

EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN RESIDENCIAL en ESPAÑA

ESTUDIO

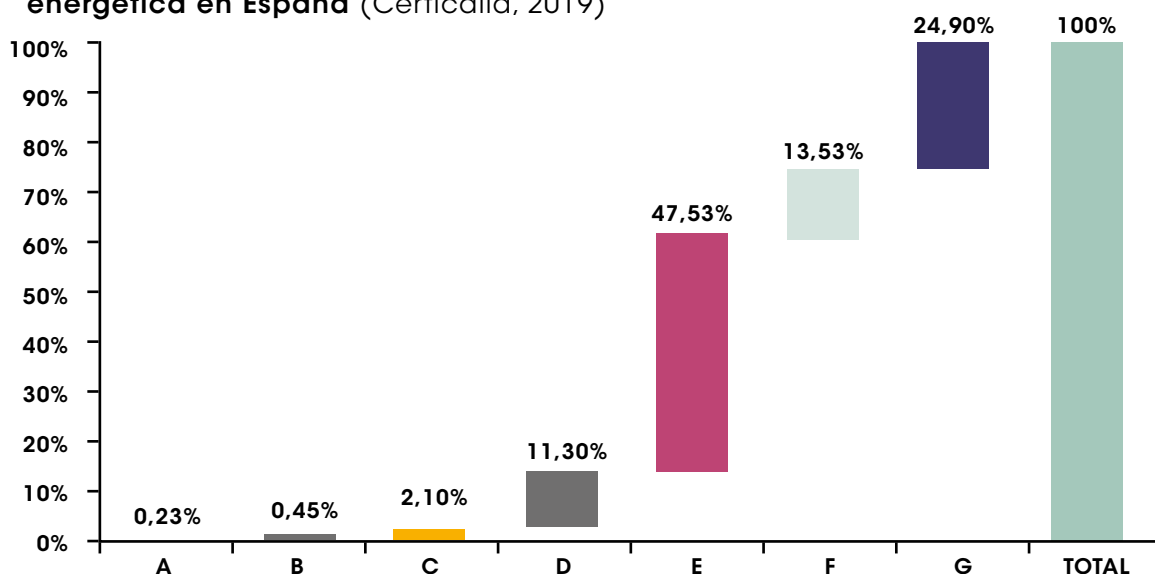


1. PANORAMA DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS

El sector de la construcción en España ha desempeñado un papel muy importante en la economía nacional, especialmente en los años anteriores a la crisis financiera de 2008. Como resultado de la crisis, el sector sufrió una fuerte caída de la demanda y de los precios, de la que sólo empezó a recuperarse en 2014. Prueba de ello es que **el sector pasó de representar el 9,4% de la economía en 2006 al 5,5% en 2018**. Según el Observatorio del Sector de la Construcción de la Comisión Europea, la reactivación de la industria se basará principalmente en la renovación de la vivienda, la disponibilidad de capacitación para cubrir la falta de conocimientos y la construcción sostenible - los cuales a su vez se apoyan en políticas y programas específicos.

