GUÍA CIUDADANA DE IMPULSO A LA REHABILITACIÓN

Guías Observatorio 2030 · CSCAE

GUÍA CIUDADANA DE IMPULSO A LA REHABILITACIÓN

Guías Observatorio 2030 · CSCAE

1. INTRODUCCIÓN
1.1. Objetivos de la guía
1.2. ¿A quién va dirigida?

2. CONCEPTO
2.1. ¿En qué consiste la rehabilitación?
2.2. ¿Cómo nos beneficia la rehabilitación y cómo puede perjudicarnos el que una vivienda no sea eficiente?
— Parámetros sobre la salud y calidad del aire interior
— Confort térmico, acústico y lumínico
— Sostenibilidad y descarbonización de la vivienda
— Habitabilidad y usabilidad: ergonomía, gestión y digitalización, accesibilidad
— Retorno de la inversión
— Efecto de la rehabilitación en el valor del inmueble
2.3. ¿Qué partes de nuestra vivienda podemos rehabilitar?

3. ¿CÓMO HACERLO?
3.1. ¿Cuáles son los agentes que participan en el proceso de rehabilitación?
3.2. ¿A quién se debe acudir para empezar?
3.3. ¿Cuáles son los pasos que se deben seguir?

4. MECANISMOS DE FINANCIACIÓN
4.1. Oportunidades actuales y programas de ayudas directas a la rehabilitación
4.2. Requisitos para solicitarlas
4.3. Formas de financiación
4.4. ¿Cómo comenzar?

1.
INTRODUCCIÓN

El 80 % de nuestro tiempo lo pasamos en espacios cerrados. De ese tiempo, una gran parte transcurre en la propia vivienda: se trata del principal espacio de convivencia de la familia, donde residimos, dormimos y, en muchas ocasiones, trabajamos. Las prestaciones que nuestro hogar nos aporta durante este importantísimo tiempo transcurrido en su interior influyen en diversos aspectos de nuestra vida y salud, tanto beneficiosos como perjudiciales, de forma que nuestra experiencia doméstica se erige como factor clave para disfrutar de una mejor calidad de vida.

Este hecho motiva la redacción de este documento, orientado a informar al ciudadano de los beneficios de rehabilitar su hogar en algunos de los parámetros que determinan su calidad. Además, debemos tener en cuenta que nuestros edificios son los responsables de la mayoría de las emisiones de CO_2. Es, por tanto, una iniciativa que beneficia no solo al habitante, sino que ayuda a reducir el daño que le causamos a nuestro entorno, motivación que para muchos ya es tan relevante como la motivación personal. La buena noticia es que disponemos de la tecnología para rehabilitar y se está haciendo un gran esfuerzo por parte de las Administraciones para facilitar el proceso y aportar ayudas en esta dirección.

TENEMOS MUCHO RECORRIDO POR DELANTE... EL 80 % DEL PARQUE EDIFICADO EN ESPAÑA TIENE MÁS DE VEINTE AÑOS, SE TRATA DEL PARQUE INMOBILIARIO MÁS ENVEJECIDO DE EUROPA. LA BUENA NOTICIA ES QUE CONTAMOS CON RECURSOS Y SE HAN TOMADO MEDIDAS PARA CAMINAR EN BUENA DIRECCIÓN.

Las prestaciones que nuestra vivienda nos ofrece determinan nuestro bienestar más que ningún otro factor, puesto que es en nuestras casas donde invertimos la mayor parte de nuestras vidas y nuestros ahorros.

La Organización Mundial de la Salud (OMS) estima que las condiciones inadecuadas de las viviendas causan más de cien mil muertes y morbilidades significativas cada año solo en Europa. El 15 % de la población europea habita en una vivienda con goteras, humedades en paredes, suelos o cimentación, con deterioro en carpinterías o elementos estructurales. El 20 % dice no disponer de una vivienda que proteja del calor excesivo en verano, y el 13 % carece de una vivienda que proporcione calor suficiente en invierno. De hecho, es bastante corriente que muchas viviendas sumen más de un factor de riesgo para la salud, de forma que producen un efecto acumulativo que aumenta el riesgo total.

Muchos ciudadanos no se sentirán identificados con este tipo de diagnóstico para su vivienda, pero no es necesario recurrir a estos extremos para evidenciar la necesidad de una rehabilitación integral de la gran mayoría de las viviendas. En muchas de ellas existe, como mínimo, un gran margen de mejora en la eficiencia de los sistemas activos de climatización o en el aislamiento, de forma que reduzcan drásticamente el consumo y las emisiones de carbono, mejorando a su vez sustancialmente el confort de las viviendas.

La actual crisis causada por la pandemia de la COVID-19 ha demostrado en mayor medida la importancia de unas condiciones saludables de la vivienda. La implantación cada vez mayor del teletrabajo y de la educación a distancia deriva necesariamente en un aumento del tiempo que pasamos dentro de la vivienda, donde desarrollamos nuevas actividades. Esto genera nuevos requisitos en cuanto a la forma de utilizar los espacios y a su flexibilidad. A esto se añaden nuevos retos, como el envejecimiento de la población y el cambio climático, lo que vuelve imperiosa la necesidad de procurar una vivienda asequible, accesible y confortable, en la que pasar cada vez una mayor parte de nuestro tiempo con más calidad.

OBJETIVOS DE LA GUÍA

Esta guía muestra al ciudadano los beneficios de rehabilitar su vivienda. Además, se expone la metodología que hay que seguir una vez tomada la decisión de llevarlo a cabo y orienta en los pasos requeridos para que el proceso de rehabilitación se convierta en una experiencia positiva. La diversidad de ayudas creadas recientemente nos va a permitir tener acceso a fondos directos, líneas de financiación ventajosas y deducción en el IRPF, por lo que la rehabilitación se convierte en una iniciativa doblemente pertinente.

¿A QUIÉN VA DIRIGIDA?

Se dirige principalmente a los ciudadanos propietarios de inmuebles susceptibles de ser rehabilitados. En este grupo se engloban tanto los propietarios individuales como las comunidades de vecinos. También va dirigida a promover la rehabilitación de espacios de trabajo o a empresas privadas con patrimonio inmueble, que actuarán en estos casos a modo de propietario individual a efectos de proceso.

Además, esta guía puede servir como referencia para administradores, arquitectos y otros agentes involucrados en el proceso de rehabilitación, como esquema general sobre los asuntos que atañen a dicho proceso.

2.
CONCEPTO

2.1. ¿En qué consiste la rehabilitación?

2.2. ¿Cómo nos beneficia la rehabilitación y cómo puede perjudicarnos el que una vivienda no sea eficiente?

- Parámetros sobre la salud y calidad del aire interior
- Confort térmico, acústico y lumínico
- Sostenibilidad y descarbonización de la vivienda
- Habitabilidad y usabilidad: ergonomía, gestión y digitalización, accesibilidad
- Retorno de la inversión
- Efecto de la rehabilitación en el valor del inmueble

2.3. ¿Qué partes de nuestra vivienda podemos rehabilitar?

LA REHABILITACIÓN MEJORA LA SALUD Y EL BIENESTAR, PERO ADEMÁS REPERCUTE DIRECTAMENTE EN NUESTRO ENTORNO, EN LA SOSTENIBILIDAD DE NUESTROS ECOSISTEMAS Y EN LA REDUCCIÓN DE LAS DESIGUALDADES POR CAUSAS SOCIOECONÓMICAS.

2.1.
¿En qué consiste la rehabilitación?

Existe una crucial necesidad de aumentar la velocidad de renovación de las viviendas para que no continúen envejeciendo, sino que puedan adaptarse a las nuevas necesidades bioclimáticas marcadas por la tecnología y la reducción de nuestro consumo.

La rehabilitación es el proceso por el cual un edificio mejora sus prestaciones, lo que repercute en la mejora de la calidad de vida de las personas que lo habitan. Esta mejora puede deberse a aspectos relacionados con la salud y el bienestar, la seguridad o la habitabilidad, pero también incluye otros aspectos que, de manera secundaria, repercuten en la calidad de vida de los habitantes, como pueden ser el ahorro de energía o el aumento del valor patrimonial del inmueble. La rehabilitación es, además, una gran oportunidad para la mejora de la eficiencia energética de los edificios, adecuándolos hacia la consecución de Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), el fomento de energías limpias y la descarbonización.

Las consecuencias no se limitan al propio edificio o vivienda particular, sino que la rehabilitación supone también una mejora directa en la calidad del aire y en los niveles de contaminación de nuestras ciudades, lo que repercute en toda la ciudadanía de manera global.

Si analizamos la rehabilitación desde las líneas de acción de los Objetivos de Desarrollo Sostenible de Naciones Unidas, marco por el cual se articula la Agenda Urbana Española, encontramos que se vincula de forma clara con un amplio rango de ellos.

