

Escuela de Negocios

Tipo de documento: Tesis de maestría



EMBA | Executive MBA

Análisis oportunidad de inversión: casas sustentables

Autoría: Aguirre, Fabián Nicolás

Año: 2025

¿Cómo citar este trabajo?

Aguirre, F. (2025) "*Análisis oportunidad de inversión: casas sustentables*". [Tesis de maestría. Universidad Torcuato Di Tella].

Repositorio Digital Universidad Torcuato Di Tella

<https://repositorio.utdt.edu/handle/20.500.13098/13794>

El presente documento se encuentra alojado en el **Repositorio Digital de la Universidad Torcuato Di Tella** bajo una licencia Creative Commons Atribución-No Comercial-Compartir Igual 4.0 Internacional

Dirección: <https://repositorio.utdt.edu>

UNIVERSIDAD TORCUATO DI TELLA
ESCUELA DE NEGOCIOS
MAESTRÍA EN ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS (MBA)
CURSO AÑO 2022 VESPERTINO A

ANÁLISIS OPORTUNIDAD DE INVERSIÓN: CASAS SUSTENTABLES

AUTOR:

Fabián Nicolás Aguirre

TUTOR:

Camila Beccar Varela

FECHA DE ENTREGA:

Mayo 2025

CONTENIDO

1. Resumen Ejecutivo	4
1.1. Objetivo	4
1.2. Mercado	4
1.3. Competencia	4
1.4. Ventaja competitiva	5
1.5. Modelo de negocio	6
1.6. Estrategia de crecimiento	7
2. La industria	8
2.1. Generalidades	8
2.2. Indicadores de coyuntura de la actividad de la construcción	9
2.3. Mercado inmobiliario.	16
2.4. Mercado de viviendas sustentables	22
2.5. Análisis de las 5 Fuerzas de Porter	23
3. Propuesta de Valor	25
3.1. Diseño	25
3.2. Energía	26
3.3. Agua	28
3.4. Sustentabilidad Social	30
3.5. Proceso constructivo	31
3.6. Beneficios a largo plazo	34
4. Análisis del Mercado	35
4.1. Participación sustentable	35
4.2. Tamaño del mercado	36
4.3. Segmentación del mercado	41
4.4. Tendencias de crecimiento	41

4.5. Competencia	42
5. Modelo de Negocio	45
6. Conclusiones	47
7. Anexos	48
8. Referencias	61

1. RESUMEN EJECUTIVO

1.1. Objetivo

El objetivo del presente trabajo es analizar la oportunidad de inversión en la construcción de casas sustentables. El negocio consistirá en vender el servicio de diseño y construcción de viviendas sustentables en el Gran Buenos Aires, focalizados principalmente en zona Norte.

Estas viviendas buscarán brindar al cliente un hogar moderno, de diseño, ejecutado bajo criterios de desarrollo sustentable. Esto incluye, reducción del impacto ambiental durante el proceso de construcción, diseño bioclimático integral, optimización de uso de la energía y reducción del consumo del agua.

Por otro lado, el usuario tendrá un beneficio económico en el largo plazo generado por la reducción de costos en el mantenimiento y uso de la vivienda.

1.2. Mercado

A partir de una encuesta propia realizada en abril de 2024 a 107 individuos de Capital Federal y Gran Buenos Aires, pudimos identificar que nuestro mercado objetivo está compuesto por familias que desean construir su casa y presentan las siguientes características:

- Familias jóvenes, de entre 35 a 45 años de clase media alta y alta.
- Que valoren el medio ambiente y tengan una conciencia ambiental y social.
- Que disfruten de la vida al aire libre y se sientan conectadas con la naturaleza.
- Que se sientan identificadas con el cambio de paradigma de la vida, centrada en el bienestar y salud.

1.3. Competencia

En el mercado de la construcción de viviendas sustentables, nos enfrentamos a diversos competidores que van desde constructoras tradicionales hasta empresas que adoptan enfoques innovadores. Algunos se especializan en sistemas de construcción en seco con adopción de algún sistema de energías renovables, mientras que otros utilizan materiales reciclados, como contenedores, para crear viviendas modernas. También hay estudios de diseño que combinan la estética con un enfoque ecológico, aunque su uso de materiales

puede ser limitado. En general, estos competidores ofrecen una variedad de propuestas, cada uno con sus propias fortalezas y enfoques hacia la sostenibilidad.

1.4. Ventaja competitiva

A partir de un estudio integral de la propuesta arquitectónica desde el inicio, logramos que el proyecto sea sustentable al menor costo posible.

La sustentabilidad parte del diseño, de la integración de la vivienda con el medio ambiente, de sus materiales componentes, de sus instalaciones y principalmente, de estudiar minuciosamente las mejores soluciones técnicas para la eficiencia de la envolvente.

A diferencia de otras propuestas que existen en el mercado, la sustentabilidad es para nosotros estructural y esencial a la propuesta. La mayoría de los competidores abordan la sustentabilidad lateralmente ofreciendo soluciones enlatadas que el cliente puede o no elegir instalar en su vivienda. Esto genera que la sustentabilidad sea planteada como costosa y poco rentable.

Nuestro conocimiento en el rubro de la construcción nos permite aplicar eficientemente técnicas constructivas alineadas con las tendencias actuales. Brindamos un servicio enfocado en la sustentabilidad, donde integramos las tecnologías y soluciones más modernas del mercado para crear viviendas únicas en su concepto.

Por otro lado, los principales rubros como el hormigón y albañilería serán ejecutados por contratistas referidos de primer nivel que asegurarán tener un diferencial en terminación y calidad.

La experiencia del cliente al transitar la construcción de su vivienda es descontracturada y disfrutable. Trabajamos con profesionales capacitados en comunicación precisa, presupuestos transparentes y plazos de construcción planificados y previsibles. Nos caracterizamos por realizar un proyecto ejecutivo detallado, ofreciendo información de valor en cada etapa. Utilizamos modelos 3D para diseñar la casa en su totalidad, abarcando aspectos como estructura, instalaciones, carpinterías e iluminación. Así, partimos de un proyecto sólido que nos permite llevar a cabo la construcción de manera eficiente y puntual. Sin sobresaltos, sin cambios inesperados.

En resumen, nuestro enfoque combina diseño, un fuerte compromiso con la sostenibilidad y una experiencia del cliente diferencial, posicionándonos como líderes en la construcción de viviendas únicas.

1.5. Modelo de negocio

El negocio se centra en ofrecer servicios de diseño, planificación y construcción de casas sustentables. Nuestra propuesta incluye un enfoque integral que abarca todas las etapas del proyecto, desde la conceptualización hasta la entrega final.

Estructura del Equipo

Contamos con un equipo multidisciplinario conformado por arquitectos e ingenieros con amplia experiencia en el rubro de la construcción. Para los primeros proyectos, colaboraremos con asesores en sustentabilidad, quienes nos proporcionarán apoyo y capacitación para integrar técnicas y prácticas sostenibles en nuestros desarrollos.

Socios Estratégicos

Estableceremos alianzas con socios estratégicos que nos suministrarán los materiales necesarios para llevar a cabo los proyectos, así como capacitaciones para maximizar el uso eficiente de dichos materiales.

Modalidades de Contratación

Al iniciar el trato con el cliente, ofreceremos dos modalidades de contratación:

- **Llave en mano:** Incluye la construcción completa de la vivienda, asegurando que el cliente reciba un producto terminado y listo para habitar.
- **Anteproyecto:** El cliente puede optar por adquirir solo el diseño y la planificación del proyecto, dejándole la ejecución a su cargo.

Mano de Obra

Contaremos con mano de obra de contratistas directos para la ejecución de la estructura de hormigón y la albañilería siendo los principales rubros de la construcción. De esta manera, aseguraremos la calidad de nuestro producto y los plazos de entrega. Además, reduciremos los costos logrando minimizar el impacto del sobre costo por el protocolo de construcción sustentable y las instalaciones dedicadas.

Precio

Cobraremos honorarios por los servicios de diseño y anteproyecto. Si el cliente decide avanzar con la construcción, se elaborará un presupuesto detallado para la obra. Una vez aprobado, se requerirá un anticipo para iniciar la construcción, seguido de certificados mensuales basados en el avance de la obra. Esto permitirá una gestión transparente y eficiente del presupuesto, asegurando que cada fase del proyecto esté claramente documentada y justificada.

1.6. Estrategia de crecimiento

A medida que la empresa complete proyectos, la recomendación de nuestros clientes serán el principal motor de crecimiento. La experiencia y trayectoria acumulada nos permitirá generar bases sólidas para consolidar la empresa en el mercado.

Nuestra presencia en redes nos conectará rápidamente con nuestro segmento target acelerando el proceso de visibilidad.

Las alianzas con desarrolladores y proveedores no posicionarán como referentes en el sector siendo pioneros en la propuesta de sustentabilidad como concepto.

2. LA INDUSTRIA

2.1. Generalidades

La industria de la construcción enfrenta actualmente una disminución de la actividad en comparación con años anteriores. Este retroceso se debe, en gran parte, a un aumento repentino en los costos en dólares (67% de agosto 23 a agosto 24¹), lo que ha generado un quiebre en la cadena de pagos. Muchos constructores que habían recibido pagos anticipados para sus proyectos se encuentran ahora con dificultades para finalizarlos ², lo que ha llevado a la rescisión de contratos y la pérdida de beneficios.

Sin embargo, esta situación también presenta oportunidades. Actualmente, es posible adquirir viviendas terminadas cerca del costo de construcción vigente, lo que puede resultar atractivo para los compradores. Aquellos constructores que lograron finalizar proyectos en el 2023, cuando los costos eran significativamente más bajos, pueden beneficiarse al vender sus propiedades al precio actual del mercado.

Desde el comienzo del año, los valores de lista de propiedades nuevas y usadas han aumentado más de un 8% en promedio en propiedades de CABA ³. Para las familias y potenciales clientes que desean construir o comprar su hogar, los bancos han lanzado líneas de crédito UVA a tasas accesibles, que oscilan entre el 5% y el 8%⁴. Esto abre oportunidades tanto para quienes buscan adquirir una vivienda ya construida como para aquellos que desean iniciar la construcción de su propia casa.

Por otro lado, los precios de los materiales de construcción han experimentado una reducción en términos reales, tras el sobreprecio que sufrieron a finales del año pasado debido a la incertidumbre económica ⁵. Por último, la mano de obra se mantiene en niveles

¹ Cámara argentina de la construcción (agosto 2024). Índice CAC general.
<https://www.cifrasonline.com.ar/indice-cac/>

² Anexos. Sección 10.4. ENTREVISTA N°3.

³ Zona prop (octubre 2024).
https://www.zonaprop.com.ar/?utm_source=google&utm_medium=cpc&utm_campaign=Search-BrandTerms&utm_content=Brandterms&utm_term=zonaprop&gad_source=1

⁴ Banco Central de la República Argentina (octubre 2024). Lista comparativa prestamos UVA CABA.
<https://www.bcra.gob.ar/Noticias/lista-comparativa-prestamos-uva-caba.asp>

⁵ Análisis de elaboración propia. Precios de hormigón y acero enero 2024 vs octubre 2024.

bajos en términos nominales, en parte debido al alto desempleo en el sector, como resultado del cierre de obras públicas.

2.2. Indicadores de coyuntura de la actividad de la construcción

Con el objetivo de entender el contexto en el cual se enmarca la actividad de la construcción analizaremos la evolución distintos indicadores que describen su comportamiento.

Indicador sintético de la actividad de la construcción (ISAC).

En diciembre de 2024 el indicador sintético de la actividad de la construcción (ISAC) mostró una baja de 10,2% con respecto a igual mes de 2023. El acumulado de los doce meses de 2024 del índice serie original presentó una baja de 27,4% respecto a igual período de 2023. En diciembre de 2024 el índice de la serie desestacionalizada muestra una variación positiva de 3,1% respecto al mes anterior y el índice de serie tendencia-ciclo registra una variación positiva de 2,9% respecto al mes anterior.

Gráfico 1. Indicador sintético de la actividad de la construcción (ISAC). Serie original, desestacionalizada y tendencia-ciclo, base 2004=100, en números índice. Enero 2012-diciembre 2024. Fuente: Informe INDEC ENERO 2025.

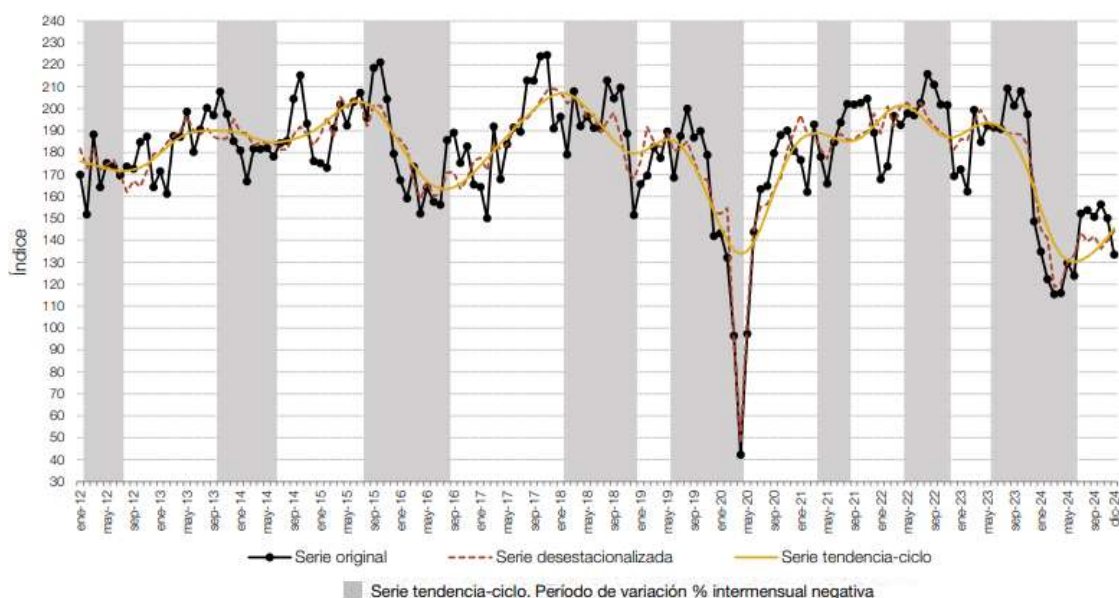


Tabla 1 Indicador sintético de la actividad de la construcción (ISAC). Serie original, desestacionalizada y tendencia-ciclo, base 2004=100, en número índice y variación porcentual. Enero 23-diciembre 2024.Fuente: Informe INDEC ENERO 2025.

