

REhabilita

SETMANA DE LA REHABILITACIÓ 2019



COL·LEGI D'APARELLADORS, ARQUITECTES TÈCNICS
I ENGINYERS D'EDIFICACIÓ DE BARCELONA



Generalitat
de Catalunya



Ajuntament de
Barcelona



CORREDORIA D'ASSEGURANCES



Agència de l'Habitatge
de Catalunya

Revitalització
territorial i social.
Dret a l'habitatge i
polítiques socials
La Rehabilitació en un canvi d'època



Agència de l'Habitatge
de Catalunya



Generalitat
de Catalunya

REhabilita

Revitalització territorial i social. Dret a l'habitatge i polítiques socials

Foment de la rehabilitació, de la subvenció al finançament

Jordi Sanuy i Aguilar



Agència de l'Habitatge
de Catalunya

Estudi del Parc d'edificis i d'habitatges existents a Catalunya fins l'any 2011

segons l'últim Cens –2011– de l'Institut d'Estadística de Catalunya (IDESCAT)

Quadre 1 – Nombre d'edificis existents segons la seva tipologia i antiguitat. Font Idescat

Edificis	fins a 1950	1951 a 1980	1981 a 1990	1991 a 2011	Totals	(%)
Unifamiliar	179.882	285.666	131.525	233.366	830.439	(70,54%)
Plurifamiliar	74.038	160.568	35.503	76.773	346.882	(29,46%)
Totals	253.920	446.234	167.028	310.139	1.177.321	(100,00%)

Quadre 2 – Nombre d'habitatges existents segons la tipologia i antiguitat de l'edifici. Font Idescat

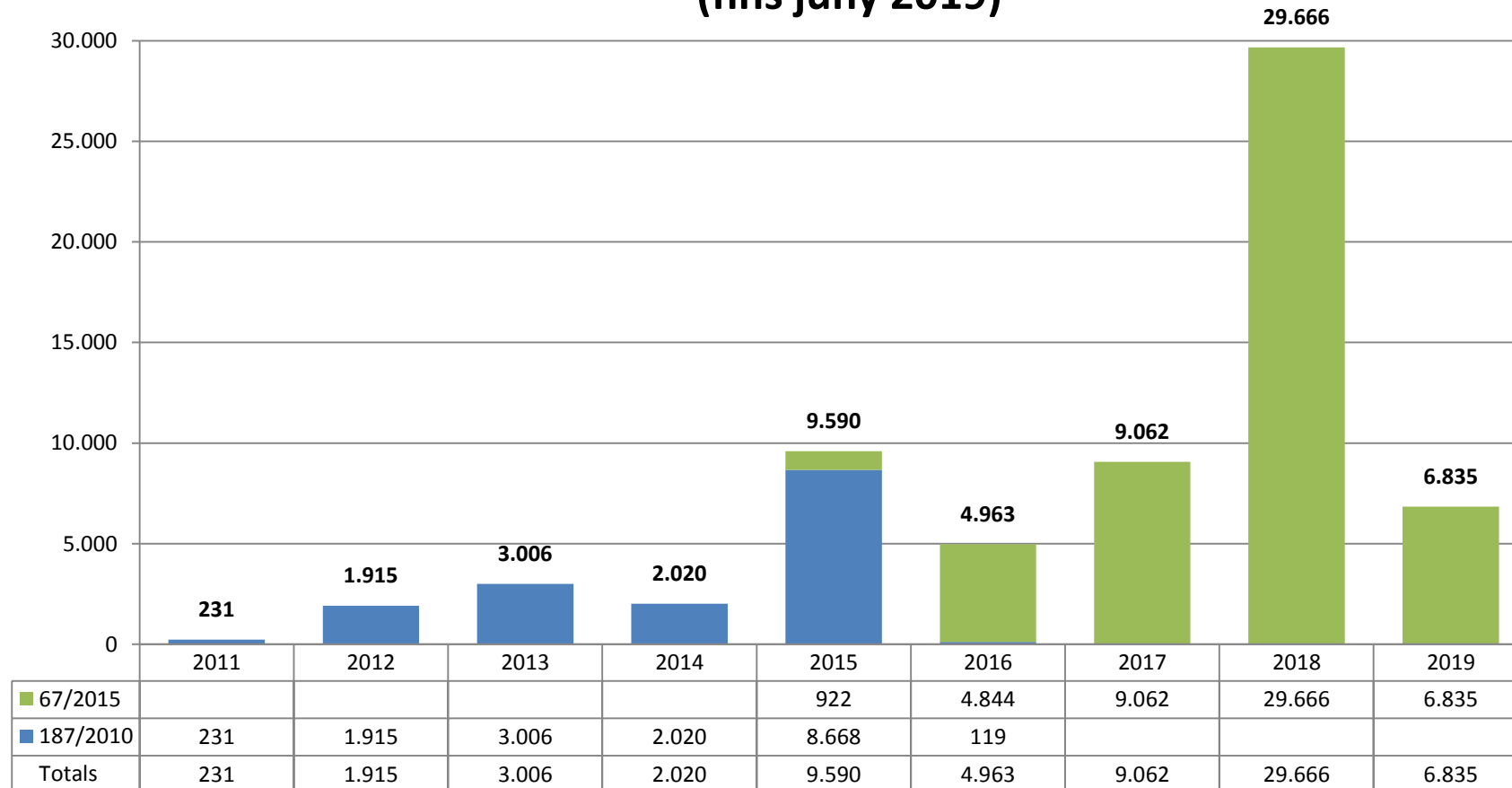
Immobles	fins a 1950	1951 a 1980	1981 a 1990	1991 a 2011	Totals	(%)
Unifamiliar	179.882	285.666	131.525	233.366	830.439	(21,04%)
Plurifamiliar	463.418	1.626.666	294.043	733.250	3.117.377	(78,96%)
Totals	643.300	1.912.332	425.568	966.616	3.947.816	(100,00%)

