

Metros útiles Vs. Metros construidos ¿Interesa pagar por tener bodega comunitaria?

Las nuevas tendencias en cuanto a urbanismo, y la pandemia, no la olvidemos, han generando una brecha entre dos tipos de vivienda, y dos tipos de comprador de vivienda bien distinta, afirma Jesús Duque, vicepresidente de la red Alfa Inmobiliaria.

Si durante décadas las dos corrientes, casi irreconciliables, fueron los partidarios de vivir en pleno centro de la ciudad, frente aquellos que optaban por sacrificar horas de su vida en los atascos de entrada y salida de las ciudades a cambio de espacio, hoy la batalla es bien distinta.

“Cada vez más, asegura el responsable de Alfa Inmobiliaria, con 120 agencias repartidas por todo el país, recibimos clientes interesados en encontrar viviendas con servicios comunitarios cada vez más sofisticados”, asegura Duque. Hasta hace unos años, se valoraba enormemente la posibilidad de tener jardín, piscina o pista de pádel en las zonas comunes. “Hoy, nos piden viviendas con piscina de invierno, zona de bodega o zona social comunitaria, cafetería, salas de reuniones, aparcamiento de bicicletas, o huerto urbano”.

Lógicamente, estos caprichos no salen gratis. El precio por metro cuadrado de una vivienda con todas o alguna de estas comunidades puede duplicarse o incluso triplicar al de una vivienda similar sin todo ello.

Diferencia entre metro cuadrado útil y metro cuadrado construido:

Con el objetivo de poder hacer una valoración realista del precio de una vivienda, es importante conocer la diferencia que existe entre metros construidos y metros útiles.

La superficie útil es aquella que puedes pisar dentro de la vivienda, incluidos los armarios, mientras que la superficie construida comprende los metros totales de la vivienda (incluyendo tabiques, conductos de ventilación, instalaciones, etc. y, por supuesto, todos los elementos comunes.

En el caso concreto de las viviendas que hemos comentado con servicios comunitarios, la vivienda debe medirse incluyendo el reparto proporcional de las zonas comunes. En estos casos, el catastro cuenta todo como metros construidos, desagregando la parte de metros particulares y la parte proporcional común que corresponda a cada propietario.

En general, para hacer el cálculo de la superficie construida de una vivienda, debemos saber que es un 10% o 15% más que la superficie útil. En el caso de los chalés, los metros construidos y los metros útiles se miden como si fuera un piso. Si esa urbanización tiene un garaje común, hay que añadir la parte correspondiente a los metros construidos.

“Por todo ello, a la hora de elegir dónde buscar vivienda, tendremos que saber que todos estos elementos se repercuten directamente en los metros cuadrados a la venta, con su consiguiente incremento en el precio” concluye Duque.