



Viviendas con entrega inmediata: ubicación y mantención

Por Sergio Novoa,
gerente de Consultora Inmobiliaria BMI Servicios Inmobiliarios.

Una de las grandes ventajas de comprar una vivienda con entrega inmediata es que, a diferencia de las que aún están en construcción o que requieren de mejoras por su antigüedad, pueden comenzar a arrendarse desde el primer minuto. Sin embargo, al momento de elegir una vivienda para invertir, hay que mirar más allá del equipamiento de última generación o de las murallas sin manchas. No hay que deslumbrarse por las apariencias.

Ahora bien, las propiedades nuevas efectivamente tienden a ser más fáciles de ocupar que una alternativa usada, entre dos opciones exactamente iguales. Sin embargo, como inversores hay que evaluarla en detalle antes de tomar cualquier decisión, la que debe ser sobre todo racional y no pasional, a diferencia de la compra para vivir.

EL ENTORNO

Lo primero a ponderar es la ubicación. Estar cerca de una estación de metro y de lugares con una oferta comercial y de servicios robusta, es el principal impulsor en el arriendo. Eso sí, también provoca que el precio de compra suba; según nuestros análisis geoespaciales, en torno a un 15%.

De esta forma, al calcular el retorno final, la gran ventaja de tener un activo inmobiliario bien ubicado es que siempre tendrá una demanda cautiva y el ocupar la propiedad se transforma en un trámite por lo general rápido. Entre un inquilino y otro, no hay tiempos "muertos" o son muy pequeños.

Dentro del proyecto en sí mismo, también es bueno proyectar cómo va a mantenerse el edificio o los espacios comunes del condominio con el paso del tiempo, si se trata de casas. Hay detalles que se ven muy llamativos, pero que tienen "mala vejez", como por ejemplo, los vidrios de difícil acceso, que quedan en constante estado de suciedad; revestimientos de muro que no están preparados para un alto tránsito y terminan "descascarándose"; o casetas de seguridad que no resisten las

inclemencias del tiempo, por lo que el aspecto exterior se deteriora.

Todos son detalles que restan valor al condominio y, como un rebalse, a los departamentos o casas. Hay que considerar siempre que la compra de un activo inmobiliario se trata de una inversión a largo plazo, por lo que mientras menos deterioro tengan sus espacios comunes, más rentabilidad tendrá la inversión.

En el caso de proyectos en condominio, también es fundamental indagar si existe o no

un reglamento de copropiedad y si ya se instaló un comité de administración. En el caso de que lo tenga, es clave revisar cómo están trabajando y cuáles han sido los primeros acuerdos tomados. Un mal comité no va a ser capaz de supervisar la labor del administrador (que en los primeros meses es nombrado por la inmobiliaria), mientras que un buen comité es fundamental para hacer mejoras tanto estéticas como estructurales en el tiempo, que suman plusvalía.

Este es un punto crítico, pues la

administración es la que maneja el cobro de los gastos comunes, tema especialmente sensible a la hora de arrendar. En la tarifa del arriendo no está incluido este ítem, el que corre por cuenta del arrendatario (aunque, en caso de no pago, la deuda queda a nombre del dueño de la vivienda). Un gasto común alto, aleja a potenciales interesados y baja los retornos de la inversión.

VIVIENDA COMO TAL

Todo este análisis es del

entorno, sin siquiera ponderar las ventajas o desventajas de la vivienda propiamente tal. Si ya entramos a la casa o departamento, lo primero es evaluar qué detalles ofrece y que pueden marcar la diferencia a la hora de que el arrendatario se decida entre esta alternativa y no otra.

Por ejemplo, las ventajas de termopanel, la calefacción central y contar con seguridad 24/7, son elementos que facilitan el arriendo. Los pisos alfombrados (independiente de su calidad) así como la presencia de revestimientos enchapados en baños y cocina, tienden a disminuir el interés por la propiedad.

Otro elemento a considerar es la "marcha blanca" que deberá sortear el primer arrendatario. Las viviendas nuevas pueden presentar problemas menores que se visibilizan una vez que comienza su uso. Este es un periodo molesto, que puede durar incluso un par de meses y del que hay que estar dispuesto a hacerse cargo. Si el calefont no funciona, hay enchufes que no dan electricidad, o un par de puertas quedaron mal ajustadas, el propietario (o su representante, a través de un administrador de propiedades) deberá coordinar con la inmobiliaria los arreglos.

En definitiva, la compra de viviendas con entrega inmediata es muy tentadora, sobre todo porque el activo entra al mercado rápidamente, pero no todo lo que brilla es oro. Hay que evaluar seriamente todos los "pero", con la idea de lograr una estrategia de inversión sostenible en el tiempo.



La compra de viviendas con entrega inmediata es muy tentadora porque el activo entra al mercado rápidamente.