

Aula Immobiliària APCE

EFICIENCIA ENERGÉTICA Y 20 AÑOS DE LA LOE

La APCE organizó el pasado mes de enero una serie de sesiones online para explicar la aprobación de la concesión de subvenciones al Programa de ayudas para actuaciones de rehabilitación energética en edificios existentes (PREE), y otra para analizar los más de 20 años de la Ley de Ordenación de la Edificación, la LOE.

EFICIENCIA ENERGÉTICA EN EDIFICIOS

Para conocer en detalle el programa PREE y las soluciones existentes en el mercado, la Asociación organizó un webinar que contó con la participación de diversos expertos. Entre ellos Lluís Morer, jefe del área de ahorro y eficiencia energética del Instituto Catalán de Energía (ICAEN), quién explicó los objetivos de este programa, que cuenta con un presupuesto del Fondo Nacional de Eficiencia Energética y FEDER de 43,8MEUR, repartidos en la Opción A (edificios enteros) con un total de 33.855.000€ y la opción B (partes de edificios) con 10.000.000€. El programa tiene una vigencia desde el 4/12/2020 hasta el 31/07/2021 o cuando se agote el presupuesto, y va dirigido a actuaciones en edificios existentes que sean de vivienda unifamiliar, de tipología resi-

dencial colectiva de vivienda, o edificios de cualquier otro uso (administrativo, sanitario, cultural, etc.)

Morer indicó que este programa va dirigido a desarrollar actuaciones de mejora energética de la envolvente térmica, la mejora de las instalaciones de climatización, ventilación y ACS, y la mejora de la eficiencia energética de las instalaciones de iluminación. Entre los requisitos a cumplir destacan que sean edificios existentes y construidos antes de 2007, que las actuaciones mejoren la calificación energética de emisiones en, como mínimo, una letra (kg CO₂/m²·any), que cada actuación justifique como mínimo un ahorro de energía final de un 10% entre el edificio antes y después del proyecto de rehabilitación, y que el coste elegible mínimo del proyecto de rehabilitación sea superior a los 10.000,00€ sin IVA, entre otros requerimientos. La cuantía de las ayudas puede oscilar entre el 15% y el 35% sobre el coste elegible según la opción de edificio y la tipología de actuación, y puede haber ayudas adicionales por criterios sociales, de eficiencia energética, o por si se lleva a cabo más de una actuación de mejora.

En cuanto a los productos y servicios existentes en el mercado para realizar una rehabilitación energética en edificios, Montse Rubio, ingeniera de caminos de la Oficina Técnica de Italsan, enseñó su sistema Niron para la reducción energética en edificios y de residuos durante la construcción. Desde Saunier Duval, Íñigo Aldecoa-Otalora, director de nueva edificación explicó como la rehabilitación energética impacta en la eficiencia del parque inmobiliario español, así como los servicios que ofrece Saunier en esta materia. Por último, Carme Vera, responsable de preinscripción zona Este de Placo, comentó las medidas pasivas en rehabilitación energética de los edificios, que pueden realizarse con una inversión reducida y ofrecer una mayor rentabilidad a largo plazo.

20 ANIVERSARIO DE LA LOE

La Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación ha celebrado recientemente su vigésimo aniversario. Esta es una ley que tiene por objeto regular los aspectos esenciales del proceso de edificación, estableciendo las obligaciones y responsabilidades de los agentes que intervienen en este proceso, así como las garantías necesarias para el adecuado desarrollo de éste, con la fi-

nalidad de asegurar la calidad mediante el cumplimiento de los requisitos básicos de los edificios y la adecuada protección de los intereses de los usuarios. Para celebrar este aniversario, la APCE organizó una jornada online en la que se analizaron estos 20 años de aplicación de la norma, así como los retos que deberá afrontar en el futuro.

En la presentación, la presidenta de Ediseguros Mediación y vicepresidenta de APCE, Elena Massot, realizó un balance positivo de la LOE, destacando algunos puntos relevantes, como su aprobación consensuada de todos los agentes implicados, elemento indispensable para conseguir una normativa realmente efectiva. Destacó también que es una ley breve y de fácil comprensión, marcando pautas y remite todos los aspectos técnicos al Código Técnico de la Edificación, y ha contribuido a la regularización del proceso de la edificación y aportando seguridad, tanto para los consumidores como para los promotores, delimitando responsabilidades.

Desde Asefa grupo asegurador, su director general Cyrille Mascarelle indicó que la LOE ha cambiado la forma de valorar los riesgos asociados al proceso de la edificación

LA SOSTENIBILIDAD SERÁ UN FACTOR DIFERENCIADOR EN EL PRECIO DE LOS INMUEBLES

SUSANA MOYA

Directora técnica de GLOVAL Valuation.

