



Proceso de participación con agentes para identificar de forma colaborativa soluciones en materia de vivienda ante el escenario generado por el COVID-19

Taller 2- Fórmulas innovadoras de financiación de la rehabilitación de vivienda

CONCLUSIONES

Participantes

Participantes

Total: 24 personas participantes, 10 del ámbito privado-social y 14 del ámbito público, de las siguientes organizaciones:

- Alokabide
- Ametsak Sortzen
- ASCOBI-BIEBA
- Asociación Egunsentia para la promoción de la convivencia para mayores
- Beruala, Ayuntamiento de Bermeo
- Colegio de Administradores de Gipuzkoa y Álava
- Colegio Vasco de Economistas
- Debegesa
- Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda (EJ-GV)
- Donostiako Etxegintza
- Enerkialia
- Laboral Kutxa
- Oarsoaldea
- Observatorio Vasco de la Vivienda
- SUM Ensanche 21 Zabalgunea
- Suradesa
- Tecnalia
- Visesa
- Viviendas Municipales de Bilbao

Cuestiones abordadas

Cuestiones abordadas en el Taller

- ❑ ¿Cuál es vuestra valoración sobre la SITUACIÓN ACTUAL DE LA REHABILITACIÓN en Euskadi? Elementos de valoración
 - Cantidad de rehabilitación abordada en relación a la rehabilitación necesaria
 - Aportación de la rehabilitación abordada a la transición ecológica
 - Aportación de la rehabilitación abordada a dar respuestas a las necesidades de envejecimiento poblacional, dependencia y diversidad funcional
 - Relación entre rehabilitación y otros elementos, como la regeneración integral de áreas degradadas
- ❑ ¿Cuál es vuestra valoración sobre la SITUACIÓN ACTUAL DE LA FINANCIACIÓN DE LA REHABILITACIÓN en Euskadi? Elementos de valoración
 - Facilidad de acceso a la financiación para las personas con nivel medio de ingresos
 - Facilidad de acceso a la financiación para las personas con nivel bajo de ingresos
 - Suficiencia y funcionamiento de las ayudas públicas existentes: suficiencia de las ayudas, facilidad de la tramitación, plazos para acceder a la financiación, equidad (llegan efectivamente a las personas que más lo necesitan),...
- ❑ En vuestra opinión, ¿cuáles son los PRINCIPALES RETOS a la hora de realizar un proyecto de rehabilitación? ¿Conocéis alguna experiencia en la que han sido capaces de abordar y superar esos retos? ¿Cómo lo han realizado?
- ❑ ¿Necesitamos integrar a NUEVOS AGENTES que financien o faciliten el acceso a la financiación? ¿Quiénes podrían ser? ¿Qué se les debería ofrecer? ¿Cómo se les podría implicar? ¿Qué cautelas deberíamos considerar a la hora de implicar a estos nuevos actores?
- ❑ Más allá de los incentivos fiscales, ¿qué otro tipo de FÓRMULAS INNOVADORAS de financiación conocéis DE OTROS ENTORNOS que se podrían trasladar a Euskadi? ¿Qué valor podrían aportar? ¿Qué OTRAS fórmulas innovadoras de financiación PODRÍAMOS EXPLORAR?
- ❑ ¿Hay algún PROYECTO CONCRETO (iniciativa, proyecto piloto,...) que consideras prioritario desarrollar en este ámbito? ¿Qué valor podría aportar? ¿Quién debería participar? ¿Qué papel podrías jugar en el mismo?

Conclusiones

Situación de la rehabilitación

- Lejos de la realidad del peso del sector a nivel europeo: 6% vs 9% en empleo. 38% vs 53% de la inversión en vivienda.
- No olvidar que la construcción supone el 20% de la inversión a lo largo de la vida útil de una vivienda, mientras que el mantenimiento es el 80%.
- Todavía hay excesivos discursos relacionados con la obra nueva.
- Necesitamos diagnósticos previos certeros (técnicos/as de cabecera) + una planificación temporal (pasaporte + libro del edificio).
- Importancia de vincularla con la transición ecológica. Ir más allá de la eficiencia energética. Muy lejos de los objetivos para 2050. Objetivo sostenibilidad energética del 3% a partir de 2021. A día de hoy, cumplimiento estimado del 50%.
- Importancia de la rehabilitación para evitar que se agraven las brechas sociales.
- Importancia de la rehabilitación de edificios e integrar usos mixtos, con un objetivo de cohesión social. Incluir también la rehabilitación de los locales vacíos.
- Importancia de plantear actuaciones a nivel de barrio, ya que tienen un efecto dinamizador para el barrio y la economía. Buscar la eficiencia.
- No olvidar la actuación de rehabilitación sobre el parque público. También hay necesidades en este ámbito.
- Proyecto Homes for Life. Viviendas para toda la vida. Mantener a las personas en envejecimiento en su entorno. Las viviendas actuales no están adaptadas a estas necesidades.
- Supone una realidad muy complicada para los/as presidentes/as de comunidades. Tiene que haber proyectos para liberarles. Papel de los/as Administradores/as de Fincas.
- Recoger no solo necesidades personales. También sociales.
- La edad es un elemento clave. Es necesario conseguir la implicación de los/as posibles herederos/as.
- Ventanilla única + Oficinas a pie de calle son necesarias.
- ¿Cuál es el resultado que obtenemos? En el caso de la eficiencia energética es menos tangible. Hay que poner en valor este resultado.
- Importancia de la figura del gestor/a de la rehabilitación: puente entre los diferentes actores + garantía de cumplimiento de los requisitos de las empresas,...
- Facilitar la permuta puede ayudar a evitar rehabilitaciones.
- Los procesos de toma de decisión son complejos y largos. Importante que se gestionen adecuadamente.
- Es importante seguir manteniendo las desgravaciones también desde el punto de vista de ayudar a “formalizar” esta actividad económica.
- Existen empresas rehabilitando que no cumplen con todas sus obligaciones laborales, fiscales,.... Si existe dinero público, debería controlarse.

