



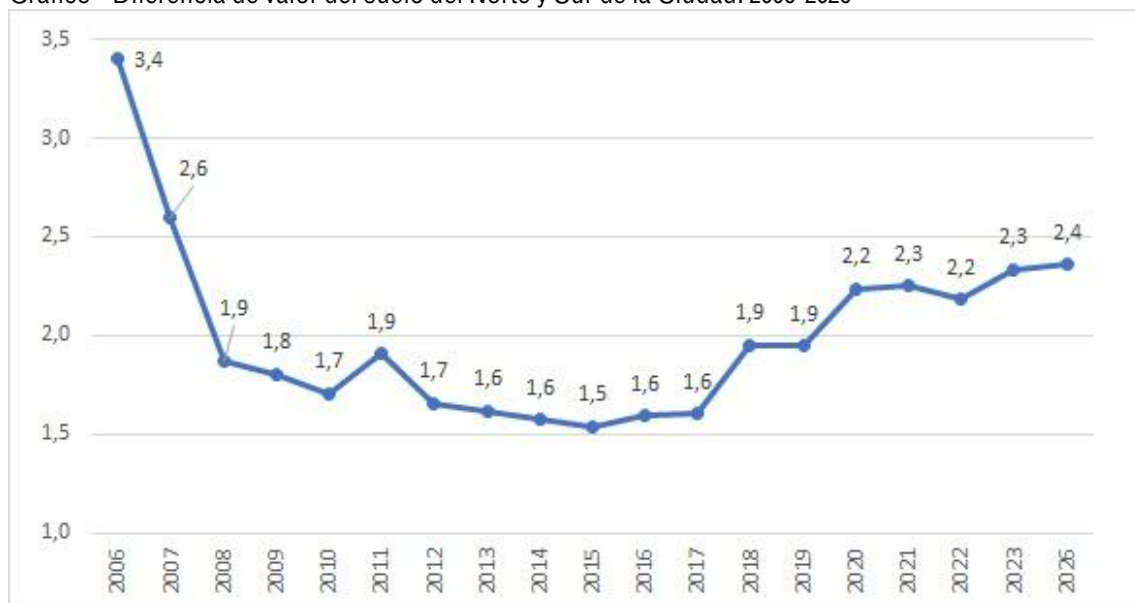
RADIOGRAFÍA DE LA BRECHA DEL VALOR DEL SUELO ENTRE EL NORTE Y EL SUR DE LA CIUDAD

RADIOGRAFÍA DE LA BRECHA DEL VALOR DEL SUELO ENTRE EL NORTE Y EL SUR DE LA CIUDAD

En el informe sobre [valores de suelo de toda la Región Metropolitana de Buenos Aires 2006-2026](#), se identificó un aumento de la brecha entre la valorización de la Ciudad Autónoma y el resto de los partidos del conurbano. En dicho análisis se resaltó que el promedio de valor porteño aumentó 117% dentro de un aumento de toda la Región de 47%.

En este caso, se analiza la brecha dentro de la Ciudad de Buenos Aires a fin de comprender el grado de valorización de los diferentes barrios en un plazo de 20 años. En el año 2006 esta brecha tuvo un pico máximo. En ese año el norte tiene un promedio 3,4 mayor que el sur. La brecha comienza a tener una disminución progresiva, en particular a partir de 2008 y hasta 2017 donde alcanzó un nivel de 1,6. Posteriormente, la brecha volvió a incrementarse, continuando hasta la actualidad donde el promedio del Norte es 2,4 superior al del Sur de la Ciudad.

