Guía esencial sobre negocios inmobiliarios

planorbe

www.planorbe.com

Índice

01.

Introducción: Todo lo que tenés que saber de negocios inmobiliarios ..... *pág 04*

02.

El mundo de los negocios inmobiliarios ..... *pág 05*

- **2.1 ¿Qué son las inversiones inmobiliarias?**
- **2.2 ¿Qué debés saber antes de invertir en negocios inmobiliarios?**
- **2.3 Conceptos básicos en el mundo de los negocios inmobiliarios**

03.

Inversiones y construcción ..... *pág 08*

- **3.1 Por qué invertir en un departamento en pozo**
- **3.2 Cómo financiar tu primer departamento**
- **3.3 Cómo realizar buenas inversiones inmobiliarias**
- **3.4 Aspectos claves para ser un buen inversionista**

04.

Agentes inmobiliarios ..... *pág 12*

- **4.1 Por qué contar con especialistas en bienes raíces**
- **4.2 ¿Cómo verificar la experiencia de un corredor inmobiliario?**

Índice

05.

Los negocios inmobiliarios en Uruguay ..... *pág 13*

- 5.1 Por qué invertir en Uruguay
- 5.2 Facilidades de inversión para extranjeros en Uruguay
- 5.3 Repuntan los desarrollos inmobiliarios en Punta del Este

06.

Desarrollos inmobiliarios en Punta del Este ..... *pág 15*

- 6.1 Proyectos en construcción
- 6.2 Propiedades en venta
- 6.3 Edificaciones innovadoras

07.

Desarrolladoras y estudios arquitectónicos en Punta del Este ..... *pág 18*

- 7.1 Cómo evaluar a un desarrollista y estudio arquitectónico
- 7.2 Desarrolladoras con solidez y trayectoria en Punta del Este

08.

Conclusión ..... *pág 20*

Todo lo que tenés que saber de negocios inmobiliarios

El terreno de los negocios inmobiliarios puede ser desconocido para muchos. Los bienes raíces son de las inversiones más comunes, aunque no es sencillo manejarse en ese mundo, particularmente si no se tiene un buen conocimiento del mercado.

¿Te interesa adentrarte en los negocios inmobiliarios, pero no sabes cómo empezar?

A continuación, te presentamos todo lo que debés tener en cuenta para lograr las mejores negociaciones.

El mundo de los negocios inmobiliarios

¿Qué son las inversiones inmobiliarias?

Realizar inversiones inmobiliarias es la forma de obtener rentabilidades con bienes inmuebles, bien sea comprando y vendiendo o mediante el alquiler de propiedades adquiridas.

En cuanto a la amplia variedad de inmuebles a los que un inversor en bienes raíces puede tener acceso, podemos decir que los inmuebles residenciales son los más conocidos. Sin embargo, existe todo un abanico de posibilidades tanto en tipos de inmueble (locales, oficinas, centros comerciales) como de estrategia de inversión.

¿Qué debés saber antes de invertir negocios inmobiliarios?

Una persona que está iniciando en esta área por lo general tiene ciertas dudas. Así que requiere de un asesoramiento adecuado o por lo menos la información básica para saber cómo lograr una buena inversión.

Lo principal es tomar las siguientes acciones:

✔ **Hacer una investigación de mercado.** Es primordial estudiar cómo se desenvuelve el negocio inmobiliario en las zonas en donde querés invertir, porque pueden variar. Esto te facilitará mucho más el proceso y tendrás más información para recopilar y tomar en cuenta.

✔ **Nutrirse de conocimientos financieros.** Para invertir hay que evaluar muchos panoramas, así que procurá saber identificar cuáles pueden ser los riesgos y beneficios de cada proyecto. De esta manera, podés compararlos y saber cuál es el que mejor se adapta a lo que buscás.

✔ **Calcular el potencial de la propiedad.** Además del aspecto financiero también hay que involucrarse con el estado de la propiedad. Por ejemplo: su antigüedad, qué tantas remodelaciones requiere y cómo se encuentra la plomería. Analizando esto previamente conseguirás mayores ganancias; solo tenés que tomar en cuenta el tiempo que te tomará hacerlo.

Conceptos básicos en el mundo de los negocios inmobiliarios

Un inmueble representa la materialización de años de trabajo duro, esfuerzo y constante ahorro. Por esto, al momento de vender o comprar un bien, hay ciertos conceptos básicos que tenés que manejar para agilizar el proceso.

