

Comprar vivienda para reformar, una tendencia al alza en Málaga y Marbella

Reformar una vivienda antigua supone una gran inversión no sólo por el ahorro inicial, sino por la posibilidad de rehacerla totalmente a gusto del comprador, lo que puede provocar una revalorización del inmueble de hasta un 30% desde el primer día, según la empresa de reformas GSC

El crecimiento de la demanda residencial, unido a un ritmo de obra nueva todavía escaso, ha propiciado que cada vez más personas se decidan a invertir en inmuebles de segunda mano para reformar. Esta tendencia ha facilitado que empresas de reformas como GSC, con base en Málaga y Marbella, hayan visto incrementado su volumen de negocio de forma considerable en los últimos dos años.

La oportunidad de adquirir una propiedad para reformar supone ventajas que no pasan desapercibidas para los inversores, especialmente cuando el acceso a financiación hipotecaria también ha experimentado mejoras destacables. El Plan de Vivienda 2018-2021 viene a favorecer la regeneración urbana mediante ayudas tanto a la compra como al alquiler y, por fin, a proyectos de rehabilitación de viviendas.

Sólo en el primer trimestre del presente año, la compraventa de inmuebles residenciales de segunda mano en España ascendió a más de 100.000 operaciones, según datos del Colegio de Registradores, una actividad que vuelve a niveles de 2007. En contrapartida, la compraventa de viviendas de obra nueva no llegó a 23.000 operaciones.

En efecto, el sector de la construcción no crece al mismo ritmo que la inversión. La obra nueva se muestra incapaz de cubrir la demanda residencial en los principales mercados, y la compra de apartamentos para reformar se ha constituido como la gran alternativa, manteniéndose como el impulsor del sector inmobiliario, tanto por disponibilidad como por precio. Así lo confirma Ignacio Molina, responsable de comunicación y marketing de GSC: "Reformar una vivienda antigua es a menudo una buena inversión, no sólo por el ahorro inicial, sino por la posibilidad de rehacerla totalmente a nuestro gusto, algo que observamos con mayor frecuencia entre clientes de entre 25 y 34 años". Además, según la Sociedad de Tasación, invertir en este tipo de vivienda permite ahorrar una media de casi 60.000 euros frente a un equivalente de obra nueva, lo que supone un 13,7% más de rentabilidad que hace un año. Incluso teniendo en cuenta el coste de una reforma integral de más de 20.000 euros para un apartamento de unos 90 m2, el ahorro seguiría siendo de más de 35.000 euros.

La diferencia de precio entre vivienda nueva y usada alcanza su nivel más alto en Cataluña, donde un inmueble de obra nueva asciende a una media de algo más de 310.000 euros, mientras que la usada se mantiene en torno a los 170.000 euros. Es decir, con el mismo presupuesto disponible, el ahorro entre una y otra sería de casi 140.000 euros, de sobra para posibles remodelar estancias, reformar baño o adquirir mobiliario. En segundo y tercer lugar se sitúan Aragón y la Comunidad de Madrid, con diferencias de 66.000 y 59.000 euros entre inmuebles residenciales nuevos y usados,

respectivamente.

En el extremo opuesto se sitúan comunidades autónomas en las que, por diversas circunstancias de mercado, el importe de las viviendas usadas se coloca por encima del equivalente de obra nueva: desde los más de 6.000 euros de diferencia de Cantabria hasta los 22.000 de País Vasco, pasando por Navarra y Baleares: 16.000 y 13.000 euros de diferencia, respectivamente.

A la hora de solicitar presupuesto de reformas integrales, los especialistas aconsejan tener siempre en cuenta no sólo cuánto se puede gastar, lo cual determinará los materiales y acabados que formarán parte del proyecto, sino también otro factor muy importante que destacan los tasadores: las reformas pueden revalorizar hasta un 30% la vivienda. Como señalan en GSC, “si la vivienda va a estar destinada al alquiler, las mejoras realizadas en el inmueble pueden rentabilizarse de forma casi inmediata, y no supondrán un desembolso tan repentino si hacemos uso de los nuevos productos de financiación bancaria, o de las ayudas contempladas en el Plan de Vivienda 2018-2021, ambos especialmente pensados para la rehabilitación residencial”.

Entre estas mejoras, algunas de las más recomendadas son la actualización de instalaciones eléctricas, de gas y de fontanería, junto con los trabajos de impermeabilización y de aislamiento térmico y acústico. Todas ellas, destinadas a lograr un mayor ahorro en suministros. “Siempre aconsejamos aprovechar la obra no sólo para reformar a nivel estético sino también para renovar la instalaciones, con idea de ahorrar más en la factura de luz y agua a largo plazo. Hoy día existen soluciones sorprendentemente prácticas para todos los presupuestos”, añade Molina.

El citado plan de ayudas del Ministerio de Fomento otorga hasta 8.000 euros para obras de conservación o remodelación de pisos y hasta 12.000 en el caso de viviendas unifamiliares, siempre que estas reformas estén orientadas a la eficiencia energética. Pueden acogerse a ellas los propietarios de inmuebles que hayan sido construidos con anterioridad a 1996. Es decir, un total de 13,7 millones de viviendas en España reúnen, en principio, esta condición, lo que equivale a más de la mitad del parque residencial de nuestro país.

Tomando como ejemplo Andalucía, donde el impuesto hipotecario está tasado en un 1,8% según la Junta, los gastos de la reforma se sitúan en torno a los 200 euros por metro cuadrado para mejoras sencillas, en unos 500 en caso de remodelaciones más fuertes y en más de 1000 para reformas estructurales o de lujo. A esto se sumaría, tratándose de una vivienda de segunda mano, el 8% del precio total del inmueble en forma del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales. Unos importes que están a la orden del día, entre otras zonas, en la Costa del Sol. Las obras y reformas en Málaga, destinadas a la conservación y revalorización de viviendas de más de 30 años, han experimentado un crecimiento que resultaba del todo imprevisible hace tan sólo 5.

Aunque en este sentido las localidades de la Costa del Sol occidental sí están viviendo un incremento considerable de promociones de obra nueva, se trata de términos municipales que no disponen de mucho más territorio que explotar, salvo en el caso de parcelas recién urbanizadas en las zonas menos pobladas de la comarca. Todo ello desemboca, una vez más, en la demanda de todo tipo de trabajos de reformas en Marbella y alrededores, donde la compraventa de inmuebles y el alquiler

vacacional no han dejado de crecer, uno de la mano de lotro.

Sin duda, se trata de un buen momento para renovar la vivienda o para invertir en un inmueble de segunda mano para reformar. No obstante, elegir la empresa de reformas adecuada, así como establecer las necesidades de la obra y el presupuesto destinado a ello, son decisiones que requieren tiempo y planificación. Para ayudar al usuario en el proceso de decisión, el blog de GSC ofrece consejos orientados a aspectos tan útiles como aprovechar mejor el espacio, reformar apartamentos pequeños o ahorrar en la factura de la luz.

Datos de contacto:

GSC - Reformas (www.gsc.es)

Plaza del Teatro 7 - Local, 29008 - Málaga

951916683

Nota de prensa publicada en: [Málaga](#)

Categorías: [Bricolaje](#) [Inmobiliaria](#) [Andalucía](#) [Construcción](#) y [Materiales](#)

NotasdePrensa

<https://www.notasdeprensa.es>