

**LA BRECHA DE VALOR  
DEL SUELO ENTRE  
CABA Y EL CONURBANO  
SE DUPLICÓ EN LOS  
ULTIMOS 20 AÑOS**

# **LA BRECHA DE VALOR DEL SUELO ENTRE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES Y EL CONURBANO SE DUPLICÓ EN LOS ÚLTIMOS 20 AÑOS.**

## **Precios de terrenos en la Región Metropolitana de Buenos Aires 2006 - 2026**

### **Índice**

- Resumen ejecutivo
- Metodología
- Resultados de la comparación 2006-2026
  - Oferta del suelo y su distribución
  - Valor del suelo y su distribución
  - Valor del suelo en barrios cerrados

## Resumen ejecutivo

El informe presenta el resultado de la comparación de los relevamientos de oferta de terrenos en la Región Metropolitana de Buenos Aires en 2006 y 2026. Analizando cómo en estos 20 años se modificó la composición de la oferta, la distribución territorial y su valorización.

El valor del suelo del total de la RMBA aumentó 47% en 20 años, teniendo un aumento más pronunciado en la Ciudad de Buenos Aires (117%), y en menor medida en los partidos de la RMBA por fuera del Conurbano (67%), mientras que los partidos del conurbano tuvieron un incremento sensiblemente menor (12%).

El valor promedio de la CABA era 5 veces superior al de los partidos del GBA y 23 veces superior al resto de la RMBA. En 2026 el valor de la CABA pasó a ser 9 veces mayor al de los partidos del GBA y 30 veces superior al del resto de la RMBA.

Los incrementos más altos se dieron en partidos del segundo cordón del GBA y del resto de la RMBA, donde los valores se triplicaron o más, como en Gral. Rodríguez, Escobar, José C. Paz, Merlo, Moreno, Ezeiza, Malvinas Argentinas, Tigre, Ituzaingó y San Miguel. Los partidos con menor incremento fueron San Isidro (16%), La Plata (17%) y La Matanza (48%). No se registraron partidos donde el valor haya disminuido en este período.

El suelo urbano en venta (sin contabilizar barrios cerrados) pasó de tener en 2006 una alta preponderancia en la zona de expansión del norte del GBA, con más de la mitad del suelo en oferta en Pilar, Tigre, Escobar, a una mayor oferta en partidos alejados del Sur y Oeste de la RMBA (La Plata, Moreno, Gral. Rodríguez, San Vicente y Luján) en 2026.

La oferta de terrenos en barrios cerrados entre estos años se diversificó considerablemente. En 2006 la mitad de la oferta se concentraba en el norte de la RMBA (50% en Pilar, 21% en Escobar, 15% en Tigre y 5% en San Isidro), y en 2026 se registran ofertas mayormente en zonas del oeste, sur y suroeste (18% en Berazategui, 17% en Ezeiza, 16% en Lujan, y 13% en La Plata).

El promedio de valor en barrios cerrados disminuyó, pasando de 85 U\$/m<sup>2</sup> a 76 U\$/m<sup>2</sup> en 2026 (10%). Aunque en los barrios de los partidos de la zona norte el valor aumentó, como Pilar (48%), Escobar (22%), Tigre (254%) y San Isidro (276%), en el sur se verificaron las disminuciones más importantes, con el caso de La Plata (-36%) y Florencio Varela (-48%).

## Presentación

El mercado de suelo urbano constituye un elemento central para comprender los procesos de desarrollo metropolitano. La oferta disponible, las tipologías de urbanización y los valores del suelo reflejan dinámicas como la expansión urbana, la densificación y la localización de actividades económicas y residenciales. Al mismo tiempo, el suelo representa un insumo fundamental para la producción de vivienda, por lo que su valor incide directamente en los costos del desarrollo urbano y en las condiciones de acceso al hábitat. A ello se suma que el suelo urbano funciona como un activo de inversión y reserva de valor, lo que influye en su valorización, especialmente en plazos largos de tiempo.

Este informe presenta la comparación de los resultados de relevamiento de oferta de terrenos en la Región Metropolitana de Buenos Aires entre 2006 y 2026. En 2006 la Unidad de Sistemas de Información Geográfica del GCBA publicó los resultados de los relevamientos de ofertas metropolitanas. En 2026 desde Tejido Urbano se utilizó la misma metodología para obtener datos comparables a fin de comprender la evolución del valor del suelo urbano y las principales tendencias. Se presenta así la comparación entre estos años, iniciando con los terrenos urbanos y luego analizando los terrenos en barrios cerrados.

## **Metodología**

Continuando con la metodología utilizada en 2006, se realizó un relevamiento en el mes de enero de 2026 a partir del cual se obtuvo información sobre la localización de los terrenos, dimensiones y el precio de oferta, además de información de contexto. Se utilizaron como fuente de información las publicaciones de ofertas en páginas web especializadas de alta difusión y popularidad. En 2006 el relevamiento se realizó a partir de consultas puntuales en páginas web y publicaciones impresas, registrando de manera manual oferta por oferta. En los casos en donde algún dato estuviera incompleto o los valores hicieran dudar de su veracidad, se corroboró y/o completó mediante un análisis detallado de la publicación online. Esta diferencia en la modalidad de obtención primaria de los datos permitió generar una base con un volumen tres veces superior en cantidad de ofertas, siendo comparables de m

Este relevamiento consideró la totalidad de ofertas en los partidos que conforman a la Región Metropolitana de Buenos Aires (RMBA), clasificándolos posteriormente como ofertas de suelo urbano, suelo rural, y en barrios cerrados. Para este informe se considera el suelo urbano y el suelo en barrios cerrados de manera separada, tal como se realizó en 2006.

La localización de cada oferta se realizó en base a la ubicación de cada publicación, y luego fue analizada y corregida. Considerando la extensión de la mancha urbana de GBA, producida por Tejido Urbano a partir del análisis de imágenes satelitales, se realizó un segundo filtro de las ofertas para descartar terrenos localizados fuera de la zona efectivamente urbanizada. Asimismo, se descartaron otras ofertas de barrios cerrados a partir de la identificación de los mismos en las imágenes satelitales, y corroborando este dato en la oferta original publicada en la web. Una vez clasificados los terrenos urbanos, en el mismo SIG las ofertas fueron agrupadas geográficamente por partido.

A partir de esta clasificación, y los datos de superficie y precio de cada oferta, se calcularon los datos de la cantidad de ofertas, el valor del m<sup>2</sup> y la totalidad de superficie ofertada, tanto para cada oferta como los promedios y totales por partido. Esto permite dar cuenta de las características internas de cada partido y de las distintas variaciones y patrones a nivel regional.

Una vez obtenidos estos resultados para el año 2026, se realizó la comparación con los de 2006. En 2006 se registraron ofertas en 32 partidos, quedando 9 del resto de la RMBA sin datos, mientras que en 2026 se registraron en la totalidad de los partidos de la RMBA. Así, en el análisis de valor de suelo se considera la comparación de la totalidad y también del universo los partidos comparables (Los 32 de 2006 vs. Los mismos 32 en 2026), a fin de diferenciar posibles sesgos. Por su parte, en la CABA y en los 25 partidos del GBA se registraron ofertas comparables en ambos registros.

## Resultados de la comparación 2006-2026

### Oferta de suelo y su distribución

En el año 2006, se detectaron un total de 3.423 ofertas de terrenos (sin contemplar los barrios cerrados), dentro de los cuales la mitad se encontraba en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, mientras que un tercio estaba en los partidos del Gran Buenos Aires, y 17% en el resto de la región. En 2026 sobre un total de 14.723 registros, la proporción en el GBA ascendió a representar la mitad de las ofertas, y los del resto de la Región duplicaron su participación, mientras que el peso de la CABA retrocedió a 17%.

