



**Alquiler de viviendas y calificación energética**  
**Viviendas adecuadas con un mínimo confort térmico**

**Alianza por la  
rehabilitación de viviendas**  
**SIN DEJAR A NADIE ATRÁS**



## Alquiler de viviendas y calificación energética: Viviendas adecuadas con un mínimo confort térmico

Desde la Alianza defendemos vehementemente el derecho a una **vivienda adecuada** para el conjunto de la población, fomentando en particular que los hogares en situación de vulnerabilidad puedan acceder a ella. A día de hoy, los caseros representan entre un 3 y un 9% de la población. A su vez, por hogar cuentan con una renta mediana disponible anual de 40.293€, frente a los 18.457€ de los hogares de inquilinos<sup>1</sup>. En el marco de esta desigualdad es necesario exigir responsabilidades y obligaciones a los propietarios, buscando el alquiler de viviendas en condiciones adecuadas. Para asegurar que las viviendas, en particular aquellas en el mercado de alquiler, tienen unas condiciones de habitabilidad y confort suficientes, creemos necesario implementar las siguientes medidas:

- **Exigencia de una calificación energética mínima<sup>2</sup> como condición de habitabilidad de una vivienda de cara a su arrendamiento.**
- **Inclusión de las obras necesarias para alcanzar la calificación energética mínima como obras de conservación de la vivienda, quedando fuera de una hipotética elevación de renta por mejora.**
- **Seguimiento de las calificaciones energéticas de las viviendas que ya se encuentran en alquiler y las nuevas viviendas introducidas en el mercado de alquiler.**
- **Garantizar el no incremento del precio del alquiler durante un período determinado tras la realización de obras de rehabilitación que permitan alcanzar una calificación energética superior a la mínima, en el caso de que dichas obras se hayan realizado con el apoyo de fondos públicos y los inquilinos sean un hogar en situación de vulnerabilidad.**

La última actualización de los indicadores de pobreza energética, con datos de 2021, muestran el **aumento significativo de hogares que no pueden mantener una temperatura adecuada en su vivienda** durante el invierno<sup>3</sup>:

Temperatura inadecuada en la vivienda en invierno (% población)	2018	2019	2020	2021
Total	9,1	7,8	10,9	14,3

Si observamos más en detalle estos datos, vemos que **esta situación se da aún en mayor medida en aquellos hogares que están en régimen de alquiler**:

Temperatura inadecuada en la vivienda en invierno (% población)	2018	2019	2020	2021
Viviendas en propiedad	7,3	4,9	7,9	11,0
Viviendas en alquiler	<b>16,3</b>	<b>18,1</b>	<b>22,1</b>	<b>26,9</b>
Viviendas en cesión gratuita	11,7	9,4	13,9	16,3

Esto encaja con los últimos datos arrojados por la Encuesta de Características Esenciales de la Población y las Viviendas del Instituto Nacional de Estadística<sup>4</sup>, según los cuales, **el 23% de los hogares con rentas inferiores a los 500 euros mensuales, o el 20% de**

<sup>1</sup> La Hidra Cooperativa - ¿Cómo afectará el control del precio de los alquileres a los caseros?

<https://lahidra.net/wp-content/uploads/2023/03/%C2%BFComo-afectara-el-control-del-precio-de-los-alquileres-a-los-caseros-.pdf>

<sup>2</sup> Una calificación energética a partir de la cual se considera que las condiciones de la vivienda son, al menos, suficientes para permitir una habitabilidad y un confort térmico dignos. Esta calificación sería la F al comenzar la aplicación de la medida, pero iría aumentando progresivamente.

<sup>3</sup> Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico - Pobreza Energética.

