

Aumentar el valor de tu inversión no es un proceso que solo consiste en remodelar y mejorar tu inmueble. De hecho, comienza desde que decidís en dónde y cuándo comprar. ¿Querés saber por qué? En un principio, tenés que saber que la tierra es un elemento fundamental y decisivo a la hora de que puedas recuperar el capital que querés invertir.

Una vez que estés seguro de que compraste en el mejor momento y en el mejor sitio, podés empezar a pensar en cambios de estructura.

Antes de llegar allí, seguí leyendo y descubrí cómo emprender una inversión exitosa desde el primer momento para que después logrés maximizar sus beneficios.



El valor de la tierra

Relacionar la porción de tu propiedad que querés mejorar y la tierra que la rodea puede que te parezca poco importante, pero nada más lejos de la realidad. Debés prestar especial atención a este punto, ¿por qué? Porque así será mucho más fácil encontrar las mejoras que tenés que hacer para maximizar los beneficios del capital que invertiste en primer lugar.

El precio de un inmueble tiene una relación directa con la oferta y demanda locales. Ciertamente la apariencia, funcionalidad y el mantenimiento de una vivienda tiene impacto en el valor de la misma, pero estos factores no son nada si el contexto no es el adecuado.

Conocer y entender la locación y el futuro de la tierra en la que estás comprando es el primer paso para asegurarte que lograrás recuperar la inversión que estás haciendo.

Con este conocimiento, tomarás las mejores decisiones desde un principio.

La razón por la cual el terreno es un factor tan importante y decisivo es una: no es un recurso ilimitado. La demanda de terreno para construir está creciendo exponencialmente a medida que la población también aumenta.

Al crecer la demanda, los precios aumentan. Es por ello que debés comprar o construir en ciudades en las que las proyecciones de crecimiento sean favorables. Punta del Este es una de ellas.

El terreno es más importante que la estructura

Debés entender que la infraestructura de tu propiedad es un activo en depreciación. Es decir, a medida que pase el tiempo, requerirá de mejoras y mantenimiento para que no pierda su valor original. Incluso, dependiendo de su diseño, podrían ser necesarias varias remodelaciones para que tu vivienda «no pase de moda».

En cambio, la tierra que sostiene la estructura no pasa por ese mismo proceso de depreciación. Siempre y cuando esté ubicada en una región de crecimiento económico, sobre todo en el sector inmobiliario, el terreno de tu casa no solo mantendrá su valor original, también podría aumentar.

En resumen, el primer paso que debés seguir a la hora de incrementar el valor de tu vivienda es escoger cuidadosamente dónde y cuándo comprar o construir. Una rápida búsqueda en Internet te podrá orientar en este tema.

Asegurate de que la ciudad que elegiste esté en pleno crecimiento o en proceso. La inflación, la cantidad de turistas que recibe al año, el total de la inversión extranjera y los proyectos de construcción que se están desarrollando son factores que debés tomar en cuenta.

Factores implicados en una inversión

Una vez que entediste la importancia del valor de la tierra, podés mirar más allá y tomar en consideración algunos factores que podrías haber pasado por alto. No te enfoqués solo en la estructura de la vivienda que querés comprar.

Por ejemplo, casas pequeñas o menos atractivas podrían proporcionarte un mejor retorno de inversión. ¿Cómo se explica esto? Imaginá dos viviendas en un mismo vecindario. Una de ellas se vende cerca del precio máximo y la otra por la mitad de su valor.

Ya sabés que, debido a la oferta y demanda de terreno, los inmuebles de un mismo vecindario tienden a revalorizarse en un mismo porcentaje. Una excelente idea sería adquirir la menos costosa, invertir en remodelaciones y así podés venderla por un precio más elevado. El retorno de tu inversión estaría garantizado con un presupuesto inicial más pequeño.