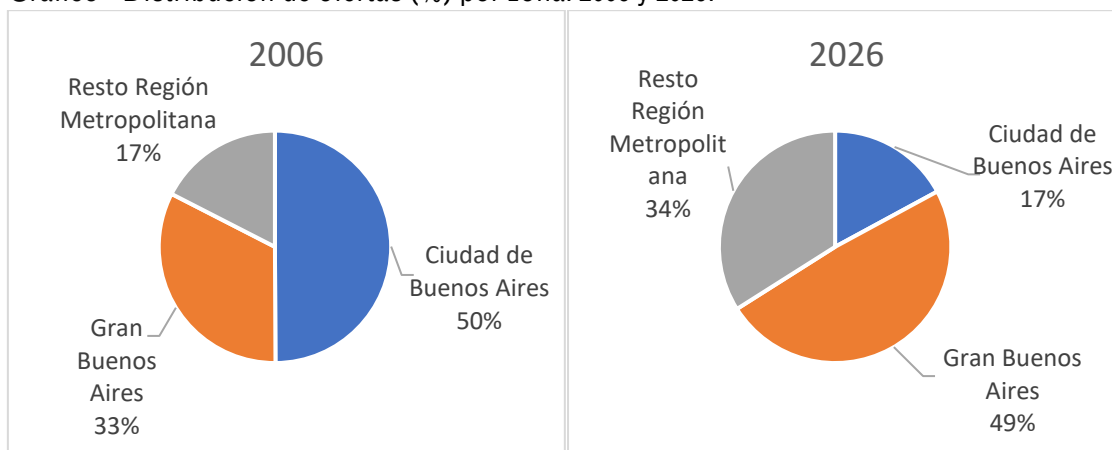
Cuadro - Distribución de ofertas por zona. 2006 y 2026.

Zona	2006		2026	
	Ofertas	%	Ofertas	%
CABA	1.709	50%	2.520	17%
GBA	1.116	33%	7.208	49%
Resto de la RMBA	598	17%	4.995	34%
<b>Total RMBA sin barrios cerrados</b>	<b>3.423</b>	<b>100%</b>	<b>14.723</b>	<b>100%</b>

Fuente: Unidad Sistemas de Información Geográfica (GCBA) (2006) y Tejido Urbano (2026)

Como se puede advertir, la distribución de la cantidad de ofertas de terrenos en estos 20 años aumentó su distribución territorial, incrementando la participación de zonas más periféricas dentro de la Región.

Gráfico - Distribución de ofertas (%) por zona. 2006 y 2026.



Fuente: Unidad Sistemas de Información Geográfica (GCBA) (2006) y Tejido Urbano (2026)

Considerando la superficie ofrecida por zona, tal como se puede observar en el cuadro siguiente. En un marco de incremento de 94,9% de la superficie de suelo en venta, el mayor aumento se dio en los partidos del GBA (109,7%) que pasaron a explicar la mitad de la superficie ofrecida en 2026. La Ciudad de Buenos Aires aumentó casi 20% en estos años, disminuyendo su participación en el total de la RMBA. Por su parte, la superficie ofrecida en el resto de la RMBA aumentó 94,2%.

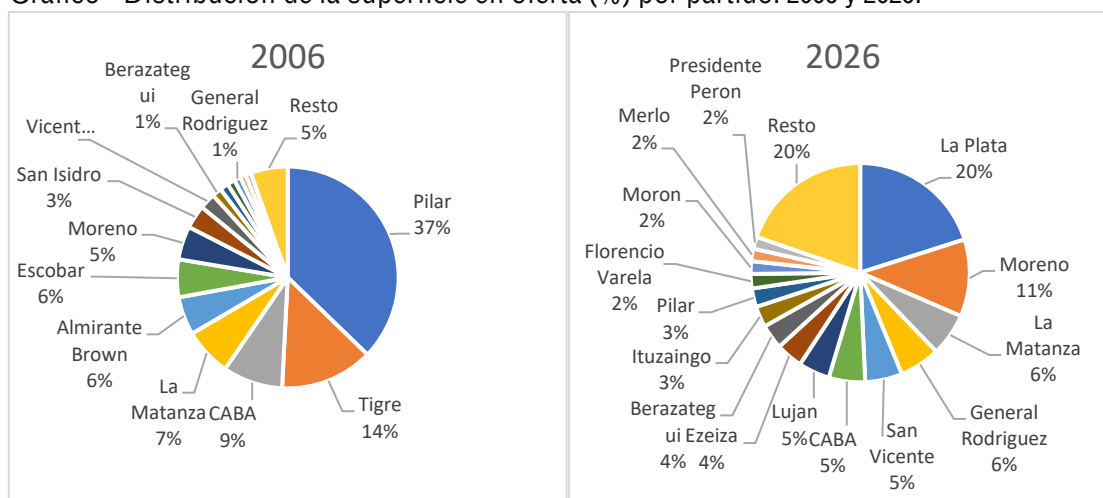
Cuadro - Distribución de la superficie ofrecida por zona. 2006 y 2026.

Zona	2006		2026		Variación 2006-2026 (%)
	m2	%	m2	%	
Ciudad de Buenos Aires	829.899	8,7%	993.124	5,4%	19,7%
Gran Buenos Aires	4.409.42	46,5%	9.247.848	50,0%	109,7%
Resto Región Metropolitana	4.250.648	44,8%	8.255.989	44,6%	94,2%
<b>Total RMBA sin barrios cerrados</b>	<b>9.489.968</b>	<b>100,0%</b>	<b>18.496.96</b>	<b>100,0</b>	<b>94,9%</b>

Fuente: Unidad Sistemas de Información Geográfica (GCBA) (2006) y Tejido Urbano (2026)

Analizando la superficie ofrecida por partido se puede reconocer el aumento de la diversificación entre estos años. En efecto, en 2006 el 37% del suelo en oferta se encontraba en Pilar, 14% en Tigre y 6% en Escobar, es decir, más de la mitad se encontraba en la zona de expansión del norte del GBA. En 2026 aumentan notoriamente su participación los partidos del sur y oeste, con 20% en La Plata, 11% en Moreno, 6% en La Matanza (proporción similar a 2006), 6% en Gral. Rodríguez, 5% en San Vicente y 5% en Lujan. Los partidos del norte de la RMBA disminuyeron fuertemente su participación, con Pilar representando solo 3% en este año.

Gráfico - Distribución de la superficie en oferta (%) por partido. 2006 y 2026.

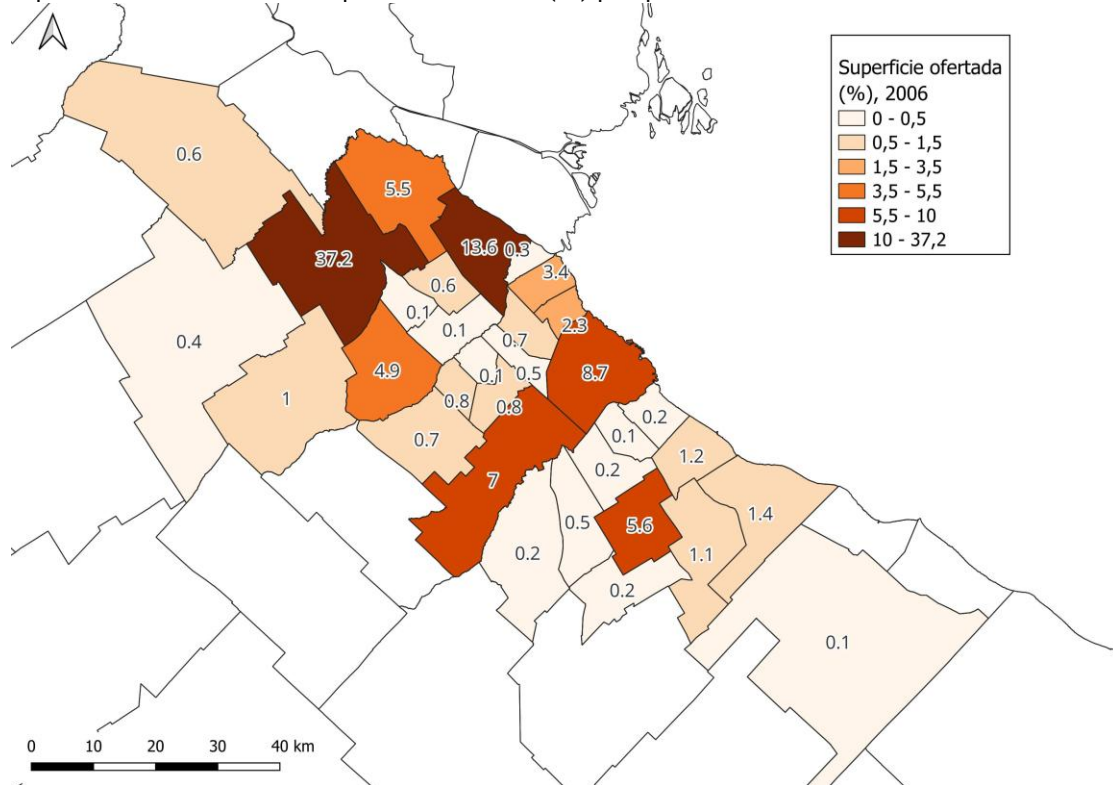


Fuente: Unidad Sistemas de Información Geográfica (GCBA) (2006) y Tejido Urbano (2026)

En 2006 no se habían relevado ofertas en Berisso, Brandsen, Campana, Cañuelas, Ensenada, Gral. Las Heras, Marcos Paz, San Vicente, y Zárate. Se trata de partidos del resto de la región metropolitana, que se caracterizan por tener terrenos de dimensiones importantes y valores comparativamente mas bajos.

