

Rehabilitación en España: una visión empresarial ¿Puede la rehabilitación convertirse en una oportunidad para nuestra economía?

Valentín ALFAYA ARIAS

Miembro del Grupo de Trabajo de Rehabilitación (GTR). Director de Calidad y Medio Ambiente. Ferrovial.

RESUMEN: El sector de la construcción en nuestro país ha perdido más de 1,6 millones de empleos directos desde el inicio de la crisis, con un impacto especialmente significativo en el ámbito de la edificación residencial. Las tendencias actuales no permiten atisbar una recuperación de la actividad en los próximos años, al menos bajo el modelo de negocio actual. En este artículo, el autor explora una alternativa para el futuro sector de la edificación en España; un nuevo sector enfocado en la mejora de la habitabilidad y las prestaciones energéticas del parque edificado, capaz de complementar el modelo tradicional basado en la urbanización extensiva y la construcción de viviendas de nueva planta. Para desarrollar esta propuesta, el artículo repasa la situación actual del sector, muestra la insostenibilidad del modelo vigente y propone las líneas maestras de un nuevo sector de la edificación, así como las barreras que deben superarse. Finalmente, se proponen una serie de soluciones para desbloquear la eclosión de este sector en España, articuladas en torno a tres ejes: la financiación, la involucración de los propietarios y el nuevo marco legal e institucional que se advina a partir de la Ley 8/2013, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

DESCRIPTORES: Rehabilitación urbana. Sector de la construcción. Ley 8/2013.

1. Introducción ¿Tiene sentido la rehabilitación en nuestro país?

A estas alturas ya nadie duda de la necesaria reflexión sobre el modelo productivo que se ha mantenido vigente hasta ahora, en particular en relación con aquellos

sectores que tradicionalmente han ejercido como motores de nuestra actividad económica. En este contexto, muchos apostamos por una *reorientación de sectores tradicionales de actividad hacia un modelo más sostenible*. El maltrecho sector de la construcción y, más específicamente, la edificación, es probablemente

Recibido: 17.01.2014
Correo electrónico: valentin.alfaya@ferrovial.com

te el mejor candidato para una necesaria y urgente reorientación. Una reorientación capaz de generar un empleo de calidad y, digamos, «suficientemente sostenible», más aún si consideramos que desde el inicio de la crisis que aún nos atenaza, este sector ha destruido más de 1.600.000 empleos directos (INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA, 2013).

En este sentido, la rehabilitación de edificios se ha exhibido en los medios y foros de opinión como una suerte de panacea para sacar al sector de la profunda crisis en la que se encuentra. Lo cierto es que no se adivina una recuperación del sector a medio plazo, y casi todo el mundo está convencido de que probablemente nunca volveremos a los niveles de producción previos a la crisis (llegamos a construir 700.000 viviendas en 2007, ¿recuerdan?). Por ello parece obvio que, si no vamos a construir edificios nuevos, habrá que buscar en el parque de edificios existente un nuevo mercado capaz de recuperar, si no toda, al menos una parte de la actividad perdida desde 2008 en el sector de la construcción.

Y efectivamente esta necesidad es, o debería ser, obvia por diversas razones. La primera porque es necesario actuar sobre ese conjunto de más de doce millones de viviendas construidos antes de 1980 (esto es, antes de las primeras normas sobre edificación), que representan casi un 60% del stock de viviendas del país (INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA, 2011). Viviendas con un pobre aislamiento térmico y acústico, y con prestaciones impropias de las capacidades tecnológicas y arquitectónicas que deberíamos ofrecer a los ciudadanos del siglo XXI. Pero es que además del impacto positivo sobre la habitabilidad de estas viviendas obsoletas, a nadie se le escapa que la rehabilitación profunda de un edificio supone un incremento de su valor de mercado (y, en épocas de crisis, la diferencia entre «estar o no estar» en ese mercado); una plusvalía que los expertos han evaluado en torno al 10% del valor total (CUCHÍ & SWEATMAN, 2013).

