

## **Dejemos de tirar la casa por la ventana: ¡España necesita rehabilitar sus edificios!**

La iniciativa Renovate Europe en España está apoyada por tres instituciones relacionadas con el ámbito de la construcción y la eficiencia energética en los edificios, como son Green Building Council España (GBCe), la Fundación La Casa que Ahorra y la Confederación Nacional de la Construcción (CNC). Estas tres instituciones trabajan conjuntamente en la consecución de un ambicioso objetivo: la reducción global de la demanda energética del parque edificado existente en un 80% para 2050, en comparación con los niveles del año 2005.

Convertir la rehabilitación de edificios en una prioridad política aportaría a nuestro país, de forma inmediata y duradera, numerosos beneficios económicos, sociales y medioambientales.

### **Consolidar la recuperación económica**

El sector de la construcción –uno de los motores tradicionales de nuestra economía- ha sido uno de los más dañados desde que comenzó la crisis en el año 2007. Ha perdido más de 200.000 empresas y más de 1.400.000 trabajadores.

En relación con la rehabilitación de edificios, entre 2007 y 2013, ha habido una disminución del 35% en el número de visados de obra (24.475 en 2013 frente a 37.424 en 2007).

La rehabilitación de edificios supondría un nuevo empuje para el sector y para la economía en general, ya que la construcción representa oportunidades reales en términos de empleo y actividad económica, por su capacidad de arrastre de otros subsectores.

### **Recuperar el empleo**

Se estima que la ayuda pública requerida para crear un puesto de trabajo en rehabilitación es del orden de 13.500 a 14.500 euros, lo que contrasta con los 19.991 euros que supone el coste anual en subsidio, en promedio, por cada trabajador desempleado.

Invertir en rehabilitación energética de edificios podría crear hasta 212.300 puestos de trabajo en 2020.

### **Apoyar a las PYMES**

En España, la gran mayoría de las empresas activas en el sector de la construcción son microempresas, el 98,75% emplean a menos de 20 personas. La rehabilitación energética abre nuevos canales y empleos diversificados con elevado valor añadido.

### **Reducir la pobreza energética**

En nuestro país, el 16,6% de los hogares sufren de pobreza energética: más del 10% de sus ingresos se dedican a gastos energéticos. Esto se traduce en la incapacidad de un hogar de satisfacer una cantidad mínima de servicios de energía para sus necesidades básicas, como mantener la vivienda en unas condiciones de climatización adecuadas para la salud (18 a 20º C en invierno y 25º C en verano).

Las causas que generan esta precariedad energética son diversas: bajos ingresos del hogar, calidad insuficiente de la vivienda, precios elevados de la energía, precios elevados de la vivienda, etc. Sus consecuencias en el bienestar son también variadas: temperaturas de la vivienda inadecuadas, incidencias sobre la salud física y mental (incluyendo mortalidad prematura de ancianos), riesgo de endeudamiento y desconexión del suministro, degradación de los edificios, despilfarro de energía, emisiones, etc.

### **Apoyar a las finanzas públicas**

Los beneficios de la rehabilitación energética de edificios no recaen sólo en el sector de la construcción: por cada 1% del PIB invertido en rehabilitación, el 0,62% retorna a las Administraciones Públicas, bien como pago directo por IVA (0,21%), por otros impuestos indirectos y directos o por aumento de Cotizaciones Sociales relacionadas con el aumento del empleo (0,11%).

A esta estimación se deben añadir los impuestos dependientes de las administraciones locales y autonómicas, tales como Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO), Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) e Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (ITP).

### **Mejorar la calidad de vida en las viviendas**

La rehabilitación de edificios persigue varios objetivos: mejorar su eficiencia energética, sus condiciones de accesibilidad y su estado de conservación.

- En España existen 920.000 edificios dedicados a uso residencial cuyo estado de conservación es ruinoso, malo o deficiente.
- Hay 2.268.000 edificios que –a pesar de que su estado de conservación es bueno- tendrán que realizar el Informe de Evaluación del Edificio.
- Hay 5.412.000 edificios de viviendas de dos o más plantas sobre rasante que tienen problemas de accesibilidad.
- Solamente el 4,59% de los edificios existentes se construyó conforme al Código Técnico de la Edificación de 2007, el 39,1% se construyó conforme a la normativa básica de 1979 y el

56,31% se construyó sin ninguna normativa mínima de ahorro de energía. Esto implica que de un total de 9'7 millones de edificios, 9'3 millones no cumplen las exigencias básicas de ahorro de energía (a no ser que hayan acometido obras de rehabilitación).

