

SEPTIEMBRE 2007

# Precios de la Región Metropolitana de Buenos Aires



oferta de terrenos en venta



**Editor responsable:** Martín J. Moreno

**Coordinación edición:** Diana Lacal

**Elaboración de contenidos:** Fernando Álvarez de Celis (coordinador), Juan Ignacio Oldani, Julián Ferreyra, Florencia Rangoni, Florencia Gamba Bari, Facundo Martín, Natalia Lerena Rongvaux y Francisco Mainella

**Diseño Gráfico:** Ana Rodríguez Talou y Pamela Carabajal

## ÍNDICE

<b>1. Resumen Ejecutivo</b>	4
<b>2. Metodología</b>	6
2.1. Composición de la muestra	8
<b>3. Resultados Obtenidos</b>	9
3.1. El precio del suelo en la Región Metropolitana de Buenos Aires	9
3.1.2. Precio de los terrenos según dimensiones	9
3.1.3. Distribución territorial de la oferta de suelo por partido en el mes de junio de 2007	10
3.1.4. Variación interanual del precio del suelo por zonas geográficas	11
3.2. Distribución del precio del suelo por localidad, según eje geográfico	12
3.3. Distribución del precio promedio por lote en los partidos del Gran Buenos Aires	14
3.4. Diferencia de precios entre el Gran Buenos Aires y la Ciudad de Buenos Aires, en los límites de la Avenida General Paz y el Riachuelo	15
3.5. Precio de referencia de terrenos según dimensiones	16
3.6. Countries y barrios cerrados	17

# 1. RESUMEN EJECUTIVO<sup>1</sup>

En el relevamiento efectuado en el mes de junio de 2007 se registraron 4.657 terrenos ubicados en distintos puntos de la Región Metropolitana de Buenos Aires, de los cuales 1.709 corresponden a la Ciudad de Buenos Aires, 1.116 al Gran Buenos Aires, 598 al Resto de la Región Metropolitana, mientras que 1.234 se localizan en distintos countries o barrios cerrados de la Región Metropolitana de Buenos Aires.

El precio promedio del metro cuadrado (m<sup>2</sup>) para toda la Región Metropolitana (sin tomar en cuenta los countries o barrios cerrados) alcanza los U\$S 179,3. Sin embargo, es de destacar que de la descomposición de dicho valor resultan montos altamente dispares para cada una de las distintas zonas. Así, mientras el precio promedio para la Ciudad de Buenos Aires es de U\$S 982,0 por m<sup>2</sup>, en el área del GBA1 alcanza los U\$S 332,8, en el GBA2 U\$S 71,8, mientras que en el Resto de la Región se ubica en U\$S 42,2 por m<sup>2</sup>. A grandes rasgos, estas diferencias dan cuenta del fenómeno que muestra el descenso de los precios desde la Ciudad hacia las zonas más alejadas del centro administrativo-financiero porteño.

Una significativa diferencia surge del análisis de precios mínimos y máximos por m<sup>2</sup>. En este sentido, mientras que para la Ciudad de Buenos Aires se encontró un mínimo de U\$S 101,4 y un máximo de U\$S 17.000, para el Gran Buenos Aires y el Resto de la Región el mínimo fue de U\$S 1,0 y el máximo de U\$S 6.637,5 por m<sup>2</sup>.

En lo que respecta al precio del suelo a partir de sus dimensiones, en los cinco tramos considerados los mayores valores se registran en los lotes de menores dimensiones (menos de 200 m<sup>2</sup>) donde el precio promedio alcanza los U\$S 574,6 el m<sup>2</sup> en la zona Norte, U\$S 245,5 en la zona

Oeste y U\$S 176,9 en la zona Sur. En el otro extremo, los menores precios los presentan los lotes de más de 1.000 m<sup>2</sup>, cuyo valor promedio se ubica en U\$S 53,2 en la zona Oeste y U\$S 50,8 en la zona Sur. Para el caso de la zona Norte, el precio promedio más elevado se ubica en la franja de 751 a 1000 m<sup>2</sup> siendo de U\$S 104,8.

En lo que refiere al precio de oferta de terrenos a partir de su distribución territorial, se puede apreciar que los mayores precios se localizan en la zona Norte del Gran Buenos Aires, donde el más alto (U\$S 562 por m<sup>2</sup>) corresponde al partido de Vicente López. Asimismo, en el partido de San Isidro el precio promedio es de U\$S 513,6 por m<sup>2</sup> y en San Fernando de U\$S 196,7 por m<sup>2</sup>. Por otra parte, en siete partidos del Gran Buenos Aires este valor oscila entre U\$S 100 y U\$S 200 el m<sup>2</sup>. Entre ellos se cuentan San Miguel (U\$S 104,5), Gral. San Martín (U\$S 168,5) y La Matanza (U\$S 196,6).

Los precios promedio que oscilan entre los U\$S 15 y U\$S 50 el m<sup>2</sup> corresponden a los partidos de Cañuelas, Luján, Escobar, San Vicente y Pilar, en el Resto de la Región. En este mismo rango también se encuentran los partidos de José C. Paz, Merlo, Moreno, Florencio Varela y Berazategui, pertenecientes al GBA2. El partido de Ezeiza que corresponde al GBA1 también se encuentra dentro de esta categoría.

En el rango que le sigue, hasta los U\$S 15 por m<sup>2</sup>, se ubican otros cuatro partidos, tres pertenecientes al Resto de la Región (Marcos Paz, Gral. Rodríguez y Exaltación de la Cruz) y Presidente Perón que corresponde al GBA2.

Del análisis de los cambios ocurridos a lo largo del período 2004-2007, surge que en estos tres años fue el GBA1 el que presentó un mayor crecimiento, 117,4 %; le sigue la Ciudad de Buenos Aires con un incremento menor, 113,9 %. En tal sentido se aprecia que en estos dos agregados territoriales la evolución del precio fue similar, dándose primero en la Ciudad el aumento de precio, para después extenderse al primer cordón del GBA.

<sup>1</sup> La presente publicación toma en cuenta los precios de los terrenos ofrecidos a la venta, no los que efectivamente se pagan. (VER METODOLOGÍA).

En el caso de los terrenos localizados en *countries* o barrios cerrados se observa un incremento de tan sólo el 28,1 %. Por otra parte, los lotes ubicados en el GBA2 y el Resto de la Región muestran aumentos del 46,3 % y 44,0 %, respectivamente.

Analizando la variación interanual 2006-2007, el GBA1 muestra un crecimiento del 61,6 %, seguido por la Ciudad de Buenos Aires donde el incremento es del 21,4 %; por su parte el GBA 2 creció el último año un 16,6 %. Al observar la variación producida en los lotes localizados en *countries* o barrios cerrados, se observa que en el periodo 2004-2007 el valor del m<sup>2</sup> se incrementó un 28,1 %. Por otro lado, la variación interanual muestra un crecimiento del 13,4 %.

En cuanto al Resto de la Región, se advierte que en el periodo 2004-2005 hubo un descenso del 11,9 % en el valor del m<sup>2</sup>, sin embargo tanto en los dos últimos años se registró un incremento de 39,5 % y 17,2% respectivamente. El incremento total para periodo 2004-2007 fue de 44,0 %.

En el informe también se analizaron los precios de los terrenos, ya no por partido sino por localidad, lo que permite un desagregado mayor en el análisis. En tal sentido, si bien se aprecia una correlación positiva entre los precios promedio de las localidades y la distancia al centro porteño, se evidencian también las distintas valorizaciones entre áreas según su proximidad respecto de las principales vías de comunicación. Así, en La Lucila se triplica el precio observado en Villa Ballester y en Banfield, que se encuentran a la misma distancia del centro porteño. Asimismo, tanto en el Norte, como en el Oeste y en el Sur los precios más elevados se detectaron en localidades que cuentan con estaciones ferroviarias (La Lucila, en el Norte, Morón en el Oeste y Wilde y Lanús en el Sur).

En los partidos pertenecientes al Gran Buenos Aires

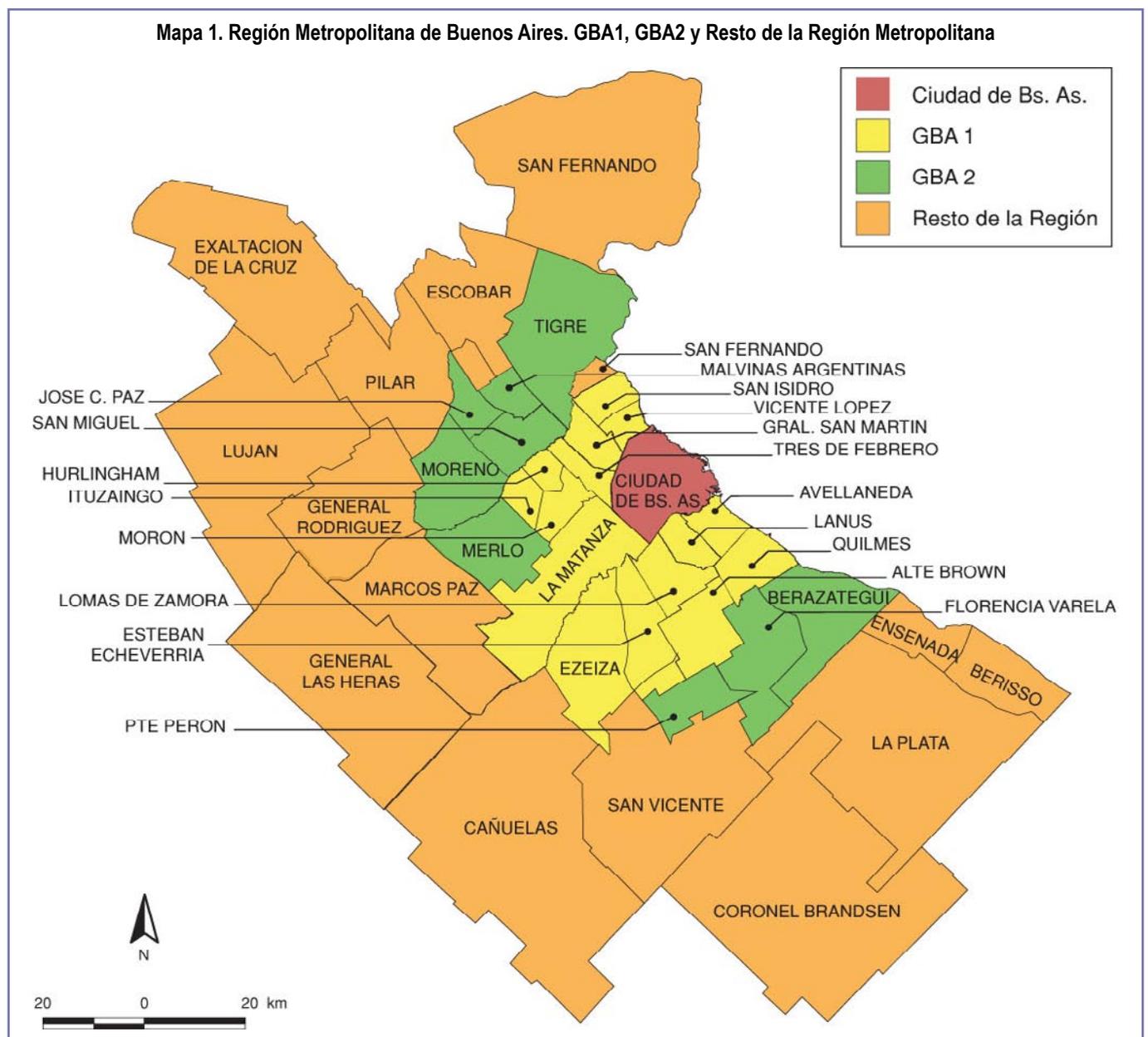
(Vicente López, San Isidro, San Fernando, San Martín, Hurlingham, Ituzaingó, Morón, La Matanza, Ezeiza, Esteban Echeverría, Lomas de Zamora, Lanús, Avellaneda, Quilmes y Almirante Brown) se georrefenciaron puntualmente los terrenos, analizando el precio por m<sup>2</sup> ya no por partido sino por localización particular de cada lote con el objetivo de incorporar otra dimensión al análisis. De tal forma se puede apreciar cómo los mayores precios se dan desde el centro porteño hasta Vicente López, siendo el eje Norte el que concentra los precios más elevados. Hacia al Oeste los mayores precios se registran en el eje del ferrocarril Sarmiento, descendiendo fuertemente a medida que aumenta la distancia con respecto al mismo. En el Sur, los precios más elevados se conforman cerca de las estaciones, disminuyendo fuertemente al alejarse de ellas. Además, y para completar el análisis, se consideraron precios de referencia de lotes de 150, 300, 500 y más de 10.000 m<sup>2</sup>, lo que permitió apreciar la estructura territorial del GBA y las distintas variaciones en el precio.