La segunda razón se basa en que ese conjunto de antiguas viviendas no solo presentan deficiencias en términos de habitabilidad, sino que también suponen un pasivo insostenible para la factura energética de España. Nuestro país gasta cada año más de 60.000 millones de euros en energía primaria, y una tercera parte de esta energía se utiliza en los edificios (CUCHÍ & SWEATMAN, 2013). Además, y a pesar de las buenas intenciones de los sucesivos gobiernos, nuestro modelo energético sigue siendo altamente dependiente del exterior:

más de un 75% en la actualidad. De hecho, la parte de la balanza comercial atribuible al déficit energético no solo no se ha reducido en los últimos años, sino que incluso se ha incrementado (a diferencia de lo que viene pasando con la aportación de la producción industrial y de servicios). Pues bien, la rehabilitación de estos edificios, incorporando criterios de eficiencia energética, podría mejorar su rendimiento entre un 40 y un 60% por término medio; más de un 80% según otras fuentes (CUCHÍ & SWEATMAN, 2011). Según estas últimas, un plan de rehabilitación de viviendas a largo plazo, podría ahorrar hasta 390.000 millones de euros en la factura energética y los derechos de emisión que pagará nuestro país hasta 2050. En definitiva, una jugosa alternativa para contribuir al reequilibrio de nuestra balanza comercial.

La tercera razón es aún más evidente: necesitamos generar empleo en el sector de la construcción, si queremos reducir significativamente el número de inscritos en el INEM. No es fácil la recolocación de esos 1,6 millones de trabajadores del sector, actualmente en el paro, en actividades distintas de la construcción. Pero, además, no podemos dilapidar la experiencia y el conocimiento de estas personas. Nosotros hemos calculado que si fuéramos capaces de rehabilitar entre 250.000 y 400.000 viviendas al año, podríamos generar entre 150.000 y 180.000 empleos directos en el sector de la construcción, y alcanzar un volumen de mercado entre 9.000 y 14.400 M€/año que beneficiaría no sólo a este sector, sino también al inmenso conjunto de actividades que forman parte de su cadena de suministro.

En suma, tres razones de peso que ofrecen soluciones parciales a sendos problemas que están en la base de la crisis social y económica que atravesamos: la mejora de la habitabilidad de nuestros edificios, la (in)eficiencia energética, así como la reducida actividad económica y el desempleo. Por tanto, parece obvio que la reconversión del sector de la edificación hacia este nuevo modelo, no traería más que beneficios a nuestra maltrecha economía. Sin embargo, según diversas estimaciones (incluyendo las no muy fiables estadísticas del INE, en este ámbito particular) en nuestro país tan solo se rehabilitan cada año entre 30 y 40.000 viviendas; y la actividad no ha crecido sustancialmente, en términos absolutos, desde que se inició la crisis en el sector de la construcción. Estamos muy lejos de esas 400.000 viviendas/año que nos permitirían reorientar el sector de la construcción hacia un nuevo modelo.

¿A qué esperamos, por tanto, para activar un sector tan prometedor?. En otros países de nuestro entorno han sido capaces de desarrollar, en el pasado y actualmente, ambiciosos planes de rehabilitación que se han mostrado beneficiosos no solo para el progreso urbano, económico y social, sino incluso para las propias arcas del Estado. Así, Reino Unido, Francia y Alemania nos llevan con mucho la delantera, a pesar de no tener una economía tan tradicionalmente apalancada en el sector de la construcción, y con un nivel tecnológico similar al nuestro en este ámbito. ¿Por qué, hasta ahora, no hemos sido capaces de arrancar este nuevo modelo?. ¿Por qué? ¿por qué?... En lugar de parafrasear a un célebre entrenador que todos los aficionados al fútbol tenemos en la cabeza, en los próximos párrafos expondré mi punto de vista sobre las barreras que están impidiendo avanzar a este sector, y cuáles, en mi opinión y la de otros muchos, podrían ser las soluciones.

2. Sobre las barreras que bloquean la rehabilitación en España, y sus posibles soluciones

Como hemos visto, la rehabilitación de viviendas en nuestro país no pasa de ser anecdótica, en comparación con los volúmenes de actividad que necesitaríamos para reorientar de forma efectiva el sector de la edificación. Desde mi punto de vista esto se debe a diversas barreras que hemos empezado a entender y gestionar solo parcialmente, y que yo aglutinaría en torno a tres capítulos:

- La necesaria involucración de los propietarios y gestores de edificios.
- Los problemas de financiación.
- Las barreras legales para arrancar proyectos de rehabilitación a gran escala.

