

Hace poco publicamos un texto sobre por qué comprar el pozo es una buena idea. Hoy regresamos con 10 recomendaciones para comprar al pozo, que nos gustaría que revisaras y tomaras en cuenta al momento de invertir tu dinero. Estas recomendaciones han salido en parte de nuestra experiencia como agentes inmobiliarios, y de lo que consideramos el santo grial de las inversiones en real estate. Te podemos asegurar que cuando termines de leer estos consejos sobre las ventas al pozo, estarás en mejores condiciones de hacer una evaluación preliminar de un proyecto. Para determinar si conviene invertir en esas propiedades o no. Estas son nuestras 10 recomendaciones: Esta es la típica recomendación que vas a encontrar en cualquier listado, y es así por una buena razón. Te preguntarán por qué la ubicación es tan importante para invertir en bienes raíces. La respuesta es que la ubicación es uno de los factores más importantes para determinar el valor de un inmueble. Una propiedad pequeña puede tener más valor, y mayor precio, si se encuentra en el centro de Buenos Aires que en un alejado departamento del interior. También es cierto que después del momento en que estamos viviendo (pandemia y confinamiento) las propiedades en las periferias de las ciudades, o en ciudades más chicas pero tranquilas, han comenzado a valorizarse mucho. Es así que debes seleccionar con cuidado la ubicación del inmueble que quieres comprar. Es una de las claves para una inversión segura que aumente tu dinero en el mediano plazo. El mercado inmobiliario argentino funciona en pesos, pero tomando el valor del dólar como referencia. Esto ocurre porque el dólar es una moneda estable, que tiene su respaldo en los mercados internacionales, mientras que el peso argentino actualmente es bastante inestable. De ahí que muchas personas opten por comprar propiedades que, aunque pagan en pesos argentinos, su valor se ajusta constantemente de acuerdo a la cotización del dólar. Esta reflexión nos lleva al siguiente punto, o recomendación... La inflación es un proceso económico que se produce cuando existe un desequilibrio entre demanda y oferta, y que

afecta el poder adquisitivo de las personas. Cuando la inflación se dispara, tu dinero pierde valor y por tanto puedes comprar menos cosas. Si leíste con cuidado la recomendación anterior, sabrás que los precios en el mercado inmobiliario se ajustan en base al dólar. Esto quiere decir, que la inflación te afecta menos, y que en algunos casos hasta podrías salir ganando. Comprar al pozo es lo mismo que realizar una pre compra. De hecho, es exactamente esto lo que se hace, se compra un inmueble incluso antes que esté finalizada o lista, y por tanto se paga a un precio inferior a la media del mercado. ¿Qué pasa si el precio al que voy a comprar está muy cerca de la media del mercado? Bueno, técnicamente no estarías renunciando a las importantes ganancias o ahorros que generalmente ofrecen las ventas al pozo. Si vas a pagar por un inmueble lo mismo que si este estuviese terminado, es posible que prefieras comprar algo ya listo para ser habitado. Nuestra recomendación aquí es: revisa la media del mercado para las propiedades similares y luego intenta comprar al pozo algo que sea entre un 15 y 20 por ciento más económico. Los proyectos chicos, de edificios con pocas unidades, pueden rentabilizarse mejor y más rápido. Esto se debe a que generalmente estos proyectos terminan antes, así que, si estás comprando al pozo como forma de inversión inmobiliaria, tal vez te convenga valorar un desarrollo que cuente con pocas unidades, que sabes que se terminarán rápido y podrás ocupar o revender. Antes de comprar un inmueble al pozo, debes revisar toda la documentación de forma minuciosa. Si puedes hacer que un abogado o algún asesor especializado la revise, mejor para ti. Cosas que merece el esfuerzo revisar: términos de pago, posibilidades de reventa, garantías de la desarrolladora, entre otros tópicos. Piensa que no estas comprando un bolígrafo, ni siquiera una Tele, está invirtiendo mucho dinero en esta compra de un apartamento y quieres que todo vaya bien. Las edificaciones amigables con el medio ambiente son tendencia en los mercados inmobiliarios. Esto se debe en gran medida a que cada vez estamos más

preocupados por el impacto de nuestras acciones y nuestra vida en la naturaleza. Esta tendencia ecológica también ha impactado en el mercado inmobiliario, y aquellas propiedades que cumplen ciertos requisitos de sustentabilidad y son ecofriendly ganan puntos frente a los inversores más jóvenes. Invertir en proyectos inmobiliarios amigables con el medio ambiente es una apuesta a futuro. Cuando vas a comprar un apartamento, ya sea comprando al pozo, o comprando una propiedad lista, valorar la disponibilidad y mantenimiento de los espacios comunes es muy importante. Es decir, suena muy elegante y atractivo vivir en un edificio con piscina, gimnasio, SUM y otras comodidades. Seguro que sí. Pero todas estas expensas cuestan dinero en forma de gastos comunes. El otro extremo tampoco es satisfactorio y te explico por qué... Comprar apartamento en un edificio sin seguridad, y que no tenga espacios comunes, tampoco es una buena inversión. Los espacios comunes brindan comodidades que serían difíciles de obtener dentro de las unidades habitacionales. Aquí la idea es mantener un equilibrio entre los metros cuadrados propios, y las zonas comunes. Antes de comprometerte a comprar al pozo, asegúrate que cuentas con las fuentes de financiamiento adecuadas y seguras. En muchas ocasiones las personas comprometen una firma, para comprar un apartamento, sin tener toda la seguridad sobre si obtendrán o no un préstamo hipotecario. En otras ocasiones, consiguen un acuerdo muy bueno con una desarrolladora, para comprar apartamento al pozo, pero luego el banco o el prestamista se lleva todas las posibilidades de ganancias con un préstamo abusivo. Cualquiera de estos errores, u otros parecidos, pueden costarte mucho dinero. Así, que asegúrate de tener fuentes de financiamiento adecuadas y que te dejen margen de ganancia en tu inversión inmobiliaria. Finalmente, asegúrate de revisar los antecedentes y opiniones disponibles sobre la desarrolladora que está construyendo esos maravillosos apartamentos para comprar al pozo. Cualquier puede preparar una presentación hermosa sobre un proyecto supuestamente

innovador. En cambio, las empresas con historia y con buenas credenciales siempre vas a destacar sobre otras. Siempre es preferible hacer negocios, comprar un apartamento en este caso, a una empresa seria y con buenas credenciales. En este punto también juega un papel importante la calidad humana de quienes te asesoran. Entonces, con estas 10 recomendaciones para invertir en bienes y raíces, comprando propiedades al pozo estás en mejores condiciones de valorar un proyecto. Siempre hay más aspectos a considerar, pero estos consejos los consideramos básicos y creemos que debías conocerlos. No te marches sin descargar nuestro libro de 9 consejos para comprar de forma inteligente, allí también compartimos gratis consejos muy buenos para ti. Daniel Benalcázar M. Mat. 6460 CMCP SI Comparar listados Por favor ingrese su nombre de usuario o dirección de correo electrónico. Recibirá un enlace para crear una nueva contraseña por correo electrónico.