



Alquileres. Las condiciones bajo las que se cierran los contratos entre inquilinos y propietarios. **Pág. 7**

SEGUINOS EN    

propiedades



Cañuelas. El lugar en el mundo del polo que atrae al *real estate*

A 70 kilómetros de la Ciudad se multiplican los proyectos de nuevos barrios cerrados con canchas, pistas de arena, caballos y todo un universo vinculado al deporte ecuestre. **Págs. 4 y 5**

PLANO DE OBRA

\$566.025**ALQUILER PROMEDIO**

Ese es el precio del alquiler promedio publicado por un departamento de dos ambientes en la ciudad de Buenos Aires. El aumento registrado en el mes de enero por el portal Zonaprop fue de 2,8%, superando el índice de inflación de ese mes que fue del 2,2%. El alquiler más caro en esta tipología se registra en Puerto Madero (\$926.707 por mes) y el más bajo en el barrio de Lugano (\$424.900).

ARBA SIN AUMENTO Y CON DESCUENTO

El 11 de marzo vence la primera cuota del impuesto inmobiliario en la provincia de Buenos Aires y ya se puede conocer a través de la web de ARBA el monto a pagar. La cuota 1 será la misma que se pagó en 2024 debido a que no fue aprobada la ley impositiva 2025. Además, la entidad vuelve a ofrecer beneficios: 10% de descuento por pago anual y 5% si no se tienen deudas.

1,58%**A LA BAJA**

Luego de meses de subas en las expensas de los edificios en la ciudad de Buenos Aires en 2024, el nuevo año arrancó en enero con una baja de 1,58% registrada por la plataforma ConsorcioAbierto. En enero, la expensa promedio de CABA fue de \$234.854 (en diciembre, \$238.641) con un incremento interanual de 150,62% con respecto a enero de 2024 (\$97.706).

LA FRASE

"La nueva regulación de los alquileres turísticos en CABA ayudará a ordenar el mercado, diferenciando a los de medio y largo plazo que no compiten con la hotelería."

DARÍO RIZZO
CEO de Alternativa
Propiedades

Lanzamiento**Un proyecto que es un nuevo ícono del diseño urbano**

CABALLITO. En una ubicación privilegiada sobre la avenida Juan Bautista Alberdi 1536 (esquina Achával), la desarrolladora Azcuy construye Donna Zaffira, a pasos del polo gastronómico del barrio. El proyecto de 13 pisos y 8000 m² se destaca por su geometría y líneas horizontales que proponen un juego de losas superpuestas y desfasadas que generan un efecto "milhojas", aportando a la esquina una sensación de movimiento y profundidad. Contará con terraza, pileta, SUM, gimnasio, spa y parrillas.



US\$3200/m²
Es el valor promedio de las unidades de 3, 4 y 5 ambientes

2 locales
El edificio tendrá un basamento comercial en su esquina



Entre 90 y 450 m²
Es el metraje de las 31 unidades que se entregan en 2027

7%**DE VALORIZACIÓN**

Hay ciertos atributos o ambientes en una casa que logran mejorar su valor y que son un diferencial económico en una operación de compraventa o alquiler. De acuerdo a un estudio de la empresa de piscinas Selvas Natatorias, una casa con pileta tiene un 7% más de valoración e incrementa su renta hasta en un 45% con respecto a una propiedad que no cuenta con ella.

**OFICINAS EN OLIVOS**

El complejo de oficinas Olivos Building de categoría A+ cuenta con tres edificios ubicados frente a Norcenter y muy cerca del Unicenter Shopping. En los tres bloques, CBRE alquila oficinas de 173 m², 177 m², 778 m² a 2334 m², 1000 m² y 2600 m² a un valor de US\$22/m². El complejo cuenta con amenities como comedor, cafetería, gimnasio, cocheras y auditorio, entre otros.

+INFO**PAREDES FRÍAS**

En periodos de altas temperaturas, es clave la climatización del hogar. Por el techo de una vivienda ingresa el 40% del calor exterior, por sus paredes, el 30%, y por el piso, el 10%. La recomendación de Andima es aislar térmicamente con materiales como lana de vidrio, poliestireno expandido y poliuretano.

510**M²**

Es la superficie de los lotes que se venden en Silvestre, el nuevo barrio de Nordelta, a un valor de US\$192.538. Se puede ingresar con un anticipo del 35% y pagar el saldo en 24 cuotas fijas en dólares. El barrio, comercializado por Castex, contará con club house, laguna y área deportiva sumándose a la expansión que sigue viviendo Nordelta, en la localidad de Tigre.