Período		Índice serie original			Índice serie desestacionalizada		Índice serie tendencia-ciclo	
		ISAC nivel general	Variación porcentual		ISAC nivel general	Variación porcentual respecto al mes anterior	ISAC nivel general	Variación porcentual respecto al mes anterior
			respecto al mismo mes del año anterior	acumulada del año respecto a igual acumulado del año anterior				
		Números índice	%		Números índice	%	Números índice	%
2023	Enero	172,3	2,7	2,7	186,1	2,6	188,2	0,6
	Febrero	162,2	-6,6	-2,1	185,5	-0,3	189,9	0,9
	Marzo	199,5	1,4	-0,8	194,5	4,8	191,7	0,9
	Abril	184,8	-4,0	-1,6	199,5	2,6	193,0	0,7
	Mayo	192,2	-2,9	-1,9	193,9	-2,8	193,5	0,3
	Junio	191,4	-2,8	-2,1	191,3	-1,3	193,1	-0,2
	Julio	190,8	-5,8	-2,6	191,4	0,1	191,7	-0,7
	Agosto	209,3	-3,0	-2,7	188,8	-1,4	189,1	-1,4
	Septiembre	201,4	-4,5	-2,9	188,5	-0,2	185,1	-2,1
	Octubre	207,9	3,0	-2,3	188,3	-0,1	179,4	-3,1
	Noviembre	197,4	-2,1	-2,3	183,4	-2,6	172,0	-4,1
	Diciembre	148,6	-12,2	-3,0	165,7	-9,7	163,4	-5,0
2024	Enero	134,8	-21,8	-21,8	145,1	-12,4	154,2	-5,6
	Febrero	122,3	-24,6	-23,2	140,8	-2,9	145,5	-5,6
	Marzo	115,4	-42,2	-30,3	118,8	-15,7	138,4	-4,9
	Abril	115,9	-37,3	-32,1	119,8	0,9	133,4	-3,6
	Mayo	129,6	-32,6	-32,2	129,9	8,4	130,7	-2,0
	Junio	123,8	-35,3	-32,7	133,2	2,5	130,1	-0,5
	Julio	152,1	-20,3	-30,9	143,7	7,9	130,8	0,6
	Agosto	153,8	-26,5	-30,3	139,3	-3,0	132,5	1,3
	Septiembre	150,7	-25,2	-29,7	142,0	1,9	134,9	1,8
	Octubre	156,3	-24,8	-29,1	136,2	-4,1	137,8	2,2
	Noviembre	150,0	-24,0	-28,7	139,9	2,7	141,4	2,6
	Diciembre	133,4	-10,2	-27,4	144,3	3,1	145,4	2,9

Insumos para la construcción.

Según INDEC, los datos del consumo aparente de los insumos para la construcción en diciembre de 2024 muestran, con relación a igual mes del año anterior, bajas de 39,1% en hierro redondo y aceros para la construcción; 32,0% en artículos sanitarios de cerámica; 21,0% en ladrillos huecos; 20,2% en placas de yeso; 18,9% en pisos y revestimientos cerámicos; 18,5% en yeso; 11,5% en cales; 11,1% en mosaicos graníticos y calcáreos; y 5,6% en cemento portland. Mientras tanto se observan subas de 58,8% en asfalto; 22,6% en pinturas para construcción; 2,7% en el resto de los insumos (incluye grifería, tubos de acero sin costura y vidrio para construcción); y 0,1% en hormigón elaborado. Por su parte, si se analizan las variaciones del acumulado durante los doce meses del año 2024 en su conjunto con relación a igual período del año anterior, se observan bajas de 41,7% en artículos sanitarios de cerámica; 41,5% en hierro redondo y aceros para la construcción; 40,5% en asfalto; 40,1% en mosaicos graníticos y calcáreos; 33,4% en hormigón elaborado; 29,9% en pisos y revestimientos cerámicos; 28,9% en yeso; 28,1% en ladrillos

huecos; 24,3% en placas de yeso; 24,0% en cemento portland; 21,6% en el resto de los insumos (incluye grifería, tubos de acero sin costura y vidrio para construcción); 18,6% en cales; y 5,2% en pinturas para construcción.

Tabla 2. Insumos para la construcción. Serie original, en variación porcentual. Diciembre de 2024. Fuente: informe INDEC ENERO 2025.

Insumo	Variación porcentual	
	respecto al mismo mes del año anterior	acumulada del año respecto a igual acumulado del año anterior
	%	
Artículos sanitarios de cerámica	-32,0	-41,7
Asfalto	58,8	-40,5
Cales	-11,5	-18,6
Cemento portland	-5,6	-24,0
Hierro redondo y aceros para la construcción	-39,1	-41,5
Hormigón elaborado	0,1	-33,4
Ladrillos huecos	-21,0	-28,1
Mosaicos graníticos y calcáreos	-11,1	-40,1
Pinturas para construcción	22,6	-5,2
Pisos y revestimientos cerámicos	-18,9	-29,9
Placas de yeso	-20,2	-24,3
Yeso	-18,5	-28,9
Resto ⁽¹⁾	2,7	-21,6

⁽¹⁾ Incluye grifería, tubos de acero sin costura y vidrio plano para la construcción. No se difunden las variaciones de cada uno de ellos por separado en virtud de dar cumplimiento al artículo 10 de la Ley 17.622, que hace referencia al secreto estadístico.

Puestos de trabajo.

Como complemento a los datos del ISAC podemos analizar información⁶ sobre los puestos de trabajo registrados en la actividad de la construcción en el sector privado. La información se refiere a puestos de trabajo sobre los que se efectúan aportes y contribuciones al sistema previsional.

En noviembre de 2024 este indicador registró una baja de 13,0% con respecto al mismo mes del año anterior. En el acumulado enero-noviembre 2024, este indicador presentó una baja de 17,2% con respecto al mismo período del año anterior. (ver tabla 4).

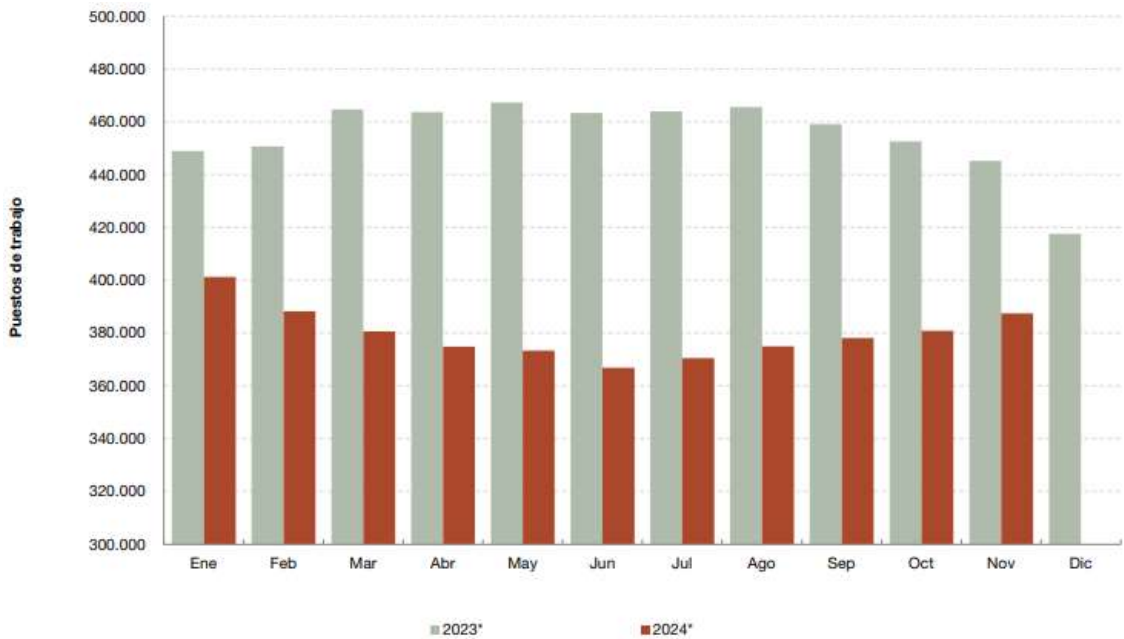
⁶ Fuente. Informe INDEC (enero 2025).

https://www.indec.gob.ar/uploads/informesdeprensa/isac_02_25DE62C821FB.pdf

Tabla 3. Puestos de trabajo registrados en la actividad de la construcción en el sector privado, en puestos y variación porcentual. Enero 2023-noviembre 2024. Fuente: informe INDEC ENERO 2025

			Variación porcentual	
Período	Puestos de trabajo		respecto al mismo mes del año anterior	acumulada del año respecto a igual acumulado del año anterior
			%	
2023*	Enero	448.962	13,9	13,9
	Febrero	450.714	12,3	13,1
	Marzo	464.697	12,7	12,9
	Abril	463.652	11,8	12,6
	Mayo	467.337	11,2	12,3
	Junio	463.336	9,1	11,8
	Julio	463.921	7,8	11,2
	Agosto	465.546	6,9	10,6
	Septiembre	459.105	3,4	9,8
	Octubre	452.567	0,7	8,8
	Noviembre	445.160	-2,7	7,7
	Diciembre	417.559	-6,6	6,5
2024*	Enero	401.245	-10,6	-10,6
	Febrero	388.238	-13,9	-12,2
	Marzo	380.665	-18,1	-14,2
	Abril	374.853	-19,2	-15,5
	Mayo	373.360	-20,1	-16,4
	Junio	366.845	-20,8	-17,2
	Julio	370.476	-20,1	-17,6
	Agosto	374.963	-19,5	-17,8
	Septiembre	378.065	-17,7	-17,8
	Octubre	380.840	-15,8	-17,6
	Noviembre	387.405	-13,0	-17,2

Gráfico 2. Puestos de trabajo privado registrados en la construcción, en puestos. Enero 2023-noviembre 2024. Fuente: informe INDEC 2025.



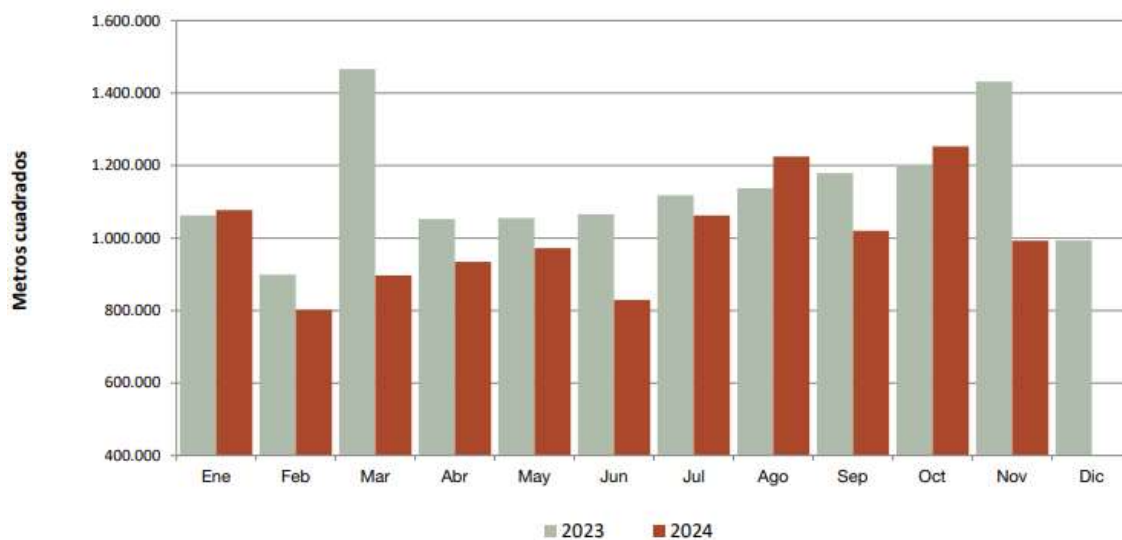
Superficie autorizada por los permisos de edificación.

La superficie a construir, autorizada por los permisos de edificación otorgados para la ejecución de obras privadas en una nómina representativa de 176 municipios, registró en noviembre de 2024 una suba de 30,7% con respecto al mismo mes del año anterior. La superficie autorizada acumulada durante los once meses de 2024 en su conjunto, registró una baja de 12,7% con respecto al mismo período del año anterior (*ver tabla 6*).

Tabla 4. Superficie autorizada por los permisos de edificación, en metros cuadrados, variación porcentual y cantidad de permisos otorgados. Enero 2023-noviembre 2024.

Período		Superficie autorizada	Variación porcentual		Permisos otorgados
			respecto al mismo mes del año anterior	acumulada del año respecto a igual acumulado del año anterior	
2023	Enero	1.062.342	14,3	14,3	3.880
	Febrero	899.367	-28,6	-10,4	3.347
	Marzo	1.466.638	11,2	-2,3	4.468
	Abril	1.052.630	-24,0	-8,4	3.937
	Mayo	1.055.399	-15,2	-9,8	4.066
	Junio	1.065.753	-13,7	-10,4	4.176
	Julio	1.117.624	-18,1	-11,6	4.032
	Agosto	1.137.471	-10,4	-11,5	4.196
	Septiembre	1.179.421	-4,6	-10,7	4.082
	Octubre	1.201.199	6,4	-9,2	4.033
	Noviembre	1.431.834	6,6	-7,6	4.051
	Diciembre	993.484	-9,6	-7,8	4.005
2024	Enero	1.077.073	1,4	1,4	3.498
	Febrero	802.103	-10,8	-4,2	3.072
	Marzo	896.644	-38,9	-19,0	3.150
	Abril	933.963	-11,3	-17,2	3.440
	Mayo	972.563	-7,8	-15,4	3.536
	Junio	829.205	-22,2	-16,5	3.084
	Julio	1.062.675	-4,9	-14,8	3.760
	Agosto	1.225.181	7,7	-11,9	4.003
	Septiembre	1.019.760	-13,5	-12,1	3.836
	Octubre	1.252.943	4,3	-10,4	4.146
	Noviembre	992.669	-30,7	-12,7	3.810

Gráfico 3. Superficie autorizada por los permisos de edificación, en metros cuadrados. Enero 2023-noviembre 2024



Perspectivas para el período enero 2024-marzo 2025.

Según informe realizado por INDEC en enero del 2025, los resultados obtenidos por las encuestas cualitativas de la construcción realizadas a grandes empresas del sector muestran los siguientes datos:

- 63,5% de las empresas que realizan principalmente obras privadas prevé que el nivel de actividad del sector no cambiará durante los próximos tres meses, mientras que 22,6% estima que aumentará y 13,9% que disminuirá. Entre las empresas dedicadas fundamentalmente a la obra pública, 58,3% opina que el nivel de actividad no cambiará durante el período enero-marzo de 2025, mientras que 21,9% cree que disminuirá y 19,8% que aumentará.

- Las empresas que realizan principalmente obras privadas y que prevén que la actividad del sector aumentará en los próximos tres meses indican como principales causas el crecimiento de la actividad económica (27,5%) y la estabilidad de los precios (25,6%). Las empresas que se dedican mayormente a las obras públicas y que estiman una suba de la actividad del sector en los próximos tres meses indican como principales causas la estabilidad de los precios (22,8%) y el crecimiento de la actividad económica (21,9%).

- Las empresas que realizan principalmente obras privadas y que prevén que la actividad del sector disminuirá en los próximos tres meses indican como principales causas la caída de la actividad económica (27,1%) y los altos costos de la construcción (20,8%). Las empresas que se dedican mayormente a las obras públicas y que estiman una caída de la

actividad del sector en los próximos tres meses indican como principales causas los atrasos en la cadena de pagos (24,6%) y la caída de la actividad económica (23,4%).

