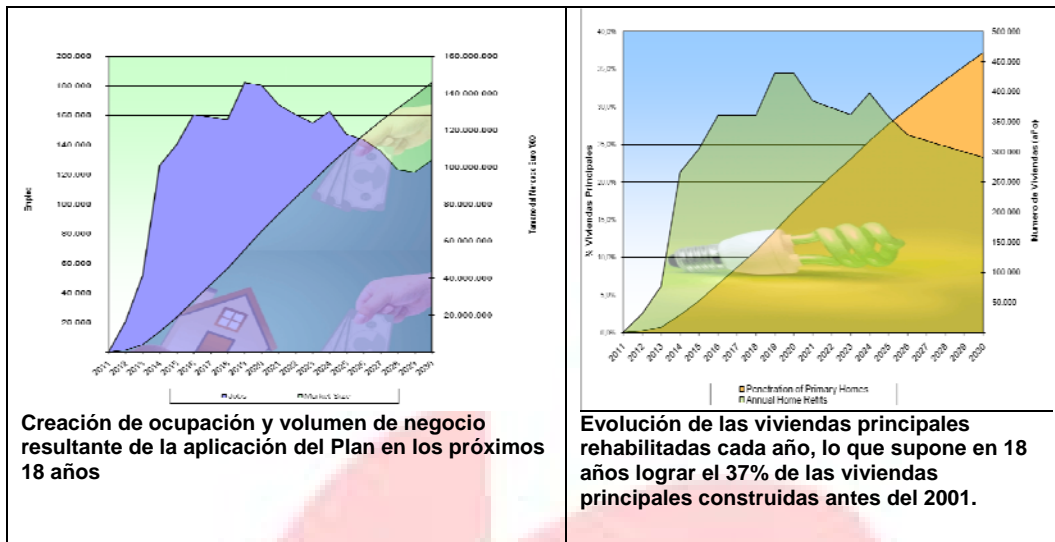


La rehabilitación, un nuevo sector para la vivienda



Xavier Casanovas
Rehabilitación y Medio Ambiente CAATEEB
Miembro del GTR

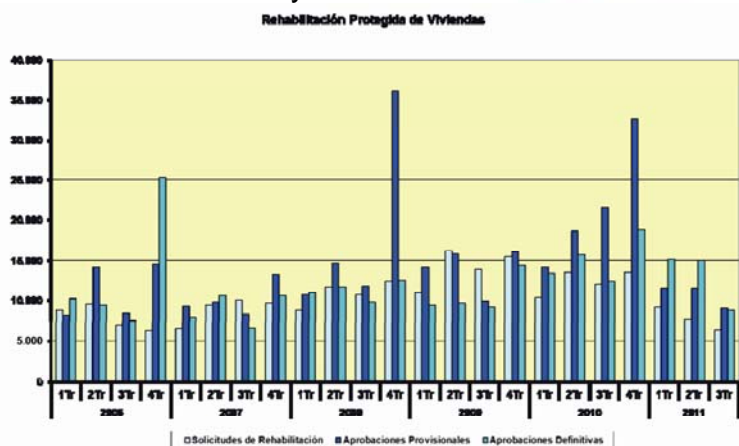


Ha transcurrido un año y medio desde el Congreso R + S = F (Rehabilitación y Sostenibilidad. El Futuro es posible) y, por desgracia, sus conclusiones siguen siendo más vigentes que nunca. Las administraciones, aunque siempre se han mostrado de acuerdo, han sido hasta ahora incapaces de llevar a cabo ninguna de las reformas que ahí se pedían. El esfuerzo realizado por el Colegio, con la colaboración de todos los agentes del sector y de la sociedad civil, permitió elaborar una diagnosis cuidadosa y precisa de la situación, y proponer una serie de medidas a adoptar para construir un nuevo modelo de futuro para el sector, basado en las necesidades reales y lejos de la burbuja inmobiliaria que tanto daño ha infligido en nuestro país.

