

# Qué mirar al adquirir un inmueble

Disponible en computadoras utilizando el explorador Microsoft Edge

Muchas gracias a Clasificados Diario Clarín por consultarme sobre la actualidad del mercado inmobiliario. Aquí compartimos la nota publicada en el ejemplar papel con mi opinión y la de otros colegas.

**El primer paso es analizar si se compra para residir, alquilar o como inversión. La ubicación y los servicios son clave. Se consiguen buenas oportunidades en proyectos de pozo y en inmuebles para reciclar**

## **Qué mirar al adquirir un inmueble**

**Informe especial.** El primer paso es analizar si se compra para residir, alquilar o como inversión. La ubicación y los servicios son clave. Se consiguen buenas oportunidades en proyectos de pozo y en inmuebles para reciclar.

## **Qué tener en cuenta al comprar**

Todo depende del fin que tenga el inmueble ya sea para residir o invertir. También si se piensa en alquilar. El mercado inmobiliario cubre diversas necesidades según las personas: búsqueda de una vivienda, obtención de una renta o resguardo de dinero. Ante las diferentes implicancias, distintas son las

recomendaciones para tener en cuenta.

En otras palabras, no es lo mismo comprar para vivir que comprar para invertir. `Si analizamos por tipologías, para inversión y para alquiler temporario, lo mejor es un monoambiente o un dos ambientes. Si es para alquiler residencial normal (por ley a tres años) lo ideal es optar por un monoambiente, un dos ambientes y hasta un tres ambientes`, describe Gustavo De Simone.

El titular de la inmobiliaria Gustavo De Simone Soluciones Inmobiliarias agrega que `si es para vivienda, es según la necesidad de cada uno. Ahí no hay mucho para sugerir`.

En cambio, si lo que se busca es invertir, los especialistas aseguran que los emprendimientos de pozo son la mejor opción.

Actualmente, hay una cantidad de obra nueva en pozo se está construyendo en diferentes barrios, ampliando la oferta inmobiliaria y permitiendo oportunidades de inversión para los clientes que buscan resguardar y diversificar sus ahorros.

Francisco Altgelt, presidente de la inmobiliaria Altgelt Negocios Inmobiliarios, sostiene que `si se apuesta al pozo se pueden conseguir excelentes productos a buenos precios. Y, si se poseen dólares en mano, mucho mejor porque el costo de construcción va más lento que el aumento del dólar. De esa manera, va cambiando los dólares y con eso va pagando las cuotas en pesos que tienen un actualización acorde al índice de la Cámara Argentina de la Construcción.

`En las inversiones lo importante es la zona en la cual se encuentra el inmueble. Si se quiere invertir para vender, lo recomendable es hacerlo (antes, durante o después de la obra) teniendo en cuenta el crecimiento de la zona y el precio del metro cuadrado`, dice De Simone y agrega que `si se empieza a invertir ahora, en unos años el metro cuadrado va a estar más alto, resultando en una inversión beneficiosa`.

En cuanto a invertir para alquilar, al ser la renta por contratos temporarios, lo más conveniente es hacerlo por Airbnb para generar una entrada en dólares y obtener una buena rentabilidad. Lo que se suele buscar son barrios ubicados con buena conectividad, cerca de medios de transporte e instituciones educativas, entre otras características.

Las mejores zonas para Airbnb son Barrio Norte, Palermo y Recoleta. Luego hay un segundo nivel, que se alquilan bastante: Belgrano, Núñez y Monserrat, enumera el broker.

En cambio, **Fernando Pozzi, gerente en Pozzi Inmobiliaria, dice que para los clientes de inversión de renta lo mejor es buscar ofertas interesantes en el mercado para refaccionar y obtener una renta tradicional.**

*Un alto porcentaje de nuestros clientes son compradores de vivienda usada que no están líquidos para comprar en el corto plazo. Por ello, necesitan vender su inmueble para hacerse de dinero, lo que requiere sincerarse y ajustarse a la realidad del mercado actual. En este caso, el consejo es que, si realmente tiene un motivo y una necesidad puntual de compra, la primera medida sea revisar su situación y actualizar el valor de su inmueble para lograr su objetivo.*

Desde la perspectiva de Gustavo De Simone, es un buen momento porque si bien se vende a un precio más bajo, también compra a un precio bajo. En consecuencia, si se hace una buena contraoferta, se puede cerrar el precio de la propiedad en un porcentaje menor al valor publicado. Oportunidades Por otro lado, para los clientes con posibilidad de compra en un corto plazo hay oportunidades en el mercado del usado, siendo un buen momento para comprar debido a que ya existe un porcentaje de propietarios que ya han ajustado el precio y se van concretando algunas operaciones. En la Zona Norte de Gran Buenos Aires se observan valores que están llegando a su piso mínimo, con una baja en la medición interanual del 2,5

%. La caída es cada vez más moderada y posiblemente no haya margen para seguir bajando`.

Por consiguiente, como concluye Altgelt, `el mejor consejo que se le puede dar a un potencial comprador es que no especule. Los precios parecen haber llegado a un piso y se estima que esta situación se mantendrá en el corto plazo. Por lo tanto, si un comprador encuentra el inmueble que buscaba a un precio lógico, la recomendación es que lo compre. De lo contrario, puede perderlo`.

En cuanto precios, el broker agrega que `que hoy las oportunidades en proyectos de pozo que rondan los US\$ 1.800 el m2. Al mismo precio también hay buenos usados a partir de US\$ 1.800 en barrios como Recoleta o Barrio Norte`. Proyectos de pozo. Una opción ideal para quienes están interesados en invertir (Proyecto Uno Balvanera).

