

La tiranía del m2

Cuanto vale el m2? Cuantos m2 tiene? Cuantos m2 se pueden construir? Permanentemente en el mercado inmobiliario-constructivo, se piensa y habla en m2. Se usa y se abusa de este parámetro. Pero, el m2. no es más que una abstracción. Los riesgos de caer en el absolutismo del m2.

Si Ud. ha iniciado la búsqueda de una vivienda, seguramente sabrá - o alguien le habrá advertido – que la superficie de la casa se mide en metros cuadrados, y entonces SIEMPRE, ineludiblemente, antes, durante o después de la visita a la que podría ser su nueva casa, disparará la consabida pregunta: Cuantos m2. tiene?. Más tarde, conociendo el valor del inmueble y con el auxilio de una calculadora o rápidamente según la complejidad aritmética de la ecuación o su habilidad para la matemática, sacará una conclusión: El m2 vale tantos \$.

Una vez haya arribado a esta conclusión, puede que intente establecer como parámetro de comparación entre las distintas propiedades que visite a este indicador e incluso considerar mediante él si el precio que están solicitando por la casa es el que “corresponde”.

Pero, vayan aquí algunas consideraciones para que Ud. aplique y tenga en cuenta a la hora de utilizar el famoso patrón del m2 y del precio por m2.

Ud. sabía o creía saber que 1 m x 1 m era igual a 1 m2. Pero, lamentamos desilusionarlo, en la práctica, no siempre es así, y no porque hayan cambiado las leyes de la geometría y las matemáticas, sino porque entre otras cosas:

- Los metros cuadrados suelen sufrir una suerte de “elongación”, a la hora de informar los que contiene una casa en venta, Ud., en muchos casos sacará la cuenta y se sorprenderá. ¡Que bajo está el m2!

- Después de recorrer la propiedad y aventurarse en el living-comedor, cocina y dormitorios, pero también en interminables y angostos pasillos, entresijos de 1,80 m. de altura, y luego de pasar por un patio oscurísimo entre los dormitorios. Ud. conoce los m2. de la propiedad. No lo puede creer!! No puede ser tan barato el m2!

- El sábado a media mañana cuando está preparando el “fixture” de visitas a departamentos anunciados en el diario, pretende hacer una preselección en la cual considerar además de la zona y comodidades la variable m2. Entonces, a partir de los distintos llamados Ud. se enterará que los departamentos cuentan con incontables superficies: Tantos m2 de superficie total, También tiene tantos de común, pero también tantos m2 de superficie propia, o tantos m2 de superficie cubierta y tantos otros de semicubierta. Y, por favor, no dude de ello, porque esa es la superficie que figura en el título de propiedad.

Así, como podrá comprobar el m2 y por el ende el valor del m2, que Ud. calculará o que le informarán está sujeto a innumerables variables que tendrá que aprender a ajustar para utilizar este patrón.

El valor por metros cuadrado y los m2. no es una obsesión suya que haya nacido en forma espontánea. El mercado inmobiliario, utiliza a este indicador en forma recurrente, haciendo referencia a él con múltiples aplicaciones, tanto para poner de manifiesto el “tamaño” del inmueble como para referencia de valor del inmueble.

Pero más allá de esto, tanto Ud. como quien está del otro lado ya sea inmobiliario, tasador o desarrollador debemos prestar atención al ESPACIO y SUS RELACIONES y no simplemente a la cantidad de metros cuadrados.

Ud. habitará y vivirá en su casa rodeado por m2 de pisos, paredes y cielorrasos, pero también por sensaciones; por la particular percepción que tendrá del aire, de la luz, del sol, de los sonidos, de los aromas y de las vistas.

Las puertas y ventanas harán de conexión entre los distintos ambientes de su vivienda y de ellos con el exterior. Su cantidad, ubicación y tamaño determinará, entre otras cosas, la particular relación que Ud. vivirá entre los distintos ambientes de su casa y con el mundo exterior que lo rodea y también influirá en como pueda ubicar sus muebles y en que forma utilizarlos.

Los materiales de los cerramientos y las terminaciones le brindarán un mayor o menor confort en función de su calidad, pero también del estado de su conservación y mantenimiento.

Si de un departamento se trata, la ubicación dentro del edificio también será determinante por las vivencias particulares que se transmitirán hacia el interior: ruidos, luz, polvo, filtraciones, etc.

Ni que hablar de las sensaciones que genera la combinación de materiales, texturas, luces y proporciones que se resume en el diseño de la vivienda. La altura de los ambientes pueden sumar o restar espacio, no es casual que en otras latitudes las viviendas se midan en metros cúbicos y no en metros cuadrados como se estila en países de habla hispana.

Y por supuesto como olvidar también la estética de la casa, como se vé, como la vemos y como la vé la particular

sociedad en la cual nos encontramos inmersos.

Por ello, cuando visite la que podría ser su nueva casa o cuando inspeccione la vivienda con el fin de tasarla si esa es su especialidad, o si está pensando en construir, reduzca a su justa medida (en definitiva es sólo eso) al m². No se deje sojuzgar por él sin la fina reflexión, sensibilidad y percepción del conjunto de cualidades que van más allá de la magnitud de una superficie.

“MENOS ES MAS” fue la máxima acuñada por Mies Van der Rohe. - uno de los grandes arquitectos del movimiento moderno-. Parfraseando al maestro podríamos también afirmar que, en muchas ocasiones, con respecto al valor económico de un inmueble “MENOS (m²) TAMBIEN PUEDE SER MÁS (\$)”.

© ReporteInmobiliario.com, Lunes 29 de Mayo de 2006