Opinión



DANIEL BASUALDO

En agenda. Las claves para que baje el costo de la construcción

Edificar mejor, más barato y más rápido es posible pero es indispensable una transformación en varias áreas; el sector privado es el único que puede responder con la escala y velocidad necesarias

Damián Tabakman
PARA LA NACION

Debido al déficit habitacional que existe en nuestro país, la demanda de viviendas en Argentina es virtualmente infinita. Sin embargo, más allá de reconocer la magnitud del problema, es fundamental pensar en soluciones concretas. Para abordar este desafío, es necesario reconocer que solo el sector privado puede responder con la escala y velocidad necesarias, especialmente en un escenario donde el propio presidente de la Nación ha admitido: "No hay plata".

La solución, entonces, pasa por construir mejor, más barato y más rápido. Y para que eso ocurra, es indispensable una transformación profunda en varias áreas clave.

1 Financiamiento y desregulación: las bases del cambio

El financiamiento hipotecario a largo plazo, sosteniblemente accesible, es el pilar fundamental para dinamizar el sector. Es alentador observar cómo, de manera paulatina, esta herramienta comienza a reaparecer en la agenda del actual Gobierno. Sin embargo, es necesario avanzar también en otras direcciones.

Es crucial acompañar este avance con una profunda desregulación basada en la confianza en la responsabilidad profesional y patrimonial de quienes ejecutan las obras. Un buen ejemplo de esto es el régimen de declaración responsable que se

utiliza en Madrid, España. Bajo este sistema, las obras que cumplen con ciertos parámetros pueden comenzar de inmediato bajo la responsabilidad del propietario y el profesional a cargo, quienes se someten posteriormente a las normas y sanciones correspondientes en caso de incumplimientos.

Además, en muchas ciudades del mundo se está empezando a usar la aprobación de planos por inteligencia artificial y eso es algo que deberíamos implementar en nuestro país lo antes posible.

Al mismo tiempo, es fundamental mejorar el sistema de financiamiento para los emprendimientos, acercándolo al modelo empleado en el resto del mundo, donde los créditos bancarios para la obra son una práctica habitual. Esta herramienta permitiría a los desarrolladores contar con los recursos necesarios para construir en mayor volumen y a menor costo.

2 Productividad y tecnología: claves para construir mejor

Incrementar la productividad debe convertirse en una prioridad. Para ello, es necesario un cambio cultural en el sector: los mecanismos retributivos basados en la productividad, que durante décadas estuvieron ausentes debido a la inflación, deben ser incentivados seriamente. En los países más desarrollados, las personas más productivas reciben mayores com-

pensaciones. A nuestro criterio, es hora de adoptar este modelo.

Además, es momento de derribar prejuicios y adoptar tecnologías constructivas modernas que permitan construir más rápido y, potencialmente, a un menor costo. Materiales más livianos, como estructuras metálicas de madera, junto con cerramientos innovadores, representan una oportunidad para optimizar recursos sin sacrificar calidad. Persistir en el uso del mampuesto, como se hacía siglos atrás, es incompatible con los desafíos actuales.

3 Apertura económica y reducción de la carga impositiva

La vivienda accesible también depende de abrir nuestra economía para permitir el acceso a materiales más competitivos y reducir costos, favoreciendo así el acceso a la vivienda.

Asimismo, es imprescindible avanzar en una reducción significativa de los impuestos que afectan a los proyectos inmobiliarios, especialmente aquellos que actualmente no son viables debido a la falta de un margen razonable de rentabilidad. Hoy edificar un metro cuadrado para clase media o media baja tiene un costo que está muy por arriba de su precio de venta, y la carga impositiva es una parte importante de esa ecuación.

De la mano de la reducción del gasto público que estamos viendo,

bajar la carga impositiva es una parte importante para que los argentinos tengan mejores viviendas y eso tiene que ser una prioridad. Al menos en el segmento de vivienda social, es urgente.

4 Densificación y códigos urbanísticos

Densificar nuestras ciudades es otra medida indispensable para aprovechar la inversión en infraestructura existente y reducir así la incidencia de la tierra, promoviendo una urbanización más eficiente.

Edificar una torre es más eficiente tal como sabe cualquier arquitecto o ingeniero y el prejuicio que

se ha generado con esa tipología, salvo en ciertos sitios, no es algo justificable.

