



INFORME GTR 2014

ESTRATEGIA PARA LA REHABILITACIÓN

Claves para transformar el sector de la
edificación en España

Coordinado por:



Patrocinado por:



Índice

- 1. Introducción**
- 2. Resumen ejecutivo**
- 3. Eficiencia energética y edificación en España**
- 4. Respuesta del GTR e identificación de oportunidades**
- 5. Marco regulatorio en España**
- 6. Financiación para la rehabilitación energética de edificios en España**
- 7. Marco operativo para el sector de la rehabilitación**
- 8. Recomendaciones y conclusiones**
- 9. Preguntas y Respuestas**

Capítulo 1

INTRODUCCIÓN. GRUPO DE TRABAJO SOBRE REHABILITACIÓN (GTR)



Grupo de Trabajo sobre Rehabilitación 2014 “GTR”

Autores del Informe

Albert Cuchí

Universitat Politècnica de Catalunya. Barcelona Tech.



Peter Sweatman

Director general de Climate Strategy & Partners.



Miembros del GTR

Valentín Alfaya

Director de Calidad y Medio Ambiente del Grupo Ferrovial.

Luis Álvarez-Ude

Director general de Green Building Council España.

Xavier Casanovas

Director de Rehabilitación y Medio Ambiente del Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Barcelona.

Albert Cuchí

Universitat Politècnica de Catalunya. Barcelona Tech.

Enrique Jimenez Larrea

Abogado, ex-Director del IDAE.

Francisco J. González

Profesor de la Escuela de Arquitectura de la Universidad Europea de Madrid.

Fernando Prats

Asesor del Centro Complutense de Estudios e Información Medioambiental para el programa Cambio Global España 2020/50.

Juan Rubio del Val

Director de la Sociedad Municipal de Rehabilitación de Zaragoza.

Peter Sweatman

Director general de Climate Strategy & Partners.

Alicia Torrego

Gerente de la Fundación Conama.

Miguel Winkels

Director general del Fondo de Carbono para la Empresa Española.

Grupo de Trabajo sobre Rehabilitación 2014 “GTR”

Este informe ha sido revisado por 25 especialistas internacionales y nacionales

Ricardo Cortés

Asociación de Empresas Constructoras de Ámbito Nacional (SEOPAN)

Ana Etchenique

Confederación de Consumidores y Usuarios (CECU)

Patty Fong

European Climate Foundation (ECF)

Manuel Gámez

Banco Santander

Curt Garrigan

United Nations Environment Program (UNEP)

Elena Gonzalez

ANESE

Rosario Heras Celemin

Centro de Investigaciones Energéticas, Medioambientales y Tecnológicas (CIEMAT)

Andoni Hidalgo

European Insulation Manufacturers Association (EURIMA)

Ingrid Holmes

E3G

Mercedes Jack

Empresa Municipal de Vivienda y Suelo (EMVS)

Adrian Joyce

EuroACE and Renovate Europe Campaign

Marc LaFrance

International Energy Agency (IEA)

Begoña Leyva

Confederación Nacional de la Construcción (CNC)

Michael Liebreich

Bloomberg New Energy Finance (BNEF)

Carlos Martínez Camarero

Comisiones Obreras (CCOO)

Emilio Miguel Mitre

Green Building Council España

Pablo Olangua

Asociación Española de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo (AVS)

Joaquim Pareras

IPSOM

Ignacio de la Puerta

Arquitecto

Oliver Rapf

Buildings Performance Institute Europe (BPIE)

Yamina Saheb

European Commission, Joint Research Centre

Enrique Segovia y Georgios Tragopoulos

World Wildlife Fund (WWF-España)

Antonio Serrano Rodriguez

Asociación Interprofesional de Ordenación del Territorio (FUNDICOT)

Javier Urreta

Tecnalía

Capítulo 2

RESUMEN EJECUTIVO



Mirando hacia el futuro

Este informe ha sido revisado por 25 especialistas internacionales y nacionales

Informe GTR 2011

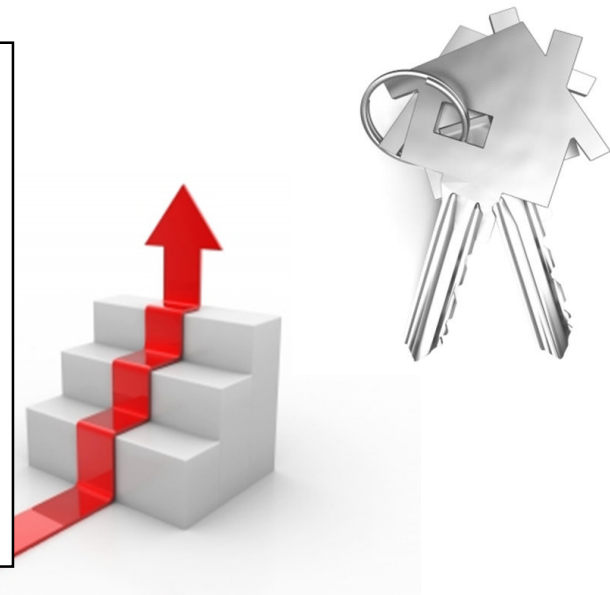
Ha tenido difusión en el sector público y en el sector privado

Informe GTR 2012

Es una actualización y profundización del modelo y sus conclusiones

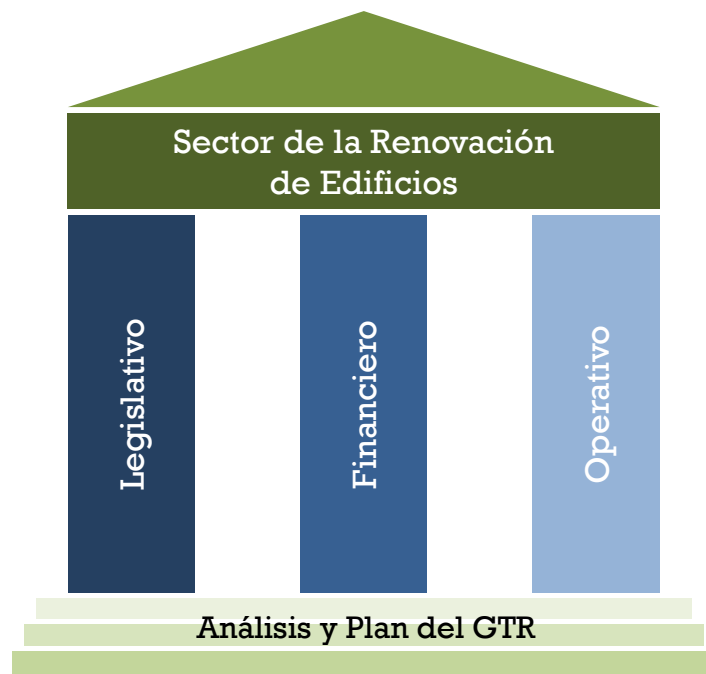
Informe GTR 2014

Una Estrategia-País para la Rehabilitación



Los 3 pilares de la Estrategia-País para renovación de edificios

GTR identifica 6 pasos esenciales para una Hoja de Ruta en España a largo plazo



1	Liderazgo Político
2	Agencia para La Renovación
3	Nuevo Marco Legislativo
4	Fondo para La Eficiencia Energética
5	Plan de Acción del Sector
6	Sistemas de Información Transparentes

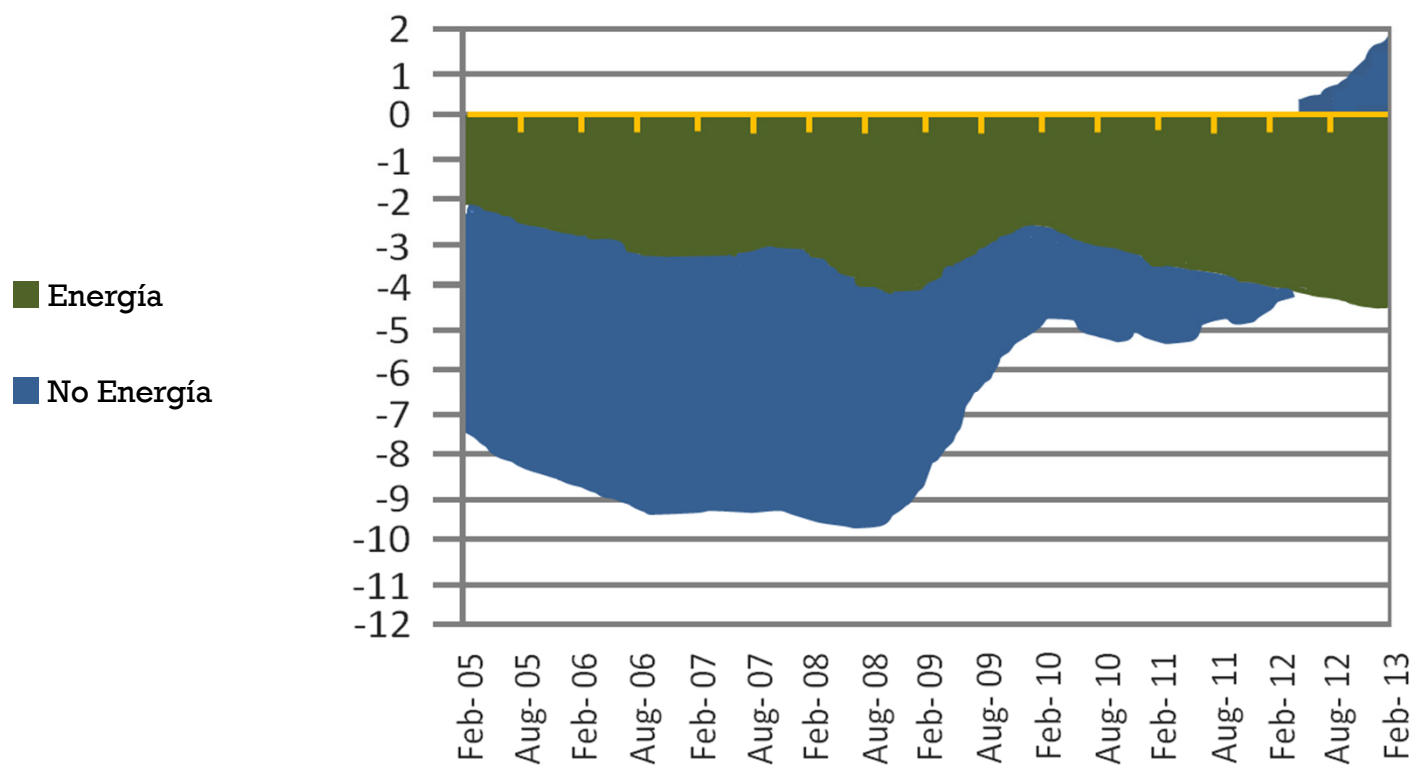
Capítulo 3 EFICIENCIA ENERGÉTICA Y EDIFICACIÓN EN ESPAÑA



España tiene una dependencia energética del 76%

La eficiencia energética es clave para equilibrar la balanza comercial del país

Saldo comercial acumulado a 12 meses (En porcentaje del PIB)



Fuente: BBVA Research (2013)

Seguridad energética y crecimiento económico

Los edificios energéticamente eficientes pueden brindar prosperidad a largo plazo

Consumo de energía primaria en edificios 2011

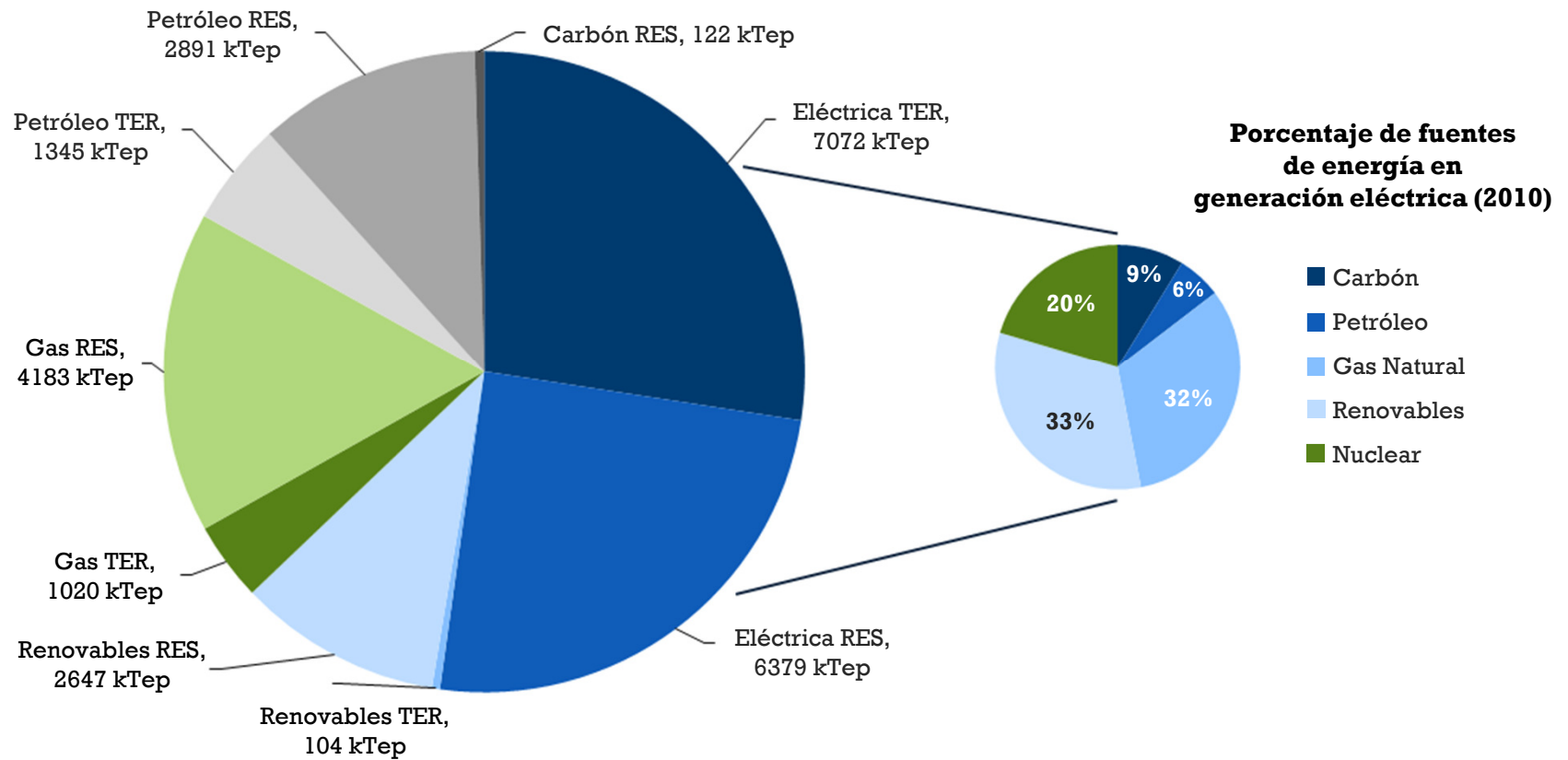
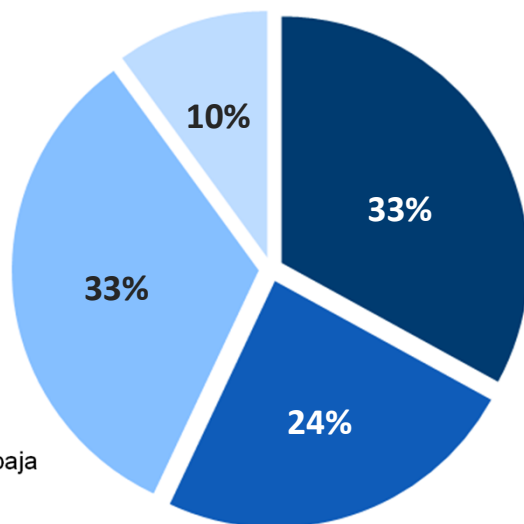


