

URL: <https://www.youtube.com/watch?v=Dx62FhhW-SI>

Transcript:

tengo una duda que creo que es una buena pregunta como primera propiedad para una pareja joven que recomiendas compra en pozo con cuánto porcentaje de hora avanzada compra de un lote en un barrio cerrado un can trick o directamente ahorrar para comprar de parte en tu show convencional bueno no tengo ni idea en genérico que le comen una pareja joven cuando soy mi novia éramos una pareja joven compramos primero un departamento usado de 47 mil dólares con un 85% de crédito hipotecario el banco ciudad con una tasa que era obvio que iba a ser por debajo de la inflación que era obvio que ese crédito hipotecario se iba a licuar y refaccionamos el departamento eso uno y después por otro lado compramos un departamento que originalmente era un buen ambiente que lo convertimos en un dos ambientes en pozo que se entregaban muy pocos meses porque porque yo nunca me gustaron los pozos pero en ese momento ese departamento específicamente en una oportunidad pues lo podíamos ir a ver lo vimos cómo era porque vieron que muchos que venden pozos te dice muerte este del caso este parte tenía 30 metros en el boleto más menos días o sea entre 27 y 32 que podría tener sin embargo ya lo podías ver por estaba hecho las losas estaba levantada después podías pisara y ver el cómo ibas el departamento y no parecía tener menos de 30 metros y tenía era un monoambiente con tres ventanas dos al contra frente una al aire luz y era un semipiso porque era el segundo retiro súper chiquitito por eso tenía 30 bueno termina teniendo más cerca de treinta y pico pero tenía al final de cuentas pero eso porque lo vimos el riesgo era súper abajo ya estaba bastante hecho si no se llegaba a terminar no iba a ser mucha y está la que iba a tener que poner todo el mundo para poder terminarlo no me pareció un riesgo delirante en pos o algo que siempre destacó que es superimportante de ver que nadie lo ve y es importante es como está estructurado el proyecto porque muchas veces el lote sobre el cual se está construyendo el desarrollo está hipotecado por el que vendió el lote originalmente entonces si la obra no se termina salta la cláusula de que se queda todo eso el ex dueño del lote y todo luego las tristes que entraron al pozo se quedan sin nada como es un fideicomiso al fin y comiso se resuelve con esto de que se queda todo el original y al no tengo nada

entonces ese es el riesgo que no debiera asumir nadie si a diferencia de eso construye una sociedad anónima que viene construyendo edificios a mansalva a cagarse y siempre entrega siempre entrega siempre entrega siempre entrega ni hablar yo por ejemplo en ese pozo al principio como estoy delirando el cerebro y trato de evitar riesgos quería encontrar una sociedad que construya que haya sobrepasado las crisis del 2001/2002 y después no la encontré porque las obras que eran nada muy específicas no me servía ninguna caro no me sirvió nada / terminó siendo una que tenían hace diez años o algo así o 12 algo así de construir sin parar y hacer eficiente del tiempo en una sociedad más o menos confiable parece que va todo bien y estaba súper avanzado es sólo de esa forma compré un post después de esos dos departamentos el de 47 y este lo vendimos y con los dos compramos uno más grande y también lo refaccionamos ya lo vendimos y ahora también compramos otro porque estoy en modo comprador y ahora no sé qué vamos a hacer pero bueno la historia continúa esto es porque entramos en principio en un departamento usado convencional garcha para el cual no estaba el presupuesto vi una 250 veces gente ahorrando no comprando un departamento porque esto es literal y varias veces pues por ejemplo se quería un tres ambientes con balcón aterrazado o con balcón corrido con él y como encontraban del psuv en su price point en su precio al cual podían acceder departamentos con balcón tradicional que él tenían todo el resto de requisitos no compraron siguieron buscando siguieron buscando hicieron buscando el mercado los eliminó por precios porque si vos esa boludo en las s en un marcador precios al alza cada vez lo que vas a ver es cada vez peor porque lo personal subiendo y después si voy a invertir bien cuando el mercado rebota y vaya a la debacle supongamos que estás en un activo que se deprecia también seguir estando afuera se entiende este deprimente en cambio sigo cuando ve que todo está carísimo vendes el activo que tenías pues te parecerá un delirio a pesar que está mal hacer timing del mercado y esto es medio raro puesto diciendo no hay que hacer termine el mercado pero sin embargo yo de vez en cuando vendo y ahí revienta todo en mil pedazos y salís a compra cuando ya se reventó en mil pedazos pasa por comprar con cebada yo ya lo dije delirante hay departamento de 34 ambientes en recoleta menos de 2000 dólares el metro cerca de la acera sobre las celdas hay menos hay departamentos de menos de 2.000 dólares el

metro es muy barato después puede seguir bajando hoyo que puede seguir bajando pues varias
1012 metro probable con cosas pero es muy barato es muy barato así que iría por departamentos
usados convencional