



Inversión de 4.500 Millones de euros para mejorar la eficiencia energética, la sostenibilidad y la accesibilidad del parque residencial y público español

# Rehabilitar viviendas para crecer y reducir emisiones

El Gobierno ha aprobado una serie de medidas y programas para impulsar la rehabilitación y mejora de las viviendas y edificios residenciales con la ayuda de los fondos europeos de recuperación. El objetivo es mejorar la calidad de vida y favorecer la renovación del parque, al servicio del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada, acelerar el crecimiento del sector, la creación de empleo y reducir un 30% el consumo de energía primaria no renovable y un 7% la demanda de calefacción, para mejorar la calidad del aire de las ciudades y luchar contra la pobreza energética.

■ Texto: Mitma







Photo by Pawel Czerwinski on Unsplash

## La rehabilitación de edificios

está en el punto de mira del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (Mitma), que ya ha dado los primeros pasos para invertir 4.500 millones de euros, de los fondos europeos de recuperación, en mejorar la eficiencia energética, la sostenibilidad y la accesibilidad del parque residencial y público español y así contribuir a los objetivos de transición verde pactados con la Comisión Europea y luchar contra la pobreza energética, que afecta a 3,5 millones de familias.

El sector tiene un gran potencial de crecimiento debido al déficit de conservación que arrastra el parque edificatorio español, con más de la mitad de las viviendas habituales (9,7 millones) anteriores a 1980; un millón de hogares en estado deficiente, malo o ruinoso; el 75% de los inmuebles con problemas de accesibilidad (el 40% de las viviendas de más de cuatro plantas no tiene ascensor), y con más del 80% de los edificios con bajas calificaciones energética por falta de aislamiento térmico, ausencia de eficiencia energética o necesidad de implementar mejoras. No en vano, el 30% del consumo de energía en España proviene de los inmuebles en su conjunto, y no ha variado en los últimos años (la residencial fue exactamente del 17,1%).

A su vez, el sector de la rehabilitación en España es uno de los más pequeños de Europa, con una tasa de renovación efectiva del parque del 0,08, frente al 2,01 registrada en Francia, el 1,49 de Alemania o el 0,77 de Italia. En 2019 se rehabilitaron

*Cambio de ventanas para disminuir el consumo de energía.*



## El objetivo global para el segundo trimestre de 2026 es alcanzar la cifra acumulada de 510.000 actuaciones de renovación en vivienda y ayudar a multiplicar por diez el ritmo de rehabilitaciones en España.

algo más de 31.100 hogares y, aunque supone un 10% más que en 2018, el objetivo del Gobierno es multiplicar el ritmo por diez de aquí a 2030, llegando a las 300.000 viviendas renovadas. En esta línea, y siempre según los datos recogidos en el Plan de Recuperación, se estima que la población que está ocupada en el sector de la rehabilitación representa en España el 2,2% del mercado de trabajo mientras que, en los principales países de nuestro entorno, como Italia, Alemania o Francia, este porcentaje se sitúa alrededor del 4%. “Con estos programas se contribuye a alcanzar el nivel de actividad de rehabilitación de estos países, en los ya que existen diferentes planes para impulsar esta actividad, por lo que en conjunto el sector podría generar 400.000 nuevos empleos”, calcula el Gobierno.





Photo by Petr Magera on Unsplash

Instalación de nuevos ascensores en edificios que carecían de ellos.

### 71.000 hogares al año

Así, el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (PRTR) busca ser un revulsivo para la industria y para la generación de empleo, habilitando las reformas normativas y los fondos necesarios para alcanzar, en el segundo trimestre de 2026, un total de 510.000 actuaciones de renovación en viviendas,

logrando una reducción del 30% del consumo de energía primaria no renovable de media. Como objetivo inicial, se espera rehabilitar 355.000 viviendas durante todo el periodo de aplicación del PRTR, lo que implica un ritmo medio de 71.000 al año.

