

28 Jul, 2024 Por José Luis Cieri Nuevo En Buenos Aires se estiman que hay más de 1 millón de metros cuadrados de viviendas en obras en distintos barrios y mucha gente apuesta por adquirir propiedades mientras se edifican. Ingresan en el pozo como se llama habitualmente obteniendo importantes beneficios sobre todo en inversiones con valores que pueden ser hasta un 30% más bajos que una unidad terminada lista para estrenar. Desde el sector sostienen que hay movimiento y mucha expectativa por el Blanqueo que ya está prorrogado hasta fin de 2023 y que permite destinar ahorros no declarados en proyectos que tenían un grado inferior de avance al 50% desde marzo de 2021 en adelante. Comprar en pozo es de los formatos de inversión más populares en Real Estate. Expertos justifican que otorgan mayor rentabilidad, facilidad de pago y financiación. Estas operaciones inmobiliarias permiten el financiamiento tanto en pesos como en dólares. Hay opciones cuyas financiaciones son más cortas y se extienden por el plazo de la obra (24/30 meses), y hay otras opciones que cuentan hasta con 60 cuotas. Además, dependiendo de la etapa del proyecto en la que haya ingresado, el comprador puede llegar a obtener hasta un 30% de rentabilidad entre el valor de pozo y el de reventa. También hay otras características que influyen en poder lograr este margen y están relacionadas con la zona y el tipo de proyecto, lo cual va a influir en su revalorización al momento de revenderlo. Desde la compañía Mudafy, a través de su ebook, precisaron que la palabra clave es: revalorización. Esto es así porque la propiedad puede incrementar su valor a medida que se va construyendo. Por eso es tan decisivo ser uno de los primeros en ingresar al proyecto, porque se contará con una oferta ampliada de pisos, orientación, espacios, entre otros. Como detalle adicional esta modalidad ofrece la posibilidad de adecuar terminaciones a gusto del comprador y hasta ajustar la distribución de los ambientes. Germán Gómez Picasso, de Reporte Inmobiliario, recomendó a Infobae que “para calcular la rentabilidad de una inversión en pozo, hay que salir a verificar en la zona si los

departamentos terminados realmente se están vendiendo y a qué precio. Una vez que se cuenta con el valor de venta real de los departamentos en la zona, se lo contrasta con el precio que están pidiendo por el pozo". La gran diferencia entre proyecto terminado y en pozo, es el crédito hipotecario. Al no existir, los desarrolladores tienen que generar su propia financiación. Cuando un proyecto está terminado la complicación es que se tiene que pagar sin contar con la posibilidad de financiación. Ahí está la barrera entre una y otra propuesta (ver gráfico). "En Buenos Aires y otras ciudades del país hay mucha construcción. Lo que está pasando es que muchos propietarios de terrenos entendieron que el esquema de la permuta, por metros o por obra, funciona. Entonces hay muchas obras que han tomado desarrolladores con permuta por metros, convocando a su cartera primaria de inversores, y que se están desarrollando por inversores. Estamos en el final de un período que trae 40 meses de regresión, con actividad y precios a la baja, pero cerca de un punto de inflexión: nuevo ciclo y repunte de la actividad. Sin dudas será un mercado con mucha oferta que dará muchas oportunidades para invertir a aquel que quiera apostar al ladrillo", dijo a Infobae Gustavo Ortolá Martínez, desarrollador inmobiliario, consultor y conferencista. Lo más demandado Caballito, Palermo y Saavedra son los barrios que registran mayor cantidad de búsquedas para comprar unidades en construcción o en pozo. Sobre porqué son los más requeridos, María Franco, country manager de Mudafy, destacó a Infobae que "Caballito y Palermo son barrios que tradicionalmente ocupan este lugar gracias a su variada oferta de colegios, espacios verdes y polos gastronómicos. En los últimos años, esta tendencia se potenció con la llegada de edificios premium". Desde el sector sostienen que el valor del metro cuadrado de estos barrios fue históricamente de los más caros de Buenos Aires y con la caída de precios de los últimos años se encuentran en sus niveles más bajos, haciéndolos atractivos si se piensa en una recuperación de cotizaciones. Hoy en Palermo los departamentos de

2 ambientes en construcción oscilan entre USD 2.300 y USD 3.300 por m<sup>2</sup>, y los de 3 ambientes entre USD 2.400 y USD 4.200 por m<sup>2</sup>. Y en Caballito, un dos ambientes varían entre USD 2.200 y USD 3.100 por m<sup>2</sup>, y un tres ambientes entre USD 2.300 y USD 3.700 por m<sup>2</sup>. En el caso de Saavedra, su demanda tiene que ver con el boom de Villa Urquiza (cercano a este trazado), dado el auge de construcciones del último tiempo y el encarecimiento de precios. A su vez, es una zona en expansión por estar a mano de buenos accesos y la cercanía con la Avenida General Paz. “Las zonas más demandadas de Saavedra son aquellas cercanas al Parque Saavedra, ubicado entre las calles Pinto, Avenida García del Río, Vilela y Avenida Melián, que en los últimos años también se consolidó como un polo gastronómico ofreciendo una alternativa para aquellos que buscan espacios verdes”, amplió Franco. En Saavedra los departamentos de dos ambientes en pozo oscilan entre USD 2.300 y USD 3.200 por m<sup>2</sup>, y los de 3 ambientes, entre USD 2.400 y USD 3.700 por m<sup>2</sup>. Sobre que barrios pueden crecer, Franco, añadió lo siguiente: “Vemos que la zona con mayor potencial en cuanto a un aumento en la demanda es Villa Crespo, que en el último tiempo viene sumando mucha oferta gastronómica, potenciada, además, por la reciente incorporación del Movistar Arena. Los precios de las propiedades en Villa Crespo tienden a ser alrededor de un 25% menos que en Palermo”. Ocurre algo similar con los terrenos, que lo convierten en un barrio en el que actualmente se pueden encontrar obras avanzadas y todavía tiene lugar para construcciones en pozo. Beneficios y contras Para quienes compran en pozo hay diferentes pasos a seguir, pero también recomendaciones para tener éxito en la operación. Por ejemplo, entre las ventajas la inversión es menor a las unidades ya finalizadas. “Si no se cuenta con la asesoría experta adecuada para verificar la documentación, puede caer en un engaño, ya que la inversión no implica técnicamente la compra de una unidad”, aconsejó Franco. Una contra, por si alguien está apurado en mudarse a vivir, es que este tipo

de viviendas requieren una mayor planificación a largo plazo. Es una inversión atada a factores externos que pueden demorar los tiempos de entrega y aumentar el costo que se asumió por ellas. Para poder comprar de forma exitosa, hay dos aspectos fundamentales para tener en cuenta: por un lado, saber qué tipo de garantía ofrece el proyecto, en cuántas cuotas y qué cálculo de actualización se utiliza; y por otro, resulta elemental conocer la empresa constructora, estudiar su experiencia e identificar su reputación en el negocio. Igual de importante es tener la certeza de que dicha compañía haya cumplido en otros emprendimientos con la calidad y los plazos de entrega acordados, lo cual representa un mayor capital que el dinero que pueda ganar el comprador en la operación. Además, el haber realizado los trámites que pide el Registro de la Propiedad, ofrece mayor seguridad y transparencia para una transacción, que permite acceder a los planos y, cuando la obra finalice, constatar cuántos son los metros cuadrados reales y la calidad con la que se construyeron. SEGUIR LEYENDO: Cómo acondicionar el jardín, parque o balcón y cuáles son los muebles más apropiados Nuevo