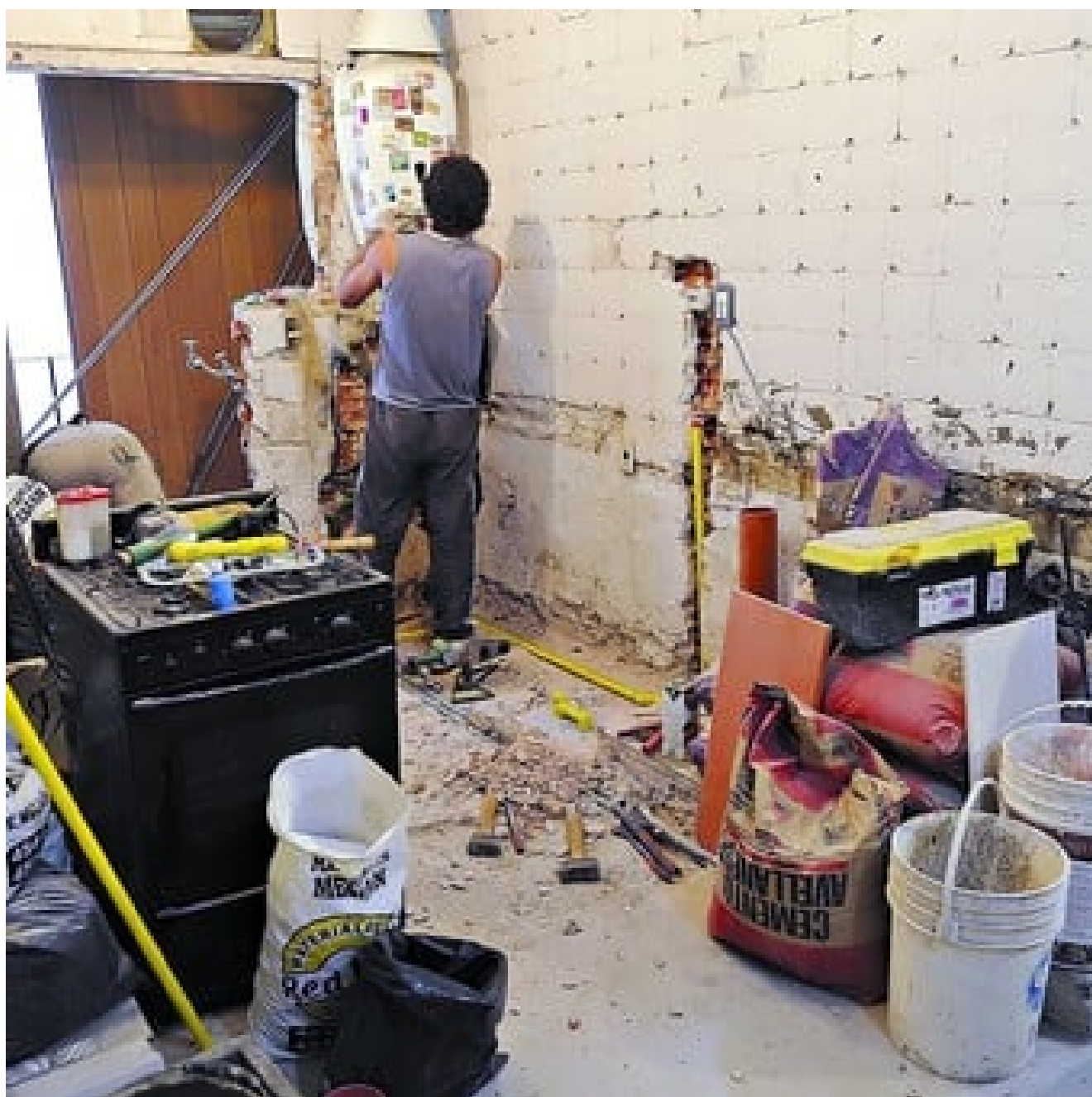


Invertir en ladrillos: ¿conviene comprar una casa para remodelar?

