



**Costa Esmeralda.** Los precios de los alquileres de las casas para la temporada que ya arrancó **Pág. 8**

SEGUINOS EN    

# propiedades

lanacion#



FOTOS SANTIAGO FILIPUZZI / RICARDO PRISTUPLUK / FABIÁN MARELLI

## **Distrito Elcano. Una zona que crece por la onda expansiva de Chacarita**

La conectividad, el verde, su espíritu barrial, la gastronomía y los nuevos proyectos inmobiliarios seducen a una demanda joven que busca una "isla hipster" en medio de la ciudad **Págs. 4 y 5**

## PLANO DE OBRA

**\$1400****MILLONES**

El costo de construcción en la Argentina continúa aumentando a valores récord. En noviembre pasado, construir un edificio de poco más de 1000 m<sup>2</sup> totales y de ocho pisos demandó un presupuesto inicial cercano a los \$1400 millones, según Reporte Inmobiliario. La suba marca un 3,02% en pesos y 11,45% en dólares (por encima de los US\$1,27 millones) con respecto al mes de octubre.

**SUBASTA EN PUERTO MADERO**

La Agencia Administradora de Bienes del Estado (AABE) vendió, a través de un remate público, un edificio ubicado en la Avenida de los Italianos 365, en el barrio porteño de Puerto Madero, por US\$34 millones. El comprador fue el Fideicomiso Inmobiliario Madero 6, que presentó la oferta más alta -entre seis oferentes-, superando el precio base de US\$23,2 millones.

**#1****EN VENTA DE CASAS**

El noreste de EE. UU. dominó el mercado de compraventa de propiedades en el 2024. El estado de New Hampshire fue el líder en transacciones de casas, posicionándose como el lugar favorito de los compradores; además, tuvo un alza de precios de 7,4% en el último año. El segundo puesto lo ocupó Illinois. Florida, California y Texas siguen siendo elegidos pero no rankearon primeros. FUENTE: Zillow

**LA FRASE**

"En la ciudad de Buenos Aires y el corredor norte hay un inventario de oficinas clase A de 1.826.261 m<sup>2</sup>, y otro tanto de clase B. Eso representa un valor promedio de venta US\$7,7 billones."

**DOMINGO SPERANZA**  
CEO de Newmark  
Argentina

**Lanzamiento****Financian terrenos en un exclusivo pueblo de mar**

**ENTRE LA RUTA 11 Y LA PLAYA.** A solo 14 km al norte de Pinamar, Northbeach va camino a convertirse en un destino en sí mismo. Ocupa 274 hectáreas, con 1,2 kilómetros de playas exclusivas. "De los 248 lotes que componen el desarrollo, todavía quedan 113 disponibles. Sin embargo, por primera vez, 50 de ellos pueden adquirirse en 36 cuotas ajustadas por CAC con un anticipo del 30% en dólares y con posesión inmediata", explica Martín Boquete, de Toribio Achával, empresa que lo comercializa.



Entre US\$55  
y US\$64/m<sup>2</sup>  
Es el valor de los  
terrenos en el  
barrio Santa  
Barbara



Entre 1000  
y 2400 m<sup>2</sup>  
Es la superficie  
de los lotes  
que se ofrecen  
en cuotas

**US\$300**  
MILLONES  
Es la inversión  
total que  
demandará el  
emprendimiento



**Amenities**  
Seguridad,  
canchas de  
fútbol 11, tenis,  
paddle, básquet,  
rugby, golf y dos  
piletas al mar

**190%****SUBA DEL ALQUILER**

Los contratos que sigan rigiendo bajo la ley de alquileres, sancionada en julio de 2020 y derogada en diciembre de 2023, y que tengan su ajuste anual este mes de enero por ICL, recibirán una suba de 190,69% (casi 20 puntos menos que los aumentos de diciembre: 208,67%). Es así que quienes venían pagando, por ejemplo, \$405.000 pasarán a abonar \$1.177.294 por los próximos 12 meses.

**¿SABÍAS QUE...?**

Hace 200 años, en 1824, un albañil llamado Joseph Aspdin descubrió y registró el cemento Portland, al cual nombró así porque el color gris le recordaba a su isla inglesa natal. Mezclando arena, agua y fibras de acero, formó el hormigón, una piedra artificial, barata y moldeable que pasó a formar parte y crear las urbanizaciones de todas las ciudades del mundo.

**+INFO****VENTA Y ALQUILER**

En CABA, GBA norte, sur y oeste se registran en diciembre variaciones intermensuales en el precio de venta en US\$/m<sup>2</sup> de departamentos del 1,2%, 0,6%, 1% y 0,9%, respectivamente. Y las variaciones del alquiler en pesos fue del 1,8%, 2,5%, 3,5% y 2,9%, respectivamente, comparado con noviembre.

**US\$2****MILLONES MENOS**

Una de las joyas del portafolio de propiedades de Donald Trump es el 40 Wall Street, de 63 pisos, que se construyó con el objetivo de ser el edificio más alto del mundo. Pero sus beneficios bajan (US\$116 millones de alquiler por 35 años), sus gastos suben y la hipoteca está a punto de vencer (debe US\$118 millones). Esta situación crítica amenaza con eclipsar su valor de mercado en Nueva York.

