

Substituir o rehabilitar: quan val la pena cada opció

Substituir per obra nova o rehabilitar la casa actual. Cinc criteris tècnics, econòmics i legals que decideixen quina opció té més sentit en cada cas.

Les dues opcions en una frase

Rehabilitar significa preservar l'estructura existent i millorar les seves prestacions. Substituir significa enderrocar l'habitatge actual i construir-ne un de nou al mateix solar. Ambdues opcions són legítimes, i cap és intrínscament millor que l'altra. La validesa de cada una depèn del cas concret.

Els cinc criteris que decideixen

Estat estructural

Quan l'estructura està compromesa, rehabilitar és inviable. Els indicadors d'estructura compromesa són les humitats persistents que han afectat fonaments o murs, les esquerdes estructurals (no superficials), els assentaments diferencials del fonament, l'ITE (Inspecció Tècnica de l'Edifici) desfavorable, i els murs portants amb deteriorament greu. Si la valoració tècnica detecta dos o més d'aquests indicadors simultàniament, la rehabilitació pot ser tècnicament possible però econòmicament absurda.

Cost relatiu

Existeix una regla orientativa del sector: si la rehabilitació costa més del 70% del que costaria una obra nova, la substitució és habitualment millor. Aquesta regla té lògica per tres motius. La rehabilitació arrossega limitacions estructurals i de distribució que l'obra nova no té. L'obra nova parteix de zero amb optimitzacions integrades (eficiència energètica, distribució òptima, materials seleccionables des del primer moment). I l'obra nova permet aprofitar l'edificabilitat residual del POUM, que sovint és superior als metres existents. Aquest ràtio del 70% prové d'estudis públics del sector (ITeC, COAC), però no és una norma rígida i cada cas concret s'ha d'avaluar individualment.

Eficiència energètica final

Una rehabilitació pot arribar a classe energètica A o B, a l'estàndard EnerPHit (equivalent Passivhaus per a rehabilitació), i a una reducció del consum del 50% al 70% respecte de la situació original. Una obra nova pot arribar més fàcilment a classe energètica A o A+, a l'estàndard Passivhaus complet (Standard, Plus o Premium), a un consum gairebé nul (nZEB) o fins i tot a balanç energètic positiu, i a una reducció del consum del 80% al 90% respecte d'un equivalent convencional. Si l'objectiu és l'eficiència màxima, l'obra nova té avantatge clar. Si l'objectiu és millorar significativament sense arribar al màxim absolut, la rehabilitació funciona.

Compatibilitat urbanística

El POUM pot afavorir una opció o l'altra segons la configuració concreta de la parcel·la i de l'edifici existent. Substituir té avantatge quan l'edificabilitat residual del solar és superior als metres existents (cas freqüent en cases dels anys seixanta a vuitanta en parcel·les àmplies), quan la tipologia actual no aprofita bé el solar (alçada baixa, distribució poc òptima), o quan l'ordenança permet més plantes o ocupació que la que té l'habitatge. Rehabilitar té avantatge quan l'habitatge té protecció patrimonial parcial o total inclosa al catàleg de patrimoni, quan el planejament limita molt l'obra nova al solar (per exemple, en zones rurals amb restriccions estrictes), o quan l'edifici és part d'un conjunt protegit que obliga a conservar la façana original. Cada parcel·la té la seva fitxa urbanística, motiu pel qual aquesta avaluació és imprescindible abans de decidir.

Calendari

La rehabilitació pot fer-se per fases (vivint dins en alguns casos), pot allargar-se en el temps si convé, i ofereix flexibilitat operativa. La substitució requereix sortir del solar durant tot el procés, té un calendari més rígid (entre 14 i 24 mesos), i no permet pauses operatives. Si la família té calendaris flexibles, qualsevol opció funciona. Si necessita estar a la casa amb urgència o no té lloc on viure mentrestant, la rehabilitació pot ser el camí més pràctic.

