



Créditos hipotecarios. El año arrancó con números récord y la expectativa es que sigan creciendo. **Pág. 3**

SEGUINOS EN    

propiedades



SHUTTERSTOCK

El poder de la macro. Un sector que baila al compás del dólar

Los rumores de devaluación y el levantamiento del cepo son temas de la agenda económica que inquietan al mercado inmobiliario: su impacto en los precios y en la demanda. **Págs. 4 y 5**

PLANO DE OBRA

1500**DÓLARES/M²**

Es el valor en el que arranca el costo de construcción, teniendo en cuenta los valores más bajos del mercado, que pueden ascender a US\$3000 con materiales más costosos para la obra. Tomando esa cifra, construir una vivienda de 60 m² cuesta alrededor de US\$90.000. Y una casa estilo country de 315 m² ronda los US\$940.058 (con un valor de US\$42984/m²), según datos de Reporte Inmobiliario.

SUBASTA DE INMUEBLES

Supervid, el marketplace especializado en la compra y venta de activos corporativos hará una subasta de inmuebles de forma online. El remate será el viernes 28 de marzo e incluirá dos departamentos, un chalet y dos inmuebles comerciales con opciones desde los US\$40.000. Los inmuebles se encuentran ubicados en distintas zonas del Gran Buenos Aires, que incluyen Olivos, Béccar, Pilar, Carapachay y La Matanza.

\$390**MILLONES**

Es el monto en préstamos hipotecarios que se otorgaron en los dos primeros meses de este año, según datos de la Fundación Tejido Urbano. En enero fueron \$186 millones y en febrero la cifra ascendió a \$204 millones. En los meses anteriores, en promedio, fueron \$202 millones en octubre; \$184 millones en noviembre y \$187 millones en diciembre.

LA FRASE

"Los precios de las propiedades crecieron casi un 10% en el último año y medio; a futuro podrán subir un 40% lo que significaría recuperar lo perdido desde la crisis de 2018"

ESTEBAN DOMEQO
Economista de Inveco

Lanzamiento**Un emprendimiento náutico a orillas del Nahuel Huapi**

SOBRE BUSTILLO. En el kilómetro 14 de la tradicional avenida se levanta Amarras del Nahuel, un proyecto ubicado en un predio de 5,3 hectáreas en Bariloche, con espacio verdes, forestación añosa y 170 metros lineales de costa sobre el lago Nahuel Huapi con vistas a la Península de San Pedro y la Isla Huemul. "El complejo tendrá acceso directo a la playa, estacionamiento para embarcaciones y será un barrio náutico", comenta Ignacio O'Keefe, director de la inmobiliaria homónima que lo comercializa.

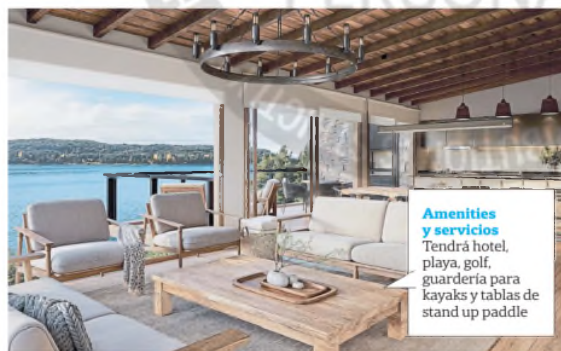


2028
2DO. SEMESTRE
Es la fecha estimada de entrega de los edificios de la etapa final de la obra

Desde US\$167.200
Es el valor de dos ambientes de 54 m²; el de tres de 96 m²; US\$ 279.598; el de cuatro con 123 m²; US\$369.550



9 edificios
Completarán este desarrollo con unidades de dos a cuatro ambientes



Amenities y servicios
Tendrá hotel, playa, golf, guardería para kayaks y tablas de stand up paddle

18,8%**M2 LIBRES**

Es el dato de vacancia del mercado de oficinas clase A de Buenos Aires que cerró un 2024, "estable" tras un año de ajustes. El dato es que sin nuevos desarrollos hasta 2028, la modernización de edificios existentes será clave para atraer demanda. De cara a futuro, se espera un ingreso gradual de 100.000 m² a 120.000 m² según el último informe de Newmark.

**ARTE EN CABALLITO**

La Fundación Azcuy junto con el Museo de Arte Moderno de Buenos Aires organiza el Premio Azcuy. Se trata de un concurso mediante el cual se elige una obra de arte contemporáneo para los edificios de la desarrolladora. En esta quinta edición, ganó la obra de Nacha Canvas llamada *Suave Star* y se ubicará en el proyecto Donna Fiore en Pedro Goyena al 1700.

+INFO**AL ESTILO DANÉS**

Helena Christensen, una de las supermodelos en los años 90, se unió a la exclusiva tienda de muebles BoConcept como directora creativa global. La ex top model lanzó una colección llamada "El arte de vivir al estilo danés" y las creaciones de la marca se pueden conocer en el local del barrio de Recoleta.

US\$10**MILLONES**

Es la inversión que realizó el Grupo Altatex, dueño de las marcas textiles Cheeky. Como quiere y Awada, en una planta modelo en Tigre. El objetivo es potenciar su capacidad productiva y alcanzar una distribución de 10 millones de prendas al año. El flamante complejo de 20.000 m² cubiertos incorporó más tecnología y un diseño arquitectónico innovador.