## **Cumplir los objetivos medioambientales y energéticos de la UE**

Los edificios son responsables del 40% del consumo energético de la Unión Europea y de alrededor del 36% de las emisiones de gases de efecto invernadero.

En España, la rehabilitación de 3.500 viviendas de aquí a 2020 conllevaría el ahorro de 12.700 kTep (el 79% del objetivo marcado por la Directiva de Eficiencia Energética) y se evitaría la emisión de más de 30 millones de toneladas de CO<sub>2</sub>.

## **Reducir nuestra dependencia energética**

España es el segundo país de la Unión Europea, dentro del grupo que más energía consumen -Italia, Alemania, Francia y Reino Unido-, con una tasa de dependencia energética del exterior más elevada, un 73%.

De entre esos cinco grandes consumidores, que absorben el 64% del consumo total en la UE, solo Italia superó el nivel de dependencia energética de España, con un índice del 81%.

Además de los riesgos geo-políticos inherentes a la dependencia de países terceros, las elevadas importaciones suponen un gasto económico enorme: actualmente, la UE gasta mil millones de Euros al día en importar energía de países terceros.

Recientes investigaciones han puesto de manifiesto que el 61% del gas que se importa en la UE va destinado a los edificios. Si el objetivo global de la campaña Renovate Europe se cumpliera, para el año 2040 los edificios de la UE se auto-abastecerían.

## ¿QUÉ SE ESTÁ HACIENDO EN ESPAÑA?

El Gobierno español, en colaboración con agentes y organizaciones implicadas en el sector de la construcción, ha llevado a cabo en los últimos años reformas legislativas importantes para adecuar nuestro marco normativo a las exigencias contenidas en las sucesivas directivas europeas sobre eficiencia energética y, en especial, la que afecta a la eficiencia energética de los edificios.

Destacamos así la revisión del Código Técnico de Edificación, que ha reducido sensiblemente la demanda energética admisible tanto para edificios de nueva construcción, como para rehabilitaciones de los existentes; el Real Decreto 235/2013 de 5 de abril por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de edificios; o la Ley 8/2013 de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

Se han puesto en marcha además medidas de apoyo económico, como el Plan Estatal de Fomento del alquiler de viviendas, rehabilitación edificatoria y regeneración y renovación urbana 2013-2016 o el Programa PAREER de ayudas a la rehabilitación Energética de Edificios existentes en el sector Residencial.

Pese a este indudable esfuerzo, estos dos últimos programas ponen de manifiesto que debemos ir más allá. El programa PAREER está teniendo unos resultados modestos, debido fundamentalmente tanto a la falta de información ciudadana en relación con las ayudas que se ofrecen para la rehabilitación de viviendas, como a las dificultades para conseguir el consenso suficiente en el seno de las comunidades de propietarios y de financiación que se encuentran aquellas que se animan a dar el paso.

A su vez, en el último trimestre de 2014 nos encontramos con que el Plan Estatal 2013-2016 todavía no es una realidad debido a los complejos procesos administrativos que se requieren para establecer los oportunos convenios entre la Administración Central y las Comunidades Autónomas.

## PROPUESTAS DE RENOVATE EUROPE PARA ESPAÑA

### **1.- AYUDAS A LA FINANCIACIÓN DE LAS ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS CRÉDITOS BLANDOS Y ASEGURAMIENTO DEL RIESGO A LAS ENTIDADES BANCARIAS**

*Las dificultades de acceso al crédito propias de la coyuntura económica actual son aún mayores cuando el que solicita el préstamo no es un propietario individual sino una Comunidad de Propietarios. En ese sentido la conocida como Ley 3R (Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas) ha establecido mecanismos para facilitar la toma de decisiones en el seno de dichas comunidades de propietarios, así como para dotarles de la personalidad jurídica que necesitan para presentarse ante una entidad financiera (recordemos que éste era uno de los argumentos esgrimidos por los bancos para negar a las comunidades el crédito). Pero pese a ello el acceso al crédito sigue muy restringido.*

*Instrumentos que faciliten el acceso a la financiación y permitan que una inversión de 15 ó 20 mil euros, difícil de asumir por muchos propietarios, se convierta en un aumento moderado de su cuota de comunidad durante 15 ó 20 años, estimularán a nuestro juicio de forma importante actuaciones de rehabilitación de edificios colectivos. Proponemos por ello:*