Crear un nuevo sector estructurado y orientado hacia la ciudad y los edificios existentes; renovar la legislación urbanística, la normativa sectorial de vivienda y la legislación concurrente; articular herramientas ágiles de gestión, capaces de hacer efectivos los objetivos políticos y de desarrollar un nuevo marco legal; implantar

políticas públicas de regeneración urbana mediante el desarrollo de instrumentos operativos; adoptar un paquete de medidas urgentes que eliminen las barreras que hoy sufre la rehabilitación... Estas medidas genéricas y muchas otras específicas surgían del Congreso R + S = F para con sus responsables políticos, todas argumentadas y justificadas con datos precisos. (Ver las conclusiones completas en www.rs2010.org.)

Como hemos comentado, pese a que buena parte de estas medidas solo requieren de acción política y no inversiones económicas públicas para ponerse en marcha, hoy por hoy no se ha implantado ninguna de ellas. En todo caso, la situación ya no es la misma, en el ámbito estatal y en el autonómico o municipal ha habido un fuerte ajeteo político y sus responsables han sido totalmente renovados. Así mismo, todo el sector y la sociedad civil están convencidos de que es necesaria una transformación del sector de la edificación hacia el mantenimiento y mejora de la ciudad consolidada y del parque edificado para ofrecer la habitabilidad necesaria a la sociedad actual. Se pide, pues, un cambio de rumbo estratégico y no coyuntural hacia un nuevo sector de la edificación generador de ocupación y que ofrezca el alojamiento económico viable para garantizar el derecho a la vivienda, asumiendo los retos ambientales y sociales actuales.



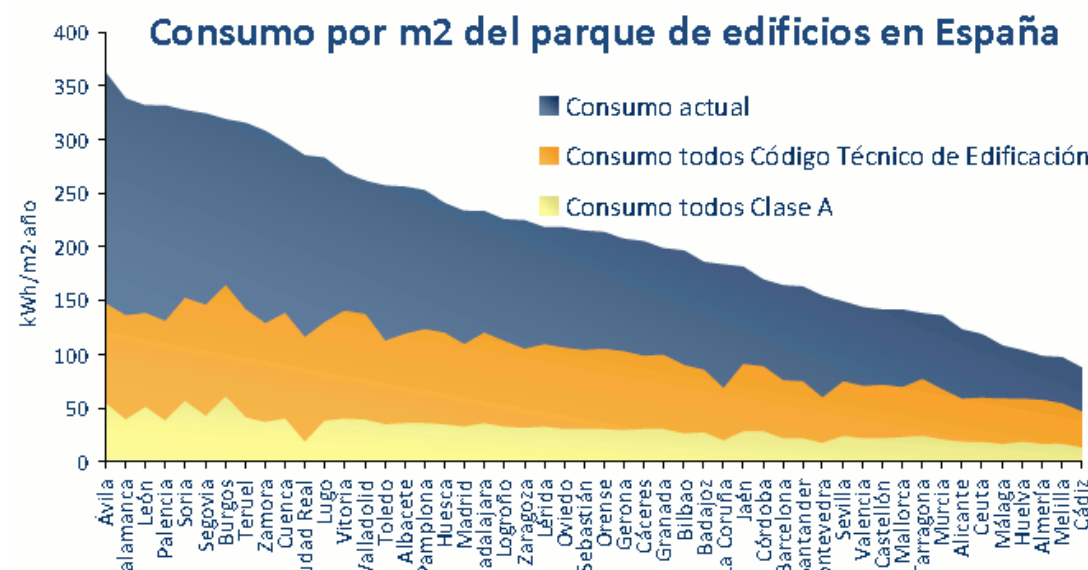
La actividad de rehabilitación no solo no ha progresado en los últimos años, sino que ha sufrido un intenso descenso.
Fuente: Informe Ministerio de Fomento.

Varias han sido las iniciativas que han seguido avanzando, enriqueciendo la información disponible y reforzando los argumentos para los nuevos políticos con datos precisos y cuantificados que demuestran la inaplazable necesidad de actuar en las vías propuestas. Unas iniciativas tienen una visión más social, otras inciden más en la vertiente económica y otras quieren dar respuesta a los compromisos medioambientales. Entre los informes más elaborados cabe destacar: el de la Universidad Complutense de Madrid que en su “Cambio Global 2020/50 Sector edificación” plantea la imprescindible reconversión del sector frente al reto sostenibilista; el de la ONG WWF, que pide rehabilitar un millón de viviendas al año para hacer frente al cambio climático; el de la empresa consultora Climate Strategy & Partners que en “Financiación de mejoras energéticas en edificios” plantea unas alternativas reguladoras para España; o el del GTR (Grupo de Trabajo sobre Rehabilitación), que es el que ha realizado un estudio más completo y cuyos aspectos fundamentales detallamos a continuación.