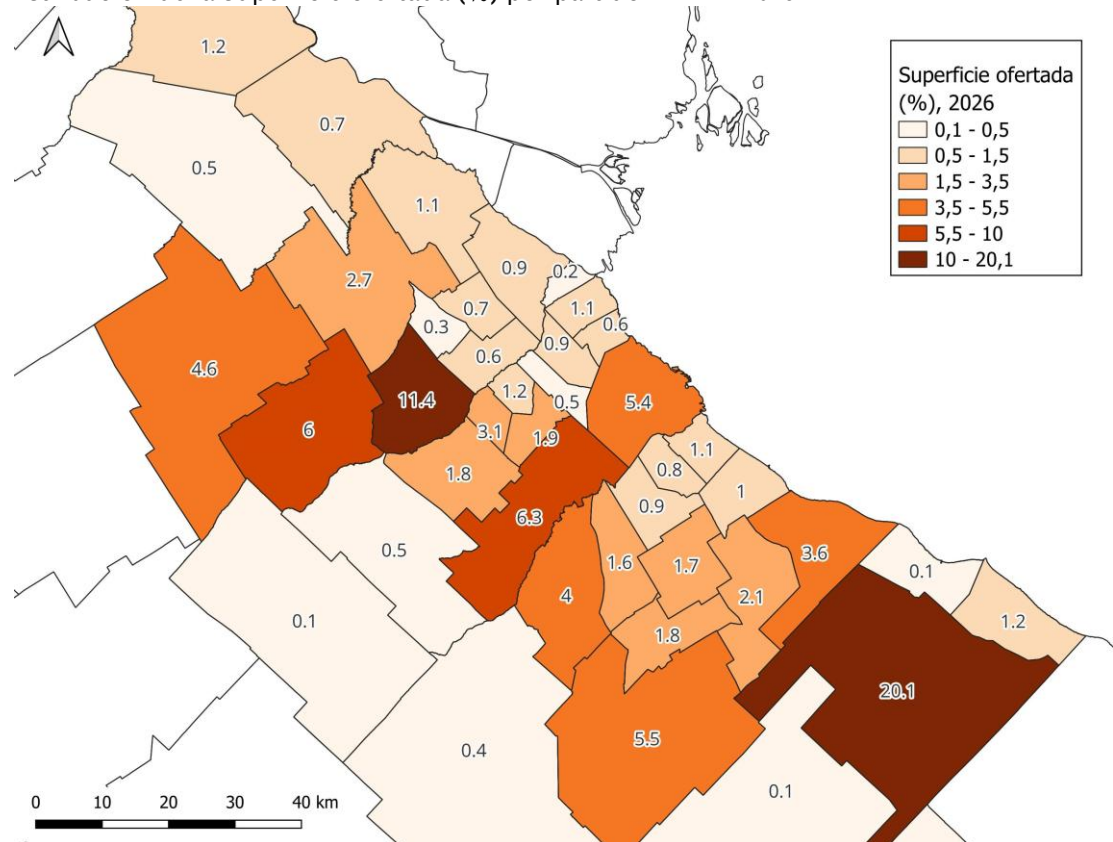
En los mapas siguientes se puede observar el cambio en la distribución de la superficie ofertada, que adquiere una mayor dispersión territorial en el último relevamiento, menor presencia de la zona norte y de la CABA. Este cambio también influye en los promedios generales de la región.

Mapa - Distribución de la superficie ofertada (%) por partido. RMBA 2006.



Fuente: en base a Unidad Sistemas de Información Geográfica (GCBA) (2006)

Distribución de la superficie ofertada (%) por partido. RMBA 2026.



Fuente: Tejido Urbano, en base a relevamiento propio (2026)

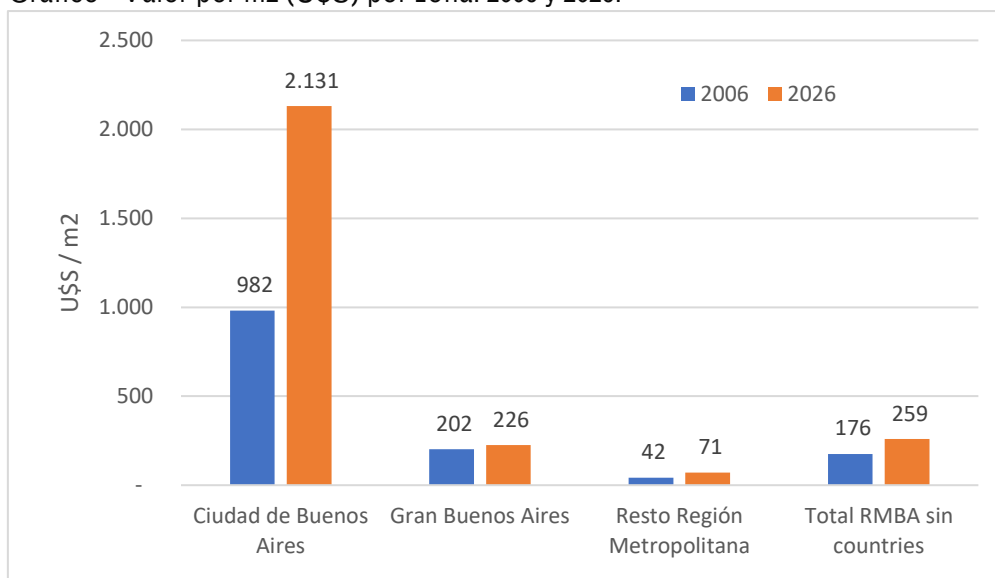
## Valor del suelo y su distribución

Comparando los promedios de valor registrados en 2006 con la totalidad relevada en 2026, resulta un incremento de 47%, siendo para RMBA de U\$S 179 en 2006, y U\$S 259 en 2026. Dentro de la RMBA, la CABA tuvo un incremento de 117% en estos años, mientras que los partidos del GBA aumentaron de manera más moderada (12%) y los partidos del resto de la región lo hicieron en 67%.

Considerando solo los partidos comparables (sin considerar los 9 que no tenían dato en 2006), el promedio de 2026 para los partidos del resto de la RMBA es sensiblemente mayor (78 U\$S/m<sup>2</sup>), por lo que su incremento es de 85%. En este caso, el valor medio de toda la RMBA asciende a 282 U\$S/m<sup>2</sup>, por lo que el incremento respecto a 2006 es de 60%.

En el gráfico siguiente se representan los valores promedio para la totalidad de los partidos relevados en 2026.

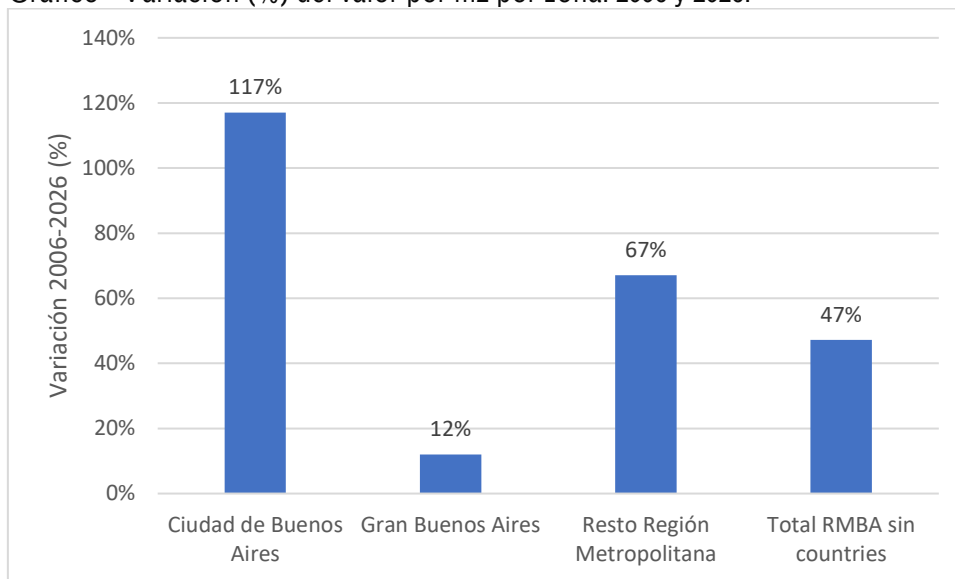
Gráfico - Valor por m<sup>2</sup> (U\$S) por zona. 2006 y 2026.