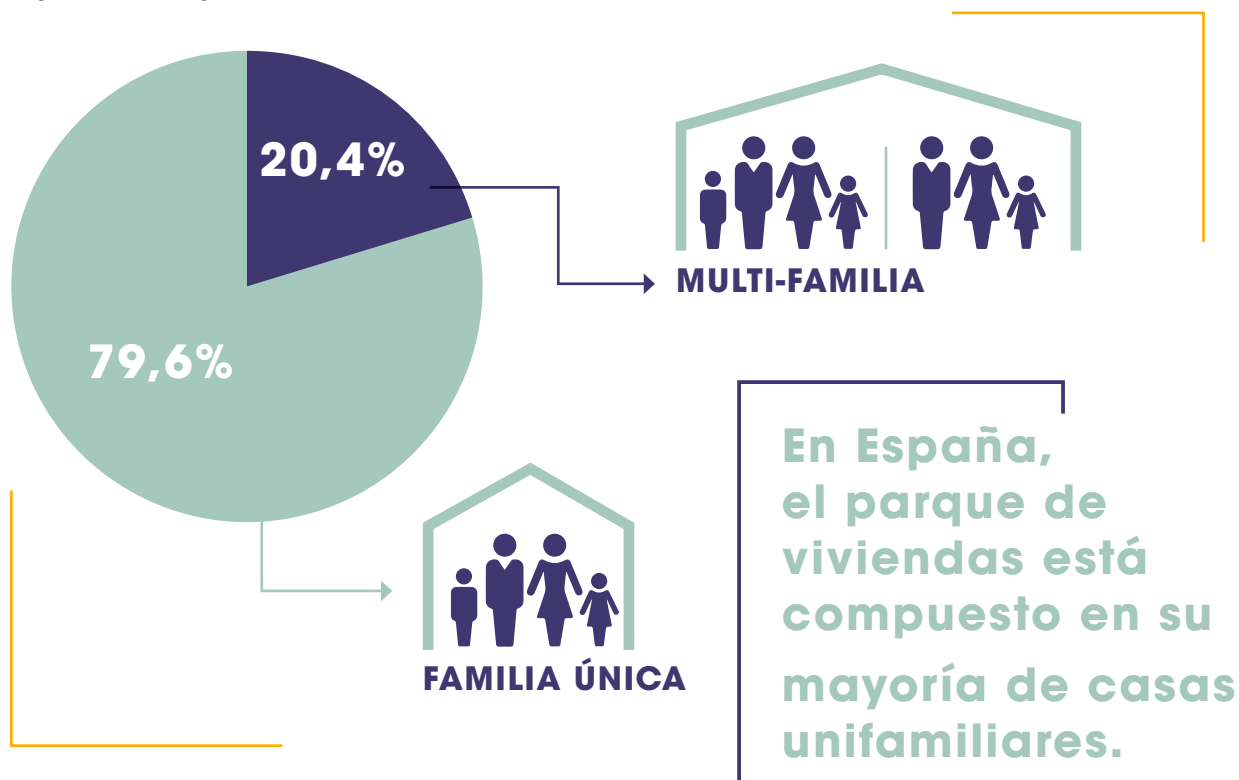
En cuanto a la composición del parque de edificios, las propiedades residenciales representan el 62,2% del total. De este porcentaje, y seis años después de la implementación de la certificación energética de los edificios, el 47,5% obtiene la etiqueta energética E, y el 25% una calificación G.

Figura 1 - Distribución del parque de edificios residenciales por etiqueta energética en España (Certicalia, 2019)



En España, aunque la **mayoría de la población vive en condominios**, el parque de edificios residenciales se compone en su mayoría de casas unifamiliares. En cuanto a los modelos de propiedad, **España ha sido tradicionalmente "un país de propietarios"**, pero factores sociológicos han cambiado la tendencia: el porcentaje de hogares que alquilan pasó del 19,4% en 2005 al 23,9% en 2018. La proporción de viviendas ocupadas por sus propietarios sin hipotecas pendientes se situó en el 46,9% en 2018, justo por debajo de la media del 50,2% de la UE.

Figura 2 – Segmentación del parque inmobiliario español por número de edificios



El sector energético español

Las principales fuentes de generación en España son las plantas nucleares, los parques eólicos, el carbón y las plantas hidroeléctricas. España es un importador neto de energía; tiene muy pocas reservas de combustibles fósiles, por lo que su política es aumentar la cantidad de energías renovables en su combinación de generación de energía para ser menos dependiente de la energía del exterior.

Hay tres tipos de contratos que se pueden ofrecer a un cliente:

- El contrato del mercado regulado: el precio varía según la oferta y la demanda, y sólo está disponible para los clientes con una potencia instalada de 10 kW o menos.
- El contrato anual con un precio fijo: el cliente paga un precio fijo sobre el 12 meses.
- El mercado libre: un precio fijo que se anota en un contrato, para que los clientes sepan cuánto van a pagar por cada kWh consumido.

Las comercializadoras del mercado español de electricidad y gas natural tienen 29 millones de clientes, de los cuales 18 millones son consumidores del mercado libre. **Cinco empresas poseen el 75% de la cuota de mercado en volumen y atienden al 93% de los consumidores** (Naturgy, Iberdrola, Viesgo, Endesa, EDP), pero últimamente empresas más pequeñas han estado atrayendo clientes de las ya establecidas.



