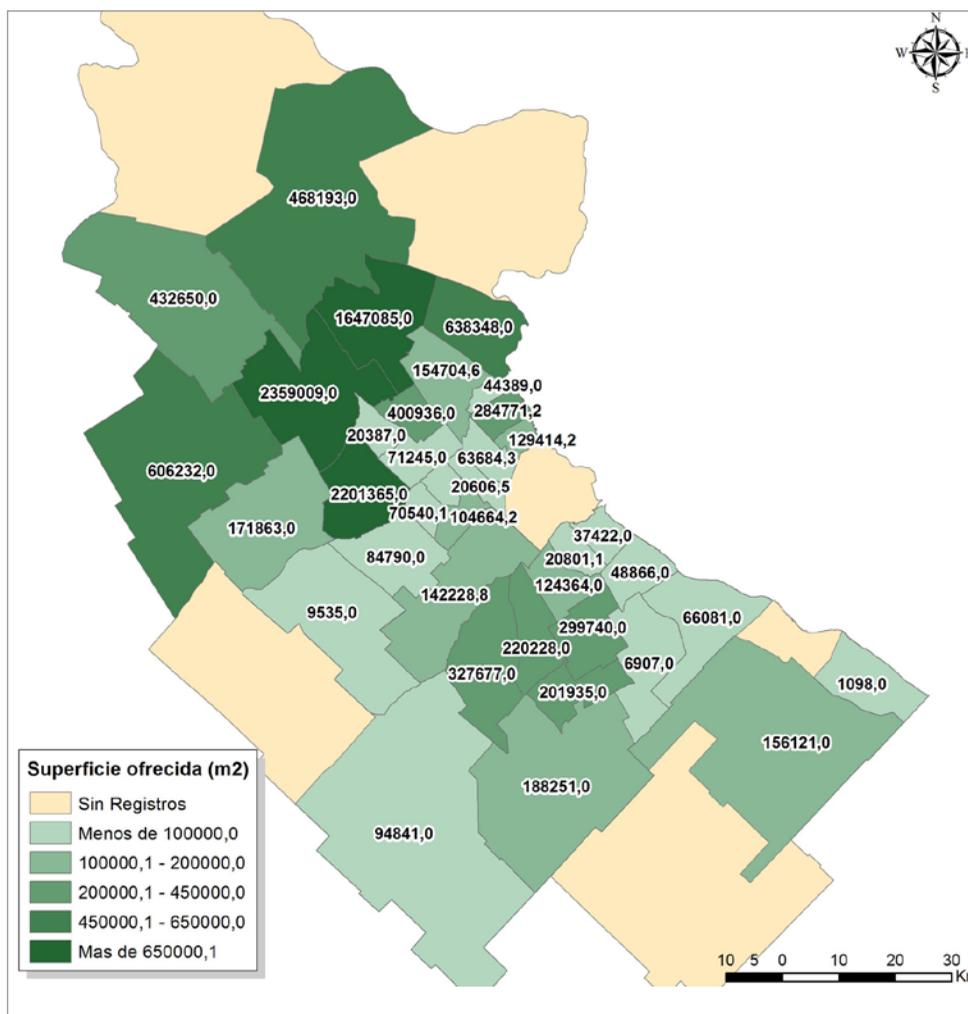
Región Metropolitana, los lotes de la Ciudad de Buenos Aires cuentan con el 5,2 %, y los countries reúnen el 12,9%. La mayor cantidad de m² ofrecidos corresponde al partido de Pilar, que alcanza los 2.359.009 m². Por otro lado, los partidos que concentran la mínima extensión de suelo en oferta, son Berisso (1.098,0 m²) y Florencio Varela (6.907,0 m²).

Cuadro 8
Cantidad de terrenos, superficie total y superficie promedio según zonas, Región Metropolitana de Buenos Aires, septiembre 2013

Zonas	Cantidad	m ²	m ² promedio
Ciudad de Buenos Aires	1.405	653.455,0	465,1
Gran Buenos Aires	1.874	5.094.315,0	2.718,4
Resto Región Metropolitana	1.180	5.211.005,0	4.416,1
Terrenos en Countries	458	1.624.827,0	3.547,7
Total relevados	4.917	12.583.602	2.559,2

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

Mapa 16
Superficie en venta en los countries y barrios cerrados de los partidos de la Región Metropolitana de Buenos Aires, septiembre 2013



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

