

OBSERVATORIO DEL ALQUILER

El reto de mejorar la eficiencia energética de las viviendas en alquiler

EVOLUCIÓN DE LA CALIFICACIÓN ENERGÉTICA DE LAS VIVIENDAS EN ALQUILER EN ESPAÑA

La protección del medio ambiente y la sostenibilidad son preocupaciones transversales que cada vez tienen más espacio en la agenda política y social. La Unión Europea lleva años poniendo en marcha medidas para impulsar la transición ecológica. En este marco, una nueva **Directiva relativa a la eficiencia energética de los edificios obligará a disminuir el consumo energético del parque de viviendas residenciales en un 16% hasta 2030**, un porcentaje que se eleva hasta en torno al 20% y el 22% para 2035.

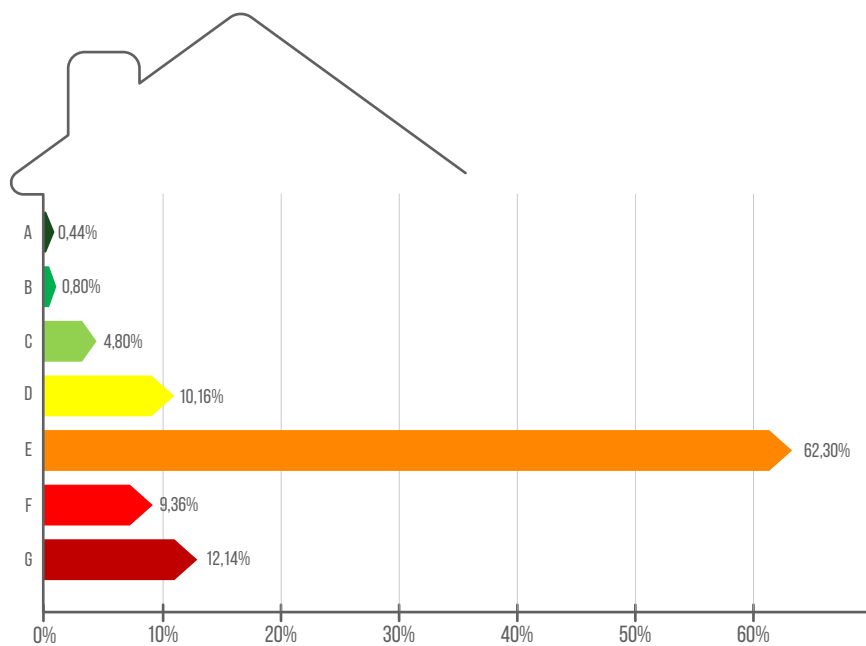
La normativa señala también que **el 55% de la reducción del consumo energético debe proceder de la renovación del 43% de los edificios residenciales menos eficientes**. Esta condición implica que la mayoría de viviendas deberán mejorar su calificación energética si se quieren alcanzar los objetivos marcados por la UE.

La **calificación energética** de una vivienda es un índice que mide la eficiencia de su consumo energético mediante una escala de valores que van desde la **etiqueta A**, la más eficiente, **a la G**, la menos eficiente. Un inmueble con una valoración de tipo A puede llegar a consumir hasta un 90% menos de energía que uno con una clasificación tipo G para satisfacer las necesidades de climatización, agua caliente o electricidad de sus ocupantes.

El documento de clasificación energética registra el consumo de una vivienda y sus emisiones de CO₂. Es obligatorio desde 2013 **para todos los inmuebles que se pongan en alquiler o en venta**. Las etiquetas A, B, C y D son las más eficientes, es decir, las que menos cantidad de energía consumen y las que menos emisiones producen. Por el contrario, las calificaciones E, F y G son las que tienen un mayor consumo y más emisiones.

En España hay más de 26 millones de viviendas, de las que alrededor de 3,5 millones están en régimen de alquiler. De estas, **un 83,8%**, es decir, aquellas con una etiqueta E, F o G, **deberán mejorar su calificación energética** si se quieren cumplir los objetivos europeos de reducción de consumo energético de los hogares.

DISTRIBUCIÓN PORCENTUAL DE VIVIENDAS EN ALQUILER EN ESPAÑA POR CERTIFICACIÓN ENERGÉTICA



Del total de las viviendas en alquiler, tan solo **un 16,2% tienen una calificación energética eficiente**, es decir, una etiqueta tipo A, B, C o D. Por el contrario, la gran mayoría, **el 62,3%, se sitúan en el rango E**, susceptible de mejorar. **El 21,5% tienen una calificación de F o G**, las menos eficientes de todas y más necesarias de rehabilitar, según urge la legislación europea.