Para alcanzar estos ambiciosos objetivos, el Gobierno ha apro-

bado un Real Decreto y un Real Decreto-Ley que recogen un conjunto de medidas y programas diseñados para desarrollar la actividad y apoyar las actuaciones subvencionables con cargo al Mecanismo de Recuperación y Resiliencia (MRR), aprobado por Europa, para paliar la crisis económica causada por la pandemia de la Covid-19. En concreto, los textos permiten implementar dos de las principales inversiones del PRTR centradas en el sector residencial, que están dotadas con 4.420 millones de euros: 3.420 millones en rehabilitación residencial y 1.000 millones para construir 20.000 viviendas de alquiler social. Los 4.500 millones reservados para renovación edificatoria incluyen una partida de 1.080 millones de euros para invertir en la mejora y modernización del parque público, propiedad de las Comunidades Autónomas y las entidades locales, un programa conocido como Pirep (Plan de impulso a la rehabilitación de edificios públicos) y que se desarrolla en paralelo al residencial.

Estos programas forman parte del componente 2 del PRTR, Implementación de la Agenda Urbana española: Plan de rehabilitación y regeneración urbana, dotado con 6.820 millones de euros, de los que Mitma gestiona directamente 5.520 millones, incluyendo los 20 millones para el desarrollo de planes piloto de Agenda Urbana.

### Mejoras normativas, incentivos y avales

El Real Decreto-Ley (RDL) 19/2021, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resi-





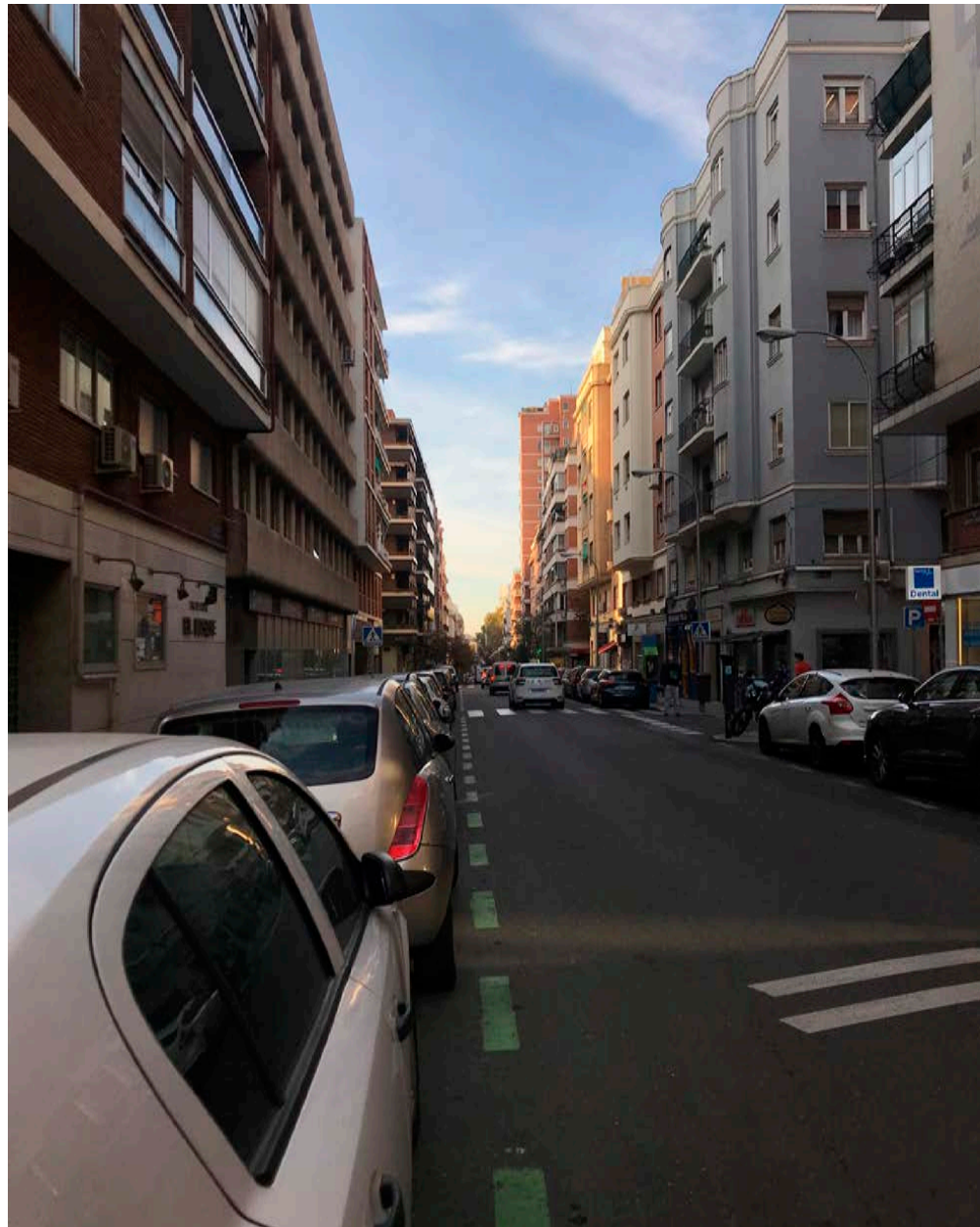
liencia, aprobado en Consejo de Ministros a principios de octubre, refuerza la capacidad de las comunidades de propietarios para llevar a cabo obras de renovación y mejora de la eficiencia energética, rebajando a mayoría simple el respaldo necesario para aprobar las actuaciones de rehabilitación y solicitar financiación y ayudas públicas. También se ha reforzado la capacidad de actuación de dichas comunidades para el acceso al crédito de cara a ejecutar las mejoras de los edificios a través de una modificación del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre), con objeto de que tengan plena capacidad jurídica para formalizar los créditos a la rehabilitación y mejora de los edificios, y así favorecer su acceso a la financiación.

