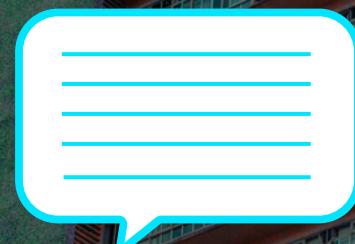




EL DESAFÍO DE LA REHABILITACIÓN EN EL ALQUILER

Un análisis desde las
**narrativas de las
personas
arrendadoras**



ÍNDICE

1	El reto de la rehabilitación de viviendas en régimen de alquiler	2
2	Narrativas y rehabilitación	4
3	Metodología	5
4	Narrativas en torno a las condiciones de las viviendas en alquiler y rehabilitación energética	
	a. Condiciones mínimas de habitabilidad	6
	b. Conciencia sobre la necesidad de mejora energética de la vivienda	8
	c. Concepciones en torno a la rehabilitación energética	9
	i) Rehabilitación desde la revalorización	9
	ii) Rehabilitación desde la sostenibilidad	11
	iii) Rehabilitación desde la salud	12
	d. Persona inquilina como beneficiaria de la rehabilitación	12
5	Retos de la rehabilitación de viviendas en alquiler	
	a. Falta de conocimiento de las condiciones de la vivienda y las dinámicas de la comunidad de vecinos	14
	b. Preocupación respecto a la persona inquilina	15
	c. Desincentivadores de la rehabilitación	16
6	Oportunidades para la rehabilitación de viviendas en alquiler	
	a. Comunicación de la rehabilitación desde el éxito	18
	b. Puesta a punto de las viviendas y cambios de personas inquilinas	19
	c. Incentivadores de rehabilitación	19
7	Conclusiones	22

El reto de la **rehabilitación** de viviendas en régimen de **alquiler**

La **rehabilitación energética** de edificios se ha convertido en una cuestión central en las políticas de **descarbonización** de la sociedad y la economía. **Las edificaciones son las responsables de la emisión del 8% de los gases de efecto invernadero** y del 14% de las emisiones totales en difusos. Del total de estas emisiones el 61% son atribuidas a las viviendas¹. Por ello, renovar energéticamente las viviendas se convierte en una necesidad, tanto para tener **viviendas sostenibles** a nivel medioambiental, como para construir un parque de viviendas que asegure el **confort de la población** que habita en ellas.

Para conseguir este objetivo, a nivel estatal se van a desplegar una serie de estrategias y planes para alcanzar los objetivos de rehabilitación. Entre ellas encontramos el **Plan Nacional de Renovación de Edificios**, el **Plan Social para el Clima** y el **Plan Estatal de Vivienda**. El primero supone una hoja de ruta técnica para cumplir con los objetivos de renovación de edificios. Es la base técnica sobre la que actúan otros planes que intervienen en la renovación del parque edificado. El segundo es un fondo económico que permite paliar el impacto social del sistema de comercio de emisiones al transporte y edificios. De este modo servirá para financiar rehabilitaciones energéticas de viviendas, principalmente de hogares vulnerables. Por último, el Plan Estatal de Vivienda, en su vertiente de financiación de la rehabilitación, busca fomentar la demanda de esta.

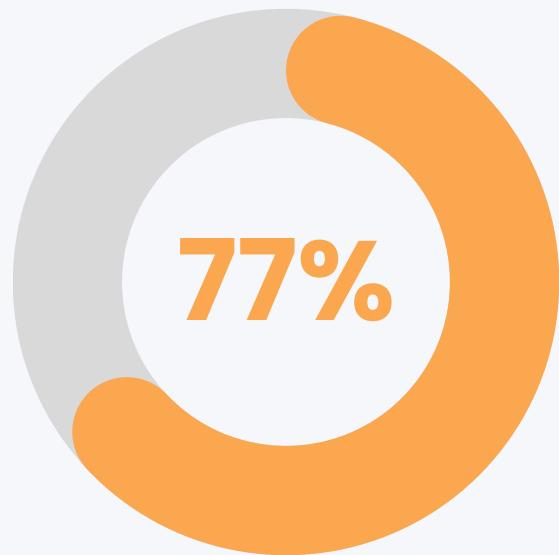
En conjunto, estos tres planes conforman un ecosistema de políticas públicas donde el Plan Nacional de Renovación de Edificios marca la dirección, la ambición técnica, el Plan Estatal de Vivienda proporciona el paraguas normativo y los mecanismos de ayuda para su ejecución, especialmente en el ámbito residencial, y el Plan Social del Clima asegura la financiación y el enfoque social, dirigiendo los esfuerzos hacia la población más vulnerable. La **rehabilitación energética** es, por lo tanto, el hilo conductor que **entrelaza los objetivos de descarbonización, la política social de vivienda y la justicia climática**, posicionándose como una inversión **imprescindible para un futuro sostenible y equitativo en España**.

*La **rehabilitación energética** es el hilo conductor que entrelaza los objetivos de **descarbonización, la política social de vivienda y la justicia climática**, posicionándose como una inversión **imprescindible para un futuro sostenible y equitativo** en España.*

¹ <https://www.miteco.gob.es/es/cambio-climatico/temas/mitigacion-politicas-y-medidas/edificacion.html#emisiones-de-gases-de-efecto-invernadero-correspondientes-al-sector-en-espana>

Frente a este contexto de la necesidad de rehabilitar el parque edificado y las políticas desplegadas para ello, encontramos el **reto de rehabilitar las viviendas** en régimen de **alquiler**. Supone un desafío, puesto que las personas inquilinas no tienen la capacidad de decisión de acometer las actuaciones de rehabilitación y los propietarios de las viviendas no se plantean rehabilitar la vivienda al no ser quienes disfruten de sus beneficios. Según la Encuesta de Condiciones de Vida (2024), el **20,4% de los hogares españoles acceden a la vivienda mediante el alquiler**, lo que supone un número considerable de viviendas que deben ser sometidas a actuaciones de rehabilitación sin que quien las habita pueda tomar dicha decisión. Además, la población que accede a la vivienda en alquiler son quienes más sufren la **pobreza energética**, el **77% de los hogares en situación de pobreza energética residen en régimen de alquiler**².

