

De US\$400 a más de US\$950 por m²: cuánto cuesta renovar el living de una casa

22/04/2026



Refaccionar el living se consolidó como una de las intervenciones más estratégicas dentro del hogar, tanto por su impacto en la vida cotidiana **como por su incidencia directa en la valorización inmobiliaria**. En un contexto de costos variables, el foco ya no está solo en lo estético, sino en cómo optimizar cada peso invertido y adaptarse a la innovación constante, que permitirá confort y que la propiedad se aprecie en su cotización a la vez.

Hoy, **una intervención básica** arranca en torno a US\$400 por m², mientras que una refacción media o integral escala en función **del tamaño del ambiente**, la calidad de los materiales y el tipo de obra.

En unidades estándar, esto implica **presupuestos que pueden ir**

desde unos **US\$5000** hasta superar los **US\$15.000** en esquemas más completos.

Intervenir el living se consolidó como una de las refacciones más elegidas en viviendas urbanas, tanto por su impacto en el uso cotidiano como por su incidencia directa en el valor de la propiedad. En **departamentos con más de una década de antigüedad, una renovación bien resuelta puede aportar hasta un 20% de valorización, sobre todo cuando el diseño original quedó desactualizado** frente a las nuevas formas de habitar.

El cambio en el uso del espacio explica buena parte de esta tendencia. **El living dejó de ser un área exclusivamente social para transformarse en un ambiente multifunción donde conviven el descanso, el trabajo remoto y la integración con la cocina.** Esto impulsa reformas más estructurales, enfocadas en circulación, iluminación y flexibilidad, por encima de lo meramente decorativo.



El living como eje del hogar: integrar espacios y modernizar terminaciones, claves en las refacciones actuales (Foto:

Pexels)

Gabriela Correa, arquitecta especializada en remodelaciones, explicó que muchas obras se concentran en departamentos de entre 10 y 20 años. Advirtió: **“Hoy el objetivo es integrar ambientes y ganar amplitud visual. El error más común es avanzar sin un proyecto integral, lo que termina encareciendo la obra”**.

A la hora de encarar la obra, **conviene evitar decisiones impulsivas en la elección de materiales o terminaciones que no dialogan entre sí, ya que suelen generar resultados desordenados y mayores costos de corrección**. También es clave no subestimar la iluminación: resolverla al final o sin un esquema previo suele arruinar la percepción del espacio y limitar el potencial del living renovado.

Desde una mirada conceptual, **Rita Comando**, Past Presidente de la Sociedad Central de Arquitectos (SCA) sostuvo que el diseño actual incorpora criterios de bienestar. **“El living se piensa en función de la luz, la acústica y la conexión con lo natural**. No es solo estética, es calidad de vida”, señaló.

En términos constructivos, las intervenciones suelen comenzar por pisos, paredes e iluminación. **Alejo Staffieri**, de Construyo al Costo, indicó que los materiales de rápida colocación ganan terreno. **“Los sistemas en seco y los pisos vinílicos o flotantes permiten renovar sin demoler, lo que reduce tiempos y costos”**, explicó.

Además, **crece el uso de soluciones que combinan estética y eficiencia: porcelanatos símil madera, microcemento de alta resistencia, cielorrasos con iluminación LED integrada y carpinterías con doble vidriado hermético**. En paralelo, la paleta de colores se inclina hacia tonos neutros cálidos como beige, arena y blancos rotos, que amplían visualmente los ambientes y generan mayor sensación de confort.

Cuánto cuesta refaccionar un living hoy

Los valores varían según el nivel de intervención, el estado previo y la calidad de los materiales elegidos. Como referencia de mercado:

- **Refacción básica:** desde US\$400 por m² (pintura, iluminación simple, ajustes menores).
- **Refacción media:** entre US\$500 y US\$800 por m² (pisos nuevos, cielorraso, iluminación).
- **Refacción total:** desde US\$950 por m² (materiales premium y rediseño integral).



Puesta en valor: renovar el living puede elevar hasta un 20% el valor de una propiedad en venta (Foto: Pexels)

Ejemplos de **costos de materiales:**

- **Pisos y revestimientos:** entre US\$6 y US\$38 por m².

- **Aberturas:** entre US\$300 y US\$1000 por unidad.
- **Pintura e iluminación:** entre US\$250 y US\$550 para un living estándar.

A estos valores se suma la mano de obra, que puede representar una parte significativa del presupuesto final, especialmente en obras que requieren adecuaciones eléctricas o trabajos previos de nivelación.

Más allá del monto, hay decisiones que impactan directamente en el costo. **Materiales importados, cambios durante la obra o instalaciones antiguas que no cumplen normativa suelen generar desvíos.** Por eso, la planificación previa aparece como el principal factor de control.

Cómo optimizar el presupuesto

En paralelo, surgen estrategias para optimizar el presupuesto. **Comprar materiales con anticipación, aprovechar promociones bancarias y calcular un margen adicional del 10% al 15% para imprevistos son prácticas cada vez más extendidas** entre quienes encaran este tipo de obras.

Desde el punto de vista inmobiliario, una refacción bien ejecutada mejora la competitividad del inmueble. **“El living es uno de los primeros espacios que evalúa un comprador. Si está actualizado, el impacto es inmediato”**, afirmó Correa.



La refacción de este living concluyó. Un ambiente que se convirtió en el eje del hogar (Foto: Pexels)

En ese sentido, el mercado muestra una mayor selectividad: **los compradores priorizan propiedades listas para habitar y con menor necesidad de obra**, lo que refuerza el valor de este tipo de intervenciones y acorta los tiempos de venta.

Staffieri subrayó que el diferencial no está solo en el resultado estético, sino en la planificación técnica y financiera. Explicó: **“Elegir materiales durables, priorizar iluminación eficiente y definir cantidades desde el inicio permite evitar sobrecostos”**.

Refaccionar el living sigue siendo una de las decisiones más eficientes dentro del hogar. **En un escenario donde cada metro cuenta, la clave está en equilibrar diseño, funcionalidad y presupuesto para lograr un espacio adaptable a las nuevas dinámicas de uso.**

“Un living bien pensado combina obra seca, materiales durables y compras anticipadas. **Eso permite controlar costos sin resignar calidad ni valor inmobiliario a largo plazo**”, concluyó Staffieri.

Fuente: TN