

## Directiva EPBD i els vuit milions d'habitatges: què diu la norma i què no

Des del gener circula una xifra que no apareix en cap document oficial. El text de la directiva i el pla que Espanya ha enviat a Brussel·les expliquen una altra cosa, i per a qui té una casa antiga no és menys exigent.

Al gener de 2026 diversos mitjans van publicar que més de vuit milions d'habitatges espanyols s'havien de rehabilitar energèticament abans de 2030. L'argument era sempre el mateix: a partir d'aquell any, un pis sense almenys una E al certificat energètic no es podria vendre ni llogar. La xifra s'atribuïa al Ministeri d'Habitatge, però cap de les peces no enllaçava cap document, i al web del ministeri no n'hi ha rastre.

La Representació de la Comissió Europea a Espanya ja ho havia desmentit el 21 d'octubre de 2025, en una nota que responia exactament aquest rumor. La Unió no fixa cap lletra mínima per als habitatges, no en limita la venda ni el lloguer i no imposa obligacions de renovació a cada propietari. El que sí que fa la directiva té menys titular, però a mitjà termini pesará més en el valor d'una casa que la prohibició imaginària.

Al maig vam explicar què canvia el nou Codi Tècnic per a l'obra nova, amb la petjada de carboni com a gran novetat. Aquest article tracta l'altra meitat del problema, que és molt més gran: els edificis que ja estan construïts.

### Què exigeix la directiva EPBD als habitatges existents

La Directiva (UE) 2024/1275, coneguda per les sigles angleses EPBD (Energy Performance of Buildings Directive), es va aprovar el 24 d'abril de 2024, i els estats l'havien de transposar abans del 29 de maig de 2026. Per als habitatges existents, l'obligació central és a l'article 9.2 i no recau sobre cada propietari, sinó sobre l'Estat. Cada país ha de reduir el consum mitjà d'energia primària del seu parc residencial com a mínim un 16% el 2030 i entre un 20% i un 22% el 2035, sempre respecte de 2020.

La condició que dona forma a tot plegat ve a continuació: com a mínim el 55% d'aquesta reducció ha de sortir de la renovació del 43% d'edificis residencials menys eficients. La política pública, per tant, s'haurà de concentrar en les cases i els blocs que més consumeixen. Els edificis no residencials sí que tenen normes mínimes d'eficiència amb calendari (article 9.1). Els habitatges, no.

Hi ha altres peces que arribaran al propietari per via indirecta. El passaport de renovació (article 12) és un full de ruta per etapes per portar un edifici a zero emissions; els estats l'han de tenir operatiu, però és voluntari tret que el Govern el faci obligatori. Els certificats energètics passaran a una escala A-G harmonitzada (article 19), en què la A correspon a un edifici de zero emissions i la G, als edificis menys eficients del parc de cada país. Des de l'1 de gener de 2025 ja no es poden subvencionar calderes autònomes de combustibles fòssils (article 17.15), i els plans nacionals han d'incloure'n l'eliminació completa com a molt tard el 2040. Aquest últim és un objectiu de planificació, no una prohibició de l'articulat.

## Les xifres reals del pla espanyol

Espanya va enviar a Brussel·les l'esborrany del seu Pla Nacional de Renovació d'Edificis el 30 de desembre de 2025, i la versió definitiva s'ha d'aprovar abans que acabi 2026. És el document que diu quants habitatges preveu rehabilitar el país, i els números no s'assemblen als vuit milions.

Entre 2020 i 2030, l'esborrany del pla preveu 4.455.000 habitatges rehabilitats, la gran majoria amb actuacions lleugeres: 300.000 rehabilitacions profundes, 916.946 de mitjanes i 3.238.054 de lleugeres. El mateix document ho tradueix a 1.567.986 rehabilitacions profundes equivalents. El 43% menys eficient del parc, el segment que la directiva posa al centre, són 7.157.926 habitatges repartits en 3.799.163 edificis, i el pla en situa la renovació completa el 2050, no el 2030. Fins a 2030 en preveu 2.385.975, a un ritme de 238.598 l'any.