- Con respecto al tipo de obras que se realizarán en los próximos tres meses, las empresas que se dedican principalmente a las obras privadas repartieron su respuesta de la siguiente manera: montajes industriales, 16,2%; edificios comerciales, 14,7%; edificios industriales, 13,5%; otras obras de arquitectura, 12,4%; y viviendas, 10,7%; entre otras. Por su parte, las empresas que se dedican fundamentalmente a obras públicas respondieron principalmente: obras viales y de pavimentación, 21,6%; otras obras de arquitectura, 16,6%; distribución de agua y cloacas, 14,6%; viviendas, 8,1%; y obras hidráulicas, 7,4%; entre otras.

- Con relación a la variación estimada para los próximos tres meses de la cantidad de personal ocupado, permanente y contratado, entre las empresas que se dedican principalmente a obras privadas el 70,1% prevé que no habrá cambios, el 16,7% estima un aumento y el 13,2%, una disminución. En el caso de los empresarios que se dedican a obras públicas, el 70,8% cree que no habrá cambios, el 18,8% estima que aumentará y el 10,4% restante opina que disminuirá.

- A la hora de identificar las políticas que incentivarían al sector, las empresas que realizan principalmente obras privadas señalan las políticas destinadas a las cargas fiscales (25,5%) y las destinadas a la estabilidad de los precios (23,7%), entre otras. Los empresarios de la construcción que realizan principalmente obras públicas se inclinan por políticas destinadas a las cargas fiscales (27,4%) y las destinadas a la estabilidad de los precios (23,9%), entre otras.

- Con respecto a la evolución de las necesidades crediticias para los próximos tres meses, 44,2% de los encuestados dedicados a obras privadas estima que no variará, 38,1% que no toman créditos y 16,8% cree que aumentará, entre otras respuestas. Entre los empresarios dedicados a obras públicas, 42,7% dijo que no variará, 27,1% cree que no toman créditos y 26,0%, que aumentará, entre otras.

- Las necesidades de crédito de las empresas se canalizan mayoritariamente a través del sistema bancario. Las empresas que realizan principalmente obras privadas y aquellas que se dedican mayormente a la obra pública toman crédito en 66,7% y 64,7%, respectivamente, de las bancas privada y pública.

2.3. Mercado inmobiliario.

Compraventa de inmuebles

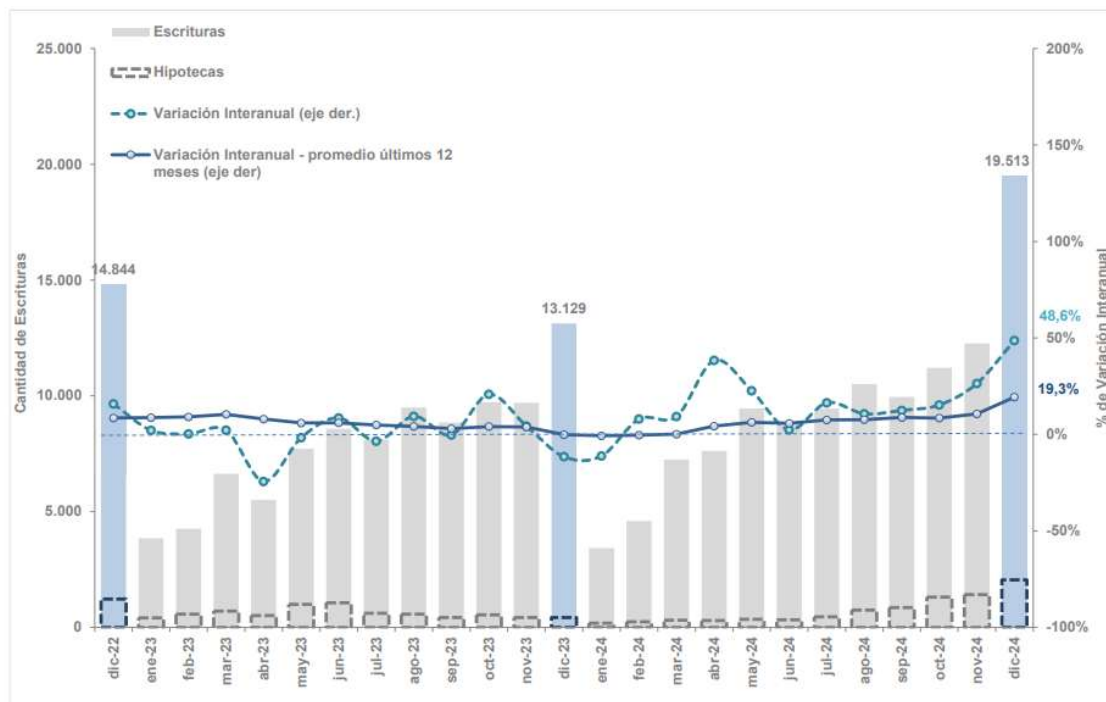
El segmento de compraventa de inmuebles mostró un desempeño favorable en las dos principales plazas del país durante el mes de diciembre, alcanzado el mayor volumen de escrituras en los últimos 7 años, desde diciembre de 2017. En cuanto a las hipotecas, el nivel de operaciones registrado fue el más alto desde mayo de 2018, sin embargo, su participación en el total de escrituras sigue siendo reducida y se ha estabilizado en torno al 11%.

Tabla 5. Hipotecas y escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Nivel mensual y variación interanual. Diciembre 2023 - 2024 (en cantidad y en %). Fuente: Informe IERIC Octubre – Noviembre 2024.

Periodo	Provincia de Buenos Aires				Ciudad Autónoma de Buenos Aires			
	Cantidad de Hipotecas	Cantidad de Escrituras	% de Variación Escrituras		Cantidad de Hipotecas	Cantidad de Escrituras	% de Variación Escrituras	
			Mensual	Interanual			Mensual	Interanual
2023								
Diciembre	426	13.129	35,4%	-11,6%	116	4.560	12,1%	7,2%
2024								
Enero	182	3.422	-73,9%	-11,1%	69	1.882	-58,7%	1,8%
Febrero	243	4.593	34,2%	8,0%	79	2.213	17,6%	27,3%
Marzo	315	7.251	57,9%	9,3%	106	3.399	53,6%	18,3%
Abril	299	7.617	5,0%	38,3%	114	3.636	7,0%	32,2%
Mayo	349	9.459	24,2%	22,6%	141	4.590	26,2%	36,0%
Junio	330	8.780	-7,2%	2,4%	115	4.232	-7,8%	27,5%
Julio	458	9.449	7,6%	16,4%	225	4.946	16,9%	47,3%
Agosto	747	10.507	11,2%	10,7%	416	5.297	7,1%	28,1%
Septiembre	854	9.954	-5,3%	12,4%	705	5.157	-2,6%	30,4%
Octubre	1.308	11.213	12,6%	15,3%	944	5.987	16,1%	31,3%
Noviembre	1.417	12.260	9,3%	26,4%	950	5.755	-3,9%	41,5%
Diciembre	2.049	19.513	59,2%	48,6%	1.130	7.667	33,2%	68,1%

Las escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires durante diciembre alcanzaron las 19.513, consolidando la tendencia alcista y marcando un máximo para todo 2024. Este registro representa una expansión del 59,2% respecto al mes previo y del 48,6% en la comparación interanual. En cuanto a las operaciones formalizadas mediante hipotecas, las mismas totalizaron 2.049, con un incremento del 44,6% en relación con noviembre y del 380,9% en la comparación interanual. Sin embargo, este volumen continúa siendo poco significativo dentro del total de actos escriturales, alcanzando en diciembre una participación del 10,5%.

Gráfico 4. Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires. Nivel mensual y Variación interanual. Diciembre 2022 – 2024 (en cantidad y en %). Fuente: Informe IERIC Octubre – Noviembre 2024.



La dinámica de la actividad de compraventa de inmuebles en ambos distritos mostró un crecimiento significativo en el cuarto trimestre, consolidándose como el de mejor desempeño relativo del 2024. En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires la actividad registró un aumento promedio de 47,2%, mientras que la Provincia alcanzó una variación promedio de 32,0%, revirtiendo la contracción registrada en el trimestre anterior. Como se observa en gráfico 5, el acumulado hasta diciembre de 2024, superó nuevamente los totales de escrituras celebradas en años anteriores, incluso superando los niveles previos a la crisis por COVID-19. Por su lado, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires registró un total de 54.761 escrituras, ubicándose un 35,0% por encima del mismo periodo del año anterior, mientras que la Provincia homónima alcanzó las 114.018 escrituras, con una suba interanual del 19,3%.

Gráfico 5. Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Variación interanual. Cuarto trimestre 2022 – 2024 (en %). Fuente: Informe IERIC octubre – noviembre 2024.

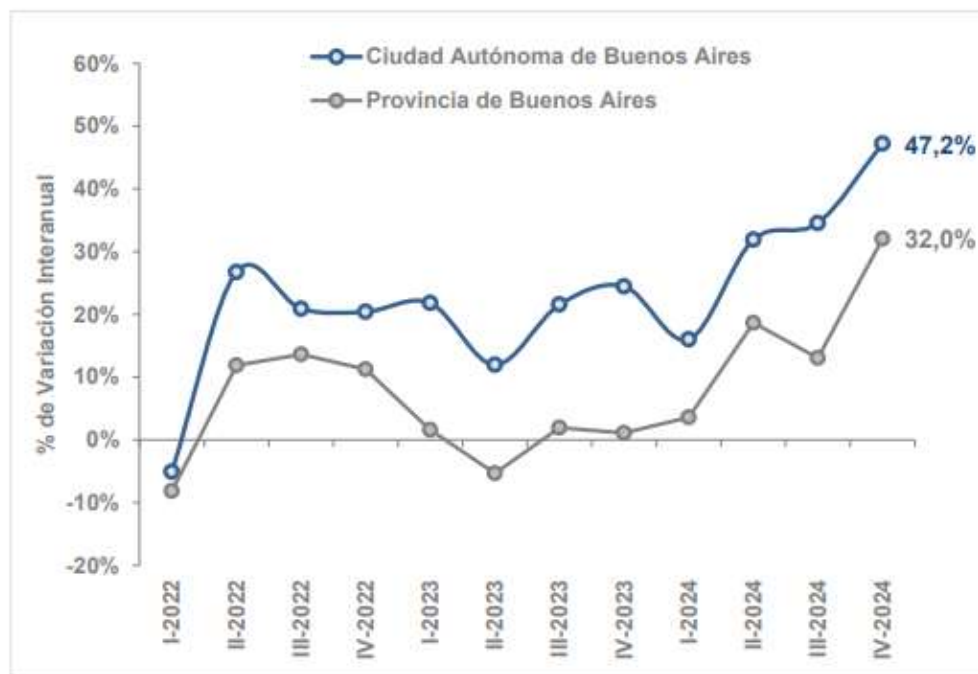
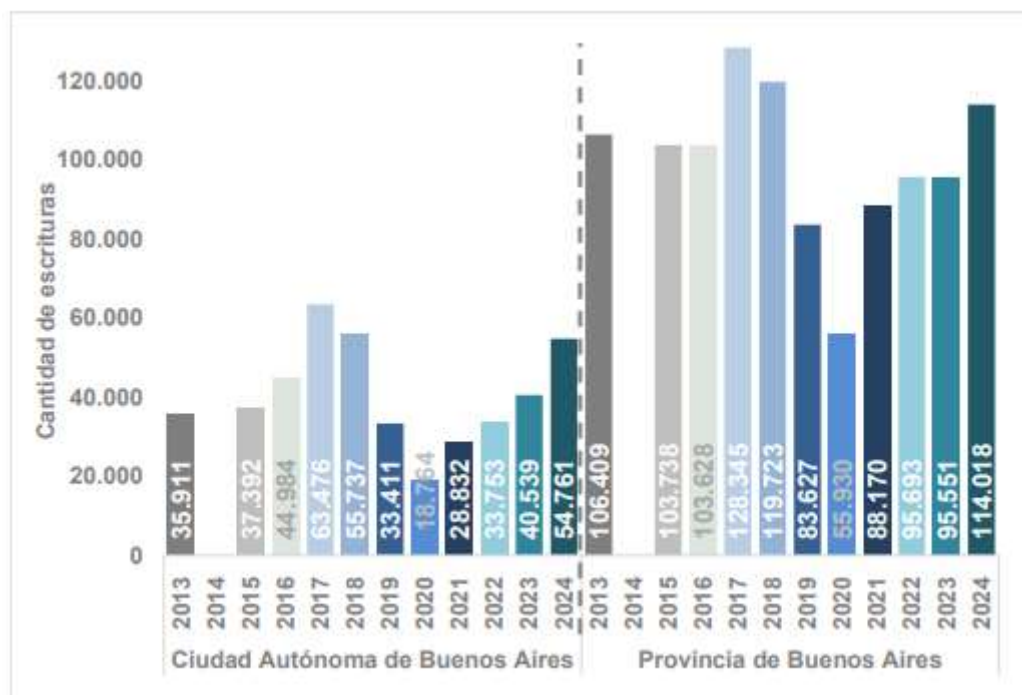


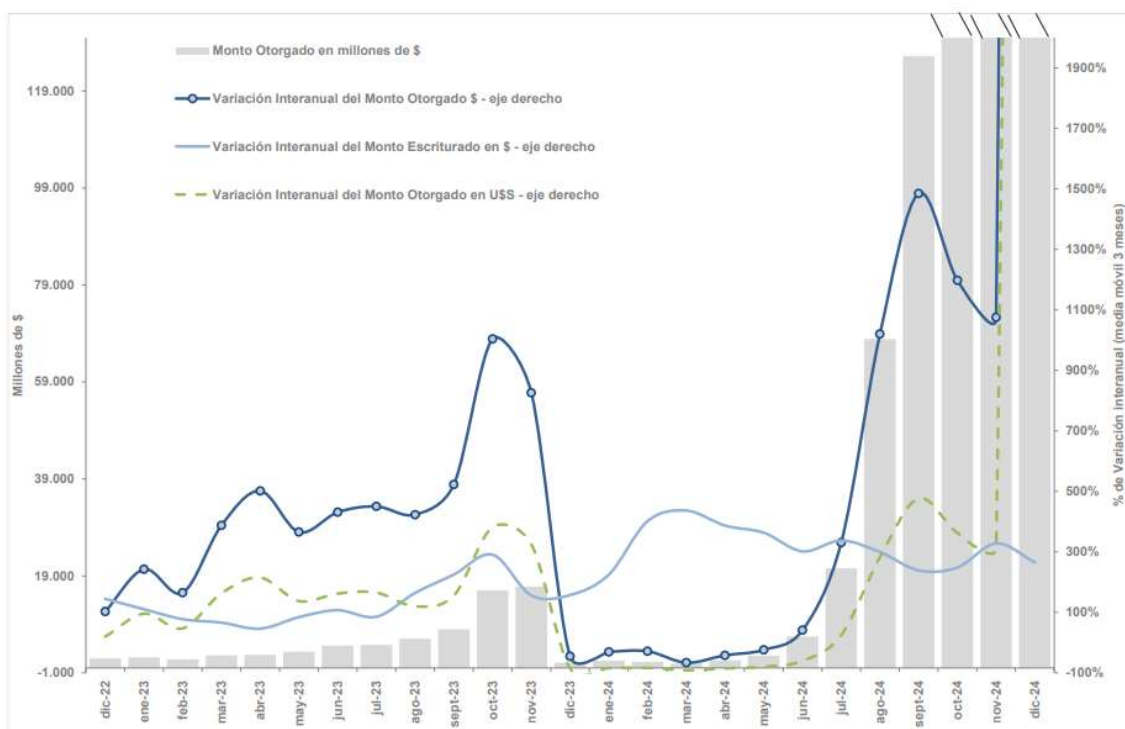
Gráfico 6. Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Acumulado a Diciembre 2013 / 2024 (en cantidad). Fuente: Informe IERIC Octubre – Noviembre 2024.



