



Descarbonización Factor decisivo

La mejora energética de los edificios no halla el interruptor en España

Pese a los avances logrados con los fondos europeos, la lentitud de los trámites administrativos, la inseguridad jurídica y la falta de concienciación lastra la consolidación de este sector

Laura Montero Carretero

España sigue sin aprobar la asignatura pendiente de la rehabilitación energética, que permite que un edificio consuma menos energía y que la que consume sea menos contaminante. Gran parte de las viviendas de nuestro país son antiguas, poco eficientes y acusan un retraso en materia de conservación, algo que dificulta la descarbonización de la economía y limita el confort de los ciudadanos. Un reciente informe de Accumin Intelligence revela que el 94,2% del parque residencial presenta una calificación situada en el furgón de cola, entre las letras D y G. Los fondos europeos se presentaban como una palanca para cambiar esta realidad y, aunque han supuesto un revulsivo, los atascos en la tramitación y la dilatación de los plazos han empañado su brillo. El consenso de los expertos es claro: hay que agilizar trámites administrativos, fomentar una verdadera cultura de la rehabilitación y dar seguridad jurídica al mercado.

El escenario actual dibuja luces y sombras. El 58% de nuestros edificios se construyó antes de la primera normativa que introdujo en España unos criterios mínimos de eficiencia energética. En consecuen-

cia, más del 80% tienen una letra E, F o G en consumo de energía y solo en torno a un 0,2% de nuestros edificios residenciales alcanzan la A.

La emisión de certificados energéticos registró un notable repunte en 2021, vinculado al maná europeo, y desde entonces ha seguido al alza. El año pasado se alcanzó el récord de 1,3 millones, de los que un 45% fueron motivados por reformas, frente a una media del 19% en el periodo 2016-2019, lo que confirma el papel de las ayudas públicas para mejorar la eficiencia energética del parque residencial existente. Esta subida del porcentaje de rehabilitaciones coincide con una disminución del consumo de energía final del sector residencial en un 4,2% de 2021 a 2024, desde las 14.515 kilotoneladas equivalentes de petróleo a las 13.905, según los últimos datos del Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE).

Según la estadística de visado de los Colegios de Arquitectos, los Next Generation han impulsado la rehabilitación a niveles históricos. Las 55.558 viviendas visadas para gran rehabilitación en 2025 suponen un incremento del 117% respecto a las del año 2019, previo a la pandemia. Sin embargo, este repunte no ha servido para alcanzar los objetivos anuales del Plan Nacional Integrado de Energía y Clima (Pniec), que ascienden a 96.000 en ese año.



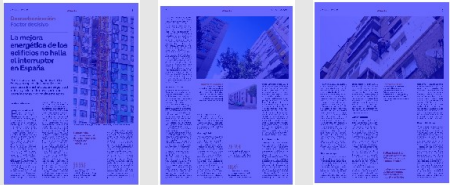
La rehabilitación energética potencia el confort y revaloriza el inmueble

El grueso del parque residencial tiene calificaciones energéticas ineficientes

55.558
 Es el número de viviendas visadas para gran rehabilitación en 2025, lejos de las 96.000 que preveía el Pniec para ese año

Desde el Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España (Cscae) subrayan que la experiencia de estos años ha enseñado que «es determinante contar con criterios homogéneos en la definición de las ayudas y la documentación necesaria, y mejorar la coordinación entre las distintas Administraciones y también dentro de cada una de ellas, dotándolas, además, de los recursos técnicos y humanos necesarios para agilizar los expedientes». Ponen de manifiesto que muchos propietarios y profesionales han vivido «con el temor constante» de no llegar a tiempo para justificar unas ayudas que tenían fecha de caducidad. Y hay más: «Otros se han visto con la solicitud y todos los requisitos registrados en su Comunidad autónoma correspondiente, la obra ejecutada, una gran deuda que afrontar





para comunidades de propietarios en ocasiones pequeñas y de recursos económicos escasos, y sin haber recibido la comunicación de la concesión de la ayuda». Situaciones que han sembrado de incertidumbre a los solicitantes y que, de persistir en los años venideros, nublan el futuro de la rehabilitación en nuestro país.

«Una tramitación lenta y tediosa desalienta, por muy necesarias que sean las obras, mientras que procesos ágiles y amables suponen un estímulo. Las Oficinas de Apoyo a la Rehabilitación deben funcionar como ventanillas únicas y traductoras entre el complejo idioma técnico-administrativo y la realidad cotidiana de la ciudadanía», apuntan desde el Cscae, que abogan por ayudas estables en el tiempo, con bases, pliegos y requisitos claros, duraderos y homogéneos para todas las comunidades autónomas. «Esto evitaría deficiencias que retrasan las resoluciones», comentan. E inciden en que las subvenciones puntuales y con plazos estrictos solo generan un ‘diente de sierra’ en el proceso de rehabilitación, interrumpiendo su continuidad y eficacia.

