



Plaza Zapiola. El crecimiento de una microzona ubicada en el límite de Belgrano R y Villa Urquiza. **Pág. 6**

SEGUINOS EN    

propiedades



SHUTTERSTOCK

Una decisión clave. Qué conviene más: comprar con crédito o alquilar

Los especialistas recomiendan no mirar solo el valor de la cuota inicial del préstamo sino también otros factores como el anticipo, la estabilidad y la proyección laboral **Págs 4 y 5**

PLANO DE OBRA

11

LOTES EN SUBASTA

El Banco Ciudad subastará el 14 de febrero en forma online 11 terrenos en el Barrio Olímpico de la Ciudad. Se trata de 10 lotes individuales de entre 700 m² y 900 m² con un precio base de US\$124.000 a US\$170.000; y un lote de 10 parcelas en por un precio inicial de US\$863.581,85 y una superficie de 5189 m². El pago es en pesos. Los interesados deben anotarse en la web del banco hasta el 12 de febrero.

UN NUEVO OUTLET EN LA RURAL

IRSA abrió Re-outlet, un espacio con 35 locales en el Pabellón Azul de La Rural, en Palermo, que funcionará hasta el 5 de marzo con propuestas de 40 marcas. La principal operadora de shoppings en el país con 16 centros comerciales y dos outlets premium ofrecerá también foodtrucks, música y entretenimiento. La entrada es libre y gratuita de martes a domingo de 12 a 20.

24

BANCOS

Ya son 24 los bancos que otorgan créditos hipotecarios en la Argentina para la compra de propiedades. El último en sumarse fue el Banco Dino, la entidad financiera a cargo de la familia Bugliotti, dueños del Grupo Dinosaurio en Córdoba, lanzó su línea que presta hasta 200.000 UVA con una tasa del 6,5% para clientes de 18 a 59 años con acreditación de sueldo.

LA FRASE

"Cuando se construye un edificio hay que pensar en la comunidad que se va a armar; hoy los amenities y espacios comunes son clave para el encuentro."

ALEJANDRO GINEVRA
Presidente de GNVGroup

Lanzamiento**Un proyecto entre las montañas en San Luis**

EMPRENDIMIENTO PUNTANO. Sobre un predio de 85 hectáreas se traza el desarrollo de un barrio que propone vivir inmerso en la montaña. A tan solo 15 minutos de Potrero de los Funes y 30 de San Luis Capital, La Quebradita II, del Grupo La Quebradita, se ubica en el municipio de Estancia Grande, lugar que se proyecta como uno de los puntos turísticos con mayor potencial de la provincia. El barrio tendrá 550 lotes que van desde 800 m² a 1300 m², con vistas a las sierras y acceso a senderos de trekking.



Financiación
60 cuotas en pesos ajustadas por CAC o fijas de US\$250



US\$10.000/m²
Es el valor en el que arrancan los 550 lotes del proyecto



36 manzanas
Es la superficie que ocupa La Quebradita II

200

MILLONES DE DÓLARES

Es el monto que otorgó el Banco Nación en créditos durante enero. Desde su lanzamiento, el programa +Hogares superó los 3300 préstamos otorgados para la compra de primera vivienda y se han recibido 76.000 solicitudes. "Nuestra misión es impulsar el crédito en favor de las familias", afirmó Daniel Tillard, presidente de BNA.

**SECTOR LOGÍSTICO**

El mercado inmobiliario logístico atraviesa un escenario único según el último informe de Cushman&Wakefield: una vacancia de 4,24% que refleja una demanda sostenida y una oferta limitada. En cuanto a los precios, registraron un leve descenso con US\$7,31/m². Las expectativas para 2025 están puestas en el crecimiento de zonas estratégicas y áreas de última milla.

+INFO**CONSTRUCCIÓN**

Los precios de los materiales aumentaron un 46% en noviembre pasado. Sin embargo, algunos ítems bajaron como los artículos de cerámica, hierro redondo y aceros para la construcción, pisos y revestimientos cerámicos o el hormigón, elaborado, de acuerdo a la empresa Construyo al Costo.

Tres

QUEJAS DE VERANO

Solo en enero se calcula que se trasladaron cuatro millones de turistas por todo el país. Frente a esto, los consorcios de alquileres temporarios se ven afectados por temas de convivencia: el tránsito constante de gente, el uso intensivo de los amenities y los problemas relacionados a los aires acondicionados, son los más comunes de acuerdo a consorcioabierto.com

Actualidad



PATRICIO PIDAL / AFP

¿Cambios? El Gobierno analiza desregular al sector

Fuentes cercanas al ministro Sturzenegger confirmaron a LA NACION que están comenzando a evaluar la medida; la reacción de los brokers

María Josefina Lanzl
LA NACION

Luego de días en que se barajó la posibilidad de que el Gobierno esté por tomar una importante medida para el mercado inmobiliario, fuentes cercanas a Federico Sturzenegger, ministro de Desregulación y Transformación del Estado, confirmaron a LA NACION que recién se está empezando a analizar la desregulación del sector.

Si bien se debe tener en cuenta que el Gobierno puede revisar la legislación nacional, las normas son municipales y son potestad de cada municipio; el gobierno nacional no tiene jurisdicción sobre ellas.

Aunque aún no se conocen los detalles de las posibles modificaciones, fuentes del mercado consultadas por LA NACION consideran que esta decisión implicaría que dejen de existir los colegios inmobiliarios, aquellas entidades que otorgan la matrícula a los corredores para poder ejercer y "los encargados de controlar y fiscalizar la actividad inmobiliaria".