Ante esta situación, además, nos encontramos con ciertos desafíos en cuanto a la rehabilitación de viviendas en régimen de alquiler, como el aumento de los precios del alquiler tras las actuaciones de rehabilitación, que podría agravar la crisis de acceso a la vivienda; o la exigencia por parte de propietarios de que quien debe asumir el coste o parte de este es quien se beneficia de la actuación. Una cuestión fundamental es la marcada **brecha económica entre los hogares inquilinos y los hogares que obtienen rentas por arrendamiento**. Según datos de la Encuesta de Condiciones de Vida de 2023, la renta bruta mediana de los hogares que accedían a la vivienda mediante el alquiler se situaba en 26.288€ al año mientras que la renta bruta mediana de los hogares que obtenían rentas por arrendamientos se situaba en 56.473€ al año³. Así, **la rehabilitación de los hogares inquilinos se convierte en una cuestión de justicia social y de protección hacia la población vulnerable**.



de los hogares en pobreza energética residen de alquiler

26.288€



Renta media hogares inquilinos

56.473€



Renta media hogares propietarios

² Greenpeace (2025). Pobreza energética en verano. Somos más pobres en verano: análisis sobre la pobreza energética en las viviendas en los meses de calor. https://es.greenpeace.org/es/wp-content/uploads/sites/3/2025/07/Inf_Pobreza_energetica_verano.pdf

³ Gil, J. et al. (2024). El mercado de alquiler. Fuente de desigualdad social. Grupo de Estudios Críticos Urbanos. <https://estudioscriticosurbanos.com/wp-content/uploads/2024/04/El-mercado-de-alquiler-fuente-de-desigualdad-social-2.pdf>

2

Narrativas y rehabilitación

En el presente estudio se realiza un **análisis de las narrativas de personas arrendadoras sobre la rehabilitación de las viviendas que alquilan**. Las narrativas de este perfil de población nos permiten entender su universo subjetivo, y cómo este se va a relacionar con las políticas en torno a la rehabilitación de edificios, cuál es su relación con la propiedad arrendada o la persona arrendataria. Más allá de las barreras económicas a la hora de llevar a cabo una rehabilitación, las narrativas nos permiten identificar los **valores, las lógicas y las prácticas que realmente guían sus decisiones**. **Comprender las subjetividades de esta población facilitará el despliegue de políticas y ayudas públicas que consigan promover la rehabilitación de estas viviendas**.

Este es el primer paso para diseñar intervenciones que no solo informen, sino que también reconfiguren esos marcos de sentido. Por ejemplo, si la narrativa dominante entre los caseros es la de "mi casa es suficientemente buena" o "las mejoras no las disfruto yo", una política efectiva debe desarticular estas ideas para crear un sentido común en el **que la rehabilitación sea una necesidad independientemente de quienes disfruten los beneficios**. El objetivo es desplazar la subjetividad desde una visión cortoplacista y transaccional hacia una que internalice la eficiencia energética como un elemento intrínseco de cualquier vivienda.

En consecuencia, la aplicación final de la política pública debe traducirse en instrumentos que materialicen estas nuevas narrativas. Alinear la política con la subjetividad transformada es la clave para conseguir que la ola de rehabilitaciones llegue también a las viviendas en alquiler y, a su vez, no tenga consecuencias negativas sobre la población inquilina.



3

Metodología

Para la recolección de datos se han realizado **grupos de discusión con personas arrendadoras**. Esta técnica ha permitido recabar las subjetividades individuales como la construcción colectiva de narrativas sobre las posibilidades de rehabilitar viviendas en régimen de alquiler. Las personas arrendadoras han sido captadas mediante la difusión de un formulario a través de redes sociales.

Para la realización de los grupos de discusión, se ha preparado un guion semiestructurado con temas sobre el propio arrendamiento de la vivienda, sus condiciones energéticas y las posibilidades de llevar a cabo una rehabilitación energética. La duración de los grupos de discusión ha sido de en torno una hora y han sido grabadas en audio para su posterior transcripción y análisis.



4

Narrativas en torno a las condiciones de las viviendas en alquiler y rehabilitación energética

En el presente apartado se analizan las narrativas de las personas arrendadoras de viviendas en relación con cómo conciben la vivienda que alquilan y la propia **rehabilitación energética** de la vivienda. Esto proveerá un marco desde el que entender las posibles dificultades y posibilidades a la hora de aplicar estrategias para la rehabilitación de este parque de viviendas.

a. **Condiciones mínimas de habitabilidad**

Por parte de las personas arrendadoras de viviendas, **se concibe que las propias viviendas que alquilan tienen unas condiciones mínimas de habitabilidad**. Es decir, se pueden llevar a cabo actuaciones que mejoren la estancia en la vivienda reduciendo posibles malestares asociados a la falta de eficiencia energética, pero estos malestares no provocan que la habitabilidad de la vivienda se vea afectada. Esto lo podemos observar en las siguientes citas:

Al preguntar sobre la posibilidad de realizar mejoras en la vivienda

“Como tampoco tenemos un clima muy difícil, no. O sea, para vivir creo que no. A nivel de sostenibilidad, sí, sí sería necesario hacer cambios, pero si hablamos para vivir, para que el inquilino esté bien y así, yo creo que no, que no es necesario”.

