

# CAROLINA MASSON

ANÁLISIS DE INVERSIONES INMOBILIARIAS



## ANTES DE REFORMAR, ENTIENDE ESTO

5 errores que te hacen gastar más y ganar menos en una reforma y cómo evitarlos antes de empezar obra



**01** Reformar sin saber qué objetivo persigue el activo



**02** Empezar la obra sin un proyecto claro



**03** Elegir materiales sin criterio de mercado



**04** No conocer el coste real antes de contratar



**05** Sobrerreformular donde el mercado no lo paga



Carolina Masson

Arquitecta • Análisis de Inversiones Inmobiliarias



@carolina.masson








### EL PROBLEMA DE FONDO

# No todo lo que se puede reformar conviene reformarlo.

Comprar el activo es solo el primer paso. Lo que ocurre entre la firma y el inicio de la reforma es lo que determina si la operación será rentable o simplemente cara.

Muchos inversores entran en la fase de reforma sin una estrategia definida y toman decisiones aisladas sobre distribución, materiales y presupuestos.

### Lo que se decide antes de tocar nada:

-  **01** Si el objetivo es vender, alquilar o revalorizar
-  **02** Qué distribución maximiza el valor del activo
-  **03** Qué materiales y acabados son competitivos en la zona
-  **04** Cuánto cuesta realmente la reforma antes de comprometer un contrato
-  **05** Qué hoja de ruta permite ejecutar la obra sin desviaciones relevantes



La obra no empieza cuando entra el contratista. Empieza cuando tienes claro **qué tiene sentido reformar, cuánto cuesta hacerlo bien y para qué objetivo** lo estás haciendo.

En las siguientes páginas te muestro los cinco errores más comunes que cometen los inversores al planificar una reforma y cómo evitarlos.





## LOS CINCO ERRORES

Lo que sale mal antes de que empiece la obra.

### 1 Reformar sin saber qué objetivo persigue el activo

Vender, alquilar o revalorizar no son lo mismo. Cada una pide decisiones distintas.

El primer gran error es asumir que toda reforma responde a la misma lógica. Cuando no tienes claro el objetivo final del activo, el diseño, la durabilidad, los acabados y el presupuesto terminan sin un norte.

**Consecuencia:** inviertes en elementos que no mejoran el retorno de tu operación concreta, o dejas sin intervenir lo que sí lo haría.



### 2 Empezar la obra sin un proyecto claro

Sin un proyecto definido, cada decisión se toma en mitad de la obra.

Arrancar con planos aproximados, sin mediciones claras ni secuencia de trabajos, abre la puerta a la improvisación. Y la improvisación genera cambios constantes, parones, sobrecostos y desvíos que se acumulan.

**Consecuencia:** la reforma se encarece, se alarga y el resultado final no responde exactamente a lo que tenías en mente.





## ERRORES 3, 4 Y 5

### 3 Elegir materiales sin criterio de mercado

Lo que impresiona a ti no siempre suma valor para tu comprador o inquilino.

Los materiales deben responder al público objetivo, al nivel del activo y a la rentabilidad esperada. Sobregastar o mezclar acabados sin criterio reduce margen.

**Consecuencia:** pagas más sin obtener una mejora proporcional en percepción ni retorno.



### 4 No conocer el coste real antes de contratar

Comparar presupuestos sin alcance homogéneo es comparar números, no decisiones.

Muchos clientes revisan importes finales sin comprobar partidas, mediciones, exclusiones y contingencias. El resultado suele ser una falsa sensación de control.

**Consecuencia:** cierras un presupuesto que parece más barato y acabas pagando más.



PRESUPUESTO

CONCEPTO	IMPORTE	OBSERVACIONES
DEMOLICIONES	3.250 €	
ALBAÑILERÍA	6.750 €	
INSTALACIONES	6.200 €	
REVESTIMIENTOS	4.950 €	
CARPINTERÍA	3.800 €	
PINTURA	2.100 €	
EQUIPAMIENTO	1.750 €	
GESTIÓN DE RESIDUOS	950 €	
OTROS	1.200 €	
<b>SUBTOTAL</b>	<b>32.750 €</b>	
GASTOS GENERALES	2.620 €	
BENEFICIO INDUSTRIAL	1.795 €	
CONTINGENCIAS	1.638 €	
<b>TOTAL</b>	<b>38.973 €</b>	

### 5 Sobrerreformular donde el mercado no lo paga

No todo el gasto se transforma en valor de mercado.

Hay zonas, tipologías y operaciones donde una reforma demasiado ambiciosa no se recupera ni en venta ni en alquiler. El error no es invertir: es invertir donde el mercado no lo premia.

**Consecuencia:** elevas la inversión total y estrechas el margen de la operación.



# CAROLINA MASSON

ANÁLISIS DE INVERSIONES INMOBILIARIAS



EL INFORME DE ESTRATEGIA DE REFORMA

## Antes de reformar, hay que tener estrategia.

El Informe de Estrategia de Reforma está pensado para eso.

Este informe define qué hacer con tu inmueble, cuánto puede costar y cómo maximizar su potencial. Ideal para revisar antes de pedir presupuestos definitivos o iniciar obras.

### QUÉ INCLUYE EL INFORME:

- ✓ Análisis detallado del estado actual del inmueble
- ✓ Propuesta de redistribución y mejora de espacios
- ✓ Estimación económica de reforma con desglose por partidas
- ✓ Selección preliminar de materiales y acabados
- ✓ Estrategia enfocada a venta, alquiler o revalorización
- ✓ Hoja de ruta para ejecutar la reforma con criterio
- ✓ Llamada de consultoría 1:1



Antes de pedir presupuestos definitivos o empezar obra, conviene tener claro qué reforma necesita realmente el activo y cuál no.

