

Abril 2021



Newsletter Pilar



L.J.Ramos Brokers Inmobiliarios

Las Amapolas 325.
Edificio Skyglass II. Of. 55.
Pilar. Buenos Aires, Argentina.
Tel: +54 11 5258 8818
www.ljramos.com.ar

Para más información contactarse con:

- **Karina Longo**, Gerente Consultoría & Research
klongo@ljramos.com.ar
- **Dina Cruzio**, Directora Sucursal Pilar
dcruzio@ljramos.com.ar

La información contenida dentro de este informe es recopilada de múltiples fuentes consideradas confiables. Esta información puede contener errores u omisiones y es presentada sin garantía o representación en cuanto a su exactitud. Cualquier destinatario de esta publicación debe verificar de manera independiente dicha información, frente a cualquier decisión que el destinatario pueda tomar en respuesta a la misma. Esta publicación no puede, sin la aprobación previa por escrito de L.J. Ramos Brokers Inmobiliarios S.A., ser distribuida, difundida, publicada o copiada, incluso en parte, bajo cualquier formato de reproducción. Copyright © 2021 L.J. Ramos Brokers Inmobiliarios S.A. Todos los derechos reservados."

Made with

infogram

¿Por qué Pilar?

La pregunta tiene varias respuestas.

En principio hay que decir que Pilar se ha desarrollado de forma sostenida y continua durante los últimos 20 años, mucho más que otras zonas.

Centros comerciales y de salud, escuelas y universidades, clubes deportivos, canchas de polo y golf, barrios privados y countries, más una amplia oferta gastronómica y cultural, posicionaron a Pilar entre los preferidos de las familias que desean tener acceso a todo lo necesario para vivir bien pero lejos del bullicio de las grandes ciudades.

Si bien la migración comenzó hace varios años, el aislamiento obligatorio del 2020 constituyó un cambio de paradigma, generando un crecimiento exponencial de la zona que, pese a su evolución, preserva su esencia intacta.

En Pilar actualmente se conjugan los servicios de las modernas urbes con una excelente calidad de vida.

“

Vivimos el impulso más impensado, un cambio de paradigma que nos lleva del ¿Por qué Pilar? hacia el ¿Para qué Pilar?

”



