

RESUMEN EJECUTIVO



**Impulsar la transición verde
mediante la rehabilitación de edificios**

**Análisis de los vehículos
financieros disponibles:
estado actual, nudos y propuestas
para acelerar su implantación**

Resultados del grupo de trabajo Acción climática en el ambiente urbano,
impulsado por alinnea.

Con sede en



Con el apoyo de



European
Climate
Foundation



alinea es un actor activo en el ecosistema de acción climática en España desde mediados del 2024. Forma parte de la Universidad IE y es apoyado por la Fundación Europea del Clima.

Como Think & Action Tank de acción climática es una entidad especializada en el análisis comparativo y búsqueda de soluciones en la articulación de medidas de acción climática que cuenten con la participación de distintos sectores tanto de la esfera pública como privada, así como del tejido social. Bajo un marco de trabajo de diálogo multiactor-investigación-acción persigue proveer soluciones a barreras en el avance de la acción climática, de una manera socialmente justa, económicamente próspera y positiva para el medioambiente y la protección de la biodiversidad.

Grupo de trabajo multiactor ‘Acción climática en el ambiente urbano’ - Metodología

Con ese enfoque participativo, en 2024 se creó el grupo de trabajo ‘Acción climática en el ambiente urbano’, dedicado a plantear propuestas para la definición de vehículos de financiación para la rehabilitación de edificios y su descarbonización.

Se realizaron tres amplias sesiones de trabajo presenciales a puerta cerrada siguiendo las reglas de trabajo de Chatham House. Todas ellas contaron con el acompañamiento técnico de Iñaki Arto y María Victoria Román, del Centro Vasco de Cambio Climático (BC3). El diálogo fue facilitado Cristina Monge.

El informe ‘Impulsar la transición verde mediante la rehabilitación de edificios. Análisis de los vehículos financieros disponibles: estado actual, nudos y propuestas para acelerar su implantación’ recoge las deliberaciones de este grupo de trabajo en forma de nudos identificados y propuesta de recomendaciones que pretenden ser una hoja de ruta para acelerar la rehabilitación de edificios en España.

Como paso previo, se proporciona un análisis detallado sobre la situación actual del sector inmobiliario en España, incluyendo un diagnóstico de sus principales desafíos y oportunidades, así como una evaluación exhaustiva de los mecanismos financieros existentes para facilitar la rehabilitación energética.

La participación de las entidades no implica necesariamente la adhesión en forma de compromisos específicos a las ideas presentadas en el documento final.

Entidades participantes en el diálogo

Ayuntamiento de Zaragoza	European Climate Foundation (ECF)	Instituto para la Diversificación y el Ahorro de la Energía (IDAE)
BBVA	Federación de Consumidores y Usuarios (CECU)	Kearney
BC3	GBCE	Ministerio de Transición Ecológica y Reto Demográfico (MITECO)
Caixabank	Ibercaja	Porticus
Climate KIC	Instituto de Crédito Oficial (ICO)	Urban Climate Economy S.L.U.
Ecodes		
Ensanche 21 Zabalguneta S.A		

EL SECTOR INMOBILIARIO EN ESPAÑA

La rehabilitación energética del parque inmobiliario es una prioridad fundamental para alcanzar los objetivos climáticos y de sostenibilidad establecidos en España y en la Unión Europea.

El parque inmobiliario español está conformado mayoritariamente por edificios antiguos, con alrededor del 90% de ellos construidos antes de la implementación del Código Técnico de Edificación de 2006, que por primera vez estableció requisitos mínimos de eficiencia energética. Como resultado, predominan las edificaciones con baja eficiencia energética, tal y como evidencia que el 79% de certificados energéticos emitidos correspondan a categorías inferiores a la D.

Actualmente, la tasa de rehabilitación anual del parque inmobiliario es inferior al 0,3%, muy lejos del objetivo del 3,4% necesario para cumplir con las metas de renovación energética europeas. Este retraso en la renovación impacta negativamente no solo en términos medioambientales, sino también en la calidad de vida de los residentes y en la eficiencia económica general del sector.

Estrategias y Medidas para Reducir Impactos Ambientales

Se plantean estrategias enfocadas principalmente en la mejora de la eficiencia energética:

- Aislamiento térmico adecuado para muros, techos y suelos, limitando la pérdida energética.
- Instalación de ventanas eficientes con doble o triple cristal y marcos aislantes.
- Uso de energías renovables mediante la instalación de paneles solares fotovoltaicos, geotermia y aerotermia.
- Electrificación de sistemas de climatización y calefacción, asegurando el uso de energía proveniente de fuentes renovables.
- Implementación de sistemas inteligentes de gestión energética, incluyendo domótica y sensores de control.
- Promoción del diseño pasivo en edificaciones aprovechando las condiciones ambientales naturales para reducir el consumo energético.
- Adopción de electrodomésticos y equipos altamente eficientes (A++ o superior).
- Sensibilización y formación para promover hábitos energéticos sostenibles

Vehículos Financieros para la Rehabilitación Energética

Se identifican y examinan diferentes mecanismos financieros que pueden facilitar la adopción de estas mejoras energéticas:

- Subsidios y préstamos específicos orientados a proyectos de rehabilitación energética.
- Contratos de Rendimiento Energético con Empresas de Servicios Energéticos (ESEs), que ofrecen soluciones integrales y garantizan ahorros energéticos.
- Financiación innovadora mediante factura energética (on-bill financing) y esquemas basados en impuestos (on-tax financing).
- Implementación de modelos como el Commercial Property Assessed Clean Energy (PACE), que permite el repago mediante gravámenes fiscales.
- Hipotecas verdes, ofreciendo mejores condiciones financieras a edificaciones que sean energéticamente eficientes.