<https://www.miteco.gob.es/es/ministerio/planes-estrategias/estrategia-pobreza-energetica/default.aspx>

<sup>4</sup> Instituto Nacional de Estadística - Encuesta de Características Esenciales de la Población y Viviendas. 2021

[https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica\\_C&cid=1254736177092&menu=ultiDatos&idp=1254735572981](https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736177092&menu=ultiDatos&idp=1254735572981)

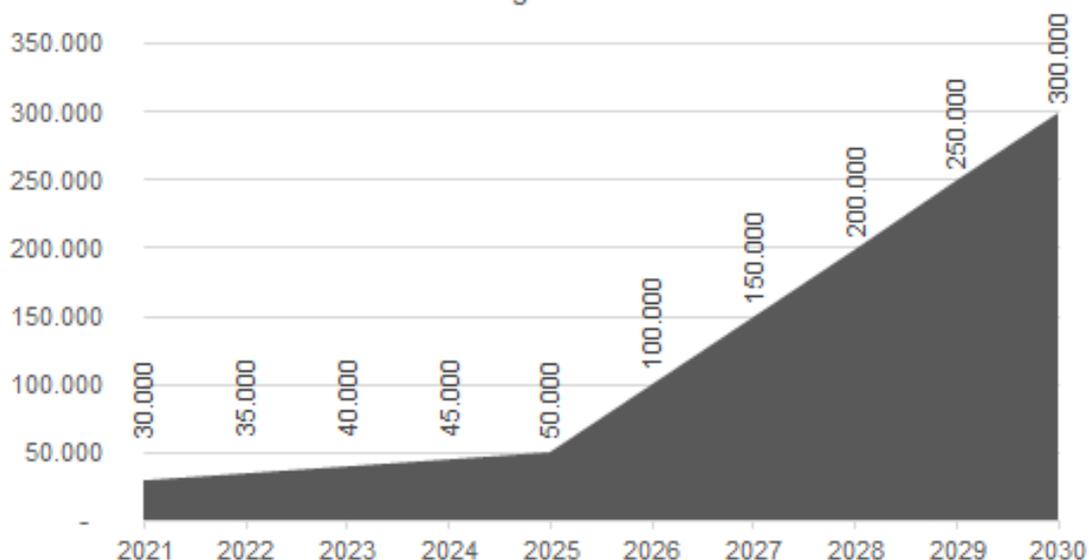
aque­llos con ren­tas entre los 500 y los 1.000 euros mensuales, viven en ré­gi­men de alquiler —frente a la media nacional de 16%—, mientras solo lo hacen poco más del 10% de los hogares con ren­tas superiores a los 5.000 euros mensuales. Como plantea la propia Estrategia Nacional contra la Pobreza Energética<sup>5</sup>, las situaciones de pobreza energética pueden verse agravadas por disponer de viviendas ineficientes en energía. Lógicamente, una vivienda que sea, al menos, suficientemente eficiente energéticamente, puede ayudar a paliar esta problemática.

#### Hogares según régimen de tenencia y rentas mensuales netas

	Total	< 500€	500 - 1.000€	1.000 - 1.500€	1.500 - 2.000€	2.000 - 2.500€	2.500 - 3.000€	3.000 - 5.000€	> 5.000€
Propia por herencia o donación	10,71%	16,26%	15,36%	11,69%	9,48%	8,51%	7,84%	6,16%	8,58%
Propia, por compra, totalmente pagada	38,14%	27,35%	42,00%	38,65%	38,22%	37,59%	35,12%	36,75%	40,83%
Propia, por compra, con pagos pendientes	26,39%	13,79%	12,81%	22,81%	28,88%	32,94%	37,59%	39,13%	31,97%
<b>Alquilada</b>	<b>15,95%</b>	<b>23,08%</b>	<b>19,85%</b>	<b>17,76%</b>	<b>15,65%</b>	<b>13,18%</b>	<b>12,13%</b>	<b>11,46%</b>	<b>10,65%</b>
Cedida gratis o a bajo precio	2,75%	7,99%	3,40%	2,92%	2,18%	2,29%	1,71%	1,92%	1,74%
Otra forma	6,06%	11,54%	6,58%	6,16%	5,58%	5,48%	5,61%	4,58%	6,23%