Dina Crusizio,
Directora Sucursal Pilar

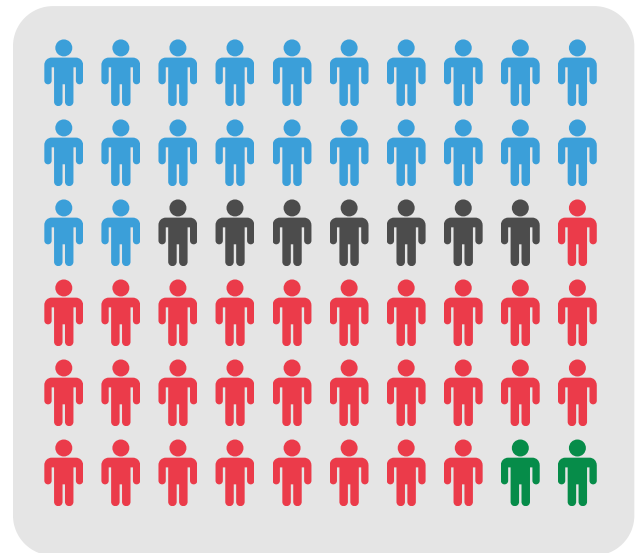
Pilar en números

Población

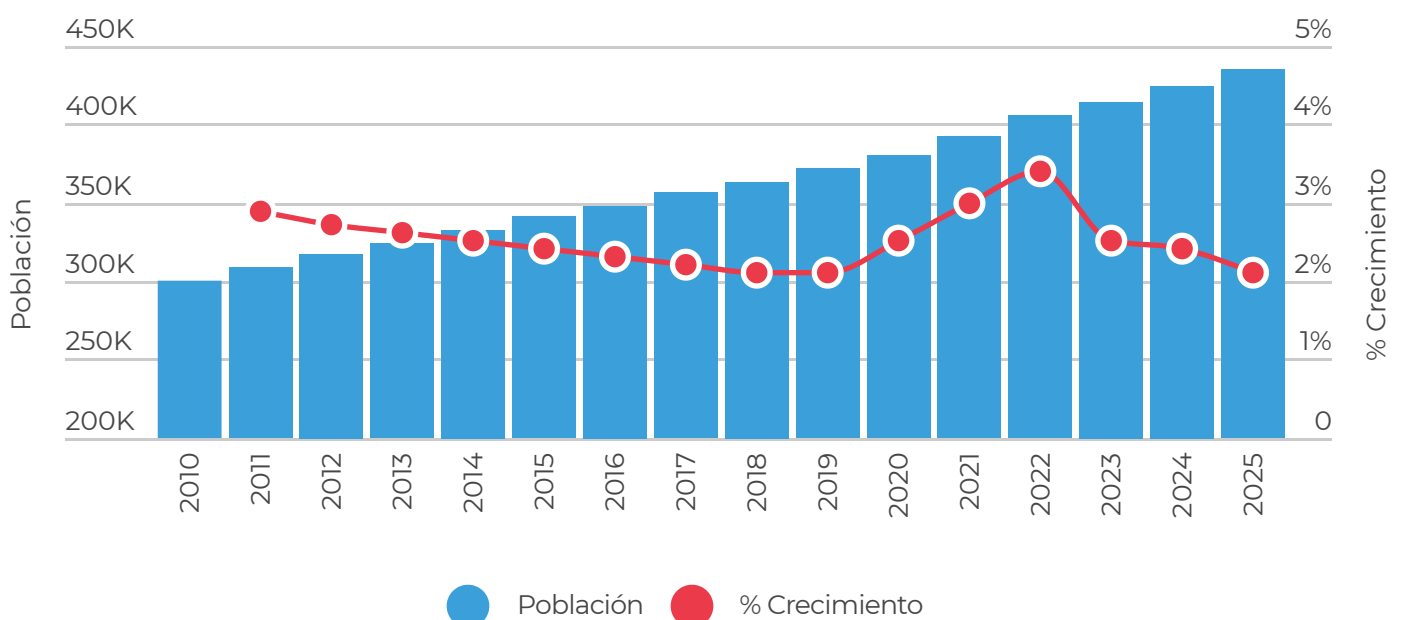
El crecimiento inmobiliario que vivió Pilar en la década del 90 se vio reflejado en su población. Entre 1990 y el 2000, el número de habitantes creció un 78,6%, replicando el ritmo de las grandes inversiones inmobiliarias.

La distribución del rango etario de la población nos muestra que el 47,8% de los habitantes tiene entre 25 y 69 años. Si a esta información le sumamos que el 36,5% son niños y adolescentes de hasta 17 años, podemos concluir que el partido de Pilar está habitado en su mayor parte por familias jóvenes. Este dato refleja que la zona es elegida cada vez más por grupos familiares que deciden instalarse allí, generando el impulso que refleja la demanda de viviendas.

