



Vivienda

## Ranking de los 10 elementos que más encarecen el precio de una vivienda

COMPARTIR



COMENTAR



- [Cómo saber qué casa vas comprar antes de empezar a buscarla](#)
- [10 claves que se deben tener en cuenta a la hora de visitar una vivienda](#)

T. Álvarez

11 SEPTIEMBRE, 2017

Según la Estadística Inmobiliaria del Colegio de Registradores, entre abril y junio de este año se realizaron 119.408 compraventas de vivienda, un 10,7% más que en el mismo trimestre de 2016. Este auge en las operaciones ha motivado un paralelo incremento de los precios que, según la misma fuente, ha sido del 4,4% interanual. Detrás de ambos comportamientos se encuentra el empuje de la demanda y la existencia de una oferta que

Publicidad

Publicidad

mengua. Sin embargo, el valor de una vivienda está condicionado por diferentes aspectos que vamos a ordenar en un listado.



### 1. Ubicación

El emplazamiento de una vivienda es el elemento que más condiciona la compra de una vivienda, por lo que también se convierte en el aspecto “fundamental” a la hora de definir el precio de tal inmueble. Así lo argumenta Jesús Duque, vicepresidente de Alfa Inmobiliaria, quien sostiene que dos pisos idénticos “en zonas opuestas” pueden tener una variación en su valor final “de más del 100%”.

Por su parte, el director comercial de Housell, Modesto Manzano, coincide en que la ubicación es uno de los componentes que más encarecen el precio de una vivienda, aunque para ello subraya que deben “confluir” varios factores. Unas características, añade, que tienen que ver “con los distintos aspectos de la vida de una persona”, como que la vivienda se encuentre en una zona con buenos colegios, parques y zonas de ocio, en el caso de que el comprador tenga hijos; o se emplace cerca de sus zonas de interés, si es soltero. Asimismo, añade que también influyen en el precio las infraestructuras de la zona, “como por ejemplo el transporte público, la fácil accesibilidad o los centros comerciales”.

### 2. Ascensor

Las viviendas situadas en fincas que cuentan con ascensor, además de facilitar la movilidad de los habitantes que residen en ella, se encarecen más que aquellos inmuebles que carecen de este servicio. En concreto, según Rubén Cózar, director de Residencial de Foro Consultores, en los inmuebles situados en los cascos históricos de las ciudades el ascensor puede encarecer el precio final hasta “el doble que el valor de otra vivienda que no lo tiene”. Ello se debe, en su opinión, a que se trata “de productos residenciales escasos, con demanda y poca oferta”. De la misma opinión se muestra Duque, para el que el ascensor hoy en día “es un elemento imprescindible” para vender una vivienda obteniendo por ella la máxima rentabilidad.

### 3. Buenas vistas

Síguenos

pisos.com

Comprar Alquilar Obra nueva

Casas y pisos

A Coruña

**BUSCAR**

---

**Suscríbete a nuestra News**

y recibe cada semana noticias y artículos del sector inmobiliario

Escribe aquí tu email

**SUSCRIBIRME**

Al pulsar confirmas que aceptas nuestro [Aviso legal](#)

Las vistas que proporciona una vivienda también se configuran como un importante elemento de encarecimiento de dicho inmueble. Para Manzano esta tesitura se registra en el mercado de la vivienda en la costa y de la segunda residencia. En concreto, este experto explica que “en la zona de costa, un piso que no cuente con ningún elemento que obstruya las vistas al mar” puede verse encarecido en un 100%. “Este claro ejemplo lo podemos ver en el caso de Benidorm”, agrega. Igualmente, Cózar hace hincapié en la importancia que presentan las vistas en una vivienda, no solo en lo que respecta a su valor final. Así, y también con el ejemplo de las residencias en zonas de playa, desde Foro Consultores aseguran que “las viviendas alejadas de la playa, en cuarta o quinta línea de playa” pueden ser connotadas negativamente por parte de los compradores, hasta el punto de que “la carencia de vistas al mar pueda suponer que ese inmueble no se venda”.

#### 4. Terraza

La terraza es uno de los elementos que más se valoran en una vivienda y, en concreto, como reitera Manzano, “a mayor número de metros de terraza, mayor será el precio de la vivienda”. Al respecto, este experto declara que “no es ningún secreto” que a los clientes les gusta disfrutar de momentos de ocio al aire libre en su propio inmueble, por lo que no se sorprende cuando constata que “la vivienda más cara de una finca es el ático con terraza”, el cuando puede aumentar su precio frente al resto de las viviendas en hasta un 30%.

Por su parte, Cózar afirma que, “si se puede hacer vida en ella es un plus para cualquier cliente”, por lo que el valor del metro cuadrado aumenta considerablemente. Sin embargo, matiza que las terrazas son más valoradas “en zonas donde el tiempo es mejor” que en lugares más lluviosos “en los que se disfruta menos”. De hecho, Duque comenta que “salvo que la terraza sea un claro elemento diferencia de la propiedad”, en algunos casos se ve como una pérdida de superficie útil, por lo que es común encontrar “un número elevado de terrazas cerradas y añadidas al salón o a una habitación”.

