

Hace algunos años la imagen de los PH se relacionaban con edificaciones viejas, similares a las casas chorizos, que sólo eran buscadas porque no se pagaban expensas. Era impensado suponer que estas viviendas, con el correr del tiempo, podían ser transformadas en complejos de departamentos tipo casa, y que, en algunos casos, tendrían piscinas, ascensor, terrazas, parrillas y ambientes de amplias dimensiones.

Desde hace siete años, diferentes empresas y estudios de arquitectura apuntaron sus objetivos a construir unidades en propiedad horizontal con un estilo diferenciado. En la actualidad, este tipo de emprendimientos son demandados por empresarios, profesionales y jóvenes, que eligen salir de las torres de departamentos en Puerto Madero o Barrio Norte. La idea es vivir en lugares que ofrezcan mayor privacidad, tengan buenas superficies y cuenten con amenities de calidad.

ALTERNATIVA PREMIUM



Antigua casa, nuevo estilo

Un nuevo concepto en propiedad horizontal convierte el clásico recurso del PH en un negocio que incluye el mercado de oficinas. Nicho bohemio.

Arquitectónica es una de las empresas que prefirió crecer en este nicho. Todo comenzó en 1997 cuando un cliente los contrató para levantar cuatro casas chorizo en block, como parte de una reforma de una vivienda de Villa Urquiza. Eran unidades de calidad, con la entrada hacia un patio descubierto, toilette separado, y un espacio aterrizado en el entrepiso.

“Esa fue la primera experiencia. Dos años más tarde vendimos otro complejo de similares características. Notamos que era algo que funcionaba bien, sobre todo en épocas de crisis. En 2000, por ejemplo, desarrollamos una construcción en el

Bajo Belgrano pero con otro perfil de barrio y con otra imagen. Fue entonces que pensamos en armar una marca y hacer un producto distinto, con sello propio que denominamos Casas Urbanas”, comenta Darío López, integrante del estudio Arquitectónica.

Con el tiempo, la firma se fue especializando en la edificación de PH modernos, a los cuales les fueron su-

mando amenities de calidad como diferenciales. En este sentido y con el fin de hacerse fuerte en el nicho, el estudio de arquitectura crea PH Urbano, una marca que nace como una necesidad de ofrecerle al mercado una fuente de financiación. Para lograr tal cometido la firma se asocia con un especialista en finanzas y lograron darle al negocio una visión más financiera. Según explican en

**Los precios de los PH arrancan en los u\$s 2.000 por m².
Un edificio de 10 unidades puede costar u\$s 1.250.000.**



Arquitectónica, el producto que comercializan se adapta muy bien a un ciclo económico corto, de gran rotación y buena rentabilidad. Los emprendimientos de 800 a 900 metros cuadrados se edifican en tan sólo nueve meses mientras que los que superan los 1.200 m², pueden construirse casi en un año. "Este mecanismo financiero nos posicionó como desarrolladores. Actualmente PH Urbano construye, en tanto Arquitectónica hace el proyecto y dirige la obra. Mientras que FUSA, por su parte, es la firma fiduciaria del proyecto

AMENITIES. La nueva tendencia en PH incluye piscinas cubiertas y jacuzzis.



"Son unidades flexibles, pensadas para la renta con la aplicación de un concepto ecológico"

GUDRUN IHLING

en cuestión", señala López.

Entre los proyectos se destacan aquellas construcciones que van desde los monoambientes de 80 m² a dúplex de 250 metros y que incluyen piscinas cubiertas, saunas, jacuzzis, balcones aterrizados, parrillas, cocheras y bauleras. Entre los barrios que eligen para levantar sus obras, los responsables del estudio de arquitectura señalan que son los más cotizados del mercado. Palermo es el más solicitado, aunque Colegiales, Núñez y Caballito también son zonas muy tenidas en cuenta por la constructora. "El público de los PH cambió y hoy acceden a ellos gente de Barrio Norte, Belgrano, que dejan edificios de mucha categoría y encuentra en estas construcciones su lugar en el mundo", explica López.

Músicos, actores, gerentes de bancos, y directivos de empresas internacionales, entre otros, se encuentran entre los "consumidores" habituales de este tipo de construcciones.

Respecto a los valores que se manejan en estas construcciones, desde Arquitectónica comentan que los



DIMENSIONES. El negocio de los PH se basa en la superficie que ocupan.

precios de los PH arrancan en los u\$s 2.000 el metro cuadrado aunque aumentan en consonancia con la suba del costo de la construcción y lo precio de los terrenos. Un edificio de 10 unidades, por ejemplo, puede llegar a costar u\$s 1.250.000.

Entre las dificultades que deben enfrentar los constructores, la falta de terrenos aptos para levantar estos edificios es la más importante. "Ahora buscamos nuevos barrios y estamos asociando con otros desarrolladores", completa López.

PH OFICINAS. Otro de los proyectos que también encaran desde la constructora es la de desarrollar oficinas en PH. "Son unidades flexibles, pensadas para la renta con la aplicación de un concepto ecológico", según explica el arquitecto. "Se trata de departamentos chicos en el que buscamos un nuevo formato. Que tenga la posibilidad de ser viviendas, oficinas, estudios", agrega.

Más allá de estas comodidades, este tipo de PH también tendrán gimnasio y business center. Entre los proyectos que actualmente está desarrollando Arquitectónica, se destacan la construcción de un inmueble en Palermo y otro en Barracas.

E

I. M.

