

Verano 2021

Las casas con pileta, protagonistas absolutas de la temporada

Muchas gracias a **Diario La Nación** por consultarme sobre oferta y demanda de inmuebles en la Provincia de Buenos Aires. Aquí compartimos la nota de Marysol Anton publicada en el Diario con mi opinión y la de otros colegas.

Por teléfono, vía whatsapp o en un formulario de contacto de una web. No importa el canal elegido para comunicarse, la pregunta que desde julio se repite casi sin excepciones en las consultas es: ¿tiene pileta? No importa si es para comprar, alquilar o para pasar la temporada de verano, estos espacios de agua son la esperanza de quienes presienten que el próximo verano será, fundamentalmente, puertas adentro.



Aunque desde el ministerio de Turismo de la Nación hayan anunciado que la temporada estival estará abierta (con los correspondientes protocolos, por supuesto), las noticias sobre

el retroceso de fase de Mar del Plata, por ejemplo, aumentaron las dudas de quienes quieren empezar a planificar sus vacaciones. Al mismo tiempo, aquellos que buscan una vivienda para comprar o alquilar por tres años hoy le dan mucho más valor a contar con espacios al aire libre.

¿Cómo incide que una casa cuente con piscina? “Esta incrementa entre un 10% a un 15% el valor de la propiedad, esto puede variar según el tamaño y el material del cual esté hecha la pileta”, asegura Augusto Zunino, martillero y director de Zunino Propiedades, una inmobiliaria de zona Norte del Gran Buenos Aires.

“El nivel de consultas que se ve hoy es más considerable que el año pasado. En este sentido, la piscina es un valor diferencial de una casa, que por su valor económico puede llegar a influir entre un 5% o un 7% dependiendo la vivienda”, agregan desde el barrio Haras del Sur, poniendo la mirada de la zona Sur del AMBA.

“La pandemia aceleró y acentuó la demanda de propiedades con pileta, tanto para compra como para alquiler, al punto de que hoy la demanda subió mucho respecto de la oferta. Esto es porque la gente está pensando en las vacaciones y buscando ir a lo seguro. Esto se nota en las consultas que estamos recibiendo en este momento del año, que no eran tan habituales en otros años”, agrega Zunino.



Actualmente, hay lista de espera para alquilar propiedades con pileta y tres ambientes, pues no abundan en el mercado. “Esto pasa en barrios cerrados, countries y casaquintas. Estas propiedades son solicitadas a diario”, observa Horacio Ludigliani, arquitecto y desarrollador y agrega que “no solo la baja del precio hoy hace muy conveniente vender en Capital y construir en un barrio cerrado, sino que también el teletrabajo nos empujó a buscar espacios más amplios, ventilados, con verde y con pileta”.

Por su parte, Oscar Puebla, arquitecto y corredor inmobiliario, sostiene que “quien tiene un ahorro para un viaje que no puede hacer, entonces piensa en pasar estos próximos seis meses en una casa con parque y pileta. Si se puso a tiro con los valores de venta de su departamento en CABA y logró venderlo, entonces con U\$S150.000 puede comprar una casa a estrenar con pileta en un lote de 800 m2 en un

barrio cerrado o en un club de campo del AMBA”.

Cambio de perspectiva

La pandemia marcó un antes y un después en materia de tendencias. Uno de los principales puntos a destacar es cómo mira una persona común su próximo inmueble. Eso hizo que se empiecen a valorizar más las casas con parque y piscina. “También se revalorizó la vista al río. Nuestro observatorio inmobiliario nos mostró que el interés por este tipo de propiedades aumentó un 40% más que antes de la pandemia”, cuenta el asesor inmobiliario Daniel Zampone.

Además, este especialista resalta que estas propiedades no perdieron tanto su valor y hasta en algunos casos pudieron sostenerlo. **“La piscina pasó a ser un valor agregado muy codiciado también en cualquier tipo de propiedad: casa, PH, departamento.** Lo que analiza mucho la gente antes de tomar una decisión es el tema mantenimiento y expensas”, añade Zampone.

