

**LA REHABILITACIÓN DEL PARQUE EDIFICADO, UNA NECESIDAD Y AHORA UNA OPORTUNIDAD**  
(ANTE UNA O MUCHAS NECESIDADES, UNA O VARIAS OPORTUNIDADES: AHORA O NUNCA)

*PRINCIPALES LÍNEAS ARGUMENTALES*

**1) ALINEACIÓN CON LOS OBJETIVOS DE LA UE Y DEL ESTADO ESPAÑOL**

- El mundo se enfrenta a una crisis sin precedentes con la pandemia de coronavirus y el objetivo inmediato es salvar vidas y frenar la propagación del virus. Pero eso no significa que debamos olvidar nuestros esfuerzos para detener la crisis climática
- En la UE, el Banco Central Europeo ha anunciado un programa de compra de deuda por emergencia pandémica de 750.000 mil millones de euros y los gobiernos nacionales están preparando paquetes de estímulo por valor de centenares de miles de millones de euros.
- Este dinero debe gastarse sabiamente: debe beneficiar a las personas, no solo para abordar los impactos a corto plazo sino también para acelerar la transición hacia una economía sostenible, respetuosa con el clima y resiliente. Ante la situación la UE está proponiendo fusionar dos anteriores líneas estratégicas: El Pacto Verde y el Pacto Digital, en un nuevo Plan de recuperación económica
- **La rehabilitación de viviendas y edificios públicos junto con el impulso a las energías renovables** protagonizarán la fase más urgente, coincidiendo con algunos objetivos del reciente Plan Nacional Integrado de Energía y Clima (PNIEC) español.

**2) LA REHABILITACIÓN DE NUESTRO PARQUE EDIFICADO, RESPONSABLE DE MAS DE UN TERCIO DE LAS EMISIONES DE CO2, DEBE SER UNA DE LAS ESTRATEGIAS Y MEDIDAS CONCRETAS A IMPLEMENTAR**

- La cuestión ahora ya no es si las políticas de fomento de la rehabilitación urbana son o no necesarias, sino **con cuanta intensidad y ritmo se deben aplicar esas medidas**, para cumplir, por ejemplo, con los objetivos-país expresados en el Plan Nacional Integrado de Energía y Clima (PNIEC) 2021-2030 (aprobado por el Consejo Ministros 22/02/2019), que marcaba en esta materia un ritmo de 120.000 vivs/año, hasta 2030 (5 veces superior al ritmo actual) (25.000 vivs al año, según el Informe del Observatorio Ciudad 3R)
- O incluso con los más ambiciosos señalados por los expertos como el Grupo GTR, que indican que para poder rehabilitar antes de 2050 el 50% parque obsoleto construido antes de 1979 (unos 13 millones de viviendas) y concretamente **los 6,9 millones de estas de uso habitual y permanente (viviendas principales)** localizado en edificios plurifamiliares, haría falta que el ritmo rehabilitador fuera algo mayor: 250.000 viviendas año, 10 veces superior al ritmo actual.

- Según los informes de GTR, 10 millones de viviendas principales deberían ser rehabilitadas en los próximos 30 años, con una inversión anual promedio 7.500 millones de euros/año que representan aproximadamente el 0,6 % del PIB del país, y **generando una media de 100.000 puestos de trabajo al año**. Ninguna otra actividad de las relacionadas con el Green Deal es capaz de generar tanto empleo. Empleo de calidad, no deslocalizable e innovador.
- Los **retornos públicos** que suponen la implantación de estas políticas, ya medidos en algunas Comunidades Autónomas (Cataluña y País Vasco), a todas las Administraciones Publicas, en forma de impuestos estatales (IVA, IRPF, Sociedades), menores costes de desempleo, gastos sanitarios, o impuestos y tasas locales (IBI, ICIO), **son casi equivalentes, cuando no superiores, a las inversiones públicas destinadas a incentivarlos por medio de subvenciones a fondo perdido**. Y desde luego similares o incluso superiores a los revertidos con los sucesivos Planes Renove para el automóvil.