## Actualidad



SHUTTERSTOCK

## En números. El crecimiento en la venta de propiedades

Los especialistas hablan de un cambio de expectativa en 2024 y aseguran que las operaciones mejorarán aún más en 2025

Maria Josefina Lanzi  
LA NACION

El mercado inmobiliario argentino atraviesa un contexto con viento de cola: con operaciones y precios en alza. Hasta noviembre del 2024 se cerraron más de 47.000 escrituras en la ciudad de Buenos Aires, un 30% más que en el mismo período del 2023. Pero si el análisis es interanual, el incremento es aún mayor: 41,5% respecto a noviembre del año pasado. Los datos del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires ilusionan a los referentes, quienes predicen que con un piso mínimo de 52.000 escrituras, el 2024 cerrará con los mejores números desde 2018.

Durante noviembre, la cantidad de operaciones de compraventa sumó 5755 registros, un 3,9% menos que en octubre, aunque, en la comparación con el mismo mes del 2023, la cantidad de transacciones concretadas creció un 41,5%. Estos números hablan de "32 meses consecutivos de suba interanual en las operaciones", explica Jorge de Bartolo, presidente del Colegio de Escribanos de CABA.

El monto de las operaciones realizadas también aumentó, llegando a un 342,6% más, con \$584.653 millones. Este número está en línea con el comportamiento de los precios: los valores de publicación de las propiedades subieron 6,6% en lo que va del año y los márgenes de negociación se achican cada vez más, ubicándose en noviembre en 4,15%.

"No me preocuparía por una baja mensual de esa magnitud; vamos a cerrar el año por encima de las 50.000 operaciones, algo que no se veía desde 2018", comparte Fabián Achával, de la inmobiliaria homónima, refiriéndose a la disminución de la cantidad de escrituras de noviembre con relación a octubre, y agrega: "Durante años, el mejor negocio era esperar: hoy, tenemos estabilidad cambiaria, cambio de expectativas, aumento del costo de la construcción y precios bajos, por lo que todos saben que, si compran hoy, van a comprar más barato que dentro de un año. Es un cambio de época, las personas están volviendo a invertir en ladrillo".

"Hay una leve baja intermensual, pero mínima. El año pasado también se había dado una pequeña merma en la comparación noviembre-octubre: esta vez puede que haya incidido el cierre del blanqueo. Pero con este panorama, casi empatamos a 2018, año en que tuvo una excepcional palanca hipotecaria en el primer semestre", comparte Jorge De Bartolo, presidente del Colegio de Escribanos porteño. Además, aclara a LA NACION que, el 2024 fue un año en que, interanualmente, todos los meses registraron crecimiento.

"Al ver estas leves bajas mensuales, se puede hablar de estabilidad, en un ciclo que viene mostrando un claro crecimiento", reflexiona José Rozados, director de Reporte Inmobiliario, que asegura que

siempre es conveniente hacer la comparación interanual, es decir, ver el mismo mes en relación a años anteriores. "Este noviembre es el mejor noviembre en 10 años -dejando de lado el de 2017, cuando el crédito hipotecario estaba a todo vapor- y todavía la participación de los préstamos es muy incipiente, por lo que, en la medida en que se afiance, sólo queda por delante más crecimiento", agrega el especialista.

Si la mirada se pone en la provincia de Buenos Aires, los números también son positivos, ya que, según el relevamiento mensual del Colegio de Escribanos bonaerense, se concretaron 12.260 compraventas, lo que muestra un aumento del 26,40%, en comparación con las 9700 operaciones realizadas en el mismo mes de 2023, y un alza intermensual del 9,34% frente a las 11.213 escrituras de octubre. Estas cifras consolidan noviembre como el mes con mayor cantidad de operaciones en 2024, los números de diciembre aún no han sido informados.

### El rol del préstamo hipotecario

En cuanto a la participación del crédito en las operaciones, en noviembre hubo 950 escrituras formalizadas con hipoteca en CABA, lo que habla de una suba del 472,3% respecto al mismo mes del año pasado y del 152% en el acumulado del año (3864 escrituras de hipoteca en total). "La cantidad de operaciones con hipoteca representa el 16% del total, aunque ha llegado a implicar

el 40% a inicios del 2018, por lo que todavía resta mucho por crecer", señala Achával y agrega: "Para que más gente pueda acceder al crédito, falta que el sueldo en dólares empiece a aumentar, ya que sigue estando un 40% por debajo de lo que era el salario en la época de Macri".

Si la mirada se pone en la provincia de Buenos Aires, también se vislumbra una tendencia positiva. Se concretaron 1417 ventas durante noviembre, lo que representa un crecimiento del 8,33% con respecto a las 1308 del mes anterior y un aumento interanual del 230% frente a las 429 hipotecas de noviembre de 2023.

