



La rehabilitación de edificios como motor de crecimiento y empleo.

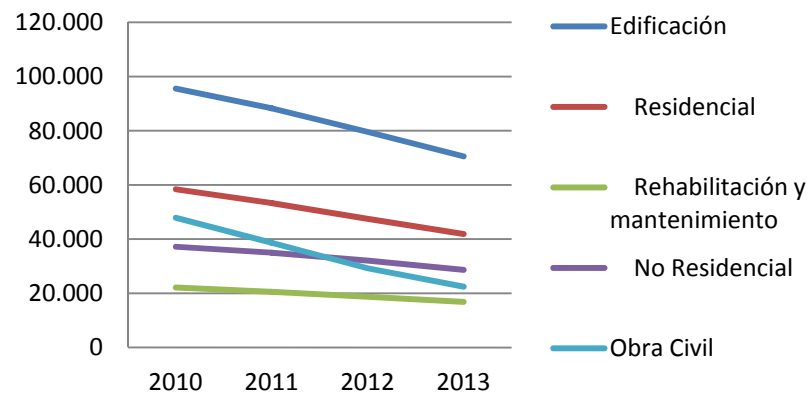
Juan Lazcano Acedo

Presidente Confederación Nacional de la Construcción

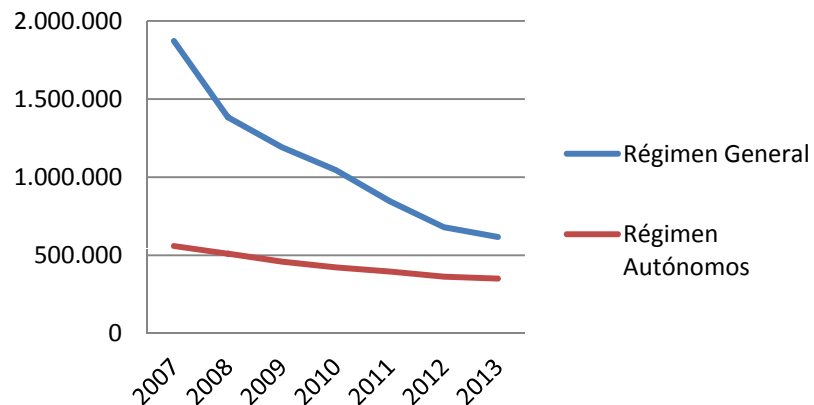


1. Introducción.

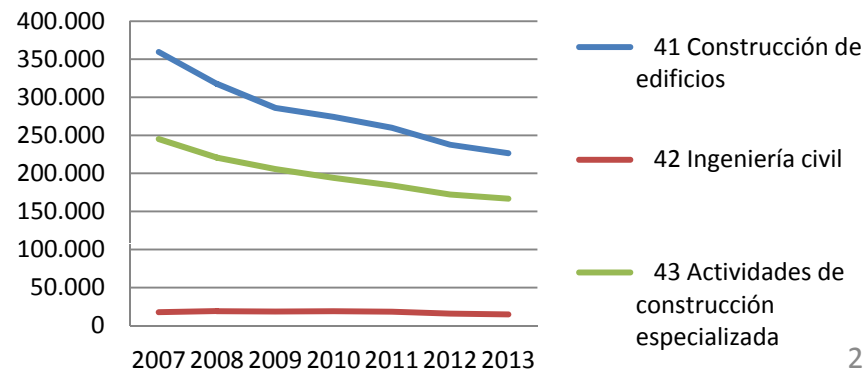
Producción (millones de €)



Afiliados a la Seguridad Social

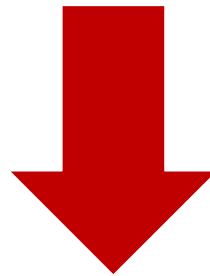


Número de empresas según CNAE



1. Introducción.

- Objetivos en materia de cambio climático y energía.
- Situación de nuestro parque de edificios.
- Situación económica.



REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS

con el objetivo de mejorar su eficiencia energética, sus condiciones de accesibilidad y su estado de conservación



2. Análisis de los edificios.

Estado de conservación de los edificios destinados principal o exclusivamente a viviendas:

Ruinoso	55.187	0,57%
Malo	171.588	1,76%
Deficiente	736.551	7,57%
Bueno	8.767.673	90,10%
Total	9.730.999	100%

- 963.326 edificios, casi el 10% de los existentes, se encuentra en estado de conservación ruinoso, malo o deficiente.

2. Análisis de los edificios.

Edificios accesibles destinados principal o exclusivamente a viviendas según su número de plantas:

Plantas	Edificios	Accesible (%)
1	2.798.479	25,73
2	4.968.850	21,53
3	1.096.644	15,55
4	338.063	24,48
5	233.392	29,7

6	124.420	37,64
7	62.859	46,96
8	50.429	48,38
9	21.819	56,77
10 o +	36.044	59,97
Total	9.730.999	23,09

- Hay 5.412.000 edificios de viviendas de dos o más plantas sobre rasante (más del 55%) que tienen problemas de accesibilidad.



2. Análisis de los edificios.

Antigüedad de los edificios destinados principal o exclusivamente a viviendas:

Más de 50 años	2.935.932	30,15%
Entre 30 y 50 años	2.547.141	26,16%
Entre 6 y 30 años	3.804.432	39,10%
Menos de 6 años	443.494	4,59%
Total	9.730.999	100%

- El 56,31% de los edificios se construyó sin ninguna normativa mínima de eficiencia energética.
- El 39,1% se construyó conforme a la normativa básica de 1979.
- Sólo el 4,59% de los edificios actuales se construyó conforme al Código Técnico de la Edificación de 2007.

3. Impacto de la rehabilitación en 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 por desempleo, en promedio, por cada trabajador desempleado.
- Además por cada millón de euros invertidos en rehabilitación se crean 18 puestos de trabajo. Y por cada empleo directo, se crean 2 indirectos.

4. Balance para las Administraciones públicas de la inversión en rehabilitación.



Confederación Nacional
de la Construcción

Evaluación del retorno fiscal generado por una inversión en construcción equivalente al 1% del PIB \approx 10.000 M€

Retorno fiscal en % del PIB por inversión equivalente al 1% del PIB \approx 10.000 M€

Recaudación directa:

IVA	0,21%
-----	-------

Aumentos de recaudación pro producciones inducidas:

Impuestos netos sobre consumos intermedios	0,01%
--	-------

IRPF sobre remuneración asalariados	0,05%
-------------------------------------	-------

Cotizaciones sociales	0,11%
-----------------------	-------

Impuesto sobre sociedades	0,03%
---------------------------	-------

Prestaciones por desempleo	0,20%
----------------------------	-------

Total	0,61%
--------------	--------------

5. Escenarios efectos inversión en rehabilitación.



Confederación Nacional
de la Construcción

Balance de situación en el año 2020

	25% apoyo público	30% apoyo público	40% apoyo público	50% apoyo público
Inversión pública (miles de euros)	4.007.863	6.168.542	13.283.361	22.041.613
Inversión privada (miles de euros)	33.472.711	42.432.793	62.352.326	74.498.967
Plazo de amortización de la inversión privada	17 años	17 años	10 años	7 años
Número de viviendas rehabilitadas	1.250.774	1.675.347	2.710.669	3.450.187
Puestos de trabajo creados	96.379	124.975	194.492	248.247
Retornos fiscales	2.484.875	3.824.496	8.235.684	13.665.800
- Recaudación directa (IVA)	841.651	1.295.394	2.789.506	4.628.739
- Impuestos netos sobre consumos intermedios.	40.079	61.685	132.834	220.416
- IRPF sobre Remuneración de Asalariados	200.393	308.427	664.168	1.102.081
- Cotizaciones Sociales	440.865	678.540	1.461.170	2.424.577
- Impuesto sobre Sociedades	120.236	185.056	398.501	661.248
- Prestaciones por desempleo	841.651	1.295.394	2.789.506	4.628.739
Energía ahorrada (kTep)	3.912	5.174	9.238	12.695
Emisiones de CO ₂ evitadas (toneladas)	12.654.894	15.449.744	23.458.799	30.007.520