Intensificar el ritmo

Para cumplir con los objetivos de la Estrategia a largo plazo para la rehabilitación energética en el sector de la edificación en España (Eresee), el país tiene que pisar el acelerador. Para 2030, se pretende reducir el consumo de energía final en el sector residencial en 26.394 GWh, y eso está a la vuelta de la esquina. El informe de Accumin Intelligence calcula que habría que multiplicar por cinco el ritmo actual de reformas en el próximo lustro para aproximarse a una situación de eficiencia intermedia, y por diez para un escenario mayoritariamente eficiente.

Cabe recordar que en abril el Gobierno presentó el Plan Estatal de Vivienda 2026-2030, dotado con unos 7.000 millones de euros (cofinanciado al 60% por el Estado y al 40% por las Comunidades Autónomas), de los cuales el 30% irán a rehabilitación. Las ayudas vinculadas al ahorro energético podrán alcanzar hasta los 20.500 euros por vivienda, en función de la reducción de consumo de energía primaria, el tamaño de la vivienda y el coste total.

El CSCAE indica que aunque las mejoras de la eficiencia energética se pueden ejecutar por separado, la realidad del parque edificado en España aconseja partir de un diagnóstico previo riguroso del edificio y plantear un programa de intervención que aborde todas las mejoras necesarias para garantizar los mayores ahorros y el mayor grado de satisfacción a sus usuarios a medio y largo plazo. En este sentido, destacan dos herramientas fundamentales: el Pasaporte de Renovación, que ofrece una hoja de ruta perso-



Renovación del parque
Arriba, un bloque sin rehabilitar y otro reformado en el Poblado Dirigido de Orcasitas, en Usera. A la dcha., edificio residencial que forma parte de los proyectos de rehabilitación urbana en el barrio del Aeropuerto (Madrid)



nalizada –organizada en etapas– para descarbonizar el edificio antes de 2050, y el Libro del Edificio Existente, que, además, va a ser un requisito indispensable para acceder a las subvenciones para rehabilitación contempladas en el Plan Estatal de Vivienda 2026-2030.

Mayor agilidad

España se enfrenta a un desafío de escala considerable. Javier Álvarez, responsable del Departamento Técnico de Sto Ibérica, fabricante de productos y sistemas de aislamiento térmico de fachadas, revestimientos para exteriores e interiores, etc., asegura que el avance es «lento» y lo achaca a múltiples factores. «Existe una cierta falta de concienciación sobre el doble retorno económico de la rehabilitación: la reducción de la factura debido a los ahorros energéticos y la revalorización del inmueble», comienza por señalar. Una vez que ya se han acabado los fondos europeos, la clave para que no se parezca la actividad pasa, a su juicio, por garantizar un marco legislativo estable para que quienes aco-

metan la inversión tengan la seguridad de que el apoyo público continuará de forma permanente, desvinculado del ciclo político. «Es una cuestión de país y hay que sentar unas bases claras para que la gente coja confianza», ahonda.

Para que la rehabilitación energética gane tracción, el experto también incide en la necesidad de acelerar la resolución de los expedientes para evitar cuellos de botella como los ocurridos con los fondos europeos. Laura Visier, directora de Rehabilitación de UCI, explica que, además de un efecto positivo, los Next Generation han dejado aprendizajes: «Hemos comprobado que disponer de una subvención no es suficiente para que una comunidad de propietarios dé el paso y rehabilite su edificio. Los procesos han sido complejos, con diferencias entre territorios y unos plazos que no siempre encajan con los tiempos reales de decisión de las comunidades».

Incentivos estables

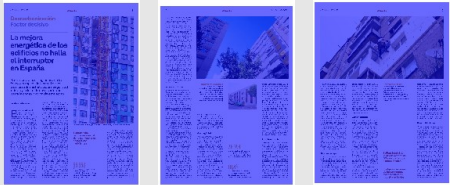
Y la cuestión que a todos nos aborda es qué va a suceder después de estos fondos. «El reto es transformar ese impulso extraordinario en un mercado de rehabilitación estable y sostenido en el tiempo. Para ello necesitamos simplificar procesos, generar certidumbre en las comunidades y combinar ayudas públicas bien orientadas con financiación privada accesible», desliza. Por este motivo, habla de una actuación en dos frentes: por un lado, incentivos públicos más estables y focalizados y, por otro, financiación privada que permita a familias y comunidades afrontar la inversión sin que suponga una barrera. Cree que

26.394

Son los GWh que España se ha propuesto reducir del consumo de energía final en el sector residencial en 2030

10,8%

Es el porcentaje de ocupados en construcción menores de 30 años, lo que refleja el necesario relevo generacional



el nuevo Plan Estatal de Vivienda es importante porque da continuidad al impulso generado en los últimos años e incorpora líneas específicas para la rehabilitación y la mejora de la eficiencia energética. Lo próximo es «pasar de una política basada en programas extraordinarios a un modelo en el que rehabilitar sea algo cada vez más normal y accesible para las comunidades».