Rozados explica que el crédito surgió de golpe, de improvisto, "funcionó muy bien y generó problemas de fondo en el corto plazo". Señala que la cuestión para que más personas soliciten no está en la demanda, que es fuerte, sino en la oferta, ya que "si hubiera más dinero, los tomadores crecerían". "En la medida en que la oferta de crédito hipotecario esté vigente, firme y cada vez más afianzada, va a crecer y va a redundar en mayor cantidad de operaciones", concluye el especialista. De Bartolo comparte con Rozados la opinión de que el crédito todavía no despejó, ya que, entre 2017 y 2018, cuando se registraron las mejores épocas de estos préstamos, "las operaciones con crédito representaban mucho más". Aunque aclara que aumentará en la medida en que los bancos tengan disponibilidad para prestar dinero y bajen las tasas. ●

La vuelta del crédito hipotecario fue clave y, al igual que en 2018, potenció las operaciones inmobiliarias que se cerraron el año pasado

## NOTA DE TAPA



TRANSFORMACIÓN La manzana donde funcionaba la Asociación de los Testigos de Jehová, se convertirá en una moderna edificación

RICARDO PRISTUPLUX

## Distrito Elcano

# La zona hipster que ofrece un microclima en la ciudad

En el límite entre Chacarita y Villa Ortúzar, la avenida y sus alrededores emerge impulsada por la onda cool expansiva y la demanda de nuevos vecinos que buscan la tranquilidad de un barrio, pero con conectividad y gastronomía

POR **Eugenia Iglesias** PARA LA NACION

En las cuadradas que ocupa la avenida Elcano desde Álvarez Thomas hasta Fraga, aproximadamente, se ve un nuevo movimiento que ya llamó la atención de desarrolladores y constructoras. En el límite entre Chacarita y Villa Ortúzar, la zona que en el mercado se empieza a conocer como "Distrito Elcano", está viviendo un renacer impulsado por la onda cool de Chacarita y la demanda de vecinos que buscan la tranquilidad de un barrio, pero con buenas conexiones dentro de la ciudad de Buenos Aires.

A pocos pasos de la estación Federico Lacroze del ferrocarril Urquiza y de la línea B de subte, los edificios empiezan a ser cada vez

más bajos y el ruido comienza a apaciguarse. En primavera, una capa de flores amarillas que caen de las tipas cubre toda la avenida, que da pie a un paisaje perfecto para ese porteño que después de la pandemia entendió que quiere espacios verdes, tranquilidad y, a la vez, cercanía. En Elcano y sus alrededores predominan viviendas tipo PH con frentes de inspiración italianizante, casas con piedra estilo Mar del Plata, terrazas con parrilla y jacarandás en las veredas, se delinea como una zona cada vez más codiciada.

¿Por qué llega ahora este interés renovado? Hay algunos factores para considerar. El primero y más claro es la influencia del crecimiento que está viviendo Chacarita, elegido como uno de los barrios

"más cool del mundo" por la revista especializada Time Out, con su pujante polo gastronómico y cultural que atrae a un público más joven y bohemio.

De hecho, cerca de Elcano se vienen instalando bares y cafés de especialidad: sobre Roseti, entre Elcano y 14 de Julio, funciona La Kitchen —una cafetería con pastelería y clásicos de confitería reversionados, como sus famosos fosforitos con jamón y queso— y enfrente está Popurri —un restaurante vegetariano con alma de almacén y mesitas en la vereda—. También para el lado de Villa Ortúzar, frente a la plaza 25 de Agosto, está Naesqui, una agradable esquina que mezcla librería y cafetería donde también se organizan workshops y talleres culturales.

El otro factor está relacionado

con algunos cambios que vivió el barrio como la urbanización de la ex villa Fraga y la mudanza de algunos talleres de industrias livianas que dejaron nuevos lotes disponibles. Además del interés de nuevos compradores que ya encuentran una saturación en barrios linderos y más caros como Palermo, Belgrano o incluso Colegiales.

Para Sebastián Sommer, desarrollador del fondo de inversión Tayron Capital, se trata de un proceso similar al que vivieron barrios como Palermo hace algunas décadas atrás. "Una zona de talleres mecánicos, depósitos y bodegas que fue cambiando a medida que llegan los desarrollos y la población crece. Es natural que suceda la expansión de este barrio por la cercanía a distintos medios de

transporte, los espacios verdes o la oferta de colegios. Lo que faltaba era consolidar tierra para poder hacer estos desarrollos de escala y que terminen de transformar el barrio en una integración perfecta y armoniosa entre el desarrollo y la urbe existente. Y cuanto más se recupere la economía, más rápido va a suceder", describe.

Así, hoy Chacarita se posiciona entre los 10 barrios con el valor de metro cuadrado promedio más alto de la ciudad. El precio ronda los US\$ 2590/m<sup>2</sup>, según datos del Index de Zonaprop, cercano incluso al valor promedio de como Retiro (US\$2629/m<sup>2</sup>) o Recoleta (US\$ 2665/m<sup>2</sup>). Para el lado de Ortúzar, los valores son un poco más accesibles: en promedio, el metro cuadrado se ubica en US\$2373.



SE VIENE Los proyectos que desembarcan y potencian la zona

FOTOS FABIÁN MARELLI



NUEVO El bar-almacén que abrió en 2024



PLAN PERFECTO Cafetería con librería

### La oferta gastronómica

Un signo de la nueva vida del barrio viene de la mano de los proyectos gastronómicos. Uno de los primeros en llegar, en 2023, fue La Kitchen, que abrió su segundo local en un galpón donde funcionó una fábrica de ropa interior y, luego, un depósito de materiales para la construcción: lo visitan desde vecinos que buscan un espacio para sentarse con la computadora o tener una reunión de trabajo con un café de especialidad, hasta quienes pasan a tomar un vermú a la tarde mientras pasa música un DJ.

