



Punta del Este. La temporada arranca con el lanzamiento del proyecto Casa Living Manantiales **Pág. 3**

ALPRESS

YESO PROYECTABLE

DURLOCK

propiedades

SEGUINOS EN    

lanacion#

Balance 2024

El sector cierra un año bisagra y sueña con un boom

La irrupción del crédito hipotecario, el ordenamiento del mercado de alquileres, el aumento de las ventas y la reacción inesperada de la demanda anticipan un horizonte soleado para 2025 **Págs. 4, 5 y 6**



PLANO DE OBRA

18,5**MILLONES DE DÓLARES**

Es el valor en el que se vendió el edificio del Instituto Nacional de Tecnologías Agropecuaria (INTA) ubicado en la esquina de Cerviño y Ortiz de Ocampo, 2 metros de Barrio Parque. El remate atrajo la atención de 18 oferentes. Finalmente el edificio subastado por la AABE fue adquirido por Brukman Mansilla, una empresa reconocida en el sector.

TALÓN DE AQUILES

El Banco de Desarrollo de América Latina (CAF) y el Instituto Lincoln de Políticas de Suelo presentó el Anuario de Vivienda LAC 2024. El capítulo de Argentina identifica tres ejes prioritarios: el acceso al financiamiento hipotecario, el desarrollo de un mercado de alquiler accesible y la generación de oferta de viviendas para sectores medios.

5,09%**LA RENTA**

Es la renta anual en dólares que deja un contrato de alquiler de una propiedad ubicada en la ciudad de Buenos Aires. El negocio tuvo un comportamiento dispar: comenzó el niveles altos en enero (5,43%), pero luego cayó en el primer semestre para finalmente mostrar una ligera recuperación hacia el final del año. Estos datos se extraen del último reporte realizado por ZonaProp.

LA FRASE

"Las escrituras en la ciudad cerraron por debajo de las de octubre pero no preocupa: estamos casi empatando a 2018, año con una excepcional palanca hipotecaria"

JORGE DE BARTOLO
Presidente del Colegio de Escribanos de CABA

Lanzamiento**Un emprendimiento, a pasos de la zona cool de Devoto**

EN EL JARDÍN DE LA CIUDAD. A pocas cuadras del polo gastronómico y la Plaza Arenales, avanza la construcción de Chivilcoy II. El emprendimiento tiene 2000 m² y cuenta con 12 unidades: 3 y 4 ambientes en 7 plantas. Se trata de la segunda apuesta de la desarrolladora Alton en el barrio. "Los departamentos de entre tres y cuatro ambientes varían entre los 86 y los 180 metros cuadrados", detalla Martín Piantoni, CEO de la compañía que ofrece financiación propia con plazos de hasta 10 años.



US\$4 MILLONES
Es la inversión total que se desembolsará en el proyecto

US\$2250
Es el valor promedio de venta del metro cuadrado en pozo

Diciembre 2026
Es la fecha estimada de entrega de las unidades



Amenities tech
Acceso con lector facial y domótica

350**MILLONES DE PESOS**

Es el monto máximo que habilitó la nueva línea de préstamos hipotecarios del Banco Ciudad. La entidad espera cerrar el año con 100.000 millones de pesos otorgados en líneas hipotecarias. Este crédito es para proyectos en construcción y comienza como un préstamo personal y luego se convierte en un crédito hipotecario tradicional. Un dato clave: es todo en UVAs.

**RELEVAMIENTO**

De los más de 100.000 inmuebles disponibles en la Ciudad de Buenos Aires, 7567 son PH, según el informe de noviembre de Zipcode. Este tipo de propiedad está en auge, destacándose especialmente en Palermo, donde la oferta es escasa y los valores superan los de un departamento, alcanzando entre US\$2500 y 3000 por m. En Palermo Soho, hay menos de 100 PHs en venta.

+INFO**VERDE EN LA CIUDAD**

En Núñez un espacio verde volvió a cobrar vida: ubicado en la calle Pissarro entre Ramallo y Correa, los Jardines de Pissarro, alguna vez un terreno olvidado junto a las vías del tren Mitre, hoy florecen gracias a la iniciativa de los vecinos. Un trabajo que fue reconocido por la Legislatura Porteña.

36**CUOTAS**

Es el plazo en el que se financian 50 lotes de Northbeach, el barrio cerrado ubicado en Pinamar Norte que promete convertirse en un destino en sí mismo. "Los terrenos se ofrecen cuotas ajustadas por el índice CAC, con un anticipo del 30% en dólares y con posesión inmediata del terreno", explica Belén Domínguez de Toribio Achával, la empresa que los comercializa.

Actualidad



Punta del Este. Lanza un proyecto de la arquitecta del Fasano

El complejo de tres edificios se realiza en un terreno único de Manantiales, llevará el sello de Casa Living y es el desembarco de la marca de real estate de LA NACION en la ciudad esteña

Carla Quiroga
LA NACION

Punta del Este se prepara para arrancar una de las mejores temporadas de su historia. En los últimos diez años, la ciudad esteña dejó de ser un destino solo de vacaciones sino de todo el año, incluso como residencia permanente. Además, se convirtió en el foco de los emprendimientos inmobiliarios más top de la región.