5 El desafío de bajar los costos

En los últimos meses, los costos de construcción en dólares han aumentado considerablemente. Esto se debe -en parte- al tipo de cambio, pero también a la necesidad de abordar ciertos temas clave que no fueron suficientemente priorizados. Con alta inflación, simplemente no era posible.

Hoy tenemos la oportunidad de revertir esta situación. El objetivo es reducir sustancialmente los costos de producción habitacional, facilitando así el acceso a la vivienda para más personas, especialmente si esto se acompaña de esquemas de financiación en cuotas.

Hay infinitos renglones en los que operar. Por lo demás, es algo de enorme y evidente impacto social que además despierta el interés del desarrollador. Así funciona en otros países donde el grueso de nuestra actividad está orientada a emprendimientos para la clase media y media baja.

Esa es la agenda del sector para los próximos tiempos. También lo ha sido en el pasado, pero estamos convencidos de que este es el momento de acelerar. Hacia allá vamos. ■

El autor es presidente de la Cámara Empresaria de Desarrolladores Urbanos (CEDU)

En otros países, el grueso de la actividad está orientada a desarrollos para la clase media y media baja con alto impacto social

NOTA DE TAPA



INDUSTRIA "SIN CHIMENEAS" El universo del polo ocupa casi 3000 hectáreas en Cañuelas y viene potenciando el sector inmobiliario

Polo & real estate

Un nuevo estilo de vida con aires de campo a 70 km de la Ciudad

Cañuelas alberga a los mejores equipos y al mejor jugador de mundo, Adolfo Cambiasso; en sus tierras surgen cada vez más desarrollos de barrios cerrados vinculados a los caballos y a las canchas como un imán de atracción para inversores y amantes de este deporte

POR **Nicolás Bal** PARA LA NACION

La fórmula de polo y real estate resulta infalible, y así lo advierten los desarrolladores que apuestan por Cañuelas, donde surgen proyectos inmobiliarios en los que predomina el buen gusto dentro de una atmósfera campestre. Conocido como el deporte de la realeza, hoy el polo significa mucho más que un lujo reservado para una elite: define un estilo de vida.

El crecimiento de esta localidad de la provincia de Buenos Aires, a 70 kilómetros de la Ciudad, se refleja en cifras que dan cuenta de una realidad vibrante: Cañuelas ya alberga cinco clubes de polo consolidados, con varios más en gestación, además de 15 organizaciones dedicadas a este deporte. Y su infraestructura sigue el ritmo de este auge, con 35 canchas construidas y más de 30 proyectadas. Mientras que el corazón de este mundo, los caballos, suman actualmente 2500 ejemplares bajo cuidado, un número que podría duplicarse en tan solo cinco años.

El efecto dominó de esta expansión impacta en el ámbito laboral. Hoy, el sector genera 900 puestos de trabajo directos y más de 2500 indirectos, además de 2000 empleos vinculados a la construcción. Las proyecciones son igualmente alentadoras: se anticipa un aumento laboral del 100% en los próximos cinco años, acompañado por un desarrollo paralelo en la red de comercios y proveedores que orbitan alrededor de la industria del polo. Allí se congregan el Mercado

Agroganadero de Cañuelas, con más de un año de operatoria, donde se registró un 30% de aumento en el ingreso de hacienda respecto de su antigua ubicación en Liniers, y el polo agrocomercial, que se enmarca dentro de 80 hectáreas de un sector industrial que incluye 111 lotes comerciales y logísticos, cuyo valor oscila entre US\$45 y US\$120 el metro cuadrado, un hotel Hampton by Hilton, un centro de remates y exposiciones de la Asociación Argentina de Angus y el paseo comercial Arrieros.

El universo del polo ocupa más de 3000 hectáreas en esta localidad, que incluye desde la cría de caballos y la construcción y el mantenimiento de canchas, hasta la producción y la comercialización de elementos y el turismo internacional.

En este contexto, Cañuelas atrae a un número creciente de desarrolladores e inversores del sector inmobiliario que impulsan el crecimiento de la zona y fomentan la multiplicidad de cada vez más barrios cerrados.

De un ícono patrimonial al sello de Cambiasso

Uno de los emprendimientos más destacados es Cañuelas Polo, un proyecto urbanístico devenido en miniciudad que comenzó con la puesta en valor de un ícono patrimonial, resultado de un esfuerzo colaborativo entre la municipalidad y el sector privado. Estas tierras, que antiguamente pertenecían a la Fundación Instituto de la Leche, guardan un vínculo entrañable con el nacimiento de la localidad de Vicente Casares, partido de Cañuelas.

