

Qué zona del Gran Buenos Aires no deja de crecer

Muchas gracias a Diario Infobae por consultarme sobre inversiones inmobiliarias en GBA. Aquí compartimos la nota publicada por *Jose Luis Cieri* en el portal sobre *Pacheco Boulevard 4* en General Pacheco y otros emprendimientos en el Partido de Tigre.



El partido de Tigre es uno de los que mantienen el interés de inversores en el Real Estate y usuarios finales que posicionan esta zona como una de las más atractivas dentro de las áreas distribuidas en el Gran Buenos Aires (GBA).

En diferentes puntos de esta zona del corredor norte se estiman que hay más de 800 viviendas en obras en distinto grado de ejecución que captan la demanda que impulsan las familias que privilegian vivir en un ámbito cercano con lo natural, el agua y disponer de servicios, sobre todo de buena conectividad que posibilite tele trabajar desde el hogar.

Es una de las localidades que mejor logró acomodar los

precios, pero no escapó de la disminución generalizada del mercado inmobiliario. ***“En el centro de Tigre, donde hay muchos edificios de departamentos tanto en obras como venta de usados, se ve una baja muy interesante con respecto a los valores de publicación de años anteriores. Por ejemplo, en 2018, una valuación promedio de un departamento de 2/3 ambientes, usado y de calidad estándar-media, era de USD 2.500 el metro cuadrado. Hoy, por ese mismo tipo de departamento estamos hablando de un promedio de USD 1.500 por m2”***, destacó a Infobae ***Fernando Pozzi, director de Pozzi Inmobiliaria.***

“En 2018 una valuación promedio de un departamento de 2/3 ambientes, usado y de calidad estándar-media, era de USD 2.500 el m2. Por la coyuntura, hoy promedia USD 1.500 por m2”

(Pozzi)

Desde el sector aclaran que el propietario en el ámbito del usado que realmente está dispuesto a vender y sabe que está compitiendo con una sobre oferta pocas veces vista, ajusta los valores de publicación y logra llamar la atención del interesado.

Pozzi precisó que “en provincia de Buenos Aires hay 325.000 inmuebles en venta de todos los segmentos. De ese stock, 30.000 corresponden a Tigre. Eso no quiere decir que esos avisos publicados estén en valores reales al mercado actual. Ahora, para quien realmente quiere vender, hay compradores siempre y cuando se haya acomodado a los precios”.



Una obra en General Pacheco. El valor del m² de construcción medido en dólares hace que muchos que disponen de ahorros puedan volcarlos en la compra de viviendas

Igual los expertos argumentan que hay buena demanda y que la construcción avanza a buen ritmo. Además del área céntrica, crecieron mucho Don Torcuato, General Pacheco, Benavídez, Nordelta e incluso el área insular que ocupa una gran parte del partido.

Daniel Salaya Romera, presidente de Salaya Romera Propiedades, le dijo a Infobae que **“Tigre atrae por sus valores inmobiliarios aun accesibles, el interés de inversores en realizar nuevos barrios privados y la gente que privilegia vivir en un entorno relativamente seguro, en donde hay varias empresas, clubes, guarderías náuticas, centros comerciales, de salud y educativos que son vitales para la vida cotidiana”**.

Actualmente quien motoriza la demanda es el usuario final que busca una propiedad para habitar de forma permanente.

“Y también tenemos gente con dinero ahorrado que ve la baja del costo de la construcción (siempre medido en dólares) y la muy alta inflación en pesos de 2021 y parte de 2022. Notan que quien se queda con los billetes estadounidenses por mucho tiempo no logra ingresar a esta pequeña ventana de oportunidad que dio el mercado y aprovechar para salir a comprar metros cuadrados más baratos que promedian los 700 dólares”, aclaró Pozzi.

Previo a la pandemia era el partido elegido para radicarse por parte de familias jóvenes, en edad productiva. Pero todo se aceleró con las necesidades de tener otra calidad de vida y con mas espacio al aire libre.



Una propuesta frente a la Estación Fluvial y el río con unidades de 3 ambientes desde USD 200.000 a estrenar en breve “La movilidad en las ventas comparadas con otras zonas en las que también se sinceraron sus valores, junto a la mayor rentabilidad de los alquileres (según expertos en Tigre la rentabilidad anual supera el 3% y es mayor que en CABA, por ejemplo) generó una corriente inversora tanto de inmuebles en

pozo como terminados”, aclaró Salaya Romera.

Entre las opciones, avanza la nueva etapa de **Pacheco Boulevard un fideicomiso de construcción al costo, que se abona con un anticipo del 30% + 24 cuotas en pesos ajustadas por el Índice de la Cámara Argentina de la Construcción (CAC).**

Cuenta con 18 unidades de 2 ambientes con balcón y baulera, 13 cocheras.

“Otra opción a estrenar es Tigrevista Terrazas. Frente a la Estación Fluvial, y a pasos del río. Con departamentos 2 ambientes desde USD 117.000 con 70 m², o 3 ambientes desde USD 200.000 con 102 m²”, comentó Salaya Romera.

En cuanto a los usados en Tigre Centro, hay departamentos en venta desde USD 80.000 para 2 ambientes y USD 95.000 para 3 ambientes. Las viviendas valen un 20% más, y sobre todo si tienen cochera, las de 3 ambientes parten en los 110.000 dólares.

Se paga una comisión inmobiliaria del 4% y los gastos habituales, como escrituración. Del lado del vendedor debe pagarse el Impuesto a la Transferencia de Inmuebles (ITI), el 1,5 por ciento.

Particularmente, en propiedades ubicadas en zonas suburbanas o abiertas es indispensable tener una pileta, cochera para al menos dos vehículos y un jardín que sea atractivo con parrilla.

Pozzi, dijo, que, “un inmueble moderno tiene que ser funcional, con los ambientes integrados, tener espacio de dependencia de servicio o escritorios. Y si es un edificio de departamentos o condominio, lo que se privilegian terrazas verdes utilizables. Es decir, espacios comunes con pileta, sector de SUM y lugares de esparcimiento que la gente valora, particularmente, en la era post pandemia. Los balcones terraza también son muy demandados”.



La zona insular también es demandada por estar a sólo 10 minutos en lancha del centro tigreense

Una propuesta que se consolidó en Tigre es el barrio Isla Santa Mónica, ubicado por transporte fluvial a 10 minutos del centro, a 20 de San Isidro y a una hora de Puerto Madero.

“Además hay buena frecuencia, lo que impulsó que muchas familias se muden para vivir en forma permanente en las casas allí levantadas”, añadió Salaya Romera.

Las propiedades en venta con 150 m² construidos, de 3 dormitorios implantadas sobre una superficie de terreno de 500 m² están valuadas a razón de USD 160.000, mientras que los terrenos de 1.200 m² con costa están en USD 75.000 y los internos de 500 m² por 59.000 dólares.

Leer la nota completa desde el portal del [Diario Infobae](#)



ECONOMÍA

Qué zona del Gran Buenos Aires no deja de crecer y por qué es la elegida a la hora de optar por una vivienda

Se construyen nuevas propuestas impulsadas por familias que buscan vivir cerca del agua y los servicios. El valor del m² también bajó y promedia 1.500 dólares