Al document hi ha una única xifra propera als vuit milions: els 8,1 milions d'habitatges principals que el 2021 s'escalfaven amb gas natural o derivats del petroli, i que el pla vol reduir a uns dos milions el 2040. Parla de calefacció. No parla d'obres obligatòries abans de 2030.

## Un parc gran, antic i mal qualificat

Segons el cens de 2021 de l'INE, a Espanya hi ha 26.623.708 habitatges, dels quals 18.536.616 són residències principals. Gairebé la meitat dels edificis, el 49,3% segons l'esborrany del pla, es van construir abans de 1980, quan la primera norma tèrmica espanyola, la NBE-CT-79, tot just entrava en vigor. I el 58% dels edificis residencials menys eficients són d'aquella època.

Els certificats energètics dibuixen el mateix quadre. Dels 4.557.452 certificats residencials registrats a Espanya el 2023, el 85,1% tenien una E, una F o una G en consum. A Catalunya, sobre 1.079.129 certificats, la proporció arriba gairebé al 89%. La dada té un biaix, perquè només es certifica el que es ven o es lloga, i per tant no és una fotografia completa del parc. Però cap altra font no apunta en sentit contrari.

Més que el volum, el que preocupa és el ritme. L'esborrany comptabilitza unes 540.000 rehabilitacions anuals entre 2020 i 2023, sense distingir-ne la intensitat. Les profundes, comptades pels visats dels col·legis d'arquitectes, van ser 31.532 l'any, i el 2023 van representar el 0,17% del parc. La distància entre aquestes xifres i els objectius explica per què el pla es recolza tant en les actuacions lleugeres.

## Espanya fa tard

El termini de transposició va vèncer el 29 de maig. El 15 de juliol, la Comissió Europea va enviar cartes d'emplaçament als vint-i-set estats membres, Espanya inclosa, per no haver incorporat completament la directiva. El pas següent del procediment d'infracció és un dictamen motivat. Segons el Green Building Council España, al maig Espanya havia incorporat al voltant del 60% de les disposicions. La modificació del Codi Tècnic que en trasllada una part, amb el càlcul de la petjada de carboni, va sortir a audiència pública entre el novembre i el desembre de 2025 i, a data d'avui, encara no s'ha publicat al BOE.

Per al propietari, el retard té una lectura pràctica: les regles concretes (com es calcularà la nova escala, qui emetrà els passaports, quines ajudes hi haurà) encara no són definitives. Esperar-les per començar a pensar la casa, en canvi, no té gaire sentit, perquè la direcció està escrita des de 2024.

## On sí que es notarà: en el preu i en la factura

Sense cap prohibició de vendre, la pressió arriba per una via més lenta i més segura, que és el preu. El Banc d'Espanya va publicar el maig de 2025 un estudi amb més d'un milió de compravendes entre 2015 i 2022. Un habitatge amb una A o una B es venia de mitjana un 9,7% més car que un de comparable amb F o G, i la diferència va créixer fins al 18,3% el 2022. En habitatges unifamiliars aïllats, la prima s'acostava al 19,5%. L'IESE i Tinsa, amb 243.414 immobles analitzats entre 2012 i 2024, calculen que cada lletra de millora aporta de mitjana un 1,3% de valor.

La factura seguirà un camí semblant. El nou mercat europeu de drets d'emissió per a edificis i transport, l'ETS2, funcionarà plenament a partir de 2028 i posarà preu al CO<sub>2</sub> dels combustibles de calefacció, cosa que previsiblement encarirà escalfar una casa amb gas o gasoil. Per esmorteir-ho, el Fons Social pel Clima mobilitzarà 86.700 milions d'euros a la Unió entre 2026 i 2032; el pla que Espanya ha sotmès a informació pública en preveu 9.099 milions, 4.723 dels quals per a edificis.