Manantiales es el corazón de Punta y crece como una de las zonas más trendy de la ciudad. La ruta 10 sigue siendo protagonista y si bien surgieron lugares como José Ignacio o Garzón, Manantiales mantiene su centralidad a "20 minutos de todo, la punta, José Ignacio..." y es el espacio elegido para ir de compras con la presencia de marcas internacionales como Zedig & Voltaire o la brasileña Osklen e incluso argentinas como El Camarin. A esta movida se suma un íman de inversiones inmobiliarias con construcciones que sorprenden por cómo están cambiando la fisonomía de este "pueblo de mar". Uno de los últimos lanzamientos fue La Carolina del Mar, un barrio cerrado de 45 hectáreas también conocido como "el jardín del océano", ubicado en el corazón de Manantiales a pasos de la zona comercial.

El emprendimiento con un lago central y 60 lotes está en un terreno único con vistas al agua impactantes. Aledaño a la playa bikini -un

clásico sobre todo a la hora del "after"-, el emprendimiento promete convertirse en el punto de referencia de la zona. Quienes conocen el área aseguran que es la mejor tierra sin salida directa al mar con una topografía diversa reflejada en el inmenso bosque y la presencia de agua establecida por la laguna, el lago y la proximidad al mar. "Uno pasa por ahí y no toma noción del poder de ese terreno. Cuando lo pisé quedé impactada por los diferentes microclimas. No es lo mismo lo que se siente en los terrenos cercanos al mar que los que están en la laguna: el viento, los olores y los ruidos, todo es diferente", describe Carolina Proto, la arquitecta reconocida en el mundo que lidera Obra Prima, el estudio que desembarcó en Punta del Este en 2015 cuando Proto fue extendiendo su estadia: pensaba quedarse sólo un año, pero ya son casi 20, confiesa entre risas.

Por nombrar algunas de sus obras, Proto fue la arquitecta del Fasano -el emprendimiento con un hotel de lujo con vista al arroyo Maldonado en una reserva de 480 hectáreas en la zona de La Barra- y ahora puso su sello al primer proyecto de media densidad que se realizará dentro de La Carolina del Mar en el que se desarrollarán en una primera etapa, tres edificios de 19 unidades cada uno. "Se hará en un área única de aproximadamente

tres hectáreas y más de 300 metros lineales sobre Ruta 10, en un terreno con doble vista al agua: el mar y la Laguna Blanca. Esto es lo que me enamoró", destaca la arquitecta que participó del evento de presentación privada que se realizó en Casa Living San Isidro. La elección del lugar del evento no fue casual: el nuevo emprendimiento será Casa Living Manantiales y significa el desembarco de la marca de real estate de LA NACION en el país vecino.

En congruencia con la arquitectura de Manantiales, el proyecto consta de edificios de planta baja y cuatropisos. Un punto clave es que cada uno de ellos estará en primera fila y su disposición evitará los balcones enfrentados entre vecinos. "Esta semana realizamos una presentación privada del proyecto previo al lanzamiento comercial que será el 2 de Enero próximo", aclara Mariano Galeazza, socio de Desarrollos Norte, una de las desarrolladoras de Casa Living Manantiales junto a Balbec firma desarrolladora del Family Office de la familia Mateo, Ignacio Colombo de Casa Living San Isidro, y Donato Group que con 50 años de trayectoria en Punta del Este y más de 300 proyectos desarrollados en Uruguay, Argentina y Estados Unidos, son los propietarios de la tierra. Los edificios que estarán terminados en 2027, tienen unidades de dos y tres dormitorios, casas y hasta penthouses con tres suites y

la opción de sumar una más. "Todas las unidades dan al agua", aclara Galeazza quien se anima a dar números: los tickets arrancan en los US\$ 650.0000. "Son departamentos que tienen el espíritu de una casa con ambientes más amplios que los tradicionales.", agrega. En superficies concretas, los de dos dormitorios tienen 156 metros cuadrados propios más su parrillero privado en la azotea, los de tres dormitorios de 259 m2 propios, y los penthouses de 246 metros cuadrados propios más una terraza de 160 m2.

Además, el proyecto contará con amenidades como club house, pileta descubierta, pileta climatizada, gimnasio de última generación, spa y un sector deportivo con cancha de pádel y de tenis. Respecto a la arquitectura, Proto explica que en Punta del Este la inspiración siempre es el campo y el mar y que en particular Casa Living Manantiales se caracteriza por una arquitectura minimalista e interiorismo que respetó las texturas y los tonos monocromáticos que conectan con la arena y la playa. El 2 de enero es la fecha elegida para presentar formalmente en sociedad y en plena temporada este proyecto que es parte de la visión de Donato Schabais, la que se inició hace más de 50 años y que hoy continúa su legado su hijo Maximiliano, dejar huella en un mundo de proyectos que mejoran la calidad y la experiencia de vida de las personas. •

Se construye en La Carolina del Mar, un barrio cerrado de 45 hectáreas conocido como "el jardín del océano"

NOTA DE TAPA



ARCHIVO

Un año distinto

Los hitos de un sector inmobiliario que no deja de sorprender

El 2024 marcó un punto de inflexión en la cancha del mercado del real estate con nuevos jugadores que despertaron el interés de una demanda cautiva y ansiosa por invertir en ladrillos

POR **María Josefina Lanzi** y **Candela Contreras** LA NACION

El equipo del mercado inmobiliario entró en el 2024 a la cancha, con figuras claves como los alquileres y las ventas. Aunque cada uno se destacó en distintos tiempos, fueron igual de protagonistas y claves para obtener la victoria.

