

por: **Emilio Miguel Mitre**, Responsable de Relaciones Internacionales de **Green Building Council España**

*LA DESCARBONIZACIÓN PARA 2050 DEL PARQUE INMOBILIARIO, EL MAYOR CONSUMIDOR DE ENERGÍA, ES UN RETO PARA LA UNIÓN EUROPEA, QUE DEBE MIRAR HACIA LA REHABILITACIÓN ENERGÉTICA PARA CUMPLIR CON EL OBJETIVO, AL TIEMPO QUE DESARROLLA PROPUESTAS DE FINANCIACIÓN.*



enemos un reto y una fecha para cumplirlo. La Unión Europea se plantea la descarbonización de su parque inmobiliario antes del año 2050. Éste es el objetivo de la reciente EPBD (Energy Performance of Buildings Directive, aprobada por el Parlamento europeo el pasado 17 de abril, la primera que ve la luz de las ocho propuestas legislativas del “paquete de energía limpia para todos los europeos” (llamado paquete de invierno) de noviembre de 2016.

La prioridad que se concede a la edificación proviene del hecho de que el sector de la construcción es el mayor consumidor de energía de Europa, y posee un enorme potencial de mejora... que debería provenir fundamentalmente de la rehabilitación energética.

Esta Directiva Europea viene finalmente a ser el punto de encuentro entre el Edificio de Consumo Casi Nulo -como obligación a 2020 en su anterior versión del año 2010- y la rehabilitación, que aquí se contemplaba de una manera digamos “ligera”, que en la Directiva de Eficiencia Energética del año 2012 adquirió mayor importancia con la obligatoriedad de los estados miembros de hacer unas estrategias de rehabilitación a largo plazo (la primera en abril de 2014 y la segunda en abril de 2017), y que ahora se convierte en absolutamente central.

# La Rehabilitación propuestas, plantea





Porque claro, el parque inmobiliario está constituido por lo que se va haciendo nuevo (1 ó 1,5% (mucho más en España antes del estallido de la burbuja, y mucho menos después)... Y lo que ya existía (el 98,5 ó 99 % “restante”).

Con una lógica aplastante, por lo tanto, la nueva Directiva establece que “también” los edificios rehabilitados tendrán que ser EECN, comenzando por la reducción de la demanda, que es el objetivo primordial de la rehabilitación, a través de la mejora de la envolvente como primer paso hacia la descarbonización, porque un edificio que necesita menos energía para dar confort emitirá, sin duda, menos gases con efecto invernadero. Y luego abasteciendo el pequeño consumo restante con energías renovables, lo cual ase-

guraría una casi total descarbonización en fase de uso.

### Rehabilitar un 3% anual

Y ya está ¿no? Bueno, no del todo. Para llegar hasta ahí en toda la Unión Europea se propone un ritmo anual de rehabilitación del 3% sobre el parque existente, lo cual, haciendo unos números rápidos, que permitió llegar a la descarbonización total en el 2050.

Y, ¿cuánto estamos rehabilitando en España? Pues de momento poquito porque, aunque el volumen de negocio en rehabilitación en 2014 había superado al de obra nueva, el porcentaje de rehabilitación referido anual es este mismo año del parque de vivienda, era del orden del 0,8%, bastante lejos del 3% objetivo, especialmente si se considera que ese 0,8% contiene muchas intervenciones que no son de eficien-

cia energética, y por debajo del 1,82% de Austria, del 1,75% de Francia, o del 1,49% de Alemania. Es evidente que hay que hacer bastante más.

A título de referencia, bastante interesante, se estima que el 1% de rehabilitación representa una reducción de la dependencia del gas natural que viene de fuera de un 2,6%, lo cual, me parece a mí, que es un asunto para tomárselo muy en serio por aquello de la soberanía energética, teniendo en cuenta que en el caso de España la dependencia exterior del gas natural es total y el 81% viene de África y del Cercano Oriente.

Los informes del Grupo de Trabajo de rehabilitación -que proponían la necesidad de rehabilitar 10 millones de viviendas para 2050- alimentaron las estrategias españolas del 2014 y 2017. La primera fue valorada muy

# ón y los EECN: miento y financiación





La descarbonización en 2050 requiere de estrategias para la rehabilitación de los edificios.

positivamente por el JRC (Joint Research Center de la Unión Europea), aunque finalmente no funcionó en realidad como estrategia, y la segunda ha sido valorada de manera bastante pobre por el BPIE (Buildings Performance Institute Europe)... por ahora, porque la estrategia se remitió como una primera entrega, a la espera de ser perfeccionada después.

La nueva EPBD incorpora, y revitaliza, la exigencia (que antes estaba en la Directiva de Eficiencia Energética) de una estrategia a largo plazo a 2050 con hitos medibles a 2030 y 2040, para que se alcance el objetivo de descarbonización.