2. MARCO REGLAMENTARIO

De los más de 25 millones de viviendas en España, aproximadamente el 90% son anteriores al Código Técnico de la Edificación (aprobado en 2006) y el 60% fueron construidas sin ningún tipo de normativa de eficiencia energética. Debido a esto, se han aprobado varias medidas destinadas a mejorar el rendimiento energético de los edificios españoles..



Real Decreto 314/2006

La aprobación del Código Técnico de la Edificación (CTE), es el marco normativo que establece los requisitos que deben cumplir los edificios en materia de seguridad y habitabilidad, establecido en la Ley 38/1999. El CTE está formado por los Documentos Básicos (DB), que son textos técnicos que establecen los límites y requisitos básicos en materia de seguridad estructural, seguridad contra incendios, seguridad de uso, salud, protección contra el ruido y ahorro energético. En cuanto al Documento Básico de Ahorro de Energía (DB HE), Orden FOM/1635/2013, se elevaron los niveles de exigencia en materia de eficiencia energética mínima y ahora se están aplicando en los edificios nuevos, las ampliaciones y la rehabilitación de los existentes: éstos se aplican las licencias de construcción a partir de marzo de 2014.

El DB HE, a su vez, consta de seis documentos: los cuatro primeros están orientados a la eficiencia energética y los dos últimos a la incorporación de la energía solar y la energía renovable en los edificios. Los relacionados con la eficiencia energética son los siguientes:

- **Documento DB HE0** - Limitación del consumo de energía: limita el consumo de energía primaria no renovable en edificios de nueva construcción de residencial privado.
- **Documento DB HE1** - Limitación de la demanda de energía: endurece los niveles de aislamiento de las fachadas, cubiertas y huecos del anterior CTE y establece criterios para las intervenciones en los edificios existentes.
- **Documento DB HE2** - Rendimiento de las instalaciones térmicas: los requisitos básicos del HE2 se desarrollan en el actual Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE).
- **Documento DB HE3** - Eficiencia energética de las instalaciones de iluminación: establece el cumplimiento obligatorio de un valor de eficiencia energética para las instalaciones de iluminación. También incorpora obligaciones relacionadas con el control de la iluminación, especialmente el uso de la luz natural en las zonas perimetrales de un edificio.

El Real Decreto 314/2006, en su última actualización de 2018, establece los requisitos mínimos que deben cumplir las construcciones nuevas y las renovaciones.



Real Decreto 1027/2007

Aprobación del Reglamento de Instalaciones Térmicas en Edificios (RITE), actualizado por el Real Decreto 238/2013 por el que se modifican determinados artículos e instrucciones técnicas del RITE: regula los requisitos mínimos de funcionamiento de las instalaciones térmicas de calefacción, refrigeración, ventilación, producción de agua caliente sanitaria y la inspección periódica de la eficiencia energética, así como el diseño y dimensionamiento, montaje y mantenimiento.



Real Decreto 235/2013

Aprobación del procedimiento básico para la certificación del rendimiento energético de los edificios: establece la obligación de poner a disposición de los compradores o usuarios de los edificios un certificado de rendimiento energético que debe incluir información objetiva sobre el rendimiento energético de un edificio y valores de referencia, como los requisitos mínimos de rendimiento energético, para que los propietarios o inquilinos del edificio o de la unidad del edificio puedan comparar y evaluar su rendimiento energético. También se desarrolla la metodología a seguir para el cálculo de la calificación de la eficiencia energética, considerando los factores que más inciden en su consumo de energía, así como las condiciones técnicas y administrativas para los certificados de eficiencia energética de los edificios.



Ley 8/2013

Sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, modificada posteriormente por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y la Rehabilitación Urbana. Esta ley incluye la obligación de disponer de un Informe de Evaluación de la Edificación compuesto por tres documentos, siendo uno de ellos el certificado de energía del edificio. Los edificios obligados a ello son los que las viviendas residenciales de apartamentos de más de 50 años, así como los edificios cuyos propietarios pretenden beneficiarse de la ayuda pública.



Directive 2010/31/EU

Hace obligatorio que para el 31 de diciembre de 2020 todos los edificios nuevos tengan un consumo de energía casi cero, y que para finales de 2018, los nuevos edificios que son alquilados y propiedad de las autoridades públicas también sean de consumo energético casi cero. La actualización del Documento Básico de Ahorro de Energía (DB-HE) y los requisitos que contiene es el primer paso para lograr edificios de este tipo.



