REAL ESTATE

Zonas bajo la lupa

Cuáles son los barrios con oportunidades de crecimiento en los que ponen el ojo los desarrolladores. Las apuestas más allá del corredor norte y el segmento premium. Qué tipo de proyectos se están gestando en el actual contexto.

Defensa al 1600, una de las obras de GyD Developers, que apuesta por Barracas y San Telmo, entre otras zonas.

En época de incertidumbre económica, con caídas en las operaciones de compraventa de inmuebles y ante la imposibilidad -nuevamente- para la clase media de acceder a créditos hipotecarios, las zonas premium mantienen alta demanda. El segmento de mayor poder adquisitivo -que aún tiene poder de compra- es el que sostiene la actividad y le permite a los inversores cerrar negocios seguros y rentables.

No obstante, hay desarrolladores más osados que apuestan a barrios porteños y áreas del Gran Buenos Aires periféricas que -al no estar consolidadas- presentan menor valor de incidencia. Allí nuevas inversiones privadas, obras de infraestructura y mejores medios de transporte prometen potenciar el entorno y, consecuentemente, revalorizar los emprendimientos.

Los terrenos y proyectos inmobiliarios porteños ubicados en Barrio Norte, Recoleta, Belgrano, Palermo, Caballito están entre los más cotizados y buscados por los inversores. No obstante, barrios como Barracas, San Telmo, Parque Patricios, Chacarita, Paternal y Agronomía, entre otros, captan el interés de empresarios que apuntan a desarrollar proyectos más accesibles, con la mirada puesta en el comprador de primera vivienda, inversores para renta y a los posibles interesados que llegarían de la mano de los créditos hipotecarios, cuando se recuperen condiciones favorables del mercado. Hoy compra el que tiene dinero en mano o con financiación a corto plazo, mientras dura la obra. Pero, de mejorar el marco y las condiciones económicas, la financiación a compradores de proyectos en pozo -ya vigente- podría reactivar el mercado.

Para Gabriela Goldszer, directora de la inmobiliaria Ocampo Propiedades, el mapa de las zonas con mayor perspectiva de desarrollo es claro: "En el escenario actual -sin crédito hipotecario para el segmento medio- los únicos barrios que tienen factibilidad comercial son aquellos donde se puedan desarrollar proyectos destinados al target premium. Esto no sólo porque presentan mayor margen de valorización potencial sino porque la estructuración global del negocio en el resto del mercado es muy compleja y riesgosa (sin preventa, sin crédito intermedio y con alta incertidumbre, entre otros factores). Actualmente, en el mercado inmobiliario argentino se hace muy clara la lógica de la teoría microeconómica: los barrios de fuerte proyección coinciden con los que tienen mayor crecimiento de obras, y efectivamente, son zonas donde los precios son los más altos del mercado".

En cambio Daniel Mintzer, director de la firma G&D Developers, tiene otra mirada sobre el negocio: "En épocas de retracción económica, la salida clásica es apuntar al súper lujo sobre la base de que sigue habiendo millonarios y hacia ellos hay que ir. Pero, nuestra apuesta es diferente. Buscamos productos de ticket bajo, en zonas con buena comunicación pero con un precio accesible. Apuntamos mucho también al inversor de renta, ya sea por alquiler tradicional o temporario. Insistimos en San Telmo y Barracas como localizaciones para nuestros nuevos desarrollos".

"Las zonas con mayor potencial y proyección en la Ciudad son, sin dudas, las que concentran la mayor inversión en infraestructura y obras nuevas".

Según cuenta, el comprador de San Telmo/Barracas "suele usar la estructura del área, ya sea que se trate de un estudiante universitario, un oficinista que trabaja en el centro o un turista que se establece temporariamente. Apuntamos a departamentos para una o dos personas, ya sea primera vivienda, apto profesional o empty nesters (hogares para personas mayores con síndrome del nido vacío). En Palermo vamos más hacia inversores de renta o a la suba de valor. Cada área tiene su propio potencial". Entre los últimos desarrollos de la firma están 9 de julio Estudios y Via Estudios.