NUDOS ACTUALES EN LA IMPLEMENTACIÓN

El grupo de trabajo detectó barreras técnicas, institucionales y financieras que dificultan la viabilidad y escalabilidad de los proyectos.

1. **Costes del proyecto:** Los modelos de negocio actuales no reflejan los beneficios sociales de la rehabilitación. Las decisiones colectivas son complejas y los costes elevados, especialmente en intervenciones individuales. Aunque hay retornos, muchos no son inmediatos ni accesibles para todos. La normativa reciente ha mejorado el acceso a financiación, pero algunas políticas previas han desincentivado la eficiencia energética.
2. **Impagos y avales:** Es necesario reducir riesgos financieros, especialmente en comunidades pequeñas. El actual programa de avales del ICO resulta complejo y poco atractivo para las entidades. Se propone simplificarlo y explorar el papel de avalista de entidades locales, ajustando su marco normativo.
3. **Subvenciones:** Las ayudas actuales favorecen a hogares con más recursos. Se propone redirigirlas a colectivos vulnerables y complementarlas con préstamos blandos, hipotecas verdes o pagos en factura. También se recomienda simplificar la gestión y que las subvenciones lleguen directamente a las entidades financieras.
4. **Coordinación:** La falta de liderazgo y coherencia entre administraciones dificulta los procesos. Se plantea consolidar la información y coordinar actores clave mediante un responsable claro del proceso.
5. **Certificado de Ahorro Energético (CAEs):** Pese a su potencial, los Certificados de Ahorro Energético son poco conocidos y su impacto limitado. Se propone mejorar su valor, especialmente en zonas vulnerables, y priorizar ahorros duraderos.
6. **Interés por la financiación:** Los instrumentos actuales no incentivan suficientemente la demanda. Se recomienda evaluar su impacto real y fomentar hipotecas verdes con mejores condiciones.
7. **Fondos soberanos:** Estos fondos requieren grandes volúmenes de inversión, por lo que es clave agrupar demanda para atraer su interés.
8. **Información y formación:** Falta experiencia y visibilidad de casos de éxito, lo que limita la adopción de medidas de eficiencia.
9. **Hogares vulnerables:** Se proponen modelos de subvención total y soluciones de pago adaptadas, con participación activa de municipios como en Santa Coloma de Gramenet.
10. **Obligaciones e incentivos:** Se sugiere combinar incentivos con obligaciones, como impuestos a viviendas no rehabilitadas, garantizando un enfoque justo y proporcional.
11. **Comunicación:** Falta concienciación sobre los beneficios de la rehabilitación. Se recomienda campañas con datos fiables, casos reales y actores clave.
12. **Seguimiento:** Es esencial monitorizar avances con transparencia y rendición de cuentas.

RECOMENDACIONES ESTRATÉGICAS

Con el objetivo de superar estas barreras y fomentar la rehabilitación energética, el grupo de trabajo propone las siguientes recomendaciones específicas, que se describen con detalle en el informe:

1. **Institucionalizar un proceso colaborativo y coordinado** entre diferentes administraciones públicas para agilizar y facilitar la rehabilitación energética.
2. **Crear una agencia coordinadora centralizada** (one-stop-shop) que actúe como interlocutor único, simplificando procesos administrativos y garantizando la eficiencia operativa.
3. **Establecer una red de oficinas territoriales especializadas** en proporcionar asesoramiento técnico, administrativo y financiero para proyectos de rehabilitación.
4. **Revisar y modificar los criterios actuales de asignación de subvenciones** para aumentar su accesibilidad, especialmente en sectores vulnerables.
5. **Impulsar el desarrollo y la promoción de productos financieros específicos** adaptados al contexto español y dirigidos a cubrir las necesidades identificadas.
6. **Fomentar una participación más activa del sector energético** como socio estratégico en la promoción y ejecución de proyectos de rehabilitación energética.
7. **Implementar programas continuos de formación, capacitación y sensibilización** para todos los actores involucrados, desde técnicos y administradores hasta propietarios y residentes.
8. **Priorizar la planificación estratégica** mediante la elaboración de clasificaciones detalladas que identifiquen necesidades específicas y oportunidades de rehabilitación a nivel local, regional y nacional.

Conclusión

La rehabilitación energética del parque inmobiliario es una necesidad urgente y estratégica. Para ello, es imprescindible fortalecer tanto el marco institucional como financiero, facilitando así una transición efectiva hacia edificaciones más sostenibles, eficientes y resilientes. Este informe subraya la importancia de implementar acciones coordinadas, bien financiadas y sustentadas por una visión estratégica clara para garantizar el cumplimiento.

Puede acceder al informe completo [aquí](http://www.alinnea.org/es/publicaciones/) (www.alinnea.org/es/publicaciones/)

Si desea ponerse en contacto con el equipo de **alinnea** para conocer nuestro trabajo o participar en alguno de nuestros grupos de trabajo escriba a: info@alinnea.org