



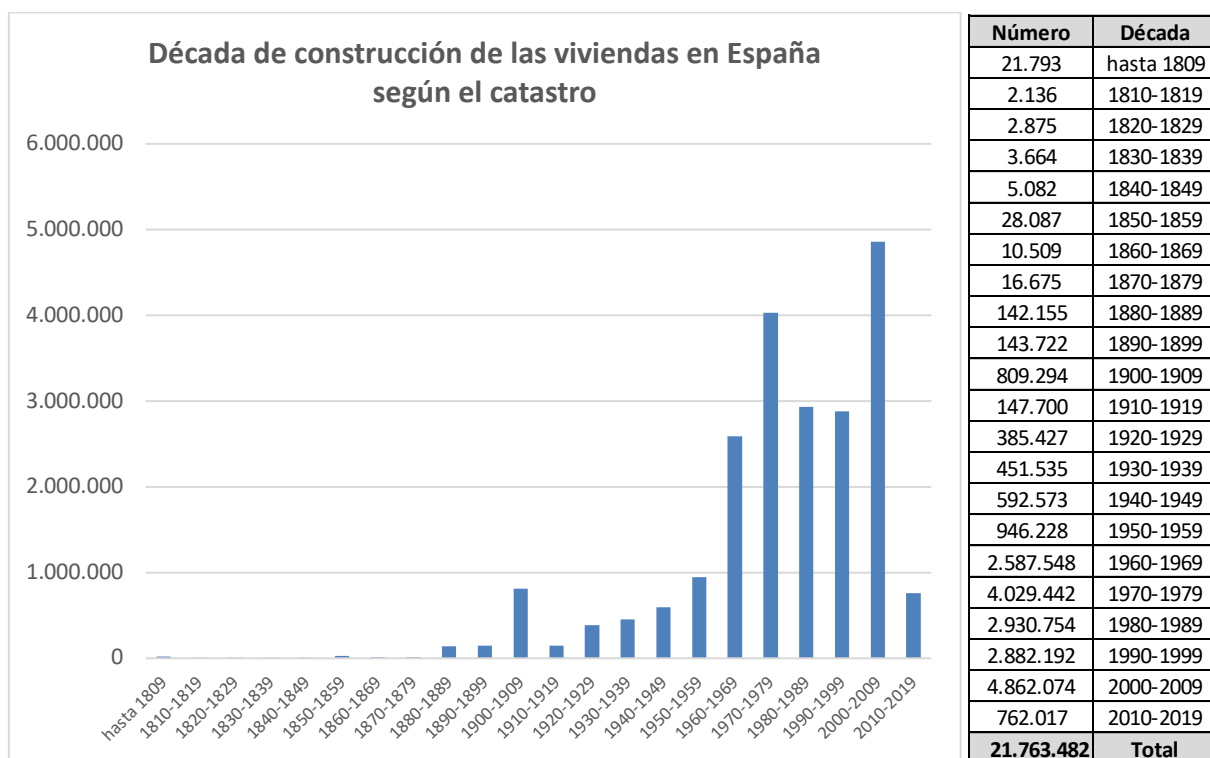
LA EDAD DE LAS VIVIENDAS

8 de abril de 2021

Si se plantea comprar una vivienda le interesa saber que hay características y riesgos asociados a la época en la que se construyó cada vivienda. Esto es especialmente importante si, además de comprarla, quiere convertirla en una vivienda energéticamente eficiente. En este artículo vamos a analizar la edad de las viviendas en España según los datos del catastro y vamos a indicar algunas de las limitaciones más probables sobre la posibilidad de mejorar su eficiencia energética que se derivan de la fecha de su construcción.

La distribución de las viviendas por año de construcción según el catastro

El gráfico siguiente muestra la distribución de las viviendas por década de construcción en España. Hemos optado por las décadas porque las fechas del catastro muestran una significativa concentración cada 10 años en las fechas que completan los decenios (1900, 1910, 1920, etc.) y algo menor cada cinco lo que suele ser un síntoma de que las fechas corresponden en muchos casos a una estimación en vez de una fecha exacta.