Algunos factores que influyen en el consumo energético son **el año de construcción del inmueble, el clima de la zona en la que se encuentra, o la tipología de la vivienda**. Esto explica que existan diferencias notables entre provincias y comunidades autónomas en la distribución de las calificaciones energéticas. Así, mientras que en comunidades autónomas como la Comunidad Valenciana un 12,33% de las viviendas tienen una calificación energética inferior a E, en otras como Canarias la cifra se eleva hasta el 56,24%.

En este contexto, rehabilitar las viviendas en alquiler españolas para mejorar su calificación energética se convierte en una necesidad si se pretenden alcanzar los objetivos establecidos por la normativa europea. Esto no solo conllevará una reducción del consumo y de la demanda de energía de nuestros inmuebles, sino que también redundará en el **confort** y en la **habitabilidad** de nuestros hogares. Además, desde un punto de vista económico, reducirá las facturas energéticas y permitirá monetizar las inversiones vendiendo los ahorros generados mediante los Certificados de Ahorro Energético.

El **Observatorio del Alquiler** ha realizado un estudio para analizar la inversión que deberían hacer los propietarios de una vivienda para mejorar la calificación energética de sus hogares, planteando tres posibles escenarios de mejora que contemplan diferentes actuaciones para lograr objetivos distintos.

TRES ESCENARIOS DE MEJORA DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA

Este estudio parte de un **activo base que sirve como modelo** para realizar los cálculos. Se trata de una tipología de edificio muy habitual en España, que se ha elegido para ilustrar este ejemplo como representación de lo que supondría mejorar el consumo energético de un inmueble con una calificación energética deficiente.

El activo base es un edificio construido en 1986 de cuatro plantas y tres bloques, y un total de 60 viviendas, con una superficie media de 80 m² cada una, con una planta baja adicional no habitable, ubicado en una zona climática D3, según el Código Técnico de la Edificación (CTE). Se trata de un clima con inviernos fríos y veranos cálidos, similar al de la ciudad de Madrid.

Las viviendas ubicadas en este activo base disponen de calefacción y de sistemas ACS de producción de agua caliente por caldera individual de gas, aunque la mitad de los inmuebles tienen también sistemas de climatización mediante Split eléctrico en la fachada. Las cuatro fachadas presentan diversidad de opciones en las carpinterías exteriores, desde aluminio simple a vidrio simple a aluminio sin rotura al puente térmico y vidrio simple, pasando por doubles ventanas o ventanas de PVC y doble vidrio.

Además, el edificio cuenta con cubierta de tela asfáltica y cerramiento de fachada compuesto por doble tabique de LHD con enlucido de yeso o alicatado, y, en su envolvente exterior, con cámara de aire y medio pie de ladrillo cara vista.

Esta tipología de edificio tendría en la actualidad una **calificación energética E**, tanto por el lado del consumo de energía primaria no renovable, como por el de las emisiones de CO₂, que son las variables que determinan la etiqueta energética de una vivienda.

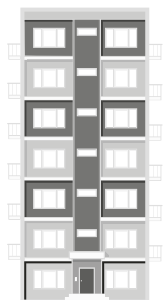
A partir de este activo base, el estudio analiza tres posibles escenarios de la inversión necesaria para mejorar su calificación energética y **pasar de una etiqueta poco eficiente o marrón, la E, a una más eficiente, la C**.

En el **primer escenario**, el objetivo de la comunidad de propietarios es reducir la demanda conjunta de calefacción y refrigeración en un 35%, así como disminuir el consumo de energía primaria entre un 30 y un 45%. La propuesta de actuaciones de mejora pasa por añadir un aislamiento exterior de 6 cm de SATE (XPS) 0,034W/mk en la fachada, para lo que se estima un presupuesto de ejecución por contrata de **9.900€ por vivienda**.

El objetivo del **segundo caso** planteado es mejorar el ahorro para lograr una reducción del consumo de energía primaria no renovable de entre un 45% y un 60%. Para ello, se propone actuar mediante un aislamiento térmico de fachada de 12 cm SATE (XPS) 0,034W/mk, un aislamiento de cubierta con fosa filtrante de 60x60 y la

colocación de paneles fotovoltaicos en cubierta de apoyo. Todas estas mejoras implicarían una inversión de **14.000€** por **vivienda**.

