

# Inmobiliaria

elEconomista

38

OPINIÓN

elEconomista

Inmobiliaria



**Albert Grau**

Gerente de la Fundación  
La Casa que Ahorra

La rehabilitación supone una descapitalización inicial, convertida en un valor patrimonial no rescatable y de entrada nuestro saldo bancario es menor. Pero tanto el plan de pensiones como la rehabilitación, van registrando entradas año tras año

## Rehabilitar vivienda: otra forma de invertir en la jubilación

Los análisis que habitualmente se hacen sobre la rentabilidad de una rehabilitación suelen limitarse a comparar el coste de la operación con el ahorro que genera en costes energéticos. Esto plantea un problema: el coste de la rehabilitación es un gasto acotado y puntual en el tiempo, mientras que el ahorro es un beneficio periódico en el tiempo. En definitiva, el factor tiempo acaba tomando especial protagonismo y nos lleva a concluir que la rehabilitación no es para aquellos usuarios que esperen un retorno inmediato, sino para aquellos que piensen a largo plazo. Estos parámetros no son demasiado diferentes a aquellos que puedan incitar a una persona a contratar un plan de pensiones: hay una aportación inicial y las expectativas de retorno son también a largo plazo. Ante esta disyuntiva, desde la Fundación La Casa que Ahorra nos planteamos la siguiente pregunta: ¿puede ser la rehabilitación una inversión comparable a un plan de pensiones?, una cuestión que ha ido más allá y que se recoge en el estudio *La rehabilitación energética planteada como inversión*.

Lo que tratamos de trasladar a la opinión pública es que, en realidad, la rehabilitación no deja de ser un producto financiero, y es una alternativa más de ahorro de cara a la jubilación. Aunque no podemos evitar que acudan a nuestra mente pensamientos

contrapuestos que nos hagan dudar qué decisión es más acertada tomar.

Por eso hemos calculado qué pasa si el dinero que se destinaria a pagar la rehabilitación se emplease como una hipotética aportación a un plan de pensiones en condiciones de mercado (o al revés). Hemos supuesto que un propietario de vivienda de 50 años invierte el capital permaneciendo 15 años en el Plan de Pensiones hasta su jubilación, momento en el que opta por irlo rescataando progresivamente en 15 años. Así obtenemos un balance de entradas/salidas en el plan de pensiones durante estos 30 años de duración, que nos lleva a una edad cercana a la esperanza de vida media. Y hemos hecho un ejercicio idéntico para la rehabilitación. El balance evoluciona en el tiempo de manera muy diferente en ambos casos. La rehabilitación conlleva una descapitalización inicial, convertida en un valor patrimonial no rescatable -la fachada- y de entrada nuestro saldo bancario es menor. Pero ésta no es una foto estática, y tanto el plan de pensiones como la rehabilitación, van registrando entradas año tras año: en el plan de pensiones, son los intereses; en la rehabilitación, las entradas son los ahorros de energía. Pero en la rehabilitación todas esas entradas siguen dejando el saldo en negativo hasta el momento que se compensa el desembolso inicial, mientras que en el plan de

# Inmobiliaria

elEconomista

39

OPINIÓN

elEconomista

Inmobiliaria

pensiones sí que generan beneficios desde el primer momento.

Llegados a este punto me asalta una duda; "el dinero, como en casa en ningún sitio" o "el dinero, mejor en el banco". Me responderé con un ejemplo. Tomemos como referencia a un cabeza de familia de 50 años, con un piso antiguo en propiedad y en disposición de invertir 7.500 euros, y analizaremos la evolución a 30 años de esa cantidad. En un caso puede destinarlo a la rehabilitación energética de su vivienda que cuenta con una calificación *E* aprovechando que hay un plan de subvenciones para el fomento de estas actuaciones. La cantidad se destinaría al aislamiento, ventanas e instalaciones, y es suficiente para que un piso medio (73 m<sup>2</sup>) del centro peninsular alcance la calificación *C*. La otra opción sería acudir al banco y aportar esos 7.500 euros a un plan de pensiones con una expectativa de rendimiento del 3,2 por ciento anual -que fue el promedio de mercado del periodo 2005-2015-.

Entre los dos y 12 años siguientes, el plan de pensiones va creciendo, alimentándose de los intereses. En el caso de la vivienda, ha pasado a consumir un 64 por ciento menos, pero los ahorros acumulados todavía no han conseguido costear la factura de la rehabilitación. ¿Seguimos en números rojos? ¿O es una visión sesgada?

En el año 13, el plan de pensiones continúa en el mismo camino, creciendo, y alimentándose de los intereses. Por el contrario, finalmente el ahorro energético ha pagado la factura de la rehabilitación, y a partir de este momento empieza a producir beneficios y comienza a presentar saldo positivo.

Es en el año 15 cuando llega la jubilación y el momento de empezar a capitalizar el plan, que se decide rescatar en 15 plazos anuales de unos 1.000 euros. En ese momento, en la

vivienda rehabilitada, los ahorros anuales de energía equivalen a unos 700 euros. Por tanto, de los años 16 al 29, habría que destinar más de dos terceras partes del rescate del Plan de Pensiones a pagar una energía que la vivienda está desperdiciando. Tras cobrar el último plazo anual del plan de pensiones en el año 30, el fondo queda definitivamente agotado. A partir de este momento, la energía se paga con el dinero de la jubilación y nos descapitalizamos. En cambio, el propietario de la vivienda rehabilitada continúa generando ahorro energético por valor de unos 1.000 euros anuales. Simple y llanamente, a partir de los 81 años, quien optó por un Plan de Pensiones gasta 2.000 euros más al año, o visto de otro modo, quién optó por rehabilitar, pasa a tener una aportación vitalicia de 2.000 euros al año.

A partir de aquí, que cada uno saque sus propias conclusiones, y sólo queda desearle larga vida a todo el mundo que rehabilita su vivienda con criterios de eficiencia energética. En el ejemplo sólo hemos valorado costes energéticos y financieros, sin considerar el impacto de los costes sanitarios evitados al disponer de una vivienda más saludable... y un intangible como el confort y calidad de vida asociados en un periodo de nuestra vida -la jubilación- en que tanto se valora.

No quiero despedirme de este espacio sin dejar pasar la oportunidad de echar un guiño a una próxima cita que considero de gran interés. Se trata del *Día Mundial de la Eficiencia Energética*, que se celebra el 5 de marzo, una fecha muy propicia para reflexionar sobre el uso racional que le damos a la energía, y actuar en consecuencia. La rehabilitación es un elemento fundamental para la reducción del gasto energético en la vivienda. Una medida que tenemos en nuestras manos.

## Albert Grau

Gerente de la Fundación  
La Casa que Ahorra

Simple y llanamente, a partir de los 81 años, quien optó por un Plan de Pensiones gasta 2.000 euros más al año, o visto de otro modo, quién optó por rehabilitar, pasa a tener una aportación vitalicia de 2.000 euros al año