Informe GTR

(www.csostenible.net)

Bajo el título: “Una Visión-País Estratégica para el sector de la edificación en España. Hoja de Ruta para definir un Nuevo Sector de la Vivienda”, el informe plantea que el sector de la edificación debe recuperar su papel de dinamizador de la economía española para salir de la profunda crisis actual, pero eso no se puede llevar a cabo sobre el antiguo modelo de negocio, ya que tiene que convertirse en un vector determinante en la necesaria transformación hacia una economía sostenible. Ahora bien, eso solo será posible si se dispone del marco regulador adecuado que haga de la rehabilitación del parque edificado una tarea factible y económicamente viable, eje sobre el que reformular el nuevo sector de la edificación.



Potencial de ahorro energético de los edificios españoles.

10 millones de viviendas principales construidas antes del 2001 deben ser transformadas en viviendas de bajo consumo desde hoy al 2050. Eso generará beneficios para propietarios y usuarios, y también para el país, más de 100.000 puestos de trabajo directos, con una inversión de entre 5 i 10 mil millones de euros anuales en obras de rehabilitación de 250.000/450.000 viviendas principales año (se trata de unas cifras sensiblemente inferiores a las previsiones de países como Francia o Alemania para el mismo periodo). La mejora de las viviendas recoge tres aspectos fundamentales: la eficiencia en el uso de recursos; lograr la habitabilidad y las prestaciones técnicas; y la accesibilidad en el uso de la vivienda. La actividad económica que esta apuesta generará, comportará la recuperación del sector español de la edificación desde una perspectiva sostenibilista y vinculada a la economía local, con un fuerte impulso a la actividad industrial, mejorando el balance energético nacional y el perfil emisor del país.

Las inversiones necesarias deberán ser aportadas por varias fuentes: el ahorro familiar, las entidades financieras, las empresas de servicios energéticos, las empresas energéticas y las administraciones. Cada una de estas fuentes de financiación recibirá sus retornos correspondientes, que pueden ser: económicos (ahorro en la factura de energía, cuota emisiones GEH, impuestos...), en beneficios sociales, las plusvalías y/o la mejora de la calidad de las viviendas y de sus prestaciones. A título de ejemplo, se considera que la acción propuesta conllevará un

ahorro de más de 177.000 millones de euros en eficiencia energética y en derechos de emisión de hoy hasta el 2050. Del mismo modo, las aportaciones hechas por las administraciones en forma de subvenciones se recuperan directamente por vía impuestos aplicados a la actividad económica generada, cotizaciones a la SS y con los ahorros en las prestaciones sociales por paro o asistenciales.

Una metodología rigurosa

El informe GTR aporta los antecedentes, el análisis, la metodología y la estructura necesarias para poder establecer un Plan de Acción consistente para lograr los objetivos planteados. Aunque ha trabajado con los mejores datos disponibles sobre edificación en España, cabe remarcar las grandes limitaciones que estos datos han conllevado por su falta de rigor y coherencia. En todo caso, se ha segmentado el parque existente agrupándolo por características comunes determinantes en el momento de su rehabilitación, como son: la fecha de construcción, el entorno urbano o rural, las dimensiones del edificio... Sobre esta agrupación se han establecido modelos de intervención a aplicar en el Plan de Acción que establece las intervenciones a realizar, las periodifica en el tiempo y determina sus necesidades de financiación, y los retornos económicos y ambientales por cada periodo. No olvidemos que el parque actual de edificios españoles es de 10 millones doscientos mil, de los cuales casi 9 y medio son residenciales con más de 25 millones de viviendas; de aquí es necesario identificar los 10 millones de viviendas prioritarias por la viabilidad de su rehabilitación.