Por último, y atendiendo a que los terrenos localizados en *countries* y barrios privados poseen una dinámica distinta a la del resto de los lotes, se recopiló de manera diferencial la información de este tipo, para dar cuenta las características intrínsecas de estos terrenos con respecto a los localizados en el mismo partido pero sobre el ejido. Cabe destacar que se aprecia una gran diferencia en cuanto a localización de terrenos en barrios privados y *countries* entre los distintos partidos, con una gran concentración en el eje Norte. En tal sentido, se observa que los precios de estos terrenos no acompañan la dinámica general y que la sobreoferta generada y la fuerte valorización anterior impiden el aumento del precio. Así, entre 2004-2007 se observó un incremento del 28,1% mientras que en Gran Buenos Aires 1 fue del 117,4%. ■

## 2. METODOLOGÍA

Para realizar el estudio de los precios de venta de terrenos en la Región Metropolitana de Buenos Aires se realizó un relevamiento durante el mes de junio de 2007<sup>1</sup>, a partir del cual se obtuvo información sobre la ubicación de los terrenos, las dimensiones y el precio de oferta<sup>2</sup> de los mismos. 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 *Exproclasificados* 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



Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (GCBA). USIG

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 la obtención del monto de los terrenos ubicados en el área denominada “Región Metropolitana de Buenos Aires”, comprendida por la Ciudad de Buenos Aires, el Gran Buenos Aires (para este estudio se dividió en GBA1 y GBA2) más catorce partidos que por la extensión de la mancha urbana conforman parte de la Ciudad, consecuencia de la transformación del suelo rural en suelo urbano<sup>3</sup>.

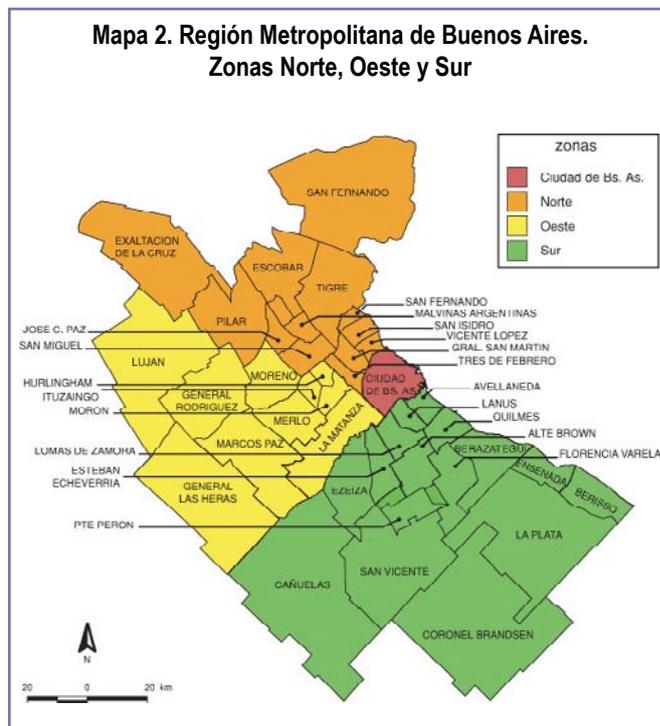
Los lotes analizados en este trabajo pueden en algunos casos poseer edificaciones. Así, en ciertos terrenos se encontraron construcciones para demoler y utilizar el terreno para una posterior construcción; en ciertos partidos se ofrecían lotes con viviendas unifamiliares en donde se informaba que la construcción se podía demoler o reciclar, pagando sólo el valor del terreno, siendo por lo tanto similares el valor del lote con el de la propiedad a reciclar.

Luego de obtenida toda esta información, se procedió a georreferenciar la totalidad de los inmuebles utilizando un SIG, procedimiento que permite analizar espacialmente los datos y relacionarlos con otros datos espaciales. Del mismo modo, se agrupó 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, y 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, dando cuenta de las características intrínsecas de estos lotes con respecto a los distribuidos en el mismo partido pero localizados sobre el ejido.



Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (GCBA). USIG

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

<sup>1</sup> Este relevamiento se realizó por primera vez en julio de 2004, siendo el presente el cuarto registro realizado con la misma metodología.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> El GBA1 lo comprenden los partidos de San Isidro, Vicente López, Tres de Febrero, San Martín, Hurlingham, Ituzaingó, Morón, Ezeiza, Esteban Echeverría, Almirante Brown, Lomas de Zamora, Lanús, Quilmes, Avellaneda y La Matanza. El GBA2 está conformado por San Fernando, Tigre, Malvinas Argentinas, San Miguel, José C. Paz, Moreno, Merlo, Presidente Perón, Florencio Varela y Berazategui.

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

## 2.1. Composición de la muestra

Para este informe se realizó y analizó una base con 4.657 lotes, de los cuales 1.709 corresponden a la Ciudad de Buenos Aires, 1.116 a la zona denominada Gran Buenos Aires; 598 al Resto de la Región Metropolitana; mientras que 1.234 se localizan en distintos countries o barrios cerrados del Gran Buenos Aires.

El tamaño de los lotes en la Ciudad de Buenos Aires oscila entre 55 y 11.600 m<sup>2</sup>, mientras que en el Gran Buenos Aires y en el Resto de la Región el más pequeño es de 90 m<sup>2</sup> y el mayor de 500.000 m<sup>2</sup>; así, se han encontrado terrenos de mayores dimensiones a medida que se alejaban de la Ciudad de Buenos Aires. Dentro de los countries o barrios cerrados se encontraron lotes con dimensiones entre 140 y 121.088 m<sup>2</sup>.

Los 4.657 terrenos suman 12.535.438,3 m<sup>2</sup> de suelo urbano, el Resto de la Región Metropolitana concentra el 42,9 % de los m<sup>2</sup> ofrecidos, el 35,2 % se emplaza en el GBA, los lotes de los countries reúnen el 15,3 % y los de la Ciudad de Buenos Aires el 6,6 %. La mayor cantidad de m<sup>2</sup> ofrecidos corresponde

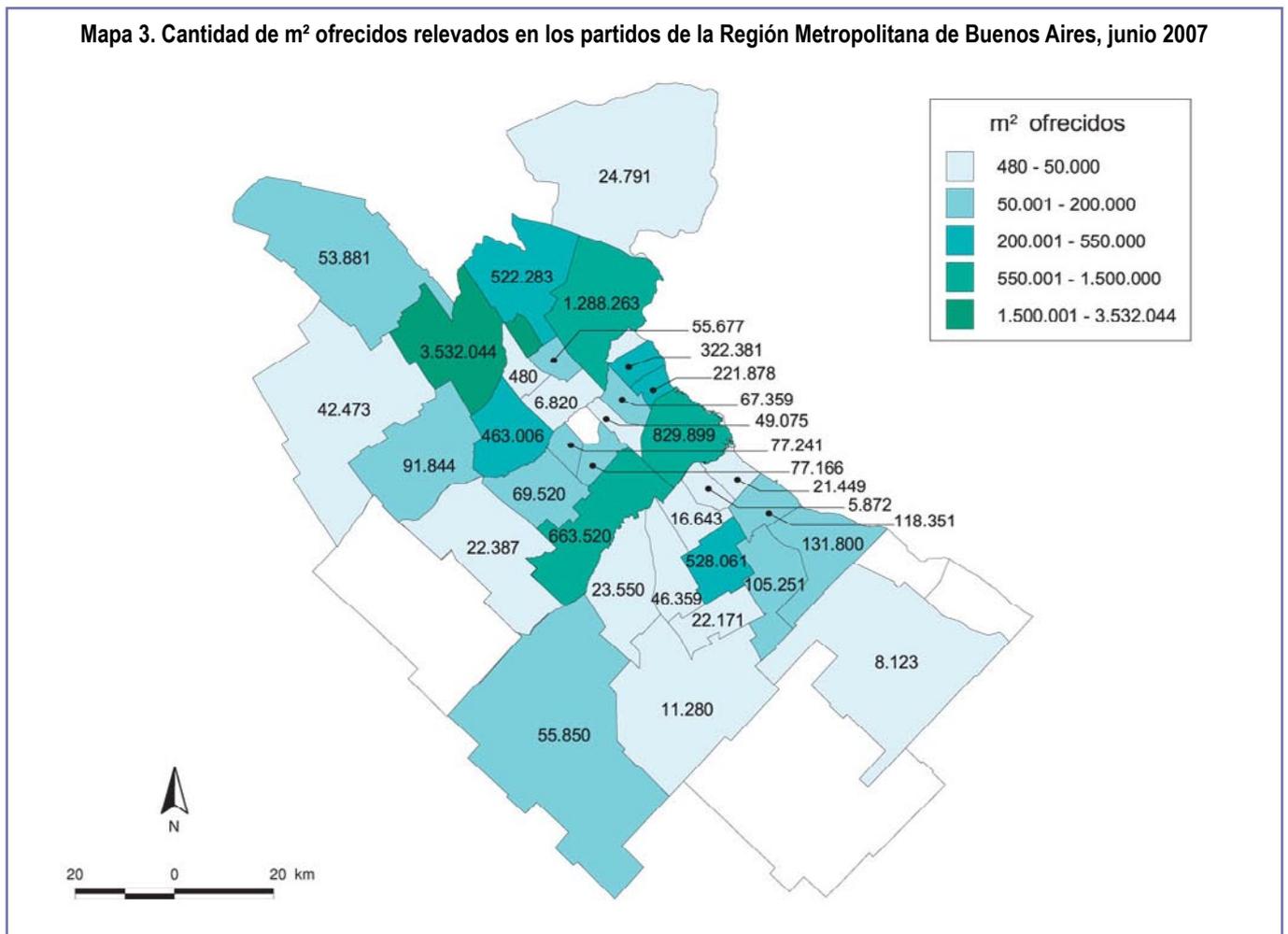
**Cuadro 1. Cantidad de terrenos, superficie total y superficie promedio según zonas, Región Metropolitana de Buenos Aires. Junio 2007**