Fuente: Unidad Sistemas de Información Geográfica (GCBA) (2006) y Tejido Urbano (2026)

Estas diferencias en la variación entre zonas, incrementaron la diferencia interna. El valor promedio de la CABA en 2006 era 5 veces superior al de los partidos del GCBA y 23 veces superior al resto de la RMBA. En 2026 el valor de la CABA pasó a ser 9 veces mayor al de los partidos del GBA y 30 veces superior al del resto de la RMBA. La brecha entre los valores de los partidos del conurbano y del resto de la región disminuyó de 5 a 3 entre estos años.

Gráfico - Variación (%) del valor por m2 por zona. 2006 y 2026.



Fuente: Unidad Sistemas de Información Geográfica (GCBA) (2006) y Tejido Urbano (2026)

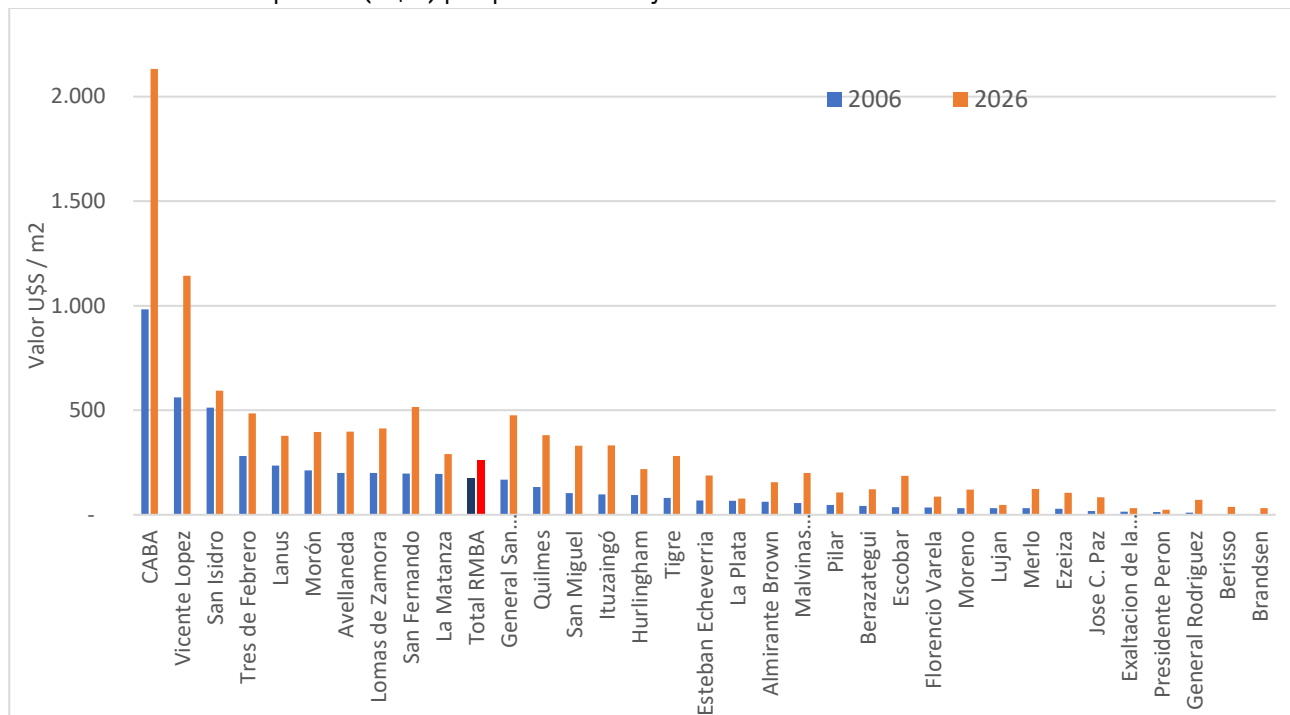
El incremento por partido revela diferencias importantes. La Ciudad de Buenos Aires se mantiene siendo el distrito de mayor valor por m2, ampliando su brecha respecto a los partidos vecinos. Vicente López continúa siendo el distrito bonaerense de mayor valor, seguido de San Isidro. Otros partidos del conurbano como Tres de Febrero, Gral. San Martín, Lanús, Morón, Avellaneda, Lomas de Zamora, y Quilmes siguen en un segundo grupo, superados en el último registro por San Fernando. Los partidos del eje norte del GBA (Vicente López, San Isidro, San Fernando) pasaron a ser los de mayor valor, sumándose Tigre que también tuvo un incremento de valor mayor que el resto del conurbano.

Los partidos de la primera corona continúan con una valorización intermedia, con algunos partidos de la segunda corona que en 2026 tienen promedios cercanos (San Miguel, Malvinas Argentinas, Ituzaingó, Quilmes). La Matanza y Lanús, por el contrario, son los partidos de esta zona que tuvieron menor incremento. Exceptuando La Matanza, los partidos de la primera corona pasaron de un promedio de U\$S 309 el m2 a U\$S 550 el m2 en 2026.

Los partidos de la segunda corona pasaron de un promedio de U\$S 84 el m2 en 2006 a un promedio de U\$S 220 el m2 en 2026. En este año, los valores de Morón, Quilmes, San Miguel e Ituzaingó se acercaron a los de la primera corona, superando los U\$S 300 el m2.

Los partidos del resto de la Región Metropolitana en 2006 tenían valores comparativamente bajos y relativamente homogéneos, con un promedio de U\$S 35 el m2. En cambio, en 2026 se encuentran diferencias muy grandes entre los promedios de los partidos, en especial diferenciándose los del eje norte del resto. Dado que en 2006 muchos partidos de la RMBA no contaban con oferta, no es posible realizar la comparación. Tomando sólo los partidos comparables, el promedio es 2026 era de 87 U\$S/m2.

Gráfico - Valor por m2 (U\$S) por partido. 2006 y 2026.