Entre las definiciones más importantes tenemos:

Amortización: Si para adquirir tu vivienda optaste por un crédito inmobiliario, este término se refiere al monto mensual a cubrir para pagar la deuda adquirida con la entidad emisora del préstamo.

Avalúo: Independientemente del lado de la compra-venta en que estés, hacer un avalúo del inmueble te permitirá darte una idea objetiva del valor real que tiene este en el mercado.

Plusvalía: Es la ganancia de valor comercial que adquiere el inmueble con el tiempo. Influyen diversos factores para que esto suceda, como lo son la construcción de obras públicas o privadas o la revalorización de una ubicación.

Préstamo hipotecario: debido a que la mayoría de los inmuebles tienen un costo considerable, pagarlos en una sola exhibición es complicado. Por eso, hay instituciones que otorgan un préstamo dejando la propiedad como garantía.

Tasa fija: es un tipo de tasa de interés en un préstamo hipotecario, la cual no varía a lo largo del tiempo en que es cubierto el pago de la casa o departamento, independientemente de su duración.

Tasa variable: como su nombre lo indica, la tasa de interés de este tipo de crédito varía con el tiempo, ya sea que aumente o disminuya, dependiendo de los montos de pago.

Inversiones y construcción

Por qué invertir en un departamento en pozo

Comprar bajo esta modalidad representa acceder a un departamento antes de que sea construido o terminado. Si se piensa en la inversión a futuro, esta forma de compra ofrece la posibilidad de obtener un margen de ganancia adicional comparado con la compra tradicional de propiedades ya terminadas.

Invertir en ladrillos es una de las opciones más convenientes para percibir ganancias a mediano largo plazo. Independientemente de tu interés, sea vivienda propia o solo una inversión más, siempre se obtiene un beneficio sustancial.

Optar por esta variante a la hora de invertir es algo que beneficia tanto al comprador, que adquiere un mejor precio para su vivienda, como al desarrollador inmobiliario, porque le permite reducir la necesidad de capital de inversión y de préstamos bancarios. Es esa misma situación la que le permite vender a precios menores y así vos obtenés una mayor rentabilidad a la hora de comprar.

¡Desmontamos 5 mitos comunes de la compra en pozo!

Cómo financiar tu primer departamento

Son muy pocas las personas que tienen suficiente dinero a mano para comprar una vivienda sin recurrir a la financiación, o al menos sin contemplarla como una opción. Si ya has decidido comprar un inmueble, lo más probable es que necesites una ayuda para financiar tu nuevo hogar.

Debés comprobar tus oportunidades de obtener una hipoteca antes de empezar a buscar departamentos o casas.

Lo primero que tenés que hacer es conocer tu información crediticia para asegurarte de que no existan inexactitudes o datos desactualizados o incorrectos.

Posteriormente tenés que reunir todos los documentos claves como: ingresos, años en el ejercicio de tu empleo, si eres un profesional independiente, cuentas bancarias, etc. Esto te lo solicitan para saber si eres confiable y así otorgarte el préstamo.

Por último, debés determinar cuánto podés pagar. Solo porque estés calificado para una hipoteca no significa que podés pagarla en su totalidad. Tomá en cuenta que el costo de una propiedad asciende mucho más al total del pago mensual de tu préstamo.

¡Conocé acá más consejos para financiar tu próximo departamento!

Cómo realizar buenas inversiones inmobiliarias

Realizar inversiones siempre genera muchas expectativas. El campo de las inversiones es muy extenso, sin embargo una buen inversor siempre encuentra oportunidades.

Para realizar una inversión en el sector inmobiliario no basta con elegir la propiedad más bonita o la más costosa. Debés saber que el secreto de una buena inversión también depende de que estudies muy bien el lugar donde invertirás.

Para realizar **la mejor inversión** tenés que tomar en cuenta lo siguiente:

✔ Informarte con respecto al sitio donde te gustaría invertir, conocer las características del inmueble y el clima de la zona.

✔ Determinar cuánto dinero estás dispuesto a invertir. Al tener un tope máximo de gasto se podrá centrar la atención sólo en los inmuebles que tengan un monto similar al que se cuenta.

✔ Tomar en cuenta la ubicación. Es importante que esté cerca del transporte público y que tenga un buen funcionamiento de los servicios básicos.

✔ Evaluar el tiempo de recuperación de la inversión. Para esto, hacé una proyección entre tres y cinco años para determinar cuáles podrían ser las ganancias si decidís venderlo después.

