

El objetivo, una vivienda eficiente y también socialmente responsable



01 El consumo de las viviendas

Las viviendas en Europa son viejas e ineficientes. Según datos del Ministerio de Transición Ecológica, los edificios representan el 40% del consumo de energía final de toda la UE

02 Barcelona envejecida

La media de antigüedad de un piso en Barcelona es de 57 años. ¿Por qué? Según el COAC, por la falta de mantenimiento, diagnóstico y rehabilitación de patologías comunes que aparecen en materiales estructurales, además de procesos constructivos deficientes y acelerados que respondieron a picos de demanda concretos

=====

Para el sector inmobiliario, los fondos Next Generation representan la posibilidad de reforzar y profesionalizar el sector del alquiler

También explican que ya se vienen manteniendo reuniones de trabajo entre las diferentes administraciones autonómicas responsables y los Colegios Profesionales y se han abierto canales de comunicación para que los agentes que decidan cubrir esa necesidad, bien de particulares o bien de comunidades de vecinos, realicen las tramitaciones de manera ágil y eficiente.

Voces dentro del sector reclaman, sobre todo, que exista un consenso entre los agentes implicados (Administración, propietarios, administradores de fincas, entidades financieras, constructores y técnicos) para que puedan establecerse fórmulas de financiación que no requieran de una alta inversión inicial a la espera de recibir las ayudas, algo que suele suceder una vez se han terminado las obras. Una fórmula así, según los agentes inmobiliarios, resolvería uno de los principales problemas con que se pueden encontrar a la hora de acometer una reforma tan importante como la que se plantea: la falta de liquidez de una buena proporción de los propietarios destinatarios de las ayudas. Aparentemente parece que las voluntades, públicas y privadas (principalmente las entidades), convergen hacia dicho consenso.

=====

El Plan del Gobierno contempla asignar 1.000 millones de euros a la construcción de 20.000 nuevas viviendas destinadas a alquiler social

Más allá de la cuestión climática, los fondos europeos son una oportunidad para abordar los problemas que generan ciertas carencias del parque de viviendas para transformarlo y modernizarlo. Existen cuestiones pendientes como dar respuesta a las dificultades que colectivos como el de los jóvenes, la tercera edad o las personas con discapacidad, tienen para acceder al mercado inmobiliario y que pueden beneficiarse del reparto de los fondos.

La hoja de ruta del Gobierno divide en seis programas los fondos europeos asignados al Plan de Rehabilitación de Vivienda y Regeneración Urbana. Este paquete económico contempla asignar 1.000 millones de euros a la construcción de 20.000 nuevas viviendas destinadas a **alquiler social** a precios asequibles en edificios energéticamente eficientes.

No obstante, según un comunicado firmado conjuntamente por

la Associació de Promotors i Constructors d'Edificis de Catalunya (APCE), la Coordinadora de Fundacions d'Habitatge Social (COHABITAC) y la Associació de Gestors de Polítiques Socials d'Habitatge de Catalunya (GHS), serían necesarias un mínimo de dos millones de viviendas de alquiler asequible y social para hacer frente a esta realidad.

Actualmente, **el alquiler social representa solo el 2,5% del total del parque de viviendas**, una cifra que no permite cubrir las necesidades de la población identificada como vulnerable y que está muy por debajo del 9,3% de la media europea. Sin embargo, para conseguirlo las administraciones públicas implicadas deberán liberar suelo público, dedicar un mayor número de subvenciones e impulsar la colaboración público-privada para resolver obstáculos como la financiación.

Según datos facilitados por la APCE, Barcelona dispone de un potencial de aproximadamente 20.000 viviendas en suelo de reserva de vivienda de protección oficial. Ampliado al conjunto del Área Metropolitana, la cifra es tres veces mayor: 73.000 viviendas en suelo de reserva de vivienda de protección oficial.