“Estando en un estado mínimo habitable, que está bien, con cerramientos y condiciones, etcétera... hay un punto que sí, claro que mejorarías la eficiencia energética haciendo cambios, pero cuesta tanto que primero que impacte cambio de un cerramiento de madera a un cerramiento de PVC o aluminio”.

“En mi caso, creo que no es muy necesario acometer actuaciones. O sea, creo que está bien aislada porque en invierno no es muy fría y en verano no es excesivamente calurosa”.

Se observa una normalización de que la vivienda puede estar sometida a temperaturas moderadamente altas o bajas y que estas temperaturas no tienen por qué afectar a la habitabilidad de la vivienda. Los materiales con los que está construida la vivienda no son relevantes siempre y cuando se cumplan dichas condiciones mínimas de habitabilidad que permita a la persona inquilina vivir en la vivienda.

Saliendo del marco de viviendas en alquiler, **el 17,4% de los hogares españoles no puede permitirse mantener la vivienda con una**

El 17,4% de los hogares españoles no puede permitirse mantener la vivienda con una temperatura adecuada

temperatura adecuada⁴. Es uno de los trabajos que se deben realizar desde las estrategias de promoción de la rehabilitación de edificios: hacer entender que debemos tener acceso a viviendas confortables, en las que el frío y el calor dentro de ellas no sean lo habitual sino lo anecdótico.

Para la consecución de dichas condiciones mínimas de habitabilidad

también se observa como las personas arrendadoras de viviendas llevan a cabo actuaciones en la vivienda para la consecución de esa mínima habitabilidad.

Al preguntar sobre si han acondicionado la vivienda para alquilarla

Estas actuaciones, que se ejecutan con el objetivo de **conseguir la habitabilidad de la vivienda** son realizadas antes de incluir la vivienda en el mercado de alquiler o en el cambio de persona inquilina. De tal modo, estos momentos resultan esenciales para acometer actuaciones de **mejora de la eficiencia energética** de la vivienda que se pondrán en régimen de alquiler.

"Bueno, yo en mi caso, lo que hicimos al alquilarla fue cambiar el sistema eléctrico de la casa porque es una casa antigua y no se había hecho nunca".

"Pues, reparaciones, pintura, alguna cosa de saneamiento, alguna cosa así, pero bastante sencillo".

"En mi primera vivienda, sí. Nada tema energético, pero era una vivienda, pues que necesitaba... Bueno, la instalación eléctrica se tenía que hacer toda y la cocina también se tenía que hacer porque estaba reventada".

⁴ Encuesta Condiciones de Vida 2024. INE.

b. Conciencia sobre la necesidad de mejora energética de la vivienda

En relación con las condiciones mínimas de habitabilidad, se ha detectado que, a pesar de que los propietarios de viviendas en alquiler pueden considerar que estas cumplen con unas condiciones mínimas, sí detectan que hay que acometer mejoras en la vivienda. **De este modo, se configura una zona gris desde la que se puede introducir la necesidad de acometer actuaciones de rehabilitación.** Esta conciencia sobre la necesidad de mejora de la vivienda la podemos observar en los siguientes fragmentos:

Al preguntar sobre la posibilidad de realizar mejoras en la vivienda

“[La vivienda] tiene aire acondicionado de la inquilina, que se lo llevará cuando la inquilina se mude y desde luego, sí, hay que reponerlo.”

“Sí, nosotras hicimos el cambio, de bueno, en tema energético puramente ya habíamos hecho cambio de ventanas, porque las que eran muy antiguas ya las habíamos cambiado.”

“Tal como se está poniendo la cosa con los calores... Eso sí que sí que nos lo estamos planteando, de poner un par de aparatos de aire acondicionado”

“Cambiaría cerramientos por mejora del confort y más entrada de luz. Y eso sí que creo que es una cosa factible que se puede hacer con la rehabilitación”

Se observa a través de estas citas cómo la conciencia de necesidad de mejora de la vivienda se centra mayoritariamente en los cerramientos de la vivienda, pues se concibe que son los que mayor confort pueden proveer a la persona que habita la vivienda. También vemos cómo se refleja una conciencia sobre **el calor que se sufre en las viviendas** y la **necesidad** de instalar equipos **de refrigeración** para adaptarse al **aumento de las temperaturas**.

c. Concepciones en torno a la rehabilitación energética

Para implementar **políticas de rehabilitación sobre el parque de viviendas** en régimen de **alquiler**, debemos conocer la concepción que poseen las personas arrendadoras de estas actuaciones, con la doble finalidad de que dichas políticas sean implementadas de manera satisfactoria y evitar posibles consecuencias negativas. Esto segundo cobra especial relevancia dada la **crisis de acceso a la vivienda**, de tal modo que se debe **evitar que la rehabilitación del parque de vivienda en alquiler suponga un aumento del precio**.

i) Rehabilitación desde la revalorización

"Pues bueno, tampoco tenemos mucha opción, porque si la comunidad decide rehabilitar lo tenemos que hacer. No nos parecería mal porque creo que incluso revalorizaría la vivienda."

Se concibe la rehabilitación como un aumento del valor de la vivienda, aunque ese aumento del valor viene de la mano de una mejora en las condiciones de la vivienda y del confort de la persona que la habita. Esto tiene unas implicaciones directas en las personas inquilinas y el precio que pagan por la vivienda. Las personas arrendadoras de las viviendas se plantean una subida de la renta frente a la mejora de **eficiencia energética**.

