

cifras | inmobiliario

cifras-inmobiliario@clarin.com

Oficinas vacancia (Catalinas)Fuente **COLLIERS**↑ **+0,2**

2do cuat. 08

Oficinas (rentabilidad anual)Fuente **L. J. RAMOS**↓ **-2,3**

2007 - 2008

Precio (deptos usados norte GBA)Fuente **UADE**↑ **+21,6**

1er sem. 07

Vivienda nueva en BAFuente **GCBA**↓ **-3,9**

abr - may 08

Oficinas (alquiler)Fuente **L. J. RAMOS**↑ **+15,6**

2007 - 2008

Crecimiento a escala barrial

En la zona que algunos llaman Nuevo Núñez, se multiplican proyectos de baja altura orientados a un público de familias jóvenes. Con plus de diseño y precios accesibles.

por | **ARIEL HENDLER** | ahendler@clarin.com

Barrio históricamente olvidado por los desarrolladores por su normativa que impide construir en altura, lo que se empieza a conocer como Nuevo Núñez, aunque abarca básicamente a Coghlan y Saavedra, vive un importante auge constructivo, aunque siempre conservando la baja altura que es el atractivo principal de estos barrios de calles arboladas. Además, claro, de unos valores accesibles para un público joven y de primera vivienda.

Emprendimientos de gran envergadura como Nú, a dos cuadras del Parque Saavedra, otros de mediana escala como Tetris, en Tronador y Crisólogo Larralde, y una infinidad de pequeños complejos de PH modernos en lotes entre medianeras, confir-

Los lotes entre medianeras permiten hacer grupos de PH modernos



CALLE RENOVADA | EL COMPLEJO TETRIS APROVECHA UNA TIRA DE LOCALES COMERCIALES SOBRE TRONADOR AL 3500.

man el potencial de una zona que empezó a despertarse con el pionero complejo Tronador, que recicló la antigua fábrica Nestlé. Y que ahora se prepara para recibir el impacto modernizador del futuro shopping de IRSA en General Paz y Panamericana.

Sobre lo que hasta ahora es una tira de locales comerciales en desuso sobre la calle Tronador, la desarrolladora Plus Develop acaba de lanzar Tetris, que consta **12 unidades** de vivienda de hasta 100 m², más un bar o heladería con terraza en uno de los extremos. Las viviendas se están previendo a 1.200 US\$/m² con perspectivas de revenderlas en 1.600 a usuarios finales "Es una gran oportunidad para inversores", asegura Magalí Claro, de Plus Develop, que estima una in-

versión total de US\$ 1,3 millón, incluido el terreno.

A dos cuadras del Parque Saavedra, en lo que era una fábrica de neumáticos Fate -de la cual se conserva buena parte de la estructura-, para diciembre de este año se entregarán las 50 unidades de Nú, desarrollado por Aeromar Emprendimientos. El proyecto consta de viviendas de distintas superficies, que se están vendiendo de 1.750 a 1.890 US\$/m², sensiblemente inferiores a los de productos similares en barrios más saturados, ya que contará con piscina, gimnasio y un local de gastronomía.

"Es un proyecto con una apuesta muy fuerte al diseño, orientado a un público de gustos y hábitos modernos", asegura Liliana Kindsvater, de Toribio Achával,

que lo comercializa.

Al lado de estos emprendimientos, existe un modelo de negocio posible que saca todo el partido posible de lotes entre medianeras en cuadras con FOT 1, y consiste en construir cuatro PH modernos. Los terrenos cuestan hasta US\$ 150 mil, y se puede

hacer cuatro viviendas de 75 m², es decir, 300 m² totales. Con un costo de construcción de hasta 600 US\$/m², la inversión total US\$ 330 mil y las unidades se venden a US\$ 110 mil, con lo cual la rentabilidad es del 33%.

Así lo explica Gustavo Queimano, arquitecto y socio de la de-

sarrolladora Indigo Construcciones, que en un terreno distinto de 24 x 38 m², en la esquina de Superí y Pico, está construyendo un complejo de 5 viviendas, todas hacia la calle, diseñado con criterios feng shui. "Porque el que viene a vivir acá busca una vida más sana", deduce. ◀

GENTILEZA PLUSDEVELOP