Gráfico por el GTR. Fuente de información: MINETUR (2013), IDAE (2011), IDAE (2011)

La Eficiencia Energética no ha sido prioridad

La economía española no muestra un desvinculación entre PIB y Energía

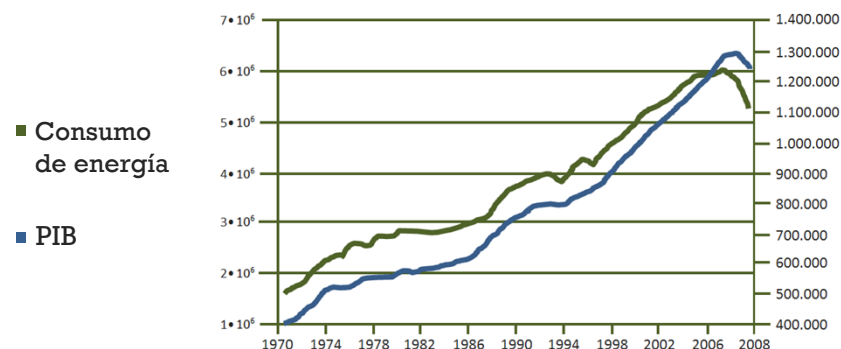
Resumen de Energy-Efficiency-Watch sobre las ambiciones en eficiencia energética de la política española en 2013



- en general, bastante baja
- ambiciosa en algunos sectores, en menor proporción en otros sectores
- ambiciosa en una gama de sectores, menos en algunos otros
- por lo general, bastante alta

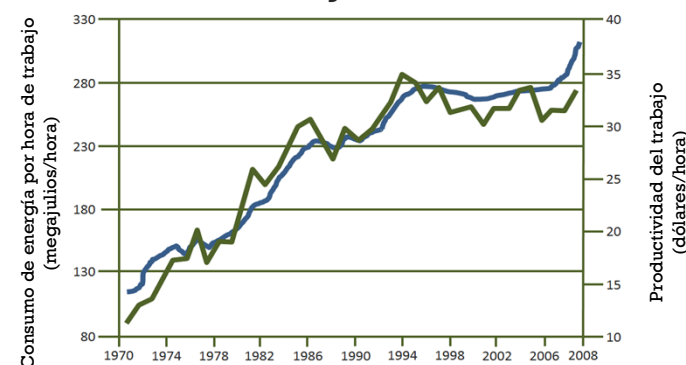
Gráfico por el GTR. Fuente de información: Energy Efficiency Watch (2013)

Correlación entre consumo energético y PIB



Fuente: Investigación y Ciencia (2012)

Correlación entre consumo de energía y productividad del trabajo

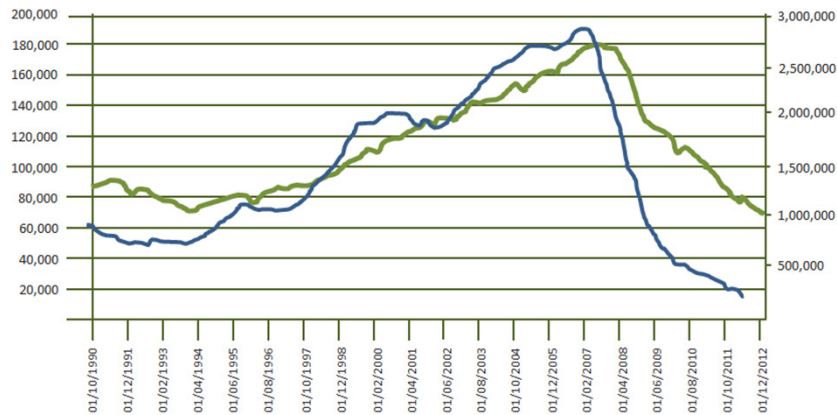


Fuente: Investigación y Ciencia (2012)

Un nuevo enfoque para el sector de la edificación

Rehabilitación e innovación pueden ser la base de un Nuevo Sector de la Edificación

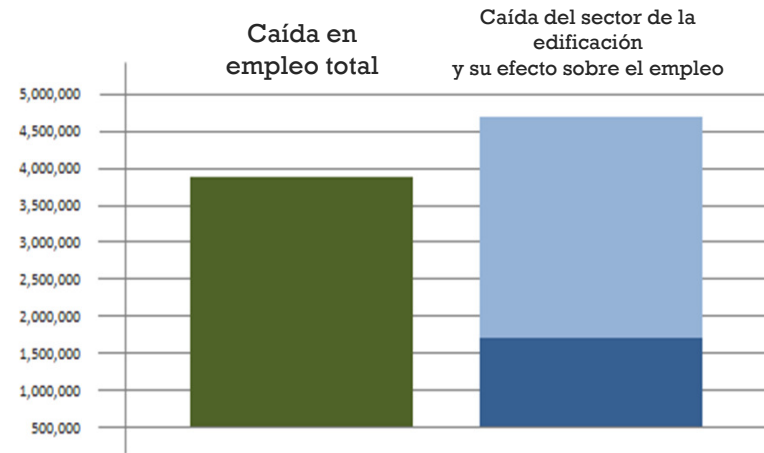
Empleo en el sector de la edificación (izq.) y metros cuadrados de permisos de construcción (der.) totales por cada año



- Edificación residencial iniciada
- Empleo en edificación

Source: CEBR (2013)

Caída en empleo en términos agregados y en el sector de la edificación entre T3 2007 y T1 2013



- Efecto indirecto e inducido
- Efecto directo

Source: CEBR (2013)

Capítulo 4

RESPUESTA DEL GTR E IDENTIFICACIÓN DE OPORTUNIDADES



Propuesta respaldada en Conama 2012

Es preciso derribar barreras que impiden hoy el desarrollo del sector de la rehabilitación

Evaluación

- **La rehabilitación**, como actividad predominante del nuevo sector, existe ya en la actualidad como un subsector del sector de la edificación.
- **Sin embargo, la rehabilitación de edificios** podría convertirse en la actividad principal del sector de la edificación.
 - Pero hay barreras que no permiten que el sector se desarrolle
- **¿Que debe hacerse para aprovechar su gran potencial?**

Propuesta

1. Es preciso derribar barreras mediante reformas en los siguientes campos:

Legislativo

Financiero

Operativo

2. Sin barreras:

La rehabilitación energética del
parque residencial Español

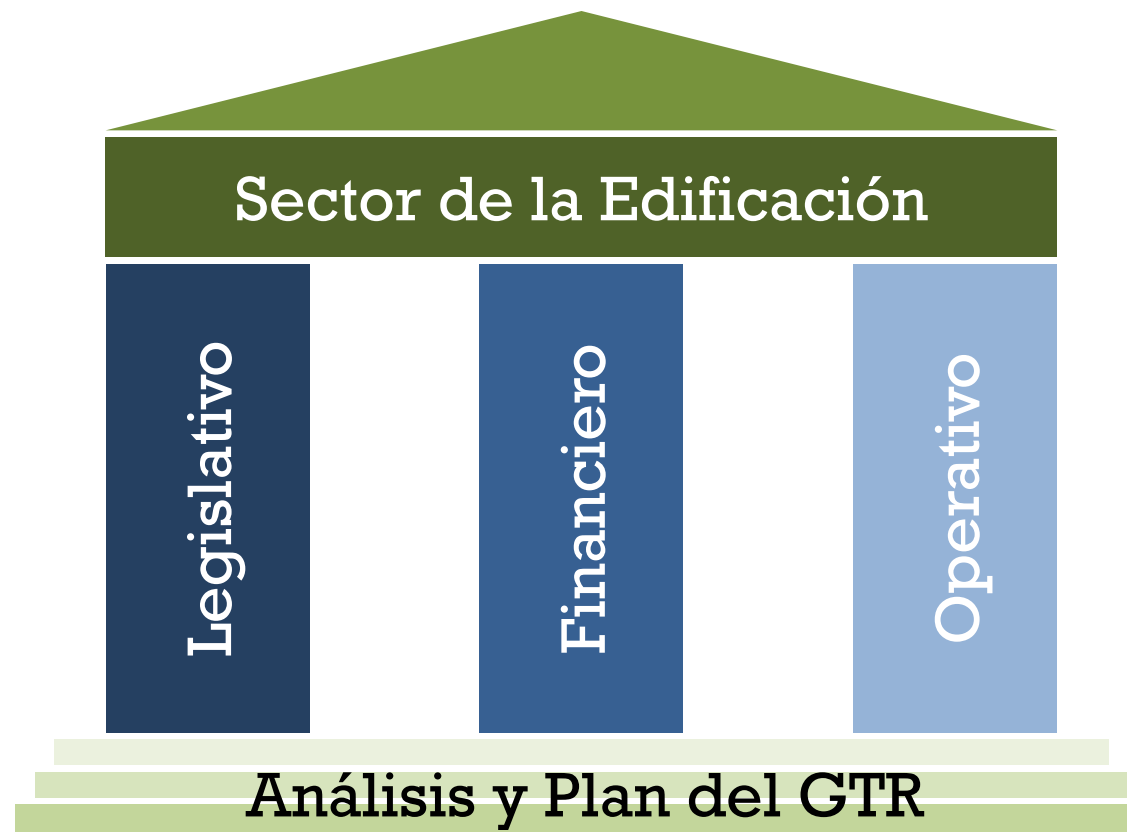
Puede ser
el catalizador

Un Nuevo Sector de la
Edificación

Gráfico por el GTR,
Fuente de información: Conama (2012)

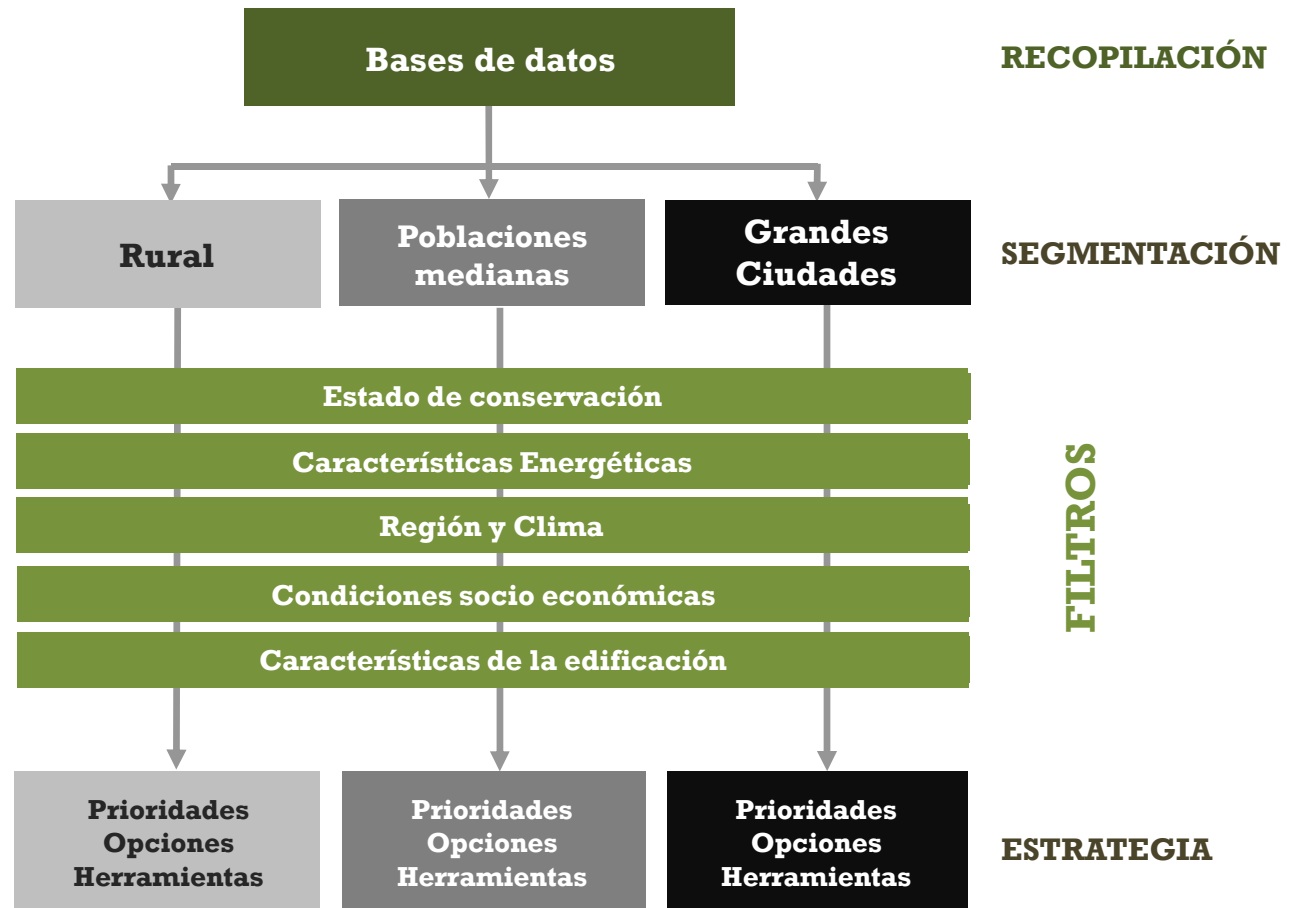
Diagnóstico del GTR al desafío de los edificios en España