Gráfico - Diferencia de valor del suelo del Norte y Sur de la Ciudad. 2006-2026

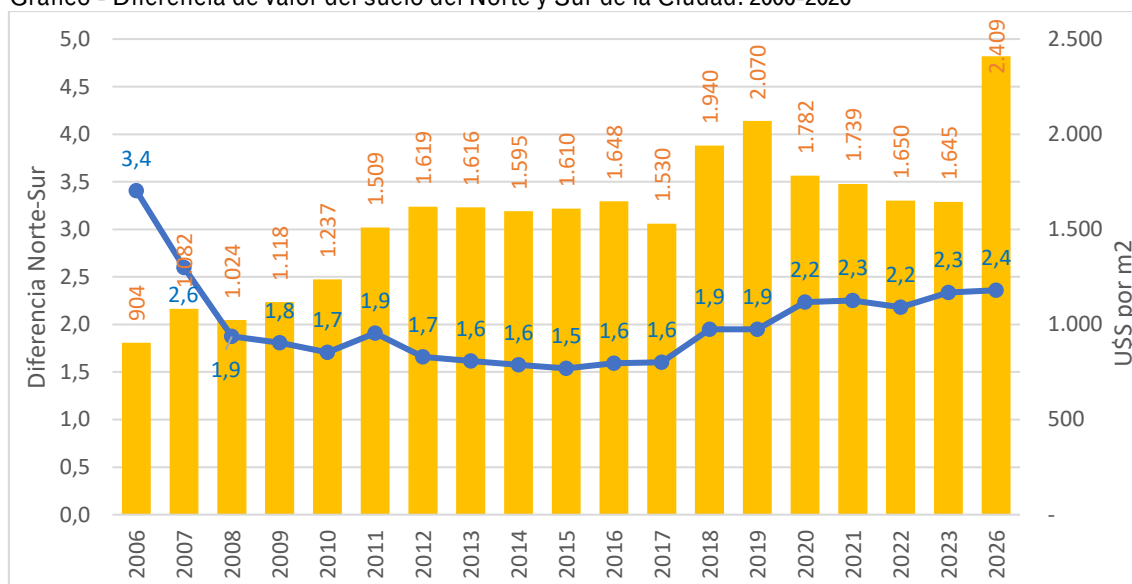


Fuente: en base a Unidad Sistemas de Información Geográfica / Subsecretaría de planeamiento (GCBA) (2006-2023) y Tejido Urbano (2026)

*No se cuenta con valores comparables del GCBA para los años 2024 y 2025

Como se puede apreciar en el gráfico siguiente, los primeros diez años se dieron con aumento del promedio general de la Ciudad con disminución de la brecha, mientras que a partir de 2017 se da una tendencia menos continua del promedio general, pero con incremento en la brecha.

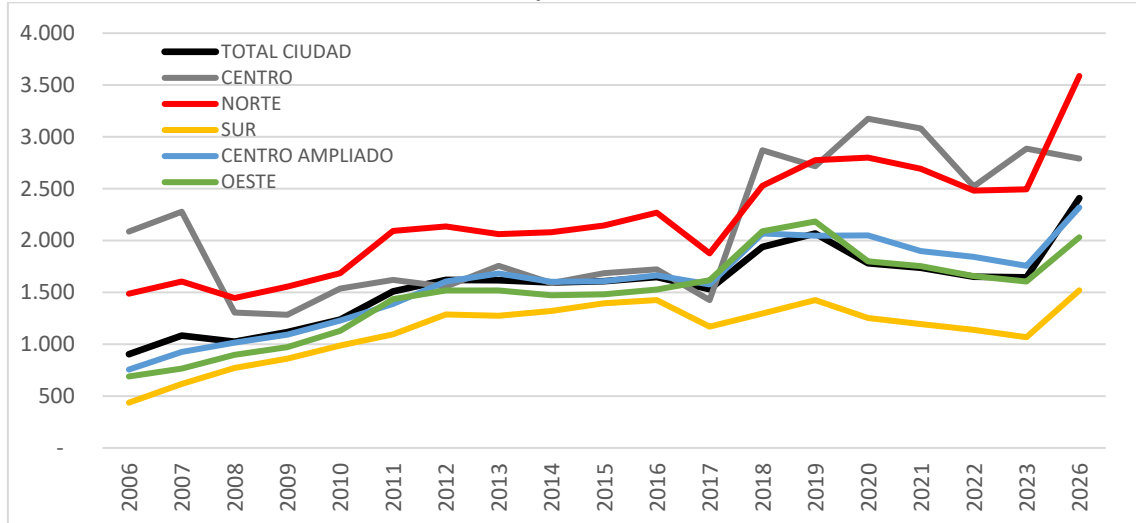
Gráfico - Diferencia de valor del suelo del Norte y Sur de la Ciudad. 2006-2026