El texto también articula medidas para facilitar el acceso a la financiación bancaria a propietarios, usufructuarios y comunidades de vecinos, a través del ICO y mejora el tratamiento fiscal para las obras de mejora de la eficiencia energética en viviendas y edificios residenciales a través de significativos incentivos. Así, el Real Decreto Ley autoriza a Mitma a firmar un convenio de hasta 20 años con el Instituto de Crédito Oficial (ICO) para desarrollar una línea de avales por un máximo de 1.100 millones. La idea es ofrecer una cobertura parcial a la financiación ofrecida por las entidades financieras en forma de crédito para llevar a cabo las obras de mejora de la eficiencia energética o implantar energías renovables en los edificios, como placas fotovoltaicas en los tejados. El plazo de cobertura o



## A través de los nuevos programas se subvencionará hasta el 80% de las actuaciones, con un máximo de 21.400 euros por vivienda, en función de los ahorros de consumo de energía alcanzados.

*Edificaciones en una calle de Madrid.*





*Edificio de viviendas en rehabilitación de la fachada.*

**Las subvenciones europeas financiarán actuaciones como el cambio de ventanas, la renovación o mejora del aislante de las fachadas, el cambio de la iluminación o la instalación de placas solares, entre otros.**

aval parcial del préstamo es de hasta 15 años.

En cuanto a los incentivos fiscales a la rehabilitación, se recuperan y amplían las deducciones por obras en vivienda habitual que fueron eliminadas en enero de 2013. El Gobierno ha aprobado un esquema de deducciones en la cuota del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) condicionado al presupuesto invertido en las reformas y a la reducción de consumo energético alcanzado. Inicialmente, se ha fijado una partida de 450 millones de euros que se financiará con cargo al Mecanismo de Recuperación y Resiliencia (MRR) de la UE, por lo que la medida es temporal. Es decir, estará en vigor hasta el 31 de diciembre de 2022, en el caso de las rehabilitaciones en viviendas habituales, y hasta el 31 de diciembre de 2023 para las actuaciones de mejora energética en edificios residenciales. A diferencia de otros programas o medidas del PRTR, la política de deducciones no tendrá efectos retroactivos ya que los incentivos entraron en vigor tras la publicación en el Boletín Oficial del Estado (BOE) del Real Decreto-Ley.