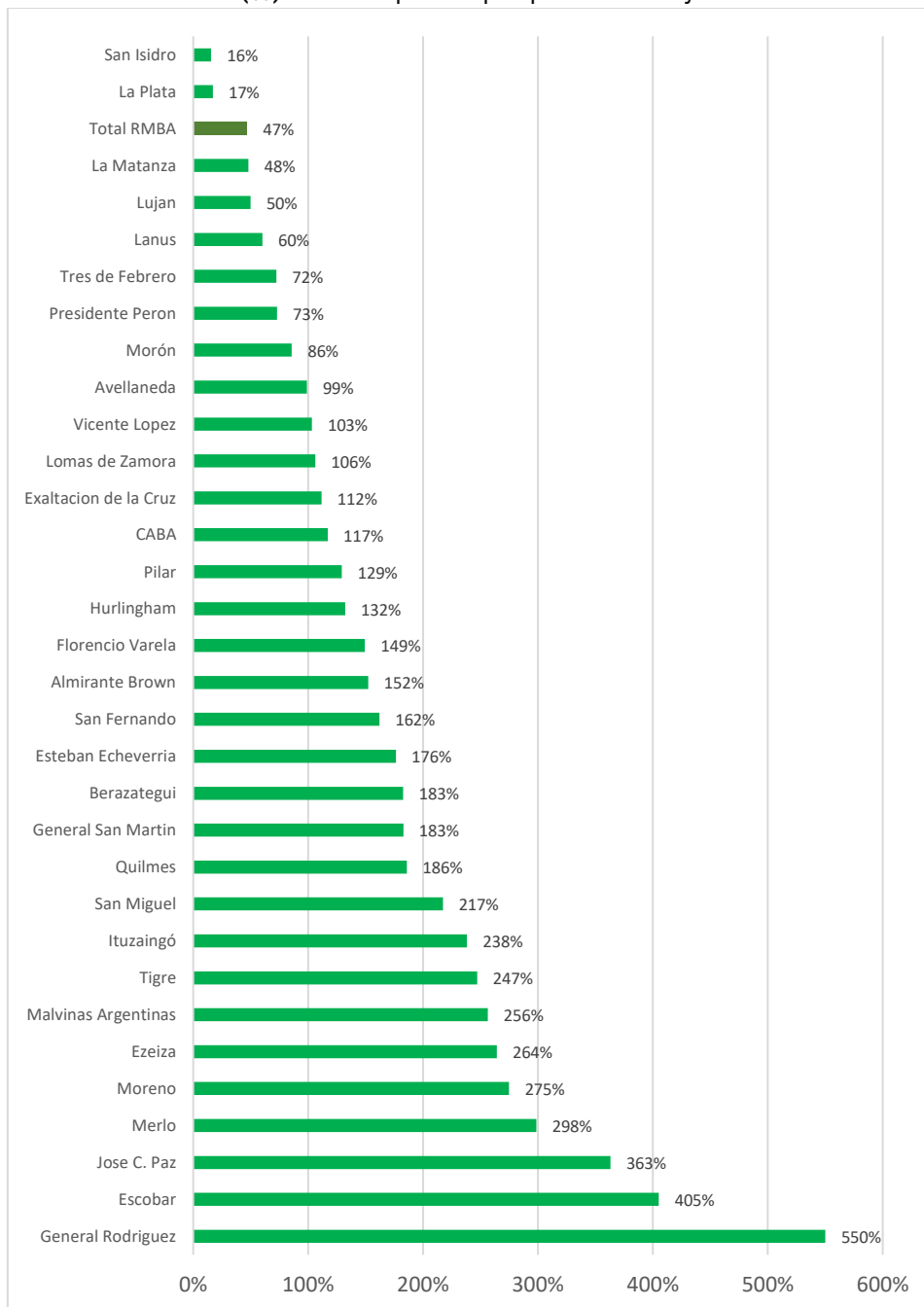


Fuente: Unidad Sistemas de Información Geográfica (GCBA) (2006) y Tejido Urbano (2026)

La variación de los valores por partido revela que los incrementos mas altos se dieron en partidos del segundo cordón del GBA y del resto de la RMBA, donde se advierten tasas superiores a 200%. Entre los primeros se encuentran José C. Paz, Merlo y Moreno que se caracterizaron por tener promedios sumamente bajos en 2006, junto con otros como Ezeiza, Malvinas Argentinas, Tigre, Ituzaingó y San Miguel que han tenido una valorización partiendo de valores intermedios en 2006.

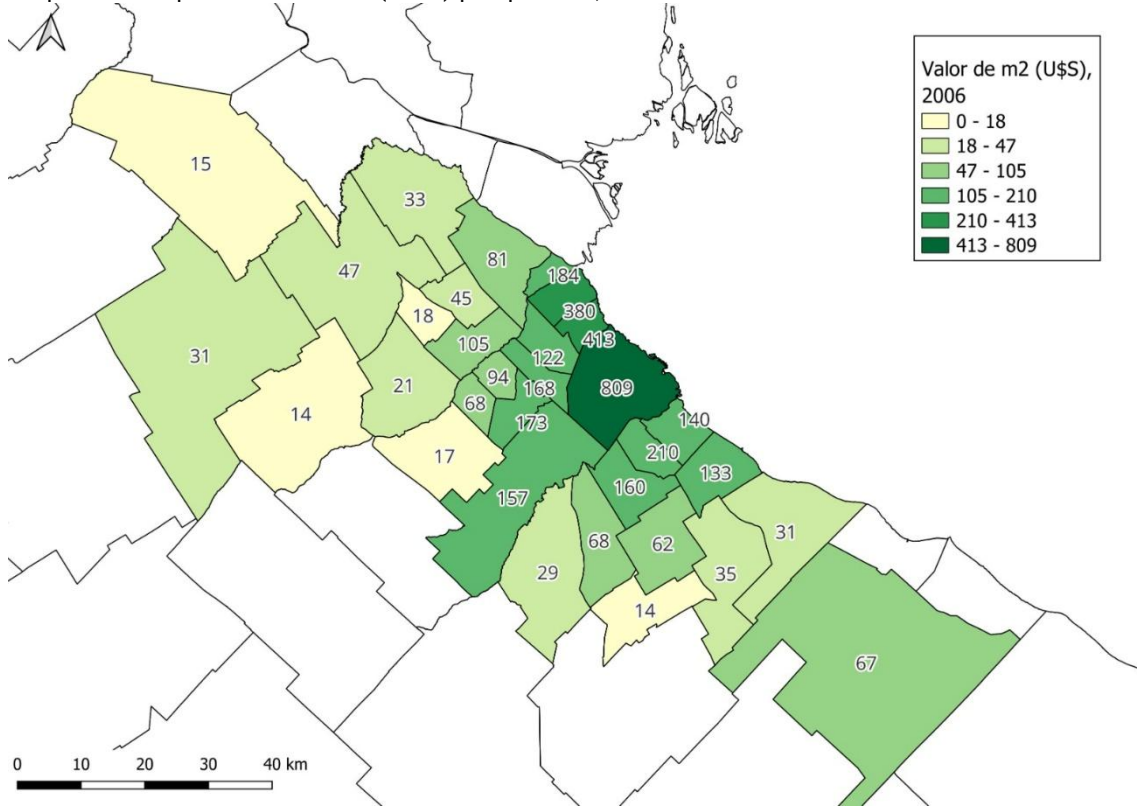
Los partidos con menor incremento fueron San Isidro (16%), La Plata (17%) y La Matanza (48%). En el caso de San Isidro, la menor variación se da en un partido que tenía un valor elevado en 2006, muy cercano al que tenía Vicente López, por lo que en 2026 tiene una distancia mayor, siendo casi alcanzado por el valor de San Fernando. En el caso de La Plata en cambio, la variación modesta de su valor en 2026 se da en un contexto de una oferta mucho mayor de terrenos comparando con 2006, con una distribución territorial mas amplia y periférica que incide en el promedio.

Gráfico - Variación (%) del valor por m2 por partido. 2006 y 2026.



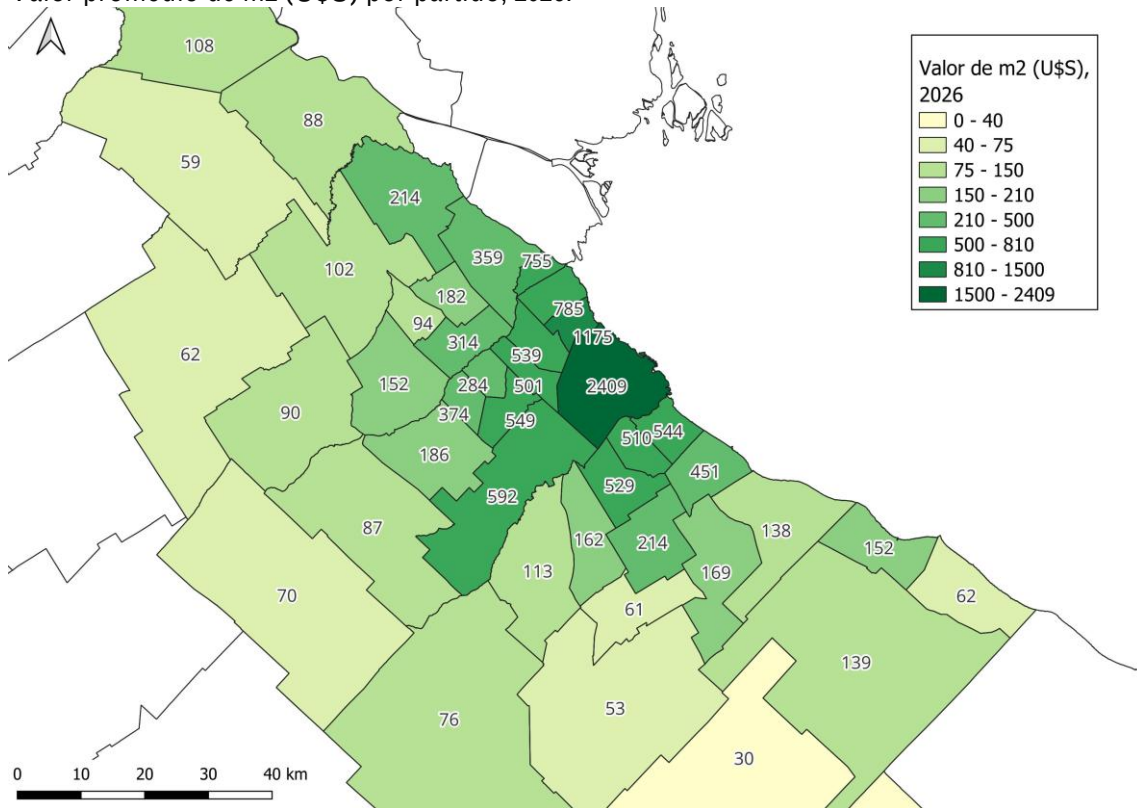
Fuente: Unidad Sistemas de Información Geográfica (GCBA) (2006) y Tejido Urbano (2026)

Mapa – Valor promedio de m2 (U\$S) por partido, 2006.



