

La construcción es uno de los pilares de la economía argentina. tanto quien construye como quien compra sin lugar a dudas está apostando al país. Por qué lo está haciendo en un bien inmueble que no se lo puede llevar en forma volátil como por ejemplo los instrumentos financieros. Es una inversión patriótica. La construcción mueve mano de obra local. Miles de puestos de trabajo. Son cientos de industrias nacionales que se ponen en marcha para abastecer La demanda que requiere por ejemplo un edificio que comienza a emerger en algún lugar de la Argentina. La industria del ladrillo, del hormigón, de quienes hacen ventanas y puertas, herrajes, pintura, yesería, empresas que fabrican artefactos de cocina y carpintería. Los pequeños y medianos comerciantes que proveen artefactos de electricidad, cerámicas, coberturas para techos y paredes, cortinas, vidrios, la empresa nacional que fabrica elementos de iluminación, cables, artefactos para baño, perfilaría y muchos otros rubros, sumados a quienes producen materia prima, que se hacen en Argentina. Son los que se ven beneficiados por el trabajo que demanda la construcción. En la lógica económica y el desarrollo, para que se proyecte un nuevo emprendimiento tiene que haber alguien dispuesto a invertir o a comprar para un destino final qué puedo hacer el uso personal. Te puede interesar: Invertí seguro unidades premium Aquí nos encontramos con el inversor primario que aporta parte de su capital En el desarrollo de un emprendimiento, que dependiendo de la burocracia, el clima, el stock de materiales y la dinámica. El comprador claramente espera poder tener una ganancia cuando ese metro cuadrado, que invierte desde el punto cero. El punto cero puede ser el preciso momento en que se compra el terreno o bien cuando los planos se encuentran aprobados y la obra comienza a ejecutarse. Los plazos, siempre y cuando dependiendo de muchas variables y la superficie construible el emprendimiento puede demorar entre 24 y 72 meses. También nos encontramos con personas que tienen capital, y su objetivo no es vender el departamento que compraron en pozo

y tener una ganancia a mediano plazo. Hay muchas personas que compran para luego rentar el departamento, más allá del bajo retorno que puedan obtener en la actualidad. Otros tienen el único objetivo de mejorar su calidad de vida y adquirir esos metros cuadrados para su vivienda permanente. Todas las variables de compradores apuestan por un futuro próspero en la Argentina. Porque claramente si pensarán que el proyecto en el cual están invirtiendo, por el contexto económico político tengo un resultado desfavorable optarían por no invertir. Es por ello que la confianza en el futuro es una de las principales variables de la inversión en departamentos en pozo. Uno de los principales beneficios de invertir en departamentos en pozo Es que el comprador consigue a un valor sumamente atractivo, que se va a ir encareciendo a medida que avance la obra. En algunos casos con el simple hecho que la zona se vaya consolidando, como ocurrió en muchas situaciones cuando por ejemplo se desarrolló una obra pública determinante para un barrio o una calle. También está el caso de los que pueden pagar cuotas durante el proceso de construcción y no tienen que distraer el total del capital hasta terminado el proyecto. Aunque debemos ser realistas debe existir capacidad de ahorro en el comprador. Por último otro de los puntos muy importantes que considero un beneficio trascendental de la inversión en pozo, Es poder elegir ubicación, la unidad específica y por sobre todo poder proponer algunos cambios en el departamento futuro que se va a construir. El ser los primeros tiene múltiples beneficios. Claro está que una persona que precisa mudarse con su familia en forma inmediata no puede esperar al desarrollo de la obra. Aunque en muchos casos si el precio, la ubicación y la oportunidad lo ameritan he sido testigo de compradores que deciden apostar por el proyecto y vivir circunstancialmente en otro lugar hasta la entrega del departamento. En la historia del Real estate argentino ha corrido mucha agua, entre crisis económicas y emprendimientos trancos o estafas literales, por eso es lógico que exista