También aumentan las consultas por terrenos que, por su amplitud, brinden la oportunidad de hacer una piscina. **“El valor hoy es relativamente bajo por como vienen bajando los costos de la construcción. Hoy, para construir una pileta de 4×8 metros se necesitan entre US\$7000 y US\$8000 (con bomba y luces LED), cuando dos años atrás se requerían unos US\$19.000”, explica Fernando Pozzi, socio gerente de Pozzi Inmobiliaria.**

Por supuesto, existe una diferencia en cómo está hecha la pileta. Si es prefabricada, tiene menos valor que una de hormigón y cambia en la percepción del cliente o del comprador. **“Otro nivel son las que son internas: son para usar los 12 meses y un producto poco convencional, y se valora como metro cuadrado construido”, explica Víctor Zabala, CEO de +i Sumar Inversión.**

Pozzi también resalta cómo crecen las consultas por los alquileres por temporada. **“El problema es que los propietarios**

no terminan de decidirse si poner a la renta sus casas, porque no saben ellos qué harán en el verano. Además, en los barrios privados hay muchos filtros burocráticos para este tipo de alquileres”, describe el broker.

El socio gerente también marca la diferencia entre un alquiler en un barrio privado para vivir y otro de temporada: **“el primero ronda los US\$ 1500 por mes, mientras que poder usar una casa en enero, amueblada y con piletero, puede duplicar esa cifra”.**

“El valor de los alquileres de las casas que tienen piscina ronda entre un 20 y un 30% por encima de las que no la tienen. Sin embargo, es importante destacar que hoy quien consulta por una casa en alquiler en zona norte consulta por el parque. Se fija en el espacio al aire libre que ofrece la casa. Si cuenta con piscina, mejor. Pero no es un elemento imprescindible para quien hoy está averiguando para alquilar”, describe Miguel Di Maggio, director de la inmobiliaria Depa.

Sin embargo, Esteban Edelstein Pernice, director de Castex, plantea un problema: ya no hay oferta de casas para alquilar, todo está ya tomado. “Hay mucha demanda de gente que quiere salir de la ciudad, y también por parte de familias que alquilan una casa mientras construyen la propia”, agrega el ejecutivo.

La otra cara de la moneda

Mientras la demanda por las casas con pileta crece y quienes no tienen una saben que los costos están en su mejor momento para, al fin, tener su piscina propia, quienes se encargan de hacerlas pasan una temporada crítica.

“Las desarrolladoras frenaron completamente su actividad, los hoteles en poquísimos casos hicieron algún trabajo de mantenimiento y los clientes particulares no invirtieron en esto. Más allá de las pocas consultas, por las estrictas restricciones a la construcción al día de hoy aun no permiten

realizar obras de piscinas nuevas en el AMBA. Con lo cual esta cuarentena nos afectó muchísimo”, se lamenta Carlos García Scardilli, cofundador de Welsi, empresa especializada en la instalación de spas y piscinas.

Como gran conocedor del mercado, García Scardilli puede definir qué piscinas son las más usadas en estos días. “Se vienen imponiendo las largas y angostas. Estas suelen ser muy vistosas, y pueden ser el conector de diferentes ambientes o sectores. Funcionan muy bien para nado, pero no son muy útiles para familias, y tienen requerimientos constructivos especiales”, advierte.

Por otro lado, en cuanto a modas o preferencias locales, “los ángulos rectos son los más elegidos: las líneas limpias y elegantes. En eso la preferencia local es mucho más parecida a la europea y contrapuesta a la norteamericana. También se estila sumar espacios lúdicos o de relax en las piscinas. Sectores con bancas de hidromasajes, cascadas, picos de masajes, serpientes de aire en el piso y playas de juegos para niños, entre otras opciones. Estas instalaciones son más complejas técnicamente hablando, pero sin duda son las que más se disfrutan”, agrega el socio de Welsi.

Los constructores coinciden en que hay una tendencia hacia el minimalismo con líneas rectas y formas rectangulares. Una opción es añadir una playa húmeda de 10 a 20 centímetros de agua con solárium hecho con piso atérmico para que no tome temperatura y agregar reposeras para tomar sol o utilizarlo como espacio de juego para los chicos. Sigue en boga el borde infinito y crece el “borde finlandés”, aquel en el que el agua desborda en todos los lados de la piscina”. Para los más detallistas, hay una tendencia de sumar maceteros dentro de las piletas.

