

Fecha: 25-04-2019

Medio: Suple Real Estate – El Cronista Comercial

Nota: Avanza la Torre Le Parc Punta del Este

I Avanza la torre

Le Parc Punta del Este

La desarrolladora Raghsa y la constructora Criba informaron que la torre III Le Parc Punta del Este, ubicada en la parada 9 y medio de la Brava, sigue avanzando en su construcción. "En diciembre de 2018 estábamos en el 9º piso y la mampostería estaba en el piso 4º. Hoy, estamos hormigonando el piso 18º. En cuanto a la mampostería, hubo un 35% de avance: estamos empezando el piso 12º", informó Criba sobre el desarrollo de la construcción. Le Parc Torre III contará con 24 pisos y residencias que van desde los 195 m² a los 435 m², de tres a cinco dormitorios en suite. El precio del metro cuadrado arranca en u\$s 3.300.

MERCADO

Si bien los grandes proyectos de oficinas apuntan a Catalinas o al corredor Norte, la City porteña cuenta con nuevos emprendimientos y oferta de metros cuadrados en alquiler. El análisis de la zona.

LADRILLO
SOBRE LADRILLO

El microcentro también existe

La descentralización del trabajo y la accesibilidad reconfiguran las áreas corporativas de la Ciudad, hoy, multiplicadas y distribuidas en distintos puntos de la CABA y extendidas al GBA. ¿Se resignifica así el microcentro porteño? ¿La migración trae aparejada vacancia? ¿Qué sucede entonces en este submercado, en términos de demanda, oferta y valores? ¿Pierde el microcentro oficinas y oficinasistas y, de ese modo, su impronta y perfil?

Martin Potito, director de la División Oficinas de L.J. Ramos, explica, en principio, que el área viene sufriendo desde hace unos años el impacto de ciertos cambios que se están dando en el mercado de oficinas. "Por el lado de la demanda, la preferencia por espacios más modernos y eficientes, entornos amigables y precios competitivos han orientado a las empresas a buscar y priorizar espacios de oficinas en otros submercados. Por el de la oferta existente, parecieran no responder a los requisitos de los usuarios. Como resultado, hubo migración de compañías (no sólo del Gobierno) hacia otros submercados que ofrecen otras ventajas", analiza y describe.

Una de las principales características del microcentro como área histórica de la Ciudad es que la oferta está compuesta por edificios antiguos, que tienen limitaciones en cuanto a sus características técnicas y a sus plantas poco eficientes. Varios de ellos cuentan con protección patrimonial histórica, que hace aún más difícil y costosa su adecuación a las nuevas necesidades y puesta en valor. "La existencia de unos pocos edificios de calidad corporativa (clase A+) condiciona la toma de decisión que tienen los clientes a la hora de evaluar alternativas de ubicación", puntualiza el directivo de L.J. Ramos.

Rafael Valera, broker de Cushman & Wakefield, empresa global de servicios inmobiliarios, coincide y detalla que si bien el microcentro posee excelentes condiciones de infraestructura de servicios y transporte público, actualmente no es una zona muy demandada por corporaciones. "Con lo cual estamos notando que registra una vacancia alta". En tal sentido, indica, la mayoría de los productos que se encuentran en este submercado es clase B. "Esta condición coyuntural se está empezando a reflejar en los precios pedidos de los inmuebles y podemos decir que hoy se encuentra una verdadera oportunidad para empresas que buscan radicarse en zonas cercanas al distrito financiero. Los valores de alquiler rondan entre u\$s 10 y 18 el metro cuadrado para producto clase B y entre u\$s 19 y 25 para clase A", especifica.

De acuerdo con el consultor especializado en oficinas Juan Pablo Gutiérrez, el microcentro sufre una transformación positiva en lo que se refiere a comunicación y transporte y espacio público, tanto en relación a infraestructura como espacios verdes. "De todos modos, las grandes empresas migraron, optando por áreas mejor comunicadas o, si se quiere, más marginales. Sin embargo, hay compañías que necesitan estar en el microcentro, por caso, las relacionadas con el back office de las grandes o las vinculadas con el circuito financiero", ejemplifica. Según sus números, en la zona el valor del metro cuadrado oscila entre los u\$s 15 y 22, dependiendo del estado y ubicación del edificio.

¿Y lo nuevo en el microcentro? Juan Querol, desde Cushman & Wakefield, detalla que hay muy pocos proyectos en la zona debido a que escasea tanto la materia prima (terrenos) para desarrollarlos así como también la demanda de ocupación. "Actualmente el microcentro se presenta como principal cluster del sector público nacional y provincial", comenta el bró-



U\$S 15/22

es el valor promedio de alquiler del metro cuadrado en la zona de microcentro, según L.J Ramos.

ker, consultado por el rediseño del área. "En segundo lugar, encontramos rubros predominantes como el bancario, los seguros y afines. Pero lo cierto es que en un momento en el que todos están mirando a otros submercados como Catalinas, el Corredor Norte y el sector sur de la ciudad, entendemos que pueden generarse verdaderas oportunidades a largo plazo en este submercado", sentencia.