6. Propuestas para desarrollar un sector de la rehabilitación.

- Creación de un **modelo de financiación** consistente en un primer momento en subvenciones directas por parte de la administración, acompañado de líneas de créditos subsidiados y préstamos a bajo interés, que progresivamente se irán consolidando y disminuyendo las subvenciones.
- Una **campana de concienciación** a los ciudadanos para incrementar el conocimiento de la población en cuanto a la necesidad de implantar medidas de eficiencia y mejorar los edificios de viviendas para conseguir el ahorro energético, explicando las ventajas de la rehabilitación con criterios de eficiencia energética, así como la necesidad y obligatoriedad de conservar y mantener los edificios y contribuyendo a que el ciudadano perciba el valor de las mejoras en rehabilitación. En este sentido, se debe concienciar sobre la mejora en el bienestar, la salud y el confort de los inquilinos de los edificios rehabilitados, además del aumento de valor de los inmuebles y de las áreas urbanas.

7. Medidas financieras.

- 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.

7. Medidas financieras.

Constitución de un sistema de garantías financieras (SAECA):

- Ventajas para los titulares:

- No se hipotecan los bienes. La garantía es personal.
- Plazo amplio que permite adecuar la devolución del préstamo a la generación de recursos de la inversión avalada.
- Evita "favores" (aval personal), para avalar préstamos que pueden comprometer en un futuro.
- Mejora en las condiciones financieras de los préstamos.

- Ventajas para las entidades financieras:

- No es necesaria la dotación de provisiones: genérica, específica y estadística.
- Morosidad nula.
- Elimina los gastos y la problemática de recobro.
- Asegura el retorno de la inversión (principal del préstamo) con la rentabilidad prevista (interés).
- Flexibilidad en los plazos, permitiendo mayor margen de maniobra con el cliente.

7. Otras medidas financieras.

Medidas generales sobre ayudas públicas:

- Política de subvenciones de la Administración como motor de puesta en marcha del Plan Estratégico.
- Posibilitar que la empresa de servicios energéticos perciba directamente las ayudas a fondo perdido o financieras que establezcan las distintas administraciones, con el consentimiento explícito del cliente.
- Suprimir las limitaciones existentes en ayudas a recibir por quienes llevan a cabo actuaciones de rehabilitación energética, compaginando las ayudas de rehabilitación con las de cambios de calderas e instalaciones por tecnologías más eficientes.

7. Otras medidas financieras.



En relación con el Plan Estatal de vivienda 2013-2016:

- Desarrollo por las Comunidades Autónomas de los planes para la rehabilitación así como las bases reguladoras, y firma de los convenios entre la Administración Central y éstas.
- Fomento de las actuaciones de los promotores públicos.

Nuevas líneas de ayudas públicas:

- La Administración debe diseñar nuevas líneas de ayuda (que se puedan sumar y no sean excluyentes), explorando las posibilidades que ofrecen, entre otros, el Banco Europeo de Inversiones (BEI), los Fondos Comunitarios, etc.

7. Otras medidas financieras.

Desarrollar un fondo público de financiación a través de créditos blandos:

- Ofrecer y estimular los mecanismos financieros de apoyo a reformas integrales mediante créditos blandos y a muy largo plazo, préstamos en condiciones favorables u otras formas de ayuda financiera.
- Este fondo público podría nutrirse de las aportaciones de los sistemas de obligaciones establecidos en el artículo 7 de la Directiva 2012/27/UE.
- Tutelados por la Administración con objeto de regular los intereses, plazos, carencias y amortizaciones adaptadas al plazo de retorno de la inversión.

7. Otras medidas financieras.

Línea ICO para comunidades de propietarios:

- Impulsar Líneas de crédito ICO o bancarias para mejora de la eficiencia energética residencial con intereses subvencionados y plazos largos.
- Establecer que puedan ser beneficiarios de ellas las empresas que aborden las rehabilitaciones, siempre que exista un Contrato de Gestión del Edificio.