En primer lugar, la **rehabilitación** se concibe como una revalorización del inmueble. Esto provoca un aumento patrimonial de la persona arrendadora, por lo que le puede suponer un aumento de los ingresos.

"Sí, claro es, es confort. Es reducción de facturas, de luz, de gas, tu vivienda mejora y, por tanto, pues si decides venderla pues es estará mejor valorada que si no haces todo esto."

Al preguntar sobre la posibilidad de realizar mejoras en la vivienda

"Entonces a ver si se mejora creo que sí, que se aumentaría, pero tampoco mucho más, porque si yo ya hablo de cifras yo estoy cobrando XXX de alquiler ya... Es que pedir más por un piso muy antiguo que tiene una mínima reforma, es que me parece, pues eso, poco ético, pero bueno, en esto de la vivienda, la ética, pues no está."

“Claro, en mi caso es que es lo que te decía, probablemente sea lo que me ayude a justificar un incremento de más del cincuenta por ciento del coste de la vivienda actual.”

“Para mí dependería un poco también de si la renta actual está un poco condicionada al estado anterior del piso. Es decir, si se pasa de una renta en concreto porque ese piso está en unas condiciones y lo mejoras muchísimo... Ahí sí que quizás yo plantearía un adaptar el precio a cómo está el mercado en ese momento.”

Estos fragmentos de los grupos de discusión reflejan cómo para las personas arrendadoras de vivienda la **rehabilitación energética supone un elemento que permitiría aumentar la renta** que cobran por ella. Es decir, la rehabilitación energética está funcionando como un **legitimador del aumento** de la renta. También hay que señalar que existe una cierta reticencia frente a la subida del precio del alquiler, debido a que el aumento de precio excesivo de los alquileres que se está sufriendo está moralmente castigado.

En relación con las políticas de rehabilitación de viviendas en régimen de alquiler, el aumento de los precios es una cuestión que se debe tener especialmente presente. La rehabilitación como legitimador del aumento de renta **puede generar discursos y posiciones políticas que pongan en entredicho la necesidad de llevar a cabo renovaciones en el parque edificado** ante una necesidad de acceso a la vivienda, la cual quedaría relegada ante el aumento de precio debido a la rehabilitación. Ante esta problemática, **se deben fomentar políticas que transformen el marco de la vivienda y pase de ser concebido como un bien de mercado del que extraer rentas a un derecho básico para toda la población**

Se deben fomentar políticas para que la vivienda pase de ser concebida como un bien de mercado del que extraer rentas a un derecho básico para toda la población

ii) *Rehabilitación desde la sostenibilidad*

La población arrendadora concibe las mejoras energéticas de la vivienda como un elemento de mejora del medio ambiente. Se percibe que a través de la rehabilitación se es capaz de mejorar el consumo de recursos por parte de las viviendas y eso es visto como un elemento positivo de las actuaciones en materia de eficiencia. Además, este ámbito funciona como un motivador de la rehabilitación.

Al preguntar por qué beneficios consideran que tiene la rehabilitación de viviendas

"A ver, yo lo pienso, la rehabilitación desde la sostenibilidad pura y dura, por supuesto. O sea, tanto si vivo yo como si no vivo yo allí".

"La optimización de recursos, yo todo lo que sean mejoras siempre son positivas a largo plazo. Entiendo si es tan bien pensada".

"El hecho de que si tú rehabilitas tu vivienda vas a vivir mejor por menor coste y encima tienes un impacto positivo al medio ambiente".

"Creo que sería una muy buena opción si todos aportáramos un poquito con todo ese tipo de mejoras para un bienestar más global, o sea, te hablo a gran escala, sí, me parece muy buena idea."

La **sostenibilidad medioambiental** es **concebida como un valor positivo** de la **rehabilitación**, con una repercusión positiva de cara al futuro de la sociedad, pues mejora la **eficiencia en el consumo de recursos** en el ámbito de la **edificación**. Una de las intervenciones apunta a que esta sostenibilidad es positiva independientemente de quién habite la vivienda. Esto puede ser interesante para la confección de campañas que tengan el objetivo de movilizar la demanda de rehabilitación de la población arrendadora, buscando una **solidaridad medioambiental**.

iii) Rehabilitación desde la salud

“Vamos, has dicho varias de las cosas que, por ejemplo, el tema de los ruidos, de poner unas ventanas que aíslen, que eso al final es salud, ¿no? Yo una de las razones por las que no quería vivir en ese piso era precisamente porque tenía ventana, pues de aluminio y me daba mucho el ruido”.

La **rehabilitación** concebida desde la **salud** no se encuentra tan presente en las personas arrendadoras, pero se ha considerado como un factor relevante a la hora de comunicar los beneficios de las actuaciones de rehabilitación.

Este prisma de la rehabilitación nos permite comunicar su necesidad desde cuestiones cotidianas como puede ser la afección del **ruido** en las viviendas. Supone **trasladar los beneficios de la rehabilitación a la propia vida de las personas que habitan la vivienda, que se concreta en su propia salud**. Además, esto nos permite buscar la empatía de las personas arrendadoras ante posibles afecciones de salud a causa de malas condiciones energéticas de las viviendas que puedan sufrir las personas inquilinas.

d. Concepciones en torno a la rehabilitación energética

En la **rehabilitación** de viviendas en régimen de alquiler, se plantea un conflicto de intereses en relación con quien va a disfrutar la mejora asociada a la rehabilitación. Desde la posición de la persona arrendadora, se puede plantear que ella no tiene ningún incentivo para acometer actuaciones de mejora de la eficiencia energética puesto que son las personas inquilinas quien van a disfrutar sus ventajas. Esto lo podemos observar en las siguientes citas.

