



Puerto Madero. Marcos Brito, del Banco Macro, construirá una torre de US\$30 millones de inversión. **Pág 6.**

ALPRESS

YESO PROYECTABLE

DURLOCK

propiedades

SEGUINOS EN    



RODRIGO HESPOLO

Caballito. El crecimiento de un barrio que gana adeptos

La zona, ubicada en el centro de la Capital Federal, suma proyectos de lujo impulsada por una demanda fiel que elige no mudarse a otras áreas de la ciudad de Buenos Aires. **Págs. 4 y 5**

NOTA DE TAPA



• SOBRE HONORIO PUEYRREDÓN La avenida resignó un carril para ganar espacios verdes

FOTOS RODRIGO NESPOLO Y ALEJANDRO GUYOT

El "nuevo Caballito"

El barrio se convirtió en uno de los más buscados por la demanda

La zona reconocida por la tradicional avenida Pedro Goyena es uno de los focos de crecimiento del sector inmobiliario y cautiva a compradores que eligen no emigrar a otras áreas de la ciudad

POR Mercedes Soriano LAS NACIONES

Dieciocho años atrás, la veleta con forma de un caballo de una pulpería marcaba el rumbo a estas calles y terminaría definiendo el nombre del barrio: la figura de latón que miraba desde arriba en la esquina de avenida Rivadavia y Emilio Mitre bautizó la zona que hoy se consagra como una de las más requeridas de la ciudad de Buenos Aires, con características propias y algunas curiosidades.

Ubicado en el centro geográfico de CABA, prospera con nuevos desarrollos inmobiliarios y le compete en demanda a barrios consolidados como Palermo, Recoleta y Belgrano. "Hoy Caballito es uno de los focos principales de crecimiento en el rubro inmobiliario, es una de las

zonas donde hay mayor cantidad de metros cuadrados en construcción y, adicionalmente, es uno de los barrios con tasas de fidelización más alta", afirma Kevin Savelski, director del grupo 8.66, que tiene en marcha proyectos en la zona.

Desde 2019, el barrio se posiciona primero en el ranking de Mercado Libre, que mide cuáles son los barrios más buscados para comprar una propiedad. Históricamente, la demanda fue a contracorriente en esta zona. "A diferencia de los demás barrios donde el norte es más caro y más aspiracional que el sur, en Caballito las obras de categoría se concentran en el sur, desde la avenida Rivadavia hacia la avenida Directorio", describe Agustín Walger, director de Lepore Propiedades.

Efectivamente, la zona sur es la que aglomera las construcciones

más lujosas del barrio y la que tracciona las consultas de alto perfil. "Es la demanda que pisa la punta de Flores y Parque Chacabuco con las avenidas Carabobo y Directorio", delimita Gerardo Azcuy, fundador de la desarrolladora que lleva su apellido. La empresa que nació y creció con la lupa en esta zona tiene 60.000 metros cuadrados en ejecución en ese corredor, de los cuales este año se entregarán 21.000 metros cuadrados.

En este área, la avenida Pedro Goyena fácilmente identificable por su intensa arboleda y sus elegantes edificios se destaca por sobre el resto. "Esta Avenida del Libertador de Caballito", define el desarrollador. Las propiedades sobre esta arteria registran los valores inmobiliarios más altos del barrio. "La tierra sobre Goyena no baja de los US\$1000

de incidencia mientras que en otra avenida promedia entre US\$600 y US\$700 el metro cuadrado", señala Azcuy, y aclara que esos costos se trasladan al producto final: los proyectos terminados rondan entre los US\$3500 y US\$4500 el metro cuadrado. Al desviarse solo una cuadra, irrumpen las imponentes casonas del pintoresco barrio inglés.

Goyena y sus alrededores florecieron en los últimos años con un desfile de locales que inauguraron un nuevo polo gastronómico porteño con el arribo de distintas propuestas: las pastas de Cucina Paradiso y Napule; la comida española de Salve; la pastelería de NuCha, Es Ruiz y Le Blé; la panadería de Próspero Velazco; el sushi de Fabric y Sushi Club; el menú "palermitano" de La Panera Rosa; las hamburguesas de moda de Burger Couple, y la

cafetería de Adorado, Arena, Café Martínez y Tostado.

