



EDICIÓN ESPECIAL
Diciembre 2013

mercado_x
mercado┘

Anuario 2013

El más completo informe del año inmobiliario

Newsletter de Adrián Mercado Gestión Inmobiliari a



Parques industriales
Industrias
Oficinas
Locales Comerciales
Desarrollos & Inversiones
Residencias

EXPANSIÓN

El Polo Industrial Ezeiza con viento a favor.



Este complejo ubicado a 40 km de la Capital atrajo a varias empresas Pyme y de logística. Está distribuido en 300 hectáreas cerca del aeropuerto internacional y a mano de buenos accesos.

EL mercado de los parques fabriles funciona a buen ritmo. Entre las alternativas que están en el segmento, Adrián Mercado Gestión Inmobiliaria, comercializa el Polo Industrial Ezeiza, ubicado a 40 km de la Capital Federal por autopista, y a 10 km del Aeropuerto Internacional, y a 45 km del puerto de Buenos Aires. Se lo conecta desde 1000 metros de la bajada de la autopista Ezeiza-Cañuelas y a 1000 metros de la futura circunvalación Pte. Perón que unirá esta parte sur del conurbano con otras arterias como la Panamericana, el Acceso Oeste, entre otras.

Parte del éxito en ventas de este complejo obedece al crecimiento de la actividad logística y de las Pyme, que buscan los mejores proyectos para instalarse o bien reubicarse.



Se trata de una propuesta con mucho futuro en pleno proceso de desarrollo que apuesta por satisfacer las necesidades de una generación moderna donde no sólo se prioriza la calidad de trabajo sino el buen clima laboral desarrollado en un ámbito confortable. El Polo Industrial Ezeiza contará con una importante área de servicios con sala de primeros auxilios, bomberos, mini-bancos, restaurantes, sector comercial, centro de capacitación, área deportiva de 2 has con canchas de fútbol, pileta y quincho cubierto para el personal. Todo el predio va estar totalmente parquizado (perímetro, calles y áreas verdes) y contará, además, con área cerrada con seguridad privada en todo el cerco perimetral. En la actualidad los parques industriales ganan mayor protagonismo en un año que prevé un importante crecimiento industrial nacional por la sustitución de importaciones, generando que la industria tenga que abastecer las necesidades el mercado interno.

**BANCOS****RESTÓ & COFFEE STORE****DRUGSTORE****SERVICIOS**



Para los interesados, tiene zonificación industrial I, II y III, diseñado en una superficie de 300 hectáreas y una futura etapa con una de expansión de otras 150 hectáreas. El complejo demandó una inversión inicial de 200 millones de pesos por parte del Grupo Desarrollador Alberdi. Dispondrá, además, con servicios de alumbrado público, pavimentos de hormigón para 10tn por eje, desagües pluviales, playas de estacionamiento para automóviles y camiones, balanza de uso comunitario, energía eléctrica de media tensión, telefonía e internet, vigilancia con control de ingreso y egreso las 24hs, gas industrial de alta y media tensión, red de desagües cloacales e industriales. Los terrenos tienen entre 4000 y 20000 m², donde se están construyendo importantes establecimientos industriales de empresas nacionales e internacionales.

Las etapas I y II se encuentran totalmente vendidas y las III y IV en un 80 por ciento. Anexándose, ahora, la V etapa. Posee excelentes beneficios impositivos municipales y provinciales (Ley 10.547), facilitando la inversión a realizar para las empresas a instalarse. Existen posibilidades concretas de financiación.

INDUSTRIA

Un escenario de crecimiento.



Varias empresas crecieron en espacio en 2013 y, por otra parte, se lanzaron nuevos proyectos de parques. Se calculan que cerca de 7000 compañías operan dentro de los complejos

Si bien en el transcurso del año hubo algunos relevamientos del Instituto Nacional de Estadística y Censos (Indec) que registraron caídas de algunos rubros de la actividad industrial, la mayoría de los protagonistas de este sector apostaron por la expansión de este mercado.

No sólo algunas empresas se ampliaron en metros cuadrados, otras invirtieron en nuevas líneas de producción, y finalmente los parques industriales tuvieron nuevos lanzamientos de cara al futuro para atraer, en especial, a las PyME y las logísticas.

En contrapartida, algunas fábricas sufrieron por las trabas en las importaciones, pero hay buenas oportunidades de generar nuevos proyectos y, a la vez, varios rubros los buscan para mudarse o edificar sus plantas.