Zonas	Cantidad	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> promedio
Ciudad de Buenos Aires	1.709	829.899,0	485,6
Gran Buenos Aires	1.116	4.406.684,0	3.846,6
Resto Región Metropolitana	598	5.383.064,3	8.987,1
Terrenos en Countries	1.234	1.915.791,0	1.552,5
<b>Total relevados</b>	<b>4.657</b>	<b>12.535.438,3</b>	<b>2.691,7</b>

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (GCBA). USIG

al partido de Pilar, que ofrece 403 terrenos de grandes dimensiones (3.532.044,3 m<sup>2</sup>), le sigue Tigre con 199 lotes (1.288.263 m<sup>2</sup>) y La Matanza con 72 (663.520 m<sup>2</sup>). Los partidos que concentran una menor cantidad de m<sup>2</sup> de suelo urbano corresponden a los partidos de José C. Paz con sólo dos terrenos que suman 480 m<sup>2</sup>, y al partido de Lanús, donde se cuentan 9 terrenos que suman 5.872 m<sup>2</sup>. ■

**Mapa 3. Cantidad de m<sup>2</sup> ofrecidos relevados en los partidos de la Región Metropolitana de Buenos Aires, junio 2007**



Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (GCBA). USIG

### 3. RESULTADOS OBTENIDOS

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

En el relevamiento efectuado en el mes de junio de 2007 se contabilizaron 4.657 terrenos ubicados en distintos puntos de la Región Metropolitana de Buenos Aires. Si bien no es posible hablar de un número promedio general, sí lo es establecer algunos parámetros que grafiquen a grandes rasgos la dimensión territorial de la distribución de los precios. En tal sentido, el precio promedio del m<sup>2</sup> para toda la Región Metropolitana considerada (sin tomar en cuenta los countries o barrios cerrados) alcanza los U\$S 179,3. Sin embargo, dicho valor resulta altamente dispar para cada una de las zonas, así mientras el

precio promedio para la Ciudad de Buenos Aires es de U\$S 982,0 por m<sup>2</sup>, en el área del GBA1 alcanza los U\$S 332,8 en el GBA2 U\$S 71,1 y en el Resto de la Región U\$S 42,2 por m<sup>2</sup>. Estas diferencias permiten una primera aproximación al fenómeno que muestra el descenso de los precios desde la Ciudad hacia los partidos más alejados del centro porteño.

A partir del análisis de la diferencia entre precios mínimos y máximos por m<sup>2</sup> se observa una significativa discrepancia; en este sentido, mientras que para la Ciudad de Buenos Aires se encontró un mínimo de U\$S 101,4 y un máximo de U\$S 17.000, para el Gran Buenos Aires y el Resto de la Región el mínimo fue de U\$S 1,0 y el máximo de U\$S 6.637,5 por m<sup>2</sup>. ■

**Cuadro 2. Distribución del precio promedio por m<sup>2</sup> en la Región Metropolitana de Buenos Aires, junio 2004, 2005, 2006 y 2007**

	Junio				Variación (%)			
	2004	2005	2006	2007	2004-2005	2005-2006	2006-2007	2004-2007
<b>Total Región sin countries</b>	<b>105,3</b>	<b>139,9</b>	<b>135,1</b>	<b>179,3</b>	<b>32,9</b>	<b>-3,4</b>	<b>32,7</b>	<b>70,3</b>
Total Ciudad	459,0	591,0	809,0	982,0	28,8	36,9	21,4	113,9
GBA1	153,1	193,9	206,0	332,8	26,6	6,2	61,6	117,4
GBA2	48,6	62,8	61,0	71,1	29,2	-2,9	16,6	46,3
Resto Región	29,3	25,8	36,0	42,2	-11,9	39,5	17,2	44,0
Countries	66,3	67,4	74,9	84,9	1,7	11,1	13,4	28,1

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (GCBA). USIG

#### 3.1.2. Precio de los terrenos según dimensiones

En lo que respecta al precio del suelo a partir de sus dimensiones, los cuadros siguientes permiten apreciar las diferencias en los precios promedio para los cinco rangos considerados y para cada una de las zonas analizadas de la Región Metropolitana. Así, los distintos valores muestran una tendencia descendente en los precios a medida que aumenta el tamaño de los terrenos. Los mayores precios se registran en los lotes de menores dimensiones (hasta 200 m<sup>2</sup>) donde el precio alcanza los U\$S 574,6 el m<sup>2</sup> en la zona Norte, U\$S 245,5 en la zona Oeste y U\$S 176,9 en la zona Sur. En el otro extremo, los precios más bajos los presentan los lotes de más de 1.000 m<sup>2</sup>, cuyo precio promedio se ubica en U\$S 53,2 el m<sup>2</sup> en la zona Oeste y U\$S 50,8 en la zona Sur. Finalmente, en el caso de la zona Norte el precio promedio más bajo se localiza en los terrenos de entre 751 y 1.000 m<sup>2</sup> cuyo valor es de U\$S 104,8. ■

**Cuadro 3. Cantidad de lotes ofrecidos, precio promedio, máximo y mínimo por tramo de superficie, zona Norte de la Región Metropolitana de Buenos Aires, junio 2007**

m <sup>2</sup> ofrecidos	Cantidad de ofertas	Precio		
		Promedio (U\$S)	Máximo (U\$S)	Mínimo (U\$S)
90-200	62	574,6	4362,4	19,5
201-500	350	308,2	6637,5	7,5
501-750	126	220,0	2404,5	7,0
751-1000	232	104,8	1107,8	3,9
Más de 1000	479	128,7	2135,8	3,0
<b>Total</b>	<b>1249</b>	<b>204,6</b>	<b>6637,5</b>	<b>1,0</b>

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (GCBA). USIG

**Cuadro 4. Cantidad de lotes ofrecidos, precio promedio, máximo y mínimo por tramo de superficie, zona Oeste de la Región Metropolitana de Buenos Aires, junio 2007**

m <sup>2</sup> ofrecidos	Cantidad de ofertas	Precio		
		Promedio (U\$S)	Máximo (U\$S)	Mínimo (U\$S)
130-200	9	245,5	866,7	9,7
201-500	65	141,5	987,7	2,9
501-750	31	127,7	378,8	7,9
751-1000	18	99,0	291,7	6,0
Más de 1000	73	53,2	306,1	1,8
<b>Total</b>	<b>196</b>	<b>107,3</b>	<b>987,7</b>	<b>1,8</b>

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (GCBA). USIG

**Cuadro 5. Cantidad de lotes ofrecidos, precio promedio, máximo y mínimo por tramo de superficie, zona Sur de la Región Metropolitana de Buenos Aires, junio 2007**

m <sup>2</sup> ofrecidos	Cantidad de ofertas	Precio		
		Promedio (U\$S)	Máximo (U\$S)	Mínimo (U\$S)
20-200	15	176,9	538,5	27,4
201-500	120	141,3	857,1	3,3
501-750	26	165,8	1000,0	14,8
751-1000	16	141,3	290,7	10,9
Más de 1000	92	50,8	473,9	1,0
<b>Total</b>	<b>269</b>	<b>114,7</b>	<b>1000,0</b>	<b>1,0</b>

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (GCBA). USIG

### 3.1.3 Distribución territorial de la oferta de suelo por partido en el mes de junio de 2007

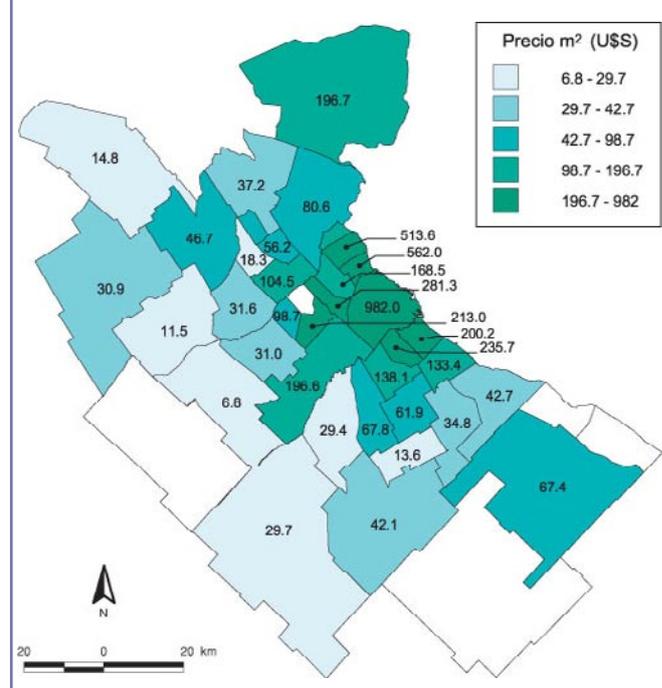
En lo que se refiere al precio de oferta de terrenos a partir de su distribución territorial, el mapa posterior permite apreciar que, exceptuando a la Ciudad de Buenos Aires, los mayores valores se localizan en la zona Norte del GBA1. El más alto (U\$S 562,0 por m<sup>2</sup>) corresponde al partido de Vicente López. En el partido de San Isidro el precio promedio es de U\$S 513,6 y en San Fernando alcanza los U\$S 196,7. Estos tres partidos se localizan en la zona Norte, los dos primeros en el GBA1 y el último en el GBA2, y su precio supera ampliamente el promedio de toda la Región.