Actualidad



SHUTTERSTOCK

Créditos hipotecarios El año arrancó con todo

En los dos primeros meses de 2025 se entregaron cerca de 5000 préstamos, casi la mitad de las líneas otorgadas durante 2024 en todo el país y la expectativa es que la tendencia se mantenga, pese al alza de las tasas que aplicaron algunos bancos

Candela Contreras
LA NACION

Los créditos hipotecarios revolucionaron el mercado inmobiliario. Durante el año pasado 24 bancos lanzaron sus líneas para adquisición, refacción, remodelación y ampliación de viviendas y la actividad crediticia se disparó y logró romper con la estacionalidad de verano, un momento del año en el que las operaciones de compraventa tienden a desacelerarse. En enero una de cada cuatro propiedades se adquirió con hipoteca: el 26% de las 3645 operaciones realizadas. Este porcentaje representa un salto significativo en comparación con diciembre, cuando las hipotecas participaron en menos del 15% de las transacciones. Además, en términos interanuales, las operaciones con hipoteca aumentaron un 1269,5% respecto a enero del 2024. Todos los datos del último reporte del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires.

El resurgimiento de los créditos hipotecarios en la segunda mitad del 2024 ya había sido notable, con más de 11.000 préstamos otorgados y un monto promedio de US\$75.000 por crédito, según un informe de la Fundación Tejido Urbano. En términos macroeconómicos, el volumen total de los préstamos otorgados representó el 0,2% del PBI.

Sin embargo, el verdadero impacto de la reactivación crediticia

se observó en los primeros dos meses del 2025, cuando se entregaron alrededor de 5000 préstamos hipotecarios en todo el país. Enero y febrero tienden a ser meses en el que las operaciones bajan y a pesar de que esa disminución se vio en la cantidad de operaciones, en el caso de las compras con hipoteca esto no fue así. "Estos datos muestran la buena evolución de este tipo de créditos y la fuerte demanda de los mismos", destacó Fernando Álvarez de Celis, director ejecutivo de la Fundación Tejido Urbano.

En términos de volumen de financiamiento en todo el país, en enero se entregaron créditos hipotecarios para personas físicas por un total de \$186 millones, mientras que en febrero la cifra ascendió a \$204 millones. Este crecimiento sostenido refleja la confianza del mercado y la necesidad de financiamiento para la adquisición de viviendas. Luego de que en noviembre y diciembre se entregaran \$184 y \$187 millones respectivamente. De esta manera, se observa que el promedio de octubre a febrero es de \$202 millones.

De igual manera, cabe aclarar que "el que viene con un proyecto de crédito no lo va a frenar por las vacaciones", dice Federico González Rouco, economista especializado en vivienda, datos que se vieron reflejados en las escrituras, pero no es igual a la cantidad de operaciones

con crédito.

De todas formas y pese al crecimiento, el financiamiento hipotecario enfrenta desafíos. "A pesar de esta estabilidad en los créditos otorgados, venimos con una oferta más lenta que cuando salieron las líneas UVA", agrega el economista.

Cabe aclarar que hay varios factores por los que aún no hay un mayor impacto en el crecimiento: uno de ellos es que a partir de noviembre del año pasado, 12 bancos decidieron aumentar las tasas de sus créditos, llevando el promedio de la TNA de 5,5% a 7,4%. Esto genera que aumenten las cuotas y se necesiten mayores ingresos para solicitar un préstamo; pero una de las principales causas es que aún no hay un mercado secundario de hipotecas que ayude al fondeo de los bancos y que, si esto sucede, aumentaría la oferta de los bancos.

Los especialistas concuerdan en que, para que realmente se de una reactivación efectiva del crédito hipotecario en la Argentina, es necesario desarrollar un mercado secundario de hipotecas y flexibilizar las restricciones financieras. Sin estas herramientas, el acceso a financiamiento a largo plazo seguirá siendo un desafío para miles de familias, "en un escenario donde el Estado reduce drásticamente su intervención en la construcción de viviendas y la crisis habitacional se profundiza en sectores como inquilinos y ocupantes

de viviendas informales", aseguran desde Tejido Urbano.

Esto quiere decir que, los bancos, a la hora de otorgar préstamos hipotecarios a 20 o 30 años, precisan de una liquidez y fondeo importante, que muchas veces no tienen.

Para conseguirlo, se crean los mercados secundarios: las entidades bancarias venden las hipotecas (que otorgaron previamente a individuos) a inversores de largo plazo (como son los fondos de retiro o los seguros de pensión) o los bancos. Estos, luego crean un fideicomiso con esos créditos, los convierten en activos financieros y los inyectan en el mercado de capitales para generar ganancia. Este proceso se conoce como la "securitización de hipotecas", algo que otorga más liquidez a las entidades, ya que en lugar de esperar 20 o 30 años a que le devuelvan el crédito, lo recibe rápidamente de manos de estos fondos, y así cuenta con mayor capacidad para prestar plata y seguir otorgando préstamos hipotecarios.

"El nivel de actividad de enero y febrero fue muy bueno comparado con otros años. Nosotros hemos tenido más de un 80% de crecimiento interanual", afirma Mateo García, director comercial en el Sector Residencial de Toribio Achával, y agrega "el desafío de los bancos es poder optimizar las estructuras de los créditos para agilizar los tiempos".