Sin embargo, la tasa de rehabilitación del parque residencial en nuestro país se sitúa entre 8 y 10 veces por debajo de la media de los principales países de nuestro entorno; según los últimos datos, España está situada en el 0,08 % de tasa de renovación efectiva del parque, muy por debajo de las tasas de renovación registradas en Francia (2,01), Alemania (1,49) o Italia (0,77). Si queremos cumplir los objetivos marcados para 2050, habría que rehabilitar 350 000 viviendas al año. Es decir, mantener una tasa constante de rehabilitación del 3,4-3,5 % anual del parque para poder converger hacia una renovación integral sostenible.

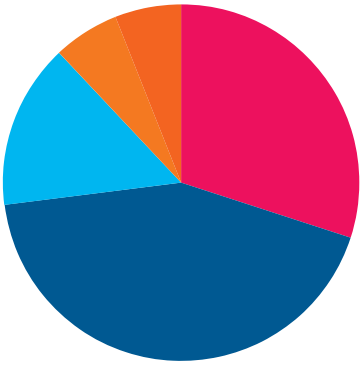
Estos datos nos indican la crucial necesidad de aumentar la velocidad de renovación de las viviendas para que no continúen envejeciendo y puedan no solo seguir funcionando como hasta ahora lo han hecho, sino también adaptarse a las nuevas necesidades bioclimáticas que la tecnología y la necesidad de reducir nuestro consumo nos exige. Se trata de un cambio cultural que ya se ha iniciado, pero que debe adoptar un impulso definitivo en los próximos años que logre descarbonizar nuestras ciudades y territorios en beneficio de todos.

OBRA NUEVA + REHABILITACIÓN DEL PARQUE EXISTENTE

Para saber más sobre los Objetivos de Desarrollo Sostenible y su alcance, se puede consultar el siguiente enlace.

El año de construcción de la vivienda determina la mayor necesidad de realizar labores de mantenimiento y modernización. Se debe tener en cuenta, además, que los requisitos normativos de las diferentes leyes de edificación vigentes a lo largo de las últimas décadas han condicionado la forma en que fueron construidos nuestros edificios.

El siguiente gráfico muestra el porcentaje de viviendas segmentado por los períodos de vigencia de las diferentes normativas: viviendas anteriores a 1979 (viviendas con más de 40 años), de 1980 al 2006 (viviendas con una antigüedad entre 16 y 40 años), del 2007 al 2012 (entre 8 y 15 años de antigüedad), y aquellas que son de construcción reciente, es decir, posteriores a 2013 (antigüedad inferior a 8 años). Como puede observarse, el mayor porcentaje de ellas pertenecen al período que comprende desde antes de 1979 a 2006, siendo la gran mayoría ineficientes desde el punto de vista energético.



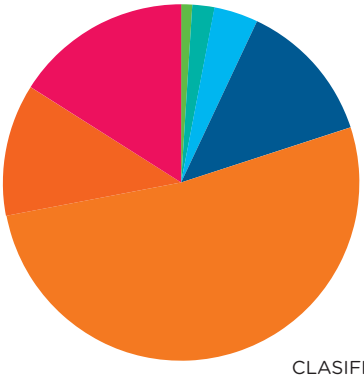
AÑO DE CONSTRUCCIÓN DE LA VIVIENDA

De 1979 o anterior	29,9%
Entre 1980 y 2006	42,9%
Entre 2007 y 2012	14,8%
A partir del 2013	5,7%
No lo sé, lo desconozco	6,7%
Total de encuestados	1004

Datos obtenidos del Barómetro ISOVER & Placo sobre los hogares

Invertir en rehabilitación es invertir en salud, y viceversa.

Si se analiza desde el punto de vista de las calificaciones energéticas, se observa que más del 81 % de los edificios existentes se sitúan en las letras E, F o G, en términos de emisiones, aumentando dicho porcentaje hasta el 84,5 % de los edificios en el caso del consumo energético, lo que pone de manifiesto el importante potencial de la rehabilitación energética y la urgente necesidad de abordar este asunto. Asimismo, los edificios que alcanzan la mejor calificación, la letra A, no llegan al 0,2 % del total. A ello se suma que más de un 75 % de los edificios residenciales no son accesibles y, del total de edificios residenciales que tienen cuatro plantas o más, alrededor de un 40 % no dispone de ascensor.



CLASIFICACIÓN DE LA VIVIENDA

Calificación A	0,1%
Calificación B	0,9%
Calificación C	4,0%
Calificación D	13,0%
Total A, B C o D	18,0%
Calificación E	52,0%
Calificación F	12,0%
Calificación G	18,0%
Total E, F o G	82,0%

Datos obtenidos del Barómetro ISOVER & Placo sobre los hogares

2.2.
¿Cómo nos beneficia la rehabilitación y cómo puede perjudicarnos el que una vivienda no sea eficiente?

Para comenzar, debe asumirse la siguiente premisa: **la vivienda contribuye a la salud de la población;** por tanto, la mejora de la vivienda supone la mejora de las condiciones de salud de la población.

La adecuación de nuestra vivienda a los actuales parámetros de normativa afecta de manera positiva a un amplio rango de aspectos, que se engloban, de forma general, en los que afectan a la salud y al confort del habitante, la habitabilidad y la usabilidad del edificio, la reducción de emisiones y la descarbonización de nuestro inmueble, y por último, pero no menos importante, a aspectos financieros relacionados con el ahorro energético o con la revalorización de nuestro inmueble.

A corto y medio plazo, aquellos edificios que hagan un uso menos eficiente de la energía o no cumplan con las mínimas condiciones de habitabilidad acabarán asumiendo sobrecostes en consumo y otras penalizaciones.

RELACIÓN ENTRE LAS POSIBLES ACTUACIONES Y SUS IMPACTOS EN LAS PRESTACIONES DEL EDIFICIO

		IMPACTOS								
ACTUACIONES		SALUD*	CONFORT			REVALORIZACIÓN DEL INMUEBLE	USABILIDAD			RETORNO DE INVERSIÓN**
			TÉRMICO	ACÚSTICO	LUMÍNICO		ACCESIBILIDAD	DIGITALIZACIÓN	GESTIÓN	
ENVOLVENTE	CUBIERTA		•	•		•				•
	FACHADA		•	•		•				•
	CARPINTERÍA EXTERIOR		•	•	•	•				•
CLIMATIZACIÓN		•	•			•		•	•	•
CALIDAD DEL AIRE INTERIOR		•				•		•	•	•
AISLAMIENTO	TÉRMICO		•	•		•				•
	ACÚSTICO	•		•		•				
VIVIENDA INTELIGENTE		•	•		•	•	•	•	•	•
OPTIMIZACIÓN DEL AGUA						•		•	•	•
OPTIMIZACIÓN LUMÍNICA		•			•	•		•	•	•
RENATURALIZACIÓN		•				•				•
PLACAS SOLARES***			•			•		•	•	•
EDIFICIOS ACCESIBLES						•	•			

* Salud del aire interior, bienestar | ** Eficiencia energética | *** ACS y electrovoltáicas

Parámetros sobre la salud

La OMS (Organización Mundial de la Salud) define salud «no solo como la ausencia de enfermedad, sino también como el estado de bienestar somático, psicológico y social del individuo y de la colectividad».

Además, en el documento WHO Housing and Health Guidelines (2018) destaca varios parámetros que vinculan de forma directa la salud con la vivienda. Entre ellos, aparecen los relacionados con la calidad del aire y la acumulación de tóxicos respirables, con el confort térmico y el confort acústico, entre otros:

PRINCIPALES DETERMINANTES DE LA SALUD EN LA VIVIENDA

Determinantes incluidos en *Housing and Health Guidelines* (OMS, 2018)	Frío y aislamiento de interiores Calor en interiores Ruido Tóxicos y emisión de partículas Seguridad y traumatismos Accesibilidad Hacinamiento
Determinantes incluidos en otras revisiones de carácter transversal y asociados principalmente a las dimensiones psicosociales de la vivienda y su entorno inmediato	Vulnerabilidad y acceso a la vivienda Hogar, comunidad y entorno

Todos estos aspectos no influyen de manera instantánea en la salud de una persona, pero sí a lo largo de los años. Por eso, es importante saber que pueden estar afectando a nuestra salud sin que seamos conscientes de ello.

LA REHABILITACIÓN CONTRIBUYE A LA SALUD Y EL CONFORT DE LAS PERSONAS, COMO MEJORA LA HABITABILIDAD Y USABILIDAD DEL EDIFICIO. TAMBIÉN REPERCUTE EN EL AHORRO DE LOS CIUDADANOS, AL REDUCIR EL GASTO ENERGÉTICO Y AUMENTAR EL VALOR DE LOS INMUEBLES.

Calidad del aire interior

UN AIRE MÁS LIMPIO REPERCUTE EN NUESTRA SALUD RESPIRATORIA Y CARDÍACA.