Entre los partidos en que el precio promedio del m<sup>2</sup> oscila entre U\$S 100 y U\$S 200 se cuentan siete: San Miguel (U\$S 104,5), Gral. San Martín (U\$S 168,5) y San Fernando (U\$S 196,7) localizados en la zona Norte; La Matanza en la zona Oeste (U\$S 196,6) y Avellaneda, Lomas de Zamora y Quilmes, localizados en la Zona Sur, donde los precios promedio llegan a U\$S 200,2, U\$S 138,1 y U\$S 133,4 dólares por m<sup>2</sup> respectivamente.

En la franja que se extiende desde los U\$S 50 a los U\$S 100 el m<sup>2</sup> se hallan los partidos de Tigre (U\$S 80,6), Malvinas Argentinas (U\$S 56,2), Ituzaingó (U\$S 98,7), La Plata (U\$S 67,4), Esteban Echeverría (U\$S 67,8) y Almirante Brown (U\$S 61,9).

Los precios promedio que oscilan entre los U\$S 15 y U\$S 50 el m<sup>2</sup> corresponden a los partidos de Cañuelas, Luján, Escobar, San Vicente y Pilar, localizados en el Resto de la Región. En este mismo rango también se encuentran los partidos de José C. Paz, Merlo, Moreno, Florencio Varela y Berazategui (pertenecientes al GBA2). El partido de Ezeiza que corresponde al GBA1 también se encuentra dentro de esta categoría. Por último, en el rango que le sigue, hasta los U\$S 15 por m<sup>2</sup>, se ubican otros cuatro partidos, tres pertenecientes al Resto de la Región (Marcos Paz, Gral. Rodríguez y

**Mapa 4. Precio promedio del m<sup>2</sup> en los partidos de la Región Metropolitana de Buenos Aires, junio 2007.**



Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (GCBA). USIG

Exaltación de la Cruz) y Presidente Perón que corresponde al GBA2.

En tal sentido, los precios promedio más altos por partido resultan apenas superiores a los precios promedio más bajos de los barrios del sur de la Ciudad de Buenos Aires, lo que muestra claramente la preeminencia de los precios de la Ciudad Autónoma sobre los del resto de los partidos circundantes pertenecientes al mismo aglomerado urbano.

El mapa siguiente da cuenta de la diferencia entre el precio promedio máximo y mínimo dentro de cada partido. Los mayores contrastes se observan en los partidos de San Isidro, La Matanza y Vicente López. En San Isidro el precio máximo es 1.090 veces superior al mínimo. Otras disparidades importantes (de entre 100 y 500 veces entre ambos valores) se registran en los partidos de San Fernando, Tigre, Pilar, Tres de Febrero, Alte. Brown y Esteban Echeverría. Con menores amplitudes, aunque significativas, se encuentran grandes diferencias en los partidos de Avellaneda en la zona Sur (90 veces) y Merlo en la zona Oeste (76 veces).

Con valores entre 15 y 50 veces se sitúan algunos partidos de la zona Norte (Gral. San Martín, Malvinas

### 3.1.4. Variación interanual del precio del suelo por zonas geográficas<sup>4</sup>

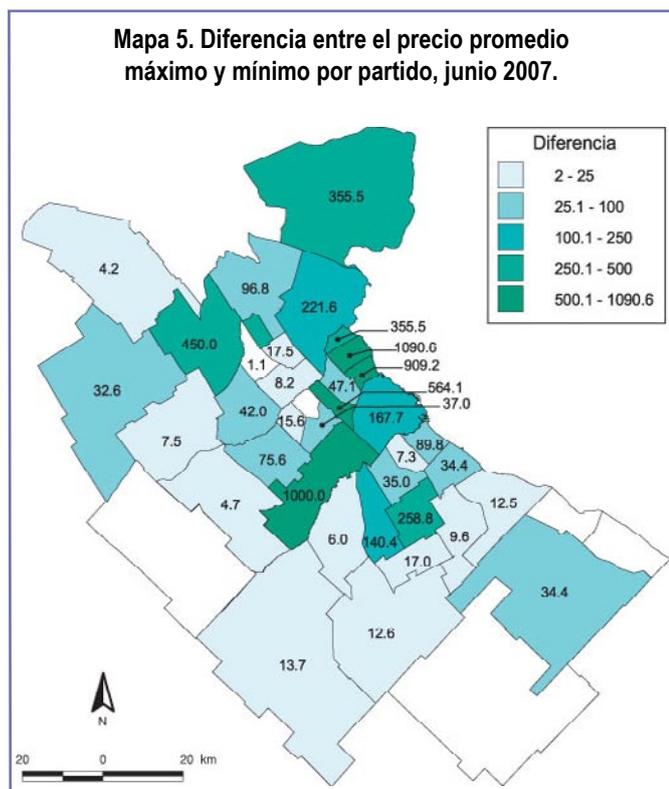
La comparación respecto de junio de 2004 refleja un incremento del 70,3 % en el precio promedio por m<sup>2</sup> para toda la Región (sin tomar en cuenta los countries). Si se lo compara con respecto a 2005 se aprecia también un ascenso de 28,2 %. El aumento más significativo se registró en el GBA1, donde se apreció un incremento del 117,4 % en el periodo 2004-2007. Entre los años 2004 y 2005 el incremento fue de 26,6 %. El Resto de la Región registra una variación interanual (2006-2007) del 17,2 %. Por su lado, el precio de los countries muestra una variación positiva del 13,4 %.

En lo que respecta a la variación entre 2004-2007 de los precios promedio por m<sup>2</sup> en las tres zonas de la Región Metropolitana, se aprecia que en la zona Oeste se registró el menor incremento (18,4 %), seguida por la zona Norte (26,3 %); mientras que la zona Sur presenta el mayor aumento de precios (65,5%). Entre las variaciones positivas en el precio promedio por m<sup>2</sup> más destacadas en los partidos de la zona Oeste se cuentan la de Ituzaingó (la mayor, 147,4 %), seguida por La Matanza (69,3 %), Morón (60,2 %) y Merlo (53,5 %). Por otro lado, en el partido de General Rodríguez se registró una variación negativa del 2,5 %.

Con respecto a la variación interanual (2006-2007), la zona Oeste registró un incremento del 0,5 %. En cuanto a los partidos que la integran, también presentaron un crecimiento a excepción de Gral. Rodríguez, donde se advierte un descenso del 15,4 %. Finalmente si se analiza el periodo 2004-2006 se observa un ascenso del 17,9 %.

En la zona Norte, el precio promedio por m<sup>2</sup> experimenta un incremento de todos los partidos analizados entre 2004-2007. En los partidos de San Isidro y Vicente López se registraron los mayores aumentos que rondan el 110,9 % y 106,6 %, allí se localizan los terrenos con un alto valor del metro cuadrado. Le siguen los partidos de Tres de Febrero (98,7 %) y Malvinas Argentinas (88,6 %). Por otro lado, Escobar es el partido donde se registró la menor variación (6,6 %), lo mismo ocurre con la variación interanual (14,5 %). Por último, en el periodo 2004-2006 la variación fue de 12,5 %.

Entre los cuatro partidos analizados en la zona Sur, tres presentan variaciones positivas entre 2004-2007. Así, Berazategui es el partido con mayor crecimiento en sus precios promedio por m<sup>2</sup> (99,5 %), seguido Lomas de Zamora (43,9 %) y Avellaneda (0,4 %). Finalmente, en el partido de Alte. Brown se registró un descenso del 7,1 %. Al observar la variación in-



Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (GCBA). USIG

Argentinas), la zona Oeste (Ituzaingo, Morón y Moreno) más cuatro partidos del Sur del Gran Buenos Aires (La Plata, Presidente Perón, Lomas de Zamora y Quilmes). Las menores amplitudes se producen en los partidos de San Vicente (12,6 veces), Cañuelas (13,7 veces), Ezeiza (6 veces), Marcos Paz (4,7 veces), Gral. Rodríguez (7,5 veces), Exaltación de la Cruz (4,2 veces), José C. Paz (1,1 veces), Florencio Varela (9,6 veces), Lanús (7,3 veces), Berazategui (12,5 veces), y San Miguel (8,2 veces). ■

teranual, la zona Sur presenta un aumento del 58,0 %; al analizar los partidos que integran esta zona, se encuentran variaciones positivas en Avellaneda, Berazategui y Alte. Brown (42,7 %, 36,4 %, 0,2 % respectivamente). Por el contrario, en Lomas de Zamora se advierte un descenso del 13,5 %. ■

### 3.2. Distribución del precio del suelo por localidad, según eje geográfico

A los fines de analizar el comportamiento del precio de oferta del suelo en la Región Metropolitana de Buenos Aires se construyeron tres ejes de localidades por proximidad geográfica. Ellos parten del Centro de la Ciudad y llegan hasta el límite de la Región Metropolitana (unos 65 Km). El eje Norte se emplaza desde el Partido de Vicente López hasta el partido de Exaltación de la Cruz. El eje Oeste abarca desde los partidos de Morón y La Matanza hasta los partidos de General Rodríguez y Marcos Paz. Por su parte, el eje Sur comprende a los partidos que se ubican en la línea Avellaneda - Lanús y el partido de La Plata.