Población por rango etario



Evolución de la población

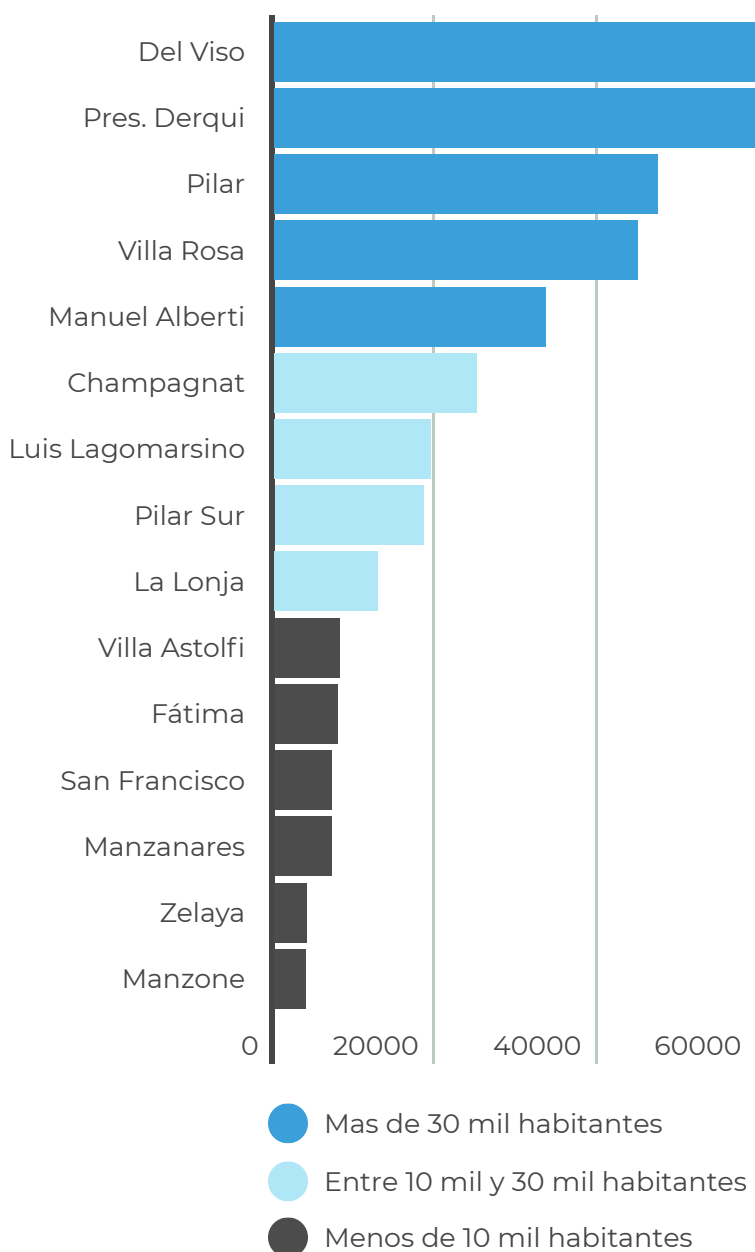


Pilar en números

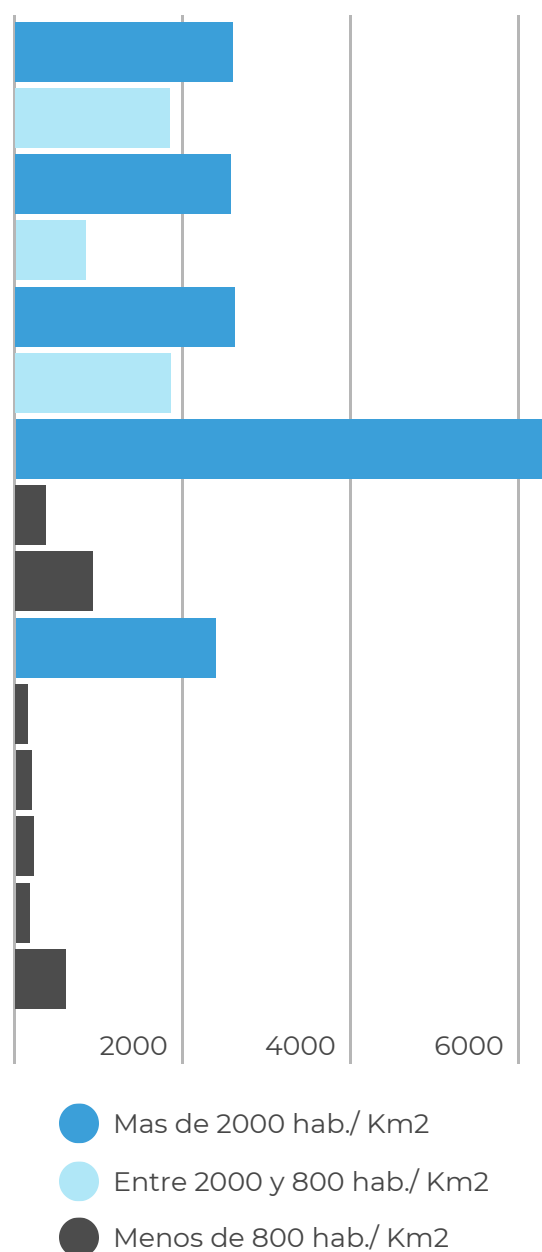
352 Km² distribuidos en 15 localidades

En 2018 el partido de Pilar, a través de las Ordenanzas N°474/2017 y N°28/2018, creó nuevas localidades y redimensionó las existentes, pasando de 11 a 15 distritos que generaron un nuevo mapa y estructura municipal. A continuación graficamos la población por cada localidad y la densidad poblacional de los mismos.