La calidad del aire de nuestra vivienda viene determinada por dos fuentes:

Fuente externa
Dependiendo de la localización, esta fuente puede resultar nociva, especialmente en grandes ciudades o áreas industriales, donde la contaminación del aire supera en muchas ocasiones los niveles recomendados.

Fuente interna
El aire interior puede contaminarse por acciones propias sin darnos cuenta, como la utilización inadecuada de productos, los gases de combustión (calefacciones, humo de tabaco...). También afectan algunos materiales de revestimiento (pinturas y barnices) o elementos de mobiliario de la casa, que pueden producir COV (compuestos orgánicos volátiles). Asimismo, y según la localización geográfica, se deberá atender a posibles infiltraciones de gas radón (fuertemente vinculado al cáncer de pulmón) del terreno a la vivienda, especialmente en sótanos y baños poco ventilados, implementando soluciones de mitigación cuando sea necesario. Productos que contengan amianto (causa de cáncer de pulmón, laringe y ovario, así como de mesotelioma) deberán ser retirados y sustituidos por otros materiales.

Casi todos los factores expuestos se solucionan con un correcto funcionamiento del flujo de aire (a través de un adecuado control, filtrado y renovación de la calidad del aire que respiramos) y sustitución de elementos constructivos nocivos.

Confort térmico

La temperatura de confort se establece en un rango que comprende desde los 19 °C a los 23 °C.
Para conseguir esta temperatura, el gasto medio energético por vivienda en España es del orden de 10 000 kWh al año, lo que supone un importante esfuerzo económico para los ciudadanos, un gasto energético injustificable y una emisión de gases contaminantes que afecta a todos.

La mayoría de las viviendas construidas entre los años 40 y 80 no disponen del adecuado aislamiento térmico, contienen numerosos puentes térmicos y crean áreas de condensación, lo que provoca humedades en las paredes en numerosas ocasiones.
Existe, además, otro problema añadido: las fuertes fluctuaciones en los valores de los diferentes tipos de energía utilizados están provocando la aparición de la llamada pobreza energética, cuando las familias se ven imposibilitadas para poder llegar a un nivel de confort térmico mínimo por limitaciones económicas.

Dotar a las viviendas de aislamiento térmico suficiente evitará que se produzcan pérdidas de calor y frío no deseadas.
Además, tendrá un impacto positivo en cuanto al ahorro energético y a la reducción de emisiones al medio ambiente. Todo ello repercute en la salud general, pero también en una mayor facilidad para la socialización y la convivencia en el hogar.

EL CONFORT TÉRMICO DE NUESTROS HOGARES DERIVA EN UNA MENOR INCIDENCIA DE LAS ENFERMEDADES ESTACIONARIAS Y REUMÁTICAS, Y CONTRIBUYE A LA CONVIVENCIA FAMILIAR AL CREAR UN CLIMA ADECUADO.

Confort acústico

LA REDUCCIÓN DEL RUIDO AÉREO DE NUESTRA VIVIENDA DISMINUYE DRÁSTICAMENTE LOS NIVELES DE ESTRÉS Y LAS CONSECUENCIAS MÁS ADVERSAS QUE EMPEORAN LA SALUD CARDÍACA Y MENTAL DE LAS PERSONAS.

En Europa, alrededor del 30 % de los ciudadanos padecen los ruidos procedentes del exterior de sus hogares (tráfico, locales de ocio, tiendas, obras...), pero también de los que se generan en el interior del edificio, ya sea por la actividad molesta de sus ocupantes (golpes, gritos, música, pisadas..., tanto de los vecinos como los de la propia vivienda) o por el propio equipamiento del edificio (ascensores, cierres ruidosos, puertas, etc.).

Los edificios construidos antes de la introducción del CTE (Código Técnico de la Edificación) no disponen de los sistemas de aislamiento acústico necesario, y reciben más decibelios de los aconsejados para conciliar el confort acústico mínimo establecido por la OMS. Las instalaciones destinadas a la ventilación mecánica en interiores de viviendas también deben considerarse (por ejemplo, aplicando revestimiento acústico en los conductos de impulsión/extracción), pues pueden convertirse en fuentes de ruido interior que los usuarios acaben desactivando para evitarlo, lo que posiblemente derive en otros problemas, como empeoramiento de la calidad del aire interior o la falta de confort térmico.

Confort lumínico

Una buena iluminación es aquella que asegura un nivel óptimo de confort visual. Este nivel óptimo se debe conseguir tanto con la luz natural durante el día como con la luz artificial en ausencia de la natural.

En el caso de la luz natural, España, sorprendentemente, tiene la mayor proporción de pisos en su parque de viviendas de toda Europa con luz natural insuficiente (Eurofound, 2016). No sorprende pues que, en nuestro país, el principal problema en la vivienda detectado en la Encuesta Europea Sobre Calidad de Vida (EQLS) sea la falta de acceso a espacios abiertos o exteriores.

Maximizar el uso de la luz solar en la vivienda tiene un gran potencial de ahorro energético, pues reduce la necesidad de iluminación artificial y aprovecha las ganancias térmicas que genera. No obstante, la vivienda deberá también protegerse de una incidencia solar excesiva, ya que podría desembocar en problemas de sobrecalentamiento. Así, por ejemplo, puede protegerse mediante el correcto uso de huecos y materiales, el empleo de fachadas ventiladas o recurriendo a soluciones de control solar, como voladizos o elementos móviles.

En el caso de la luz artificial, la colocación y distribución de las luminarias, así como su tipología, dependerá tanto del tipo de tarea como de las características de la estancia. El requisito es obtener una luz suficiente y lo más uniforme posible, evitando las zonas de sombra y los grandes contrastes.

LA CORRECTA ILUMINACIÓN Y SU OPTIMIZACIÓN REPERCUTE DE MANERA DIRECTA EN LA SALUD Y EL BIENESTAR DEL HABITANTE, ASÍ COMO EN EL AHORRO DE ENERGÍA DE LA VIVIENDA.

Sostenibilidad y descarbonización de la vivienda

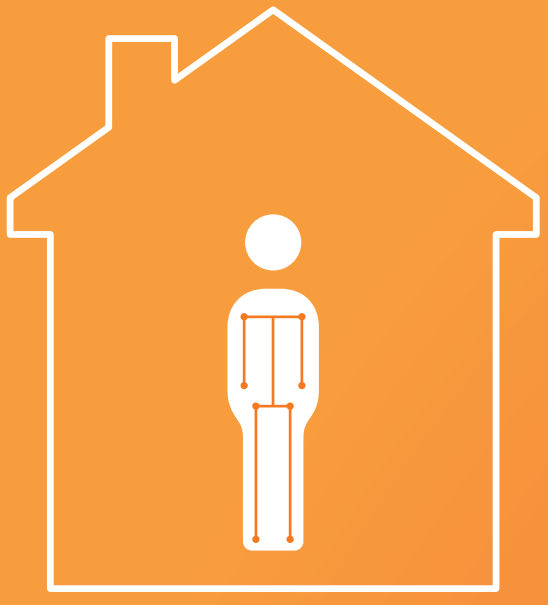
Nuestras viviendas son las causantes del 42 % del total de las emisiones de CO_2 relacionadas con la energía: cocinamos todos los días, refrigeramos y calentamos los alimentos, lavamos y secamos nuestra ropa, calentamos o refrigeramos constantemente nuestra vivienda, utilizamos ascensores para los desplazamientos... los edificios son grandes máquinas de consumo muy poco eficientes.

La rehabilitación de edificios con actuaciones integrales, que mejoran y actualizan las prestaciones energéticas que ofrecen, contribuye de forma clara a la reducción de emisiones de los gases de efecto invernadero (GEI). Actuaciones sencillas, como el aumento del aislamiento o la sustitución de fuentes de energía fósiles, disminuyen la emisión directa de gases a la atmósfera gracias a ese cambio de fuente o a la menor necesidad de consumo. Si a esto le sumamos la compatibilización con otros sistemas alternativos a las fuentes de energía de abastecimiento, como las placas solares o las fotovoltaicas, la reducción disminuye de manera exponencial.

Para dimensionar la eficiencia energética de una vivienda se han desarrollado métodos de calificación energética homologables a nivel europeo. Una amplia proporción de la población (89 %) afirma conocer estos términos estandarizados. Sin embargo, este porcentaje se reduce a la mitad cuando se les pregunta por la calificación energética de su propia vivienda, lo que demuestra el poco valor que se le atribuye.* Al igual que ha ocurrido con el reciclaje de nuestros desechos, la exigencia de disminuir nuestras emisiones particulares y ser conscientes de nuestro consumo energético será un aspecto regulado en un horizonte cercano que debe tenerse en cuenta por parte de los propietarios.

* Barometro Isover & Placo sobre los hogares.