Algunos de los factores que fundamentan este crecimiento residen en que al acceder a estos complejos se abaratan costos (muchos pasan a ser gastos comunes), se reciben beneficios impositivos y fiscales, y se desarrolla la sinergia entre las compañías.



Si hay un dato que reafirma la expansión de los parques industriales es que en este tipo de proyectos o sectores planificados, operan más de 7000 fábricas de distintos rubros. Lideran esta perspectiva las empresas alimenticias, metalúrgicas, autopartistas y las de logísticas. Estos cuatro sectores son los que mayor superficie ocupan en todo el país

En los últimos años, tanto desde el sector público como del privado se generaron varios proyectos. De hecho, en 2013, se sumaron o están por crearse ocho agrupamientos industriales en los partidos de Ezeiza, Hurlingham, Lomas de Zamora, Zárate, Azul, Balcarce, Chascomús y Chacabuco.

Se vive un proceso fuerte de industrialización. Lo más llamativo son las PyME, que totalizan el 90% de las empresas instaladas en los parques que ocupan a 250.000 personas.

En la zona sudoeste, por ejemplo, se consolidan el Polo Industrial Ezeiza (uno de los de mayor crecimiento), los parques de La Matanza y el de Cañuelas en este último se realizaron operaciones de venta de parcelas y alquileres de naves en un nivel mayor incluso que 2012. De hecho hay cerca de 50 industrias propietarias y se incorporaron otras diez provenientes de la Capital y de distintos puntos del conurbano bonaerense. En algunos casos se relocalizaron, en otros abrieron nuevas filiales y también unificaron diversas plantas en un nuevo sitio. Debido a esta expansión, los desarrolladores del emprendimiento adquirieron otras 100 hectáreas, contiguas al predio ubicado cerca de la ruta 6, en el partido de Cañuelas.

En la provincia de Buenos Aires existen 80 parques, y luego le siguen en este ranking, Córdoba, con 50, Santa Fe, con 38, y Entre Ríos, con 31.

Valores

El precio de los lotes de los complejos parte en la mayoría de las zonas en los 30 dólares, y suele trepar hasta 50 en los más consolidados. En cuanto a la construcción de una nave fabril, sea para producción o logística, de nivel premium con altura del orden de los 11 a 13 metros con aislación térmica, playa de maniobras, entre otras dependencias, cotiza entre los 2000 a 2500 pesos por m2.

La demanda, en promedio solicita 3000 m2, más algunas oficinas, que en la mayoría de los inmuebles se ofrecen de esta forma.



Depósitos

La logística también fue protagonista en los últimos tiempos. La demanda busca los inmuebles mejor ubicados y cerca de los accesos. Una de las empresas que construyó su primer centro propio y que lo inauguró en 2013 la empresa TASA que lo opera exclusivamente para Unilever, incluso se trata del primer complejo de estas características de corte sustentable y en proceso de certificación LEED.

Demandó una inversión superior a los 120 millones de pesos. Se ubica en un predio de 27 hectáreas, con 37.840 m² de superficie cubierta entre almacén, oficinas, edificios anexos y una capacidad de depósito de más de 39.000 posiciones raketizadas para el almacenamiento de pallets. Con 14 docks de descarga y 28 docks de carga.

También se inauguraron propuestas para logística en Esteban Echeverría y San Vicente, como también en el Oeste, sobre el Camino del Buen Ayre (en donde avanza el PIBA, que será casi en exclusivo para empresas de almacenamiento y distribución).

Los valores para alquilar por m² los inmuebles superan los 40 pesos, en las distintas zonas.

Se espera que en 2014 se apliquen pautas más claras en cuanto a la importación y exportación, por el lado del gobierno nacional, como también, que el dólar se afiance en algún punto fijo su cotización para que las empresas sigan apostando por la industria y se opere al mismo o mejor ritmo que en 2013. A ello habrá que esperar las paritarias de los gremios, el clima internacional y otros factores, que alienten la actividad.

OFICINAS

Momento de cautela y buenas intenciones.

El sector de oficinas, vinculado netamente con la economía del país, atraviesa una etapa de transición. Se incorporaron muchos m² al mercado y por otro lado, algunas empresas han comprado activos para abaratar costos de alquileres. También se profundizan dos cosas: la descentralización y los edificios sustentables.