3. IMPACTO POTENCIAL DE LA RENOVACIÓN DE LA ENERGÍA DE LOS EDIFICIOS EN EL MERCADO

El parque de edificios españoles es bastante antiguo, ya que el 56,3% de los edificios del país fueron construidos antes de 1980. Este grupo debería servir como objetivo para la aplicación de una acción de rehabilitación integral para asegurar que se cumplan los objetivos de eficiencia energética. Esto es especialmente cierto si se tiene en cuenta que más del 10% de los hogares españoles (equivalente a 5,1 millones de personas) se declaran incapaces de mantener su vivienda a una temperatura adecuada durante los meses fríos, y por lo tanto caen bajo el umbral de pobreza energética.

El consumo de energía en el sector residencial es relevante para el diseño de políticas y estrategias energéticas debido a su participación en el consumo final. En España, por ejemplo, representa el 17% del consumo final de energía y el 25% del consumo final de electricidad.

En lo que respecta a la aplicación de medidas de eficiencia energética en el sector residencial español, las más comunes son la sustitución de ventanas y la sustitución de los generadores de agua caliente existentes por instalaciones más eficientes.

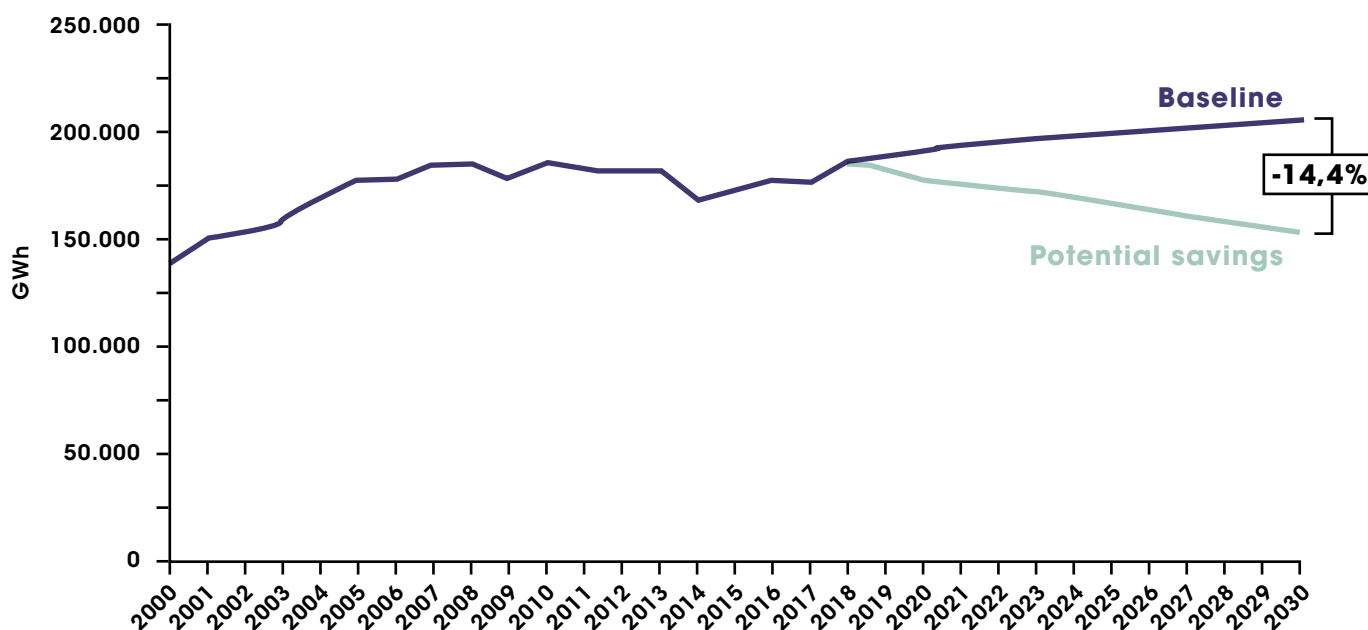
El efecto de incorporar equipos e instalaciones solares más eficientes, habiendo mejorado previamente los niveles de aislamiento de los edificios con criterios cercanos a los de las casas pasivas, reduciría aún más el consumo de energía en más del 85% y las emisiones de CO₂ por casa en más del 82%, con respecto a las puntuaciones que los mismos edificios habrían recibido sin las mejoras.