Ergonomía



Las actividades domésticas pueden resultar cómodas o pueden suponer un riesgo para la salud cuando el diseño de los espacios habitados no está correctamente resuelto. Aspectos tan sencillos como la correcta distribución, la entrada de luz natural, la correcta ventilación de las estancias, el diseño ergonómico de los elementos de la casa y la accesibilidad universal son aspectos clave para poder mejorar las condiciones de confort y seguridad en la vivienda.

Todo ello tiene un impacto sobre nuestra capacidad de socializar, descansar, disfrutar, concentrarnos, o de realizar tareas de forma autónoma y segura. A ello se suma el diseño del espacio exterior inmediato a la vivienda, ya sea en forma de balcones, patios, parcelas, o zonas comunes de edificios residenciales. Su diseño puede tanto favorecer la exposición al aire libre, la luz natural, la vegetación y la práctica de actividad física, como suponer una fuente de peligros y preocupaciones.

Gestión y digitalización

Los sistemas domóticos, ya sean particulares o del edificio, contribuyen a gestionar de forma más eficiente los parámetros que permiten controlar los sistemas climáticos y de confort de los espacios habitados. Habitar una vivienda donde la gestión de diversos aspectos pueda resolverse digitalmente ayudará a tener un mayor control sobre el entorno doméstico, que se podrá regular de forma más eficiente. En el caso de comunidades de vecinos, el ahorro energético que supone la digitalización de los sistemas comunitarios también afecta de manera positiva a los habitantes y su economía.

LA DIGITALIZACIÓN PERMITE UN MAYOR CONTROL DE LOS SISTEMAS DE LAS VIVIENDAS Y LAS COMUNIDADES, LO QUE AHORRA ENERGÍA Y DINERO.

Accesibilidad

LA ACCESIBILIDAD AFECTA Y BENEFICIA A TODOS, PUES MEJORA LA CALIDAD DE VIDA Y REVALORIZA EL VALOR DEL INMUEBLE.

En muchas ocasiones, se relaciona la accesibilidad con el colectivo de personas de movilidad reducida (PMR), lo cual supone un error de enfoque. La accesibilidad no solo es la cualidad de los entornos para que cualquier persona pueda participar y disfrutar de ellos de forma autónoma, con independencia de sus capacidades y necesidades, sino que además repercute activamente en los siguientes aspectos:

- Impacto positivo en la calidad de vida de los habitantes.
- Revaloriza el inmueble.
- La accesibilidad incrementa el confort y la seguridad de todos, además de facilitar mucho la vida diaria a personas con lesiones transitorias.

Es, por tanto, un aspecto que afecta y beneficia a todos. Además, se debe tener en cuenta el envejecimiento progresivo de la población española, lo que va a derivar en una necesidad de adaptación integral de nuestros edificios a personas con dificultades de movimiento, y de resolver las barreras arquitectónicas que impactan directamente en la calidad de vida de este colectivo. Este hecho es más significativo, si cabe, cuando se refiere al interior de la propia vivienda, donde se echa en falta un diseño flexible que permita la adecuación a necesidades futuras.

Retorno de la inversión

Generalmente, se suele comparar el retorno de una inversión en rehabilitación con el ahorro que genera desde el punto de vista del gasto energético. Sin embargo, el coste de rehabilitación es un gasto puntual, mientras que sus beneficios se prolongan durante décadas. En definitiva, el tiempo de amortización es un factor que toma especial protagonismo y lleva a la conclusión de que la rehabilitación debe tomarse como un beneficio seguro pero a largo plazo.

A nivel cuantitativo, el estudio realizado por el ITeC (Instituto de Tecnología de la Construcción de Cataluña) nos aporta datos que evidencian un ahorro de hasta un 80 % en el gasto energético de calefacción y refrigeración en determinados niveles de inversión (para pasar de clasificación E a C, o de E a B), desglosando además los valores y resultados en función de si se trata de una vivienda unifamiliar o plurifamiliar:

			PLURIFAMILIAR	UNIFAMILIAR
COSTE ENERGÍA* (€/VIVIENDA X AÑO)	Situación de partida	Clase E	825	1740
	Tras rehabilitar	Clase C	294	730
		Clase B	159	468
REHABILITACIÓN E A C	Ahorro anual	€/vivienda x año	531	1011
		%	-64 %	-58 %
	Inversión necesaria	€/vivienda	7471	33903
REHABILITACIÓN E A B	Ahorro anual	€/vivienda x año	666	1272
		%	-81%	-73 %
	Inversión necesaria	€/vivienda	12324	52669

* Calefacción más refrigeración.
Solo coste energético, sin impuestos ni cuotas fijas de conexión
Fuente: CENER y cálculos ITeC

EL GASTO DE LA REHABILITACIÓN ES LA FORMA MÁS EFICIENTE DE AHORRAR, Y PUEDE EQUIPARARSE A UN PLAN DE PENSIONES EN EL MISMO PERÍODO DE TIEMPO Y SIN CONTAR CON SUBVENCIONES.

Estos resultados evidencian el valor del retorno económico de la rehabilitación energética más común (aislamientos del edificio) a lo largo del tiempo: se considera que se alcanza la recuperación de la inversión entre los 10 y los 20 años. Teniendo en cuenta las subvenciones, que pueden llegar a cubrir hasta un 80 % del valor de la actuación, el balance positivo desde el punto de vista económico se establece mucho antes. Además, sin llegar a tener en cuenta las subvenciones, el mismo estudio establece que, en comparación con un plan de pensiones, la rehabilitación energética de un piso medio del territorio peninsular acaba aportando más beneficio económico a través del ahorro de energía que el retorno del plan de pensiones una vez jubilado, comparado en el mismo plazo de tiempo. Esto deriva consecuentemente en la conclusión de que invertir en ahorro energético es probablemente la forma más sencilla de ahorrar en nuestro período de jubilación, sin contar con el resto de los beneficios ya expuestos.

Efecto de la rehabilitación en el valor del inmueble

Según el modelo desarrollado por Sociedad de Tasación, una vivienda de más de 50 años incrementaría su valor un 25 % de media tras ser rehabilitada. A esta conclusión ha llegado tras llevar a cabo un análisis de sensibilidad a la calidad del inmueble, basado en datos reales, con el que se determina el incremento medio de valor que, por ciudades, y para un mismo conjunto de inmuebles, se produciría considerando como hipótesis que los mismos se encontrasen en situación de pre y post-rehabilitación.*

* Consultar la nota metodológica del trabajo para más información sobre las hipótesis consideradas. Puede consultarse en este enlace.

Así, a la par que se mejoran los parámetros de habitabilidad y confort para los usuarios, se lograría un incremento del valor patrimonial. Aunque este incremento no es uniforme (depende tanto de la localización como de múltiples factores relacionados con las características de cada inmueble), el ejercicio permite concluir que existe una correlación positiva entre rehabilitación y valor, relación que tiende a afianzarse en la medida en que aumenta la sensibilización de los compradores sobre las ventajas, personales y económicas, de la sostenibilidad de las viviendas, siendo éste un parámetro con una influencia cada vez mayor en las decisiones de compra.

VALORES UNITARIOS MEDIOS DE MERCADO DE LOS INMUEBLES ANTES Y DESPUÉS DE SER REHABILITADOS, Y PORCENTAJE DE VARIACIÓN

CODIGO PROVINCIA (INE)	CODIGO MUNICIPIO (INE)	CAPITAL	HABITANTES	VALOR €/M² SIN REHABILITAR (1)	VALOR €/M² REHABILITADO (2)	% VAR [(2-1)/1]
08	019	BARCELONA	1.664.182	2.900	3.630	25 %
28	079	MADRID	3.334.730	3.020	3.620	20 %
46	250	VALENCIA	800.215	1.260	1.700	35 %
41	091	SEVILLA	691.395	1.510	1.790	19 %
50	297	ZARAGOZA	681.877	1.160	1.600	38 %
29	067	MALAGA	578.460	1.580	1.860	18 %
03	014	ALICANTE/ALACANT	337.482	1.020	1.390	36 %
07	040	PALMA DE MALLORCA	422.587	2.140	2.940	37 %
48	020	BILBAO	350.184	2.310	2.930	27 %
09	059	BURGOS	176.418	1.210	1.550	28 %
15	030	CORUÑA (A)	247.604	1.620	2.060	27 %
47	186	VALLADOLID	299.265	1.070	1.470	37 %
18	087	GRANADA	233.648	1.420	1.840	30 %
35	016	PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS)	381.223	1.460	1.840	26 %
12	040	CASTELLON DE LA PLANA	174.264	770	1.070	39 %
37	274	SALAMANCA	144.825	1.360	1.870	38 %
33	044	OVIEDO	219.910	1.000	1.410	41 %
31	201	PAMPLONA/IRUÑA	203.944	1.640	2.200	34 %
14	021	CORDOBA	326.039	1.040	1.290	24 %
43	148	TARRAGONA	136.496	1.150	1.360	18 %
38	038	SANTA CRUZ DE TENERIFE	209.194	1.330	1.690	27 %
11	012	CADIZ	115.439	1.720	2.120	23 %
26	089	LOGROÑO	152.485	900	1.330	48 %
30	030	MURCIA	459.403	1.070	1.420	33 %
04	013	ALMERIA	201.322	980	1.290	32 %
32	054	OURENSE	105.643	1.080	1.540	43 %
22	125	HUESCA	53.956	970	1.320	36 %
17	079	GIRONA	103.369	1.450	2.020	39 %
10	037	CACERES	96.255	880	1.120	27 %
01	059	VITORIA-GASTEIZ	253.996	1.800	2.210	23 %
21	041	HUELVA	143.837	800	1.110	39 %
19	130	GUADALAJARA	87.484	1.010	1.400	39 %
		MEDIA PONDERADA ESPAÑA	**13.387.131**	**1.960**	**2.460**	**26 %**