Sin embargo, otras fuentes consultadas se aventuran a pensar que la disposición posiblemente sea similar a la reforma del sistema automotor, un proceso en el que ya se implementó el cierre de 320 Registros. Hoy quedan cerca de 1500 abiertos pero el objetivo del Gobierno es sentar la bases para la creación de un Registro Único Virtual (RUV).

¿Cómo es la regulación actual?

Hoy, quien quiere ejercer como corredor inmobiliario debe cursar una carrera -que en algunas provincias es de grado universitario- y pagar una matrícula para poder ejercer la actividad. Los encargados de otorgar la matrícula son los colegios inmobiliarios o de martilleros y corredores públicos, que son aprobados por los gobiernos locales de cada jurisdicción en la que ejercen. Por ejemplo, en CABA, existe Cucicba (Colegio Único de Corredores Inmobiliarios de la Ciudad de Buenos Aires), que percibe \$500.000 anual por cada matrícula; cuenta con 10.000 corredores inmobiliarios matriculados, de los cuales 7700 están activos. En Provincia de Buenos Aires existen 21 colegios en distintos departamentos judiciales y, en cuanto al resto del país, hay entre 17 y 18 colegios repartidos en las 24 provincias, aunque no todas cuentan con uno.

Estos organismos son semipúblicos: el Estado aprobó su creación con la ley 25.028 nacional, pero delega en ellos la capacidad de control y fiscalización. "No regulan nada, solo controlan y fiscalizan", aclara una fuente consultada.

"Desregular es un peligro, significa que no existan más los colegios inmobiliarios y que no exista la obligación de tener un título para ejercer", explica una fuente cercana a LA NACION, que detalla que los colegios confieren un respaldo de se-

guridad a la hora de comprar propiedades. Al momento de otorgar la matrícula, solicitan antecedentes penales, controlan que los emprendimientos inmobiliarios que se venden en pozo sean edificios que efectivamente se van a construir, entre otras acciones.

Por su lado, Jorge Amoreo Cassotti, director de innovación de la Cámara Inmobiliaria Argentina (CIA), opina que con la actual regulación surgen problemas que no pasan en otras partes del mundo y que "complican la transformación y evolución del mercado inmobiliario". Detalla que los colegios cuentan con "restricciones insólitas", como la necesidad de contar con un título universitario, el tener que estar matriculado en cada jurisdicción en la que se quiera operar, son los que sancionan y cobran multas y controlan los aranceles mínimos y máximos que se pueden cobrar a la hora de establecer honorarios. Por su parte, asegura que el ministerio de desregulación está analizando este proyecto y "es uno de los principales que tienen sobre la mesa".

Marta Liotto, expresidenta de Cucicba, aclara que los colegios son "delegaciones que dio el Estado para controlar la actividad y garantizar un buen desarrollo y desempeño para brindar un servicio". Explica que en CABA nació en 2007 producto de una cantidad de irregularidades que se daban en el mercado: se vendían inmuebles de

pozo que no estaban en capacidad de venderse, entre otras cosas, y "no estamos hablando de comprar zapatos, sino de una inversión grande, como es la casa de una persona".

"Habría que conocer la letra chica de lo que va a proponer el Gobierno, por mi parte no estoy a favor ni en contra hasta conocer los detalles", comparte Santiago Mieres, de la inmobiliaria homónima.

Afirma que los colegios deberían existir para respaldar la actividad, pero "debo decir que hoy son más reactivos que proactivo, en la realidad de los martilleros que conozco los colegios terminan siendo una obligación de aporte, en vez de una entidad que brinda soluciones a problemáticas", agrega.

En este contexto, al conocerse la posible medida los grupos de los Colegios Inmobiliarios arden. Uno de los comunicados que circula por Whatsapp es el del Colegio de Martilleros y Corredores Públicos de San Isidro en el que se hace referencia a las notas publicadas por los medios "claramente fomentadas por las franquicias que desarrollan ilegalmente la profesión". En el texto también se destaca que "los profesionales martilleros y corredores públicos de la provincia de Buenos Aires nos encontramos bajo la tutela de la ley 10.973 y el decreto reglamentario 3630/91, cuerpos normativos que tienen plena vigencia. Lamentablemente el pretendido embate contra los colegios y cajas profesionales, sin distinguir actividades, no es nuevo. Gracias al compromiso de todos los que conformamos las actividades profesionales hemos sabido resistir". Las frases son parte del mensaje firmado por Paula Méndez, presidente de ese Colegio, en el que también se pone énfasis en la necesidad de defender la profesión ante quienes "la venden como un fondo de comercio". ●

Los colegios inmobiliarios o de martilleros y corredores públicos son los encargados de otorgar la matrícula para ejercer la actividad

NOTA DE TAPA



¿CUOTA O ALQUILER? Un monoambiente de 40 m² se alquila en promedio por \$474.633 por mes; un dos ambientes por \$566.025

FOTOS SHUTTERSTOCK

Una decisión difícil

¿Sacar un crédito o seguir alquilando?

Los puntos claves que hay que tener en cuenta antes de avanzar en la compra de un inmueble endeudándose a largo plazo u optar por rentar un piso en un mercado totalmente desregulado

POR **Candela Contreras** LA NACION

En el complejo laberinto de decisiones financieras, donde el sueño de tener la casa propia siguen siendo muy difíciles de conseguir, las entidades bancarias pusieron primera y en abril ingresaron al universo del mercado inmobiliario, de un día para el otro lanzaron créditos hipotecarios UVA que se ajustan al ritmo de la inflación y revolucionaron a la demanda.

