

Clasificados

Mercado Inmobiliario

Clarín
SÁBADO
8 DE JUNIO DE 2024



Hauston Palermo Green. El edificio ubicado en Godoy Cruz 2573 posee departamentos de uno a cuatro ambientes, con amenities (Mel Propiedades).

Proyectos en pozo, una opción para comprar

Tendencia. Es una de las propuestas que se ofrecen en el mercado inmobiliario. Se trata de invertir en viviendas que recién salen a la venta y que aún no comenzaron la construcción. Cotizan un 30% menos del precio final.

VENTA DE LOCAL

Montserrat

| Salta y Venezuela |

560 M² + 15 COCHERAS

Son 1000 m² propios, en 3 plantas:

PLANTA BAJA:

345 m², Local 10mts de frente (Ensancha al fondo) x 25 Mts. fondo, patio, 2 baños, cocina.

ENTREPISO:

215 m², 2 salones, 1 Oficina.

COCHERAS:

PRIMER SUBSUELO POR MONTACOCHÉ.



GRAN OPORTUNIDAD



u\$s 395.000.-

APTO VARIOS RUBROS : AGENCIAS | MEDICINA | GYM | SEGUROS | ETC.

ACEPTA PERMUTAS (DEPTO/LOTE)

CIUDAD DE LA PAZ 2844 | CABA | INFO@RAULPITA.COM

11.5829.6250

CUCICBA
mat.1128



RAUL PITA
INMUEBLES

MERCADO

Ventajas y desventajas de comprar departamentos en pozo

Se trata de preventas que ofrecen un precio menor al del momento de ocupar la vivienda, que puede rondar el 30% del precio de compra.



Dome Palermo Apartments. El último piso reservado para amenities (ADN Developers).



Frente. Del edificio Senillosa (Grupo 8.66).

Liliana Carbello
lcarbello@clarin.com

Comprar un departamento en construcción o "en el pozo" es una de las propuestas que hay en el mercado inmobiliario. Significa invertir en un inmueble que recién sale a la venta y que aún es un proyecto. Está el terreno pero solo tiene los planos y los permisos aprobados y no hay obra comenzada. Cuando comienza la construcción, se realiza la excavación para la cimentación y se ve el pozo. De ahí

viene el nombre.

"La compra de una vivienda en pozo es una preventa que sale al mercado. Se obtiene un precio menor al del momento de ocupar la vivienda, que puede rondar el 30% del precio de compra", asegura Kevin Savelski.

El socio y director de la desarrolladora Grupo 8.66 agrega que "en general, se ofrece un plan de pago que requiere un primer desembolso que ronda el 30% del valor total del inmueble, y el resto se va abonando en cuotas hasta la finalización del edificio".

Habitualmente es un producto elegido por inversores que compran inmuebles para luego rentarlos. Lo que buscan es la mejor inversión, que se logra al comprar al menor precio (en el pozo) y lograr la mayor rentabilidad. "Tomando en cuenta ese ahorro en el precio final, y relacionado con el valor del alquiler, la rentabilidad puede llegar a aumentar 1,5% anual", sostiene el directivo.

Además, desde el punto de vista financiero, comprar un departamento en el pozo brinda la posibilidad de adquirir una propiedad sin contar con la totalidad del dinero

al momento del pago inicial.

El gerente comercial de ADN Developers, Tomás Marchand, destaca que "lo que se paga por la unidad funcional es menor que si fuera a comprar algo a estrenar. La financiación es clave. Vale destacar también como ventaja la posibilidad de hacer cambios en la unidad, quitar una habitación o agrandar el living, por ejemplo".

El desarrollador acota que " hoy el inversor opta por comprar varias unidades para luego obtener una renta mayor. En este caso las tipologías más elegidas son monoam-

bientes y dos ambientes".

Actualmente, en la Ciudad de Buenos Aires hay barrios que están en pleno crecimiento y que van a valorizarse en relación a los ya establecidos. "Algunos ejemplos son Villa Urquiza, Saavedra, Chacarita y Colegiales. En los alrededores hay muchas zonas como Canning, Bella Vista y Pilar que son muy atractivas y presentan altas demandas en proyectos residenciales", sostiene, Ignacio Mel, director de la inmobiliaria homónima.

Como en todo proceso también hay algunas desventajas. El broker menciona "la posibilidad de retrasos en la entrega, los riesgos implícitos en un desarrollo inmobiliario, y los vaivenes del país, que en tres o cuatro años pueden ser considerables".

Ignacio O'Keefe, director de inmobiliaria homónima agrega otras. "Se puede mencionar el riesgo inherente a un proyecto que está en su etapa inicial, aunque ya cuente con sus correspondientes aprobaciones municipales, y desde ya otra desventaja es la falta de disponibilidad inmediata del inmueble".

De todos modos brinda una recomendación. "El riesgo de que efectivamente el proyecto se termine se puede reducir al mínimo analizando previamente quiénes están detrás: desarrollador, constructor y comercializador). Una vez que nos aseguramos que quienes están detrás son empresas con trayectoria, seriedad y confianza entonces el riesgo de que el proyecto finalmente no se realice es casi cero. Lo que sí puede suceder es que se atrase su entrega, muchas veces por factores externos al desarrollador, como por ejemplo fue la etapa de la pandemia que atrasó la mayoría de las entregas".

"En el balance, para quienes no necesitan contar de inmediato con la propiedad, la opción de comprar de pozo es siempre la más recomendada", concluye O'Keefe. ■

clasificados.clarin.com
ENCONTRÁ TU NUEVO HOGAR