En el primer tiempo del "partido del año", los alquileres salieron a la cancha y cambiaron radicalmente su juego impulsados por un DNU que pateó el tablero de la regulación

de ese mercado. Mientras que, en el segundo tiempo, las ventas tomaron protagonismo con un jugador estrella que estuvo durante años en el banco fuera del juego que se daba en la cancha: el crédito hipotecario.

Primer tiempo: los alquileres

El mercado de alquileres en Argentina vivió su propio "superclásico" en 2023. Por un lado, los inquilinos, que buscaban estabilidad en un campo difícil; por el otro, los propietarios, reclamando reglas

claras y previsibilidad para poder comenzar a jugar. Pero fue el 29 de diciembre cuando se produjo el verdadero quiebre del partido: el Decreto de Necesidad y Urgencia (DNU) 70/2023 entró en escena para cambiar toda la estrategia a último momento: modificó los contratos y las condiciones que habían marcado los últimos tres años y llevó a un dinamismo del negocio completamente distinto de lo que fue el año anterior. "La desregulación de los alquileres permitió que el sector recobre vitalidad", afirma Diego

Frangella, presidente del Colegio Inmobiliario porteño (Cucicba).

Aquel día, el juego cambió para todos con algunos cambios, hasta ese momento impensados.

Contratos sin ley

Los contratos de tres años, los ajustes anuales bajo el Índice de Contratos de Locación (ICL) y los semestrales por Casa Propia (luego de la actualización de la ley en octubre de 2023), quedaron en el pasado. Mientras que los nuevos acuerdos comenzaron a regirse por el Cód-

igo Civil y Comercial y bajo libertad contractual: hoy, "el 90% de los contratos se pactan en pesos, por dos años y con ajustes trimestrales o cuatrimestrales indexados por inflación", según datos del Observatorio Estadístico del sector Inmobiliario, aunque aún continúan habiendo algunos pactados con ICL.

Los contratos en dólares perdieron protagonismo

"El que apostó al dólar perdió, ya que, los contratos firmados hace 6 meses en moneda estadounidense, aumentaron por debajo de lo que lo hicieron con ajustes por IPC", comparte Enrique Abatti, presidente de la Cámara de Propietarios de la República Argentina.

Hay más alquileres en oferta

A partir de estos cambios el clima mejoró: la oferta de inmuebles en alquiler creció casi un 190% desde la derogación de la normativa. Dato que refleja que los dueños están más dispuestos a poner sus propiedades en el mercado y genera que los inquilinos tengan más opciones a la hora de buscar un departamento: los inmuebles que el año pasado se reservaban en pocos días al mejor postor -por la escasez de oferta- y, a veces, hasta sin verlos, ahora pueden pasar semanas publicados en el mismo sitio. "El año pasado, había personas que alquilaban sin mirar el departamento porque no tenían dónde ir a vivir. Pero ahora, si el inquilino no está conforme con el inmueble, puede encontrar otro rápidamente", asegura Abatti.

En los últimos tres años los departamentos estaban vacíos porque los dueños no querían alquilar bajo la ley y los inquilinos estaban desesperados por conseguir vivienda. Luego del DNU, "la oferta de inmuebles en alquiler se incrementó. Esto generó más competencia en la cartera de ofrecimiento, permitiendo al inquilino elegir y negociar condiciones equitativas", explica Diego Migliorisi, socio gerente de Migliorisi Propiedades y destaca que la competencia en el mercado llevó a un ajuste de precios más realista, por lo que los propietarios ya no pueden imponer tarifas excesivas. Anteriormente, la falta de opciones obligaba a los inquilinos a aceptar condiciones desfavorables, pero ahora, la situación cambió a su favor. "Actualmente, un propietario que pida una barbaridad por un departamento que no lo vale, hoy no va a poder alquilarlo. Antes (de la derogación de la ley), con tal de conseguir una vivienda, los locatarios reservaban un inmueble sin verlo, era una situación muy angustiante porque no había opciones", agrega.

Soledad Balayan, titular de Mauve Inmobiliaria, señala que, antes de la derogación de la ley, era común que los precios publicados aumentaran por encima de la inflación: en la ciudad de Buenos Aires el incremento del 2023 fue del 260%, 2,65 veces más que el año anterior, mientras que la inflación fue del 211,4% anual. Sin embargo, en la actualidad, los propietarios se ven obligados a reconsiderar sus tarifas debido a una mayor oferta en el mercado. Este incremento en la disponibilidad de opciones permite a los inquilinos ser más selectivos y negociar precios más razonables.

Además, "ya no hay necesidad de que el precio inicial sea alto, porque se va a aumentar en pocos meses y por IPC. Gran parte de esta caída de precios en realidad es una reconfiguración de los contratos, porque se estabiliza el precio a lo largo del



MARTÍN BOQUETE
Toribio Achával

"La demanda aumentó porque entendió que los precios están bajos, además de que hubo un cambio de expectativas"



FEDERICO GONZÁLEZ ROUCO
Empiria

"Los bancos están llegando al punto de estrés de la primera ola de financiamiento y precisan otras herramientas como la securitización"



LISANDRO ACHÁVAL
Achával Cornejo

"Hay señales positivas, entre ellas, que la oferta de propiedades en venta está disminuyendo, lo que puede generar una suba en los precios"



GABRIELA GOLDSZER
Ocampo Propiedades

"Este año nos dejó un balance muy positivo, porque el sector adquirió un dinamismo que había perdido durante muchos años"



CARLOS SPINA
Argencos

"El costo de construir en dólares aumentó un 60% durante el año, necesitamos un financiamiento con incentivos para los proyectos"