Diseñando un enfoque para entender y resolver los problemas



La metodología del GTR: paso a paso, de abajo-arriba

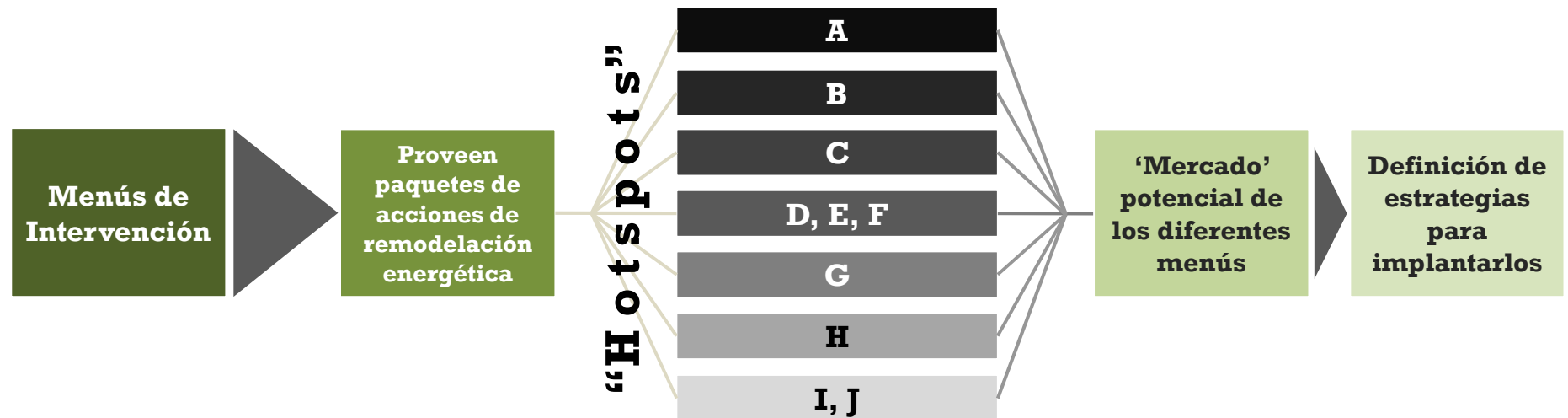
Segmentación de los Edificios Residenciales



La metodología del GTR: paso a paso, de abajo-arriba

El modelo económico utilizado tiene en cuenta más de 80 parámetros

La metodología del GTR segmenta el parque de edificios existente y aplica varios 'menús de intervención', según edificio y zona climática, para determinar el coste e impacto de la transformación hacia la eficiencia energética.



La metodología del GTR: paso a paso, de abajo-arriba

El GTR ha desarrollado su enfoque para España utilizando la plataforma legislativa de la UE como base

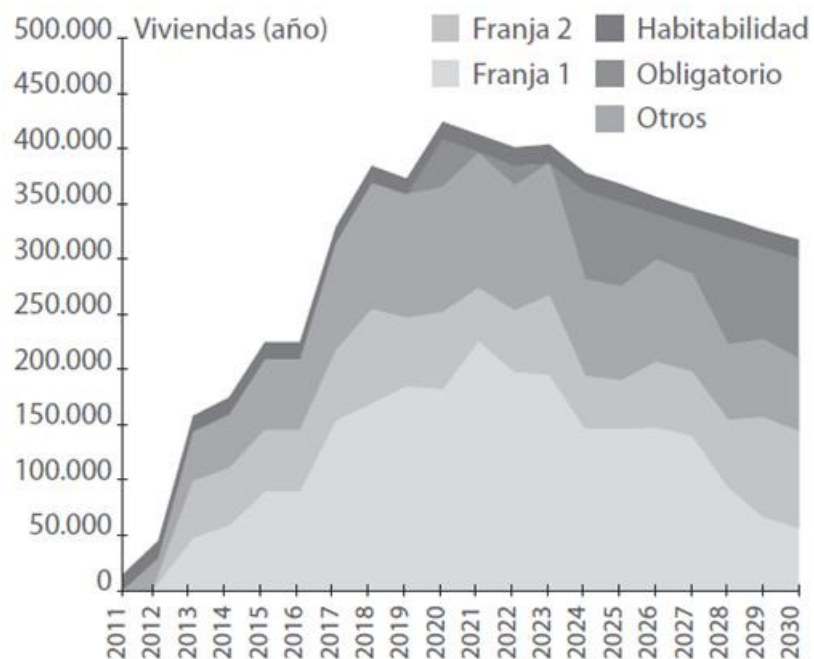
El GTR se ha centrado en la incorporación de las nuevas directrices legislativas de la Directiva de Eficiencia Energética (2012) de la Unión Europea, así como en los procesos y acontecimientos más idóneos a nivel nacional e internacional.



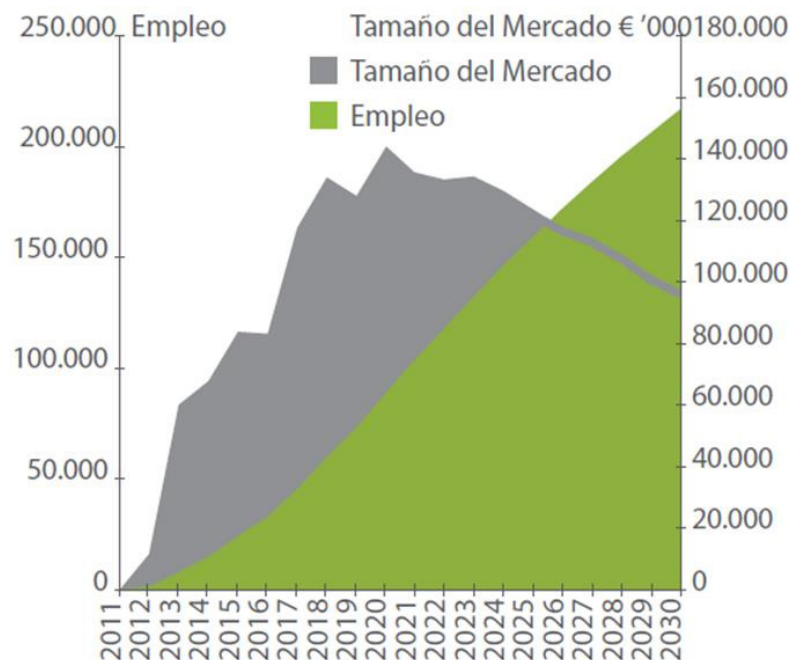
Resultados de la Aplicación del Plan GTR

Condiciones previas para asegurar el éxito del Nuevo Sector de la Edificación

Perfil previsto de la actividad para la renovación de viviendas del Nuevo Sector de la Edificación según el Plan de Acción para Edificios Residenciales del GTR.



El Plan de Acción del GTR crea un mercado de rehabilitación de viviendas con un valor agregado de hasta 160 millones de euros para 2030 y es capaz de crear y sostener 130.000-17.000 nuevos puestos de trabajo dentro del Nuevo Sector de la Edificación.



El Plan de Acción del GTR cumple los objetivos de la UE

La rehabilitación de 10 millones de viviendas hasta 2050 puede crear más de 150.000 empleos

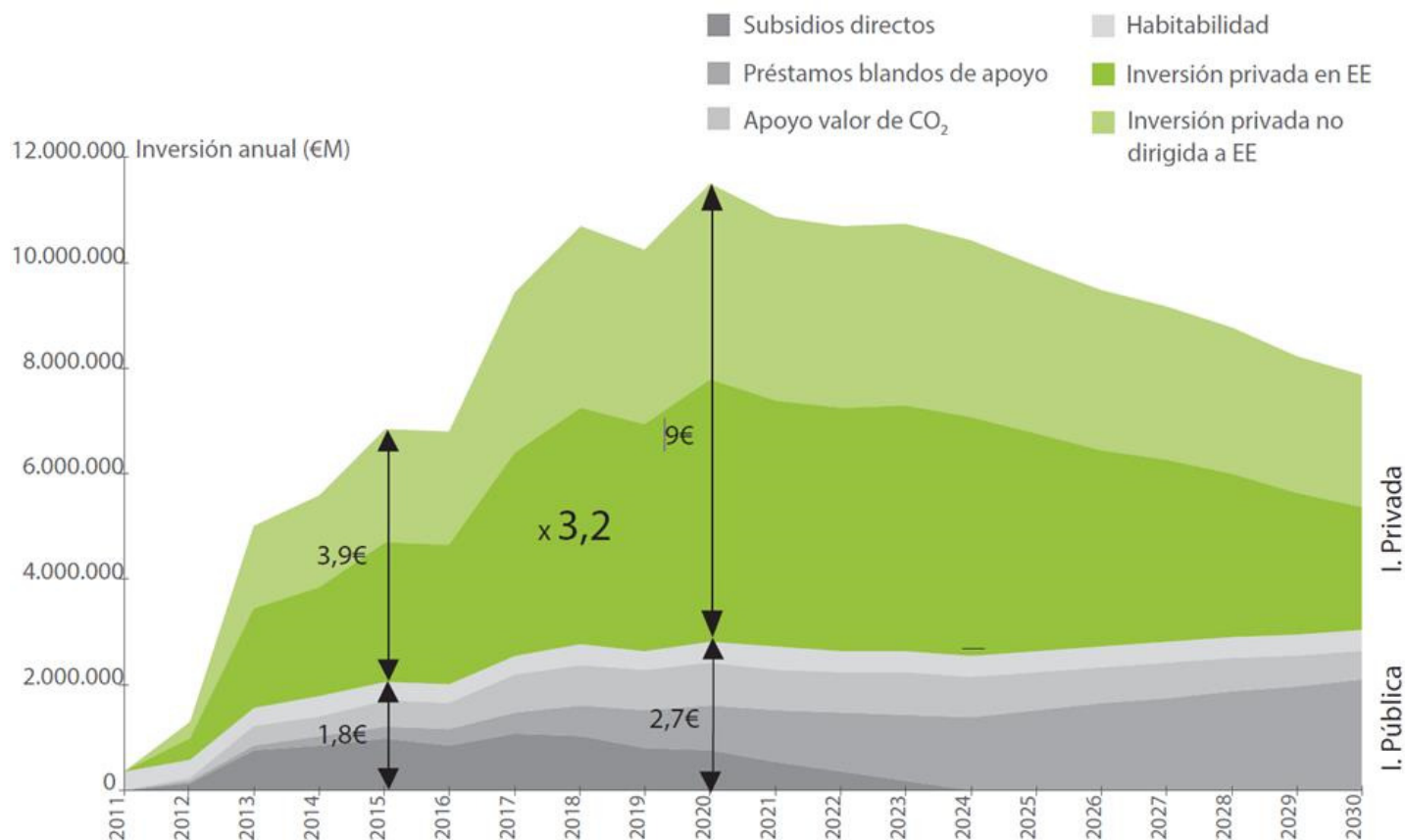
Plan de Acción del GTR Resultados 2020-2050

	2020	2030	2050
Número de viviendas reformadas (desde 2012)	2.200.000	5.700.000	10.000.000
(% de viviendas principales anteriores al 2001)	14%	35%	62%
Inversión acumulada en viviendas (M€)	64.000 €	160.000 €	260.000 €
Inversión acumulada sólo en eficiencia energética	42.667 €	106.667 €	173.333 €
(M€)	21.000	47.000	68.000
Energía anual ahorrada (GWhr)	77.000	440.000	1.6700.000
Ahorros energéticos acumulados desde 2002	4.600	8.300	8.600
(GWh)	24%	49%	82%
Emisiones de CO ₂ anual ahorradas (KTm)	19.000	89.000	26.000
(% Reduc. respecto emisiones viv. 2001 (con otras	11.000 €	81.000 €	390.000 €
medidas)	130.000	170.000	120.000
Emisiones de CO ₂ ahorradas acumuladas (KTm)	13,694 €	14.144 €	n/a

Inversiones en vivienda para el futuro de España

Crear un nuevo empleo en rehabilitación cuesta menos que el subsidio anual de un parado

Evolución anual de las fuentes de financiación públicas y privadas, Magnitud de Inversión



Cinco factores clave para la transformación de los edificios

Condiciones previas para asegurar el éxito del Nuevo Sector de la Edificación

1	Los códigos técnicos de edificación y normas de eficiencia energética deben hacerse cumplir correctamente.
2	Certificados blancos u obligaciones para el sector energético.
3	25% de subvención y/o financiación pública para renovaciones profundas.
4	Financiación a bajo coste a 20+ años (MAX. 5%).
5	Una “Ventanilla Única” que reúna a todas las líneas de financiación y a los operadores para lograr la transformación de los edificios.