“Solo lo justificaría si el edificio tiene un plus, si la vivienda tiene un plus, porque, efectivamente, el ahorro energético al final se lo va a quedar el inquilino.”

“La verdad, siempre piensas que es algo pues que tiene que caer del propietario, pero es verdad que al final el que va a ahorrar es el inquilino, la inquilina.”

*Se deben de promover **narrativas** en torno a la rehabilitación que **desarticulen la lógica economicista** sobre quien obtiene los beneficios*

Esta concepción sobre la persona inquilina como beneficiaria de la rehabilitación puede poner en entredicho la necesidad de la rehabilitación de viviendas en alquiler. Las personas inquilinas son quien disfrutarán de la mejora en la vivienda, pues son quienes la habitan, pero las personas arrendadoras son quienes mantendrán la propiedad del inmueble y, por lo tanto, serán beneficiarios del aumento de su valor. A pesar de esto, se deben de promover **narrativas en torno a la rehabilitación que desarticulen la lógica economicista sobre quien obtiene los beneficios** de la actuación y difundir narrativas que **promuevan una concepción** de la rehabilitación como un **beneficio que repercute en la totalidad de la sociedad** y no se remite exclusivamente al interior de la vivienda.



5

Retos de la rehabilitación de viviendas en alquiler

Para llevar a cabo actuaciones de rehabilitación, hay que sortear una serie de **obstáculos** que dificultan la **aplicación de las mejoras de eficiencia energética** como pueden ser las trabas burocráticas, la consecución de un consenso en la comunidad de propietarios o la misma financiación de la actuación. En el caso de las viviendas en régimen de alquiler, hay muchos de estos obstáculos que se reproducen, pero también encontramos casuísticas propias de este tipo de viviendas.

a. Falta de conocimiento de las condiciones de la vivienda y las dinámicas de la comunidad de vecinos

Entre las personas arrendadoras, es común que no hayan habitado la vivienda y, por lo tanto, **no sean conocedoras de sus condiciones** y de qué podría necesitar o qué problemáticas asociadas a la **falta de eficiencia energética** padecen las personas inquilinas. Otra cuestión, con respecto a que la persona arrendadora no haya habitado en la vivienda, es la **falta de conocimiento sobre las dinámicas de la comunidad de propietarios**, que resulta fundamental para la toma en consideración de procesos de rehabilitación.

"No sé si sería el momento para iniciar la conversación con la comunidad, o si la comunidad está interesada en rehabilitar energéticamente el edificio. Con lo que ello supone de meterte en la aventura de los plazos, el coste... Aunque hay ayudas, pero las tiene alguien que gestionar, o sea, sin conocer a la comunidad de vecinos... En la comunidad donde sí que vivo lo hemos intentado alguna vez y esa sí que es una vivienda habitual, no es de alquiler y ya cuesta, así que tú, imagínate en la de alquiler".

"Pero no he vivido dentro como para decir si con el aire acondicionado tiene suficiente".

"A ver, sí que tengo que reconocer que a priori me da pereza entrar en una comunidad de vecinos en la que no convivo".

"Entonces, bueno, si fuese piso para mí te diría que sí lo rehabilitaría, pero como que no lo siento mío, ese piso es un poco extraño".

La falta de conocimiento sobre el funcionamiento de la comunidad de vecinos podría ser solventada con la creación de la figura de los dinamizadores de rehabilitación

Esto nos plantea dos retos fundamentales que deben ser abordados para activar la rehabilitación de las viviendas en alquiler. La falta de conocimiento sobre cuáles son las problemáticas de eficiencia que posee la vivienda podría ser solventada con el Libro del Edificio Existente, que aporta información sobre la evaluación del estado de conservación. **La falta de conocimiento sobre el funcionamiento de la comunidad de vecinos podría ser solventada con la creación de la figura de los dinamizadores de rehabilitación.** Esta figura realizaría una labor de activación del proceso, informando de las ayudas y requisitos para rehabilitar la vivienda y facilitaría la dinamización y toma de decisiones dentro de la comunidad.

b. Preocupación respecto a la persona inquilina

Las actuaciones para la rehabilitación de edificaciones pueden conllevar molestias para los habitantes de la vivienda. En el caso de actuaciones que se acometan en el interior de la vivienda, podrían requerir que los habitantes dejasen la vivienda por un tiempo determinado. La Ley de Arrendamientos Urbanos expone que, en el caso de obras de mejoras de la vivienda que no se puedan posponer por causa mayor hasta la finalización del contrato, el arrendatario debe soportarlas. En otros casos, la persona arrendadora debe notificar con tres meses de antelación a la persona inquilina que se van a acometer obras de mejora de la vivienda. En esta situación el arrendatario podrá cesar el contrato. En cualquiera de los casos, **las personas inquilinas tendrán derecho a la reducción de la renta proporcional** a la parte de la vivienda que no pueda ser utilizada por la obra. Estas cuestiones generan una preocupación a las personas arrendadoras en el caso de las actuaciones de rehabilitación, pues tienen una concepción de que las obras de rehabilitación pueden suponer la inhabilitación parcial o total del uso de la vivienda y por lo tanto asumir el realojo de los arrendatarios.

“Otra cosa es que no nos hemos planteado hacer la reforma de la vivienda de ningún tipo de reforma porque nos tocaría realojar a la inquilina”.

“Que los inquilinos salgan de la casa quince días, por ejemplo, por la obra o cualquier cosa, pues también, dependiendo de eso, lo haría o no lo haría, porque a lo mejor me dicen, sí vale, nos vamos de vacaciones 15 días o a lo mejor me dicen, pues no tengo donde irme mientras”.

