

LA NACION | PROPIEDADES | PROPIEDADES

Lo que hay que saber antes de comprar una unidad de doble altura



La escasez de oferta de este tipo de departamentos genera que, en proyectos premium, defiendan altos valores de venta; la sensación de amplitud y la luminosidad de los ambientes son algunas de las ventajas

Fuente: LA NACION - Crédito: Mauro Alfieri

[Olivio Vitali](#) [Café Tambo](#)

Silvina Vitale Sonia Terrie

21 de julio de 2018

En el mercado inmobiliario se suele hablar del metro cuadrado pero pocos consideran el factor altura a la evaluar cuánto cuesta un inmueble. "Si uno analiza, en un buscador de propiedades cuando se enumeran las características de una unidad, la altura no se menciona. Pero la realidad es que esa es una variable que genera mayor valor a la propiedad", reconoce Francisco Villamayor, director general de la inmobiliaria Bresson, que acaba de lanzar una app para calcular los metros cúbicos de un piso.

Se trata de viviendas con pocas divisiones y ciertas particularidades. Entre las ventajas, los techos altos generan amplitud y sensación de libertad. Además exigen ventanas más grandes que aportan una mayor iluminación y proyección al piso. "Después de la tiranía del metro cuadrado, es momento de pensar en lo que supone la revolución del metro cúbico con todos los beneficios que trae a la hora de vivir una casa", agrega Villamayor. Hay que tener en cuenta que la altura mínima permitida para la construcción de una vivienda es de 2,60 metros, tres metros se considera una buena altura y cuando se trata de ambientes de tres metros y medio ya puede hablarse de un espacio imponente. Analía Grecco, gerente de la División Palermo de L.J. Ramos, aclara que en edificios de construcciones standard no se considera la altura, ya que los inmuebles son más valorados por sus metros tradicionales -los cuadrados- y menos valorados por los cúbicos. Pero en construcciones de categoría, sí es considerada la altura. "Los espacios abiertos y los techos altos generan valor agregado porque permiten diversas y modernas decoraciones, quitan la sensación de encierro, y el propietario puede ampliar el lugar con agregados de entepiso generando nuevos ambientes".

Para los casos en los que los techos no tengan suficiente altura para generar un nuevo ambiente en el que una persona pueda moverse con comodidad, la arquitecta interiorista Evangelina Calzetta da una solución: "se pueden generar bibliotecas con lugares de guardado, que cubran la doble altura, con escaleras accesibles, integrándose perfectamente al ambiente, incluso dándole mucha calidez y personalidad.

En síntesis: diseño, luminosidad, amplitud y la posibilidad de aprovechar los espacios

son variables que generan un impacto de imagen sobre todo en el segmento de los compradores jóvenes. "Hay zonas en las que este tipo de propiedades son buscadas como Palermo Soho o Hollywood, no solo para vivienda sino también como lugares de trabajo u oficinas", relata Hernán Siwacki, socio gerente de Capital Brokers Propiedades.

Pese a las ventajas, la realidad es que la tendencia actual es que los desarrolladores construyan menos altura para optimizar la mayor cantidad de pisos posibles. "Muchas veces el comprador no presta atención a la altura que es lo que puede provocar que una unidad genere sensación de encierro", reconoce Villamayor. Por caso, la demanda premium es una de las más atentas a este tipo de detalle. De hecho, los proyectos en los que el metro cuadrado supera los US\$5000 siempre suelen tener una altura más alta que la media. "Este es un mercado en el que ya no hay compradores para cualquier producto. Por eso es clave diferenciarse", analiza Ignacio Trabucchi, uno de los fundadores de la desarrolladora ATV, que desde su nacimiento en 2003, jamás construyó un proyecto tradicional. El empresario está convencido que los intangibles como las alturas, las expresiones descubiertas, los verdes y una unidad sin columnas ponderan en la valorización de una unidad. "Definir una pared de vidrio en lugar de cemento es más costoso, hacer una losa colgante también, generar pisos sin columnas ni tirantes te permite vivir el espacio de otra manera", agrega Trabucchi, quien estima que la diferencia del costo de construcción de una obra tradicional y una de este tipo es de US\$400/m²: US\$1800 versus US\$2200/m². El empresario prepara el lanzamiento de un proyecto de doble frente en Thames y Cabrera, en el que se destinarán US\$6 millones de inversión. Tendrá 20 lofts de entre 62 y 217 metros cuadrados con un precio que oscilará entre los US\$3300 y los US\$3500/m². "Las unidades tendrán paneles corredizos lo que permitirá que quien la habite la adapte dependiendo su uso: para trabajar o esparcimiento", detalla.

