

Barreras a la implantación y gestión de la rehabilitación

Jordi Amela Abella
Coordinador Área de Procesos y Operativa
18 Noviembre 2019

Índice

01 Antecedentes

02 Retos para la rehabilitación energética

03 Barreras a la rehabilitación

A/ Estructura de la propiedad y ingresos familiares

B/ Técnicas

C/ Gestión

D/ Económicas

04 Posibles alternativas

01 Antecedentes

Censos de Población y Viviendas 2011. Viviendas

Viviendas según tipo de vivienda y año de construcción (agregado) del edificio

Unidades:

	Antes de 1900	De 1900 a 1920	De 1921 a 1940	De 1941 a 1950	De 1951 a 1960	De 1961 a 1970	De 1971 a 1980	De 1981 a 1990	De 1991 a 2001	De 2002 a 2011	No consta	TOTAL
2.1 Total viviendas principales												
Total Viv. Principales	597.453	358.404	490.702	546.733	1.315.009	2.703.119	3.720.472	2.242.375	2.598.718	2.955.554	555.155	18.083.694
2.21 Viviendas secundarias												
Total Viv. Secundarias	207.956	102.711	108.352	124.624	218.147	401.816	747.628	599.071	480.647	625.945	64.667	3.681.564
2.22 Viviendas vacías												
Total Viv. Vacías	236.471	129.586	155.761	159.485	300.949	468.263	543.252	295.750	316.828	767.925	69.095	3.443.365
TOTAL NACIONAL	1.041.880	590.701	754.815	820.842	1.834.105	3.573.198	5.011.352	3.137.196	3.396.193	4.349.424	688.917	25.208.623

Fuente:

Instituto Nacional de Estadística

Encuesta de condiciones de vida. Base 2004

Vivienda

Hogares por régimen de tenencia de la vivienda y CCAA.

Unidades: Porcentaje de hogares

	Propiedad	Alquiler a precio de mercado	Alquiler inferior al precio de mercado	Cesión
	2017	2017	2017	2017
Total Nacional	76,7	14,3	2,6	6,4

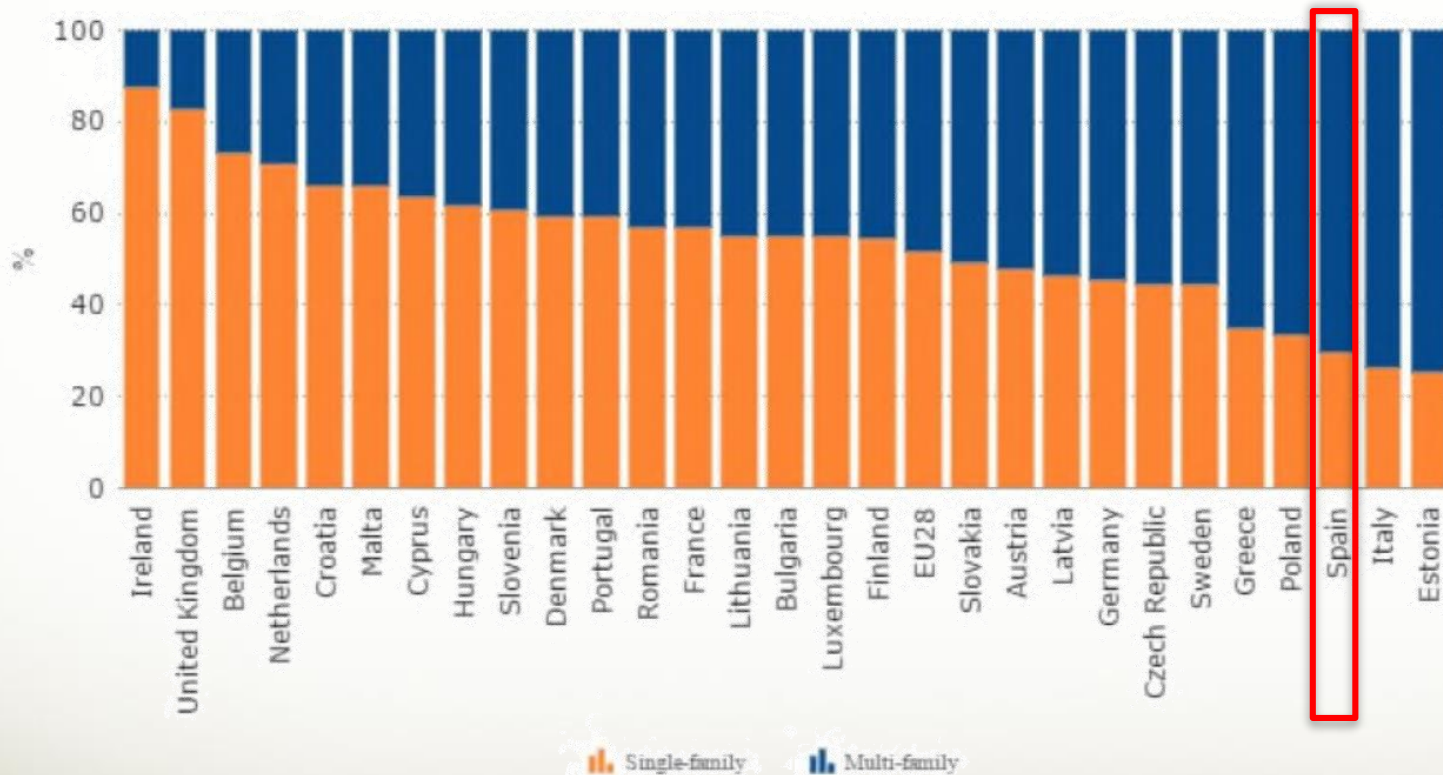
Notas:

Fuente:

Instituto Nacional de Estadística

01 Antecedentes

Figura 32. Países según distribución del parque residencial en viviendas unifamiliares y colectivas.



Fuente: Comisión Europea (2016). <https://ec.europa.eu/energy/en/eu-buildings-factsheets>

01 Antecedentes

Censos de Población y Viviendas 2011. Edificios

Resultados nacionales

Edificios según tipo de edificio por nº de plantas sobre rasante
Unidades:

	Total	Destinado principal o exclusivamente a viviendas	Otros fines
Total	9.814.785	9.730.999	83.786
1	2.809.125	2.798.479	10.646
2	4.997.156	4.968.850	28.306
3	1.115.605	1.096.644	18.961
4 o más plantas	892.899	867.026	25.873

Fuente:

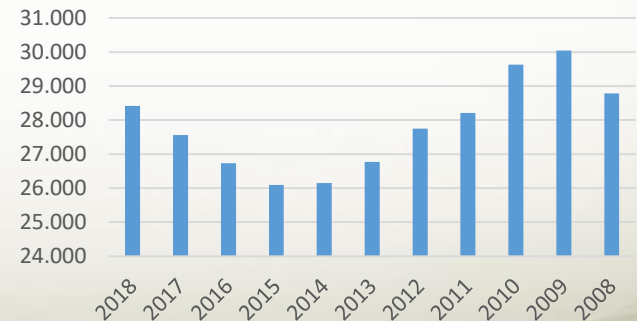
Instituto Nacional de Estadística

Distribución de hogares (en porcentaje) según nivel de ingresos mensuales netos regulares del hogar (2015)

Hasta 499€	4,64
de 500 a 999€	19,17
de 1.000€ a 1.499€	21,89
de 1.500€ a 1.999€	16,95
de 2.000€ a 2.499€	13,43
de 2.500€ a 2.999€	9,78
de 3.000€ a 4.999€	11,49
5.000€ o más	2,65