Actualmente, ya son 24 las entidades que lanzaron sus nuevas líneas de créditos, luego de cinco años de la casi inexistencia de los mismos. "Esta noticia es una muy buena señal de que nadie quiere quedarse afuera del mercado y que los bancos apuestan fuerte a la normalización de la economía", analiza Federico Gon-

zález Rouco, economista de equipo de Empiria, la consultora de Hernán Lacunza, autor del libro *El sueño de la casa propia*.

La reactivación del mercado se reflejó en el aumento del número de operaciones de compraventa concretadas: en diciembre de 2024 se cerraron 7667 escrituras en la ciudad de Buenos Aires, un 68,1% más que en el mismo periodo del 2023, de acuerdo a los datos aportados por el Colegio de Escribanos porteño que ilusionan a los referentes. De esas transacciones, casi el 15% (1130 escrituras) se realizaron con hipoteca, lo que evidencia la influencia de los nuevos créditos en la actividad del mercado.

El 2024 cerró con US\$830 millones en créditos hipotecarios UVA otorgados, de los cuales US\$240

millones corresponden a diciembre -el máximo desde mayo de 2018, cuando fueron US\$445 millones-, de acuerdo a datos aportados por la consultora Empiria en base al Banco Central de la República Argentina (BCRA) y al Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC). Sin embargo desde diciembre, el ritmo en la cantidad de préstamos otorgados se reorientó.

Este cambio responde a que 12 bancos ajustaron sus condiciones incrementando principalmente la Tasa Nominal Anual (TNA) y, en algunos casos, acortaron plazos o modificaron los montos a otorgar. Con estas subas, en promedio las tasas se ubicaron en el 7,4%, cuando antes eran de 5,5%. "Esto significa un aumento de la cuota inicial (y del ingreso requerido) del 20% en un crédito a 25

años", explica González Rouco.

La pregunta que surge ahora es si los bancos continuarán subiendo las tasas durante este año o si los bancos optarán por mantener condiciones más accesibles para sostener la recuperación. En un contexto de inflación más controlada, la evolución de las tasas será clave para determinar el futuro del sector.

José Rozados, director de Reporte Inmobiliario, explica que "en el monto de la cuota de un crédito hipotecario va a impactar más la tasa que ofrece el banco que el plazo en el que se solicite". Esto significa que las subas de tasas hacen que los préstamos sean menos accesibles para quienes buscan financiación en la compra de su casa propia. Por lo que, mientras más baja sea la tasa, "más barato" es el préstamo.

A partir de tasas menores, califica más gente, pero, al subir la tasa, aumenta el filtro inicial. Esto es así porque para acceder a un crédito hipotecario se debe considerar que la cuota inicial no debe superar el 25% de los ingresos del solicitante o del grupo familiar, aunque en algunos bancos, la relación cuota-ingreso puede ser del 30%. Entonces, al subir la tasa, también sube el valor de la cuota inicial, por lo que se necesitará un ingreso demostrable mayor. Este punto es el que puede dejar a una persona fuera de la posibilidad de acceder.

Un punto que vale aclarar y que inquietó a quienes analizaban con sacar una línea es si podría impactar la decisión del Banco Central de reducir la tasa de política monetaria del 32% al 29% de TNA (Tasa Nominal

A la hora de analizar la oferta, las tasas de los créditos hipotecarios lanzados oscilan entre el 3% y el 14%. Los montos a prestar llegan hasta los \$250 millones, aunque en algunos casos no hay tope. En general, estos créditos financian entre el 75% y el 80% del valor de la propiedad, los plazos de financiación varían entre 5 y 30 años, y las cuotas, al ser préstamos UVA, se ajustan por inflación. Además, la cuota comprometida por el tomador debe representar entre el 20% y el 30% de los ingresos mensuales.

Los créditos hipotecarios ajustados por UVA surgieron en abril 2016, durante el gobierno de Mauricio Macri, con el objetivo de facilitar el acceso a la vivienda propia. La principal característica de estos préstamos es que la cuota se ajusta por la inflación, lo que inicialmente permite pagar un saldo bajo, pero en una economía con una historia que la condena, el riesgo de aumentos en el tiempo es alto. "Los que tomaron un crédito UVA en aquella primera etapa, por la alta inflación, tuvieron cuotas iniciales que pasaron de 25% de los ingresos del tomador a llegar a representar hasta un 40%", explicó Rozados. Pero, a su vez, reflexionó: "Ese porcentaje es muy similar al que una persona debe destinar de su sueldo para pagar un alquiler". Por lo que, muchas personas se enfrentan a una decisión crucial: ¿conviene comprar una vivienda con crédito o seguir alquilando?

La situación de los alquileres
Este mercado en la Argentina también sufrió cambios significativos en el último tiempo, luego de que se derogara la ley -el 29 de diciembre de 2023-, que llevó a que se modificaran las reglas del juego, tales como:

- 1 Aumento de la oferta:** las publicaciones de propiedades en alquiler en la ciudad de Buenos Aires crecieron más de un 190% en todo el 2024, según datos del Colegio Inmobiliario porteño.
- 2 Desaceleración del incremento de los precios:** los aumentos de los valores de publicación en los principales portales inmobiliarios se desaceleran mes a mes. De hecho, los precios de publicación de los departamentos en alquiler que se publicaron en enero en la ciudad de Buenos Aires registraron el menor incremento interanual desde julio de 2020: es decir, en los últimos 12 meses el acumulado llegó al 39,7%, según datos de Zonaprop. De acuerdo al reciente relevamiento, el precio medio publicado aumentó 2,8% en enero con respecto al mes anterior y se ubica por debajo del Índice de Precios al Consumidor de la ciudad: que registró en diciembre 2024 una variación mensual del 3,3% con relación al mes anterior (el último dato relevado).
- 3 Nuevas condiciones contractuales:** ahora hay libertad entre las partes que suelen cerrar contratos por dos años, en pesos, y con ajustes trimestrales o cuatrimestrales basados en el Índice de Precios al Consumidor (IPC).