Els edificis plurifamiliars representen més del 75% dels habitatges de Catalunya

Polítiques de rehabilitació. El futur de la rehabilitació

- El futur de la rehabilitació, què hem de fer perquè es rehabiliti un cop acabada la vida útil de l'edifici?
- Si considerem que cal rehabilitar als 100 anys, representa un 1% anual del parc d'habitatges i, per tant, un 2% anual del parc si considerem la vida útil de 50 anys. (de 40.000 a 80.000 habitatges/any)
- Què hem de fer perquè la rehabilitació sigui una intervenció que vagi més enllà del simple manteniment o conservació de l'estat originari?

EVOLUCIÓ ANUAL DE LES SOL·LICITUDS DE CERTIFICATS D'ITES (fins juny 2019)

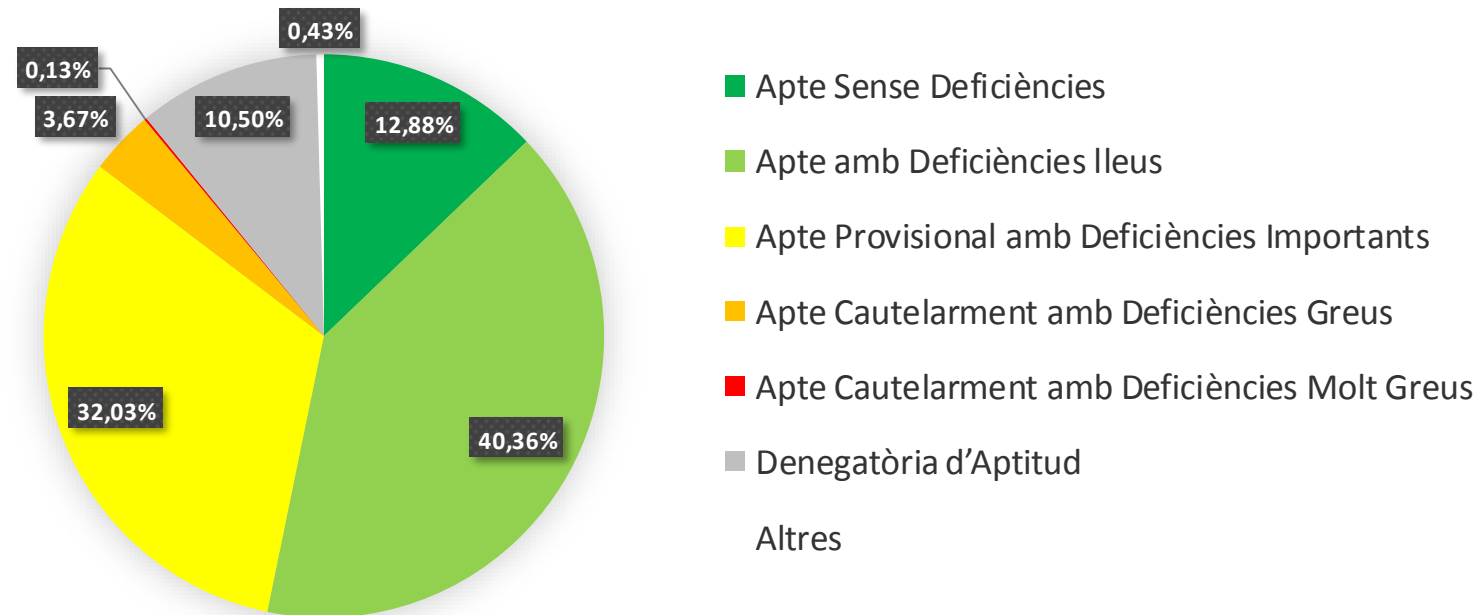


Amb els dos decrets s'han fet 51.000 ITES fins el juny del 2019 (uns 510.000 habitatges) la qual cosa representa el 47% del Parc obligat d'edificis d'habitatges plurifamiliars de més de 45 anys d'antiguitat.

Estat del Parc d'edificis i d'habitatges existents a Catalunya

El Decret 67/2015, de 5 de maig, per al foment del deure de conservació, manteniment i rehabilitació dels edificis d'habitatges, mitjançant les inspeccions tècniques i el llibre de l'edifici

Quadre 3 – Grau d'aptitud informes ITES (dades fins juny 2019). Font AHC



En resum, el Parc d'edificis d'habitatges existents és nombrós, força antiquat, i amb bastantes deficiències en que s'ha de fer intervencions que afecten la salubritat i funcionalitat de l'edifici, que fa necessària una intervenció correctora que no pot quedar relegada a treballs de manteniment (32,03%), i/o que poden representar un risc imminent per a l'estabilitat de l'edifici o per a la seguretat de les persones (14,30%).

Política de subvencions públiques per a la rehabilitació dels edificis d'habitatges

Tipus d'actuacions	Pes dels Habitatges x actuació	Cost mig x habitatge de l'obra realitzada
Accessibilitat (col·locació d'ascensors)	58%	4.779 €/hab
Conservació Estructura Instal·lacions	35%	2.632 €/hab
Sostenibilitat (millora eficiència energètica, implantació energies renovables)	7%	6.196 €/hab