El esquema contempla tres niveles de deducciones: un 20% por actuaciones que reduzcan un 7% la demanda de calefacción y refrigeración en vivienda habitual, tanto la habitada por el propietario como la destinada a alquiler de primera residencia, con hasta un máximo de 5.000 euros por vivienda; un 40% por obras que disminuyan un 30% el consumo de energía primaria no renovable, o mejoren la calificación energética alcanzando las letras A o B en vivienda habitual,



# Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (PRTR)



Fondos europeos para el impulso de la agenda urbana, rehabilitación de edificios y construcción de vivienda social

## PROGRAMAS GESTIONADOS POR MITMA (Millones de €)

Construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes

1.000

Ayudas para la elaboración de proyectos piloto de planes de acción local de la Agenda Urbana

20

Rehabilitación para la recuperación económica y social en entornos residenciales\*

3.420

Impulso a la rehabilitación de edificios públicos para Comunidades Autónomas

480

Impulso a la rehabilitación de edificios públicos para Entidades Locales

600

## ACTUACIONES

Fachadas y cubiertas: mejora del aislamiento y la carpintería de los edificios

Cambio de ventanas en viviendas

Digitalización

Instalación de placas solares y fotovoltaicas

Aerotermia

Mejora de accesibilidad a los edificios

Retirada de amianto

Mejora de zonas verdes y construcción de parques

Reurbanización y mejora del entorno físico en los barrios

## OBJETIVOS



Reducir un 30% el consumo de energía primaria no renovable



Descarbonizar la calefacción y la refrigeración y bajar la demanda



Ayudar a recortar en 650.000 tCO2/año las emisiones



Combatir la pobreza energética



Ejecutar 510.000 actuaciones de rehabilitación hasta 2026

## AYUDAS



Hasta 21.400 euros por vivienda



Entre el 40 y el 80% del coste de la actuación



Subvención del 100% en caso de vulnerabilidad social y económica

## ÁMBITOS DE ACTUACIÓN (Millones de €)



Iniciativas sobre un barrio o manzana impulsadas por los Ayuntamientos



Intervención en un edificio residencial. Iniciativa de las comunidades de vecinos/propietario del inmueble



Mejoras en viviendas unifamiliares o pisos. A nivel individual de los propietarios/usufructuarios

## VÍAS DE FINANCIACIÓN (Millones de €)



2.970 en subvenciones



450 para deducciones de IRPF



1.100 de líneas ICO

**5.520**  
TOTAL

**4.450**

A las CCAA, Ceuta y Melilla para su gestión

**620**

Se distribuyen entre las entidades locales directamente

**450**

Financiarán las deducciones de IRPF

\* Ayudas gestionadas por las CCAA, Ceuta y Melilla mediante convocatorias o concesión directa

MÁS INFORMACIÓN:  
[www.mitma.gob.es](http://www.mitma.gob.es)



Calle en Madrid con contenedores de apoyo a la reforma de una vivienda particular.



Actuaciones en la rehabilitación de barrios.

con hasta un máximo de 7.500 euros por vivienda. Y, en el caso de las actuaciones a nivel edificio residencial, la deducción alcanza el 60% de la inversión hasta un máximo de 15.000 euros por vivienda. Con todo ello, se crea un esquema de estímulos fiscales a la actividad de rehabilitación que constituye una excelente oportunidad a la que podrán acogerse los contribuyentes que realicen tales actuaciones de rehabilitación y mejora hasta el 31 de diciembre de 2022 en las dos primeras deducciones a nivel de vivienda habitual, y hasta el 31 de diciembre de 2023 en el caso de la deducción a nivel de edificio.

### Programas de inversión

El Real Decreto por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social

permite desarrollar inversiones por 3.970 millones de euros con cargo al MRR. La distribución de los fondos europeos se canalizará a través de las comunidades autónomas y las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla, que los recibirán vía transferencias entre 2021 y 2023. Por ejemplo, sólo este año está previsto el traspaso de 1.151 millones de euros para la rehabilitación residencial, a través de la ejecución de cinco programas. En cuanto a los 1.000 millones reservados


para construir 20.000 viviendas de alquiler social antes de 2026, Mitma tiene previsto realizar las transferencias entre 2022 y 2023 para que los gobiernos regionales promuevan el desarrollo de un parque de viviendas energéticamente sostenible sobre suelos públicos, favoreciendo los modelos de colaboración público-privada. Este programa busca ayudar al Gobierno a cumplir el objetivo del Plan de vivienda para el alquiler asequible para levantar 100.000 viviendas so-