Inversiones en vivienda para el futuro de España

Crear un nuevo empleo en rehabilitación cuesta menos que el subsidio anual de un parado

Fases del Plan



Oportunidades para renovar edificios del sector no residencial

Representan el 35% del consumo de energía en edificación, y sus potenciales ahorros son grandes

‘Menús’ para la rehabilitación energética de edificios terciarios



Source: IEA (2012)

Resumen de las estrategias para el sector no residencial

Consumo y potenciales ahorros de los diferentes usos

	n° locales	Miles m ²	kTep total	Distribución de Consumo %				Ahorro %
				Climatización (Refrigeración)	Iluminación	ACS	Equipos y Otros	
Oficinas privadas	900,000	90,000	2,000	55 (25)	20	5	20	45-55%
Pequeño comercio	780,000	95,000	3,000	60 (20)	20	5	15	30-50%
Centros comerciales (1)	10,000	20,000	1,000	40	45		15	30-35%
Hoteles (2)	15,000	22,000	1,000	45	15	25	15	30-35%
Centros deportivos	19,000-30,000		<i>100-200</i>	40 (10)	20	5	40	30-50%
Hospitales (3)	800	25,000	500	40	35	20	5	45-55%
Administración pública			<i>2,000</i>	<i>55 (25)</i>	<i>20</i>	<i>5</i>	<i>20</i>	<i>45-55%</i>
Colegios públicos	14,000	45,000	200	75	20		5	10-30%
Institutos públicos	4,000	30,000	50	<i>70</i>	<i>20</i>		<i>10</i>	15-30%
Universidades	75	16,000	150	40 (10)	30		30	20-30%
TOTAL Comercio, Servicios y Admin. Públicas			10,000					35-50%

1. La superficie de centros comerciales se refiere a superficie de venta al público
2. Incluye todas las residencias colectivas turísticas
3. ¿? Superficie: 48.274 m²

Gráfico por el GTR, fuentes de información: Evaluación del potencial de climatización con energía solar térmica en edificios, IDAE (2011)
E4, IDAE (2004)
Seguimientos energéticos sectoriales. web IDAE (estudios, informes y estadísticas)
Balances energéticos anuales. web IDAE (estudios, informes y estadísticas)
PAEE 2011-2020

Los números *azules* y *italicos* son estimaciones mas aproximados solo basados en entrevistas con expertos

Resumen y conclusiones del sector no residencial

Hay que apoyar medidas pasivas para permitir rehabilitaciones profundas

- **Diferencias clave respecto al sector residencial**
- **Los edificios son considerados a menudo como activos financieros**
- **Un sector lleno de oportunidades**
- **Un sector con sus propias barreras naturales**

Capítulo 5

EL MARCO NORMATIVO EN ESPAÑA



La necesidad de un cambio de modelo normativo

Un marco apropiado para el sector de la edificación estimulará la actividad

- **El actual marco normativo del sector de la edificación español fue concebido para un sector dedicado a la edificación de nuevos inmuebles**
- **Es necesario un marco normativo específico para la rehabilitación**
- **La nueva Ley 8/2013 de Rehabilitación, Regeneración y Renovación (3R) Urbana supone un paso adelante**
- **Es necesaria una estrategia proactiva y una nueva agencia que permitan el desarrollo de un nuevo marco normativo**
- **Se necesita algo más que un marco normativo**

Estado del marco normativo para la rehabilitación de edificios

La legislación española está dando pasos, pero se necesita un mayor liderazgo y coordinación

Evaluación Actual de la Intersección entre las Leyes y los Impactos con las Necesidades del Sector

Legislación Española Pertinente

	Facilitación	Ámbito Económico	Normas y Seguimiento	Producción in situ	Compromiso y Convergencia de Recursos
	<ul style="list-style-type: none"> de prácticas administrativas Adquisiciones y presupuestos Acceso a datos Pagos dentro de facturación Certificados de eficiencia energética 	<ul style="list-style-type: none"> El ahorro de energía ahorra dinero a los inversores – concordancia de intereses con el sector energético Monetizando el valor verde 	<ul style="list-style-type: none"> Establecer estándares de coste óptimo y garantizar su cumplimiento a través de verificación y multas Definición del perfil de las empresas de servicios energéticos y contratos estándar 	<ul style="list-style-type: none"> Señales claras e inequívocas 	<ul style="list-style-type: none"> Obligaciones de suministro de energía y un Fondo Nacional para la Eficiencia Energética, Políticas Fiscales
Ley 2/2011 de Economía Sostenible (Capítulo IV del Título 111)	+				
Código Técnico de la Edificación (incluido en el RD 314/2006)	+			+	+
Ley de Propiedad Horizontal (Ley 49/1960)	+				
Ley de Suelo (RDL 2/2008, de 20 de junio)	+	+	+		+
Ley 8/2013 de Rehabilitación, Regeneración y Renovación y Plan de Vivienda 2013-2016	+	+	+		+
Reforma Energética 2013 y Proyecto Ley del Autoconsumo.		-		-	
Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación	+	+			
Políticas Fiscales		+		+	

La Directiva de Eficiencia Energética obliga a la rehabilitación

La legislación española está dando pasos, pero se necesita un mayor liderazgo y coordinación

Artículo 4: Hojas de Ruta para la rehabilitación a Nivel Nacional

“Los Estados miembros establecerán una estrategia a largo plazo para movilizar inversiones en la rehabilitación del parque nacional de edificios residenciales y comerciales, tanto público como privado.”

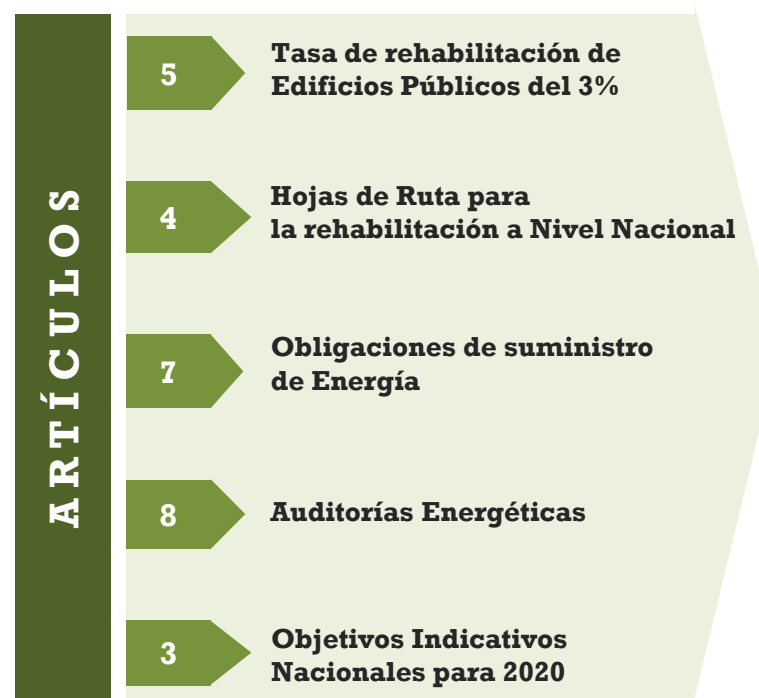
Reúne a los agentes del sector para desarrollar una estrategia a largo plazo

- | | |
|--|---|
| <p>Participación de todos los agentes del sector (incluyendo ciudades)</p> | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Asegurar iniciativas locales están respaldadas por un marco apropiado ➤ Agentes del Sector toma posesión propia del plan a largo plazo |
| <p>Inventario completo de edificios existentes: tipología
Políticas específicas que abordan realidades nacionales</p> | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Útil para las ciudades y regiones: así sabrán su potencial ➤ Potencial agrupar edificios: – acceso a fondos estructural |



Fuente: Renovate Europe (2013)

Artículos Clave de la DEE



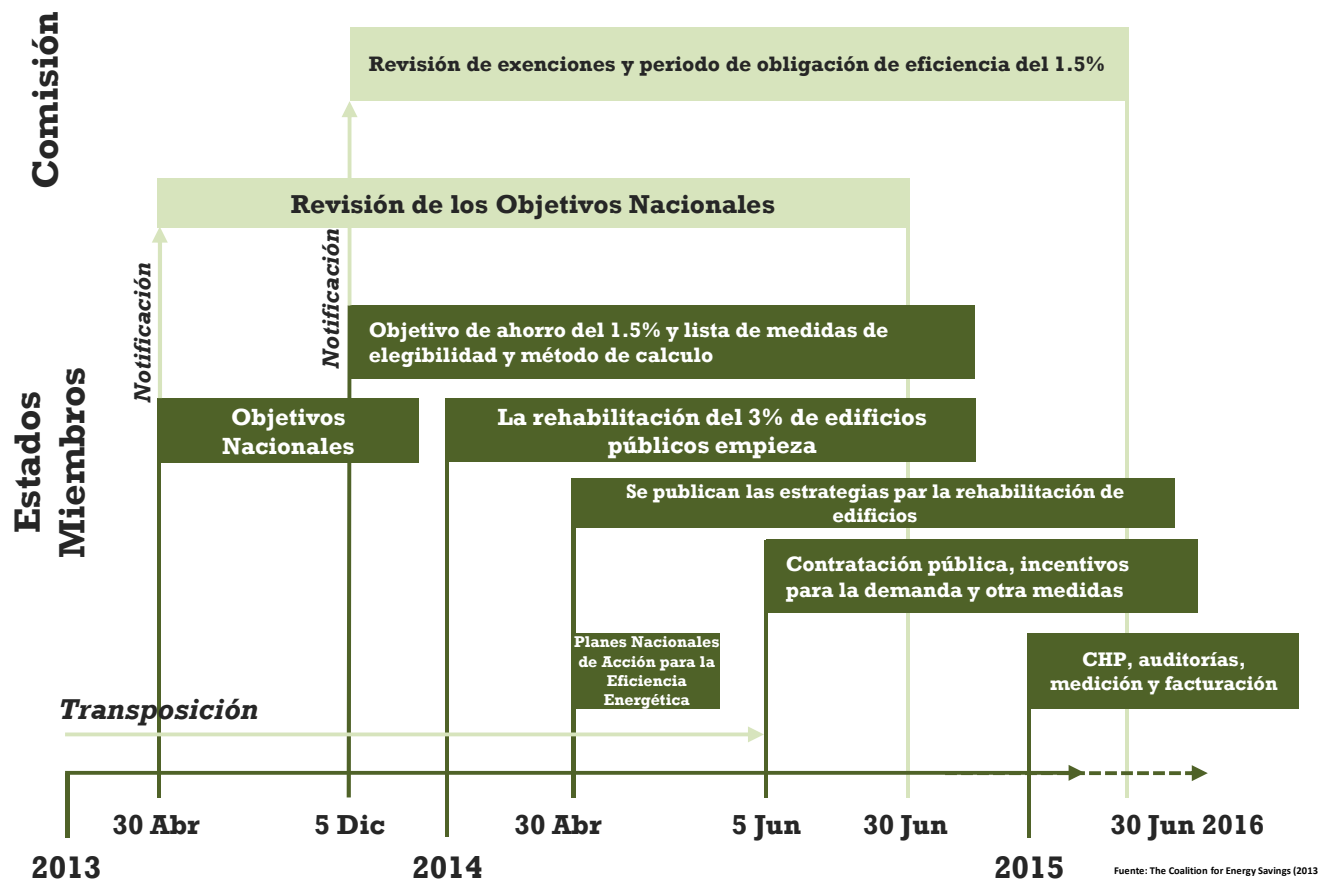
Representan un marco propicio para enfoque nacional sea capaz de ofrecer valor a través de la eficiencia energética

Gráfico por el GTR, Fuente de información: Renovate Europe (2013)

Transposición de la Directiva de Eficiencia Energética en 2014

Plazos pertinentes para la transposición e implementación antes del verano de 2014

DEE, Plazos Pertinentes y Objetivos



Leyes y políticas para atender las necesidades del sector

Grado de afectación de las normativas sobre las necesidades y objetivos a cubrir

Análisis inicial de cada Norma y sus impactos sobre las cuatro necesidades claves del sector

		Objetivos de calidad	Necesidades Económicas	Necesidades Organizativas	De información y participación
		<ul style="list-style-type: none"> De calidad técnica De calidad funcional De calidad ambiental 	<ul style="list-style-type: none"> Valoración y transmisibilidad de los ahorros energéticos Seguridad y estabilidad en las condiciones a largo plazo 	<ul style="list-style-type: none"> Papel de los agentes Establecimiento de responsabilidades Definición de los ESE y estándares 	<ul style="list-style-type: none"> Información disponible y de calidad Transparencia
○ Nada	Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación	◐	◑	●	◐
	Código Técnico de la Edificación (dentro del RD 314/2006)	●	◐	◑	○
◑ Poco	Ley de Propiedad Horizontal (Ley 49/1960)	◑	○	◐	●
	Ley de Suelo (RDL 2/2008, de 20 de junio)	◑	○	◑	◐
◐ Mucho	Ley 8/2013 de Rehabilitación, Regeneración y Rehabilitación	◐	◐	◐	◑
	Reforma Energética y resto de entorno legislativo	○	◑	◑	◑
● Decisivo	Normativas autonómicas y municipales	◐	◐	◑	◐
	Política Fiscal	○	●	◑	◐

El marco normativo tiene que definir la rehabilitación

La legislación española debe facilitar un nuevo modelo de negocio y los recursos suficientes

- **Un Plan de Acción con objetivos definidos**
- **Una voluntad definida de intervención en el marco normativo**
- **Coordinación entre todos los ámbitos normativos, con un liderazgo claro**
- **Una estrategia de ajuste normativo basada en la experiencia**
- **Una Agencia y un Fondo para la Eficiencia Energética capaces de concentrar recursos, experiencia y enfoque**