Prosperen per que hi has més Sensibilitat i Necessitat

Prosperen pel seu Cost baix







No prosperen pel seu Cost elevat

Dades exercici 2018

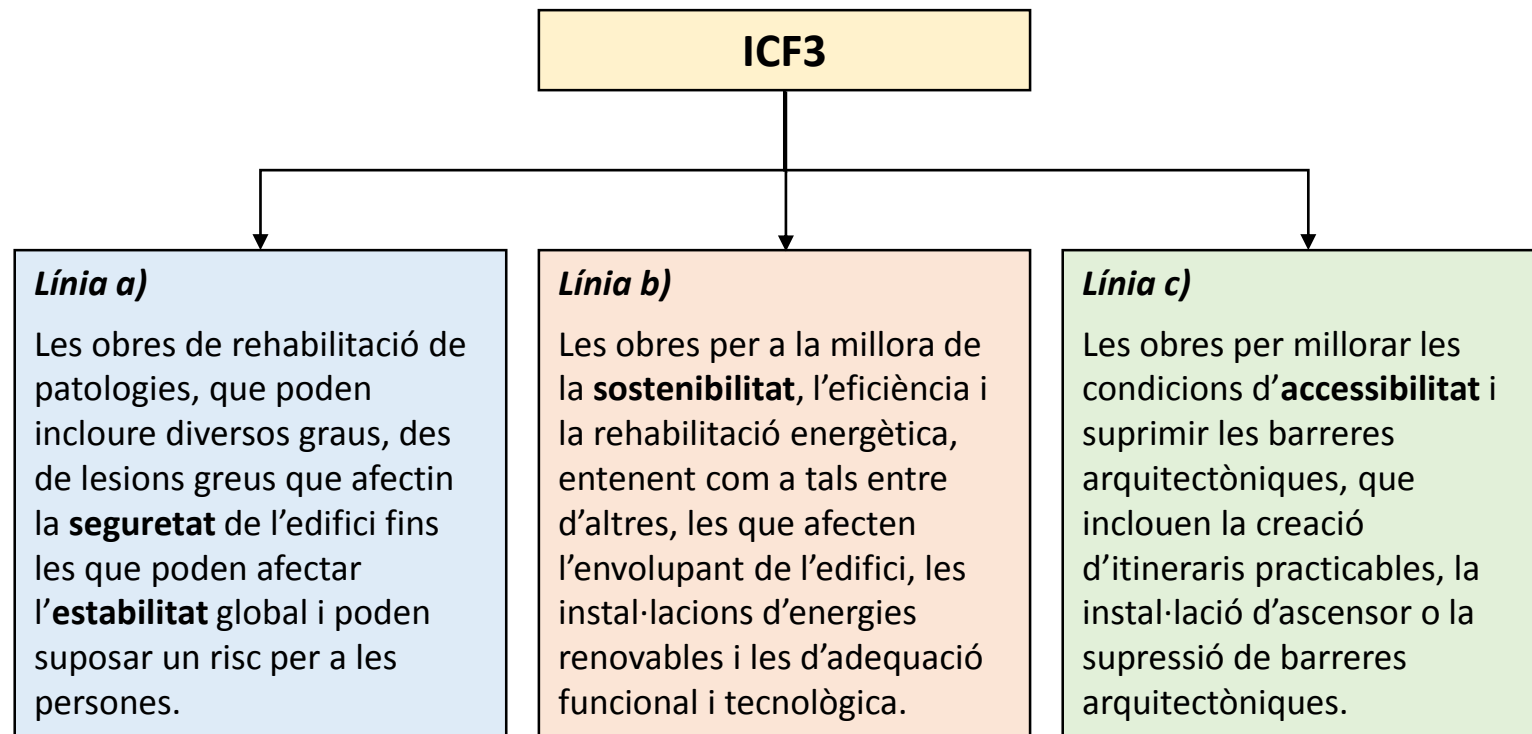
Dificultats de les Comunitats de propietaris per afrontar el cost de la rehabilitació del seu edifici d'habitatges

1. No tenen mecanismes de finançament adequats. Són cars i amb terminis de devolució curts, i supeditats a un anàlisi financer exhaustiu per determinar si la comunitat té una economia sana.
2. Les polítiques de subvencions no donen solució per a facilitar la rehabilitació dels seus edificis d'habitatges perquè només donen ajuts a una part de la inversió que s'ha de fer.
3. La subvenció s'ha de finançar perquè la comunitat no rep l'ajut fins que no ha realitzat l'obra, de manera que la dificultat per finançar l'obra hi és amb independència que aquesta acabi rebent subvenció o no.
4. Les polítiques de subvencions, freqüentment, per la seva temporalitat, endarrereix l'inici d'obres a l'atorgament de la subvenció o la seva convocatòria.

