

La situación de la rehabilitación de edificios en España

Fernando Prieto Fernández

Para comprender la situación actual de España en cuanto a la rehabilitación de edificios, debemos retroceder unos años en los que la intensa crisis que sufrió nuestro país supuso un frenazo en seco de muchas actividades económicas y de forma más brusca en el sector de la construcción, en el cual la obra nueva representaba más del 80% del volumen y la rehabilitación era algo residual, de poco interés para la mayoría de las empresas constructoras.

Fue entonces cuando muchas de dichas empresas empezaron a considerar la rehabilitación un salvavidas para su empresa, compartiendo un mismo espacio con empresas de larga tradición y experiencia en la rehabilitación. Esta situación se incrementó cuando en 2013 se aprobó la Ley 3R (Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas). Se consideraba necesario para la recuperación económica la reconversión del sector inmobiliario y de la construcción y volcar todos los esfuerzos en aquellas actuaciones, a lo que se sumaba el gran parque inmobiliario edificado antes de considerarse unos criterios mínimos en eficiencia energética y el compromiso del Paquete 20-20-20.

Sin embargo, el volumen de actuaciones emprendidas no supuso el avance esperado, explicable por la situación económica en la que estaban sumergidos la sociedad española y el propio sector financiero, piedra angular del proceso de rehabilitación. Todavía queda camino por recorrer en este sentido, tanto en campañas de concienciación al ciudadano para que haga suyo el mensaje de los beneficios (confort, ahorro, salud) que supone, como con el sector financiero para que sea más accesible a las comunidades de propietarios la financiación de las actuaciones. Todos los agentes involucrados debemos situar al usuario en el centro de nuestras acciones e identificar sus necesidades para poder cubrir las.

ANERR se creó hace cinco años y, como ya he indicado, era en un momento en que la obra nueva se desplomaba y se



Fernando Prieto Fernández, presidente de ANERR.

asentaban las bases para la renovación urbana que se vislumbraba con el futuro del sector dado el gran número de inmuebles poco o mal mantenidos, que además carecían de aspectos básicos como son la accesibilidad y aislamiento. Por ello, era necesario un interlocutor de la rehabilitación tanto con la Administración como con el sector y el ciudadano para difundir las bondades de la rehabilitación y reforma, como para profesionalizar el sector y defenderlo contra el intrusismo y empresas ilegales. Nuestra asociación está al servicio del ciudadano para informarle y ayudarlo a realizar sus obras con empresas solventes, con el sello de "Empresa adherida a ANERR".

Ayudas y subvenciones

En los últimos años desde la Administración, en sus distintos niveles (estatal, autonómico, local) se ha trabajado intensamente en ofrecer programas de ayuda, planes *renove* y subvenciones, haciendo mayor incidencia en las áreas de mayor necesidad social (ARRU). A pesar de todo este esfuerzo, no siempre se ha logrado que sean medidas realmente incentivadoras (ya que en ocasiones pueden solicitarlo obras acabadas), ofrecen plazos de solicitud tan cortos que no permiten que se reúna la comunidad de propietarios para tomar la decisión inicial o son esporádicas, por

lo que la propiedad espera al siguiente plan, reteniendo el inicio de las obras. A esto hay que sumar la incertidumbre de si al final concederán la subvención. Proponemos que se transmita seguridad al ciudadano para que afronte sin reservas la rehabilitación del edificio, disponiendo de programas de ayudas continuados, con seguridad tal que anule cualquier incertidumbre.

La rehabilitación y regeneración urbanas no se deben entender como una actuación esporádica en un edificio, sino como la base de un modelo sostenible e integrador de ciudad y evolucionar con ella, tanto desde el punto de vista urbanístico, como social y económico. Entendemos que la Administración central se debe seguir apoyando en instituciones como ANERR y otras asociaciones para la elaboración del próximo plan estatal. Si bien hay que seguir trabajando para lograr convertir en accesibles todos los edificios, la tendencia actual en Europa es la necesidad de implantar medidas pasivas y activas para mejorar la eficiencia energética de los edificios, y en dicha línea se ofrecen los planes de ayudas que premian la mejora en la calificación energética.

En ANERR defendemos que la rehabilitación es una oportunidad para introducir la eficiencia. Las actuaciones pueden ser muy diversas, desde la instalación

de detectores de presencia, iluminación led, repartidores de consumo, válvulas termostáticas, hasta las actuaciones en la envolvente -fachadas y cubiertas- que, junto con las actuaciones en instalaciones de climatización, mejorarán sin duda la calidad de vida del ciudadano.

Por eso hemos acuñado el término de la *rehabilitación integral secuencial* en fases coordinadas, ya que en la mayoría de los casos se hace inviable económicamente afrontarlo de una sola vez. Esto supone que cada edificio disponga de un listado de actuaciones que se vayan acometiendo según la necesidad y la disponibilidad económica. Sería una *hoja de ruta* en cuya elaboración e implementación los técnicos y los administradores de fincas son fundamentales.

Después de varios años de intensa crisis, desde 2014 se está produciendo una suave recuperación, que aunque tenga valores relativos importantes, la gran disminución sufrida en la crisis hace que en términos absolutos estemos lejos de poder anunciar el final de la misma. Hace falta varios años de incrementos importantes en la actividad para que se consiga salir de la mala situación.

Es los años de recesión tuvieron que cerrar muchas empresas, y las que han sobrevivido lo han hecho con grandes sacrificios y esfuerzo por parte de empresarios y trabajadores. El mercado ahora mismo está muy difícil, ya que a los problemas tradicionales de intrusismo se ha sumado el aumento de la competencia por la entrada en este mercado de compañías que anteriormente no se dedicaban a la rehabilitación.