Durante los últimos años, el concepto sostenibilidad ha ido incorporándose de manera transversal a todos los ámbitos del sector empresarial y social. A menudo es utilizado como un comodín muy útil para vestir de color y buenas intenciones cualquier proyecto, sin entrar a analizar la verdadera utilidad y necesidad propia del término.

Es precisamente en la definición misma de sostenibilidad donde encontramos de entrada muchas de esas respuestas. Hablamos del desarrollo capaz de satisfacer las necesidades del presente, sin comprometer la capacidad de las futuras generaciones, garantizando el equilibrio entre el crecimiento económico, el cuidado del medio ambiente y el bienestar social.

Bajo esa premisa, la Unión Europea mantiene definidos para el año 2030 unos objetivos muy ambiciosos que pasan, a grandes rasgos, por la reducción de gases de efecto invernadero, el aumento del uso de energías renovables y la mejora de la eficiencia energética. Un plan de ruta que hace necesario la puesta en marcha de medidas urgentes que permitan la adaptación de la industria a nuevas fórmulas de producción y trabajo.

La edificación de inmuebles y el sector inmobiliario en general es una de las actividades en las que existe mayor posibilidad de avance en este ámbito. Sus métodos de construc-

ción se basan todavía en muchos casos en procesos tradicionales que precisan de nuevos métodos de modernización y sistematización mediante herramientas de diseño y control, así como de la aplicación de criterios de reducción de impacto.

A estas alturas no se trata de una decisión voluntaria. La legislación española está avanzando ya en la adaptación de las directrices europeas anteriormente citadas, con el firme objetivo de descarbonización del parque inmobiliario en el año 2050. Esto precisa de planes de acción inmediatos que vengán también acompañados de mayores esfuerzos en materia de calidad de infraestructuras y todo lo relacionado con la mejora del entorno urbano.

El sector inmobiliario es plenamente consciente de esta necesidad. Desde GLOVAL Valuation, con el apoyo de nuestra división de Analytics, venimos realizando cada vez más estudios que analizan el impacto de la progresiva implementación de estos factores en la formación de los precios de los inmuebles, así como en los factores medioambientales (macro y micro) que pueden incidir en la evaluación del riesgo por parte de las entidades financieras.

Hasta la fecha, esta práctica estaba más generalizada en los edificios terciarios, si bien desde GLOVAL hemos constatado un crecimiento incipiente de estos temas en el segmento residencial en España. Debido a nuestra capacidad de servicio integral y especialización en la materia, son muchos los clientes que nos piden asesoramiento y

participación en procesos relacionados con la emisión de certificaciones y auditorías energéticas, monitorización de proyectos y valoraciones destinadas a hipotecas verdes, en sus distintas variantes.

En el grupo GLOVAL, desde los distintos ámbitos de su actividad, (Consultoría Ingeniería, Valuation y Analytics) ofrecemos cada vez más soluciones para la rehabilitación de edificios, dando apoyo a usuarios, propietarios, comunidades, o sociedades y fondos, en todo el ciclo, desde el estudio técnico previo y certificaciones hasta la ejecución material y su monitorización, así como en el proceso de concesión de hipotecas verdes, en sus distintas variantes. Es una actividad cada vez más demandada y necesaria.

Hay que tener presente que el mercado español se enfrenta al reto de la eficiencia energética con un parque de viviendas envejecido, construido con estándares de aislamiento desfasados y en especial el construido con anterioridad a 1980, cuando se estableció las normas básicas de eficiencia energética para edificios. Cuatro de cada 5 compraventas de vivienda que se realizan en España tienen por objeto casas de segunda mano y un 58% están construidas con anterioridad a la primera normativa sobre eficiencia energética.

La intervención en rehabilitación en este tipo de viviendas es todavía escasa (0,62% del total del parque inmobiliario), y para que crezca es preciso la colaboración público-privada que permita articular subvenciones o ayudas fiscales que impulsen un cambio real de paradigma.

Ya se están dando pasos en este sentido, como el Programa de Rehabilitación Energética de Edificios (PREE) del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, que busca empezar a atajar el grave problema del parque inmobiliario español subvencionando actuaciones que mejoren la eficiencia energética de la envolvente térmica, de las instalaciones térmicas y de las instalaciones de iluminación.

Estos impulsos a la rehabilitación desde los organismos públicos y los activados también por las empresas privadas (como el caso de las viviendas destinadas al arrendamiento), así como una buena difusión de las ventajas de disponer de viviendas con un adecuado confort y nivel de eficiencia, serán cruciales en el desarrollo de la actividad constructiva en este sector.

No hay que olvidar que este esfuerzo nos permitirá también alinearnos con las políticas de reactivación económica frente a la COVID-19 de la Unión Europea (UE), centradas principalmente en la transición energética y la digitalización. El objetivo, aparte de mejorar la eficiencia de los inmuebles, es también la de incentivar la generación de empleo y actividad económica en el sector de la construcción e inmobiliario. Veremos muchos avances durante los próximos meses.