Más allá del valor agregado que generó la pandemia, desde la arquitectura, las piscinas son, desde hace algunos años como un elemento de la arquitectura de la vivienda que logra

integrar el parque y la casa. Este fue un cambio radical que llevó a que se la disfrute todo el año también como un elemento visual y, en algunos casos, auditivo. Este fenómeno también explique lo que ocurrió en el mercado suburbano con la valorización de los lotes al agua o con vista hacia lagunas.

Por eso hoy se diseñan los ambientes pensando en la vista que van a tener hacia la piscina. En otras palabras, las piletas dejaron de ser un elemento aislado y meramente recreativo en verano para convertirse en un elemento de decoración muy fuerte, hoy la construcción de las piscinas junto a las galerías de las casas es una de las demandas que domina el mercado. Las vistas al agua desde el living, galería o family brindan un plus de ambientación y colaboran también con el relax de los habitantes.

¿Por qué alejar la piscina de la casa si podemos disfrutar de una vista al agua los 365 días del año? El efecto decorativo cada vez es más valorado. Aunque, como posible desventaja, de instalarla cerca del living es que hay que prestar especial atención a los ruidos que puede generar esta ubicación, que le quita intimidad a la casa y evaluar la posibilidad de instalar pisos antideslizantes en la galería, para evitar accidentes.

A la hora de construirlas, las consideraciones a tener en cuenta antes de desembolsar esas sumas de dinero son varias: en primer lugar, pensar bien la ubicación. Debe tenerse en cuenta la orientación del sol para que no esté todo el día cubierta por la sombra, el nivel que tiene el terreno respecto de la casa, para que queden a la misma altura y, en caso de que haya un terreno con vista a un lago, pensar en un nivel más bajo para que el espejo de agua se confunda con aquel lago.

En el mismo sentido, se recomienda pensar en la ubicación del solarium para que tenga el mejor sol a la tarde, el que más "se usa". La moda de las piscinas elevadas en el terreno, como en las antiguas casas quinta, ya no se estila porque las lomas

elevadas hacen que no se aproveche el espacio perimetral de la pileta para las reposeras” y también porque la elevación quita la vista del agua, que da paz y tranquilidad.

Costos extras

Como hemos señalado, algo que los interesados en comprar y alquilar miran es qué costos fijos les insumirán el mantenimiento de la pileta y las expensas. Esas últimas dependerán del barrio, pero podemos ver qué tipo de necesidades plantea ese espacio de agua. “Las piscinas requieren usualmente, más allá del mantenimiento habitual, un repintado cada dos o tres temporadas debido al desgaste natural. Cuando llega este momento hay que tener en cuenta que no basta preparar la superficie con un simple hidrolavado casero, si uno quiere que la pintura dure y no sufra englobamientos o desprendimientos, se requiere de cierta metodología antes de pintar”, aconseja Mariano Calvete, integrante del departamento de capacitaciones de Sinteplast.

Además de limpiar bien la superficie, que suele tener adheridos restos de bronceadores, aceites y cremas, luego hay que tener cuidado al aplicar la pintura. Por eso, desde la mencionada marca de pinturas, recomiendan lo siguiente: no pintar sobre superficies calientes, ni con previsión de lluvias en los próximos días; la primera mano siempre debe ser diluida según la recomendación del fabricante; dejar el oreo entre manos recomendado (3 horas para acuosas y 12 para base solvente), y, por último, dejar secar 7 días para el llenado de la pileta.

Otro tema que puede presentar preocupaciones son las rajaduras y filtraciones. “Es uno de los inconvenientes más usuales. Para aquellas piscinas con algunos años de uso y que presenten estos problemas, la solución es Mapelastick (mortero cementoso bicomponente, elástico e impermeable) que debe ser aplicado con llana en un espesor de al menos 2 mm y armado con una

mallla de fibra de vidrio", recomiendan desde Mapei, compañía especializada en producir adhesivos para piscinas. •