El sector de la construcción (obra nueva y rehabilitación) es un motor importante de la economía española, por lo que el nuevo Gobierno deberá implantar medidas que favorezcan su recuperación de forma sostenible, ya que será el elemento impulsor de otros sectores. En 2016, igual que en 2015, se prevé una recuperación del sector de la construcción en España, con un crecimiento previsto respecto al año anterior, del 3,7%. Aunque también ha sufrido –como todo el sector– los efectos de la crisis, el segmento de la rehabilitación y reforma de edificios y viviendas ha mantenido una cierta estabilidad. Para el próximo año está previsto un incremento anual del 4,4%.

En el último semestre se aprecia una actitud positiva de muchos agentes intervinientes, pero entre todos debemos hacer que se haga realidad y para ello será preciso que se definan medidas incentivadoras en aspectos como la fiscalidad de la rehabilitación, la recuperación de programas de ayudas y subvenciones que dinamicen definitivamente la rehabilitación del parque inmobiliario español.

Medidas fiscales y financieras

En los próximos meses esperamos que el nuevo Gobierno defina medidas que impulsen definitivamente la rehabilitación eficiente en España, para lo cual es esencial la creación de herramientas financieras sencillas al alcance de las comunidades de propietarios, así como la implantación de medidas fiscales para los ciudadanos, entre las que destacan:

- Simplificar y aclarar la aplicación del IVA. Aplicar un IVA superreducido a

las actuaciones de mejora en eficiencia energética y accesibilidad.

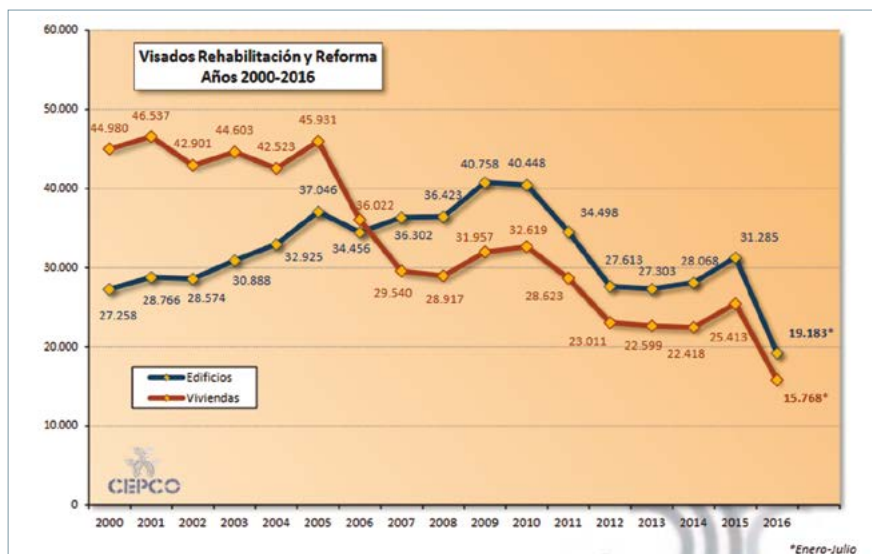
- Eliminar la tributación de las subvenciones de rehabilitación como si fuera un ingreso. Ahora al ciudadano que se le concede subvención en el primer año se le incrementa en sus ingresos de renta el importe de subvención como si lo hubiera recibido cuando en realidad lo ha invertido. Esto crea graves problemas en familias con reducidos ingresos.

- Incluir la desgravación en renta para los ciudadanos de las inversiones en esta materia.

- IBI: con bonificaciones en función de la calificación energética para las edificaciones existentes. Esta medida la anunció el Estado, pero no se ha llegado a hacer efectiva.

Desde la fundación de ANERR hemos trabajado para lograr la máxima calidad y profesionalización del sector, difusión de los beneficios de la rehabilitación, así como un apoyo a las Administraciones públicas. Por ello, ANERR mantiene su recorrido nacional de divulgación, creando este año las Jornadas Prácticas de Rehabilitación Eficiente. También colaboramos con la EMVS de Madrid en su nueva oficina SAER (Servicio de Ahorro Energético y Rehabilitación) en la calle Zurita, con un espacio *showroom* de soluciones para la rehabilitación eficiente y a la disposición del usuario. También participamos con 700 m² en la tercera edición del Circuito ANERR de Rehabilitación en Construtec (e-power&Building). Pero, como no hay mejor ejemplo que mostrarlo a escala 1:1, seguimos potenciando los proyectos Piloto de Rehabilitación Energética Integral (PREI), como es el PREI de Rivas (Madrid) y el PREI Turia Verde (Valencia).

Nuestra propuesta para el nuevo periodo es trabajar todos juntos, instituciones, asociaciones, colegios profesionales y las propias empresas con un mismo objetivo: lograr transmitir la cultura de la rehabilitación al ciudadano, y para ello primero debemos situar en el centro del proyecto al usuario, conocer sus necesidades y dudas, para poder cubrirlas, porque no nos olvidemos, es él quien toma la decisión de afrontar una rehabilitación eficiente en su vivienda.



Visados de rehabilitación y reforma en España (2000-2016). Fuente: Ministerio de Fomento / CEPCO.

Fernando Prieto Fernández es presidente de la Asociación Nacional de Empresas de Rehabilitación y Reforma (ANERR) y director general de Litecon, empresa constructora especializada en rehabilitación y reforma.