Situación de la financiación de la rehabilitación

- Coste elevado. La financiación en entornos vulnerables es complicada.
- Las ayudas llegan fundamentalmente al segmento organizado. Quienes acceden a las ayudas de eficiencia energética son las clases medias.
- Las ayudas actuales suponen tener que desembolsar antes. Podría ayudar que las ayudas llegasen antes o durante el proceso de la obra
- La última palabra de otorgar financiación privada siempre la tiene la entidad financiera, pero hay que entenderlo como algo normal e incluso positivo. La ética bancaria y las obligaciones formales que tienen las entidades financieras evitan luego posibles impagos y problemas para las personas sin capacidad para devolver la financiación.
- Experiencias de desarrollo completo: proyecto + financiación. Interesantes, pero complicados.
- El modelo de garantías apalanca el gasto público.
- Problema: Propiedad privada vs Subvención pública. ¿Las limitaciones de venta son la solución?
- Préstamos vs ayudas por las Administraciones. ¿Valor? ¿Costes?
- Convenios con entidades financieras para facilitar créditos a las comunidades. Diluyen el riesgo.
- Las empresas de construcción también financian algo en algunas ocasiones, aunque no con el alcance temporal necesario para tener un gran impacto.

Buenas prácticas

- Hipoteca unilateral.
- Fondo de garantía (barrio de Coronación). Se da antes de hacer la inversión.
- Aprovechamientos para financiar la rehabilitación (una planta más, París).
- El modelo de garantías apalanca el gasto público.
- Italia. Titulizar las desgravaciones de personas con pocos recursos. Se compran y se deducen posteriormente.
- Modelo del Área Metropolitana de Barcelona en cuanto a la sostenibilidad.
- Instrumento FEDER con garantía del 80% muy interesante. Vía a explorar.
- PIGs Navarra. Es un instrumento menos riguroso, pero más ágil.
- Fomentar el ahorro/planificación en las Comunidades de vecinos/as.

Agentes a implicar

- Arquitectos/as + Arquitectos/as técnicos/as de cabecera pueden informar sobre el conjunto de instrumentos de apoyo.
- Entidades locales: SUR,.... Papel fundamental como acompañamiento necesario para definir la estructura de financiación de la inversión + apoyar en la financiación.
- Diputaciones Forales. Tienen mucho que decir en materia de fiscalidad.
- Elkarkidetza y entidades similares.
- Compañías aseguradoras. Pueden financiar campañas de prevención de incendios.

Fórmulas innovadoras y proyectos colaborativos a explorar

- Instrumento FEDER con garantía del 80% muy interesante. Vía a explorar.
- Tenemos 130 M€ en fianzas. Podríamos movilizar el 80% y destinar en parte a fomentar la rehabilitación.
- Destinar a rehabilitación aprovechamientos urbanísticos municipales.
- Estudio económico para financiar operaciones con nuevas viviendas en edificios nuevos sobre edificios derribados. Con control de la Administración para conseguir un beneficio justo para las empresas constructoras. Mixto rehabilitación-obra nueva.
- ¿Hacer responsable a la vivienda? Algo similar a una carga real que se hiciera efectiva con la transmisión (externa o interna).
- AGREE + Open Gela son proyectos que nos pueden dar claves.
- Aplicar big data sobre las ITE y la rehabilitación. Vincular con la teletramitación que, además de gestionar más rápido, permite generar datos de interés.
- Estudio para optimizar costes de la rehabilitación: industrialización, recomendaciones,...
- Estudios para objetivar el impacto de la rehabilitación energética (ahorro de costes y rentabilidad). Tenerlos y difundirlos.
- Rehabilitación en el entorno rural como oportunidad de desarrollar el cohousing.
- Explorar fórmulas de retribución a las empresas rehabilitadoras en función del impacto real de la rehabilitación, por ejemplo, en eficiencia energética.
- Incluir en los proyectos un aumento de la capacidad de captación solar como fuente de ingresos vinculada a la rehabilitación. Crear nodos energéticos
- Cuenta ahorro-vivienda con desgravación fiscal. Aplicar a la rehabilitación.

GRANDES CONCLUSIONES

1. Los actuales programas de ayudas públicas ofrecen beneficios globales, pero son necesarias nuevas fórmulas de financiación en entornos sociales desfavorecidos y para personas con menos recursos.
2. Necesitamos fórmulas nuevas con un enfoque más amplio. No solo QUIÉN financia la inversión, sino QUÉ (aprovechamientos urbanísticos, ingresos futuros de generación de energía,...). Todo esto, además de un enfoque mucho más estratégico e innovador a nivel estratégico y de gestión, puede requerir ajustar la normativa existente.
3. Profesionalizar la gestión de la rehabilitación (personas, estudios, big data,...) es también básico para mejorar la financiación.
4. La fiscalidad es un elemento clave para un nuevo modelo de financiación. Si la rehabilitación es un gran objetivo de país (respuesta a necesidades sociales, intensividad en la generación de empleo, transición ecológica,...), hay que redistribuir el mix de incentivos fiscales, que siguen estando centrados mayoritariamente en fomentar la adquisición.
5. Todo esto exige un nuevo rol de la Administración. Reforzar la parte de liderazgo, propiciar colaboraciones, ofrecer datos y buenas prácticas... va a tener que suponer más peso el valor ofrecido que la actividad subvencional tradicional.