El alma del proyecto nace de la revitalización del casco histórico de la emblemática estancia San Martín, un lugar que en 1866 marcó un hito como pionera en la cría equina y que sobresalió además gracias a los inicios de La Martona, la primera industria láctea de la Argentina.

Con un masterplan que contempla 400 hectáreas, este emprendimiento impulsado por la desarrolladora South Patagonian incluye, además la puesta en valor de los edificios anexos de la estancia como la restauración del Galpón 8, una construcción de 1885 que tuvo la apariencia de un palacio renacentista francés y que se convertirá en un espacio de usos múltiples, ideal para eventos, que contará con una pista de arena en su exterior y canchas de polo.

Todo el emprendimiento surge a partir de un proceso de conservación tanto arquitectónica como paisajística", dice Violeta Metro, directora de proyectos de la desarrolladora. Y completa: "Estará rodeado por barrios cerrados, chacras de polo, departamentos, áreas comerciales, colegios, gastronomía, hotelería, senderos peatonales y ecuestres".

Uno de los barrios cerrados que forma parte del proyecto integral es Cañuelas Village. En el kilómetro 50 de la ruta 205, este conglomerado de 92 hectáreas contará con 639 lotes, que se desarrollarán en cuatro etapas. En la primera, vendieron más de 100 lotes a 24 horas del lanzamiento, según indicaron desde Eidico. Incluirá 243 unidades de 820 metros cuadrados en promedio, SUM y un sector deportivo con canchas de pádel, tenis y fútbol.

A 45 minutos de la ciudad de Buenos Aires y a 20 del Aeropuerto Internacional de Ezeiza, el valor de los lotes arranca en US\$32.000. "Pueden pagarse en 30 cuotas ajustadas trimestralmente por el índice CAC, con un anticipo en dólares del 30% y tres refuerzos anuales", precisa José Iribarren, director comercial de la desarrolladora.

La historia de El Meteón, otro emprendimiento con aires de campo que se levantó hace unos cinco años, es muy singular y, por supuesto, está atravesada por el polo. Fue desarrollado por la familia holandesa Van Andel y liderado por Fleur Van Andel, quien arribó a la Argentina en 1997, a sus 17 años, desde Países Bajos.

Fleur llegó con la meta de aprender castellano y hacer una experiencia, fue y volvió varias veces, hasta que se quedó en el país y se casó con Luis Duggan (nieto de Luis Duggan, cuarto jugador argentino de polo en la historia en alcanzar los 10 goles de hándicap y medallista olímpico), con quien tiene cuatro hijos.

"Desde el momento en que uno entra al barrio, los sentidos se sumergen en una auténtica atmósfera de campo. El aroma a eucalipto, el sonido del trote de los caballos, las frondosas arboledas, los caminos de conchilla, las construcciones de estilo rural y el espíritu de comunidad compartiendo el amor por la naturaleza", reflexiona Fleur, quien confirma que ya está lanzada la tercera etapa de estas 110 hectáreas, que incluyen lagunas, con diversos amenities deportivos y recreativos.

Pero la estrella es el poloy la actividad ecuestre está especialmente diseñada para las familias. "El Meteón tiene tres canchas oficiales, cancha de taqueo, sector de caballerizas con 100 boxes, 42 corrales, pista de vareo, monturos y viviendas



RECUPERACIÓN Galpón 8 es una construcción de 1885 que se convertirá en un espacio de eventos



PROYECTOS La zona de Cañuelas que crece



UN HITO El casco de la estancia San Martín



AMENITIES Los nuevos proyectos ofrecen áreas deportivas, sociales y recreativas para sus vecinos



MUNDO EQUINO Además de canchas de polo y pistas de arena también habrá caballerizas

para el personal", precisa Alejandro Schuff, socio gerente de la inmobiliaria Alem+. Para los más chicos está la escuela El Polito.

Como complemento, El Meteón Polo Club & Resort funciona como un hotel boutique de 12 habitaciones y recibe cada año a jugadores de todo el mundo que visitan el país por campeonatos, partidos o prácticas.

La disposición de los 369 lotes, que se comercializan a un valor promedio de US\$70.000 al contado —con financiación de hasta 12 cuotas— fue pensada para que tengan fondos libres, con el objetivo de asegurar tranquilidad y vistas abiertas al campo.