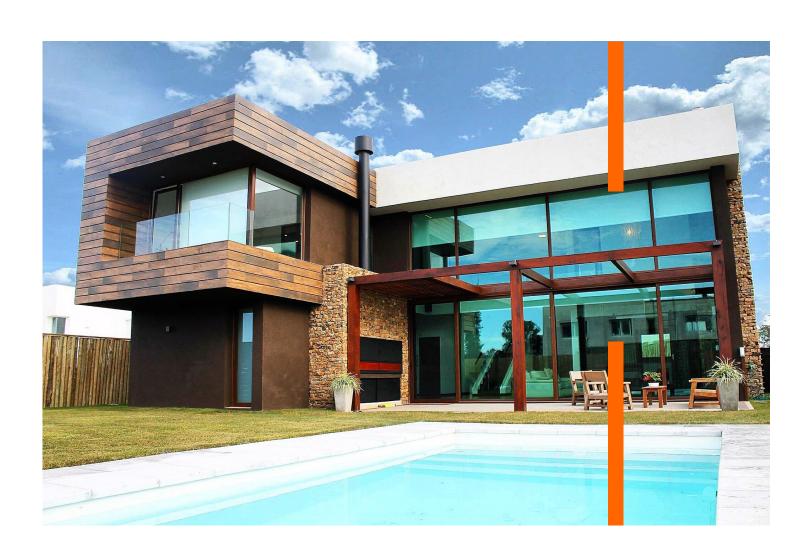


Como inversor, también debés tener en cuenta que cada vecindario posee características sociales y culturales que lo diferencian del resto. Estas características impactan directamente en la demanda.

Residencias cerradas usualmente tienen más compradores potenciales que aquellas que están en avenidas abiertas a todo el mundo. Tus futuros compradores podrían ser padres interesados en la seguridad de sus hijos o en la proximidad de escuelas en su nuevo hogar.

En ese sentido, debés tener en cuenta que los planes de construcción de escuelas, hospitales, autopistas y otras obras públicas también incidirán en el valor de tu propiedad. Está atento a los desarrollos inmobiliarios de tu ciudad.

Construcciones como centros comerciales y lugares de entretenimiento afectarán favorablemente en el costo de tu inmueble.





Una remodelación que rinda frutos

Para ser justos, remodelar tu propiedad también es una excelente manera para agregar funcionalidades y belleza a tu vivienda. Esto aumentará enormemente su valor en el mercado mientras esté ubicada en el sitio correcto. Pero debés hacerlo de acuerdo a tus posibilidades y a las de tus futuros compradores.

Lo primero que debés tomar en consideración es que los cambios que quieras hacer sean apropiados para el tipo de vivienda que tenés. Un error común podría ser mejorar tu casa hasta el punto de colocarla muy por encima del resto del vecindario. ¿Por qué esto no es una buena práctica? Los compradores usualmente buscan vecindarios que se ajusten a su presupuesto. Un inmueble con un precio fuera de sus posibilidades pasará desapercibido entre el resto de las residencias.

Una vez que tengas esto claro, hacé una lista de carencias y debilidades de tu propiedad. No solo en relación con sí misma, también tomando en cuenta cuáles son las características más demandadas de la zona. Necesitás saber si en tu ciudad se buscan apartamentos grandes con muchas habitaciones o estudios para solteros.

La primera impresión es lo que cuenta. Trabajá para que tu casa atrape todas las miradas desde fuera hacia dentro. No es necesario que la fachada de tu hogar sea ostentosa, basta con que sea atractiva y destaque.

Pintala con colores de larga duración, resistentes al agua y al sol. También podés revestirla con aluminio, concreto, madera, piedra o vidrio. Tomá en cuenta el acero si querés reemplazar la puerta principal, este es uno de los materiales que más valor añaden a los inmuebles.

Hablando de materiales, el mármol y el granito son sumamente apreciados en la cocina. Un potencial comprador podría mostrarse dispuesto a pagar un precio un poco más alto por una casa cuya cocina sea espectacular. Prestá atención a este punto. Asegurate de que sea espaciosa y con muy buena ventilación.

Si aplica, tener un jardín verde y con plantas bien ciudades generará una excelente impresión en futuros compradores. Es decir, podría aumentar el valor de tu inversión. Usá plantas ornamentales y aplicá técnicas de paisajismo en él. Tené un sistema de riego automático e incorporá luces y muebles que le den un toque más sofisticado.

No podés dejar de un lado algunos detalles importantísimos como renovar el baño y ampliar la habitación principal.



Ahora que ya sabés que la tierra es un factor importantísimo en tu inversión, debés basar tus decisiones en este punto. Punta del Este, por ejemplo, es una ciudad que reúne todas la condiciones necesarias para que tu inmueble se revalorice con el tiempo gracias a la demanda de terreno para construir y el aumento de población y turismo internacional.

Conseguí un vecindario adecuado y remodelá de acuerdo con las posibilidades de tus futuros compradores. Prestá especial atención a las reformas de cocinas, baños y habitaciones principales. No dejés de un lado la fachada y los jardines.

Decorá valiéndote de muebles y obras de artes. Tomá en cuenta la iluminación y la ventilación.

Si seguís todas estas claves, verás cómo tu vivienda aumentará de valor exponencialmente con el pasar de los años y lograrás no solo recuperar tu inversión, también obtendrás beneficios importantes.

¿Ya te has decidido y querés comprar una vivienda?

El siguiente paso es comenzar a buscarla.

Recordá que en planorbe podrás encontrar una amplia muestra de apartamentos en pozo.