Capítulo 6

LA FINANCIACIÓN DE LA REHABILITACIÓN ENERGÉTICA DE LOS EDIFICIOS ESPAÑOLES



Fuentes de financiación para la rehabilitación

Nuevos e innovadores mecanismos de financiación para la renovación de los edificios



Razones por las que la eficiencia energética no es fácil

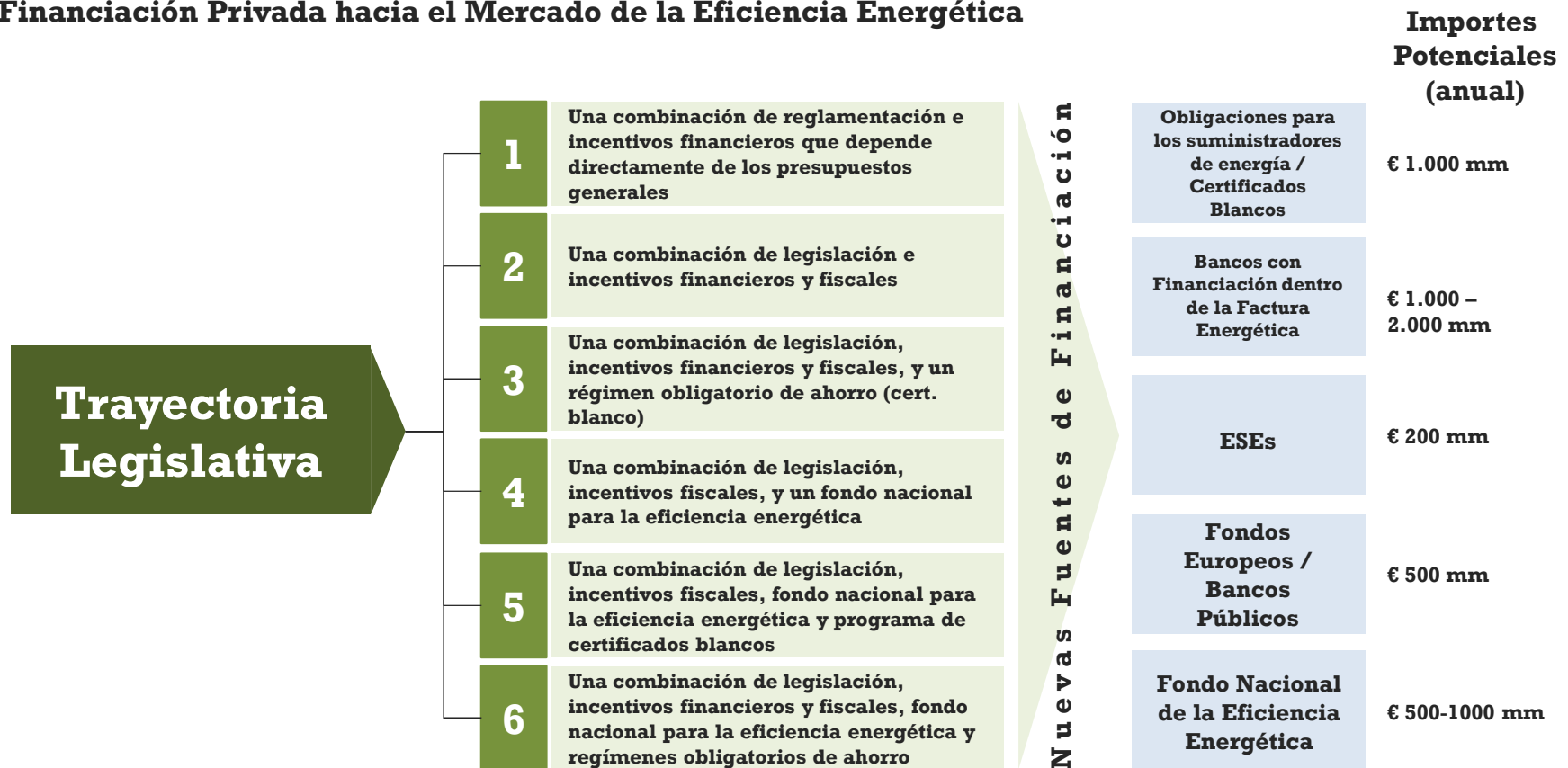
La financiación de la eficiencia energética es un mercado emergente con varios obstáculos

1	Financiación de 'un ahorro'/reducción del flujo de dinero en efectivo
2	Incentivos divididos
3	Desafío para la agregación
4	Percepción de riesgo alto
5	Múltiples fuentes de financiación
6	Concentración de riesgo bancario en el sector inmobiliario
7	Falta de conocimientos y capacidad

La financiación pública-privada es apropiada

Pero las cantidades y la disponibilidad de la financiación privada dependen del marco regulatorio

Cómo las decisiones políticas dirigen a la Financiación Privada hacia el Mercado de la Eficiencia Energética

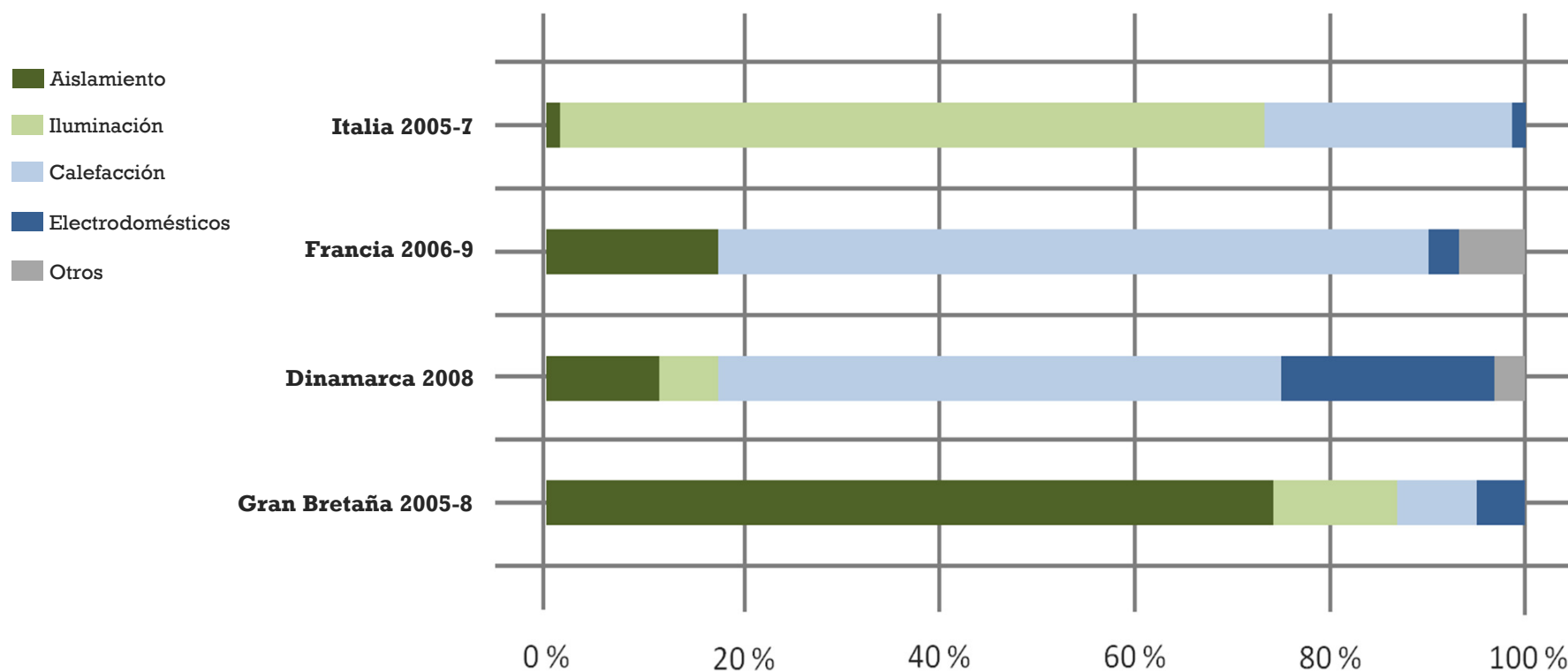


Fuente: Odyssee (2013)

Las empresas energéticas son agentes clave en la eficiencia

Un régimen de obligaciones para los suministradores de energía tiene un gran impacto en los ahorros

Ahorros de energía residencial por uso-final



Fuente: RAP (2012)

El diseño de un sistema de obligaciones es la clave

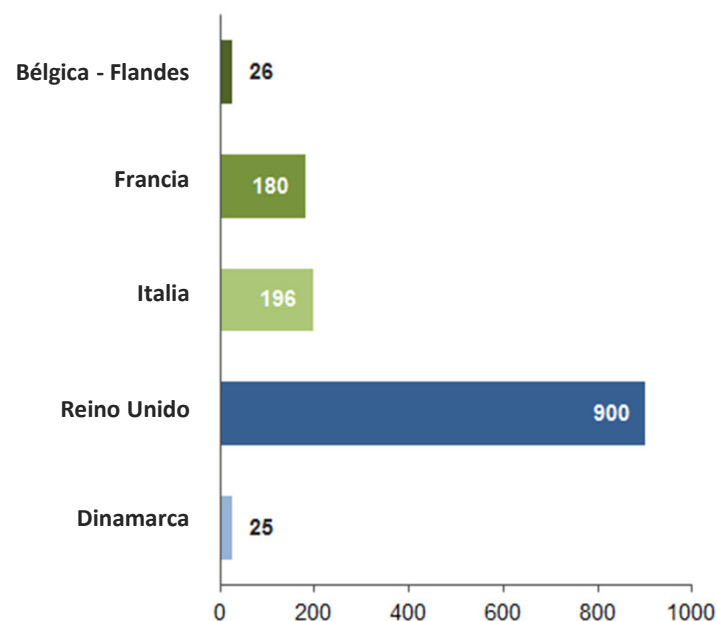
Los resultados y recursos invertidos por las empresas energéticas dependen del marco regulatorio

Los proveedores minoristas de energía o los distribuidores suelen ser los ‘entes obligados’

País	Compañías con obligaciones	Clientes cualificados	Objetivo fijado por	Administrador
Bélgica - Flandes	Distribuidores de energía	Energía residencial e industria no intensiva y servicio	Gobierno de Flandes	Gobierno de Flandes
Francia	Todos los proveedores de energía	Todos (incluido transporte, excepto el ETS de la UE)	Gobierno	Gobierno
Italia	Distribuidores de electricidad y gas	Incluye a todos los medios de transporte	Gobierno	Regulador (AEEG)
Reino Unido	Distribuidores de electricidad y gas	Solo el Sector Residencial	Gobierno	Regulador (Ofgem)
Dinamarca	Distribuidores de electricidad, gas y de calefacción	Todos, excepto el transporte o aquellos sectores cubiertos por el ETS de la UE	Gobierno	La Autoridad Danesa de Energía

Fuente: RAP, 2012

Estimaciones de las cantidades de recursos invertidos por el sector energético en eficiencia energética por país (€M) 2008 – 2009



Fuente: RAP (2012)

Los repagos en la factura energética pueden atraer a los bancos

El aseguramiento de la amortización puede lograrse a través de un canal de pagos en la factura

La rehabilitación en España puede acelerarse de forma importante involucrando fuentes de financiación de terceros a los que se deje cobrar directamente a través de un canal al consumidor ya establecido.

Programa de amortización a través de la factura energética en 6 pasos

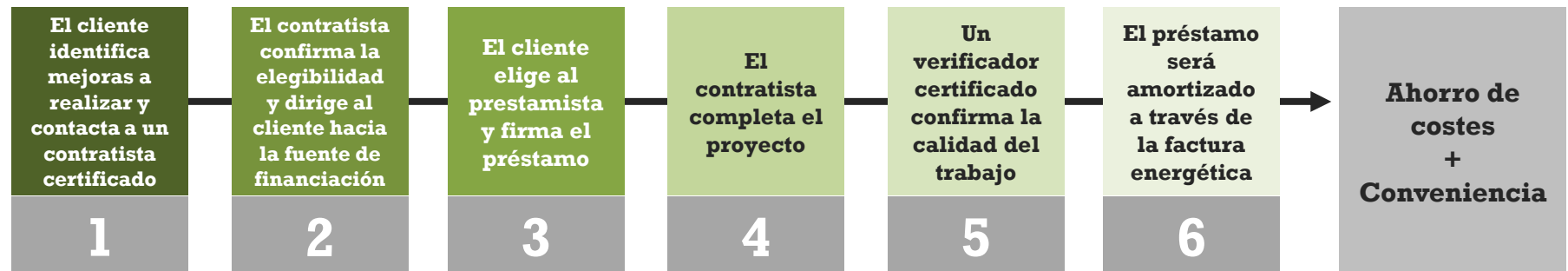


Gráfico por el GTR. Fuente: EDF (2013)

Fuentes de financiación para la rehabilitación

Nuevos e innovadores mecanismos de financiación para la renovación de los edificios