"La idea era buscar un barrio emergente, igual que hicimos con el primero. Cuando abrimos en Saavedra no había nada. Ahora está poblado de cafés de especialidad", dice Sofía Jungberg, exvecina de la zona, especialista en marketing y autodidacta de la cocina, que dejó el mundo corporativo para fundar el proyecto gastronómico que nació en 2020 junto a su marido, el fotógrafo Joakin Fargas.

En la zona hay desde artistas hasta productoras audiovisuales o firmas de moda, que conviven entre los talleres y galpones que de a poco se van renovando. "Vivi un tiempo en Nueva York, y creo que Ortúzar tiene una onda similar a Bushwick: una zona medio fabril que se vuelve cool, con un público que busca algo distinto. El target nuestro hoy es bastante hipster, pero a la vez tiene gente un poco más grande o del barrio", afirma

Luego de un año de intensa búsqueda, los emprendedores encontraron el lugar ideal tanto en espacio como en costo (a pesar de que la obra implicó una reconstrucción total del espacio que estaba en muy malas condiciones). "Es una zona con sitios grandes y

te encontrás con que el alquiler de un gran galpón te sale como un local de 45 m<sup>2</sup> en Palermo. Nosotros no buscamos rentabilidad por volumen y tener el local explotado a costa de la calidad, sino que el producto sea impecable, entonces preferimos invertir en un local grande, cómodo, en un barrio más alejado", destaca Jungberg.

La emprendedora sostiene que el movimiento de los nuevos locales es beneficioso para el barrio —incluso en términos de seguridad— y espera que este crecimiento inmobiliario también traccione más proyectos gastronómicos.

Las alternativas son variadas y nadie queda afuera de las propuestas culinarias. Popurri abrió sus puertas en agosto de 2024, como bar-almacén totalmente vegetariano, de la mano de la pareja de Nicolás Caceres y Carolina Salaberry, él, un exgerente de operaciones de un grupo gastronómico con pasado hotelero, y ella, chef y sommelier.

"La premisa era emprender en un barrio que nos gustara habitar, donde pudiéramos estar en la vereda tomándonos una copa de vino", relata Caceres y comenta que enseguida sintieron el apoyo de la gente de la zona. "Nos recibieron de la mejor manera: desde agregarnos a un grupo de WhatsApp de seguridad hasta regalarnos plantas cuando abrimos", asegura el emprendedor.

Desde el mostrador, Caceres es testigo de los cambios en la zona: "Al haber más iluminación, más circulación de gente o sentada en la vereda, se reduce la inseguridad. Eso es bueno para el barrio. Veo bastante disparidad en las opiniones de los vecinos sobre la construcción de torres", indica. En su

caso, cree que es un paso natural de la ciudad. "Muchos que viven en casas tranquilas tienen miedo de que se pierda esa tranquilidad o no encontrar lugar para estacionar, pero otros comerciantes del barrio que son residentes de la zona están contentos".

En los pocos meses de vida, el local, donde antes funcionaba una casa de arreglo de electrónicos, se pobló de vecinos que se sientan en las mesas al aire libre e incluso otros comensales que llegan desde otros barrios en busca de opciones vegetariantas. "Chacarita se viene para acá. Villa Urquiza también está cada vez más grande, entonces Ortúzar quedó en el medio. Buenos Aires crece a pasos agigantados y esto iba a pasar en algún momento. Además, vemos un recambio generacional muy grande que está pasando", observa Caceres.

### Los nuevos desarrollos

Toda esta nueva vida del barrio viene fuertemente impulsada por el inicio de nuevos desarrollos, principalmente sobre Elcano, con el proyecto más grande en la manzana comprendida entre esa avenida, Charlene, Virrey Loreto y Rosetti, donde funcionaba la sede de la Asociación de los Testigos de Jehová. Allí, ya se pueden ver las grúas haciendo los trabajos de demolición y se espera que la obra de este megaproyecto comience en la primera mitad de 2025.

El emprendimiento, realizado en conjunto entre Mirabilia y Alesse Desarrollos, tendrá 45.000 m<sup>2</sup> vendibles y 65.000, con cocheras y amenities. "El terreno nos enamoró. Tiene una arboleda única, un montón de sol y es una manzana entera con características muy valorables, sobre todo en estos momentos en que la gente busca contacto con la naturaleza y el aire libre", dice Gustavo Esses, arquitecto y socio de Mirabilia, quien aclara que cuando ideó el proyecto, la premisa fue respetar el carácter del barrio. El edificio será bajo, de cinco pisos más un retiro. Los amplios balcones y las terrazas prometen ser los mayores atractivos.

Los desarrolladores se encargaron de los árboles de la manzana: algunos fueron conservados y otros trasplantados. "Vivir en un oasis dentro de la ciudad", dice Esses al resumir el espíritu de la propuesta. Por el momento, no se confirmó a qué precio saldrán al mercado.

Justo frente al desarrollo de Mirabilia está avanzada la obra de Elcano Palm, en un terreno que adquirió hace cuatro años el grupo JJM, en Elcano 3875. El edificio, que tendrá nueve pisos, agotó en la primera etapa todas las unidades de dos ambientes a la calle. "Nos sorprendió la preventa que tuvo. Detectamos a tiempo el potencial de la zona y todavía estamos con precios promocionales, de unidades a US\$1700/m<sup>2</sup>", dice Gastón Aimaro, dueño de Lincoln propiedades, la inmobiliaria que comercializa el proyecto. "Hay casos de padres que compraron para que sus hijos se muden cerca, matrimonios jóvenes e incluso gente mayor que busca pasar de una casa a un departamento", describe el broker, quien proyecta que el precio del metro cuadrado puede tocar los US\$2600.