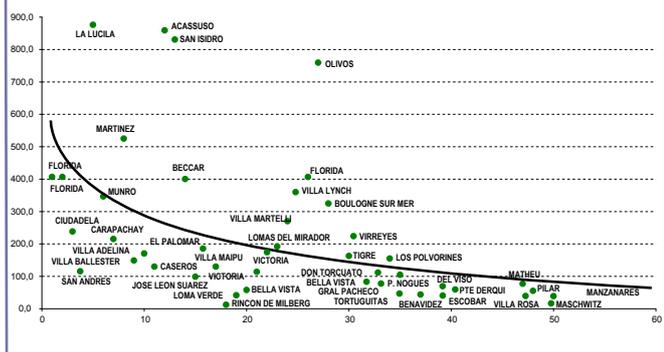
<sup>4</sup> En esta sección no se analiza la totalidad de los partidos integrantes de cada zona, puesto que en algunos casos no se contaba con información suficiente de junio de 2004 para realizar la comparación.

**Cuadro 6. Variación interanual del precio promedio del m<sup>2</sup> por Partido.**

Partido	Junio				Variación (%)			
	2004	2005	2006	2007	2004-2005	2005-2006	2006-2007	2004-2007
Zona Oeste	90,6	115,2	106,8	107,3	27,2	-7,3	0,5	18,4
Merlo	20,2	27,0	17,1	31,0	33,8	-36,7	81,3	53,5
Ituzaingó	39,9	50,5	68,2	98,7	26,4	35,0	44,7	147,4
Morón	133,0	161,0	172,7	213,0	21,0	7,3	23,3	60,2
La Matanza	116,1	137,2	156,7	196,6	18,2	14,2	25,5	69,3
General Rodríguez	11,8	12,6	13,6	11,5	6,4	7,9	-15,4	-2,5
Moreno	24,5	24,5	21,1	31,6	0,2	-13,9	49,8	29,0
Zona Norte	162,0	222,3	182,2	204,6	37,2	-18,0	12,3	26,3
San Fernando	118,4	215,7	184,3	196,7	82,2	-14,6	6,7	66,1
Vicente López	272,0	366,2	412,7	562,0	34,7	12,7	36,2	106,6
Malvinas Argentinas	29,8	37,2	44,7	56,2	24,9	20,2	25,7	88,6
San Isidro	243,5	294,2	379,9	513,6	20,8	29,1	35,2	110,9
General San Martín	116,1	119,1	121,5	168,5	2,6	2,0	38,7	45,1
Pilar	27,5	21,6	37,0	46,7	-21,6	71,3	26,2	69,8
Tres de Febrero	141,6	99,8	168,4	281,3	-29,5	68,7	67,0	98,7
Escobar	34,9	24,4	32,5	37,2	-30,0	33,2	14,5	6,6
Zona Sur	69,3	98,1	72,6	114,7	41,6	-26,0	58,0	65,5
Berazategui	21,4	31,5	31,3	42,7	47,5	-0,7	36,4	99,5
Lomas de Zamora	96,0	113,2	159,6	138,1	17,9	41,0	-13,5	43,9
Almirante Brown	66,6	70,7	61,8	61,9	6,2	-12,6	0,2	-7,1
Avellaneda	199,4	193,9	140,3	200,2	-2,8	-27,6	42,7	0,4

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (GCBA). USIG

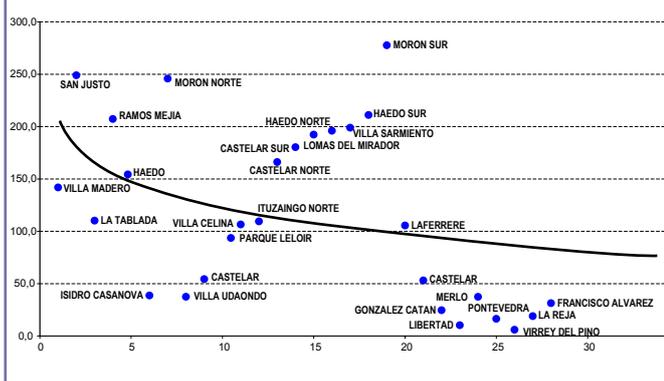
**Gráfico 1. Distribución del precio del m<sup>2</sup> en dólares, en el eje Norte de la Región Metropolitana de Buenos Aires, junio 2007.**



Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (GCBA). USIG

En este sentido, en el eje Norte se seleccionaron 50 localidades. Si se analiza el precio promedio del m<sup>2</sup> (ver gráfico 1) se observa que en el mes de junio los mayores valores se encuentran en la localidad de La Lucila (a 15 Km del centro porteño), partido de Vicente López, en donde se cotiza en U\$S 876,0 el m<sup>2</sup>. La localidad más cercana a la Ciudad de Buenos Aires, Florida, presenta un precio promedio de U\$S 406,7 el m<sup>2</sup>, mientras que en la localidad de Ciudadela, también próxima a la Ciudad, se encuentra en U\$S 238,3 el m<sup>2</sup>. Por su parte, los terrenos emplazados en las localidades pertenecientes a Vicente López y San Isidro presentan precios promedio superiores a los de las localidades de San Martín y Tres de Febrero.

**Gráfico 2. Distribución del precio del m<sup>2</sup> en dólares, en el eje Oeste de la Región Metropolitana de Buenos Aires, junio 2007.**

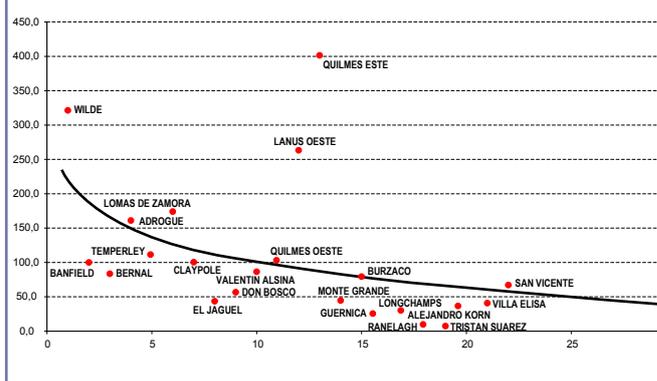


Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (GCBA). USIG

En el eje Oeste también se aprecia un descenso de los precios desde el centro hacia la periferia, en tal sentido, es posible advertir la clara diferencia de precios por distancia entre las localidades cercanas al ferrocarril Sarmiento y aquellas que están más alejadas de las vías de transporte. Así, los mayores valores se observan en los alrededores de las estaciones Ramos Mejía, Haedo, Morón, donde el precio promedio supera los U\$S 200 el m<sup>2</sup>. El valor más alto de este eje se encuentra en la localidad de Morón sur alcanzando un precio promedio de U\$S 277,6 el m<sup>2</sup>.

En este mismo eje, los precios promedio más bajos se hallan en las localidades de Virrey del Pino, Libertad, Ponteviedra, González Catán, Francisco Álvarez, Merlo, Villa Udaondo e Isidro Casanova; todos ellos localizados a más de 25 Km. del centro porteño y donde el precio promedio se ubica siempre por debajo de los U\$S 50 el m<sup>2</sup>.

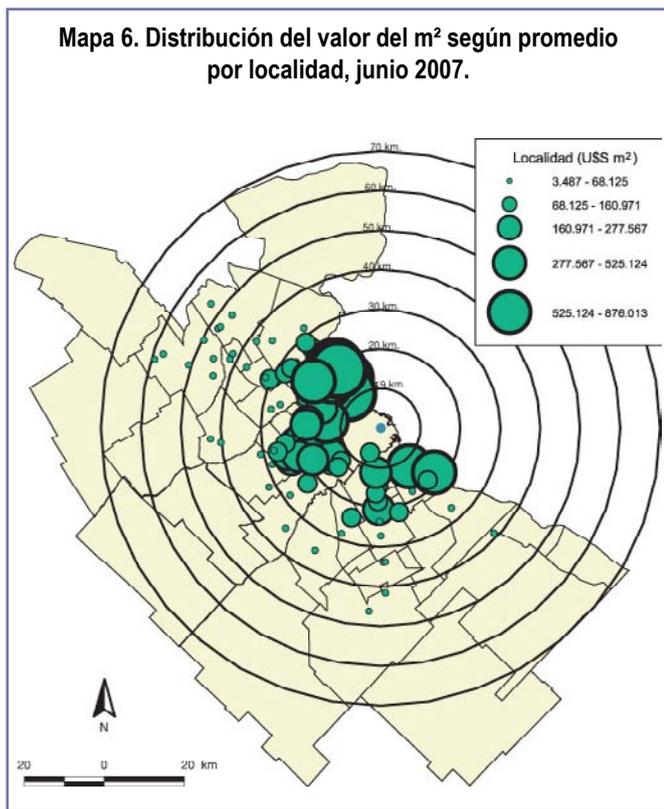
**Gráfico 3. Distribución del precio del m<sup>2</sup> en el eje Sur de la Región Metropolitana de Buenos Aires, junio 2007.**



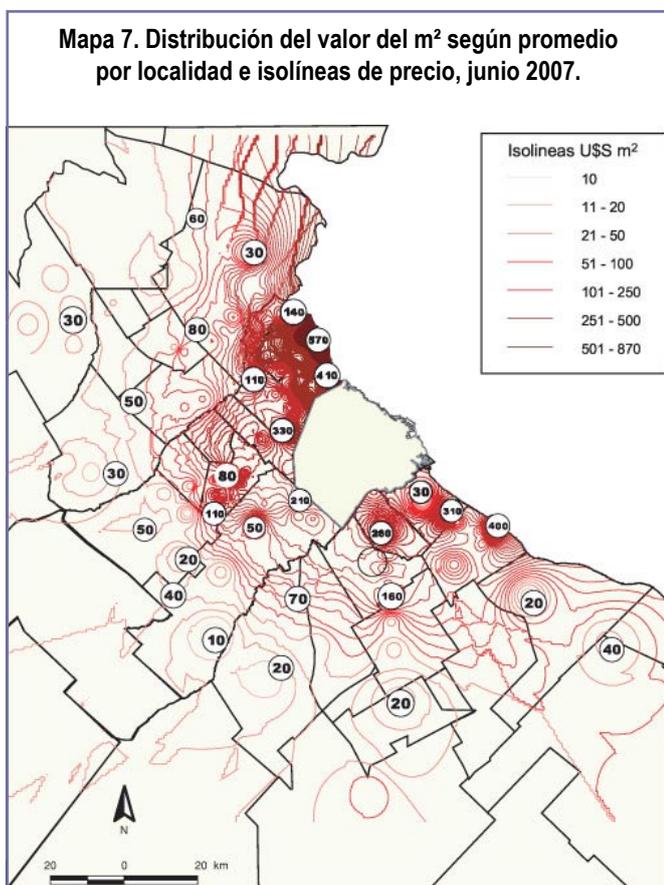
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (GCBA). USIG

Los menores precios promedio se advierten en las localidades pertenecientes a los partidos del Resto de la Región Metropolitana y del GBA2, en donde el precio promedio del m<sup>2</sup> no supera los U\$S 50 el m<sup>2</sup>. Así, en la localidad de Fátima (partido de Pilar), a 57,8 Km. del centro porteño, el m<sup>2</sup> se cotiza en promedio a U\$S 16,5. Siguiendo la misma tendencia, en la localidad de La Lonja, en el mismo partido, el m<sup>2</sup> se ubica en U\$S 20,0.