7. Otras medidas financieras.

Incentivos fiscales: IVA

- Aprobar un “IVA de rehabilitación” reducido para las comunidades de propietarios, eliminando los límites actuales.
- Ampliar su alcance a todas las actuaciones de rehabilitación y mejora energética.
- Abordar la reducción del IVA de actividades de Rehabilitación y Servicios Energéticos.
- En Francia por la llamada “Grenelle Law” el IVA se reduce si la generación energética procede en un 50% de fuentes de energía renovables.

7. Otras medidas financieras.

Incentivos fiscales: IRPF

- Deducciones en IRPF por inversión en rehabilitación de vivienda.
- Suprimir las limitaciones de Renta Personal en las deducciones por Inversión en vivienda habitual, cuando tienen por objeto la incorporación de medidas encaminadas a mejorar la Eficiencia Energética de los Edificios.

7. Otras medidas financieras.

Otros incentivos fiscales:

- Reformar la legislación reguladora del IBI para establecer un sistema incentivador de bonificación en el IBI en relación a la Calificación Energética del inmueble.
- Establecer una exención o bonificación en el Impuesto de Construcciones y Obras (ICIO), así como otras tasas, licencias e impuestos, tanto de ámbito local como autonómico.
- Bonificación fiscal para los préstamos asociados a la rehabilitación, habilitando a los bancos a ofrecer nuevos productos.
- Reducción de las tasas municipales/licencias en las obras de rehabilitación.

7. Otras medidas financieras.

Desarrollo de nuevas fórmulas de colaboración público-privadas:

- Potenciar la colaboración público-privada para atraer nuevas fuentes de financiación, contando con la participación de los fondos de inversión, las compañías aseguradoras, y teniendo en cuenta las aportaciones provenientes de los fondos europeos y del BEI.
- Adaptar el modelo inglés “Green Deal” o el modelo alemán (recuperación de los préstamos mediante la factura energética).

7. Otras medidas financieras.

Facilitar a las entidades financieras el diseño de productos específicos destinados a financiar la rehabilitación:

- Formación a las entidades bancarias para conocer y saber evaluar dichos proyectos de gestión energética en rehabilitación.
- Establecimiento de un modelo simplificado de viabilidad técnico-económico de proyectos representativos que permita a las entidades bancarias certificar la viabilidad de proyecto para liberar los fondos.

7. Otras medidas financieras.

Favorecer la capacidad de financiación con recursos propios de las comunidades de propietarios:

- Habilitar “cuentas de ahorro” para las comunidades de propietarios, permitiendo que las cantidades ingresadas en que las comunidades de propietarios destinen a la rehabilitación puedan ser desgravadas fiscalmente.
- Desarrollar seguros específicos asociados a los proyectos, para permitir que se oferten ventajas y descuentos en las primas de los seguros de viviendas.

7. Otras medidas financieras.

Generar incentivos para las empresas que participen en procesos de rehabilitación:

- Extender el criterio de caja previsto en la Ley de emprendedores a todas las empresas, y sobre todo a aquellas que llevan a cabo rehabilitaciones energéticas y cobran de los titulares o propietarios.

8. Medidas información y comunicación.

Diseñar y realizar campañas de difusión y concienciación:

- Incrementar el conocimiento de la población en cuanto a la necesidad de implantar medidas de eficiencia así como la necesidad y obligatoriedad de conservar y mantener los edificios, contribuyendo a que el ciudadano perciba el valor de las mejoras en rehabilitación.

Agilizar la creación de los Registros previstos:

- Agilizar la creación de los registros previstos para la Certificación Energética del Edificio y para el Informe de Evaluación de los Edificios.

8. Medidas información y comunicación.

Incorporación de la rehabilitación y la eficiencia energética a los planes formativos en todos los niveles:

- Estimular la formación en rehabilitación de ingenieros, arquitectos y constructores.
- Formación y asesoramiento técnico a través de cursos especializados.
- Introducción de la eficiencia energética dentro de la formación Primaria/Secundaria.