“Y a ver, pues sí, lo que pasa es que claro, también es eso ¿no? que te sabe mal molestar, ¿no? que lo molesten, que porque dices. Cómo lo ven, o sea, si es una persona concienciada y le vería la parte positiva ¿no? pero es que a mí no me gusta que la gente esté a disgusto y que le molesten. Y claro, esto no se arregla, esto no se hace en un día ni en dos. Esto es una cosa grande”.

En este sentido, es importante hacer una **labor de concienciación** de la población en la que se difunda que **las actuaciones de mejora de la eficiencia energética** de la vivienda **se pueden hacer mayoritariamente desde el exterior**, posibilitando que la vivienda siga siendo habitable durante su realización. Por ejemplo, con la aplicación de la **envolvente térmica** en la fachada del edificio. En este sentido sería importante plantear que dichas actuaciones se pueden hacer de manera escalonada, permitiendo la vida en el interior de esta y que solo se inhabilitase la estancia en la que se está actuando.

c. Desincentivadores a la rehabilitación

Como en los casos de rehabilitación de viviendas en propiedad, en las viviendas en alquiler, también se reproducen una serie de situaciones que, si no son planificadas en las estrategias de rehabilitación, pueden provocar una desincentivación en la rehabilitación de viviendas en alquiler.

“Ya me lo tendrían que vender muy bien, pero para mí, personalmente, me daría una pereza brutal y además me suena caro, mucho. Sí, me daría mucha pereza, honestamente. La obra es que es que me ha sonado a que eso hay que levantar toda la casa.”

“El problema es que es todo, es un dineral.”

“Sí, y para mí... Yo quizás añadiría que para mí sí que sería relevante también el formato de la ayuda, es decir, el coste administrativo que tiene. ¿Qué forma de pago tiene? ¿Cómo se articula? Que no sea lo típico que tienes que presentar justificaciones al cabo de 2 años y esas justificaciones vete tú a saber dónde localizas al industrial. Es decir, que para para mí la agilidad administrativa es relevante”.

Se observa cómo se repiten situaciones en las que la dificultad administrativa de la solicitud de ayudas o el dinero de acometer estas actuaciones son cuestiones fundamentales a la hora de proponer llevar a cabo rehabilitaciones en las viviendas.

Es urgente buscar fórmulas innovadoras de financiación, agilizar la tramitación de las ayudas y simplificar los procesos de solicitud. Sin solventar estas cuestiones, resultará tedioso activar la palanca del acelerador de la rehabilitación, o se generará una brecha en quien tiene la capacidad de rehabilitar sus viviendas y podrá vivir en hogares confortables, y quien no tenga la capacidad y se vea obligado a habitar viviendas hostiles.

*Es urgente buscar fórmulas innovadoras de **financiación**, **agilizar** la tramitación de las **ayudas** y **simplificar** los **procesos** de solicitud*



6

Oportunidades para la rehabilitación de viviendas en alquiler

Para que la rehabilitación de viviendas se lleve a cabo y, en este caso, de las que se encuentran en régimen de alquiler, también debemos **identificar qué elementos movilizan narrativas positivas sobre la rehabilitación que sean capaces de activar el anhelo de tener una vivienda rehabilitada**. También es importante identificar qué momentos del proceso de arrendamiento de una vivienda pueden ser claves para acometer actuaciones de rehabilitación en la vivienda arrendada. Estos momentos se pueden presentar como **ventanas de oportunidad** en las que habrá una mayor posibilidad de que la persona arrendadora se plantee llevar a cabo la actuación.

a. Comunicación de la rehabilitación desde el éxito

La rehabilitación de los entornos cercanos puede ser positiva para la rehabilitación de viviendas en alquiler, al igual que lo es para las viviendas en propiedad. El hecho de que se den situaciones en las que la rehabilitación ha sido satisfactoria para el resto del vecindario puede provocar un **efecto contagio**. De este modo, las viviendas en alquiler que se encuentren en dichos bloques pueden acabar siendo rehabilitadas energéticamente a causa de la toma de decisiones de las comunidades de propietarios de sus bloques. Dicho efecto contagio provocado por las situaciones de éxito lo podemos ver en los siguientes fragmentos.

"Y los ruidos, eh, y los ruidos... Y que tú puedas vivir en verano con las ventanas cerradas en tu casa para evitar ruidos. Por ejemplo, si estás en una zona ruidosa, ¿no? O sea, hay mucho... Hay mucho impacto por ahí que mucho, mucho efecto contagio".

"Yo el otro día vi al padre de un amigo, que le han hecho la rehabilitación y le han puesto aerotermia, no sé qué, y decía que solo tiene dos radiadores en casa y que está super a gusto".

"Es algo que se va a hacer porque es una, es un barrio que digamos... Serán como diez portales, pues te digo que ahora mismo siete ya están, ya tienen la rehabilitación, entonces ya es como que ya lo noto yo."

"Claro, en Madrid esto, o sea, hasta que sea un boca-oreja el hecho de que si tú rehabilitas tu vivienda vas a vivir mejor por menor coste y encima tienes un impacto positivo al medio ambiente. Mi hermana está viviendo ahora en una vivienda rehabilitada y dice... es que no encendemos la calefacción y se está súper a gusto".