Fuente: Unidad Sistemas de Información Geográfica (GCBA) (2006)

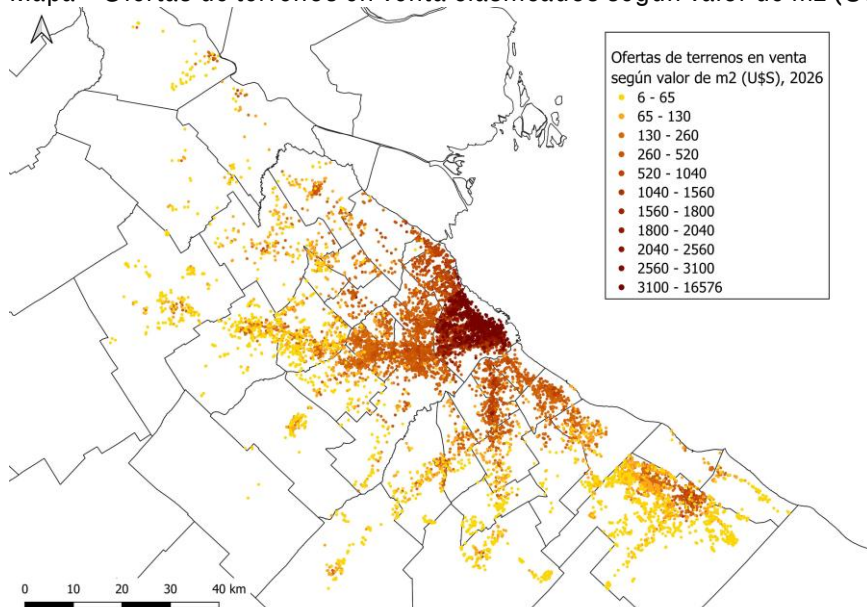
Valor promedio de m2 (U\$S) por partido, 2026.



Fuente: Tejido Urbano, en base a relevamiento propio (2026)

En una visualización de las ofertas puntuales del año 2026, se logra apreciar que la distribución espacial de las mismas sigue las principales vías de circulación históricas de la región, el gradiente tradicional desde el centro de la Ciudad Autónoma hacia el resto de la región, y la diferencia del eje norte respecto al resto.

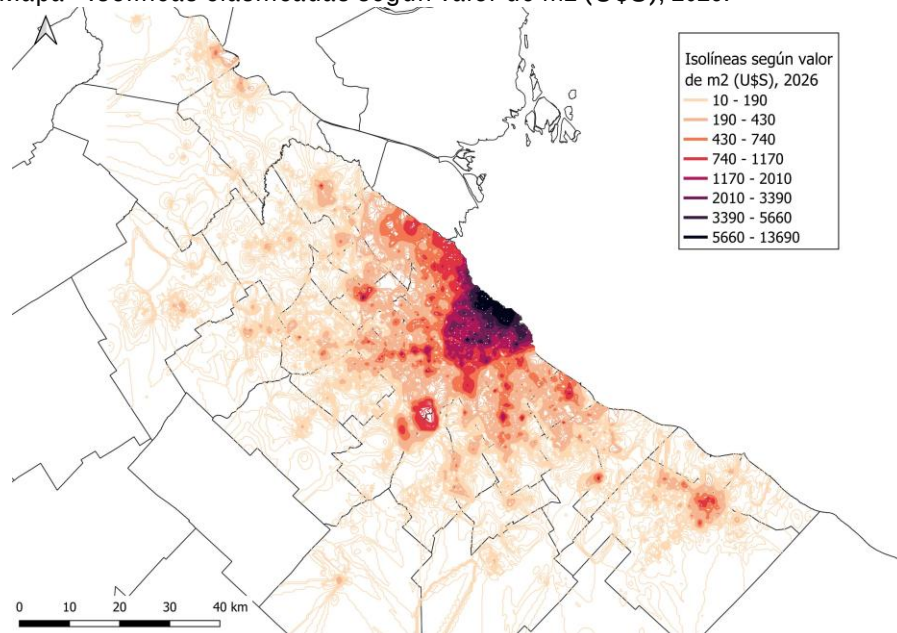
Mapa – Ofertas de terrenos en venta clasificados según valor de m2 (U\$S), 2026.



Fuente: Tejido Urbano, en base a relevamiento propio (2026)

La diferencia en el valor del suelo entre CABA y los partidos vecinos del GBA es sumamente significativa, y el gradiente de valor registra un salto muy importante en su límite.

Mapa - Isolíneas clasificadas según valor de m2 (U\$S), 2026.



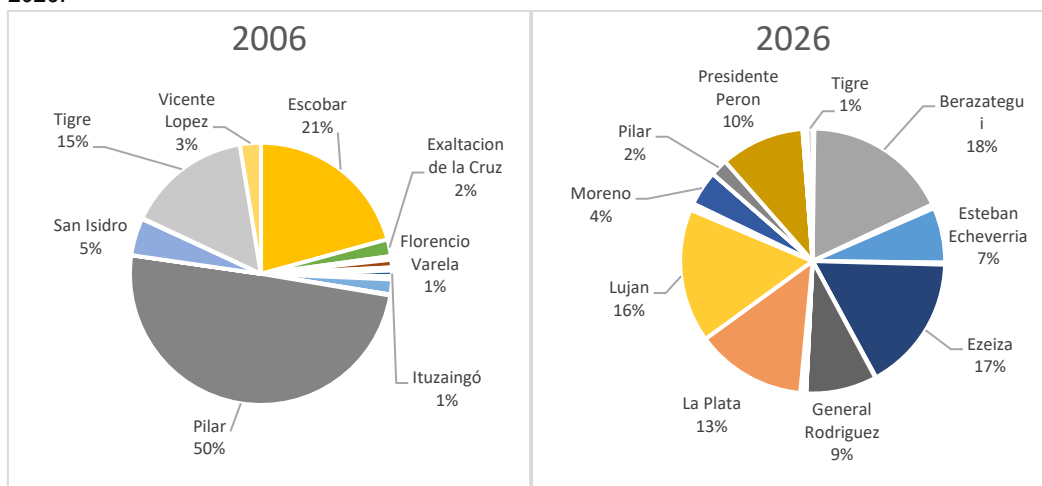
Fuente: Tejido Urbano, en base a relevamiento propio (2026)

## Valor del suelo en barrios cerrados

La oferta de terrenos en barrios cerrados entre estos años se diversifica considerablemente. En 2006 la mitad de la oferta se concentraba en Pilar, y luego en Escobar (21%), Tigre (15%) y San Isidro (5%). Como se puede advertir, casi toda la oferta estaba concentrada en el norte de la RMBA.