El desafío para este año será consolidar el crecimiento y evitar que nuevos ajustes financieros frenen el sueño de la casa propia

NOTA DE TAPA



BUENAS PERSPECTIVAS Los referentes coinciden en que los compradores seguirán activos

SHUTTERSTOCK

Efecto dólar

El impacto que genera la macro en los ladrillos

El posible levantamiento del cepo y los rumores de devaluación son temas que inquietan a un sector en el que las propiedades se venden en la moneda americana: qué pasará con los precios, la demanda y las inversiones

POR **María Josefina Lanz** LA NACION

Desde el viernes 14 de marzo, el Banco Central (BCRA) se vio obligado a sacrificar reservas para mantener el precio del dólar. En números, desde ese día y hasta el pasado jueves -al cierre de esta edición- vendió US\$1008 millones y pasó a exhibir un acumulado negativo de casi US\$400 millones en lo que va del mes, el mayor para un período de 30 días en la era Milei. De esta forma, el fantasma de la devaluación amenaza la tranquilidad cambiaria que caracterizaba a la gestión del presidente. Sin embargo, el propio ministro de Economía, Luis Caputo, definió como "irrelevante" cuando lo consultan sobre el nerviosismo que atraviesa al mercado en los últimos días por los insistentes rumo-

ros que corren sobre posibles cambios en el valor del dólar incluidos en el inminente programa que el Gobierno cerraría con el Fondo Monetario Internacional (FMI).

En paralelo el levantamiento del cepo cambiario también es parte de la agenda económica. Fue el mismo presidente Milei, quien anticipó en una entrevista con LN+ la posible fecha de salida del cepo, algo esperado desde hace tiempo. El 1 de enero de 2026 la restricción cambiaria "dejará de existir", aseguró el mandatario, aunque aclaró que esto se podría adelantar, en el caso de que se cuente con ayuda del Fondo Monetario Internacional (FMI).

En cuanto a cuáles serán las consecuencias de la eliminación de la restricción cambiaria, la opinión de los economistas sobre esto se

encuentra dividida. Hoy el gobierno tiene reservas netas negativas de 5000 millones de dólares, además de futuros vencimientos, por lo que, si por la salida del cepo se genera una demanda de dólares, esta moneda, por efecto de oferta-demanda, subirá. Es por eso que, algunos analistas explican que el presidente estaría esperando a contar con más fondos en el Banco Central, para que ese salto no sea tan abrupto y no tenga la necesidad de devaluar. "El gobierno está trabajando fuertemente en la credibilidad económica y en conseguir los dólares suficientes para que la salida del cepo sea lo más tranquila posible y sin mucho salto en el tipo de cambio", explica Fabián Achával, de la inmobiliaria homónima.

En ese contexto, otros economis-

tas anticipan que, una vez eliminada la restricción cambiaria, podría haber un salto inicial en torno al 15%, para llegar del oficial al paralelo. Esto tendría un impacto en la inflación y en la actividad económica, generando un efecto recesivo y un encarecimiento de las propiedades en pesos, ya que, si los inmuebles mantienen sus valores en dólares, se necesitarán más pesos para comprar un inmueble: un punto fundamental para quienes necesitan crédito. "Pero eso sería en el corto plazo, ya que la salida del cepo permite que sea menos engorrosa la compra de propiedades, dado que facilita las operaciones, al no contar con restricciones de acceso al dólar. Además, permitirá el ingreso de divisas al país, es decir, habrá más dólares en la economía, y potenciará las inversiones

extranjeras", explica el economista Juan Manuel Telechea.

Cambio paulatino

Cepo, devaluación y qué pasará con el valor del dólar son puntos relevantes para quienes definen una operación inmobiliaria. El impacto en los precios variará según cómo se dé la unificación cambiaria: cuánta plata se consiga del acuerdo con el fondo y cuánta credibilidad y confianza consiga generar el gobierno, entre otros motivos.

Si el salto cambiario no es abrupto y se evita devaluar, los brokers consultados coinciden en que las propiedades subirán de precio. Es importante aclarar que esto no será inmediato: en el corto plazo, no aumentarán. Sin embargo, la salida del cepo impulsará varios factores que aumen-

tarán la demanda y en el mediano plazo, los precios tenderán a acompañar ese aumento.

Entre esos factores, Federico González Rouco, economista especializado en vivienda, que trabaja en Empiria, la consultora de Hernán Lacunza, explica que la eliminación de la restricción cambiaría implicaría la posibilidad de que los bancos amplíen su financiamiento, es decir, que consigan más plata y tengan luego una mayor capacidad para prestar dinero, lo que llevaría a un aumento en la solicitud de créditos hipotecarios y, por tanto, de la demanda de propiedades. En su caso, no anticipa un salto muy marcado del dólar y detalla: "El valor de las cosas en un país valen más si no hay cepo, ya que se genera movimiento de afuera, más financiamiento".

"La demanda de inmuebles está motorizada por muchos factores: hay un cambio de expectativas desde septiembre de 2023, una recuperación de los salarios, una mayor cantidad de operaciones por el crédito hipotecario. Quitar el cepo eliminaría una distorsión más en el mercado, lo que se traduciría en un mayor nivel de demanda. No impactará directamente en los precios, sino que, a mediano plazo, se podría traducir en un aumento en el valor de las propiedades", explica Achával y agrega que la eliminación de la restricción cambiaría generará mejores expectativas y un mercado cambiario más líquido.

El broker profundiza en su aseveración: "Si se elimina el cepo y no hay salto devaluatorio, el impacto va a ser muy positivo. Estamos a niveles de precios de las propiedades en términos reales de 2006 y el principal factor de tracción de la demanda son los valores bajos, por lo que, hay mucho margen para que sigan creciendo los precios". En cuanto a porcentajes concretos afirma que los precios aumentarán un 10% en promedio este año, con un impacto más fuerte en tickets más bajos.

