

URL: <https://www.youtube.com/watch?v=gTMvfd0dZn8>

Transcript:

en qué momentos el mejor para entrar comprando un departamento a un pozo o un terreno nunca antes hoy vamos a comparar dos de las inversiones más populares más conocidas del mercado inmobiliario en nuestro país la primera departamento en pozo obviamente todo el mundo habla de comprar departamentos en pozo y terreno en un country comprar un terrenito esperar a que se termine el country obviamente para ganar más plata siempre la idea es entrar barato en un departamento o entrar barato en un terreno para tener un buen beneficio económico a la hora de la venta pero vamos a ver en qué momento es beneficioso entrar en cada uno de ellos y obviamente con qué monto se entran en cada uno y en qué zonas o que tiene que tener la zona para poder entrar porque este vídeo va a ser totalmente nacional no va a ser solamente para la gente que vivimos acá en buenos aires- compran un departamento o pozos tiene tres momentos claves el primero es la compra del terreno el segundo es el comienzo de obra y el tercero y último es la entrega de las unidades totalmente determinadas entonces yo armé un gráfico de cuánto sería el costo del valor del metro cuadrado una línea de tiempo entonces tenemos una línea de plata y una línea de tiempo entonces el valor del metro cuadrado una vez que le estás comprando a un desarrollador un departamento una vez que él está comprando la tierra en el momento exacto que compre la tierra el valor del metro cuadrado su ponente que arrancaría por aquí y esto va a ir creciendo así así así así es muy muy importante entrar en este momento porque en este momento no va a haber tanto tanto aumento en el valor del metro cuadrado acá la persona necesita desarrollar necesita que el billete en dinero para poder comprar la tierra acá también van a listar que inyecten dinero para comenzar la obra al pulsar el esqueleto y demás la excavación el movimiento del suelo todo lo que tiene que hacer eso lleva mucho dinero y entonces todo este momento cuando la obra avanza el valor del metro cuadrado aumentó y llega a su pico una vez que se entrega en la unidad obviamente que cuando el 'fisis' esté terminado después de 4 ó 5 años si la zona ayuda va a aumentar el valor pero veámoslo bien dentro del pozo acompañando la obra y todo esto puede llevar alrededor de 3 años este es el momento de centrar lo antes posible para que

después vender por acá si nosotros logramos vender por acá todo esto sería nuestra ganancia el aumento del valor del metro cuadrado hasta acá nosotros ganaríamos más dinero en el cáncer y pasa algo parecido el más importante obviamente es cuando lanza en el barrio cerrado cuando lo lanzan a la venta y cuando entregan las unidades los terrenos ya están listos para construir y los árboles qué significan los árboles cuando están empezando a crecer los árboles eso hace que el barrio se empieza a ver más lindo esté más consolidado tenga sombra y le dé a la gente muchas más ganas de vivir en él entonces para vos a preguntar por qué no puedo entrar cuando compro en la tierra para hacer el cáncer y generalmente el que compra en el usuario final o el inversor final no entra ahí porque generalmente se compran de cuatro o cinco amigos desarrollador es muy difícil entrar o aportan en la tierra es diferente el cangri como se arma el pozo sí porque son otros valores son otro tipo de campos es una tierra mucho más grande y quizás más cara todavía en el lanzamiento supongamos que valor de metros cuadrados de este terreno va a estar por esta altura entonces esto va a ir creciendo y va a ir creciendo pero no hay tanta diferencia de la entrega de unidades porque porque hay mucha oferta generalmente los cantes tienen 100 200 300 terrenos entonces cuando vos compres un terreno acá y lo quiera salir a vender su ponente acá en él compraste en el pleno lanzamiento y yo quieres salir una vez que entregan las unidades lo que sería la venta pero vas a ganar plata pero no es tanta porque porque seguramente el desarrollador todavía se haya quedado con muchos terrenos entonces tu terreno el que acabaste de comprar para la para hacer la entrada y salida más cara y ganar plata va a competir contra todos los terrenos que tienen el desarrollador entonces generalmente hasta encima en desarrollador una vez que están las unidades entregadas el desarrollador todavía así ofreciendo una buena capacidad a una buena cantidad de cuotas financiación entonces se entrega la unidad y además te da financiación eso bueno lo vas a poder hacer cuando compras está acá por eso para mí en los cantes es mucho más beneficioso entrar una vez que entreguen las unidades y empiecen a crecer los cuando se empieza a crecer todavía más cuando se empieza a consolidar todavía más el cáncer entonces no va a ser que aumente mucho más el valor del metro cuadrado y por qué por qué pasa esto porque cuando te entregan las unidades la gente empieza a construir empieza a

hacer su casita y demás entonces cada vez hay terrenos menos disponibles entonces si de 200 terrenos hay no sé un montón de constructores que están construyendo en 100 terrenos una vez entró después de dos años va a haber todavía 100 disponibles nada más entonces cada vez va achicando se la oferta y cada vez que esas personas cuando le entreguen la casa que ya terminaron le inviten un amigo comer un asado un día lindo con los árboles esa persona va a decir che me gustaría vivir ambiental inaga y esa persona va a ir a comprar los terrenos que todavía el desarrollador o la gente todavía no vendió y siguen disponibles para construir entonces cada vez va a haber menos terrenos para construir y eso va a hacer que aumente su valor del metro cuadrado por la oferta que va a disminuir y la demanda va a aumentar entonces esa es la idea la otra comparación que quiero hacer es la parte del dinero generalmente para entrar departamento un pozo no puedes entrar con cantidades bajas finalmente tenga en general entre 50 a 60 mil dólares es fácil si el pozo entras con un adelanto y es para pagar las cuotas pero estoy hablando generalmente de todo el valor de la propiedad una propiedad del pozo vale supone entre 60 mil dólares entonces para nosotros es muy difícil escribir agachado 62 estos son 6 y lo voy a borrar hoy hasta dejémoslo así esos acentos vale 60 mil dólares para entrar en un cante y cantar y que los terrenos valen 20 mil dólares 25 mil dólares 30 mil dólares dependiendo la zona entonces el monto del ticket es mucho más bajo de 60 mil pasamos a 20 mil no entonces estos 20 mil capas que yo personalmente no 25 a 30 mil y esa es la diferencia que vos te vas a ganar cuando entres en un country en los momentos adecuados que acabo de decir las zonas no sé dónde vivís de dónde cuál es la mejor zona pero yo te diría que busques zonas totalmente demandadas si tienes una buena es una demandada en un pozo en negocio te va a servir bien si no es una buena zona del country también el negocio te va a salir bien así que tiempos momentos tickets y las zonas empatan ahí empatan porque si o si tiene que ser una buena zona para comprar una buena propiedad si estabas dudando entre comprar un departamento un pozo o invertir en un terreno un cáncer y espero que esto te haya ayudado te haya abierto un poco esa cabeza de inversor en la cual estás medio dudando que esto que lo otro que me conviene pero bueno esto es una guía chiquitita pero muy precisa en lo que más te va a convenir dependiendo los momentos el dinero que tengas para

invertir y la zona chau cracks no vemos