En números concretos, un departamento de un ambiente y 40 metros cuadrados se alquila por \$474.633 por mes; uno de dos ambientes y 50 metros cuadrados lo hace por \$566.025; mientras que el de tres



PROPIETARIO Con un ingreso estable, afrontar las cuotas de un crédito UVA puede ser una buena opción.



INQUILINO Alquilar es más conveniente para quienes no quieren asumir deudas a largo plazo

ambientes y 70 metros cuadrados se encuentra publicado por \$761.505, en promedio.

Qué hay que mirar

La elección entre comprar y alquilar no solo depende del valor inicial de las cuotas, sino también de otros factores como: la estabilidad laboral, el monto inicial necesario (del 20% al 35%, dependiendo el banco) y la proyección a largo plazo (de 15 a 30 años) de lo que se quiera adquirir como vivienda. ¿Qué pesa más a la hora de tomar la decisión y qué se resigna?

En casos concretos, tomando un crédito hipotecario UVA -con una tasa promedio del 6,5% a pagar a 30 años-, y un alquiler en la ciudad de Buenos Aires, un ejemplo sería así: una pareja adquirió un crédito UVA por \$109.781.250 para la compra de un departamento promedio de dos ambientes y 40 metros cuadrados en Palermo, que cuesta US\$125.000 (alrededor de \$137.500.000, tomando un dólar a \$1171), por lo que tuvo que tener de ahorro inicialmente US\$31.250 (el 25% del valor de la vivienda que solicita el banco). En este caso, el valor de la primera cuota sería de \$693.892, y se ajustará mensualmente por la variación de la inflación.

En cambio, un alquiler promedio para una unidad de las mismas características en Palermo (el segundo más caro de la ciudad), implica un alquiler mensual alrededor de los \$610.098, aproximadamente un 12% menos que la cuota. Aunque, en esta ocasión, también el ajuste será por inflación, pero cada tres o cuatro meses dependiendo el contrato firmado.

Otro caso, utilizando el mismo monto a pedir, se puede ver reflejado en la compra de un tres ambientes en, por ejemplo, Paternal. En

esta zona, el valor de un alquiler de similares características, ronda los \$721.900, un 4% más que el valor de la cuota del crédito.

Entonces, ¿qué conviene más?

La respuesta a esta pregunta depende de varios factores:

- 1 Capacidad de pago y estabilidad laboral:** si se cuenta con un ingreso estable que permita afrontar las cuotas crecientes de un crédito UVA, puede ser una buena opción para asegurarse una vivienda propia a largo plazo. Sin embargo, en situaciones de inestabilidad laboral, el alquiler ofrece mayor flexibilidad, principalmente porque los contratos son a corto plazo.
- 2 Tolerancia al riesgo:** los créditos UVA implican un riesgo inflacionario que no todos están dispuestos a asumir. Aquellos que prefieren certezas pueden inclinarse por el alquiler, a pesar de sus incrementos.
- 3 Objetivos a largo plazo:** comprar una vivienda significa un compromiso a largo plazo. Alquilar, en cambio, puede ser más conveniente para quienes buscan no vivir por mucho tiempo en un mismo lugar o no quieren asumir deudas por varios años.

Los datos muestran que, en muchos casos, las cuotas mensuales de los créditos hipotecarios pueden ser superiores, comparables o incluso inferiores a los costos de alquiler, especialmente si se considera la posibilidad de obtener tasas preferenciales siendo cliente del banco.

La decisión final dependerá de las circunstancias particulares de cada persona o familia, su situación financiera y sus objetivos a largo plazo. Evaluar cuidadosamente ambas opciones, y de ser posible, asesorarse con un experto financiero, es fundamental para tomar la mejor decisión en este escenario incierto. ●

EN NÚMEROS

US\$830

MILLONES

Es el monto que se otorgó en créditos hipotecarios durante todo el año pasado, según datos del Banco Central. Los bancos pusieron primera en abril del 2024 y ya son 24 los bancos que ofrecen líneas UVA en la Argentina.

+190%

DE OFERTA

Es el porcentaje en que aumentaron las publicaciones de propiedades en alquiler en la ciudad de Buenos Aires durante todo el año pasado, según datos del Colegio Inmobiliario porteño.

\$250

MILLONES

Es el máximo que presta la mayoría de los bancos, aunque algunos no presentan tope. Las tasas varían entre 3% y 14% anual y el tiempo máximo es hasta 30 años. El anticipo exigido es entre 20% y 35% del valor del inmueble.

39,7%

DE AUMENTO

Es el incremento acumulado registrado en los últimos 12 meses en los precios de publicación de los alquileres, según Zonaprop. El dato refleja una desaceleración de la suba en 2024, tras la derogación de la ley de alquileres.

1130

ESCRITURAS

Son las operaciones de compraventa que se cerraron con crédito en CABA durante diciembre de 2024. Si se cuantifican todas las ventas fueron 7767 escrituras, un 68,1% más que en el mismo mes de 2023.