- ***Facilitar por medio de entidades financieras de titularidad pública como el ICO que las comunidades de propietarios que decidan hacer obras de rehabilitación energética tengan acceso a créditos blandos ( interés del 4 ó 5% y financiación a 15 ó 20 años)***
- ***Destinar parte de los fondos públicos que hoy se dirigen a subvención directa, a la constitución de garantías ante quienes otorguen crédito a las comunidades de propietarios para financiar este tipo de rehabilitaciones de sus inmuebles, sean o no entidades bancarias y siguiendo un modelo análogo al que desarrolla la entidad pública SAECA ofreciendo avales y fianzas en el sector agrario.***

### **2.- INCENTIVOS FISCALES PARA ESTÍMULO DE LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS**

*Las posibilidades de rebaja fiscal cumplen en este campo una doble función, como instrumento facilitador de la financiación de las operaciones para los propietarios de viviendas y edificios, pero también como herramienta importante de comunicación y sensibilización al tratarse de un tema que goza tradicionalmente y más si cabe en estos tiempos de una importante atención por los medios de comunicación. Proponemos por ello se establezcan*

- ***Deducciones en IRPF por alquiler de vivienda eficiente energéticamente (etiqueta energética) y por inversión en rehabilitación energética de la vivienda habitual.***
- ***Desarrollo del concepto de “obras de rehabilitación energética integral” a los efectos de la aplicación de un tipo impositivo reducido (IVA)***
- ***Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) - Ponderación de la base imponible del Impuesto en función de la eficiencia energética de la edificación cuya titularidad constituye el mismo***
- ***Modificación del tipo aplicable (ITP) para las segundas y ulteriores entregas de inmuebles, eficientes energéticamente.***

### 3.- MEJORAS EN LA GESTIÓN OPERATIVA

- ***Creación de una Agencia para la Renovación de Edificios, responsable de alcanzar objetivos y de ofrecer un claro modelo de funcionamiento para el sector, empezando por la renovación de los edificios públicos.***

Una Agencia estatal para la Renovación de Edificios, responsable de alcanzar los objetivos de la estrategia de renovación y su plan de acción, de dinamizar el sector, de coordinar conjuntamente con otras administraciones las acciones del plan de acción, de ofrecer modelos, de agilizar el desarrollo normativo, de gestionar el fondo para la rehabilitación energética, tendría un papel determinante en agilizar el adecuado desarrollo de un marco normativo.

Una Agencia que tuviese el papel de llevar a cabo el cumplimiento de la Directiva de Eficiencia Energética en lo que se refiere a la renovación de los edificios de la Administración, con el impulso que ello supondría para el desarrollo de las Empresas de Servicios Energéticos y del sector en general.

### 4.- CAMPAÑA AMBICIOSA DE INFORMACIÓN Y SENSIBILIZACIÓN CIUDADANA

*La inmensa mayoría de los ciudadanos desconoce el grave problema y a la vez gran oportunidad que representan la ineficiencia energética y la falta de confort de las viviendas y edificios que habita y utiliza. Esta es una de las razones que hacen que muchos de los fondos que se habilitan desde las diferentes administraciones para incentivar las actuaciones de mejora de estas viviendas y edificios se “queden en los cajones”. Se necesita una campaña ambiciosa de comunicación para informar y concienciar a la ciudadanía sobre los grandes beneficios que, para su hogar y para el país en su conjunto, puede aportar la rehabilitación energética de edificios.*

*La exitosa campaña de “Ahorro Energético” lanzada por el IDAE en el año 2008 con participación de la selección española de fútbol nos parece un ejemplo a seguir.*

***Proponemos que una parte de los fondos que se habilitan para programas de subvención a la rehabilitación energética se destinen a campañas intensivas y ambiciosas de comunicación en esta dirección.***

**A fin de que estas propuestas puedan llevarse a cabo, se necesita un liderazgo político que impulse una estrategia ambiciosa de impulso a la Renovación de Edificios como prioridad inmediata.**

**Sólo a través de este liderazgo, se conseguirá que el marco normativo y otras medidas que están siendo impulsadas por la Administración cristalicen en un desarrollo masivo de las actuaciones de rehabilitación de nuestro parque edificatorio.**