Hoja de Ruta Adecuada para las ESEs



Posibilidades de un Fondo para la Eficiencia Energética

Cómo un Fondo para la Eficiencia Energética puede estimular la rehabilitación

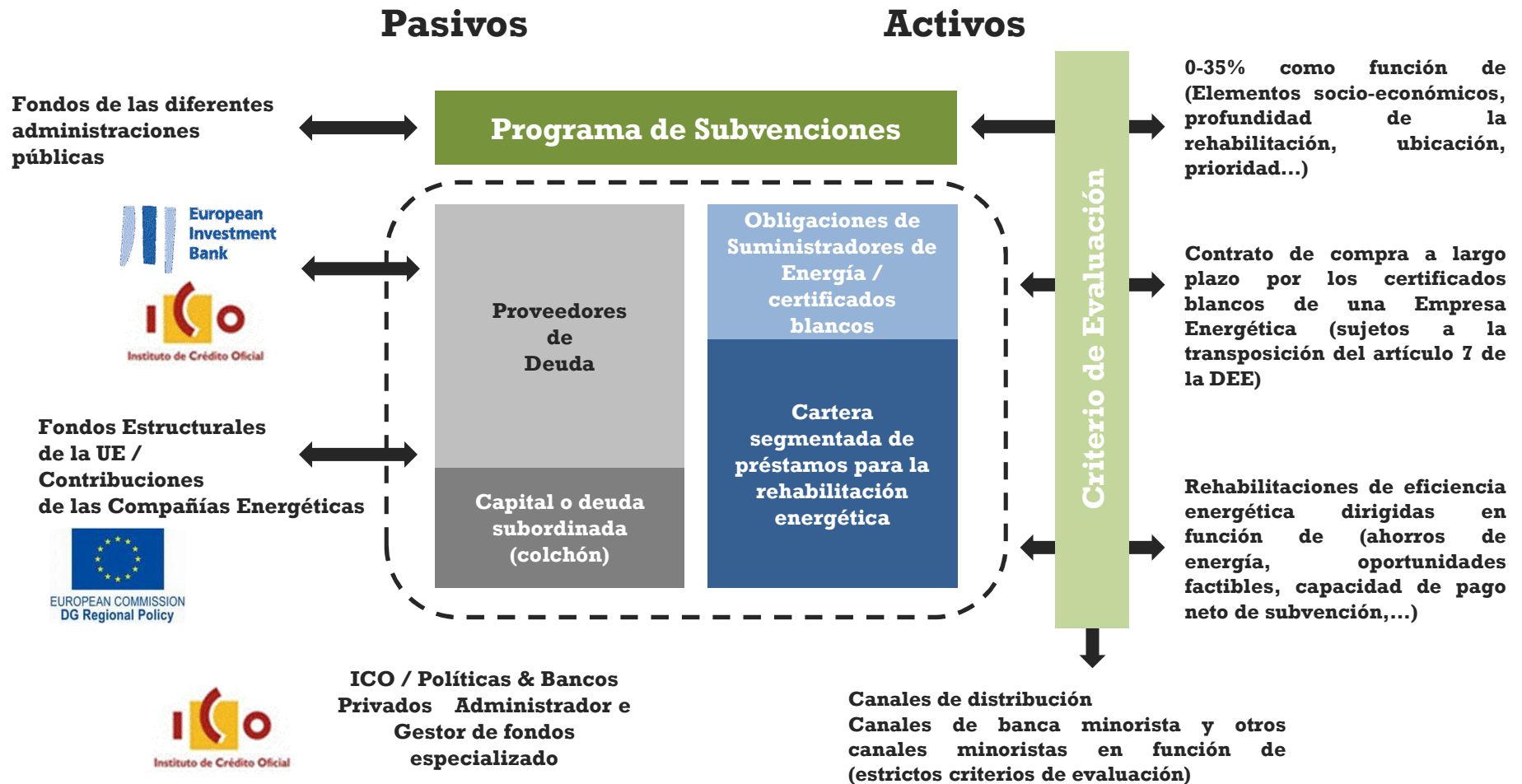
Consideraciones para el diseño de un Fondo para la Eficiencia Energética



Fuente: The Coalition for Energy Savings (2013)

Fondo para la Rehabilitación Energética

Está diseñado para lograr la transformación energética a bajo coste de las viviendas plurifamiliares



Claves del diseño del Fondo para la renovación energética

Hay una serie de elementos indispensables para que un Fondo dé resultados

1	El Fondo de Eficiencia Energética debe ser adicional a los recursos existentes para la transformación de los edificios y llenar un vacío que existe en el mercado para la financiación a largo plazo (20 años) a bajo coste de rehabilitación energética.
2	Procedimientos de Solicitud diseñado para ofrecer un servicio de 'ventanilla única' colaborando con diversos agentes de distribución a minoristas.
3	Posibilidad de monetizar certificados blancos (o equivalentes) directamente con los entes obligados (a través de contratos de compra a largo plazo).
4	Financiación ofrecida a través de las redes de distribución minorista de diversos agentes del sector (ej. bancos, empresas energéticas e otros agentes acreditados).
5	Desarrollo de la vía de Amortización con Repagos a Través de la Factura Energética
6	Diseñado para ser utilizado en combinación con los fondos Estructurales y de Cohesión (2014-2020) y con otras fuentes de financiación, tanto públicas como privadas.

La financiación no es la solución en sí, pero es un paso esencial

Retos en el ámbito financiero para lanzar el sector de la rehabilitación

Ahora

1	No hay dinero suficiente para rehabilitar los edificios españoles y obtener los grandes beneficios que ello ofrece
2	La rehabilitación energética de viviendas requiere una financiación a 20 años y a bajo coste
3	Cualquier financiación tiene que ser compatible con ayudas directas y fiscales y ser fácil de procurar por medio de una distribución tipo 'ventanilla única'
4	Los intereses económicos de las empresas energéticas tienen que ser alineados con una rehabilitación energética óptima
5	La legislación española tiene que apoyar la inversión en la óptima rehabilitación energética de viviendas plurifamiliares
6	Los instrumentos nacionales, autonómicos, municipales, del sector privado, de ESEs, fiscales y de fondos tienen que tener un alto nivel de coordinación para funcionar

TRANSFORMACIÓN

El futuro

1	La profunda transformación de los edificios españoles requerirá entre 2.000 y 10.000 millones de euros al año entre 2014 y 2050
2	Fondos Estructurales, instrumentos del Gobierno (BEI y ICO) y un Fondo para la Eficiencia Energética, resultan imprescindibles
3	Estructuras centralizadas con grandes redes de distribución (sucursales, facturas, redes de instaladores) al igual que productos y servicios tipo "Ventanilla Única" diseñados para facilitar la comprensión y el acceso de los clientes
4	Una aplicación ambiciosa de las obligaciones del artículo 7 sobre los suministradores españoles de energía
5	Facilitación de una base legislativa para obtener datos energéticos, incorporar repagos dentro de la factura energética y agilizar la toma de decisiones
6	Un nivel de coordinación sin precedentes entre los entes de la Administración Pública y el sector privado para producir un servicio fácil de entender y usar por parte del consumidor

Capítulo 7

MARCO OPERACIONAL PARA EL SECTOR DE LA REHABILITACIÓN EN ESPAÑA



Organización del sector para llegar a los resultados requeridos

Cómo rehabilitar 2 millones de viviendas y el 20% de los edificios terciarios antes del año 2020

Antes de 2020

- 2 Millones de Viviendas Rehabilitadas
- 35-50% reducciones en miles de edificios terciarios según estrategias sectoriales



Organización del sector para la transformación de los edificios

Diferentes agentes del sector aportan distintos elementos al proceso de rehabilitación

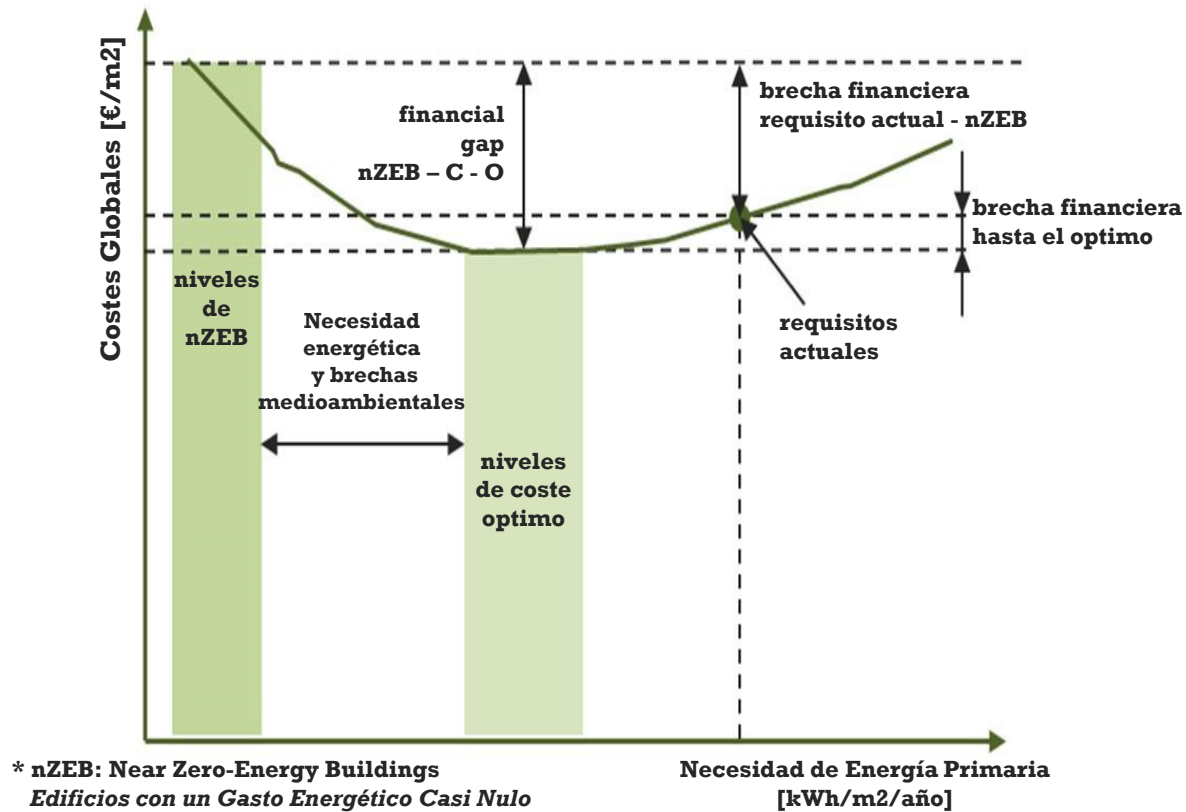
Intersección/ Impacto de las 'Capacidades clave' para los agentes del sector de la edificación

		Empresas energéticas	Propietarios de edificios	ESEs	Contratista/ Instalador	Administración Pública
		<ul style="list-style-type: none"> Proveedores de Energía Partes obligadas empresas minoristas de energía 	<ul style="list-style-type: none"> Propietarios de edificios Inquilinos del edificio Comunidades de edificios Administración Pública 	<ul style="list-style-type: none"> Servicios de mantenimiento de edificios Fabricante de Equipos Contratista del Sector Público Independientes 	<ul style="list-style-type: none"> Construcción Instalador Local Instalador Nacional 	<ul style="list-style-type: none"> Gobierno Central Gobierno Regional Ayuntamiento
○ Ninguno	Acceso a Datos	◐	◐	◐	◐	◐
◑ Ligero Cruce	Metas Normativas	◐	◑	○	○	◐
◒ Cruce Parcial	Normas de Edificios	○	●	◐	◐	◐
	Canal de Distribución Minorista	●	○	◐	◐	◐
◓ Fuerte Cruce	Decisiones, Permisos y Contratación	◐	◐	◐	◐	◐
	Acceso a la Financiación	◐	◐	◐	◐	◐
● Cruce Total	Recursos para la Ejecución de Proyectos	◐	○	◐	●	◐

La transformación de edificios debe ser rentable

La aplicación del 'coste óptimo': el ejemplo de una regla

Operaciones con rendimientos 'coste-óptimo' llevan a mejores resultados ambientales



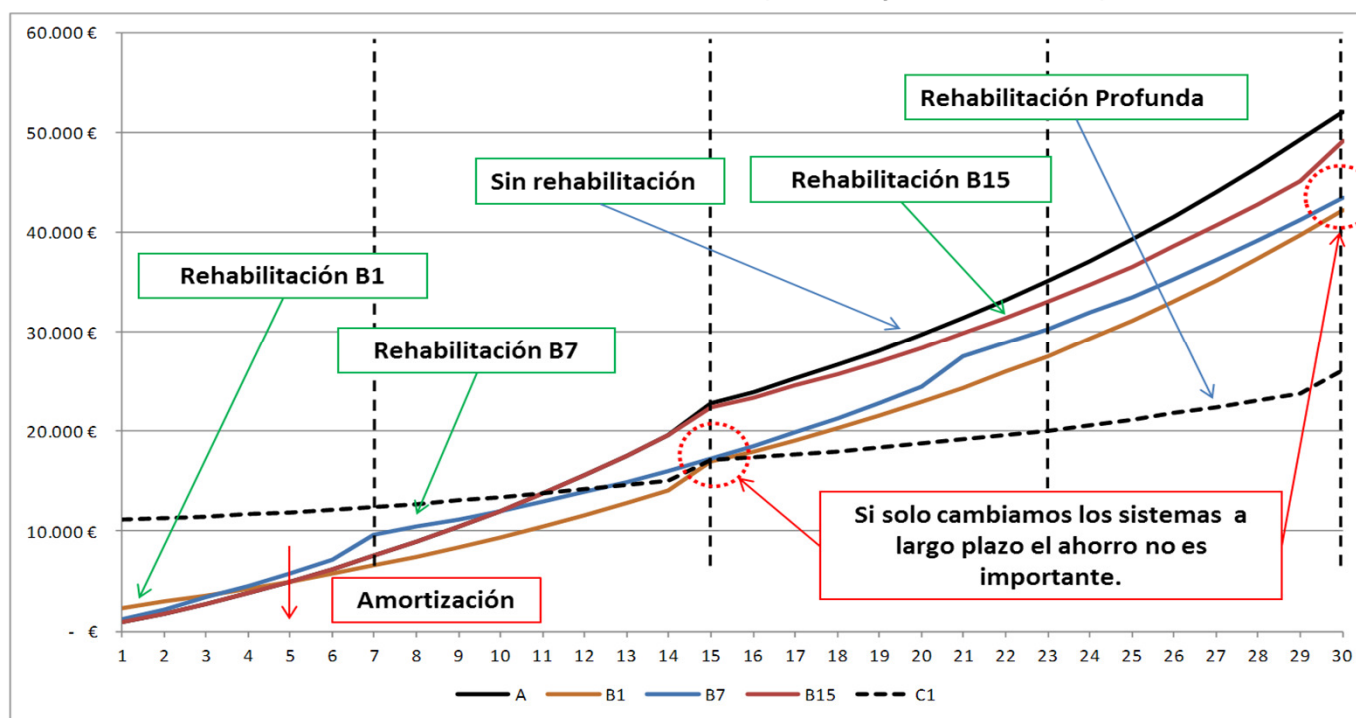
El horizonte operativo del sector tiene que ser a largo-plazo

Deben evitarse políticas de ahorros a bajo coste si no van incluidas en planes más amplios

Es necesario considerar el largo plazo para que el coste-óptimo aporte los mejores resultados

HOTSPOT D,E,F

Gráfico de coste acumulado durante 30 años, con un tipo de interés del 4,5%



“Bn”: Cambio de la caldera por una de condensación al cabo de n=1 año, 7 años, 15 años (después siempre se renueva la caldera a los 20 años).