"Lo bueno es que los proyectos que se construyen y los que vendrán son amplios, bajos, extendidos, con pulmones de manzanas generosas, todos tienen mucho verde y servicios. No cambian la morfología del barrio, no habrá

más camiones y mejorará la peatonalidad", enumera Sommer entre las ventajas que encuentra en este crecimiento inmobiliario.

Otro proyecto importante es el que lleva adelante la desarrolladora MMCV en Elcano 3779, esquina Charlene, en un terreno donde antes funcionaba un outlet de una marca de ropa. "Es una zona incipiente donde se mezcla el retail con real estate, con arquitectura, con diseño, con moda, con tendencia", dice Roger Zlotolow, arquitecto asociado y desarrollador, quien prevé una obra de 30 meses.

Desde la empresa proyectan que el valor del metro cuadrado podría llegar a ubicarse entre los US\$2800 y los US\$3000. "Esperamos crecimiento. El Distrito Elcano está en puja, y a partir de los créditos hipotecarios puede ser una realidad", aporta Zlotolow.

### Efecto expansivo

La influencia del Distrito también derrama en las calles aledañas a Elcano. A una cuadra, para el lado de Chacarita, en Zabala 3838, se construirá Mite Zabala, donde antes funcionaba la ex sede de laboratorios Merk, un edificio de la década de 1960. Sobre 7000 metros cuadrados ya existentes se construirán otros 5000 más.

"Nos llamó la atención el auge del barrio, lo vibrante, lo cool de Chacarita y alrededores que permite el mix perfecto de un barrio con la gastronomía, arte, cultura y el desembarco de muchos proyectos de real estate. Además, Chacarita es un hub de acceso en diferentes modalidades: colectivo, tren, subte, metrobus", explica Gastón Nini, gerente comercial de la desarrolladora Root, quien aclara que el lanzamiento tendrá un precio promedio de US\$2750 por metro cuadrado.

El proyecto tendrá locales comerciales gastronómicos, oficinas y departamentos de uno a tres ambientes, desarrollados en subsuelo, planta baja y cinco pisos. "El edificio original tiene dos pisos, por lo que se agregarán tres plantas adicionales", señala Nini, y menciona que están trabajando en excavaciones para generar nuevos espacios verdes.

Del lado opuesto, hacia Villa Ortúzar y frente a la plaza 25 de Agosto, está muy avanzada la obra de Verte, un edificio ubicado en Charlene 1448 en un lote de triple frente. "Esta zona se encuentra en pleno desarrollo y se beneficia de la proximidad a los consolidados y linderos Belgrano y Palermo. Además, existe una mayor disponibilidad de terrenos a precios mucho más accesibles, lo que permite la construcción de proyectos más ambiciosos y con un mayor impacto visual en lotes de doble y triple frente o en esquinas", explica la arquitecta María Gabriela Besuzzo, gerente de Obras y Emprendimientos de Interwin, firma que comercializa el emprendimiento.

La obra salió con precios de venta desde pozo en 2021 a US\$1703 el metro cuadrado, y hoy está, en promedio, en US\$2700/m<sup>2</sup>. "Quien compró en pozo hoy ya ganó US\$ 1000 por cada metro cuadrado", analiza Besuzzo, quien pone el foco en otro punto: la sinergia que este redujo está experimentando con el desarrollo de Colegiales. La movida comenzó ya hace algunos años, al encontrarse con terrenos vírgenes a explotar, los desarrolladores más audaces se lanzaron a apostar por nuevos productos. ■

Proyectos nuevos que se vendieron por un valor de US\$1700/m<sup>2</sup> desde el pozo en 2021, hoy cotizan sus unidades en US\$2700/m<sup>2</sup>, que es el precio promedio en la zona; pero aún quedan oportunidades

## MERCADO

# Alquileres. Las variaciones de rentabilidad que registraron los contratos en el último año

lanacion#

Este comportamiento impactó en el tiempo estimado para recuperar el capital invertido: en enero del 2024 era del 18,4 años pero en julio alcanzó un máximo de 23,6 años; hoy está en 19,6 años

Ariel Goldfarb  
LA NACION

En el contexto actual de la economía argentina, la inversión inmobiliaria sigue siendo una de las más elegidas por los argentinos que buscan proteger de su patrimonio frente a la inflación. Sin embargo, la rentabilidad de los alquileres de propiedades residenciales ha mostrado variaciones en el último año, dependiendo de la ubicación y el tipo de propiedad.

## En la ciudad

La rentabilidad de las propiedades en alquiler en la ciudad de Buenos Aires ha tenido altibajos en 2024. Comenzó el niveles altos en enero, pero luego cayó en el primer semestre para finalmente mostrar una ligera recuperación hacia el final del año. Según Zonaprop, la rentabilidad anual en dólares promedio que deja un alquiler comenzó en un 5,43% en enero, bajó al 4,24% en julio, y cerró en noviembre con un repunte a 5,09%.