Comparte este extremo Celia Pérez, vicepresidenta ejecutiva del negocio Construction Solutions de Molins, para quien el reto es evitar que la puesta a punto dependa de ciclos extraordinarios de ayudas y consolidarla como una política estable y previsible a largo plazo: “No basta con subvencionar la rehabilitación: hay que facilitar su ejecución, con procedimientos más sencillos y previsible, información clara y un buen acompañamiento técnico desde el diagnóstico hasta la obra”. En el ‘debe’ incluye una visión más integral de la rehabilitación, para que se perciba como una inversión que mejora la calidad de vida y el valor del parque edificado, y no únicamente como una actuación vinculada a una subvención puntual.

Abordaje integral

Como criterio general, es recomendable, en primer lugar, actuar sobre la demanda de energía, mejorando el ‘abrigo’ del edificio, esto es, la envolvente térmica, su forma y materiales (medidas pasivas), para después mejorar la eficiencia de las instalaciones de calefacción y refrigeración e incorporar fuentes de energía renovables teniendo en cuenta esta nueva y menor necesi-

dad de energía (medidas activas). Para Sebastián Molinero, secretario general de Andimac, la asociación que representa a la distribución profesional de materiales para la edificación y rehabilitación, con un parque que envejece a la par de su población, el riesgo creciente de deterioro del corazón de barrios y ciudades requiere de «políticas de muy largo plazo y amplios consensos entre agentes públicos y privados», acuerdos que despierten confianza en los operadores privados y seguridad jurídica.

Gestión eficiente

Bajo su punto de vista, las medidas fiscales, continuadas en el tiempo, generan cambios estructurales y, por tanto, son una de las palancas más atractivas. «Deberían fomentarse sobre la demanda y sobre la oferta, por ejemplo, sobre empresas que certifiquen sus esfuerzos de formación para potenciar las capacidades de los trabajadores, porque todo ello redundaría en favor de la calidad y la empleabilidad», dice. Las ayudas directas, recuerda, deberían lograr un mejor equilibrio entre vigilancia, riesgos y accesibilidad, sin perder de vista una cuestión: «Que no estén dispersas y troceadas en múltiples líneas nacionales, autonómicas, provinciales y locales, y en algunas de estas dimensiones con varias líneas en paralelo. La ineficiencia genera multiplicidad de costes».

El sector reivindica estas actuaciones con el problema de la sequía de personal como telón de fondo. Andimac ha detectado un claro freno en el crecimiento del mercado porque no existe capacidad de ins-

Alternativa probada
La rehabilitación de fachadas con SATE (Sistema de Aislamiento Térmico por el Exterior), como la que se muestra en la imagen superior, es una excelente opción para mejorar la eficiencia energética del edificio

talación y por los costes que implican determinados trabajos como consecuencia de esta escasez. «Esta falta de capacidad de instalación está transformando incluso la naturaleza de los trabajos, ya que se pueden llegar a sustituir productos con mayor complejidad o requerimiento de tiempo en su ejecución por otros. Todo ello tiene otras derivadas incluso a nivel de competitividad industrial», alerta el secretario general de la asociación. El sector se encuentra en una encrucijada porque el conocimiento, además, está entrando en una fase acelerada de jubilación, lo que ahonda más la brecha de oficio y cualificación.

El reto del talento

Tal y como recoge un estudio de la Fundación Laboral de la Construcción, el 22% de los ocupados en construcción tiene 55 años o más, mientras que los menores de 30 representan el 10,8%. En los próximos cinco años, más de 139.000 profesionales podrían alcanzar la edad de jubilación. Celia Pérez, de Molins, explica que esta situación condiciona la capacidad para incrementar el ritmo de rehabilitación. «Y el desafío no es solo disponer de más mano de obra, sino contar con profesionales suficientemente cualificados para unas intervenciones que son cada vez más exigentes desde el punto de vista técnico», matiza. Para paliar el déficit, apuesta por atraer talento joven, incorporar más mujeres y nuevos perfiles y reforzar la formación y especialización de los profesionales. Pilares sobre los que apuntalar el despegue definitivo de la rehabilitación energética.

El Plan Estatal de Vivienda destina un 30% de los fondos a rehabilitación

El objetivo es pasar de los programas extraordinarios a modelos estables