### Estrategia y financiación

Así que nos encontramos ante un momento excelente para hacer una buena estrategia, que tendrá que incorporar, además, otros aspectos contemplados en esta directiva orientada a que los edificios sean más inteligentes y eficientes, de gran importancia para la descarbonización de la edificación como es la integración de renovables, infraestructura de movilidad eléctrica, automatización, TIC...

La Directiva también contiene una serie de provisiones para que todo esto se financie adecuadamente por medio de distintas soluciones financieras, al amparo de cuerpos legislativos Europeos como Smart Finance for Smart Buildings Initiative, que es otra de las piezas del paquete de invierno.

Una Directiva Europea no es una ley nacional, sino que los estados miembros deben transponerla en sus propias leyes “haciendo suyos” los ob-

jetivos y las obligaciones de la Directiva, lo cual lleva un tiempo... y también a veces conlleva una actitud como de ir a remolque. Nuestra sugerencia es que deberíamos empezar a aplicarla ya, sin esperar a su transposición, haciendo caso a la sugerencia de la propia Directiva a los Estados miembros: ser más ambiciosos de lo que la propia Directiva indica, algo bastante obvio, pero que generalmente no funciona porque la actitud tradicional es limitarse a la exigencia mínima.

El problema es que esto no resulta fácil.

## 10 MILLONES DE VIVIENDAS EN 2050

Los informes del GTR (Grupo de Trabajo sobre Rehabilitación), coordinados por Green Building Council España y la Fundación Conama, propusieron en su día la necesidad de rehabilitar 10 millones de viviendas al 2050, lo que se podría alcanzar al ritmo de 250.000 viviendas por año durante 40 años. El problema es que ya no quedan cuatro décadas hasta el 2050, por lo que estamos hablando de más de 10 millones de viviendas si queremos llegar a esa total descarbonización. El 3% del parque de viviendas español se encuentra más bien alrededor de tres cuartos de millón de viviendas por año que habría que rehabilitar.

### Hacia dónde vamos ahora

Puede decirse que el Plan de Vivienda 2018-2021 de 9 de marzo de este año se encuentra alineado con esto en sus considerandos y sus ayudas a la mejora de la eficiencia energética “constituyen un elemento central en el esfuerzo por la instauración de una economía basada en bajas emisiones de carbono, de acuerdo con los objetivos del Gobierno y las previsiones y políticas de la Unión Europea, que ayudarán a reducir la factura energética de las familias y del país en su conjunto, así como a reducir las emisiones de gases de efecto invernadero”.

Como vemos, se inserta dentro no sólo de las políticas de la Unión europea, sino también, inevitablemente, en ese marco más amplio que proviene de la COP21 de París en 2015, en la que los países firmantes se obligaban, voluntariamente, a adquirir unos compromisos llamados “Nationally intended Contributions”, que al final deberían alimentar, como es lógico, sus leyes nacionales de Cambio Climático y Transición Energética.

La secuela de esto en España es el “Análisis y propuestas para la descarbonización” elaborado por la Comisión de Expertos de Transición Energética, que vio la luz a primeros del pasado mes de abril.

Éste documento está despertando controversia pero, contemplándolo en positivo, desde el punto de vista de la edificación contiene avances muy significativos, pues la edificación merece numerosas referencias a su importancia, considerándose la rehabilitación como vector esencial, tanto para conseguir no sólo los objetivos de eficiencia energética, sino también los de reducción de emisiones de CO<sub>2</sub> y penetración de renovables.

El hecho además de que la rehabilitación incluso tenga un subcapítulo propio, bien enfocado, con un apartado en el que los EECN se consideran primordiales para alcanzar los objetivos (cosa que requerirá “articular un conjunto de instrumentos políticos y medidas adecuadas”) y con unas consideraciones alineadas con los 12 “Recomandamientos” de

# Rittal – The System.

Faster – better – everywhere.

# World's first

La revolución en eficiencia energética, gracias a la innovadora tecnología híbrida.

## La gama de refrigeradores Blue e+. Lo último en eficiencia. En todo el mundo.

### El principio



- **Eficiente** – Hasta un 75% de ahorro energético gracias a componentes con regulación de velocidad y tecnología heat pipe
- **Flexible** – Aplicación internacional gracias a la capacidad multi-voltaje
- **Seguro** – Aumento de la vida útil de todos los componentes en el armario y el refrigerador gracias a la refrigeración respetuosa
- **Simple** – Funcionamiento sencillo mediante pantalla táctil e interfaces inteligentes

¿Quiere saber más?



ENCLOSURES

POWER DISTRIBUTION

CLIMATE CONTROL

IT INFRASTRUCTURE

SOFTWARE & SERVICES



BUILD UPON, nos indica que vamos bien, pero la pregunta es si ¿vamos a la velocidad adecuada?