En el **último de los escenarios**, se plantea un objetivo más ambicioso de conseguir un ahorro mayor y reducir el consumo de energía primaria no renovable superior al 60%. Para conseguirlo, se propone actuar en las instalaciones individuales de cada vivienda con cambio a sistemas de aerotermia y realizar aislamiento por fachada con SATE (XPS) de 6 cm. El presupuesto, en este caso, ascendería a unos **22.000€ por vivienda**.



ESCENARIO A

Objetivo. Reducción de la demanda conjunta de calefacción y refrigeración en un 35% + Reducción de consumo de energía primaria en un 30-45%.

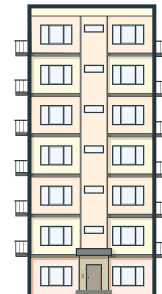
Actuaciones. Aislamiento exterior de 6 cm SATE (XPS) 0,034W/mk en fachada.

Presupuesto. 9.900€ por vivienda.

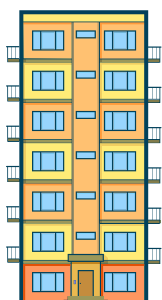
Objetivo. Reducción del consumo de energía primaria en un 45-60%.

Actuaciones. Aislamiento térmico en fachada de 12 cm SATE (XPS) 0,034W/mk + Aislamiento en cubierta con losa filtrante de 60x60 + Colocación de paneles fotovoltaicos en cubierta de apoyo.

Presupuesto. 14.000€ por vivienda.



ESCENARIO B



ESCENARIO C

Objetivo. Reducción del consumo de energía primaria no renovable superior al 60%.

Actuaciones. Cambio de sistemas de aerotermia en cada vivienda + Aislamiento de fachada con SATE (XPS) de 6cm.

Presupuesto. 22.000€ por vivienda.