Población por localidad



Densidad por localidad

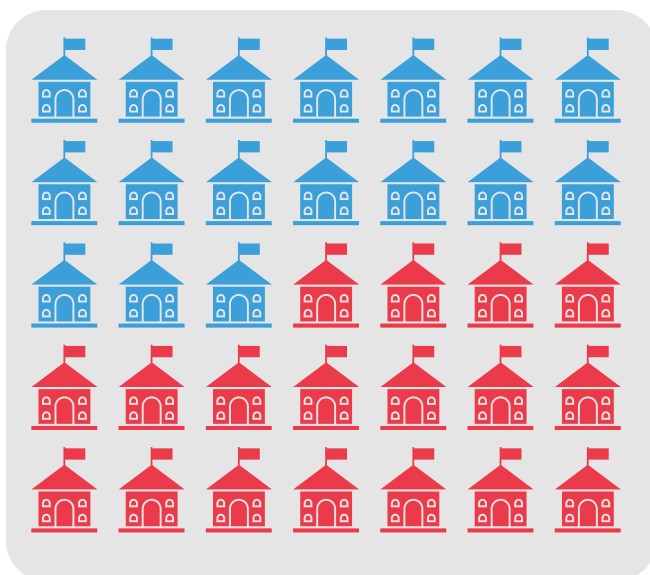


Pilar en números

Educación

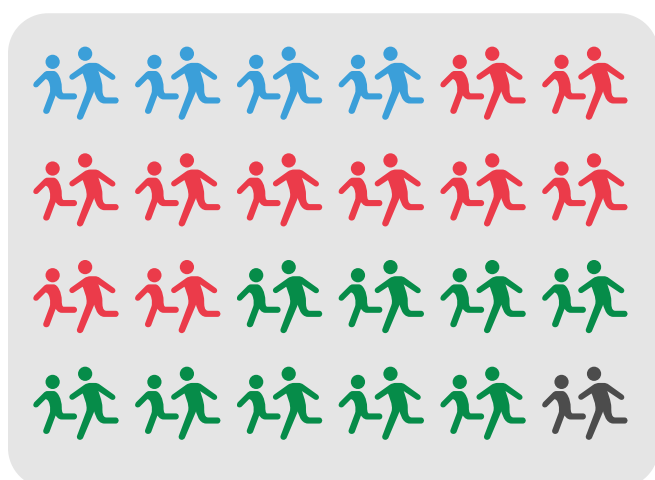
El partido de Pilar cuenta con 318 establecimientos educativos que incluyen nivel inicial, primario, secundario y superior. De ellos el 52,5% son de carácter privado. Sin embargo entre los establecimientos de educación superior predomina la presencia de universidades públicas. No sucede lo mismo con los institutos de enseñanza superior donde los privados duplican en número a los públicos. En cuanto a los alumnos matriculados en el sector privado, el 78,3% corresponde a los niveles primario y secundario, en línea con el rango etario de habitantes de 0 a 17 años que concentran el 36,5% de la población total.

318 establecimientos educativos. 167 privados



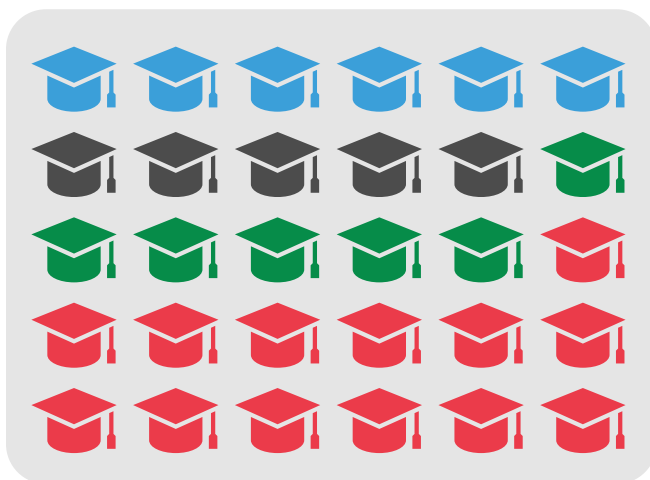
● Públicos ● Privados

45 mil matriculados en establecimientos privados



● Nivel inicial ● Primario
● Secundario ● Superior

19 establecimientos de educación superior



● Univ. Pública ● Univ. Privada
● Inst. Público ● Inst. Privado

Pilar en números

Salud: 57 establecimientos sanitarios

El primer hospital privado se instaló en la zona en el año 2000, se trata del Hospital Universitario Austral que cuenta con 36 mil m2 de instalaciones.