En este caso se puede observar que la línea de tendencia muestra un descenso del precio a medida que la distancia a la Ciudad de Buenos Aires aumenta. Sin embargo, los valores no son homogéneos en la misma distancia, y algunas localidades se ubican por encima o por debajo del promedio general, dependiendo en gran medida de la cercanía, ya sea a la línea de tren o a las principales vías de comunicación del transporte automotor.



Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (GCBA). USIG



Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (GCBA). USIG

En lo que respecta al eje Sur, se aprecia un descenso en los precios desde las localidades más cercanas a la Ciudad de Buenos Aires hacia la localidad de San Vicente. Aquellas que se localizan más próximas a la Ciudad de Buenos Aires poseen precios promedio superiores a los U\$S 50 por m<sup>2</sup>. Así, en Avellaneda (límite con la Capital) este valor se ubica en U\$S 321 el m<sup>2</sup>. Por su parte, en el partido de Quilmes, en la localidad de Quilmes Este, el precio promedio se encuentra en U\$S 401,4 el m<sup>2</sup>, encontrándose el precio promedio más elevado. Entre las localidades próximas a la Ciudad con precios promedio menores a la media, se destaca El Jagüel a 22 Km. del centro porteño, con un precio promedio de U\$S 43,5 el m<sup>2</sup>. A partir de los 23 Km. de la Ciudad de Buenos Aires ninguna localidad presenta precios promedio superiores a los U\$S 100 el m<sup>2</sup>.

En el mapa siguiente se pueden apreciar los precios promedio del m<sup>2</sup> en las distintas localidades de la Región Metropolitana de Buenos Aires. Se observa que los más altos se localizan en los partidos de San Isidro y Vicente López, mientras que en el Sur y en el Oeste los precios promedio más elevados se localizan en las cercanías a las estaciones ferroviarias, tanto de la línea Sarmiento como Roca. ■

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

En los partidos pertenecientes al Gran Buenos Aires (Vicente López, Tres de Febrero, Tigre, Gral. San Martín, San Isidro, San Fernando, Quilmes, Morón, Lomas de Zamora, Lanús, La Matanza, Ezeiza, Esteban Echeverría, Avellaneda, Alte. Brown) se georrefenciaron puntualmente los terrenos, analizando el precio promedio del m<sup>2</sup> ya no por partido sino por localización particular de cada lote.

En tal sentido, al igual que en los relevamientos anteriores, se puede apreciar la correlación positiva entre los principales ejes de transporte y comunicación y el precio del m<sup>2</sup>: así, en las zonas más alejadas de los medios de transporte se ubican los menores precios. Además, los montos decrecen a medida que aumenta la distancia a la Ciudad de Buenos Aires. De esta manera, desde la Ciudad de Buenos Aires hacia la zona Norte los puntos se ordenan en torno al recorrido de las líneas del ferrocarril Mitre – Tigre por un lado, y del Tren de la Costa por el otro; y a lo largo de la avenida Del Libertador, atravesando de norte a sur varios partidos.

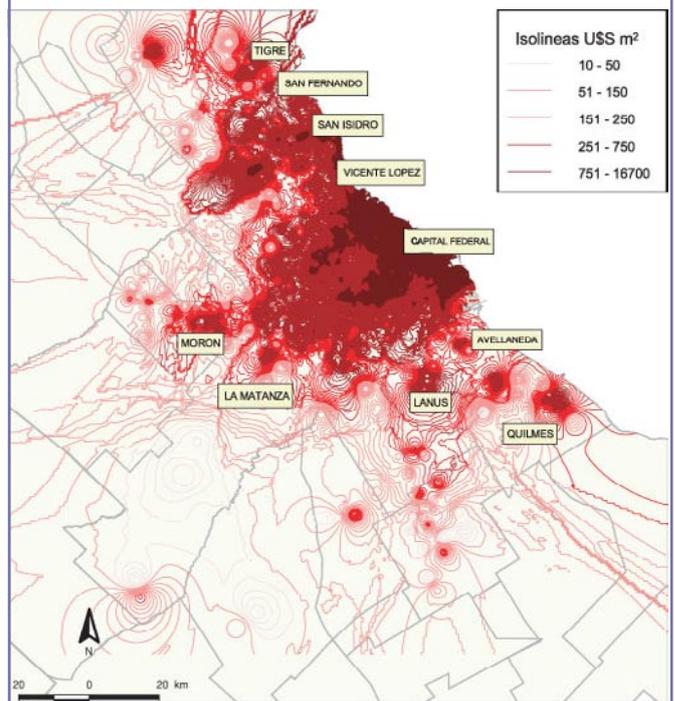
Por su parte, en la zona Oeste las aglomeraciones de mayores precios se registran a partir de las estacio-

nes del ferrocarril Sarmiento, encontrándose menores valores y espacios vacíos en los partidos más alejados de las mismas. Por su lado, hacia la zona Sur los puntos se concentran en las cercanías al ferrocarril de la línea Roca y de la avenida Pavón.

Al observar el mapa de las isolíneas de precio de los terrenos se puede apreciar que los valores más elevados parten del centro porteño y continúan la línea costera norte hasta el partido de San Isidro, mientras que por el Oeste se concentran en el eje de la avenida Rivadavia, con precios superiores a la media en el barrio de Caballito y en las cercanías a las principales estaciones del ferrocarril Sarmiento, que son las localidades más antiguas de esa franja. De Rivadavia al Sur los valores decrecen fuertemente, superando los U\$S 500 sólo en algunos terrenos de Avellaneda, Lanús y Lomas de Zamora, en las áreas próximas a las principales estaciones ferroviarias.

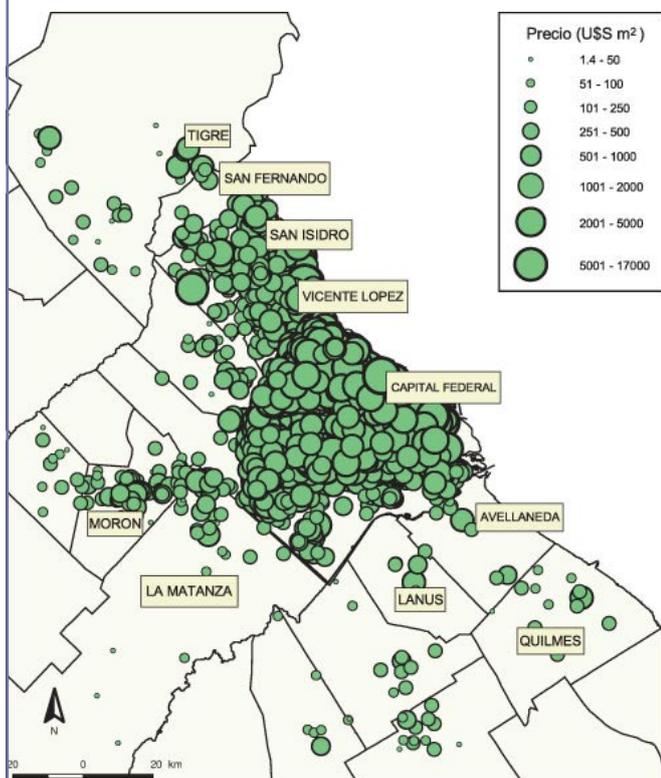
Si se analizan las isolíneas de precios en las zonas por donde no corre ninguna de las principales vías de comunicación (ya sea hacia el Sudoeste o hacia el Sudeste) se puede apreciar que no superan los U\$S 80 el m<sup>2</sup>, encontrándose además los mínimos registrados en estos partidos del GBA. ■

**Mapa 9. Distribución del valor del m<sup>2</sup> según isolíneas de valor, junio 2007.**



Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (GCBA). USIG

**Mapa 8. Distribución de los lotes ofertados, según valor del m<sup>2</sup> en la Región Metropolitana, junio 2007.**



Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (GCBA). USIG

### 3.4. Diferencia de precios entre el Gran Buenos Aires, en los límites de la Avenida General Paz y el Riachuelo

En esta sección se seleccionaron 217 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. Así se compararon partiendo desde el extremo norte los precios promedio del m<sup>2</sup> 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 de Tres de Febrero con los de Villa Real, Versalles y Liniers, los del partido de La Matanza con los de los barrios de Mataderos, Villa Lugano y Villa Riachuelo, los de los partidos de Lanús y Lomas de Zamora con los de los barrios de Villa Soldati y Nueva Pompeya, y finalmente los del partido de Avellaneda con los de los barrios de La Boca y Barracas.

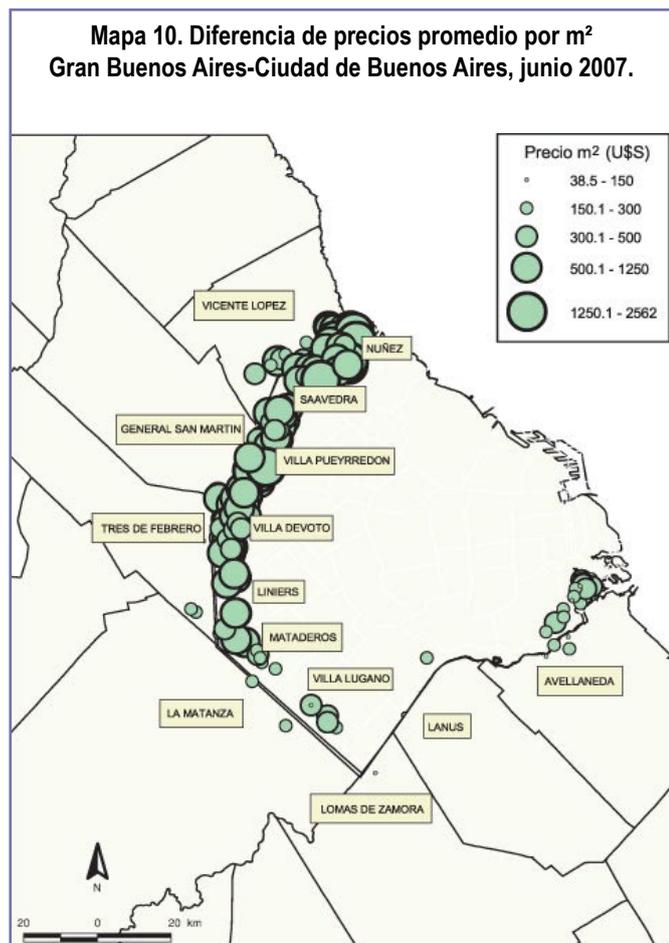
Dentro de los terrenos seleccionados, hacia ambos lados del límite señalado, los mayores precios promedio corresponden al extremo norte, en el partido de Vicente López (U\$S 6.637,5) y en los barrios de Saavedra y Villa Devoto, con precios de U\$S 2.562 y U\$S 2.232,5 por m<sup>2</sup> respectivamente. Una diferencia menor se registra para los precios promedio más bajos, que corresponden al extremo sur, en los partidos de Avellaneda (142,9) y Lo-

mas de Zamora (U\$S 38,5) y en los barrios de Barracas y La Boca (U\$S 347,2 y U\$S 222,2 respectivamente). En este caso se observa claramente cómo los precios más elevados se encuentran dentro del ejido que corresponde a la Ciudad de Buenos Aires.

