

DE ACTOR SECUNDARIO A PROTAGONISTA EN LA ESCENA DE LA CONSTRUCCIÓN

Definir la situación del sector de la rehabilitación de edificios en España es, hoy por hoy, una tarea complicada. Mientras que para los más optimistas es una actividad que empieza a desperezarse tras la crisis y podría ser la solución a la misma, para otros la falta de comunicación y de incentivos para todos los implicados impide su despegue. / TEXTO: PILAR HEATLEY / FOTOGRAFÍAS: 123RF



ofrecidos por el Centre for Economics and Business Research (CEBR), desde 2007 se han perdido en nuestro país 1,6 millones de empleos directos en el sector de la construcción y hasta 4,8 millones de puestos de trabajo indirectos. Dichas cifras son el resultado de un modelo económico basado en la “edificación insostenible”, tal y como explican Albert Cuchí, profesor de la Universidad Politécnica de Cataluña, y Peter Sweatman, director de Climate Strategy&Partners, en su informe GTR 2014 (Grupo de Trabajo sobre Rehabilitación) sobre las claves para transformar el sector de la edificación en España.

En esta misma línea, el número de viviendas terminadas en 2013 ha caído de forma brutal hasta apenas superar las 64.000, frente a las más de 640.000 que se construyeron en 2007, un 90% menos que hace solo siete años, según datos de la Confederación Española de Organizaciones Empresariales (CEOE). “El sector de la construcción de nuestro país se encuentra en estado de recesión, por lo que es necesaria una reconversión del modelo actual y parte de esta reconversión pasa por la rehabilitación”, explica a esta revista Javier Hernández Lario, vicepresidente de la Asociación Nacional de Empresas de Rehabilitación y Reforma (Anerr).

Mientras tanto, el parque edificado de nuestro país aguanta el paso de la crisis y de los años, para algunos demasiados, intentando reinventarse a sí mismo para cumplir con las exigencias de seguridad y habitabilidad impuestas por la legislación española, sin olvidar las añadidas desde la Unión Europea en materia de energía y medio ambiente. Según datos de la CEOE, la caída en la reforma de las viviendas no ha sido tan acusada como en la obra nueva. Solo en 2013 se reformaron o ampliaron unas 24.500 viviendas frente a las 25.500 de 2012 y las 37.400 del año 2007; un 34,6% menos que hace siete años. Ambas realidades de la edificación en nuestro país están haciendo que algunas voces del sector

Aunque parece que las grúas comienzan a oscilar sobre los edificios de las grandes ciudades, el sector de la construcción en España sigue sumido en una fuerte crisis debido a la resaca del ‘boom inmobiliario’ de los últimos años. Tanto es así que, según los datos

DAFO DE LA REHABILITACIÓN EN ESPAÑA

A iniciativa del Ministerio de Fomento y con el respaldo de la Confederación Nacional de la Construcción, representantes del sector de la energía y del sector de la construcción de la CEOE han realizado un análisis Dafo del sector de la rehabilitación en España. De sus conclusiones han establecido cuatro medidas para el desarrollo de una estrategia de rehabilitación en España:

- 1. Medidas normativas**, como dotar de estabilidad al marco legal y al plan de ayudas para la rehabilitación, además de adaptar la normativa española a la comunitaria y fijar el concepto rehabilitación en la legislación vigente para evitar vaguedades.
- 2. Medidas de carácter administrativo** como promover la coordinación entre la Administración central, autonómica y local creando una “ventanilla única” que aúne los trámites de las tres instituciones y simplificar y homogeneizar los procesos administrativos y de información sobre la rehabilitación.
- 3. Medidas de financiación** como fijar recursos públicos para impulsar proyectos de rehabilitación y eficiencia, permitir subvenciones a empresas que asuman en un primer momento parte de los costes de proyectos de rehabilitación o compatibilizar diferentes ayudas públicas y evaluar las actividades que reciben dicha financiación. Por otro lado, proponen invertir lo recaudado de sanciones urbanísticas en rehabilitación de viviendas, deducciones por rehabilitación de vivienda en impuesto como el IVA y el IRPF, la tasa de residuos o el IBI, permitir a entidades financieras crear formas de financiación concretas para la rehabilitación e incentivar a las empresas que se dediquen a esta actividad.
- 4. Medidas de información y comunicación** como desarrollar campañas de publicidad, divulgación y sensibilización sobre rehabilitación de edificios y mantener informado al ciudadano de los beneficios de la misma. Involucrar al Colegio de Administradores de Fincas para que transmitan esta información a las comunidades de propietarios o publicar estudios de mercado sobre revalorización de la vivienda y casos de éxito.