Tabla resum: quan triar quina opció

Situació	Opció recomanada habitualment
Estructura compromesa	Substituir
Patrimoni protegit per ordenança	Rehabilitar
Cost rehabilitació superior al 70% d'obra nova	Substituir
Vivenda parcialment habitable	Rehabilitar per fases
Calendari urgent (entrar a viure ràpid)	Rehabilitar
Objectiu Passivhaus complet	Substituir
Edificabilitat infrautilitzada al solar	Substituir
Pressupost ajustat	Variable, calcular cas a cas

Subvencions i ajudes

La rehabilitació compta amb programes Next Generation EU vigents fins desembre de 2026. El Programa 3 cobreix edificis plurifamiliars amb fins al 80% de subvenció sobre cost subvencionable. El Programa 4 ofereix ajudes específiques per a habitatges unifamiliars segons tipus d'intervenció. El Programa 5 finança específicament la millora de l'envolupant tèrmica.

La substitució pot accedir a hipoteca verda amb bonificacions específiques per a habitatges amb classe energètica A o equivalent, a bonificacions fiscals municipals segons l'ordenança vigent de cada municipi, i a ajudes específiques per a renovació en alguns plans urbanístics municipals. Cada opció obre portes diferents, i l'avaluació individualitzada permet identificar la combinació òptima per a cada cas.

La nostra recomanació en tres supòsits típics

Un habitatge dels anys seixanta a setanta amb estructura mig conservada acostuma a ser un cas a cas. Sovint la substitució guanya per tres motius combinats: l'edificabilitat residual habitualment està infrautilitzada, els costos de regularitzar l'habitatge existent (cèdula d'habitabilitat, ITE, normativa elèctrica) s'acumulen, i la dificultat d'arribar a Passivhaus en una estructura antiga fa que el sostre d'eficiència sigui significativament inferior al d'una obra nova.

Un habitatge dels anys vuitanta o més recent en bon estat de conservació acostuma a ser un cas clar de rehabilitació amb objectiu EnerPHit. L'estructura és recent i està en bon estat, la rehabilitació és tècnicament viable, i el cost relatiu sol ser inferior al 70% d'una obra nova equivalent.

Un pis a un edifici plurifamiliar és sempre un cas de rehabilitació. No es pot derruir un sol pis d'un edifici sencer, i la intervenció s'ha d'inscriure dins del marc de propietat horitzontal i les seves limitacions.

Preguntes freqüents

I si la casa té valor sentimental?

La decisió tècnico-econòmica i la decisió emocional són paral·leles. El nostre paper és informar honestament sense imposar cap criteri. Algunes famílies opten per rehabilitació per raons sentimentals tot i que els números recomanen substituir, i és perfectament legítim. La decisió final correspon al propietari.

Es pot començar amb rehabilitació i acabar amb substitució?

No habitualment. Són processos diferents amb llicències diferents. Si durant la rehabilitació apareixen problemes estructurals que la fan inviable, pot caldre re-orientar el projecte cap a substitució, però amb tota la documentació nova i un cost addicional significatiu derivat de la duplicació de procés.

Quina opció revaloritza més la propietat?

Habitualment la substitució per a habitatge nova classe A o Passivhaus. Estudis del sector immobiliari (Sociedad de Tasación, Idealista Data) indiquen revaloritzacions del 15% al 25% per a habitatges classe A en mercat secundari, comparat amb equivalents classe E o F.

Es pot reaprofitar mobiliari o estructures?

Si es decideix substituir, alguns elements poden recuperar-se com a element decoratiu al projecte nou (fusta noble, ceràmica d'època, peces decoratives singulars). La majoria de mobiliari surt amb la gestió de la mudança, però la planificació prèvia permet identificar els elements que justifica conservar.

Si vol una avaluació concreta del seu habitatge, una visita tècnica gratuïta amb tot el que hem descrit aquí permet decidir amb dades.

Sol·licitar valoració sense compromís:

Bellaterra: si la propietat és al municipi

Rehabilitació general

Construcció obra nova

Llegiu també:

Enderrocar una casa antiga i construir-ne una de nova: passos pràctics

Procés de llicència d'enderroc a Cerdanyola del Vallès i Bellaterra