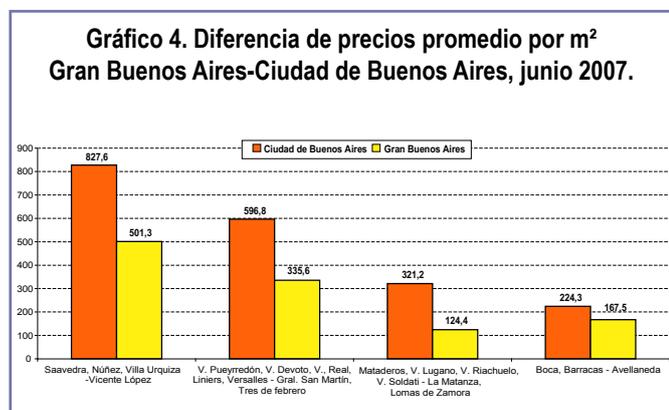
Las mayores diferencias en los precios promedio se localizan en la zona Noroeste, hasta la zona que comprende los barrios de Villa Pueyrredón, Villa Devoto, y

Mataderos, entre otros. Finalmente, los precios continúan su disminución hacia los barrios del Sur, donde la mayor concentración se registra en Barracas y La Boca. Este hecho se explica por el deterioro de estos barrios porteños, lo que hace que sus precios resulten los más bajos de toda la Ciudad, mientras que el partido de Avellaneda cuenta con valores relativamente altos dentro del Gran Buenos Aires.

A continuación se presenta un gráfico que permite apreciar las diferencias descritas entre los terrenos de la Ciudad de Buenos Aires y el Gran Buenos Aires, evidenciando la mayor valorización de los terrenos que se encuentran dentro de la Ciudad. ■



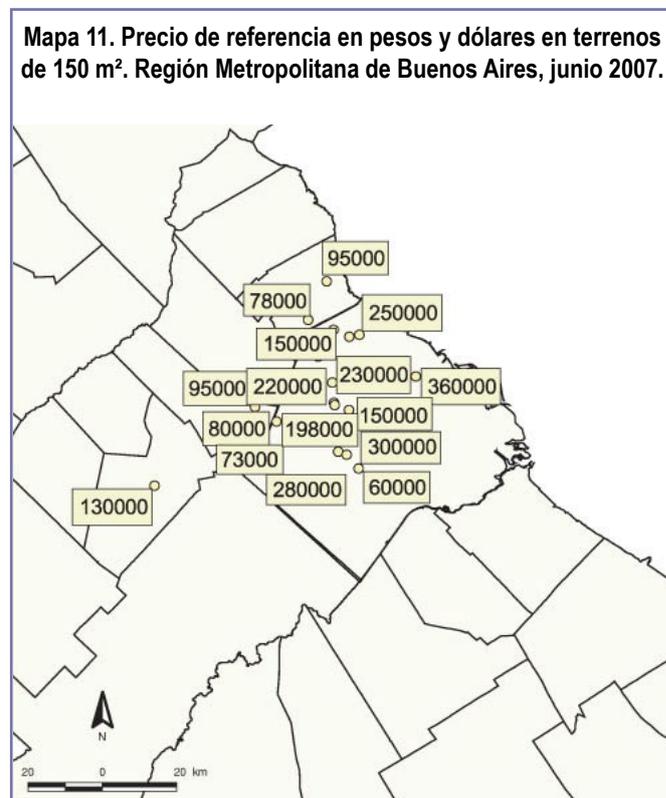
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (GCBA). USIG



Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (GCBA). USIG

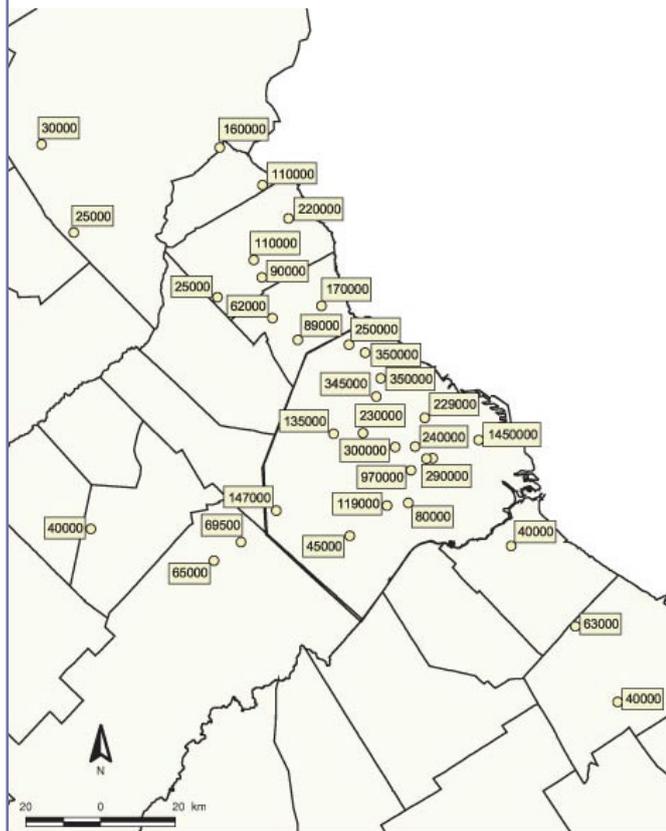
### 3.5. Precio de referencia de terrenos según dimensiones

En esta sección se incorpora el análisis de precios de algunos lotes ubicados en distintas zonas de la Región Metropolitana de Buenos Aires para que el lector logre identificar rápidamente las diferencias en relación al precio total, además de las correspondientes al precio por m<sup>2</sup>.



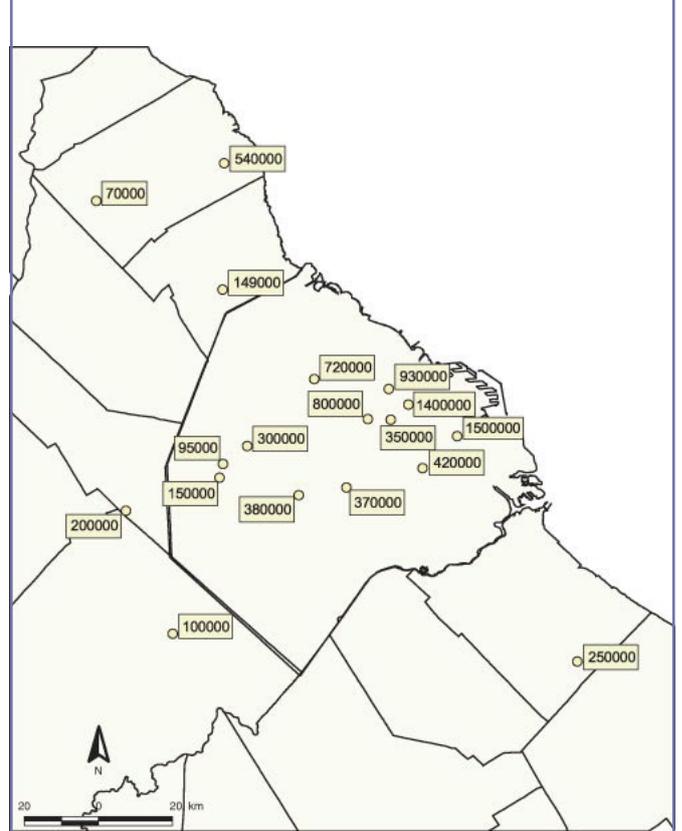
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (GCBA). USIG

**Mapa 12. Precio de referencia en dólares en terrenos de 300 m<sup>2</sup>. Región Metropolitana, junio 2007.**



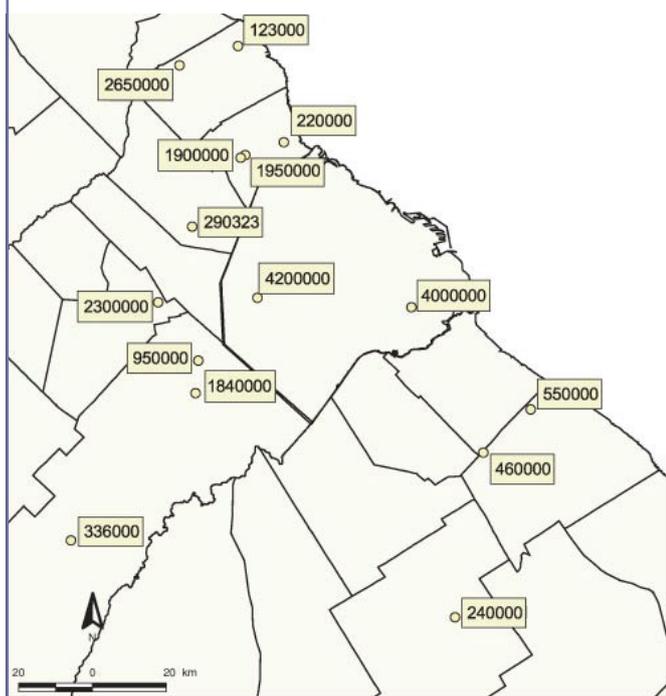
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (GCBA). USIG

