

¿Cómo elegirías tu próxima casa si no tuvieras miedo?

¿Estás en este momento considerando la opción de mudarte a un departamento más chico, un PH grande o una casa con un gran jardín? ¿O quizás pensás en adquirir tu primera vivienda o una para invertir –y no para habitar–?

Eliminar el miedo o la ansiedad al comprar una propiedad es clave para tomar decisiones inteligentes.

Se trata de priorizar datos objetivos, necesidades reales y proyecciones futuras, no emociones. Aquí te traemos algunas pautas para que lo hagas sin temores.

1. Imaginar

La primera consigna es imaginar que el miedo no existe. Ni a endeudarse, ni a equivocarse, ni a que el mercado cambie.

Comprar una vivienda con ese seteo mental deja de ser una lotería y se convierte en una inversión estratégica.



2. Definir las necesidades reales, no las fantasías

El segundo paso es hacer una lista de lo esencial que se busca en la nueva propiedad, sin filtros emocionales.

Por caso, hay que preguntarse: “¿Cuántas habitaciones necesito hoy?”, “¿Y en 5 años?”, “¿Preciso un espacio adecuado para el teletrabajo?”, “¿Preciso uno para los hobbies como la jardinería o el modelado de figuras de acción?”, “¿Me interesa estar cerca de zonas verdes, ríos, lagos, lagunas?”.

3. Hacer una matriz de 3 columnas

Es fundamental completar una matriz o tabla de 3 columnas, bien simple. Una columna es para “Must-have” o “Debe tener”.