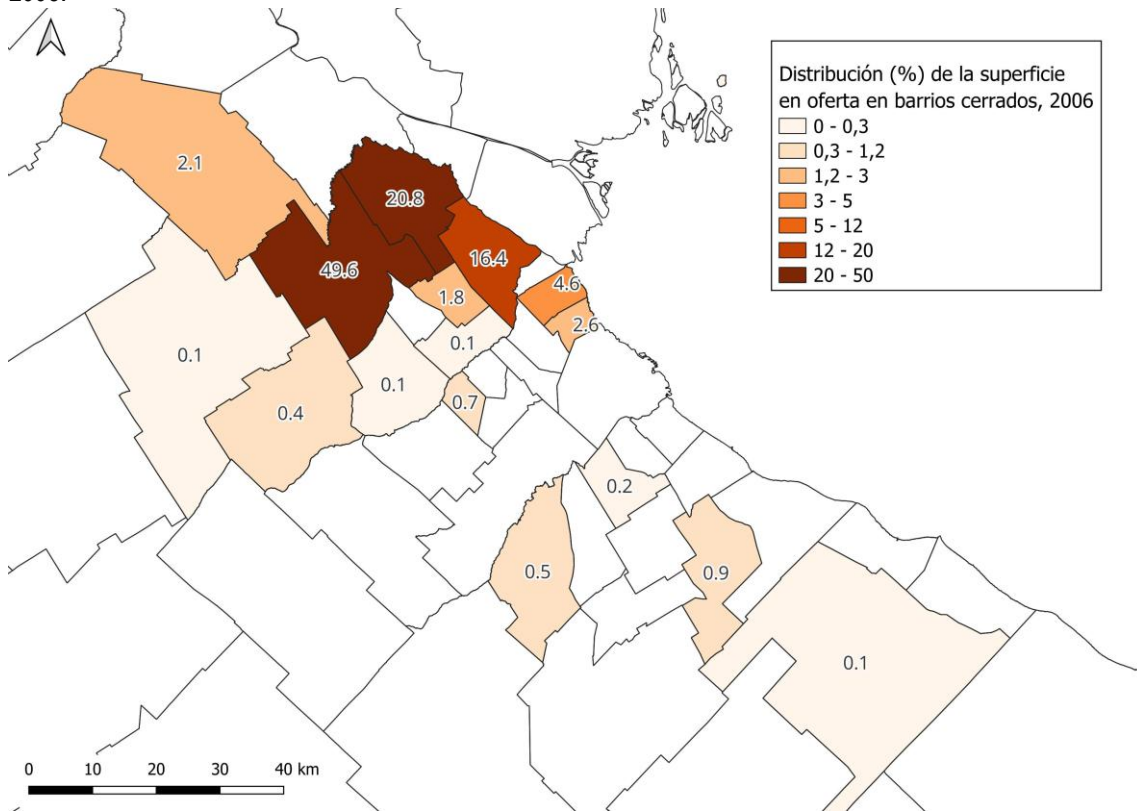
En 2026 se registra una oferta mucho mas distribuida, que incluye partidos del oeste, sur y suroeste de la RMBA. Los partidos con mayor oferta de suelo en este año son Berazategui (18%), Ezeiza (17%), Lujan (16%), y La Plata (13%). Otros partidos como Gral. Rodríguez, Pte. Perón y Esteban Echeverría también tienen una participación que era inexistente hace 20 años. Por su parte, Pilar y Tigre tienen un peso minoritario actualmente (2% y 1% respectivamente).

Gráfico - Distribución de la superficie en oferta (%) de barrios cerrados por partido. 2006 y 2026.



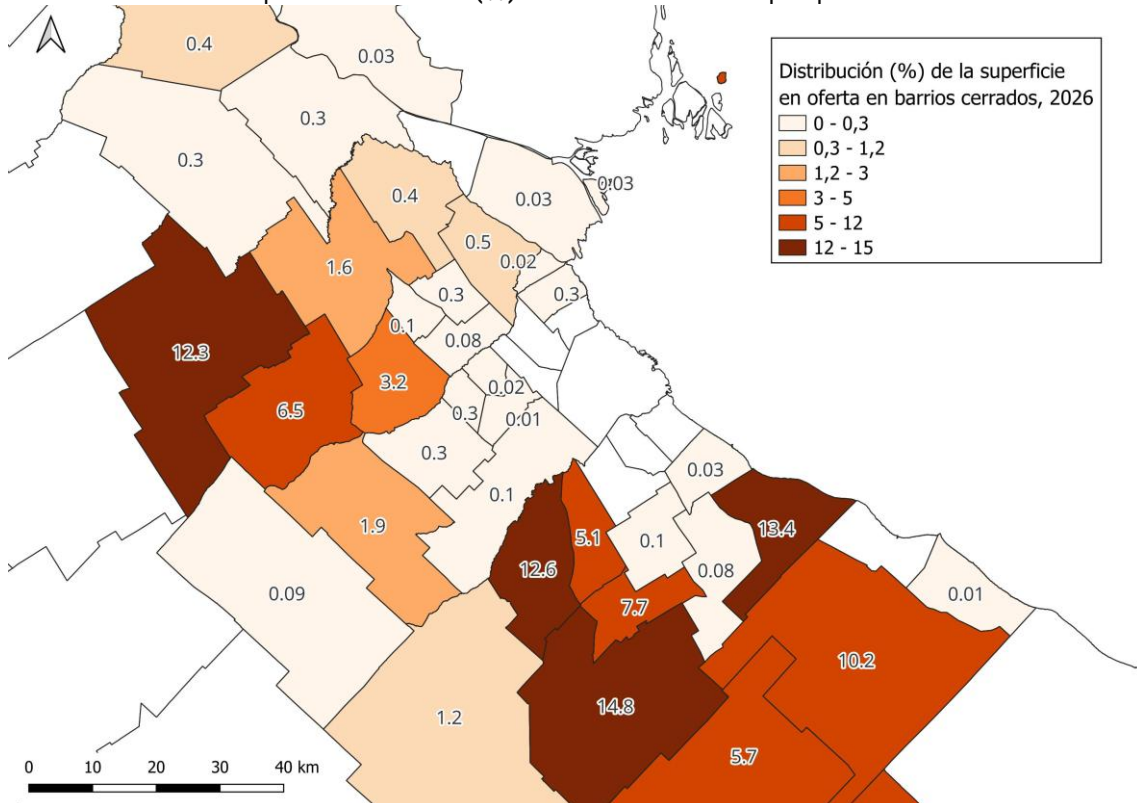
Fuente: Unidad Sistemas de Información Geográfica (GCBA) (2006) y Tejido Urbano (2026)

Mapa - Distribución de la superficie en oferta (%) de barrios cerrados por partido. RMBA 2006.



Fuente: Unidad Sistemas de Información Geográfica (GCBA) (2006)

Distribución de la superficie en oferta (%) de barrios cerrados por partido. RMBA 2026.



Fuente: Tejido Urbano (2026)

En cuanto a su valor, a diferencia de las ofertas de suelo urbano analizadas anteriormente, el promedio de valor disminuye, bajando de 85 U\$S/m<sup>2</sup> a 76 U\$S/m<sup>2</sup> en 2026, es decir, una disminución de 10%. Considerando solo los partidos que tenían ofertas en ambos relevamientos, en 2006 tenían un promedio de 77 U\$S/m<sup>2</sup> y en 2026 había descendido a 69 U\$S/m<sup>2</sup>, mostrando una variación similar a la comparación global (-11%).

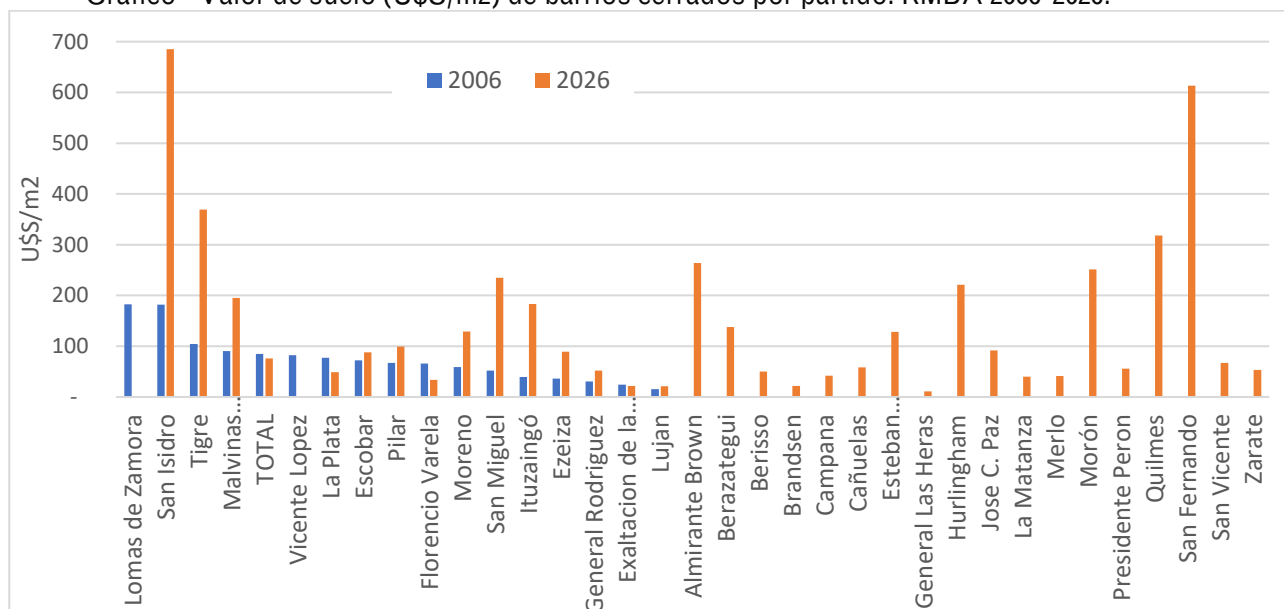
Las variaciones según el partido son aún mas grandes que las verificadas en el suelo urbano analizado anteriormente. Los partidos de la zona norte como Pilar (48%), Escobar (22%), Tigre (254%) y San Isidro (276%), que eran los partidos mas relevantes en 2006, tuvieron variaciones positivas. En este contexto, resulta llamativo que los valores de Exaltación de la Cruz tuvieron una disminución leve (8%).

