

Noticias con **Integridad**

The Trust Project

LA NACION

SUSCRIBITE

LA NACION > Propiedades > Inversiones • Noticia Original

LN | **propiedades**

Propiedades: la estrategia de los desarrolladores para vender, las nuevas zonas y los proyectos que vienen

En un escenario en el que el costo de construcción cayó por efecto de la devaluación, los empresarios del sector pisan el acelerador para capitalizar esta oportunidad

6 de agosto de 2022 • 00:10

Marysol Antón

PARA LA NACION



Álvaro García Resta (GCBA), Carlos Spina (Argencons), Carla Quiroga (LA NACION), Marcos Juejati (NorthBaires), Gonzalo de la Serna (Consultatio) y Gerardo Azcuy (Azcuy)

Chiara Malavolta



0

Quien recorra la ciudad con una mirada atenta seguramente habrá advertido un dato curioso: **los obras en construcción se multiplican**, y avanzan a ritmos acelerados. Para responder cómo es posible que esto suceda en un contexto que, a primera vista, parece adverso están los desarrolladores quienes analizaron las oportunidades en el




Colchones y somniers únicos, como tu descanso.

Blanquería con 50% Off

Super Sale, Super Precios

Sommier Center

[Abrir >](#)




Colchones y somniers únicos, como tu descanso.

Blanquería con 50% Off

Sommier Center



Más leídas de Inversiones



Oportunidad. Los siete pueblos más baratos y hermosos para comprar

sector en uno de los paneles del Summit de Real Estate, el evento anual que organiza todos los años LA NACION.

Carlos Spina, director de Argencons, es claro al explicar lo que sucede: **“Cuando bajan los costos de la construcción, entonces se acelera el trabajo**. El desarrollador lo que puede acelerar lo hace, más en nuestro modelo que es de fideicomiso al costo. Nunca es negocio que la obra vaya lenta”. Actualmente su compañía **tiene 270.000 metros cuadrados en ejecución, récord en la historia de la desarrolladora creadora de la marca Quartier** que avanza con tres proyectos: Distrito Quartier en la zona de Retiro, dos torres sobre la avenida Huergo y un condominio top en la zona del Bajo Belgrano.



Carlos Spina, director de la desarrolladora Argencons
Fabián Malavolta

“Hay mucho de oportunidad, pero el desarrollo prevalece a todo tipo de contexto”, opina Marcos Juejati, fundador y director de NorthBaires, la desarrolladora que tiene más de 120 mil metros cuadrados en desarrollo y que en la segunda parte del año lanzará otros 50.000 metros cuadrados. “Argentina siempre se repone, esto nos animó a lanzarlos. Es mucha la gente que duda si meterse o no en pozo, pero la historia muestra que el ladrillo funciona como un multiplicador de valor”, agrega el desarrollador que también avanza con **el megaproyecto mixto de 56.000 metros cuadrados ubicado a pocos**



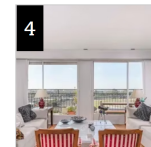
una propiedad en España cerca de grandes ciudades



Inversiones en Estados Unidos. Precios, ganancias y todo lo que hay que saber antes de invertir en Detroit



De barrios obreros a zonas selectas. Las casas que se construyeron hace 100 años para venderlas baratas hoy son las más buscadas



El precio de las vistas. Cuánto más caro es un departamento que da al río, al verde o al cielo y cómo acertar en la compra

SommierCenter

Colchones y sommieres únicos, como tu descanso.

Blanquería con 50% Off

Sommier Center

se__ns. LUXURY HOMES

Una nueva forma de habitar, vivir y sentir la ciudad

Obra Iniciada

APTO BLANQUEO

Palermo Green. Exclusivos Penthouses de 2, 3 y 4 dormitorios

con terrazas y piscinas propias

OCAMPO PROPIEDADES

metros del cruce de la avenida Callao y Santa Fe en donde el metro cuadrado se vende a US\$3800.

Por su parte, Gonzalo de la Serna, CEO de Consultatio, indica que aunque hay compradores, hoy el mercado está por debajo de los volúmenes que solía manejar. **“Este año vamos a terminar con unas 30.000 a 32.000 escrituras**, cuando el promedio de la década fue de 42.000, lo que representa una baja del 25% y si la comparación es con los últimos 30 años, las operaciones anuales fueron de 56.000, un 40 por ciento menos que en el promedio de este último periodo y un 75 por ciento más que el nivel actual”.

IPLAN
Factura local en pesos. Exento de impuesto Pais y 45% de anticipo ganancias. Soporte 24x7.

MÁS INFORMACIÓN



Marcos Juejati, fundador y director de NorthBaires
Fabián Malavolta

“Lo cierto es que hoy, con **el costo de construcción un 16% por debajo del promedio de la década, y con el ladrillo con mejores rendimientos que el dólar o el Merval en dólares, entonces invertir en real estate sigue siendo atractivo**”, suma De la Serna.

Ser ordenado en la economía parece ser la clave de los desarrolladores para capear las circunstancias. Así lo dice Gerardo Azcuy, arquitecto, desarrollador y socio fundador de la compañía que lleva su apellido. **“Si hoy vemos la oportunidad porque los costos de la construcción están en baja, también nos puede pasar que el próximo año haya diferentes valores de dólares**. Esto hace que las personas puedan decidir retener sus ahorros por la incertidumbre, entonces lo que debemos hacer desde la industria es centrarnos en la obra, en la calidad del producto, y desarrollar construyendo confianza. **La persona ahorra 20 a 30 años o recibe los ahorros de sus padres para poder comprar, por eso es nuestra responsabilidad administrar efectivamente esas diferencias que se dan en los contextos.**”

A esto, el urbanista Álvaro García Resta, secretario de Desarrollo Urbano del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, resalta el rol que tiene el Estado para trabajar en conjunto con los privados, y también en escuchar a los vecinos. “Hay ciertas zonas de la ciudad que tienen inquietudes por saber qué pasará con la identidad cultural, y hoy estamos **atentos a**

manejar ese equilibrio entre la identidad y el desarrollo”.



Gerardo Azcuy, arquitecto, desarrollador y socio fundador de la compañía que lleva su apellido Fabián Malavolta

Posibilidades

En cuanto a los precios, “creo que están llegando a un piso, se está viendo un agotamiento del modelo económico, con un cierto giro a un orden. Luego, **la velocidad de recuperación dependerá del poder adquisitivo de los argentinos**”, aclara Spina, **al mismo tiempo que resalta que los ladrillos fueron una mejor fuente de resguardo de valor en estos años que los bonos y las acciones.**

En esto coincide De la Serna, y resalta la importancia de tener una gestión financiera eficiente, que sepa ir acelerando y frenando las operaciones de acuerdo a las oportunidades y complicaciones que van apareciendo en el transcurso de la obra.

En la Ciudad de Buenos Aires destacan que durante la pandemia pudieron empatar el registro de construcciones con los años anteriores, algo que aseguran se pudo lograr gracias a la ley de incentivos. **“La emergencia sanitaria y las circunstancias hicieron que tengamos que repensarnos en términos de ajustes, austeridad y trabajar junto con el sector privado.** Ser desarrollador es admirable, y el Estado tiene que estar generando las condiciones, porque no es solo la obra, es también el empleo que se derrama y se replican las condiciones positivas”, describe García Resta.





Álvaro García Resta, secretario de Desarrollo Urbano del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires
Fabián Malavolta

Nuevas condiciones

En estas circunstancias, el mercado empieza a tener nuevas demandas como por ejemplo el financiamiento, y a esto hay que agregar que los compradores quieren tener propiedades que se piensan desde la sustentabilidad.

“La pandemia nos dio espacios para pensar y dialogar, tanto con el sector estatal como con colegas. Y nos dimos cuenta que teníamos que **desmenuzar el segmento premium, al que usualmente apuntamos, en subsegmentos**. Así lanzamos una obra donde antes estaban los estudios de Polka, dirigida especialmente a público joven. Entonces, decidimos apoyarlos y ofrecerles **financiamiento, que incluso terminan de pagar la unidad años después de tomar posesión**”, cuenta Juejati.

Azcuy le añade a esto el punto de la **sustentabilidad**. “Hoy es obligación construir teniéndola en cuenta. **Va en línea con la economía circular, con las empresas B, los nuevos paradigmas**. Pensar en el bienestar de las personas, y también del medio ambiente”.

