

CIEN MIL MILLONES DE EUROS

Publicado en La Verdad el 21 de julio de 2012

¿100.000.000.000 €?

Igual que las distancias interestelares o las dimensiones galácticas, la mente es incapaz de concebir en realidad la magnitud de estas cifras, salvo mediante un ejercicio de aproximación por equivalencias.

Veamos:

100.000.000.000 de euros equivalen a 16.638.600.000.000 de pesetas: Dieciséis BILLO- NES y medio de pesetas (el total del presupuesto de ingresos no financieros del estado español en 1996 fue de quince billones y medio de pesetas aproximadamente)

Un trabajador medio (23.000 €/año – renta media española en 2011) precisaría trabajar durante ¡cuatro millones trescientos cuarenta mil años! para conseguir sumar esta cifra.

Un millón de personas tienen que trabajar durante ¡cuatro años y cuatro meses! para conseguir esa cantidad como renta. Por tanto, habría para pagar durante un año la renta de más de cuatro millones de personas.

Igual que las distancias interestelares o las dimensiones galácticas, la mente es incapaz de concebir en realidad la magnitud de estas cifras, salvo mediante un ejercicio de aproximación por equivalencias.

Veamos:
100.000.000.000 de euros equivalen a 16.638.600.000.000 de pesetas: Dieciséis billones y medio de pesetas (el total del presupuesto de ingresos no financieros del estado español en 1996 fue de quince billones y medio de pesetas aproximadamente)
Un trabajador medio (23.000 €/año – renta media española en 2011) precisaría trabajar durante ¡cuatro millones trescientos cuarenta mil años! para conseguir sumar esta cifra.

Un millón de personas tienen que trabajar durante ¡cuatro años y cuatro meses! para conseguir esa cantidad como renta. Por tanto, habría para pagar durante un año la renta de más de cuatro millones de personas.

Otra equivalencia:
En España existen alrededor de ocho millones de viviendas de edad superior a los cincuenta años.

De acuerdo con los últimos estudios sobre la ocupación de viviendas en España, y ponderando la distribución en función de la edad, sabemos que aproximadamente el 18% de estas viviendas se encuentran vacías.

Todas estas viviendas habrán de pasar en los próximos años las inspecciones técnicas prescritas por la legislación de inmediata o reciente implantación. Estas inspecciones supondrán la exigencia de separación al menos de los elementos básicos, comunes y que afecten a la seguridad. Es muy deseable que, además, su rehabilitación se extienda a su adecuación en términos de eficiencia energética, es decir, comprenda también la ges-

Cien mil millones de euros

Diferencias entre dos maneras de abordar la rehabilitación del parque español de viviendas de más de cincuenta años

ANTONIO GARCÍA HERRERO
DECANO DEL COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LA REGIÓN DE MURCIA

...ción y ahorro energético.
¿Cuánto puede costar esta rehabilitación-reparación del parque inmobiliario de edad superior a cincuenta años?
Para no complicar los cálculos, consideremos un estándar de superficie media de 110 m² por vivienda. Es un valor muy aproximado al exacto.
La rehabilitación de una vivienda de ese tipo medio con una edad media de sesenta años, puede representar en términos aproximados y también medios un coste de unos 300 €/m². Esto supondría unos 33.000 €/vivienda a rehabilitar.
¿Parece poco?
No olvidemos que el «factor suelo» que tanta influencia tiene en la vivienda nueva, aquí no interviene. No hay por lo tanto maniobras especulativas. No hay incorporación de nuevas infraestructuras ni otros costes sobrevenidos sobre el crecimiento urbano...

Otra equivalencia:

En España existen alrededor de ocho millones de viviendas de edad superior a los cincuenta años.

De acuerdo con los últimos estudios sobre la ocupación de viviendas en España, y ponderando la distribución en función de la edad, sabemos que aproximadamente el 18% de estas viviendas se encuentran vacías.

Todas estas viviendas

habrán de pasar en los próximos años las inspecciones técnicas prescritas por la legislación de inmediata o reciente implantación. Estas inspecciones supondrán la exigencia de reparación al menos de los elementos básicos, comunes y que afecten a la seguridad. Es muy deseable que, además, su rehabilitación se extienda a su adecuación en términos de eficiencia energética, es decir, comprenda también la gestión y ahorro energético.

¿Cuánto puede costar esta rehabilitación-reparación del parque inmobiliario de edad superior a cincuenta años?

Para no complicar los cálculos, consideremos un estándar de superficie media de 110 m² por vivienda. Es un valor muy aproximado al exacto.

La rehabilitación de una vivienda de ese tipo medio con una edad media de sesenta años, puede representar en términos aproximados y también medios un coste de unos 300 €/m². Esto supondría unos 33.000 €/vivienda a rehabilitar.

¿Parece poco?

No olvidemos que el “factor suelo” que tanta influencia tiene en la vivienda nueva, aquí no interviene. No hay por lo tanto maniobras especulativas. No hay incorporación de nuevas infraestructuras ni otros costes sobrevenidos sobre el crecimiento urbanístico. Se trata de rehabilitar y reparar lo que ya existe.

Claro que también influyen los impuestos, tasas, etc. Cabría cuestionar en qué medida se justifica por ejemplo el impuesto municipal sobre construcciones en la rehabilitación, pero eso es otra materia que merece un tratamiento específico. Ciertamente que esos impuestos están. Y hay que pagarlos.

Pongamos entonces 40.000 € de asignación a cada vivienda a rehabilitar. Así incluimos impuestos y otros costes.

En tales condiciones ¿cuántas viviendas podríamos rehabilitar directamente con la cantidad de 100.000.000.000 €?

El resultado es claro: DOS MILLONES Y MEDIO de viviendas.

Pero, supongamos que ese dinero, en lugar de destinarse a la financiación TOTAL de la rehabilitación de las viviendas, se utiliza para ESTIMULAR y ayudar la rehabilitación en condiciones de financiación directa.

Parece que esta cantidad (100.000.000.000 €) que se destina a la banca, se va a gestionar en términos de interés y plazo muy favorables.

Supongamos entonces que este dinero – en esos mismos términos de interés y plazo en que se va a emplear para otros fines – lo destinásemos a la financiación parcial y ayuda a la rehabilitación de viviendas, fijando como crédito “blando”, por ejemplo, el 80% del coste de la rehabilitación. En tal caso podríamos poner en marcha directamente la rehabilitación de MÁS DE TRES MILLONES de esas viviendas, 3.125.000.

Es decir, contando con los porcentajes de ocupación que hemos considerado, podríamos dignificar y adecuar 2.562.500 viviendas habitadas por más de siete millones y medio de españoles y además habilitar el acceso a 562.500 viviendas de cerca de dos millones de ciudadanos, en régimen de propiedad o alquiler, si verdaderamente se modifican sus condiciones.

Esa inversión directa y controlada en la financiación de la rehabilitación promovería con seguridad una importante reactivación del sector y de todas las industrias y sectores afines que se incorporan colateralmente con la construcción.

Efectivamente, movilizándolo el desarrollo de la rehabilitación de más de tres millones de viviendas en las condiciones expuestas, se incorporaría a la actividad una cantidad cercana a ciento cincuenta mil millones de euros. Enlazando con nuestra primera equivalencia, y a partir de la renta media de 23.000 € por año y trabajador del sector, podríamos generar empleo para dos millones de trabajadores durante más de tres años.

No sería mala cosa.

Antonio García Herrero

Julio de 2012