

Cómo influyen los estadios de fútbol en el valor de las propiedades del barrio

Tras la firma de los documentos que habilitan a San Lorenzo a recuperar los terrenos donde se ubicaba el Gasómetro, un análisis del valor del m2 en las zonas aledañas a cada cancha

Carla Quiroga LA NACION | VIERNES 16 DE DICIEMBRE DE 2016 • 11:36



La cancha de Boca está en pleno barrio de La Boca. Foto: Archivo / Maxie Amena / LA NACION

San Lorenzo firmó el boleto de compra-venta de los terrenos linderos a la sede social con la empresa Carrefour. El club ya pagó \$ 65 millones de la primera cuota de 110. La vuelta a Boedo generó revuelo entre los vecinos que sienten que el estadio podría desvalorizar el valor de sus propiedades.

Para cómo impacta la existencia de un estadio en el valor de las propiedades, Properati realizó un relevamiento sobre precios en zona de canchas emblemáticas y comprobó que en las unidades ubicadas

en un radio de 900 metros del estadio Boca Juniors, el valor del m² cae 20 por ciento en comparación al resto de la oferta del barrio.

Otro caso que verifica una fuerte desvalorización en las propiedades cercanas es el de la cancha de Atlanta en la Paternal. En este caso la baja es de 13 por ciento, con un valor del m² que cae de US\$ 2600/m² a US\$ 2300/m². Mientras que el estadio de Argentinos Juniors -en el mismo barrio pero en Gavilán al 2100, un área de la ciudad en el que el m² cotiza más bajo (US\$ 2100/m²)- casi no hay variantes entre la oferta cercana y la más alejada a las instalaciones del equipo de fútbol.

El único caso paradigmático en el que se da un fuerte incremento de valor es en el área en donde se ubica el estadio Monumental de River Plate en el Bajo Belgrano. En un radio de 900 metros en el barrio, las viviendas más cercanas cotizan un 35 por ciento más que las que se alejan: la relación es US\$ 4200/m² versus US\$ 3100/m² de las que se encuentran más alejadas. Este fenómeno está relacionado con el posicionamiento del corredor norte de la Capital Federal entre lo más top del mercado.



La cancha de River está en pleno barrio de Nuñez. Foto: Archivo / Ricardo Pristupluk / LA NACION

En el caso de la cancha de Defensores de Belgrano ubicada a pocos metros de la avenida Libertador en Nuñez, la suba de precio ronda el 6 por ciento: de US\$3027/m² a US\$ 3198/m². Y los precios en las inmediaciones de Excursionistas en La Pampa al 1300 se mantienen en el mismo rango: alrededor de US\$ 3200/m².

En otro de los barrios más cotizados, Caballito, el estadio de Ferrocarril Oeste sobre la avenida Avellaneda impacta negativamente en un 2 por ciento: los precios de las unidades aledañas es de US\$ 2250/m² contra US\$ 2340/m²

LA NACION | Propiedades | Propiedades

Copyright 2016 SA LA NACION | Todos los derechos reservados