DIEGO CAZES
L.J.Ramos

"La suba de los precios fue más pronunciada en Capital porque zona norte ya había vivido un aumento de valores tras la pandemia"



MIGUEL LUDMER
Interwin

"El blanqueo de capitales representó otra oportunidad clave del año para el sector; además de que sumó compradores"



GONZALO DE LA SERNA
Consultatio

"Si logramos que el crédito también se de para proyectos en construcción, se evitará que se produzcan subas excesivas en los usados"



SANTIAGO MIERES
Mieres Propiedades

"Hay propietarios que retiraron sus unidades de la venta con la expectativa de poder ofrecerlas cuando suban más por el crédito"

mismo", afirma Federico González Rouco, economista especialista en vivienda que trabaja en la consultora de Hernán Lacunza.

Se dispararon los precios de los contratos que se ajustan por ICL

Una de las claves para entender la dinámica de los precios es saber diferenciar entre los valores iniciales de los nuevos contratos y los ajustes de los contratos existentes, determinados por el ICL - el índice que rige la ley derogada-. Mientras los alquileres publicados subieron un 90,6% anual en noviembre de 2024, los ajustados por el ICL registraron un incremento del 227,14%, superior a la inflación acumulada, que fue del 193% en el mismo periodo.

Esta disparidad refleja cómo la inflación acumulada impacta en los contratos existentes, haciendo que los ajustes anuales por ICL sean significativamente más altos que los precios iniciales de nuevos acuerdos, que hoy se negocian a valores más bajos, pero con actualizaciones más frecuentes. Este fenómeno es, en parte, una consecuencia del marco legal vigente. En otras palabras, termina saliendo más "barato" arrancar un nuevo contrato que mantener el que se ajusta con el índice de la ley de alquileres.

"Fue un año raro, con los precios encontrando su lugar y la oferta triplicándose en los portales, acercándose más a la demanda", detalla Rouco. Si bien los alquileres ajustados por el ICL aún reflejan el rezago de la inflación pasada, los precios de los nuevos contratos y la desregulación del mercado están ayudando a descomprimir el sector. Esto lleva a que el tema "alquileres" deje de ser un tema urgente, aunque persisten los desafíos para lograr una normalización plena en el corto plazo.

Para entender mejor el impacto de estas cifras en el bolsillo de los inquilinos se deja el siguiente ejemplo: en noviembre de 2023, el promedio de alquiler de un departamento de dos ambientes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires era de \$282.384. Al ajustarse por el ICL, el alquiler alcanzó en noviembre de 2024 los \$923.786, pero si la actualización hubiera sido por IPC, el valor sería de \$827.371. Sin embargo, el precio promedio actual de un departamento que sale al mercado es de \$538.324, un 41,73% menos que lo que pagarían los inquilinos con contratos viejos.

Ingresó un "nuevo jugador": la contraoferta

Un nuevo jugador entró al partido de los alquileres: la posibilidad de contraofertar. Con las nuevas pautas que marca el mercado de alquileres, si los dueños no quieren tener la propiedad vacía, deben comenzar a aceptar la posibilidad de la contraoferta por parte de los inquilinos, quienes, con más opciones en el mercado, terminan eligiendo la propiedad que más les conviene. "La demanda sigue siendo la misma, pero, al haber mayor oferta, el tiempo de concreción es más largo. Por eso, siempre es preferible tener el departamento alquilado que vacío", agrega Frangella. Por lo que, en algunos contratos ya se pueden observar reducciones en términos nominales de los valores.

"Aunque la ley, cuando fue sancionada, tenía la intención de proteger a los inquilinos, en realidad, generó una escasez de oferta y precios inflados. Ahora, con una mayor oferta y menos requisitos por parte de los propietarios, los locatarios tienen la capacidad de negociar precios más

favorables", añade Abatti.

El futuro, atado a la macro

El panorama de los alquileres para el próximo año mantiene a los jugadores en vilo. "Frente a este escenario, estamos expectantes sobre la evolución del mercado de alquileres y esperamos que todas las medidas que surjan sean positivas para el sector", comparte Leandro Molina, country manager de Quinto Andar, el grupo dueño de ZonaProp.

Sin embargo, otros expertos señalan la influencia determinante de la economía y la seguridad jurídica en el comportamiento del mercado. "Todo depende de cómo vaya la economía; todo está atado a la economía y a la seguridad jurídica. La inflación podría desestabilizar al mercado de los alquileres", afirma Abatti. Asimismo, explica que los contratos hoy tienen que ser más detallados que antes, porque "lo que no dice el contrato tampoco lo dice una ley".

Segundo tiempo: el mercado de la compraventa

Para el inicio de los siguientes 45 minutos, el protagonista de la segunda parte del año fue otro jugador del mercado de la compraventa.

"Este año nos dejó un balance muy positivo, porque el sector adquirió un dinamismo que había perdido durante un largo periodo anterior", comparte Gabriela Goldszer, directora de Ocampo Propiedades, a LA NACION. "En los últimos 13 años, sólo en dos oportunidades (2017 y 2018) se realizaron más operaciones de compraventa que en la actualidad", agrega Fabián Achával, de la inmobiliaria homónima, que asegura que el real estate argentino a través de un microclima de crecimiento este año que anticipa un buen campeonato para el 2025.