Para que la **rehabilitación de las viviendas en alquiler no provoque un **cambio poblacional** en el territorio, se deben **blindar los contratos** de arrendamientos ante posibles **subidas** de alquiler.**

Observamos cómo las personas que conocen casos en los que se han rehabilitado viviendas o bloques se plantean de manera mucho más firme llevar a cabo la rehabilitación o son conoedoras de sus beneficios. A su vez, debemos tener en cuenta que para que la rehabilitación de las viviendas en alquiler no provoque un cambio poblacional en el territorio, se deben **blindar los contratos de arrendamientos ante posibles subidas de alquiler**.

b. Puesta a punto de las viviendas y cambio de personas inquilinas

En los grupos de discusión se han detectado dos momentos en los que los propietarios de las viviendas en alquiler realizan actuaciones de acondicionamiento de la vivienda y, por lo tanto, pueden ser **momentos de oportunidad** para acometer actuaciones de rehabilitación. Son la **puesta en el mercado de alquiler** de la vivienda y el **cambio de personas arrendadoras**. En estos momentos los propietarios suelen acometer actuaciones en la vivienda, ya sea para prepararla para su arrendamiento, como para acondicionarla tras un contrato de alquiler.

“Sí, de hecho, lo haremos. Efectivamente sí, si ella decide marcharse, lo más probable es que se haga una intervención en la vivienda para mejorarla.”

De este modo, podría ser interesante establecer en las ayudas a la rehabilitación beneficios si se realizan en estos momentos de los arrendamientos de las viviendas, pues ya se suelen hacer actuaciones para el acondicionamiento de la vivienda, y no supondría molestias para las personas inquilinas. En última estancia, si se estableciese un requisito mínimo de eficiencia energética en las viviendas, se podrían utilizar estos momentos para la consecución de este mínimo.

c. Incentivadores de rehabilitación

A la hora de activar la rehabilitación de las viviendas en régimen de alquiler, se deben establecer mecanismos que incentiven la demanda de rehabilitación en estas edificaciones. Esto debe plantearse para cualquier vivienda, pero hay que tener en cuenta las peculiaridades de las viviendas en alquiler y los intereses contrapuestos de las personas inquilinas y las personas propietarias. Los primeros no tienen capacidad de decidir sobre si se acomete o no la actuación y los segundos van a tener que realizar el pago de la rehabilitación sin habitar la vivienda. Esta situación puede generar una paralización en el proceso de rehabilitación de los hogares que se encuentren en régimen de alquiler.

"Pero ya te digo yo, en principio, a no ser que sea algo un poco impuesto o tengo una ayuda o no es muy caro, no lo haría. A ver, tú me entiendes. Si es un tema de salud que le repercute a los vecinos. ¿Por el bienestar del resto? Sí. Pero si, pues eso, si no fuera algo imprescindible que me den una ayuda a pagarla y que no me, o sea, que a mí no me suponga una angustia que no me quite el sueño".

"¿Si son las ayudas que ha habido hasta ahora, que son del cuarenta por ciento, con un límite que no te da para hacer actuaciones que realmente valgan la pena? No. Si es una ayuda que tenga un sentido como la que había en los planes de barrio, que tenía un ochenta por ciento con unos límites más altos, sí".

Uno de los principales incentivos que pueden movilizar la rehabilitación de los hogares en alquiler son las **ayudas económicas**. En primer lugar, pueden reducir la carga económica que desembolsen las personas arrendadoras para ejecutar la rehabilitación de la vivienda. Estas ayudas deben de facilitar que la actuación que se realice sea lo suficientemente amplia como para que la vivienda adquiera unas buenas condiciones energéticas. Además, como se apuntaba anteriormente, en las ayudas se deben incluir **mecanismos de contención de precios de los arrendamientos** para que sigan estando dentro del mercado del alquiler sin que se aumenten las rentas y, consecuentemente, se expulse a la población inquilina de las viviendas rehabilitadas.

"Yo, sí hay un seguro asociado, sí, si no, no. No, porque es que a lo mejor haces la rehabilitación y luego te la destrozan".

Dicha contención de las rentas a consecuencia de la concesión de ayudas para la rehabilitación se concibe como una cuestión positiva por parte de ciertas personas arrendadoras:

Al preguntar sobre si accederían a solicitar ayudas que condicionasen la renta de la vivienda

"Hombre, yo creo que, pues lo que he comentado antes, por ser ético, si al final te está subvencionando el Gobierno, Europa o lo que sea... No, no, yo no lo subiría".

"Entonces creo que tampoco podría salirme del límite de precios, aunque mejorara la vivienda y más si me está financiando el Estado".

"Dábamos por hecho que ninguna íbamos a subir el alquiler si venía con una financiación pública. Así que, si fuese por norma... Pues mira si va a ser más fácil que consigamos la financiación si nos comprometemos a no subir el precio alquiler, eso sería estupendo".

Otra cuestión que puede incentivar la rehabilitación del parque de viviendas en alquiler es la creación de un **seguro público que cubra posibles daños** en las actuaciones de mejora de eficiencia energética de la vivienda en alquiler. Este seguro público aportaría **confianza** a las personas arrendadoras, incentivando la toma en consideración de acometer la rehabilitación de la vivienda.

Por último, debemos tomar en consideración la aplicación de la obligatoriedad a la hora de rehabilitar las viviendas. En este sentido, sería positivo la ampliación de las **normas mínimas de eficiencia energética a los edificios residenciales**, pues podrían suponer un fuerte incentivador de demanda para la rehabilitación de viviendas en alquiler. Esta política debería estar acompañada de **ayudas** para la actuación como salvaguardas para evitar posibles expulsiones de la población inquilina. Dichas ayudas deberían de estar limitadas para personas arrendadoras que sean personas físicas y que el mayor porcentaje de sus ingresos no provenga del arrendamiento de bienes inmuebles. De este modo, se evitaría que las ayudas para la rehabilitación acabasen en grandes tenedores de vivienda que posean la capacidad adquisitiva para acometer rehabilitaciones por su cuenta.