### Propuestas y planteamiento de financiación

En Build Upon planteábamos que había que hacer una puesta al día de la economía de la rehabilitación, integrando las tesis tradicionales de la economía sostenible -que dice que la economía al uso no contabiliza muchos inputs importantes que, de contabilizarse, conducirían a un resultado final de rentabilidad mucho más favorable (en rehabilitación, de manera muy notable por ejemplo el efecto positivo del confort)- con el desarrollo de vías financieras directamente dentro del negocio habitual, como es el caso de la hipoteca verde que ha conducido al proyecto EeMap perteneciente al programa Europeo de Investigación e Innovación Horizonte 2020 y promovido por EMF/ECFC, RICS, WORLD GBC, entre otras.

La economía está cambiando porque en el marco económico de fondo vemos que ya hay un importante movimiento de descarbonización, con una potente desinversión en activos financieros tóxicos (no sólo en sentido económico, sino también medioambiental), por una serie de razones de responsabilidad ambiental corporativa y de otro tipo, incluso éticas, lo que, traducido, significa que todo aquello que no pueda ser etiquetado como sostenible o “verde” cada vez tendrá menos valor. Y en este caso, este valor significa precio. Y este movimiento se verá adicionalmente impulsado por un marco regulatorio especialmente favorable.

Esto va a contribuir considerablemente a que esos negocios sostenibles que ya habían conseguido demostrar no sólo su viabilidad, sino una elevada competitividad económica por sí mismos, como la movilidad eléctrica o las renovables, se encuentren ahora ante una etapa de gran crecimiento, de manera imparable.

La rehabilitación de la edificación sigue yendo por detrás, en parte por su mayor complejidad - no tecnológica, pero sí de proceso y social- y también

por lo que respecta a esta discusión económica de que “no es rentable”.

El proyecto EeMap de la hipoteca verde, desarrollado en España con la colaboración estratégica de Triodos Bank, aparece como una más entre las numerosas iniciativas que están viéndose la luz para la financiación de la rehabilitación energética. La idea es que los préstamos con garantía hipotecaria para la realización de edificaciones o rehabilitaciones de alta eficiencia se beneficien de mejores condiciones que los otros préstamos “normales”.

Esto se apoya en varias tesis, todas bastante ciertas, que en cierto sentido se realimentan:

- \* Que en circunstancias normales (no de pobreza energética) el ahorro energético pondrá al prestatario en unas condiciones mejores de devolver el préstamo hipotecario porque tendrá más dinero disponible para ello (lo cual significará menor riesgo para el prestamista).
- \* Que en el caso de rehabilitación, el valor del inmueble tras la intervención sube al menos lo que cuesta la rehabilitación, (lo cual representaría mejores posibilidades de cobrar lo pendiente, en caso de impago), y todavía más importante, que el valor de ese bien (y muy probablemente su precio) tenderá a subir, más que los otros inmuebles “normales”



## SECTOR DISFUNCIONAL Y POBREZA ENERGÉTICA

En Build Upon (proyecto en el que participan 13 GBCs europeos y está coordinado por Green Building Council España) se constató que el sector de la rehabilitación en España es casi totalmente disfuncional, y en los 12 “Recomendamientos” se identificaron más de doscientas líneas que podían aplicarse en solución parcial de algunas de las barreras detectadas, dependiendo del avance de la rehabilitación en general de la aplicación lo más completa posible de todas ellas, siendo necesario prestar particular atención a la pobreza energética.

Y para que todo esto funcione, el mundo financiero necesita:

- \* No solo prever que se van a conseguir unos resultados de ahorro, sino asegurar que, efectivamente, se consiguen los resultados, para lo cual serán necesarios Certificados de Eficiencia Energética fiables, y otros instrumentos que permitan una garantía y un seguimiento adicional.
- \* Hacerlo de una manera sistemática de modo que permita agregar las intervenciones de pequeño tamaño para constituir paquetes financieros que puedan ser etiquetados como verdes.

Y sobre todo:

- \* Introducir una nueva teoría del valor asociada a las intervenciones de eficiencia energética de modo que las tasaciones de los edificios de mayor calidad energética, o las rehabilitaciones energéticas se reconozcan como de mayor valor en el momento de su ejecución y como mejor valor de futuro.

Todo esto se encuentre en proceso y esperamos que sea una importante contribución al desarrollo de los EECN, tanto en rehabilitación como en obra nueva, dentro del marco de la Estrategia Nacional de Rehabilitación y de la Ley de Cambio Climático y Transición Energética en esa necesaria evolución hacia la descarbonización a 2050.



# Calidad al más alto nivel

**Diamond**  
**PLUS**

**Diamond**  
**Drei-Ve**

- ✓ Fabricado en Alemania
- ✓ Homologado VDE
- ✓ Garantía de 10 años
- ✓ Máxima calidad industrial



- ✓ Extremadamente resistente al frío
- ✓ Mejora de la adherencia
- ✓ En cumplimiento con IEC 60900:2004
- ✓ Cada pieza se somete a una prueba de aislamiento a 10.000V
- ✓ Optimización de la fuerza gracias al nuevo diseño ergonómico del mango



guijarro



[www.guijarrohermanos.es](http://www.guijarrohermanos.es)

**cimco**  
FABRICA DE HERRAMIENTAS