No se trata de barreras intangibles o evanescentes. Durante la última década, la filial constructora de Ferrovial (Ferrovial-Agromán) ha estado involucrada en numerosos proyectos de rehabilitación de edificios, tanto del sector residencial como terciario, y durante este tiempo hemos constatado que estas dificultades son absolutamente perceptibles sobre el terreno, y que en el nivel de proyecto siguen paralizando la eclosión de esta actividad en nuestro país.

3. Respeto de la involucración de los propietarios

¿Cómo convencer a los propietarios y gestores de los edificios para que inviertan en reha-

bilitación?. No es fácil, dado que estamos hablando en general de inversiones a medio y largo plazo, en un país donde un ciudadano medio está dispuesto a gastarse un dineral en un coche último modelo, que se deprecia en pocos años, pero no así en el mantenimiento del espacio donde vive. Convencer a un solo propietario es complicado, pero cuando se pretende abordar un proyecto a escala urbana (digamos, centenares de viviendas), la labor de involucración de los clientes/usuarios finales resulta inabordable. Ello, además, deriva en tal incertidumbre respecto de los plazos de ejecución del proyecto, que hace inviables los planes de inversión público-privada.

Las sucesivas modificaciones legislativas han tratado de paliar esta incertidumbre reduciendo el consenso necesario de las comunidades de vecinos para abordar un proyecto de rehabilitación. Sin embargo, la práctica indica que cuando existe un número suficiente (no necesariamente amplio) de vecinos que se oponen al proyecto, o que no son capaces de asumir los compromisos económicos, es muy difícil que la rehabilitación salga adelante en un plazo razonable. Por esta razón, y aún a pesar de las últimas y bien intencionadas modificaciones legislativas (véase concretamente la Disposición Final Primera de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas), debemos buscar instrumentos y métodos que nos permitan involucrar al vecindario a través del convencimiento, más allá de lo establecido en las disposiciones legales.

En este sentido, existen desde nuestro punto de vista varias palancas que deberíamos aprender a utilizar en las fases tempranas de los proyectos. Por un lado, deberíamos poner en valor el impacto social de las obras de rehabilitación, aspecto que muchas veces se trata tan solo tangencialmente, pero que en la práctica puede ser el principal desencadenante de un proyecto de estas características. Muchos de los edificios en los que hemos venido trabajando durante los últimos años tenían como factor común que la principal necesidad del vecindario no era otra sino la accesibilidad al edificio. No somos conscientes de cómo un ascensor puede cambiarle la vida a muchas personas, particularmente a aquéllas de mayor edad y con dificultades de movilidad. En ocasiones hemos trabajado con vecinos que llevaban prácticamente dos años sin salir a la calle, con su plan de vida adaptado para permanecer todo el día en su domicilio; cuando ejecutamos el proyecto de rehabilitación e instalamos el ascensor, realmente cambia la vida de

estas personas. La comunicación al resto del vecindario de esta experiencia vital positiva podría contribuir a acelerar el proceso de involucración de los propietarios en proyectos a escala de barrio.

Por otra parte, la plusvalía económica puede convertirse también en una importante palanca. Cuando se lleva a cabo una rehabilitación profunda del edificio, mejorando la accesibilidad, la habitabilidad y el aislamiento térmico de la envolvente, la vivienda se revaloriza de una manera efectiva. Los expertos del Grupo de Trabajo de Rehabilitación (GTR) han evaluado esta plusvalía en torno al 10% del valor del inmueble (CUCHI & SWEATMAN, 2013). En tiempos de crisis como los que atravesamos, quizás esta plusvalía no se materialice en el precio de venta, pero sí permitirá al propietario colocar su activo en el mercado (sobre todo en aquéllos barrios periféricos con edificios muy homogéneos, donde la diferencia entre el que ha sido rehabilitado y el resto es abismal).