Fuente: en base a Unidad Sistemas de Información Geográfica / Subsecretaría de planeamiento (GCBA) (2006-2023) y Tejido Urbano (2026)

Analizando la evolución de las zonas de la Ciudad, se puede advertir que hasta 2016 las variaciones tienen cierta similitud con tendencia a disminuir la diferencia. En 2017 se registra una disminución generalizada, con una recuperación al año siguiente, a partir de la cual los promedios de la zona Norte y del Centro se distancian de las otras zonas de la Ciudad. Por su parte, en los últimos diez años el promedio de valor del Sur se mantiene mucho más estable.

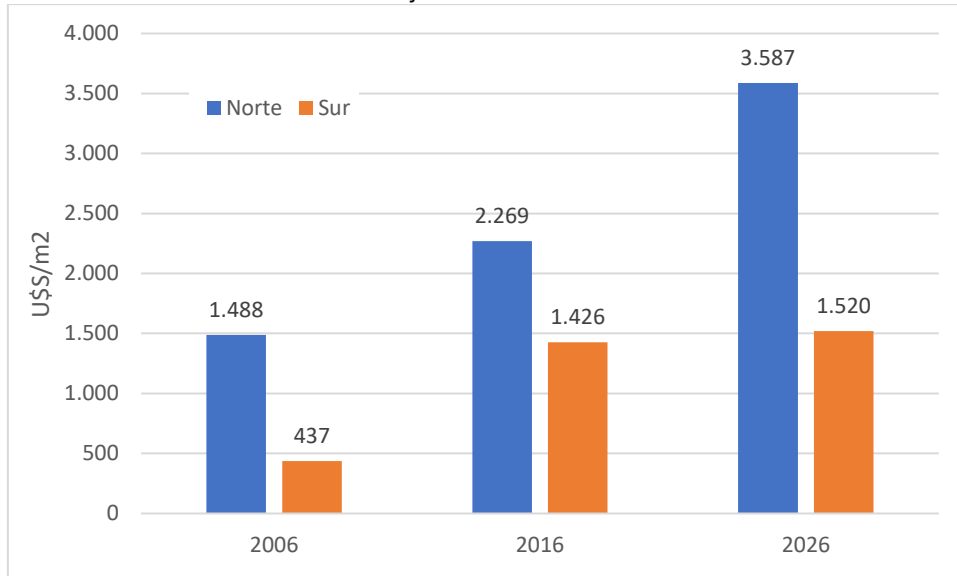
Gráfico - Diferencia de valor del suelo del Norte y Sur de la Ciudad. 2006-2026



Fuente: en base a Unidad Sistemas de Información Geográfica / Subsecretaría de planeamiento (GCBA) (2006-2023) y Tejido Urbano (2026)