Este comportamiento impactó en el tiempo estimado para recuperar el capital invertido, que se alargó de 18,4 años en enero a un máximo de 23,6 años en julio, estabilizándose en 19,6 años en noviembre. Estos cambios reflejan la tensión en un mercado afectado por la inflación, la cotización del dólar (moneda con la cual se compran las propiedades) y las fluctuaciones de oferta y demanda.

## Los barrios más rentables

Los barrios del sur de la ciudad destacaron como los más rentables. Lugano lideró con una rentabilidad de 8,5% en octubre y 8,4% en noviembre, con tiempos de recuperación de capital por debajo de los 12 años, lo cual es significativamente mejor que el promedio de la ciudad.

La Boca mantuvo una rentabilidad constante entre el 5,6% y el 6,7%, mientras que Parque Avellaneda mostró un crecimiento sostenido, alcanzando un retorno del 6,7% en noviembre, con un tiempo de recuperación de 14,9 años.

Por otro lado, barrios como Balvanera y Paternal, que tradicionalmente tienen buenos rendimientos, vieron caídas en la rentabilidad en el segundo semestre, destacando aún más al sur de la ciudad como una opción interesante para los inversores.

## Menos ganancia

**Puerto Madero:** lideró la lista de los menos rentables con una renta promedio que osciló entre el 3,4% y el 3,8%. Este barrio, caracterizado por su lujo y exclusividad, mostró un tiempo promedio de recuperación de capital superior a los 28 años, alcanzando un máximo de casi 30 años en julio, lo que lo posiciona como la opción menos eficiente desde un punto de vista financiero.

**Palermo:** aunque más accesible en términos de valores inmobiliarios que Puerto Madero, también destacó por su baja rentabilidad, con un promedio anual de alrededor del 3,7%. A



EN NÚMEROS Un contrato en CABA deja 5,09% anual en dólares pero en enero del año pasado ese porcentaje era 5,43%

pesar de su popularidad como uno de los barrios más demandados para vivir y su amplio movimiento turístico, el retorno para los inversores fue uno de los más bajos, con tiempos de recuperación que superaron los 27 años en varios meses del año.

**Belgrano:** tradicionalmente buscado por su infraestructura y calidad de vida, también mostró rentabilidades poco atractivas, manteniéndose por debajo del 4,3% durante todo el año y con tiempos de recuperación que rondaron los 24 años.

## Qué pasa en zona norte

A lo largo del año, la rentabilidad comenzó en 3,82% en enero y finalizó con un incremento progresivo hacia el 4,71% en noviembre, evidenciando una recuperación sostenida que devuelve a la zona norte una mayor competitividad en el mercado de alquileres.

El comienzo del año se caracterizó por cifras más bajas y tiempos largos para recuperar el capital invertido, que alcanzaron su máximo en febrero con 27,4 años. A partir de abril, el mercado comenzó a mostrar señales de ajuste, con una rentabilidad de 4,07% y una leve disminución en los años necesarios para recuperar la inversión, que llegaron a 24,6 años.

El segundo semestre de 2024 presentó una mayor estabilidad y un repunte significativo. En noviembre, la rentabilidad alcanzó el 4,71%, mientras que el plazo de recuperación del capital se redujo a 21,2 años, marcando el mejor desempeño del año.

## Las zonas más rentables

**Belén de Escobar:** se destacó como el área más rentable de la zona

norte del Gran Buenos Aires, con un pico del 7,3% en junio. Este rendimiento se traduce en un tiempo de recuperación de capital de 13,7 años, el más bajo del periodo analizado, reafirmando su atractivo para los inversores. La localidad comenzó con una rentabilidad del 5,8% en enero, escaló de manera constante, alcanzando su máximo en junio.

**San Miguel:** con una tendencia de crecimiento hacia finales del año, alcanzó una rentabilidad del 6,9% en noviembre y un plazo de recuperación de 14,5 años. Este partido se consolidó como un mercado emergente, apareciendo frecuentemente entre los tres primeros lugares de mediados de año.

**San Andrés:** mostró un desempeño relevante hacia el cierre del año, ocupando posiciones destacadas en septiembre y octubre con rentabilidades cercanas al 6,5% y tiempos de recuperación de 15 a 17 años.

**Muñiz:** también sobresalió en sep-

tiembre, octubre y noviembre, con rentabilidades que oscilaron entre el 6,0% y el 6,5%, manteniendo tiempos de recuperación competitivos en el rango de 15 a 17 años.

Por otro lado, partidos como Pilar y La Lonja, que también figuran en los primeros puestos durante varios meses, mantienen una rentabilidad más moderada en comparación con los líderes, pero con plazos de recuperación dentro del promedio regional.

El informe de Zonaprop también revela las áreas en las que un contrato deja la menor ganancia: La Lucila se consolidó como uno de los barrios con baja rentabilidad anual en propiedades en alquiler. A lo largo del año, lideró el ranking con retornos que variaron entre el 3,2% y el 4,1%, y tiempos de recuperación de capital que alcanzaron hasta 31,3 años en julio, el periodo más prolongado registrado.

A esta tendencia se sumaron barrios como Vicente López y Manuel Alberti. A pesar de su alta demanda para compra, no lograron generar ingresos proporcionales al valor de mercado de los inmuebles, con tiempos de recuperación de capital cercanos a los 30 años en varios meses.