Martín Boquete, director de Toribio Achával, comparte esta mirada y asegura que la eliminación del cepo debería incrementar la demanda de propiedades, "porque el cepo es una muestra de inseguridad del gobierno que el mercado canaliza con mayor precaución en las decisiones". Además, "esto debería aumentar el flujo de capitales desde el exterior, que incrementará la demanda y debería incidir en un empuje hacia arriba en algunos de los precios de los inmuebles", agrega. Lorenzo Raggio, gerente general de Interwin, opina que no hay una conexión directa entre la eliminación del cepo y el precio de las propiedades. "Lo que sí puede ocurrir es que, de a poco, la economía se empiece a dinamizar y se mueva más el mercado de las propiedades, ya que van a fluir mejor los fondos y las inversiones del exterior, además de que habrá un acceso más fácil a la moneda americana", detalla. Sin embargo, alerta que aún hay mucho stock de propiedades en el mercado, por lo que, no predice un aumento directo e inmediato en los precios, ya que todavía la oferta es grande. Efectivamente, si se analiza el stock de inmuebles en venta de Zonaprop en diciembre del año pasado, este promediaba las 103.000 unidades en venta, mientras que en mayo de 2018, en medio del boom de créditos hipotecarios, eran 65.000.

"El levantamiento del cepo facilita las operaciones, hace que sean más transparentes, que se realicen con dólares y que conseguirlos sean tan más ágiles, al tener un único valor. No lleva directamente a que au-



MOMENTO DE COMPRAR Los inmuebles podrían subir hasta un 40% a largo plazo

SHUTTERSTOCK

menten las propiedades, pero, al facilitarlas, en el largo plazo sí pueden subir", explica Diego Cazes, director general de L.J. Ramos.

Frente a la posibilidad de que la devaluación sea fuerte, José Rozados, director de Reporte Inmobiliario, aclara: "Es importante resaltar que nunca una sola medida provoca una reacción en los precios". Explica que, en 2001, cuando hubo una devaluación, las propiedades bajaron unos meses después, pero el escenario en ese entonces era muy distinto: había recesión, una crisis institucional y financiera, entre otros problemas. "Tenías que tener el triple de pesos para comprar los mismos dólares, además de que había mucha incertidumbre de hacia dónde iba a ir el país. Pero, ahora, el panorama es diferente. Si llegara a haber una devaluación fuerte, el impacto no va a ser alto, porque el escenario de hoy es totalmente distinto al del 2001", agrega.

Si se analiza lo que pasó en el pasado, cuando el expresidente Mauricio Macri eliminó el cepo cambiario en diciembre de 2015 y al poco tiempo, en mayo de 2016, se lanzaron los créditos UVA, subió la demanda de propiedades y se llegaron a vender 63.428 propiedades en 2017 y 55.698 en 2018, según datos del Colegio de Escribanos de la ciudad de Buenos Aires. "Es por eso que es difícil definir la causalidad sobre qué hizo subir el precio de las propiedades; lo que sí se sabe, es que, sin cepo, todos esos elementos pueden florecer", explica González Rouco.

Otros economistas recuerdan que, en mayo de 2018 cuando Macri anunció el préstamo con el Fondo, las divisas se agotaron en 14 meses. Esto prueba que cuando se elimina el cepo cambiario sin confianza y credibilidad hacia el gobierno, el di-

nero puede ser rápidamente absorbido por la gente, lo que hace subir el dólar y devaluar el peso.

La "discusión" de cómo podría afectar los precios de venta de las propiedades se da en un momento en el que algunos economistas anticipan que los inmuebles podrían subir hasta 40 por ciento. Esteban Domecq, uno de los analistas económicos más escuchados entre los empresarios y los agentes financieros, explicó en un mano a mano con la nación que hoy, los precios del sector están casi un 10% arriba, con respecto al último año y medio. "Es un

proceso que va a continuar. En términos de magnitud, subir en torno a un 30/40% es prácticamente recuperar lo que se perdió en los últimos 5 a 6 años, ya que, desde el inicio de la crisis del año 2018 hasta acá, las propiedades cayeron casi un 40% en promedio, en la Ciudad de Buenos Aires". En términos de plazos, el especialista aclaró que podrían ser dos, tres o inclusive cuatro años.

En números concretos, el último informe de Zonaprop revela cómo fueron creciendo los precios de publicación de los departamentos en la Ciudad de Buenos Aires: en febrero aumentaron un 1,3%, suba que no se registraba desde marzo de 2018, cuando el aumento mensual fue de 1,76%. De esta forma, el metro cuadrado de publicación de los departamentos se ubicó en US\$2370 en febrero, acumulando una suba del 1,9% en los dos primeros meses del año y del 8,1% en los últimos 12. Este último representó el mayor incremento interanual desde noviembre del 2018.

Lo que viene

Un análisis aparte merece cómo podría afectar el levantamiento del cepo al mercado inmobiliario más allá de los precios. Achával explica que, en una economía estabilizada, hay mayor predisposición a la compra, mientras que, cuando hay un salto cambiario se detienen las consultas. "Cuando comparas todos los años con cepo y sin cepo, una economía sin restricción cambiaria tiene, en promedio, un 55% más de operaciones, que una con restricción. González Rouco agrega que sin restricción cambiaría, es mucho más fácil que se desarrolle el mercado de créditos, gracias a la estabilidad que genera, la mayor financiación que consiguen los bancos y el aumento de la demanda por las expectativas de la gente.