Créditos hipotecarios.

Durante el mes de diciembre 24, el otorgamiento de préstamos con respaldo hipotecario en el país alcanzó los \$277.983 millones, lo que representa una expansión del 30,6% respecto al mes anterior en términos nominales. Del total de crédito otorgado, se estima que \$268.225 millones fueron destinados a la adquisición de viviendas (operaciones con un plazo superior a los diez años), lo que representa un 96,4% del total. Al convertir los montos al tipo de cambio oficial promedio, se registró un total de USD 262.814, lo que significa una expansión del 33,3% respecto al mes anterior, retomando la dinámica expansiva observada entre abril y septiembre (ver Gráfico 7).

Gráfico 7. – Montos otorgados de Créditos Hipotecarios (en Millones de Pesos, Variación Interanual en pesos y Variación Interanual en dólares estadounidenses) y Montos totales Escriturados en Ciudad de Buenos Aires y Provincia de Buenos Aires (Variación Interanual). Diciembre 2022 – 2024. Fuente: Informe IERIC Octubre – Noviembre 2024.



El fuerte aumento en los montos otorgados responde a la reactivación del financiamiento hipotecario impulsado por los bancos, principalmente a través del relanzamiento de los créditos UVA en abril de 2024. La participación de 23 entidades bancarias en la oferta de estos préstamos generó un mayor acceso al crédito, lo que se tradujo en un crecimiento sostenido en los meses siguientes. Así, en el mes bajo análisis los créditos registraron su mayor monto en 6 años, a pesar de la aún limitada participación sobre el total de escrituras

celebradas. Entre las entidades que ofrecen créditos se encuentran el Banco Hipotecario, Banco Nación, Banco Ciudad, Santander, ICBC, BBVA, Galicia, Macro, Supervielle, Credicoop, Patagonia, Brubank, Banco de Córdoba, Corrientes, Neuquén, Santa Fe, Entre Ríos, San Juan, Santa Cruz, HSBC, Banco Comafi y Nuevo Banco de Entre Ríos⁷. Las condiciones básicas incluyen plazos de hasta 30 años, financiamiento de hasta el 80% del valor de la propiedad y tasas de interés que oscilan entre el 3,5% y el 9,5% según la entidad financiera y perfil del solicitante. Además, de que las cuotas mensuales no deben superar entre el 25% y el 40% de los ingresos del solicitante. Sin embargo, a pesar del crecimiento del crédito hipotecario, la cantidad de operaciones con financiamiento sigue siendo baja respecto al total de Escrituras celebradas. Factores como la incertidumbre económica, el impacto de las tasas de interés, las condiciones de acceso al crédito y las limitaciones de los bancos para tener fondeo de largo plazo limitan su expansión, lo que ha hecho que el mercado argentino esté lejos de alcanzar los porcentajes de operaciones inmobiliarias con hipotecas que son habituales incluso en países de nuestra región.

Tabla 6. Cuadro IV – Crédito Hipotecario bancario otorgado a Personas Físicas. Nivel mensual y variación interanual. Diciembre 2023 – 2024 (en millones de pesos y en %). Fuente: Informe IERIC Octubre – Noviembre 2024.

Periodo	Montos otorgados Hipotecarios			Variaciones Interanuales	
	Total	Más de 10 años	UVA	Total	Más de 10 años
2023					
Diciembre	2.537	1.081	1.608	-7,1%	-50,2%
2024					
Enero	2.945	1.499	2.183	16,8%	-16,2%
Febrero	2.269	1.276	1.884	-4,7%	-28,7%
Marzo	1.984	871	1.467	-46,3%	-66,4%
Abril	3.860	1.563	2.191	3,1%	-42,2%
Mayo	5.651	2.539	3.449	8,4%	-24,0%
Junio	10.599	6.509	6.870	70,9%	40,8%
Julio	29.332	20.530	21.833	340,3%	330,8%
Agosto	78.572	67.843	67.754	938,6%	1020,1%
Septiembre	135.205	126.215	125.957	1302,8%	1485,0%
Octubre	219.200	207.928	207.645	1043,0%	1197,6%
Noviembre	212.759	197.589	199.094	1016,0%	1075,3%
Diciembre	277.983	268.255	269.260	10857,8%	24717,0%

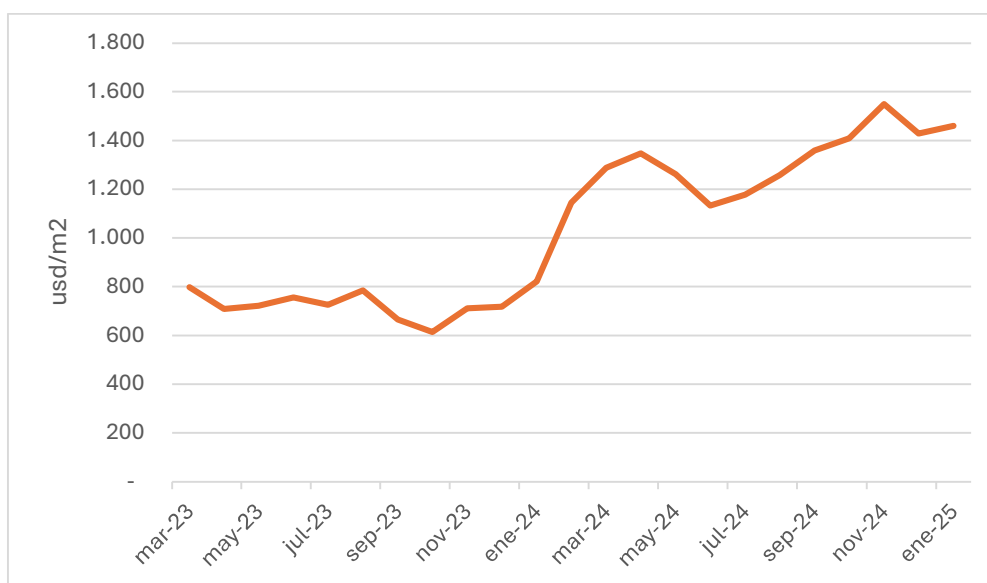
⁷ Lista comparativa prestamos uva bsas (dicimbre 2024).

<https://www.bcra.gob.ar/Noticias/lista-comparativa-prestamos-uva-bsas.asp>

Costo de construcción

Debido al aumento de precios en pesos tanto de los materiales como de la mano de obra ocurrido principalmente durante el año 2024 y un tipo de cambio prácticamente fijo o en retroceso por momentos, el costo de la construcción en dólares experimentó una fuerte alza durante el último período.

Gráfico 8. Costo de construcción en dólares ajustado por inflación. Vivienda tipo de 88m² ubicada en lote urbano. Fuente de elaboración propia ⁸.



En el gráfico se puede observar que a comienzos del 2024 el costo de construcción comienza a elevarse rápidamente superando los 1400 dólares /m² a fines del mismo año.

⁸ Costos de construcción en pesos obtenido de cifras online (enero 2025). Conversión con dólar blue compra histórico. Ajustado por inflación de EE. UU.

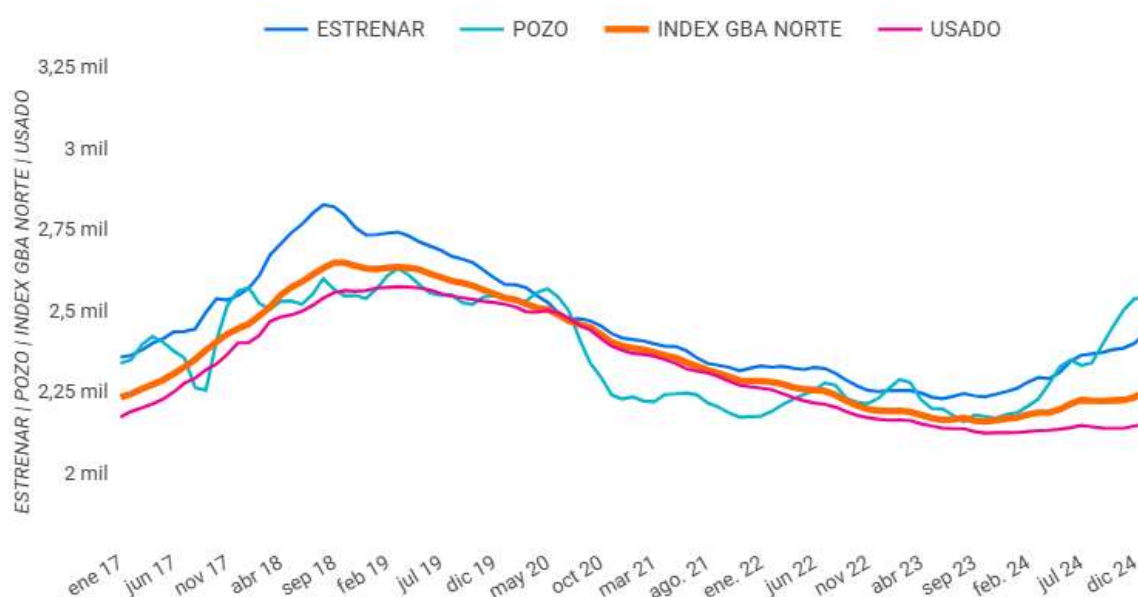
<https://www.inflation.eu/es/tasas-de-inflacion/estados-unidos/inflacion-historica/ipc-inflacion-estados-unidos-2024.aspx>

<https://www.cotizacion-dolar.com.ar/dolar-blue-historico-2024.php>

Precios de lista Inmuebles.

Como consecuencia del aumento del costo de construcción en dólares y la aparición de créditos hipotecarios a mediados del 2024, pese a la recesión económica, los precios de lista de los inmuebles comenzaron a subir durante el 2024 luego de tocar piso a fines del 2023.

Gráfico 9. Evolución mensual precio de venta según segmento. USD/M2. GBA NORTE. Fuente: Zonaprop (febrero 2025).



El gráfico muestra que, independientemente de la categoría, los precios de los inmuebles tuvieron un comportamiento similar. Luego de 5 años consecutivos de retroceso cambió la tendencia a fines de 2023.

2.4. Mercado de viviendas sustentables

El mercado de viviendas sustentables se encuentra en una etapa de auge, con una creciente demanda de viviendas con menor impacto ambiental, de la mano de la creciente conciencia ecológica de las nuevas generaciones.

Cada vez resulta más frecuente encontrar municipios que ofrecen nuevas normativas en materia ambiental y hasta beneficios fiscales que impulsan la construcción sustentable o el ahorro en consumo eléctrico, gas o de agua, ofreciendo tarifas diferenciadas por niveles de consumo.

Iniciativas tanto públicas como privadas fomentan el acceso a financiamiento para proyectos verdes, como créditos con tasas preferenciales. También existen cupos que los bancos privados han determinado que deben asignar a estos proyectos.

Los mercados argentinos han emitido un nuevo panel de negociación para Bonos Verdes, Sociales y Sustentables ("Bonos SVS"), los cuales son valores negociables que se destinan a financiar proyectos con beneficios sociales o ambientales (sustentables).

Entre las dificultades del sector están los costos de instalación de tecnologías como paneles fotovoltaicos en relación con tener una instalación eléctrica tradicional, así como el período de recuperación de esa inversión.

A pesar de estas dificultades, se observa un desarrollo continuo de nuevas e innovadoras tecnologías actualmente en prueba, como molinos de viento para el hogar o climatizadores de arcilla, que prometen ofrecer soluciones eficientes y económicas para el futuro de las viviendas sustentables.

2.5. Análisis de las 5 Fuerzas de Porter

El Análisis de las 5 Fuerzas de Porter proporciona una visión estratégica de la posición competitiva de la empresa en el mercado de las viviendas sustentables:

Rivalidad entre competidores existentes: La competencia es alta, con varias empresas tradicionales y emergentes ofreciendo soluciones de construcción. Sin embargo, la especialización en sostenibilidad y el acompañamiento integral en el proceso de construcción proporcionan una ventaja competitiva clave.

Amenaza de nuevos entrantes: La barrera de entrada es moderada, ya que el costo inicial de inversión en tecnologías verdes y la curva de aprendizaje actúan como freno para nuevos jugadores. No obstante, la creciente demanda por soluciones sostenibles puede atraer más competidores en el futuro.

Poder de negociación de los compradores: Los compradores tienen acceso a diversas opciones, lo que les otorga un alto poder de negociación. Sin embargo, el enfoque en sostenibilidad y la reducción de costos operativos a largo plazo puede justificar un mayor precio inicial en comparación con las viviendas tradicionales.

Poder de negociación de los proveedores: El poder de los proveedores es moderado. La disponibilidad de materiales sustentables, como paneles y termotanques solares, aún es limitada, pero se espera que aumente con el crecimiento de la demanda. Establecer relaciones sólidas con proveedores será clave para mantener los costos bajo control.

Amenaza de productos sustitutos: Los productos sustitutos, como la renovación de viviendas tradicionales para hacerlas más eficientes energéticamente, representan una amenaza moderada. Sin embargo, las viviendas construidas desde cero con un enfoque integral de sostenibilidad siguen siendo una opción más atractiva para quienes buscan reducir su huella ecológica desde el principio.

3. PROPUESTA DE VALOR

3.1. Diseño

Contaremos con un equipo interdisciplinario de profesionales que comenzaran, a partir de una necesidad, a trazar los lineamientos del proyecto. Nuestra experiencia y conocimiento nos permitirá encontrar la mejor solución a esa necesidad.

A diferencia de estudios tradicionales, el enfoque del diseño de la vivienda será seteado desde el comienzo pensando en la sustentabilidad de la vivienda. Coordinaremos desde el inicio a todos los participantes del proyecto para perfeccionar el resultado. Todos los rubros participantes de la construcción son alineados para que la respuesta a una necesidad sea integral, y no una suma de buenas ideas inconexas.