Finalmente, existe una creciente sensibilización respecto de la eficiencia energética y los ahorros económicos que ésta conlleva (en gran medida canibalizados por las recientes modificaciones legislativas en materia energética, como comentaré más adelante). La certidumbre de un escenario de precios creciente (desde 2006 la electricidad se ha encarecido más de un 70% para el usuario medio, INSTITUTO ENERGETICO DE GALICIA, 2013), y el interés por aquilatar los gastos domésticos pueden, aunque desde luego requieren una labor didáctica previa, coadyuvar a una involucración masiva del vecindario.

Volviendo a los aspectos sociales, y ya que hemos mencionado el asunto del coste energético, deberíamos reflexionar sobre la extensión del fenómeno de la «pobreza energética» en nuestro país, esto es, *la incapacidad económica de un hogar para satisfacer una cantidad mínima de servicios de la energía para sus necesidades básicas*, con sus implicaciones en términos de confort, habitabilidad, e incluso salud. Las cifras de un reciente informe resultan llamativas: más de un 10% de los hogares españoles se encuentra en esta situación (Asociación de Ciencias Ambientales, 2012). Abordar la creciente pobreza energética de los hogares debería convertirse en una prioridad de la acción social de los gobiernos, tanto a nivel central como autonómico y local. Una acción decidida en este sentido sería también una importante palanca para la activación de proyectos de rehabilitación energética a gran escala.

En Ferrovial estamos desarrollando nuevos métodos que faciliten la involucración de los vecinos, basándonos en las palancas que acabo de detallar. El proyecto que hemos denominado «PRENDE» (Plataforma de Rehabilitación Energética de Distritos Urbanos Eficientes), está liderado por un consorcio formado por Ferrovial-Agromán, Ferconsa, la EMVS del Ayuntamiento de Madrid, el CIEMAT, la agencia de comunicación 3LEMON y el Centro Tecnológico de Infraestructuras Inteligentes (CI3), con el apoyo del Ministerio de Economía y Competitividad.

PRENDE pretende desarrollar un servicio orientado al ciudadano mediante herramientas TIC (Tecnologías de Información y Comunicación) de fácil acceso y manejo, necesario para informar e incentivar el interés de los vecinos, a escala barrio, por mejorar la eficiencia energética y la habitabilidad a través de la rehabilitación integral de los inmuebles y la recomendación de buenas prácticas. En concreto, este proyecto profundiza en estrategias de DesignThinking y cuenta con un plan de comunicación, basado en acciones y medios no convencionales (desde el street marketing a las redes sociales). Herramientas de comunicación que nos permitirán, por ejemplo, transmitir al resto del vecindario, en primera persona, la experiencia vital de aquel vecino de edad que salió a la calle por primera vez en mucho tiempo, gracias a la rehabilitación de su edificio y a la instalación de un ascensor; medios de comunicación que contribuirán también a crear entre el vecindario un orgullo de pertenencia al barrio, y un mayor interés por mejorarlo. Además, a través de este proyecto se están desarrollando también herramientas web que permiten localizar una determinada vivienda, introducir sus características, simular su comportamiento energético y ofrecer soluciones técnicas, económicamente viables, para la rehabilitación.

4. Respeto de la financiación de los proyectos

Una vez involucrados los vecinos, asunto nada fácil como veíamos en el apartado anterior, es necesario buscar soluciones de financiación para hacer posible el proyecto. Pensemos que aún en los supuestos en los que la comunidad de vecinos alcance un acuerdo para llevar a cabo la rehabilitación, los problemas de financiación de algunas familias pueden bloquear el proceso (FIG. 1).

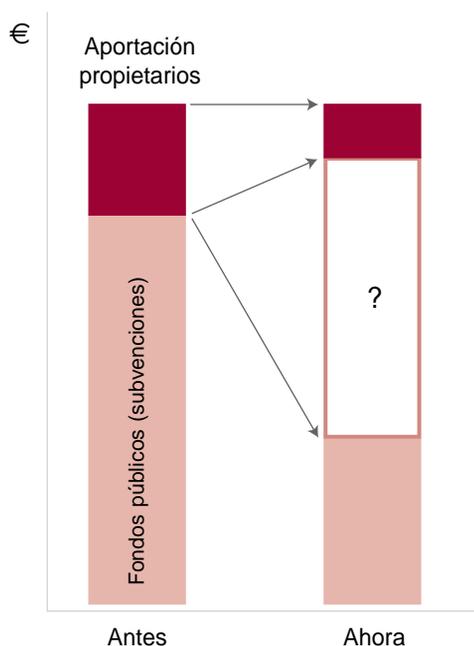


FIG. 1/ Cambio en las condiciones de financiación de los proyectos de rehabilitación

Fuente: Elaboración propia.

