



INFORME IPM: DEL EDIFICIO DE CONSUMO CASI NULO AL EDIFICIO DE CERO EMISIONES

La Directiva (UE) 2024/1275, de eficiencia energética de los edificios

Julio 2024

JGB

La directiva de eficiencia energética de los edificios parte del “edificio de cero emisiones” como concepto de edificio integrado en el sistema eléctrico que impulsa la flexibilidad energética desde el lado de la demanda para avanzar en la electrificación del parque inmobiliario. Sin embargo, la directiva nace lastrada por la aplicación de la taxonomía sobre inversiones sostenibles, cuya ambigüedad con respecto al uso de combustibles fósiles en la calefacción retrasará la rehabilitación en profundidad y la descarbonización del sector de la construcción.



Resumen ejecutivo

La nueva **Directiva (UE) 2024/1275, de eficiencia energética de los edificios**, publicada en el DOUE el 8 de mayo de 2024, es una refundición de los textos de las directivas de 2010 y 2018. Se deroga la de 2010 y se perfecciona la de 2018, que sigue plenamente vigente. El plazo de trasposición finaliza el 29 de mayo de 2026.

En los considerandos (6) y (24) de la directiva se hace un diagnóstico acertado del estado de la eficiencia energética de los edificios en la Unión Europea. El 75% de los edificios es ineficiente, más del 95% seguirán en 2050, el consumo de gas y petróleo en la calefacción alcanza el 50% y el sector residencial utiliza el gas fósil en un 39%. Sin embargo, la tasa anual de renovación energética de edificios sigue siendo baja, en torno al 1%. **“Al ritmo actual, la descarbonización del sector de la construcción requeriría siglos”.** **“Uno de los objetivos clave de la presente Directiva es activar y apoyar la renovación de edificios, incluida la transición hacia instalaciones de calefacción sin emisiones”.**

Lo revelador de este diagnóstico es que los datos son similares a los utilizados en las directivas de edificios de 2010 y 2018. El estancamiento de la tasa anual de rehabilitación de los edificios durante décadas representa el mayor fracaso de la transición energética en Europa, que ha priorizado el crecimiento de la generación renovable a gran escala y ha relegado las soluciones de flexibilidad desde la demanda, como la eficiencia energética en la edificación.

Lo que demuestran estos datos es el incumplimiento de las directivas anteriores, que establecieron una tasa anual de rehabilitación del 3% de la superficie edificada o del número de edificios y viviendas. Como consecuencia, la directiva repite los elementos más importantes de la **Directiva (UE) 2018/844**, como el cálculo de la eficiencia energética, normas mínimas de eficiencia energética, planes nacionales de renovación, generación “in situ” o autoconsumo solar, instalaciones técnicas, recarga de vehículos eléctricos, indicador de aplicaciones inteligentes o certificación energética, dándoles la relevancia que aún no han alcanzado.

Se da un amplio margen de discrecionalidad a los Estados miembros a la hora de trasponer y aplicar las normas europeas de edificios. Además de los actos delegados que la Comisión deberá publicar, los considerandos (25), (27) y (28) aclaran que, aunque las normas mínimas de eficiencia energética son el principal instrumento de la rehabilitación de los edificios existentes, estas normas deberán aplicarse con más

flexibilidad en el sector residencial que en el no residencial. Se establecen criterios y calendarios más exigentes para el parque no residencial y el residencial se remite a las normas de cada Estado miembro.

Se deberá rehabilitar el 43% del parque residencial; pero dando libertad a los gobiernos para que establezcan el cálculo de la eficiencia energética, los requisitos mínimos de eficiencia y los niveles óptimos de rentabilidad para los **edificios de consumo de energía casi nulo** y los **edificios de cero emisiones**. La metodología podrá ser diferente a escala nacional y regional. La transformación del parque inmobiliario en edificios de cero emisiones es la nueva meta, pero plagada de discrecionalidad y exenciones.

La ambigüedad sobre el uso de los combustibles fósiles en la calefacción queda reflejada en el considerando (30) en el que, citando el **Reglamento delegado (UE) 2021/2139, de taxonomía climática**, **“la renovación de edificios se considera sostenible cuando logra un ahorro de energía del 30% como mínimo”**. En coherencia con el **Reglamento (UE) 2020/852, sobre taxonomía de inversiones sostenibles**, a partir de un 30% de ahorro, cualquier tecnología será sostenible en la edificación. Cuando el artículo 13 establece que **“la Comisión publicará orientaciones sobre los que puede considerarse una caldera de combustibles fósiles”**, es que el concepto de **“edificio de cero emisiones”** no es lo que parece.