Famosos por las fábricas

La tipología es mucho más que una moda en el mundo de las propiedades, y así lo demostraron con el correr de los años. Lo que empezó en fábricas remodeladas atrae hoy a un público joven -no de años sino de actitud, aclaran los comercializadores-. Las unidades se multiplican en la Ciudad de Buenos Aires y en el Conurbano, especialmente

en el corredor Norte. Daniel Zanzotti, desarrollador y comercializador de este tipo de propiedades, destaca que a pesar de que estas propiedades comenzaron en estructuras recuperadas, la nueva "patria loft" está en Palermo y Cañitas, donde se encuentra el segmento socioeconómico con el poder adquisitivo suficiente para acceder a unidades nuevas. "Los lofts permiten unir en un mismo ambiente diferentes espacios con un espíritu común. Y la ventaja es que en 60 metros cuadrados se puede lograr un ambiente más amplio y luminoso si se lo compara con una unidad tradicional del mismo metraje", detalla Alejo Ricciardi, gerente comercial de Landa Inmobiliaria. Otro atractivo es la transferencia del horizonte visual. "En una construcción convencional, los ambientes son de tres por tres o tres por cinco; en el loft, todos los ambientes se juntan y eso hace que las paredes se alejen, lo que genera una sensación de bienestar a quien disfruta de la amplitud", relata Zanzotti. "Además del plus de la luz natural que en el caso de los lofts, dada la espacialidad es mayor y fluye a lo largo de todo el ambiente ya que no existen muros internos que obstaculicen la visión", agrega Carlos Spina, director comercial de Argencons, la desarrolladora que está construyendo un edificio con unidades de este tipo dentro de su proyecto Distrito Quartier Puerto Retiro. Los lofts estarán donde se encontraba el Hospital Ferroviario -se reutilizará la estructura- y habrá unidades residenciales aptas para uso profesional -desde 42 metros cuadrados- que hoy, en pozo, se están comercializando a US\$3880/m², con tickets desde US\$163.000. "Las duchas de los baños dan al ambiente a través de un vidrio para lograr que la luz cruce a todas las áreas", marca un detalle Spina.

La ambientación es fundamental no sólo desde el diseño sino también desde la funcionalidad de la unidad. "Al momento de crear el interior, elijo cortinados con buena caída, elegantes, de fácil limpieza como ser los linos o las panas, que puedan darle personalidad, y a su vez, oscuridad al momento que se necesite", detalla Calzetta. Agrega que si fuese necesario oscurecer en su totalidad las cortinas roller black out, con control remoto son la opción indicada. Por otra parte, en general, los pisos de doble altura, al tener paredes más altas, poseen mayores posibilidades en cuanto a la decoración: permiten desde la colocación de un cuadro más grande hasta un tapiz y hasta un objeto de arte. A la hora de elegir los elementos de iluminación las opciones también se amplían: se puede jugar con arañas o lámparas de grandes dimensiones. "También se puede utilizar una iluminación puntualizada, creando luces y sombras. Con la distancia, el artefacto, pierde luminosidad, ya sea leds o incandescencia. Otro factor importante es la temperatura, el color y el ángulo que toma la luz al ser emitida por el foco. Siempre

elijo ángulos pequeños, para resaltar aún más su situación escenográfica", agrega Calzetta.

Pero los lofts no son aptos para todos, ¿por qué? La falta de divisiones puede traer contratiempos que tienen que ser previstos. Los especialistas coinciden en que es una vivienda para una pareja o para una persona que vive sola, ya que, salvo excepciones, es una tipología con poca privacidad y por otra parte, la altura genera riesgos cuando hay niños en la familia. "Evidentemente, este estilo de vida tiene sus limitaciones para la familia convencional, que necesita privacidad entre padres e hijos y que en el loft no la va a encontrar", señala Zanzotti.

Un análisis aparte merece la presencia de escaleras, Ricciardi detalla que no es una construcción recomendada para la tercera edad o para niños muy pequeños. Tampoco para personas desordenadas o que disfruten de la privacidad de los espacios. "Hay que estar atentos a posibles problemas de ruidos, porque las superficies indivisas generan, obviamente, cuestiones de convivencia que tienen que ser previstas", detalla Spina. Por otro lado, y más relacionado con la calidad de vida por la infraestructura del edificio, el gerente comercial de Argencons recomienda prestar especial atención a cómo está hecha la readecuación de las viviendas -en caso de que sea el reciclaje de un proyecto antiguo- y cómo están concebidas las áreas comunes. Las vistas son otro condimento clave. Para que generar una doble altura si el propietario se encuentra con una medianera. En este sentido, Ricciardi diferencia los lofts de la Ciudad de Buenos Aires que, a su juicio, generalmente están en edificios reciclados, silos y fábricas, de los que se encuentran en la provincia de Buenos Aires y que en general se trata de edificios nuevos que se pensaron con vistas abiertas.

A la hora de hablar de precios, Villamayor, de Bresson Propiedades -inmobiliaria que desarrolló un sistema de tasación online que incluye la altura del techo como una variable con incidencia en el precio de una propiedad- afirma que la altura representa el 10 por ciento del valor de una propiedad. "Sí los compradores están dispuestos a pagar por cada metro cuadrado de balcón, a veces angostos y de poco uso, un monto que representa la mitad de lo que cuesta el metro cuadrado dentro de la propiedad, la altura también podría instalarse, con el tiempo es una variable objetiva que contribuye al valor de una propiedad", concluye.

Si bien se trata de una tipología particular, la necesidad que tiene la gente de habitar un departamento con la sensación de estar en una casa genera que los desarrolladores se animen a unidades atípicas como las casas en altura. Son pisos con estructuras sin columnas, plantados en hormigones aéreos, ambientes con muchos ventanales, livings con espacios de doble altura y dormitorios cerrados para ganar privacidad. Propuestas que logran cautivar a la demanda que jamás hubiera elegido un loft. De esta manera, se resignifica desafiando la creatividad de los arquitectos y poniendo a prueba la osadía de los desarrolladores para animarse con obras distintas.

Por: [Silvina Vitale](#) y [Sofía Terrile](#)