"Y, cuando el crédito llega a representar el 20% del total de las operaciones que se realizan, el total de operaciones es 50% mayor a cuando no hay crédito hipotecario en CABA", detalla el experto, al comparar los años en que hubo crédito en CABA con los que no tuvieron. Otro efecto podía ser una ola de inversiones en ladrillos. "Para el mundo corporativo es muy importante, ya que empujará las inversiones en hoteles, lotes de barrios, de campos, industriales y también el rubro de las oficinas, que hoy se frenan ante la dificultad de sacar el dinero del país, por la presencia del cepo", explica González Rouco. Además, señala que en el mercado inmobiliario residencial no existen inversiones extranjeras, pero la salida del cepo podría permitir, en el largo plazo, más financiamiento de afuera a las grandes empresas de desarrolladores o la posibilidad de asociarse con compañías de otros países.

El especialista detalla que hay sectores de la economía como la minería, que están esperando hace tiempo la salida del cepo para invertir. "En el caso del real estate, no existe ese apuro, pero se trata de un sector muy chico, con un potencial de crecimiento enorme y en el que la eliminación de la restricción cambiaría podría abrir las puertas para recorrer ese camino", agrega.

"La supresión del cepo volverá a la Argentina un país más creíble, realidad que ayudará a atraer inversiones y acceso a mercados de deuda, que no sean exclusivamente el Fondo Monetario Internacional", explica el analista económico Darío Rubinsztein y reconoce que eso implica que ingresarán más dólares al país, lo que "encenderá el motor de la economía argentina, en todos los aspectos y también en el sector inmobiliario".

El mercado inmobiliario atraviesa un momento de cola impulsado por el crédito hipotecario y las mayores subas de precios de los últimos seis años

NEGOCIOS

Historias. El proyecto salteño en el que durante años solo vivieron americanos

El desarrollo inmobiliario en el que se invirtieron US\$40 millones ocupa 550 hectáreas de Cafayate, tiene más de 140 casas construidas y terrenos con vistas a los viñedos

María Josefina Lanzi
LA NACION

Cafayate es un lugar que conquista a cualquier argentino que lo visita y también cautiva a ciudadanos de Estados Unidos. Rodeado de montañas multicolores, está localizado en el corazón de los Valles Calchaquies, a 192 kilómetros de Salta.

Por el año 2005 comenzó a gestarse un proyecto de real estate cerca de esta localidad. La Estancia de Cafayate es un barrio cerrado ubicado sobre la ruta nacional 40, en un lugar que ofrece 360 días de sol al año, que atrajo a argentinos, pero también a inversores extranjeros.

Juan Carlos Romero fue gobernador de Salta por tres periodos consecutivos y es actualmente senador de la provincia. Además de su trabajo en la política, cuenta con un terreno propio en Cafayate, que desconocía que años más tarde se iba a convertir en uno de los countries que conformaría una comunidad con residentes internacionales. Hace más de 20 años conoció a Dough Casey, inversor norteamericano que había comprado también tierras en esta localidad. Luego de una conversación, se dieron cuenta de que sus terrenos estaban uno al lado del otro y decidieron unirse para lanzar juntos este desarrollo.

"La estancia no era nada más que tierra, el salteño no creía que iba a construirse lo que hoy existe", cuenta Diane Klingesmit, nuera de Romero, con su marcada tonada extranjera, quien formó parte del grupo promotor que dio a conocer el proyecto en Estados Unidos y quien actualmente también vive en el barrio.

"Por mucho tiempo no hubo argentinos, sino solo americanos", cuenta Candelaria Patrón, quien formó parte del equipo que comercializó el proyecto en la Argentina en sus inicios, y agrega: "El extranjero que se quedó, se enamoró del lugar". Hoy en día, la propuesta se volvió más conocida en la Argentina y los propietarios se conforman en un 50% por extranjeros y la otra mitad por argentinos.

Actualmente, el barrio cuenta con 140 casas construidas. Aunque el lugar no se utiliza como vivienda permanente, sino más bien como casa de fin de semana, "hay 20 familias que viven establemente allí, de las cuales 15 son de otros países", cuenta Rodrigo Marcuzzi, desarrollador del barrio. El 95% de los extranjeros son estadounidenses, pero también residen algunos australianos, ingleses y franceses. Los argentinos que tienen casa allí son en su mayoría salteños y tucumanos, aunque también hay algunos propietarios de Buenos Aires.

Con una inversión estimada de US\$40 millones a lo largo del tiempo, el barrio cuenta con un tamaño de 550 hectáreas. Al ingresar al lugar, se recorre un camino ondulado, que cuenta con 150 lotes que aún no se han trabajado. Una vez dentro, el barrio ofrece otros 400, de entre 2000 y 4000 metros cuadrados, que cuentan con la posibilidad de tener vista a un viñedo en su jardín. De estos ya trabajados, "aún se venden



ULTRA PREMIUM El lugar fue elegido por el hotel boutique de lujo Grace para desembarcar en el país

ELIASE MICU



VISTAS ÚNICAS El verde y la montaña generan un microclima



AMENITIES Tiene cancha de polo, golf y un spa con piscina

entre 30 y 40, por un ticket promedio de US\$100.000", señala Marcuzzi. Además, agrega que siempre hay reventas.

Las casas del barrio se construyen con un estilo similar, con una arquitectura colonial española rural, que le otorga al lugar una identidad singular. Las viviendas siguen un reglamento específico, con posibilidad de variación, dentro de un marco que establece ciertas disposiciones.

