

# Nueva vs. usada: **usted elije**

Es el dilema al que se enfrenta cualquier comprador de vivienda. Expertos explican los pros y contras para que tome la decisión que más le convenga.

Texto **Juliana Estrada Ciro**  
Fotos **Shutterstock**



**A**ntioquia se encuentra en un momento muy dinámico en el sector de la construcción. Las ventas de vivienda se incrementaron 39 por ciento en los últimos 12 meses cumplidos, a enero de 2016, constituyéndose en récord las 29.724 unidades comercializadas.

El inventario disponible para la venta (oferta) asciende a 21.185 unidades, creciendo 13,5 por ciento, frente al *stock* de enero de 2015. Pero, a la hora de comprar vivienda, ¿qué se recomienda más, una vivienda nueva o una usada?

Según expertos, como el gerente de Camacol Antioquia, Eduardo Loaiza Posada, es un buen momento para comprar vivienda nueva, debido a que el Gobierno está ofreciendo diferentes subsidios sobre la financiación de los inmuebles, tasas de interés históricamente bajas, además de la creciente confianza en el sector y una oferta amplia para todos los gustos y presupuestos.

“La vivienda nueva tiene muchas ventajas, ya que hay facilidades de pago para la cuota inicial, en algunos proyectos es casi a tres años. Comprar sobre planos es la mejor opción porque se genera la mayor valorización para quien haga la inversión, y hay plazo para la ejecución del proyecto para el pago de la cuota inicial. Nada de esas facilidades aplica para la vivienda usada”, argumenta Loaiza.

En vivienda nueva existen 21.500 unidades en oferta del mercado para todo el departamento, 80 por ciento de ellas se encuentra en el Valle de Aburrá para una oferta de 17.200 unidades. La vivienda nueva ha tenido incrementos de hasta 18 por ciento en el precio durante el último año, pero también existen zonas que tienen un incremento de 4 por ciento como Envigado y Sabaneta.

Por su parte, el gerente de La Lonja Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, Federico Estrada, destaca que al comprar sobre planos se obtiene una valorización que adquiere el inmueble durante todo el proceso de preventa y construcción, cuando el comprador ni siquiera ha pagado la totalidad de la cuota inicial.

“En la compra de vivienda nueva actual, lo que representan los subsidios a la tasa de interés para aquellas personas que compran viviendas de menos de 230 millones de pesos, son ayudas que hacen que las cuotas mensuales de financiación sean más bajas”, sostiene Estrada.

## **USADA, UNA OPCIÓN PARA ESTUDIAR**

Según el gerente general de Francisco Ochoa Avalúos, Francisco Ochoa, para muchas personas esta alternativa es interesante y se deciden por ella con la intención de ir mejorando la vivienda con el tiempo, es decir, haciéndole actualización de sus acabados.

“Sin embargo, debe tener en cuenta que en la remodela-

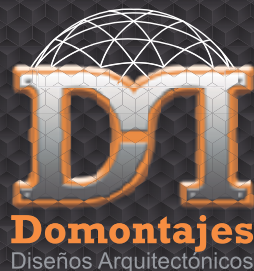


ción de un apartamento se pueden intervenir las partes interiores de este, pero nunca se podrá intervenir de manera aislada la fachada, portería, ascensor, áreas comunes, entre otras que juegan un papel muy importante en la definición del valor comercial de dicha vivienda”, asegura Ochoa.

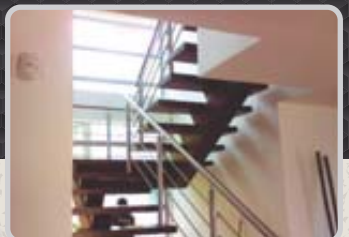
Lo que es positivo es que comprar vivienda usada siempre será más económico que comprarla para estrenar. Por eso el gerente general de Arké, Carlos Alberto Ossa, concluye que “al comprar vivienda usada puede lograr comprar más metros cuadrados con el mismo presupuesto que para una nueva. Puede comprar vivienda usada, hacerle una reforma y dejarla como nueva y no lograr sobrepasar el precio de una vivienda nueva con las mismas características”, explica.

¿Nueva versus usada? Busque, mire, compare, analice y tome una buena decisión.

- ◆ Vidrio Templado
- ◆ Sistema Corredizo
- ◆ Difusores Solares
- ◆ Policarbonato Alveolar
- ◆ Policarbonato Macizo
- ◆ Tejas de Policarbonato
- ◆ Pasamanos y Cerramientos Verticales



*Diseños  
Pensamos  
para su comodidad*



▪ PBX: 448 9980 ▪ Cel: 312 8651257  
▪ Calle 72 # 48 A 66 ▪ Medellín - Antioquia



info@domontajes.com  
www.domontajes.com



## VENTAJAS DE COMPRAR VIVIENDA

### NUEVA

- Se valoriza más y es más fácil de vender.
- La vivienda nueva tiene todas las garantías de estabilidad del dueño, constructor o promotor en cuanto al funcionamiento de redes y acabados por un año y estabilidad de la estructura por 10 años, el usado no.
- Es más fácil y económico comprar un seguro para una vivienda nueva porque hay garantías, mientras que para la usada es más costoso porque se habla de dos valores diferentes. Sucede como los vehículos: entre más viejo, más riesgo tienen.
- Sensación de estrenar, existencia de garantía del constructor sobre el producto vendido, diseños más eficientes y actuales.
- Puede haber diferencias sensibles en aspectos tales como los diseños estructurales, los cuales han variado en la medida en que se ha legislado sobre ellos, razón por la cual un apartamento de 20 años tiene un diseño menos riguroso que un apartamento nuevo.
- Permite realizar modificaciones en planos y elegir materiales.
- Flexibilidad en las formas de pago.

### USADA

- Una vivienda usada tiene un valor menor por metro cuadrado.
- Se ofrece en todos los sitios y estratos, desde el más alto hasta el más bajo.
- Se puede conseguir inmuebles de mayor área, mejores acabados y ubicación.
- El comprador evidencia las características del inmueble que está adquiriendo.
- Una ventaja importante, aparte de su precio, radica en la disponibilidad inmediata del inmueble, sea para vivir o para alquilar.
- Al igual que en el caso de la vivienda nueva, es un buen momento para comprar vivienda usada porque existe una oferta amplia para todos los gustos y presupuestos.
- Por los costos de construcción, al comparar con el mismo valor, se compra más fácil una vivienda usada que una vivienda nueva, porque una nueva es más costosa y tiene más valor por el concepto de costo de reposición.
- Se recomienda que el inmueble esté en buen estado, lo que puede implicar en muchos casos pintarlo y reparar las imperfecciones ■

## TENGA EN CUENTA AL ELEGIR UNA PROPIEDAD

