

Fecha: 02 de septiembre

Medio: Clarín Arquitectura

Nota:



ARQ

TODOS LOS PATRIMONIOS

Los ganadores del Premio a la Mejor Intervención en el Patrimonio Edificado 2014. Desde la recuperación arqueológica hasta la refuncionalización de edificios contemporáneos.

02.09.14
DIARIO DE ARQUITECTURA ClarínX
ISSN 1667110-7
9 771696 11 710701

Precio en CABA y GBA + \$ 12,50
Recargo envío al interior + \$ 1,00

MEDIANERAS. Las propuestas ganadoras del concurso de ideas para mejorar el paisaje porteño.
UNIVERSIDAD ABIERTA. Un centro académico multipropósito de KPF en Miami propone el uso público del claustro.
MUEBLES. Los seleccionados del Concurso de Diseño Masisa para Estudiantes.
AUTOSUSTENTABLE. Cómo es el edificio que genera su propia energía con dispositivos eólicos, geotérmicos y fotovoltaicos. Las normas alemanas.



UN CRUZADO MODERNO EN AUSTRALIA
El pensamiento del arquitecto austriaco Harry Seldner y el legado de su obra.

cifras inmobiliario

cifras-inmobiliario@clarin.com

Demanda (de inmuebles)

Fuente: CDI Consult

↓ **-2,72%**
Variación: Jun 14/Jul 14

Demanda (de inmuebles)

Fuente: CDI Consult

↑ **+9,5%**
Variación: Jul 13/Jul 14

Transacciones

Fuente: Recaudación ITI

↓ **-1,77%**
Variación: Jun 14/Jul 14

Precios (Vivienda usada en US\$)

Fuente: CDI Consult

↑ **+0,16%**
Variación: Jun 14/Jul 14

Alquileres

Fuente: CDI Consult

↑ **+2,98%**
Variación: Jun 14/Jul 14

La "nueva ola" de oficinas premium

Con la inauguración de 955 Belgrano Office, de Raghsa, se vuelve a mover el mercado AAA en el centro porteño.

POR ARIEL HENDLER
ahendler@clarin.com

El mercado de oficinas premium empezó a resurgir en Buenos Aires con la reciente inauguración del imponente 955 Belgrano Office, desarrollado por Raghsa en la avenida Belgrano y Bernardo de Irigoyen, en el barrio de Monserrat. Esta tendencia se confirmará en los próximos años con varias obras de gran envergadura, sobre todo en los terrenos subastados por el gobierno porteño en la zona de Catalinas Norte: las torres de IRSA, el Banco Macro y Consultatio, ésta última adquirida en su mayor parte por el Banco Francés. Así, el centro porteño vuelve a ser destino privilegiado en este rubro, que últimamente miró al Norte.

Se trata de un fenómeno relativamente independiente a los avatares de la economía, ya que estos emprendimientos de largo aliento se lanzaron cuando la palabra "buitre" ni siquiera formaba parte del lenguaje cotidiano aunque, por otro lado, muchas de las decisiones posteriores sobre la definición final del producto se ven influenciadas por la coyuntura.

Por lo pronto, este nuevo edificio AAA en la avenida Belgrano,

ya convertido en un hito urbano sobre la 9 de Julio, forma parte de la "colección" iniciada pocos años atrás con Madero Office. Ambos fueron proyectados por Mario Roberto Alvarez y Asociados y apuestan a la sustentabilidad, con precertificación LEED incluida (Gold, en este caso, Silver en Madero), como estrategia para convocar a las "grandes corporaciones"; es decir, firmas que buscan, además del sello verde, "fuerte presencia institucional y plantas amplias", según explicó el gerente general de Raghsa, Héctor Salvo.

En rigor, todos estos requisitos pueden considerarse como permanentes, casi un commodity del mercado de oficinas de alta gama. Pero Salvo destaca que otras decisiones, en cambio, fueron producto de la flexibilidad para adaptarse a situaciones cambiantes. Por caso, debido a la ubicación un tanto atípica del edificio en el Macrocentro Sur, en principio se lo concibió como un producto ideal para "back office", es decir oficinas de apoyo o call center; pero la saturación de aquellas zonas y la demanda de espacio llevó a convertirla en edificio para "head office".

El proyecto arquitectónico no sufrió modificaciones por este motivo, aunque si el layout dise-

ñado por la firma Contract: una head office requiere una superficie mínima de 10 m² por empleado en los boxes. "Cambiaron el destino y en consecuencia la estrategia comercial, pero no el proyecto", sintetizó Salvo.

Pero, en el camino, además, sucedió que el declive de la situación económica afectó la demanda de oficinas AAA, de modo que, a pesar de su nueva función, los valores locativos ofrecidos son los mismos que se habían calculado para back office: 27 US\$/m². Un signo de los tiempos.

Por lo pronto, si bien hasta ahora está ocupada la tercera parte, sus 30.500 m² de alfombra (1.000 m² por piso), los desarrolladores confían en que todo se alquilará antes de fin de año. Cabe aclarar que, como otros emprendimientos de la firma liderada por Moisés Khafif, se trata de un bien de renta cuya propiedad pertenece a los desarrolladores.

Salvo concluyó con un dato casi pintoresco: colocar un gran cartel con el nombre de una firma locataria en el coronamiento del edificio, de modo tal que éste se convierta en "corporativo", cuesta por mes lo mismo que el alquiler de un piso entero. Según el precio actual, 27 mil dólares. «



955 Belgrano Office. Torre de oficinas con precertificación LEED Gold.

LANZAMIENTOS

ALERCES EN MORENO

➤ Pampa Urbana iniciará Alerces VII, dos edificios en Moreno con 12 unidades de 1 y 2 ambientes y un local comercial de 76 m². Las unidades cuestan desde 56.000 dólares, con anticipo del 40% y 24 cuotas fijas.



FRENTE AL GOLF

➤ Argencons lanzó Quartier del Golf, con 20 unidades de alta gama y rodeadas de verde, justo frente al campo de golf porteño, en el Bajo Belgrano. Target familiar y superficies de 137, 204 y 223 m².

intersec

¡Regístrese por Internet!

BUENOS AIRES

Exposición Internacional de Seguridad, Protección Contra Incendios, Seguridad Electrónica, Industrial y Protección Personal

PARTICIPE DE LAS ACTIVIDADES

- Congreso de Seguridad Integral
- 2º Encuentro Internacional de Bomberos
- Desafío de Habilidades Bomberiles y Jornadas de Actualización Técnica
- Conferencias de los Expositores

10 - 12 Septiembre, 2014

La Rural Predio Ferial
Buenos Aires, Argentina

Horario:
Miércoles a Viernes de 13 a 20 hs.

www.intersecbuenosaires.com.ar



La exposición es exclusiva para empresarios, usuarios y profesionales del sector. No se permite el ingreso a menores de 16 años incluso acompañados por un adulto.

Messe Frankfurt Argentina:
Tel. + 54 11 4814 1400 - intersec@argentina.messefrankfurt.com