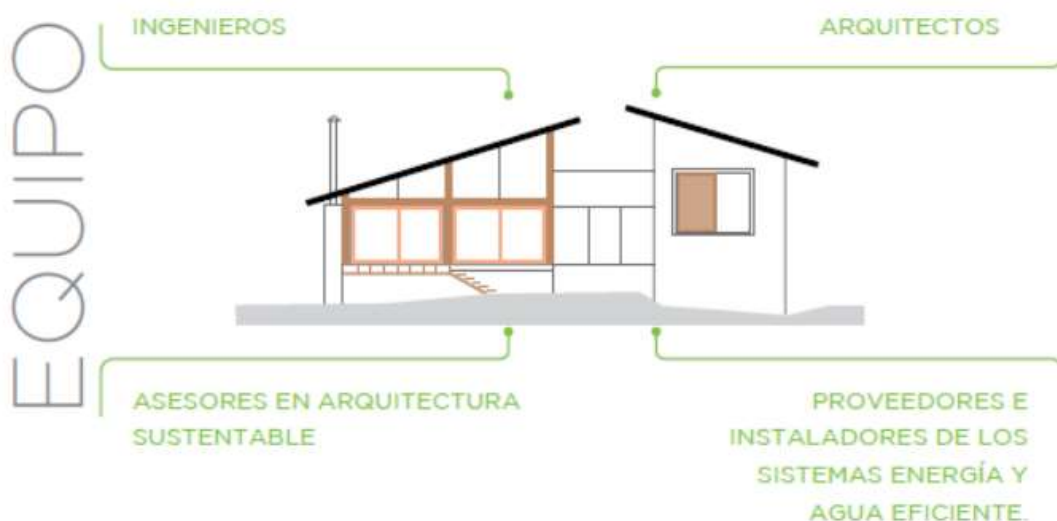


Figura 1. Equipo de trabajo. Fuente: Manual de sustentabilidad

Por otro lado, interpretar la necesidad concreta del cliente y su gusto será el segundo pilar del éxito del proyecto. Las entrevistas y reuniones posteriores con el cliente asegurarán el resultado.

Las empresas constructoras especializadas en viviendas tradicionales suelen reducir costos al disminuir la documentación del proyecto. Esta práctica provoca que, durante el proceso constructivo, queden detalles sin resolver por parte del profesional responsable, lo que lleva a que frecuentemente sean solucionados en obra por personal no capacitado. Como resultado, se producen terminaciones deficientes y, en muchas ocasiones, sobrecostos que deben asumir los clientes para corregir errores constructivos.

3.2. Energía

Vivimos en un contexto global en el que la energía es un recurso escaso y su demanda sigue en aumento. Por lo tanto, nuestra propuesta consiste en elaborar e implementar un plan energético que contribuya a la reducción del consumo en comparación con una vivienda tradicional. Para ello, consideramos las condiciones climáticas del entorno, lo que nos permitirá determinar las estrategias de diseño pasivas adecuadas antes de definir los sistemas activos de alta eficiencia energética y la incorporación de energías renovables.

Estudios revelan que el mayor consumo de energía proviene de la calefacción, seguido del calentamiento de agua sanitaria. En consecuencia, los sistemas activos que implementaremos estarán enfocados en la reducción del consumo en estos puntos críticos.

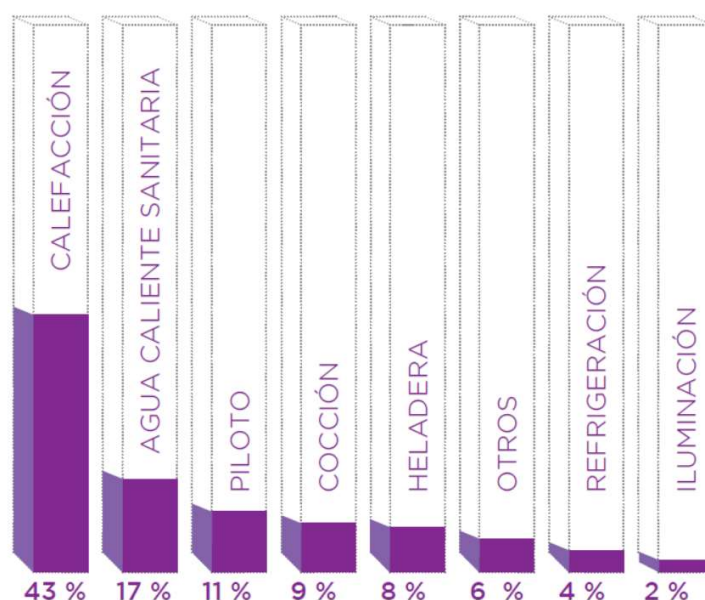


Figura 2. Consumo energético. Fuente: Manual de sustentabilidad

Aislamiento térmico: Se emplearán materiales de alta capacidad térmica que aislarán los ambientes interiores del exterior, reduciendo la variación de temperatura interna. Las puertas y ventanas estarán diseñadas para impedir la infiltración de aire y contarán con doble vidrio hermético (DVH). Además, se podrán incorporar aleros, parasoles y persianas, así como aislamiento térmico en pisos, paredes y techos. Estas medidas permitirán generar un ahorro energético de entre el 35% y hasta el 70% del consumo eléctrico.

Climatización: los sistemas tanto de calefacción como de refrigeración serán provistos por artefactos de clase A. En todos los casos analizaremos las fuentes de energía más conveniente a la hora de diseñar y elegir las distintas opciones.

También tendremos propuestas de climatización mediante convección y geotermia que aprovecha la temperatura de la tierra para calefaccionar ambientes.

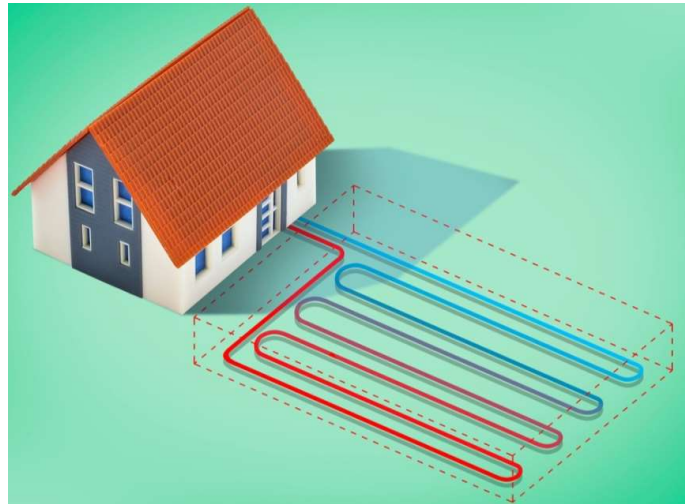


Figura 3. Sistema de calefacción por geotermia. Fuente: Pansogal, energía renovable

Energía renovable: fuentes de energías alternativas a la tradicionales serán una opción que brindarán beneficios económicos a largo plazo, así como también beneficios ecológicos. Entre ellos tenemos:



Termo solares: aprovechan la energía solar para calentar el agua a través de colectores. Existen de distintos tipos y tamaños y aportarán el agua caliente a la red sanitaria de la casa.



Energía fotovoltaica: producen energía eléctrica a partir de la radiación solar. La utilización de módulos fotovoltaicos junto a equipos electrónicos permite aprovechar la energía eléctrica generada para abastecer los consumos del hogar. Existen sistemas

On grid que permiten reducir el consumo de la red o sistemas con baterías que permiten almacenar la energía y alimentar la vivienda cuando se lo requiere.

3.3. Agua

El contexto internacional evidencia que la escasez de agua es uno de los principales desafíos del siglo XXI al que ya se están enfrentando numerosas sociedades del mundo. A lo largo del último siglo, el consumo de agua creció a un ritmo dos veces superior al de la tasa de crecimiento de la población y, aunque no es correcto hablar de escasez a nivel global, preocupa el aumento del número de regiones con niveles crónicos de carencia de agua.

Por tal motivo nuestra propuesta es diseñar un plan adaptado a las posibilidades del proyecto que permita reducir el consumo de agua potable. Dentro de las medidas a adoptar tenemos:

- **Utilización de inodoros de bajo flujo o doble descarga.** Gracias al doble botón, se puede realizar una descarga mínima para líquidos que consume 3 litros de agua, y una descarga máxima para sólidos que consume 6 litros. Con esto se reduce a la mitad la descarga para desechos líquidos



Figura 4. Inodoro de bajo flujo. Fuente: Manual de sustentabilidad

- **Implementación de griferías de bajo consumo con reguladores de flujo, aireador o rociador.** Para las duchas, cabezal o flor de ducha con reguladores de flujo. Algunos adaptadores permiten el ajuste del flujo de agua pudiendo modificarlo en forma gradual según lo requiera la persona. Con los aireadores se utiliza mucho menos agua, ya que baja considerablemente el caudal.

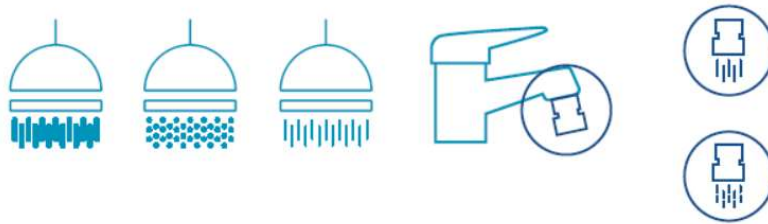


Figura 5. Griferías de bajo consumo. Fuente: Manual de sustentabilidad

- **Tratamiento y reutilización de aguas grises** para descarga de inodoros. Se puede diseñar la colocación de las cañerías de la vivienda de modo que los lavatorios y la descarga de la ducha se conecten con la mochila del inodoro, para que las aguas grises sean reutilizadas para las descargas de este. De esta manera no se utilizaría agua potable para la descarga de desechos del inodoro.

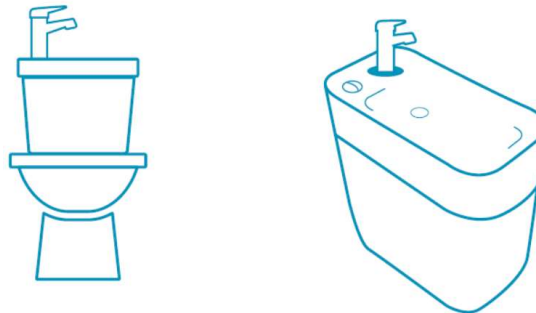


Figura 6. Ejemplo reutilización de agua. Fuente: Manual de sustentabilidad

- Captación de agua de lluvia y aprovechamiento de esta para limpieza y riego del jardín



Figura 7. Recolección de agua. Fuente: Manual de sustentabilidad.

3.4. Sustentabilidad Social

En base a la entrevista realizada a Priscila García del Río⁹ descubrimos la importancia de la sustentabilidad social. Es uno de los tres pilares de la sostenibilidad, junto con la económica y el medio ambiental. Busca garantizar que todas las personas tengan acceso a recursos y servicios necesarios para vivir dignamente.

En consecuencia, nuestra propuesta será garantizar que las condiciones laborales del personal sean seguras y adecuadas. Dentro de los pliegos generales de contratación, se implementará un apartado específico que contemple las condiciones necesarias para asegurar el bienestar de los trabajadores. Estas medidas incluirán:

Obradores acondicionados: Los espacios de descanso estarán diseñados para ofrecer un entorno cómodo y saludable, permitiendo que los trabajadores se tomen pausas en un lugar apropiado.

Elementos de seguridad certificados: Todo el personal estará equipado con herramientas y equipos de protección que cumplan con las normativas vigentes, reduciendo el riesgo de accidentes.

Alimentación: Se proveerá alimentación rica en nutrientes, que apoye el bienestar físico y mental del equipo durante la jornada laboral.

⁹ Anexos. Sección 10.2. ENTREVISTA N°1.

Estas medidas garantizarán un entorno de trabajo más eficiente y seguro, promoviendo el bienestar del personal en cada etapa del proyecto.

3.5. Proceso constructivo

La experiencia del cliente en el proceso de materialización del proyecto es central en nuestra propuesta de valor. Desde el primer contacto hasta la concreción de la obra, el cliente será cuidadosamente acompañado.

A continuación, se detalla el proceso típico:

- **Memorias del Comitente:** En nuestra primera reunión con el cliente, se recogen sus necesidades y deseos en relación con el proyecto. El cliente generalmente llega con un listado de requisitos y una idea inicial de diseño. Nuestro profesional a cargo tomará nota de todos los puntos discutidos. En función de estas necesidades, se ofrecerán diferentes alternativas de casas que integren diseños e instalaciones sustentables. Por cada reunión, se generará una minuta que resuma los temas importantes acordados, evitando así malentendidos.
- **Elección del Terreno:** Si el cliente no cuenta con un terreno, buscamos un lugar que se adapte a sus necesidades. La colaboración con nuestro equipo en esta elección permitirá un mayor asertividad desde la concepción del proyecto.

Si el cliente cuenta con un terreno, se organiza una visita al sitio para evaluar las condiciones. Se realizará un estudio preliminar para determinar la viabilidad del proyecto en términos de diseño y sostenibilidad.

- **Anteproyecto:** A partir de la idea inicial proporcionada por el cliente, nuestros profesionales desarrollan un diseño demo de la vivienda. Esto comenzará con croquis y renders, que serán ajustados en colaboración con el cliente hasta llegar al diseño definitivo. En esta etapa, se definirán todas las instalaciones complementarias que influirán en el grado de sustentabilidad de la vivienda.

Además, se estima un presupuesto aproximado para la ejecución del proyecto, detallando la diferencia entre los costos de una construcción tradicional y las implementaciones sustentables. En este punto, se incluye un análisis del recupero de la inversión de las instalaciones sustentables, explicando cómo los costos adicionales de tecnologías como paneles solares o termos solares se compensarán

con el ahorro en los servicios públicos (energía, agua) a lo largo del tiempo. Este análisis proyectará cuántos años se necesitarán para que el ahorro acumulado iguale el costo inicial de la inversión en dichas tecnologías.

Si es aprobado, se procederá a la siguiente fase. Caso contrario, se cobra los honorarios correspondientes por el anteproyecto.

- **Proyecto:** Una vez definido el diseño, comenzamos a desarrollar la documentación necesaria para la construcción. Esto incluye planos municipales, de arquitectura, de estructura y de instalaciones. Paralelamente, se elabora el plan de energía y el plan de uso de agua. También se presenta un modelo 3D interactivo, permitiendo al cliente experimentar virtualmente su futura casa.
- **Construcción:** Tras la aprobación del presupuesto definitivo, iniciamos la construcción de la vivienda. Coordinaremos visitas mensuales a la obra con el cliente, donde mostraremos los avances y establecemos los objetivos para el próximo mes.
- **Entrega de Obra:** Una vez finalizado el proyecto, procederemos a la entrega de la unidad. Nuestros profesionales ofrecen una capacitación completa sobre el uso de la vivienda, explicando el funcionamiento de las distintas instalaciones y brindando consejos para su correcto uso. Después de la puesta en marcha de la unidad, realizaremos visitas de rutina para evaluar y medir la eficiencia de los sistemas instalados, tomando nota de los comentarios del usuario. De ser necesario, se realizarán los ajustes correspondientes.



Figura 8. Ejemplo diseño de casa sustentable. Fuente: creado con IA.



Figura 9. Ejemplo diseño de casa sustentable. Fuente: creado con IA.



Figura 10. Ejemplo diseño de casa sustentable. Fuente: creado con IA.

3.6. Beneficios a largo plazo

La construcción de viviendas sustentables no solo beneficia al medio ambiente, sino que también ofrece ventajas económicas a largo plazo para los propietarios. Entre los principales beneficios financieros se destacan:

Ahorros significativos en costos: Gracias al uso de tecnologías como los paneles solares y los sistemas de reutilización de agua, los propietarios podrán reducir sus facturas de electricidad y agua. Según la American Solar Energy Society¹⁰ los paneles solares pueden reducir las facturas de electricidad hasta en un 50% a 70% con equipos On grid. Si al sistema se le incorpora baterías puede lograr la autonomía energética.

El período de recupero de la inversión dependerá de distintas variables como el consumo energético, la tarifa de energía local y la aislación de la vivienda. Pero en términos generales se estima entre 5 a 10 años.

