

Noticias » Comprar o vender: ¿cómo saber si el inmueble está en el precio correcto? Se sabe que los precios de las propiedades están en descenso desde el inicio de la pandemia, pero cómo saber realmente si un inmueble está en el precio adecuado. Tanto vendedores como compradores necesitan certezas justo antes de una operación de tanta importancia. Para Manuel Valdés, gerente Comercial en CRIBA, el primer interrogante es definir qué es el precio. “Este varía según la demanda, la oferta de productos similares, la situación económica, la forma de venta, entre otros factores. Hoy podemos decir que un producto está en precio cuando la percepción de calidad constructiva, antigüedad, ubicación, amenities, terminaciones están comparativamente a un valor homogéneo con los comparables de la zona”. “La ubicación es uno de los factores más importantes. Comparar el valor del metro cuadrado con unidades en la misma zona y confirmar que está más bajo que la media. Si a eso le sumamos que está en excelente estado, tiene muy buena luz, y el edificio está muy bien, esa vivienda se puede decir que está en precio de mercado”, enumera Juan Ignacio Mel, gerente Comercial de Mel Propiedades. Para llegar a ese valor adecuado, “primero se hacen las tasaciones por comparables en la zona y propiedades similares. De esta manera, tiene que estar dentro de un rango de no más o menos de un 10% o un 15% de los valores de referencia de inmuebles similares. Si no hay inmuebles similares, se hacen tasaciones por metro cuadrado de construcción, y el valor depende de la calidad constructiva como del valor de la tierra”, explica Alejandro Mazzei, director de Mazzei Propiedades. Por su parte, Daniel Obetko, gerente de Residencial Premium en Interwin, resalta que en un mercado con tanto stock a la venta, “es complejo determinar con exactitud si una propiedad tiene el precio correcto, sobre todo debido a la paulatina pero constante baja de precios en los últimos 4 años”. “Por eso es importante fijarse cuánto tiempo hace que el inmueble está en venta, y si su valor ha sido ajustado últimamente, retasación mediante”, añade Obetko. Para

muchos, saber cómo juegan las variables metros cubiertos y ubicación con el precio es lo más importante para definirse por una propiedad. “Pero primero hay que saber el tipo de inmueble por el que se está consultando, no es lo mismo a estrenar, en pozo o usado (y su antigüedad)”, aclara Vanesa Jaimovich, gerente de Marketing de Newland Desarrollos Inmobiliarios. “Por supuesto, la ubicación no es un tema menor, y también hay que considerar los amenities que incluye el inmueble. En caso de propiedades usadas, es importante verificar el estado del edificio y el valor de las expensas, una manera de comprobar cómo funcionan el consorcio y su administración”, suma Jaimovich. Ahora bien, si la ubicación es la que uno quiere, pero el precio está por encima, hay algunos puntos a tener en cuenta para pedir un descuento: “problemas de calidad, el estado de premura para la venta del vendedor y averiguar la necesidad que tenga para reinvertir o utilizar el dinero de la venta”, apunta Juan Manuel Tapiola, CEO de Spazios. Muchas veces encontrar una propiedad por debajo del precio de mercado puede sonar tentador, pero ¿puede ser peligroso? “Hay que chequear las razones, que pueden ser dos, que sea una oportunidad por una necesidad monetaria del vendedor o que tenga algún problema de papeles”, advierte Luis Signoris, Gerente general de CGF. “Un inmueble con un precio llamativamente bajo, merece ser evaluado exhaustivamente para ver si es realmente una oportunidad, que en este mercado han comenzado a aparecer. En general son propiedades que necesitan refacción, por lo tanto hay que presupuestar el costo que requeriría hacerlo”, aconseja Obetko. Por: Marysol Antón. Imagen principal: Sevenstorm JUHASZIMRUS para Pexels

Save my name, email, and website in this browser for the next time I comment. Δ © Navent - 2022 Recibí las últimas novedades del mercado inmobiliario