✔ Definir el uso que le darás a la inversión. Si será para venderlo luego o para arrendarlo.

Aspectos claves para ser un buen inversionista

Como inversionista tu principal intención siempre será multiplicar tu dinero. Patrimonio que, además de representar tus años de esfuerzo, funcionará como herramienta fundamental para alcanzar tus metas inmobiliarias a largo plazo.

Sin embargo, es sencillo preguntarse ¿cómo y cuál será la mejor forma de lograrlo?

En primer aspecto clave es saber que para hacer una buena inversión no se necesitan millones de dólares. Por consiguiente, lo que te asegurará el éxito del proceso será que cuentes con el conocimiento adecuado.

Para convertirte en inversionista es necesario que busques orientación y asesoría de un profesional experto en la materia. En ese sentido, te recomendamos contar con un especialista inmobiliario que te guíe en los siguientes aspectos:

- ✔ **Evitar riesgos.**
- ✔ **Agilizar tiempo.**
- ✔ **Determinar acciones a tomar.**
- ✔ **Aconsejar con respecto a las mejores zonas para invertir.**
- ✔ **Temas jurídicos.**

Agentes inmobiliarios

¿Cuál es la importancia de contar con un agente inmobiliario?

Contar con un especialista en bienes raíces es sumamente importante para llevar en buen término cualquier operación inmobiliaria.

Los asesores inmobiliarios saben valorar adecuadamente una propiedad, asegurándose que la calidad coincida con el precio de venta. Esto hace que el proceso de venta sea mucho más rápido y eficaz.

En el caso de que quieras vender tu casa estos especialistas son primordiales para la máxima exposición en el mercado. Encontrar compradores calificados hoy en día requiere más que el estándar "Se Vende" en el jardín.

El mercadeo exitoso de una propiedad requiere de una amplia base de datos de conexiones y un plan estratégico.

¿Cómo verificar la experiencia de un corredor inmobiliario?

Lo primero que debés pensar es que la persona que vas a entrevistar está ahí para apoyarte durante todo el proceso de inversión. Así que sus conocimientos deben estar a la altura de tus exigencias.

Realizale estas 8 preguntas y sabrás si realmente cumple con los requerimientos:

1. ¿Cuánto tiempo tiene ejerciendo la profesión de bienes raíces?

2. ¿Se dedica a esta profesión a tiempo completo o tiene otros trabajos?

3. ¿Cuál es su misión, visión y valores?

4. ¿Posee licencia de bienes raíces?
Adicionalmente a la licencia

5. ¿Posee otra carrera, credenciales o cursos profesionales?

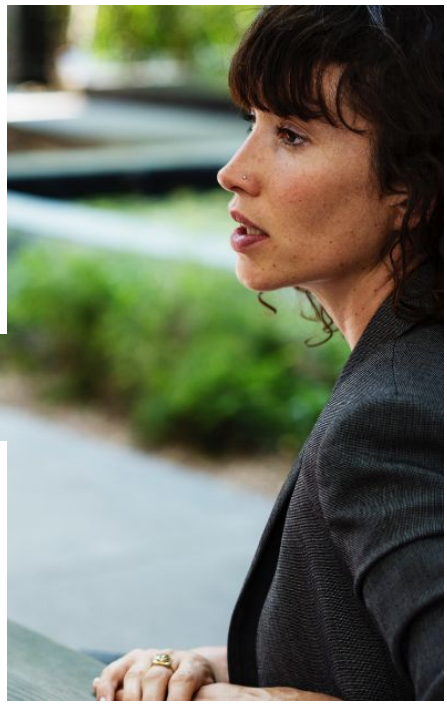
6. ¿Ofrece servicios adicionales? ¿Cuáles son?

7. ¿Cuenta con un equipo de profesionales que puedan guiarme con las implicaciones tributarias, legales, título, inspecciones y seguro de la propiedad?

8. ¿Puede demostrar testimonios de clientes anteriores?

Tu buen asesor inmobiliario deberá responder fluidamente todas las preguntas que le realices. También es aconsejable que leas detenidamente todos los documentos que te presente y que le prestes atención a su lenguaje corporal durante todo el proceso.

Finalmente, tomate suficiente tiempo para pensar y decidir cuál de los entrevistados cumplió con cada uno de tus requerimientos.



Los negocios inmobiliarios en Uruguay

Es uno de los países con mayor crecimiento en América Latina. Su Producto Bruto Interno (PBI) crece 5,8% en promedio anual.