El barrio también cuenta con un hotel de la cadena internacional llamado Grace, "un grupo de hoteles boutique de lujo que tiene ubicación en distintos destinos paradisíacos del mundo", agrega Patrón. La Estancia ofrece su propia etiqueta de vino, que se produce con las uvas que se cultivan en los viñedos distribuidos a lo largo y ancho del barrio.

Enamorada de la Argentina
Diane Klingesmit es de Ohio, Estados Unidos, y desde hace 20 años vive parte de su año en Cafayate, Salta, en el barrio La Estancia de Cafayate. Diane describe la zona como "un valle energizante con un encanto monumental". Considera que es su lugar en el mundo, "que me llena de paz y me permite interactuar con gente de distintos lugares. Recién me frené a hablar con residentes de Brasil, Buenos Aires, Francia y Estados Unidos".

En 2005 se casó con un argentino, que estuvo involucrado en el día a día de este emprendimiento. Ella trabajaba en una revista de marketing en EE.UU., cuando su suegro, Juan Carlos Romero, se unió con Dough Casey para lanzar este proyecto. "Dough lo describía como un pequeño paraíso entre dos cerros", señala Klingesmit.

El lugar cuenta con varios amenities, como una cancha de golf, otra

de polo y de squash, un spa, "pero la gente compraba por otras razones, lo veía como un lugar resguardado, con un paisaje natural imponente".

Casada con el hijo de Romero y con estudios de marketing, ayudó a la promoción del barrio en su país, consiguiendo compradores extranjeros. "Crecí en un lugar con nieve y llegar acá, con sol casi todos los días del año es fabuloso", confiesa.

La vida en medio de las montañas, con un paisaje natural monumental puede ayudar a desconectar de los días acelerados y a establecer conexión con la naturaleza y las personas. En el caso de Klingesmit, son tres las cosas que cuenta que le enamoran y que considera que atraen a los demás: "la naturaleza única, el paisaje salvaje y la gente, con su cultura y sus costumbres".

Cuenta que en Cafayate se da una fusión única del europeísmo argentino, con su gente cálida y con una zona llena de tradiciones ancestrales, arraigadas hace mucho tiempo. "Algo que se muestra en la comida, platos que viajan de Italia, pero mezclados con la humita local, que proviene de los maíces antiguos".

Su cariño hacia la Argentina llegó tan lejos, que recientemente escribió el libro *The andine table*, o La mesa andina, donde detalla costumbres culturales del noroeste argentino, con recetas autóctonas

nortenas. "En estos 20 años conocí mucha gente, con costumbres que no están escritas. Tomé clases, anoté recetas e hicimos un libro", cuenta Diane.

Otros atractivos

En épocas precolombinas, la zona de Cafayate estaba poblada por asentamientos indígenas diaguitas. Su nombre es de origen quechua o quechua y, aunque las versiones varían, una de ellas asegura que su nombre significa "cajón de agua". A fines del siglo XV llegaron los conquistadores de Perú y en 1535 arribarían los primeros españoles. Se cuenta que este pueblo en medio de las montañas fue el que más resistió a la invasión.

El lugar es conocido por sus viñedos, que ofrecen entre otros, el vino tórrontés, una cepa característica de la zona. Cafayate es internacionalmente reconocida por formar parte de la ruta del vino más alta del mundo con la mayor concentración de bodegas. Las características de la zona, como la amplitud térmica y la composición del suelo favorecen su desarrollo. Muy cerca del pueblo de Cafayate se ofrecen atractivos naturales impactantes, como La Quebrada de las Conchas, la Garganta del Diablo, el Anfiteatro y Los Castillos, que, de forma natural, representan lo que sus nombres indican. ●

Si bien no fue pensado como un lugar de residencia permanente, 20 familias viven ahí y 15 de ellas son extranjeras

TENDENCIAS

Oficinas. Un especialista revela cómo lograr presencialidad

Los espacios dejaron de ser solo un lugar de trabajo y se convirtieron en ecosistemas flexibles que fomentan la innovación y la comunidad

El futuro del trabajo se define por un solo lugar, sino por la capacidad de elegir e integrar espacios que no solo sean funcionales, sino que también promuevan el bienestar y el desarrollo personal.

El espacio de trabajo del futuro será aquel que inspire a las personas a mejorar tanto en sus tareas como en la forma en que las desempeñan. Diseñar estos espacios no implica únicamente la creación de oficinas, sino la construcción de entornos que fomenten la creatividad, la colaboración y el bienestar. En definitiva, se trata de generar espacios para la vida.

Diseñar en la incertidumbre
El mundo laboral está atravesando una transformación sin precedentes. El concepto de trabajo, el rol de las oficinas y hasta la estructura misma de las empresas están evolucionando de manera acelerada. Lo que antes se entendía como un "espacio de trabajo", ya no es suficiente; en la actualidad, las oficinas deben convertirse en ecosistemas que promuevan bienestar, creatividad y productividad.

La incertidumbre de los últimos años ha demostrado que no es posible seguir pensando que "todo volverá a ser como antes". La pandemia, en particular, marcó un antes y un después en la relación con los espacios de trabajo. Ya no basta con preguntarse qué necesitan los

empleados; ahora es fundamental considerar cómo quieren sentirse. "Es necesario pensar en un ecosistema, en una estructura mucho más compleja", señaló Domingo Speranza, CEO de Newmark Argentina, durante una charla TED. "No se trata simplemente de un modelo híbrido entre la casa y la oficina, sino de un ecosistema complejo", agregó.