comiencen a considerar la rehabilitación como el flotador de esta actividad e incluso como la alternativa para la recuperación económica. “La rehabilitación se encuentra en periodo de recuperación (...). El 2014 ha sido un año alcista. Según datos del Ministerio de Fomento, entre enero y julio se visaron 20.835 proyectos de reforma o restauración de viviendas, lo que supone un aumento del 12% respecto al mismo periodo del año anterior. Es un síntoma de mejoría y un inicio de lo que consideramos será un periodo alcista en los próximos años”, explican desde Anerr.

España, cliente potencial

Según datos del Instituto Nacional de Estadística (INE), en nuestro país hay más de 9,8 millones de edificios, de los cuales casi tres millones tienen más de 50 años. Más allá de la anécdota sobre su edad, estas cifras muestran que la mayoría del parque edificado de nuestro país se construyó sin ningún tipo de obligación o exigencia de confort o eficiencia energética. De forma más concreta, y según datos de la misma institución, solo el 4,59% de los edificios existentes se construyó conforme al Código Técnico de la Edificación (CTE), unos 450.000 edificios; mientras que el 39,1% se construyó bajo los criterios de la normativa básica de 1979 y una amplísima mayoría, el 56,3%, se

ha construido sin tener en cuenta ninguna normativa básica de energía. Considerando la edad media de los hogares españoles podemos imaginarnos el estado de conservación de los mismos.

Un 2% de los edificios existentes se encuentra, según datos del INE, en estado “ruinoso”; lo que equivale en cifras a cerca de 55.000 edificios; más de 170.000 en estado “malo” y más de 736.000 en estado “deficiente”. De tal manera, que el parque edificado español se convierte en un cliente potencial de la rehabilitación en general y de la rehabilitación energética en particular, generando así grandes oportunidades de crecimiento.

Alrededor de 15 millones de viviendas españolas fueron construidas antes de 1980 y, de ellas, seis millones son anteriores a 1960, por lo cual “son viviendas sin aislamiento y con instalaciones obsoletas”, explica Hernández Lario, quien califica esta situación como un “despilfarro económico insostenible”.

Rehabilitación energética

Desde que el pasado año se actualizara el Documento Básico DB HE de Ahorro de Energía del Código Técnico de la Edificación (CTE) para responder a las



La construcción de nuestro país se encuentra en estado de recesión, por lo que es necesaria una reconversión del modelo actual y parte de esta reconversión pasa por la rehabilitación, según Anerr.

exigencias de eficiencia de la Unión Europea, la rehabilitación de edificios ha puesto el foco en esta actividad especialmente importante para nuestro país. Y es que la dependencia energética de España del exterior supera con creces la media de la Unión Europea. En cifras, se sitúa en el 76% frente al 52% de media de los países de la Unión. Debido a esta situación, España ha llegado a invertir 600.000 millones de euros al año en energía, de los cuales 200.000 estaban dirigidos al sector de la edificación. De hecho, los edificios españoles son los responsables de un tercio del total de energía consumida en nuestro país.

En este sentido, Albert Cuchí y Peter Sweatman consideran que España debe dirigirse hacia un “modelo energético más productivo y sostenible”, siendo la rehabilitación energética la mejor herramienta para ello, especialmente si tenemos en cuenta la situación del sector. “Hemos demostrado que 10 millones de viviendas principales españolas construidas antes de la adopción de normas de eficiencia energética pueden ser transformadas, de forma rentable, en hogares altamente eficientes de bajo consumo energético”, explican Cuchí y Sweatman en su estudio. Según lo estimado por los expertos del Grupo de Trabajo sobre Rehabilitación (GTR), la rehabilitación energética de edificios bien gestionada en nuestro país “puede mover un mercado de 2.000 a 10.000

El parque edificado de nuestro país aguanta el paso de la crisis y de los años intentando reinventarse a sí mismo para cumplir con las exigencias de la legislación española y europea.





