

LLARS I BUTXACA

IMMOBILIARI

80% compradors Entre els que busquen un habitatge, la gran majoria aposta per les ja reformades, segons Donpiso

Reformes per guanyar valor

Posar a la venda una casa amb la feina feta n'augmenta el preu i redueix l'espera



ANA JIMÉNEZ

Un habitatge antic, pendent de reformes o millores

Luis Federico Florio

Hi ha una diferència notable entre posar un pis a la venda amb la reforma per fer i agafar les regnes i invertir un mateix abans de col·locar-lo al mercat. N'augmenta el preu de venda i redueix l'espera per trobar un comprador. I no cal una cosa integral: hi ha canvis petits que pesen molt. Fins i tot sense el destorb de les obres.

Miguel Ángel Vázquez, subdirector de Donpiso, assenyala que en un habitatge de segona mà que parteixi de 150.000 euros, amb 40.000 euros d'inversió en una reforma no es revaloritza a 190.000, sinó que se'n va a 220.000-230.000. "El metre quadrat en una reforma integral s'acosta als 650 euros. Surt a compte si ho pots fer", diu. A més, un 80% de compradors busquen habitatge ja reformat i "tenen sortida més ràpida". Això seria per a una reforma general, però no és necessari posar tants diners per augmentar-ne el valor. Javier Torremocha, director del canal de rehabilitació i reformes d'UCI, planteja que un rentat de cara general arreglant petits desperfectes en terres i parets, pintant, pot estar en uns 3.000 euros.

Si es vol delimitar, cuina i bany són dels punts que més es revisen a l'hora de comprar. Una reforma assequible d'un bany parteix de 3.000 euros, i en cuines, de 5.000, detalla Francisco Morán, conseller delegat d'Aquí tu Reforma. "Tot i que dependrà dels metres quadrats i les qualitats", apunta. Una tendència actual és la de les cuines obertes. Tirar la paret no és costós, comenta Torremocha, però no sol fer-se en solitari, sense intervenir després a la resta. "La cuina és avui un element integrat, de socialització". Una reforma a fons de l'estança pot estar en 12.000 euros, comenta. Per això, si la cuina és molt antiquada, potser no surt a compte la reforma: "No saps si agrada allò que escullis...". Una sortida pot ser renovar només armaris o pica i aixetes.

Venent amb la reforma feta, el comprador també hi guanya perquè no necessitarà la liquiditat per començar les reformes, s'assegura. "A la hipoteca, el banc taxarà l'habitatge ja amb la reforma, anirà al préstec", comenta Morán. "Hi ha benefici per a venedor i comprador".

Aquestes xifres poden semblar altes si l'objectiu és vendre. "Hi ha obres per menys de 1.000 euros ca-

paces de millorar molt l'aspecte. Són atractives per la inversió i l'increment de valor que generen", respon Carlos Sanz, director general del portal de professionals Habitissimo. Un 44% de clients que van anar a la plataforma el 2022 es van gastar menys de 1.000 euros. Amb aquest pressupost, hi veu tres grans intervencions possibles. En cuines i banys, es poden pintar les rajoles per uns 280-450 euros. Als terres, en general s'hi poden posar vinílics per 375-550 euros, amb només dos dies d'instal·lació -polir el parquet no és barat, comenten a UCI-. I finalment es poden instal·lar finestres de PVC per uns 1.000 euros en un pis mitjà, amb accés a programes d'ajuts. "Són assequibles per a l'impacte que generen", insisteix. A més, permeten esquivar el finançament. "En aquest entorn de pujada de tipus, les intervencions amb menys desemborsament es tornen més atractives", resumeix Sanz. Torremocha també destaca canviar banyera per plat de dutxa i mampara, que no hauria d'arribar a 1.000 euros.

Una gran preocupació els últims mesos era l'augment constant dels materials -fins a un 30%- i l'espera per l'acumulació de feina. Les fonts coincideixen que la situació ha anat millorant, amb més estabilitat, però alguns materials es continuen apujant, com ara ceràmiques, revestiments de fusta, tancaments d'alumini o els panells solars. "Una vegada puja, ja no sol baixar...", comenten a Donpiso. Tampoc no s'han de descartar contratemps per retards o alguna falta concreta de producte.

La gran alternativa pot ser oblidar-se de grans reformes i anar a la decoració, mobiliari i revestiments. Per entre 1.000 i 6.000 euros, en funció de com de vell i gran sigui l'habitatge, es pot fer un *home staging*. Intervencions més lligades al disseny per vendre abans: pintar rajoles del bany i la placa de cocció, canviar sòcols, aixetes i cortines, posar catifes i flors, treure mobles i quadres lletjos. Una posada en escena: "No es tracta de fer passar la casa per nova, va de generar una sensació agradable, presentar el pis amb més bona cara i evitar males impressions", diu Gràcia Cardona, consellera delegada de la firma d'interiorisme Decotherapy. "Es triga menys i augmenta fins a un 10% el valor". ●



Buscar l'amplitud

No sempre és possible la reforma. Si es viu a l'habitatge, la recomanació és intentar treure el que és mòbil, com ara mobles innecessaris o vells, perquè les estances quedin àmplies, assenyalen a UCI. "Treure coses sempre és més barat", diu Cardona. També optar per tapar esgarrapades en sòcols, pintar parets i envernissar portes, perquè no obliguin a acceptar ofertes a la baixa.

Pintar les rajoles del bany o apostar per terres vinílics redueix el pressupost

La llista de la compra intel·ligent s'imposa

Raquel Quelart

La inflació disparada als aliments ha convertit la compra del súper en un luxe per a moltes famílies. En aquest context, s'imposa la confecció d'una llista de la compra intel·ligent. Hi ha certs hàbits i trucs que ajuden a esmorteir el cop: "Els consumidors tenen molts establiments, productes i marques per contenir la despesa", argumenta Rosario Pedrosa, gerent de l'àrea comercial i de màrqueting d'Aecoc.

Punt per punt, primer es pot fer una cuina d'aprofitament. Un "dejni financer", tal com bateja la fundadora d'Ahorradoras.com, Mapi Amela. Mirar abans al rebost per veure què es pot cuinar

amb el que es té, per evitar que caduqui o que fem compres innecessàries. També es recomana fixar un pressupost i no saltar-se'l. L'"ideal" és destinar a alimentació entre 90 i 150 euros per persona al mes, explica l'expert en finances personals i conferenciant Pepe Macià.

Una vegada establert un pressupost mensual, serà bàsic planificar els menús de la setmana per optimitzar el que es compra. "Per exemple, si fas puré, pots guardar l'aigua de bullir les verdures i aprofitar-la per fer una sopa", diu Amela. No improvisant menús s'evita un altre error: anar diverses vegades a la setmana al súper. Igual d'important: caldrà infor-

mar-se i rastrejar els establiments més econòmics per anar a comprar. I revisar les ofertes i comparar. Macià avisa que no s'ha de caure en la temptació de comprar un producte pel simple fet que tingui descompte, perquè pot perseguir que es consumeixi més.

A aquest consell se n'hi afegeixen d'altres d'habituals per estalviar diners al súper, com ara optar per marques blanques, fer servir cupons de descompte i targetes de fidelització, així com recórrer als "prova-ho de franc". "Si sumem tots aquests recursos, hem comprovat que es pot arribar a estalviar més de 100 euros al mes, cosa que al final de l'any són 1.200 euros", comenta Amela. ●

DADA

1.200

euros d'estalvi

Seguir els consells per gastar menys en la compra es tradueix en un estalvi mensual de 100 euros, 1.200 d' anuals