

Directiva EPBD y los ocho millones de viviendas: qué dice la norma y qué no

Desde enero circula una cifra que no aparece en ningún documento oficial. El texto de la directiva y el plan que España ha enviado a Bruselas cuentan otra cosa, y para quien tiene una casa antigua no es menos exigente.

En enero de 2026 varios medios publicaron que más de ocho millones de viviendas españolas debían rehabilitarse energéticamente antes de 2030. El argumento era siempre el mismo: a partir de ese año, un piso sin al menos una E en el certificado energético no podría venderse ni alquilarse. La cifra se atribuía al Ministerio de Vivienda, pero ninguna de esas piezas enlazaba un documento, y en la web del ministerio no hay rastro de ella.

La Representación de la Comisión Europea en España ya lo había desmentido el 21 de octubre de 2025, en una [nota que respondía exactamente a ese rumor](#). La Unión no fija ninguna letra mínima para las viviendas, no limita su venta ni su alquiler y no impone obligaciones de renovación a cada propietario. Lo que sí hace la directiva da menos titulares, pero a medio plazo pesará más en el valor de una casa que la prohibición imaginaria.

En mayo explicamos [qué cambia el nuevo Código Técnico para la obra nueva](#), con la huella de carbono como gran novedad. Este artículo trata la otra mitad del problema, que es mucho mayor: los edificios que ya están construidos.

Qué exige la directiva EPBD a las viviendas existentes

La [Directiva \(UE\) 2024/1275](#), conocida por sus siglas en inglés EPBD (Energy Performance of Buildings Directive), se aprobó el 24 de abril de 2024, y los Estados debían transponerla antes del 29 de mayo de 2026. Para las viviendas existentes, la obligación central está en el artículo 9.2 y no recae sobre cada propietario, sino sobre el Estado. Cada país debe reducir el consumo medio de energía primaria de su parque residencial al menos un 16% en 2030 y entre un 20% y un 22% en 2035, siempre respecto a 2020.

La condición que da forma al conjunto viene a continuación: al menos el 55% de esa reducción debe salir de la renovación del 43% de edificios residenciales menos eficientes. La política pública, por tanto, tendrá que concentrarse en las casas y los bloques que más consumen. Los edificios no residenciales sí tienen normas mínimas de eficiencia con calendario (artículo 9.1). Las viviendas, no.

Hay otras piezas que llegarán al propietario por vía indirecta. El pasaporte de renovación (artículo 12) es una hoja de ruta por etapas para llevar un edificio a cero emisiones; los Estados deben tenerlo operativo, pero es voluntario salvo que el Gobierno lo haga obligatorio. Los certificados energéticos pasarán a una escala A-G armonizada (artículo 19), en la que la A corresponde a un edificio de cero emisiones y la G, a los edificios menos eficientes del parque de cada país. Desde el 1 de enero de 2025 ya no pueden subvencionarse calderas autónomas de combustibles fósiles (artículo 17.15), y los planes nacionales deben incluir su eliminación completa a más tardar en 2040. Esto último es un objetivo de planificación, no una prohibición del articulado.

Las cifras reales del plan español

España envió a Bruselas el borrador de su Plan Nacional de Renovación de Edificios el 30 de diciembre de 2025, y la versión definitiva debe aprobarse antes de que acabe 2026. Es el documento que dice cuántas viviendas prevé rehabilitar el país, y sus números no se parecen a los ocho millones.

Entre 2020 y 2030, el borrador del plan prevé 4.455.000 viviendas rehabilitadas, la gran mayoría con actuaciones ligeras: 300.000 rehabilitaciones profundas, 916.946 medias y 3.238.054 ligeras. El propio documento lo traduce a 1.567.986 rehabilitaciones profundas equivalentes. El 43% menos eficiente del parque, el segmento que la directiva pone en el centro, son 7.157.926 viviendas repartidas en 3.799.163 edificios, y el plan sitúa su renovación completa en 2050, no en 2030. Hasta 2030 prevé 2.385.975, a un ritmo de 238.598 al año.

En el documento aparece una única cifra cercana a los ocho millones: los 8,1 millones de viviendas principales que en 2021 se calentaban con gas natural o derivados del petróleo, y que el plan quiere reducir a unos dos millones en 2040. Habla de calefacción. No habla de obras obligatorias antes de 2030.

Un parque grande, antiguo y mal calificado

Según el censo de 2021 del INE, en España hay 26.623.708 viviendas, de las cuales 18.536.616 son residencias principales. Casi la mitad de los edificios, el 49,3% según el borrador del plan, se construyeron antes de 1980, cuando la primera norma térmica española, la NBE-CT-79, apenas entraba en vigor. Y el 58% de los edificios residenciales menos eficientes son de aquella época.

Los certificados energéticos dibujan el mismo cuadro. De los 4.557.452 certificados residenciales registrados en España en 2023, el 85,1% tenía una E, una F o una G en consumo. En Cataluña, sobre 1.079.129 certificados, la proporción llega casi al 89%. El dato tiene un sesgo, porque solo se certifica lo que se vende o se alquila, así que no es una fotografía completa del parque. Pero ninguna otra fuente apunta en sentido contrario.

Más que el volumen, lo que preocupa es el ritmo. El borrador contabiliza unas 540.000 rehabilitaciones anuales entre 2020 y 2023, sin distinguir su intensidad. Las profundas, contadas por los visados de los colegios de arquitectos, fueron 31.532 al año, y en 2023 representaron el 0,17% del parque. La distancia entre estas cifras y los objetivos explica por qué el plan se apoya tanto en las actuaciones ligeras.