## El oeste y el sur

La zona oeste y sur del Gran Buenos Aires experimentó una evolución positiva en la rentabilidad de propiedades en alquiler durante 2024, destacando una mejora significativa en comparación con el año anterior. En noviembre de 2023, la rentabilidad anual fue de 3,52% y se requerían 28,4 años para recuperar la inversión. Sin embargo, en noviembre de 2024, la rentabilidad

anual alcanzó un 5,54%, con un plazo de recuperación de capital reducido a 18 años.

Adrogué y Lomas de Zamora son las localidades con menor rentabilidad, con cifras que oscilaron entre el 2,9% y el 4,6%, acompañadas de tiempos de retorno de entre 34 y 22 años a medida que avanzó el año.

En Adrogué, la rentabilidad anual fue la más baja en varios meses, destacándose febrero y julio, con apenas 2,9% y 3,1% respectivamente, y plazos superiores a 32 años para recuperar la inversión. Por su parte, Lomas de Zamora mostró una tendencia de mejora gradual, comenzó el año con rendimientos de 3,2% y tiempos de retorno superiores a 31 años, pero en noviembre cerró con 4,5% y un plazo más competitivo de 22,4 años.

Otras localidades como Temperley y Banfield registraron cifras similares en rentabilidad baja durante el primer semestre, pero se recuperaron en el segundo, mientras que lugares como Berazategui y Florencio Varela también integraron la lista en algunos meses, con rendimientos inferiores al promedio de la región.

Por último, Ezeiza, Piñeiro y Villa Dominico sobresalieron en diferentes meses por ofrecer los mejores retornos anuales, con cifras que llegaron hasta el 7,4% en noviembre en el caso de Piñeiro. Además, estos barrios se posicionaron como opciones interesantes para los inversores, al reducir significativamente los tiempos de recuperación de capital hacia el cierre del año, con periodos que oscilaron entre 13,5 y 17 años. ■

Tener una unidad en Palermo, Puerto Madero y Belgrano para alquilar es peor negocio que en zonas más accesibles

Opinión



EUROPA PRESS

## Lo que viene La demanda eleva la vara de los proyectos que salen al mercado

Hay un cambio de paradigma que abre las puertas a productos únicos que redefinen los límites del lujo urbano

Marcos Juejati  
PARA LA NACION

Luego de años de inestabilidad e incertidumbre, el 2025 aparece en el horizonte con una dinámica económica distinta. La llegada del crédito hipotecario, las hipotecas divisibles y la estabilización macroeconómica no solo reactivarán el mercado del real estate, sino que también lo transformarán.

En este nuevo contexto, los principios fundamentales del negocio inmobiliario vuelven a ocupar el centro de la escena: calidad del producto, ubicación estratégica, confiabilidad del desarrollador y trayectoria serán las variables determinantes a la hora de la decisión de compra.

Esta renovada competencia llevará al mercado a un salto cualitativo transformador. En un escenario donde el crédito facilita el acceso a la propiedad, los desarrolladores deberán elevar sus propuestas para satisfacer las nuevas exigencias de los compradores.

Lo que antes era considerado producto para el segmento medio, deberá ser concebido con estándares premium, y lo que se catalogaba como premium, evolucionará hacia lo *high end*. El real estate se mueve hacia arriba en la escala cualitativa, dejando atrás las soluciones estáticas y apostando a productos de excelencia.

### No alcanza con la calidad

En este nuevo escenario, no alcanza con ofrecer solo calidad constructiva. La experiencia del inversor, desde el pozo de obra hasta la entrega, será clave para garantizar la solidez de cada proyecto. Los servicios financieros e integrales que acompañen el proceso serán, sin dudas, un diferencial competitivo.

Es un camino que algunos ya hemos comenzado a recorrer. Por ejemplo, el modelo de financiación implementado hace algunos años con OM Palermo para acceder a una propiedad premium por el valor de una cuota de alquiler, completando el pago luego de la posesión.

### La innovación, clave

Este cambio de paradigma también abre las puertas a productos únicos que redefinen los límites del lujo urbano. Por caso, la asociación con cadenas hoteleras puede ser un paso clave en la estrategia *high end*: lanzaremos un complejo de residencias de marca de los pocos que hay a nivel global y el primero del mundo de esta cadena, que ofrecerá una experiencia de estándares internacionales, en el Dique 4 de Puerto Madero. Este lanzamiento no es solo un símbolo de lo que viene para el sector, sino también una confirmación de que la competencia del mercado inmobiliario estará marcada por la capacidad de innovar y ofrecer productos excepcionales.

Aquellas desarrolladoras que logren conjugar trayectoria, calidad y soluciones integrales para el inversor serán las que mejor capitalicen este ciclo de crecimiento.

En un mercado que vuelve a sus principios fundamentales, la vara está más alta que nunca. El 2025 será un año de transformación: un real estate en movimiento, con nuevos estándares, nuevas oportunidades y, sobre todo, una renovada confianza para construir el futuro. ●

\*El autor es socio fundador de NorthBaires

 BONVIVIR

VOS DISFRUTÁS  
EL VINO,  
NOSOTROS  
LO ELEGIMOS.



