



UNA VISIÓN-PAÍS PARA EL SECTOR DE LA EDIFICACIÓN EN ESPAÑA

HOJA DE RUTA PARA UN NUEVO SECTOR DE LA VIVIENDA

Resumen Ejecutivo

Con el marco regulatorio adecuado, rehabilitar y actualizar el parque de viviendas es una tarea factible y económicamente viable en España, y debe constituir el eje sobre el que se reformule el sector de la edificación en España, hoy ambientalmente insolvente para hacer frente a los retos del Cambio Global y terriblemente castigado por la crisis. El Grupo de Trabajo sobre Rehabilitación (GTR) considera que diez millones de viviendas principales construidas en España antes de 2001 pueden y deben ser transformadas en viviendas de bajo consumo y de baja emisión de gases de efecto invernadero, y que hacerlo aportará beneficios no sólo a propietarios y ocupantes sino también al país, generando entre 110.000 y 130.000 empleos directos estables y de calidad entre 2012 y 2050 al hacer posible invertir hasta diez mil millones de euros anuales en la rehabilitación de entre 250.000 y 450.000 viviendas principales al año. Esas inversiones serán aportadas por el ahorro familiar, por entidades financieras, por empresas de servicios energéticos, por empresas energéticas y por el Estado, recibiendo cada fuente de inversión retornos diferentes provenientes de los ahorros de energía y de emisiones, beneficios sociales, o mejora en la calidad de las viviendas.

Este informe proporciona los antecedentes, su análisis, la metodología y la estructura necesarias para establecer un plan de acción que asuma esos objetivos, y que debe ser la pieza clave para poner en marcha un Nuevo Sector de la Vivienda en España (NSV), que suponga la transformación de nuestro actual sector de la edificación. Un sector de la edificación tradicionalmente ligado a la producción de nuevos edificios, y asentado sobre un uso de recursos para construirlos y para mantenerlos que no resulta viable para afrontar los retos ambientales que demanda el Cambio Global. Un sector de la edificación que no va a tener –y no debe tener– una salida de su profunda crisis actual reconstruyéndose sobre su antiguo modelo de negocio, pero que debe recuperar su papel dinamizador de la economía española siendo un vector determinante en su necesaria transformación hacia una economía sostenible. Es por ello que este informe tiene como objetivo proponer una visión-país estratégica para el sector de la edificación en España, proponiendo una hoja de ruta para definir un Nuevo Sector de la Vivienda (NSV) que redirija el sector de la edificación hacia unos nuevos fines:

- Procurar a los residentes un servicio de vivienda suficiente, de calidad y accesible.
- Crear con ello una actividad económica (pública y privada) generadora de empleo.
- Asumir los objetivos ambientales europeos para 2020- 2050, colaborando en reducir la huella ecológica española y protegiendo su biodiversidad.

El GTR está firmemente convencido de que se requiere un nuevo marco de ordenación para el NSV que le permita conseguir el ahorro de hasta 300.000 millones de euros en eficiencia energética¹ y en derechos de emisión en España hasta el año 2050, y una sustancial reducción del 80% de las emisiones domésticas mediante la descarbonización del parque de viviendas existente. El pilar central de este nuevo marco de ordenación debe ser deducido del necesario soporte normativo al desarrollo del plan de acción propuesto en este informe, cuyo interés radica no sólo en los alcances que se propone sino en ser la necesaria punta de lanza que permita la instauración y el desarrollo del NSV: sin ese soporte normativo su desarrollo será lento, como hasta hoy, emergiendo del descoordinado impulso de algunos actores, progresando de una manera casual e ineficiente. Sin un marco de ordenación adecuado y claro, los miembros del GTR sabemos que el NSV no emergerá sino apenas como un subsector, falto de visión, y sin capacidad de ser un recurso para España en el objetivo de producir una economía eficiente dentro del contexto de los ambiciosos objetivos europeos para 2020 e incluso para un plazo más largo.

