

La 'prohibición' de alquilar o vender tu vivienda llegará en 2030

- Según el Pacto Verde Europeo de 2019, en 2030 se espera alcanzar una reducción en las emisiones de gases de efecto invernadero del 55%, ...



Vivienda - Inmobiliario

<https://www.economista.es/vivienda-inmobiliario/noticias/12712896/03/24/la-prohibicion-de-alquilar-o-vende...>

Elena Garagui

Sábado, 09 marzo 2024

Según el Pacto Verde Europeo de 2019, en 2030 se espera alcanzar una reducción en las emisiones de gases de efecto invernadero del 55%, y lograr así la plena neutralidad climática en 2050. Para ello Europa también ha incluido en este proceso la Directiva de la eficiencia energética de los edificios para lograr alcanzar la eficiencia energética E para todos los inmuebles en el plazo de 6 años y la D en 2050. Tarea complicada que revoluciona el mercado inmobiliario, pues sin estas calificaciones ningún propietario podrá vender o alquilar su vivienda en 2030.

Aunque de momento la Directiva de la eficiencia energética no ha entrado en vigor, se espera que lo haga para en los próximos meses, o más a medio plazo, en 2025. De momento, la Epc (conocida por sus siglas en inglés) ya ha sido revisada y ampliada en objetivos: **ahora se tiene en cuenta el ciclo completo de la descarbonización de los edificios** y no solo las emisiones de uso.

En palabras de la directora general de GBCe, Dolores Huerta: "Las emisiones no debidas al uso de los edificios pueden llegar a suponer hasta el 41% de las emisiones totales del sector de aquí a 2050, por lo que incluir el ciclo completo de vida en las políticas de descarbonización era un paso más que necesario [...] Para introducir todo el ciclo de vida en la lucha contra el cambio climático **hace falta definir una metodología de evaluación, disponer de datos suficientes** y, un factor muy importante, capacitar a los profesionales para que incorporen esta nueva visión en todos los proyectos",

Media de vida de casi 45 años

A día de hoy existen hasta 7 niveles de eficiencia energética en el sector inmobiliario, desde la A hasta la G, siendo esta última la más contaminante de todas. La Epdb pretende lograr que el 100% del parque europeo logre la certificación E para 2030 y la D para 2050. Como 'motivación', Europa prohibirá en seis años la venta o alquiler de cualquier vivienda que no cumpla con este requisito.

Por su parte, y según el Eurostat, **en Europa 8 de cada 10 edificios datan de antes del año 2000**, de los cuales un 75% mantiene una actividad energética pobre. El problema, en España, reside también en el estado tan envejecido de los inmuebles que, según la Federación Nacional de Asociaciones Inmobiliarias alcanza una media de casi 45 años, referido a la vivienda usada.

Según los expertos, la implantación del Epdb podría traer consecuencias desastrosas para el sector en caso de no lograr el objetivo. En primer lugar, podría darse una coyuntura de ralentización en los procesos de compra y alquiler, así claro como en los procesos hipotecarios en los casos en los que no se haya logrado la transformación energética (hacia la calificación E o menos). En consecuencia, **el sector retomaría tendencias cíclicas con un aumento de los precios generalizado** que podría tensionar las zonas más afectadas. Un reflejo de la situación actual del mercado.

Fin a las subvenciones de calefacción

Si, tal y como exige la Epdb, en 2023 el total del parque inmobiliario español deberá contar con una certificación energética E, o menor, eso implica un crecimiento del ritmo de rehabilitación actual, en concreto multiplicado por doce, según GBCe. A día de hoy, en España, **el 80% de los inmuebles tiene una calificación F o G** (las peores que existen) aunque con un gran compromiso por parte del sector de revertir la situación.

"Para reducir por completo las emisiones de gases de efecto invernadero de nuestros edificios, de nuestras viviendas, hace falta rehabilitar la gran mayoría de ellos antes de 2050, mejorando aislamientos de muros y tejados, cambiando ventanas y, en definitiva, protegiéndonos todo lo posible del frío y el calor del exterior para poder mantener una temperatura de confort sin necesidad de encender la calefacción o el aire acondicionado".

En la misma línea, **la Directiva de la eficiencia energética de los edificios contempla la limitación a las subvenciones actuales para lograr los objetivos marcados para el 2030 y el 2050**. De esta manera, y a partir del próximo año 2025, se eliminarán todas las ayudas relacionadas con la instalación de calefacción y aires acondicionados de uso fósil. En 2024 se prevé la desaparición de calderas que usen este tipo de combustibles.

3.420 millones

Con todo, existen diversas subvenciones procedentes del programa de rehabilitación del Plan de Recuperación y Resiliencia que gestiona el Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana, procedentes de los Fondos Next Generation. Gracias a esto, **los solicitantes podrán beneficiarse de entre un 40% y un 80% de ayuda**, dependiendo del objetivo de la rehabilitación: mejorar y aislar la fachada, renovación de las ventanas o cambio de los sistemas de calefacción y aire acondicionado.

En total, 3.420 millones de euros para financiar las actuaciones de renovación de la eficiencia energética del parque inmobiliario español.