

La certificación energética, obligatoria para vender o alquilar un inmueble

La escala de eficiencia de la A a la G llega a los edificios como requisito para operar en el mercado inmobiliario. Una etiqueta orientativa que sitúa el consumo energético y las emisiones en el centro de la decisión de compra.

Desde principios de 2013, la certificación energética de los edificios pasa a ser un requisito para vender o alquilar un inmueble. La medida traslada a la vivienda una lógica que el consumidor ya conoce de otros ámbitos: una escala de eficiencia de la A a la G, donde la letra A identifica el rendimiento más alto y la G el más bajo. Es la misma clasificación que aparece desde hace años en frigoríficos, lavadoras o televisores, ahora aplicada a la envolvente y las instalaciones de un edificio.

Una etiqueta orientativa, no un umbral mínimo

Conviene precisar el alcance de la obligación. La certificación es obligatoria para alquilar o vender, pero no se exige ningún grado concreto para hacerlo. La clasificación es orientativa: informa a quien compra o alquila del comportamiento energético real del inmueble, sin vetar ninguna operación. Su valor está en hacer visible una variable que hasta ahora quedaba fuera del cálculo, el consumo energético del edificio y las emisiones de CO2 asociadas.

Esta transparencia tiene consecuencias de mercado. Dos inmuebles de características similares dejan de ser equivalentes si uno tiene una calificación A y el otro una G, porque la primera se traduce en ahorro energético y la segunda en un sobrecoste mensual. Según la Asociación Española para la Calidad en la Edificación (ASECE), la diferencia de gasto energético entre viviendas de un extremo y otro de la escala puede llegar al 70%.

Un incentivo para la rehabilitación

El diseño de la medida busca concienciar y activar el sector de la rehabilitación. El cálculo de referencia es claro: una inversión de unos 5.000 euros en mejoras puede quedar amortizada en cinco años, y a partir de ese momento comienza el ahorro neto en energía. La calificación deja de ser un trámite y se convierte en un argumento económico para intervenir sobre el edificio existente.

Quién emite el certificado y qué analiza

El estudio y la certificación corresponden a un técnico autorizado, es decir, un arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero o ingeniero técnico, que además debe presentar una propuesta de mejoras posibles para aumentar la eficiencia del edificio. El análisis no se limita a un solo parámetro, sino que recorre todo el sistema energético de la vivienda:

- Calefacción, refrigeración y agua caliente sanitaria.
- Iluminación y sistema de generación de energía.
- Clase energética de los electrodomésticos.
- La envolvente, que incluye paredes, forjados, ventanas, suelos, tejados, puertas y chimeneas.

La calificación obtenida debe aparecer en los anuncios publicados en revistas o en Internet, de modo que el nivel del inmueble sea información disponible antes de cualquier visita.

Coste, vigencia y gestión

El precio del certificado depende de la empresa certificadora elegida y no está regulado por el Estado, aunque se estima una tasa administrativa de unos 30 euros. El documento tiene una validez de diez años, y son las comunidades autónomas las encargadas de gestionar su inspección. La medida conlleva inicialmente un incremento de gasto, pero el balance a largo plazo se proyecta en términos de ahorro: el equivalente a 13.400 toneladas de petróleo anuales en consumo energético evitado.

La lectura de PAPIK Group

En PAPIK Group recibimos la iniciativa con buena disposición y confiamos en que ayude a interiorizar la importancia de la eficiencia energética en la construcción, tanto por el ahorro económico como por la reducción de la contaminación ambiental. La certificación obligatoria fija un suelo común de transparencia, y su mérito principal es pedagógico: acostumbra al mercado a valorar el comportamiento energético de un edificio. Ese mismo criterio es el que lleva más allá estándares como el Passivhaus, que no se conforman con clasificar el consumo sino que lo reducen desde el proyecto.

Una etiqueta no hace eficiente un edificio; solo pone nombre a lo que ya es. El salto de calidad empieza cuando la eficiencia se decide en el proyecto, no en el certificado.