"Nuestro esfuerzo inicial esta puesto en detectar zonas con buen potencial de desarrollo pero que por alguna razón -que podemos corregir con nuestro desarrollo- se convierte en una zona atractiva. San Telmo, que es un barrio súper bien comunicado (sobre todo en las zonas próximas a avenidas), cercano al centro, turístico, y con buena infraestructura, no obstante posee mucha construcción obsoleta, casas ocupadas y cierta marginalidad. Pero, apenas construimos algo bueno y de cierta calidad, corregís esos factores por el propio edificio incorporado y sube la valoración del entorno inmediato. Esto se puede traspolar a varias zonas en Barracas y al recorrido de las distintas líneas de subte", agrega Mintzer.

Gastón Jafelle, socio gerente de Jofranja Construcciones, agrega: "Algunos de los barrios que mejor proyección tienen son Agronomía, Villa Pueyrredón, Villa del Parque y Saavedra, donde estamos desarrollando algunos proyectos inmobiliarios. En la zona de Agronomía, por ejemplo, hoy está pasando lo que hace unos años sucedió en Villa Urquiza y Chacarita: hay un gran crecimiento de obras en construcción que estarán terminadas en aproximadamente dos años y le darán a este barrio un nuevo impulso y movimiento. Estos barrios emergentes hacen que se puedan desarrollar edificios con un precio del m2 muy por debajo de lo que se está comercializando en los barrios vecinos".

En cuanto al tipo de propuestas que prosperan en este tipo de urbanizaciones, Jafelle detalla: "Desarrollamos edificios de viviendas monoambientes que tienen superficies entre 35 y 40 m². Los compradores son inversores que compran para luego alquilar las unidades o parejas jóvenes que acceden a su primera vivienda. Inicialmente la gente es un poco reacia en analizar estos barrios pero luego, al comparar precios y entender la proyección de crecimiento que tienen, lo toman como la mejor opción porque los valores son bastante más económicos que en las zonas más consolidadas".

Impulso público privado

Obras públicas para reordenar el transporte y el tránsito así como de mejoramiento urbano potencian el crecimiento inmobiliario en el entorno directo. Luis Guido, director de GRID, opina: "Si bien son variados los factores que potencian el desarrollo de ciertas zonas, algunos tienen una incidencia determinante. Entre ellos, la ampliación de la red los medios de transporte como el subte y el Metrobus, la promoción fiscal para la instalación de empresas (como el caso del Distrito Tecnológico), la instalación de sedes universitarias y la refuncionalización de zonas y edificios obsoletos (cárcel de Caseros, etcétera)".

En tanto, Leonardo Rodríguez Nader, CEO y cofundador de CMNV Comunidad de Inversión, desarrolladores de Astillero Catalinas Sur, advierte que "las zonas con mayor potencial y proyección en la Ciudad son, sin dudas, las que concentran la mayor inversión en infraestructura y obras nuevas".

Por ello destaca la conformación del nuevo Bajo Porteño entre San Telmo y La Boca con el Paseo del Bajo y el Metrobus; la zona de Almagro y Balvanera gracias a la inversión en la línea H del subte; la nueva plaza Manzana 66 creada por el Gobierno porteño (donde desarrollarán el proyecto Uno Balvanera); la renovación de la Plaza Miserere y la estación de Once. La inversión en infraestructura y la conectividad son los puntos principales a tener en cuenta para el crecimiento futuro. "La creación de espacios culturales como la Usina son buenos síntomas a una mejor intención de trasladar polos de interés y generar conectividad para que la zona se desarrolle. Estudiamos siempre esos indicadores para luego decidir dónde y por qué. La creación de distritos con marcos regulatorios y beneficios fiscales está probado que funcionan para dinamizar zonas que no son atractivas para el mercado", destaca este empresario.

A su vez, Rodríguez Nader describe la situación del mercado actual según el barrio y la visión del negocio: "Las zonas donde la oferta está sobredimensionada no tienen

Charcas al 5000, proyecto de la desarrolladora Grid.

proyección de capitalización o potencial de crecimiento. Ya llegaron a un techo y, si bien los barrios consolidados en general conservan su valor, no tienen recorrido de precio hacia adelante. La Ciudad necesita reinventarse, modernizarse, pensar en nuevas tecnologías, crecer hacia las zonas históricamente abandonadas, crear espacios verdes y mirar para arriba también. No hay necesidad de seguir densificando Palermo, Puerto Madero o Barrio Norte".