# Clasificados

## Mercado inmobiliario

**Clarín**  
SÁBADO  
10 DE DICIEMBRE DE 2022



**Consejos para tener en cuenta.** La ubicación, el transporte y las ofertas comercial y educativa son el común denominador al adquirir una propiedad ya sea para residir como alquilar.

## Qué mirar al adquirir un inmueble

**Informe especial.** El primer paso es analizar si se compra para residir, alquilar o como inversión. La ubicación y los servicios son clave. Se consiguen buenas oportunidades en proyectos de pozo y en inmuebles para reciclar.

## MERCADO RECOMENDACIONES

# Qué tener en cuenta al comprar

Todo depende del fin que tenga el inmueble ya sea para residir o invertir. También si se piensa en alquilar.

El mercado inmobiliario cubre diversas necesidades según las personas: búsqueda de una vivienda, obtención de una renta o resguardo de dinero. Ante las diferentes implicancias, distintas son las recomendaciones para tener en cuenta.

En otras palabras, no es lo mismo comprar para vivir que comprar para invertir. "Si analizamos por tipologías, para inversión y para alquiler temporario, lo mejor es un monoambiente o un dos ambientes. Si es para alquiler residencial normal (por ley a tres años) lo ideal es optar por un monoambiente, un dos ambientes y hasta a tres ambientes", describe Gustavo De Simone.

El titular de la inmobiliaria Gustavo De Simone Soluciones Inmobiliarias agrega que "si es para vivienda, es según la necesidad de cada uno. Ahí no hay mucho para sugerir".

En cambio, si lo que se busca es invertir, los especialistas aseguran que los emprendimientos de pozo son la mejor opción.

Actualmente, hay una cantidad de obra nueva en pozo se está construyendo en diferentes barrios, ampliando la oferta inmobiliaria y permitiendo oportunidades de inversión para los clientes que buscan resguardar y diversificar sus ahorros.

Francisco Altgelt, presidente de la inmobiliaria Altgelt Negocios Inmobiliarios, sostiene que "si se apuesta al pozo se pueden conseguir excelentes productos a buenos precios. Y, si se poseen dólares en mano, mucho mejor porque el costo de construcción va más lento que el aumento del dólar. De esa manera, va cambiando los dólares y con eso va pagando las



**Proyectos de pozo.** Una opción ideal para quienes están interesados en invertir (Proyecto Uno Balvanera).



**Departamentos.** Comprar para reciclar o para alquilar.

cuotas en pesos que tienen un actualización acorde al índice de la Cámara Argentina de la Construcción.

"En las inversiones lo importante es la zona en la cual se encuentra el inmueble. Si se quiere invertir para vender, lo recomendable es hacerlo

(antes, durante o después de la obra) teniendo en cuenta el crecimiento de la zona y el precio del metro cuadrado", dice De Simone y agrega que "si se empieza a invertir ahora, en unos años el metro cuadrado va a estar más alto, resultando en una inversión

beneficiosa".

En cuanto a invertir para alquilar, al ser la renta por contratos temporarios, lo más conveniente es hacerlo por Airbnb para generar una entrada en dólares y obtener una buena rentabilidad. Lo que se suele buscar son barrios ubicados con buena conectividad, cerca de medios de transporte e instituciones educativas, entre otras características.

"Las mejores zonas para Airbnb son Barrio Norte, Palermo y Recoleta. Luego hay un segundo nivel, que se alquilan bastante: Belgrano, Núñez y Monserrat", enumera el broker.

En cambio, Fernando Pozzi, gerente en Pozzi Inmobiliaria, dice que "para los clientes de inversión de renta lo mejor es buscar ofertas interesantes en el mercado para refaccionar y obtener una renta tradicional".

"Un alto porcentaje de nuestros clientes son compradores de vivienda usada que no están líquidos para

comprar en el corto plazo. Por ello, necesitan vender su inmueble para hacerse de dinero, lo que requiere sincerarse y ajustarse a la realidad del mercado actual. En este caso, el consejo es que, si realmente tiene un motivo y una necesidad puntual de compra, la primera medida sea revisar su situación y actualizar el valor de su inmueble para lograr su objetivo".

Desde la perspectiva de Gustavo De Simone, "es un buen momento porque si bien se vende a un precio más bajo, también compra a un precio bajo. En consecuencia, si se hace una buena contraoferta, se puede cerrar el precio de la propiedad en un porcentaje menor al valor publicado".

## Oportunidades

Por otro lado, para los clientes con posibilidad de compra en un corto plazo hay oportunidades en el mercado del usado, siendo un buen momento para comprar debido a que ya existe un porcentaje de propietarios que ya han ajustado el precio y se van concretando algunas operaciones. "En la Zona Norte de Gran Buenos Aires se observan valores que están llegando a su piso mínimo, con una baja en la medición interanual del 2,5%. La caída es cada vez más moderada y posiblemente no haya margen para seguir bajando".

Por consiguiente, como concluye Altgelt, "el mejor consejo que se le puede dar a un potencial comprador es que no especule. Los precios parecen haber llegado a un piso y se estima que esta situación se mantendrá en el corto plazo. Por lo tanto, si un comprador encuentra el inmueble que buscaba a un precio lógico, la recomendación es que lo compre. De lo contrario, puede perderlo".

En cuanto precios, el broker agrega que "que hoy las oportunidades en proyectos de pozo que rondan los US\$ 1.800 el m<sup>2</sup>. Al mismo precio también hay buenos usados a partir de US\$ 1.800 en barrios como Recoleta o Barrio Norte". ■