Valores porcentuales de incremento del valor de tasación de los inmuebles antes y después de ser reformados. Fuente: Grupo Sociedad de Tasación

Pero el retorno no atañe únicamente al propietario: invertir en rehabilitación tiene, además, sentido desde el punto de vista del retorno en inversión pública: por cada 3 € invertidos en mejoras en la vivienda, 2 € se recuperarán en ahorro de servicios sanitarios y otros servicios públicos en un año (Eurofound, 2016). Para España, este modelo predice una amortización incluso más rápida.
En la tabla siguiente se puede comprobar la relación entre las viviendas con mayor necesidad de reparación por países, el coste estimado de la rehabilitación y el cálculo del retorno económico en años. Como puede apreciarse, España se sitúa como uno de los países más rentables desde el punto de vista de la inversión pública, por el mayor margen de beneficio en gasto sanitario (al eliminarse problemas de salud derivados del mal estado de las viviendas) y un menor coste de la obra, lo que deriva en un retorno casi inmediato.

LA REVALORIZACIÓN DE LOS INMUEBLES REHABILITADOS ES SUSTANCIAL Y RENTABLE DESDE EL PUNTO DE VISTA DE LA INVERSIÓN PRIVADA Y PÚBLICA, AL MINIMIZAR ASPECTOS COMO EL GASTO SANITARIO GRACIAS A LA MEJORA DE LAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD.

Resumen de costes y beneficios a la sociedad de la inversión en mejoras de viviendas con tres o más deficiencias para una selección de países de la UE-28

PAÍS	PARQUE DE VIVIENDAS	% VIVIENDAS CON 3 O MÁS DEFICIENCIAS	COSTE MEDIO POR UNIDAD DE REPARACIÓN (€)	COSTE TOTAL DE REPARACIÓN (MILES DE €)	AHORRO DIRECTO EN SERVICIOS SANITARIOS / AÑO (MILES DE €)	AHORRO INDIRECTO EN SERVICIOS SANITARIOS / AÑO (MILES DE €)	AHORRO TOTAL EN SERVICIOS SANITARIOS / AÑO (MILES DE €)	RETORNO DE LA INVERSIÓN (AÑOS)
SUECIA	4 633 678	4,70 %	16 759	11 400 835	24 070	453 533	477 603	23,87
FINLANDIA	2 906 000	4,00 %	8 180	3 290 242	35 204	505 377	530 581	6,20
AUSTRIA	4 441 000	4,20 %	9 926	3 460 576	29 484	603 007	632 491	5,47
LUXEMBURGO	208 000	5,40 %	8 815	301 650	2 627	53 275	55 902	5,40
ESPAÑA	25 208 000	6,30 %	4 116	13 890 859	1 004 494	21 345 457	22 349 951	0,62
PORTUGAL	5 878 700	9,90 %	3 236	4 648 127	437 337	9 289 699	9 727 036	0,48
CHIPRE	433 212	15,00 %	3 384	30 579	30 579	650 227	680 806	0,45
EU-28	43 708 590	10,60 %	5 127	8 811 754	8 822 754	185 024 751	193 836 505	1,52

Fuente: Inadequate housing in Europe: Costs and consequences (7), pág. 40.

2.3.
¿Qué partes de nuestra vivienda podemos rehabilitar?

Por lo general, las actuaciones se pueden englobar en tres grandes áreas:

Elementos constructivos del edificio

- Aislamientos de fachadas y medianeras.
- Sistemas de protección solar (celosías y toldos que forman parte del proyecto de rehabilitación y con eficiencia demostrable).
- Aislamientos de soleras en contacto con el terreno.
- Aislamientos de cubiertas y falsos techos de últimas plantas.
- Nuevos sistemas pasivos: chimeneas solares, galerías-invernadero.

Instalaciones del edificio

- Optimización del agua, instalaciones hidráulicas y sistemas de evacuación.
- Optimización de sistemas de iluminación.
- Optimización y adecuación de las instalaciones eléctricas.
- Optimización y adecuación de los sistemas de climatización.
- Nuevos sistemas complementarios: placas solares, paneles fotovoltaicos.

Mejoras en la habitabilidad y la usabilidad del edificio

- Accesibilidad universal a través de rampas, plataformas y ascensores.
- Mejora en la gestión y el uso del edificio: sistemas de digitalización y control.
- Mejora de las condiciones acústicas entre viviendas y con el exterior.
- Optimización de los sistemas de ventilación.
- Impermeabilizaciones: eliminación de humedades e infiltraciones.
- Reformas vinculadas a la seguridad y la estructura: refuerzos estructurales, afianzamiento y sustitución de cornisas y balcones.
- Reformas vinculadas a aspectos de decoro: pintado de fachadas.
- Redistribución y mejora de la calidad de los espacios interiores.
- Actuaciones en el interior de las viviendas, con foco principal en la mejora de las condiciones de las instalaciones en áreas húmedas (baño y cocina).

Ilustración de Juan Berrio en el libro *En construcción* (Litera libros, 2018)
de Sonia Rayos, Silvana Andrés y Juan Berrio

3.
¿CÓMO HACERLO?

3.1. ¿Cuáles son los agentes que participan en el proceso de rehabilitación?
Propietario o comunidad de propietarios
Agente rehabilitador
Administrador de la finca
Técnico experto en rehabilitación
Empresa constructora especializada en rehabilitación
Administraciones públicas

3.2. ¿A quién se debe acudir para empezar?
Agente rehabilitador

3.3. ¿Cuáles son los pasos que se deben seguir?
Primeros pasos
Proyecto y presupuestos
Selección de constructora
Licencia y ayudas
Proceso de obra

REHABILITAR NO ES COMPLICADO.
ÚNICAMENTE DEBEN
SEGUIRSE UNA SERIE DE PASOS
SENCILLOS, COMENZANDO
CON EL CONTACTO A LA OFICINA
DE REHABILITACIÓN.

3.1.
¿Cuáles son los agentes que participan en el proceso de rehabilitación?

1. Propietario o comunidad de propietarios

Dependiendo de si se trata de una propiedad vertical u horizontal, el funcionamiento varía ligeramente:

- Propietario único: se trata de la persona que solicitará las obras y las ayudas.
- Comunidad de propietarios: se establecerá una **junta de obras**, en la que algunos de los propietarios actúan como representantes del resto y serán los interlocutores con el resto de los agentes del proceso.

La propiedad, sea única o por comunidad, es la responsable de la búsqueda de un técnico que se haga cargo del diagnóstico de la obra y el desarrollo de un proyecto (si fuera necesario). Posteriormente, debe encargarse de seleccionar a la empresa constructora.

2. Agente rehabilitador

Se trata de una empresa, profesional, entidad o gestor designado para asesorar a la comunidad de propietarios y la Junta de Obras desde el inicio del proceso hasta su finalización, de forma que a través de esta figura se desarrollen y canalicen todas las gestiones que deban llevarse a cabo. Debe tener la confianza de la propiedad y velar en todo momento por sus intereses, para alcanzar unas obras de calidad en el tiempo y con los costes previstos.

El agente rehabilitador puede coincidir con la figura del administrador o del técnico experto en rehabilitación (arquitecto), aunque no necesariamente. Si se necesita contactar con uno, lo más sencillo es contactar con la **Oficina de Rehabilitación** del Colegio de Arquitectos correspondiente o del Ayuntamiento o Comunidad Autónoma donde esté situado el inmueble.

Datos interpretados de la *Guia per a gestionar la rehabilitació d'un edifici d'habitatges*. Confeccionada por los Colegios de arquitectos, aparejadores y administradores de fincas de Catalunya junto a la Comissio de rehabilitació i manteniment d'edificis de Catalunya.

3. Administrador de la finca

El administrador de fincas es un profesional que se encarga de gestionar, a petición de los propietarios de fincas rústicas o urbanas, o por decisión de una junta de propietarios, los asuntos financieros, legales y técnicos necesarios para el mantenimiento y la gestión económica de las mismas.