desconfianza. La inversión de departamentos en pozo tiene un condimento fundamental que es la confianza en quien desarrolla y quien vende el proyecto. Por eso el comprador debe tomar todos los recaudos posibles que tenga a su alcance para evaluar el emprendimiento. La solvencia del desarrollador y su historial es muy importante, allí podemos ver el cumplimiento sobre otros proyectos y la calidad constructiva. Por otro lado, debemos investigar si existen los fondos para terminar el emprendimiento y el plan de desarrollo. Es decir, cómo va a ser el desarrollador para invertir los millones de dólares que representan una obra en el proceso de venta. ¿Tiene el capital disponible?, ¿Precisa vender para comenzar y terminar la obra?, ¿el terreno en donde se va a edificar está hipotecado?, ¿hay metros comprometidos?. Son preguntas que debemos hacernos y deben contestarnos en forma técnica, económica y jurídica con argumentos lógicos y comprobables para que podamos comprar tranquilos. Por supuesto, y eso está fuera de discusión, que se deben pedir las inhibiciones y los certificados de dominio del inmueble donde se está construyendo el emprendimiento y los mismos deben ser impecables. Como así también debemos chequear que lo que vamos a comprar tenga planos aprobados tanto por el Gobierno de la ciudad de Buenos Aires o el municipio en donde se esté llevando adelante el proyecto. Por lo expuesto al comprador no solo debe tentarlo 1 m cuadrado atractivo, sino también todo el contexto que lleva el desarrollo del proyecto a un objetivo posible y realizable. En muchos casos es una cuestión económica y matemática. En un contexto inflacionario el costo de la construcción siempre hoy va a ser más barato que mañana, en moneda local. En realidad económica que en la República Argentina el costo del metro cuadrado en construcción está representado por el la incidencia del terreno, Las múltiples variaciones de precios de las industrias que proveen a la construcción, las paritarias de los trabajadores y algunos commodities como puede ser el hierro. Te puede interesar : Por eso cuando en charlas de café se habla

livianamente de que el costo de la construcción representa tantos dólares o tantos pesos, se está hablando del valor de ese momento. Pero el proceso de construcción demora muchos meses y valor real lo sabemos al final. De un emprendimiento de 1000 m² puede demorar 24 meses a partir de la aprobación de planos. Eso significa que no hacer el mismo valor que se habla en esa charla de café, en el momento cero de desarrollo, a la situación del costo final cuando se inaugura el edificio. Las empresas constructoras y desarrolladores asumen un riesgo importante porque proyectan a futuro, y si bien el construir es ampliar el desarrollo de La Argentina. La realidad va a estar con el proyecto terminado y cuando se evalúa el valor de reposición del metro cuadrado. Por eso quien tiene la posibilidad de comprar a precio cerrado desde el momento cero sin lugar a dudas va a estar haciendo un muy buen negocio. En mi opinión particular siempre trato de analizar en forma objetiva al mercado inmobiliario, considerando el contexto actual en todas sus dimensiones. Mi visión tiene la clara percepción de que los próximos años van a ser años de recuperación del mercado inmobiliario argentino, siempre y cuando se logre ganar la batalla contra la inflación y pueda imprimirse desde las altas esferas previsibilidad. Te puede interesar: Invertí de pozo con Migliorisi

Considero que ese escenario es posible, y no es una expresión de deseos, sino que lo fundamento en que hoy estamos atravesando un momento bisagra. donde el valor del metro cuadrado es en promedio relativamente bajo, y a nivel geopolítico la Argentina se comienza a posicionar en un lugar sumamente atractivo. Nuestro país es un lugar que va a ir despertando el interés del mundo para venir a vivir y a invertir, tanto de compra inversores locales como internacionales. A su vez, si se recupera poco a poco la capacidad de ahorro y el crédito vuelve a ser una herramienta estratégica para nuestra economía. A mediano plazo, volverán los compradores perdidos en medio del contexto inflacionario. Por otro lado, aún queda un segmento de inversores que se ha replegado expectante con el objetivo de

mantener la cautela y observar el desarrollo de los acontecimientos. Ese grupo con un poco de confianza va a volver a la cancha de forma contundente. De hecho, los primeros meses del 2023 han sido protagonistas de una leve recuperación, y que puede potenciarse en el 2024 y los años sucesivos. En resumidas cuentas, veo un futuro próspero para el mercado inmobiliario argentino y considero que el momento para invertir es hoy, porque cuando todo se recupere si van a recuperar también los precios y no se va a conseguir el valor del metro cuadrado en departamentos de pozo al mismo valor que hoy los podemos adquirir. Te puede interesar: Escrituras CABA 2023: números que alientan al mercado Locales en esquina: valores 2023 Claves para decorar una casa y aumentar su precio Departamentos en pozo. Porque invertir hoy en departamentos en pozo. Múltiples beneficios de invertir en departamentos en pozo. Rentabilidad de invertir departamentos en pozo. Migliorisi te asesora como invertir bien en departamentos en pozo. Departamentos en pozo premium. Departamentos en pozo Departamentos en pozo