



Consulta pública sobre la orden ECO-805/2003 Alegaciones - Alianza por la rehabilitación de viviendas sin dejar a nadie atrás



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

Alegaciones de la Alianza por la rehabilitación de viviendas sin dejar a nadie atrás

consulta pública sobre el cambio de la orden ECO-805/2003

Contexto

Fruto del consenso generalizado de la comunidad científica sobre el impacto sin precedentes que el actual modelo de desarrollo ha tenido sobre el sistema climático, la Unión Europea ha establecido, en el marco del Acuerdo de París, el objetivo de alcanzar la neutralidad climática en 2050, una economía con cero emisiones netas de gases de efecto invernadero.

El sector de la edificación es clave para la consecución del objetivo ya que representa, a nivel europeo, el 40 % del consumo final de energía en la Unión y el 36 % de sus emisiones de gases de efecto invernadero, y más del 75 % de los edificios de la Unión siguen sin ser eficientes desde el punto de vista energético.

La transformación del sector de la edificación pasa necesariamente por la concienciación de la población sobre las características de sus edificios desde el punto de vista de la sostenibilidad.

¿Qué papel deberían jugar los criterios de sostenibilidad en la valoración? ¿Es necesario algún cambio en la Orden para incorporarlos?

Es necesario cambiar la orden ECO-805/2003 para incorporar criterios de sostenibilidad. Los criterios de sostenibilidad pueden jugar un papel clave en la valoración de un inmueble por las siguientes razones:

1. La tasación de una vivienda debería ayudar al público a conocer y entender el valor de la eficiencia energética de la misma, aspecto fundamental para involucrar a la población en la transición energética.

En la tasación de un inmueble debería mostrarse explícitamente la proporción del valor que corresponde a su calificación energética, **de manera que resulte más evidente que la inversión que supone llevar a cabo la rehabilitación energética de una vivienda tiene su reflejo en términos de incremento del retorno de dicha inversión**. Recientes estudios muestran que las viviendas eficientes energéticamente son un 24,1% más valiosas que otras viviendas de las mismas características sin rehabilitar¹.

Sin embargo, el público no percibe esta información cuando solicita una tasación de una vivienda, por lo que incorporarla en la tasación es una oportunidad para transmitir el valor de la eficiencia energética al comprador de la vivienda y convertir la eficiencia energética de la vivienda habitual en un objetivo a alcanzar para más personas.

De igual manera, esta tasación en base a la eficiencia **ayudaría en el necesario proceso pedagógico para entender y considerar los sobrecostes producidos por la baja eficiencia energética de los inmuebles**, conllevando por tanto una depreciación en base

¹ Estudio de la Sociedad de Tasación de Julio de 2023:
<https://www.st-tasacion.es/ext/pdf/revaloracion-rehab/revalorizacion-Julio-2022.pdf>

al mayor consumo energético y las mayores emisiones de gases de efecto invernadero producidas.

2. La tasación de una vivienda debería caracterizar la sostenibilidad que se conseguirá mediante un proyecto de rehabilitación energética.

Cuando existe un proyecto de rehabilitación de cualquier tipo, la orden actualmente ya permite tener en cuenta dicho proyecto en la valoración del inmueble (artículo 8.2 que describe la documentación a tener en cuenta para calcular el valor del inmueble, incluye el proyecto de reforma visado por el colegio de arquitectos, si existe). Esto permite facilitar la obtención de la financiación necesaria para llevar a cabo un proyecto de rehabilitación. Cuando esta reforma sea una rehabilitación energética, debería constar en la tasación el carácter de dicha rehabilitación, a los efectos de que el colateral del préstamo que se conceda para financiar dicho proyecto pueda clasificarse fácilmente para su control desde el supervisor bancario. El tasador, como profesional independiente, puede valorar el nivel de mejora de la eficiencia y de la sostenibilidad de la vivienda que supondrá un proyecto de rehabilitación energética, de acuerdo al proyecto existente, de manera que la clasificación del colateral del préstamo otorgado para llevar a cabo dicha rehabilitación sea un dato objetivo que le venga dado a la entidad financiera que se prevea que financie la operación.

