



En 2033, cada vivienda deberá contar con un Certificado de Eficiencia Energética igual o superior a la letra D para poder venderse o alquilarse

Madrid, 07 de febrero de 2024. La **eficiencia energética** se erige como un pilar fundamental en la transformación del mercado inmobiliario español. La norma de la **Unión Europea**, que busca elevar los estándares de eficiencia energética de las viviendas, tiene consecuencias significativas para todos los actores involucrados en el sector inmobiliario en España.

La piedra angular de esta transformación es la exigencia de que cada vivienda, para el año 2033, cuente con un **Certificado de Eficiencia Energética igual o superior a la letra D**. Este certificado, que clasifica la eficiencia de una vivienda en una escala de la A a la G, se convierte así en una herramienta esencial para propietarios, compradores y agentes inmobiliarios. Los requisitos específicos de esta certificación abarcan aspectos como la calidad del aislamiento, la eficiencia de los sistemas de calefacción y refrigeración, y la utilización de energías renovables.

El cumplimiento de estos nuevos estándares de eficiencia energética no solo implica un cambio normativo, sino que también **proyecta un impacto significativo en la valoración de las propiedades**. Las viviendas que ya cumplen con estos requisitos podrían experimentar un aumento en su valoración, posicionándose como activos más atractivos en el mercado mientras que, aquellas propiedades que no cumplan con las nuevas normativas tendrán mayores dificultades al intentar ser vendidas o alquiladas.

Los agentes inmobiliarios, asesores y desarrolladores tendremos que familiarizarnos con las implicaciones de esta nueva normativa y ser capaces de dar una orientación precisa a nuestros clientes.

Aquellos que comprendan y antes se adapten a estos cambios no solo estarán cumpliendo con los requisitos legales, sino también **posicionándose estratégicamente en un mercado que valora cada vez más la sostenibilidad y la eficiencia energética**. Este es un llamado a la acción para todos los involucrados en el sector inmobiliario en España: la eficiencia energética es el nuevo estándar, y quienes lo abracen cosecharán los frutos de un **mercado más sostenible y competitivo**.

El sector de la edificación en España consume el 31,6% de la energía final del país y es responsable del 9,3% de las emisiones totales de gases de efecto invernadero. En Europa, los datos son parecidos y, por eso, la Unión Europea (UE) está trabajando en la aprobación de una nueva Directiva de Eficiencia Energética de la Edificación que exigirá un nivel de eficiencia energética superior a D -en una escala de la A a la G- para poder vender o alquilar una vivienda. **Más del 80% de los edificios españoles se encuentran ahora por debajo de esta calificación.**

La UE aprobó el pasado marzo esta propuesta legislativa cuya versión definitiva está siendo negociada entre Comisión, Parlamento y Consejo Europeo. La puesta en marcha final se dará durante los próximos meses de presidencia española en la Comisión Europea. Una vez aprobada, los países deberán adaptarla a su normativa estatal.

El objetivo de la Unión es conseguir que todos los edificios existentes y nuevos tengan un nivel de eficiencia superior a E para 2030 y D para 2033. En 2050, cuando se quiere conseguir la descarbonización de Europa, estos inmuebles deberán ser de cero emisiones. Tanto los públicos como los no residenciales deberán alcanzar estos niveles tres años antes. La UE calcula que se tendrá que realizar una renovación profunda a, por lo menos, 35 millones de viviendas. Las que no se rehabiliten y tengan un nivel de eficiencia energética menor a lo establecido no podrán ser vendidas o alquiladas. La rehabilitación energética pasa a ser una prioridad para construir la sociedad europea del futuro.

El concepto “edificio de cero emisiones” se introduce por primera vez en esta normativa. Hasta ahora, sólo se exigía ser muy eficientes en términos de energía, pero no había control de sus emisiones de CO₂. Este se tendrá que dar durante todo el ciclo de vida. **“No solamente no puedes construir edificios poco eficientes, sino que además tienes que hacerlo con una huella de carbono, incluidos los materiales, muy baja”**, explica Dolores Huerta, directora general de Green Building Council España (GBCe). Toda vivienda que se construya a partir de 2028 tendrá que ser cero emisiones.

