

ROBERTO ORDORICA

(vol.04)



El Administrador

La decisión de adquirir un hogar es una de las decisiones más importantes que una familia puede enfrentar en México. En un contexto económico en el que la seguridad financiera es fundamental, la compra de un departamento debe ser un proceso bien fundamentado. El objetivo debe ser encontrar un equilibrio entre la calidad del departamento y su precio, así como asegurar que la inversión sea segura y libre de sorpresas desagradables. En este sentido, es vital abordar los mitos en torno a la compra de un departamento, especialmente en lo que respecta a la compra de departamentos nuevos en comparación con aquellos que ya han sido habitados.

Tradicionalmente en México, se ha considerado que un departamento nuevo es sinónimo de calidad y modernidad y merece un precio por metro cuadrado superior al de un departamento previamente habitado. Sin embargo, esta creencia puede ser engañosa. Los departamentos recién construidos, aunque aparentan estar en perfecto estado, pueden esconder vicios ocultos, defectos de construcción y fallas que no se manifiestan hasta después de la compra. En contraste, un departamento previamente habitado, que ha sido mantenido adecuadamente, puede ser una opción mucho más segura y confiable.

En México, no nos debe sorprender que un comprador comúnmente asume, sin mucho fundamento, que un departamento previamente habitado es inferior, comparado con uno nuevo, y requiere de trabajos de reparación y mantenimiento, previo a ser habitado. Sin embargo, en muchos casos, es más probable que un departamento nuevo contenga desperfectos que deban ser atendidos de in-

mediato. En México, al igual que en muchos otros países, esta es en una triste realidad que un comprador debe tener en cuenta.

Más importante aún, un comprador debe hacer una clara distinción entre la percepción de la propiedad como un bien de consumo y la realidad de su valor a largo plazo. A menudo, en México se tiende a pensar que los departamentos previamente habitados son como automóviles o electrodomésticos, donde un auto pierde valor después de salir de la agencia o bien que el modelo más nuevo siempre tiene un precio superior a un modelo anterior. Sin embargo, con un departamento la realidad puede ser muy diferente.

No debemos ignorar que los departamentos nuevos a menudo representan un riesgo

“AL ADQUIRIR UN DEPARTAMENTO EN MÉXICO, ES FUNDAMENTAL VALORAR LA SEGURIDAD Y CALIDAD DE LA PROPIEDAD MÁS ALLÁ DE SU NOVEDAD. AUNQUE LOS DEPARTAMENTOS NUEVOS SUELEN PERCIBIRSE COMO MEJORES, PUEDEN PRESENTAR DESPERFECTOS Y RETRASOS EN LA ENTREGA. EN CAMBIO, UN DEPARTAMENTO PREVIAMENTE HABITADO Y BIEN MANTENIDO OFRECE MAYOR CERTEZA Y DISPONIBILIDAD INMEDIATA, LO QUE REDUCE RIESGOS Y COSTOS INESPERADOS..”

mayor que pueden convertirse en un dolor de cabeza para sus propietarios. De hecho, en México es bastante habitual encontrarse con departamentos recién construidos que requieren más atención y gastos inesperados que aquellos que ya han sido habitados. Por lo tanto, un departamento nuevo no siempre es la opción más segura o merece tener un precio mayor, en comparación a uno previamente habitado. Existen ocasiones en las que un departamento previamente habitado, mantenido adecuadamente, puede y/o debe

tener un precio por metro cuadrado superior al de uno nuevo.

Otro aspecto importante a considerar, muy difícil de cuantificar, es el problema inherente a los retrasos en la entrega de departamentos nuevos, una situación muy común en México. Por el contrario, la compra de un departamento previamente habitado ofrece la ventaja de que este generalmente está disponible para habitarse de inmediato, eliminando este riesgo y la incertidumbre y los costos asociados con el tiempo de espera. Probablemente, aquí es donde radica una de las principales ventajas de optar por un departamento previamente habitado: la seguridad de la entrega inmediata y la certeza de que lo que se está comprando es lo que es y se ajusta a lo prometido.

Recordemos que el sueño que se vende con folletos, videos y maquetas no siempre se materializa en la realidad cuando se compra un departamento nuevo, en construcción, por entregar. Con un departamento previamente habitado, el comprador tiene la ventaja de poder evaluar el departamento tal y como es, lo que reduce significativamente el riesgo de sorpresas desagradables. Por lo tanto, es comprensible y a un posible comprador no le debe sorprender que un departamento previamente habitado, puede tener un precio más elevado que uno nuevo, ofreciendo mayor seguridad y menor riesgo.

Ciertamente, lo importante es no caer en la trampa que un departamento nuevo, por ser nuevo, siempre es sinónimo de mejor calidad y que por ser nuevo amerita precios por metro cuadrado superiores. La realidad es que, en ocasiones, lo que parece ser una oportunidad atractiva en papel puede estar relacionada con riesgos ocultos que solo se revelan con el tiempo o cuando ya es demasiado tarde.

Palabras más, palabras menos, la compra de un departamento es una decisión importante que en México debe ser tomada con cautela. Valorar las condiciones de un departamento previamente habitado en comparación con uno nuevo, por entregar o recién construido no solo es una cuestión de precio, sino de seguridad y tranquilidad. Un departamento bien mantenido, aunque previamente habitado, puede ser la opción más segura y sensata al momento de buscar un hogar en la Ciudad de México. Así, la decisión de compra debe basarse en un análisis exhaustivo de necesidades, expectativas y, sobre todo, en la lógica de que lo más importante no siempre es lo nuevo, sino lo seguro y confiable.

Copyright © 2024
Todos Los Derechos Reservados

Roberto Ordorica es Director General de ALIGNMEX Real Estate Capital, empresa propietaria de SIRENTA, una de las principales compañías de vivienda en renta en México. El Sr. Ordorica es un profesional con una sólida trayectoria y más de 30 años de experiencia práctica en finanzas inmobiliarias, inversiones y gestión de inversiones. Es un excelente gestor de riesgos y un ejecutivo de clase mundial, muy reconocido por su juicio e integridad.

Visita nuestro sitio web
info@sirenta.com
55 2921 5759