El crédito hipotecario, la estrella del momento

El goleador de la cancha fue el crédito hipotecario, que entró al campo de juego por sorpresa y cuando nadie lo esperaba: luego de seis años en los que ni siquiera estuvo en el banco de suplente, hoy son 23 los bancos con opciones. "Las líneas de préstamo hipotecario empujaron las compras y generaron un acelerar en el volumen de ventas, ayudando a que se amplie la demanda", comparte Martín Boquete, director de Toribio Achával. "Anticipamos un cierre del 2024 con más de 50.000 ventas", suma Achával, que comparte con Boquete que el motor detrás de estas operaciones se vincula con el aumento de la demanda por la oferta de crédito hipotecario y del blanqueo, y agrega que otros motores son los precios, que se mantienen históricamente bajos, el cambio fuerte de expectativas y la estabilidad cambiaria. Respecto a la financiación, Gonzalo de la Serna, Ceo de Consultatio coincide en las buenas perspectivas para el ladrillo pero pone otro tema sobre la mesa: "Si logramos que el crédito también se de para proyectos en construcción, se evitará que se produzcan subas excesivas en el usado y las llamadas burbujas", aclara.

En noviembre, se cerraron 5755 operaciones de compraventa en la ciudad de Buenos Aires, 950 se realizaron con hipoteca, lo que implica que, en cinco meses se pasó de tener 115 escrituras con hipoteca a casi 1000. Si la mirada es interanual, se habla de una suba

NOTA DE TAPA

Viene de pág. 5

del 472,3% respecto al mismo mes del año pasado. Estos números completan "32 meses consecutivos de suba interanual de operaciones", señala Jorge de Bartolo, presidente del Colegio de Escribanos de CABA. Los brotes verdes también estuvieron en la provincia de Buenos Aires, que alcanzó las 12.260 escrituras en noviembre, lo que representó un aumento del 26,40% respecto al mismo mes del año anterior.

Hay una expectativa de aumento de precios

Pero no sólo crece el interés de la demanda, sino que también baja la oferta de propiedades en venta. Un fenómeno que impactará directamente en los precios de los departamentos usados. "Si bien, todavía no hay estabilidad en el rubro y el sector de la construcción enfrenta un momento complejo por el aumento del costo de la construcción, existen señales positivas de cara al año que viene, entre ellas, el hecho de que la oferta de propiedades en venta está disminuyendo, lo que puede generar un aumento en los precios", comparte Lisandro de Achával, director de Achával Cornejo. Efectivamente, aunque en los últimos cuatro meses acumula crecimiento mensual de la oferta de propiedades en venta, "según datos de Zonaprop, persiste la tendencia a la baja en la dinámica interanual, con una disminución del 10,4% en comparación con el mismo período del año anterior, acumulando 27 meses consecutivos de caídas", detalla Achával, aunque aclara que todavía el stock de inmuebles es un 38% superior al registrado durante el boom de créditos hipotecarios de la era Macri.

Cae la oferta de propiedades en venta

Esta dupla delantera -la reducción en la oferta de inmuebles en venta y el aumento en el volumen de operaciones, fundamental para el resultado del partido, generó una disminución del tiempo de absorción de la oferta disponible, ubicándola en octubre en 1,7 años. Achával explica que se trata de números que se acercan a los niveles de la etapa del "cepo" cambiario posterior a 2011, cuando el promedio era de 1,8 años, aunque todavía se encuentra lejos del período de auge de las operaciones con créditos LVA, cuando el stock total se vendía en menos de un año.

El último cambio de la cancha tuvo lugar cuando salió la baja de precios y entraron a jugar los aumentos, tanto los valores de publicación, como los precios de cierre. Según Zonaprop, a noviembre de este año los precios de publicación registraron un aumento interanual del 6,6% en CABA, lo que suma 10 meses consecutivos de alzas, luego de más de 4 años en que no dejó de caer. "Esta suba en 2024 fue más pronunciada en capital, dado que zona norte ya había vivido un aumento de precios (luego de la pandemia, creció la demanda por esas latitudes) y los valores a travésaron una dinámica alcista ya en ese entonces). Del otro lado, en capital, la demanda había bajado durante el confinamiento y los precios acompañaron ese descenso", comparte Diego Cazés, gerente general de IJ Ramos. Efectivamente, mientras que en capital federal los valores de publicación subieron, en la provincia de Buenos Aires esos aumentos se ubicaron cuatro puntos por debajo: en 2,7%.

Se achican los márgenes de contraoferta

Si la mirada se pone en los precios

de cierre, los márgenes de negociación se ubicaron en noviembre en 4,15%, dato que muestra que los propietarios negocian cada vez menos el valor de las propiedades -los inmuebles se venden con un precio más parecido al originalmente ofrecido, sin dar tanto lugar al regateo- lo que anticipa una tendencia alcista de los precios. Santiago Mieres, director de la inmobiliaria homónima, asegura que hay cada vez menos margen de negociación también en zona norte, por lo que, al momento de concretar las compras, los precios sí están subiendo. Además, señala que muchos propietarios han retirado sus unidades del mercado, con la expectativa de poder venderlas dentro de un tiempo, cuando suban los precios por el crédito hipotecario, por lo que, "con la falta de oferta, los precios también deberían crecer".