La suba de las tasas de interés en los créditos hipotecarios en los últimos meses dificulta el acceso para quienes buscan financiación

MERCADO

Plaza Zapiola. Nuevos proyectos, espacios verdes y un paseo gastronómico

Los alrededores de ese pulmón verde ubicado en el corredor Donado Holmberg que integra a Belgrano R y a Villa Urquiza, crece con emprendimientos, tranquilidad e identidad de barrio

Silvina Vitale
PARA LA NACION

Es una de las zonas más deseadas por los jóvenes. Los alrededores de la plaza Zapiola en pleno DoHo porteño combinan construcciones premium, accesibilidad, las ventajas de la vida apacible de un barrio y el gran área verde que representa esta plaza.

Se trata de una microzona comprendida entre las calles Juramento, Echeverría y Mariano Acha y Donado. Es un puente verde que integra los barrios tradicionales de Belgrano R y Villa Urquiza. "Allí conviven la armonía de un barrio tranquilo, un polo gastronómico en expansión y edificios residenciales de elevada calidad constructiva y diseño sofisticado, que se adaptan a la demanda más exigente de ambos barrios", explica Manuel Mel, Gerente Comercial de Mel Inmobiliario.

El experto asegura que la zona alrededor de la plaza tiene en estos momentos un crecimiento exponencial por el gran desarrollo de todo el corredor DoHo pero también por el cambio en el código de planeamiento urbano. "Esto generó un ambiente propicio para proyectos que se destacan en terminaciones, amenidades y por sobre toda las cosas que incluyen vistas panorámicas a un jardín permanente como es la plaza Zapiola", dice. Y aclara que la oferta es variada, con proyectos que ofrecen unidades de tres y cuatro ambientes como también otros más boutique con propuestas de uno y dos ambientes.

Respecto a los atractivos de esta zona, Mateo García, director residencial de Toribio Achával, sostiene que la posibilidad de vivir frente a una plaza con vistas abiertas, en un barrio muy tranquilo, lo hace sumamente tentador para inversores o usuarios finales.

Asegura que el perfil de los que se mudan a esta zona suele ser variado, la mayoría son familias que buscan el lugar por un ambiente tranquilo, una vida de barrio, con el acceso a múltiples servicios, los espacios verdes de parques y plazas y las cercanías a escuelas.

"La plaza Zapiola en particular es un espacio verde donde los niños pueden jugar, lo que atrae a los padres que valoran un entorno seguro para sus hijos", señala. Y aclara que también hay un número creciente de jóvenes que eligen Villa Urquiza por su buena conectividad a través del transporte público. Asimismo asegura que alrededor de la plaza se están desarrollando varios proyectos inmobiliarios que reflejan la creciente demanda.

Coincide, Nicolás Butler, socio de Estudio ABS, en que, por lo general, quienes eligen estas cuadras son parejas jóvenes que están comenzando a formar un hogar familiar con hijos pequeños. Pero añade que también la prefieren aquellos que ya casaron a todos sus hijos y encaran una etapa de tranquilidad y se inclinan por un barrio que ofrece un muy lindo verde y oportunidades en los alrededores. "Se suma una muy buena conecti-



REJUVENECE En los alrededores de la plaza se construyen edificios en todas las cuadras

dad debido a su cercanía con grandes avenidas, transporte público y autopistas cercanas", explica.

Un entorno único

Los alrededores de la plaza son lo más demandado y exclusivo. En ese sentido, Mel considera que "es como tener un lote sobre la laguna en un barrio cerrado. No son muchos los proyectos porque los lotes frentistas a la plaza son limitados y únicos" asegura. Y detalla que actualmente, frente a este espacio verde, existen tres o cuatro emprendimientos en proceso de construcción.

En este contexto, el director residencial de Toribio Achával detalla que en 2024 se registró un crecimiento significativo en la demanda que puede llegar hasta un 50% más con respecto al año anterior.

Y agrega que los precios también están en ascenso y se están recuperando después de años de caída. "Hay varios edificios de departamentos en construcción que incluyen amenidades como piscina, gimnasio y espacios comunes que resultan atractivos para jóvenes profesionales y familias. También hay desarrollos de viviendas unifamiliares, especialmente dúplex", dice.

Mel asegura que, hoy en día, la zona de plaza Zapiola está en plena expansión y no es casual que los estudios de arquitectura que más están creciendo en la ciudad digan presente en los alrededores de este pulmón.

"Frente a la plaza se están terminando varios emprendimientos, por ejemplo, sobre la calle Donado del Estudio MMCV, tanto en mitad de cuadra como en la esquina. También el Estudio ABS, está por rodear

la plaza en todas las cuadras con emprendimientos en diferentes etapas de obra", advierte Mel.

Por su parte, Butler y Sebastián Saal, los socios de Estudio ABS, señalan que hace cuatro años que realizan distintos proyectos allí. "Ya tenemos un edificio entregado y totalmente ocupado y contamos con cinco emprendimientos en curso. Nuestra variable de oferta va desde unidades de uno a cinco ambientes. Cuando comenzamos, prácticamente no había obras, de manera que los distintos desarrollos generaron la imagen que vemos hoy en día de construcciones nuevas en todo el perímetro de la plaza", detallan. En lo que se refiere a precios, sostienen que el valor de me-

tro cuadrado a estrenar en venta de pozo ronda los US\$2900 a US\$3200, según la ubicación, distribución, piso y proyecto.

