



Son muchas las razones de peso que apuntan hacia el desarrollo en nuestro país de un mercado de rehabilitación de viviendas y edificios que permitan reorientar el sector de la construcción hacia este nuevo modelo de gran potencial. El autor señala en este artículo los beneficios sociales y económicos que acarrearía, y también las trabas para su desarrollo. Son temas que, además, se abordarán en el Foro sobre Rehabilitación, Ahorro y Energía (FORAE), que se celebrará el próximo mes de noviembre en Madrid bajo el lema “Nuestro futuro.”

Por **Valentín ALFAYA,**

Miembro del Grupo de Trabajo de Rehabilitación (GTR).

Director de Calidad, Prevención y Medio Ambiente. **Ferrovial**

El reto de la rehabilitación y la renovación urbana en España

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 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 venido exhibiendo en 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 corto 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

¿Puede la rehabilitación convertirse en una oportunidad para nuestra economía?

de recuperar, si no toda, al menos una parte de la actividad perdida desde 2008 en el sector de la construcción.

ACTUAR SOBRE MÁS DE 12 MILLONES DE VIVIENDAS

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 insoportable 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. Diversos cálculos apuntan a 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. ¿A qué esperamos, entonces, 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.

Los reguladores y los gobiernos tienen un papel importante que jugar; debemos pedirles que trabajen en políticas



Fuente: EMVS

innovadoras y creativas, capaces de generar un entorno estable a largo plazo que favorezca el arranque de este sector. Pero la responsabilidad para que la rehabilitación eclosiona definitivamente no descansa exclusivamente en los poderes públicos. Llegado el momento, y aprovechando un marco legal y financiero más favorable, el sector privado tendrá que desempeñar su papel, asumir parte de los riesgos asociados a esta nueva actividad económica y poner su mejor voluntad para que estos proyectos sean viables.

El Foro sobre Rehabilitación, Ahorro y Energía (FORAE), que se celebrará el próximo mes de noviembre bajo el lema “nuestro futuro”, abordará estos y otros aspectos, y a buen seguro generará propuestas inteligentes que contribuirán a desbloquear las barreras que dificultan la eclosión de este sector en nuestro país. Los distintos agentes debemos poner lo mejor de nuestra parte en este foro, y aprovechar la oportunidad histórica que nos ofrece la pasada crisis para modernizar el sector de la edificación, haciéndolo más solvente, competitivo y sostenible a largo plazo. ✨