En otro sector de Cañuelas, también ubicado sobre la ruta 205, nació La Dolina Polo Ranch, con más de 600 lotes y chacras ecuestres donde el polo, el jumping y la actividad hipica no solo se practican, se viven y se respiran cada día. ¿Su vecino ilustre? Nada menos que Adolfo Cambiasso: el polista tiene su casa y su propio club de polo, La Dolina a metros de este proyecto.

Capturando el interés de jugadores profesionales y entusiastas del estilo campestre exclusivo, la primera etapa de este emprendimiento de 250 hectáreas de chacras dedicadas al polo ya fue vendida en su totalidad. "Son espacios diseñados para quienes buscan combinar la pasión por este deporte con el lujo y la tranquilidad del campo", sostiene Martín Silva Valent, al frente de M2 Spaces, la desarrolladora del proyecto. La zona comercial garantiza servicios de cercanía y algo altamente valorado por los residentes: los trayectos se realizan por caminos asfaltados. La segunda etapa se despliega sobre unas 300 hectáreas dedicadas a lotes unifamiliares y promete un club de polo y otro de jumping, senderos hipicos, lagunas y club house.

Entre sus instalaciones, el barrio alberga un área comercial, resto & lounge, club house, una laguna con playa privada, un museo del polo y una surtida propuesta deportiva con canchas de fútbol, tenis y pádel, gimnasio, un espacio para chicos, senderos y estaciones fit trail.

Una tendencia que se consolida
El nombre de un visionario del mercado inmobiliario no podía quedar fuera de este concepto innovador donde conviven polo y real estate. Eduardo Costantini, creador de Nordelta, en Tigre, y de Puertos, en Escobar, acabó de comprar en US\$11.200.000 un campo en Punta del Este, donde ya funcionaba un club de polo, para desarrollar un proyecto residencial vinculado a esta actividad para el que cerró un acuerdo estratégico con Cambiasso. Mientras tanto, Cañuelas, la tierra del deportista, se consolida como eje de atracción en base a esta tendencia.

Si bien la zona crece de la mano del polo, su encanto va más allá del deporte y se vincula al estilo de vida que se genera alrededor de esta actividad, con propuestas que amalgaman tradición, innovación y exclusividad.

Entre chacras de ensueño, clubes icónicos y emprendimientos residenciales rodeados por paisajes de campo, esta ciudad del noreste bonaerense levanta el perfil sin perder el buen gusto e imprime dinamismo económico a la zona: organizaciones, comercios y proveedores vinculados a la industria del polo ganan terreno. Los inversores apuestan por estas tierras en las que el polo manda y define una dinámica de vida. ●

NEGOCIOS

Historia. Una esquina icónica de 1940 recupera su esencia y esplendor

El local de una confitería histórica de La Plata se reconvirtió con el desembarco de un modelo de cafetería que inspiró a sus dueños en Milán y que existen solo seis en el mundo

María Josefina Lanzi
LA NACION

El café de especialidad está cada vez más en auge. Son 334 las cafeterías que hay en la Ciudad de Buenos Aires, según cifras del Gobierno de la Ciudad reveladas en 2023, y son cada vez más los inversores que deciden instalar un local de este estilo en Buenos Aires.

Un grupo de emprendedores de La Plata decidió tomar ese concepto y llevarlo a una esquina icónica de esa ciudad, para revivir este rincón, inspirándose en un modelo que existe en sólo seis ciudades del mundo.

La esquina de la cafetería La Paris fue durante décadas una visita obligada para los platenses. Creada en 1940 y rodeada de edificios icónicos como el Pasaje Dardo Rocha, el Jockey Club y la Cámara de Senadores, fue furor en los 80 y 90. "Después tuvo algunos años de decadencia y cuando llegó la pandemia decayó completamente, y queríamos recuperar la esquina", explica Ramiro Bidart, uno de los emprendedores del Grupo Apunto, que llevaron adelante la reconversión del lugar que ahora se llama simplemente Paris.

Bidart, junto con los hermanos Marcelo y Carlos Leuzzi, son dueños de más de 40 locales gastronómicos en La Plata, Pinar del Río, Carilo y Miami. De hecho, fueron quienes llevaron La Cabrera a Sunny Isles Beachy Coconut Grove en Miami y abrieron otra sede de esta marca gastronómica en el Midtown y planean instalar Masse by Antonio Bachour en el Aventura Shopping Mall.

Conocedores de la tendencia del café de especialidad y viajeros entusiastas, se inspiraron en el modelo de los Starbucks Roaster, la fórmula que esta cadena generó para mantener su lugar frente al avance del café de especialidad. Se trata de tiendas donde se muelen y tuestan los granos de café a la vista con una máquina instalada en el mismo local, para luego trasladarlos por tubos que recorren todo el lugar hasta llegar a las tolvas que los distribuyen.