LA marcha de nuestra economía parece seguir atada al proceso inflacionario. Tras un año con altos índices de inflación que actúan en contra de todo escenario, hay que agregar que fue una temporada con elecciones en el medio, y que como es habitual, no alientan al progreso, por el contrario, muchas intenciones se paralizan.



Pero a pesar de este contexto, el sector de las oficinas se mantuvo a buen ritmo y muchas obras siguieron a pleno, como también la demanda presenta buenas perspectivas de cara al futuro, y, más aún, si se corrige el rumbo desde el gobierno para ganar confianza entre las empresas.

Entre los hechos sobresalientes de 2013, en julio, por ejemplo, la entidad financiera BBVA adquirió a la desarrolladora Consultatio, 34.000 m² de la Torre Catalinas Norte.

Mientras que el edificio Thames Office Park, de características sustentables, fue ocupado en su totalidad a una empresa multinacional que tomó los 4500 m². Otro dato que certifica el avance del sector fue que el edificio Proa alquiló 3350 m², mientras que Puerto León, situado en Puerto Madero, ocupó sus 1400 m² a otra empresa de jerarquía.

Los valores de los alquileres se mantuvieron entre los 22 y 27 dólares por m², en edificios Premium o de muy buenas condiciones en cuanto a servicios y confort. Precios que se piden en Puerto Madero, Catalinas, Plaza San Martín, San Telmo, Palermo. Al igual o semejantes en los corredores Del Libertador y Panamericana, en la zona norte del conurbano, entre Vicente López y San Isidro.

El índice de vacancia registra un ligero descenso, situándose en 6,5%, en especial entre Puerto Madero, Catalinas, Plaza San Martín y Micocentro Sur.



En otros puntos oscila entre 6,3 y 9 por ciento, en otros mercados más alejados del centro como Belgrano, Núñez y Saavedra.

Por otro lado, en esta temporada, y frente al tema de las restricciones cambiarias, varias compañías, sobre todo, las multinacionales. El control de las divisas implementado por el gobierno nacional hace replantear la estrategia de muchas empresas instaladas en el país, que, ante las limitaciones para girar dividendos a sus casas matrices y para resguardar su capital, se están volcando a la compra de inmuebles.

Hasta hace muy poco las multinacionales estaban reticentes a la compra de inmuebles corporativos; de hecho, la gran mayoría alquilaba sus espacios. Pero desde julio en adelante la tendencia se revirtió y hoy esas empresas están volviendo a invertir en ese tipo de inmuebles. Pero claro, en el mercado hubo una gran confidencialidad para que no se sepa quienes son los que destinaron dinero para adquirir los activos.

Si se solidifica la intención de las empresas por instalarse fuera del centro porteño, y de hecho los inversores trazaron varios inmuebles después de los límites de la Avenida General Paz del lado de la provincia bonaerense. La mayoría de las empresas que buscan alejarse del centro son las que no operan directamente con la actividad bursátil o las que tienen que estar cerca de dependencias del estado.

Otras zonas además del Norte, que toman impulso son las de Canning, Ezeiza, Hudson e Ituzaingó, entre el Sur y el Oeste.



En cuanto al futuro del sector, otra tendencia que se afianza, son los edificios sustentables, a lo largo de 2013, la edificación sustentable mostró un fuerte avance. Estos inmuebles representaron un tercio de la nueva superficie que se sumó al inventario, que a fines de 2013 se espera que incrementen su participación al 60%. En 2014, ingresarán importantes emprendimientos al mercado como Nodus Business District en la Vicente López, y 955 Belgrano Office y Go Green en el Macrocentro Sur porteño.

El informe destaca también que la tasa de disponibilidad en estos inmuebles (3,7%) se encuentra por debajo de la del total del mercado de oficinas, que se ubica en 6,6%. Es decir, que la mayor parte de los edificios sustentables existentes se encuentran plenamente ocupados.

En cuanto al perfil de esta demanda, los principales ocupantes de oficinas sustentables pertenecen al rubro de Servicios financieros (23%), es decir, entidades bancarias y afines. El segundo lugar lo comparten compañías de Seguros (15%), emparentadas con el rubro anterior, e industriales (15%), de las cuales tienen un elevado peso las compañías dedicadas a la actividad energética.