La rehabilitación no solo se debe centrar en los aspectos energéticos que, aunque esenciales, no son los únicos, según los expertos. En este sentido la accesibilidad se puede considerar también de primer orden.

millones de euros anuales” de aquí a 2050, además de crear 150.000 empleos directos y estables. A pesar de ello, para algunos expertos del sector, la rehabilitación energética ayuda, pero no lo es todo. Al menos así ha explicado a CIC José Antonio Tenorio Ríos, coordinador de la Unidad de Calidad del Instituto de Ciencias de la Construcción Eduardo Torroja: “La rehabilitación no solo se debe centrar en los aspectos energéticos que, aunque son esenciales para cumplir los compromisos con Europa, no son los únicos. En este sentido la accesibilidad se puede considerar también de primer orden, no se puede olvidar la necesidad de adecuación del parque existente en cuanto a los ajustes razonables en esta materia y las exigencias de la Ley de Igualdad de Oportunidades, no Discriminación y Accesibilidad Universal de las Personas con Discapacidad (Liondau)”.

Ambición y comunicación

Según los expertos, una de las principales barreras que se encuentra la rehabilitación en nuestro país es, en primer lugar, la falta de ambición por parte de las administraciones públicas y la falta de comunicación e información del ciudadano. La falta de subvenciones, la transposición tardía de las directivas europeas o lagunas en la legislación son algunos de los motivos que para muchos están desincentivando el interés por la rehabilitación.

Según datos del INE, en nuestro país hay más de 9,8 millones de edificios, de los cuales casi tres millones tienen más de 50 años.





La mayoría del parque edificado de nuestro país se construyó sin ningún tipo de obligación o exigencia de confort o eficiencia energética.

“Energy-Efficiency-Watch llevó a cabo una evaluación de los países miembros de la UE en 2013, situando el esfuerzo de España en un punto medio. En el análisis se constató que había poca ambición en el sector de la edificación y poco apoyo político para fomentar el cambio, con varias barreras, como vacíos legislativos y barreras financieras”, explican Cuchí y Sweatman en el estudio anteriormente mencionado.

“El principal obstáculo en general en vivienda es la falta de recursos disponibles por las familias. Los propietarios de edificios que más necesitan una rehabilitación son los que menos recursos tienen. Y a los que disponen de estos recursos les faltan alicientes (por ejemplo fiscales), acceso a la financiación y sobre todo concienciación”, asegura Tenorio Ríos, quien cree necesario campañas de comunicación e información por parte de las administraciones.

En este mismo argumento coincide Hernández Lario, de Anerr, quien asegura que son igual de importantes las ayudas como concienciar al usuario “de que las viviendas necesitan y requieren un mantenimiento y una serie de reformas según van envejeciendo”. Por su parte, Cuchí y Sweatman lamentan en su estudio que los ciudadanos no sean conscientes de la capacidad de ahorro que puede suponer una buena rehabilitación de sus hogares, quizá porque no están suficientemente informados. Además, calculan que una buena rehabilitación puede llegar a revalorizar un edificio un 10%. A pesar de ello, para Anerr no todo son malas noticias en rehabilitación, solo es cuestión de ser ambiciosos y querer avanzar. “Los datos de este año muestran un síntoma de mejora, es un inicio y es positivo, pero

hay que llegar a más. Actualmente se reforma anualmente el 0,75% de los edificios existentes y lo ideal sería conseguir que esta cifra ascendiera hasta que diera más próxima al 1,5%”, asegura el vicepresidente de la asociación.

Planes de futuro

Aunque con la que está cayendo podríamos decir que cualquier futuro es incierto, en el caso de la rehabilitación de edificios parece que se ve algo de luz al final del túnel, eso sí, con mucho esfuerzo y trabajo, especialmente para ponernos a la altura de los países de nuestro entorno. “La rehabilitación de viviendas supone un 17% del total del sector de la construcción en España, mientras que otros países de la Eurozona tienen porcentajes mucho más elevados, como el 31% de Italia o el 40% en Alemania”, explican desde Anerr, mientras que Tenorio Ríos pronostica “un esfuerzo importante” para alcanzar a los países de la UE.

En este sentido, el coordinador del Instituto Torroja cree que la rehabilitación acabará despegando en la medida en que España vaya saliendo de la crisis y siempre y cuando se tomen las medidas adecuadas para ello, incluyendo la concienciación. Para Tenorio Ríos el futuro del sector depende de ello: “No me cabe duda de que se están tomando y se tomarán las políticas adecuadas de fomento de la rehabilitación, el futuro del sector depende del despegue de esta actividad. Si se actúa eliminando las barreras y siendo flexible y los propietarios empiezan a comprender las ventajas claras de la rehabilitación se animarán a acometer las obras”. ✍