

Ocho pros y contras de construir o rehabilitar una vivienda para hacerla más sostenible, según Sto

La demanda de activos residenciales eficientes ha crecido un 30% desde el inicio de la pandemia, y el porcentaje de compraventa de inmuebles unifamiliares se ha incrementado hasta el 21% del total. Esta nueva demanda, unida a la creciente tendencia de establecerse en pequeños municipios, ayudará a que la construcción o la rehabilitación de viviendas para hacerlas más sostenibles gane protagonismo. Optar por una de estas dos opciones hace necesario valorar los pros y contras de ambas intervenciones

La crisis sanitaria y su impacto social siguen haciendo mella en la demanda de vivienda. Tal y como muestran los últimos datos oficiales, los interesados en adquirir un nuevo inmueble presentan, después de más de un año de pandemia, un interés creciente por los chalés y las viviendas eficientes.

Según los últimos datos ofrecidos por el Consejo General de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria en España, la demanda de inmuebles eficientes ha crecido un 30% desde el inicio de la pandemia. Si a esta afirmación se le suman las recientes estimaciones del Colegio de Registradores y del Banco de España - que dejan latente el incremento del porcentaje de la compra de viviendas unifamiliares (hasta un 21% del total, una de las cifras más altas de la serie histórica)-, es posible concluir que los inmuebles eficientes y de carácter unifamiliar ganarán un mayor protagonismo en los próximos meses.

Una idea que toma todavía más fuerza si se tiene en cuenta que, ahora, gracias al teletrabajo, ha crecido la tendencia de establecerse de forma indefinida en localidades con menor densidad de población, donde este tipo de activos son mucho más económicos. Y es que, tal y como reflejan los datos registrados por el INE, entre enero de 2020 y 2021 se ha producido un aumento de 57.000 vecinos en los municipios de menos de 10.000 habitantes, y de casi 5.000 en poblaciones inferiores a 5.000 habitantes.

Pero ¿qué es lo mejor en estos casos? ¿Rehabilitar una vivienda para hacerla más sostenible o adquirir un terreno y construir una nueva? Ambas opciones están cargadas de decisiones y cuestiones a considerar que conviene conocer antes de decantarse por una opción u otra. Así, con el objetivo de ayudar durante este proceso, los expertos de Sto, multinacional alemana especializada en la elaboración de elementos y soluciones constructivas, analizan las ventajas e inconvenientes de ambas alternativas:

La rehabilitación sostenible, foco principal de la agenda nacional y europea, y de las ayudas públicas. La rehabilitación añade valor a los edificios y contribuye a la recuperación y mantenimiento del patrimonio arquitectónico existente, permitiendo su actualización a las exigencias de calidad, eficiencia y seguridad de la normativa actual. Además, en comparación con la construcción de un nuevo edificio, reduce el impacto negativo sobre el medio ambiente, ya que la producción de residuos y el consumo

energético es menor. Estas razones han llevado a que, desde las instituciones públicas, se estén poniendo en marcha varias medidas económicas de incentivación en este sentido, ayudas a las que es posible acceder si se cumplen una serie de requisitos.

Los inmuebles de segunda mano rehabilitados están mejor ubicados y aumentan su valor exponencialmente. Independientemente de si se trata de un pueblo o una ciudad, las casas o viviendas más antiguas tienen mayores posibilidades de estar mejor ubicadas. Esto, además, aumentará su valor una vez reformadas.

Más libertad de diseño en la obra nueva. Aunque en una reforma integral habrá muchas posibilidades para plasmar una determinada idea de diseño y arquitectura interior, también habrá muchas más limitaciones a superar: orientación de la vivienda, cantidad de huecos en fachada (ventanas), estructura del edificio, instalaciones generales (bajantes, patinillos de ventilación, etc.) Al tratarse de un inmueble unifamiliar, muchas de estas barreras podrían superarse, pero el tiempo y coste de la rehabilitación se incrementará notablemente respecto a la edificación de una vivienda nueva, con la que habrá libertad total de diseño, siempre y cuando se cumpla con la normativa vigente.

Mayores exigencias sostenibles en el caso de la obra nueva. El Documento Básico de Ahorro de Energía del CTE describe las intervenciones de obligado cumplimiento a realizar para el ahorro de energía en los edificios de nueva construcción e intervención en edificios existentes. En este caso, y por la enorme casuística que supone en el caso de un inmueble a rehabilitar, los criterios a aplicar cuentan con un mayor grado de flexibilidad en la elección de soluciones, estableciéndose exigencias más laxas a las requeridas para edificaciones nuevas.

Con la nueva construcción será posible acceder a sellos como el Passivhaus. Existen multitud de 'etiquetas' o sellos voluntarios que certifican la sostenibilidad de los edificios nuevos, como el Passivhaus, el BREEAM o el LEED, pero no existe tanta variedad cuando se trata de edificios rehabilitados por la dificultad de alcanzar los exigentes criterios que piden este tipo de certificados.

El coste de ambas opciones puede llegar a ser similar. Aunque el coste original es menor en la rehabilitación, convertir una vivienda antigua en un inmueble eficiente puede implicar entrar en aspectos como cambios estructurales, sustitución de instalaciones eléctricas y de fontanería, cambio de puertas y ventanas, aplicación de sistemas de aislamiento térmico, etc. Por ello, si la reforma es muy radical, es posible que, incluso, se supere el coste de construir un inmueble desde cero.

Edificar una vivienda requiere el proceso previo de buscar el terreno adecuado. Si no se dispone de un espacio para construir, hay que tener en cuenta que buscar un suelo para edificar una vivienda particular no es tarea fácil, debiéndose tener en cuenta varias cuestiones previas: seleccionar un terreno edificable, valorar sus posibilidades (buenos accesos, orientación y pendiente del terreno, si tiene la dimensión y el subsuelo adecuados para edificar, etc.), consultar la normativa urbanística vigente, buscar la financiación adecuada para comprar la finca (préstamo bancario) y para financiar la construcción de la vivienda (hipoteca de autopromoción), etc.

Plazos inferiores en el caso de la reforma. Los plazos de obra nueva pueden llegar a duplicar o triplicar a los de una reforma. Sin embargo, en el caso de la nueva construcción, es posible estimar con mayor precisión la fecha de culminación del proceso, ya que para edificar una vivienda desde cero siempre se necesitará un arquitecto, un arquitecto técnico y un proyecto. Además, también hay que tener en cuenta que durante el proceso de rehabilitación pueden surgir numerosos imprevistos que alarguen los plazos.

Datos de contacto:

Redacción

Categorías: [Nacional Construcción-Arquitectura Ecología](#)

NotasdePrensa

<https://www.notasdeprensa.es>