Por qué invertir en Uruguay

Uruguay tiene una fuerte tradición democrática, caracterizada por su estabilidad política y social.

Este país posee una economía abierta y en crecimiento, con instituciones fiables y de alto nivel, un moderno y atractivo régimen de inversiones.

Facilidades de inversión para extranjeros en Uruguay

Uruguay es el segundo país de Latinoamérica con mayor presencia de inversores extranjeros en su economía. El promedio de este mercado representa más o menos el 6% de su Producto Interno Bruto (PIB). Esta es una tendencia que se ha mantenido a lo largo de la última década.

¿Seguirá siendo así durante el 2018 y el futuro? Todo parece apuntar a que sí.

El Fondo Monetario Internacional (FIB) prevé que la economía uruguaya crecerá un 3,4% durante el 2018, en contraste con el 3% que pronostica para Argentina.

Según el Barco Bilbao Vizcaya Argentaria (BBVA), este crecimiento estará liderado en su mayoría por la inversión y las exportaciones. Al mismo tiempo, afirmó que es notable el declive de la inflación en el país. En 2017 cerró en 6,4% mientras que en 2016 fue de 8,1%.

Repuntan los desarrollos inmobiliarios en Punta del Este

Durante estos últimos años, desde 2016 específicamente, Punta del Este registró un gran repunte de inversiones en uno de los sectores más productivos de la costa: el inmobiliario.

Luego del freno que se registró en 2015 en el sector, los principales desarrollistas de la región concretaron su regreso al mercado.

Con el alza de las inversiones regresaron cientos de extranjeros que se fueron a Miami durante las épocas bajas de 2014 y 2015. Mientras que los inversores uruguayos también regresaron con nuevos proyectos ambiciosos que aumentaron la inversión.

La economía uruguaya ha venido en alza y ha logrado el período de crecimiento más largo de la historia, al acumular 14 años ininterrumpidos de aumento del producto, con una expansión promedio de 4,5% al año.

En 2017 hubo más resultados positivos para las inversiones, la demanda subió. Es por eso que las estimaciones para 2018 y los próximos años son tan prometedoras.

Desarrollos inmobiliarios en Punta del Este

Punta del Este está en constante crecimiento, mantiene un sin fin de obras y proyectos empresariales e inmobiliarios en construcción todos los años. Cada vez hay más inversiones encaminadas a estimular la actividad turística y posicionar la ciudad como centro de atracción para el mundo.

Proyectos en construcción

Torre Trump

Bajo la premisa lujo absoluto se desarrolla la magnífica Torre Trump en Punta del Este. Un edificio de forma cilíndrica que contará con 26 pisos exclusivos. Se disponen 154 apartamentos con espacios que van desde 114 hasta los 306 metros cuadrados.

Los acabados internos se harán con materiales de primerísima calidad para todos los espacios y contará con un sistema de automatización para el hogar incluyendo control de sistemas de cortinas, aire acondicionados e iluminación ¡Todo un lujo!

Torres Enjoy Conrad

El Enjoy Conrad es uno de los hoteles más visitados de Punta del Este gracias a sus excelentes áreas recreativas y su casino estilo Las Vegas.

A pesar de su éxito, los dueños de esta construcción siempre están en busca de mejorar la experiencia para sus visitantes y este 2018 pusieron en marcha un proyecto a lo grande que ampliará el complejo hotelero hasta llegar a cuadriplicarlo.

La idea principal es levantar un inmenso complejo con cuatro torres –la actual y otras tres- que sumarán entre 1.100 y 1.200 habitaciones, posicionando al Enjoy Conrad nuevamente como principal receptor hotelero en Punta del Este.

Propiedades en venta

La Reserva Montoya

La Reserva Montoya es catalogada por muchos como un proyecto único en Punta del Este. Se encuentra dentro de un ambiente natural y a cuatro cuadras de Playa Montoya, cuenta con 60 hectáreas de Bosque y tiene 400 metros de costa. Está ubicado sobre la laguna Blanca donde habitan una gran variedad de aves acuáticas.

Ya están a la venta los primeros lotes con más de 1000 metros cuadrados cada uno, se espera que esté finalizada para el 2020 y que sea habitada en ese mismo año.

Poseidón Laguna

Poseidón Laguna maravillosamente ubicado en Playa Mansa, frente a la Laguna del Diario. Su privilegiada vista al mar y a la Laguna le da un toque exclusivo.