9. Medidas normativas.

Transposición de la Directiva 2012/27/UE relativa a la eficiencia energética:

-En relación con el artículo 4 (Plan Estratégico para la renovación de edificios):

- Políticas gubernamentales que aseguren un porcentaje de rehabilitación anual mínimo.
- Inclusión de todas las tipologías de edificios y no sólo los residenciales.
- Consideración del diseño bioclimático como una premisa básica tanto de la planificación como de los proyectos.



9. Medidas normativas.

Transposición de la Directiva 2012/27/UE relativa a la eficiencia energética:

-En relación con el artículo 5 (Función ejemplarizante de los edificios de organismos públicos) y 6 (Adquisiciones):

- Ampliar el objetivo de rehabilitación del 3% de la superficie de los edificios públicos estatales, a los autonómicos y locales.
- Posibilitar los contratos de servicios en el Sector Público a largo plazo.
- No computación como déficit de los proyectos que se realicen con las Administraciones Públicas.



9. Medidas normativas.

Transposición de la Directiva 2012/27/UE relativa a la eficiencia energética:

-En relación con el artículo 7 (Sistemas de obligaciones):

- Adopción del modelo “Green Deal”:

Empresas privadas ofrecen los servicios de rehabilitación energética sin ningún coste por delante y recuperan la inversión a través de un cargo especial en las facturas energéticas.



9. Medidas normativas.

Transposición de la Directiva 2012/27/UE relativa a la eficiencia energética:

-En relación con el artículo 11 (Información sobre la facturación):

- Información en la factura energética de los ahorros que producirían determinadas medidas de mejora de la eficiencia energética que podrían llevarse a cabo en la vivienda y/o edificio.



9. Medidas normativas.

Ley 8/2013 de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas:

- Implementar el Registro integrado del Informe de Evaluación de los edificios, incluyendo la calificación energética.
- Crear un “Libro del Edificio para la rehabilitación”, que contemple cómo mantener las mejoras y rehabilitaciones llevadas a cabo.
- Clarificar artículo 10.4 relativo a la posibilidad de ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la realización de obras que consigan reducir la demanda energética.
- Aclarar que la adscripción a la propiedad del inmueble de la deuda generada para financiar la rehabilitación se puede llevar a cabo sin necesidad previa de incluir el edificio en una delimitación de ámbitos.
- “Ordenanzas tipo” sobre la rehabilitación energética de los edificios, modificando los PGOU para facilitar el aumento de edificabilidad como posible vía de financiación de la rehabilitación.



9. Medidas normativas.

Real Decreto 255/2013, procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios:

- Desarrollo de la metodología autonómica de inspección de los certificados.
- Obligatoriedad de inscribir en el Registro de la Propiedad el Certificado de Eficiencia Energética del Edificio.



9. Medidas normativas.

Normativa energética:

- Adecuar la normativa para que se pueda cambiar el titular de los contratos de suministro energético.
- Adecuar la normativa para desvincular cambios de titular y control técnico de instalaciones.
- Clarificar la tarificación energética en los contratos de servicios energéticos.
- Desarrollar normativamente el balance energético neto para venta de excedentes energéticos, clarificando y simplificando la legislación para la conexión a red de equipos de generación eléctrica destinados al autoconsumo.



10. Medidas administrativas.

Impulsar la simplificación y coordinación interadministrativa:

- Actuación transversal de las Administraciones estatales, autonómicas y locales, evitando duplicidades e incompatibilidades.
- Ventanilla única para la información y gestión de todas las actuaciones rehabilitadoras.
- Simplificación y homogeneización de los procesos administrativos.
- Silencio administrativo positivo y plazos máximo de los trámites.

10. Medidas administrativas.

- Creación de un registro de empresas y proveedores de servicios energéticos para generar confianza en el mercado.
- Involucración de los administradores de fincas en la rehabilitación energética.
- Desarrollo de un modelo de contrato específico para la rehabilitación, tanto para las administraciones públicas como para el ámbito privado.
- Establecimiento de un sistema de garantías para los usuarios en cuanto a la idoneidad de las medidas de rehabilitación abordadas.



Muchas gracias

Juan Lazcano Acedo

