

CIFRAS INMOBILIARIO

DEMANDA DE INMUEBLES

-4,46%

Variación: jul 17/ago 17
Fuente: CDI Consult

DEMANDA DE INMUEBLES

+58,23%

Variación: ago 16/ago 17
Fuente: CDI Consult

RECAUDACIÓN ITI

+6,79%

Variación: jul 17/ago 17
Fuente: CDI Consult

PRECIOS DE VIVIENDA EN DÓLARES

+2,64%

Variación: jul 17/ago 17
Fuente: CDI Consult

PRECIOS DE VIVIENDAS EN PESOS

+4,42%

Variación: jul 17/ago 17
Fuente: CDI Consult

Colegiales: lotes ferroviarios que prometen una renovación

Las expectativas alrededor de la flamante ley que habilita a la Ciudad a ceder parte de los terrenos ferroviarios para desarrollos inmobiliarios.



EMANUEL FERNÁNDEZ

Inés Álvarez
ialvarez@clarin.com

La Legislatura Porteña aprobó el 28 de septiembre último una ley por la cual la Nación le cede a la Ciudad el predio ubicado en las inmediaciones de la estación Colegiales. La propuesta surgió del Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte del GCBA con el objetivo de ocupar esa superficie de más de 9 hectáreas con edificaciones de uso público y privado. De acuerdo al texto, el 35% se destinará a desarrollos inmobiliarios y el resto se repartirá en espacio público y distintos servicios para los vecinos.

El proyecto llevó meses de tratamiento, lo que despertó un cierto nivel de expectativas entre los desarrolladores. La posible transformación de este conjunto de lotes que comprende desde las calles Virrey Avilés, Vidal, el deslinde con la plaza J.J. Paso, Moldes y la avenida Federico La-

croze en un área residencial alentó la especulación sobre la aparición de un nuevo barrio al que algunos ya llaman "La Estación".

Una de las firmas pioneras en invertir en esta zona es Capital Brokers, que está en plena etapa de comercialización de Moldes 981 (ver **Cartelera**), departamentos justo enfrente del lote ferroviario. Hernán Siwacki, socio gerente de la compañía, pone en contexto su decisión de trabajar junto a Lorenzini arquitectos en este proyecto: "El valor de la tierra en esta parte de Colegiales, sin tener en cuenta los terrenos correspondientes a la playa de cargas que cedió el Estado y como incidirá, es hoy de entre 800 y 900 dólares para arriba".

Para Siwacki, a su emprendimiento seguramente le seguirán otros, animados por la reconversión del área ferroviaria. En su opinión, esta es una buena oportunidad para "proyectos para clase media, y media-alta, con edificios de unidades de dos y tres

dormitorios para familias jóvenes y activas que buscan tranquilidad pero también comunicación con todos los medios de transporte".

Por su parte, Mario Korn, de la inmobiliaria que lleva su apellido, afirma: "Es indudable que una obra de dicha envergadura va a cambiar el tejido urbano de la zona, dado que no solo se construirían viviendas y locales comerciales, sino que se abrirían calles y se parquizaría gran parte de lo que hoy son terrenos sin uso. Por lo que, lógicamente, los precios de los terrenos y los departamentos van a acompañar esta transformación y tenderán a aumentar". Siwacki coincide: "Seguramente estaremos hablando de una revalorización de la zona en los próximos 10 años del orden del 30% por encima de la media del barrio". Y agrega: "en principio seguramente se consolidarán precios por arriba de los US\$ 3.500/m2, más a un nivel de Palermo, que hoy son difíciles de legitimar en esta zona" «

PREDIO. Ocupa más de 9 hectáreas, entre la calle Moldes y la Avenida Lacroze.

CARTELERA

La Plata

La consultora Colliers International comercializa un nuevo complejo de oficinas en la calle 6, entre diagonal 74 y 44. El proyecto en marcha contempla la construcción de un inmueble de 13.800 m2, cuya inauguración está prevista para agosto de 2018. El edificio está ubicado a metros de Plaza Italia, zona donde se emplazan las universidades, las principales empresas y bancos, y las terminales de ómnibus y trenes. Además, a muy pocas cuadras de allí, está la Plaza Moreno, donde se encuentran la Catedral y la Municipalidad de la ciudad.

Nuevo barrio

Capital Brokers anunció el lanzamiento en pozo de Moldes 981, un edificio de planta baja y 8 pisos que estará compuesto por 18 unidades de 1 y 3 ambientes, de entre 22 y 70 m2. Actualmente las unidades se ofrecen en preventa desde los US\$ 79.000 para departamentos de 1 y 2 ambientes, y hasta US\$ 190.000 para aquellos de 3 ambientes. Se puede abonar un 50% de anticipo y el saldo en 18 cuotas a partir del comienzo de la obra, estimado para este mes. Las cuotas se actualizan según datos de la Cámara Argentina de la Construcción.

Villa Crespo

Cassa Luiggi es un nuevo emprendimiento de Grupo Portland. Con un total de 167 unidades distribuidas en 12 pisos, contará con residencias que van desde los 42 a los 162 m2. En lo que respecta a las tipologías, habrá unidades "studios" y departamentos de hasta 4 ambientes. A su vez, el sector residencial cuenta con 120 cocheras distribuidas en dos subsuelos, además de un exclusivo polo comercial en la planta baja con parking en el primer piso. Como novedad, Cassa Luiggi sumará una pista aeróbica de 170 metros.