Com afronten, actualment les Comunitats de propietaris, el finançament del cost de la rehabilitació del seu edifici d'habitatges ?

- 1. Finançar-se a càrrec dels propis propietaris.** Això és aprovar una derrama.
 - No hi ha un sobrecost per interessos  però, a canvi, les obres s'endarrereixen  fins recaptar la totalitat del cost de l'actuació.
- 2. Finançar-se a costa dels proveïdors.** Concertar un ajornament i fraccionament del pagament amb l'empresa constructora, la qual cosa porta a una pujada temporal de les quotes de la comunitat.
 - Hi ha un sobrecost per interessos  però, a canvi, les obres no s'endarrereixen 
- 3. Finançar-se mitjançant una entitat bancària.**
 - Hi ha un sobrecost per interessos  però, a canvi, les obres no s'endarrereixen 

ICF3 : Atorgament de préstecs a les comunitats de propietaris per a la rehabilitació d'edificis d'habitatges a través de l'Institut Català de Finances i l'Agència d'habitatge de Catalunya



Condicions dels préstecs amb les comunitats de propietaris

- Crèdit mínim: 30.000€ /comunitat
- Límit de 20.000€/habitatge
- Termini amortització: 15 anys.
- Tipus d'interès: 2%,
- Morositat : inferior al 5%, acreditable mínim en el darrer any.
- Fons de reserva equivalent al 3,5% del préstec.
- Les subvencions a fons perdut van a amortitzar préstec.
- Les subvencions atorgades seran reduïdes al 50% en cas de concedir-se préstec abans o després.
- No es podran acollir persones físiques o jurídiques, únicament comunitats de propietaris

Què es vol potenciar amb l' ICF3?

1. Impulsar les intervencions desitjables: lluita contra el canvi climàtic i l'exclusió social.

Donar facilitats d'accés al crèdit a les comunitats de propietaris d'edificis d'habitatges per a promoure obres de rehabilitació per la millora de l'eficiència energètica i d'implantació de fonts renovables en els seus edificis (de lluita contra l'emergència climàtica i ambiental), la millora de la seguretat d'utilització i l'accessibilitat i garantir la seguretat estructural dels edificis. Hauria d'haver una inversió en el tipus d'actuacions de rehabilitació d'edificis d'habitatges en que es potenciés a l'alça les actuacions de **sostenibilitat** seguit de les actuacions d'**accessibilitat**.

2. Impulsar la quantitat i qualitat de la rehabilitació, un doble salt.

Això comporta que, al ser actuacions amb **imports més elevats**, les comunitats de propietaris s'han de poder dotar de mecanismes de **finançament amb interessos tous i llargs terminis de devolució**, per a poder optar a aquests tipus d'actuacions.

La implantació del programa de crèdit ens donaria **un salt quantitatiu**, en tant que s'acollirien més comunitats de propietaris que no pas ara a l'obtenir facilitats per finançar l'obra, i **un altre salt qualitatiu**, en tant es farien obres més costoses com actuacions relacionades amb la sostenibilitat, implantació renovables, aïllament edificis o actuacions en accessibilitat que resultin més costoses per la tipologia d'edifici.

3. Dotar a les comunitats de propietaris una eina eficaç i econòmicament raonable.

Afrontar obres de consideració no és possible per la majoria de famílies sense una eina que faciliti l'accés al crèdit d'una forma raonable, extrem que avui no s'assoleix fàcilment en les Entitats financeres sense un cost alt.



Agència de l'Habitatge
de Catalunya



Generalitat
de Catalunya

REhabilita

Revitalització territorial i social. Dret a l'habitatge i polítiques socials

Moltes gràcies



Agència de l'Habitatge
de Catalunya