La falta de recursos públicos que en otro tiempo llegaban a financiar hasta un 70-75% de la inversión total, y la reducida capacidad de endeudamiento de las familias, nos obliga a hacer uso de la imaginación para buscar fórmulas alternativas. Llegados a este punto, resulta crítico el desarrollo de nuevos productos financieros que faciliten a los propietarios la financiación de las obras a largo plazo, y a tipos de interés bajos. Con este tipo de productos, podríamos capitalizar el ahorro energético generado a medio y largo plazo (pongamos, quince años), e invertirlo al principio para financiar la obra de rehabilitación. Según los expertos del GTR, y nuestros propios cálculos, este modelo podría costear entre un 20 y un 50% de la inversión necesaria en eficiencia energética¹.

Para que esto sea posible necesitamos una financiación a tipos por debajo del 5% y plazos entre 15 y 20 años. Desde nuestro punto de vista, se requeriría (a) movilizar fondos del BEI / ICO y ponerlos a disposición de la banca comercial para que lleguen a las familias, y (b) reducir el riesgo vinculando los repagos de la deuda a un instrumento fiable, de morosidad conocida. En las propuestas que se hacen des-

¹ Sin incluir otros aspectos de la rehabilitación (por ejemplo la accesibilidad).

de el GTR, con las que nosotros coincidimos plenamente, la única fórmula viable para ello es lo que los anglosajones denominan «*on-bill financing*», esto es, el pago de la deuda a través de la factura energética del inmueble.

Según se destaca en el último informe GTR (CUCHÍ & SWEATMAN, 2013), las ventajas del repago a través de la factura son numerosas, ya que

«El cliente puede comparar fácilmente la amortización del préstamo con los ahorros de energía, se pueden utilizar múltiples fuentes de financiación (no solo las empresas energéticas), los controles de calidad pueden incorporarse dentro del ciclo de procesamiento de préstamos, si el ocupante del edificio se muda los pagos del préstamo pasan automáticamente al nuevo titular de la cuenta energética, y la estandarización es necesaria y forzará el desarrollo de economías de escala».

El objetivo sería que durante el plazo en el que se capitalicen los ahorros de energía, el propietario pagaría una factura energética con importes similares a los anteriores al proyecto de rehabilitación, destinando la parte del ahorro al repago de la deuda que se ha adquirido con este objeto.

Resuelta esta parte de la financiación (hasta un 50%, como destacábamos más arriba), debemos buscar soluciones para costear el resto de la inversión necesaria. En nuestra opinión, al menos durante los primeros años será necesario incentivar la rehabilitación con subvenciones, eso sí de una cuantía muy inferior a la que manejábamos antes de la crisis. Un horizonte de contribución a la inversión total en torno al 25% podría ser suficiente en una primera etapa; es de esperar que la curva de aprendizaje, la optimización de los costes y la progresiva eficiencia de los procesos de rehabilitación permitan abaratar el coste de los proyectos a medio plazo, reduciendo paralelamente las necesidades de financiación pública. Pero hasta entonces, la mayor parte de los proyectos solo serán viables con una aportación pública a fondo perdido.

Esta aportación no es descabellada en un marco de control del déficit público. De hecho, los programas de financiación pública han demostrado ser rentables también para el erario, que obtiene por la vía de impuestos y reducción de gastos sociales unos ingresos netos superiores a las subvenciones que aporta. El mejor ejemplo es el del programa de rehabilitación alemán 2008-2010 (KfW Research, 2011), cuya evaluación a posteriori concluye

que por cada euro invertido se recuperaron en las arcas públicas 2,8, al tiempo que se generaban 5,6 de actividad económica. En el caso de España bastará con una sola cifra. Según el citado informe GTR 2014, el apoyo público necesario para crear cada nuevo empleo en rehabilitación, asciende a 14.500€; pues bien, el coste medio de un parado para el Estado se aproxima, por término medio, a los 20.000€.