[bonviviR.com](https://bonviviR.com)

Un club de vinos + una tienda online

BEBER CON MODERACIÓN. PROHIBIDA LA VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS A MENORES DE 18 AÑOS.  
LEY NACIONAL DE LUCHA CONTRA EL ALCOHOLISMO N°24.788.

## LO QUE HAY QUE SABER



lanacion#

CON HISTORIA El emprendimiento que cumple 20 años ya tiene más de 2700 casas terminadas y 231 en construcción

## Costa Esmeralda

# Cuánto cuesta alquilar una casa durante el verano

Este año los propietarios decidieron mantener los precios de la temporada pasada y, en algunos casos, aceptan contraofertas

María Josefina Janzi LA NACION

Con la temporada iniciada, muchas familias ya concretaron sus reservas de casa para las vacaciones. En ese sentido, Costa Esmeralda, el country de 1000 hectáreas de la costa argentina ubicado en el Partido de la Costa, que cuenta con 16 barrios adentro, es uno de los destinos más buscados por la demanda ABCI con precios en dólares. Y para los interesados en vacacionar en esta zona, hay un dato curioso en los precios del alquiler de las propiedades que puede despertar el avispero de la demanda.

Todos los brokers consultados aseguran que los precios de los alquileres se mantuvieron iguales en relación al verano anterior. "Ya no estamos en pandemia y hay un público que tiene otras opciones como Brasil y Uruguay, que compiten con Costa Esmeralda, por lo que los propietarios optaron por no subir los precios", explica Francisco Fasan, de la web Costa Esmeralda Guest.

"La ocupación de enero está al 90% para la primera quincena que acaba de arrancar y 95% para la segunda", señala Fasan, quien aclara que febrero "viene más tranquilo por ahora". "A 20 años de su creación, Costa Esmeralda sigue teniendo la misma demanda. Las consultas empiezan cerca de las vacaciones de invierno, y entre agosto, septiembre y octubre se concretan los alquileres", comenta Luis Peralta, gerente de ventas de JPU Urruti Desarrollos. Una de las fortalezas del destino es que "integra diversas realidades urbanas en un solo lugar, creando un entorno multifuncional y de alta calidad de vida", explica Santiago Valledor, jefe del proyecto y miembro de Eidico, una de las desarrolladoras fundadoras del emprendimiento.

Porsu parte, la demanda de febrero cambió en relación a años anteriores, ya que "al empezar las clases más temprano, la segunda quincena

de ese mes tiene mayor disponibilidad, lo que impactará en los precios", señala Luciano Allegri, gerente comercial de Corredor Los Lagos.

### Las diferentes opciones

Aunque los precios varían según terminaciones, pileta y cercanía con la playa, una casa para seis a ocho personas se ubica entre los US\$4000 y los US\$6000 para una quincena de enero. Si se le suma pileta, lugar para 10 y "buenas terminaciones, puede llegar a los US\$8000", señala Fasan. De todas formas, Allegri explica que, a esta altura de cierre del año, quien todavía no logró alquilar su propiedad para enero, está dispuesto a aceptar una negociación en el precio y "si pedía US\$10.000, puede llegar a aceptar US\$6000".

Las casas en la primera línea del mar son siempre las más codiciadas y pueden valer entre US\$15.000 y US\$25.000 en la primera quincena de enero, aunque "ya casi no queda

disponibilidad de esas tipologías para esta temporada", aclara Allegri.

Los brokers coinciden en que los valores en enero siempre son más altos que en febrero, cuando los precios pueden "disminuir hasta un 40% en la segunda quincena de febrero, en la que los chicos ya arrancan las clases", agrega Fasan y resalta que los contratos más caros se cierran para las fechas de fin de año, porque es lo más solicitado y lo primero que se alquila. "Pero lo que sucede en particular este verano es que año nuevo cae a mitad de semana, por lo que mucha gente aprovechó para tomarse la semana entera o ya empezar sus vacaciones antes", agrega el broker.

Costa Esmeralda también cuenta con opción de departamentos, en el proyecto de media densidad del barrio conocido como Al Golf 19. Se trata de un complejo de cuatro edificios con alquileres de dos ambientes desde US\$1600 la quin-

cena, tres ambientes entre US\$2300 y US\$2600, y cuatro ambientes a US\$3000 la quincena también.

### Un destino exclusivo

Costa Esmeralda es un emprendimiento ubicado a 369 km de la ciudad de Buenos Aires que cuenta con un barrio privado de 900 hectáreas y un sector público de otras 100 hectáreas. "El proyecto cumplió 20 años en 2024 y ya sumará más de 2700 casas terminadas, 231 en construcción y 140 departamentos", señala Valledor.

"Se posicionó como un barrio más bien top, donde la gente sabe que, para contar con seguridad, tiene que pagar un poco más", asegura Allegri. Si bien se trata de un proyecto consolidado, tiene planes de expansión y "seguirá creciendo con desarrollos de media densidad, tales como hoteles, centros de salud, educativos, entre otros", finaliza Santiago Valledor, de Eidico. ●



Toda la info en [www.lanacion.com.ar/propiedades](http://www.lanacion.com.ar/propiedades)

Qué hay que saber a la hora de invertir en ladrillos: dónde están las oportunidades, qué pasará en el mercado y los indicadores que permiten tomar las mejores decisiones



Evolución del valor del m<sup>2</sup> en la Capital



Mapa: los precios, barrio por barrio



Evolución mensual de las escrituras