

La certificació energètica, obligatòria per vendre o llogar un immoble

L'escala d'eficiència de la A a la G arriba als edificis com a requisit per operar al mercat immobiliari. Una etiqueta orientativa que situa el consum energètic i les emissions al centre de la decisió de compra.

Des de principis de 2013, la certificació energètica dels edificis passa a ser un requisit per vendre o llogar un immoble. La mesura trasllada a l'habitatge una lògica que el consumidor ja coneix d'altres àmbits: una escala d'eficiència de la A a la G, on la lletra A identifica el rendiment més alt i la G el més baix. És la mateixa classificació que apareix des de fa anys en neveres, rentadores o televisors, ara aplicada a l'envolupant i les instal·lacions d'un edifici.

Una etiqueta orientativa, no un llindar mínim

Convé precisar l'abast de l'obligació. La certificació és obligatòria per llogar o vendre, però no s'exigeix cap grau concret per fer-ho. La classificació és orientativa: informa qui compra o lloga del comportament energètic real de l'immoble, sense vetar cap operació. El seu valor és fer visible una variable que fins ara quedava fora del càlcul, el consum energètic de l'edifici i les emissions de CO2 associades.

Aquesta transparència té conseqüències de mercat. Dos immobles de característiques similars deixen de ser equivalents si un té una qualificació A i l'altre una G, perquè la primera es tradueix en estalvi energètic i la segona en un sobrecost mensual. Segons l'Associació Espanyola per a la Qualitat en l'Edificació (ASECE), la diferència de despesa energètica entre habitatges d'un extrem i l'altre de l'escala pot arribar al 70%.

Un incentiu per a la rehabilitació

El disseny de la mesura busca conscienciar i activar el sector de la rehabilitació. El càlcul de referència és clar: una inversió d'uns 5.000 euros en millores pot quedar amortitzada en cinc anys, i a partir d'aquell moment comença l'estalvi net en energia. La qualificació deixa de ser un tràmit i es converteix en un argument econòmic per intervenir sobre l'edifici existent.

Qui emet el certificat i què analitza

L'estudi i la certificació corresponen a un tècnic autoritzat, és a dir, un arquitecte, arquitecte tècnic, enginyer o enginyer tècnic, que a més ha de presentar una proposta de millores possibles per augmentar l'eficiència de l'edifici. L'anàlisi no es limita a un sol paràmetre, sinó que recorre tot el sistema energètic de l'habitatge:

- Calefacció, refrigeració i aigua calenta sanitària.
- Il·luminació i sistema de generació d'energia.
- Classe energètica dels electrodomèstics.
- L'envolupant, que inclou parets, forjats, finestres, terres, teulades, portes i xemeneies.

La qualificació obtinguda ha d'aparèixer als anuncis publicats en revistes o a Internet, de manera que el nivell de l'immoble sigui informació disponible abans de qualsevol visita.

Cost, vigència i gestió

El preu del certificat depèn de l'empresa certificadora escollida i no està regulat per l'Estat, tot i que s'estima una taxa administrativa d'uns 30 euros. El document té una validesa de deu anys, i són les comunitats autònomes les encarregades de gestionar-ne la inspecció. La mesura comporta inicialment un increment de despesa, però el balanç a llarg termini es projecta en termes d'estalvi: l'equivalent a 13.400 tones de petroli anuals en consum energètic evitat.

La lectura de PAPIK Group

A PAPIK Group rebem la iniciativa amb bona disposició i confiem que ajudi a interioritzar la importància de l'eficiència energètica en la construcció, tant per l'estalvi econòmic com per la reducció de la contaminació ambiental. La certificació obligatòria fixa un terra comú de transparència, i el seu mèrit principal és pedagògic: acostuma el mercat a valorar el comportament energètic d'un edifici. Aquest mateix criteri és el que porta més enllà estàndards com el Passivhaus, que no es conformen amb classificar el consum sinó que el redueixen des del projecte.

Una etiqueta no fa eficient un edifici; només posa nom al que ja és. El salt de qualitat comença quan l'eficiència es decideix al projecte, no al certificat.