Sus funciones, cuando se llevan a cabo obras de rehabilitación en una finca, consisten en evaluar los problemas detectados y tratarlos con la propiedad. El administrador debe asesorar en todo el proceso.

4. Técnico experto en rehabilitación

El técnico debe elaborar un diagnóstico en un informe previo, un trabajo cuidadoso de análisis e investigación de las patologías detectadas, para, seguidamente, poder ya redactar el **proyecto de rehabilitación** correspondiente, en el que se definen con precisión todas las tareas por desarrollar.

El técnico también apoya a la propiedad en el proceso de licitación entre las empresas constructoras, elabora un estudio comparativo entre las diferentes ofertas y da su parecer sobre la idoneidad de la que considere más adecuada. En la dirección de obra asume las tareas de dirección y de interlocución entre la comunidad y la empresa constructora designada, haciendo las labores de seguimiento de obra, control de calidad, seguridad y plazos, así como del control de las certificaciones de obra, y manteniendo siempre informada a la Junta de Obras de su avance y todas las incidencias que puedan surgir.

5. Empresa constructora especializada en rehabilitación

La empresa constructora ejecuta los trabajos definidos en el proyecto redactado por el técnico y aprobado por la comunidad. Es elegida por la comunidad según el estudio comparativo redactado por el técnico responsable, en el que, además de la comparación de precios, se tendrán presentes aspectos como su especialidad en este tipo de trabajos, la disponibilidad de la estructura necesaria, la experiencia y la solvencia. La relación entre la empresa constructora y la comunidad se hará mediante el técnico director de los trabajos con el fin de evitar posibles órdenes contradictorias que puedan generar conflictos futuros en los trabajos por ejecutar.

6. Administraciones públicas

Las obras de rehabilitación se regulan por la normativa de ámbito estatal, la autonómica y por las ordenanzas locales. Hay que conocer bien los derechos y las obligaciones que se desprenden de estas regulaciones para poder tenerlas en cuenta en el momento que queremos realizar unas obras de rehabilitación.

Datos interpretados de la *Guia per a gestionar la rehabilitació d'un edifici d'habitatges*. Confeccionada por los Colegios de arquitectos, aparejadores y administradores de fincas de Catalunya junto a la Comissio de rehabilitació i manteniment d'edificis de Catalunya.

3.2.
¿A quién se debe acudir para empezar?

Como propietario, lo más sencillo es contactar con un agente rehabilitador (un arquitecto, un administrador o cualquier otro profesional vinculado al proceso de rehabilitación), de forma que, en primer lugar, realice el diagnóstico inicial de los aspectos que pueden ser mejorados y los susceptibles de ser subvencionados.

La nueva normativa define y potencia la figura del agente rehabilitador, que se implica en todo el proceso, y permite que el promotor esté en todo momento acompañado y asesorado por un mismo profesional.

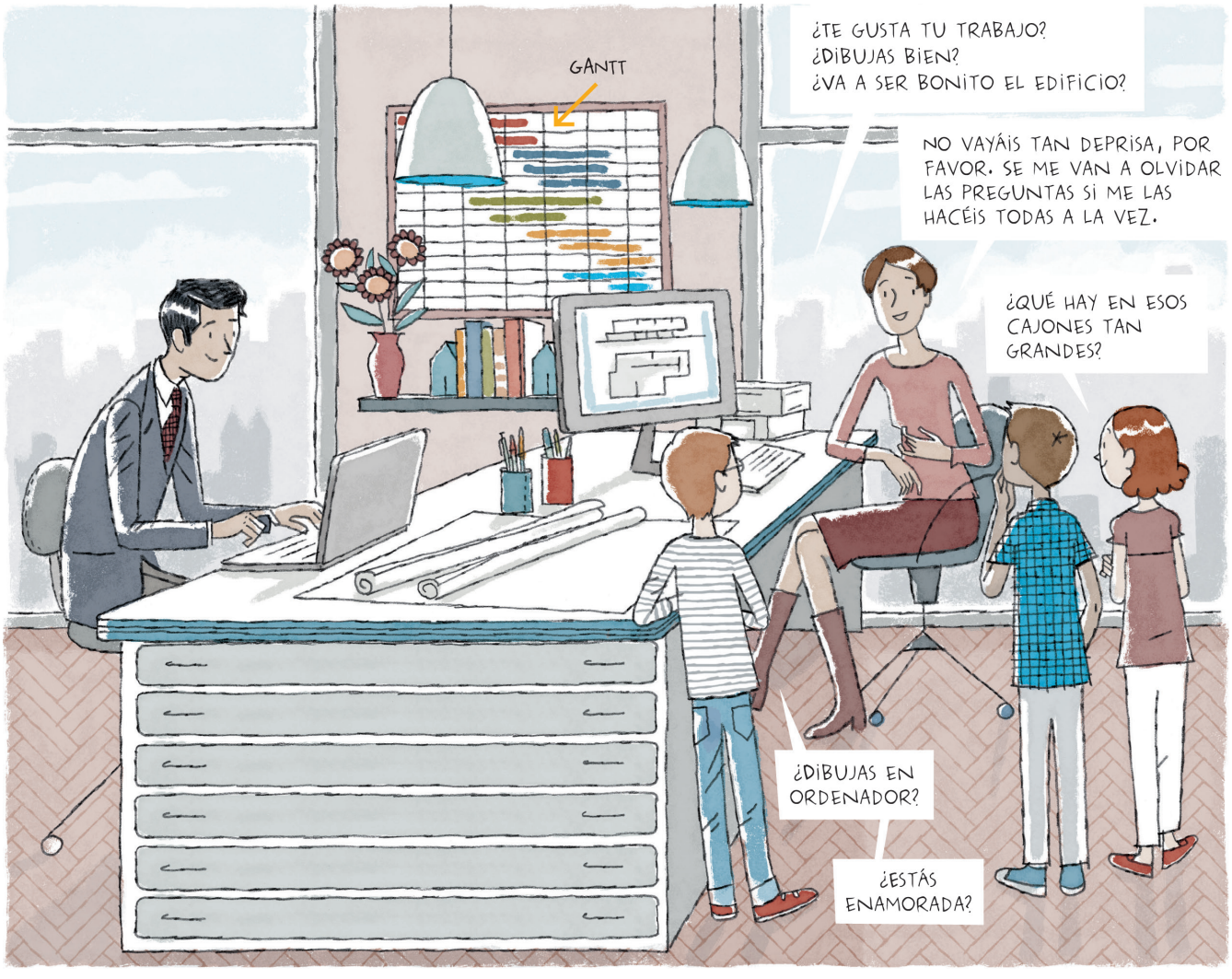


Ilustración de Juan Berrio en el libro *En construcción* (Litera libros, 2018) de Sonia Rayos, Silvana Andrés y Juan Berrio

3.3.
¿Cuáles son los pasos que se deben seguir?

1. PRIMEROS PASOS

- **Tomar la decisión de hacer la obra:** la comunidad de propietarios y el administrador deciden por propia iniciativa, o por petición de un informe de la ITE (Inspector Técnica de Edificios) obligatoria, que determinados aspectos del edificio deben ser abordados.
- **Primer contacto con un agente rehabilitador:** la comunidad y el administrador contactan con un agente especializado en rehabilitación para que gestione el proceso desde el inicio. La manera más efectiva —si no se dispone ya de un agente— es contactar con los profesionales utilizando la Oficina de Rehabilitación del Colegio de Arquitectos correspondiente. El agente puede ser también el mismo administrador de la finca, o el técnico que posteriormente desarrollará el proyecto de rehabilitación.
- **Informe previo**. Un técnico (normalmente arquitecto) realiza una inspección del edificio, analiza la problemática detectada y emite un informe técnico que establezca la gravedad y urgencia de la situación, recomendando las medidas que se deban tomar.
- **Constitución de la Junta de Obras**. El presidente de la comunidad y el administrador informan a los vecinos y proponen la creación de una Junta de Obras.
- **Contratación del técnico**. La comunidad de propietarios contrata al técnico elegido para elaborar el proyecto de rehabilitación.

2. PROYECTO Y PRESUPUESTOS

- **Redacción del proyecto técnico**. El técnico redacta el proyecto, que incluirá la memoria descriptiva de los trabajos, el pliego de condiciones, mediciones y presupuestos, la planificación de las obras, los planos generales y detallados, y el estudio de seguridad y salud.
- **Aprobación del proyecto realizado**. La comunidad de propietarios aprueba el proyecto y la realización de las obras descritas.
- **Presupuestos**. El agente rehabilitador o el mismo arquitecto, si ejerce de coordinador, remite la documentación del proyecto a diferentes empresas constructoras especializadas (normalmente tres), para la presentación de los presupuestos de obra. Una vez recopilados, la Junta y el administrador remiten los presupuestos de las empresas al técnico para que haga un estudio comparativo.

