



## Rehabilitación, un andamiaje para la reconstrucción económica

Más de la mitad de los edificios superan los cuarenta años en España. El sector de la construcción reivindica la renovación de este parque envejecido, con problemas de accesibilidad y energéticamente ineficiente como palanca idónea de reactivación frente a la crisis



BELÉN RODRIGO

**E**spaña cuenta con un parque de edificios muy antiguo y más de la mitad tiene una edad superior a los 40 años. Las viviendas que habitamos han sido pensadas mayoritariamente para la generación anterior y nosotros vivimos de una forma muy distinta. Son casas que no están pensadas para un consumo suficientemente bajo que nos permita formar parte de la economía verde. Muchas veces tampoco son accesibles y hay prácticamente un millón de personas que no pueden salir a la calle sin ayuda, una situación que se puede agravar en los próximos años si no se realizan mejoras.

Esta apuesta por la rehabilitación es una de las palancas que el sector de la construcción identifica como elemento propulsor no solo de su actividad, sino también de la economía tras la crisis sanitaria. Recientemente, algunas de las principales asociaciones del sector (CNC, CSCAE, CGATE, ACPEspa-

**MÁS DE LA  
MITAD DEL  
PARQUE DE  
VIVIENDAS  
TIENE UNA  
EDAD  
SUPERIOR A  
LOS 40 AÑOS**

ña), de la mano también de CC.OO. y UGT, reclamaban de forma conjunta un plan de acción para poner en marcha una «ola de renovación inmobiliaria» que responda a las necesidades de rehabilitación y renovación urbana y acceso a la vivienda siguiendo las líneas estratégicas que marcan el Pacto Verde (Green Deal) de la Comisión Europea, la Agenda 2030 de la ONU y la Agenda Urbana Española. «El sector tiene capacidad para ser motor y base de una recuperación económica duradera», aseguraba el presidente de la CNC, Juan Lazcano.

En la misma línea, Valentín Pich, presidente del Consejo General de Economistas de España, solicita al Gobierno que «una parte importante de los fondos de la UE para España al objeto de paliar la crisis económica provocada por el Covid-19 se destinen al sector de la construcción, que sirve de palanca y de base para el crecimiento de otros sectores económicos y del empleo en general». Dicho consejo considera que la construcción ha de ser uno de los sectores que lidere aho-

ra la recuperación, manteniendo las inversiones en proyectos estratégicos, «especialmente los vinculados a rehabilitación de viviendas –sobre todo en cuestiones para el ahorro energético– y áreas relacionadas con la sostenibilidad, el cambio climático y la digitalización, lo que redundará en una mayor competitividad de nuestro país». Que el sector es clave lo confirman las cifras. Según recuerda el reciente estudio «Información financiera y no financiera en el sector de la construcción en España», elaborado desde la cátedra de Economistas Contables (EC), suma cerca de 1,3 millones de puestos de trabajo directos (el 6,4% del total de asalariados) y representa un 5,63% del PIB.

Y lo cierto es que, en materia de rehabilitación, hay tarea pendiente. Según los datos de Fomento, en el 2019 se rehabilitaron 31.000 viviendas, un 0,15%, y la previsión para este año era algo mejor, con un crecimiento del 7%. La edad media de los edificios existentes es de 46 años mientras que la edad media de la población es de 43. «Nuestro parque de vi-

viviendas es muy antiguo y pobre en términos energéticos. La primera normativa que se creó para la construcción de la vivienda es de 1979 y hasta 2006 no tuvimos el Código Técnico de la Edificación que se modificó y mejoró en 2013», explica José Almagro, CEO de Sto Ibérica, empresa especializada en la fabricación de materiales y soluciones de construcción. «Hemos tardado mucho en tener una normativa que exija a los edificios unas determinadas características y se ha tardado en entender, por ejemplo, la necesidad de un buen aislamiento tanto para el frío como para el calor», añade.

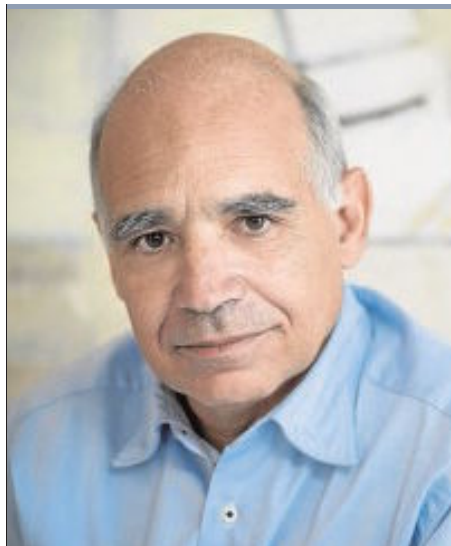
La construcción, junto al turismo, son dos de los grandes motores económicos del país. «Con la situación crítica que vive el turismo no se puede permitir que caigan los dos. Por eso de una forma y otra se debe fomentar la construcción», afirma Almagro. Además, después de tantas semanas en casa, «hemos comprobado que no todas las viviendas son saludables ni tienen confort y hacen falta ayudas para mejorar la salubridad», añade.