El Plan Nacional de Acción para el Ahorro y la Eficiencia Energética (PNAEE) 2017-2020 establece una serie de acciones de eficiencia energética destinadas a reducir el consumo y los costes de la energía en todos los sectores económicos, con el fin de cumplir los objetivos europeos de reducción del 20% en 2020 y del 27% en 2030.

La estrategia española presentada por el Ministerio de Fomento en 2017, además de satisfacer plenamente todos los requisitos de la Directiva, fue un importante punto de partida para el fomento de la rehabilitación energética del sector de la construcción en España, además de ser una hoja de ruta para orientar a los distintos agentes que participan en los procesos de rehabilitación en sus respectivos ámbitos de actividad.

El consumo de energía primaria previsto para 2020 es de 122,6 Mtep, lo que representa una reducción del 24,7% con respecto a la línea de base de referencia en todos los sectores. Sobre la base de esta previsión, se estima que la reducción acumulada del consumo de energía en el sector residencial a partir de las renovaciones de energía entre 2018 y 2030 será del 14,4%.

Figura 3 - Proyección de la línea de base y del ahorro potencial (Eurostat, 2020) (Banco Mundial, s.f.)



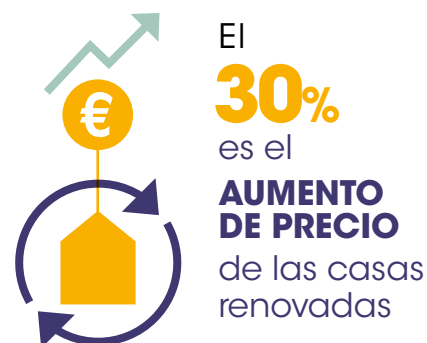
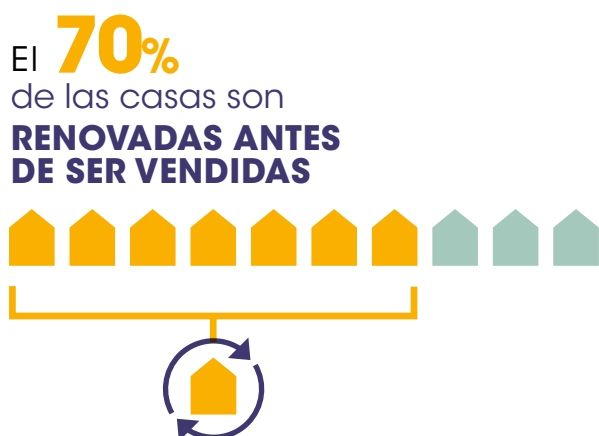
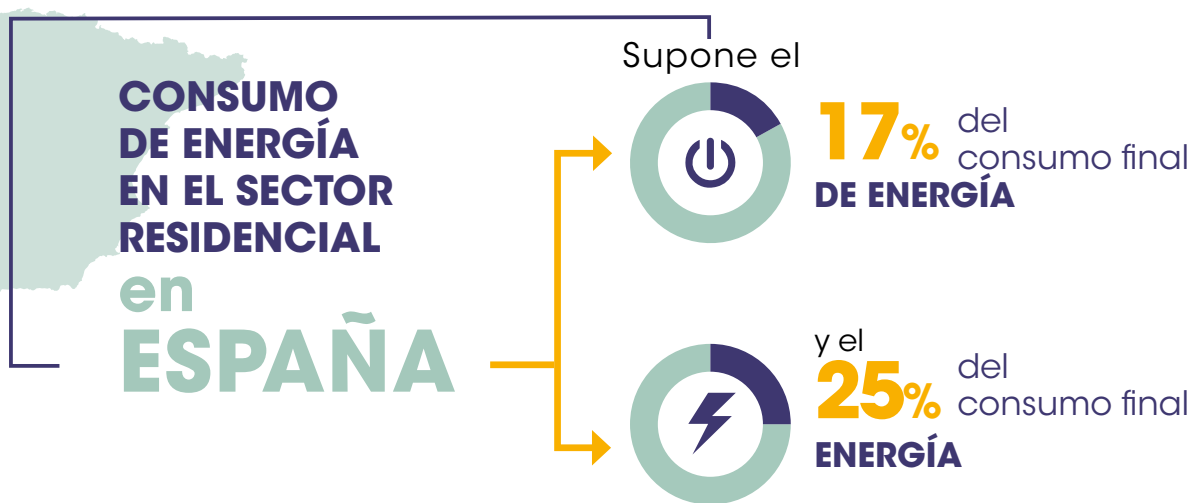
Posible impacto en el mercado

