

El nuevo Código Técnico de la Edificación exige por primera vez medir la huella de carbono de un edificio completo

El CTE 2026 introduce un cambio estructural: ya no basta con construir edificios eficientes, también será obligatorio medir el CO₂ generado durante todo su ciclo de vida, desde la construcción hasta la demolición.

El nuevo Documento Básico de Sostenibilidad Ambiental (DB-HSA) introduce criterios de carbono de ciclo de vida y formaliza la definición de «edificio de cero emisiones». Los plazos son concretos: obligatorio desde enero de 2028 para edificios nuevos de más de 1.000 m², y desde enero de 2030 para toda obra nueva.

La adaptación de un proyecto convencional a estos requisitos puede suponer un incremento de unos 18.000 euros por vivienda. Para quien ya construye casas pasivas con sistemas de bajo impacto, la diferencia será mínima. Para quien mantiene métodos convencionales, el sobre coste será difícil de absorber.

Merece la pena analizar qué cambia exactamente, porque las implicaciones para quien construye, promueve o invierte hoy son considerables.

Del consumo energético a la huella de carbono: un cambio de enfoque profundo

Hasta ahora, la normativa española se centraba en una variable principal: cuánta energía necesita el edificio para funcionar. Calefacción, refrigeración, agua caliente, iluminación. El nuevo CTE amplía ese enfoque de manera considerable.

El DB-HSA exige evaluar el potencial de calentamiento global del edificio a lo largo de toda su vida. Eso incluye las emisiones asociadas a la fabricación de materiales, su transporte, el proceso constructivo y el fin de vida del edificio. Construir algo que consuma poco deja de ser suficiente si el proceso de levantarlo ha generado una cantidad desproporcionada de CO₂. La evaluación se vuelve integral.

Se refuerzan las exigencias del DB-HE en ahorro de energía y aparece el nuevo HE 6, que obliga a instalar generación solar en determinados edificios. Desde mayo de 2026, toda nueva construcción residencial debe incluir infraestructura para carga de vehículos eléctricos.

Los plazos son relevantes. Enero de 2028 para edificios públicos y obra nueva de gran escala. Enero de 2030 para el resto. Un proyecto que empiece a diseñarse hoy puede encontrarse con estas exigencias cuando esté en fase de ejecución. Diseñar sin tenerlo en cuenta constituye un riesgo que conviene medir.

El pasaporte de renovación: una hoja de ruta para cada edificio existente

La normativa no se limita a la obra nueva. También alcanza al parque edificado existente a través de un instrumento nuevo: el pasaporte de renovación.

España debe tenerlo implementado antes del 29 de mayo de 2026, según la Directiva EPBD 2024/1275. Se trata de un documento digital que traza un plan personalizado para llevar cada edificio hacia las emisiones cero antes de 2050. No es una foto fija como el certificado energético actual. Es un plan por etapas: qué intervenciones hacen falta, en qué orden y qué beneficio aporta cada una.

Para quien ya posee una vivienda, el pasaporte afectará directamente a la valoración del activo. Un edificio con una hoja de ruta viable mantendrá su posición en el mercado. Uno cuyo pasaporte revele intervenciones costosas tendrá dificultades para venderse o alquilarse en condiciones favorables.

Aquí aparece uno de los argumentos más contundentes a favor de construir hoy una casa pasiva: una vivienda que nace cumpliendo los estándares más exigentes no necesita renovaciones futuras para adaptarse. Su pasaporte está, desde el primer día, en la mejor posición posible. Es protección frente a una normativa que solo se endurecerá con el tiempo.

Las casas pasivas no se adaptan al nuevo CTE. Lo superan. Quien construye hoy bajo este estándar cumple, de facto, la normativa de 2030.

Casa pasiva y construcción en seco: la respuesta coherente a la huella de carbono

Que la normativa mida ahora la huella de carbono del ciclo de vida completo tiene una consecuencia técnica que no resulta evidente a primera vista: importa cómo se construye el edificio, no únicamente cómo funciona después.

La construcción húmeda convencional arrastra un problema de base en esta ecuación. La producción de cemento genera cerca del 8% de las emisiones globales de CO₂. La cocción de cerámicas, el transporte de materiales pesados y los residuos de obra húmeda añaden un impacto que, con la nueva normativa, deberá contabilizarse y justificarse. Para el método tradicional, el nuevo marco supone un encarecimiento considerable.

En PAPIK Group, nuestro sistema de construcción en seco con estructura industrializada ofrece ventajas directas en esta nueva ecuación. Los elementos se fabrican en entorno controlado, con un aprovechamiento de material superior y una generación de residuos que puede ser un 90% inferior a la de la obra convencional. El montaje en seco elimina los procesos de fraguado y las emisiones asociadas. La precisión de la fabricación industrializada permite optimizar aislamientos y hermeticidad, reduciendo las emisiones tanto en fase de uso como en fase de construcción.

Combinando ese sistema con el diseño de una casa pasiva (demanda energética mínima, envolvente de alto rendimiento, ventilación con recuperación de calor), la huella de carbono de ciclo de vida queda entre un 40% y un 60% por debajo de una vivienda convencional equivalente. Con la nueva normativa, esa diferencia se traduce directamente en ventaja competitiva.

Para promotores e inversores: el riesgo normativo como variable de decisión

Un promotor que evalúa un proyecto residencial en 2026 se enfrenta a una variable que hasta hace poco no existía: la posibilidad de que su proyecto quede obsoleto antes de terminarlo.

El calendario lo explica. Un proyecto que arranque diseño ahora y consiga licencia a mediados de 2027 puede completar su ejecución en 2028 o 2029. Para entonces, las nuevas exigencias del CTE ya estarán parcial o totalmente en vigor. Diseñar cumpliendo el mínimo vigente hoy puede exigir un rediseño costoso mañana.

Los fondos de inversión inmobiliaria ya han integrado esta realidad. La eficiencia energética y la huella de carbono entran en los modelos de due diligence y en los criterios ESG que condicionan el acceso a financiación. Un activo alineado con la normativa de 2030 obtiene mejores condiciones de crédito, se comercializa con mayor rapidez y mantiene su valor en un marco regulatorio que se endurecerá progresivamente.

Para un particular que construye su vivienda, la lógica opera de forma equivalente: una casa pasiva hoy significa no tener que preocuparse por ninguna reforma normativa en los próximos treinta años. Eso tiene un valor económico real, aunque no aparezca reflejado en ningún presupuesto.

La ventana para anticiparse está abierta. No permanecerá así indefinidamente

Todos los ciclos normativos siguen un patrón reconocible. Primero se produce resistencia: el sector lo percibe como un sobre coste injustificado. Después llega la adaptación reactiva, con ajustes parciales y costosos. Y al final, quienes se posicionaron pronto mantienen una ventaja que los demás tardan años en cerrar.

Con el nuevo CTE y la transposición completa de la directiva EPBD, España se encuentra al inicio de un ciclo particularmente ambicioso. Todavía existe margen para posicionarse con ventaja. Pero los plazos de 2028 y 2030 están fijados, y cada mes que pasa reduce ese margen.

Las casas pasivas construidas con sistemas industrializados y en seco son, a día de hoy, la respuesta más completa a este nuevo marco. No porque estuvieran diseñadas para cumplir una normativa concreta, sino porque responden a una lógica de construcción rigurosa que la normativa, finalmente, ha decidido exigir.