

Demanda

Los nuevos PH

http://www.lanacion.com.ar/edicionimpresa/suplementos/propiedades/nota.asp?nota_id=1001375

Es una tendencia que crece al ofrecer un paso intermedio entre el departamento y la casa, con diseños de vanguardia, parrilla y piscina; se cotizan entre US\$ 1400 y US\$ 2000 el m2

Las tendencias cambian. Así como los departamentos y las casas se van adaptando a las exigencias del siglo XXI, el PH moderno es un producto de la época, un tipo de vivienda que, por diseño y costo, responde a una nueva demanda: jóvenes que prefieren un edificio con las funciones de una casa e interiores tan flexibles como un loft. Los barrios que más eligen los desarrollistas para construirlos son Palermo, Villa Urquiza, Colegiales, Núñez y Belgrano.

Esta propuesta arquitectónica es una combinación de tres tipologías tradicionales: los departamentos tipo casa, los dúplex y los edificios en propiedad horizontal, en construcciones de pequeña escala de 2 o 3 pisos.

PH Urbano, marca registrada del Estudio Arquitectónika, inició en la década del 90 estos nuevos minicomplejos de propiedad horizontal, los diseñan, construyen y venden.

El arquitecto Darío López, integrante del estudio, explica: "El PH evolucionó de la casa chorizo a lo que es hoy. El grado de sofisticación es mayor y lo busca un sector de la sociedad con un nivel de exigencia muy importante y buen poder adquisitivo: el soltero, la pareja o ejecutivos que vivían en zonas como Recoleta y que buscan barrios como Palermo Viejo o Colegiales". Son unidades con varios amenities, tienen casi el espacio de una casa y la seguridad de un departamento, y van de los 70 a los 200 metros; algunos tienen pileta y casi todos, parrillas y terrazas. "En los llamados PH de última generación aparecen amenities que vienen de las torres. Estas unidades requieren una inversión de 500.000 dólares de terreno más 700.000 de obra, más impuestos y honorarios. En aproximadamente 15 meses se recupera la inversión."

Carlos Puente, titular de Puente Propiedades, dice: "Villa Urquiza y Coghlan son sectores muy requeridos para la concreción de este tipo de emprendimientos que tienen muy buena demanda, particularmente de la gente joven". Agrega que "ofrecen el contrapunto entre el departamento ubicado en la gran torre, con piscinas, seguridad y diversidad de amenities, y la renovada versión del clásico tipo casa. La demanda busca consorcios más chicos y de características familiares".

Como ejemplo destaca que las unidades de 2 ambientes de 40 metros cubiertos, con patio y terraza, se encuentran entre los 55.000 a 60.000 dólares, y los de 3 ambientes, de 60 metros, entre los 75.000 y 80.000. Claudio Varone, titular de la inmobiliaria homónima, comenta: "Es constante el pedido de estos nuevos emprendimientos. Antes los PH tipo chorizo eran la única variante y a la gente le interesaba reciclarlos. Hoy hay arquitectos que se dedican a construir estas unidades modernas, con mucha iluminación, techos altos de casi 3 metros, grandes ventanales y buen gusto".

Menciona el edificio en Iberá al 3200, en Núñez, del arquitecto Max Zolkwer, de estilo moderno, con adicionales como el ascensor hidráulico, piso radiante por caldera individual que comanda también el agua de los servicios.

"Los valores de venta rondan los 1500 y 2000 dólares en zonas como Colegiales y Palermo", finaliza Varone.

Coincidente es la opinión del arquitecto Claudio Mazur, de +UR Arquitectura Inmobiliaria: "Los PH dejaron de ser la subdivisión de la casa chorizo para ser una forma de explotación de terrenos. El mercado absorbe mejor cinco casas de 100 metros en zonas de baja densidad que permiten viviendas multifamiliares, que se adecuan a las familias de clase media. Los precios a estrenar van de los 1600 a los 2000 dólares en Saavedra, Colegiales o Núñez, y llegan a 2500 en Palermo. Tienen mucha demanda, no son obras grandes; algunas tienen una inversión de 500.000 dólares, con una rentabilidad del 30 al 50% anual".

Horacio Berberian, de Shenk, sostiene que los PH "modernos con patio y terraza, de 80 a 150 metros, se venden siempre ya que pagan expensas muy bajas. Son unidades en planta baja y con uno o dos pisos que los busca gente que no llega a comprar una casa. Tenemos varias opciones: una en Serrano y Niceto Vega, 5 unidades de 75 a 125 metros a un promedio de 2200 dólares el metro cuadrado, dos en planta baja de 3 ambientes y tres en el primer piso con dependencias y terraza; otro en Zapiola al 1700 en un terreno de 8,66 x 40 de fondo; son 6 unidades, entre 80 y 120 metros con patio o terraza, planta baja con cochera, a 22 00 dólares el metro".

Juan Fernández Mugica

Testimonios

Flore Franck tiene 26 años y vive en un PH de Palermo SoHo. "Buscaba un departamento moderno con luz; me gustó el barrio porque hay casas bajas y el PH que compré está en un edificio de 7 unidades, práctico, con bajas expensas y donde viven muchos jóvenes. Los vecinos tienen entre 25 y 35 años. Es como una casa, pero cada uno tiene su propio espacio. Lo adquirí desde el pozo y me salió menos, tiene 130 metros totales y me costó 140.000 dólares."

Tamara Langsam vive en uno reciclado de Núñez y dice que con su marido "lo buscamos porque no tenía expensas y queríamos patio o terraza, algo al aire libre más grande que un balcón. El barrio es tranquilo, de casas bajas, y estoy cerca del trabajo. El valor del metro cuadrado era más barato que un departamento, tenemos 70 metros más 30 descubiertos y pagamos 75.000 dólares".

Análía Eis, de 34 años, decoradora de interiores, eligió un PH en Palermo SoHo para vivir. "Soy sola ya que me separé y vivía en una casa muy grande en la zona norte. Buscaba algo similar y lo encontré en Palermo, cómodo además por mi trabajo. Es como vivir en una casa, pero más contenida. Es un concepto donde vive poca gente, joven y donde los padres les compran en muchos casos su primer departamento a sus hijos. Tengo mi terraza, 138 metros, y lo pagué desde el pozo 150.000 dólares."

Precios

- **Colegiales, Núñez y Saavedra:** de US\$ 1400 a 2000
- **Palermo:** desde US\$ 2000
- **Terreno:** aproximadamente, US\$ 500.000
- **Construcción:** US\$ 500.000/700.000; recupero de la inversión estimado en 15 meses

Si desea acceder a más información, contenidos relacionados, material audiovisual y opiniones de nuestros lectores ingrese en : <http://www.lanacion.com.ar>