Se encuentran a la venta departamentos de 3 y 2 dormitorios más servicio. Todos con detalles de primera y terrazas con parrilleras para disfrutar el estupendo paisaje. Se estima que esté finalizada en noviembre de 2020.

Laguna de los Cisnes

Laguna de los Cisnes es un exclusivo club de campo Golf y Boating que se encuentra a 15 minutos de Punta del Este y a 4 kilómetros del Aeropuerto Internacional, ubicado entre el mar y las sierras, además cuenta con 1 kilómetros de costa sobre la Laguna del Sauce.

Este complejo ya construido está compuesto por 224 lotes de 1/2 hectárea cada uno y se encuentran en venta en las principales inmobiliarias en Punta del Este.

Edificaciones innovadoras

View Punta del Este

Una torre con diseño y comodidades pensadas para residir, trabajar, invertir y disfrutar. ¡Todo en un mismo lugar!

Lo innovador de este edificio es que cuenta con modernas unidades de uso residencial o profesional para estudios.

Venetian Tower

Venetian Tower es un edificio en construcción de 27 pisos ubicado a la altura de la parada 17 de la rambla Claudio Williman en Punta del Este.

Contará con una fachada con sensación de movimiento ya que se planea que tenga balcones variables. Haciendo que todos sus pisos sean diferentes.

Desarrolladoras y estudios arquitectónicos en Punta del Este

Punta del Este es un destino atractivo no solo para los turistas, sino también para inversores que encuentran oportunidades de negocio en ella.

Desde hace muchos años, empresarios de todo el mundo se han dedicado a invertir en este destino ya que, como sabemos, es hermoso por sus paisajes, su gente, clima y arquitectura.

Estudios y desarrolladoras con trayectoria en Punta del Este

Muchas desarrolladoras han trabajado en Punta del Este, pero son pocas las que han demostrado compromiso con la costa esteña.

Entre los estudios y desarrolladores con más solidez y trayectoria en la ciudad se encuentran:

Álvarez y asociados: Es el estudio es el que registra más proyectos finalizados en Punta del Este.

Tienen 30 años de experiencia y cuentan con más de 300.000 metros cuadrados construidos entre Punta del Este, Montevideo, Buenos Aires y Asunción.

Se ha convertido en una de las más importantes constructoras del sector y empresa significativa del progreso inmobiliario de la ciudad ya que tiene 12 edificaciones construidas en toda Punta del Este. Algunas de las más conocidas son: Índigo, Esmeralda, Selenza, Esturión Montoya y Blue Bird.

CHÂTEAU GROUP: Es una compañía con más de 35 años de experiencia. Parte de su portafolio incluye proyectos residenciales, comerciales y de uso mixto, tanto en Estados Unidos como en América del sur.

En Punta del Este es el líder del mercado residencial. Tiene 5 propiedades excepcionales en Playa Mansa: Le Jardin, Beverly Tower, Coral Tower, Mellenium Tower y FENDI Chateau Residences.

Weiss Mora Weiss: Es un equipo de emprendedores que desarrolla proyectos de excelencia y alto valor inmobiliario. Se caracterizan por lo detallistas que son con sus proyectos. Toman mucho en cuenta la seguridad y la comodidad de vivir en los lugares diseñados y construidos por ellos.

Entre sus proyectos finalizados y en desarrollo en Punta del Este tenemos: Imperiale Luxury condominiums, Ocean Drive, Ocean Drive Country, One y Venetian Luxury Residences.

Cómo evaluar a un desarrollista y estudio arquitectónico

Es importante conocer sus años de trayectoria, el tiempo que les toma construir sus proyectos y la forma de diseñar.

Además, podés consultar qué tan responsables son con los procesos de construcción y cuáles son las referencias que tiene la gente sobre ellos.

Conclusión

Si estás buscando una propiedad con el objeto de convertirla en tu hogar o hacerla una buena inversión inmobiliaria, lo ideal es estar bien informado de los procesos detrás de estos negocios.

Hemos creado esta guía para vos, porque queremos mostrarte cada uno de los detalles que necesitás conocer para que estés preparado para llevar con éxito el proceso de compra.

Y no lo dudés... ¡Los negocios inmobiliarios representa una gran alternativa de inversión!

¿Necesitás asesoría?

¡Contactanos y tomá la mejor decisión!

¿Deseás conocer más sobre inversiones inmobiliarias y proyectos en Punta del Este?

¡Quiero saber más!