Existen solo seis Roaster en el mundo, en el Meatpacking District de Nueva York, en Chicago, Tokyo, Milán, Shanghai y en el barrio Capitol Hill de Seattle. "Nos voló la cabeza este modelo, donde no sólo se toma café, sino que se pueden hacer muchas cosas en un mismo lugar", revela Bidart. Efectivamente, el local de Milán de la marca americana fue el primero en contar con un Arriviamo Bar, un concepto que combina gastronomía y cócteles.

Este descubrimiento fue el disparador que animó a los emprendedores a alquilar por 20 años la esquina donde antes funcionaba la famosa cafetería platense La Paris y poner en funcionamiento su versión renovada: ofrece café de especialidad y cuenta con una máquina propia para procesar y tostar los granos, y tubos que los reparten por el lugar, con toda la inspiración de los Roaster. El local de 3700 m² también dispone de es-



NUEVOS TIEMPOS La Paris fue furor en los años 80 y 90; ahora se llama simplemente Paris



VARIEDAD Y GUSTO Además de café de especialidad se destaca la coctelería y gastronomía



100% GRANOS Una máquina procesa y tuesta a la vista

pacios que amplían el modelo de negocios, ya que no sólo se sirve café, sino que también se puede almorzar o cenar, disfrutar de coctelería y pedir comida para llevar.

Una inversión diversificada

Pero la reconversión del lugar no se termina ahí, ya que con el alquiler del local donde hoy funciona la cafetería, venía también un edificio vecino de cinco pisos que estaba abandonado, y que los anteriores inquilinos solían usar como depósito. "Pensamos, ¿qué hacemos acá?", y a uno de mis socios se le ocurrió instalar una sede del IAG, la escuela de gastronomía que lidera el chef Ariel Rodríguez Palacios", recuerda Bidart. Hoy cursan 500 alumnos su carrera gastronómica.

En el subsuelo de la confitería se encuentran la cocina y la pastelería, donde es posible conocer cómo trabajan los chefs del lugar. También hay un pequeño museo, en el que se conservan utensilios históricos con los que trabajaban en la antigua versión de La Paris, un horno, fotografías del local que datan de décadas atrás y el antiguo cartel que solía recibir a sus clientes en la puerta.

La máquina Probat que se ubica en medio de la cafetería y que procesa café, abastece a 30 negocios de La Plata con granos de Perú, Colombia, Brasil y México. "Cuandonos dimos cuenta de todo lo que producía, pensamos que no podíamos tener la máquina funcionando solo una hora al día, y se nos ocurrió vender café al resto de nuestros locales gastronómicos. Hoy todos nuestros negocios ofrecen café de especialidad, lo que nos permite ahorrar gastos, tener más calidad y vivir esta tendencia del café", explica Bidart. ●

El local de café comparte espacio con un edificio de cinco pisos donde funciona una escuela de cocina con 500 alumnos

MERCADO

Alquileres. Las nuevas condiciones bajo las que se firman los contratos entre inquilinos y propietarios

A más de un año de la derogación de la ley, la combinación de mayor oferta, precios más accesibles y flexibilidad contractual genera que el sector siga reacomodándose

Candela Contreras
LA NACION

El mercado de los alquileres atravesó cambios significativos durante todo el 2024, a raíz de la derogación de la ley de alquileres -el 29 de diciembre de 2023, cuando entró en vigencia el DNU 70/2023-, que cambió las reglas del juego. Este cambio normativo eliminó el plazo obligatorio de tres años y los ajustes anuales regulados por el Índice de Contratos de Locación (ICL), y semestrales por Casa Propia (luego de la actualización en octubre de 2023) -estos últimos son solo unos pocos-, permitiendo una mayor flexibilidad en los acuerdos entre inquilinos y propietarios.

A principios de 2024, los ajustes comenzaron a realizarse mayoritariamente cada dos o tres meses, tomando el Índice de Precios al Consumidor (IPC) con una duración de dos años; pero, la desaceleración de la inflación, combinada con un aumento significativo en la oferta de propiedades, permitió que estas condiciones vuelvan a replantearse.

La flexibilización de los acuerdos contractuales trajo consigo una recuperación notable en el mercado. Según datos del Observatorio Inmobiliario, la oferta de propiedades en alquiler creció un 200% en comparación con el período regulado por la ley de alquileres. Este aumento impactó positivamente en los precios, que subieron por debajo de la inflación, resultando en una baja real promedio del 36,8%.