3. SELECCIÓN DE CONSTRUCTORA

- **Elección de la empresa constructora**. El técnico emite su informe a la Junta y al administrador, que deberán escoger la empresa. También se analiza el modelo de contrato de obra con la empresa.
- **Aprobación del presupuesto**. La Junta de Obras presenta en la comunidad, en Junta General, el presupuesto aceptado para su aprobación. Se recomienda prever una cantidad destinada a posibles nuevas intervenciones complementarias al proyecto, cantidad controlada por la Junta de Obras. Se aprueban las derramas o gastos en el caso de no haberlo hecho antes.

- **Formalización de contrato**. La Junta de Obras firma el contrato con la empresa constructora, donde se establecen las condiciones técnicas, económicas, garantías, programación y duración de las obras y su fecha de inicio. Se adjunta el proyecto como documento contractual.

  Ejemplo de contrato tipo

4. LICENCIA Y AYUDAS

- **Tramitación de licencia**. El técnico tramita la autorización municipal de obras (licencia). La Junta de Obras debe también considerar la conveniencia de contratar un seguro de responsabilidad civil para hacer frente a posibles daños que se puedan causar a lo largo de las obras.
- **Solicitud de ayudas**. Aunque la mayoría de las ayudas se abonan una vez finalizada y justificada la obra, se pueden ya solicitar con el presupuesto formalizado. Existen varias subvenciones que pueden sumarse entre ellas. La forma más sencilla de coordinarlas es a través del agente rehabilitador.

5. PROCESO DE OBRA

- **Inicio de obras**. Antes de iniciar las obras, el administrador solicita a la empresa constructora el certificado de estar al corriente de pago con Hacienda y la Seguridad Social, la póliza de responsabilidad civil y todo riesgo construcción (TCR) y la carta de garantía sobre la obra. La empresa presenta el Plan de Seguridad y Salud de la obra, en su caso, al técnico director de la obra y comunica la apertura del centro de trabajo ante la Administración laboral.
- **Visitas de obra**. Iniciada la obra, se programan visitas de seguimiento con la participación del técnico, la Junta de Obras, el administrador y la empresa. Se levanta acta de todas las decisiones tomadas.
- **Pagos**. El administrador realiza los pagos de las certificaciones de obra (fases que se van completando en el proceso de la obra) previamente conformadas por el técnico.
- **Fin de obras**. Finalizada la obra, el técnico emite el certificado final de obra y otros documentos según las obras realizadas (certificados de idoneidad técnica y de homologación, fichas de materiales, certificado de paramentos exteriores...). También se debe demostrar, mediante informe técnico, la mejora de la calificación energética una vez finalizada la obra, requisito indispensable para recibir algunas de las ayudas.

Otros aspectos a tener en cuenta:

- **Derramas y préstamos**. El administrador deberá establecer, junto con la comunidad, las cuotas de derrama correspondientes al valor de la obra de rehabilitación. Este valor, independientemente de ser susceptible de ser subvencionado, podrá también gestionarse con entidades bancarias que permitan su financiación.
- Es importante, no obstante, resaltar que la **iniciativa de la rehabilitación es del habitante**, y que, por tanto, solo las personas que tengan la iniciativa de solicitarla la recibirán.

Datos interpretados de la *Guia per a gestionar la rehabilitació d'un edifici d'habitatges*. Confeccionada por los Colegios de arquitectos, aparejadores y administradores de fincas de Catalunya junto a la Comissio de rehabilitació i manteniment d'edificis de Catalunya

4.
MECANISMOS DE FINANCIACIÓN

4.1. Oportunidades actuales y programas de ayudas directas a la rehabilitación

Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de España
Plan Estatal para el Acceso a la Vivienda 2022-2025
Programa de mejora de la accesibilidad en y para las viviendas
Programa PREE 5000
Real Decreto de ayudas para energías renovables
Plan Moves II de Incentivos a la Movilidad Eficiente y Sostenible

4.2. Requisitos para solicitarlas

Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia
Programa PREE 5000
Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025
Plan Moves II

4.3. Formas de financiación

4.4. ¿Cómo comenzar?

Oficinas de Rehabilitación habilitadas
por los colegios profesionales de arquitectos
Ventanillas únicas de tramitación de expedientes

LAS AYUDAS CREADAS PUEDEN CUBRIR UN ALTO PORCENTAJE DE LOS COSTES DEL LIBRO DEL EDIFICIO Y HASTA UN 80 % DE LOS COSTES DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LA OBRA, Y SE CENTRAN EN DIVERSOS ASPECTOS DE LA REHABILITACIÓN Y EN LA DESCARBONIZACIÓN.

4.1.
Oportunidades actuales y programas de ayudas directas a la rehabilitación

A nivel estatal, el nuevo instrumento de recuperación Next Generation EU permitirá a España movilizar un volumen de inversión sin precedentes y, en este contexto, el **Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de España** traza la hoja de ruta para la modernización del parque inmobiliario español. Se trata de un proyecto de país que requiere de la implicación de todos los agentes económicos y sociales, de todos los niveles de gobierno y del conjunto de los recursos de la Administración pública.

En su apartado segundo, el Plan de Recuperación se centra «en el **impulso de las actuaciones de rehabilitación y mejora del parque edificatorio**, tanto en ámbitos urbanos como rurales, con el marco estratégico de la Agenda Urbana Española, y asegurando la máxima ambición en el ámbito de la energía y la sostenibilidad, al tiempo que se favorecen actuaciones integrales que contribuyan a mejorar la calidad, el estado de conservación, la accesibilidad y la digitalización de los edificios, fomentando también la construcción de vivienda en alquiler social con estándares de la máxima calidad y eficiencia».

Como puede deducirse, se trata de un plan que va a movilizar una gran cantidad de fondos y dedicación por parte de la Administración, con la intención de lograr el objetivo de rehabilitar un parque de viviendas con un gran déficit de inversión como es el español. Está previsto que este fondo, que llega hasta 2026, tenga carácter de continuidad hasta alcanzar los objetivos mínimos de renovación del parque inmobiliario.

Existen un gran número de ayudas a distintos niveles: local, autonómico y estatal. Cada una de ellas establece sus requisitos y el rango de actuación.

Entre los programas de ayuda a la rehabilitación del Plan de Recuperación, el Gobierno, a través de las Comunidades Autónomas, puede subvencionar casi la totalidad de un informe técnico previo (el Libro del Edificio Existente) que permita al propietario visualizar cuál es el potencial de mejora que tiene su edificio. De esta forma, se pretende que el coste de comenzar el proceso no suponga una barrera económica. En este informe previo se tendrá que concretar un diagnóstico, el tipo de actuaciones que deberían llevarse a cabo para poder acceder a las ayudas, se podrá estimar un avance de coste e incluso las posibles fases de actuación. Este programa cubre también un porcentaje importante de los proyectos que deban desarrollarse, de manera que la redacción del proyecto no suponga un freno para ejecutar las actuaciones. También existen otras líneas a través de las que se puede cubrir hasta un 80 % del coste de ejecución material de obras integrales. Estas ayudas son compatibles con cualesquiera otras creadas por Comunidades Autónomas o Ayuntamientos.

Enlace al documento completo

Estos cuatro grandes planes estatales articulan la mayor parte de las ayudas ofrecidas para la rehabilitación del parque edificatorio. No obstante, entidades locales y autonómicas están lanzando también planes específicos de ayudas que se complementan con las expuestas.

El **Plan Estatal para el Acceso a la Vivienda 2022-2025**, que también se gestionará a través de las Comunidades Autónomas, en relación con la rehabilitación se centra en la accesibilidad a través de su **Programa de mejora de la accesibilidad en y para las viviendas.** Es decir, con el foco en la accesibilidad de todas las tipologías edificatorias, desde la vivienda aislada hasta la vivienda colectiva, actuando en las zonas comunes o en el interior de las viviendas.

Enlace al documento completo

El **Programa PREE 5000**, que van a gestionar las Comunidades Autónomas y está financiado también por el programa Next Generation de la Unión Europea, se centra en la rehabilitación de edificios en municipios de menos de 5000 habitantes. Según consta en el texto del documento, «el objetivo del PREE 5000 es dar un impulso a la sostenibilidad de la edificación en los municipios de reto demográfico en nuestro país, mediante actuaciones que van desde cambios en la envolvente térmica, a la sustitución de instalaciones de generación térmica con combustibles de origen fósil por generación térmica basada en fuentes renovables como la biomasa, la geotermia, la solar térmica o la bomba de calor, y la incorporación de tecnologías de regulación y control, así como la mejora en la eficiencia energética en la iluminación».

Además, el programa pretende promover las actuaciones realizadas por comunidades de energías renovables o comunidades ciudadanas de energía, tal como recogen las últimas directivas de energías renovables y de mercado interior de la energía.