### Tirón de la construcción

«Ya en 2008 la rehabilitación tiró de la construcción. Y de nuevo es el momento de activar políticas de rehabilitación. Es una inversión en la que la mayoría de los países de Europa nos lleva ventaja de una o dos décadas. Además es una obligación», expone Sebastián Molinero, secretario general de la Asociación Nacional de Distribuidores de Cerámica y Materiales de Construcción (Andimac). Recuerda que el 76% del parque de edificios está en manos de privados, que deben entender que la mejora de los inmuebles «supone un importante ahorro. Además, el deterioro por falta de intervención baja la tasación». Cree también importante señalar que estas viviendas representan la mayor inversión que hicieron las familias españolas «y debemos evitar que se pierda». En estos momentos «en la rehabilitación está el gran nicho de mercado. Genera más empleo que otra actividad, requiere más habilidad, más formación, es una actividad más estable», puntualiza.

La rehabilitación responde también a una necesidad social teniendo en cuenta el alto número de viviendas sin accesibilidad. La pandemia nos ha dejado ver las deficiencias que existen en el modelo residencial del país y son muchas las voces que piden transitar hacia un modelo para la tercera edad más vinculado a su propio domicilio. «Lo preocupante es que no tengamos un plan. Es importante ser rigurosos en los proyectos de rehabilitación», avisa Molinero. La fiscalidad se presenta como un factor clave, «es la palanca para iniciar las intervenciones», o por ejemplo la reducción del IVA «adaptada a las pymes», añade.

Desde que comenzó la pandemia el sector de la construcción ha podido mantenerse «y parece que no nos ha llegado la crisis», afirma el secretario general de Andimac. Los proyectos siguen su curso pero la incógnita está en lo que va a ocurrir en un futuro, cuando no haya capital para invertir en otros nuevos. José Manuel Fernández, subdirector general de Unión de Créditos Inmobiliarios (UCI) cree que el país no necesita más vivienda nueva, «lo importante es que se utilice bien lo que tiene y se apueste por la rehabilitación». Desde esta entidad han lanzado hace unos me-



## «Nos jugamos un millón de puestos de trabajo»

### Lluís Comerón

Presidente del Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de España (CSCAE)

Comerón alerta de que la falta de apoyo a la construcción puede convertir este sector clave para la recuperación en un lastre

#### BELÉN RODRIGO

La rehabilitación responde a los problemas de sostenibilidad y accesibilidad que plantean las viviendas y que se han puesto de manifiesto durante el confinamiento. El arquitecto Lluís Comerón analiza la importancia de apostar por ella.

—El sector de la construcción reclama un plan de recuperación ¿qué está en juego?

—Es uno de los sectores más importantes del país y en estos momentos aún no manifiesta un impacto alto por la pandemia. Lo que nos preocupa es que después vendrá la crisis económica y a día de hoy no sabemos aún su alcance. La economía está sedada y será en otoño o invierno cuando se ponga de manifiesto la crisis y cuando la construcción reciba el impacto. Al requerir de inversión, es vulnerable a estas situaciones y está en grave riesgo de caída. Genera 1,3 millones de empleos directos y pensamos que si no se toman medidas, puede haber un número importante de personas que pierdan su trabajo.

—¿En qué momento se encuentra el sector?

—El mercado denota falta de viviendas y sobre todo en rehabilitación que es sinónimo de calidad de vida, sostenibilidad y futuro. Tenemos un parque construido antiguo que no cumple con lo que vamos a necesitar para hacer frente al cambio climático ni al ahorro energético. Tampoco nos da respuesta a la accesibilidad y acogida para personas mayores. El sector se ha modernizado y estaba preparado e iniciando el ciclo de crecimiento en rehabilitación. En España, el porcentaje de personas ocupadas en rehabilitación es prácticamente la mitad que en otros países de nuestro entorno. Si siguiésemos sus pasos ya tendríamos 400.000 personas ocupadas más. Vemos una situación de mucha incertidumbre ante la cual sin medidas de políticas económicas y medidas de reconstrucción, el sector

puede tener una caída fuerte, entre 400.000 y 500.000 puestos. Y al revés, con las políticas adecuadas y aprovechando una parte de las medidas de reconstrucción, podría tener el efecto contrario. Nos jugamos un millón de puestos de trabajo.

—¿Tendrá un papel clave en la recuperación?