"En cuanto a nuestros proyectos, Echeverría 4322 se entregó a mitad de 2024 y, actualmente, desarrollamos Donado 2105 con entrega a fines de 2025. También Mariano Acha 2022 con entrega en diciembre de 2026 y estamos en la etapa inicial de demolición de Echeverría 4374/80 y 4386, en total son cuatro proyectos en ejecución en los alrededores de la plaza", dicen. También aseguran que acaban de iniciar un proyecto en la Avenida de los Incas 3956, y que "si bien no es en el perímetro de la plaza, es dentro del mismo barrio y se ubica a cinco cuadras del punto en cuestión", sostienen.

En tanto que Mel detalla que, prácticamente, no hay edificios usados alrededor de la plaza, es por ello que todo el entorno se rejuvenece con proyectos en pozo y terminados, junto con locales gastronómicos que le brindan ambiente y encanto. En cuanto a valores afirman que se están lanzando proyectos desde US\$2650/m² y en cuanto al precio final va a depender del tipo de proyecto, amenidades y terminaciones pero puede superar los US\$3300/m². "Estos valores siempre van a depender de la cantidad de superficie que tiene la unidad, ya que no se puede cotizar un dos ambientes de 50 m² a igual valor del metro cuadrado que un dos ambientes en el mismo edificio de 65 m², donde en este último no se optimiza el valor del metro, quedando por debajo de la media", subraya.

Además, considera que el corredor del DoHo, sobre todo sobre la

calle Donado, es el inicio del corredor gastronómico de la zona, pero la plaza es la que va a nuclear y potenciar a la gastronomía, ya que todos los emprendimientos frentistas a la plaza están proyectando uno o más de un local en sus bases. "En poco tiempo esto se va a ver reflejado, cuando finalicen los proyectos que ya se lanzaron o están por lanzarse. Por ejemplo, el estudio ABS y Mel Inversiones están lanzando un doble frente con locales sobre la calle Echeverría, complementando al proyecto sobre Acha y sobre Donado, ambos también con locales comerciales", finaliza.

Por otra parte, en la esquina de Mariano Acha y Echeverría, frente a la plaza, se lanzó Acha 2002, un edificio de solo siete pisos, y unidades de uno y dos ambientes. El proyecto cuenta con monoambientes de 37,50 m² y unidades de dos ambientes de 49,50 m², todas con balcón. Además, se ofrece un único y exclusivo departamento de un ambiente de 41 m² con una terraza de 34 m² con vista panorámica a la plaza.

Actualmente, se comercializan unidades desde el pozo a US\$2894/m², encontrándose departamentos a US\$115.533. En cuanto a la forma de pago, es un 35% de anticipo al boleto y el saldo en 25 cuotas en pesos ajustadas por CAC. La entrega está prevista para diciembre de 2026.

Mel sostiene que Villa Urquiza, y en particular la zona del DoHo, viene desarrollándose sostenidamente desde hace unos 10 años. Sin embargo, aún mantiene un alto poder de revalorización por lo que este tipo de emprendimientos son ideales para inversores que buscan capitalización. ●

Villa Urquiza y la zona del DoHo aún mantienen un alto potencial de revalorización con obras que son un imán para inversores

OPINIÓN

En el mundo El 2025 podría ser un gran año para el sector inmobiliario

El impacto de la baja de la inflación y de las tasas de interés genera oportunidades

Mariano Capellino
PARA LA NACION

Tras años turbulentos, y pese a fuertes subidas de las tasas de interés y las guerras en Ucrania y Gaza, en 2024 la economía mundial ha mostrado una gran resiliencia, principalmente en el marco del Real Estate.

Es cierto que el crecimiento se mantiene moderado si se lo compara con los estándares históricos. Sin embargo, a medida que la inflación continúa cayendo y los principales bancos centrales comienzan a bajar sus tasas de interés, 2025 podría ofrecer importantes oportunidades en el sector inmobiliario.

El actual panorama

En EE. UU., el mercado inmobiliario ha sido uno de los sectores más afectados por las subas de tipos de interés de la Fed. Prueba de ello es que en 2023 el volumen de ventas de viviendas existentes alcanzó el nivel más bajo desde 1995.

Pero los últimos recortes de tasas de la Reserva Federal, gracias a que la inflación en noviembre se ubicó en el 2,7%, podrían ayudar a respaldar a este mercado a través de menores costos de endeudamiento en los próximos meses.

Sin embargo, teniendo en cuenta que muchas de las políticas comerciales de Donald Trump podrían impulsar nuevamente la inflación, habrá que ver qué camino toma la Fed en 2025. Por el momento, las tasas se encuentran en 4,75%.

Por otra parte, al otro lado del océano Atlántico, la inflación en la zona europea se ubicó en el 2,3%

interanual en noviembre. Por ello, el BCE redujo su tasa de interés en varias oportunidades, ubicándola en el 3,25%.

Eso ha elevado las expectativas respecto a una posible recuperación del sector inmobiliario en el Viejo Continente que, pese a tener una mejor performance que el de EE.UU., también ha sufrido las elevadas tasas.

En España, a pesar de los tipos de interés, se espera que el precio de la vivienda tenga un aumento interanual en torno al 6%.

No obstante, aunque aún resta ver cómo impacta la bajada de tipos del BCE, la realidad es que, actualmente, inversores institucionales especializados ya pueden adquirir propiedades oportunas en bancos y subastas, con descuentos de entre el 20 y 30% respecto a su valor actual de mercado.

Esto último es consecuencia de que muchos activos están por ser ejecutados o ya están bajo el control de un banco o prestamista que desea desprenderse de ellos.