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



Para los que tienen ahorros en dólares, comprar una propiedad

para reciclar todavía es una buena oportunidad. Foto: Alfredo Martínez.

Ya sea porque se quiera hacer una inversión que brinde importantes **ganancias** o se esté en busca de la **vivienda soñada**, comprar una casa para remodelar es una oportunidad interesante que ofrece el **mercado inmobiliario**.

Pero antes de salir a buscar este tipo de inmuebles a la venta se deberán evaluar una serie de aspectos para determinar si resultará **conveniente** o **no** comprar una **propiedad a reformar**. ¿De qué va a depender? En primer lugar de la situación económica del interesado y también de sus expectativas.

Y además, es importante conocer tanto las **ventajas** de comprar una casa para remodelar hasta cómo **planificar** adecuadamente los arreglos. A continuación, una **guía útil** que puede orientar y ayudar a hacer la elección adecuada.



Las casas a remodelar suelen ser más económicas que las que están en perfectas condiciones. Foto: Archivo

¿Cuáles son las ventajas de comprar una propiedad para remodelar?

. **Tener la casa que te gusta:** Al remodelarla, la vivienda se podrá modificar y adaptar a las necesidades de cada uno, y también personalizar a través de la decoración.

. **Suelen ser más económicas que una casa en perfectas condiciones:** Resultan una oportunidad para quienes no cuentan con el dinero suficiente y quieren pelear el precio. De esta manera se podrá acceder a una vivienda, a la se podrá ir mejorando de a poco y al ritmo propio.

. **Aumentar el valor inmobiliario de la casa:** Es común que los inversores adquieran una propiedad a un precio bajo para posteriormente realizar modificaciones que aumentan el precio de la vivienda. De esta manera, se aseguran de obtener un retorno de inversión favorable y mayores ganancias.

. **Es una oportunidad para emprender en negocios relacionados con bienes raíces:** Además de comprar una casa para remodelar y vender, también existe la opción de acondicionar la propiedad para iniciar otro tipo de negocios, como un alquiler mensual o temporal. De esta manera se podrán generar ingresos extra que ayuden a aumentar el capital.

¿Cómo evaluar los gastos de reparación del inmueble?

«Comprar a refaccionar puede ser un buen negocio o un mal negocio. Por lo que antes de comprar un inmueble se deberán analizar los costos que llevará la obra de remodelación y el tiempo de obra»,

*sostuvo **Fernando Pozzi**, Socio Gerente de Pozzi Inmobiliaria, a **Clarín**.*

Además del precio de venta de la casa que se va a adquirir, se debe incluir un **presupuesto** para hacer la remodelación de una vivienda.

De manera ideal, los gastos correspondientes a estas modificaciones **no deben exceder el 30% del precio** de venta del

inmueble ya que si se quiere comprar una casa para remodelar y vender, esto elevará demasiado el gasto del inmueble y podría no recuperarse la inversión.

También es recomendable reservar una cantidad de respaldo correspondiente al **5%** al **10%** del presupuesto **para gastos imprevistos**.

¿Cómo planificar las remodelaciones de una casa?

Para evitar problemas futuros es necesario hacer un plan de trabajo detallado que garantice que el proceso sea eficiente. Para esto, se recomienda:

. **Definir un tiempo estimado para las remodelaciones:** Esto ayudará a planear a futuro algunos aspectos importantes como la mudanza.

. **Solicitar todos los permisos de construcción correspondientes:** Hay que acudir a la instancia pública encargada del desarrollo urbano de la comunidad o municipio en la que se encuentra la propiedad. El artículo 4.11 del Código de Planeamiento Urbano y de Edificación de la Ciudad de Buenos Aires exige que toda renovación que implique demolición de algún tipo (por ejemplo, tirar abajo paredes) o ampliaciones, necesita un permiso de obra.