Situación de España

Ocho de cada diez edificios existentes que cuentan con un Certificado de Eficiencia Energética (CEE) **tienen una calificación mayor a D** según el informe Estado de las Certificación Energética del año 2021. Esto se debe principalmente a un parque residencial envejecido por la “escasa cultura de conservación y mantenimiento”, como indican desde el Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España (CSCAE), que cifra en 10 millones las viviendas a rehabilitar para 2050.

La nueva normativa europea establece que los Estados miembros deberán elaborar un plan nacional de rehabilitación de los edificios con el fin de alcanzar una tasa anual de renovación energética del 3% y España está muy lejos de esta cifra. Según datos del CSCAE, **durante 2021 se rehabilitaron 30.426 viviendas**, es decir, una **tasa anual del 0,11%** del total de viviendas. **Una tasa de restauración que en países como Noruega, Eslovaquia, Francia o Austria llega al 2%.**

Frenazo de la inversión inmobiliaria con el foco en 2033

Estas rehabilitaciones, que se basan en **mejoras en los sistemas de aislamiento de paredes, cubiertas o suelos bajos, la sustitución de carpintería exterior, ventilación y calefacción, son clave para mejorar la letra de los CEE** necesarios para poder vender o alquilar una propiedad. De acuerdo con la “Guía Ciudadana de Impulso a la Rehabilitación” -que recoge datos del Instituto Tecnológico de la Construcción de Catalunya (ITeC)-, la inversión estimada para saltar dos letras, pasando de la letra E a una C en la clasificación energética rondaría los 7.500€ para una vivienda plurifamiliar y los 34.000€ en una vivienda unifamiliar. En cambio, en el estudio Eficiencia Energética y su impacto económico en la Vivienda de Balantia y Colliers se señala que la inversión se situaría entre los 4.000€ y 10.000€.

Impacto en el mercado

Prácticamente, el 70% de estas rehabilitaciones obligatorias son viviendas que deberán mejorar tan sólo una letra, de la E a la D. Por tanto, **“se quedaría corto a nivel de subida de letra para que el impacto fuera de verdad significativo en la valoración del activo”**, en palabras del director comercial de Balantia Fernando Corvo, que añade que para que haya un impacto real en el mercado inmobiliario estos inmuebles tendrían que llegar a una calificación superior a la C.

Rehabilitar un edificio tiene dos ventajas claras. La primera, el ahorro energético. Según los mismos datos del ITeC, la inversión para pasar de la letra E a la C supondría un ahorro de hasta un 80% en el gasto energético de calefacción y refrigeración. La segunda ventaja es la revaloración del inmueble que, según datos facilitados por la Sociedad de Tasación al CSCAE, ronda el 25% de media.

Objetivo español

“¿Vamos a rehabilitar 25 millones de vivienda en España en profundidad hasta 2050? No. El cálculo está en rehabilitar aproximadamente 9-9,5 millones de viviendas en profundidad”, comenta Dolores

Huerta. Este es el cálculo exigente de GBCe -semejante al del CSCAE-, en la Estrategia Nacional de Rehabilitación (Eresee) son 1,2 millones para 2030 y 7,1 millones de aquí a 2050 los edificios que se marca el Gobierno español para rehabilitar. Esto implica que, desde ya, deberían estar mejorando su eficiencia energética más de 230 mil edificios al año. La Eresee contempla intervenir unas 350.000 viviendas cada año entre 2031 y 2040. A partir de 2041, el número de rehabilitaciones desciende progresivamente hasta las 150.000 en 2050.

Ayudas

La UE conoce la dificultad de que todas las obras de renovación energética se lleven a cabo antes de 2033. Por ello, señala la importancia de ayudas como los **Fondos Next Generation** que pueden llegar a cubrir del 40% al 80% de los costes en función de los ahorros conseguidos y alcanzar, incluso, el 100% de la inversión en situaciones de vulnerabilidad. Unos fondos clave que a pesar de “no estar mal diseñados (...) en su tramitación se nos han atascado”, según la directora general de GBCe.