Por último, en cuanto a los precios de las oficinas, están regidos por los promedios de su categoría (A+ o A) y por su ubicación. De acuerdo a la superficie actualmente disponible en el mercado, en la Zona Norte de Gran Buenos Aires, el valor locativo promedio de edificios sustentables categoría A+ se ubica en USD 24,6 por m², valor que asciende a USD 27 en Macrocentro Sur, correspondiente a unidades que se comercializan antes de la finalización del proyecto. Por su parte, los edificios verdes de categoría A en Zona Norte del Gran Buenos Aires tienen un valor locativo promedio de USD 23 por m², mientras que dicho monto asciende a USD 23,8 por m² en Macrocentro Sur.

LOCALES COMERCIALES

Ante un escenario expectante.



Este tipo de inmuebles transita por un momento de incertidumbre. Muchas marcas por los costos de los alquileres debieron mudarse a otras calles o avenidas de menor cotización, ya que la economía marcó un camino en baja para las ventas. Presión tributaria, otro de los males para los comerciantes.

LOS principales ejes de los locales comerciales de la Capital no transitan por su mejor momento. Es cierto que muchas marcas atraen la demanda, pero otras empresas y muchos comercios de multimarcas y distintos rubros debieron mudarse a otras calles o avenidas en donde tienen alquileres más bajos.

Si bien en la peatonal Florida, las avenidas Santa Fe, Corrientes y Córdoba, entre otras, hay más del 90 por ciento de sus espacios ocupados, la situación económica hizo que varios negocios opten por alejarse un poco de los principales focos. Los alquileres altos y una merma en las ventas hicieron que este efecto se transforme en forma negativa.

De todas maneras, el interés se mantiene por los principales focos a los que hay que sumar la Avenida Cabildo y Juramento, entre otros. Pero también crecen las zonas que atraen a los outlets y existen otros lugares con futuro, como los inmuebles que están dentro de los distritos Tecnológico (Parque Patricios), Audivisual (Palermo, Chacarita, Colegiales, Villa Ortúzar y Paternal) y de las Artes (La Boca), que pueden llegar a posicionarse en el futuro inmediato por la permanente apuesta de empresas de estos sectores que se instalan en estas zonas.

Pedidos

Por los espacios confortables de más de 100 metros cuadrados más depósito se pide más de 70 dólares por m2 por locación. Situación clave para que el negocio tenga que vender en ritmo sostenido para que los costos del alquiler, del personal, los productos, etc, posibiliten cubrir todo mes a mes. Y en un año con inflación y elecciones legislativas, con menos visitas de extranjeros, hizo su eclosión en las ventas, por lo cual algunos focos y calles principales muestran locales con carteles de alquiler.

Se estima que en 2014 con precios más o menos mantenidos, sobre todo, en la renegociación, permitan que los dueños de los negocios se queden en donde están y esto asegure que el promedio de ocupación siga por encima del 90 por ciento.

Por otra parte, muchos comerciantes denominados “pyme” se retiran de los corredores principales y dejan paso a los retailers más corporativos. En Florida, la velocidad de rotación de locales (espacios que sin quedar vacíos cambian de locatario) ha duplicado la vacancia. Hoy llega al 12,5%, y sigue siendo alta si se la compara con el 6,2% de 2012. Distinto es el panorama de los corredores secundarios y las calles transversales, donde el menor movimiento económico se siente con la aparición, de locales vacíos.

Otro aspecto que remarcan los comerciantes son los altos impuestos que deben pagar y la presión de distintos organismos que hacen que tengan que cumplir con varias normativas y tributos que se hacen dificultosos de llevar adelante todos los meses. Esto también desalienta la actividad.



Un rubro que se afianza es el de las franquicias, y aquí las marcas siguen en la búsqueda de las mejores ubicaciones. En este caso las marcas de ropa son las que lideran la demanda como así también buscan los focos claves de concentración de outlets en la ciudad (Av. Córdoba, Av. Avellaneda, Palermo SoHo, entre otras zonas). La que más creció en los últimos tiempos es la calle Aguirre, en Villa Crespo. También Gurruchaga, que atraviesa por la zona. En este punto porteño los valores de alquileres en todos los casos superan los 22.000 pesos por mes, y marcas como Lacoste, Puma y Wanama, Kevingston, entre otras, se instalaron en el lugar.

La más cara

La peatonal Florida es la que presenta los alquileres más altos con algunos espacios que rozan los 100 dólares por m². Pero hay muy poco en oferta, el 93 por ciento están ocupados y es muy difícil que se desocupen en lo inmediato, en especial, por el alto valor locativo.