Completan el circuito la cervecería Belga y algunos clásicos del barrio como Morelia y Almacén de Pizzas. No faltan los chocolates de Rapanui ni los helados de Lucciano's.

La zona que rodea el Parque Rivadavia también llama la atención porque es uno de los ejemplos que evidencian el cambio de ciclo inmobiliario. Después de tres años de caída del valor de las propiedades, el precio del metro cuadrado a estrenar se muestra en alza.

Un relevamiento recientemente realizado por Reporte Inmobiliario indica que en el último año los precios aumentaron un 14%, casi neutralizando la baja del año pasado de 1,92%. Específicamente, el informe se refiere a los 58 emprendimientos



• **INFLUENCIA INGLESA** La tradicional calle Valle concentra la oferta de casas históricas



• **DERRAME** El crecimiento impulsa el desarrollo comercial



• **DELUJO** Se multiplica la oferta top



• **AIRES FAMILIARES** La zona aún conserva su espíritu local

dentro de las 75 manzanas del lado sur comprendidas entre las calles Del Barco Centenera, avenida Rivadavia, avenida La Plata y avenida Directorio. Estos reúnen un total de 160.168 metros cuadrados.

Ante tanto desarrollo, los ahorristas en dólares que apuestan por el ladrillo como resguardo de valor miran las oportunidades de pozo en el barrio. De los 58 emprendimientos, tres están recién terminados y el resto se encuentra en distintas etapas de ejecución. En números, Azcuy señala que el costo del metro cuadrado parte de los US\$2500 en distintas avenidas del barrio, mientras que en Pedro Goyena el precio inicial cuando se lanzó el proyecto tiene una base de US\$3000.

Las calles internas manejan valores un poco más accesibles. "Los proyectos en pozo pueden arrancar en US\$2000, según la calidad de construcción y ubicación, y terminados pueden empezar en US\$3000. Por otro lado, los usados han caído alrededor de un 30% porque si no, no se venden y, como hay mucha competencia con los departamentos estrena, tienen que ser unidades especiales en muy buen estado y muy bien ubicadas para que puedan venderse", analiza Alejandra González, líder de la inmobiliaria Justevida.

Un cambio de tendencia

Un cambio pasa por el resto del barrio empieza a ver cada vez más obras en construcción cruzando la avenida Rivadavia. Los altos valores en el sur, la falta de tierra y la oportunidad de construir más barato a pocas cuadras de distancia condujo a una descentralización del entorno premium que fortaleció al norte.

Este efecto derrame se evidencia en la zona de Parque Centenario,

área circunscripta por las vías del ferrocarril Sarmiento hacia el sur, la calle Río de Janeiro y la avenida Honorio Pueyrredón, como límites este y oeste respectivamente, y la avenida Ángel Gallardo como frontera norte con Villa Crespo. Entre las 50 manzanas al norte de la avenida Rivadavia, se encuentran en distintas instancias de ejecución 37 emprendimientos, de los cuales 14 son obras en etapa de iniciación.

"El amplio crecimiento que tuvo la zona sur, la escasez de lotes, más el aumento del valor del metro cuadrado, inevitablemente arrastró el crecimiento hacia Caballito norte, una zona con más oportunidades para emprender más metros cuadrados a un valor un poco más bajo", dice Savel'ski.

Luis D'Odorico, director de D'Odorico Propiedades, lo traduce en números: "La incidencia del lote en el sur es de US\$600 a US\$800 por metro cuadrado mientras que en la zona norte ronda entre los US\$300 y US\$500, según la ubicación".

Más allá de la consolidación, la tierra disponible en la parte sur también es determinante. "Los únicos terrenos grandes que quedan son más de seis o siete PH en el mismo lote", dice González, de Justevida.

El beneficio del valor de las tierras se combina con la ventana de oportunidad que genera la devaluación en el costo de la construcción. Actualmente, construir un edificio de poco más de 1000 metros cuadrados totales en propiedad horizontal de ocho pisos parte de un presupuesto de US\$602.078,17, con un costo por metro cuadrado vendible en casi US\$762,32. Medido en dólar blue, este mes cuesta un 1,82% más barato que en julio, según Reporte Inmobiliario.