Sin embargo, aún estamos lejos de alcanzar un parque residencial eficiente energéticamente. Según los datos de los visados de los Colegios de Arquitectos, en 2022 se alcanzaron los 34.525 visados para rehabilitación de viviendas<sup>6</sup>, cerca de lo esperado en el Plan Nacional Integrado de Energía y Clima, pero aún lejos de la media de 120.000 rehabilitaciones energéticas de viviendas al año que se esperan hasta 2030, considerando además que estos visados no cubren únicamente las rehabilitaciones energéticas:

Previsión indicativa anual de viviendas rehabilitadas energéticamente 2021-2030



<sup>5</sup> Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico - Pobreza Energética.

<https://www.miteco.gob.es/es/ministerio/planes-estrategias/estrategia-pobreza-energetica/default.aspx>

<sup>6</sup> CSCAE - La superficie visada para construcción se estanca en 2022

<https://www.cscae.com/index.php/conoce-cscae/sala-de-comunicacion/7884-la-superficie-visada-para-construccion-se-estanca-en-2022>

Para poder llegar a las ratios de rehabilitación necesarias para alcanzar un parque residencial digno y descarbonizado hace falta resolver algunas de las barreras conocidas. **Una de ellas es la de los llamados “incentivos divididos”, que refleja cómo, mientras que los propietarios son los responsables de rehabilitar las viviendas que dan en arrendamiento, éstos no se benefician de realizar dichas mejoras, lo cual desincentiva que se den estas obras de mejora.**

Hace tiempo que en el Estado español se dan ayudas dirigidas a fomentar la rehabilitación del parque residencial, sin embargo, el aumento del ritmo de rehabilitación es insuficiente, en particular cuando tratamos la rehabilitación de las viviendas en régimen de alquiler. Es necesario poner en marcha medidas que aseguren que las viviendas en régimen de alquiler son habitables, considerando la coyuntura actual. **Dicha habitabilidad tiene que estar sujeta a, al menos, un confort térmico y una eficiencia energética mínima.**

Tenemos que considerar que una realización súbita y masiva de rehabilitaciones, con el marco legislativo actual, podría fácilmente llevar a rápidas subidas de precios del alquiler en las viviendas rehabilitadas que las dejaran fuera del acceso de los hogares en situación de vulnerabilidad, llevando a procesos de desahucio por rehabilitación y encadenando a estos hogares a las viviendas menos eficientes. Por lo tanto, **deben desarrollarse medidas que prevengan la subida del precio del alquiler cuando se realicen rehabilitaciones en las viviendas habitadas por hogares en situación de vulnerabilidad, en particular cuando se den ayudas públicas para realizar estas rehabilitaciones.**

Aunque la recientemente aprobada Ley por el derecho a la vivienda introduce mejoras necesarias para garantizar el pleno acceso de la población a una vivienda, debemos introducir también medidas que aseguren que dichas viviendas sean adecuadas. **Aún nos faltan mecanismos que garanticen que se den unas condiciones de habitabilidad en las viviendas que se están alquilando.**

Para garantizar el acceso a una vivienda adecuada, desde la Alianza por la rehabilitación de viviendas sin dejar a nadie atrás creemos que hay medidas necesarias que aún estamos a tiempo de introducir:

## Consideración de una calificación energética mínima como condición de habitabilidad de una vivienda de cara a su arrendamiento.