Para el sector inmobiliario, los fondos representan además la posibilidad de abordar cuestiones pendientes como reforzar y profesionalizar el sector del alquiler, desmitificar la percepción de que es más rentable construir desde cero

EL AGENTE REHABILITADOR, FIGURA CLAVE DEL ENGRANAJE

Para hacer frente con éxito a los trámites burocráticos necesarios para optar a las ayudas, las comunidades de propietarios necesitan acompañamiento. Un nuevo perfil emerge como imprescindible, el del **agente rehabilitador**. Mitad técnico, mitad gestor, su función es orientar a las comunidades en este proceso para reducir la labor de estas en la toma de decisiones. Para ello, se canalizarán subvenciones para emitir un documento técnico con la foto actual del edificio, el libro del edificio y el proyecto de rehabilitación. "Dado el elevado volumen de los fondos que se van a movilizar, puede ser muy interesante la irrupción de figuras nuevas que contribuyan a agilizar la obtención de los recursos, favorezcan el avance de los proyectos y se especialicen en la coordinación de todo ello, con el fin de aprovechar todos estos recursos", asegura Solé Tuyà.

En el marco de los fondos Next Generation, la comunidad de propietarios adquiere la capacidad de convertirse en promotora de estas obras. La toma de decisiones y la realización de derramas puede paralizar el desarrollo de los proyectos y de unas obras que, a día de hoy, se han convertido en urgentes.

Ricardo Alarcón, que imparte formación especializada en este sentido a los arquitectos en la Escola Sert del COAC, explica que aunque todavía falta que las administraciones concreten al

detalle los requisitos que deben cumplirse para la concesión de estas subvenciones, los borradores ya publicados prevén que las condiciones energéticas serán exigentes. "Debemos cambiar el chip, pasar de una rehabilitación de mínimos, a una **mejora energética de las prestaciones del edificio**", avisa.

"Resulta obvio", añade, "que el dinero invertido supondrá una revalorización automática del inmueble, respecto al del mismo inmueble no mejorado". El arquitecto advierte que los fondos europeos no son un cheque nominativo a nombre de cada comunidad de propietarios. Va a requerir una serie de esfuerzos a nivel de gestión, pero enfatiza que valdrá la pena porque si no esta oportunidad pasará de largo. Si la comunidad de propietarios se muestra conforme, la incorporación de este nuevo perfil será clave en la gestión de toda la documentación técnica y la financiación.

"Apelamos a que seamos nosotros, los técnicos, arquitectos y aparejadores, los que lideremos este proceso, partiendo de nuestro conocimiento técnico y con el complemento de las herramientas de gestión y financieras que sean necesarias. Debemos organizar y planificar la rehabilitación a nivel de barrio, para que genere escala y se supere el funcionamiento actual por goteo de edificio a edificio", concluye Alarcón.

que rehabilitar, y plantear modelos de financiación público-privados que faciliten la inversión por parte de los propietarios sin necesidad de derramas o que deban esperar a recibir estas ayudas una vez concluida la intervención.

Según el Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de España (COAPI), el mercado de viviendas de segunda mano resulta fundamental para las agencias inmobiliarias. Los promotores han demostrado ya sobradamente su ca-

pacidad de adaptación, aseguran, lo que podrá perfectamente traducirse en la promoción de rehabilitaciones integrales de edificios. Los centros de los cascos urbanos están particularmente poblados de estos edificios infrautilizados y en condiciones de edificabilidad bajas. La simple diferencia entre comprar un solar o comprar todo o una buena parte de un edificio en estas condiciones no representa más que un reto para el cualquier promotor que se precie, señalan desde el COAPI.

Aunque la solicitud y aplicación de los fondos tenga fecha de caducidad, el sector quiere evitar el cortoplacismo y convertirse en un agente activo para contribuir a que nuestras viviendas, y por ende, las ciudades, se acerquen más al objetivo de ser climáticamente neutras y socialmente justas en 2030. Los fondos Next Generation pueden ser la primera piedra para construir el camino hacia este objetivo. ●