Fuente: INE. Encuesta de Presupuestos Familiares, 2015

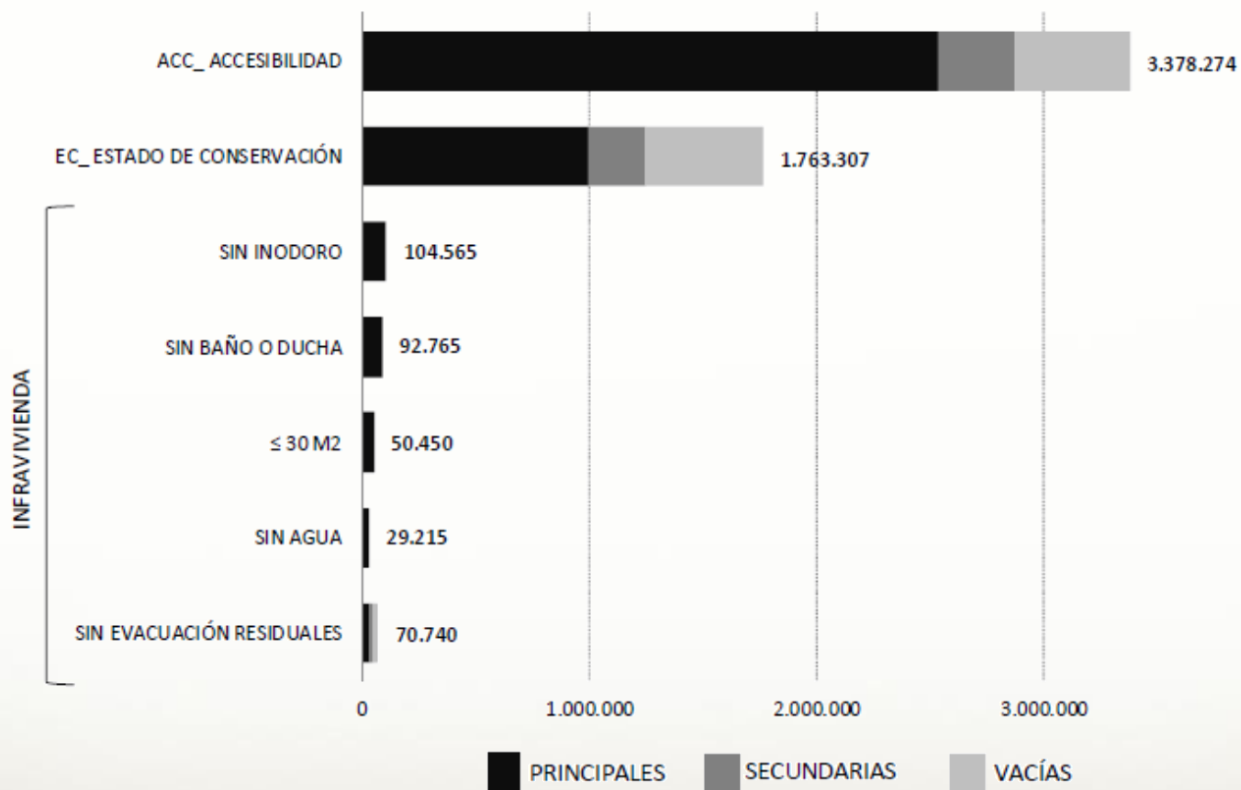
RENTA ANUAL NETA MEDIA POR HOGAR



Fuente: Encuesta de Condiciones de Vida. INE

01 Antecedentes

Figura 22. Principales problemas del parque residencial en España (2011).



Fuente: Ministerio de Fomento.

02 Retos para la rehabilitación energética

- Rehabilitar energéticamente 300.000 viviendas al año (rehabilitación integral edificio).
- Inversión media 15.000€/vivienda.

Previsión económica anual

Número de viviendas	Inversión media	Inversión total
300.000	15.000 €	4.500.000.000 €

Escenario subv 40%	1.800.000.000 €
Escenario subv 20%	900.000.000 €

Escenario Crédito sin subvención	
15 años	
2% interès	
Cuota Mensual	70 €

Objetivo anual	Parque viviendas <1981	Años intervención
300.000	13.636.893	45

03 Barreras a la rehabilitación

A/ Estructura de la propiedad y ingresos familiares:

- La mayoría de viviendas están en edificios plurifamiliares.
- Gran fragmentación de la propiedad v. Propiedad concentrada/pública.
- Escaso porcentaje de vivienda de titularidad pública.
- La mayoría de VPO ha sido construida en régimen de venta, pero mantiene los niveles de renta.
- Niveles de renta y capacidad inversora v necesidades.