Entre las máximas que Speranza desarrolló en su charla TED, afirmó que los espacios laborales del futuro deben ir más allá de lo funcional. Deben fomentar la creatividad, la innovación y el sentido de comunidad. Esto no solo mejora la experiencia diaria de los colaboradores, sino que también alinea el entorno físico con los valores y la cultura de cada organización.

Hoy en día, las oficinas no son solo lugares de trabajo; representan la identidad de las empresas. Los espacios que prioricen la sostenibilidad, la inclusión y el bienestar serán clave para atraer y retener talento. La propuesta integral de una organización—que abarque desde la experiencia laboral hasta su compromiso con temas sociales y ambientales—será un factor diferencial en la competitividad empresarial.

La hiperflexibilidad

La forma de trabajar está cambiando de manera radical, y eso impacta directamente en el diseño de los espacios laborales. Según Speranza,

en un contexto de hiperflexibilidad, es necesario abandonar el pensamiento estático de la oficina como un escritorio fijo. "Antes de la pandemia, solo el 30% del tiempo en la oficina se pasaba en el escritorio, el resto del tiempo, las personas se desplazaban por distintos espacios", señaló. Entonces, ¿para qué seguir diseñando oficinas con puestos de trabajo fijos?

El concepto de "terceros lugares" está ganando protagonismo. "Un tercer lugar es una cafetería, un aeropuerto, un hotel. Es donde trabajan los nómades digitales y donde trabajan muchas personas actualmente", explicó Speranza. Esto implica que el trabajo ya no está atado a un solo espacio, sino que se desarrolla en múltiples entornos diseñados para potenciar la productividad y el bienestar.

Este cambio también impacta en la forma en que las empresas piensan la ubicación de sus oficinas. "Nadie va a querer seguir viajando una hora de ida y una hora de vuelta eternamente", afirmó el experto. La tendencia apunta hacia la "ciudad de los 15 minutos", donde el trabajo, el ocio y la vida personal se desarrollan en un mismo entorno.

Otro aspecto clave en la evolución de los espacios de trabajo es su impacto ambiental y social. "Los edificios comerciales en las ciudades son los principales generadores de huella de carbono", dijo Speranza.



LIVING Las zonas para desconstruir son clave



SINERGIA Y MÁS La oficina deja de ser estática SANTIAGO FILIPIZZI

Las empresas deben repensar sus estrategias para reducir su impacto y diseñar oficinas que sean eficientes y sustentables.

Además, los nuevos espacios laborales deben ser inclusivos en todos los sentidos. Desde la accesibilidad para personas con discapacidad hasta políticas de género y diversidad, los lugares de trabajo deben representar valores que vayan más allá de la productividad. "Si se busca que estos espacios generen innovación y

cultura, deben estar abiertos a todas las personas", enfatizó.

El trabajo está cambiando y, con él, los espacios que se habitan. La oficina del futuro no es solo un lugar de trabajo, sino un entorno en el que se construye comunidad, se fomenta la creatividad y se impulsan valores esenciales para la sociedad. La clave está en diseñar espacios que no solo sean funcionales, sino que realmente mejoren la vida de quienes los ocupan. ●

clasificados

www.lanacion.com.ar

PARA PUBLICAR: 4310 8888

Ambiente único

Peña 2300 PB exc. Inversos cerca Facultades D65mal 116044-4722

Deptos - Venta

Barrio Parque

1 dormitorio

Chacarita 2699
US \$5.900 46m² cocina y baño completo luminoso piso alto 4371 6696 / 11-5691-6389

Barrios - Quintas - Venta

Maschwitz - Escobar

Cazador casa quint 3amb pl 2bños 1000m² 1127361790

Barrios - Quintas - Venta

Otros GBA Norte

Camino Real
Dueño alquila casa en Barrio Pinedo Camino Real (San Isidro) Contrato mínimo 2 años 205 mts.2 en terreno de 465 mts.2. Dos plantas. 3 habitaciones, jardín con parrilla y paleta \$2.900.000 por mes con ajuste trimestral más gastos. Contacto: 1-6127-0181

Cocheras

Venta

Av. Córdoba y San Martín cochera c/ baulera 1141895907

Para publicar
en este rubro, llama hoy al 4318-8888

Negocios y Fondos de Comercio

Compra

Cevicherio
funcionan o cerrad c/s propied Capi/Pea Guillermo 1144716296

ideas

SÁBADOS CON TU DIARIO

MIAMI | MIAMI BEACH

INVIERTA EN PROPIEDADES Y DOLARICE SUS INGRESOS

PREVENTAS! BAJO CONSTRUCCION! YA CONSTRUIDAS

PROPIEDADES CON RENTA TIPO AIRBNB

PROPIEDADES CON RENTA EN DOLARES GARANTIZADA

LIC. PATRICIO JAVIER ORLOFF

MIAMI | WHATSAPP + 1.305.726.8155

ORLOFFPAT@GMAIL.COM

COMPRAMIAMI.COM

COMUNIDAD DE

negocios

SÁBADOS CON TU DIARIO

NUNCA DEJEMOS DE MOVERNOS.

ARQUITECTURA

Reconocimiento

Un proyecto de Caballito compite por un premio internacional

La obra de refuncionalización se realizó en una casa de principios del siglo XX y es candidata para quedarse con el galardón que reconoce los emprendimientos innovadores

POR Ariel Goldarb | LA NACION

En 2024, el proyecto de los arquitectos Juan Campanini y Josefina Spósito, un edificio de departamentos en la calle Virrey Avilés 3462 en el barrio porteño de Colegiales, fue elegido como uno de los cuatro finalistas al Premio Mies Crown Hall Americas (MCHAP) 2024 en la categoría de "Prácticas Emergentes". Ahora otro proyecto argentino tiene la oportunidad de quedarse con el galardón que reconoce a las mejores y más innovadoras obras de arquitectura construidas.

