



PONENCIA

Se ha terminado un ciclo

Tendencias en el ámbito internacional y retos desde la perspectiva de la edificación sostenible

Autor: Luis Álvarez-Ude

Cargo: Director General

Institución: Green Building Council España

Sesión: Soluciones para la rehabilitación integrada. Análisis comparativo de experiencias en otros países. Organizada por Ferrovial

Como es evidente, se terminó en España el ciclo en el que la construcción se soportaba en el "boom inmobiliario" de carácter especulativo que desbordaba los índices de crecimiento poblacional o del PIB y que ha generado importantes desajustes socioeconómicos y medioambientales, además de una muy preocupante corrupción en las instituciones locales. Este fenómeno no era ajeno al resto de países más desarrollados. Y adelanto que este ciclo no se va a reproducir.

Con carácter general, dicho "boom" se basaba en diversos factores: demanda real de primeras residencias; fuerte expansión de la segunda residencia (cuestión muy singular de España), principalmente en la costa; crédito hipotecario con tipos de interés bajos y plazos extraordinariamente largos; y un marco de bonanza económica y de abundancia de recursos financieros y de ahorro familiar muy considerables, lo que produjo una demanda extra de vivienda, muy importante, como factor de inversión.

Como dato, en España, las cifras de la evolución del parque edificatorio durante el período 1991-2008, para un crecimiento de la población del 16%, se produjo un crecimiento de la edificación del 38%, siendo el incremento en viviendas proporcionalmente mayor en las viviendas vacías, ocupando el segundo lugar la 2ª residencia, y estando en el último lugar las viviendas principales.

La ineficiencia socioeconómica del ciclo especulativo

Sin embargo, esa aparente pujanza esconde, a su vez, un panorama social desolador. Nunca había habido más viviendas y más caras (crecimiento de precios del 160%) y menos oferta residencial a precios asequibles o en alquiler (reducciones del 47% y del 30% en las viviendas protegidas y en alquiler). Es cierto que, a lo largo de la década, muchas familias han podido comprar una vivienda, pero a base de multiplicar su endeudamiento (348%) y su riesgo a medio plazo, por el alza de los intereses hipotecarios.

Desgraciadamente, no existen todavía evaluaciones sobre el coste socioeconómico asociado al ciclo especulativo, pero algunas reflexiones, todavía muy elementales, en torno al tema, indican que, sin contabilizar los beneficios obtenidos por las

reclasificaciones de suelo, se podría estimar en unos 400.000 millones de euros la sobrevaloración de los precios de venta en el sector residencial entre 1996 y 2004 en España. Y tales sobrebeneficios se habrían trasvasado, vía endeudamiento, desde las economías familiares al sector promotor y, en menor medida, al financiero, para emerger finalmente en el sector eléctrico y en nuevos negocios inmobiliarios en el exterior.

El fenómeno, que igualmente se ha producido en otros países de la OCDE, es tan desproporcionado que ya se advertía, no sólo del riesgo de pinchazo brusco de la "burbuja especulativa", tal y como se ha producido, sino también de su ineficiencia para la competitividad del país a medio plazo, en la nueva era del conocimiento y la deslocalización productiva.

Y a la crisis inmobiliaria se le suma la crisis económica, la financiera, y la energética, aún cuando esta se encuentra escondida, dado que los precios de venta de la energía no responden a la realidad.

Se ha demostrado el fracaso del modelo que se nos proponía en el pasado, y estamos con todo el derecho de proponer uno nuevo.

Un nuevo modelo que se sustente en la imprescindible reconversión del sector, como ya ha sucedido con otros sectores en el pasado, pero, en este caso, procurando hacer las cosas mejor. Una reconversión que transforme el sector de la edificación de ser un sector orientado a la construcción, a ser un sector orientado a la habitabilidad. Este es un planteamiento que busca aprovechar dicha actuación para transformar la industria asociada en una industria más rentable, más productiva, más moderna, y más viable, procurando que configure un sector dinámico, económicamente solvente y generador de empleo.