El mercado de la rehabilitación, tanto de viviendas como de otros edificios, es el que ha experimentado un menor descenso en el conjunto de la actividad constructora; y se encuentra también entre los sectores con mayor potencial de crecimiento, dada la evolución demográfica en España (principalmente el traslado de las zonas rurales a las ciudades) y la necesidad de adaptar el parque de viviendas y equipamientos a las nuevas exigencias medioambientales, energéticas y sociales.

Ciertas variables clave apuntan a un desarrollo futuro positivo para el mercado español de renovación de la eficiencia energética en los próximos años:

- La tasa de desempleo, que tras alcanzar un máximo en 2013 del 27%, ha experimentado un descenso constante desde entonces, llegando al 14,5% en 2018. Al igual que con el crecimiento económico, las bajas tasas de desempleo reactivan la economía a medida que aumentan los ingresos, lo que conduce a mayores tasas de gasto personal.
- El auge de los alquileres: debido a esto, los propietarios tienden a invertir en sus propiedades ya que los precios de los alquileres pueden aumentar hasta un 30% para los pisos renovados. Esto también se aplica a la venta de casas de segunda mano, el 70% de las cuales son renovadas antes o después de que se cierre la transacción.

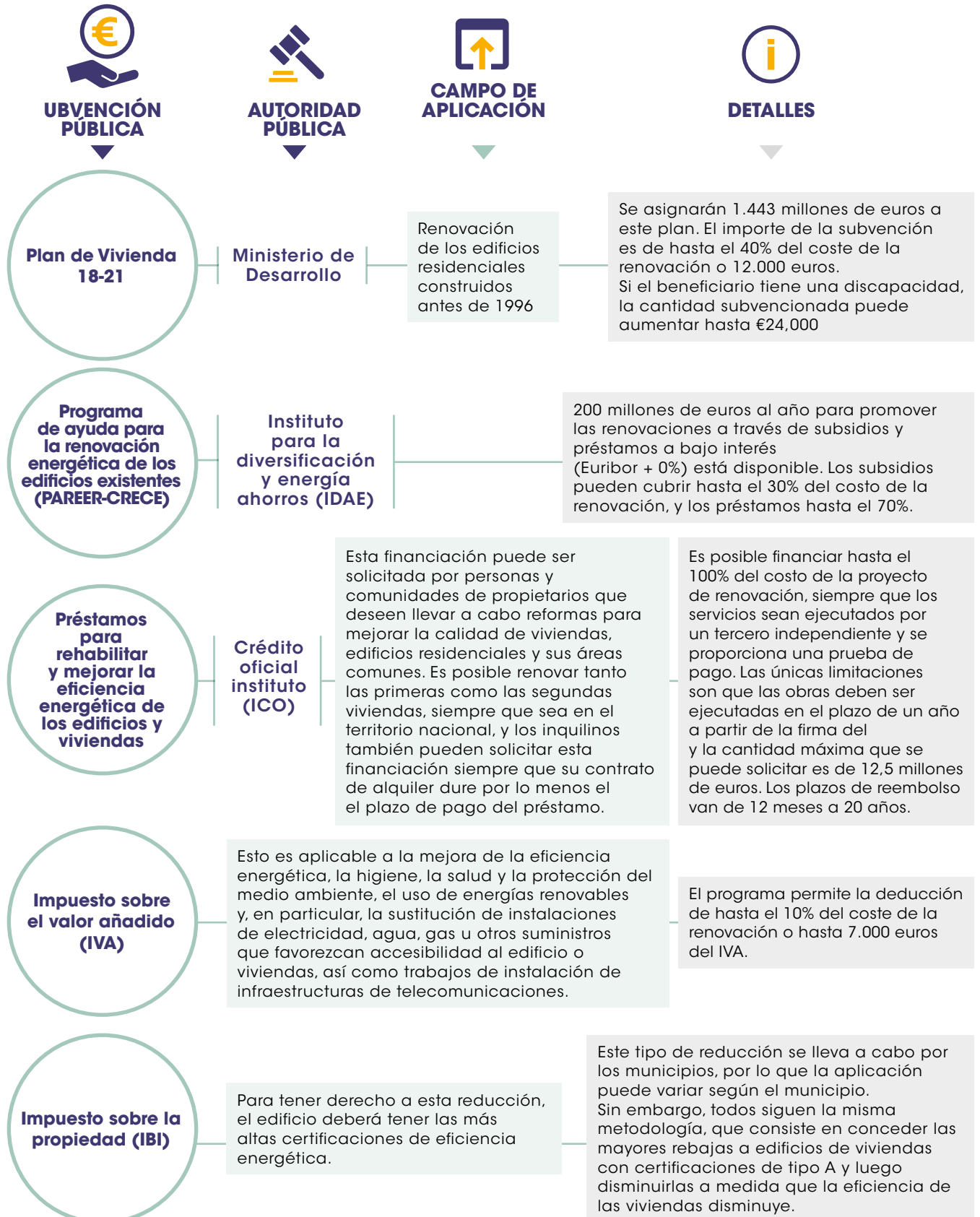
En conclusión, las perspectivas económicas de España, junto con las oportunidades que se presentan para los propietarios y las subvenciones disponibles, sugieren que habrá un crecimiento constante del sector de la renovación de viviendas.





