

Las ventajas de reformar al gusto

Los pisos para renovar son de partida un 20% más baratos que los de nueva planta



SANDRA LÓPEZ LETÓN

9 ABR 2016 - 01:02 CEST



Edificio histórico en el distrito madrileño de Salamanca, donde muchas viviendas han sido rehabilitadas.

Suelos y techos impecables, baños perfectamente alicatados, y ventanas herméticas con vistas a una bonita piscina aún sin estrenar. Las diferencias entre comprar un piso nuevo y otro de segunda mano saltan a la vista. También al bolsillo. Una [vivienda](#) de nueva planta de 100 metros cuadrados es 36.000 euros de media —un 20%— más cara que una usada con la misma superficie, según los datos del Consejo General del Notariado, que calcula en 1.381 euros el metro cuadrado de la usada y en 1.741 euros el de la nueva.

La brecha es mucho más gruesa si se trata de un inmueble antiguo —

normalmente más de 30 años— que necesita un [lavado de cara o meter pico y pala](#).

"Una vivienda que precisa una reforma parcial puede ser hasta un 10% más barata que una nueva y si es integral hasta un 20%", dice Manuel Gandarias, director del gabinete de estudios de Pisos.com. En casos muy concretos puede llegar al 50% en grandes capitales. "Tomamos como referencia el precio del distrito de Salamanca, en Madrid, a 4.515 euros el metro cuadrado, cuando hay pisos nuevos que se venden a 10.000 euros el metro cuadrado", prosigue.

Cuanto peor esté la casa, más rebajas va a conseguir el comprador. Y cuantos más años tenga, menos cargas hipotecarias — en la mayoría de los casos estarán ya libres de hipoteca—, por lo que el dueño tiene más libertad para rebajar el precio, algo que no puede hacer una promotora. "Es probable que la compra de una



LO MÁS VISTO EN...

» Top 50

EL PAÍS Twitter Verne **Economía**

Una juez anula las cláusulas suelo de 40 bancos y cajas

¿Qué es una cláusula suelo? Y si tu hipoteca la tiene ¿Qué debes hacer?

Si ya has hecho la declaración, ¿cuándo te devuelve el dinero Hacienda?

Los venezolanos no podrán llamar a España por Telefónica

1.500 euros de multa por manipular (o no) el contador eléctrico

Pallete asume la presidencia de Telefónica y renueva el consejo

Atlantic City se acerca a la bancarota

Calendario de la declaración de la renta: ¿Cuándo pedir cita previa?

CaixaBank planea prejubilarse a 500 empleados este año

La compraventa de casas se dispara un 15,8% tras el parón de enero

LA FINANCIACIÓN: UN HUESO DURO SI HAY QUE PICAR

La financiación puede poner en aprietos al comprador de una casa a reformar, ya que el importe de la obra no puede ser incluido en el préstamo. Además de ese

20% sobre el precio de tasación que el comprador debería tener ahorrado para conseguir la hipoteca, "aún se tendrá que tener más dinero ahorrado para asumir el coste de las reformas, algo que el banco valorará a la hora de conceder el préstamo hipotecario", explica Javier Mezcuca, de HelpMyCash. "De no tener liquidez, una opción sería pactar con el banco, en el momento de la firma de la hipoteca, una ampliación del préstamo hipotecario por la reforma de la casa. Si las obras pueden esperar un tiempo, esta ampliación se podría hacer más tarde o bien pedir un préstamo u otra hipoteca destinada a la reforma de la vivienda", concluye Mònica Ruiz, analista de Bankimia. Este problema no existe en un piso en buen estado, en cuyo préstamo se puede incluir el precio total de la propiedad, indica Jesús Duque, vicepresidente de Alfa Inmobiliaria.

vivienda de segunda mano para reformar salga mejor que la compra de obra nueva, ya que en el primero siempre puedes mejorar la oferta mientras que en el segundo es muy difícil negociar precios", dice Enric Jiménez, fundador de la agencia de personal shopper inmobiliario Somrie.

¿Nueva o a reformar? Sigue siendo la eterna pregunta que se hace todo el que se enfrenta a la compra de una vivienda.

