La Teoría del Vidrio Roto y tu casa en venta

En el mercado inmobiliario, un detalle menor puede ser el factor que decida si un comprador queda encantado con tu casa puesta en venta, o desilusionado.

Aquí te contamos sobre la Teoría del Vidrio Roto –o de las Ventanas Rotas-, y cómo ella influye en la percepción de una futura compradora o de un potencial adquirente de tu propiedad.

¿Qué es la Teoría del Vidrio Roto?

Esta teoría fue formulada por los criminólogos estadounidenses James Q. Wilson y George Kelling en la década de 1980. Y dice que los signos visibles de desinterés y deterioro pueden

incitar a comportamientos negativos.

Por ejemplo, si en una propiedad a una ventana se le rompe el vidrio y se deja sin reparar, pronto otras cosas que se deterioren quedarán así.

La ventanilla rota en un coche abandonado transmite una idea de deterioro, desinterés y despreocupación que crea un sentimiento de ausencia de normas.

En el contexto inmobiliario, una vidrio roto no es solo eso. Es un signo visible de abandono, un mensaje tácito que dice: “Aquí no importa el orden. Aquí no importa el cuidado”. Ese mensaje puede tener un efecto contagioso en la percepción del comprador.

Aplicación de la Teoría al mantenimiento del hogar

Cuando un comprador visita una propiedad en venta, busca señales inconscientes de cómo fue mantenida. En otro tipo de propiedad, como una gran fábrica por ejemplo, un vidrio roto

no arreglado hará que alguien haga un graffiti en sus paredes o arroje piedras a los vidrios que están sanos. Esto es aplicable a las propiedades familiares: si se deja pasar lo pequeño, se termina normalizando lo grande. Entonces, ¿por dónde comenzar? Hay 9 puntos clave:

1. Pintura de las paredes que se encuentran deterioradas o con manchas de humedad o moho, o con manchas provenientes de estufas de tiro balanceado; 2, Aberturas –puertas y ventanas– que tienen manijas que no andan, o están descascaradas, o con los burletes estropeados o colgantes: 3. Jardín del frente lleno de las hojas del árbol de la vereda; 4. Jardín posterior con el pasto poco cuidado o con sectores marrones, juguetes tirados, hamacas despintadas y mangueras fuera de su lugar; 5. Iluminación interior que no funciona, y lámparas con sus pantallas estropeadas o avejentadas; 6. Sanitarios amarillentos o cascados; 7. Suelos con ausencia de baldosas, alfombras manchadas o trozos de parquet ausentes; 8. Escaleras con escalones estropeados en sus bordes o barandas en mal estado; y 9. Alacenas con sus puertas desvencijadas

¿Estética o seguridad?

Podría pensarse que todos estos factores son puramente estéticos. Sin embargo no es así. La puerta del frente de la casa con una manija que no funciona bien podría hacer que alguien quede encerrado por dentro o por fuera. Una ventana con el burlete estropeado implica más gasto de calefacción. Y un escalón roto o flojo, sin dudas, es un peligro para la integridad física de quien usa la escalera.

La importancia del orden

Antes de reparar, hay que comenzar por el orden. Un comedor impecable, con pocos elementos y todos puestos en el lugar que corresponde da idea de pulcritud y cuidado por parte de quienes habitan la casa, el departamento o el PH.

Ordenar también implica regalar, donar, vender. E incluso tirar. Por ejemplo, el exceso de cuadros, sillas, sillones, muebles auxiliares, portarretratos, lámparas y jarrones en el living es un factor que produce agobio visual en quien llega a visitar la propiedad con la intención de convertirla en su hogar.

No hay que esperar que ese visitante se imagine la propiedad sin todos esos elementos. Hay que acondicionar el espacio del modo más parecido a cómo esa persona le gustaría vivirlo. Es importante destacar que no se busca que cada hogar sea minimalista, sino que no se vea como un abigarramiento de

cosas.

Nuestro asesoramiento

Cuando en Pozzi Inmobiliaria visitamos una propiedad para vender, lo primero que hacemos es asesorar a sus habitantes en las técnicas del home staging. Esto es: la puesta en escena de la unidad para que deslumbre a sus potenciales nuevo dueños.

Si estás con ganas de mudarte a una propiedad más chica o por el contrario con más habitaciones, con jardín, con pileta, sin expensas, o cerca de tu trabajo o de tus padres, por favor, escribinos o llamanos. Te escucharemos y asesoraremos sin compromiso.