El blanqueo impulsó a los ladrillos

En los últimos diez minutos del partido, hubo un giro drástico en el partido y entró a jugar el blanqueo de capitales. En pocas palabras, implica que las personas que tienen dinero bajo el colchón u otros bienes que, hasta el momento estaban fuera del sistema financiero, puedan declarar esos activos (en todos los casos, se trata de bienes que se obtuvieron antes del 31 de diciembre de 2023). En el caso de dinero en efectivo, el plazo para blanquearlo finalizó el 8 de noviembre, aunque se debe mantener dentro del sistema financiero hasta el 31 de diciembre de 2025. Para poder usar ese dinero antes de dicha fecha sin pagar impuestos, es posible hacerlo si se invierte en algunas de las colocaciones autorizadas por el Ministerio de Economía, entre ellas, los proyectos inmobiliarios en pozo.

"El blanqueo de capitales representó otra oportunidad clave del 2024 para el sector. Esta herramienta podría sumar nuevos compradores al mercado, especialmente aquellos que buscan aplicar sus ahorros formalizados en inmuebles", comparte Miguel Ludmer, director de Interwin. "Se trata de una buena medida para promover el desarrollo e inversión en proyectos inmobiliarios. La construcción es la que genera trabajo, inversión, actividad y merece este tratamiento privilegiado", opina Damirán Tabakman, presidente de la Cámara Empresaria de Desarrolladores Urbanos (CEDU).

¿Qué definirá un buen campeonato para el 2025?

Varios números pronostican que el 2025 será un año de buenos resultados; entre ellos, el creciente interés de la gente por comprar. Las visitas registradas en los principales portales de búsquedas de propiedades alcanzaron un total de 16,2 millones en octubre, lo que representa un aumento del 42,3% comparado con octubre del 2023 y habla de subas interanuales, según números del Radar Inmobiliario, un informe bimestral que reúne información del sector inmobiliario. "El hecho de que el contexto macroeconómico esté más equilibrado se traduce en el renovado interés por las inversiones en ladrillos, valoradas por su estabilidad frente a otras opciones. Además, la competitividad de los precios locales frente a otras plazas de la región refuerza el atractivo de invertir en la Argentina", profundiza Ludmer. En la misma línea, De Bartolo agrega que "si persisten estas condiciones



SOLEDAD BALAYAN
Maure Inmobiliaria

"Hoy no hay necesidad de que los precios iniciales de los alquileres sean altos porque aumentan cada tres o cuatro meses y por IPC"



DAMIÁN TABAKMAN
Cámara de Desarrolladores Urbanos (CEDU-AEV)

"El blanqueo es una buena medida para promover el desarrollo e inversión en proyectos inmobiliarios"



FABIÁN ACHÁVAL
Fabián Achával Propiedades

"En los últimos 13 años, sólo en dos oportunidades (2017 y 2018) se realizaron más operaciones de compraventa que en la actualidad"



LEANDRO MOLINA
Quinto Andar (ZonaProp)

"Estamos expectantes sobre la evolución del mercado de alquileres: esperamos que las medidas sean positivas para el sector"



ENRIQUE ABATTI
Cámara de Propietarios de la Argentina

"El aumento de la oferta de alquileres habilitó a los inquilinos a contraofertar; además si no están conformes con el inmueble, pueden encontrar otro"



JOSÉ ROZADOS
Reporte Inmobiliario

"Un motivo detrás de la decisión de los bancos de subir las tasas de los créditos puede ser regular la cantidad de préstamos"

-de un dólar estable en cifras que nadie imaginaba, manteniéndose o subiendo el crédito hipotecario y persistiendo la inflación baja- el año que viene tendría que ser muy superior al 2024", opina.

De todas formas, y pese al horizonte soleado, el sector no está exento de preocupaciones como por ejemplo la decisión de algunos bancos de aumentar las tasas de los créditos hipotecarios a pocos meses de los lanzamientos. Fueron incrementos de entre 0,5 y 3,5 puntos porcentuales, dependiendo de las entidades, que generan una barrera más alta para acceder a las líneas. "La explicación lineal es que, por un lado, hay una gran demanda que creció muy rápido y, por otro, es que fondear créditos hipotecarios es caro para los bancos, ya que se trata de préstamos con tickets muy altos", explica González Rouco, quien aclara que aunque no se trate de tasas tan altas, "está llegando a un punto de stress la primera ola de financiamiento" y ahora se precisa de herramientas o securitización, medios que hacen posible la financiación a largo plazo que se concretan en fondos de retiro, seguros de pensión, entre otros. Un proceso que implica una sofisticación financiera muy grande que en la Argentina no existe pero que podría potenciarse por la salida del cepo, que agranda la capacidad de financiamiento, ya que abre las puertas a inversores extranjeros.

José Rozados, director de Reporte Inmobiliario, explica que un posible motivo detrás de estas medidas puede estar en regular la cantidad de préstamos otorgados, para administrar los fondos que tienen disponibles, ya que "a mayor tasa, más grandes es la limitación en la toma de crédito".

Además, los expertos explican que, para que el efecto del crédito tenga un impacto mayor, es necesario que se recuperen los salarios. "El crédito hipotecario multiplica el nivel de actividad y genera un crecimiento exponencial que con el tiempo se estabilizará", explica Boquete. El socio de Toribio Achával agrega que "para que realmente aumente la demanda y haya un boom de créditos falta que crezcan los ingresos, eso hará que más personas puedan acceder a los préstamos, pagar las cuotas y que tengan confianza en que vale la pena comprar en la Argentina".