Se estima que en España hay activos por más de €100.000 millones, destacándose importantes oportunidades en regiones como Málaga, Madrid, Barcelona, Valencia, Alicante, Murcia, y Almería, entre otras.

Por lo tanto, si se adquiere una propiedad con descuentos, ya medida que las tasas de interés continúan bajando, un efecto rebote se producirá en los valores de las propiedades, principalmente comerciales (que son aquellas que más han sufrido la suba de tasas), por lo que es de esperar que, en los próximos dos



ESPAÑA Hay ventajas en propiedades rematadas en Madrid, Barcelona y otras ciudades

o tres años, surjan oportunidades para desinvertir y obtener retornos extraordinarios.

Riesgos en la inversión

De todos modos, aunque el futuro parece prometedor, debe tenerse en cuenta que siempre se corren riesgos a la hora de invertir en propiedades. Por ello, a continuación, detallamos algunos de los principales riesgos a tener en cuenta:

1 El mercado: los valores de las propiedades pueden fluctuar debido a condiciones económicas, cambios en la demanda y otros factores externos. Un mercado en declive puede llevar a una disminución en el precio y afectar negativamente los retornos de la inversión.

2 La liquidez: las propiedades no son tan líquidas como otras inversiones. Vender un inmueble puede llevar tiempo, especialmente si el mercado es lento o hay poca demanda en ese momento.

3 Riesgo de apalancamiento (deuda): muchos inversores financian sus compras a través de préstamos. Si la propiedad pierde valor y/o no genera suficientes ingresos para cubrir los pagos de la deuda,

el inversor podría enfrentar dificultades financieras y la ejecución hipotecaria.

4 La gestión: ya sea la gestión de puesta en valor de los activos o de alquileres residenciales/comerciales, suele ser compleja. Problemas con los inquilinos, reparaciones y otros aspectos de la administración de propiedades pueden afectar la experiencia del inversor.

5 Las tasas de interés: Los cambios en las tasas de interés pueden afectar la asequibilidad de los préstamos y, por lo tanto, la demanda de propiedades. Tasas de interés más altas dificultan la inversión y suelen reducir el valor de los activos y la actividad en el mercado.

6 El riesgo legal y regulatorio: Las propiedades están sujetas a regulaciones y leyes locales, estatales y nacionales. Cambios en estas regulaciones o disputas legales pueden tener un impacto en la inversión y en la capacidad de generar ingresos.

7 El valor de las propiedades: Determinar el valor exacto de una propiedad puede ser difícil y subjetivo. Una errónea valoración lleva a decisiones de inversión equivocadas.

Hay una gran cantidad de asuntos para tener en cuenta, por lo que es necesario hacer una investigación exhaustiva antes de realizar inversiones inmobiliarias.

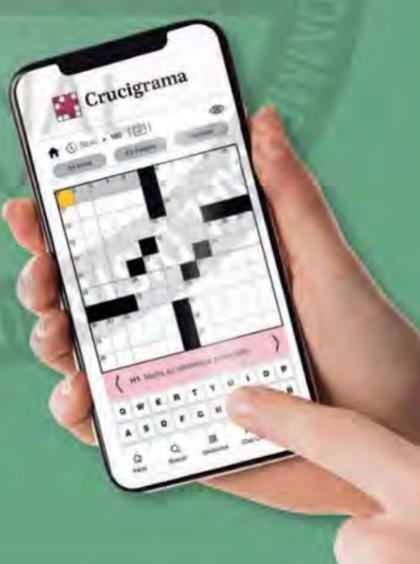
Diversificar la cartera de inversión en diferentes mercados y en distintos tipos de monedas, y contar con asesoramiento profesional de un Investments Manager, serán cuestiones de vital importancia a la hora de reducir algunos de estos riesgos.

En este sentido, si el objetivo es obtener altos retornos, se implementará una estrategia de "inversión activa" en la que se aprovecharán los ciclos de los mercados y se realizarán adquisiciones oportunas en activos que permitan añadir valor durante la gestión.

Por ello, resulta esencial que el inversor conozca el perfil de riesgo que posee, basado en su experiencia, sus necesidades, sus objetivos y su horizonte temporal, para poder saber cuál es el portafolio de activos más conveniente acorde a ese perfil y a su estrategia.

De todas formas, lo más importante a destacar es que, más allá del asesoramiento, la última decisión siempre estará en manos del inversor. ●

El autor es CEO de Inmsa Real Estate Investments



PONELLE PLAY

a tu recreo diario

LN | juegos



Descubrí nuevos juegos todos los días.
¡Escaneá el código QR o ingresá a lanacion.com.ar/juegos y empezá a jugar!

LA NACION

FUERA DE AGENDA

Punta del Este

Se vendió uno de los penthouses más lujosos por más de US\$16 millones

La propiedad de 1620 m² cuenta con seis dormitorios, nueve baños y espacios propios como biblioteca, cine, gimnasio, pileta y cava



DISEÑO DE VIÑOLY La estructura con núcleo circular de hormigón se intercala entre los pisos



CON NUEVE BAÑOS La espectacular vista a la playa desde un cuarto de baño del penthouse



RESORT El nuevo hotel mantendrá el estilo de techo a dos aguas del antiguo hotel San Rafael

La Parada 12 de la Playa Brava en Punta del Este, Uruguay, fue el lugar elegido por el grupo Cipriani para construir Cipriani Ocean Resort Residences & Casino, el mayor complejo de lujo de América del Sur, y trascendió la noticia de que -a pesar de que las obras recién comenzaron- ya se vendió uno de los tres penthouses del emprendimiento, por una cifra que llega a los US\$16.686.000.