El edificio ubicado en la calle Guayaquil 600, en el barrio porteño de Caballito que compite por el premio funciona como una clínica veterinaria. Fue diseñado por Marcelo Faiden y Sebastián Adamo, decano y profesor de la Escuela de Arquitectura y Estudios Urbanos de la Universidad Torcuato Di Tella.

Lo novedoso del diseño es que este espacio se construyó a partir de la transformación de una casa urbana de principios del siglo XX, cuyo reciclaje permitió redefinir por completo su espacialidad y funcionalidad. El proceso comenzó con la demolición de la cruja central, donde originalmente se ubicaba el sistema circulatorio de la vivienda, para dar lugar a un nuevo pasaje semicubierto que conecta la calle con un jardín interior. Este corredor, atravesado por un suelo de cemento con piedra puesta diseñado especialmente para la circulación de las mascotas, no solo mejora la accesibilidad sino que también aporta fluidez a la distribución del espacio.

La organización programática del edificio se resolvió en dos niveles: en la planta baja se dispusieron la tienda y los consultorios veterinarios, mientras que en la planta superior se ubicaron el laboratorio, la sala de rayos X y el quirófano. Para unificar la identidad del conjunto y mejorar el comportamiento térmico de la construcción, los muros preexistentes fueron revestidos con chapa corrugada tanto en el frente como en el contrafrente, una intervención que permitió consolidar muros ventila-

dos, al mismo tiempo, homogeneizar la lectura material del edificio.

Faiden, decano de la Escuela de Arquitectura y Estudios Urbanos de la Universidad Di Tella, explicó a LA NACION que la clínica responde a una necesidad creciente en la vida urbana, donde las mascotas juegan un rol esencial. "Queríamos ofrecer un espacio que no solo cubriera las funciones de una clínica veterinaria, sino que también se integrara al entorno, generando un vínculo con la comunidad. Así, la demolición de la cruja central permitió abrir ese pasaje que conecta con el jardín, un espacio de encuentro para los animales y las personas", señaló.

Por su parte, Adamo, profesor de la Escuela de Arquitectura y Estudios Urbanos, destacó que el desafío arquitectónico fue encontrar materiales que no solo garantizaran funcionalidad y rapidez en la ejecución, sino que también favorecieran el confort térmico y acústico. "La elección del vidrio para la cruja central, además de aportar luz natural, optimiza la circulación del aire, algo clave en espacios de uso constante. A su vez, la chapa corrugada refuerza la coherencia material de la intervención, integrando los elementos en un solo lenguaje", agregó.

La obra enfrentó importantes desafíos, ya que su planificación comenzó en 2019 y la pandemia interrumpió su ejecución, obligando a adaptaciones en tiempos y metodología de trabajo. Asimismo, la inserción en una trama urbana densa requirió de una gestión cuidadosa para minimizar el impacto en la convivencia con los vecinos. La superficie total de la obra es de 220,90 m² en un lote de 250 m², con un costo de US\$209.487,22.

El ganador será anunciado el 5 de mayo durante un simposio en el Instituto de Tecnología de Illinois, y los autores del proyecto seleccionado recibirán una cátedra en la institución, un premio económico de US\$50.000 para investigación y publicación, y la prestigiosa distinción.

Pero para quedarse con el máximo reconocimiento, este proyecto deberá "ganarle" a los otros cinco

que compiten como la Escuela Thaden ubicada en Estados Unidos. Su composición responde a un enfoque pedagógico que integra el aprendizaje con el entorno, combinando arquitectura contemporánea con materiales tradicionales de la región. El conjunto está conformado por varios edificios interconectados que albergan aulas, laboratorios, espacios administrativos y áreas de recreación. Destaca la presencia de estructuras con techos de metal ondulado y amplias galerías que facilitan la ventilación natural, mientras que los espacios verdes y patios interiores refuerzan la conexión entre los estudiantes y el paisaje circundante. Otro de los nominados es el Centro de Investigación del Mar del Cortés en México. Un complejo arquitectónico que busca fomentar la investigación y conservación del ecosistema marino. Su diseño se inspira en la geografía y el paisaje del lugar, integrándose con el entorno mediante formas orgánicas y materiales locales. El conjunto está compuesto por una serie de volúmenes interconectados que albergan laboratorios, aulas, oficinas y espacios de encuentro, distribuidos en torno a patios y corredores abiertos.

El tercer nominado es el Ecoparque Bacalar, un espacio natural diseñado para la conservación y el disfrute responsable de la Laguna de los Siete Colores, en Quintana Roo, México. Con una extensión de aproximadamente 7000 metros cuadrados, el parque cuenta con un amplio muelle que permite a los visitantes recorrer el ecosistema sin afectar su equilibrio, ofreciendo vistas privilegiadas de la laguna y su biodiversidad. Por último, también tiene chances, el Pumphouse un proyecto de uso mixto en Winnipeg, Canadá, que transforma la histórica estación de bombeo James Avenue, construida en 1906, en un complejo que combina viviendas y comercios. El desarrollo mantiene la estructura original e incorpora edificaciones elevadas sobre pilotes, permitiendo la preservación del sitio y la creación de un espacio público en la planta baja. ●



ORIGINAL. Así quedó por fuera la propiedad terminada



POR DENTRO El patio interno invita a la desconexión



TODO VIDRIADO La estructura crea un espacio luminoso



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