Por otra parte, el adecuado y justo tratamiento de las responsabilidades del sector de la energía en relación con la eficiencia energética de sus usuarios y clientes, podría convertirse en una fuente adicional de financiación para estas actuaciones. En esta línea, la nueva Directiva de Eficiencia Energética (Directiva 2012/27/UE del Parlamento Europeo del Consejo) obliga en su artículo 7 a que los Estados Miembros establezcan un «Sistema de obligaciones» de eficiencia energética, mediante el cual se garanticen ahorros en los clientes finales equivalentes al 1,5% de las ventas anuales de energía. En Reino Unido, por ejemplo, se espera que las eléctricas aporten mediante un mecanismo similar a este, casi 1.000 millones de Euros al año en medidas de eficiencia energética dirigidas a los clientes finales. Una transposición *ambiciosa* de este apartado de la Directiva a nuestro ordenamiento jurídico, nos permitiría movilizar fondos para la eficiencia energética en edificios, fondos que podrían invertirse en obras de rehabilitación y contribuir a financiar el «*gap*» que mostrábamos gráficamente en la FIG. 1.

La optimización de los recursos financieros de los suministradores de energía, junto con las aportaciones estatales y los fondos de la banca pública (BEI/ICO), pasaría probablemente por la articulación de un fondo específico para la rehabilitación de edificios. En la propuesta que hace el último informe del GTR, este fondo sería el instrumento principal para articular la inversión público-privada para los proyectos de rehabilitación energética, al menor coste financiero posible. Las normas para acceder a la financiación de este fondo, si se construyen con inteligencia, servirían también para asegurar los principales objetivos energéticos de los proyectos en función de su viabilidad técnica y económica, así como para suministrar las ayudas necesarias a colectivos desfavorecidos que en ningún caso serían capaces de abordar con garantías la financiación. En un caso ideal, los productos asociados a este fondo se comercializarían a través de la banca minorista y, en algunos casos, podrían incluso asociarse a proyectos de eficiencia energética «llave en

mano» dirigidos a consumidores domésticos, donde la financiación, el proyecto, las autorizaciones necesarias y la propia obra formarían un único producto (por así llamarlo, un «*kit*» de rehabilitación).

Finalmente, un ámbito de actuación a escala de barrio podría proporcionar oportunidades de financiación adicionales mediante la inversión en proyectos urbanísticos que pueden generar sus propios retornos económicos. Incrementos de edificabilidad (donde aún exista demanda para la adquisición de viviendas), promoción y venta de plazas de aparcamiento, usos comerciales, etc. podrían ligarse a los proyectos de rehabilitación, de manera que los retornos económicos de estas actuaciones se dirigieran a financiar la renovación del barrio. El tratamiento diferencial en materia urbanística previsto por la nueva Ley, más ágil, debería contribuir a la viabilidad de numerosos proyectos de rehabilitación a gran escala que ahora mismo no se pueden ejecutar por falta de recursos económicos.

5. Respeto del marco legal (e institucional)

Es justo reconocer que el actual Gobierno ha llevado a cabo un considerable esfuerzo para desarrollar el nuevo marco normativo amparado por la ya citada Ley 8/2013, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. Desde nuestro punto de vista, este nuevo marco derriba buena parte de las barreras legales que impedían el avance del nuevo sector de la rehabilitación. Así, por ejemplo, se introducen modificaciones sustanciales en la Ley del Suelo, de Ordenación de la Edificación, de la Propiedad Horizontal y otras, que nos permiten mirar hacia adelante con un mayor optimismo. De forma particular, me gustaría destacar la reinterpretación del denominado «deber legal de conservación» del edificio, mediante el cual se establecen obligaciones de los propietarios respecto de los procesos de rehabilitación y renovación de las viviendas. Además, el nuevo paquete normativo incluye un Plan de Vivienda y Rehabilitación, y de fomento del alquiler, que en general contempla inversiones públicas en línea con las necesidades de financiación que apuntábamos en el apartado anterior.