Mientras tanto, entre los desarrolladores inmobiliarios emerge otra preocupación, vinculada al aumento de los costos de construcción. "Aunque hoy el índice CAC está desacelerándose, el costo de construir en dólares aumentó un 60% durante el año, mientras que los precios de cierre de las propiedades usadas no subieron más que el 6%", detalló Carlos Spina, socio director comercial de Argencons. Es decir, mientras los usados aún están baratos y, además, tienen financiación de los bancos a 20 o 30 años, el sector de los emprendimientos corre en desventaja. En ese contexto, Spina explicó que, el negocio de los desarrolladores se vio muy afectado y, para salir de esta situación, necesita incentivos, para que los proyectos en pozo tengan alguna diferencia respecto a los departamentos usados. "Entre estas herramientas, está la posibilidad de tener crédito en dólares, o que las líneas de financiamiento para las obras en construcción tengan tasas de interés más bajas", cierra con un pedido concreto contundente Spina. ●

MERCADO

Inversiones. El lugar en el que los alquileres dejan mejor renta que en Buenos Aires

La demanda de propiedades en Bariloche incentivó el desembarco de los principales players del sector inmobiliario

María Josefina Ianzi
LA NACION

La Patagonia enamora a todo el que la visita. Desde Ushuaia, ubicada en el fin del mundo, hasta la provincia de Neuquén, con su conocido San Martín de los Andes. Y entre todos esos destinos, Bariloche, ubicada en la provincia de Río Negro entre bosques milenarios, montañas imponentes y lagos cristalinos, es una parada obligatoria, que explotó en consultas de propiedades luego de la pandemia y que hoy deja una ganancia de alquiler temporario que duplica en números a la rentabilidad promedio de un alquiler tradicional en Buenos Aires.

El foco inmobiliario en la Patagonia tiene su explicación: hoy ese destino tiene un público aspiracional, de gente que sueña con cambiar de estilo de vida y que compra para disfrutar de este lugar. "Antes vivían en la Patagonia personas de la zona, hoy se abrió para mucha gente, que no necesariamente es de la montaña", señala Mateo García, director residencial de Torbio Achával, inmobiliaria que viene trabajando en la ciudad desde hace años y que hace unos meses desembarcó fuerte en la zona. "En el imaginario colectivo, Bariloche está más cerca de Buenos Aires que Villa la Angostura y que San Martín de los Andes, aunque en la realidad, se encuentra más lejos", agrega Santiago Cerruti, socio gerente de plataforma Patagonia de Torbio Achával.

La demanda es mixta, se combina un público de gente que compra para invertir y otro de profesionales que vienen a vivir y trabajar desde acá. Cerruti agrega que se duplicaron las consultas por Bariloche luego de la pandemia, en búsqueda de otro estilo de vida.

A la hora de hablar de números, "la renta en Bariloche del temporario es del 8 a 9% en dólares", asegura Cerruti. Tal vez este dato fue lo que impulsó a que Torbio Achával

desembarcara en la Patagonia. Lo hizo con una imponente sucursal en un área más retirada y exclusiva, en la Avenida Pioneros, paralela a la Avenida Bustillo, con vistas al cerro Catedral.

Los referentes explican que se trata de un porcentaje de rentabilidad que efectivamente representa casi el doble de un alquiler tradicional en CABA, donde la relación precio alquiler se ubica en 4,86% anual, según números de Zonaprop. En relación a la rentabilidad de un alquiler temporario en la Ciudad de Buenos Aires, se encuentra ligeramente por arriba, ya que, según números del estudio de Monitor Inmobiliario que todos los meses realiza el especialista del sector Daniel Bryn, se ubica en 6,68%.

Las búsquedas

En relación a lo que busca la gente, se trata de un público que abarca todo. Desde barrios cerrados "que no tenían mucha vida, pero hace 10 años se llenaron" en palabras de García, a emprendimientos de media densidad que crecieron en el último

tiempo, donde un departamento de entre dos y tres ambientes con vista al lago, se vende por un ticket de entre US\$300.000 y US\$350.000 en un proyecto como Capitalinas Bariloche. El emprendimiento de usos mixtos, ubicado en el kilómetro 1 de la Avenida Bustillo, tendrá un hotel de cinco estrellas con 48 habitaciones y 72 brand residences, y sumará una superficie total de 16.783 m² entre todo lo construido.

Lo interesante de este mercado es que también hay opciones para quienes tienen menor disponibilidad: "Por caso se puede encontrar una casa tipo, usada, de dos dormitorios y un jardín chico, por un ticket promedio de US\$200.000, ejemplifica Torbio Achával, director de la inmobiliaria que lleva su nombre. Y para los que buscan algo más premium, hay departamentos nuevos de 140 m² en Terrazas de Gutiérrez por un ticket que alcanza los US\$700.000/800.000, agrega. En este último caso, las unidades están rodeadas por los cerros Otto, Catedral y de la Ventana, y tienen costa al lago, además de contar con varios amenities. Mientras que quienes buscan un lote, dependiendo de la ubicación, pueden arrancar en US\$80.000 y llegar a US\$1.500.000.

En cuanto a los lugares de moda o las zonas, refieren que los desarrollos se han volcado para el lado del cerro Catedral y hoy se están expandiendo para la zona del aeropuerto.