Marcelo Di Mitrio, titular de la inmobiliaria que lleva su apellido, aporta: "El sur de la Ciudad está experimentando cambios fenomenales, más precisamente, la periferia del Parque Lezama. De área residencial de baja altura mezclada con fábricas y depósitos viene experimentando un vertiginoso cambio transformándose en una atractiva zona tanto para vivir como para trabajar. Desde edificios en lotes de 8,66 entre medianeras hasta importantes edificios con fines residenciales hasta otros, de corte corporativo, como la nueva sede del Santander Río".

En ese marco se espera para mediados de año la inauguración de la Autopista Ribereña y el Paseo del Bajo, que dará aún mayor impulso a la franja que se extiende en paralelo a Puerto Madero, entre las avenidas Ingeniero Huergo y Paseo Colón; y la finalización -hacia 2020- del segundo tramo del Metrobus del Bajo el que llegará hasta el interior de La Boca. "Lo acotado del negocio inmobiliario hoy, a nuestro criterio, amerita a dirigir la inversión hacia áreas como estas: las que tienen un gran potencial y están en plena expansión", concluye Di Mitrio.

En tanto, Goldszer coincide: "Es indudable que la fuerte venta de tierras fiscales que se viene dando en los últimos años, como por ejemplo Nuevo Puerto Madero o el ex Tiro Federal, junto con importantes obras públicas como los viaductos en Palermo y Belgrano y el Paseo del Bajo tienen impacto sobre el desarrollo de esas zonas, y efectivamente, se valorizarán aún más los proyectos allí emplazados una vez que finalicen las obras, como sucederá con el entorno del puente de la avenida Juan B. Justo, zona hoy denominada Palermo Green".

Para Daniel Cohen Imach, titular de Step Developments, "La proyección de barrios se da por diferentes motivos, como ser la inversión por parte del Estado en infraestructura (soterramientos ferroviarios, Metrobus, viaductos y subtes). Este es el caso de Flores, el Bajo Porteño, la zona sur de la City, entre otras. También por movimientos demográficos que responden a cambios culturales y (de segmentación) psicográficos de una sociedad: esto puede verse en Villa Crespo al convertirse en hipster friendly; o por inversiones privadas que aportan valor, como sucede en Distrito UADE donde se ubica esta universidad. La zona con mayor proyección a futuro -corporativo y residencial- es, sin dudas, ese distrito. Allí se mezcla el vigor de población joven, universidades cercanas y edificios de vivienda que responden a las exigencias de un público demandante de conectividad en trasporte y comodidad".

También este desarrollador destaca la potencialidad de proyección residencial de Flores y San Telmo, "que conjugan ese aspecto de mágico suburbio con todo lo necesario para vivir. Son los que más margen dejan porque aún no han sido colonizados -y gracias al nuevo Código Urbanístico tampoco lo van a ser- y aún les resta camino para sumar opciones ya que disponen, por ejemplo, de muchos lugares de estacionamiento. Esto implica que su rentabilidad puede llegar a superar el 40%, algo que en los ejes clásicos como el Corredor Norte es imposible".

Diego Migliorisi, titular de Migliorisi Propiedades, señala como los barrios que más están creciendo a Villa Crespo, Chacharita, Paternal, Palermo, Villa Ortúzar y Colegiales. Todos ellos "son barrios muy beneficiados por la obra pública, que mejoró la calidad de vida del vecino", apunta.

A su vez, Flavio Galli, CEO de Grupo Tueroc, desarrolladora focalizada en construir en San Telmo, La Boca y Parque Patricios, señala: "Las obras públicas están siendo un factor clave en las mejoras de los costos. El haber mejorado los sistemas de transportes y los viaductos abre paso a zonas en donde aún la tierra tiene incidencias bajas y, como construir sale lo mismo en cualquier zona de Capital, la diferencia está en el valor de la tierra y la calidad del producto final a entregar. El Distrito Tecnológico es uno de los aciertos más importantes del Gobierno de la Ciudad a nivel urbanístico e inmobiliario. Pensando a dentro de dos años, zonas como Chacarita y Paternal, por ejemplo, al ser beneficiados por las obras de los viaductos, se transformarán en polos de gran desarrollo urbanístico, sobre todo para vivienda y, con el tiempo, para el mercado corporativo".

Nuevo código, ¿nuevas zonas?

