

La resurrección de la avenida Caseros

proyectos que se construyen sobre el corredor aledaño al que Lezama defienden precios similares a los de Palermo; todo hay que saber antes de comprar en esta tradicional zona

lores Pasman | PARA LA NACION

2500

DÓLARES

Es el valor base al que se vende el metro cuadrado en los emprendimientos nuevos



• UN BOULEVARD
EMBLEMÁTICO

El corredor y la calle Bolívar son parte del circuito turístico de Buenos Aires

La avenida Caseros es una zona especial que reúne edificios antiguos que perfuman las veredas en los restaurantes que se abren al boulevard y el mundo gastronómico.

En la ciudad de Buenos Aires. Ni los desarrolladores descubrieron esta zona aledaña al Parque Lezama, polo de atracción. El precio de Caseros oscila entre los US\$ 20.000 y 30 años de alquiler similares a los que se venden en barrios como Barrio Norte.

“La zona vale cada vez más y comenzarán la construcción de emprendimientos inmobiliario de la desarrolladora a tener precio”, afirma Leticia, propietaria inmobiliaria homónima y que vive en el primer piso del edificio. La casa alberga el bodegón La Lezama, ese departamento de 150 m² se vende por unos US\$ 26.000 y 30 años de alquiler por unos US\$ 200.000. Una revalorización de 800 por ciento.

Hoy esta zona de la ciudad es una consecuencia de la tierra que produce por m² y si se compara con las zonas de la ciudad que rondan los US\$ 1.000 por qué se esta convirtiendo en una zona para los inversores.

A esta ventaja se suma su ubicación; el valor histórico de sus edificios del polo gastronómico y el barrio se adquirió a partir de la relocalización de los ministerios del gobierno de Buenos Aires en el Palacio Lezama y la revalorización del parque.

Según Marcelo Di Mitri, propietario inmobiliaria que lleva su nombre, el barrio sumado a la evolución del mercado en la Capital Federal hizo que el precio a la fecha se duplicaran en el último año los inmuebles. El valor promedio de la avenida Caseros subió un 10 por ciento y 15 por ciento.

Quienes apuestan

Hasta el momento, la desvalorización en el corredor fue significativa en la construcción de millones de inversión urbana donde funcionaba la plaza. Se trata de Astor San Telmo, un departamento de 40 m². “Tuvimos la oportunidad de un emprendimiento excepcional en un barrio vibrante, dinámico y con un futuro donde encontramos una gran variedad de productos de vivienda en la línea Astor”, afirma Alejandra, propietaria de Operaciones de TGLT. El departamento se vende por los \$44.900 y al momento de la publicación más de un 40 por ciento de los departamentos desarrollados se había vendido bajo esa marca en zonas como Palermo y Núñez.

Ahora bien, ¿quiénes son los actores entre inversores que venden y usuarios finales que viven sobre el boulevard? “El producto a su medida”, afirma la propietaria.

Astor San Telmo por el desarrollo comercial de su planta baja tiene

Continúa en la página 6

la menor, otro proyecto en danza a la esquina de Avenida Caseros y el arquitecto Luis Balzola. Consiste en la construcción de US\$ 4,5 millones en un edificio de entre 45 y 65 m² versátiles y de espacios comunes de recreación y fiestas—o para trabajar—salón *work spaces*—. En la planta baja tiene un local bien amplio orientado al arte y una biblioteca y un espacio de cocheras en la planta superior. Balzola estima que el valor de venta de un departamento en el entorno de los US\$ 2500 a 2800 m² en pesos ajustado a los índices de construcción. “La avenida Caseros y el Parque Lezama se presenta como una continuidad y el punto final del recorrido de la calle Defensa. El *boulevard* es un hecho urbano muy atractivo y que va a poblarlo con algunos bares, local y con más unidades de vivienda de calidad muy interesante. Formar parte del barrio histórico fortalece ese interés”, dice Balzola.

ABS Developers Group inauguró en 2016 La Galería en la calle Bolívar 1610 con una inversión de unos 10 millones. Una propuesta novedosa y moderna aunque se respetaron a rasas las racionalistas del inmueble que en el pasado alojó una imprenta y de ahí su nombre. Los arquitectos se encargó de reconvertirlo declarado como área de protección (APH) que cuenta con 55 unidades por departamento de 45 a 140 m², 21 cocheras, una amplia terraza con solárium, piscinas y un *lobby* de doble altura donde se reúnen propietarios o inquilinos a conversar. El precio del m² va de US\$ 2800 a US\$ 3500. Los alquileres mensuales oscilan entre \$ 1000 según el tamaño. No obstante, el desarrollador revela que la unidad más vendida en \$ 18.000 y que quedan sólo 10 departamentos a la venta. Y asegura que en el primer trimestre del 2016 cuando la demanda era alta se vendía bien. “El perfil es gente joven, parejas sin hijos y extranjeros”, dice Oscar Ramer, uno de los corredores inmobiliarios de dicho emprendimiento.