La mayor parte de las viviendas de España (el 87,30% del total) se construyeron a partir de 1950. Las viviendas anteriores a 1950 (aproximadamente 2,17 millones) son relativamente escasas (12,70% del total) y comparten casi en su totalidad dos características comunes: su fachada se diseñó en algún estilo arquitectónico historicista anterior a la generalización de la estética del movimiento moderno y la probabilidad de que su estructura sea de hormigón armado es muy baja (generalmente será una estructura de muros de carga con algún elemento de acero).

Las viviendas construidas entre 1950 y 1979 (aproximadamente 8,15 millones, el 37,47% del total) corresponden a la época del desarrollismo económico y comparten en su mayoría estructuras de



hormigón y una construcción de poca calidad acorde con el bajo nivel económico de la España de entonces.

Las viviendas construidas entre 1980 y 2009 (aproximadamente 10,67 millones, el 49,05% del total) se construyeron en general con una calidad creciente cuanto más reciente es su construcción, pero, casi en su totalidad, se hicieron sin aplicar el código técnico de la edificación promulgado en 2006.

Las viviendas construidas a partir de 2010 (aproximadamente 762.000, el 3,50% del total) se hicieron, en general, aplicando el código técnico de la edificación de 2006, lo que garantiza una calidad constructiva y una eficiencia energética superiores a todas las viviendas anteriores

Como aumentar la eficiencia energética en cada grupo de antigüedad.

Las viviendas anteriores a 1940 presentan dificultades a la hora de aumentar el aislamiento térmico de sus fachadas porque, en general, tienen fachadas con algún grado de protección arquitectónica y no suele ser posible aislar exteriormente la fachada por lo que sólo queda la opción de aislar interiormente perdiendo algo de superficie. A cambio se puede disfrutar de una fachada con diseño historicista y poco habitual y de muros de carga de gran grosor que son perfectos aislantes del ruido. La principal mejora se consigue con la sustitución de las ventanas exteriores por carpinterías de alta calidad con rotura de puente térmico y cristales con doble o triple cámara y cambiando la fuente de energía de la calefacción. En este caso, los muros protegen del ruido exterior pero los forjados suelen ser someros y no aíslan bien del ruido de los vecinos por lo que si es posible reforzar los forjados o incorporar materiales amortiguadores del impacto de las pisadas, conviene hacerlo.

Las viviendas construidas entre 1940 y 1979 plantean serias dudas sobre el tipo de intervención que sería necesario hacer. Durante este periodo una parte considerable de los hormigones de las estructuras se fabricaban con cemento aluminoso por su mayor rapidez al fraguar. Con el paso del tiempo y la acción del calor y de la humedad estos hormigones se alteran químicamente perdiendo resistencia hasta el punto de exigir la sustitución de las partes dañadas de la estructura. En algunas estructuras la alteración química ya se ha producido, en otras está por aparecer y las estructuras de esta época que usaron cemento aluminoso deberían ser inspeccionadas periódicamente por el riesgo de que parte de su estructura colapse. La baja calidad de los materiales de construcción empleados en el resto y especialmente en las fachadas nos deberían poner en guardia sobre el tipo de intervención a realizar: si la estructura nos merece suficiente confianza, quizá sería mejor plantearse sustituir toda la fachada en vez de simplemente aislarla térmicamente (montar ventanas de calidad sobre una fachada deficiente no mejoraría suficientemente los problemas provocados por los puentes térmicos y acústicos del resto de la fachada). Pero sustituir una fachada implica no poder usar el edificio durante el tiempo que duren las obras.

Sobre las viviendas construidas entre 1980 y 2009 no hay dudas sobre la rentabilidad de acometer reformas que mejoren la eficiencia energética: la calidad de las estructuras y de la obra básica es, en la mayor parte de los casos, suficiente para invertir con garantías en mejoras de aislamiento térmico y acústico y en la sustitución de la fuente principal de energía.

Las viviendas construidas a partir de 2010 deberían tener ya un grado suficiente de eficiencia energética, lo único de lo que podemos lamentarnos es de que sean tan escasas, ha sido una pena que la herencia de los excesos de construcción del periodo 1998 a 2007 haya sido la extrema escasez de construcción del periodo que comenzó en 2008.