Son, en definitiva, muy buenas noticias. Sin embargo, pensamos que aún queda un importante camino por recorrer en el ámbito institucional y legal. Para empezar, resulta clave

que, por su importancia decisiva para la economía española, la estrategia de rehabilitación se convierta en un asunto «de interés nacional» (parece grandilocuente, pero no lo es); de manera que las principales iniciativas y actos legislativos sean concebidos y aplicados de forma coordinada por los distintos departamentos ministeriales. Por poner un solo ejemplo, frente a los esfuerzos del Ministerio de Fomento para desarrollar un marco legal favorable para la rehabilitación y la eficiencia energética de los edificios, la reciente Reforma Energética patrocinada por el Ministerio de Industria no ha hecho sino dinamitar buena parte de las oportunidades que todos esperábamos para activar este sector. Todo ello sin mencionar el flaco favor que esta reforma hace a nuestro país en términos de autosuficiencia energética. Además, la tendencia del recibo de la luz, con un progresivo incremento de la parte fija en relación a la variable (la asociada al consumo), es evidente que desincentiva los proyectos de eficiencia energética, al tiempo que canaliza las posibilidades de financiación a través de los ahorros, reduciendo considerablemente nuestro margen de actuación.

En este sentido, la nueva Directiva sobre Eficiencia Energética constituye la mejor oportunidad para hacer eclosionar definitivamente el sector de la rehabilitación en nuestro país. Una transposición «ligera», poco ambiciosa y que no cumpla el verdadero espíritu de la norma, nos hará perder la gran oportunidad de dotarnos de los instrumentos necesarios para financiar y hacer posible la rehabilitación energética a medio plazo. Esta *transposición ambiciosa* se hace especialmente necesaria en lo que se refiere a los artículos 4 (que obligan a los Estados Miembros a definir una hoja de ruta para la renovación de edificios), 5 (referido al parque de edificios públicos) y el antes mencionado artículo 7, respecto de las obligaciones de los distribuidores y suministradores de energía.

Por último, sin duda es necesario que nuestros legisladores piensen a más largo plazo, y de manera coordinada entre los distintos departamentos ministeriales, si queremos aprovechar las oportunidades de generación de empleo y actividad económica que nos ofrecería el sector de la rehabilitación. En particular, contar con un modelo energético suficientemente consensuado y orientado al largo plazo, que trascienda el ámbito temporal de los sucesivos gobiernos, generaría un marco estable que facilitaría el desarrollo de grandes proyectos, su financiación y la atracción de los recursos necesarios para hacerlos posibles.

6. Un breve apunte respecto del sector terciario

En los párrafos anteriores nos hemos centrado en la rehabilitación del sector residencial. Aunque en términos de volumen de actividad el sector terciario no es comparable con el anterior (de hecho, el residencial es imprescindible si queremos alcanzar un volumen de actividad suficiente como para reorientar el conjunto del sector de la edificación), sin duda presenta singularidades que en ciertas condiciones pueden hacerlo muy atractivo. Todo ello a pesar de que se trata de un sector muy heterogéneo, que requiere de estrategias de actuación propias, incluso para cada uno de los subsectores que lo conforman (oficinas, hospitalario, comercial, industrial...).

El sector terciario tiene, como el residencial, un considerable potencial en términos de ahorro de energía. Tengamos en cuenta que este sector representa el 35% del total del consumo energético de la edificación en nuestro país. Aun considerando las precauciones que deben tomarse para un sector de tipologías y patologías tan diversas, según el informe GTR (CUCHÍ & SWEATMAN, 2013) el potencial de ahorro de este sector a través de la rehabilitación energética de los edificios podría situarse entre el 35 y el 50% con cierta facilidad. Además, el sector ofrecería ciertas ventajas para actuaciones de este tipo respecto del residencial. Así, por ejemplo, la toma de decisiones es mucho más ágil, dado que el número de decisores es reducido, y en general está mucho más familiarizado con las ventajas de la eficiencia energética (no en vano, en ciertos subsectores el coste energético es una parte muy importante del coste operacional del inmueble).