Los propietarios, antes reacios a alquilar por las restricciones impuestas, retornaron al mercado incentivados por la posibilidad de negociar plazos, ajustes y condiciones



MONEDA DE PAGO El 90% de los acuerdos actuales están pactados en pesos

SHUTTERSTOCK

de pago con mayor libertad. Por su parte, los inquilinos encuentran más opciones disponibles y cuentan con margen para realizar contraofertas, que son cada vez más aceptadas.

La nueva dinámica

Un informe reciente del Colegio Inmobiliario porteño, revela que el 90% de los acuerdos de alquiler actuales están pactados en pesos, a pesar de que se permite que puedan pactarse en moneda extranjera, y se cierran con ajustes cuatrimestrales, por 24 meses y utilizando el indicador del IPC, a pesar de que algunos todavía se siguen pactando bajo el ICL. Esta tendencia refleja un consenso entre

las partes para lograr acuerdos más equilibrados y adaptados al contexto inflacionario. A pesar de estos cambios, aún hay inquilinos con contratos vigentes bajo la antigua normativa, ya derogada, que se terminarán en su vencimiento al cumplirse los tres años.

¿Qué tendría que pasar para que los ajustes sean más espaciados? Los especialistas coinciden en que la clave para extender aún más los períodos de ajuste radica en la continuidad de la desaceleración inflacionaria. Con un entorno económico más estable, los propietarios se sentirían más seguros para ofrecer contratos con ajustes semestrales,

un escenario que hasta hace poco parecía inalcanzable.

Cuánto cuesta alquilar

Los precios de los alquileres de las propiedades publicadas en los sitios inmobiliarios de la ciudad de Buenos Aires registraron un aumento promedio en el valor de publicación del 2,8% en el mes de enero según el índice que todos los meses informa Zonaprop, y lo hicieron por arriba de la inflación que fue del 2,2% en enero, según el Indec.

En números, el alquiler de un departamento de un ambiente en promedio en la ciudad se ubica en los \$474.633 mes, un dos ambien-

Con un entorno económico más estable los ajustes de los contratos podrían volver a ser semestrales; hoy son cada cuatro meses

tes se puede alquilar por \$566.025, mientras que un tres ambientes lo hace por \$761.505, de acuerdo a la plataforma inmobiliaria.

Un dato clave que comparte el relevamiento del Colegio Inmobiliario es sobre la distribución de la oferta para alquilar por barrio: son seis los barrios que abarcan más de la mitad de la oferta de la toda la ciudad de Buenos Aires encabezando con Palermo (el que mayor oferta posee, con el 22,62%), Belgrano, Recoleta, Barrio Norte, Caballito y Puerto Madero, los cuales concentran el 58,96% de toda la oferta de alquiler en la ciudad. ●

clasificados

www.lanacion.com.ar
PARA PUBLICAR: 4318 8888 | 5199 4780
CIRCULACIÓN NACIONAL

deportes

www.lanacion.com.ar



NUNCA DEJEMOS DE MOVERNOS



Venta
Alquileres
Alquileres temporarios

Departamentos

Venta
Deptos - Venta
Barrio Norte

2 dormitorios c/dep.

Larrea y Melo
LINDISIMO luz sol impec. 90m
coch D270M Sala 4177-1889

Deptos - Venta

Caballito

1 dormitorio

Av Rivadavia 5200

2 amb. 42 m2 - Piso Alto Lumin
Apto. Prof. Impecable. MBueno!
Escuchá of. us\$68mil 153207903

Deptos - Venta

Centro

1 dormitorio

Perdón 1100

2 amb. Dto Via Zona 9 de Julio
Obelisco - M Lumin - MBuena
Opore: US\$46.000 11-5320-7903

Para publicar llamar a
4318-8888
5199-4780

Clasificados
LA NACION

Departamentos

Alquiler Ofrecido

GBA
Norte

Deptos Alquiler

Vicente López

1 dormitorio

Av. Libertador 100 y G.Paz

Edif Al no. 2 amb con cochera y
bañi us\$1800 Dto 11-4447-7487

Departamentos

Alquiler Amoblado

M.T. Alvear y Talcahuano
100m amobliequip 2 dor 2 baños
grupo Categ Dueño 154145-0194

economía
DOMINGOS CON TU DIARIO

TENDENCIA

Emprendimiento

Creó una cadena de hoteles para hospedar gatos

Es veterinaria, comenzó con una guardería en su casa y se expandió con tres alojamientos exclusivos

POR **Candela Contreras** LA NACION

Los gatos son definitivamente las estrellas del momento. Si bien el perro continúa siendo "el mejor amigo del hombre", los felinos cobran cada vez más protagonismo en la vida de los argentinos. De acuerdo al último censo de la Dirección General de Estadística y Censos de la Ciudad de Buenos Aires, se contabilizaron 368.176 gatos y 2.568.294 personas de 0 a 64 años en CABA, es decir un gato como mascota cada siete habitantes, aproximadamente.

