

Dime la edad de tu vivienda y te diré las reformas clave para tener un hogar sostenible y eficiente

- El parque inmobiliario español es deficiente y con una edad media que supera los cuarenta años. País Vasco, Comunidad de Madrid, Cataluña y Comunidad Valenciana cuentan con los inmuebles más antiguos.
- La construcción de vivienda nueva sigue siendo minoritaria. 8 de cada 10 operaciones de compraventa son de segunda mano y no se rigen por criterios sostenibles y de eficiencia energética.
- La pandemia ha traído consigo un incremento del 5% del sector de las reformas tan solo durante el año pasado y se espera que este año siga creciendo, por lo que UCI (Unión de Créditos Inmobiliarios) y su canal de rehabilitación y reformas, créditos.com, han querido analizar las reformas clave y el coste estimado que tendría reconvertir un inmueble en un hogar eficiente y sostenible en función de su edad.
- Entre las principales rehabilitaciones se encuentran desde grandes reformas estructurales en edificios construidos entre los 50 y 80, a mejoras en el aislamiento de paredes y ventanas en construcciones de los años 80 y 2000, pasando por la instalación de más fuentes de energía renovable y domótica en las viviendas levantadas en los últimos 10-20 años.

Madrid, 10 de mayo de 2021.

El parque inmobiliario español es antiguo. **De media, la edad de los inmuebles españoles supera los cuarenta años**, con un 42% de ellos construidos entre 1950 y 1980 (10,4 millones) y casi un 30% (6,5 millones) antes de los 2000, según datos del INE y el Ministerio de Fomento.

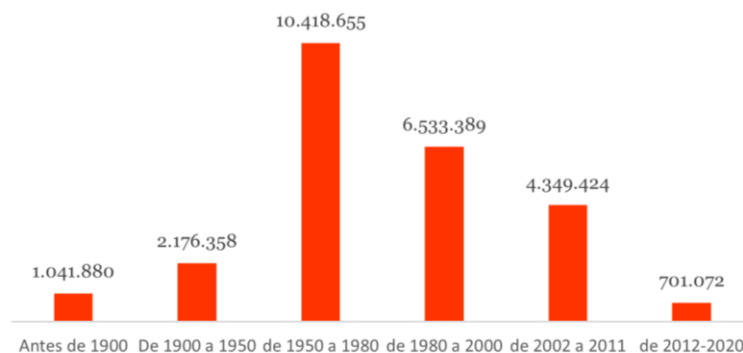


Gráfico: antigüedad parque inmobiliario (fuente: INE y Mº Fomento)

A esto hay que sumar que **la compraventa de inmuebles de obra nueva, aunque ha crecido recientemente, sigue siendo minoritaria**, pues desde 2012 a 2020 solo se construyeron en España unas 700.000 viviendas. Así, la segunda mano representa 8 de cada 10 operaciones. Viviendas que, en su mayoría, necesitan obras de rehabilitación para mejorar su acondicionamiento y habitabilidad, así como para convertirse en inmuebles eficientes y sostenibles.

De hecho, cada vez son más los españoles que apuestan por reformar su vivienda para tener un hogar más saludable y sostenible. El sector de la construcción estima que el pasado año, a pesar de las restricciones por el Covid-19, hubo un incremento en torno al 5% de reformas de casas y edificios respecto a 2019.

Ante este creciente interés por la rehabilitación de inmuebles, que contará también con una inyección de 5.800 millones de los fondos europeos dentro del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de la Economía española, [UCI](#) (Unión de Créditos Inmobiliarios) y su canal líder en reformas de viviendas, [créditos.com](#), han analizado las reformas clave y el coste estimado que tendría reconvertir un inmueble en un hogar eficiente y sostenible en función de su edad.

-Viviendas con 40-70 años (aquellas construidas entre 1950-1980): según el INE y el Ministerio de Fomento, 10,4 millones de viviendas en nuestro país (42%) tienen esta edad. Sobre todo son habituales en

País Vasco, que cuenta con un 53% de viviendas de este periodo; la **Comunidad de Madrid**, con la mitad de sus edificios levantados en estas décadas; **Cataluña**, con un 48%, y la **Comunidad Valenciana**, con un 44% de inmuebles de esta edad.

Se trata de viviendas con estructuras de hormigón a base de cemento aluminoso y, en muchas ocasiones, de poca calidad en los materiales de construcción, por lo que la estructura puede estar bastante afectada en la actualidad. Además, no tienen en cuenta ningún criterio de eficiencia ni sostenibilidad.

El primer paso debería ser la reforma de sus elementos de conexión con el exterior, sobre todo las paredes exteriores, la fachada y, tras esta mejora, el cambio de ventanas. El coste estimado estaría entre 20.000 y 40.000 euros, en una vivienda de entre 90 y 120 metros cuadrados, que es la media en nuestro país. No obstante, estos cambios estructurales suelen afectar al conjunto del edificio.

Además, hay que tener en cuenta el estado de sus instalaciones, como los sistemas de electricidad o fontanería, en muchas ocasiones de plomo o acero galvanizado, materiales que representan un riesgo para la salud de los habitantes. Lo más aconsejable es cambiar completamente la instalación y evitar hacer 'apaños' entre materiales antiguos y actuales, pues suelen convivir mal.