Esta afirmación se sustenta en los hechos que voy a informar a continuación, pero al tiempo conlleva obligaciones que hay que atender y resolver. De esto último también voy a hablarles, ya desde una perspectiva específica para España.

¿Cuáles son los factores que dan soporte a lo que propongo? Hay que partir de la posición de que ésta no es una crisis coyuntural, que pasará, como ha ocurrido en el pasado. Hay dos vectores determinantes:

1. La evolución de la población
2. La elevada emisión de GEI

Veamos el primer vector, la evolución de la población residente en España. Se prevé un hecho inédito en los últimos 150 años (¡y son datos del INE!):

- Se estima un crecimiento de 1 millón de residentes al 2020.
- Se estima un crecimiento de sólo otro millón en los siguientes 30 años.
- Y se prevé una estabilización de la población a partir de 2050.

El cambio se empezó a producir hace 30 años y empezó a modificarse la pirámide de población.

Y esto sucede cuando existen más de 700.000 viviendas vacías.

Por tanto, se acabó uno de los principales argumentos para proponer nuevos modelos especulativos.

El segundo vector determinante es la elevada emisión de GEI, por el consumo de energía del parque edificado. En este punto cabe indicar los siguientes aspectos:

- La nueva edificación no será capaz de corregir la factura energética producida por el parque edificatorio existente, mucho más teniendo en cuenta el vector anterior.
- Es imprescindible actuar sobre ese parque, especialmente el construido entre los 50 y 70, de baja calidad y gran consumo y emisiones, para poder cumplir con los compromisos internacionales (Kioto y post-Kioto).
- De lo contrario habrá que pagar la factura asociada a las emisiones de CO₂.
- Y, finalmente, según el Panel Intergubernamental para el Cambio Climático, los rendimientos por cada euro invertido en la disminución de emisiones de CO₂ en el sector de la edificación, son los más rentables.

En definitiva, se trata de que, al tiempo que se logre unas mejores condiciones de la calidad ambiental de las viviendas, se reduzca la tarifa energética del sector de la edificación, se active económicamente el mismo, y se invierta la actual tendencia al promover la creación de empleo.

En relación a las obligaciones que esa reestructuración conlleva, para que esta sea posible, viable y positiva, se requiere:

- En primer lugar, actuar sobre el stock edificatorio existente, bien incentivando su rehabilitación integral, bien incentivando la renovación de sus instalaciones, además de crear un entorno urbano más habitable, rico y complejo.
- En segundo lugar, actuar sobre la nueva edificación, corrigiendo la actual tendencia en cuanto al volumen de construcción y calidad ambiental de nueva edificación, al tiempo de que se promueva el uso de las viviendas vacías y la rehabilitación, y buscando el objetivo de cero emisiones.
- En tercer lugar, atender a la industria asociada a los materiales de construcción, incentivando y promoviendo productos y sistemas de baja emisividad.

Ello conlleva una nueva orientación del sector. Y reconozco que cambiar la inercia de un sector que ha representado más de un 14% del PIB, considerando toda la industria auxiliar, es realmente difícil y complejo. Por ello, y para que ello sea posible es imprescindible:

- Un Amplio Acuerdo Social entre todos los actores y sectores afectados: constructores y promotores, fabricantes y asociaciones de productos de la construcción, las administraciones públicas – Administración Central del Estado, Comunidades Autónomas y Administraciones Locales-, consumidores y usuarios, sindicatos y ONG's, arquitectos y profesionales, universidades y centros de I+D. Un Amplio Acuerdo Social que se sustente en:
 - Un diagnóstico compartido sobre la situación.
 - Una voluntad colectiva de cambiar esa situación
 - Y que se concrete, finalmente, en un Plan de Acción
- Un Plan de Acción a 40 años. Ello precisa o hace imprescindible un Pacto de Estado, que será más viable o posible si existe ese Amplio Acuerdo Social.

Y todo ello es así, no sólo porque se requiera un Plan a 40 años, sino porque ese Plan debe hacer frente a unos problemas o barreras de orden legislativo, normativo, financieros, a problemas económicos, sociales y culturales que tiene un sector orientado, hasta ahora, exclusivamente a la nueva construcción

Se requiere un nuevo marco legislativo y normativo, orientado a la habitabilidad y que atienda específicamente la rehabilitación.