En los partidos del oeste se observa un aumento más consistente, con 368% en Ituzaingó, 120% en Moreno, 69% en Gral. Rodríguez y 39% en Luján. De manera similar ocurre en los partidos del noroeste, con variaciones positivas de 115% en Malvinas Argentinas y 355% en San Miguel.

En los partidos del sur se verificaron las disminuciones mas importantes, con el caso de La Plata (-36%) y Florencio Varela (-48%). Es importante el caso de La Plata porque su peso dentro del total de las ofertas de suelo en barrios cerrados en 2026 es una de las más importantes y, por lo tanto, su incidencia en el promedio general.

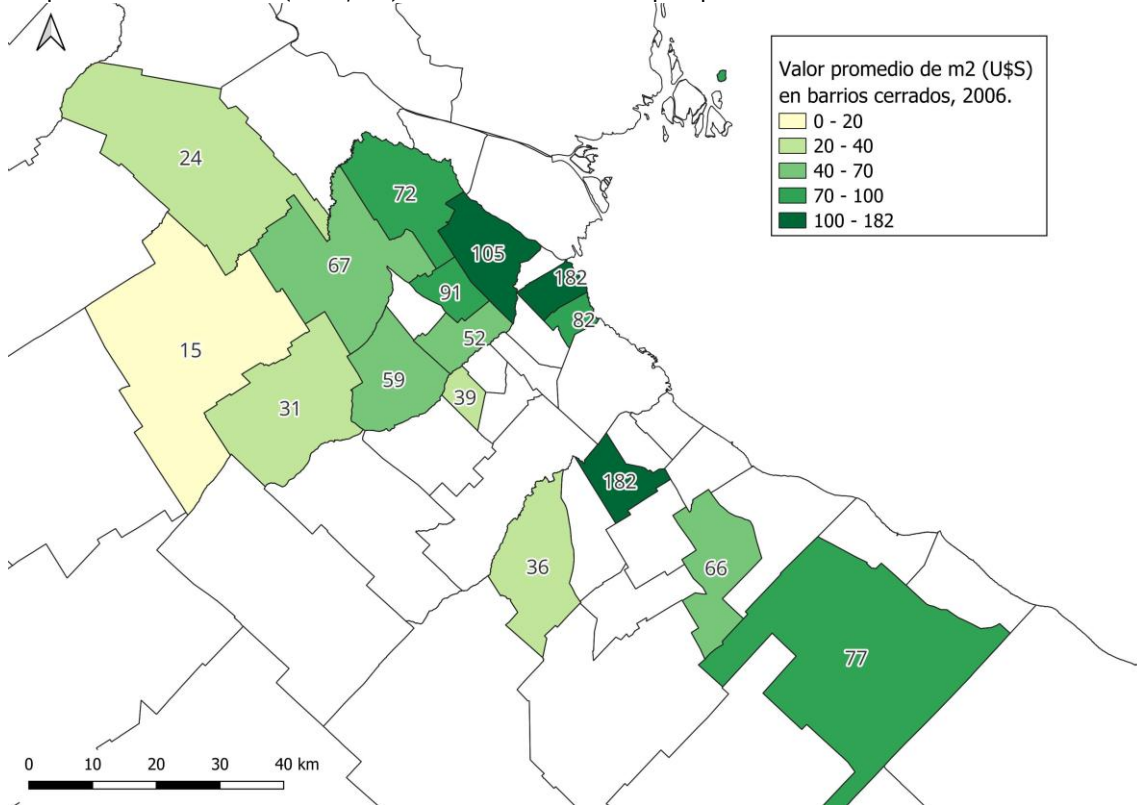
Otro eje de crecimiento de barrios cerrados es el eje suroeste. Ezeiza es el único partido con valores comparables en 2006, y tuvo un incremento de 145%. Los partidos de Cañuelas, San Vicente, Marcos Paz y Gral. Las Heras no contaban con ofertas comparables en aquel año.

Grafico - Valor de suelo (U\$S/m<sup>2</sup>) de barrios cerrados por partido. RMBA 2006-2026.



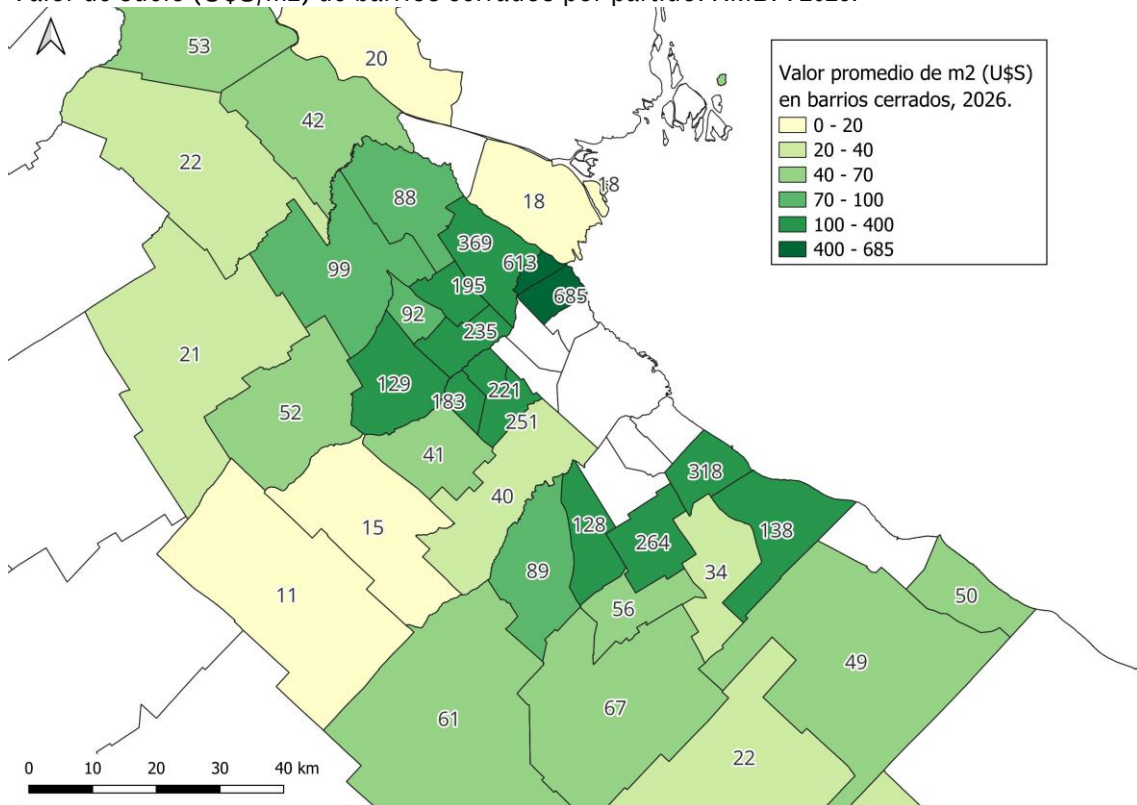
Fuente: Unidad Sistemas de Información Geográfica (GCBA) (2006) y Tejido Urbano (2026)

Mapa - Valor de suelo (U\$S/m<sup>2</sup>) de barrios cerrados por partido. RMBA 2006.



Fuente: Unidad Sistemas de Información Geográfica (GCBA) (2006)

Valor de suelo (U\$S/m<sup>2</sup>) de barrios cerrados por partido. RMBA 2026.



Fuente: Tejido Urbano (2026)