**Mapa 13. Precio de referencia en dólares en terrenos de 500 m<sup>2</sup>. Región Metropolitana de Buenos Aires, junio 2007.**



Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (GCBA). USIG

**Mapa 14. Precio de referencia en dólares en terrenos de más de 10.000 m<sup>2</sup>. Región Metropolitana de Buenos Aires, junio 2007.**



Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (GCBA). USIG

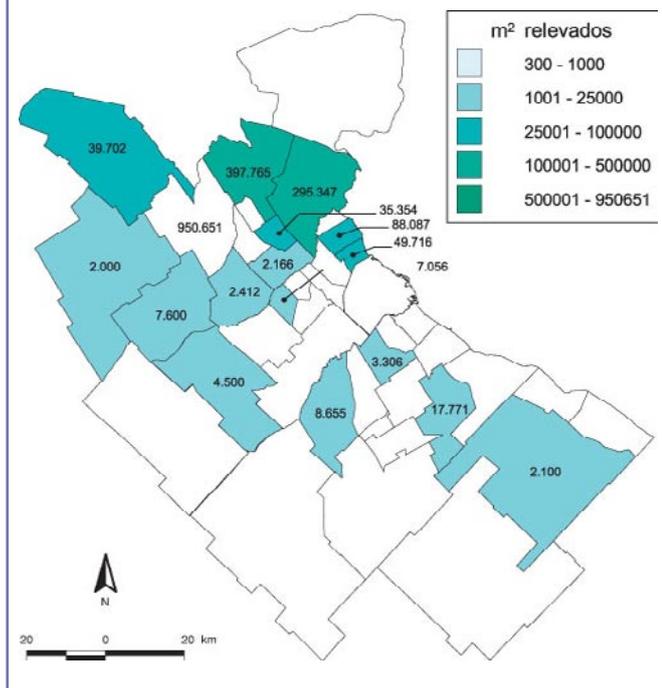
En este caso, no se utilizan todos los precios, sino algunos significativos que permiten evidenciar las variaciones entre los distintos sectores de la urbe.

De esta manera, en el mapa siguiente se puede apreciar el precio de oferta de veintisiete terrenos de alrededor de 150 m<sup>2</sup>, siete ubicados en el Gran Buenos Aires y veinte en la Ciudad de Buenos Aires. Los mayores precios corresponden a dos terrenos ubicados en la Ciudad en los barrios de Palermo y Floresta (U\$S 360.000 y U\$S 300.000, respectivamente). Le siguen varios terrenos más también localizados en la ciudad. Finalmente, en el partido de Morón, en las proximidades a la estación un terreno de estas dimensiones está valuado en U\$S 130.000. ■

### 3.6. Countries y barrios cerrados

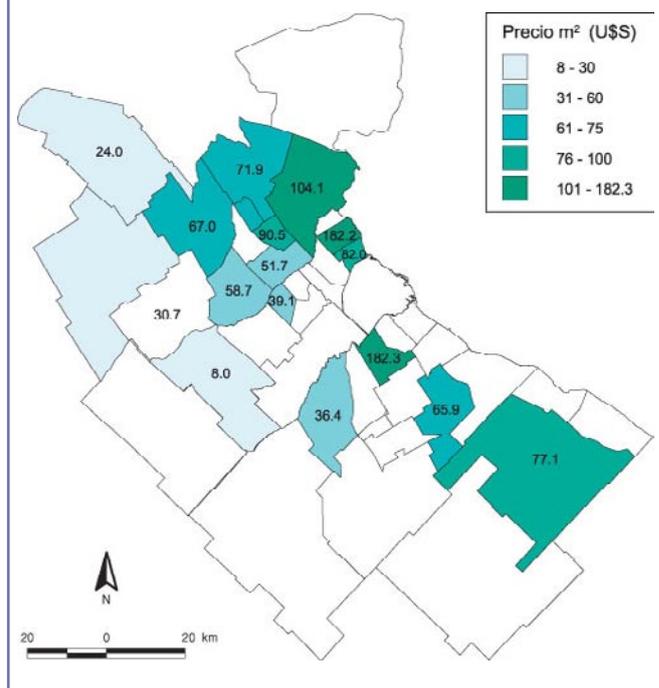
En esta sección se analiza el precio promedio de referencia del m<sup>2</sup> en countries y barrios cerrados de la Región Metropolitana<sup>5</sup>. Así, se han identificado ofertas de lotes en 185 countries o barrios cerrados distribuidos en

**Mapa 15. M<sup>2</sup> relevados en los countries de los partidos de la Región Metropolitana de Buenos Aires, junio 2007.**



Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (GCBA). USIG

**Mapa 16. Precio promedio del m<sup>2</sup> en los countries de los partidos de la Región Metropolitana de Buenos Aires, junio 2007.**



Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (GCBA). USIG

dieciséis partidos de la Región Metropolitana de Buenos Aires; 170 en la zona Norte, 8 en la zona Oeste y otros 7 en la zona Sur.

La mayor cantidad de ofertas de terrenos en countries y barrios cerrados corresponde a partidos de la zona Norte de la Región Metropolitana: primero se ubica el partido de Pilar, en el cual se han encontrado 83 de estas urbanizaciones. Le siguen Escobar con 33, Tigre con 31 y San Isidro con 8. En los partidos de San Miguel y Vicente López (también en la zona Norte) y Moreno y Gral. Rodríguez (en la zona Oeste) se localizan 2 countries o barrios cerrados. Por último, en los partidos de Malvinas Argentinas y Exaltación de la Cruz, se ubican 6 y 5 countries o barrios cerrados respectivamente. En Ezeiza (zona Sur), se registraron 4 lotes y en Ituzaingó (zona Oeste) 3 terrenos pertenecientes a este tipo de urbanizaciones cerradas.

Finalmente, en el resto de los partidos (La Plata, Lomas de Zamora, Florencio Varela y Luján) se ha encontrado 1 country o barrio privado.

En lo que respecta al precio promedio por m<sup>2</sup> para la totalidad de los countries y barrios cerrados, en el mes de junio fue de U\$S 84,9; la mitad del valor promedio del m<sup>2</sup> para toda la Región<sup>6</sup> (U\$S 179,3).

En los mapas presentados se puede apreciar la diferencia en los precios promedio de los terrenos ubicados en este tipo de complejo por partido de la Región Metropolitana de Buenos Aires. En este sentido, los montos más altos se registraron en un country del partido de Lomas de Zamora en la zona Sur (U\$S 182,3 el m<sup>2</sup>) y en otro en San Isidro en la zona Norte (U\$S 182,2 el m<sup>2</sup>). En el otro extremo se sitúan los partidos de Marcos Paz y Luján (en el Oeste), con precios promedio de U\$S 8,1 y U\$S 15,1 por m<sup>2</sup> respectivamente.

El partido de Escobar presenta un precio promedio elevado en relación a sus alrededores: U\$S 71,9 el m<sup>2</sup>, en tanto en Florencio Varela alcanza los U\$S 66,0 el m<sup>2</sup> y en el Tigre el precio promedio se ubica en U\$S 104,1 el m<sup>2</sup>. Por otro lado, se ubican una serie de partidos con precios promedio inferiores a los U\$S 40 el m<sup>2</sup>, entre ellos: Ituzaingó (U\$S 39,1), Ezeiza (U\$S 36,4), Gral. Rodríguez (U\$S 30,7) y Exaltación de la Cruz (U\$S 24,0 el m<sup>2</sup>).

La comparación del precio promedio por m<sup>2</sup> dentro y fuera de los countries indica que dentro de los mismos los valores promedio más altos corresponden a la zona Norte, al igual que sucede con los lotes ubicados fuera de los countries. Por otro lado, los promedios más bajos se localizan en los countries de la zona Oeste, lo cual se

corresponde con lo que sucede también en toda la Región. En este sentido, en la zona Oeste el precio promedio por m<sup>2</sup> de los lotes resulta 3,2 veces mayor que dentro de los countries, esta relación es de 2,4 veces en la zona Norte; y 1,7 veces en la zona Sur.

En trece de los partidos analizados el precio promedio por m<sup>2</sup> de los terrenos ubicados dentro de countries o barrios cerrados resulta mayor al de los lotes ubicados fuera de ellos; tal es el caso del partido de Campana, donde el precio promedio dentro de los countries resulta 9 veces mayor que el promedio para los lotes relevados fuera del country, siendo U\$S 10,6, y U\$S 93,8 los precios fuera y dentro respectivamente. En Florencio Varela el precio promedio dentro del country duplica al promedio al exterior del mismo, siendo U\$S 66,0 y U\$S 34,8 respectivamente. La misma relación se verifica para el partido de Escobar en la zona Norte, con precios promedio de U\$S 71,9 y U\$S 37,2 dentro y fuera respectivamente. Asimismo, en los partidos de Lomas de Zamora, Tigre, Malvinas Argentinas, La Plata, Pilar, Marcos Paz, Moreno, Ezeiza, Gral. Rodríguez y Exaltación de la Cruz los precios promedio en los countries son superiores a los registrados fuera de ellos.

En contrapartida, en cinco partidos analizados el precio promedio fuera de los countries es superior a los registrados en ellos. Así, en el partido de San Isidro los precios

**Cuadro 7. Precio promedio por m<sup>2</sup> fuera y dentro de los countries o barrios cerrados por zona de la Región Metropolitana de Buenos Aires, junio 2007.**

2007	Toda la Región	Countries	Relación precios
Zona Norte	204,6	86,0	2,4
Zona Oeste	107,3	33,7	3,2
Zona Sur	114,7	67,8	1,7
<b>Total</b>	<b>179,3</b>	<b>84,9</b>	<b>2,1</b>

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (GCBA). USIG

fuera de estas urbanizaciones son 2,8 veces superiores (U\$S 513,6 el m<sup>2</sup> y U\$S 182,3 el m<sup>2</sup> respectivamente). En San Miguel, la diferencia es de 2 veces, mientras que en Vicente López los terrenos son 6,8 veces más caros fuera que dentro de los countries (U\$S 82,1 el m<sup>2</sup> y U\$S 562,0 el m<sup>2</sup> respectivamente). Por último, lo mismo ocurre en los partidos de Luján (2 veces) e Ituzaingó (2,5 veces). ■

<sup>5</sup> Cabe aclarar que no existe este tipo de urbanización dentro de la Ciudad de Buenos Aires.

<sup>6</sup> Este valor no toma en cuenta a la Ciudad de Buenos Aires.