Se requieren nuevos actores y una reorientación en el ámbito educativo:

- Reconvirtiendo la mano de obra a modelos más industrializados y profesionalizados.

- Promoviendo todo lo relativo a la formación en la gestión de operaciones grandes y complejas.
- Etc.

Creando una opinión y una cultura de responsabilidad medioambiental, y de comprender los beneficios económicos, de patrimonio y de consumos de los propios usuarios.

Todo ello requiere liderazgo político, imprescindible, tanto para aunar esfuerzos, como para poner, como prioridad, una política en esta dirección.

Para finalizar, señalar que, efectivamente, las cuentas salen si se opta por apostar por este camino. Como he señalado, es un problema de decisión o prioridad política, aún cuando se requeriría un análisis colectivo para profundizar en los datos que a continuación les expongo. Adelanto algunos números:

- Las acciones estimadas, teniendo en cuenta que hay 16,5 millones hogares o viviendas principales construidas hasta 2008, deberán aplicarse sobre unas 410 mil viviendas al año (a lo largo del período comprendido entre 2010 y 2050).
- La inversión necesaria para rehabilitar los 1.509 millones de metros cuadrados de viviendas principales existentes a 2008 supone unos 755.000 millones de euros. Repercutiendo esta cifra en un plazo de 40 años (de 2010 a 2050), la inversión representaría unos 18.900 millones de euros al año, a razón de unos 46 mil euros por vivienda. El Plan Estratégico de Infraestructuras, con una dotación de 250.000 millones de euros y un plazo de ejecución de 15 años, representa un esfuerzo de unos 16.700 millones de euros al año. Se trata de una inversión anual de características similares. En este punto indico que habrá que ser creativos promoviendo nuevos modelos de financiación.
- La operación de rehabilitación ambiental a gran escala que se propone presenta la oportunidad de al menos tres tipos de ahorros económicos que se deben tener en cuenta, puesto que pueden reducir sustancialmente la inversión final a realizar:
 1. Ahorros en el pago de derechos y/o multas de emisión de CO₂
 2. Ahorros por disminución del gasto de energía
 3. En una coyuntura con gran nivel de paro, ahorros por disminución del gasto de desempleo.
- Lo que comento a continuación es un cálculo lineal que, no obstante, sirve para tomar dimensión de las posibilidades en juego.
 1. Los ahorros en el pago de derechos y/o multas de emisión de CO₂ podrían estimarse en 29.500 millones de euros
 2. Los ahorros por disminución del gasto de energía podrían estimarse en 169.500 millones de euros.
 3. Los ahorros por disminución del gasto de desempleo podrían estimarse en unos 192.000 millones de euros para el período 2010-2050.

4. La suma de los tres ahorros (derechos de emisión, gasto energético y gasto de desempleo) alcanzaría, entre 2010 y 2050, los 391.000 millones de euros. Esta cifra, respecto de la inversión a realizar en el mismo período para rehabilitar la totalidad del parque de viviendas principales, que como se ha dicho se estima en 755.000 millones de euros, representa un 52%. Si se considera la reinversión de estos ahorros –que continuarían produciéndose más allá de ese plazo, amortizando las inversiones- la inversión adicional a realizar sería de 364.000 millones de euros en 40 años o de 9.100 millones de euros al año, poco más del 50% de la inversión prevista en el Plan Estratégico de Infraestructuras (16.700 millones de euros anuales) que se ha usado de referencia como esfuerzo inversor.

Pongámonos a trabajar codo con codo, abordemos conjuntamente los problemas a resolver, y diseñemos una propuesta solvente que permita transformar la situación del sector de la edificación en nuestro país.

E informemos de todo ello, y compartamos estrategias con otros países. Creo que este intercambio de conocimiento es imprescindible. Veo esencial aprender de las experiencias existentes a nivel mundial, que empiezan a ser ya son muchas.