La 'Plusvalía Verde' tiene que ser identificada y valorada

Esta se refiere al incremento en el precio de las propiedades energéticamente eficientes

Un análisis comparativo llevado a cabo en 10 países (Alemania, Austria, Canadá, Dinamarca, Italia, Países Bajos, Reino Unido, Suecia, Suiza y EEUU) sugiere que es necesario desarrollar aún más los procedimientos / metodologías para evaluar y determinar la denominada 'plusvalía verde'.

Investigación Meta-analítica realizada por la Agencia Francesa de la Energía (ADEME) revela el rango de las primas de 'plusvalías verde' que podría ser identificado en algunos países:

La cuantificación de 'plusvalía verde' no es trivial, sobre todo en el sector residencial, y a pesar de ser un mercado más avanzado el sector terciario europeo no es 'perfecto'.

Hay 'plusvalía verde' para apartamentos y casas en algunos países:

- La falta de datos completos y fiables reconocidos por los agentes inmobiliarios y los compradores/vendedores/inquilinos es un gran obstáculo para lograr el amplio reconocimiento del 'plusvalía verde' en la evaluación de los precios de la vivienda.
- Los países han expresado la necesidad tener de bases de datos que abarquen: ubicación, renta, equipamiento, eficiencia energética, costes, etc.
- Francia esta introduciendo bases de datos formales a nivel nacional (*bases notariales*)

- Países Bajos, en torno al 2,5%
- Alemania, 4 a 6%
- EEUU, 5%
- Suiza, entre 3,5% y 7%

Los factores que se crearon 'plusvalía verde', estaban relacionados con:

- Mercados
- Normativas
- Las prácticas de los agentes inmobiliarios
- Concienciación de particulares y profesionales

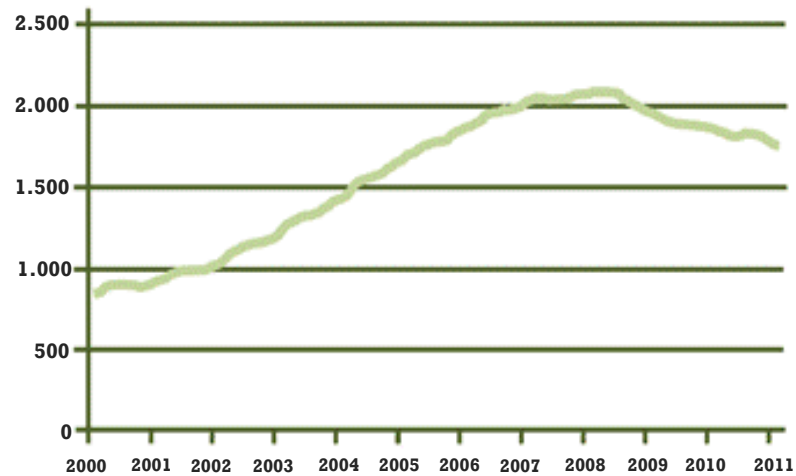
Las prácticas de evaluación no se basan en un enfoque de desempeño ambiental. Solo se identificaron ejemplos que tuvieron en cuenta datos cualitativos.

Gráfico por el GTR, Fuente de información: Ademe (2011)

La 'Plusvalía Verde' ganará peso con el tiempo

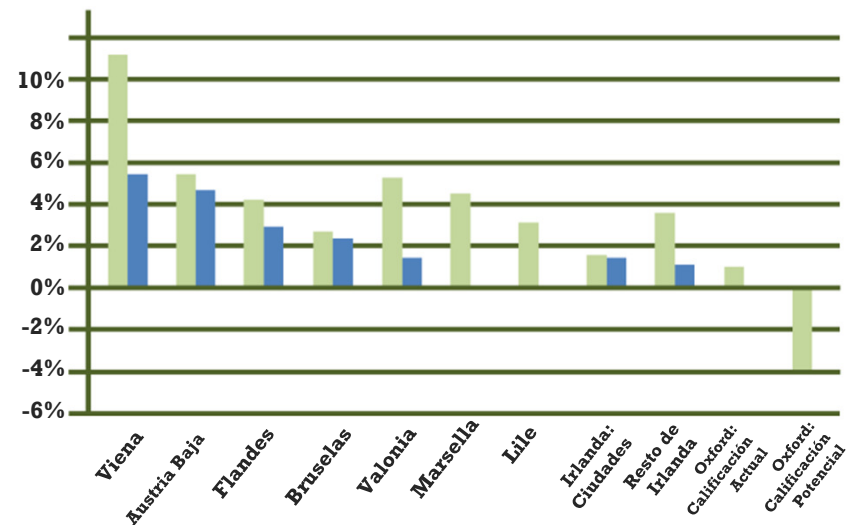
La rehabilitación energética puede revalorizar hasta un 10% una vivienda

Evolución de los precios de la vivienda en España (base 1995)



Fuente: Ministerio de Fomento (2013)

Efecto de la mejora de la clasificación en la certificación de eficiencia energética en determinados mercados inmobiliarios europeos



Fuente: European Commission (2013)

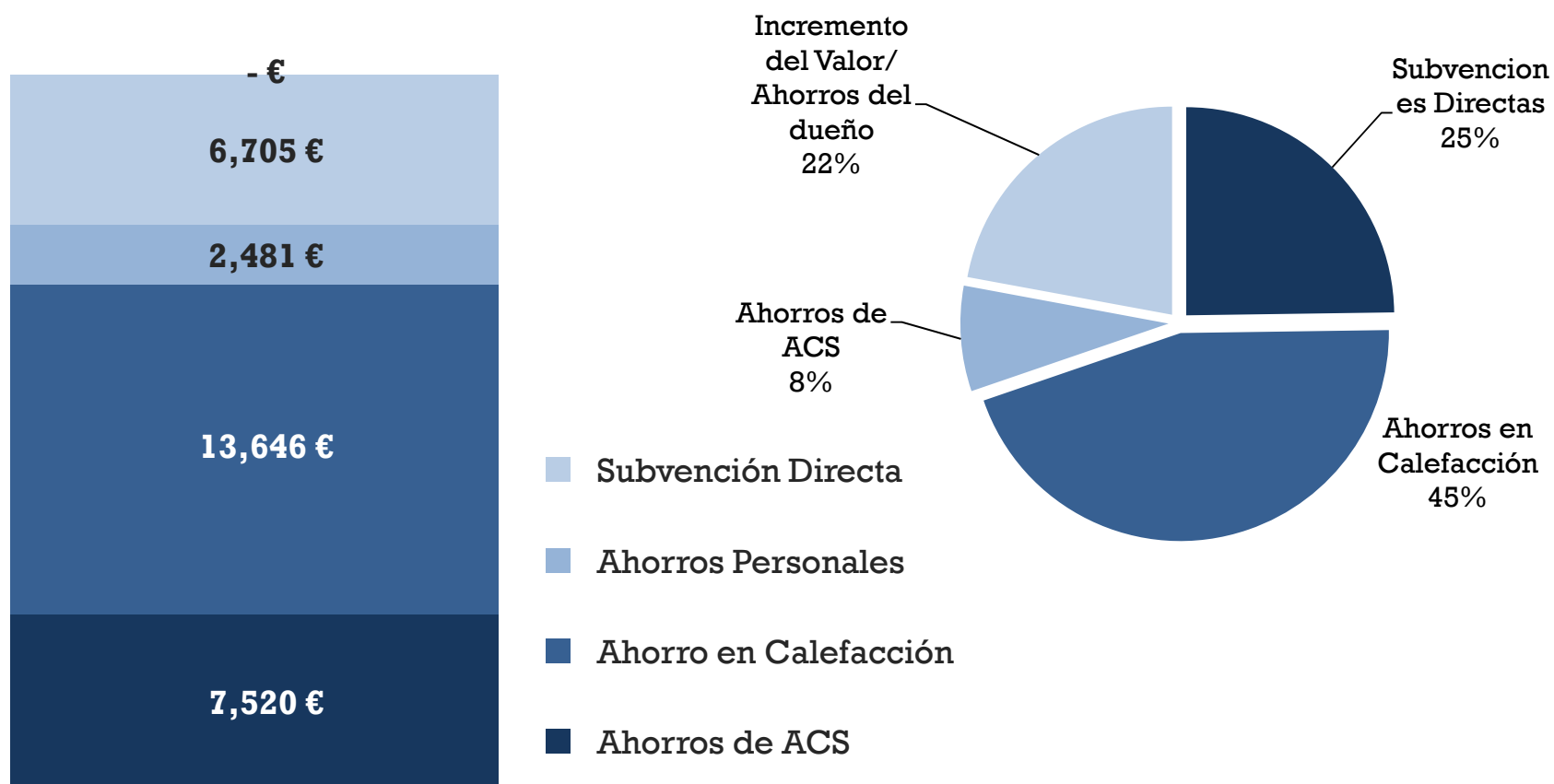
Precios

Rentas

La 'Plusvalía Verde' ganará peso con el tiempo

La rehabilitación energética puede revalorizar hasta un 10% una vivienda

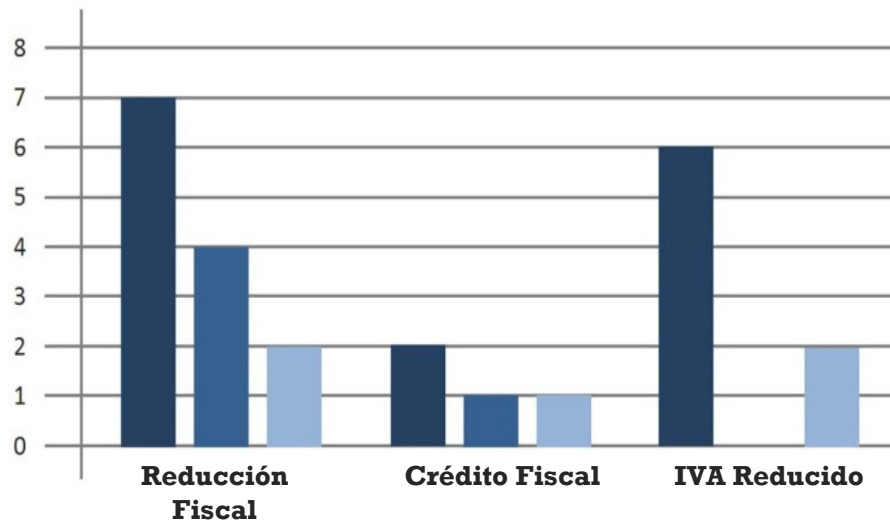
Típica composición de un presupuesto de una renovación profunda por 'fuente de valor'



El apoyo fiscal para la rehabilitación energética es decisivo

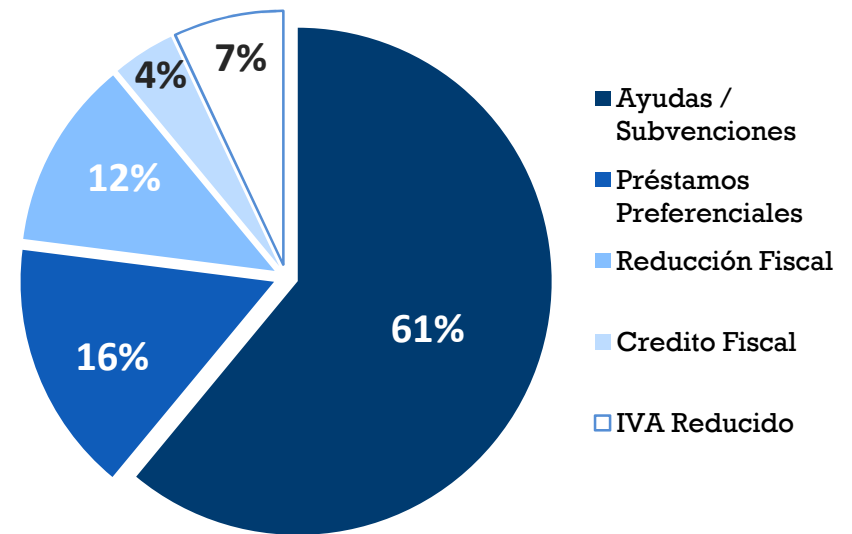
Un 12% de todas las políticas financieras de apoyo al sector en los Estados miembros de la UE son fiscales

Número de incentivos fiscales por tipo de edificio (Residencial / No-residencial)



- Edificios Residenciales
- Edificios no Residenciales
- Ambos

El uso de instrumentos financieros a nivel de los Estados miembros



- Ayudas / Subvenciones
- Préstamos Preferenciales
- Reducción Fiscal
- Credito Fiscal
- IVA Reducido

Fuente: BPiE (2012)

Fuente: BPiE (2012)

