

Sustituir o rehabilitar: cuándo vale la pena cada opción

Sustituir por obra nueva o rehabilitar la casa actual. Cinco criterios técnicos, económicos y legales que deciden qué opción tiene más sentido en cada caso.

Las dos opciones en una frase

Rehabilitar significa preservar la estructura existente y mejorar sus prestaciones. Sustituir significa derribar la vivienda actual y construir una nueva en el mismo solar. Ambas opciones son legítimas, y ninguna es intrínsecamente mejor que la otra. La validez de cada una depende del caso concreto.

Los cinco criterios que deciden

Estado estructural

Cuando la estructura está comprometida, rehabilitar es inviable. Los indicadores de estructura comprometida son las humedades persistentes que han afectado cimentaciones o muros, las grietas estructurales (no superficiales), los asentamientos diferenciales del cimiento, la ITE (Inspección Técnica del Edificio) desfavorable, y los muros portantes con deterioro grave. Si la valoración técnica detecta dos o más de estos indicadores simultáneamente, la rehabilitación puede ser técnicamente posible pero económicamente absurda.

Coste relativo

Existe una regla orientativa del sector: si la rehabilitación cuesta más del 70% de lo que costaría una obra nueva, la sustitución es habitualmente mejor. Esta regla tiene lógica por tres motivos. La rehabilitación arrastra limitaciones estructurales y de distribución que la obra nueva no tiene. La obra nueva parte de cero con optimizaciones integradas (eficiencia energética, distribución óptima, materiales seleccionables desde el primer momento). Y la obra nueva permite aprovechar la edificabilidad residual del POUM, que a menudo es superior a los metros existentes. Este ratio del 70% proviene de estudios públicos del sector (ITeC, COAC), pero no es una norma rígida y cada caso concreto debe evaluarse individualmente.

Eficiencia energética final

Una rehabilitación puede llegar a clase energética A o B, al estándar EnerPHit (equivalente Passivhaus para rehabilitación), y a una reducción del consumo del 50% al 70% respecto a la situación original. Una obra nueva puede llegar más fácilmente a clase energética A o A+, al estándar Passivhaus completo (Standard, Plus o Premium), a un consumo casi nulo (nZEB) o incluso a balance energético positivo, y a una reducción del consumo del 80% al 90% respecto a un equivalente convencional. Si el objetivo es la eficiencia máxima, la obra nueva tiene ventaja clara. Si el objetivo es mejorar significativamente sin llegar al máximo absoluto, la rehabilitación funciona.

Compatibilidad urbanística

El POUM puede favorecer una opción u otra según la configuración concreta de la parcela y del edificio existente. Sustituir tiene ventaja cuando la edificabilidad residual del solar es superior a los metros existentes (caso frecuente en casas de los años sesenta a ochenta en parcelas amplias), cuando la tipología actual no aprovecha bien el solar (altura baja, distribución poco óptima), o cuando la ordenanza permite más plantas u ocupación que la que tiene la vivienda. Rehabilitar tiene ventaja cuando la vivienda tiene protección patrimonial parcial o total incluida en el catálogo de patrimonio, cuando el planeamiento limita mucho la obra nueva en el solar (por ejemplo, en zonas rurales con restricciones estrictas), o cuando el edificio es parte de un conjunto protegido que obliga a conservar la fachada original. Cada parcela tiene su ficha urbanística, motivo por el cual esta evaluación es imprescindible antes de decidir.

Calendario

La rehabilitación puede hacerse por fases (viviendo dentro en algunos casos), puede alargarse en el tiempo si conviene, y ofrece flexibilidad operativa. La sustitución requiere salir del solar durante todo el proceso, tiene un calendario más rígido (entre 14 y 24 meses), y no permite pausas operativas. Si la familia tiene calendarios flexibles, cualquier opción funciona. Si necesita estar en la casa con urgencia o no tiene lugar donde vivir mientras tanto, la rehabilitación puede ser el camino más práctico.