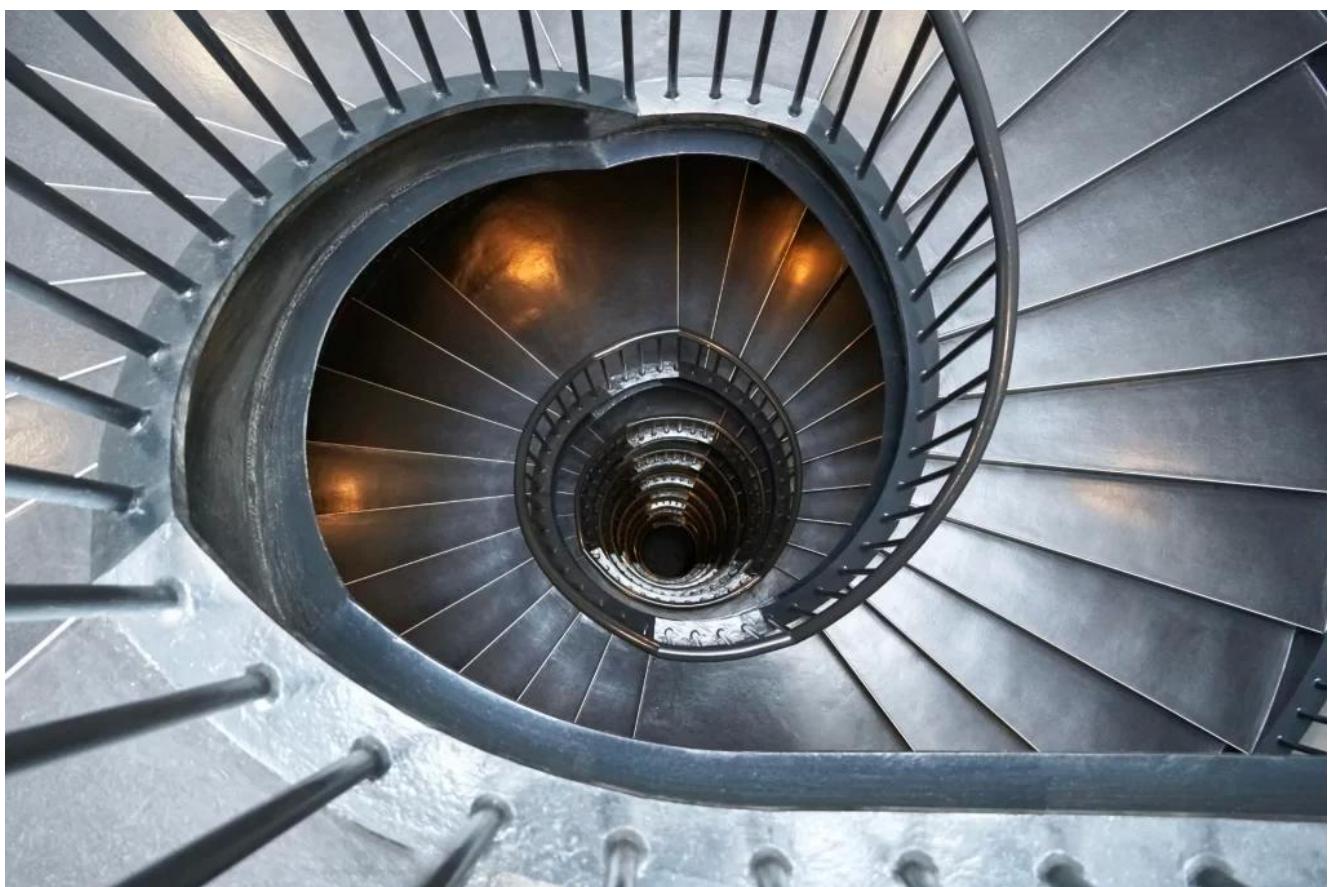
Por ejemplo, 3 cuartos y garaje techado

Otra columna para “Nice-to-have” o “Sería lindo tener”. Por caso, pileta de natación y Salón de Usos Múltiples o SUM cuando se trate de un edificio.

Y la tercera columna se denomina “Deal-breakers” o “Aspectos innegociables”. Por caso: estar cerca de jardines de infantes y de colegios, de vías de acceso rápido y de transporte público.

Un ejemplo integral: si se trata de una familia gamer, la propiedad debería contar con un family room, muchos enchufes, y, finalmente, sí o sí, fibra óptica instalada para una buena conectividad a Internet.

Es vital ignorar el “amor a primera vista” al visitar propiedades en venta. Hay que enfocarse en las funcionalidades del nuevo hogar que uno se planteó antes.



4. Analizar la ubicación con datos, dejando de lado la intuición

La ubicación es el 70% del valor de una propiedad. Sin miedo, hay que evaluar escenarios futuros: ¿es una zona que crece?, ¿hay previstas obras como autopistas o la construcción de un centro comercial?, ¿y cómo está la seguridad?

También resulta central evitar errores comunes: no comprar solo por la “vista al río”. Las unidades con orientación norte son las más adecuadas y además ahorran en calefacción.

5. Inspeccionar la propiedad como si uno fuera un detective

Es bueno contratar a arquitectos, electricistas, plomeros, gasistas y maestros mayores de obra para hacer un chequeo de la unidad antes de decidir.

Fundamentalmente, esos profesionales se tienen que centrar en la estructura –para descubrir fisuras o humedad–, las eventuales fugas de gas o electricidad, y otros aspectos. Una opción adicional es alquilar un dron para verificar el estado de los techos.

6. Hacer cálculos financieros partiendo de los peores escenarios

Hay que olvidarse del clásico “El crédito UVA me asusta”, para pasar a una simulación con una planilla de cálculo como Excel o con la ayuda de la inteligencia artificial.

La regla de oro para un crédito sigue siendo que la cuota precisa ser menor al 30% del total de los ingresos netos del grupo familiar. De hecho, los bancos no otorgan créditos a quienes no puedan demostrar ingresos correspondientes a esa

regla.



7. Negociar con seguridad

El peor negociador es el que piensa que le va a ir mal. Y que determinada propiedad es la única en su tipo en todo el mercado.

Los expertos aconsejan ofrecer un descuento del 10% al 15% sobre el precio que pide el propietario. También hay que incluir en el boleto de compraventa cláusulas penales, por si el vendedor no cumple sus compromisos. Y desde luego que la escritura debe quedar a cargo de un escribano de confianza del comprador.

La inmobiliaria, el lugar donde

terminan los miedos

Es natural sentirse asustado ante tantas cosas a considerar. Por eso, justamente, existe la inmobiliaria.

Una inmobiliaria con experiencia, tecnológicamente actualizada y con un profundo conocimiento del mercado permite ofrecer a quien solicita sus servicios un acompañamiento tanto técnico como humano.