Sin embargo, la mayor parte de las actuaciones realizadas hasta la fecha no han acometido renovaciones profundas del edificio con criterios energéticos. Y ello a pesar de que es relativamente habitual la intervención en fachadas, aunque lamentablemente no siempre se hace para mejorar la eficiencia del edificio, sino más bien como una medida de embellecimiento. Hasta hoy, la mayor parte de las intervenciones con criterios energéticos se han centrado en las instalaciones: climatización, iluminación, equipos y, cuando es significativo, acs. Ello se debe fundamentalmente a que la amortización de estas intervenciones tienen lugar en un corto plazo de tiempo (generalmente inferior a diez años), a diferencia de otras actuaciones de mayor

profundidad sobre la envolvente del edificio. Es el modelo de negocio que se ha extendido entre las empresas de servicios energéticos, que financian la intervención sobre las instalaciones del edificio y retribuyen su inversión compartiendo los ahorros energéticos con el cliente.

Sin embargo, si queremos cumplir los objetivos de eficiencia energética marcados por la agenda europea y materializados en la ya citada Directiva, deberíamos abordar una rehabilitación más profunda de al menos una parte del parque edificado en el sector no residencial, especialmente en subsectores como las oficinas, hospitales u hoteles. Para hacer estas inversiones posibles, se requerirán productos a medida que, igual que sucedía en el sector residencial, permitan a los propietarios y gestores de los edificios financiarse a largo plazo y con reducidos tipos de interés. En este sentido, es digna de aplauso la reciente iniciativa «PIMA Sol», patrocinada por el MAGRAMA y dirigida al sector hotelero, que adquiere a un precio tasado la reducción de emisiones de carbono de los edificios rehabilitados con criterios de eficiencia energética. Esta iniciativa se complementa con financiación a largo plazo del BEI, gestionada a través de la banca comercial española, mediante convenios suscritos expresamente con

este fin. Es sin duda un esperanzador ejemplo que convendría replicar en otros sectores.

En el ya citado informe de GTR, se han dibujado actuaciones de rehabilitación energética para distintos subsectores no residenciales (en concreto, oficinas, hospitales, hoteles, centros comerciales), que podrían servir de inspiración para una hoja de ruta en el sector no residencial, la cual se antoja imprescindible si queremos alcanzar los objetivos de eficiencia fijados en la UE.

7. A modo de conclusión

La responsabilidad para que el sector de la rehabilitación eclosionase definitivamente no descansa exclusivamente en los poderes públicos. Llegado el momento, y con un marco legal y financiero más favorable, el sector privado tendrá que desempeñar su papel, asumir los riesgos asociados a una nueva actividad económica y poner su mejor voluntad para que estos proyectos sean viables. Todos deberemos poner lo mejor de nuestra parte y aprovechar la oportunidad histórica que nos ofrece la crisis para modernizar el sector de la edificación, haciéndolo más solvente, competitivo y sostenible a largo plazo.





FIG. 2/ Ejemplos de infografías (antes/después del proceso de rehabilitación) Barrio del Pilar, Madrid

Fuente: Elaboración propia.

8. Bibliografía

ASOCIACIÓN DE CIENCIAS AMBIENTALES (2012): *Estudio de Pobreza Energética. Potencial de generación de empleo derivado de la rehabilitación energética de viviendas*. Madrid: ACA.

CUCHÍ, A. & P. SWEATMAN (2011): *Informe GTR 2012. Una visión país para el sector de la edificación en España*. Madrid: GBCE & Fundación CONAMA.

— (2013): *Informe GTR 2014. Una estrategia para la rehabilitación*. Madrid: GBCE & Fundación CONAMA.

INSTITUTO ENERXÉTICO DE GALICIA (2013): <http://www.inega.es/>.

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA (2011): *Censo de Población y Viviendas*. Obtenido de www.ine.es.

— (octubre de 2013): *Encuesta de Población Activa (EPA)*: Obtenido de www.ine.es.

KfW RESEARCH (2011): *Impact on public budgets of KfW promotional programmes in the field of «energy efficiency building and rehabilitation»*. Frankfurt: KfW Bankengruppe.