---

**El PRTR busca conseguir que se rehabiliten 71.000 viviendas únicas al año, hasta 2026, y ayudará a multiplicar por 10 el ritmo de renovación residencial hasta las 300.000 anuales.**

---





ciales. “El reto es garantizar a la población el derecho de acceso a una vivienda digna. Desarrollar el proyecto vital pasa por tener una vivienda”, ha asegurado Raquel Sánchez, ministra de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, en una entrevista tras pactar la Ley de Vivienda que, a su vez, establece importantes medidas para favorecer la vivienda en alquiler social y reforzar los parques públicos de vivienda, con objeto de conseguir que el acceso a un hogar sea asequible a los jóvenes, y las clases medias y bajas.

A su vez, una parte del Pirep también se entregará a las CCAA para que inviertan en la mejora y renovación de sus inmuebles, lo que eleva a los 4.450 millones de euros los fondos europeos que las comunidades y las ciudades autónomas van a gestionar directamente en materia de vivienda, agenda urbana y arquitectura. El reparto se pactó con las CCAA en la Conferencia Sectorial de Vivienda, Urbanismo y Suelo y sigue criterios de población por lo que, por ejemplo, Andalucía, Cataluña y Madrid son las que más fondos recibirán para rehabilitación residencial, con el 47,5% del total asignado para 2021.

En cuanto a los fondos para la mejora energética de las vi-

viendas, las CCAA llegarán a acuerdos con los ayuntamientos para la asignación directa de las subvenciones o publicarán convocatorias públicas dirigidas a los propietarios o usufructuarios de los inmuebles, los arrendatarios, comunidades de vecinos, empresas públicas y privadas, entes y Administraciones Públicas, entre otros. En el caso de las convocatorias, se seleccionarán los proyectos beneficiarios por riguroso orden de presentación de las solicitudes hasta el agotamiento de los fondos.

El Plan de Rehabilitación Residencial se divide en cinco programas que abarcan actuaciones a nivel barrio, edificio y vivienda, la creación de oficinas de prestación de servicios de apoyo y asesoramiento en materia de rehabilitación y la distribución de ayudas a la elaboración del libro del edificio existente para la rehabilitación y la redacción de proyectos de rehabilitación.

El objetivo de estas actuaciones es reducir, al menos, un 30%, el consumo de energía no renovable en los hogares y descarbonizar y bajar la demanda de calefacción y refrigeración como mínimo un 7%. Es importante acreditar la reducción del consumo y para ello un experto tiene que realizar/expedir un certificado energético de la vivienda o

del edificio. La vía más efectiva para alcanzar la reducción de consumo exigida en el marco del PRTR es actuar sobre la envolvente del edificio (fachadas y cubiertas) cambiando las ventanas (carpintería con rotura de puente térmico, que evita que el frío “se cuele” por las ventanas), las persianas y el aislamiento de los edificios, de la fachada o cualquier elemento arquitectónico. Por ejemplo, se puede reforzar el aislamiento con lana térmica, lana mineral, fibra celulosa, poliuretano o losa filtrante. También es importante destacar que los programas de rehabilitación a nivel barrio y edificio residencial incluyen ayudas adicionales de hasta 1.000 euros por vivienda o 12.000 euros por edificio en caso de requerir la retirada de elementos con amianto.

Además, también será financiable con cargo a los fondos europeos la instalación de placas solares o térmicas para el consumo de agua caliente, de placas fotovoltaicas para la generación de electricidad, o diferentes obras de mejora de la accesibilidad y condiciones de los edificios y viviendas, que puedan ser complementarias a la mejora de la eficiencia energética.

