

A raíz de la escasez de instrumentos que permitan ahorrar para ganarle a la inflación que en febrero registró un alza del 13,2% y acumuló un 276,2% en los últimos 12 meses- y con costos de construcción un 30% más bajos en dólares que el histórico de las últimas dos décadas, el ladrillo sigue siendo uno de los mejores refugios de valor. Pero, para definir qué es más conveniente a la hora de decidir dónde realizar la inversión: en pozo, a estrenar o usado; es conveniente tener en claro la finalidad de la compra. Como regla general, a mayor liquidez de un producto, mejor resguardo de valor. Por eso, los desarrolladores explican que hay que entender qué se compra y la liquidez del activo, siempre teniendo en cuenta el valor de reventa, la ubicación, y la evolución de la zona. Entonces, la gran pregunta es: ¿cuáles son los beneficios y riesgos de cada inversión? La elección de qué hacer con un departamento en pozo no es fácil, sobre todo si se tiene en cuenta que la Argentina es un país con ciclos macroeconómicos y ajustes cambiarios. Razón por la que nunca es posible saber con anticipación si el departamento en construcción costará más o costará menos, en dólares, una vez que esté terminado. Al comprar una unidad desde que se adquiere el terreno, la ventaja más común es la posibilidad de financiar la unidad durante el trayecto de obra y pagarla en pesos . De todas formas no se puede financiar el total de la inversión: en general, los desarrolladores exigen un adelanto promedio del 30% del valor y cuotas en pesos ajustables por el índice de la Cámara Argentina de la Construcción, CAC, que aumenta en sintonía con la inflación. Conviene comprar en pozo, siempre y cuando sea a un desarrollador solvente, acreditado y que haga las cosas bien. Porque se va a adquirir un producto nuevo, con las últimas tendencias y con la facilidad de pagarlo mientras se construye. Además del beneficio económico se agrega otra ventaja: refiere a que se puede elegir entre varias opciones que están en venta, como las tipologías y el piso, y en algunos proyectos hasta se puede modificar los ambientes o terminaciones. Pero, como existen sus beneficios, también hay ciertos

riesgos que deben tenerse en cuenta: uno de ellos sucede si el índice CAC sube de manera abrupta e impacta directamente en el valor de las cuotas. Además, al tratarse de una obra, se deberán tener en cuenta los riesgos comunes de cualquier proceso de construcción: A veces los plazos se pueden extender por algún tema: clima, paros del personal, demora en entrega de materiales, por nombrar algunas sorpresas. La principal ventaja que tiene un departamento terminado es la posesión inmediata y, en el caso de querer percibir una rentabilidad, se puede colgar el cartel de alquiler en ese momento. Otro punto a favor tiene que ver con que quien adquiere un piso para habitar es el primer dueño y representa un valor emocional único. Por otra parte, quien tiene el dinero en mano, puede encontrar oportunidades en descuento por la posibilidad de cruzarse con un desarrollador que lo necesite el efectivo para comenzar con otra obra. A su vez, es una de las mejores alternativas si además necesita la propiedad para habitar en forma inmediata. En cuanto a la diferencia con un inmueble usado, el valor invertido en la compra se mantiene a niveles altos por mucho más tiempo, y a la hora de necesitar vender, va a estar favorecido en los plazos. Por su parte, en este caso la contra suele ser que las unidades a estrenar tienden a tener valores de venta más altos que uno en pozo y que uno usado. En números, el valor medio del metro cuadrado de un departamento a estrenar en la ciudad de Buenos Aires se ubica en US\$2510, mientras que en pozo el precio es de US\$2435 y uno usado alcanza los US\$2045. El lado B es que cuando se adquiere una propiedad ya finalizada existen ciertos costos adicionales: gastos de escrituras más elevados, honorarios del reglamento, el fondo de alojamiento, entre otros. Si la decisión es alquilarlo, la gran pregunta es cuánto se desvaloriza un departamento a estrenar una vez que fue ocupado. Hay que tener en cuenta diferentes factores: la ubicación, el tamaño, la calidad de construcción, los servicios y comodidades que ofrece el edificio y la unidad en sí. Pero si el departamento cuenta con características deseables y se encuentra en

una buena ubicación, es posible que mantenga su valor o incluso aumente a medida que pasa el tiempo. Al igual que un departamento a estrenar, el beneficio de comprar en esta etapa es que ya está construido y se puede ver, visitar, y probar. A diferencia de departamentos o unidades a estrenar, los inmuebles usados tienden a tener precios de mercado más bajos. Lo ideal en este caso es visitar la vivienda acompañados de un arquitecto, especialmente cuando el edificio en el que se ubica es antiguo o hace tiempo que se encuentra deshabitado. En cuanto al perfil del inversor, una persona recurre a un departamento usado cuando no tiene uno nuevo en el mismo presupuesto, salvo que el primero tenga mejores prestaciones o un mejor terreno con un mejor edificio. En este caso, dentro de las contras que presenta, al igual que en la opción “a estrenar”, debe abonarse todo junto; en cambio en las unidades en pozo existe la posibilidad de abonar el inmueble en cuotas. Desde el pozo Es clave averiguar si el terreno fue escriturado, si los planos tienen aprobación municipal, qué desarrolladora lleva adelante la obra y qué solvencia tiene para afrontarla. Todos los proyectos en pozo son una promesa de entregar un departamento, en una determinada fecha y de una calidad específica y por eso es muy importante quien está detrás de esa promesa que se hace. A estrenar Si bien la incertidumbre es menor, también existen aspectos a tener en cuenta, como consultar si la obra ya tiene el plano de subdivisión y si se puede escriturar la unidad. Usado Es clave visitar el inmueble con un especialista en construcciones. La ley no establece ninguna prohibición específica respecto cuál debe ser el estado constructivo o de conservación de una unidad que se vende. Tu dirección de correo electrónico no será publicada. Los campos obligatorios están marcados con \*

Comentario Nombre \* Correo electrónico \* Web Guardar mi nombre, correo electrónico y sitio web en este navegador para la próxima vez que haga un comentario.