Según explica Gutiérrez, también hay nuevas iniciativas, que pertenecen al sector de co-working, como la situada en la avenida Corrientes al 700, donde la empresa WeWork abrirá una nueva ubicación en una torre de 37 pisos próxima a inaugurarse. "Este proyecto representa a uno de los pocos sectores que mantuvieron cierto dinamismo pese a la profunda recesión que atraviesa el mercado desde el año pasado, y que es el co-working", agrega Potito.

Las cinco esquinas

"En microcentro están las empresas que necesitan estar. Sectores financiero, seguros, bancarios, servicios vinculados al gobierno, siguen siendo los principales habitantes. Es lógico que en la medida en que estos sectores crezcan, necesitarán de una oferta de edificios acorde con sus necesidades. Creemos que cualquier actividad que requiera lo que puede ofrecer el microcentro como submercado considerarán a este sector como una opción, en particular aquellas empresas con una composición de personal joven, que prefiera estar en el centro de la ciudad, con buena conexión de transporte público y a centros educativos, y una oferta gastronómica y de entretenimiento diversa y completa", finaliza.

Entre los nuevos emprendimientos en construcción puede mencionarse el situado en Perón y Esmeralda, Bureau Diagonal, que ofrece en alquiler Horacio Rizzuti Propiedades. "Es un proyecto muy original y único en este sector, ya que está sobre la quinta esquina que tiene Diagonal Norte en ese lugar, por eso se está construyendo con la tipología y el código de la calle, respetando las alturas máximas y en la fachada las molduras típicas de los edificios hechos en vidrio", apunta el titular de la firma.

El edificio, con fecha de entrega para octubre de 2020, tiene dos subsuelos de cocheras, más un subsuelo con patio inglés de oficinas, "tal como otro de los edificios de los mismos desarrolladores, que tienen uno de esas mismas características ahí cerca, en Bartolomé Mitre 454, ya alquilado, actualmente casa central del Supervielle", según señala el comercializador.

Con proyecto y dirección del Estudio Berdichevsky y desarrollado por Mitre Construcciones, la iniciativa cuenta con una planta baja y un local, 12 pisos de oficinas planta libre de 1200 metros cuadrados cada una. Según destaca Rizzuti, se entrega con cielo raso suspendido, piso tecno, aire acondicionado instalado y batería de baños hombre/mujer instalados y office en cada planta. Tiene, además, certificación Leed Silver --"el edificio tendrá tres caras de vidrio lo cual lo hace muy luminoso y con una capacidad de ahorro de energía muy importante"-- y el valor requerido por metro cuadrado en alquiler asciende a u\$s 25.

"Los consultas, hasta el momento, fueron de una empresa petrolera; de una compañía de seguros interesada en la mitad del edificio; otra de una firma de tecnología y una cuarta de una consultora de primera línea", revela el broker. "Igualmente, la potencialidad de los clientes es diversa y variada. También hubo muchas consultas de empresas que están instaladas en Puerto Madero y quieren regresar al microcentro, por contar con mejor acceso".

Victoria Aranda

I Leve baja de las propiedades

Los precios en dólares de las propiedades en la Ciudad bajaron 0,5% entre enero y marzo últimos, según un relevamiento efectuado por MercadoLibre Inmuebles. En el mismo período de 2018, los precios habían registrado un aumento del 3,5%. Según el informe, los barrios con precios más caros por metro cuadrado son Puerto Madero con u\$s 6.421; Las Cañitas, u\$s 3.913, y Recoleta, u\$s 3.521. En el otro extremo, los valores por m² más accesibles se encuentran en Villa Lugano, La Boca y Constitución, con u\$s 1.278, u\$s 1.820 y u\$s 1.872 respectivamente.

En cuanto a los alquileres, los precios en pesos se incrementaron un 35% durante el primer trimestre de 2019 en comparación con 2018. El valor promedio ascendió a \$ 14.875 mensuales, según el informe.

I Relanzamiento de un hotel

El empresario italiano Massimo Ianni, reconocido por la curaduría de hoteles y resorts, fue el anfitrión del relanzamiento del hotel Hub Porteño, ubicado en Retiro, el cual intervino en noviembre del año pasado, y presentó Casas Latinas, un proyecto que reúne residencias para hospedaje en Italia y América latina. "Desde Massimo & Partners estamos analizando la intervención de propiedades en Isla Margarita, Perú y Uruguay, para sumar a Casas Latinas, con una inversión estimada de u\$s 3 millones", aseguró Ianni y agregó que en las regiones más pujantes de Italia está considerando una inversión de u\$s 10 millones.

I Avanza la torre

Le Parc Punta del Este

La desarrolladora Raghya y la constructora Criba informaron que la torre III Le Parc Punta del Este, ubicada en la parada 9 y medio de la Brava, sigue avanzando en su construcción. "En diciembre de 2018 estábamos en el 90 piso y la mampostería estaba en el piso 4º. Hoy, estamos hormigonando el piso 18º. En cuanto a la mampostería, hubo un 35% de avance: estamos empezando el piso 12º", informó Criba sobre el desarrollo de la construcción. Le Parc Torre III contará con 24 pisos y residencias que van desde los 195 m² a los 435 m², de tres a cinco dormitorios en suite. El precio del metro cuadrado arranca en u\$s 3.300.