Tigre, el municipio que se reinventa de la mano de la inversión inmobiliaria

Muchas gracias a *La Comunidad Real Estate* por consultarme sobre inversiones en el Partido de Tigre. Aquí les compartimos la nota publicada en el portal.

En los últimos 20 años, Tigre se ha convertido en uno de los municipios más pujantes del norte del Gran Buenos Aires. Fernando Pozzi, bróker especialista en la zona, recorre el presente y el futuro de un partido que no para de apostar por el mercado inmobiliario.

Desde la explosión de los mega emprendimientos privados en los años noventa, Tigre ha vivido una enorme transformación urbanística que no ha cesado desde entonces. Su incremento poblacional y su posicionamiento como destino turístico, sumado a importantes obras públicas que mejoran los servicios y la movilidad, se convirtieron en una de las zonas más pujantes y con mayor proyección del Gran Buenos Aires.

Fernando Pozzi, socio de la inmobiliaria que lleva su apellido, y que tiene presencia en el partido desde hace más de 50 años, es la palabra más que autorizada para referirse al pasado, presente y, sobre todo, futuro de Tigre ¿Cómo ve el mercado actualmente ?, ¿cómo fueron los grandes hitos que permitieron este presente ?, ¿qué potencial tiene el mercado inmobiliario en el partido?



Edificio Pacheco Boulevard 1 – sobre Av. Boulogne Sur Mer, en General Pacheco, Partido de Tigre.

“El mercado inmobiliario de Tigre se encuentra en pleno crecimiento y es muy interesante. De hecho, según un relevamiento reciente, desde el año 2010 Tigre Urbano presenta un promedio de 20 permisos de obra nueva por año. En lo que va de 2020 existen más de 25 proyectos por un total de 130.000 m2 de obra para absorber. Se empiezan a detectar valores de publicación hacia la baja intentando ir en búsqueda de un mercado que sin dudas es más chico en cantidad a cierres de venta; en promedio, los valores obra en el pozo están en u$s 2200 el m2 y sobre estos valores comenzamos a advertir mayor cantidad de consultas y visitas en relación al último cuatrimestre de 2019”, señala el bróker.

El partido de Tigre tiene una superficie de 148 km² en el continente y 220 km² que corresponden a islas. Según el último censo, la población alcanzaba en 2010 los 380.000 habitantes.

En total, lo componen once localidades: Tigre Centro, Delta de Tigre, El Talar, Dique Luján, Pacheco, Troncos del Talar, Ricardo Rojas, Benavidez, Nordelta, Don Torcuato y Rincón de Milberg, muchas de ellas cuentan con sus propios centros comerciales a cielo abierto.



Edificio Pacheco Boulevard 2 – sobre Av. Boulogne Sur Mer, en General Pacheco, Partido de Tigre.

“Un hito muy fuerte se dio en la década del noventa cuando experimentamos el enorme auge inmobiliario con la llegada de emprendimientos exitosos que apalancaron el crecimiento. Un claro ejemplo es Nordelta, construido sobre 1600 hectáreas y con aproximadamente 30.000 habitantes. También los barrios pioneros como Santa Bárbara y Santa María de Tigre. Otro gran desarrollo sobre 800 hectáreas es el famoso complejo Villanueva con sus 11 barrios y con ello las miles de nuevas familias de jóvenes que residen allí. Hay que sumarle a estos los más de 40 nuevos barrios privados y countries que tiene

Tigre”, apunta Fernando.

Las obras públicas también han acompañado a los desarrollos privados en los últimos años. Cabe mencionar, por ejemplo, los 6 km de ampliación con el tercer carril del ramal Tigre acceso Norte que permite el ingreso al Municipio de los automovilistas de manera más fluida, el nuevo túnel bajo nivel del ferrocarril Mitre en el centro de la ciudad de Tigre y las obras hidráulicas en el Norte de la ciudad con el fin de erradicar las zanjas a cielo abierto y evitar inundaciones sobre Avenida Larralde.



Edificio Pacheco Boulevard 3 – sobre Av. Boulogne Sur Mer, en General Pacheco, Partido de Tigre.

Asimismo, la obra de instalación de la «Red Primaria y Secundaria Pacheco», que va a beneficiar a más de 8.400 vecinos de Tigre, forma parte del Plan Área Metropolitana. AySA, por su parte, ejecuta para alcanzar el 100% de cobertura de servicios de agua potable y cloacas. Se trata de

la instalación de más de 18.000 metros de cañerías, 1.600 conexiones domiciliarias y otros elementos complementarios de la red necesarios para su correcto funcionamiento.

Pero pensar en Tigre es también pensar en su gente, en el isleño y el que vive en el continente, ambos con una identidad muy marcada y característica de la zona.

“Tigre es una ciudad turística que recibe a cientos de ellos todos los días, que llegan en colectivo, en tren o en auto para así conocer la historia y sus hermosos lugares: el Puerto de Frutos, los clubes de remo, los paseos en catamarán que recorren el Delta, el Parque de la Costa, el Paseo Victorica, el Museo de Arte y tantos otros sitios tan atractivos”, agrega Fernando Pozzi.

Tigre se posiciona cada vez más como lugar para vivir por su entorno natural, la cercanía con el río y sobre todo la proximidad con la Ciudad de Buenos Aires, características que lo ubican como uno de los lugares preferidos para las familias con hijos pequeños, para los jóvenes y también familias de todas las edades y clases sociales. Estos motivos generaron que muchas personas que viven en la Ciudad de Buenos Aires, que tenían su casa de fin de semana en zona norte, pensaran en adquirir su vivienda en alguna de las localidades de Tigre.

“En zonas como Pacheco y Tigre Centro los compradores buscan más los inmuebles a estrenar del segmento departamentos y condominios con amenities. Encontramos valores de publicación que van desde los US$2300 el m2. El segmento casas en barrios cerrados sobre lote propio van desde los más económico en US$240.000 hasta casas en los barrios más exclusivos de Nordelta por encima del US$1.000.000”, puntualiza el especialista.

“En un mercado acotado, lo más demandado son los departamentos más chicos de 1 y 2 ambientes. Otro producto muy buscado son los lotes en barrios cerrados donde los clientes construyen la

casa familiar aprovechando la baja considerable del costo de construcción. Una casa de muy buena calidad hoy ronda los U$S 1050 x metro cuadrado siendo este el valor más bajo de los últimos 5 años en esta categoría", concluye Pozzi.

Leer la nota completa en el portal de La Comunidad Real Estate