4. LA FINANCIACIÓN DE LA RENOVACIÓN ENERGÉTICA DE LOS EDIFICIOS

Para financiar la renovación de la eficiencia energética en todo el sector residencial, se dispone de una amplia gama de subvenciones y subsidios públicos, así como de planes de financiación privada más "tradicionales".



Hasta 2017, las solicitudes evaluadas favorablemente en el marco del programa PAREER-CRECE han supuesto la mejora de la eficiencia energética de 32.798 viviendas y 4.031 habitaciones en 28 hoteles, que abarcan una superficie total de 3,1 millones de m². De los cuatro tipos de actuaciones a las que se dirige el programa, la modificación de los aislamientos térmicos ha sido la que más apoyo económico ha recibido, con un 86% de las ayudas, seguida de la mejora de las instalaciones térmicas y de iluminación (14%), la sustitución de los combustibles fósiles por biomasa (3%) y, finalmente, la sustitución de las instalaciones térmicas convencionales por la energía geotérmica, con un 1% de las ayudas.

Planes de financiación privada

Las renovaciones en España se financian en su mayor parte con los **recursos propios de los propietarios**. La financiación con fondos privados no sólo puede ayudar a reducir los costos financieros, sino que también ofrece una libertad de la que no se disfruta cuando se recurre a la financiación de terceros.

Por otro lado, muchas entidades ofrecen préstamos regulares para financiar renovaciones, y algunas mantienen productos específicos en su cartera. Las características finales dependerán del perfil del solicitante, pero en términos generales los tipos de interés tienden a moverse alrededor de la marca del 6%, aunque hay algunos que empiezan en el 4%.

La financiación mínima suele empezar en 3.000 euros y puede ampliarse hasta 60.000 euros, y los plazos de reembolso oscilan entre cinco y diez años. Las comisiones dependen de la política de cada entidad y pueden o no existir. Si existen, se añaden en el momento de la apertura del préstamo y no superan el 1,0%.

Los requisitos para formalizar un préstamo para renovaciones son iguales a los de un préstamo al consumidor. Así, el banco estudiará el perfil crediticio del solicitante.

Los clientes también pueden solicitar un préstamo hipotecario, en el que el tipo de interés es más bajo que el de un préstamo al consumidor y el período de reembolso es más largo, aunque los costes de la formalización son más elevados. Las hipotecas se basan en el valor de tasación de la propiedad en ese momento, y es necesario cumplir con los siguientes requisitos:

- Tener la licencia inmobiliaria pertinente
- Los trabajos deben realizarse de acuerdo con un proyecto aprobado por el colegio profesional correspondiente
- Alterar o no sus elementos estructurales implica el acondicionamiento de al menos el 50% de su superficie construida antes del inicio de las obras
- El costo presupuestado de las obras debe alcanzar al menos el 50% del valor bruto de reposición del edificio (excluido el valor del terreno).

Más detalles en el informe completo 



www.renonbill.eu

 @RenOnBill

