

¿Llegó el fin de los «amenities» en edificios y countries?

Así buscan vivir ahora los argentinos. Expertos consultados por este medio remarcan que en esta etapa pocos compran para alquilar. Las comodidades que ya no cuentan tras la pandemia.

Muchas gracias a *iProfesional* por consultarme sobre el rubro inmobiliario. Aquí compartimos la nota de Patricio Eleisegui con mi opinión y la de otros colegas.

La proliferación de contagios con **Covid-19**, además del problema sanitario y el escenario de parálisis en el que colocó a buena parte de la economía, trajo aparejados una serie de cambios en cuanto al modo de vivir y esa misma variable viene redefiniendo la escena del ladrillo tanto en términos de diseño como de demanda.

Si bien el ejercicio el 2020 cerró con un derrumbe en las escrituras del orden del 50 por ciento comparado con el período previo, lo cierto es que la pandemia también dio paso a una demanda de inmuebles que empezó a tomar mejor forma a partir del segundo semestre. Y en el grueso de los casos las consultas dejaron de lado las opciones de viviendas «tradicionales» de los tiempos pre coronavirus.

«El que no se está yendo fuera de Buenos Aires negocia la superficie de balcón, la terraza. Hoy ese es el metro cuadrado que se está valorando. Espacio abierto, tranquilidad, seguridad, son las opciones que marcan el rumbo», comentó a *iProfesional* Claudio Vodánovich, secretario general de la Cámara Inmobiliaria Argentina (CIA).

«Además de **countries** y la búsqueda de lugares en el ámbito suburbano, lo que predomina son viviendas con predominio de la **tecnología**. Las personas y las empresas se están replanteando todos los modos. El **'work office'** es la tendencia más fuerte y eso incide en el tipo de inmueble que se está buscando», añadió.

Diego Migliorisi, socio gerente de la inmobiliaria homónima, sostuvo que **«la pandemia ha hecho que la gente priorice la salud y la calidad de vida»**, por lo que la tendencia en la demanda se orienta a los inmuebles con espacios amplios, luminosos, y un menor interés en los «amenities» consolidados hasta el año pasado.

«El mercado de la vivienda perdió al inversor que compra para luego alquilar. Hoy la renta es muy mala: con suerte llega al 2 por ciento anual. De ahí que ahora predomina el consumidor final, aquel que compra una vivienda para uso personal», sostuvo ante **iProfesional**.

«Quien cierra una operación, o en todo caso está a la búsqueda, ya no tiene interés en las opciones de uso común que no puede utilizar o disfrutar por cuestiones sanitarias. Muchos 'amenities' resultan ser una decoración que sólo aumenta las expensas. Piletas chicas, salones de usos múltiples reducidos, son alternativas que se descartan. Se elige más un complejo con parque, con espacios abiertos», agregó.

A tono con esto, Francisco Altgelt, vicepresidente de Altgelt Negocios Inmobiliarios, reafirmó ante la consulta de **iProfesional** la «desaparición del inversor rentista» y el predominio «del consumidor final».

«Hoy la demanda en departamentos se concentra en el pedido de comodidades como la terraza. También volvió a ser muy importante la ubicación. También vemos pedidos de casas con jardín propio, espacios al aire libre y el pedido de terrazas

'verdes'. Al margen de esto, «hay demanda de lotes de terrenos para empezar a construir», acotó al respecto Fernando Pozzi, de la comercializadora del mismo nombre.



Los contagios vienen redefiniendo los criterios de espacios comunes en los complejos de viviendas.

Un mercado que no se acomoda

La falta de interés en los «**amenities**» que marcaban el pulso previo a la irrupción del Covid-19 también fue abordada por José Rozados, CEO de Reporte Inmobiliario.

«Si no son utilizables en este contexto, entonces **no son tomados en cuenta**. Ocurrió que muchos 'amenities' sólo fueron títulos en planos o cuestiones de marketing. Después te encontrabas con un laundry simbólico, un SUM del tamaño de una habitación, o un gimnasio reducido. Esos son espacios que hoy no tienen lugar o posibilidades en el contexto de pandemia», expresó ante **iProfesional**.

«Estamos en una etapa que va a contramano de lo que se venía pensando y construyendo. Hoy la pileta y el gimnasio tienen sentido sólo si están muy bien dimensionados. El espacio

compartido se volvió una amenaza sanitaria. De ahí que en los proyectos nuevos ya se están estableciendo cambios, haciendo reconfiguraciones, para ampliar los tamaños. Además de que se está incorporando más domótica, más tecnología, para atenuar el contacto con los elementos o las aglomeraciones», aseveró.



Los espacios abiertos y el jardín, en la nómina de comodidades que se privilegian ahora

Un diseño que cambia

A tono con todo esto, desde la Sociedad Central de Arquitectos (SCA) acercaron a **iProfesional** detalles de cambios en el diseño de las nuevas unidades por efecto del contexto de pandemia y la transformación del hogar como lugar del teletrabajo.

«La realidad ahora ocurre dentro del departamento. Ahora los ambientes empiezan a pensarse para el desarrollo de múltiples actividades. La videoconferencia, el teletrabajo, ahora son dominantes y todo indica que en muchos casos llegó para quedarse. En la cabeza de los arquitectos se está empezando a instalar que la actual es la primera de muchas pandemias que ocurrirán en el futuro», indicaron desde la organización.

«Por ejemplo, se empezaron a rediseñar los balcones para hacerlos más amplios. También, el diseño de los halls de entrada en los edificios, para mantener las distancias. Hay casos de proyectos que incorporan el bicicletero en lugar de contar con cocheras», se añadió.

Darío López, presidente de la SCA y socio en Arquitectonika, aportó detalles al respecto. «En un proyecto pautado para Núñez se sumó un ambiente más, cerrado, para que funcione justamente como bicicletero», dijo a **iProfesional**.

«También se está trabajando sobre los materiales porque las unidades, a partir de la expansión del teletrabajo, deben mejorar por ejemplo la acústica. Que no se generen ni haya ingreso de ruidos molestos. Por ende, se buscan alternativas al hormigón, que sean absorbentes, para disminuir el rebote del sonido», agregó.

Rozados, de Reporte Inmobiliario, sumó otros conceptos. «A partir de la pandemia y el aislamiento hay cuestiones que llegaron para quedarse. Se aceleraron procesos de cambio y entraron en crisis conceptos como el de la oficina con empleados reunidos a una misma hora, todos juntos, en un mismo lugar», comentó a este medio.

Para luego añadir: «Se está generando una revalorización del espacio propio, un cambio respecto de la tendencia de contar con espacios comunes, pileta, gimnasio, en los edificios. El cambio que se está dando tiene que ver con la inclinación por un mejor espacio propio antes que pensar en compartir en términos de comunidad».

«Se redefine la idea de superficie interior necesaria en cada unidad, la flexibilidad de los espacios para que una pareja o familia pueda desarrollar actividades en el hogar sin que existan interferencias entre sus integrantes. Que no haya que convertir el dormitorio en una oficina. También vamos a una instancia de mayor incorporación de tecnologías en espacios

comunes. Que ya no haya que apretar botones, tocar lo menos posible. En el ascensor, en los pasillos. Todo este cambio se irá fortaleciendo», concluyó.

Leer la nota completa desde el portal de [iProfesional](#)

¿Llegó el fin de los "amenities" en edificios y countries?: así buscan vivir ahora los argentinos