Se proponen un Plan de Acción desde 2012 y con el horizonte de 2050, dando respuesta a los objetivos europeos de 2020. Eso significa rehabilitar una media anual de 300.000 viviendas entre 2012 y 2020, de 350.000 entre 2021 y 2030, y de 250.000 hasta el 2050. Los objetivos energéticos de estas acciones son la reducción de un 80% de la demanda de climatización (verano e invierno) y de un 60% en ACS mediante mejoras del aislamiento, la sustitución de calderas y la instalación de paneles solares. Se trata pues de un Plan de acción organizado en cuatro etapas:

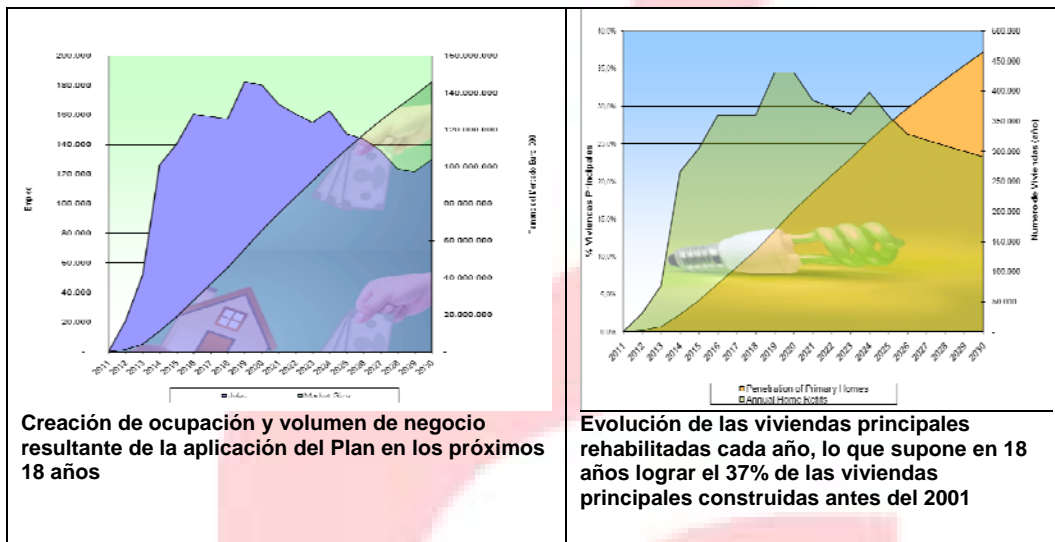
2012-2014: Primera etapa, a corto plazo, que ha de servir para establecer un nuevo marco legal y reglamentario que permita el avance a medio y largo plazo. Se actúa en los grupos de viviendas potencialmente más necesitados y en los que las acciones serán más eficientes. Se trata también de una etapa de motivación y sensibilización de todos los agentes implicados.

2014-2020: Etapa de gran actividad en la que se actúa sobre una parte importante del parque identificado susceptible de mejorar y que debe permitir lograr el 35% de los objetivos.

2020-2030: Etapa en la que se actúa en viviendas no tan depredadoras de energía pero que, debido al incremento del precio de la energía, ya serán económicamente susceptibles de compensar las inversiones con los ahorros. Se trata de una etapa con un sector de la rehabilitación madura que habrá optimizado procedimientos e incorporado los avances tecnológicos al alcance, y dentro de un marco legislativo, normativo y financiero ágil y adecuado.

2030-2050: Se sigue actuando en el 3% de las viviendas menos eficientes a un ritmo inicial de 300.000 anuales, que se irá reduciendo progresivamente hasta la mitad a finales del periodo.

Para que todo eso sea posible, se requieren acciones determinantes y efectivas en la identificación y retirada de las barreras que hoy tiene el sector de la edificación pensado y estructurado únicamente para la construcción de nuevos edificios. La primera etapa 2012-2014 tiene una clara vocación de ensayo general para abrir el sector a una nueva realidad con un gran potencial de futuro. La reciente creación, por parte del Ministerio de Fomento, de la “Tabla para la Edificación Sostenible” que cuenta entre sus objetivos fundamentales la ordenación de la intervención en los edificios existentes, es una buena noticia que nos debe aportar una carga de optimismo en esta apuesta de futuro. El Colegio, que hace tantos años que trabaja en esta vía, ha sido invitado a participar en ella para aportar su experiencia y la de todo el colectivo profesional.



Artículo publicado en L'informatiu núm. 332 del Colegio de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Barcelona (CAATEEB)