España llega tarde

El plazo de transposición venció el 29 de mayo. El 15 de julio, la Comisión Europea envió cartas de emplazamiento a los veintisiete Estados miembros, España incluida, por no haber incorporado por completo la directiva. El siguiente paso del procedimiento de infracción es un dictamen motivado. Según el Green Building Council España, en mayo España había incorporado alrededor del 60% de las disposiciones. La modificación del Código Técnico que traslada una parte, con el cálculo de la huella de carbono, salió a audiencia pública entre noviembre y diciembre de 2025 y, a fecha de hoy, todavía no se ha publicado en el BOE.

Para el propietario, el retraso tiene una lectura práctica: las reglas concretas (cómo se calculará la nueva escala, quién emitirá los pasaportes, qué ayudas habrá) aún no son definitivas. Esperarlas para empezar a pensar en la casa, en cambio, tiene poco sentido, porque la dirección está escrita desde 2024.

Dónde sí se notará: en el precio y en la factura

Sin ninguna prohibición de vender, la presión llega por una vía más lenta y más segura, que es el precio. El Banco de España publicó en mayo de 2025 un estudio con más de un millón de compraventas entre 2015 y 2022. Una vivienda con una A o una B se vendía de media un 9,7% más cara que una comparable con F o G, y la diferencia creció hasta el 18,3% en 2022. En viviendas unifamiliares aisladas, la prima se acercaba al 19,5%. El IESE y Tinsa, con 243.414 inmuebles analizados entre 2012 y 2024, calculan que cada letra de mejora aporta de media un 1,3% de valor.

La factura seguirá un camino parecido. El nuevo mercado europeo de derechos de emisión para edificios y transporte, el ETS2, funcionará plenamente a partir de 2028 y pondrá precio al CO₂ de los combustibles de calefacción, lo que previsiblemente encarecerá calentar una casa con gas o gasóleo. Para amortiguarlo, el Fondo Social para el Clima movilizará 86.700 millones de euros en la Unión entre 2026 y 2032; el plan que España ha sometido a información pública prevé 9.099 millones, 4.723 de ellos para edificios.

Las ayudas actuales también tienen fecha. Los programas de rehabilitación residencial de los fondos Next Generation EU fijaban el 30 de junio de 2026 como límite para terminar las obras, y el Plan Estatal de Vivienda 2026-2030 ha abierto la puerta a prorrogar sus plazos. Lo detallamos en la guía de subvenciones de rehabilitación en Cataluña.

Cómo ordenar la rehabilitación de una casa anterior a 1980

La conclusión práctica no es correr a hacer obras antes de 2030, sino no hacerlas en el orden equivocado. La directiva empuja hacia rehabilitaciones por etapas, y aquí hay un riesgo que vemos a menudo: intervenciones parciales que después impiden hacer bien las siguientes. Cambiar las ventanas sin prever cómo se encontrarán con un futuro aislamiento de fachada, o instalar una bomba de calor dimensionada para una casa que pierde calor por todas partes, son gastos que acaban haciéndose dos veces.

El orden razonable empieza por la envolvente: aislamiento continuo de fachadas, cubierta y solera, tratamiento de los puentes térmicos y hermeticidad. Después llega la ventilación mecánica con recuperación de calor y, al final, un equipo de climatización que, con la demanda ya reducida, resulta pequeño. Es la lógica del estándar EnerPHit, la versión de Passivhaus para rehabilitación, y también la de un buen pasaporte de renovación: un plan en el que cada fase prepara la siguiente.

No siempre es la respuesta. Cuando la estructura, la distribución o la parcela lo aconsejan, derribar y volver a construir puede salir más a cuenta, y lo analizamos en sustituir o rehabilitar. En los edificios plurifamiliares la decisión es de la comunidad de propietarios, con plazos y ayudas propios, que explicamos en la página de rehabilitación de comunidades.

En PAPIK Group llevamos treinta años construyendo y rehabilitando en Cataluña. La directiva no obligará a nadie a hacer obras en 2030, pero el mercado lleva años distinguiendo las casas que consumen poco de las que no, y la distancia crece. Para quien tenga una vivienda anterior a 1980, el punto de partida es un diagnóstico energético de la casa que ordene las intervenciones antes de presupuestar ninguna.

Preguntas frecuentes

¿La directiva EPBD obliga a rehabilitar mi vivienda antes de 2030?

No. Obliga a cada Estado a reducir el consumo medio de energía primaria del parque residencial, al menos un 16% en 2030 respecto a 2020, y a obtener más de la mitad de esa reducción del 43% de edificios menos eficientes. No fija ninguna obligación de obra para cada vivienda.

¿Se podrá vender o alquilar un piso con una E, una F o una G?

Sí. La Representación de la Comisión Europea en España ha confirmado que la directiva no limita la venta ni el alquiler en función de la calificación energética. Lo que cambia es el precio: según el Banco de España, una A o una B se vende de media un 9,7% más cara que una F o G comparable.

¿Qué es el pasaporte de renovación?

Es una hoja de ruta por etapas que indica qué intervenciones necesita un edificio para llegar a cero emisiones, en qué orden y con qué beneficio. Los Estados debían tenerlo operativo el 29 de mayo de 2026; para los propietarios es voluntario, salvo que el Gobierno decida lo contrario.

¿Se pueden seguir instalando calderas de gas?

Sí, la directiva no lo prohíbe. Desde el 1 de enero de 2025 no pueden subvencionarse calderas autónomas de combustibles fósiles, y los planes nacionales deben prever su eliminación completa a más tardar en 2040.

Lea también:

[El nuevo CTE y la huella de carbono de los edificios](#)

[EnerPHit, el estándar Passivhaus para la rehabilitación](#)

[Subvenciones Next Generation EU de rehabilitación en Cataluña](#)