¹ El ahorro de energía acumulado proyectado y la reducción de emisiones están valorados a precios de mercado europeos de 2012-2050

Apoyándose en el redoblado interés de Europa por promover la eficiencia energética en el marco de la redefinición de su directiva en 2012, España puede y debe contar con la capacidad, la creatividad y el empuje de los agentes del sector de la vivienda para definir los cimientos de un NSV duradero, valioso y sostenible. Con esa idea, el GTR ha desarrollado una metodología para ayudar a desbloquear el potencial del parque de viviendas español: usando los mejores datos disponibles sobre la edificación española, el equipo de GTR ha segmentado el parque de viviendas existente antes de 2001 en diez *hotspots* –zonas calientes– que agrupan el 75% de viviendas principales de ese parque. Las viviendas de cada *hotspot* comparten características comunes que son determinantes en su rehabilitación, como su edad, el entorno urbano o rural en que se hallan, el tamaño del edificio que las alberga, etc., y a su vez, cada *hotspot* ha sido dividido en tres franjas en función de su intensidad energética. Sobre esta segmentación, ha sido posible realizar modelos de intervención y estudiar su sensibilidad respecto a los diferentes factores que los determinan, para poder proponer finalmente un detallado plan de acción donde se determinan las intervenciones en cada franja de cada *hotspot*, periodificadas, incluyendo las necesidades de financiación, y con consideración de los retornos económicos y ambientales en el período de aplicación del Plan.

Los resultados del trabajo realizado son, a la vez, significativos y oportunos. A cambio de la provisión del adecuado marco de ordenación que facilite tanto la legislación oportuna como la articulación de los subsidios directos, la financiación a reducido interés, los beneficios fiscales a la rehabilitación, y que permita dar valor a las reducciones de las emisiones de CO₂, España puede alcanzar en 2050 los diez millones de viviendas rehabilitadas energéticamente –el 64% más ineficiente del parque de viviendas principales anterior a 2001– reduciendo su consumo de calefacción en un 80% y sus demandas de energía comercial para el agua caliente sanitaria en un 60%. Ello implicaría un 34% de reducción de las emisiones del sector de la vivienda respecto a 2001, lo que supone un avance determinante para conseguir, mediante otras acciones basadas en otros consumos y el cambio de modelo energético, la reducción del 80% de las emisiones del sector para esa fecha.

El total de inversión requerida para alcanzar esos objetivos se estima en unos 160.000 millones de euros –que se retornan con los ahorros generados antes del final del periodo del Plan– a los cuales creemos que se debe añadir un 50% adicional debido al efecto arrastre de las inversiones en eficiencia energética sobre otras inversiones en mejora de calidad de la vivienda, con lo que la inversión movilizada por el plan de acción alcanzaría los 240.000 millones de euros en 38 años, una cantidad similar al Plan Estratégico de Infraestructuras y Transportes (PEIT) 2005-2020. Esas inversiones y la actividad económica que generarán supondrán la recuperación del sector de la edificación español –ahora como NSV– y estimularán la actividad industrial mejorando el balance energético nacional y su perfil emisor.

Este informe traza un plan de acción que generará un nuevo y productivo sector, creador de puestos de trabajo, ahorrador de energía y de emisiones, y que colaborará de manera decisiva a cumplir los objetivos nacionales ligados a los compromisos europeos para 2020 y 2050. El GTR considera que la actividad y los empleos generados en el NSV, así como su valor para la transformación hacia una economía nacional sostenible, compensa considerablemente las dificultades y los trabajos precisos para crear el nuevo marco de ordenación que la puesta en práctica del plan de acción –y posteriormente el NSV– precisan para su aplicación y desarrollo. De hecho, el GTR estima que el coste de oportunidad para España de mantener altos niveles de desempleo e inactividad asociados a un modelo energético ineficiente, es aproximadamente el doble que la inversión anual precisa para generar cada empleo en el plan de acción propuesto.

España tiene una oportunidad única a partir de 2012 para mostrar cómo es posible establecer un nuevo marco legislativo que permita el ahorro energético y de emisiones, y la creación de empleo a escala nacional; cómo es posible crear un NSV que resulte decisivo para afrontar los retos del Cambio Global que nuestro país debe afrontar. El GTR está convencido de que España dispone de la capacidad para hacerlo, que tiene una clara oportunidad en la rehabilitación de su parque edificado para estimularlo, y que el NSV será una herramienta imprescindible para asegurar a los hogares españoles el mantenimiento y la mejora de su calidad de vida en un futuro caracterizado por un incremento notable de los costes de la energía y de las restricciones a las emisiones de gases de efecto invernadero y a otros impactos ambientales. El plan de acción propuesto en este informe debe ser el vector que oriente el desarrollo del NSV y permita a España asumir el nuevo paradigma energético que se extiende por Europa.

Reporte ha sido elaborado por:

Albert Cuchí *Universitat Politècnica de Catalunya. Barcelona Tech*



Peter Sweatman *Director General de Climate Strategy & Partners*



Patrocinado por:

