



Los alquileres en Punta

LAS RENTAS, LOS PRECIOS POR ZONAS Y LAS ALTERNATIVAS DE INVERSIÓN. PÁG. 12

El mercado de Miami

GIL DEZER, DESARROLLADOR Y EX SOCIO DE TRUMP, ANALIZA LAS OPORTUNIDADES. PÁG. 08

SEGUINOS EN



propiedades

Pinamar: crece la oferta de metros premium

La expansión natural se da hacia el Norte pero también hay oportunidades en el centro; además surgen emprendimientos que buscan convertirse en un destino en sí mismo. Págs. 4 y 6

NOTA DE TAPA



2700
DÓLARES
Es el valor por m² al que se están previendo las unidades pensadas para el público ABCI

Pinamar: aumenta la oferta de proyectos premium

La expansión natural de la ciudad balnearia se da hacia el Norte pero también hay oportunidades en lotes ubicados en el centro; además, surgen emprendimientos que buscan convertirse en destinos

POR **Sofía Terrile** | PARA LA NACION

A la fórmula "pinos y mar" que formó el nombre Pinamar se le sumó, literalmente, la palabra "desarrollos": entre la naturaleza de la ciudad de playa bonaerense, las construcciones se multiplicaron en los últimos dos años y se esperan nuevos proyectos en medio de una transformación completa de la infraestructura de la ciudad. Edificios *premium* sobre la avenida Bunge, un nuevo barrio con seguridad en el Norte y un emprendimiento con proyección de 70 edificios en las afueras de la ciudad son algunas de las novedades en el mercado. Según fuentes del

sector, hoy se construyen alrededor de 1000 unidades de viviendas.
La expansión natural de Pinamar, resalta Javier Elso, titular de la inmobiliaria local Balmoral, se da hacia el Norte con viviendas unifamiliares. En el Centro, en tanto, desde avenida del Libertador y Bunge hacia el mar, hay "de tres a cinco lotes libres para emprendimientos o en construcción", añade. En esos desarrollos, apunta, habrá locales comerciales de 150 a 200 metros cuadrados que buscarán "atraer a marcas consolidadas". "En definitiva, los proyectos *premium* previstos se devolverán la jerarquía a Pinamar, que volverá a ser un destino *top*", predice.

OBRAS EN DANZA
1000 UNIDADES

Es la cantidad de departamentos que la ciudad tiene en construcción en este momento

Una parte de esa "recuperación del glamour perdido" fue gracias a las obras de infraestructura encaradas por la nueva administración, afirma Elso. Asfalto de calles, mejoramiento de mobiliario urbano y la transformación ecológica de los balnearios fueron algunas de las medidas que animaron al mercado inmobiliario a apostar por desarrollos más *premium*, para un público ABCI que, coinciden todos, es al que más quieren atraer quienes construyen en esa ciudad.

"El cambio de los balnearios fue súper relevante y generó mucha gastronomía nueva todo el año -explica Jorge Kacef, gerente de Pinamar S.A, la compañía pionera en desarrollos inmobiliarios de la ciudad-. Hubo un auge de escapadas más allá del verano incentivado por el tema de los complejos que dan servicios fuera de temporada". Pinamar está expandiendo su oferta inmobiliaria en un proceso de surgimiento de "nuevos loteos a medida que se van consolidando en la zona", asegura el ejecutivo.

Pinamar S.A., la desarrolladora de proyectos como el hotel Playas y el barrio La Herradura, lanzó el barrio Pioneros ubicado a cinco minutos de la zona céntrica. El emprendimiento cuenta con 220 lotes de aproximadamente 750 metros cuadrados que comenzarán a entregarse en 36 meses -plazo coincidente con la financiación-. En este momento, los valores de preventa rondan los US\$ 60.000.

Por sus características, Pioneros se asemejará a La Herradura y tendrá un funcionamiento parecido a este ya que tiene un acuerdo con el Concejo Deliberante que permite organizar un sistema de seguridad, con control de acceso y cercos perimetrales, pero con servicios y *amenities* más acotadas, de forma de poder generar una expectativa de expensas comunes inferiores.

Continúa en la página 6

NOTA DE TAPA



● UN NUEVO BALNEARIO En 290 hectáreas, Northbeach tendrá 70 edificios



● EN PLENO CENTRO Las torres BTwins desarrolladas por KWZ

Viene de página 4

"La Herradura está consolidada, y teníamos un grupo grande de clientes inquilinos de aquel barrio que buscaban un espacio similar con seguridad y tranquilidad pero sin grandes expensas por los servicios", detalla Kacef.

De ese modo, la compañía apuesta por el Norte de la ciudad y la expansión en forma de viviendas unifamiliares. De hecho también avanza en la construcción de Renata Norte, un proyecto tipo *housing* ubicado en medio del bosque, en La Frontera a metros de la playa en un entorno natural; contará con residencias de dos, tres y cuatro ambientes, con todas las prestaciones que hace que sea el lugar ideal para el descanso. Es un emprendimiento que en la primera etapa contempla 21.000 metros cuadrados, compuesto por 235 unidades distribuidas en seis edificios. El desarrollo está previsto en tres etapas y la entrega de la primera de ellas será en 2020. La comercialización está a cargo de G&G Brokers y Mingote Propiedades, y las unidades arrancan en US\$ 1800 por metro cuadrado. También se pueden financiar pagando un anticipo del 10 por ciento y el saldo en 60 cuotas en pesos.

En el centro, por otro lado, un proyecto de la constructora KWZ que comercializa Balmoral busca ser pionero en desarrollos *premium* en Pinamar: se trata de BTwins, un emprendimiento de dos módulos de ocho pisos —uno que da a la avenida Bunge y otro que tiene vistas a la playa— que suman 80 residenciales que tienen entre 56 y 135 metros cuadrados. El proyecto se construye en el terreno donde se encontraban los cines del centro. Entre sus *amenities* tendrá seguridad privada, salón de eventos, microcine, *spa* y pileta.

Las unidades del edificio que da a la avenida están prontas a entregarse y están vendidas casi en su totalidad. Las que quedan en la segunda torre arrancan en los US\$ 3300 por metro cuadrado. "Antes, ese precio por metro cuadrado parecía una locura en Pinamar, pero a raíz de este emprendimiento estamos viendo que otros desarrolladores lanzan edificios de mucha categoría en espacios similares", destaca Marcelo Goldberg, socio de KWZ, sobre la "premiumización" del mercado inmobiliario de la ciudad.

En el mismo sentido, Elso opina que el público

de Pinamar "ya viajó bastante" y pretende servicios de calidad cuando llega de vacaciones. "La persona que pasa el verano en esta ciudad quiere tener todo resuelto de manera integral y prefiere hacer una especie de migración de la manera en la que viven en Buenos Aires a lo que sucede cuando se toman vacaciones: esto se traduce en más departamentos con servicios y barrios con seguridad. Un fenómeno que los desarrolladores han detectado a tiempo", relata.

Hacia el otro lado de la intersección entre Bunge y avenida del Libertador, Pinamar S.A. avanza en la construcción del Barrio Náyades, un desarrollo ubicado cerca del Hotel del Bosque que contendrá Almar Residencias, desarrollado y comercializado por la constructora Latitud 35: cinco módulos de tres pisos con departamentos que van desde los 60 a los 108 metros cuadrados cubiertos, pileta, *spa* y gimnasio, entre otros *amenities*. En el mismo fraccionamiento está Amarras, un proyecto de la compañía Marpín que consta de un edificio de planta baja y tres pisos aterrizados con 60 departamentos que van desde los 51 hasta los 121 metros cuadrados cubiertos.

En las afueras de Pinamar también se ilusionan: en el kilómetro 378 de la Ruta 11, cercano al complejo Costa Esmeralda, se encuentra el barrio cerrado Northbeach, comercializado por la inmobiliaria Toribio Achával. El proyecto de US\$ 300 millones de inversión total, ocupa 290 hectáreas. Tiene 1,2 kilómetros de playa y prevé la construcción de siete edificios *top* que suman un total de 210 viviendas con un área deportiva —pólo, tenis, fútbol y rugby— y una cancha de golf, además de 70 locales distribuidos en el centro comercial que tendrá paseo gastronómico y de compras, además de cines y un supermercado.

Las primeras unidades comenzarán a entregarse a partir de marzo de 2019. Enrique Kilmurry, gerente del área responsable de la comercialización del emprendimiento, detalla que en la zona de playa los departamentos que quedan se comercializan por aproximadamente US\$ 330.000 para unidades de dos dormitorios con cochera —a un valor promedio de US\$ 2700/m²—, y en la zona del golf, por aproximadamente US\$ 315.000 para unidades de dos dormitorios.

"La nueva tendencia es que quien busca una unidad en la costa se fija mucho en la seguridad,

y en el mantenimiento porque el mar es hostil y corroe los materiales constructivos. También en los servicios que cree que puede llegar a usar, pero miran precio", detalla el ejecutivo de Toribio Achával. En la misma línea, Kacef apunta que la construcción de más barrios con seguridad se debe a que "así está acostumbrada a vivir" las personas que vacacionan en Pinamar.

Por otro lado, Kilmurry señala a la zona cercana a Costa Esmeralda en el Partido de la Costa como un área con alto potencial para desarrollos a gran escala y *premium*: "El problema de la costa es que no es fácil conseguir terrenos con buena capacidad constructiva que den al mar y que den la posibilidad de maniobra para ir evolucionando el producto a medida que evoluciona también el mercado", opina. "También vemos que los proyectos grandes vienen tomando envergadura porque a los desarrolladores los más chicos les significan la misma operatoria pero con menor margen", añade. Un dato interesante es que Northbeach busca replicar el modelo inmobiliario de los países del primer mundo. Es decir un predio con todos los servicios para poder disfrutar del lugar durante todo el año. "La particularidad es que en un futuro será un balneario, es decir un destino en sí mismo", agrega Kilmurry, quien celebra las obras de infraestructura en Pinamar: "Ojalá siga habiendo mejoras que compitan por los turistas con los destinos de Brasil y Uruguay", señala.

Agrandan Cariló

Con sus limitaciones para construir en altura, Cariló es un mercado un tanto más difícil. Sin embargo, un proyecto de Divisadero Cariló S.A., conocido como la Extensión Urbana, apuesta por agrandar el mapa del balneario hacia el Sur con un proyecto de 44 hectáreas que incluirá 99 lotes para viviendas unifamiliares y 31 para multifamiliares que incluyen hoteles, *aparts* y comercios. Los lotes unifamiliares ya están entregados, aunque resta que la Municipalidad de Pinamar emita el certificado de habilitación para que comience la construcción de casas. Mientras tanto, las obras de la zona de alta densidad, integrada por lotes comerciales, multifamiliares y hoteleros, están realizadas en un 90 por ciento y culminarán los primeros meses del 2018, finaliza Diego Cornejo, gerente de la compañía. ●

Asfalto de calles, mejoramiento del mobiliario urbano y la transformación ecológica de los balnearios fueron algunas de las obras que animaron al mercado a apostar por desarrollos más premium