La discrecionalidad de la que disponen los gobiernos centrales, regionales y locales y la taxonomía que permite aplicar cualquier tecnología que ayude a cumplir un objetivo de sostenibilidad, aunque contamine o emita gases de efecto invernadero, hace que la descarbonización de la edificación, la rehabilitación y la eliminación de la pobreza energética, entendida como combinación de bajos ingresos, elevados costes energéticos y viviendas ineficientes, dependan más de la voluntad de los gobiernos que de la nueva directiva.



¿Qué es un edificio de cero emisiones?

El nuevo concepto que incorpora la **Directiva (UE) 2024/1275** es el “edificio de cero emisiones”, como el **edificio de alta eficiencia que la nula o poca energía que requiere no genera emisiones procedentes de combustibles fósiles in situ o una cantidad muy baja de emisiones operativas**, derivadas del funcionamiento del edificio. Cada gobierno fijará el umbral de la demanda energética, que será como mínimo un 10% inferior a la demanda de energía primaria establecido por cada Estado miembro para los edificios de consumo de energía casi nulo, tanto nuevos como renovados. Los requisitos mínimos de eficiencia, sus excepciones y los niveles óptimos de rentabilidad los establecerán los Estados miembros.

Los edificios de cero emisiones deberán poder adaptar su consumo de energía ante señales externas para contribuir a la flexibilidad desde la demanda mediante la generación distribuida y el almacenamiento. Se perfecciona el concepto del “edificio de consumo de energía casi nulo” de la **Directiva 2010/31/UE** y de la **Directiva (UE) 2018/844** que incluían la más alta eficiencia, el autoconsumo, la recarga de vehículos eléctricos, las aplicaciones inteligentes, el almacenamiento y la agregación de la demanda. Con la eliminación de las emisiones de carbono se completa el concepto de edificación sostenible.

Otro concepto que incorpora la directiva es el indicador de “potencial de calentamiento global en el ciclo de vida” (PCG). El PCG es un indicador que cuantificará las contribuciones de calentamiento global de un edificio en toda su vida útil y deberá incorporarse a la certificación energética. El ciclo de vida y la circularidad se convierten en elementos fundamentales de la construcción sostenible.

A partir de 2030 todos los edificios nuevos, 2028 para los edificios públicos, deberán ser de cero emisiones. Hasta entonces, todos los edificios nuevos deberán ser de consumo de energía casi nulo. Respecto a los edificios existentes solo se indica que los Estados miembros garantizarán que las renovaciones importantes mejoren la eficiencia energética del edificio.

Con respecto a las normas mínimas de eficiencia energética no se tienen en cuenta los criterios de los primeros borradores de eliminar las calificaciones energéticas más bajas y serán los Estados miembros los que determinen los umbrales para edificios no residenciales, de manera que, a partir de 2030 y 2033, hasta el 26% de los edificios menos eficientes deberán rehabilitarse para su posterior transformación en edificios de cero emisiones en 2050.

En 2026 cada gobierno establecerá una trayectoria de rehabilitación, con objetivos intermedios hasta 2050, para la transformación del parque inmobiliario residencial en edificios de cero emisiones. La trayectoria se expresará en la reducción de la energía primaria de un 16% en 2030 y entre un 20% y 22% en 2035 y, posteriormente, una reducción progresiva hasta un parque residencial de cero emisiones. Como mínimo, el 55% de la reducción de la energía primaria se logrará mediante la rehabilitación del 43% de los edificios residenciales menos eficientes.

La claridad de la definición que se hace en el artículo 2 del **"edificio de cero emisiones"** queda cuestionada en el artículo 13, que en sus puntos 7 y 8 alienta a los gobiernos a sustituir las calderas de combustibles fósiles en edificios existentes, que no se prohíben, pero no tendrán ayudas a partir de 2025; sin embargo, establece que **"la Comisión publicará orientaciones sobre los que puede considerarse una caldera de combustibles fósiles"**. Como si no estuviera claro que el edificio de cero emisiones es un edificio sin combustibles fósiles.

Como la directiva apenas habla de calefacción y refrigeración, hay que dirigirse a la **Directiva (UE) 2023/1791, de eficiencia energética**. En el artículo 26 y en el Anexo V de la citada directiva se establece que un sistema de calefacción y refrigeración se considerará eficiente cuando reduzca el uso de combustibles fósiles **"distintos al gas natural"** y que ninguna fuente de calor utilizará combustibles fósiles, **"a excepción de gas natural"**, si se construye o renueva hasta 2030. Así mismo, se considerarán como ahorro de energía, a efectos de la obligación de ahorro, las tecnologías de combustibles fósiles que reduzcan el consumo de energía y sean compatibles en el futuro con **"combustibles alternativos"** (calderas híbridas). Para el análisis de la Directiva de eficiencia energética nos remitimos al [Informe IPM: "Lo peor y lo mejor de la Directiva de Eficiencia Energética", octubre 2023](#).

