

10 reformas clave para hacer que tu casa valga más



E. Esparza

5 MAYO, 2017

Reformar una vivienda revaloriza su valor y aumenta sus posibilidades de venta porque, si está en buen estado y actualizada, es más fácil de vender. En la tasación de un inmueble, el estado de conservación es fundamental para incrementar el precio. **Una vivienda reformada puede revalorizar su precio entre un 10% y un 15%** más el valor de la reforma, según los profesionales, pero no todas las actuaciones tienen el mismo valor. Estas son las reformas que más revalorizan la vivienda.

1. Pintar paredes y arreglar suelos

Se trata de actuaciones necesarias cuando se quiere poner la vivienda en el mercado para su venta. **Pintar las paredes es una mejora estética cuya finalidad es causar una buena impresión en la primera visita.** "Toda inversión cuyo fin sea mejorar la primera impresión de la casa le confiere un valor de mercado superior al promedio", apunta Gonzalo Robles, CEO de Uxban. En el caso de los suelos, es mejor conservar la tarima de madera de una vivienda antigua con un lijado y barnizado, "cuando no se puede recuperar es mejor colocar tarima flotante", explica Carmen Mª de la Rubia, directora técnica de Reformadísimo.

2. Cambiar la distribución

Los pisos con habitaciones pequeñas, muchos metros de pasillo y un solo baño están desfasados. Cambiar la distribución de la vivienda para **adaptarse al número de habitaciones y baños que se demandan ahora** revaloriza mucho la vivienda. Las viviendas actuales optimizan mejor el espacio con la eliminación de pasillos para dar más metros al salón y a las habitaciones. "Está de moda unificar los espacios y las cocinas americanas abiertas totalmente al comedor-salón", según Vip Reformas.

Añadir baños es otra mejora que se realiza para actualizar las viviendas. "Si la vivienda tiene una sola habitación con un baño es suficiente, pero **si tiene dos o tres dormitorios hay que sacar dos baños por lo menos**", apuntan en Reformadísimo. La inversión se rentabiliza si se ha realizado de acuerdo a la ubicación de la vivienda. "El tiempo de venta o alquiler se puede reducir a días y realizar las transacciones con sobrepuestos de hasta el 25%", según el CEO de Uxban.

3. Actualizar la cocina

Actualizar la cocina implica generalmente **un cambio integral que afecta a los alicatados, suelos, muebles, electrodomésticos e iluminación**. "La inversión media para reformar una cocina de tamaño medio ronda los 5.000 euros con calidades medias. La cocina revaloriza mucho la vivienda y puede influir mucho en la decisión de compra de una casa" apuntan en Vip Reformas.

Una reforma actual es **abrir las cocinas al salón total o parcialmente poniendo cerramientos de hierro y vidrio**. "El cambio de instalaciones, alicatado con cerámicos, cambio de muebles y electrodomésticos puede costar desde 750 €/m², aunque varía mucho según la calidad de los elementos", afirma la directora técnica de Reformadísimo.

4. Renovar el baño

Cuando el presupuesto es muy limitado, Robles aconseja la reforma de los cuartos húmedos como primera inversión. La actualización de las instalaciones de agua y la sustitución de sanitarios en el caso de los baños. **La revalorización está en función de la ubicación de la vivienda y los precios de cada mercado inmobiliario**, "por ejemplo, en Madrid, una reforma en baños y cocina de 15.000 euros en Usera tiene menos margen y rentabilidad que en Almagro".

La reforma más demandada en el baño es la sustitución de la bañera por ducha, para hacerla más accesibles, con un precio medio de 1.000 euros. Cuando se trata de modernizarlo con cerámicos de gran tamaño y sanitarios nuevos, los precios parten desde 2.500 euros y aumentan según los materiales utilizados.

5. Cerrar la terraza

La superficie cerrada es un 80% más cara que la terraza, por lo que cerrarla e incorporarla a la vivienda revaloriza su valor al ampliar el espacio útil. **Un cerramiento de aluminio o PVC con buen aislamiento ronda los 2.000 euros**. "Al coste del cerramiento hay que sumar la demolición de la fachada, enrasado del suelo, falsos techos e iluminación y además se necesita licencia municipal", destacan en Reformadísimo.