Esto tendrá una especial relevancia cuando entren en vigor los requisitos de información de las entidades financieras ya aprobados en las normativas ([Directiva sobre requisitos de capital \(DRC\) IV](#) y [Reglamento sobre requisitos de capital \(RRC\)](#)) afectados por la directrices sobre información no financiera recogidos en la [Directiva \(UE\) 2022/2464 de Información de Sostenibilidad Corporativa \(CSRD\)](#) que obligan a estas a definir planes de transición a la neutralidad de emisiones de carbono, obligaciones entre las que estarían la de financiar la transición y no financiar actividades que no cumplan con la taxonomía verde de la UE, y cuyo incumplimiento ya se ha anunciado que tendrá una repercusión en los requisitos de capital exigidos a las entidades de crédito.

La recién aprobada Directiva de Eficiencia Energética de Edificios que prevé que el gobierno de España pueda poner objetivos de ecologización del colateral de los préstamos otorgados por las entidades financieras, en lo que se ha dado en llamar la “Norma de cartera hipotecaria” también se beneficiaría, en caso de ponerse en marcha, de la clasificación objetiva de las potenciales mejoras en materia de sostenibilidad que se financien por parte de las entidades de crédito.

La futura puesta en marcha de la etiqueta verde europea para los préstamos bancarios también encontrará las condiciones ideales para su despliegue si la orden 805/2003 recoge este aspecto. La Autoridad Bancaria Europea (ABE) ya ha emitido su [recomendación](#) respecto a la puesta en marcha de una etiqueta verde europea regulada para los préstamos bancarios y se espera que se legisle próximamente. En su recomendación, la ABE manifestó la idoneidad de distinguir entre préstamos que sirven para financiar actividades que cumplen con la taxonomía europea, y préstamos que sirven para llevar a cabo la transición de dichas actividades, como sería la rehabilitación energética de los edificios. De tenerse en cuenta esta recomendación, por ejemplo, un préstamo para adquirir una vivienda con calificación energética E no cumpliría con la etiqueta verde, pero un préstamo para que

esa vivienda con calificación energética E se rehabilitase y alcanzase una calificación energética C, sí podría cumplirla.

3. La tasación de una vivienda debería mejorar la posibilidad de financiación de la inversión para llevar a cabo la rehabilitación energética de las viviendas.

El plan de finanzas sostenibles de la Unión Europea es la materialización de la necesidad detectada por la UE de mejorar las condiciones de financiación de las inversiones necesarias para llevar a cabo la transición ecológica a una economía neutra en emisiones de gases de efecto invernadero. Se están estudiando diferentes mecanismos para incentivar los préstamos encaminados a la transición ecológica, como los préstamos a la rehabilitación energética de los inmuebles. La prueba de ello es que el [Banco Central Europeo ya ha cambiado su marco operativo](#) para la política monetaria de manera que le sea posible influir a través de la política monetaria, además de a través de su política macroprudencial tal como ya se ha mencionado (planes de transición), **para que las condiciones de los préstamos verdes sean más favorables que las de otros proyectos de financiación**. De ahí la importancia de caracterizar correctamente en las tasaciones la naturaleza del cambio en las condiciones de eficiencia y sostenibilidad que supone un proyecto de reforma en un inmueble².

¿Qué objetivos de sostenibilidad se consideran más relevantes y cómo deberían aplicarse?

Objetivos de sostenibilidad más relevantes.

Los objetivos de sostenibilidad más relevantes son la resiliencia, la circularidad y la eficiencia energética del parque de viviendas construido. Deberían aplicarse de manera que se favorezca la rehabilitación energética del parque de viviendas construido, tanto por la toma de conciencia de los propietarios de las mismas como por la mejora en las condiciones de crédito para financiar dichas intervenciones.

² De hecho, el BCE ha destacado en una nota para el Parlamento europeo en la presentación de su informe anual el 22-04-2024 la dificultad operativa de poner en marcha una política de préstamos verdes por la falta de datos de alta calidad y las definiciones de los criterios apropiados para definir qué es verde y la falta de capacidades de verificación (en la banca) declarando lo siguiente: “Con respecto a las operaciones de financiación con objetivo verde a más largo plazo o instrumentos similares: en el marco de su mandato, el Consejo de Gobierno se ha comprometido a revisar periódicamente sus instrumentos a la luz de su objetivo secundario, sin perjuicio de la estabilidad de precios. En su revisión de la estrategia para 2021, el BCE consideró la posibilidad de realizar operaciones de financiación con un objetivo verde. Estas operaciones incentivarían a los bancos a aumentar sus préstamos verdes, por ejemplo, ofreciéndoles un descuento en el tipo de interés por hacerlo. Sin embargo, la revisión detectó importantes retos que aún persisten. Éstos se refieren a la cobertura y calidad de los datos, las definiciones de los criterios apropiados del objetivo verde y los procesos y capacidades de verificación.” Es también digno de mencionar que la propuesta de poner en marcha un programa de Green TLTRO (operaciones de financiación a largo plazo con objetivo verde) es [una de las recomendaciones](#) para la implementación de la ERESEE 2020, surgida de los grupos de trabajo que se llevaron a cabo a tal efecto.

Cómo aplicar los objetivos de sostenibilidad a las tasaciones.

Cambios en la documentación exigible:

1. En primer lugar, recomendamos que para hacer la tasación de un inmueble sea obligatorio el certificado de eficiencia energética del mismo. El certificado de eficiencia energética es ya obligatorio para poner viviendas y locales comerciales en venta o en alquiler, y además la calificación energética es un elemento importante para definir la valoración de los inmuebles, como hemos visto, por lo cual, una correcta valoración solo se puede llevar a cabo si en la documentación del inmueble se aporta la certificación de eficiencia energética.
2. También recomendamos la inclusión de certificaciones medioambientales que den una visión global de la sostenibilidad del edificio, que pueda ser tenida en cuenta a la hora de valorizar el inmueble. Algunos ejemplos de este tipo de certificaciones son el Certificado Verde, la Certificación BREEAM® o la Certificación LEED®

Cambios en las valoraciones:

1. Con base en la calificación energética de la vivienda, se debería hacer constar en la tasación la proporción de la valoración que corresponde a la calificación energética de la vivienda: Para ello, se debería hacer constar en la tasación la valoración que tendría la vivienda con una calificación energética máxima, y descontando la parte de la valoración que se debe a la calificación energética real, mostrando la mejora potencial en el valor de la vivienda para cada una de las letras en que la calificación energética puede mejorar.
 - a. La eficiencia energética: Las valoraciones deberían reflejar la eficiencia energética, basada en el consumo de energía primaria del inmueble y priorizando su eficiencia energética obtenida a través de medidas pasivas, basada en sus demandas de calefacción y refrigeración, que figuran en el certificado energético de la vivienda. Ambos aspectos deberían valorarse considerando el consumo y las demandas que figuren en la certificación energética del inmueble en su estado actual y la certificación prevista para el edificio tras la rehabilitación considerada. Esta aproximación también podría medir las emisiones operativas del edificio (aquellas emitidas durante su utilización), pudiendo igualmente medirse su reducción a través de la rehabilitación del inmueble.

Para realizar la valoración de ambas cuestiones, se tomará la certificación energética actual y la prevista tras la realización de un proyecto de rehabilitación (si existiera), en cuanto al consumo energético, las emisiones y la demanda de calefacción y refrigeración del inmueble y se compararán con las de un inmueble similar con certificación energética A, teniendo en cuenta la zona climática del inmueble en cuestión y produciéndose una devaluación del inmueble correspondiente al mayor gasto energético y las mayores emisiones de gases de efecto invernadero producidas durante el resto de vida útil del edificio en comparación con un inmueble con certificación energética A.

Estas tareas de valoración de inmuebles se facilitarán a través de la publicación de anexos a la Orden ECO-805/2003 consistentes en una serie de tablas que muestren los consumos, emisiones e impactos adicionales que conllevan los inmuebles menos eficientes en cada zona climática del Estado español, así como un precio medio de la energía no renovable por Kwh de referencia (excluyendo situaciones anómalas coyunturales) y el coste asociado a las emisiones, acorde a la actualización del Régimen de Comercialización de Derechos de Emisión (EU-ETS-2).

- b. Circularidad: Las valoraciones deberían tener en cuenta las emisiones embebidas (las emisiones liberadas a través de los aspectos de extracción, fabricación, transporte, montaje, mantenimiento, sustitución, deconstrucción, eliminación y final de la vida útil de los materiales y sistemas que componen un edificio), midiéndose a su vez la mejora de las mismas a través de proyectos de rehabilitación con una baja huella de carbono.

¿Cuál sería el impacto esperado en las tasaciones?

Las elaboraciones de la tasación exigirán un documento que ya es obligatorio en muchos de los casos en que se suele solicitar una tasación (la venta), ayudando así a que dicho certificado se emita realmente, y que se utilice realmente, permitiendo que la información sobre sostenibilidad del edificio que es fundamental en su valoración, sea así plasmada y tenida en cuenta de forma explícita en algo con mucha relevancia para toda persona, que es la valoración del inmueble que obra en su poder o que piensa comprar.

El hogar es parte del problema y de la solución al cambio climático, y su rehabilitación contribuye a la mitigación y a la adaptación al mismo. Si necesitamos que la ciudadanía se implique y se apropie de la transición energética, es importante que disponga de la información sobre la eficiencia y la resiliencia de su hogar y cómo se traducen en valor económico para poder mejorar la financiación de la rehabilitación energética del mismo.

La tasación se convertiría así también en un elemento fundamental para clasificar climáticamente un inmueble como colateral del crédito bancario en los balances de los bancos y proporcionar una medida objetiva de su cumplimiento de los requisitos que se establezcan para los procesos de ecologizar las carteras de préstamos bancarias y para optar a los posibles beneficios de préstamos verdes, cuando se establezcan.

La complejidad de leer en las certificaciones de eficiencia energética los datos clave mencionados y acudir a las tablas oficiales correspondientes para añadir estos aspectos no debería ser excesiva ni añadir una carga de trabajo demasiado significativa a los tasadores.

Ejemplos de valoración de tres viviendas,

Vivienda 1: con calificación energética E

Vivienda 2: con calificación energética A

Vivienda 3: con calificación energética E y un proyecto para llegar a la calificación energética C.

Vivienda 1:

Valoración: 180.000 €

Valoración de la sostenibilidad ambiental de la vivienda

La valoración correspondiente a la sostenibilidad ambiental de la vivienda está basada en el certificado de Eficiencia Energética aportado

Eficiencia energética: La vivienda tiene una calificación energética de **E**.

La valoración de la vivienda mejoraría si se rehabilitase energéticamente en la siguiente medida, en función de la calificación energética alcanzada con dicha rehabilitación:

Si alcanzase la calificación energética de A: mejoraría en 40.000€ adicionales de valoración

Si alcanzase la calificación energética de B: mejoraría en 30.000 € adicionales de valoración

Si alcanzase la calificación energética de C: mejoraría en 20.000€ adicionales de valoración

Si alcanzase la calificación energética de D: mejoraría en 8.680€ adicionales de valoración

Eficiencia energética a través de medidas pasivas:

Las demandas de calefacción y refrigeración de la vivienda son de 125 kWh/m² y 25 kWh/m² respectivamente, considerada alta de acuerdo a su zona climática, por lo tanto, su eficiencia energética a través de medidas pasivas es baja. Al ser un inmueble dedicado a vivienda habitual y tener un consumo alto de energía primaria basada en combustibles fósiles de 250 kWh/m², está expuesto a los siguientes sobrecostes:

- Incurrirá en gastos adicionales en pago de permisos de emisiones de gases de efecto invernadero a partir de 2027 por consumir energía no renovable. Se ha calculado que este coste en promedio supondrá a los hogares en España 430€ al año.

- Podría incurrir en gastos excesivos de calefacción si hubiese un choque de oferta de combustibles fósiles similar al ocurrido en 2022. Se ha documentado que el promedio de coste adicional en tal caso fue de un 120% de aumento de costes en su zona climática.

Vivienda 2:

Valoración: 220.000 €

Valoración de la sostenibilidad ambiental de la vivienda

La valoración correspondiente a la sostenibilidad ambiental de la vivienda está basada en el certificado de Eficiencia Energética aportado

Eficiencia energética: La vivienda tiene una calificación energética de **A**.

La valoración de la vivienda es superior en 40.000€ adicionales de valoración a la que tendría una vivienda similar con la eficiencia energética promedio en la zona que es E.

Eficiencia energética a través de medidas pasivas:

Las demandas de calefacción y refrigeración de la vivienda son 0, considerada baja en su zona climática (media o baja) por lo tanto, su eficiencia energética a través de medidas pasivas es alta. Al ser un inmueble dedicado a vivienda habitual y tener un consumo bajo de energía primaria basada en combustibles fósiles de menos de 25 kWh/m², está exento de sufrir los siguientes sobrecostes:

- NO incurrirá en gastos adicionales en pago de permisos de emisiones de gases de efecto invernadero a partir de 2027 por consumir energía no renovable. Se ha calculado que este coste en promedio supondrá a los hogares en España 430€ al año.
- NO incurrirá en gastos excesivos de calefacción si hubiese un choque de oferta de combustibles fósiles similar al ocurrido en 2022. Se ha documentado que el promedio de coste adicional en tal caso fue de un 120% de aumento de costes.

Vivienda 3:

Valoración: 180.000 €

Valoración de la sostenibilidad ambiental de la vivienda

La valoración correspondiente a la sostenibilidad ambiental de la vivienda está basada en el certificado de Eficiencia Energética aportado.

Eficiencia energética: La vivienda tiene una calificación energética de **E**.

La valoración de la vivienda mejoraría si se rehabilitase energéticamente en la siguiente medida, en función de la calificación energética alcanzada con dicha rehabilitación:

Si alcanzase la calificación energética de A: mejoraría en 40.000€ adicionales de valoración

Si alcanzase la calificación energética de B: mejoraría en 30.000 € adicionales de valoración

Si alcanzase la calificación energética de C: mejoraría en 20.000€ adicionales de valoración

Si alcanzase la calificación energética de D: mejoraría en 8.680€ adicionales de valoración

Eficiencia energética a través de medidas pasivas:

Las demandas de calefacción y refrigeración de la vivienda son 125 kWh/m² y superior a 25 kWh/m² respectivamente, consideradas alta de acuerdo a su zona climática, por lo tanto, su eficiencia energética a través de medidas pasivas es baja. Al ser un inmueble dedicado a vivienda habitual y tener un consumo alto de energía primaria basada en combustibles fósiles superior a los 250 kWh/m², está expuesto a los siguientes sobrecostes:

- Incurrirá en gastos adicionales en pago de permisos de emisiones de gases de efecto invernadero a partir de 2027 por consumir energía no renovable. Se ha calculado que este coste en promedio supondrá a los hogares en España 430€ al año.

- Podría incurrir en gastos excesivos de calefacción si hubiese un choque de oferta de combustibles fósiles similar al ocurrido en 2022. Se ha documentado que el promedio de coste adicional en tal caso fue de un 120% de aumento de costes en su zona climática.

Mejora potencial en la valoración:

La vivienda dispone de un proyecto visado por el colegio de arquitectos (añadir especificaciones de la documentación existente o pendiente) que mejoraría la calificación energética para alcanzar una calificación energética de C. De llevarse a cabo este proyecto las consecuencias serían:

Mejora en la valoración en 20.000€: valor resultante: 200.000€

El proyecto mejoraría la eficiencia energética al reducir el consumo de energía primaria en más de un 30%, por lo que cumpliría con la taxonomía de actividades sostenibles/ condiciones de crédito verde.

El proyecto mejoraría el nivel de suficiencia hasta un nivel medio al reducir la demanda de calefacción y refrigeración en un 30%.

Este documento proviene de organizaciones que forman parte y colaboran con 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.

