

28 Jul, 2024 Por José Luis Cieri Nuevo Los amenities de calidad representan una revolución en los emprendimientos residenciales, ejerciendo una influencia significativa del 60% en la toma de decisiones. Los potenciales compradores evalúan minuciosamente las opciones de áreas comunes para uso habitual, además de considerar aspectos como ambientes, diseño, terminaciones, costos, ubicación, entre otros, al elegir una propiedad. Los desarrolladores destacan que una vivienda en construcción con esas características tiene un valor hasta 25% superior en comparación con una similar tradicional. “Áreas como piscinas, salones de eventos, espacios recreativos para niños y la posibilidad de entrenar sin desplazarse lejos de casa son decisivos. Este enfoque impacta tanto a quienes buscan vivienda para uso permanente, como a inversores, ya que el mercado valora unidades en edificios con amenities. Además, el ajetreo urbano llevó a más personas a buscar un oasis de tranquilidad en su edificio, escapando del caos de la ciudad”, resumió a Infobae Kevin Savelski, director de Grupo 8.66. José Ignacio Viñas, director Comercial de Consultatio, contó a Infobae que “actualmente, los usuarios buscan una experiencia, un estilo de vida que puedan desarrollar en ese lugar. Este valor añadido, en su gran mayoría, proviene de los amenities, que se convierten en el complemento esencial de su unidad”. Los amenities de los edificios tienen su origen ofreciendo Salones de Usos Múltiples (SUM), parrilla, y hasta piscina. Rápidamente se agregaron gimnasios, salas de juegos, de cine, spa y saunas. “Dejaron de ser un extra para pasar a ser un servicio indiscutido, que influyen en la decisión de compra de los interesados en adquirir un departamento. ¿El secreto? Supieron adaptarse a los cambios de vida de estos últimos años”, amplió Savelski. Una vivienda a estrenar que tiene un precio promedio de USD 150.000 para un tres ambientes en CABA, en un edificio con amenities, disminuye a USD 112.450 en otro que no los ofrece. En el caso de un dos ambientes esos valores se ubican en torno de USD 120.000 en el primer caso y USD 90.000 en el segundo. Expertos destacan

la clara tendencia hacia el aumento de terrazas verdes, porque proporcionan a los usuarios una conexión con la naturaleza en el corazón de la ciudad. Además, la demanda de áreas de coworking en edificios nuevos ha ido en aumento, ofreciendo a los residentes un espacio fuera de casa para realizar tareas diarias. “Los playgrounds o áreas de juego infantiles son altamente valorados por la población joven con niños pequeños, donde se combinan zonas de juego con áreas de lectura para los adultos. Asimismo, se observa que los tradicionales SUM están evolucionando hacia áreas flexibles y de uso diario, transformándose en salones gourmet que pueden ser aprovechados por grupos más reducidos durante casi todo el día”, dijo a Infobae Rodrigo Saldaña, director comercial de Oslo Propiedades. En el desarrollo continuo de proyectos, se considera fundamental anticipar las necesidades del futuro residente, y no limitarse a las preferencias actuales. Las preferencias actuales se inclinan hacia comodidades que fomentan el bienestar físico y la conexión con la naturaleza, como simuladores deportivos (golf, fútbol), piletas semiolímpicas, pistas para correr y sky gardens. Viñas añadió: “Ejemplos que incorporan estas tendencias son Huergo 475, con 1.500 m² de amenities y 2.800 m² de parque, y Oceana Puerto Madero, que ofrece una amplia variedad de amenities y cuenta con 7.100 m² de plaza”. Según Savelski, en Quality Buildings Donato Alvarez, en Caballito, esta anticipación es esencial al planificar proyectos a cinco o siete años. “Allí se introdujeron una piscina infinita climatizada para uso durante todo el año, la inclusión de un sauna en el gimnasio, barra de tragos y una cava de vinos subterránea. Este espacio exclusivo proporciona a los propietarios un resguardo privado cercano a su cochera, ideal para aquellos amantes del vino que deseen preservar su colección de manera óptima”. El impacto en las expensas guarda una relación inversa con la escala del proyecto. En desarrollos grandes, con más de 200 departamentos, el aumento en las expensas es mínimo. Sin embargo, en edificios más pequeños, la presencia de numerosos amenities resulta más

oneroso. Hernán Pisarenko, director comercial de HA Emprendimientos y socio en Bridge Argentina, comentó a Infobae que “el impacto en el costo de un proyecto por metro cuadrado de amenities depende del tipo de comodidades ofrecidas, la escala del proyecto y el mercado al que va dirigido. En términos generales, los m2 destinados a amenities siempre serán asumidos por el comprador en el precio de la vivienda. Por ejemplo, si un desarrollo cuenta con 1.000 m2 de amenities y 4.000 m2 de área vendible, el precio del proyecto debería aumentar al menos un 25 por ciento”. También es usual que los nuevos proyectos tengan jardines amplios, tantos internos como externos, huerta y donde se realicen talleres. Apunta Pisarenko: “Seguramente, algunos amenities, como tener un médico disponible las 24 horas, pueden ser representativos en el monto de las expensas. Por otro lado, servicios como un salón de coworking o un SUM apenas generan costos, o estos se distribuyen entre quienes los utilizan”. Saldaña destaca que en la actualidad, se observa una tendencia marcada hacia el diseño de áreas de esparcimiento más versátiles en edificios residenciales. “Las plazas blandas, combinadas con juegos tradicionales y áreas para proyecciones infantiles o juegos electrónicos, son una incorporación frecuente. Además, con el aumento de los ciclistas, es común encontrar edificios que ofrecen bicicletas tradicionales y eléctricas de cortesía para los copropietarios, promoviendo así el uso de medios de transporte sostenibles y ecológicos”, dijo el experto. Uno de los amenities fuera de lo tradicional es el proyecto presentado por el artista Fabián Bercic para el Premio Azcuy, el cual transforma la pared de concreto del hueco central del edificio residencial Donna Reggia (ubicado en Caballito) en un desafiante muro de escalada. Cada año, el premio permite a artistas intervenir las áreas comunes del edificio, y Bercic eligió este espacio central que ofrece múltiples ángulos de visión desde el lobby, el patio central, los ascensores vidriados, la terraza y balcones de unidades particulares. “La obra, que se extiende a lo largo de 43 metros de altura, se convierte en la vía

de escalada artificial más alta de Argentina. Construida con formas poliédricas de colores vibrantes en resina poliéster, fibra de vidrio y laca poliuretánica, la obra toma inspiración de las pinturas de movimientos vanguardistas rioplatenses del siglo XX, transformando composiciones planas en tridimensionales”, precisó a Infobae Sol Juárez, gerente de proyecto creativo e innovación de la desarrolladora Azcuy. La realización de la obra contó con la colaboración de arquitectos e ingenieros, y la asesoría del Museo de Arte Moderno de Buenos Aires. La obra permanece visible para residentes y visitantes del edificio y está abierta a ser escalada por profesionales, siendo la intención activar la obra con escaladores de manera frecuente y coordinada con los propietarios. También, se destacan proyectos con amenities innovadores como Madero Harbour, del GNV Group, que cuenta con su propio helipuerto. Otros proyectos incorporan salas de cine equipadas con pantallas en 3D, áreas comunes que destacan el arte, e incluso edificios que ofrecen servicios de peluquería. Los Sky bar o rooftop, espacios en las alturas que permiten disfrutar de una comida o una bebida mientras se aprecian vistas panorámicas de la ciudad y el río, representan otra tendencia en auge.

Nuevo