

# IMPULSAR EL POTENCIAL DE LA REHABILITACIÓN



**Juan Carlos Delrieu**

Director de Estrategia y Sostenibilidad. Asociación Española de Banca y FinResp

Mucho se habla de los criterios ambientales, sociales y de gobernanza (ESG, por sus siglas en inglés) y, mas aún se habla de la necesidad de cuidar nuestro planeta frente a las consecuencias adversas del cambio climático, por lo que, en una buena parte de ocasiones, la *E* emerge como un factor central en el debate sobre la sostenibilidad. Sin embargo, cada vez es más evidente que para avanzar como sociedad de una manera equilibrada es fundamental encontrar la combinación perfecta de los tres criterios. Un desafío que no es nada fácil de diseñar y mucho menos de ejecutar.

Sin embargo, la rehabilitación de viviendas, tanto para mejorar la eficiencia energética como la accesibilidad, es una iniciativa ejemplar en este sentido, por el favorable efecto que tendría sobre el medio ambiente y porque en una sociedad como la española que tiende a envejecer, el empeño por disfrutar de casas y entornos sociales que generen un mayor bienestar es fundamental. Sabemos que estos objetivos medioambientales y sociales no se pueden lograr sin un adecuado equilibrio entre lo público y lo privado, por lo que es fundamental diseñar un marco de actuación en el que la gobernanza engarce a los dos ámbitos.

En general, los edificios emiten el 36% de los gases de efecto invernadero y demandan el 40% del consumo de energía, por lo que es comprensible que la Comisión Europea haya establecido que la rehabilitación sea una de las actividades que primero se tienen que beneficiar de los planes de recuperación, tal y como también se pone de manifiesto en el Plan de Recuperación y Resiliencia diseñado por

el Gobierno español. Además, genera un efecto multiplicador sobre el empleo de la pequeña y mediana empresa.

En España, sin embargo, la conveniencia se vuelve una necesidad desde el punto de vista ambiental, porque algo más del 70% del stock de viviendas tiene una certificación energética de baja calidad (calificada entre la *E* y la *G* de acuerdo con el IDAE) debido a que en este país nunca ha habido un especial interés en incentivar la modernización de los hogares y edificios. Aquí solo se ha logrado rehabilitar el 0,3% anual del stock existente, frente a un promedio que oscila entre el 2% y el 3% en los principales países de la UE.

Asimismo, en términos de accesibilidad, más del 35% del parque de viviendas en España son inapropiadas en términos de bienestar y accesibilidad para una población que tiende a envejecer y requiere, por lo tanto, unas necesidades y un confort que esas viviendas no ofrecen. Por tanto, mejorar la accesibilidad de las viviendas, prepararlas para generar bienestar, reducir el coste de la factura eléctrica de las familias y propiciar un entorno urbano regenerado son objetivos que encajan perfectamente en el criterio social que forma uno de los pilares de la sostenibilidad.

Para ejecutar este esfuerzo en los próximos años, se estima que se necesitan, al menos, unos 40.000 millones de euros de acuerdo con el Pniec. A través de los fondos de recuperación europeos, el sector va a disponer de 6.820 millones de euros, según anunció el presidente del Gobierno por lo que será fundamental contar con el apoyo del sector privado. Para ello se requiere una nueva forma de entender el modelo de negocio más allá de la ejecución,

con un marco normativo más adaptado a estas necesidades y con nuevos instrumentos de financiación, por lo que la gobernanza entre el compromiso público y la colaboración privada debe ser clara, estable y confiable.

La banca siempre ha sentido la rehabilitación como una actividad marginal que generaba un riesgo muy significativo debido a la inseguridad jurídica derivada de la Ley de la Propiedad Horizontal y de la complejidad de estas operaciones. A esto se sumaba su escasa rentabilidad, lastrada por márgenes estrechos y largos periodos de amortización del préstamo. La regulación financiera tampoco ayuda a financiar la rehabilitación a gran escala, ya que exige una provisión de capital que desincentiva a los bancos. Sin embargo, los

## Los obstáculos que frenaban a este mercado en nuestro país poco a poco desaparecen

fondos europeos de recuperación y la cada vez mayor sensibilidad social por los riesgos climáticos están cambiando la percepción del sector bancario, que ve en esta necesaria transformación una oportunidad de negocio muy atractiva. Ya comienzan a emerger en el mercado productos financieros adaptados a la rehabilitación que tienden a concederse en condiciones ventajosas si mejoran la eficiencia energética de la vivienda, pero es fundamental que se facilite un marco normativo apropiado para promover productos financieros innovadores que respalden las actuaciones a gran escala en condiciones preferentes, lo que exige trascender las fórmulas financieras tradicionales.

Poco a poco, los obstáculos que frenaban el potencial del mercado de la rehabilitación en España empiezan a disiparse. En este escenario, no obstante, falta el ingrediente más importante: la concienciación del propietario. Hasta ahora, dábamos por hecho que los

propietarios se movilizaban a través de subvenciones y que cuanto mayor fuera el importe de las ayudas, mayor sería el interés por reformar su vivienda. Igualmente, asumíamos que en cuanto la demanda despertara los bancos adaptarían su oferta de productos para promover la rehabilitación de los hogares. No está tan claro. España ha experimentado un cambio sustancial en los últimos años. En la actualidad, vivimos en un país con necesidades diferentes a las de hace una o dos décadas y, hasta cierto punto, más empobrecido tras haber sufrido el impacto de dos crisis económicas muy severas. Un país, sin duda, más sensible que nunca al cambio climático y a los temas sociales, y que alberga esperanzas de que los fondos de recuperación europeos ayuden a resolver muchos de estos problemas. Vivimos en un país en el que muchos viejos dogmas parecen haber saltado por los aires, lo que afecta, entre otros, a la percepción que los propietarios y los consumidores tienen sobre la rehabilitación.

Por ello es fundamental entender los argumentos que respaldan las preferencias de los propietarios por la rehabilitación de sus viviendas. Si desconocemos la demanda potencial, será más difícil para los bancos crear nuevos productos innovadores, de la misma manera que es poco probable que los propietarios se inclinen por modernizar su vivienda sin un marco de política nacional que respalde actuaciones a gran escala y promueva así la disponibilidad de financiación para cubrir la inversión. Los fondos europeos no resuelven toda la ecuación, que tiene muchas variables, pero constituyen un punto de partida para impulsar el potencial de la rehabilitación y la regeneración urbana en España. Ahora bien, ya conocemos las piezas de este complejo puzle de intereses cruzados, comencemos a construirlo para poder materializar esta oportunidad en soluciones tangibles.