-Viviendas con 20-40 años (aquellas construidas entre 1980-2000): 6,5 millones de inmuebles en España (27%), corresponde a este periodo, según datos del INE y el Ministerio de Fomento. De nuevo, con diferencias por CC.AA, siendo **Andalucía** (32%), **Canarias** (32%), **Región de Murcia** (32%), **Extremadura** (31%) y **Castilla-La Mancha** (30%) las regiones con más viviendas de esta edad.

Estas construcciones se caracterizan por una calidad de los materiales mejor que en décadas anteriores, pero levantadas antes de la entrada en vigor del Código de la Edificación vigente. Por tanto, no tienen en cuenta criterios de eficiencia y sostenibilidad ni el uso de fuentes de energía sostenibles.

Por ejemplo, en este tipo de edificaciones el sistema de ventanas suele ser de aluminio, por lo que cambiarlas por cierres herméticos y doble cristal permitirá un ahorro de hasta un 30% de energía. También es recomendable instalar aislantes como poliestireno, lana mineral, planchas de EPS o paneles de fibra de madera en paredes y techos.

Otra posible reforma en viviendas de esta antigüedad es la instalación de suelo radiante en sustitución de suelos de parquet y sistemas de calefacción antiguos, que podría costar entre 12.000 y 16.000 euros de media. Además de la renovación de cocinas y baños, cuyo coste oscila entre 10.000 y 20.000€.

En definitiva, teniendo en cuenta estas mejoras, la rehabilitación de una vivienda de esta edad, de entre 90 y 120 metros cuadrados, podría rondar entre 20.000 - 30.000 euros.

-Viviendas con 10-20 años (construidas entre 2002-2011): las viviendas construidas hace 10 o 20 años representa el 18% del parque inmobiliario. Por regiones, hay más construcciones de esta tipología en **La Rioja** (25%), **Región de Murcia** (24%), **Galicia** (23%) y **Castilla-La Mancha** (22%).

Estas edificaciones han seguido la normativa acorde a la eficiencia energética. Si bien sus materiales y estructura están pensados para el aislamiento de la vivienda del exterior, por lo que es recomendable realizar tareas de mantenimiento para garantizar el buen estado del sistema de calefacción y el aislamiento óptimo de las ventanas, suelos y paredes.

No obstante, en estas viviendas, una de las principales mejoras para contribuir al cuidado del medio ambiente es la sustitución de sistemas de calefacción poco eficientes, como el gas, por sistemas renovables, como la [aerotermia](#) o la [geotermia](#), que con una inversión de entre 10.000 y 25.000 euros pueden llegar a suponer un ahorro de entre un 35% y un 70% en las facturas energéticas.

En cuanto a la generación de agua caliente y electricidad, la principal fuente de energía sigue sin ser renovable en muchos hogares. La solución sería apostar por la instalación de paneles solares fotovoltaicos y térmicos. Igualmente, la domótica, que contribuye de manera importante a hacer de una vivienda un hogar más eficiente, todavía es residual en inmuebles de reciente construcción.

Todas estas reformas son pautas genéricas para la creación de un hogar sostenible y con un mayor confort y habitabilidad, **pero cada inmueble tiene unas características concretas, por lo que la mejor opción es consultar con un profesional que indique lo más acertado y el presupuesto concreto** en función de las necesidades y extensión de la vivienda.

Además, hay que tener en cuenta que grandes cambios estructurales, como las fachadas o sistemas de calefacción central, pasan por la rehabilitación del conjunto del edificio, no basta con hacerlo solo en nuestra vivienda. En este sentido, **el precio medio de la rehabilitación de una comunidad de vecinos puede rondar los 100.000 euros de media**, siempre en función de cada caso concreto.

Para estas rehabilitaciones a favor de la sostenibilidad y la eficiencia energética, tanto de inmuebles como de comunidades de vecinos, existe un programa de subvenciones públicas, que se complementa con préstamos privados como los que ofrece [créditos.com](https://www.creditos.com), con un menor tipo de interés por tratarse de reformas que mejoran la sostenibilidad en el hogar.

Sobre UCI

UCI (Unión de Créditos Inmobiliarios) es una Entidad Financiera con 30 años de trayectoria, presente en España, Portugal, Grecia y Brasil (de la mano del Grupo Provincia) que cuenta con más de 600 empleados, más de 10.000 millones de saldo vivo y más de 350.000 clientes. Su objetivo es satisfacer la demanda de vivienda a través de soluciones de financiación responsables, transparentes y personalizadas. UCI facilita el acceso a la vivienda y contribuye a la renovación del parque inmobiliario para conseguir ciudades más sostenibles a través de sus hipotecas y préstamos reforma a particulares y comunidades. Desde 2015, a través de los programas Prado y Belem, UCI ha titulado más de 4.000 millones de euros de créditos hipotecarios de máxima calidad.

Sobre Créditos.com

Créditos.com es el canal de financiación especializado en reformas y rehabilitación de viviendas y comunidades de propietarios, impulsado por UCI en 2020. Este canal digital está dirigido a reformistas y particulares con el objetivo de proporcionar soluciones para mejorar la eficiencia energética y renovar el parque inmobiliario español.