Creemos que la habitabilidad de las viviendas que se ponen en alquiler deberían considerar un mínimo confort térmico y una mínima eficiencia energética. Estos factores estarían definidos por una **calificación energética mínima**, es decir, **un valor de la certificación energética de una vivienda a partir de la cual se podría considerar que puede ser alquilada, teniendo en cuenta los factores climáticos en los que se sitúa.**

La actual escala de eficiencia energética para uso de residencial privado<sup>7</sup> muestra que en un clima como el de, por ejemplo, la ciudad de Madrid, **una vivienda con una calificación energética D** (demanda de calefacción de 81,6 kWh/m<sup>2</sup> al año y consumo de energía primaria no renovable de 143,3 kWh/m<sup>2</sup> al año) **tendrá aproximadamente la mitad de demanda de calefacción que una vivienda con una calificación energética F** (demanda de calefacción de 157,1 kWh/m<sup>2</sup> al año y consumo de energía primaria no renovable de 336,8 kWh/m<sup>2</sup> al año). **Esto implica que, para mantener una temperatura adecuada, en lo que respecta a los meses más fríos del año, la vivienda con la calificación D tendrá que emplear la mitad de energía que la F.** A su vez, la calificación energética G se aplica a todo valor por debajo del límite inferior de la calificación F, sin que haya un límite a partir del cual la vivienda no se considera habitable.

El 11 de enero de 2021, el gobierno francés aprobó el Decreto nº 2021-19, de 11 de enero de 2021, relativo al criterio de eficiencia energética en la definición de vivienda digna en Francia metropolitana<sup>8</sup>, por el cual, desde enero de 2023, **no se considera “vivienda digna” —y por tanto no puede ser alquilada— aquella con un consumo energético superior a 450 kWh/m<sup>2</sup> al año.** La previsión del gobierno es que este umbral vaya aumentando progresivamente, situándose en la calificación F en 2025, la E en 2028 y la D en 2034<sup>9</sup>.

La referencia a esta **calificación energética mínima** podría realizarse a través de la mención y definición de la misma en la Ley de Arrendamientos Urbanos, o a través de su inclusión en los documentos normativos de las distintas comunidades autónomas, como el Decreto 141/2012, de 30 de octubre, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas y la cédula de habitabilidad en el caso de la Generalitat de Catalunya. Esta **calificación energética mínima** va en línea con las normas mínimas de eficiencia energética<sup>10</sup>, que deberán comenzar a aplicarse una vez la refundición de la directiva de eficiencia energética en edificio sea aprobada, si bien pone el acento en el parque en alquiler.

---

<sup>7</sup> Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico - Calificación de la eficiencia energética de los edificios.

<https://energia.gob.es/desarrollo/EficienciaEnergetica/CertificacionEnergetica/DocumentosReconocidos/Paginas/documentosreconocidos.aspx>

<sup>8</sup> Ministère de la Transition Écologique - Décret no 2021-19 du 11 janvier 2021 relatif au critère de performance énergétique dans la définition du logement décent en France métropolitaine

<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000042953125>

<sup>9</sup> République Française - Les logements les plus énergivores ne peuvent plus être proposés à la location

<https://www.service-public.fr/particuliers/actualites/A14608>

<sup>10</sup> Regulatory Assistance Project y ECODES - Normas mínimas de eficiencia energética: una herramienta para la rehabilitación de edificios en España

<https://ecodes.org/hacemos/energia-y-personas/rehabilitacion-energetica-de-viviendas/presentamos-nuestro-informe-sobre-las-normas-minimas-de-eficiencia-energetica>

## **Inclusión de las obras necesarias para alcanzar la calificación energética mínima como obras de conservación de la vivienda, quedando fuera de una hipotética elevación de renta por mejora.**

Consideramos que de introducirse la calificación energética mínima, es decir, un confort térmico y una eficiencia energética mínimos como parte de las condiciones de habitabilidad de las viviendas a poner en alquiler, **las intervenciones a realizar en la vivienda, necesarias para alcanzar esa calificación, deberían albergarse bajo el artículo 21 de la Ley de Arrendamientos Urbanos<sup>11</sup>, que hace referencia a las obras de conservación de la vivienda.** Esta puntualización es importante, ya que impide que como menciona la propia ley:

*“El arrendador está obligado a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido (...)”*

**De no incluirse estas obras como obras de conservación, las rehabilitaciones necesarias podrían dar derecho a los propietarios de las viviendas a elevar la renta del alquiler de la vivienda, expulsando a los hogares con menos recursos,** como se ha dado ya en diversas partes de Europa y ha venido a denominarse “gentrificación climática” o “gentrificación descarbonizada”<sup>12</sup>.

## **Seguimiento de las calificaciones energéticas de las viviendas que ya se encuentran en alquiler y las nuevas viviendas introducidas en el mercado de alquiler.**

Parece lógico plantear que una medida como la calificación energética mínima podría fácilmente llevar a distintas problemáticas como el incremento de alquileres irregulares, o que muchos propietarios decidan vender sus viviendas con menor eficiencia energética para evitar la ejecución de la rehabilitación de las mismas.

Sin embargo, considerando que ya existe un registro de las viviendas que actualmente están en régimen de alquiler, y se conoce su actual calificación energética, al ser un requisito obligatorio para poner en alquiler cualquier vivienda, **podría comenzarse por delimitar las viviendas que actualmente se encuentran por debajo de la calificación energética mínima, y revisar en el momento de la renovación del contrato de alquiler si ha mejorado su calificación energética. En el caso de viviendas por debajo de la calificación energética mínima que dejen de estar en alquiler una vez finalice su actual contrato, debería hacerse un seguimiento para comprobar que efectivamente ya no están siendo alquiladas, imponiéndose sanciones en caso de que hayan pasado a alquilarse de manera irregular.**

---

<sup>11</sup> Jefatura del Estado - Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1994-26003>

<sup>12</sup> Bouzarovski, S., Frankowski, J., & Tirado Herrero, S. (2018) - Low-Carbon Gentrification: When Climate Change Encounters Residential Displacement. International Journal of Urban and Regional Research, 42(5), 845–863. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12634>

**Garantizar el no incremento del precio del alquiler durante un período determinado tras la realización de obras de rehabilitación que permitan alcanzar una calificación energética superior a la mínima, en el caso de que dichas obras se hayan realizado con el apoyo de fondos públicos y los inquilinos sean un hogar en situación de vulnerabilidad.**

**Si las rehabilitaciones se han realizado con la ayuda de fondos públicos, o si el hogar que está alquilando la vivienda rehabilitada se encuentra en situación de vulnerabilidad, debería en cualquier caso congelarse el precio de alquiler durante un periodo de cinco años, de forma acorde a la duración de un contrato según la Ley de Arrendamientos Urbanos.**

Para evitar que este congelamiento de los alquileres siga dificultando la rehabilitación de las viviendas habitadas por inquilinos en situación de vulnerabilidad, **deberán focalizarse los fondos públicos para poder acometer estas rehabilitaciones con el apoyo suficiente.** Deben darse mecanismos y fondos públicos que incentiven rehabilitaciones que sobrepasen la calificación energética mínima, destinando a ello ayudas más cuantiosas de las que podrían dedicarse para el apoyo a la rehabilitación de viviendas con inquilinos en situación de vulnerabilidad, que en ningún caso repercutan en una subida de los precios de alquiler.

Puesto que las rehabilitaciones previstas gracias a los fondos Next Generation apenas serán suficientes para llevar a cabo la rehabilitación energética profunda de 78.000 hogares, es necesario que además de estos fondos, se pueda acceder a préstamos al 0% de interés para llevar a cabo estas obras de rehabilitación, algo que sería posible si el BCE desplegara un sistema de tasas de interés selectivas que permitiera reducir el tipo de interés de los préstamos para las rehabilitaciones energéticas. **Por ello, solicitamos al gobierno el apoyo a esta propuesta de política monetaria frente al BCE.**

Estas recomendaciones provienen de la [Alianza por la rehabilitación de viviendas sin dejar a nadie atrás](#), que une a organizaciones de la sociedad civil para incidir en la necesidad de acelerar la rehabilitación de viviendas y la regeneración urbana en España priorizando el acceso a las personas en situación de vulnerabilidad.

