

# Rehabilitación energética: una prioridad y una oportunidad para todos

Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE)

***España cuenta con 25 millones de viviendas y uno de los mayores parques de edificios obsoletos energéticamente. Se calcula que hay unos 2.000.000 de viviendas en mal estado de conservación. Rehabilitar los edificios supone una mejora de la habitabilidad, del valor de los mismos y unos ahorros para sus propietarios y los que los habitan.***

Rehabilitar los edificios es una actividad que sólo cuenta con beneficios y externalidades positivas, entre ellas, permite la incorporación de tecnologías avanzadas, ahorro en gasto energético, reducción impacto medioambiental, la generación de empleo sostenible, la reducción dependencia energética del exterior, la reducción de la pobreza energética o el incremento de la producción y actividad económica del país, consolidando su crecimiento económico.

Rehabilitar conlleva ventajas pero el principal problema es el de la financiación y el retorno de la inversión. Hoy por hoy se precisan ayudas, estímulos. Por eso ha surgido la Línea PAREER-CRECE. El nuevo Programa de Ayudas para la Rehabilitación Energética de Edificios existentes (Programa PAREER-CRECE), gestionado por el IDAE, establece importantes modificaciones que dan mayor coherencia a las normas nacionales frente a las normas europeas. Si el anterior programa de 2013 destinó las ayudas exclusivamente a viviendas y hoteles, ahora se extienden a la rehabilitación de todos los edificios existentes destinados a cualquier uso.

En el nuevo PAREER el objeto de las ayudas es incentivar y promover actuaciones para reducir las emisiones de dióxido de carbono, mediante el ahorro energético, la eficiencia energética, las energías renovables térmicas en los edificios existentes y crear oportunidades de crecimiento y empleo cumpliendo la Directiva 2012/27/UE de eficiencia energética.

## **¿Por qué rehabilitar barrios, edificios y nuestras viviendas?**

Las razones son:

### De necesidad

España cuenta con 25 millones de viviendas y uno de los mayores parques de edificios obsoletos energéticamente. Se calcula que hay unos 2.000.000 de viviendas en mal estado de conservación. En materia de eficiencia energética el déficit es muy importante: el 90% de los edificios son anteriores a la aplicación del CTE y el 60% de las viviendas españolas se construyeron sin ninguna normativa de eficiencia energética (son anteriores a la aplicación de la NBE-CT 79).

### De cumplimiento legal

La Estrategia de rehabilitación a largo plazo es una obligación que establece la Directiva 2012/27/UE de eficiencia energética. Los planes de rehabilitación deberán incluir todo “el parque nacional de edificios, residenciales y comerciales, tanto público como privado”.

Según el Plan Nacional de Acción de Eficiencia Energética (PNAEE 2014-2020), el parque edificatorio comprende 10 millones de edificios de los que 9,7 millones son de uso residencial y el resto terciario. El sector de los edificios representa el 30% del consumo final de energía, correspondiendo el 18% a las viviendas y el 12% al sector terciario. El parque edificado concentra un tercio de las emisiones de gases de efecto invernadero.



La Estrategia a largo plazo para la rehabilitación energética en el sector de la edificación en España (junio-2014) se centra más en el sector residencial haciendo solamente una primera aproximación al terciario. Desde abril de 2013 España cuenta con un nuevo Plan Integral de Vivienda y Suelo que supone un conjunto de medidas:

- Ley de rehabilitación, renovación y Regeneración urbanas
- Plan estatal de alquiler y rehabilitación
- Certificación energética de los edificios
- Revisión del RITE (Reglamento de Instalaciones Térmicas de los Edificios)

Así mismo, los Estados miembros se asegurarán de que a partir del 1 de enero de 2014, el 3% de la superficie total de los edificios en su propiedad que ocupe la Administración Central se renovarán cada año, de manera que cumplan al menos los requisitos mínimos de rendimiento energético (Art 4 Directiva 2010/31/UE).

El 3% se calculará sobre la superficie total de edificios que el estado tenga en propiedad, con una superficie útil de más de 500m<sup>2</sup> y que ocupe la Administración Central del Estado y que a su vez, el 1 de enero de cada año, no cumpla los requisitos nacionales de rendimiento energético mínimo. Dicho límite bajará a 250 m<sup>2</sup> a partir del 9 de julio de 2015.

#### De oportunidad, empleo y mercado

Se estima que existe un importante potencial de ahorro y hasta ahora la actividad en renovación ha sido muy escasa, prácticamente sólo motivada por la Inspección Técnica de los Edificios de los ayuntamientos. El principal problema es el de la financiación y el retorno de la inversión.

Según la Comisión de Infraestructuras y urbanismo de la CEOE, la actuación en unas 250.000 viviendas por año, con una media de 15.000€ por intervención (desde la pequeña reforma hasta la rehabilitación integral) puede suponer 135.000 empleos directos. Además, en España la construcción de nuevos edificios se ha reducido de forma muy relevante: se estima que en 2050 los edificios nuevos construidos entre hoy (2013) y 2050 representarán como máximo un 10% del parque de edificios existente.

De esta forma, la rehabilitación es una prioridad y una oportunidad para todos: reactiva un sector muy dañado, mejorando las condiciones de vida de los ciudadanos y reduciendo nuestra dependencia energética. En ese sentido cabe recordar que no es un gasto, sino una inversión que se autofinancia y se rentabiliza por vía de los ahorros generados y la revalorización conseguida.

#### **Otras conclusiones en materia de rehabilitación**

El apoyo de la Administración debe ser decidido, no sólo incentivando sino ofreciendo un marco regulatorio que integre la rehabilitación, con sus particularidades. Se deben involucrar todos los sectores profesionales: técnicos, tecnólogos, administradores de fincas y gestores de los edificios. Es necesario concienciar al ciudadano: la rehabilitación no sólo generará ahorros que ayudarán a financiarla, sino que mejorará en su calidad de vida.

La rehabilitación es rentable en todos los sectores edificatorios. En vivienda la amortización se produce a más largo plazo, por lo que requiere de incentivos adicionales. Todos los elementos del edificio tienen potencial de ahorro. La intervención en la envolvente, pese a su retorno de inversión más largo, a la larga genera mayores ahorros por su perdurabilidad.

La intervención a nivel de barrios es beneficiosa: reduce costes, redundando en beneficio de todos los ciudadanos y aumenta la viabilidad. En definitiva, la rehabilitación supone una dinamización económica de los sectores de la construcción y servicios energéticos y la consiguiente creación de empleo a nivel local.