En su experiencia, ABS Developers Group siempre compra más y acaba de adquirir una promedia de 43 metros de frente y una inversión estimada de \$ 100 millones. Planea lanzar una propuesta de departamentos del mismo concepto de La Editorial y La Galería. “Es una cuadra única que va a entrar en Buenos Aires algo así. Lo que parece que es el producto que la gente quiere: un edificio antiguo con la nobleza de las fachadas, doble altura y con el confort de la modernidad. Más del 50 por ciento de las unidades tendrá parrilla propia”, aclara el desarrollador. “Siempre supimos del potencial de la zona ya que realizamos más de una docena de obras en San Telmo”, cuenta el arquitecto. Y subraya que el atractivo está en el casco histórico, altamente degradado durante mucho tiempo pero que en los últimos años ha ido mejorando: “Antes era una zona con precios bajos dentro del barrio. Hoy se encuentra entre los valores más altos junto con la plaza Dorrego. Su valorización en los últimos tres años fue de alrededor del 30 por ciento”.

Según Hilda Lew, quien tiene una cartera con 400 propiedades a la venta o en alquiler en San Telmo y su fuerte son los inmuebles especiales: “en este momento hay una burbuja en Avenida



● **PURA SINERGIA** El desarrollo del polo gastronómico potenció la venta de departamentos

se venderán en pesos ajustados con índice CAC o eventualmente UVAs”, explica Daniel Mintzer, socio de G&D. La idea es lanzarlo a la venta en las próximas semanas.

Fiel al principio del que invierte en *real estate*, no por el valor actual sino por el valor futuro de los inmuebles, G&D ya tiene otra ficha puesta en la calle Piedras y la avenida Caseros que está en proceso de aprobación municipal. “Vamos a mantener la fachada y construir departamentos de uno a tres ambientes de 30, 50 y 70 m² en un edificio de 1000 m² vendibles”, dice Mintzer.

Por otra parte, en frente al emblemático edificio de Los Ingleses, construido por el arquitecto suizo Christian Schindler en 1910 está en marcha un proyecto de la desarrolladora Sacay S.A. junto con los arquitectos Oscar Bonhome y María Ortiz. “Se trata de la remodelación de un edificio puesto en valor y de la ampliación de un 40 por ciento de la superficie original”, anticipa Oscar Bonhome. Serán 18 unidades funcionales de entre 40 y 70 metros cuadrados distribuidos en tres niveles alrededor de un patio central tanto para viviendas familiares como para uso profesional o comercial. La idea es conservar pisos, carpintería y demás materiales originales e incorporar un ascensor hidráulico para unir sus plantas. La inauguración está prevista para marzo de 2018 y aunque todavía no salió a la comercialización se estima que el precio del m² será de US\$ 3000. “Siempre supimos del potencial de la zona ya que realizamos más de una docena de obras en San Telmo”, cuenta el arquitecto. Y subraya que el atractivo está en el casco histórico, altamente degradado durante mucho tiempo pero que en los últimos años ha ido mejorando: “Antes era una zona con precios bajos dentro del barrio. Hoy se encuentra entre los valores más altos junto con la plaza Dorrego. Su valorización en los últimos tres años fue de alrededor del 30 por ciento”.

Según Hilda Lew, quien tiene una cartera con 400 propiedades a la venta o en alquiler en San Telmo y su fuerte son los inmuebles especiales: “en este momento hay una burbuja en Avenida

EN PRIMERA PERSONA

La palabra de los especialistas



ALEJANDRO BELIO
Director de Operaciones de TGLT

“Es un barrio con identidad que tiene demanda insatisfecha”



DANIEL MINTZER
Socio de G&D

“Compramos un terreno y pagamos una incidencia de US\$ 550/m²”

Caseros; un movimiento que había. Los alquileres vuelan y en el barrio de Los Ingleses hay lista de espera. Creo que se va a vender mucho los créditos bancarios”.

Quienes también celebran el revalorizado porteño son los dueños de los restaurantes ubicados en el corredor de la calle Campo, propietario de un anticuario al que recientemente sumó la propiedad de la histórica Nápoles, asegura que la demanda y que el público es muy variado en edad. “Como tenemos entre 200 y 300 personas por noche, me puse a buscar un departamento por el barrio porque a veces termino a las tres de la mañana. Me pidieron US\$ 140 millones por 140 metros. Hay mucha demanda y asegura que el crecimiento de la avenida va a ser fuerte. “Hacia la 9 de Julio, considera que los departamentos también van a ir transformándose en el futuro se va a convertir en el nuevo Barrio de las Hermanas Sandra y Silvia Milasana de la bicicletería MILA que hace 60 años está en la esquina de Defensa y Caseros. “Las unidades muestran entusiasmas con la revalorización. “Fue siempre una cuadra muy transitada que todos nos conocíamos y nos saludábamos. Se renovó y creció y mutó para mejor. Se renovaron los restaurantes, los jóvenes que se sientan a pasar un buen rato y con la llegada de otros barrios que nos ayudan a vender”, explica Sandra Milasanas.

Sin duda, el área sigue ofreciendo oportunidades que están en la mira de los inversores. El epicentro es la avenida Caseros y Lezama, se sigue extendiendo y los departamentos que hasta hace poco eran ignorados por el desarrollo inmobiliario, hoy son consistentemente valorizadas. Difícil se hace pronosticar aunque en el mercado sí tienen una evolución de los valores inmobiliarios que estará por encima del promedio de la ciudad. El potencial de crecimiento es alto. Marcelo Di Mitro. ●