"El crecimiento en la cantidad de

obras, en gran medida, se da motorizado por los inversores que tienen excedente de pesos y no encuentran dónde volcarlos para cubrirse de que no se licuen con la inflación, y el metro cuadrado es una manera más que encontraron de 'comprar dólares', plantea Germán Gómez Picasso, fundador de Reporte Inmobiliario.

La demanda pospandemia

"Los nuevos proyectos están dados porque la gente después de la pandemia no necesariamente busca ubicación sino que el departamento tenga buenas medidas, espacios ventilados y luminosos. Prefieren vivir en el norte con vista aérea antes que entre medianera en un con-

trafente. Para lograr luminosidad y vistas tenés que conseguir lotes a valores accesibles para realizar edificios de gran envergadura", analiza D'Odorico.

En contraposición con la escasez de lotes en la zona sur, las oportunidades en el norte se deben a que en este área del barrio supo haber empresas que dejaron de funcionar y se vendieron como predios, lo que dio a lugar a la posibilidad de planificar proyectos más grandes.

La oportunidad de construir en altura y en laterales permitió sumar amenities, aspecto que mejoró la calidad y el precio final. "No es lo mismo una piscina en un triple frente de 15 metros que una chiquita en una terraza. En estos terrenos te quedan pulmones de manzana con pileta, solarium y parrilla. Hacer construcciones más altas implica más luminosidad, espacio y altura, y por ende, unidades de mayor valor", indica el experto.

González destaca la terminación de las propiedades ofrecidas en la zona. "Caballito ha crecido exponencialmente en los últimos 25 años en cuanto a cantidad y calidad de obras", opina. "No se aceptan casi departamentos sin doble vidrio o sin pisos de porcelanato italianos", ejemplifica.

Coincide Luis D'Odorico, quien señala que "el desarrollador que compra en una zona que no es el núcleo de un barrio y pagó una menor incidencia por el lote tiene que ofrecer calidad de construcción, en eso mezcla se da el éxito".

Un aspecto muy buscado desde el replanteo de la calidad de vida que generó la pandemia es el contacto con la naturaleza. La zona de Caballito norte tiene el Parque Centenario como protagonista y una nueva obra que busca sumar verde y espacio

de recreación propios. El proyecto consistió en la eliminación de varios carriles de la avenida Honorio Pueyrredón, entre la avenida Gaona y la calle Neuquén, para crear un parque lineal, peatonal, bautizado como "calle verde".

La obra conectó dos espacios verdes, Plaza 24 de Septiembre y Plaza Giordano Bruno, y suma casi 10.000 metros cuadrados de áreas con plantación de árboles y bancos de madera, entre otros atractivos para los vecinos.

El espíritu de barrio también aparece en la evaluación de los expertos cuando explican la proliferación de construcciones. "Eso impacta positivamente en todo Caballito pero especialmente se está construyendo a buen ritmo hacia el norte que es una zona que no pierde ese espíritu, con casas bajas y mucho verde", indica Savel'ski.

Al igual que en el mercado de compraventa, Caballito es el más buscado para el alquiler, según el retratamiento elaborado por Mercado Libre y la Universidad de San Andrés. La mala noticia para quienes quieren desembarcar en el barrio es que los departamentos ofrecidos en modalidad tradicional son tan escasos como en el resto de la ciudad. El último informe de Reporte Inmobiliario indica que hay 11 monoambientes, 51 propiedades de dos ambientes y 27 de tres ambientes disponibles. Así como la oferta desciende a mínimos históricos, el valor que piden los propietarios oscila: los que más aumentaron en el último año fueron los monoambientes. El precio promedio es de \$180.000 al mes, cifra que creció un 280,95% en 12 meses. El barrio en pleno auge de construcciones no escapa a la realidad del mercado de alquileres. ●

A diferencia de otros barrios, el área sur es más aspiracional y defiende precios más altos que el norte