En una ciudad en donde los amantes de los gatos buscan tener la mejor calidad de vida para sus mascotas, pero sin tener que dejar de lado la propia, surge un concepto para simplificar el incordio que significa no saber en dónde dejar a tu gato en el caso de necesitarlo. Existen "hoteles de lujo" para gatos, una propuesta que no solo busca cuidar a las mascotas mientras sus dueños viajan, sino también ofrecer una experiencia exclusiva y personalizada.

Virginia Vallejo, veterinaria y fundadora de Hotel de Gatos Mishmos comenzó con una pequeña guardería en su departamento en 2013, mientras estudiaba en la facultad, y creció hasta convertirse en una cadena con tres sucursales, en Parque Chas, Vicente López y Quilmes.

"En ese momento que era estudiante tenía un trabajo part time con el que pagaba el alquiler y sumaba ingresos cuidando dos o tres gatitos", cuenta. El boca a boca la ayudó a crecer y a construir su propia reputación, hasta que el 2020 fue el punto de quiebre: "La guardería hasta ese momento había sido un medio de vida y no tenía un fin, era solo para cubrir gastos".

"Cuando llegó la pandemia en 2020, con mi pareja vivíamos en una casa grande en Parque Chas que tiene más de 280 m², la acondicionamos por completo y ahí arrancó el primer hotel. El verano de 2021, cuando las personas volvieron a viajar, fue nuestro período de prueba y tuvimos un muy buen feedback", comenta. Hasta que en 2022, Virgi-

nia decidió renunciar a su trabajo y dedicarse exclusivamente a los hoteles, en donde la emprendedora tiene diferentes tipos de habitaciones para sus huéspedes felinos.

En la propiedad que alquila en Vicente López, de unos 170 m² y capacidad para 60 gatos, tiene cinco habitaciones temáticas que recrean paisajes argentinos: desde la selva misionera hasta las salinas en el norte del país. "Para lograrlo invertimos US\$50.000 y cada una de las cinco habitaciones está completamente tematizada con el lugar que le corresponde, cuenta con escondites, hamacas, rascadores y hasta puentes colgantes", relata la emprendedora que busca que las mascotas se sientan en un cinco estrellas. "Los gatos trepan, juegan, la pasan bien y los dueños se quedan tranquilos de que están bien cuidados", señala la dueña del hotel.

La elección de la propiedad fue fundamental. "Cuando buscamos una casa para alquilar, no podemos pensarla sin luz natural. Cuando ves la propiedad te das cuenta si es o no es, y cada una de las seleccionadas lo son", asegura la veterinaria que en 2023 desembarcó en Quilmes en una casa de 100 metros cuadrados y capacidad para 35 felinos.

A la hora de hablar de números, la emprendedora detalla que el precio de las estancias varía según la temporada y el tipo de habitación. "Hoy, la tarifa arranca en \$20.000 por día para la habitación más económica, y la premium cuesta \$24.000, aunque en temporada alta el precio suele ser más elevado".

Decara a futuro

Vallejo visualiza una expansión cuidadosa del negocio. "Nos gustaría cubrir zonas que aún no tienen hoteles para gatos, tanto en la ciudad de Buenos Aires, como en provincias como Santa Fe, Córdoba y Mendoza", afirma y anticipa que para este año planea abrir una nueva sucursal en Barrio Norte. Pero, el gran salto llegaría en 2026, año en el que proyecta crear un sistema de franquicias y así llevar a Mishmos a toda la Argentina. ■



PROYECTO Virginia Vallejo comenzó su negocio hotelero en pandemia y ya tiene tres sucursales



ENSU MUNDO Los gatos pueden trepar, jugar, rascar, hacer de las suyas y estar bien cuidados



OBJETIVO Para 2026 la creadora de esta cadena de hoteles planea lanzar las franquicias



Toda la info en 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 m² en la Capital



Mapa: los precios, barrio por barrio



Evolución mensual de las escrituras