

Por Redacción | **Rehabilitación Urbana** | 08-05-2019

Una vivienda rehabilitada puede aumentar hasta el 80% su valor inicial

El Colegio de Registradores apuntó que el pasado año, el 82% de las viviendas transaccionadas en España eran de segunda mano y de las cuales en más de un 50% de ellas se ha realizado algún tipo de obra de acondicionamientos; y en muchos de los casos rehabilitaciones integrales para convertir la vivienda en prácticamente una obra nueva.

Gonzalo Robles, CEO de Uxban y experto a través de esta firma inmobiliaria en el diseño y rehabilitación de viviendas de alto standing, apunta 6 consejos para maximizar los beneficios de la compra y rehabilitación de una vivienda de segunda mano.

1. Obra nueva o vivienda antigua

Esta es la primera decisión que se debe tomar antes de comenzar la búsqueda de una vivienda ya sea por inversión o como vivienda habitual. "Los edificios de obra nueva son escasos si el deseo del comprador es vivir en las mejores ubicaciones del centro de la ciudad pero sin embargo pueden contar con servicios difíciles de encontrar en edificios de segunda mano como garaje o zonas comunes además de evitar sorpresas en derramas a medio plazo", apunta Robles quien añade sin embargo que algunos de estos edificios antiguos, si están en buen estado de conservación, "otorgan a la vivienda un estilo y valor especial".

2. Ubicación

Una vez se optado por una vivienda de segunda mano lo más importante a tener en cuenta es su ubicación ya que ésta marcará más del 70% del valor de la inversión al igual que la planta del edificio donde se encuentre (siendo las plantas altas y los áticos las más cotizadas en detrimento de las plantas bajas o primeras).

"Cuando se realiza una inversión tan elevada el objetivo es que, a lo largo del ciclo económico, el valor patrimonial de tu inmueble permanezca lo más elevado a lo largo del tiempo, que se preserve el capital inmovilizado y que en un mercado en crecimiento tu vivienda crezca por encima de la media del mercado", afirma Robles responsable de Uxban y experto en la compra de viviendas antiguas para posteriormente ser rehabilitadas.

3. Must to know (lo que debes saber acerca de ella)

Antes de comprar una vivienda de segunda mano debemos realizar una completa Due Diligence o investigación pormenorizada de la misma tal y como aconseja Gonzalo Robles, "contar con un técnico puede ser una buena inversión a la larga" ya que además de contar con la documentación tradicional a analizar (Nota Simple, Catastro, Recibo de IBI, etc) lo más crucial para rehabilitar es averiguar los expedientes relativos a las Inspecciones Técnicas de los Edificios que solicitan los Ayuntamientos en muchas ciudades españolas.

"Ahí puedes encontrar qué deficiencias tiene la vivienda a nivel estructural, estética y de instalaciones, qué medidas se han tomado y si los problemas están solventados" apunta Robles quien añade también la necesidad de que " el propietario facilite las últimas Actas de Junta de Comunidad para analizar qué tipo de problemas se han tratado en ellas, qué medidas se han tomado y si éstas van a tener una repercusión económica en el futuro en forma de derramas".

4. Planifica el coste de tiempo y dinero según la rehabilitación que esperas.

Las obras de rehabilitación de una vivienda son de tres tipos en función del alcance y el plazo. Por ejemplo: para una casa de 120m²: las que afectan únicamente a los acabados (1 mes de obra), las que afectan a acabados e instalaciones (hasta 2 meses de obra), y las integrales, que afectan a acabados, instalaciones y distribución (entre 3 y 4 meses).

Hay tantas rehabilitaciones como presupuestos y en la elección de los acabados está el 60% del coste de la inversión en caso de realizar una rehabilitación integral. "A nivel global, por metro cuadrado útil de vivienda, la inversión puede variar de los 500 a los 1.400; la ubicación de la casa debería ser el parámetro a emplear para que sea coherente", comenta Robles.

5. Rehabilito yo o compro rehabilitada.

Cuando se compra una vivienda rehabilitada por otro profesional se ha de contar con una garantía sobre el producto. Este sería el mejor escenario en caso de que encaje el tipo de vivienda con el precio que se pide por ella.

"Realizar una obra siendo tú mismo el promotor requiere de una gran dosis de paciencia, pues aunque subcontrates el trabajo, es inevitable implicarse al 100% en el proceso; y éste desgasta mucho en el momento en que que ni los presupuestos ni los plazos acaban siendo lo esperado", afirma Gonzalo Robles que con Uxban ya han llevado a cabo decenas de rehabilitaciones en viviendas de las zonas más privilegiadas de Madrid.

6. Inversión con final feliz

Para conseguir que la vivienda rehabilitada resulte una inversión con final feliz lo más importante es conocer perfectamente el mercado para saber de antemano por cuánto se podrá vender una vez reformada y es también importante "el gusto o estilo con el que se haya hecho la rehabilitación ya que debe atraer a una mayoría de público y debe ser coherente con la ubicación de la vivienda", recalca Robles.

"Por tanto, si el precio de venta de un producto rehabilitado a estrenar lo fija el mercado, el porcentaje de incremento del valor del activo dependerá exclusivamente de a qué buen precio lo has comprado. Dicho esto, el incremento de valor respecto del precio de compra al precio de venta puede incrementarse entre un 50 y un 80% (incluyendo en esa franja todos los costes)", recalca Gonzalo experto en la compra, diseño y rehabilitación de viviendas de alto standing a través de Uxban.

 Tags | vivienda rehabilitación