Además la oferta de salud privada se amplía con 22 centros de salud.

En los últimos años las empresas de medicina privada agrandaron su cartilla de atención médica en la zona Norte del GBA, acompañando el crecimiento de la demanda en ésta área.

En el ámbito público, Pilar cuenta con dos establecimientos con internación para adultos y un hospital Materno Infantil. Además posee 31 centros de atención sanitaria que consiguen descentralizar las consultas.

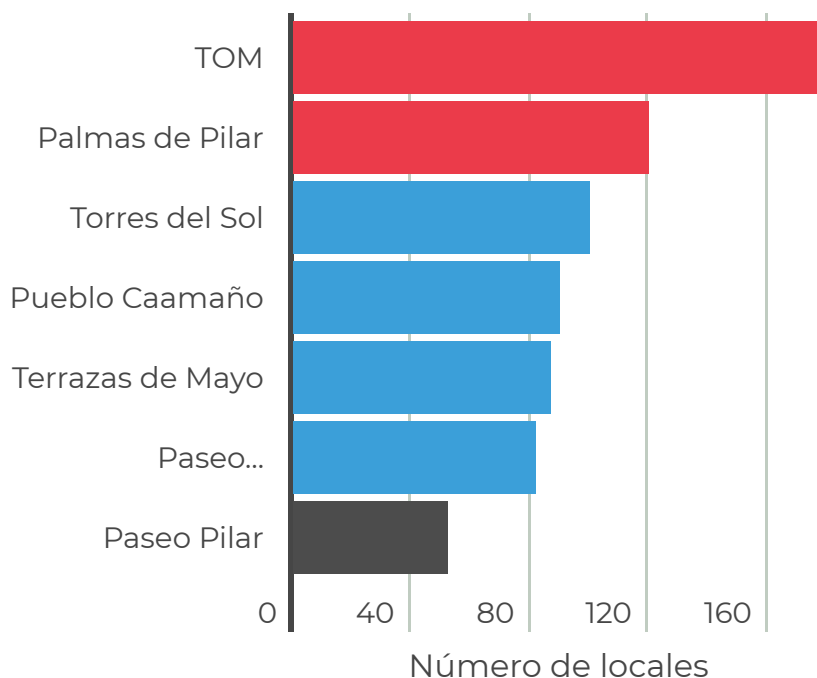
4 establecimientos con internación

3 hospitales públicos y 1 privado

53 Centros de salud

31 centros de salud y unidades sanitarias públicas
22 centros de salud privados

7 Centros comerciales



Sobre el corredor Panamericana, Ramal Pilar (RN 8) se encuentran los nuevos centros comerciales que se desarrollaron para atender la demanda de servicios y comercios que generaron los habitantes recién instalados en la zona.

El rápido crecimiento de barrios privados, countries y clubes de campo, requirieron la ampliación de la oferta comercial más allá de los tradicionales ejes del pueblo de Pilar. En términos de locales, el 42% se encuentran en el mall TOM y Palmas de Pilar.

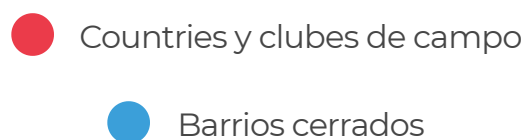
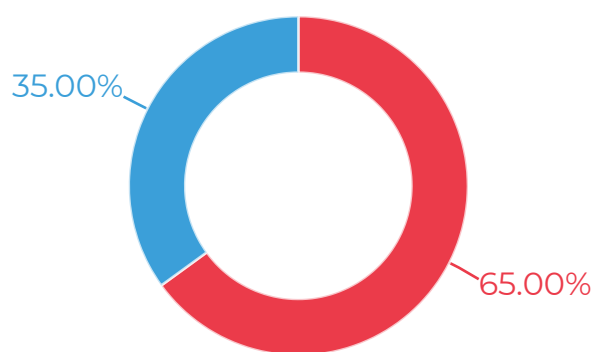
El mercado inmobiliario en las urbanizaciones cerradas de Pilar

En 2003 se creó el Registro Provincial de Urbanizaciones Cerradas que brinda un marco regulador y de seguridad jurídica, y tiene el objetivo de otorgar la convalidación técnica final y factibilidad, dictada en el marco de los Decretos N°9404/86 y N°27/98.