—Estamos convencidos de que es un sector clave en la recuperación por su magnitud, por la capacidad que tiene de poder crecer, pero también está el riesgo de ser uno de los lastres. En el resto de Europa tiene un volumen superior al nuestro, y ese crecimiento sería una normalización en términos europeos. Además el resultado de esa actividad no es consumo, sino mejorar nuestras viviendas y ciuda-

des y dejarlas preparadas para dentro de 30 años, cumpliendo los objetivos de la Agenda 20-30 y mejorando el acceso a la vivienda. Es una solución al problema económico y resuelve problemas sociales y medioambientales acuciantes.

—¿Qué hace falta para entrar en la ola de rehabilitación?

—Incentivar la rehabilitación y renovación urbana. El parque construido en España es sobre todo de propiedad privada. Hacen falta ayudas directas, identificando las unidades donde sea más necesari-

o, más políticas fiscales y más adaptaciones o correcciones normativas para simplificar las actuaciones. Y también incentivar la colaboración público privada para construir ese parque de viviendas público que es muy reducido, entre el 1 y el 2% cuando en los países de nuestro entorno es del 10%. Y las medidas deben tener carácter urgente. Si se detiene el ritmo cuesta más activarlo. Además estas primeras acciones tienen la cobertura económica del alto retorno fiscal de nuestro sector, lo cual permite medidas de apoyo fiscal o directo con un retorno garantizado y sin impacto a medio y largo plazo en nuestra deuda pública.

—¿Cuál va a ser el impacto del coronavirus a medio y largo plazo?

—Ya éramos conscientes de que nuestras ciudades debían transitar en la dirección de la agenda 20-30, de ser más sostenibles, más verdes, de una movilidad distinta. El confinamiento y la pandemia lo que están haciendo es subrayar estos aspectos, ponerlos más de relieve. Las ciudades deben crecer lentas porque tienen un recorrido muy largo. En arquitectura y en urbanismo debemos tener esa perspectiva y no precipitarnos. Seguro que la pandemia nos va a dejar consecuencias y lo que debemos intentar es que nos deje lecciones y sepamos interpretarlas.

«En urbanismo se debe tener perspectiva a largo plazo y no precipitarse»

### El papel de los arquitectos

El presidente de CSCAE reconoce que es un momento complejo para los arquitectos, pero subraya la capacidad de adaptación al cambio de estos profesionales. «Las necesidades que todos proyectamos en nuestras viviendas han ido cambiando y por lo tanto el papel del arquitecto es resolverlas y atenderlas. En ese sentido, es la profesión que siempre se ha adaptado y más en momentos de gran cambio. Los factores de creatividad y de diseño en España no han faltado y hemos dado buenas soluciones», afirma. Concluye que «para la profesión es un momento muy preocupante por los riesgos económicos que existen pero también es un momento apasionante en el sentido que se pide más a las viviendas y a las ciudades y por lo tanto se nos pide más como profesionales»



ses un nuevo producto, [creditos.com](http://creditos.com), que está orientado para realizar intervenciones de rehabilitaciones y reformas, y se dirigen tanto a particulares como a comunidades de vecinos. «Vemos que hay un recorrido enorme porque estas intervenciones suponen un gran ahorro para las personas gracias a la eficiencia energética», señala Fernández. Comparte la idea de la necesidad de destinar parte de los fondos europeos a este sector ya que todo lo que son ayudas e incentivos permiten concienciar mejor y más rápido a las personas. «La financiación es un impulso», puntualiza.

## Sostenibilidad

Son muchos los elementos a tener en cuenta a la hora de rehabilitar una casa. La estructura, la fachada o la eliminación de las barreras arquitectónicas son algunos de ellos. «Es importante el material de la fachada, si es impermeable o no, el puente técnico, los cristales...», apunta José Almagro. Siempre se ha pensado que las casas se deben aislar del frío «pero es igual de importante aislarlas del calor», señala. A la hora de elegir unos cristales, «no se trata sólo de que se aíslen del ruido sino también del calor, si están muy sobreexposados al sol se debe tener en cuenta».

La Plataforma de Edificación Passivhaus (PEP) apuesta por la rehabilitación energéticamente eficiente como motor de recuperación. En nuestro país cuatro de cada cinco edificios son ineficientes, es decir, no cuentan con niveles adecuados de aislamiento térmico, o carecen de él, tienen filtraciones de aire incontroladas que repercuten en el consumo energético y no emplean sistemas de generación eficientes. La PEP espera que se refuerce la nueva Estrategia de Rehabilitación Energética en el Sector de la Edificación en España 2020 que tiene como objetivo rehabilitar entre 120.000 y 300.000 viviendas al año. Según explica Bruno Gutiérrez Cuevas, presidente de esta plataforma, «la situación del parque edificatorio es alarmante desde el punto de vista energético. Los edificios son incansables demandantes de energía que se despilfarra a través de envolventes mal aisladas. Está en nuestras manos la posibilidad de reducir en un 90% esta demanda».