Revalorización de la propiedad: Las viviendas sustentables tienden a mantener o incluso incrementar su valor en el mercado a largo plazo. Aunque los beneficios económicos no suelen ser inmediatos, esta tendencia asegura que la inversión inicial en

¹⁰ American Solar Energy Society (agosto 2024). Selecting Your Solar Water-Heating System. <https://ases.org/selecting-your-solar-water-heating-system>

una vivienda sustentable sea rentable con el tiempo. Según HomeGuide¹¹ el valor de reventa de una propiedad sustentable puede aumentar entre un 2% y un 6%, dependiendo de los sistemas sustentables implementados

Beneficios impositivos: ya existen provincias como la de Godoy Cruz, pionera en el tema, que brinda descuentos en aforo de construcción y bonificaciones en tasas municipales. Por otro lado, el Ministerio de Interior, Obras Públicas y Vivienda lanzaron en el 2015 un manual de vivienda sustentable que tiene por objetivo establecer política nacional de sustentabilidad en el diseño y construcción en el marco de políticas públicas.

Se prevé a largo plazo, que más provincias lancen incentivos impositivos para construir casas sustentables.

4. ANÁLISIS DEL MERCADO

En la presente sección analizaremos el mercado donde se implantará nuestra propuesta de inversión. El objetivo es determinar su tamaño, su actividad actual y sus tendencias de crecimiento a futuro. También analizaremos el desarrollo de la sustentabilidad en otros países para comprender el potencial de la industria.

4.1. Participación sustentable

La Cámara Argentina de la Construcción¹² revela que el 72% de los proyectos inmobiliarios en el país en estos últimos años incorpora elementos de construcción sustentable tanto en sus diseños como en sus desarrollos”.

En ellos, hay una tendencia creciente en el uso de materiales eco-amigables como madera reciclada, corcho y piedra, que promueven la sostenibilidad y la reutilización de recursos¹³. Y a la construcción rápida y eficiente en recursos a través de casas modulares y prefabricadas.

¹¹ HomeGuide (septiembre 2024). Solar water heater cost. HomeGuide.
<https://homeguide.com/costs/solar-water-heater-cost>

¹² Ambito Financiero (noviembre 2024). Construcciones sustentables y ahorro energético, una tendencia que crece.
<https://www.ambito.com/real-estate/construcciones-sustentables-y-ahorro-energetico-una-tendencia-que-crece-n6078349?utm>

¹³ Denat (febrero 2024). Seis tendencias en arquitectura para 2024.
<https://www.denat.com.ar/tulugar/las-6-tendencias-en-arquitectura-para-2024-que-transformaran-el-paisaje-urbano/?utm>

4.2. Tamaño del mercado

Para comprender el tamaño del mercado en el que nuestra propuesta operará, hemos analizado variables claves relacionadas con la construcción de viviendas en barrios cerrados. Este análisis se ha centrado principalmente en la zona de Escobar y Pilar, que se encuentran en vías de desarrollo y representan una porción significativa del mercado potencial.

Dentro de los barrios analizados, destacamos los siguientes:

- ✓ El Cantón: Ubicado en la localidad de Maschwitz, partido de Escobar (altura Km. 45 de Panamericana), el emprendimiento se encuentra compuesto por 4 Barrios de viviendas unifamiliares: Norte, Islas, Golf y Puerto, (comunicados entre sí por una vía rápida). Cuenta con 2335 lotes.
- ✓ San Sebastián: se encuentra en el Partido de Pilar, en el límite con Escobar, a 50 minutos de la Capital. El barrio cuenta con un total de 3622 lotes, 1110 hectáreas de superficie.
- ✓ Puertos de Lago: ubicado en Panamericana km 45 Ramal Escobar. Puertos cuenta con un excelente acceso directo de 4 kilómetros asfaltado, iluminado y de dos vías por mano desde Panamericana. Se divide en 11 lanzados, 1400 hectáreas de lago y 3 instituciones educativas. Suma un total de 2482 lotes.

En conjunto, estos tres barrios suman más de 8,000 lotes¹⁴, lo que los convierte en una muestra representativa del mercado en estudio.

En barrios con más de 2,000 lotes, se construyen en promedio más de 100¹⁵ casas anualmente, lo que indica un ritmo constante de crecimiento en la construcción de viviendas nuevas.

¹⁴ Fuente de elaboración propia (agosto 2024). Análisis de cantidad de lotes obtenidos de las páginas oficiales de los distintos barrios.

¹⁵ Fuente de elaboración propia (agosto 2024). Obtenido a partir de promediar valores informados de construcción de los barrios analizados.

Las casas construidas son, en su mayoría, de estilo modernos ejecutadas mediante técnicas tradicionales, de 4 ambientes en adelante, mayores a 150m²¹⁶.

Construcción Histórica

Argentina ha experimentado un crecimiento sostenido en el sector de la construcción en las últimas décadas, aunque con ciclos de auge y contracción. Según datos del Instituto de Estadísticas y Censos (INDEC), el sector de la construcción representó el 3% del PBI nacional del último año¹⁷.

Crecimiento Poblacional

La población de Argentina creció un 10% en la última década, según el Censo Nacional 2022¹⁸, con una marcada tendencia hacia la urbanización y el desarrollo de ciudades periféricas al Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA). Pilar y Escobar han sido epicentros de este crecimiento, atrayendo a nuevos residentes debido a su conectividad con la ciudad y su calidad de vida.

En Escobar, la población pasó de 200.000 habitantes en 2010 a más de 280.000 en 2022, un aumento del 40%. Pilar mostró un crecimiento similar, con un incremento del 35% en su población en el mismo periodo. Estos datos refuerzan la mayor demanda de viviendas en barrios cerrados de la última década.

Sobre perspectivas a largo plazo, la tasa global de fecundidad (hijos por mujer) ha ido descendiendo en los últimos 40 años, de 3 hijos por mujer en el año 1.980 a 1,4 hijos por mujer en el año 2020¹⁹, a lo cual sería esperable se mantenga la tendencia negativa por los cambios de estructuras familiares actuales.

¹⁶ Fuente de elaboración propia (julio 2024). Estudio realizado sobre casas a la venta publicadas en los barrios en análisis.

¹⁷ Fuente de elaboración propia (diciembre 2024). Datos obtenidos del informe técnico sobre avance del nivel de actividad. Tercer trimestre de 2024.

¹⁸ Fuente de elaboración propia (noviembre 2024). Censo 2022.

<https://www.indec.gob.ar/indec/web/Nivel4-Tema-2-41-165>

¹⁹ Dirección Provincial de estadísticas (marzo 2025). Cuadros estadísticos de natalidad y fecundidad https://www.estadistica.ec.gba.gov.ar/dpe/index.php?option=com_content&view=article&id=204:cuadros-estadisticos-natalidad-fecundidad&catid=164&Itemid=228

Sustentabilidad a nivel mundial

Para entender la evolución futura del mercado de la construcción sostenible, es fundamental observar las tendencias globales y las prácticas que se están implementando en distintos países. Hoy en día, existen varias naciones que lideran la innovación en construcción sostenible, destacándose principalmente Países Bajos, Alemania, Suecia, Dinamarca, Canadá y Australia, entre otras. Cada uno de estos países ha adoptado enfoques únicos, reflejando sus características socioculturales, geográficas y climáticas, lo que les permite avanzar a pasos firmes hacia un futuro más sustentable en la edificación.

En este contexto, es posible identificar distintos aspectos que cada país ha priorizado en su desarrollo de la construcción sostenible, desde la implementación de tecnologías innovadoras hasta la creación de políticas públicas que fomentan la eficiencia energética y el uso de energías renovables. A continuación, se describen las principales características que definen el enfoque sostenible de alguno de ellos.

Países Bajos:

Son reconocidos a nivel mundial por su enfoque innovador y líder en la construcción sustentable. El país ha adoptado una serie de políticas públicas, estrategias tecnológicas y prácticas de construcción que buscan reducir el impacto ambiental, aumentar la eficiencia energética y promover el uso de energías renovables en sus viviendas y edificios.

- **Estándares Passivhaus**

Son estándares de diseño que establecen para lograr que la construcción minimice la necesidad de ser calefaccionada reduciendo el consumo energético. Según datos de la Agencia Internacional de Energía (IEA), los edificios en los Países Bajos consumen un 50% menos energía en comparación con los edificios de construcción convencional en otros países.

- **Energías Renovables**

Las viviendas y edificios nuevos están equipados con paneles solares y sistemas de bombeo de calor para generar su propia energía. Además, la energía eólica

juega un papel importante en la generación de electricidad a nivel nacional, con varios proyectos de parques eólicos, tanto en tierra como en el mar, que contribuyen a un suministro energético más limpio.

- Economía Circular en la Construcción

Se encuentran implementando un modelo de economía circular en la construcción, donde los materiales de construcción son reciclados y reutilizados al final de la vida útil de los edificios. Esto incluye el uso de materiales reciclados y el diseño de edificios que sean fáciles de desmontar y reutilizar. Esta práctica reduce la cantidad de residuos de construcción y contribuye a la reducción de la huella de carbono.

- Normativas y Políticas

La Ley de Energía exige que todas las nuevas construcciones sean casi de energía nula (NZEB, por sus siglas en inglés) a partir de 2020. Esto implica que la construcción genere toda la energía que consume.

Estas políticas apuntan a cumplir los objetivos climáticos de la Unión Europea para reducir las emisiones de CO₂ y aumentar la eficiencia energética.

Alemania:

La sostenibilidad en la construcción en Alemania no solo se refleja en nuevas edificaciones, sino también en la renovación de estructuras existentes para hacerlas más eficientes energéticamente.

- Rehabilitación y Modernización de Edificaciones.

Tiene un enfoque destacado en la renovación energética de edificios existentes, promoviendo la actualización de viviendas antiguas a estándares energéticos modernos, con un enfoque en el aislamiento térmico, ventanas de alta eficiencia y el uso de tecnologías de calefacción eficientes (como bombas de calor y sistemas de calefacción por suelo radiante).

- Objetivos de Descarbonización.

Ha establecido objetivos claros para la descarbonización del sector construcción, con metas específicas para reducir las emisiones de CO₂ en los edificios. Las

reformas y la construcción nueva están dirigidas hacia edificios con emisiones muy bajas de carbono, y las políticas públicas fomentan el uso de materiales ecológicos y la implementación de sistemas de energía renovable.

- Certificaciones Internacionales.

Las certificaciones de sostenibilidad como LEED y BREEAM son muy comunes en la construcción de edificios comerciales y residenciales. Aunque los Países Bajos también aplican estas certificaciones, en Alemania su implementación es particularmente fuerte en proyectos urbanos grandes y en edificios de oficinas.

Canadá:

Canadá es uno de los países más avanzados en términos de construcción sostenible, pero se distingue debido a su enfoque único hacia el clima, la innovación en materiales y la adaptación a condiciones extremas.

- Diseño para Climas Fríos.

Dado que gran parte de Canadá experimenta inviernos extremadamente fríos, la construcción sostenible en este país se centra particularmente en la eficiencia energética en climas fríos. Esto incluye el uso de materiales de alta eficiencia térmica y sistemas de aislamiento avanzado para reducir las pérdidas de calor y minimizar el consumo energético para calefacción.

- Tecnologías de Casas Inteligentes.

La construcción sostenible en Canadá también está profundamente vinculada con el desarrollo de casas inteligentes que utilizan sistemas automatizados para gestionar el consumo energético, el agua y otros recursos. Las tecnologías de domótica permiten a los propietarios de viviendas optimizar el uso de energía y mejorar la eficiencia general de la construcción

- LEED y EnerGuide.

El sistema LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) es ampliamente utilizado, al igual que en otros países, pero Canadá tiene su propio sistema de certificación energética nacional, llamado EnerGuide. EnerGuide es

una herramienta clave para evaluar la eficiencia energética de los edificios, proporcionando una calificación energética que ayuda a los propietarios a identificar áreas de mejora en cuanto a la eficiencia energética.

4.3. Segmentación del mercado

El cliente objetivo es una familia joven, con miembros entre 35 y 45 años, que pertenece a la clase media alta o alta. Estas familias tienen un fuerte aprecio por el medio ambiente y una clara conciencia social, lo que los lleva a buscar minimizar su impacto ecológico en su vida cotidiana. Valoran un estilo de vida saludable, adoptando hábitos que promueven el bienestar y la calidad de vida.

Disfrutan de actividades al aire libre, como paseos por parques, senderismo y deportes en la naturaleza, y buscan un hogar que les permita integrar la naturaleza en su vida diaria. Se sienten identificados con el cambio de paradigma hacia un estilo de vida más consciente y sostenible, rechazando el consumismo excesivo y priorizando el bienestar familiar y comunitario.

Estas familias buscan viviendas que no solo sean estéticamente agradables, sino que también estén diseñadas para ser sostenibles y eficientes energéticamente. Su motivación principal es crear un hogar que refleje sus valores, donde puedan criar a sus hijos en un entorno saludable y en armonía con la naturaleza.

4.4. Tendencias de crecimiento

El mercado de viviendas sustentables en Argentina está experimentando un crecimiento acelerado debido a varios factores, entre ellos:

- ✓ Conciencia ambiental creciente: Los compradores están más interesados en reducir su huella de carbono y contribuir al cuidado del planeta.
- ✓ Ahorro en costos operativos: Las viviendas que ofrecen tecnologías como paneles solares y recolección de agua de lluvia están ganando popularidad por su capacidad para reducir costos energéticos y de mantenimiento.

Regulaciones y beneficios fiscales: Las políticas gubernamentales que promueven la eficiencia energética y ofrecen incentivos fiscales para la adopción de tecnologías verdes están ayudando a impulsar la demanda.

4.5. Competencia

El mercado cuenta con varios competidores, desde constructoras tradicionales hasta aquellos que se están especializando en viviendas sustentables. A continuación, se destacan algunos de los principales competidores:

- TAO PANELES: empresa dedicada a la construcción de casas prefabricadas con paneles de madera. Poseen una fábrica en Neuquén y tienen presencia en gran parte de país.



Figura 11. Casa prefabricada. Fuente: página web Tao paneles

Dentro de las principales ventajas de este sistema es la velocidad de ejecución de la construcción. Al utilizar sistemas modulares prefabricados aseguran un rápido montaje de la estructura y cerramientos.

Por otro lado, los materiales y conformación de paneles permiten logran buena aislación térmica.

Dentro de las desventajas tenemos la durabilidad y la falta de solidez estructural. Al utilizar paneles livianos tanto en paredes, pisos y techos el usuario percibe sensación a “hueco” al transitar por la vivienda.

Además, al ser madera el principal material de construcción reduce la vida útil y durabilidad de la vivienda además de requerir un mayor mantenimiento frente a la humedad.

Finalmente, el diseño y morfología se encuentra limitado por las características de los paneles.

- MASHOUSE: Una constructora que trabaja con el sistema de construcción en seco “Steel Frame”.



Figura 12. Casa steel frame. Fuente: página web MasHouse

Presenta opciones de casas de distintos estilos. Dentro de su diseño ofrecen opciones “Eco-friendly” con energía renovable, aunque su enfoque no es sustentable. Su principal fortaleza es la velocidad de ejecución.

