

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”, añade Damián Tabakman, presidente de la Cámara Empresaria de Desarrolladores Urbanos (CEDU). Además del beneficio económico, Valeria Soldati, socia y Directora de la Oficina Recoleta de la inmobiliaria homónima, 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”. “La regla general es que quien compra en pozo espera recibir una rentabilidad del 30%”, explica Miguel Ludmer, director de Interwin. 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. “Esto sucedió en los últimos dos meses del 2023 (17,2% en noviembre y 33,4% en diciembre), porque subieron los materiales, y se vio afectado con valores por encima del de la inflación general”, informa Tabakman. 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”, aclara Soldati. 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. “Los departamentos a estrenar tienden a ser los más cotizados, porque en general están en proyectos alineados con las tendencias actuales, son modernos, atractivos y tienen amenities”, añade Soldati. A su vez, agrega que 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, aclara que, si bien tiene un costo más elevado, “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, según el último reporte de Zonaprop. 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. Boquete explica que siempre un departamento nuevo o a estrenar arranca de un valor de venta por encima del usado con similares características porque son proyectos que tienen materiales mas modernos y un diseño más adaptado a las necesidades del momento. “Si la decisión es alquilarlo durante tres años, una vez terminado, la unidad necesitará una inversión para ponerlo luego nuevamente en estado de estreno”, explica el director de Toribio Achával. 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, para Miguel Ludmer, 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. “Hoy conviene comprar departamentos usados. Hay aún mucha oferta y el valor por metro cuadrado sigue muy por debajo de las unidades a estrenar, y si aún no están recicladas, podemos encontrar valores más bajos aún. La dificultad de esta elección radica en tener todo el dinero junto para desembolsar; o si tengo el potencial para imaginarme cómo podría quedar esa unidad post reforma, y en el medio probablemente costear un alquiler y dos mudanzas”, concuerda Irina Vecchi, Directora de Soldati Pilar. Secciones Revistas Redes sociales: Descargá la app: © Copyright 2024 SA LA NACION | Todos los derechos reservados. Dirección Nacional del Derecho de Autor DNDA - EXPEDIENTE DNDA (renovación) RL-2023-95334553-APN-DNDA#MJ.Queda prohibida la reproducción total o parcial del presente diario. Protegido por reCAPTCHA: CondicionesPrivacidad Miembro de GDA. Grupo de Diarios América