### 3) PARA MULTIPLICAR POR 5 O POR 10 LOS RESULTADOS ACTUALES, NO SON SUFICIENTES LOS MECANISMOS HABITUALES.

- Para lograr que los objetivos estratégicos estatales, autonómicos y locales en materia de promoción de la rehabilitación se cumplan, se debe superar la actual situación de desajuste entre el marco estratégico y el esfuerzo inversor publico impulsado descoordinadamente mediante los **Planes Estatales de Vivienda y Rehabilitación** (actual Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana) o las **iniciativas del IDAE** (Ministerio para la Transición Ecológica) y las Estrategias de Desarrollo Urbano Sostenible e Integral, **EDUSI** (Ministerio de Hacienda) y los escasos municipios con ayudas.
- Superando las limitaciones del actual modelo:
  - basado en la gestión en cascada (Estado-C.Autónoma-Ayuntamiento),
  - desvinculado de planteamientos estratégicos,
  - centrado exclusivamente en la subvención pública (sin incluir otras herramientas de financiación: créditos y avales públicos que faciliten el crédito privado masivo, o de gestión dirigidas a las CCPP a través de los ayuntamientos),
  - muy afectado por la discontinuidad temporal y que no coordina los recursos públicos: Mº de Fomento-IDAE Hacienda
  - Con **contradicciones flagrantes** como la de **que el Mº de Hacienda** (con la excepción de Navarra y País Vasco, con regulación propia), **exija el pago en el IRPF del importe proporcional de las ayudas locales concedidas**, consideradas en el año en que se reciben como incremento de patrimonio.

### 4) ES NECESARIO UN PLAN ESTATAL EXTRAORDINARIO DE CHOQUE PARA EL FOMENTO DE LA REHABILITACIÓN URBANA, BASADO EN TRES EJES:

- ✓ *EJE 1.- FACILITAR EL ACCESO MASIVO A LA FINANCIACIÓN A TODOS LOS PROMOTORES DE ESTE TIPO DE OBRAS, Y EN ESPECIAL A LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS* (en España el 78,9% de las vives, lo son en propiedad y el 68,6% -17,2 millones de vives.- están en edificios plurifamiliares)

- Con otras fórmulas de financiación pública, que no sea solo las subvenciones directas (subvenciones + créditos públicos, según modelo ya testado con éxito del IDAE).
  - Creación de una nueva línea de avales públicos dirigida al sector y en especial a las Comunidades de Propietarios (CCPP) que tiene dificultad de acceso al crédito privado, a través de un nuevo Fondo Estatal de Garantía para la Rehabilitación (FEGaR).
  - Creación de un nuevo posible Fondo Estatal Reembolsable de Apoyo a la Rehabilitación (FERAR) dirigido a los entes locales, que permita descargar a los ayuntamientos de los compromisos financieros que se generan y conseguir así mayor capacidad de acción e incidencia, de modo parecido al seguido en municipios como el de Santa Coloma de Gramenet y otros en Barcelona
- ✓ EJE 2.- MOVILIZACIÓN DE RECURSOS PÚBLICOS Y PRIVADOS PARA SU APLICACIÓN CON EFICACIA SOCIAL EN LA RECONSTRUCCIÓN SOCIAL Y ECONÓMICA POST PANDEMIA
- Implementación del Plan Extraordinario de manera **concertada y estratégica**
  - Coordinación de los diferentes fondos y recursos públicos (todos para las mismas o muy parecidas finalidades):
    - (Planes de Vivienda, Fondo Nacional de Eficiencia Energética (gestionado por IDAE)
    - Fondos Europeos (FEDER, EDUSI, gestionados por Hacienda y CCAA)
    - Fondos autonómicos distintos del Plan Estatal
    - Subvenciones locales
  - En colaboración con sector financiero privado.
- ✓ EJE 3.- APOYO A LA GESTIÓN PRÓXIMA BASADA EN DAR A LOS MUNICIPIOS UN PAPEL CON MAYOR PROTAGONISMO.
- Se propone que el Plan Extraordinario Estatal promueva en paralelo una primera fase en la **que los 50 municipios con más viviendas anteriores a 1980 cuenten con una Estrategia Local de Rehabilitación** (Según datos del INE, los 50 municipios con mayor concentración de viviendas anteriores a 1980 acumulan 4.633.030 viviendas y representan el 60% del volumen total de viviendas de esa antigüedad en España.).
  - Apoyo a las **Oficinas de Gestión Municipal** en municipios de más de 10.000 habitantes con Estrategias Locales aprobadas

## 5) ES IMPRESCINDIBLE DISPONER DE MAS Y MEJOR INFORMACIÓN SOBRE LA MEDICIÓN DE RESULTADOS

- A las anteriores consideraciones, es oportuno añadir una última referida a la **necesidad de mejorar muy notablemente lo que podíamos denominar como una nueva y necesaria “cultura de la evaluación”** de las políticas públicas en esta materia de todas las administraciones, en especial el MITMA que recoge toda la actividad en materia de edificación que proviene de los Ayuntamientos y CCAA

*Juan Rubio del Val, director del Observatorio Ciudad 3R. Zaragoza, 2 de junio de 2020*