

# La rehabilitación de viviendas, eje crucial de la política climática

 10-11-2021 | Juan Carlos Delrieu, Director de Estrategia y Sostenibilidad Asociación Española de Banca



En España, sólo el 1% de los edificios se someten a renovaciones energéticamente eficientes cada año. La renovación de inmuebles, tanto públicos como privados, destaca como una iniciativa clave para contribuir al objetivo de reducir a cero las emisiones netas en la UE de aquí a 2050, de acuerdo con el marco definido por el Pacto Verde Europeo y la Ley Europea del Clima. Además, dada la naturaleza intensiva en mano de obra del sector de la construcción, dominado en gran medida por empresas locales de todos los tamaños, las renovaciones de edificios también pueden desempeñar un papel crucial en la recuperación económica. Para perseguir esta doble ambición de contribuir a la descarbonización de nuestros países y promover el crecimiento económico, en 2020 la Comisión publicó una nueva estrategia, 'Una ola de renovación para Europa' (*A Renovation Wave for Europe*), para impulsar la rehabilitación y mejorar la eficiencia energética de los edificios.

En España no nos hemos quedado atrás y el Plan de Recuperación y Resiliencia asigna **3.420 millones de euros para rehabilitar cerca de 500.000 viviendas entre 2021-2023** y mejorar la eficiencia energética de barrios y edificios, lo que supone multiplicar por diez el número de intervenciones que España ha realizado cada año hasta ahora. Un importe no solo significativo, sino que en términos relativos representa una de las partidas de gasto con cargo al Mecanismo Europeo de Recuperación y Resiliencia más significativa del Plan (5,1%), ya que España debe hacer un esfuerzo superior a otros países para alcanzar una tasa de renovación anual equivalente al 3% del stock de las viviendas existente, que es el objetivo marcado por la UE y recogido en el Plan Nacional Integrado de Energía y Clima (PNIEC).

Por ello, para abordar en los próximos años el nivel de modernización y eficiencia energética del stock de viviendas es necesario movilizar el capital privado y, para ello, es imprescindible que España desarrolle un **marco legal estable**, que facilite a los propietarios tomar una compleja decisión y a las entidades bancarias la confianza para financiar estos proyectos.

Pero más allá del frágil equilibrio que el Gobierno está tratando de resolver con subvenciones, deducciones fiscales, avales y la creación de figuras absolutamente novedosas en España, como el agente rehabilitador, la ventanilla única o el pasaporte de la vivienda, **es fundamental demostrar que la voluntad política se traduce en acciones tangibles**, en un entorno en el que parecen concurrir unas condiciones óptimas para que la eficiencia energética y la modernización de barrios, edificios y viviendas se desarrolle con fluidez en los próximos años.

De acuerdo con un análisis realizado por el *Green Finance Institute* y E3G, **España es el país de la UE que disfruta de las condiciones estructurales más favorables** para fomentar la colaboración público-privada en materia de rehabilitación y, por ende, para escalar la financiación privada más allá de los fondos de recuperación europeos. El análisis trasciende a través de tres palancas habilitadoras: la ambición política, el interés común y la financiera. Tres ejes que se interrelacionan y se potencian entre sí.

Además de un marco político bien encauzado y alineado con las directivas sobre el consumo energético de los edificios, la eficiencia energética y las energías renovables de la UE, España cuenta con el interés de todos los agentes involucrados en el proceso de reforma y modernización de edificios para impulsar la innovación, facilitar el proceso de decisión de los propietarios y optimizar la ejecución de obra. Los fondos de recuperación han impulsado el interés de todos los agentes para trabajar en equipo y facilitar la colaboración público-privada, como se ha puesto de manifiesto en los últimos meses con iniciativas como la de **AUNA Forum**, una propuesta colectiva para impulsar la financiación sostenible en el sector de la edificación; el **Observatorio2030** del CSCAE, a través de la iniciativa sectorial RehabilitACCIÓN, ha impulsado la guía de gestión de los fondos PREE y la guía ciudadana de impulso a la rehabilitación entre otros proyectos, o el diálogo fluido y recurrente entre diferentes ministerios y el sector financiero.

Asimismo, los 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 en línea con las metas planteadas en el PNIEC, lo que exige trascender las fórmulas financieras tradicionales.

En este sentido, España dispone de un sector bancario abierto, bien capitalizado, con entidades que atienden a diferentes nichos de mercado y que se caracterizan por una significativa capacidad de innovación financiera. Unas entidades comprometidas con la Agenda 2030 y la descarbonización de nuestras economías que no debieran dudar en **diseñar productos financieros innovadores** para poder atender de una manera colaborativa las necesidades financieras ligadas a la rehabilitación de viviendas.

Más allá del freno que la pandemia ha supuesto sobre el deseo de los propietarios para invertir en mejoras de eficiencia energética y accesibilidad de sus viviendas, todavía quedan por superar algunos obstáculos y encontrar un balance correcto entre los múltiples equilibrios sobre los que se sustenta el andamiaje de la rehabilitación en España. Aun así, no hay duda de que **se vislumbra una profunda renovación del parque de viviendas** promovida, inicialmente, por el incentivo que suponen las ayudas europeas en un país en el que existe un fuerte retraso en eficiencia energética respecto a otros países de la UE.

Ahora bien, el esfuerzo que hay que realizar en España no se agota con los fondos de recuperación ya que **España necesita renovar de manera ineludible más de siete millones de viviendas**, por lo que tener una mira cortoplacista centrada en la ejecución de los fondos europeos puede resultar tan engañosa como generacionalmente irresponsable. Sin embargo, el volumen de negocio que abre este nuevo mercado a partir de 2026 debería hacernos pensar que es fundamental capitalizar la coyuntura actual, marcada por una coalición de actores movidos por el mismo interés, un sistema financiero dispuesto a movilizar el capital privado necesario y una Administración comprometida que, al menos, en esta materia, sí ha sabido marcar la senda de descarbonización necesaria para cumplir con los objetivos marcados en el Acuerdo de París y la Agenda 2030.

*Este artículo forma parte del [Dosier Corresponsables: Espacios Urbanos Sostenibles](#)*