Frente a una casa de construcción tradicional presentan costos similares con el beneficio de los tiempos.

Dentro de las principales desventajas tenemos la aceptación del sistema constructivo liviano vs el tradicional. La percepción que tiene el usuario respecto a la solidez va en contra de la cultura y tradición.

- VIVIENDAS BOX HOUSE: Empresa que utiliza contenedores reciclados para construir viviendas modernas.



Figura 13. Casa contenedor. Fuente: página web Box House

Dentro de las ventajas que tiene este sistema es la velocidad de ejecución y la economía en costos. Su propuesta sustentable parte desde la idea de utilizar materiales reciclados como los son los contenedores, pero no presentan una propuesta integral de eficiencia energética. Por otro lado, sus diseños son acotados a modulación de los contenedores.

- GONZALO BARDACH: Estudio especializado en el diseño de casas con hormigón a la vista, fusionando las construcciones con la naturaleza. Su enfoque es estético y ecológico, pero se limita estilos muy conceptuales.

Si bien hace foco en la sustentabilidad, los diseños propuestos van en contra de la eficiencia energética de la vivienda con grandes ventanales que provocan pérdida de calor.



Figura 14. Casa de diseño. Fuente: página web Gonzalo Bardach

5. MODELO DE NEGOCIO

El modelo de negocio se basa en ofrecer el servicio de diseño y construcción de casas con características sustentables. El producto ofrecido se divide en 2 etapas: anteproyecto y construcción llave en mano.

El proceso de ideación, que incluye entrevistas con el cliente y la elaboración de un anteproyecto, se cobrará por separado de la construcción. De este modo, el cliente tiene la opción de realizar únicamente el anteproyecto con nosotros y, si lo desea, contratar a otra empresa para la construcción.

El core de nuestro negocio radica en vender el paquete completo, que abarca tanto el diseño como la construcción de la vivienda. Nuestro principal beneficio provendrá de la construcción. Para financiar el inicio del proyecto, cobraremos un anticipo antes de comenzar la obra. Las certificaciones mensuales generarán el capital de trabajo necesario y permitirán obtener un beneficio al final del ciclo del proyecto. El valor se ajustará según el índice de la construcción CAC general.

Además, ofreceremos la opción de pago por adelantado, lo que congelará el precio total.

Esta opción de pago nos permitirá acopiar materiales importados que tengan volatilidad de precio, evitando pagar sobreprecio. También nos permitirá realizar acopios a cuenta con nuestros principales proveedores, asegurando la disponibilidad del material.

Socios estratégicos

Proveedores de paneles y termos solares: iniciaremos con marcas recomendadas por los asesores para luego comenzar a realizar compras a importadores de las marcas que hayan tenido mejor resultado. Por ejemplo, enertik.

Proveedor de carpinterías: siendo un elemento clave en el aislamiento de la vivienda, trabajaremos con marcas que aseguren la estanqueidad y eficiencia térmica. Empresas certificadas, con variedad de materiales y terminaciones.

Corralones: aseguraremos la calidad de los materiales típicos de construcción al menor costo posible. El objetivo es obtener cuentas corrientes a 30 días fecha factura.

Principales Desafíos y Limitantes

Aunque las proyecciones financieras del negocio de construcción de viviendas sustentables son positivas y se espera rentabilidad a largo plazo, existen varios desafíos que pueden influir en el rendimiento del proyecto. A continuación, se destacan los principales obstáculos que el negocio deberá enfrentar:

Creación y reconocimiento de la marca: Como empresa emergente en un sector competitivo, será esencial crear una marca sólida que sea reconocida por su compromiso con la sostenibilidad y la calidad de las viviendas. Esto requerirá una inversión considerable en marketing y publicidad, especialmente durante los primeros años.

Generación del mercado: Convencer a los compradores del valor de las viviendas sustentables es otro desafío clave. Si bien hay un interés creciente en productos y servicios orientados a sustentabilidad, es fundamental demostrar a los clientes que la inversión inicial en tecnologías verdes y materiales sustentables será financieramente beneficiosa a largo plazo.

Ganar participación en el mercado: Competir con constructoras tradicionales y otras empresas que ya operan en el sector de la construcción sustentable será uno de los retos. La diferenciación del producto, destacando tanto los beneficios ambientales como los económicos, será crucial para captar una cuota significativa del mercado.

Situación económica del país y préstamos hipotecarios: La economía argentina, con sus fluctuaciones y tasas de interés elevadas, puede afectar la capacidad de los compradores para acceder a créditos hipotecarios. Esto puede reducir la velocidad de ventas y afectar el crecimiento del negocio, especialmente en los primeros años.

Curva de aprendizaje: La construcción de viviendas sustentables requiere conocimientos técnicos especializados en áreas como diseño bioclimático, eficiencia energética, y utilización de tecnologías verdes. Formar un equipo con las habilidades necesarias y establecer relaciones con proveedores será un desafío durante la fase inicial.

Dependencia de materiales importados: Estas viviendas dependen de ciertos materiales, como paneles solares y aislaciones ecológicos, que son importados. La volatilidad de los costos y tiempos de entrega de estos productos representa un riesgo que debe ser gestionado adecuadamente.

6. CONCLUSIONES

La oportunidad de inversión en construcción de viviendas sustentables se presenta como una alternativa sólida y alineada con las tendencias crecientes hacia la sostenibilidad y la eficiencia energética.

Iniciativas tanto públicas como privadas fomentan el acceso a financiamiento para proyectos verdes, como créditos con tasas preferenciales.

El mercado de las viviendas sustentables en el Gran Buenos Aires y sus alrededores proyecta una demanda creciente, impulsada por la conciencia ambiental y el crecimiento poblacional.

Las nuevas tendencias en sostenibilidad y eficiencia energética están influyendo cada vez más en las decisiones de compra de viviendas, especialmente entre las nuevas generaciones de compradores, quienes buscan opciones de vida más sostenibles y económicamente eficientes.

Finalmente, las tendencias globales señalan que Argentina aún tiene un largo camino por recorrer en términos de desarrollo de construcciones sustentables. Esto incluye la implementación de normativas, la adopción de tecnologías innovadoras y la creación de una cultura más sólida de respeto y cuidado por el medio ambiente.

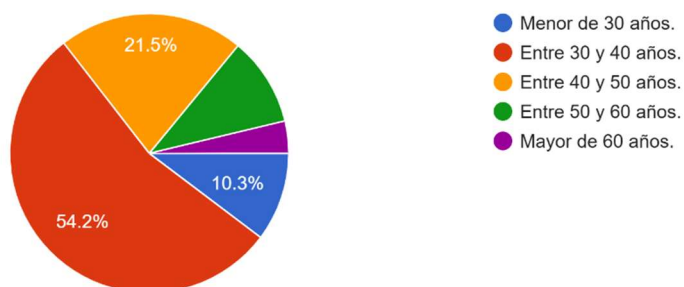
7. ANEXOS

7.1 ENCUESTA N°1

Encuesta propia realizada en abril de 2014 a 107 individuos de Capital Federal y Gran Buenos Aires:

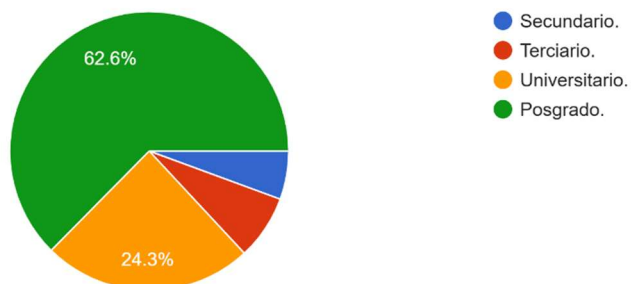
Pregunta 1:

Tu edad
107 respuestas



Pregunta 2:

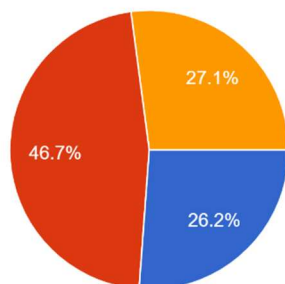
Tu nivel de estudios
107 respuestas



Pregunta 3:

Tu lugar ideal para vivir es:

107 respuestas

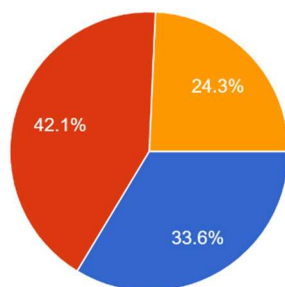


- Departamento cómodo en la ciudad.
- Casa con terreno en barrio tradicional.
- Casa con terreno en barrio cerrado.

Pregunta 4:

¿Tenes planes en el mediano plazo de comprar tu próxima casa o departamento?

107 respuestas

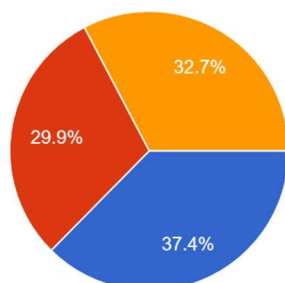


- No.
- Si, en los proximos 5 años.
- Si, en un plazo mas largo.

Pregunta 5:

Si tuvieras la posibilidad de elegir, preferís:

107 respuestas

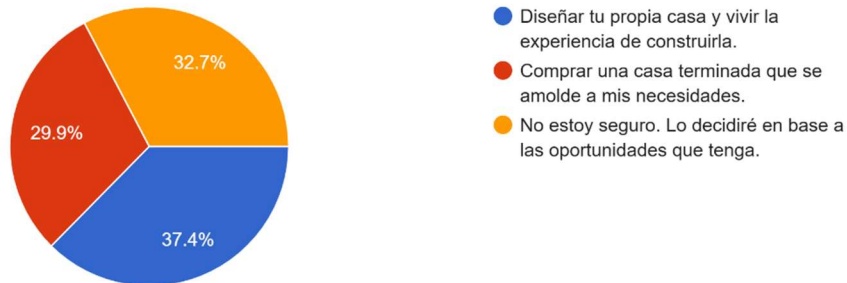


- Diseñar tu propia casa y vivir la experiencia de construirla.
- Comprar una casa terminada que se amolde a mis necesidades.
- No estoy seguro. Lo decidiré en base a las oportunidades que tenga.

Pregunta 6:

Si tuvieras la posibilidad de elegir, preferís:

107 respuestas



Pregunta 7:

¿Qué te motiva a comprar una casa terminada en lugar de diseñar tu casa a medida?

32 Respuestas

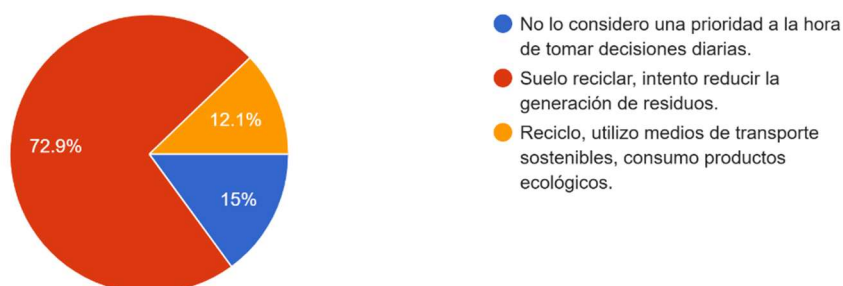
- Tener una idea más cercada del resultado final, prefiero verlo e imaginar reformas antes que un proyecto de cero.
- Ahorrarme el desgaste de la construcción y todo el tiempo posterior hasta que todo funciona.
- Evitar lidiar con arquitectos, obreros y aumentos de costos inesperados.
- No me gusta lidiar con arquitectos, constructores, etc.
- La comodidad de saber cuánto sale y no tener que lidiar con el proceso de construcción.
- Es muy estresante el tiempo durante la construcción.
- Porque no cuento con los conocimientos para poder diseñar una casa y dependería demasiado del arquitecto/diseñador.
- Tiempo/ esfuerzo.
- No pasar por el stress de la construcción.
- Que ya está lista, y no tengo que pensar todo desde cero, si encuentro algo más o menos que me gustó puedo adaptarla para que me termine de encantar.
- El proceso es muy extenso.
- Quiero poner mi energía en vivirla. Las construcciones son un problema.

- Tiempos y que el resultado no se ajuste a la expectativa.
- Desconozco sobre construcción, no quiero involucrarme. No quiero cometer errores.
- Me parece menos estresante.
- No me gusta tener que lidiar con arquitectos y diseños.
- No pasar el estrés de una obra.
- Ahorrarme el stress de construir.
- Tiempos y complejidad a la hora de comenzar un proyecto de arquitectura. Además, es necesario contar con un dinero extra para vivir en otro lado mientras la casa se construye.
- No tengo la creatividad ni los conocimientos técnicos para diseñar una casa. Prefiero adquirir una que haya sido diseñada y construida por expertos.
- Evitar el proceso de construcción y obra el cual me parece tedioso.
- Ya hice mi casa y la diseñamos. no quiero saber nada con construcción fue una experiencia de terror.
- Reconozco que hay profesionales preparados para diseñar viviendas, que sabrán hacerlo mejor que yo. Y no quiero ser tan excéntrico de pensar que el mejor lugar para vivir sería el diseñado por mí. El lujo es vulgaridad.
- Ahorrar el tiempo de planificación dedicada a ello.
- Insume menor tiempo.
- Hay gente q se especializa en esa tarea con enorme creatividad y capacidad.
- No tener que pasar por el estrés de construir una casa. Tener algo ya habitable en el que pueda vivir y mejorarlo luego.
- Que sería más rápido.
- ¡Rapidez, no cargar con la obra!
- Dinero y tiempo.
- El tiempo que lleva la construcción.
- El trabajo, que conlleva, tiempo etc.

Pregunta 8:

Cuanto sentís que es tu compromiso con el medio ambiente.

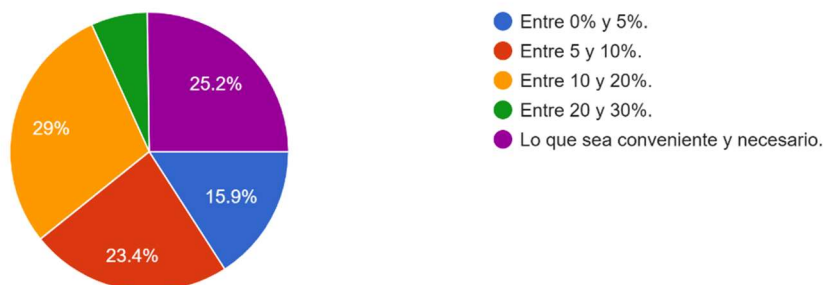
107 respuestas



Pregunta 9:

Cuanto más estarías dispuesto a pagar por tu casa para transformarla en una casa sustentable. (utilización de energías renovables, reutilización de...e este mayor gasto inicial se da en el largo plazo.

107 respuestas



Pregunta 10:

Si ya tuviste la experiencia de construir una casa o la remodelación de ambiente contarnos tu experiencia. ¿Qué valoraste y cuales fueron tus principales problemas?

43 Respuestas

- Los tiempos.
- Practicidad costo y estética.
- Mi experiencia fue buena, estando muy encima del proceso.