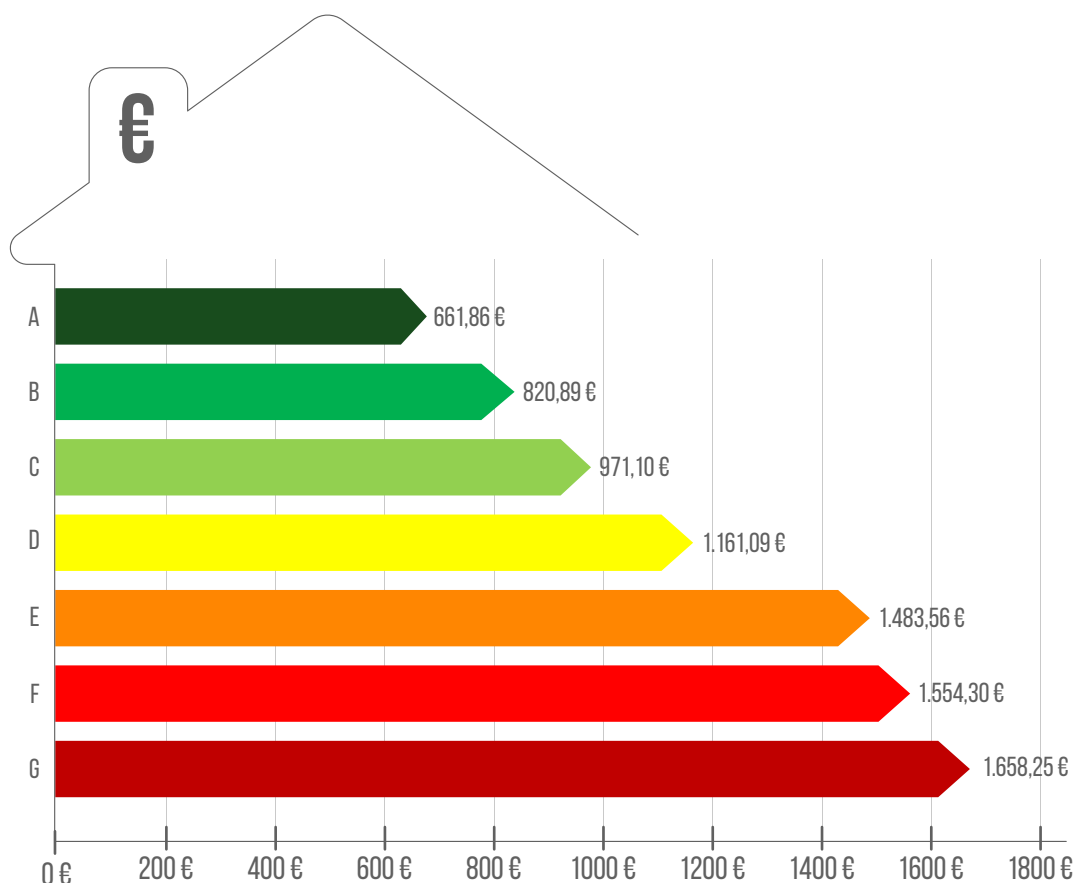
A MAYOR EFICIENCIA ENERGÉTICA, MAYOR AHORRO ECONÓMICO

Mejorar la eficiencia energética de las viviendas españolas no es solo una prioridad medioambiental, sino que también **permite ahorrar en las facturas de luz y de gas**. Invertir en reformas para que un inmueble pase de una etiqueta energética marrón, es decir, ineficiente, a una verde, eficiente, permitirá reducir el consumo energético y el gasto de las familias en los suministros de sus hogares.

A mayor eficiencia de un inmueble, menor es su gasto energético. Si una vivienda necesita un menor aporte de energía para conseguir un mismo resultado, por ejemplo, de climatización, el ahorro generado no solo repercute en el medio ambiente, sino también en los bolsillos de las familias. Es por eso, que una vivienda con etiqueta verde, esto es, A, B o C; significará un menor gasto económico para satisfacer las necesidades de sus ocupantes que una más ineficiente con etiqueta marrón, o sea, E, F o G.

El Observatorio del Alquiler ha llevado a cabo una **simulación para comparar el consumo de viviendas** de una misma tipología con diferentes etiquetas energéticas. Se trata de inmuebles muy similares a los que se han empleado para el análisis anterior, pero con distintas categorías de eficiencia energética, desde la A hasta la G.

GASTO EN ENERGÍA AL AÑO



Si se tiene en cuenta el modelo que se ha tomado para realizar el análisis sobre la inversión necesaria para mejorar la calificación energética de una vivienda, se puede detectar que realizar una reforma para reducir el consumo en un hogar e incrementar su eficiencia puede generar un importante ahorro económico. **Como se observa en estos datos, el gasto en energía de una vivienda con una calificación energética verde (C) es alrededor de un 35% inferior al de una con una etiqueta marrón (E).**

En función de las mejoras que se hagan en la vivienda, ese porcentaje de ahorro podría mejorar. Si se opta por el primer escenario, el consumo se reduce entre un 30 y un 40%. En el segundo caso, la reducción sería de entre un 45 y un 60%, mientras que, en el tercero, supondría más de un 60%. Una inversión con un objetivo más ambicioso, no solo supondrá una mayor reducción del consumo energético del inmueble, sino también un mayor ahorro en las facturas.

INVERTIR EN EFICIENCIA ENERGÉTICA PARA GANAR EN AHORRO

Una inversión de entre 10.000 y 20.0000 euros permite mejorar la eficiencia energética de una vivienda para pasar de una etiqueta marrón a una verde, reduciendo así el consumo y aumentando el ahorro de las familias en sus facturas. Existen diferentes estrategias para lograr este objetivo. Según el tipo de reforma que se opte por realizar, se podrá optar por un mayor o menor beneficio en cuanto a ahorro energético y, por tanto, económico.

Un 83,8% de viviendas alquiladas en España tendrán que hacer frente antes o después a esta necesidad. La legislación europea obliga a reducir el consumo energético de los hogares, por lo que muchos inmuebles tendrán que realizar reformas para incrementar su eficiencia.

Mejorar el aislamiento de una vivienda o los sistemas de calefacción y refrigeración no solo supone un ahorro en las facturas energéticas de los inquilinos que residen en ella, sino que también implican una **revalorización de la propiedad**, que podrá ver su precio incrementado a la hora de ponerla en venta en alquiler.

Aumentar la eficiencia energética de nuestro parque residencial es, por tanto, una necesidad para alcanzar los objetivos europeos, que, además, supondrá **más sostenibilidad, más ahorro para las familias y mejores perspectivas económicas para los propietarios.**



OBSERVATORIO DEL ALQUILER

www.observatoriodelalquiler.org
consulta@observatoriodelalquiler.org