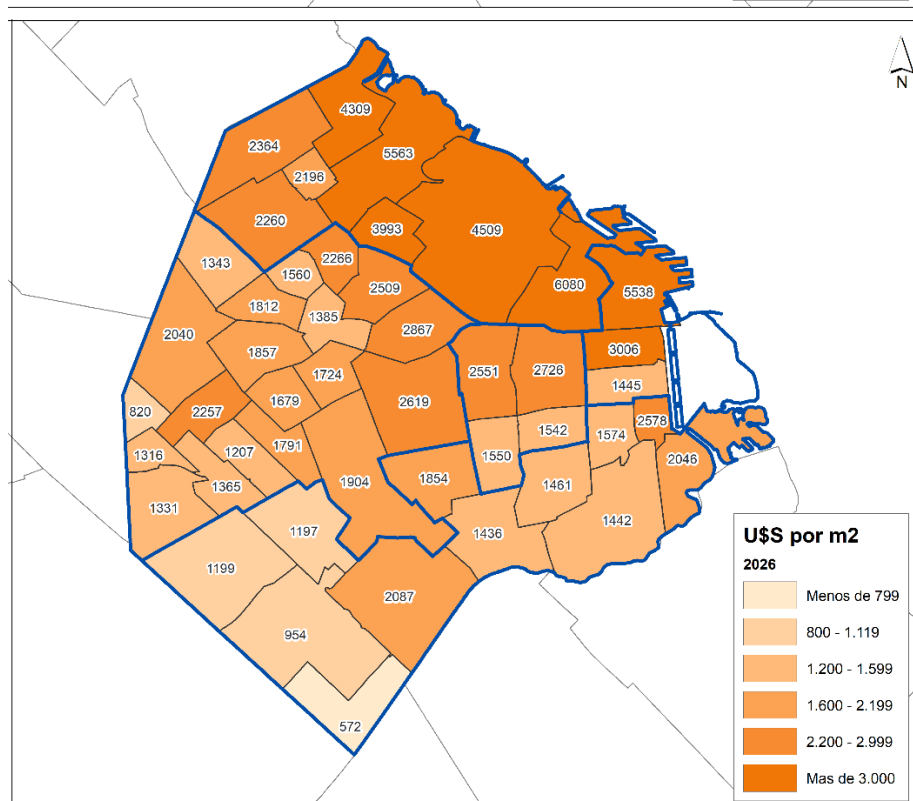
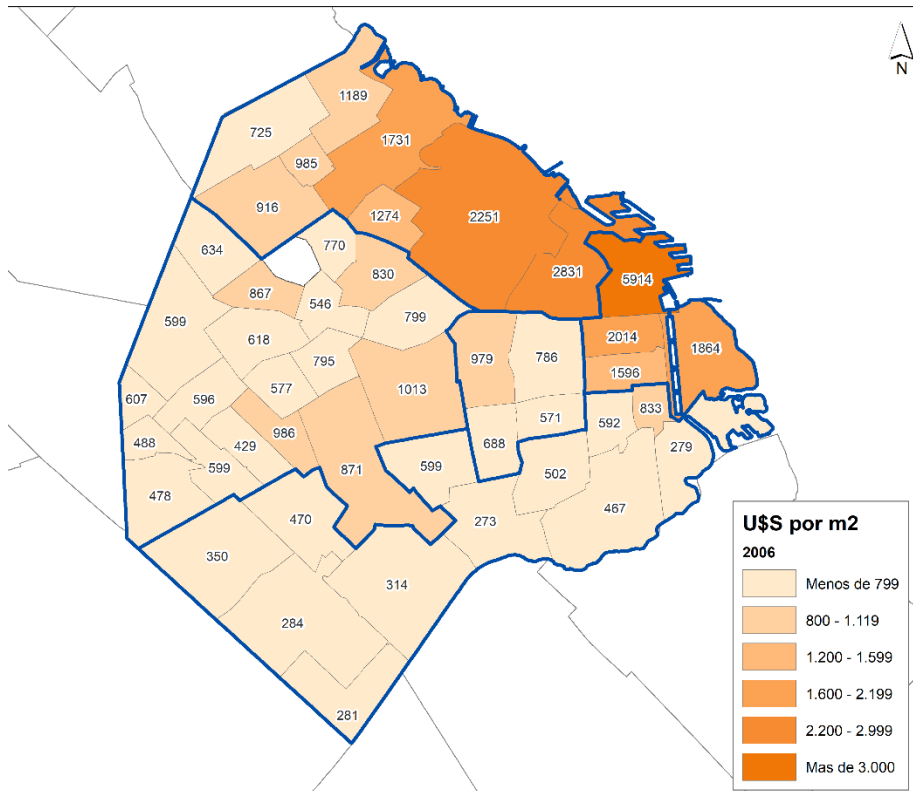
El incremento del promedio de valor de suelo en la zona Norte en los primeros diez años fue de 52%, lo que resulto comparativamente menor al de la zona Sur (226%). Entre 2016 y 2026 por el contrario, los valores del Norte aumentaron 58% y los del sur solo 7%.

Gráfico - Valor del suelo zona Norte y Sur de la Ciudad. 2006-2016-2026



Fuente: en base a Unidad Sistemas de Información Geográfica / Subsecretaría de planeamiento (GCBA) (2006-2023) y Tejido Urbano (2026)

Mapa - Valor del suelo por barrio. 2006 y 2026



Fuente: en base a Unidad Sistemas de Información Geográfica / Subsecretaría de planeamiento (GCBA) (2006-2023) y Tejido Urbano (2026)