Dentro de los cambios introducidos en el nuevo Código de Planeamiento Urbano porteño sus promotores sostienen que se alentará el desarrollo y crecimiento de barrios actualmente relegados. Según advierte Mintzer, "esto es temprano para decirlo, pero algunas de las apuestas del Gobierno de la Ciudad (como el barrio Donado Holmberg y el Distrito Tecnológico) han sido muy exitosas, con lo que tal vez alguna de las áreas de desarrollo que se proponen en el nuevo Código sigan este camino".

Asimismo, Gabriel Torraca, titular del estudio de arquitectura Gatarqs y otro de los directores de la desarrolladora Grid, opina: "Aunque el nuevo Código está en pleno proceso de interpretación e implementación ya podemos asegurar que incorpora nuevas variables que impactarán en el mercado a mediano plazo". En cambio para Jafelle esto no es tan claro: "Va a pasar un tiempo para terminar de entender cómo impactará en las distintas zonas".

Migliorisi lo defiende: "El nuevo Código hace una ciudad más equitativa desarrollando las zonas residenciales de alta densidad y respetando las de baja. El Código hace que barrios se postergados se desarrollen y barrios residenciales mantengan su estándar de vida".

En la vereda de enfrente, Rodríguez Nader es contundente: "No vemos que el nuevo Código pueda favorecer el desarrollo de nuevas zonas. Lo único que puede hacerlo -en un sentido de cambio de paradigma- es el crédito hipotecario".

El conurbano también crece

Fuera de CABA también hay quienes apuestan al crecimiento de corredores no tradicionales. Hacia el oeste del Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA), avanza la construcción de Thays Parque Leloir, un emprendimiento de usos mixtos de 55.000 m² de construcción que se ejecuta en esa localidad bonaerense y que contará con un hotel de la cadena Hilton, un centro de convenciones, 110 oficinas AAA, parking de 610 cocheras, 240 departamentos de lujo y una plaza comercial de 140 metros de frente sobre la Av. Martín Fierro con 22 locales ocupados por marcas de primera línea (algunas ya confirmadas), un banco y un supermercado express.

El emprendimiento es desarrollado por Romay Desarrollos Inmobiliarios, uno de cuyos directores, Fernando Romay, destaca el impulso que tendrá la zona a partir de varias obras de infraestructura que se ejecutan en el entorno: "Es de muchísima relevancia para la zona y para este proyecto la extensión del Camino del Buen Ayre hasta la Ruta Nacional 2 dado que nos dará conectividad con el Aeropuerto Internacional de Ezeiza, además de que nos facilitará, nos ahorrará tiempo y dinero para ir a la Costa Atlántica. A su vez, el Aeropuerto Internacional El Palomar está a cinco minutos por el Acceso Oeste (que actualmente se ejecuta su expansión mediante un cuarto carril desde Ituzaingó hasta Moreno) y hoy éste es el séptimo aeropuerto en cantidad de pasajeros transportados y ya se pueden tomar vuelos con servicios internacionales a países limítrofes (Uruguay, Paraguay y Chile). Esto nos posiciona como una zona con gran oportunidad de inversión".

En tanto, hacia la zona de Canning un referente es Damián Garbarini, titular de Garbarini Desarrollos Inmobiliarios, quien comparte su mirada del negocio: "El Conurbano -en sus zonas de urbanizaciones cerradas en Canning, Ezeiza y San Vicente- y el interior de la provincia de Buenos Aires tienen potencial infinito en turismo y real estate fusionados para negocios de renta. El corredor sur de countries y urbanizaciones cerradas de GBA se verá muy beneficiado en pocos meses con la terminación parcial de la Autopista Presidente Perón (prolongación del Camino del Buen Ayre) como vía y arteria principal que unirá Zona Norte, Oeste y Sur. Habrá millones de habitantes beneficiados con esta obra que apalanca el real estate de cada una de las zonas que tocará esta autopista. Respecto al interior de la Provincia, las rutas de la Costa, el traslado de empresas a parques industriales pymes y las nuevas zonificaciones traen aparejado el desarrollo del real estate local y regional. En el Conurbano funcionan en menor medida ciertos condominios cerrados y la fusión lote y obra en corredores marcados (Pilar y Canning) con casas de 180 m2 promedio en lotes de 800 m²".