### **Barrio, edificio y vivienda**

El programa de rehabilitación a nivel barrio articula las ayudas destinadas a Administraciones Públicas (ayuntamientos, entes...) para la rehabilitación de edificios de viviendas y actuaciones de regeneración y renovación urbana en determinados barrios o manzanas. Para ello, el ámbito de la actuación deberá delimitarse como un Entorno Residencial de Rehabilitación Programada, lo que implica que debe cumplir dos condiciones: ser un barrio o zona

---

**Sólo este año, Mitma transferirá 1.151 millones de euros a las CCAA, Ceuta y Melilla para activar los programas de rehabilitación de barrios, edificios residenciales y viviendas.**

---



Photo by Bill Mead on Unsplash

Colocación de placas solares en el tejado de una vivienda.

delimitada territorialmente por la administración local o autonómica correspondiente (puede ser discontinua) y que al menos un 50 % de la edificabilidad sobre rasante tenga como uso principal el residencial.

La actuación en la zona delimitada debe centrarse en la rehabilitación de los edificios de vivienda que incluye que requieran mejoras, a través de diferentes modelos de actuación. Así, por ejemplo, el Ayuntamiento podría ser el encargado de presentar el proyecto de rehabilitación que afectará a todo el entorno residencial, de negociar con su Comunidad Autónoma la financiación con cargo a los fondos europeos y de que se ejecute el proyecto a través de un agente o gestor de la rehabilitación. Los proyectos a nivel barrio, además de mejoras en los edificios, permiten la financiación de

actuaciones de mejora del entorno físico, urbanización y reurbanización, como la renovación del alumbrado exterior (iluminación led), la peatonalización de las calles y el ensanchamiento de las aceras, la construcción y rehabilitación tanto de parques como de zonas verdes, la implementación de sistema de drenaje sostenible, el despliegue de puntos de recarga o la reconversión de infraestructuras ferroviarias y lineales para el uso peatonal, entre otras medidas.

Las subvenciones pueden cubrir entre un 40% y un 80% de los costes elegibles de la actuación, en función del ahorro energético conseguido, incluido el IVA siempre y cuando no se pueda recuperar o compensar de ninguna manera. La intensidad máxima de la subvención puede alcanzar el 100% del coste imputable en el caso de vulnerabilidad social

y económica de los propietarios o usufructuarios de las viviendas. Las cuantías máximas de la ayuda irán de 8.100 € a 21.400 € por vivienda.

En el programa a nivel de barrio, hasta el 15% adicional sobre la cuantía máxima por vivienda podrá dedicarse a actuaciones de urbanización, reurbanización y mejora del entorno físico y se podrán otorgar hasta 800 euros por vivienda efectivamente rehabilitada para financiar oficinas "tipo ventanilla única", que faciliten la gestión y el desarrollo de las actuaciones.

En el caso del programa a nivel edificio es la comunidad de propietarios o la empresa, ente o administración propietaria del mismo la que pide las ayudas para ejecutar el proyecto técnico de rehabilitación del edificio. El proyecto debe incluir las cuestiones



## Las ayudas se distribuirán por asignación directa o a través de convocatorias públicas en concurrencia simple, es decir, por riguroso orden de solicitud hasta el final de los fondos.

técnicas, los potenciales ahorros energéticos de las actuaciones, el presupuesto, la gestión administrativa, económica y técnica y el plan de financiación del cien por cien de la obra que incluya el porcentaje de ayuda solicitado junto con el compromiso de una entidad financiera para financiar la cantidad restante. Se prioriza la actuación sobre edificios completos de tipología residencial colectiva y en viviendas unifamiliares con especial atención a la envolvente del edificio.

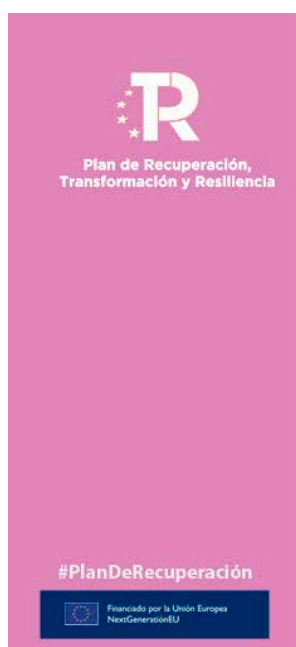
Igual que en el programa a nivel barrio, se podrá cubrir con cargo

a los fondos entre el 40 y el 80% de los costes, en función de los ahorros de consumo conseguidos, pudiendo llegar al 100% en el caso de vulnerabilidad social y económica. Por su parte, las cuantías máximas de la ayuda son menores, ya que irán de 6.300 euros a 18.800 euros por vivienda y, además de la reducción del 30% de energía primaria no renovable, se exige que las actuaciones logren una reducción de la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración determinada en edificios situados en zonas climáticas C, D y E.