De la Serna indica que en su caso, también desarrolla mirando qué piden los consumidores. “En junio y julio, por ejemplo, luego de 25 meses, por primera vez tuvimos más demanda de las unidades urbanas por sobre las suburbanas. No sabemos si esto es un cambio definitivo en la tendencia, pero sí evaluamos constantemente el modo de vida que eligen las personas”, dice el CEO que en los **últimos dos meses vendió 10 unidades de Oceana Puerto Madero, el proyecto en donde el metro cuadrado se vende a US\$5500**. ¿Quiénes compran? Los compradores no solo son personas con finalidad de inversión o vivienda, sino también empresas multinacionales de las que no quieren revelar sus nombres.



Gonzalo de la Serna, CEO de Consultatio
Fabián Malavolta

En este sentido, García Resta señala que **desde la Ciudad “están trabajando de cara al río**, por un lado, para vincular la conexión con Vicente López y también a la altura de

Ciudad Universitaria. Y hacia el Sur, estamos una costa urbana a la altura de Catalinas 1 y 2, que es un espacio difícil porque es la desembocadura del centro porteño”.

Los proyectos

Spina pone en relevancia el proyecto que la empresa tiene frente al dique 2 de Puerto Madero sobre la avenida Huergo. “Cuando empezamos nuestro primer Quartier en la zona tenía una vista que era un muro y camiones pasando a dos por hora. Hoy con el Paseo del Bajo, ya el paisaje es completamente distinto, con los diques y el río a la vista”, dice el desarrollador que en las **próximas semanas lanzará la segunda torre del emprendimiento a US\$2500/m2**, el mismo valor al que hace dos años vendieron las unidades de la torre uno. Además avanza con **Quartier Bajo Belgrano, un emprendimiento de US\$100 millones de inversión que ocupará casi una manzana delimitada por Migueletes, Blanco Encalada, Monroe y Miñones.** y logrará “cambiar un edificio en desuso por uno moderno que no invade el barrio por su escala”, explica Spina. y agrega que: **“la migración al verde implicaba tomar las autopistas que ahora se llenaron, y en la tierra que encontramos en una zona muy demandada pudimos avanzar con el condominio que hubiéramos hecho en el conurbano pero en el medio de la ciudad**, con lo cual todas las unidades tienen grandes terrazas y parrillas, además de un gran parque central en doble altura con pasarelas y dos piletas”.

Por su parte, Juejati lanzará un edificio top frente a la embajada de Alemania. “Nuestro proyecto en Bajo Belgrano es muy valorado por su ubicación. El precio del metro cuadrado es de US\$3500/m2”, agrega. El emprendimiento **OM Olleros tendrá 9000 metros cuadrados en el que se desembolsarán US\$10 millones.** Serán todos tres ambientes pero con la particularidad de que habrá opciones de diferentes superficies: entre 60 y 100 metros cuadrados. “Hicimos un estudio de mercado y detectamos la necesidad de esa tipología”, explica.

El desarrollador también eligió este momento para lanzar el segundo edificio del **emprendimiento de US\$30 millones de inversión** que se construye en los terrenos en donde funcionaban los estudios de la productora Polka en Chacabapalermogiales, una de las pocas zonas de la ciudad en donde no bajaron los precios. “Estamos lanzando el segundo edificio de OM Palermo que estará listo en 27 meses y en donde los departamentos arrancan en valores de venta de **US\$2700/m2 con tickets desde US\$75.000 en los monoambientes de alrededor de 30 metros cuadrados**”, detalla. Por otra parte, Juejati también lanzará un emprvoendimiento en Pinamar Norte: un complejo en medio del bosque de Pinamar Norte, de 25 casas y 25 departamentos en los que destinará US\$15 millones. **“Será una especie de barrio cerrado en dos hectáreas con cuatro edificios y casas. En total sumarán 50 unidades”**, detalla.

[SEGUÍ TODA LA INFORMACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO EN LN PROPIEDADES >](#)

Azcuy es otro de los empresarios del sector que avanza. El desarrollador creó la marca Donna en donde el metro cuadrado se vende en pozo desde los US\$2300/m2 . Tiene ocho proyectos entre los dos entregados, los que tiene en ejecución y los planeados y asegura que el recorrido entre entrar en pozo y el final de la obra deja una ganancia del 40%. De cara a futuro, el empresario planea expandirse más allá de Caballito, la zona en la que tradicionalmente desarrolló emprendimientos. **“Es un barrio que nos vio crecer con una demanda muy localista y un barrio que también es un aspiracional para cierto cinturón de la Ciudad y del Gran Buenos Aires de la zona Sur y Sudoeste con todo el desarrollo de la zona con polos gastronómicos y un desarrollo que se plantea como la ciudad de 15 minutos**”, explica al mismo tiempo que detalla que planea desembarcar en Nordelta y en las afueras de la ciudad, en Canning. “En este caso estamos en conversación con uno de los principales countries de la zona”, adelanta.

