

LA OPINIÓN DE LOS EXPERTOS

La industria de la edificación y Madrid-2020

Juan F. Lazcano Acedo
Presidente de CNC

Los factores clave para la recuperación del mercado inmobiliario residencial son, sin duda, la recuperación del crecimiento económico y del empleo que traerán como consecuencia la activación de la demanda, un eficaz cumplimiento de los objetivos de la SAREB en cuanto a la regulación y reordenación del mercado, y muy importante, el esperado advenimiento del crédito.

Pero si lo que nos preocupa es la actividad productiva de la industria de la construcción inmobiliaria y diseñar una estrategia para una competitividad sostenible de sus empresas y de la industria auxiliar concernida, por lo que representan de contribución al PIB y a la generación de empleo, es necesario identificar los retos a lo que es necesario hacer frente en el medio plazo, por ejemplo hasta 2020 (nuestro año olímpico para Madrid) en términos de inversión, capital humano, requisitos medioambientales y de acceso a los mercados, conciliándolos con la Estrategia Europea, también a 2020, en lo que se refiere a la eficiencia energética y a la renovación de edificios.

A estos efectos conviene conocer que la rehabilitación residencial representa la primera rama de actividad de la construcción en Europa en volumen de producción, significativamente por encima de la construcción residencial nueva.

En España la rehabilitación residencial se encuentra significativamente alejada de los ratios medios existentes en la Unión Europea y además su volumen de producción se ha reducido con la crisis. En la UE – 27 el 40% del consumo final de energía tiene lugar en las viviendas, en las oficinas públicas y privadas, en los locales comerciales y en otros edificios. En España el 60% de las viviendas se construyeron sin ninguna normativa de eficiencia energética, consumen el 17% de toda la energía del país y existe entre sus usuarios insatisfacción con el aislamiento frente al calor, el frío y el ruido.

De los algo más de 26 millones de viviendas que tenemos en España 15 millones tienen más de 30 años y casi 6 millones tienen más de 50 años. En el caso de Madrid un 70% de las viviendas construidas son anteriores a 1980.

Es por tanto, fácilmente deducible que tenemos un parque edificado con carencias sensibles en lo que se refiere a su estado de

conservación (ruinoso, malo o deficiente), a su accesibilidad (ascensor, salva-escaleras, rampas, etc.) y a su construcción con alguna normativa de eficiencia energética.

Según el informe del Grupo de Trabajo sobre Rehabilitación (GTR), coordinado por Green Building Council España y la Fundación Conama, diez millones de viviendas principales construidas en España antes de 2001 pueden y deben ser transformadas en viviendas de bajo consumo y bajas emisiones de gases de efecto invernadero. Si se marcara esta cifra como objetivo de aquí a 2050, se necesitaría una inversión total de 260.000 millones de euros pero los retornos por ahorro de energía y emisiones representarían 390.000 millones.

Si sólo hablásemos de mejorar el aislamiento de las fachadas para mejorar la eficiencia energética de los edificios, por cada millón de euros invertidos en la renovación de fachadas, se producirían: 55 empleos directos; 4,1 millones de euros de actividad generada; 0,34 millones de euros al año por el ahorro de energía; 0,52 millones de euros de ingresos a la Seguridad Social e IRPF; y 0,86 millones de euros por el retorno del IVA.

Fomentar la rehabilitación de edificios para una reactivación sostenible del sector de la construcción y obtener unos edificios más eficientes energéticamente, más seguros y confortables y unas ciudades de mayor calidad es, por tanto, el gran reto actual de todos los agentes necesariamente concernidos: administraciones públicas, profesionales (ingenieros, registradores de la propiedad, etc.), constructoras, empresas de servicios energéticos, estructuras financieras (banca, ICO, entidades de inversión), sin olvidar los aspectos formativos y de marketing necesarios.

A estos efectos la reciente Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana es una oportunidad para que Madrid abandere un posicionamiento de liderazgo en estas materias por su centralidad, por su vocación de ciudad inteligente y sostenible y por su compromiso olímpico al 2020, posicionamiento que pasaría por definir un Plan Estratégico de Impulso a la Rehabilitación de la Edificación que incluya un Modelo de Financiación para minimizar las aportaciones de propietarios y Administraciones Públicas, crear economías de escala y que las operaciones de rehabilitación puedan generar sus propios recursos y atraigan el capital privado.