En Caballito, en especial en la Avenida Rivadavia y Acoyte, y cercanías, los precios superan los 52 dólares por m² de alquiler, y el promedio de ocupación es de 94 por ciento. Esta parte del Oeste porteño siempre mantiene su atracción por las principales marcas y franquicias de los distintos rubros comerciales.

Una a favor: las empresas que más solicitan ubicaciones son las PyMES nacionales en todos los rubros del retail. Una metáfora de los vientos que corren en la Argentina de hoy.

DESARROLLOS & INVERSIONES

Entre la tranquilidad y el confort.



En Del Viso se construye Tortugas 3 Quinta La Jimena, un proyecto que tienta para vivir en forma permanente en un entorno natural y a mano de todos los servicios.



ADRIÓN MERCADO Gestión Inmobiliaria entre sus emprendimientos ofrece al mercado **Tortugas 3 Quinta La Jimena**, ideal para convivir cerca de un entorno con naturaleza. E el complejo se desarrolla en un predio de 3 hectáreas. Se encuentra a 10 cuadras del ramal Pilar de la Panamericana en el kilómetro 41,5, cerca del cruce con la ruta 26 en el Viso, partido de Pilar. El proyecto -en estado avanzado- está desarrollado en un entorno cerrado que contará con vigilancia permanente. La propuesta ofrece varios edificios independientes conectados entre sí a través de un parque central en donde se ubicarán las piscinas con espacios comunes de esparcimiento. Un rasgo distintivo a destacar, es la importante variedad de árboles y especies de pájaros que allí habitan, lo que le otorga un valor agregado especial al condominio.





Actualmente, los espacios verdes son muy apreciados por la gente. Es un emprendimiento destinado para quienes buscan la tranquilidad y el confort. El proyecto consiste en varios bloques independientes de no más de tres pisos y planta baja. En la primera etapa, los departamentos son de tres ambientes situados en medio de una centenaria arboleda compuesta por cedros, casuarinas, cipreses, plátanos, olmos, robles, nogales y nísperos, además de las variadas especies frutales. El diseño de las construcciones son residencias de estilo clásico con especial atención en el diseño y los detalles de terminación. Todas las unidades del Condominio Tortugas 3 Quinta La Jimena contarán con una prolija distribución interior, luminosidad, detalles de calidad y equipamiento de alto nivel y a diferencia de otros condominios, tendrá solo 12 unidades por edificio, lo que le otorga categoría y privacidad.

Entre las áreas comunes contará con SUM, salón para gimnasio, estacionamiento fijo y de cortesía, terrazas individuales con parrillas, piscinas, solárium, laundry (sector de lavadero), plaza de juegos, fútbol infantil, la importante parquización y la senda aeróbica de 1 km.

La alternativa del condominio, además, es ideal para inversores que buscan obtener una buena renta y todos aquellos jóvenes que desean independizarse. Pertenece a Grandes Emprendimientos Inmobiliarios, desarrolladora del complejo, continuadora de los exitosos Tortugas I y Tortugas II totalmente vendidos en tiempo récord. Para más información comunicarse con la División Desarrollos & Inversiones de Adrián Mercado Gestión Inmobiliaria por el 4343-9893.



SUBURBANO Y VERDE

Vivir afuera, una opción de muchos.



Tanto las urbanizaciones cerradas, los condominios y las viviendas que se ofrecen en las proximidades de la Capital tienen su público que privilegia vivir en otro entorno y un clima más tranquilo que la gran urbe.

EN los últimos tiempos no solo crecieron los barrios porteños en el segmento de la construcción, el mercado suburbano (sobre todo el del conurbano de la provincia de Buenos Aires) y el de las urbanizaciones cerradas (entre un radio de 25 y 90 kilómetros de la Capital) también fueron protagonistas fundamentales de la expansión edilicia.

Mucha gente apostó por consolidar sus viviendas como también mudarse a los barrios y countries que proponen aspectos atractivos cerca de un entorno descontracturado y próximo con el verde.



Así crecieron muchos ejes que a pesar del cepo cambiario lograron seducir a inversores y compradores. Es muy común observar en distintos trazados del conurbano como Vicente López, San Isidro y Tigre, en el Norte, con gran cantidad de construcciones, al igual que en Haedo, Castelar, Ciudad Jardín, Morón, Parque Leloir, en el Oeste, y Canning, Ezeiza, Cañuelas, Lanús, Adrogué, en el Sur, con fuertes cambios en varias de sus calles con edificios en altura y nuevas viviendas confortables para atraer a la demanda.