#### 5. Altura

La altura a la que se sitúe una vivienda también puede aumentar o disminuir el precio final de un inmueble. En este sentido, desde Foro Consultores calculan que el encarecimiento se sitúa entre un 1% y un 2% por planta “a medida que se sube”. A su vez, en Housell calculan que el aumento puede llegar hasta un 18% si la vivienda dispone además de ascensor, ya que en caso contrario “esta disminuirá su precio”. En este sentido, reconocen que en la subida del precio de la vivienda según su altura “influye mucho” la luminosidad, puesto que el cliente entiende que “a mayor altura tendrá una vivienda más luminosa y, probablemente, más silenciosa”.

#### 6. Orientación

Directamente relacionada con la luz y las vistas es la orientación que presenta la vivienda. Una condición que también encarece el precio de la vivienda. Este valor, según Alfa Inmobiliaria, puede llegar a suponer un incremento de hasta el 15% en el precio final del inmueble si se dan los dos requisitos anteriores. Asimismo, Duque añade que “otro elemento muy valorado” y vinculado a la orientación es el hecho de que la vivienda sea exterior. Así, lamenta que las viviendas interiores generen hasta un 75% menos de visitas que aquellas que son exteriores, con la consecuente bajada en su precio final.

#### 7. Piscina

El hecho de que una vivienda cuente con piscina también aumenta su valor de cara a una futura venta. Esta subida, según los cálculos de Housell, puede representar el 14% del

precio final. No obstante, reconoce que, a pesar de que normalmente “es un valor añadido para una urbanización, no tiene siempre por qué ser así”, pues la opinión de los compradores puede variar en función de sus necesidades, “y es algo que valoran en función del coste de los gastos comunitarios”.

En paralelo, agregan que las piscina es un elemento que agrega valor a una comunidad “principalmente por su comunidad en el caso de no tener cerca un lugar público para el baño o por asuntos de privacidad”. En cuanto al perfil que más valora contar con este elemento, adelantan que se trata “normalmente” de propietarios con hijos pequeños, que consideran la piscina como un servicio “que les aporta seguridad”.

## 8. Servicios

Los servicios, tanto individuales como comunitarios, con los que cuenta una vivienda pueden encarecer notablemente su precio. Para Duque, por encima de todos, “lo que más se valora por parte de los clientes es que la vivienda cuente con calefacción”, especialmente en la mitad superior de la península. En paralelo, declara que el progreso de la vida y los desarrollos urbanísticos han motivado que muchas comunidades ofrezcan una amplia variedad de servicios comunitarios, como son la seguridad 24 horas, contar con portero, las pistas de pádel o las zonas verdes, que en caso de contar con ellos, a su juicio suben el valor de un inmueble inexorablemente. De la misma opinión se muestra Manzano, quien a esta lista agrega las salas de reuniones, “donde la gente puede organizar sus encuentros y festejos”, o el gimnasio, que puede incluir “sauna y jacuzzi”.

## 9. Diseño y acabados

Las características de los materiales con los que cuenta un inmueble residencial son fundamentales para su mantenimiento, ya sea por su durabilidad, funcionalidad o por la autosuficiencia de los suministros eléctricos. Es por ello que, desde Housell señalan que en ciertos casos, “estos acabados pueden terminar suponiendo un ahorro considerable para los propietarios”, quienes en el largo plazo se pueden permitir desprenderse de la vivienda a un coste más elevado. Lo mismo ocurre con el diseño de la vivienda, ya que se trata de un elemento que no se puede cambiar, añaden desde esta compañía, lo que condiciona la aceptación o rechazo de un inmueble por parte de los potenciales clientes.

## 10. Estado de conversación

Este componente se configura como el más subjetivo a la hora de calcular el encarecimiento que puede suponer en una vivienda, según los expertos. En este sentido, desde Foro Consultores señalan que existe un aspecto “que puede ser relevante” y que marca la dejadez de una comunidad”, como es el escaso presupuesto que se destina a su renovación. Esta característica puede observarse, desde su perspectiva “en las piscinas o pistas de pádel deterioradas”, lo que trae consigo una bajada del valor de los inmuebles residenciales que en esa urbanización existan.

COMENTAR

Alquiler

10 factores que hacen ganar rentabilidad a una vivienda en alquiler

Vivienda



5 factores que determinan el valor de un inmueble

Y ADEMÁS

Inmobiliario

5 trucos decorativos para vender una vivienda a un millennial

El piso ideal tiene 80 metros cuadrados y cuesta 200.000 euros

10 claves que se deben tener en cuenta a la hora de visitar una vivienda

¿Qué tres claves determinan la venta de una vivienda?

Inmobiliario

Alquiler

Arquitectura

Economía

Empresas

Famosos

Hipotecas

Inversión

Vacacional

Vivienda

Hogar

Bricolaje

Complementos

Decoración

Diseño

Estancias

Jardinería

Data

Informes

Somos

[diariovasco.com](#) | [laverdad.es](#) | [larioja.com](#) | [elnortedecastilla.es](#)

Copyright © 1998-2017 Portal inmobiliario pisos.com es un producto de [HabitatSoft](#) | [Aviso legal](#)

[VOCENTO](#)