Así las cosas, el crecimiento inmobiliario de este mercado no se detiene y la ciudad gana adeptos influenciada también por la tecnología. Hace pocas semanas, fue la propia inteligencia artificial la que la eligió como una de las ciudades más felices de Sudamérica. En este caso fue el asistente digital consultado fue Bard, un sistema basado en inteligencia artificial desarrollado por Google la eligió y subrayó su alto nivel de vida, su buen sistema de salud, educación y seguridad, además de su entorno natural montañoso. ●



POR LA IA Fue elegida como una de las ciudades más felices de la región



EN EXPANSIÓN Los proyectos con vista al lago, los más buscados

Con opciones para todos los targets, las consultas inmobiliarias se duplicaron tras la pandemia

LO QUE HAY QUE SABER



JARDÍN INTERNO Las personas pasan 90% de su tiempo bajo techo, por eso conectar con la vegetación es fundamental

GETTY

lanacion#

Mucho más que diseño

Las claves para realizar una buena elección de las plantas de interior

Los espacios verdes, incluso los más pequeños, influyen en el bienestar físico y emocional de quienes pasan horas en un mismo ambiente

El otro día estaba hablando por teléfono con un amigo y, como no puedo quedarme quieto, comencé a espolvorear las hojas de mi enorme planta de ave del paraíso. "Qué bonito", pensé mientras frotaba suavemente la planta mientras charlaba en mi sala de estar. A medida que el sol bañaba cada hoja brillante, me sentía más en paz. Tenía ganas de subirme a la maceta y descansar un rato.

Sumergirse en la naturaleza es bueno para la salud. Se demostró que estar al aire libre mejora el estado de ánimo, la concentración y la salud mental, entre otras cosas. Pero los espacios verdes interiores, incluso los pequeños, también tienen beneficios para nuestro bienestar físico y mental. Según una revisión de la literatura científica, contemplar la naturaleza en espacios interiores puede reducir la frecuencia cardíaca y la presión arterial. Se demostró que la presencia de plantas en una habitación de hospital reduce el dolor y la ansiedad en los pacientes.

Dado que pasamos aproximadamente el 90% de nuestro tiempo en espacios interiores, pregúntele a los expertos cómo podemos llevar la naturaleza a nuestros hogares y espacios de trabajo.

Si sos principiante, algunas de las mejores plantas de interior son el potus, la planta ZZ y la planta de la serpiente, dijo Christopher Griffin, conocido en las redes sociales como Plant Kween y autor de "You Grow, Gurl!". Son fáciles de encontrar, tienen personalidades distintas y "por lo general, son fáciles de cuidar", dijo Griffin.

"Es cuestión de ensayo y error", añadió, admitiendo que tienen una "relación complicada" con los hechos. "Hay que tener paciencia con las plantas".

También se puede empezar de a poco cultivando algunas hierbas aromáticas en el interior, como romero, lavanda y menta, dijo Kathy Willis, profesora de biodiversidad en la Universidad de Oxford y autora de "Good Nature: Why Seeing, Smelling, Hearing and Touching Plants is Good for Our Health".

Tocar la tierra, incluso si está en macetas en el descanso de la ventana, también puede mejorar la salud. "La tierra puede beneficiar al microbioma, con posibles beneficios como un sistema inmunológico más fuerte", dijo el Dr. Willis. Las investigaciones preliminares, añadió, sugieren que se puede obtener la misma reacción al cuidar

plantas de interior.

Así que ensucielas manos, dijo: "Trasplanté las plantas sin guantes y acaricié las hojas mientras las podas". "No veas las plantas como algo para mirar, pero no para tocar", agregó la Dra. Willis.

Cuidate a vos mismo mientras cuidas tus plantas

Cuando Griffin atiende a las 202 plantas de su apartamento, aprovecha la oportunidad para reflexionar sobre cómo están ellos mismos: ¿Estoy recibiendo suficiente agua? ¿También he recibido suficiente luz solar hoy?

Convierten el cuidado de las plantas en un ritual meditativo. "A veces estoy solo yo, mis 'chicas verdes' y yo", dijeron, "así que sirvo una copita de vino y pongo un poco de música".

O aprovecharán el tiempo para levantar el teléfono y comunicarse con alguien. "Tuvo algunas de mis mejores conversaciones con amigos mientras regaba mis plantas", dijeron.

Últimamente estuve llevando la naturaleza a mi casa escuchando grabaciones de cantos de pájaros. La Biblioteca Macaulay de Cornell ofrece paisajes sonoros gratuitos que "harán que el oyente se sumerja

en medio de un coro alba en Nueva York o Australia", dijo Kathi Borgmann, gerente de comunicaciones del Laboratorio de Ornitología de Cornell.

Tu espacio de trabajo no tiene por qué ser un desierto

"Si tiene una oficina que recibe algo de luz, considere la posibilidad de incorporar algo verde", dijo la Dra. Willis. Se demostró que la presencia de plantas en un espacio de trabajo hace que los trabajadores sean más felices y productivos, afirmó.

El Dr. Willis añadió que incluso un ramo de flores podría ser bueno para la salud, una idea agradable que los investigadores pusieron a prueba en un estudio con empresarios japoneses (aquellos que vieron unas rosas obtuvieron mejores resultados en las mediciones psicológicas y fisiológicas del estrés). Y si trabajas desde casa, siéntate cerca de una planta durante el día, dijo Griffin. "No siempre tenemos que arrinconarla", dijo. "Puedes ponerla frente a ti y disfrutar de su belleza". Ahora tengo cinco "compañeros de plantas" en mi escritorio, que antes estaba esterilizado. Y cuando los rocío, también me rocío un poco a mí mismo. • The New York Times

tocar la tierra de una maceta mejora la salud de una persona por la influencia que tiene en el microbioma y puede beneficiar al sistema inmunológico



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