"Todavía nos dejamos llevar por la primeras impresiones y eso hace que poca gente tenga capacidad para imaginar cómo quedaría el piso después de tirar tabiques y cambiar distribución", opina Gandarias. A pesar de los descuentos en la compra y de la

revalorización de entre el 15% y el 20% que gana la casa tras las obras, muchos demandantes siguen siendo reacios. Otra cosa son las reformas menos aparatosas que solo implican cambiar suelos, una mano de pintura y tocar baño y cocina. Aún así, se van quitando el miedo: Los españoles se gastan un 50% más en reformar sus viviendas que hace tres años y las obras tienen cada vez más envergadura, según un estudio publicado por Cetelem y Nielsen en enero de 2016.

No es fácil acertar y como en todas las grandes decisiones vitales, cada opción tiene sus pros y sus contras. En vivienda nueva las posibilidades de toparse con sorpresas desagradables (tuberías e instalación eléctrica obsoleta, fachadas o cubiertas en mal estado...) son prácticamente nulas, a no ser que existan defectos constructivos.

Además, la calidad de la edificación es más alta en aislamiento acústico y térmico, aunque es cierto que hay fincas con 100 años de antigüedad muy bien construidas, explican algunos expertos.

Este es uno de los contras más peligrosos de la vivienda a reformar y el que puede salir más caro. Hay que conocer si la finca ha pasado la [Inspección Técnica de Edificios \(ITE\)](#) de forma favorable y si está pendiente alguna obra de calado en fachadas, tejados y elementos comunes interiores. "Si es un edificio antiguo que no ha tenido el mantenimiento adecuado, a la cuota comunitaria habría que añadirle una derrama de entre 50 y 100 euros mensuales más para proceder a su rehabilitación integral durante cuatro o cinco años", calcula Salvador Díez, presidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas (CGCAFE).

La derrama en un edificio sin mantenimiento puede superar 100 euros mensuales

Una vez verificado que el estado del edificio es bueno, "se aplica la máxima de cuanto peor, mejor, ya que es más fácil y eficaz empezar de cero que tapar parches, y porque a mayor volumen de negocio se consiguen mejores precios", insisten en Reparalia. Según esta empresa de gestión integral de siniestros y reparaciones, con esos 36.000 euros que, como mínimo, el comprador ahorra solo por adquirir un piso usado en lugar de uno nuevo se podría realizar "la reforma de la cocina con muebles incluidos, la reparación completa de dos baños, limpieza de paredes y pintura, así como cambiar ventanas, colocar parquet o tarima y renovar la instalación eléctrica y de calefacción". En los trabajos integrales con cambio de distribución el presupuesto puede doblarse hasta los 600 euros por metro cuadrado, calculan en Alfa Inmobiliaria.

El resultado será una vivienda ajustada al gusto, necesidades y presupuesto del comprador. La peor parte de un piso a estrenar es que "es difícil que satisfaga el ideal de hogar del comprador", opina Beatriz Castro, directora de Gilmar Soluciones Constructivas. "Las posibilidades de que hagamos obra antes de entrar serán reducidas, obligándonos a vivir al menos durante unos años en un espacio no diseñado por nosotros mismos ni adecuado a nuestro estilo de vida", apostilla Jesús Duque, vicepresidente de Alfa Inmobiliaria.

En las viviendas nuevas la cuota de comunidad es el doble que en las antiguas

La ubicación, algo clave para el comprador, vuelve a inclinar la balanza hacia las fincas más antiguas, puesto que suelen estar ubicadas en centros urbanos consolidados, muy al contrario que las de nuevo cuño.

A la hora de pagar impuestos, la rebaja en una vivienda usada es sustancial. Está gravada por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (ITP), que oscila entre el 6% y el 10% del precio escriturado. A la nueva se le aplica un IVA del 10%.

Con vistas al largo plazo hay que tener cuenta que las viviendas de obra nueva suelen estar situadas en urbanizaciones con piscina, jardines, garajes e instalaciones deportivas, lo que significa más gastos de comunidad. "Su cuota comunitaria desde los 200 o 250 euros de pisos de nueva construcción, a los 100 o 150 de vieja construcción, por la diferencia de los servicios que se prestan", señala Díez.

ARCHIVADO EN:

Obras reforma · Obras rehabilitación · Vivienda segunda mano · ITE · Construcción viviendas · Comunidades vecinos · Planes vivienda · Conservación vivienda · Obras públicas

COMENTARIOS

[< Normas](#)