7

Conclusiones

La rehabilitación de las viviendas en régimen de alquiler se posiciona como un **reto clave dentro de las estrategias de descarbonización, justicia social y derecho a la vivienda**. A lo largo del presente informe se ha analizado cómo las políticas de rehabilitación energética, el marco normativo y las subjetividades de los propietarios de viviendas en alquiler se entrelazan configurando un escenario complejo, pero también lleno de **oportunidades** para la transformación del parque habitacional.

En primer lugar, el reto de la rehabilitación en el alquiler radica en la **disociación entre quien decide y quien habita**. La persona arrendadora ostenta la capacidad de acometer las actuaciones, pero no percibe directamente los beneficios derivados de ellas, mientras que la persona inquilina carece de poder de decisión. Esta situación genera una parálisis que solo puede superarse mediante **mecanismos públicos que redistribuyan los beneficios y las cargas**. Las ayudas públicas deben reconocer esta especificidad del mercado del alquiler, combinando **subvenciones** a fondo perdido, **beneficios fiscales y garantías de retorno** para el propietario, a la vez que **salvaguardan el derecho a la vivienda** de la población inquilina.

*La rehabilitación puede entenderse desde la **revalorización**, sin que suponga trasladar el coste de las mejoras a las inquilinas; la **sostenibilidad**, ya que implica un impacto positivo en el entorno; y desde la **salud**, por su beneficios en el bienestar y la calidad de vida.*

En segundo lugar, las narrativas detectadas en los grupos de discusión muestran que buena parte de las personas arrendadoras perciben sus viviendas como espacios que ya cumplen con unas condiciones mínimas de habitabilidad, **normalizando situaciones de confort térmico o baja eficiencia energética**. Sin embargo, también se identifica una **conciencia creciente sobre la necesidad de mejora**, especialmente ante el aumento de las temperaturas y el deterioro de las edificaciones. Esto supone una oportunidad para **movilizar la rehabilitación desde narrativas de orgullo y responsabilidad**, vinculando las actuaciones con el bienestar de quienes habitan, la revalorización sostenible del patrimonio y la contribución al medio ambiente. **Comunicar la rehabilitación desde el éxito**, visibilizando experiencias positivas y casos cercanos, puede activar un efecto contagio entre propietarios que favorezca la demanda de rehabilitación.

En tercer lugar, la **rehabilitación entendida desde distintos prismas** (revalorización, sostenibilidad y salud) ofrece un **marco útil para la acción pública**. Desde la **revalorización**, es posible promover la rehabilitación como un modo de aumentar el valor del inmueble, pero vinculando ese incremento patrimonial al cumplimiento de condiciones éticas: no trasladar el coste de las mejoras a las rentas de las

personas inquilinas. Desde la **sostenibilidad**, se puede apelar a la responsabilidad compartida con el entorno, reforzando la idea de que toda vivienda eficiente contribuye al bienestar colectivo. Y desde la **salud**, se deben subrayar los beneficios directos sobre el confort, el descanso y la calidad de vida, tanto para personas inquilinas y propietarias.

A su vez, el análisis de los retos para la rehabilitación de viviendas en alquiler ha puesto de manifiesto la existencia de **barreras específicas**: el desconocimiento de las condiciones reales de las viviendas, la falta de relación con las comunidades de vecinos y la percepción de que las obras suponen una carga o un conflicto con las personas inquilinas. Para abordar estas dificultades, es necesario promover **mecanismos de acompañamiento** técnico y social que **reduzcan la complejidad administrativa y faciliten la toma de decisiones**. La figura del **dinamizador de rehabilitación**, con capacidad para mediar entre comunidad, administración y propietarios, emerge como una herramienta fundamental para activar los procesos.

En relación con los desincentivadores de la rehabilitación, se ha constatado que **la burocracia y la percepción de costes elevados** son factores clave que **frenan la acción**. Simplificar los procedimientos, ofrecer anticipos o deducciones fiscales inmediatas y establecer seguros públicos que cubran posibles incidencias durante la obra son medidas que pueden reducir la incertidumbre y el riesgo percibido por las personas arrendadoras.

Finalmente, las **oportunidades** detectadas apuntan hacia momentos concretos que pueden aprovecharse para impulsar las

actuaciones: la puesta a **punto de las viviendas antes de su arrendamiento** o durante el **cambio de persona inquilina**. Estos períodos resultan idóneos para ejecutar mejoras energéticas sin afectar a la habitabilidad. Además, es fundamental establecer **cláusulas de protección de las personas inquilinas**, de modo que la rehabilitación no se traduzca en expulsión o encarecimiento de la vivienda. Estas salvaguardas pueden materializarse en la congelación temporal de rentas para las viviendas que reciban ayudas públicas o en la obligatoriedad de mantener la permanencia de las personas inquilinas durante y después de las obras.

*La activación de la **rehabilitación** de viviendas en alquiler requiere de un equilibrio entre **movilización de las personas arrendadoras** y **protección de las personas inquilinas***

En síntesis, la activación de la rehabilitación de viviendas en régimen de alquiler requiere un equilibrio entre movilización y protección. **Movilización de las personas arrendadoras mediante incentivos, acompañamiento y reconocimiento social**; y **protección de las personas inquilinas** a través de regulaciones que garanticen la **estabilidad residencial y el acceso equitativo a viviendas dignas y eficientes**. La **rehabilitación energética** no debe entenderse como una mera inversión en el inmueble, sino como una **política pública integral que articula sostenibilidad, justicia social y derecho a la vivienda**.

*por un consumo
sostenible
crítico
transformador*



Federación de Consumidores y Usuarios CECU

C/ Gran Vía, 69, 1^a planta, oficina 103 (Madrid)