Muchos de estos proyectos son fideicomisos en pesos y otros que antes del cepo se comercializaron en dólares. En este territorio los valores descienden un poco que en la Capital, si se los compara con barrios como Caballito o Villa Urquiza, los valores descienden un 20 por ciento, pero son cotizados y muy buscados no sólo por los vecinos sino también por inversores que compran para luego obtener una buena renta.

Incluso en los últimos tiempos se anunciaron varios proyectos de jerarquía que aspiran a captar a un público de alto poder adquisitivo. Entre ellos, en la zona de Nuevo Quilmes, surgió Aquavento; en las Lomas de San Isidro, Arboris; y por ejemplo, en Haedo, un desarrollo que creará un gran impacto en este lugar que es Vilanova, que demandará una inversión de 160 millones de pesos.

Por otra parte, el mercado de vivir en el verde, siempre tiene su público, muchos apuestan por llegar a los countries para estar en un entorno tranquilo y con seguridad. Se privilegian los que están cerca de buenos accesos. Uno de los puntos que más creció fue el de Canning, en el eje Ezeiza-Cañuelas, en donde hoy existen más de 50 proyectos, entre los últimos Terralagos (con una laguna de más de 20 hectáreas), Fincas del Alba, Fincas de San Vicente, San Eliseo y Santa Rita, entre otros.

En el Norte, hay muchas esperanzas en Tortugas 3 Quinta La Jimena, un condominio Premium que generará un gran movimiento en obras y atraerá a nuevos vecinos. Pero este año hubo menos lanzamientos que en otras temporadas, y obviamente la razón obedeció a las restricciones cambiarias, porque pedidos para generar nuevos emprendimientos existen en los municipios, pero los inversores desaceleraron las iniciativas por el momento, ni bien se despejen las dudas, se espera que retome el curso normal.

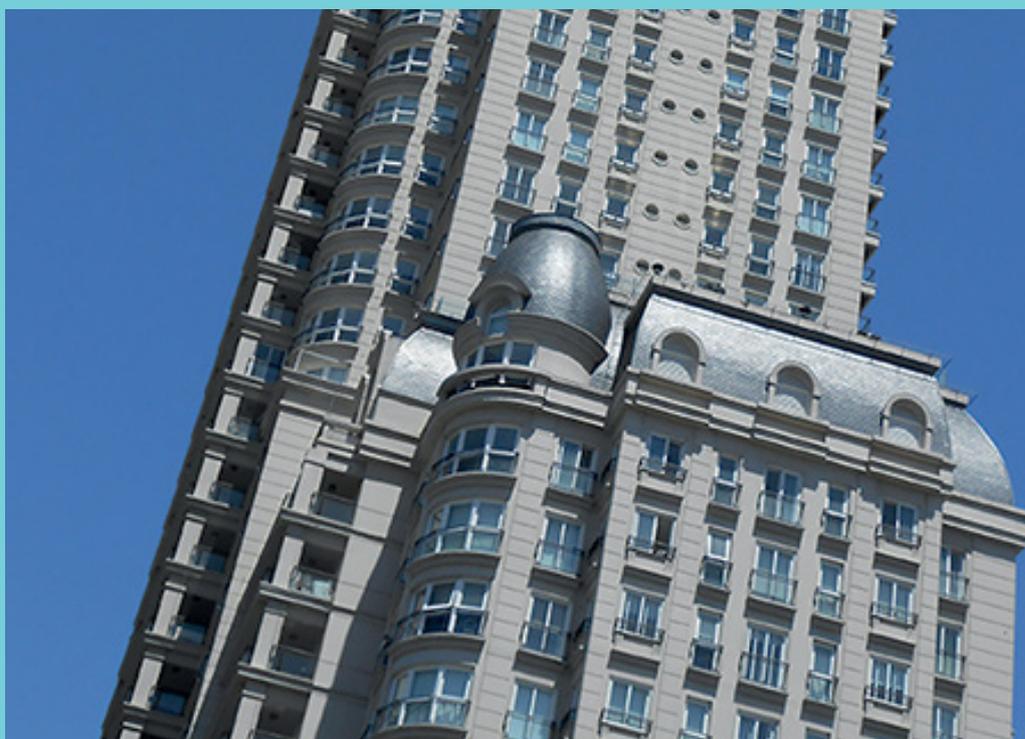


En esta zona los terrenos parten desde los 45.000 dólares y las viviendas sean de reventa o a estrenar, superan los 110.000 dólares. Un caso de mucho progreso es la desarrolladora Eidico, que posee más de 60 barrios y este año lanzó las casas Eidico, que se entregan llave en mano y están cotizadas a partir de los 100.000 dólares, con dos dormitorios.

