



# El boom inmobiliario en Vaca Muerta: la apuesta del sector en medio del auge del oleoducto

POR DAYANNE GONZÁLEZ

Cada día viajan aproximadamente 20 mil vehículos a Añelo, el corazón de Vaca Muerta, para trabajar en los pozos de la zona que es la segunda reserva de gas y la cuarta de petróleo no convencional del mundo, ubicada en Argentina. La llegada de trabajadores, empresas y proveedores de servicios ha puesto en evidencia la falta de alojamiento, por lo que la industria inmobiliaria identificó importantes oportunidades de inversión.

El sector garantiza una ocupación constante, ya que los colaboradores trabajan allí los 365 días del año en turnos rotativos. Así, las empresas arriendan directamente las plazas para que los trabajadores puedan ejercer sus labores en la extracción de petróleo, y en los desarrolladores quienes en general se encargan del servicio completo: desde la construcción hasta proveer los servicios de administración y mantenimiento. El promedio de los arriendos por cama ronda los US\$ 1.000.

“Si bien el metro cuadrado está notoriamente más caro que antes, la renta sigue dejando un 10% en dólares, y no hay que buscar inquilinos”, comentó a **DF SUD** el director de Grupo Salvatore e Idero, Lucas Salvatore.

## El primer hotel

En 2019, la desarrolladora Dypsa inauguró el primer hotel en Añelo orientado directamente a atender las necesidades de las compañías que se instalaban en Vaca Muerta. En la superficie de 6,980 m2, sobre un terreno de 14.777 m2, se distribuyen las 64 habitaciones,

■ Dypsa e Idero son dos compañías con proyectos en la zona petrolera con inversiones para los próximos años que llegan a los US\$ 120 millones.

el restaurante con capacidad para 280 comensales, gimnasio, spa, piscina, un centro de reuniones y un auditorio.

Debido a la alta ocupación del recinto, superior al 90% y en ocasiones en su totalidad, la empresa tomó la decisión de crecer. “En este momento tenemos un proceso de ampliación, ya que es un hotel absolutamente inédito para una zona petrolera por las facilidades para que los ejecutivos tengan una estancia cómoda”, mencionó el CEO de Dypsa, Issel Kiperszmid.

Se agregarán 28 unidades dobles anualmente, que constan de un dormitorio, un living, una *kitchenette* y un baño en un programa que durará cuatro años. En total, la inversión de este recinto es de



LUCAS SALVATORE, DIRECTOR DEL GRUPO. SALVATORE E IDERO.



ISSEL KIPERSZMID, CEO DE DYPSA.

US\$ 16 millones.

Pero también compraron otro terreno cerca del hotel donde están construyendo un apart hotel. “Allí vendemos a inversionistas, señores que quieren adquirir una propiedad para la renta y el hotel se la administra”, comentó el ejecutivo.

De esta forma, realizan toda la gestión y les entregan el servicio de *housekeeping* a quienes quieran invertir entre US\$ 110 mil o US\$ 120 mil según el tipo de apartamento. “Lo que les permite tener una renta

superior al 11% en dólares, que no es habitual en Argentina y en este tipo de locaciones”, enfatizó Kiperszmid.

Asimismo, el otro proyecto en cartera de Dypsa es un parque o shopping industrial, donde se levantará un centro de logística y prestación de servicios para PYME y empresas petroleras.

“Personalmente no tengo dudas de que es el mejor lugar para invertir hoy en Argentina, en cuanto a las inversiones hechas hoy deben estar

entre el 10% y el 12% del potencial total, recién estamos en los inicios”, afirmó el CEO de la compañía.

## Edificio residencial con armazón de acero y certificación sustentable

En la pandemia, Idero fue la constructora del primer edificio con estructura de acero que se fabricaba en una planta, para luego ser transportada como piezas para ensamblar y montar en obra, lo que tiene la ventaja de que si eventualmente deja de ser rentable, el edificio puede transportarse y relocarse en otro lugar.

“Antes de terminarlo incluso alquilamos ese edificio y un segundo por 10 años”, comentó Salvatore. El segundo recinto fue también desarrollado por ellos, y además montaron una empresa de *hospitality* para poder operar y entregar el servicio completo al cliente. Se trata de complejos de seis pisos, con unidades de uno, dos y tres ambientes. Cuenta con espacio de *cowork*, salas de capacitación y enfermería.

Este conjunto de edificios, que tiene otro complejo adicional de oficinas, recibe el nombre de “Espacio Añelo” y logró la certificación internacional EDGE por su diseño sustentable, con un promedio de 30% de ahorro de agua, 30% de ahorro de energía y 77% de reducción de la huella de carbono de materiales, cuya estructura de acero brinda mayor flexibilidad frente al hormigón para adaptarse a los movimientos de la tierra.

“Todo lo que hacemos, sea para nosotros o para otro desarrollador, siempre tiene que poder ser certificable. Certificamos los dos edificios con ahorros que significan un récord en lo que es huella de carbono. Hoy en día es el único edificio de seis pisos en Añelo y es de los mejores del sector, tiene que ver también con el cliente al cual apuntamos”, mencionó Salvatore.

Hoy la empresa tiene dos grandes proyectos que en conjunto suman una inversión de US\$ 104 millones para los próximos dos años. Uno es “Añelo Central”, que son 17 edificios de 24 departamentos, lo que se traduce en 1.600 plazas, con una inversión de US\$ 64 millones.

El otro es “Distrito Añelo”, que se trata de 22 edificios bajos con mil plazas más y una inversión de US\$ 40 millones.

“Nuestra apuesta es construir de la más alta calidad, porque si bien la realidad en este momento es que si hoy, un poco en broma, haces una carpa arriba de un árbol la alquilas de inmediato, eso no pasa todo el tiempo. Llega un momento en que se estabiliza la demanda y la gente empieza a elegir y se va a terminar alquilando solo lo que está mejor construido”, dijo el ejecutivo.