

# Tigre, más allá de Nordelta: crece la oferta de propiedades con precios más baratos

Muchas gracias a Diario Iprofesional por consultarme sobre la actualidad del mercado inmobiliario en Tigre. Aquí compartimos la nota publicada por Victoria Aranda en el portal con mi opinión y la de otros colegas.



Primero, una breve intro para ubicar al lector/a sin necesidad de activar su GPS: con su delta, Tigre es un área del norte del GBA singular y extensa, de 368 km<sup>2</sup> exactamente, de los cuales 147 pertenecen al continente y la otra gran parte es insular. General Pacheco, El Talar, Don Torcuato, Benavídez y Rincón de Milberg, entre otros, forman parte del partido que hoy cuenta con 25.000 propiedades en oferta.

*«El 40% de ese total, 10.000 aproximadamente, se encuentra*

*dentro del barrio Nordelta, el gran motor del partido, donde solo el 56% es vivienda usada y toda la oferta restante es a estrenar o está en construcción», ilustra Fernando Pozzi, titular de la inmobiliaria homónima que trabaja en zona norte, consultado por el presente inmobiliario de la zona.*

Allí, como es evidente, la oferta de inmuebles ha crecido más allá del emblemático emprendimiento. **«Tigre Centro también es un mercado muy interesante en la parte residencial»**, puntualiza el broker.

*«Ahí tenemos un sector de gran cantidad de metros permitidos para el período 2022-23. En el segmento de departamentos estamos hablando de 2.500 inmuebles en oferta, de los cuales el 45% son usados y el 55% restante a estrenar o en construcción».*

### **La zona residencial de Tigre, cada vez más buscada**

De acuerdo con José Liste, gerente de Ventas de Lencke Propiedades, la zona residencial del centro de Tigre es un área muy demandada, lo que explica el crecimiento hacia arriba de esta parte de la ciudad.

«Está muy conectada», dice en relación a su cercanía con trenes, accesos y autopistas. Pero lo cierto es que no es ésa la única razón: según informa, en esta parte de Tigre se consigue el mismo producto que en San Isidro o Vicente López, pero a un valor un 30% menor.

¿Ejemplos? En Lencke Propiedades están hoy comercializando un par de proyectos cerca de la estación ferroviaria, hacia el lado del acceso norte —una zona que tiene mucho movimiento—, con departamentos de dos y tres dormitorios, en edificios bajos, Morales y Baldwin, de tres o cuatro pisos, a u\$s1.700 el m<sup>2</sup>.

«Y después estamos comercializando Villa Eugenia, un

emprendimiento que recupera una casa histórica, con departamentos de dos ambientes a tres dormitorios, a un m<sup>2</sup> que arranca en los u\$s2.200», continúa el comercializador. «Este complejo está en la zona más buscada de Tigre, frente al río y cerca de la estación, pero lejos del mercado de frutos», que durante los fines de semana se llena de gente.

Además del centro, otras iniciativas ilustran dónde puntualmente se incrementa la oferta de departamentos. **Desde Pozzi Propiedades informan que, en Pacheco, por caso, la marca Boulevard está presente con cinco iniciativas. La última data de noviembre, cuando comenzó la obra del quinto edificio de 42 unidades con amenities, ubicado en la parte más residencial del área y que hoy se comercializa a 1.900 dólares.**

#### **PACHECO BOULEVARD 5**



En Pacheco, el quinto edificio de la marca Boulevard se comercializa a u\$s1.900 el m<sup>2</sup>

#### **Propiedades: la oferta clásica**

Pero la singularidad de Tigre, qué duda cabe, está dada por su acceso al agua, condición que barrios y urbanizaciones exhiben en primer plano a la hora de diseñar sus planes de Marketing.

Y si el tema es el diseño, particularmente el urbanístico y el arquitectónico, como es lógico, también saca partido de esta cercanía. Así, los barrios náuticos con amarras son una constante en la zona.

En Lencke Propiedades están comercializando los últimos lotes de Albanueva. «¿Quiénes compran? En general, vecinos de otros barrios náuticos de la zona más antiguos, de los '80, que no cuentan con las prestaciones y fundamentalmente la seguridad que tienen los barrios náuticos de ahora», responden en la inmobiliaria, consultados acerca de los clientes.

Los espejos de agua son protagonistas también en Villa Nueva, el complejo desarrollado por Eidico, que combina 12 barrios privados, algunos de ellos con salida al río Luján, con más de 5.000 lotes; tres barrios de viviendas llave en mano y un complejo de townhouses.

«Rodeada de rutas, la zona es muy buscada por familias jóvenes que apuestan a un cambio de hábitat: departamento por casa, ciudad por verde», apunta José Iribarren, director comercial de Eidico.

El acceso rápido tanto a la Ciudad de Buenos Aires, como a la zona céntrica de Tigre, Escobar o Pilar, es, a entender del ejecutivo, «clave» en su desarrollo y evolución. De sus últimos lanzamientos, **Santa Ana Joven** un proyecto de casas, dúplex y townhouses de 100 m2 promedio cada unidad, está 100% suscripto y 70% entregado. Tienen un valor de reventa, también promedio, de 145.000 dólares.



Santa Ana Joven un proyecto de casas, dúplex y townhouses de 100 m2 promedio cada unidad

### **Crecen los servicios y oferta comercial**

Aunque no podamos afirmar que sea al mismo ritmo, si podemos aseverar que es al mismo tiempo. La oferta comercial y de servicios de la zona también crece. Por lo pronto, la ruta 27 -una arteria clave en la zona de Tigre- tiene una oferta rica tanto de restaurantes como de supermercados y comercios relacionados a la construcción y equipamiento del hogar.

Para los padres con hijos pequeños que eligen mudarse «al Tigre» –así, con artículo-, la variedad de colegios también es un factor de peso. San Pablo (Maschwitz), San Isidro Delta School, Tigre Montessori School, Portal del Norte, Escuela Waldorf Santa Clara de Asís, Colegio del Faro (Benavidez), Colegio Santa Teresa (sobre la misma ruta 27), y St. Francis, se suman a las propuestas educativas de Nordelta, ayudando así a definir el potencial target de vecinos.

Leer nota desde el portal del [Diario Iprofesional](#)



# IPROFESIONAL



La oferta excede al emprendimiento de Constantini. Donde está, en qué consiste y cuáles son los precios. Naturaleza y conectividad, entre lo más valorado