

URL: <https://www.youtube.com/watch?v=Ydq0JurtKOg>

Transcript:

karl y también hay otro tema que está vinculado por el lado de este negocio sino que cuando uno dice yo quiero cambiar en términos de comprar una propiedad quiero ir a una cuestión con menos riesgo como puede ser el pozo pero en tiempos de alta volatilidad como ahora qué pasa hoy jose comprar en pozos un muy buen negocio sabes por qué por qué por el efecto de la devaluación sabemos que lamentablemente a pesar de los esfuerzos del gobierno las propiedades se siguen cotizando en dólares y cuando uno habla del marco inmobiliario es en dólares por más que se haya intentado instalar el uva y los pesos el tema es que la devaluación generó en una fuerte brusca y un brusco una brusca caída del costo de la construcción en dólares está en el nivel más bajo de los últimos siete años esto mucho en pesos pero claro claro de bolsillo y vamos a estar comprando metros cuadrados en dólares digamos claro ese es el mejor negocio porque vos generalmente en un proyecto en el pozo estás ingresando con el 20 por ciento en dólares y después lo que hace es financiar el valor del departamento durante el transcurso de la obra pero ahí en general las cuotas son en pesos ajustadas porque estas afectados por la inflación pero qué haces cuando vos terminar de pagar tenés un bien dolarizado igual que andy hay un tema no menor que es también la crisis de la industria y la crisis que eso genera en algunas desarrolladoras que como decís no son todos grandes desarrolladores los que hacen obras de pozo cuánto riesgo hay de que en el camino hay un tema clave que surge en los últimos meses del año pasado que hoy un desarrollador cuando vos entrás en pozo tiene que pagar un seguro de caución por la obra eso lo que hace es que ante la imposibilidad de terminarla una empresa de seguros te paga lo que vos deposita hasta hasta el momento la realidad es que en la argentina efecto es muy nuevo no sabemos cómo va a funcionar pero sería una especie de garantía planteamos el tema de las desarrolladoras grandes chicas uno de los de los temas a tener en cuenta es primero el respaldo financiero y lo ideal es en estos casos a apostar a grandes desarrolladoras y no tal vez a los amigos que se juntaron para hacer un fideicomiso al costo un fideicomiso al costo es un modelo de negocios en el que vos entrás como socio compras también parte del terreno y compras al costo también otro tema muy

importante es donde comprarse el departamento porque construir sale lo mismo en cualquier lugar más allá de que hay variaciones por la calidad de la construcción construir está entre mil 306 mil 500 dólares del metro cuadrado en cualquier lugar de la ciudad lo que te hace la diferencia donde está ubicada la tierra que es la incidencia del valor de la tierra en el precio final de la unidad pero por ejemplo para alguien que quiere comprar algo de pozo que implica de o es una cuota de cuánto y por ejemplo si vos quieres comprar un departamento en barrio norte de 80 metros cuadrados tenés que calcular hoy un valor del pozo de 3 mil 500 dólares el metro cuadrado porque 3 mil 500 si hablamos de 1500 es por la incidencia de la tierra decir es muy alta la incidencia de la tierra en zonas como barrio norte vos entrás ahí con una propiedad de 80 metros te estaría saliendo alrededor de 280 mil dólares vos tenés que poner el 20 por ciento en el inicio en dólares en general y después a compañías en el financiamiento en pesos al desarrollador en la construcción del auto y en general entre 24 y 36 meses así que tener más que financiar 220 mil dólares desarrollador durante tres años dos años sí sí y hay otro tema que también hablando de confianza que muchas veces pasa cuando uno termina bien el esqueleto de veces el caso que mejor es en esa gran estructura del palacio rescatar ya que el proyecto tal vez no fue habilitado tiene esas contigo hacer conflictos a nivel justicia de cuando se presentó un proyecto y tal vez empieza a construir pero no finalmente no avanza porque hay algún edificio de la justicia que lo frena o que no está habilitada determinada tipo de construcciones o como hay forma de garantizar que lo que se está por construido el donde uno apuesta finalmente llegue a destino digamos no no hay sobre todo en el contexto al coma la actual que en la que los vecinos están muy activos y las asociaciones de basta demolerá están muy activos y atentos ahí tal es lo que tenés que tener en cuenta este tipo de proyecto estás invirtiendo es decir cuando son muy emblemáticos y cambian mucho la fisonomía barrial hay como más riesgos de que sean permeables este tipo de reacciones de situaciones si vos apostadas a un proyecto digamos bueno pero digamos que es tal es un poco más tradicional lo que pasa es que esto es inmanejable por eso simplemente lo de los seguros de caución hay que ver cómo funciona la argentina porque también es cierto que las compañías de seguros no todas tienen el respaldo para ofrecer este servicio de hecho hay un en el mercado se conoce el caso de un

empresario del sector de la energía que invirtió en real state que contrató un seguro de caución y que hoy no está pudiendo recuperar el dinero de empresario del sector de la energía pero no lo que quiero decir es que este proyecto en arrancó y hoy no está cobrando ese seguro de caución cal y hay un tema temporal también en el sentido de que tenés una ventana de tiempo para invertir porque después no te hace el catch up la inflación con el costo de la construcción cómo funciona y la realidad es que este es un buen momento porque todavía la inflación no alcanzó al dólar después se te va achicando esa diferencia entonces te terminas saliendo igualado igual la realidad es que siempre las propiedades en la argentina son refugios de valor no hace es tal vez grandísimas diferencias tales 20 por ciento en dos años de construcción 30 por ciento pero es como una inversión segura y otro tema a tener en cuenta es la zona como les planteaba hay que tener en cuenta que siempre los proyectos ubicados en barrios son los que más rápido se colocan y también tener en cuenta si lo vas a querer que desinvertir no para jugarte sino para alquilarlo el tema de si bien son más demandados los que tienen amenities ojo con los gastos y las expensas porque después eso te puede generar una unidad desocupada