Seguramente la gente apostará por el mercado tanto del suburbano como de los countries en 2014. En Adrián Mercado Gestión Inmobiliaria, lo pueden asesorar, sobre las mejores zonas para elegir tanto en el conurbano como cerca del verde.

RENOVADA DIVISIÓN RESIDENCIAS

Fuerte apuesta de Adrián Mercado



Adrián Mercado presenta en sociedad su renovada División Residencias. Acorde a nuestra filosofía, proponemos un área que se ocupa de diversos segmentos socioeconómicos; un abanico que va desde las propiedades más exclusivas hasta las más clásicas.

SOMOS una inmobiliaria “multitarget” porque conocemos y sabemos escuchar a los potenciales clientes. Tenemos el conocimiento que a la hora de buscar un nuevo hábitat este tipo de operaciones tiene un significado profundo en la historia personal de cada cliente. Cada una representa un hito donde se entrelazan afectos e ilusiones. Por eso prestamos una especial atención para interpretar correctamente lo que cada uno necesita, brindando un asesoramiento profesional, cálido y personalizado. Buscamos consolidar vínculos a largo plazo para lograr operaciones satisfactorias para todas las partes involucradas. Asistimos responsablemente tanto al comprador como al vendedor, y al locatario como al locador desde el inicio de la relación hasta el instante en que se resuelve exitosamente. Por eso, en los casos de compra y venta, consideramos que nuestras prestaciones culminan recién en el momento de la escrituración. En alquileres, acompañamos a las partes hasta la instancia de restitución del bien.

Al ser una inmobiliaria multitarget, cada vez más los clientes con los que trabajamos nos piden que también nos hagamos cargo de sus propiedades. Contamos con la confianza de numerosas empresas de primera línea, y de particulares de muy buen nivel que han operado con nosotros y saben de nuestra conducta y forma de actuar con más 30 años en el mercado.

Cabe destacar, que el segmento Premium de Puerto Madero tendrá en breve la torre más alta del país, se trata de la Alvear Tower. Con fecha de estreno para septiembre de 2016, que alcanzará los 235 metros de altura sobre el Bulevar Azucena Villaflor, entre Aimé Paine y Calabria. Con 54 pisos de unidades para vivienda de hasta 500 m² (más de 7000 dólares el m², la cotización).

Recientemente también se presentó Link Tower, de Vizora y Fernández Prieto & Asociados, con 29 pisos y penthouse, con un valor del m² que parte en los 3500 dólares. También hay que destacar –entre otras propiedades a estrenar- la Torre Renoir, Art María y la reactivación de la construcción de Lumiere, ésta última con precios muy accesibles.



Por otra parte, dentro del escenario residencial, el mercado de Barrio Norte, Palermo y el de Belgrano, sigue siendo atractivo para las propiedades premium, con valores de departamentos, promedio, por estrenar en 3500/3800 dólares por m², y de usados en 2800/3000 dólares, por m².

Las propiedades en pesos fueron las que mejor alcance tuvieron durante este año, sobre todo, en aquellos que cuentan con un excedente de sus ingresos. Esto hizo que varios barrios porteños, sobre todo, Barracas, Almagro, Villa Urquiza y Villa del Parque, entre otros, sigan siendo atractivos para invertir como resguardo de capital.

Sí mucha gente, en cambio, apostó por agregarle valor a su vivienda, y accedió a ampliaciones o reciclajes en su propia casa. Esta es una opción para categorizar mejor la propiedad y de alguna manera apostar al futuro para pensar en el día de comercializarla.

En Adrián Mercado contamos con el mejor equipo para asesorar y dar tranquilidad tanto a los potenciales compradores como aquellos que deseen alquilar. Nos adaptamos a cada cliente y como decimos siempre: "no hacemos la felicidad, pero la acercamos". Para más información llamar al 4343-9893.



Adrián Mercado

Gestión Inmobiliaria

El placer de operar con el que sabe

www.inmueblesmercado.com
4343.9893