El programa a nivel vivienda tiene como objeto financiar actuaciones u obras de mejora de la eficiencia energética de los domicilios habituales de los propietarios, usufructuarios o arrendatarios para reducir la demanda energética destinada a calefacción y refrigeración, al menos un 7%, rebajar el consumo de energía primaria no renovable en un 30% y sustituir elementos constructivos de la fachada, como el cambio de ventanas.

El importe de la subvención será del 40% del coste de la actuación con un límite de 3.000 euros por vivienda. Se aplicará a través de convocatorias públicas de las diferentes Comunidades Autónomas. El coste mínimo de cada actuación ha de ser igual o superior a 1.000 euros por vivienda.

Las ayudas van dirigidas principalmente a propietarios, usufructuarios y arrendatarios de viviendas y se distribuyen por



## Real Decreto-Ley de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria



### Objetivo:

- Adaptación de la Ley de Propiedad Horizontal.
- Creación de una línea de avales ICO para cubrir parcialmente la financiación de las obras de rehabilitación de mejora de eficiencia.
- Deducciones de IRPF.

#### Actuaciones en vivienda habitual:

20% por reducir un 7% la demanda de calefacción y refrigeración.

40% por conseguir un ahorro del 30% en el indicador de consumo de energía primaria o mejorar la calificación energética alcanzando las letras A o B.

#### Actuaciones en edificios residenciales:

60% cuando la actuación alcance al conjunto del edificio y se consiga un ahorro del 30% en el indicador de consumo de energía primaria o se mejore la calificación energética del edificio alcanzando las letras A o B.



concurrencia simple, es decir, por riguroso orden de presentación de solicitud hasta el agotamiento de los fondos.

Con estas medidas, se estima que, en términos energéticos, la reducción del consumo anual de energía primaria sea de unos 3.000 GWh/año para el conjunto del periodo de aplicación del Plan, lo que supone alcanzar aproximadamente un 23% del objetivo de ahorro anual para 2030 establecido en el Plan Nacional Integrado de Energía y Clima (PNIEC) para el sector residencial. En cuanto a las emisiones de gases de efecto invernadero, se espera una reducción de las emisiones de 650.000 tCO<sub>2</sub>/año, lo que contribuirá a avanzar significativamente en el objetivo de reducción de emisiones marcado en el PNIEC para el sector residencial, comercial e institucional (RCI) entre 2020- 2030, de unos 10 millones de toneladas de CO<sub>2</sub> equivalente.

### Apoyo a la gestión

En cuanto al programa de apoyo a las oficinas de rehabilitación, su finalidad es financiar el servicio de oficinas de rehabilitación, tipo "ventanilla única" ofreciendo servicios integrales de información, gestión y acompañamiento de la rehabilitación, por parte de las comunidades autónomas y entidades locales, más allá de las establecidas en el marco de las actuaciones a nivel de barrio.

Por último, el objetivo del Programa de ayuda a la elaboración del Libro del Edificio existente para la rehabilitación y la redacción de proyectos de rehabilitación es subvencionar la implantación y generalización del Libro del Edificio existente,



*Radiador toallero más eficiente.*

así como el desarrollo de proyectos técnicos de rehabilitación integral en edificios finalizados antes del año 2000 y cuyo uso predominantemente sea vivienda, siendo subvencionable la elaboración del Libro del Edificio existente para la rehabilitación y la redacción del proyecto de rehabilitación de edificios que cumplan los requisitos establecidos en el Programa de ayudas

a las actuaciones de rehabilitación a nivel de edificio.

Las cuantías de las ayudas dependerán del número de viviendas del edificio, y podrán alcanzar hasta 3.500 euros por Libro del Edificio existente y hasta 30.000 euros por proyecto de rehabilitación. Se aplicará a través de convocatorias públicas de las diferentes comunidades autónomas. ■