La factibilidad implica la aprobación del resguardo técnico urbanístico, hídrico y ambiental del proyecto. Además la inscripción en el Registro Provincial de Urbanizaciones Cerradas, es requerida como condición previa e indispensable para la comercialización de sus unidades y parcelas.

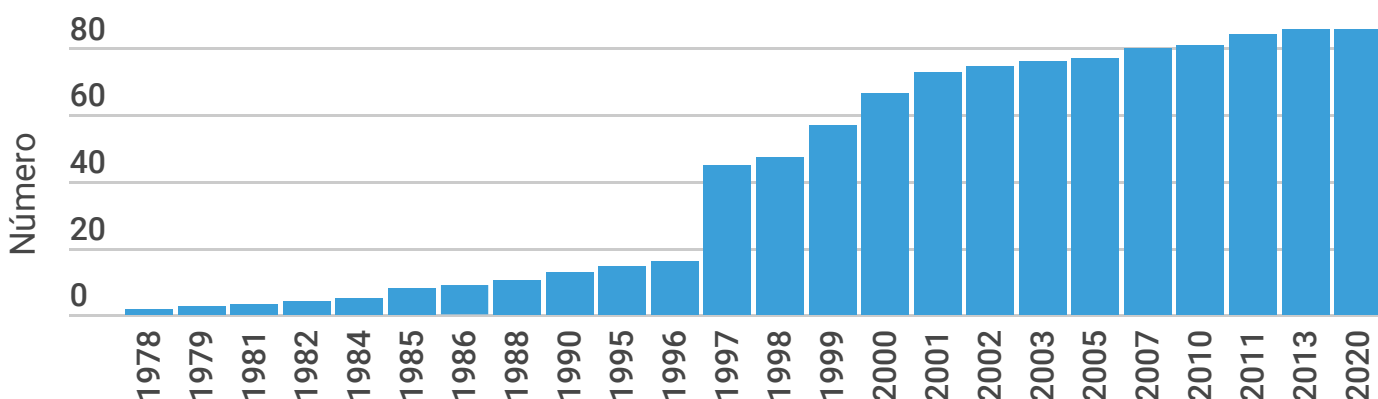
En 2019 se lanzó un nuevo Régimen de Regularización de conjuntos inmobiliarios consolidados, compatibles con las figuras urbanísticas de Club de Campo y Barrio Cerrado. Las diferencias entre ambas categorías son amplias y dependen de los servicios y amenities, el tamaño de las parcelas y el diseño de la urbanización.

Distribución por tipo de urbanización cerrada



Total: 86 urbanizaciones cerradas

Evolución de urbanizaciones cerradas en Pilar. 1978 - 2020



Fuente: Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial. Registro Provincial de Urbanizaciones Cerradas. Incluye Countries, clubes de campo y barrios cerrados.