Les ajudes actuals també tenen data. Els programes de rehabilitació residencial dels fons Next Generation EU fixaven el 30 de juny de 2026 com a límit per acabar les obres, i el Pla Estatal d'Habitatge 2026-2030 ha obert la porta a prorrogar-ne els terminis. Ho detallem a la guia de subvencions de rehabilitació a Catalunya.

## Com ordenar la rehabilitació d'una casa anterior a 1980

La conclusió pràctica no és córrer a fer obres abans de 2030, sinó no fer-les en l'ordre equivocat. La directiva empeny cap a rehabilitacions per etapes, i aquí hi ha un risc que veiem sovint: intervencions parcials que després impedeixen fer bé les següents. Canviar les finestres sense preveure com es trobaran amb un aïllament de façana futur, o instal·lar una bomba de calor dimensionada per a una casa que perd calor per totes bandes, són diners que s'acaben gastant dues vegades.

L'ordre raonable comença per l'envolupant: aïllament continu de façanes, coberta i solera, tractament dels ponts tèrmics i hermeticitat. Després ve la ventilació mecànica amb recuperació de calor i, al final, un equip de climatització que, amb la demanda ja reduïda, surt petit. És la lògica de l'estàndard EnerPHit, la versió de Passivhaus per a rehabilitació, i també la d'un bon passaport de renovació: un pla en què cada fase prepara la següent.

No sempre és la resposta. Quan l'estructura, la distribució o la parcel·la ho aconsellen, enderrocar i tornar a construir pot sortir més a compte, i en vam parlar a [substituir o rehabilitar](#). En els edificis plurifamiliars la decisió és de la comunitat de propietaris, amb uns terminis i unes ajudes propis, que expliquem a la pàgina de [rehabilitació de comunitats](#).

A PAPIK Group fa trenta anys que construïm i rehabilitem a Catalunya. La directiva no obligarà ningú a fer obres el 2030, però el mercat ja fa anys que distingeix les cases que consumeixen poc de les que no, i la distància creix. Per a qui tingui un habitatge anterior a 1980, el punt de partida és una [diagnosi energètica de la casa](#) que ordeni les intervencions abans de pressupostar-ne cap.

## Preguntes freqüents

### La directiva EPBD obliga a rehabilitar el meu habitatge abans de 2030?

No. Obliga cada estat a reduir el consum mitjà d'energia primària del parc residencial, com a mínim un 16% el 2030 respecte de 2020, i a obtenir més de la meitat d'aquesta reducció del 43% d'edificis menys eficients. No fixa cap obligació d'obra per a cada habitatge.

### Es podrà vendre o llogar un pis amb una E, una F o una G?

Sí. La Representació de la Comissió Europea a Espanya ha confirmat que la directiva no limita la venda ni el lloguer en funció de la qualificació energètica. El que canvia és el preu: segons el Banc d'Espanya, una A o una B es ven de mitjana un 9,7% més cara que una F o G comparable.

### Què és el passaport de renovació?

És un full de ruta per etapes que indica quines intervencions necessita un edifici per arribar a zero emissions, en quin ordre i amb quin benefici. Els estats l'havien de tenir operatiu el 29 de maig de 2026; per als propietaris és voluntari, tret que el Govern decideixi el contrari.

### Encara es poden instal·lar calderes de gas?

Sí, la directiva no ho prohibeix. Des de l'1 de gener de 2025 no es poden subvencionar calderes autònomes de combustibles fòssils, i els plans nacionals n'han de preveure l'eliminació completa com a molt tard el 2040.

### Llegiu també:

[El nou CTE i la petjada de carboni dels edificis](#)

[EnerPHit, l'estàndard Passivhaus per a la rehabilitació](#)

[Subvencions Next Generation EU de rehabilitació a Catalunya](#)