

# ¿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.