Enlace al documento completo

El **Real Decreto de ayudas para energías renovables** centra sus esfuerzos en incentivar el autoconsumo, el almacenamiento y los usos térmicos de energías renovables actuando en varias líneas de trabajo, entre las que se destacan las siguientes:

- Realización de instalaciones de autoconsumo, con fuentes de energía renovable, en el sector residencial, las Administraciones públicas y el tercer sector, con o sin almacenamiento.
- Incorporación de almacenamiento en instalaciones de autoconsumo, con fuentes de energía renovable, ya existentes en el sector residencial, las Administraciones públicas y el tercer sector.
- Realización de instalaciones de energías renovables térmicas en el sector residencial.

Enlace al documento completo

El **Plan Moves II de Incentivos a la Movilidad Eficiente y Sostenible**, sufragado por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER), subvenciona actuaciones de electrificación del parque automovilístico (sean coches, motos, patines o bicicletas). Las actuaciones se centran en cuatro líneas, entre las que se destaca las ayudas a la implantación de infraestructura de recarga de vehículos eléctricos en residencias particulares y comunidades de propietarios. Además, en el caso de comunidades, será subvencionable la preinstalación eléctrica para recarga de vehículo eléctrico.

Las ayudas serán de un 30 % o un 40 % del coste subvencionable, dependiendo del tipo de beneficiario, con un límite de 100 000 euros.

Enlace al documento completo

4.2.
Requisitos para solicitarlas

Los requisitos se desglosan según la ayuda:

- El Real Decreto por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del **Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia** define como condición para la recepción de ayudas la disminución del consumo de energía mayor al 30 % (lo que supone un salto de al menos una letra en la calificación energética del edificio). Sin embargo, puede cubrir otras actuaciones que, si bien no están vinculadas con la mejora energética directamente, sí lo están con la propia rehabilitación del edificio. Esto significa que necesariamente se debe abordar la rehabilitación desde el punto de vista del ahorro energético demostrable, aunque se incluyan otras actuaciones en la rehabilitación que no repercutan en el ahorro energético, como puedan ser las mejoras de habitabilidad y usabilidad del edificio.
- El **Programa PREE 5000,** de forma análoga, también solicita una mejora energética demostrable del 30 %, y requiere actuar únicamente sobre edificios construidos antes de 2007. Además, tendrán derecho a ayudas adicionales las actuaciones integradas, es decir, las que combinen simultáneamente dos o más tipologías: una de ellas debe ser sobre la envolvente térmica (que implique una disminución de la demanda del 30 % en climatización), que se combinará con otra actuación, bien sobre la instalación térmica (que suponga, al menos, la sustitución del 60 % de la potencia de la generación térmica existente), o bien sobre la iluminación en el caso de los edificios de uso diferente a la vivienda (que suponga la renovación de más de un 25 % de la superficie iluminada).
- En el **Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025** se solicitan varios requisitos que varían según la tipología, pero comparten el hecho de que la actuación sea sobre un edificio proyectado antes de 2006, que sea vivienda habitual para una mayoría de los habitantes en el momento de solicitarlas y que disponga de un informe técnico con las necesidades de actuación.
- El **Plan Moves II** establece como requisito no haber recibido una financiación por el mismo motivo a través de otra ayuda, pública o privada, y establece que solo serán subvencionables las actuaciones cuya inversión se haya realizado con posterioridad a la fecha de registro de la solicitud de ayuda.

4.3.
Formas de financiación

Numerosas entidades financieras han creado líneas de financiación específicas (créditos bancarios para la rehabilitación, hipotecas verdes, etc.) a tal efecto, con bajos intereses. El ICO (Instituto de Crédito Oficial) cuenta también con líneas de financiación para la rehabilitación de viviendas, que se conceden tanto a empresas como a particulares bajo la modalidad de préstamo, leasing, renting o línea de crédito.

Uno de los problemas con los que se encuentran las comunidades y los particulares que deciden rehabilitar es la partida económica necesaria para ello, a pesar de las ayudas que se reciban más tarde, una vez acabada la obra.

Algunas empresas ofrecen lo que se denomina Empresas de Servicios Energéticos (ESE), un producto integral para la rehabilitación de edificios: financiación, proyecto, obras, mantenimiento y gestión. El modelo se sustenta sobre los ahorros energéticos de los edificios, con el compromiso de la gestión hasta que se recupera la inversión, pero debe estudiarse el compromiso contractual que se adquiere por ello.

Por último, existe la posibilidad de que las constructoras ofrezcan a sus clientes la posibilidad de pagar por plazos la obra. Se debe preguntar sobre esta posibilidad en el momento de solicitar presupuestos.

4.4.
¿Cómo comenzar?

En muchas de las Comunidades Autónomas y grandes municipios también se puede comenzar este procedimiento a través de las **Oficinas de Rehabilitación** creadas a tal efecto, que, además de servir como punto de información sobre las diferentes opciones disponibles, sirven a menudo de ventanillas únicas de tramitación de expedientes.

La mejor forma de informarse es a través de las Oficinas de Rehabilitación habilitadas por los colegios profesionales de arquitectos, que canalizan toda la información y los procedimientos existentes, pudiendo además asesorar a los interesados sobre los profesionales que se necesitan (un agente rehabilitador o un técnico especialista).

OBSERVATORIO 2030 · CSCAE

Presidente CSCAE
Lluís Comerón Graupera

Secretario General CSCAE
Laureano Matas Trenas

Directora del Observatorio 2030
Ángela Baldellou Plaza

Secretario Técnico del Observatorio 2030
Enrique Ramírez Sánchez

Coordinador del Observatorio 2030
Sergio García-Gasco Lominchar

GUÍA CIUDADANA DE IMPULSO A LA REHABILITACIÓNES

Guías Observatorio 2030 · CSCAE

Autores
Ángela Baldellou Plaza
Sergio García-Gasco Lominchar
Enrique Ramírez Sánchez

Editores serie 'Guía Observatorio'
Inmaculada E. Maluenda
Enrique Encabo Seguí

Diseño estratégico
A305

Diseño gráfico
gráfica futura

Ilustraciones
Juan Berrio (p. 25, p. 31)
Cortesía de Sonia Rayos, Silvana Andrés y Juan Berrio y de Litera libros.
Publicadas originalmente en el libro *En construcción* (Litera libros, 2018).

Publica
Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España

ISBN: 978-84-122444-3-4

observatorio 2030 CSCAE

PATROCINADORES

AEDAS HOMES

alotark

ASEMAS

COSENTINO

danosa
Building together

IBERDROLA

ISOVER SAINT-GOBAIN

Placo SAINT-GOBAIN

Roca

savills AGUIRRE NEWMAN

MIEMBROS Y COLABORADORES INSTITUCIONALES

AC/E ACCIÓN CULTURAL ESPAÑOLA

Ajuntament de Barcelona

MADRID

Comunidad de Madrid

España Global

FEMP FEDERACION ESPAÑOLA DE MUNICIPIOS Y PROVINCIAS

Global Compact Cities Programme

ICEX

GOBIERNO DE ESPAÑA VICEPRESIDENCIA TERCERA DEL GOBIERNO MINISTERIO PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA Y EL RETO DEMOGRÁFICO

IDAE

Instituto Cervantes

IPCE

JUNTA DE EXTREMADURA

GOBIERNO DE ESPAÑA VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO MINISTERIO DE ASUNTOS ECONÓMICOS Y TRANSFORMACIÓN DIGITAL

GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE ASUNTOS EXTERIORES, UNIÓN EUROPEA Y COOPERACIÓN aecid

GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE ASUNTOS EXTERIORES, UNIÓN EUROPEA Y COOPERACIÓN

GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE CIENCIA E INNOVACIÓN

Ciemat Centro de Investigaciones Energéticas, Medioambientales y Tecnológicas

GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE CULTURA Y DEPORTE DIRECCIÓN GENERAL DE BELLAS ARTES

GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE DERECHOS SOCIALES Y AGENDA 2030

GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE EDUCACIÓN Y FORMACIÓN PROFESIONAL

GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE IGUALDAD Instituto de las MUJERES

GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE INDUSTRIA, COMERCIO Y TURISMO

GOBIERNO DE ESPAÑA VICEPRESIDENCIA TERCERA DEL GOBIERNO MINISTERIO PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA Y EL RETO DEMOGRÁFICO

GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA

OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE

ONU HABITAT POR UN MEJOR FUTURO URBANO

ONU medio ambiente Programa de las Naciones Unidas para el Medio Ambiente

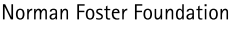
Pacto Mundial Red Española

UNWTO World Tourism Organization

MEDIA PARTNER

OBSERVATORIO INMOBILIARIO

OTROS AGENTES COLABORADORES



ENTIDADES INVITADAS