

¿ES LA REHABILITACIÓN UNA MEDIDA ACERTADA CONTRA LA CRISIS?

Posted on 03/03/2010 by Naider



El Gobierno Central parece tener claro que la renovación urbana a través de la rehabilitación de vivienda debe pasar a ser [prioritaria dentro de las medidas contra la crisis\(documento completo\)](#). Hace tiempo que en este blog hemos abogado por esto; en la época de explosión inmobiliaria y después en la época de crisis, cuando se prefirió apostar por las medidas cortoplacistas del [Fondo Estatal de Inversión Local](#) y después del [Fondo Estatal para el Empleo y la Sostenibilidad Local](#). En este país se han construido miles de

viviendas mientras el parque de vivienda construida ha ido envejeciendo sin que se haya hecho una inversión en la rehabilitación de grandes áreas urbanas muy degradadas que, además de haber envejecido, contribuyen en gran medida al incremento de las emisiones de efecto invernadero.

Pero [tenía que llegar](#). Porque el sector de la construcción ya no soporta un modelo de creación de una oferta desmesurada como la que hemos presenciado estos años y es responsable de gran parte del empleo destruido en esta fase de crisis. La política de rehabilitación de vivienda se dirige a soportar parte de este golpe, generando una demanda de nuevas inversiones que **alimenten la actividad de este sector y, con ello, el empleo**. Pero en este caso, hay que ser exigentes también. No debería valer cualquier renovación de vivienda.

La transición hacia un nuevo modelo económico en la que debemos entrar cuanto antes (y ya lo hacemos muchos años tarde) necesita que este sector integre al máximo las **oportunidades tecnológicas** que puede aportar: nuevos materiales constructivos, nuevos sistemas de aislamiento y calefacción, incorporación de sistemas inteligentes de gestión doméstica, sistemas integrados de generación de energía,...Esta sería la forma de que el sector de la construcción, a través de la rehabilitación de vivienda, pueda empujar también la demanda de **nuevos servicios tecnológicos y nuevas aplicaciones**, que requerirían, además, un proceso de actualización de las **capacidades y la formación profesional en este sector** y, sobre todo, la generación de nuevos modelos de negocio y nuevas empresas constructoras que integren esto desde la propia base de su negocio. Por último, la rehabilitación de vivienda es un instrumento fundamental para la **reducción de las emisiones de CO2**, en donde el sector residencial tiene un importante margen de mejora de la [eficiencia](#) (el sector residencial en la Unión Europea representa el 40% del consumo de la energía y el 36% de las emisiones de CO2).

Recapitulemos los efectos potenciales de todo esto:

- Generación de actividad económica para el sector de la construcción.
- Creación de empleo.
- Incentivación de la demanda de nuevas aplicaciones tecnológicas.
- Reducción de las emisiones de CO2.

Sirva todo esto para destacar dos iniciativas que pueden dar algo de luz sobre cómo crear **instrumentos económicos** que solventen una de las dificultades principales para activar un proceso a gran escala de rehabilitación de vivienda: la dificultad de las unidades familiares para acometer inversiones no previstas, algunas de ellas cuantiosas. [Luis Rey ha escrito](#) recientemente sobre una de ellas, [Long Island Green Homes](#), donde analiza por qué los dueños de las viviendas no realizan las inversiones de forma particular.

Existen dos razones principalmente. La primera es la falta de información. Los dueños carecen de conocimientos (y de tiempo) para analizar el ahorro potencial y sus beneficios a largo plazo. El segundo inconveniente es el dinero necesario para realizar la inversión inicial, ya que muchas familias carecen de ese dinero. Aquí surge el papel de las administraciones públicas. Primero, el ayuntamiento de Long Island, facilita un auditor energético para valorar la idoneidad de realizar la rehabilitación de la vivienda.

Segundo, se ha creado un fondo público junto con la participación de fondos privados, para poder acometer la inversión inicial. De esta forma, las familias que se acogen a este plan no tienen que realizar ningún desembolso. Una vez que se ha rehabilitado la vivienda y el consumo energético disminuye, el ahorro en la factura energética permite a las familias pagar la inversión inicial sin que aumenten sus costes. El coste para las autoridades públicas también es muy pequeño o nulo, ya que recuperan la inversión inicial gracias al reembolso de las familias.

Por otro lado, una iniciativa del Reino Unido, también busca solventar las dificultades de partida para los particulares con un mecanismo económico, [Warm Homes](#), [Greener Homes](#), definiendo unos objetivos de reducción de emisiones del sector residencial y apuntando una serie de mecanismos de mercado para facilitar el acceso a préstamos por parte de particulares.

Por ahora, los mensajes políticos van encauzándose y [Andalucía](#), [Euskadi](#) y otras instituciones apuntan en esta línea. Ahora hace falta que el esfuerzo sea decidido.

Foto tomada de [tedmurphy](#) en Flickr.

There are no comments yet.