

CIFRAS INMOBILIARIO

DEMANDA DE INMUEBLES

-2,72%

Variación: Ago 19/Sept 19
Fuente: CDI Consult

DEMANDA DE INMUEBLES

-14,29%

Variación: Sept 18/Sept 19
Fuente: CDI Consult

ESCRITURAS

-2,07%

Variación: Ago 19/Sept 19
Fuente: Colegio de Escribanos CABA

PRECIO DE VIVIENDAS EN US\$

-1,50%

Variación: Sept 19/Oct 19
Fuente: CDI Consult

PRECIO DE VIVIENDAS EN \$

+1,75%

Variación: Sept 19/Oct 19
Fuente: CDI Consult

Paso a paso, cómo se piensa un megaproyecto

Qiudad es un nuevo distrito en Quilmes con 100 mil m² de superficie edificable. La etapa 1 incluye 5 edificios de vivienda y uno comercial.



DISTRITO

QIUDAD.

Pensado para gente con y sin hijos.

existirán otras para fomentar la interacción general dentro del mismo predio.

Por otra parte, para atraer a un público amplio, el 100% de las unidades tiene la capacidad de adaptarse a distintas situaciones de la vida. “Lo denominamos Flex”, menciona Sciarrotta. “Uno de los ambientes tiene una pared ‘móvil’ que puede cerrarse o abrirse dependiendo la necesidad. Por ejemplo, una pareja de abuelos que reciben a sus nietos durante el fin de semana, cierran esa habitación para recibirlos y luego la vuelven a abrir. Otro ejemplo es un millennial que durante el día tiene trabajo del tipo home office y cierra ese espacio porque trabaja en equipo con alguien o bien quiere concentrarse, y luego durante la noche lo abre para ampliar el espacio social y recibir amigos. O en el caso de una familia inicial, con 1 hijo, al principio puede dejar el espacio social abierto o cerrarlo para un playroom y cuando nace su segundo hijo lo cierra como una segunda habitación”. Y aclara que “el espacio determinado para esta habitación Flex’ tiene la superficie suficiente para que, si es deseo del comprador, poder cerrarla con materiales tradicionales y cumpliendo con todas las normativas municipales”.

Se estima que Distrito Qiudad se ejecutará en cuatro etapas, dependiendo del ritmo de consolidación del proyecto. La primera manzana, con frente a la calle Primera Junta, ya fue lanzada bajo el nombre “Q Primera Junta”. Constará de cinco edificios de uso residencial, con departamentos de 2, 3 y 4 ambientes con amplias vistas al Río de la Plata; y uno de oficinas para uso corporativo y coworking.

Todo el complejo tendrá, entre otros espacios, un área gastronómica, piscinas, jardín, senda aeróbica, estaciones de ejercicio, gimnasio cubierto, club social, salón de eventos y salas de videojuegos.

El marketing parte del concepto “Viví un lugar tan original como vos”, haciendo foco en la posibilidad de concretar distintas actividades en un entorno natural, al estilo “slow life” (disfrutando cada momento).

Sciarrotta confirma que la obra comenzará durante el primer semestre de este año y la entrega está pautada 36 meses después de iniciada la construcción. El valor promedio de venta en pozo para la etapa 1 es de 2.170 US\$/m², con una financiación en pesos ajustados por el índice de la Camarco. El objetivo de la desarrolladora es asegurarles a los inversores la máxima rentabilidad, con un precio de reventa que supere el de la zona céntrica de Quilmes. «

Inés Álvarez
ialvarez@clarin.com

Una escena habitual, que pasa desapercibida diariamente, fue el disparador de un nuevo distrito en Quilmes. En esta ciudad del GBA Sur, el centro comercial y residencial es la plaza Conesa, de solo una manzana (formalmente, Plaza del Bicentenario). A su alrededor, se ubican las torres de mayor valor por metro cuadrado del partido. Sin embargo, los transeúntes se chocaban entre sí. El espacio es muy reducido para la cantidad de personas que viven y trabajan en ese área. Esto ya lo habían percibido las autoridades municipales

en 2005, cuando a través de un cambio de zonificación buscaron la descentralización de ese punto neurálgico para promover los desarrollos de viviendas, oficinas y comercios en la parte sur de la ciudad.

“Fue así como decidimos que nacería Distrito Qiudad como la nueva ‘Plaza Conesa’, pero brindando el gran espacio verde y abierto que claramente se estaba demandando”, recuerda Fernando Sciarrotta, director comercial y socio de la desarrolladora responsable, Grupo Plazaverde. Y detalla: “A 22 cuadras de plaza Conesa, con el tamaño y usos mixtos de una nueva urbanización que tendrá todas las características necesarias para ser el nuevo techo de valor del m²

por validación del propio público. Un mismo lugar donde poder vivir, trabajar, divertirse, hacer deporte, pasar tiempo en familia y al aire libre”.

Qiudad (en el mismo nombre se hace referencia a la pertenencia quilmeña) la capacidad edificable es de más de 100.000 m². Justamente, para evitar aglomeraciones en la zona, se propone un proyecto de menor densidad, con prioridad a los espacios verdes públicos y espacios de interacción social. Sciarrotta destaca que “es importante resaltar que es una urbanización del tipo abierta, con foco en la seguridad, tecnologías sustentables y grandes espacios que fomentan la vida en comunidad”.

Al concepto se llegó a través de una

investigación de mercado basada en estudios de oferta y de demanda por segmentos. “Fue pensado especialmente para responder a las dinámicas específicas de cada etapa de la vida. Cada torre fue diseñada con características y amenidades que resuelven la necesidad del grupo al que apunta”.

A modo de ejemplo, Sciarrotta menciona dos grandes targets: el mercado sin hijos y el mercado con hijos, “ambos con intereses y necesidades específicas muy distintas, con algunos puntos de encuentro. Luego, cada uno de ellos tiene submercados o nichos a atender con la oportunidad de diferenciarse”. Además de las amenidades propias de cada grupo,