La noticia fue divulgada por el mismísimo Giuseppe Cipriani en una entrevista que mantuvo con el sitio bloomberglinea.com. Además de confirmar con brokers el monto de la venta, LA NACION pudo saber que el comprador fue un empresario italiano, algo que muestra que el interés del emprendimiento llega incluso al otro lado del globo. Igual, vale aclarar que en esta ocasión, la venta la realizó el desarrollador en forma directa con el comprador.

"El penthouse de 1620 metros cuadrados es la propiedad más cara de la primera torre de Cipriani en Punta del Este", comparte Horacio Cacace, responsable de Argentina Sotheby's, y agrega que cuenta con seis dormitorios, nueve baños, una biblioteca privada, un cine, un gimnasio y un laundry room. También incluye un ascensor privado, sauna (seco y húmedo), una piscina cubierta, una cava y un toilette.

Un terreno con historia

El proyecto de US\$400 millones de inversión se construye en el lugar donde durante años funcionó el emblemático hotel San Rafael, un ícono tanto para los locales, como para los turistas. Se trata del primer emprendimiento inmobiliario de Cipriani en la región, una empresa familiar que comenzó en 1931 cuando Giuseppe abrió el Harry's Bar en Venecia, Italia. El lugar elegido en Punta del Este no fue casual. Compró uno de los terrenos más codiciados de la ciudad esteña de Uruguay. "Conseguir ese lote no era para nada fácil, es una joya de Punta del Este", afirma Santiago Tarasido, CEO de Criba, la constructora argentina que hace 15 años desembarcó en el mercado uruguayo, en ciudades como Punta del Este, Montevideo y Colonia.

El megaemprendimiento tendrá tres torres residenciales, una de 30 pisos, otra de 45 y la que será más alta de la región, de 60 plantas, medirá más de tres cuadras en forma vertical: 320 metros de altura.

La primera etapa con más de 54.000 m² incluye; la reconstrucción del hotel San Rafael en el Hotel Cipriani que mantendrá el diseño del techo a dos aguas -similar a la antigua construcción-, la base de la primera de las tres torres: la de 45 pisos y 240 metros (las otras dos serán de 160 y 320 metros), un casino, un estacionamiento, un centro de convenciones, un zócalo de comercios y un club de playa. Los pilotes y fundaciones de las otras dos torres ya se encuentran terminados.

"Esta primera parte de la obra estará lista en el verano del año que viene 2025-2026. Para ello estamos

trabajando doble turno", anticipa Tarasido y agrega que actualmente en la obra hay más de 550 personas en simultáneo y se estima que en total son alrededor de 2000 puestos de trabajo considerando personal fuera del sitio en talleres, plantas y oficinas.

La primera torre de 45 pisos contará con cuatro tipologías de unidades que se adaptan a diversos gustos y necesidades. Las unidades pueden tener desde 200 m² hasta 1600 m². Es decir, los compradores pueden adquirir una unidad o más y sumar todos los metros del piso. "Las plantas de los edificios serán de 800 m² que podrán dividirse en partes: cuatro unidades de 200 m², dos de 400 m² o una con la superficie total", cuenta Tarasido.

El proyecto inmobiliario del estudio del arquitecto Rafael Viñoly hace culto a la arquitectura moderna de edificios con silueta esbelta sin columnas y un gran núcleo de hormigón. "Tal es la magnitud del proyecto uruguayo, que se vuelcan 3000 metros cúbicos de hormigón por mes", afirma Tarasido y agrega que "el desafío es aún mayor si se tiene en cuenta que se está construyendo en un terreno que está solo a 30 metros del mar".

Muchos comparan a la torre principal del emprendimiento con la 432 Park Avenue, un rascacielos residencial de 84 pisos ubicado en la calle 57 y Park Avenue en Midtown Manhattan en la ciudad de Nueva York con unidades que se venden alrededor de US\$250 millones.

El resort dentro del mismo lote, que será el nuevo Hotel Cipriani en Punta del Este, promete emular la casa Cipriani Milano de solo 12 habitaciones y tres suites, ubicado en pleno centro de Milán, junto a uno de los parques más antiguos, el jardín Indro Montanelli. Frente al Museo de Historia Natural y al lado de la Galleria d'Arte Moderna, este establecimiento es el lugar elegido por el turismo de lujo europeo.

"Entre los amenities más novedosos se destacan desde el acceso a Casa Cipriani & Casino, exclusivos restaurantes Cipriani hasta servicios de conserje personalizados y Beach House", detalla Andrea Molina, responsable de venta en la empresa que comercializa, Sotheby's Argentina, quien aclara que el proyecto llevará el sello Cipriani en cada rincón.

Un dato no menores que los detalles de interiores son de Hassen Balut, el reconocido diseñador de interiores quien crea arquitectura, interiores y muebles minimalistas, absolutos y atemporales.

Respecto a los precios de venta, hay opciones más accesibles de lo que pagó el empresario europeo: una unidad en esquina de 203 metros cuadrados se ofrece desde US\$1.725.500, mientras que una que ocupa media planta, de 405 metros cuadrados está en US\$3.604.500. Las plantas completas de 810 metros cuadrados cuestan US\$7.938.000. ●



Toda la info en www.inpropiedades.com.ar

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 m² en la Capital



Mapa: los precios, barrio por barrio



Evolución mensual de las escrituras