El sector de la rehabilitación tiene que transformarse

El marco operativo tiene que entregar al cliente final la rehabilitación óptima

Ahora

1	Hay una confusión de modelos y operadores, lo que genera desconfianza con los clientes finales
2	Los proyectos requieren múltiples solicitudes y tienen que cumplir con muchos criterios de distintas fuentes para conseguir su ejecución
3	Lo roles de los entes (empresa energética, ESE, banco, constructora) no están bien definidos y estos venden distintos productos
4	El número de proyectos es pequeño y así cada proyecto tiene costes más altos y tiende a percibirse como 'aislado'
5	La 'plusvalía verde' no se percibe de manera clara en el mercado, aunque la evidencia de los edificios rehabilitados la hacen muy evidente
6	Los operadores trabajan de manera independiente, con estándares e intereses diferentes

T R A N S F O R M A C I Ó N

El futuro

1	Distintos operadores ofrecerán soluciones similares, con financiación incluida, según tipo de edificio y modo de tenencia.
2	Habrán fondos y paquetes de soluciones financieras que operadores certificados ofrecerán a través de una 'ventanilla única'
3	Habrá una armonización legislativa que aclare el rol de cada entidad, y los productos tenderán de homogenizarse.
4	Con la buena aplicación de los artículos 4 y 7 de la DEE, el mercado de la rehabilitación crecerá a un tipo mas rápido
5	La 'plusvalía verde' será evidente para el mercado y ayudará a entender el valor que aporta una rehabilitación energética profunda
6	Los agentes del sector unirán esfuerzos a través de una ambiciosa transposición de la DEE y de la identificación de nuevos modelos de negocio compartidos y con un marco financiero específico

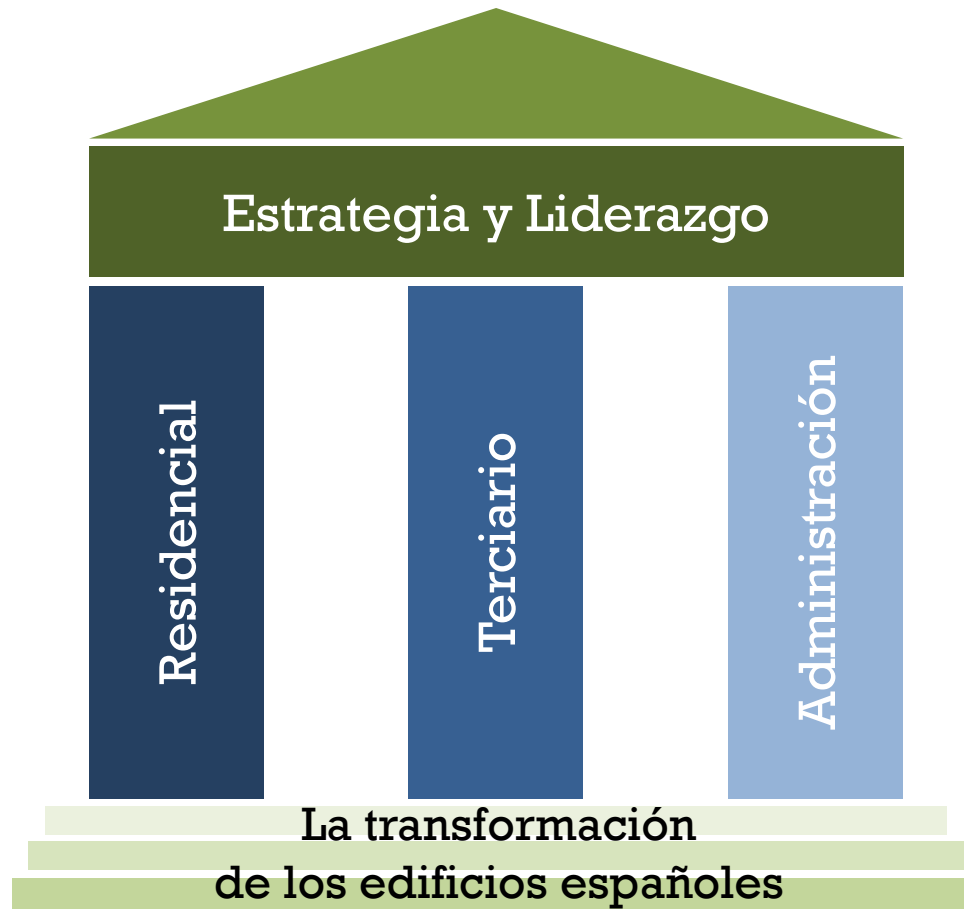
Capítulo 8

RECOMENDACIONES Y CONCLUSIONES



El GTR propone cambios normativos, financieros y operativos

Una estrategia basada en 'tres pilares' que debe ser implementada con un fuerte liderazgo político



Marco normativo necesario para la renovación de los edificios

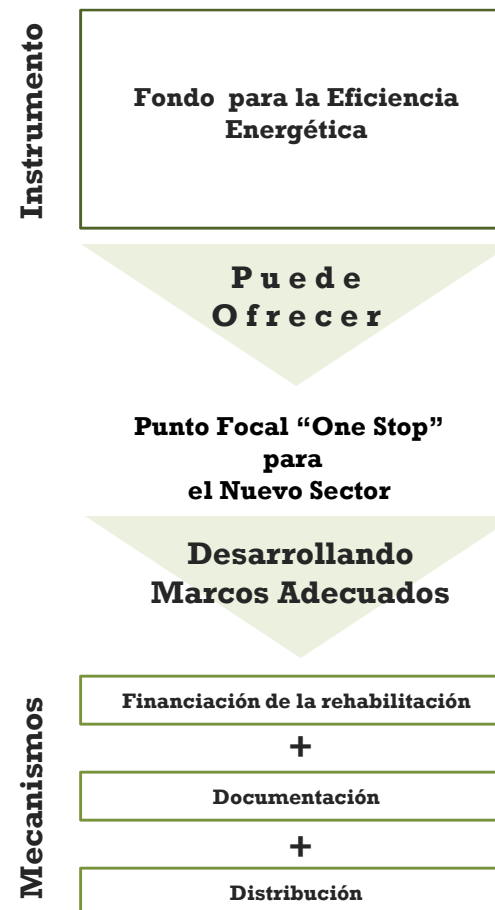
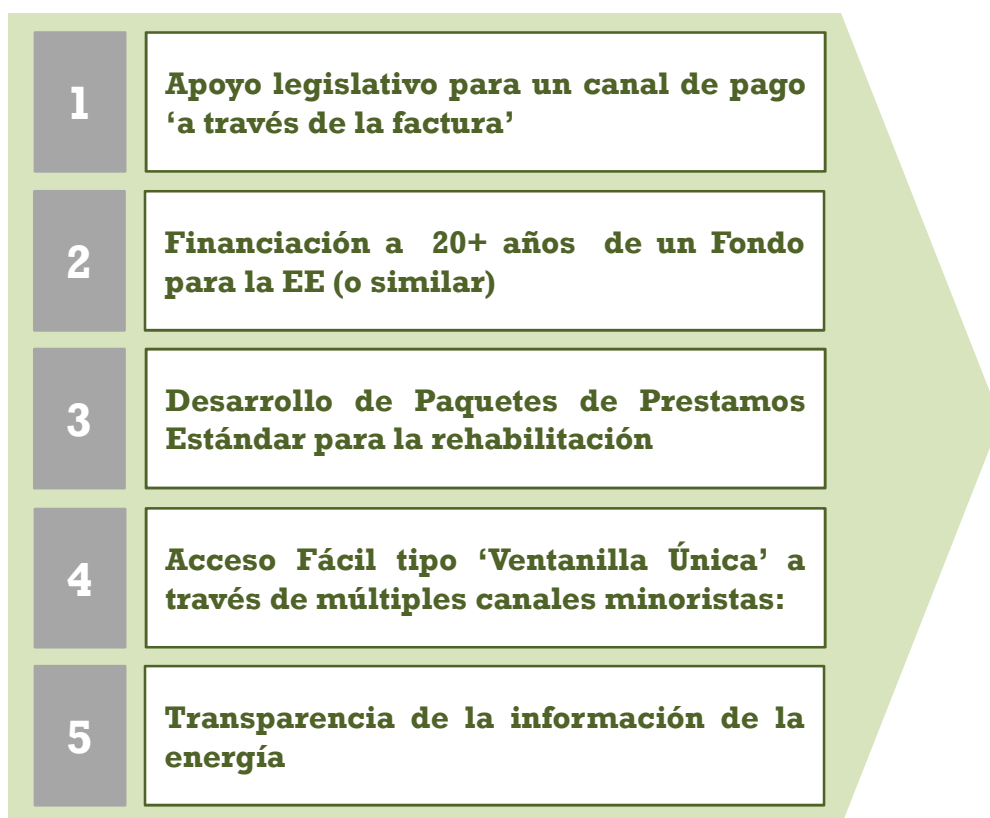
Una consonancia entre medidas normativas y la DEE pueden beneficiar a la reforma de edificios

1	Un Plan de Acción con objetivos definidos
2	Unos objetivos definidos de intervención en el marco normativo
3	Coordinación entre todos los ámbitos normativos, con un liderazgo claro
4	Un estrategia de ajuste normativo basada en experiencias tipo
5	Apoyar la identificación de nuevos modelos de negocio y flujos financieros a medida a través de una Agencia para la Renovación y con un Fondo para la Eficiencia Energética
6	Apoyar a las ESEs en el sector terciario, con modelos y enfoques claros que definan roles y responsabilidades
7	Conjunto coordinado de legislación habilitante (decreto, plan de acción, eliminación de barreras, ayudas estatales, beneficio fiscal) a través de un enfoque de 'ventanilla única'

Marco para la financiación de la rehabilitación de los edificios

Modelos de inversión claros, de acceso rápido para el propietario y con retornos asegurados para el inversor

La 'Financiación de la rehabilitación de edificios' debe ser adecuada para su fin.



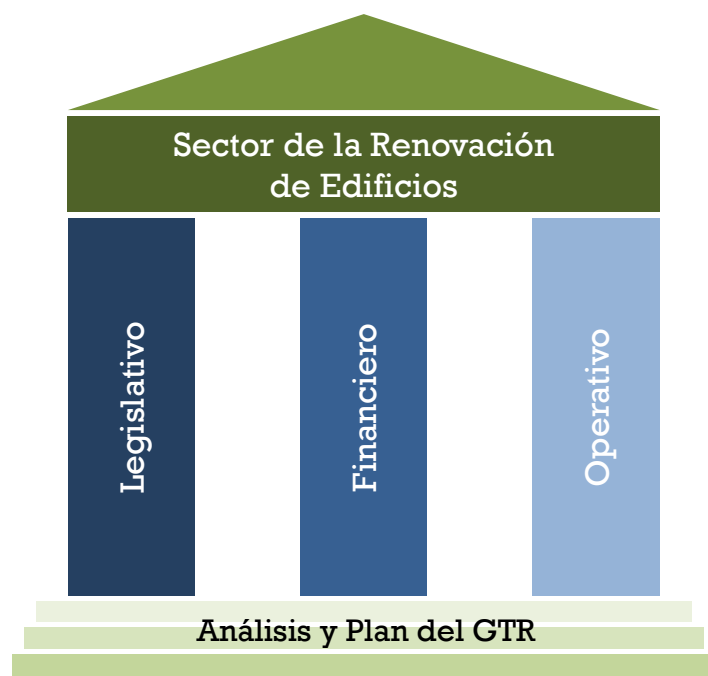
Recomendaciones para el marco organizativo

Se requiere una clara asignación de responsabilidades y una concordancia de intereses

1	Los agentes del sector acreditados necesitan acceso a la información.
2	Los suministradores de energía son una fuente clave de recursos y acceso a los clientes. Sus intereses deben estar completamente alineados con los del sector de la rehabilitación y sus funciones y responsabilidades deben estar bien definidas.
3	Los códigos y normas edificatorios pueden utilizarse para estimular gradualmente una mayor atención e interés por la eficiencia energética en los propietarios y los ocupantes de edificios.
4	Las redes de venta minoristas deben participar ofreciendo productos de rehabilitación a los propietarios y a los negocios.
5	Las ESEs y otros agentes pueden desarrollar herramientas de comercialización simples para ayudar a los propietarios de edificios a entender el valor de la rehabilitación y los paquetes de financiación ofrecidos junto con sus productos.
6	Creación de una Agencia para la Renovación de Edificios, responsable de alcanzar objetivos y de ofrecer un claro modelo de funcionamiento para el sector, empezando por la renovación de los edificios públicos.
7	Se debe invertir en I+D adecuada a la tipología del parque español para desarrollar la rehabilitación.

Los 3 pilares de la Estrategia-País para renovación de edificios

GTR identifica 6 pasos esenciales para una Hoja de Ruta en España a largo plazo



1

Liderazgo Político una clara articulación de una Estrategia para la Renovación de Edificios con objetivos y alcances

2

Un **Plan de Acción** que organice los recursos, defina los márgenes de un mercado y permita orientar la acción de los diferentes agentes implicados

3

Un claro **Marco normativo** de apoyo, transponiendo todos los elementos de la Directiva de Eficiencia Energética, facilitando y apoyando la actividad del nuevo Sector de la Edificación

4

Un **Fondo para la Eficiencia Energética** para ofrecer financiación a la rehabilitación a través de una red articulada de recursos provenientes de canales privados y públicos que garantice la máxima seguridad a las inversiones

5

Una **Agencia para la Renovación** con el objetivo de implementar la Estrategia para la Renovación, así como la necesaria coordinación de los agentes para llevarla a cabo

6

Un **Sistema de información** abierto a los agentes y que permita un mercado transparente y actuaciones de referencia que proporcionen modelos de intervención a los agentes y actúen de referentes para los cambios normativos y operativos.

Capítulo 9

COMENTARIOS DE LOS REVISORES Y PREGUNTAS Y RESPUESTAS





INFORME GTR 2014

ESTRATEGIA PARA LA
REHABILITACIÓN

Claves para transformar el sector de la
edificación en España

Muchas gracias

Pueden descargar el informe en:

www.gbce.es

Coordinado por:



Patrocinado por:

