

Ocho de cada diez casas no podrán venderse ni alquilarse en seis años

- Las exigencias de Bruselas para 2030 obligarán a muchos propietarios a actuar



Ocho de cada diez casas no podrán venderse ni alquilarse en seis años. EP.

https://www.elplural.com/economia/ocho-cada-diez-casas-no-podran-venderse-ni-alquilarse-seis-anos_326086...

Roberto Ugena

Viernes, 08 marzo 2024

Una de las principales características del parque de vivienda español es su **antigüedad**, lo que se constata en los inmuebles que se reparten por todo el territorio. La Federación Nacional de Asociaciones Inmobiliarias (FAI) eleva la edad media de la vivienda de segunda mano a los **43,5 años**, cifra que sigue subiendo debido a la paralización de la construcción tras el estallido de la burbuja inmobiliaria. **Nueve de cada diez viviendas tiene más de 18 años**, lo que dificulta que cumplan con los requisitos energéticos del futuro.

Este es el punto que preocupa a Bruselas. La **eficiencia energética** y la transición hacia renovables son dos puntas de lanza del Ejecutivo Europeo y una española, Teresa Ribera, está capitaneando la transformación. Los objetivos marcados por los Veintisiete de cara a 2030 son numerosos y entre ellos se encuentran los que corresponden a la adecuación de edificios y viviendas para evitar el desperdicio de energía. Fue durante la **presidencia española del Consejo de la Unión Europea (UE)**, que finalizó con 2023, cuando se aprobó una directiva europea al respecto.

El texto, que debe ser transpuesto por todos los Estados miembro en un plazo de dos años, establece la exigencia de que **dentro de seis años todas las viviendas que pretendan venderse o alquilarse** cuenten con una calificación energética de, como mínimo, una E (séptimo peor nivel de los nueve establecidos). Este mandato se endurecerá tres años más tardes, momento en el que se seguirá avanzando en esta materia y la calificación no podrá ser inferior a una D (sexto peor nivel).

El problema se presenta en España porque, según Asociación Nacional de Distribuidores de Cerámica y Materiales de Construcción (Andimac), **el 83% de las viviendas cuentan con una**

calificación F o G , los dos peores niveles. La adecuación legislativa a los parámetros europeos suele ser laxa y los periodos de gracia se alargan en el tiempo; sin embargo, si todo sigue su cauce, miles de propietarios estarán obligados a realizar reformas en sus inmuebles si quieren poder alquilarlos o venderlos a partir de 2030.

Atendiendo también a los datos de UCI, el porcentaje de viviendas con una **calificación energética E, F o G (las tres peores) asciende hasta el 87%** , por lo que en 2033 se sumarían un 4% extra de viviendas que no podría venderse ni alquilarse. De este dato se desprende, además, que en España tan solo existe un 13% de viviendas que no tienen un suspenso en esta materia, lo que sitúa al país muy a la cola de las exigencias europeas y de las medias de los vecinos.

No obstante, este problema que sufrirán los propietarios podría ser una buena noticia para inquilinos y compradores. Más allá de la caída de oferta que podría producirse si los que cuentan con varias viviendas en propiedad deciden no acometer estas reformas, lo cierto es que la mejora de la eficiencia energética beneficia a los habitantes de los inmuebles. Ejemplo de ello es que, durante 2023, **dos de cada diez hogares no pudieron permitirse mantener una temperatura adecuada** , entrando en una situación de pobreza energética que afecta a la salud.

La Encuesta de Condiciones de Vida, publicada por el Instituto Nacional de Estadística (**INE**), desprende que en los últimos cuatro años se ha pasado de un 7,6% de hogares que no puede calentarse (2019) a un 20,7% (2023). Pese a los terribles datos y a la exigencia europea, las renovaciones se están tomando con calma. El pasado curso, se concedieron poco más de **20.000 visados de rehabilitación** , lo que representa la mitad de los 40.000 que se esperaban y una caída del 8,5% en comparación con los datos de 2022.

La paralización ha terminado por **2023 en el peor año de los últimos cinco** y sus poco más de 20.000 visados se han quedado lejos del objetivo del Ministerio de Vivienda, pero mucho más del definido por Transición Ecológica (72.100). El Gobierno ha desplegado millones de euros en ayudas para la rehabilitación, pero desde algunas empresas apuntan a que el ritmo de concesión es lento.

España se ha comprometido con Bruselas a abordar la **transformación de más de siete millones de viviendas** , de un total de 26,8 millones que conforman el parque, antes de 2050, pero el ritmo actual está lejos de posibilitar la hazaña. El ritmo prometido es de 200.000 viviendas anuales a partir de 2028, que debería ascender a los 300.000 en 2030, cantidades que superan en más de diez veces la evolución actual.