

En la Argentina, comprar de pozo es un negocio que puede verse afectado por diversas variables. Sin ir más lejos, cuando empezó la pandemia, las obras se detuvieron por varios meses; eso impactó tanto en el tiempo de entrega de las unidades como en el costo que se pagó por ellas. Por su intangibilidad, para comprar de pozo con éxito es imprescindible conocer con precisión quién el constructor, su experiencia y reputación. Él será el encargado de proporcionar un estimado de cuánto tiempo llevará finalizar la obra y, de precisarlo, explicar qué sucedería si no cumpliera con los plazos pautados. Estar al tanto de que haya cumplido en otros emprendimientos con la calidad y los plazos de entrega prometidos es mucho más importante que ganar 1 o 2 dólares más con el proyecto. También es fundamental saber el tipo de garantía que ofrece el proyecto, cómo son las cuotas, qué cálculo existe en caso de una actualización, si se ajustan por algún índice. De lo contrario, el comprador se convertirá en un conejillo de Indias y los riesgos que podría enfrentar crecerán exponencialmente. Por otro lado, el valor que se paga un departamento debe ser fijo para que no existan sorpresas de cargos posteriores. Hay emprendimientos a "costo concertado" y otros "a cuenta del costo real". ¿La diferencia? En el primero, el comprador abona un valor que no puede cambiar: si algo no sale bien, no existe posibilidad de reclamo. En el segundo, se va pagando un importe que, más adelante, se puede modificar cuando se determinen los costos finales. Las unidades de pozo hoy se adquieren a un menor valor que las viviendas terminadas o usadas, además permiten el financiamiento en cuotas, que suelen ajustarse por la "inflación de la construcción" y no por el valor del dólar. Por lo tanto, brinda una "cobertura" por el aumento del tipo de cambio. Si bien se dan igualmente aumentos significativos, suelen ser más lentos y pausados que si el "verde" sube \$10 en un día. A quien posea liquidez para comprar de pozo le conviene olvidarse del precio de lista y apuntar a un buen descuento, dado que abona sin que la unidad esté construida. Otra opción viable es pagar solo el

anticipo y luego ir liquidando las cuotas en pesos cada mes: si el dólar aumenta más que el ajuste de la cuota en pesos, se ganará más dinero. Incluso, se podría obtener un mejor resultado de la inversión por un buen descuento de pago al contado, como también por no pagar todo en el primer momento, especulando que las cuotas en pesos demandarán menos dólares con el correr del tiempo. De hecho, esto fue lo que sucedió en los últimos cinco años en los pozos: el dólar se devaluó por encima del aumento de los costos de construcción. Por su parte, adquirir una unidad funcional terminada –tanto para utilizarla como vivienda propia como para destinarla a alquiler– no implica ningún tipo de espera. El hecho de que ya se hayan realizado los trámites necesarios en el Registro de la Propiedad ofrece mayor seguridad y transparencia: se podrán ver los planos y, en cuanto la obra finalice, constatar cuántos son los metros cuadrados reales y la calidad con la que se construyó. Está claro que el negocio hoy se encuentra más en elegir una unidad en pozo que una ya terminada. No solo porque se puede financiar el pago, sino porque los valores de venta bajaron más que los departamentos usados o a estrenar. Además, como el país atraviesa un período de baja de venta de inmuebles, los constructores que lo hacen de pozo suelen tener más flexibilidad para negociar el precio. Mientras el metro cuadrado de un departamento usado de 2 ambientes en Caballito es de u\$s2.237 y, a estrenar, de u\$s2.630; para comprar de pozo la misma unidad hay que desembolsar u\$s2.490 por m². En este último caso, el precio total se abona con un 30% de anticipo y 48 cuotas en pesos con ajuste del CAC. Las diferencias, entonces, son: pozo vs. usado (+ 11%), a estrenar vs. usado (+17%) y a estrenar vs. pozo (+6%). Por lo tanto, comprar un inmueble de pozo generará una mayor rentabilidad al momento querer desprenderse de este. Porque cuando se dieron épocas de mayor venta, "los descuentos eran mínimos, un 3% o un 5%; sin embargo, algunos desarrolladores que necesitan hoy traccionar sus obras suelen ofrecer ofertas puntuales de unidades a un 10 o 15% menos",

puntualizó Daniel Bryn, fundador de la web Invertire. La otra cara de la moneda a la hora de comprar de pozo es que se está invirtiendo en una construcción que puede demorarse más de lo previsto o tener algún inconveniente. Y, lo peor, con la obra terminada, las probabilidades de decepción aumentan. Por ejemplo: al comprobar que su luminosidad o ventilación no se parece en nada a lo previamente imaginado. Sin embargo, al planificar una inversión, hay una variable ineludible: en el caso de adquirir un departamento terminado, no existe chance de pagar en cuotas y, al no haber créditos hipotecarios en el mercado local, no queda otra que abonarlo al contado; poniendo un billete arriba del otro. En cambio, los proyectos de pozo sí tienen esa importante ventaja. Recibí todos los días las noticias que más te interesan en tu casilla de mail: iProfesional - Copyright ©2024. Emprendimientos Corporativos S.A. Buenos Aires, Argentina. Todos los derechos reservados. Director: Norberto Zocco