Este trámite se realiza a través de la página web del Gobierno de la Ciudad, y te van a exigir cierta documentación. Esta autorización se exige en casi cualquier ciudad del país, porque está claro que no se puede modificar el plano que fue autorizado para ser construido.

Cualquier accidente devenido de esa modificación, es responsabilidad de quien autorizó. Si nadie autorizó, es de quien refaccionó sin el permiso. Si se contrata un arquitecto que se ocupe de la obra, él seguramente realizará todos estos trámites.

. **Empezar por renovar los espacios indispensables:** Es recomendable que los trabajos de remodelación comiencen por los espacios imprescindibles para habitar la vivienda, por ejemplo, cocina, baños y habitaciones. Esto es muy conveniente, sobre todo si se compra para habitar y se pretende hacer la mudanza lo más pronto posible.



Al comprar una casa para remodelar se podrá adaptar los espacios de acuerdo a las necesidades y gustos personales.
Foto: Archivo

¿Cuándo conviene comprar una casa para refaccionar y cuándo no?

«El **costo de un reciclaje** no varía de acuerdo a la ubicación del inmueble, por lo tanto, será importante, como primer paso hacer un análisis con un profesional sobre qué es lo que se va a refaccionar, su complejidad y el valor que puede tener la propiedad una vez terminado el proceso», detalló **Diego Migliorisi**, socio Gerente de Migliorisi Propiedades.

Y agrega: «No siempre comprar una propiedad en mal estado y reciclarla significa que uno pueda conseguir un mejor valor final que si comprara una propiedad similar en perfecto estado; la **evaluación previa** del negocio es fundamental».

Por otro lado, Migliorisi explicó que si la inversión que uno va a hacer sumado al valor de la propiedad representa un importe final más alto de lo que valdría una propiedad terminada sin reciclar, claramente no resultará conveniente concretarlo.

En el caso de los **PH**, pueden ser una oportunidad como no, por lo que aconsejan informarse y analizar bien la utilización y remodelación que se podrá hacer de la terraza y superficies cubiertas que no figuran en planos, también sobre cuestiones estructurales que pueda tener la propiedad.



Desde el sector inmobiliario aseguran que el contexto actual es muy propicio para comprar una casa a remodelar. Foto: Archivo

En el contexto actual: ¿conviene comprar una casa para remodelar?

El **precio del reciclaje** hoy está entre **u\$s 250 y u\$s 300 el m2**, uno de los valores más bajos de los últimos 12 años, lo mismo pasa con el valor de las propiedades, por eso **es un escenario propicio** para hacer este tipo de inversión, según aseguran desde el sector inmobiliario.

«Estamos en un momento muy interesante para evaluar la compra de una vivienda y luego un posterior reciclaje. Los valores de las viviendas llegaron a los **mínimos históricos** de los últimos 12 años como así también el costo del metro cuadrado a construir o a reciclar, por lo tanto, esas variables hacen que este sea un momento adecuado para evaluar este doble escenario positivo», consideró Migliorisi.

En tanto, Pozzi opinó que «para quienes cuentan con **ahorros en dólares**, comprar para reciclar es todavía una buena alternativa, aun viendo que la **inflación en la construcción** de los últimos 18 meses fue del 4.5% promedio mensual. Pero los dólares ahorrados, con este nivel de escalada de inflación y con el correr del tiempo van a **servir cada vez menos** para refaccionar o adquirir metros cuadrados».

Al finalizar, destacó que si se lo mide o compara con años anteriores, por ejemplo en 2018, en dólares, refaccionar hoy sale la mitad, pero con una tendencia a que se achique rápidamente esa brecha.

Leer la nota completa desde el portal del [Diario Clarín](#)



Tips útiles

Invertir en ladrillos: ¿conviene comprar una casa para remodelar?

Cuáles son las ventajas y desventajas de adquirir una propiedad que necesita arreglos y cómo evaluar los gastos de la refacción.