Por último, De la Serna puso en relevancia que Consultatio tiene más de un millón y medio de metros cuadrados en desarrollo. Respecto a las tendencias que vienen, anticipó que “con la pandemia **se democratizó el uso del edificio en altura**” y **puso como ejemplo el proyecto que construye sobre avenida Huergo en donde el metro cuadrado hoy se vende a US\$3350/m2 -cuando se lanzó rondaba los US\$2700/m2-**. ¿Pero qué quiere decir democratizar? Que quien compre -por ejemplo- una unidad en el piso 3, podrá ir a correr a la terraza del piso 6, estudiar al piso 11, compartir un almuerzo o una cena en el 36 o darse un baño y tomar sol en la piscina del 38. “De esta forma la experiencia que brinda la altura es algo que les pertenece a todos los habitantes por igual”, concluyó.

Mirá el Summit de Real Estate de LA NACION completo [acá](#)

Por **Marysol Antón**

LN | propiedades

Temas

CONSTRUCCIÓN Y DISEÑO

CASAS Y DEPARTAMENTOS

EVENTOS LN

REAL ESTATE

Conforme a los criterios de  **The Trust Project**

[Conocé The Trust Project](#)

Otras noticias de Eventos LN



Convocatoria. Inscríbete en la Maestría en Periodismo LA NACION-Di Tella 2023



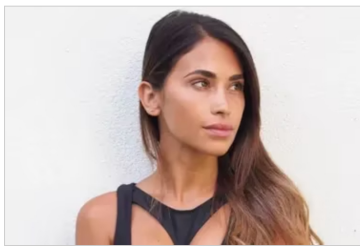
Propiedades. Las razones por las que los jóvenes ya no sueñan con comprarse una casa



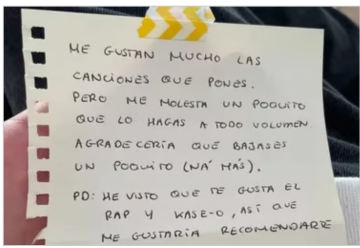
Talentos sub-40. Todos los tiempos el tiempo: se entregó el Premio Estímulo a la Escritura, que repartió \$1.650.000

 \$ 74.299	 \$ 70.793	 \$ 54.999	 \$ 47.516
 \$ 89.999	 \$ 61.999	 \$ 65.099	 \$ 56.999

 Envío Gratis en Capital y GBA
Fravega



Total Gucci. El impactante look de Antonela Roccuzzo en el cumpleaños de Neymar



"Me gustaría...". Se quejó de su vecino por poner música a todo volumen y recibió una respuesta que la dejó sin palabras



"Nunca se me hubiese ocurrido". Mostró su truco infalible para evitar robos en la playa y se lo agradecieron



El crimen de Fernando. Quiénes son los padres de Máximo Thomsen



En vivo. Feinmann le preguntó a un chat de inteligencia artificial sobre el kirchnerismo y la respuesta lo sorprendió



"A cambio de 15 mil dólares". El abogado de una de las mujeres rusas embarazadas detenidas en Ezeiza apuntó contra "redes de tráfico"



Impensado. Brilló en la TV, lo llaman de todos los canales pero no deja la carpintería: "Es mi eje"



Los 8 escalones. Reveló su anterior trabajo y Guido Kaczka no sabía qué decir: "Tuve que rehacerme"



"Más de 300 kilos". Revisaron las paredes de una casa en California y encontraron algo insólito



"Lo desperdician". Reveló los errores más comunes al ponerse perfume y demostró que todos lo hacían mal



"No me vuelvo a subir a un avión". Crece la cantidad de personas que se niegan a volar y explican por qué



GH. Fin del misterio: ¿cuántos años tiene Marcos?



"Ahora entiendo mejor". Macri



En Mendoza. La Sole quedó varada en la internet por una familia



A los 61 años. Dejó sin aliento a