- No, pero estoy averiguando para instalar paneles solares.
- Estoy construyendo actualmente y traté de colocar los artefactos y diseño en función de que sea más sustentable. Ej: 2 tanques de agua, 1 de agua corriente y otro de agua de pozo.
- Los problemas son siempre los atrasos.
- La construcción en sí, lidiar con arquitectos, albañiles. Idas y vueltas con la compra de los materiales.
- Conseguir gente idónea.
- Fue hace 20 años, el periodo de tiempo que pasó no es menor, en ese momento lo que valoramos tuvo que ver con el tiempo que llevaba la construcción y terminación para habitar la casa así como el tema económico.
- Los constructores.
- La construcción fue difícil en un terreno con pendiente, se necesita el doble de material y mucho movimiento de suelo.
- Surgen muchos imprevistos.
- Valore como se adecuaba la vivienda a mis planes de vida futura, no escaleras para facilitar la limpieza y los espacios verdes.
- El tiempo que indican los arquitectos no es real.
- Si. Ya construí. El principal problema es la mano de obra. No cumple cada uno y le echa la culpa al otro. En los baños no quedó un solo caño donde debía. Las mejoras térmicas instaladas fueron por sugerencia nuestra. Coronas DAP con poliuretano, cerramientos de PVC y DVH. Faltó aislar la pared sur con poliuretano desde el exterior y también poner poliuretano al techo. De todos modos, la casa es caliente en invierno y fresca en verano por su orientación. El mayor problema también fue la sugerencia de luces exteriores sin tener en cuenta que se requiere alquilar una escalera extensible de 6m para cambiar los focos. Por otro lado, dejaron cisternas enterradas a primera vista de la casa y obviamente las chapas que lo tapan se pudren con el agua de riego eso, debería estar mucho mejor pensada la ubicación. Les falta asesorar en

forma integral al arquitecto, en este caso hasta el chapón de la succión del tanque estaba mal.

- Valore gastar lo necesario para que lo que esté hecho no me genere un problema posterior y en lo que podía ahorrar.

- Valore tener una persona dedicada para el diseño y otra para el seguimiento constante de la obra. el principal problema fue la poca variedad de materiales para elegir y el estado del ambiente que estaba reformando ya que era muy viejo y surgieron muchas contingencias.

- Valoré un diseño que se ocupó de todos los detalles, tendido eléctrico, agua, gas, calefacción, refrigeración, ventilación, Cloacas todo de una manera que hizo muy fácil implementar todo, que cuando algo cambié después me arrepentí porque "por algo era así". El problema fue en la construcción que los responsables no pasaron jamás a tiempo qué materiales necesitaban o pedían de menos cuestión que eso me obligaba a buscar disponibilidad y no buscar precio. Tuve así sobre costo, tiempos muertos y stress para minimizar lo anterior. También problema con la mano de obra cuando fue ampliación cuando llegó el momento de los detalles finos, ya no les sirve y se van a otra obra dejando el último 10% pendiente de ejecutar.

- Vivir la experiencia de ver cómo se va construyendo es hermosa. Pero la verdad, para la próxima, voy a tener todos los rubros contratados si o si con un contrato valido.

- Valoro el hecho de elegir instalaciones, diseño, prioridades, etc. El hecho de tener que estar atrás del arquitecto, los obreros y contratistas es lo que más me desmotiva a repetir.

- Mi principal problema fue encontrar mano de obra calificada. Valoré el uso de materiales menos contaminantes y con menos residuos.

- La informalidad en gremios y la falta de profesionalidad.

- Decidí comprar ladrillos retack, excelente aislante, vidrios DVH excelente aislante, dejé las conexiones para panel solar y baterías. Problemas, si matar no fuera punible, habría un arquitecto-constructor menos en esta tierra.

- Si, remodelación. Valoro el haber alcanzado una vivienda más linda que la que adquirí. El proceso de obra es tortuoso y trae problemas, pero una vez que pasa se disfruta lo obtenido.
- No tuve la experiencia.
- Las demoras en las obras.
- Amplíe mi casa y no tuve problemas, ya q contrate profesionales.
- Al vivir en viviendas tradicionales y pasar por la experiencia de vivir también en viviendas energéticamente más eficientes, valoro un beneficio no solo en cuanto a lo confortable de los ambientes, sino también un beneficio económico por las prestaciones energéticas de la vivienda sumado a un menor impacto ambiental
- Valore la posibilidad de crear mi hogar. El mayor problema lo tuve con la constructora.
- El problema es conseguir gente que cumpla con el tiempo y con el proyecto.
- Valore el poder amoldar a las necesidades y gustos cada rincón. Y el principal problema es el poder llevarlo a cabo con la dirección de la obra.
- Optimización de espacios e iluminación.
- El principal problema son las filtraciones.
- Eficiencia energética vs presupuesto.
- Los problemas siempre fueron los relacionados al costo de los materiales y al dinero líquido para el pago de la mano de obra.
- Nuestra casa fue construida con sistema steel framing, en ese momento (2015) evaluamos que era menos costoso que sistema tradicional e implicaba muchos beneficios, el sistema contaba con propiedades que la construcción tradicional no, cómo por ejemplo aislación, mayor rapidez en cuanto a construcción, entre otros. Actualmente estamos ampliando nuestro hogar y optamos por elegir nuevamente el sistema. El principal problema que tuvimos es que no se dejó espacio suficiente entre piso y placa de paredes, por lo que ha subido humedad por las paredes.
- El tiempo y el dinero.

- Principales problemas: humedad.
- Valoro la orientación del terreno, para poder aprovechar al máximo las horas de luz solar.
- Valore las dimensiones de patio. Se construyo/reconstruyó en base a las dimensiones de la casa anterior sin quitar espacio de patio. Principales problemas olores nauseabundos por estar cerca de fábricas q tiran sus desechos al arroyo (cercano a mi casa).
- No tuve la oportunidad de construir.
- Valore el patio, el verde, los espacios grandes, y funcionales y los principales problemas fueron con las edificaciones de mis vecinos.
- Valoramos eficiencia de ladrillos de retax... Como problema, no todos los profesionales lo trabajan y mucho menos los albañiles. Entonces al momento de comenzar la construcción no pudimos contar con varios presupuestos para poder cotejar cuál era el más conveniente. Tuvimos en cuenta las aberturas, los vidrios ... El problema de alguno de ellos, se empañan o hay pequeñas suciedades entre medio de los mismos. A la hora de colocar el sistema de instalación sanitaria optamos por el termotanque solar, nos pareció fantástico. Pero nos encontramos con dificultad en el tanque de reserva al poco tiempo de instalado. Siendo de una marca conocida no tuvimos reconocimiento alguno.

7.2 ENTREVISTA N° 1

Entrevista a Priscila García del Río – Consultora en sustentabilidad.

Entrevistador: Aguirre Fabián y Carlos Cuevas

Fecha: 24/04/2024

Resumen:

Priscila García del Río, Senior Sustainability Consultant, compartió su visión sobre la importancia de la sostenibilidad en el diseño de viviendas, abordando tres aspectos clave: la funcionalidad operativa de las casas, el diseño adaptativo y la sustentabilidad social.

1. Funcionalidad Operativa de la Vivienda

Priscila destacó la importancia de diseñar las casas de manera que sus sistemas sean fácilmente operables y mantenibles por los propios habitantes. Según la experta, es fundamental considerar desde el proceso proyectual aspectos como el reemplazo de iluminación, la limpieza de ventanas, el mantenimiento de pozos de bombeo y los sistemas de calefacción, entre otros. Si estos aspectos no se tienen en cuenta en el diseño, los usuarios se ven obligados a recurrir a equipos especializados o mano de obra externa para realizar tareas rutinarias, lo que no solo genera costos adicionales, sino que también contraviene los principios de eficiencia energética y operativa de la vivienda.

2. Diseño Adaptativo a las Condiciones del Entorno

En cuanto al diseño, García del Río enfatizó que las viviendas deben ser pensadas de manera que se adapten a las condiciones geográficas y climáticas del lugar donde se construyen. Un ejemplo clave de este enfoque es el diseño de viviendas que aprovechen al máximo la luz natural para la iluminación interior y la ventilación cruzada para lograr una climatización natural. Además, la elección de materiales de construcción debe estar alineada con los recursos disponibles en la región, como la madera en zonas boscosas, y siempre que sea posible, se recomienda el uso de materiales reciclados, como ladrillos fabricados a partir de botellas recicladas, para reducir el impacto ambiental.

3. Sustentabilidad Social

Por último, Priscila abordó la sustentabilidad social, un aspecto fundamental para garantizar un entorno justo y equitativo en la construcción. En este sentido, destacó la importancia de asegurar condiciones laborales dignas para los trabajadores del sector. Esto incluye remuneraciones justas, espacios adecuados para el descanso durante los turnos, alimentación balanceada y el suministro de equipos de protección personal adecuados para cada tarea. La sostenibilidad social también implica garantizar que los trabajadores tengan un entorno de trabajo seguro y respetuoso, lo que contribuye a una comunidad más justa y equitativa.

Conclusión

En resumen, la visión de Priscila García del Río sobre la sostenibilidad en el diseño de viviendas aborda un enfoque integral que no solo considere la eficiencia energética y el uso de materiales sostenibles, sino también la facilidad operativa y las condiciones laborales dignas. Un enfoque que no solo busca la sostenibilidad ambiental, sino también la creación de entornos habitacionales que sean funcionales, adaptados al entorno y justos para todos los involucrados en su construcción.

7.3. ENTREVISTA N° 2

Entrevista a Cecilia Juárez – Agente Inmobiliario de TIZADO

Entrevistador: Aguirre Fabián

Fecha: 31/10/2024

Cecilia Juárez es una agente inmobiliaria especializada en la venta y asesoramiento de propiedades en la zona norte de Buenos Aires, particularmente en los barrios cerrados (countrys) de Escobar y Pilar. La entrevista se centró en conocer el perfil de los clientes que eligen construir una casa en estas áreas, así como las razones detrás de su decisión de mudarse.

1. Perfil de los Clientes

Cecilia destacó que la mayoría de los clientes que buscan mudarse a un country en la zona norte provienen del **corredor norte**. Zonas como **San Isidro, Olivos y Tigre** son las principales áreas de donde provienen las familias que, en busca de un mayor espacio y un contacto más cercano con la naturaleza, deciden mudarse a los barrios cerrados de Escobar y Pilar. Estas familias generalmente buscan una vivienda con jardín, más amplitud para sus hijos y un entorno más tranquilo y seguro.

2. Clientes de Capital Federal

Por otro lado, un grupo significativo de clientes proviene de **Capital Federal**, principalmente de aquellos que viven en departamentos. Estas familias, en su mayoría jóvenes y con hijos pequeños o próximos a tenerlos, optan por un cambio más radical, pasando de vivir en espacios urbanos reducidos a casas con terrenos más amplios. El

deseo de ofrecer a sus hijos un entorno más natural y saludable, lejos del ruido y el estrés de la ciudad, es una de las principales razones que las motiva a mudarse a estas zonas suburbanas.

3. Familias del Corredor Sur

Finalmente, en menor medida, Cecilia señaló que algunas familias provenientes del **corredor sur** de Buenos Aires también eligen mudarse a la zona norte. Estas familias, en general, buscan una mejor calidad de vida, con un enfoque en la **seguridad** y la **accesibilidad** de la zona. La búsqueda de un lugar más tranquilo y con mejores condiciones para criar a sus hijos también es una razón recurrente en este grupo de clientes.

Conclusión

En resumen, Cecilia Juárez afirmó que la demanda de viviendas en los barrios cerrados de la zona norte está siendo impulsada principalmente por familias que buscan más espacio y conexión con la naturaleza. Si bien la mayoría de los clientes provienen del corredor norte y de Capital Federal, también existe un interés creciente por parte de algunas familias del corredor sur, que priorizan la seguridad y la accesibilidad. Estos movimientos demográficos reflejan una tendencia hacia la búsqueda de un estilo de vida más tranquilo y en contacto con el entorno natural, alejándose de la vida urbana más congestionada.

7.4 ENTREVISTA N° 3

Entrevista a Augusto Portunato: Situación Actual en la Construcción

Entrevistador: Aguirre Fabián

Fecha: 15/11/2024

Augusto Portunato es dueño de una empresa constructora especializada en hormigón armado y albañilería.

En una conversación sobre el panorama actual de la construcción en Argentina, Augusto Portunato expresó su preocupación por la **complejidad del momento que atraviesa el sector**. A continuación, se detallan sus principales puntos de vista:



- **Incremento de costos:** Desde principios de 2024, el costo del metro cuadrado ha aumentado significativamente, lo que está afectando a los desarrolladores y constructores. Aunque los valores de las propiedades han experimentado una leve recuperación, estos aumentos en los costos no han sido acompañados por un ajuste similar en los precios de venta de los inmuebles.
- **Dificultades para completar proyectos:** Según Portunato, muchos desarrolladores enfrentan serias dificultades para finalizar proyectos, ya que vendieron departamentos a precios que hoy están por debajo del costo de construcción actual. Esta situación ha creado un cuello de botella en la finalización de obras y ha aumentado la incertidumbre en el mercado.
- **Nuevos proyectos en marcha:** A pesar de los desafíos, hay una tendencia positiva con el **inicio de nuevos proyectos**, especialmente edificios medianos o pequeños (por debajo de 10.000 m²), que se están desarrollando en varias zonas de la capital y en el corredor norte. Estos proyectos, que probablemente fueron programados para comenzar a principios de año, fueron demorados por la incertidumbre política generada por el cambio de gobierno. Sin embargo, ahora están en marcha, lo que augura un cierto dinamismo en el sector.
- **Perspectivas a mediano plazo:** En cuanto a las expectativas futuras, Portunato anticipa que los **valores de las propiedades aumentarán** en el mediano plazo, ya que los costos de construcción siguen en ascenso y, en algún momento, este ajuste deberá reflejarse en el mercado inmobiliario.

8. REFERENCIAS

- TN. (2024, septiembre 30). *Adiós al aire acondicionado: El invento de una arquitecta para enfriar la casa sin electricidad.*
<https://tn.com.ar/tecno/novedades/2024/09/30/adios-al-aire-acondicionado-el-invento-de-una-arquitecta-para-enfriar-la-casa-sin-electricidad/>
- El Diario 24. (2024, septiembre 24). *Paneles solares y turbina.*
<https://www.eldiario24.com/energia/2024/09/24/paneles-solares-turbina/>
- Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible. (s.f.). *Manual de vivienda sostenible.*
<https://www.argentina.gob.ar/ambiente/desarrollo-sostenible/vivienda/manual>
- Marín, D. (2024, septiembre 10). *Hay tantos australianos con paneles solares en sus techos que la red eléctrica ha estado a punto de irse al abismo.* Xataka.
<https://www.xataka.com/energia/hay-australianos-paneles-solares-sus-tejados-que-red-electrica-ha-estado-a-punto-abismo>
- Encuesta propia realizada en abril de 2014 a 107 individuos de Capital Federal y Gran Buenos Aires
- American Solar Energy Society. *Selecting Your Solar Water-Heating System.*
<https://ases.org/selecting-your-solar-water-heating-system>
- EnergySage. *How much can you save with solar panels?*
<https://homeguide.com/costs/solar-water-heater-cost>
- HomeGuide. (n.d.). *Solar water heater cost.*
<https://homeguide.com/costs/solar-water-heater-cost>