03 Barreras a la rehabilitación

B/ Barreras técnicas

- Gran cantidad de normativas: urbanísticas, materiales, habitabilidad, CTE, accesibilidad, ordenanzas municipales, patrimoniales, etc.
- Provoca contradicciones y inseguridad a los técnicos.
- Exigencia v flexibilidad.
- Necesidad proyectos globales.

03 Barreras a la rehabilitación

C/ Barreras de gestión:

1.- Ámbito Privado

- Propiedad fraccionada: dificultad acuerdos.
- Mayorías necesarias: Ley prop . Hor./CC Catalunya; complejidad consenso
- Gestión CCPP: no todas están estructuradas o tienen un gestor profesional.
- Dificultad acceso financiación:
 - Falta de habito Crédito colectivo
 - Dificultad acceso
 - Escasez oferta y intereses de Crédito al consumo
- Situaciones individuales diversas: paro, rentas insuficientes, morosidad, cargas económicas preexistentes.
- Falta de planificación/profesionalización en la planificación y seguimiento a medio/ largo plazo.

03 Barreras a la rehabilitación

C/ Barreras de gestión:

2.- Ámbito Público:

a) Subvenciones:

- Garantistas y complejas: ley de subvenciones, bases reguladoras, convocatorias, leyes de presupuestos, etc.
- Procedimientos a menudo ajenos a las dinámicas de las CCPP: plazos presentación solicitudes, concurrencia (competitiva o no), informes previos, etc
- Incerteza presupuestaria y de continuidad de las ayudas.
- Gestión compleja y costosa para las AAPP.
- Disruptivas en el mercado: paraliza actuaciones a la espera de obtener la ayuda.
- Colectivas: no tienen en cuenta situaciones individuales
- Insuficientes para atender la demanda

b) Financiación:

- Inexistente.

03 Barreras a la rehabilitación

D/ Barreras económicas

- Situaciones económicas diversas en una CCPP.
- Subvenciones insuficientes para atender la demanda.
- Financiación privada EEFF casi inexistente.
- Financiación privada empresas: plazo insuficiente para acometer una obra integral.
- Eficiencia energética: rentabilidad económica en determinadas zonas?
- Rentabilidad v confort/salud.
- Obras necesarias: Seguridad/Accesibilidad/ Eficiencia energética:
 - Pocas actuaciones globales (se atiende lo urgente frente a lo necesario)
 - Falta planificación económica
- Necesidad/Reto es inasumible con el sistema tradicional de subvenciones.
- Falta alternativas a las subvenciones.

04 Posibles alternativas

1.- Ámbito técnico:

- ✓ Análisis global normativa: eliminar contradicciones.
- ✓ Soluciones posibilistas: económica, i técnicamente, tener en cuenta al propietario i instrumentos financieros.
- ✓ Plantear actuaciones en términos de confort y salud.
- ✓ Planificación actuaciones a largo plazo y desde una perspectiva global (técnica y económica).

04 Posibles alternativas

2.- Àmbito gestió:

a) Público

✓ Objetivos:

	Subvenciones	Financiación	Ejecución actuaciones
Àmbitos Vulnerables	X	X	X
Resto àmbitos territoriales		X	
Fomento innovaciones	X		

- ✓ Incentivar proyectos integrales.
- ✓ Simplificación trámites.
- ✓ Agilidad y rapidez en la concesión ayudas (financiación).
- ✓ Acciones no disruptivas.
- ✓ Promover financiación (pública y privada): ágil, rápida, fácil, sin burocracia.
- ✓ Fondo de garantía para CCPP/financiación.

04 Posibles alternativas

2.- Àmbito gestión:

b) Privado:

- ✓ Planificació a medio/largo plazo técnica y económica.
- ✓ Liderazgo técnico/profesional.
- ✓ Acceso a financiación.
- ✓ Información individualizada a los propietarios.

04 Posibles alternativas

3.- Económicas:

✓ Subvenciones:

- Para ámbitos vulnerables: colectivas e individuales
- Para fomento de actuaciones muy concretas

✓ Financiación:

- Privada (EEFF)
- Pública y rapidez en la concesión ayudas (financiación).

✓ Fondo de Garantía: Para la financiación privada i para CCPP en casos de morosidad y ayudas individuales retornables.

Muchas gracias por su atención

www.cmh.cat