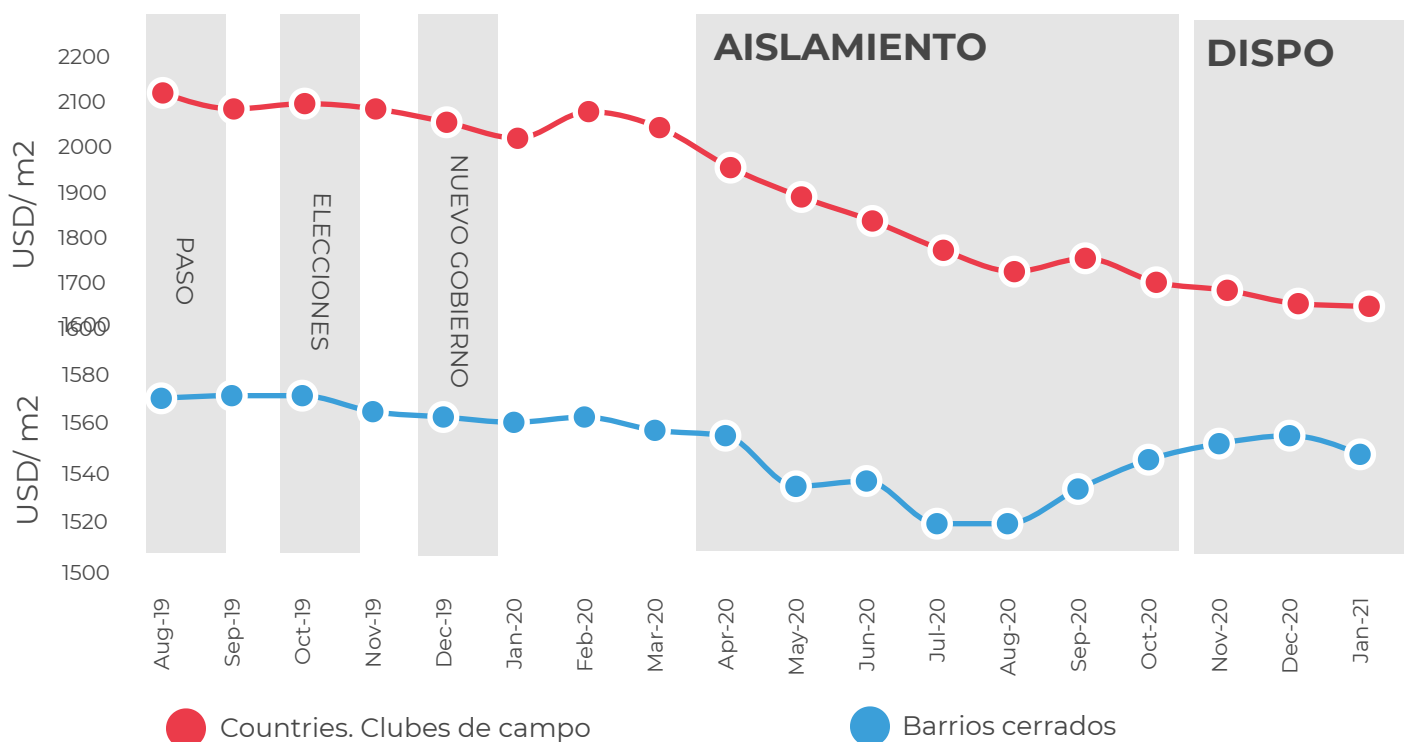
El mercado inmobiliario en las urbanizaciones cerradas de Pilar

Casas en venta

El valor de venta pedido de las casas dentro de urbanizaciones cerradas en Pilar muestra un leve descenso desde las elecciones primarias (PASO) de 2019, tendencia que se mantiene desde el inicio de la pandemia. Dentro de las urbanizaciones categorizadas como countries y clubes de campo, el valor del m² en dólares se sitúa por encima del valor de venta pedido en los barrios cerrados. Esta diferencia se atribuye en general al mayor tamaño de las parcelas, especialmente dentro de las urbanizaciones clasificadas como clubes de campo, y a la amplia gama de servicios, deportes y amenities ofrecidos por las mismas. Respecto a la evolución de los valores y su

desempeño, el m²/USD en countries y clubes de campo registran un descenso acumulado anual del 18,2%, mientras que en los barrios cerrados, las casas han defendido más su valor y registran un leve descenso acumulado anual del 0,8%. En medio de este contexto de pandemia, el menor valor del m² en los barrios cerrados supuso una opción asequible para aquellas familias que migraron desde la ciudad, en busca de una mayor calidad de vida. Además, el paso de la etapa de aislamiento a la de distanciamiento social, empujó levemente al alza los valores de venta en los barrios cerrados, impulsados por la reactivación de una demanda contenida durante el aislamiento.

Evolución del precio de venta pedido (USD/m²)



El mercado inmobiliario en las urbanizaciones cerradas de Pilar

Casas en alquiler

El mercado de casas en alquiler dentro de urbanizaciones cerradas se reactivó en Agosto de 2020, mientras se transitaba el primer pico de la pandemia y luego de la entrada en vigencia de la nueva Ley de alquileres, que motivó la retirada de propiedades de alquiler por parte de los propietarios. Así, bajo un contexto de gran incertidumbre, la demanda ganó impulso en vistas de la finalización del estado de aislamiento obligatorio impuesto por el gobierno en marzo 2020.

La sanción de la nueva ley resultó en la

caída del número de publicaciones (-26% en julio 2020), producto de la retirada del mercado de casas en alquiler por parte de sus dueños.

En un mercado con escasez de oferta y creciente demanda, el precio de alquiler pedido se disparó al alza. Como resultado de la ecuación precio de alquiler en aumento y precio de venta a la baja, la rentabilidad bruta alcanzó el 5,4%, cifra muy por encima respecto de otros productos inmobiliarios.

Evolución de la rentabilidad bruta (%) - % variación de publicaciones de casas en alquiler (Fuente: Zonaprop)