Tabla resumen: cuándo elegir cada opción

Situación	Opción recomendada habitualmente
Estructura comprometida	Sustituir
Patrimonio protegido por ordenanza	Rehabilitar
Coste rehabilitación superior al 70% de obra nueva	Sustituir
Vivienda parcialmente habitable	Rehabilitar por fases
Calendario urgente (entrar a vivir rápido)	Rehabilitar
Objetivo Passivhaus completo	Sustituir
Edificabilidad infrautilizada en el solar	Sustituir
Presupuesto ajustado	Variable, calcular caso a caso

Subvenciones y ayudas

La rehabilitación cuenta con programas Next Generation EU vigentes hasta diciembre de 2026. El Programa 3 cubre edificios plurifamiliares con hasta el 80% de subvención sobre coste subvencionable. El Programa 4 ofrece ayudas específicas para viviendas unifamiliares según tipo de intervención. El Programa 5 financia específicamente la mejora de la envolvente térmica.

La sustitución puede acceder a hipoteca verde con bonificaciones específicas para viviendas con clase energética A o equivalente, a bonificaciones fiscales municipales según la ordenanza vigente de cada municipio, y a ayudas específicas para renovación en algunos planes urbanísticos municipales. Cada opción abre puertas diferentes, y la evaluación individualizada permite identificar la combinación óptima para cada caso.

Nuestra recomendación en tres supuestos típicos

Una vivienda de los años sesenta a setenta con estructura medio conservada suele ser un caso a caso. A menudo la sustitución gana por tres motivos combinados: la edificabilidad residual habitualmente está infrutilizada, los costes de regularizar la vivienda existente (cédula de habitabilidad, ITE, normativa eléctrica) se acumulan, y la dificultad de llegar a Passivhaus en una estructura antigua hace que el techo de eficiencia sea significativamente inferior al de una obra nueva.

Una vivienda de los años ochenta o más reciente en buen estado de conservación suele ser un caso claro de rehabilitación con objetivo EnerPHit. La estructura es reciente y está en buen estado, la rehabilitación es técnicamente viable, y el coste relativo suele ser inferior al 70% de una obra nueva equivalente.

Un piso en un edificio plurifamiliar es siempre un caso de rehabilitación. No se puede derribar un solo piso de un edificio entero, y la intervención debe inscribirse dentro del marco de propiedad horizontal y sus limitaciones.

Preguntas frecuentes

¿Y si la casa tiene valor sentimental?

La decisión técnico-económica y la decisión emocional son paralelas. Nuestro papel es informar honestamente sin imponer ningún criterio. Algunas familias optan por rehabilitación por razones sentimentales aunque los números recomienden sustituir, y es perfectamente legítimo. La decisión final corresponde al propietario.

¿Se puede empezar con rehabilitación y acabar con sustitución?

No habitualmente. Son procesos diferentes con licencias diferentes. Si durante la rehabilitación aparecen problemas estructurales que la hacen inviable, puede ser necesario reorientar el proyecto hacia sustitución, pero con toda la documentación nueva y un coste adicional significativo derivado de la duplicación de proceso.

¿Qué opción revaloriza más la propiedad?

Habitualmente la sustitución por vivienda nueva clase A o Passivhaus. Estudios del sector inmobiliario (Sociedad de Tasación, Idealista Data) indican revalorizaciones del 15% al 25% para viviendas clase A en mercado secundario, comparado con equivalentes clase E o F.

¿Se puede reaprovechar mobiliario o estructuras?

Si se decide sustituir, algunos elementos pueden recuperarse como elemento decorativo en el proyecto nuevo (madera noble, cerámica de época, piezas decorativas singulares). La mayoría de mobiliario sale con la gestión de la mudanza, pero la planificación previa permite identificar los elementos que justifica conservar.

Si quiere una evaluación concreta de su vivienda, una visita técnica gratuita con todo lo que hemos descrito aquí permite decidir con datos.

Solicitar valoración sin compromiso:

[Bellaterra: si la propiedad está en el municipio](#)

[Rehabilitación general](#)

[Construcción obra nueva](#)

Lea también:

[Derribar una casa antigua y construir una nueva: pasos prácticos](#)

[Proceso de licencia de derribo en Cerdanyola del Vallès y Bellaterra](#)