Sin embargo, **las vistas de la terraza también pueden revalorizar la vivienda, por lo que en algunos casos no es recomendable el cerramiento**. "El metro cuadrado de una buena terraza con vistas despejadas en un barrio premium pueden duplicar el valor del metro cuadrado interior de la vivienda", matizan en Uxban. En cuanto a los precios del cerramiento pueden ir desde un mínimo de 1.500 euros hasta 5.000 euros.

6. Cambiar las ventanas

Con el cambio de las ventanas es necesario mejorar el aislamiento térmico y acústico para que la vivienda se revalorice. **Su presupuesto varía según los materiales empleados**, pero desde Reformadísimo apuntan que "un buen cerramiento puede suponer un 10-15% del total de la inversión de la reforma, aunque es una de las inversiones más rentables por el ahorro en calefacción".

Sustituir las ventanas en una vivienda de 100 metros **supone una inversión mínima de 5.000 euros**. "Una buena ventana con rotura de puente térmico y vidrios acústicos, bajo emisivos y con cámaras de aire de mínimo 14 mm, a pesar de ser más cara, aporta un bienestar interior que incrementa el valor de la vivienda muy por encima de la inversión", señala Robles.

7. Aumentar el espacio de almacenaje

Una manera de aumentar el espacio de almacenaje en las viviendas es **construyendo armarios empotrados en lugar de poner armarios exentos**. Los armarios empotrados mejoran las viviendas porque aprovechan bien el espacio y los huecos vacíos. "Además no pasan de moda, porque un cambio de puertas y una nueva distribución del espacio interior actualiza el armario", destacan en Vip Reformas.

8. Introducir sistemas de domótica

La domótica no entra en las prioridades de los propietarios cuando reforman la vivienda, por la inversión que requiere, aunque **una vivienda inteligente tiene mayor valor**. Los elementos más habituales que se incorporan son los termostatos inteligentes para el control de la calefacción o las persianas eléctricas que se abren y cierran en función de la luz exterior.

No obstante, la tecnología ha facilitado que se incorporen sistemas domóticos más fácilmente en las viviendas a través del wifi. "Una instalación domótica requería una planificación exhaustiva, cableado e inversión. **Gracias a los dispositivos wifi, hoy puedes manejar la calefacción y aire acondicionado de tu casa** desde cualquier lugar del mundo por menos de 400 euros", señala Robles.

9. Reforma integral

En una reforma integral lo que más valor aporta a la vivienda es **la redistribución del espacio habitable, con el salón y comedor en un único espacio**, dormitorios con vestidor y baño en suite y cocinas abiertas a la zona de estar. "Con estas reformas se optimiza y moderniza la distribución y suponen una revalorización de la vivienda entre 500 y 1.000 €/m² dependiendo de los materiales", apunta De la Rubia.

El presupuesto medio de una reforma integral está en los 400 €/m², pero "esta reforma puede incrementar el precio de venta de la casa en más del 25% del precio antes de la rehabilitación", según Vip Reformas. **El presupuesto, no obstante, debe ajustarse a la localización del inmueble y su uso**. "En barrios muy demandados podemos alcanzar los 1.000 €/m² mientras que en zonas humildes una reforma integral no debería suponer más de 500 €/m²", matizan desde Uxban.

10. Calcular el presupuesto

Antes de plantear la reforma, los profesionales aconsejan analizar el precio del metro cuadrado de la zona de las viviendas rehabilitadas y sin rehabilitar. "En la reforma hay que invertir el 50% de esa brecha entre ambos precios para tener un margen de beneficio y un 100% de rentabilidad", señalan en Uxban. "En un barrio medio alto, si la diferencia de precio entre sin reformar y reformado de calidad es de 1.500 €/m², un presupuesto de 750 €/m² es adecuado y coherente". **Para vender mejor la vivienda se recomienda hacer una reforma media**, con cocina y baños reformados, una mano de pintura y arreglo del suelo lo que se llama "un lavado de cara", aconsejan en Vip Reformas.