

REHABILITAR O CONSTRUIR?

Cuando se necesita una casa (y uno calcula que podrá pagarla), puede surgir una alternativa que se convierte en duda lacerante : ¿Buscamos una parcela, nos hacemos una casa según nuestros deseos ... O haríamos mejor en rehacer y mantener en uso la casa familiar, recién heredada? También nos puede tentar la oferta de una casa usada de aparente buen precio, que podría ser reformada.

No hace falta detallar las razones para dudar : cada uno tendrá las suyas y las valorará de diversa manera.

El caso es que la cosa va más allá de un simple cálculo económico : hay también razones ambientales, sentimentales y hasta ecológicas. Miro de repasarlas por encima .

Razones económicas :

En general no es rentable rehabilitar una casa, salvo que ya nos guste cómo es, apreciemos sus valores actuales. Aún así tendríamos que afrontar varios de los siguientes gastos :

- Consolidar la estructura (lo primero, si es que vamos a gastar dinero debajo de ella)
- Reparar cubiertas y resolver probables humedades
- Mejorar las condiciones de eficiencia energética
- Tal vez intervenir en las instalaciones (tubos e hilos)
- Rehacer cocina y baños
- Cambiar suelos y acabados superficiales.

Vais a necesitar un arquitecto para tener una idea de donde os metéis, porque cada caso será diferente y un constructor tenderá a no asustaros con los costos.

Ya no vale la pena hablar de si queremos cambiar bastante la distribución, ampliar, etc. No dudéis que en este caso NO VA A SER RENTABLE.

Razones Ambientales :

De acuerdo, la obra de rehabilitar no va a ser más barata que la de hacer obra nueva. Pero ... ¿y si metemos en el cálculo el precio del suelo? Si la casa vieja está situada en un lugar interesante, donde una parcela vacía costaría un ojo de la cara, se suscita una duda más grave : ¿Nos vendemos la casa familiar, su entorno consolidado, vecinal, bien servido, y nos vamos a una urbanización?.

Claro que casi todas las casas usadas están en sitios bien diferentes a una nueva urbanización, y visto al revés, resulta difícil, caro y a veces complicado conseguir a buen precio una parcela en una zona interesante. La razón es que muy pocos propietarios de esas zonas necesitan vender.

Razones Sentimentales :

Derivadas directas de las ambientales, pero a veces complicadas con otros temas, cuando se trata de la casa que ha pertenecido a la familia tres generaciones o más. Para determinados espíritus sensibles mantenerla en uso puede ser una misión irrenunciable.

O no ya la casa, pero sí el barrio, el pueblo. En fin, a muchos de los lectores os parecerá que hablo de sentimientos casi extinguidos. Poca gente joven, en edad de "poner casa" está ahora

por esas cosas, inmersos como se sienten en la globalización que nos dispersa por este pequeñísimo mundo.

Y aun hay ...

Razones "ecológicas" :

Dejar derrumbarse todos los edificios del mundo cada 80 años, mirar de dispersar sus cordilleras de residuos, e ir realojando la creciente población en nuevas viviendas, con el brutal impacto ambiental de la fabricación y transporte de materiales, es sencillamente insostenible.

En las grandes ciudades, derribar y reconstruir casi no se plantea, y los barrios que no se degradan por razones extra constructivas se mantienen en servicio durante siglos. Pensad en el paisaje urbano de Viena, Paris, y también Barcelona, Madrid, donde siguen en uso edificios de mucho mas de 100 años ... convenientemente rehabilitados.