La prioridad de la neutralidad tecnológica del Reglamento (UE) 2020/852, de la taxonomía de inversiones sostenibles, aplicada a los sistemas de calefacción y refrigeración, entra en contradicción con el "edificio de cero emisiones" y el objetivo de un parque inmobiliario descarbonizado. La directiva no lo explica y por eso no habla de la calefacción, que representa el 50% del consumo de energía de Europa y el principal coste de explotación de un edificio.

La aplicación de la taxonomía, que permite que la renovación de edificios sea sostenible si ahorra al menos un 30% de energía, permitirá que se siga utilizando gas fósil en la edificación y que, como ha denunciado la **Agencia Internacional de la Energía**, la energía fósil reciba nueve veces más ayudas que las energías renovables, los vehículos eléctricos y la eficiencia energética.



Energía solar para proteger a los consumidores de los combustibles fósiles

La **Directiva 2010/31/UE** definió el **edificio de consumo de energía casi nulo** como el edificio de alta eficiencia con generación in situ, es decir, autoconsumo. La **Directiva (UE) 2018/844**, lo completó con las instalaciones de recarga para vehículos eléctricos, el indicador de preparación para aplicaciones inteligentes y se añadieron los elementos creados por la **Directiva (UE) 2018/2001, de energías renovables**, como el autoconsumo con almacenamiento, autoconsumo colectivo, agregación y comunidades de energías renovables, que también se desarrollan en la **Directiva (UE) 2019/944, del mercado interior de la electricidad**. Las directivas del “paquete de invierno”, al definir un nuevo concepto de edificación, lo que definieron es un nuevo modelo energético en cuyo centro se sitúa el consumidor activo, que es quien habita y utiliza los edificios. Es la reflexión que desarrolla el [Informe IPM: “Las cinco grandes propuestas del paquete de invierno”, octubre 2019](#).

Esta secuencia revela por qué la Comisión Europea valora la edificación como el sector clave de la transición energética y del que depende la consecución de los objetivos de energía y clima en 2030 y 2050. La integración de renovables en la edificación, principalmente la energía solar con almacenamiento, la recarga bidireccional de vehículos eléctricos y la interoperabilidad de las aplicaciones inteligentes como nuevas instalaciones técnicas de los edificios sigue siendo una asignatura pendiente, así como la incorporación de la energía en el diseño urbano.

Desde esta perspectiva pueden comprenderse mejor las afirmaciones del considerando (23) de la **Directiva (UE) 2024/1275** de que **los edificios de cero emisiones contribuirán a la flexibilidad de la demanda** y la estabilidad del sistema energético o del considerando (32) de que la implantación a gran escala de **la energía solar en los edificios contribuirá a proteger a los consumidores de los combustibles fósiles**. Son los beneficios que la energía solar aporta a la electrificación y la descarbonización de los edificios.

El artículo 10 de la nueva directiva establece que **la energía solar deberá tenerse en cuenta en la fase de diseño de los edificios** y establece objetivos y calendario para los nuevos edificios públicos, los nuevos edificios no residenciales y residenciales, los edificios no residenciales existentes y aparcamientos. El resto de los edificios, como los residenciales existentes, queda a la iniciativa de los Estados miembros en sus planes nacionales de renovación de edificios.

Con respecto a la tramitación de permisos se remite al procedimiento del artículo 16 de la **Directiva (UE) 2023/2413, de energías renovables**, que limita los plazos a tres meses para equipos con almacenamiento y un mes para autoconsumidores y comunidades energéticas y silencio positivo. Pero la directiva de renovables dedica el artículo 15 (bis) a su integración en los edificios y determina que se producirá mediante **aumentos significativos en el autoconsumo**, comunidades de energías renovables, almacenamiento local, recarga inteligente y bidireccional y servicios de flexibilidad. Un análisis más detallado se hace en el [Informe IPM: "Así es la nueva Directiva de Energías Renovables", diciembre 2023](#).

La integración de la energía solar en los edificios va a depender de la trasposición e incorporación a los códigos de construcción, a la ordenación del territorio y a las ordenanzas municipales de la directiva de energías renovables, sin esta condición previa la nueva directiva de edificios tardará muchos años en aplicarse.





Las aplicaciones inteligentes como acelerador de la descarbonización

El **indicador de preparación para aplicaciones inteligentes de un edificio** es la propuesta más innovadora de la **Directiva (UE) 2018/844, de eficiencia energética de los edificios**, con la finalidad de aunar las capacidades de los contadores inteligentes, sistemas de automatización, dispositivos de autorregulación, sensores, electrodomésticos, baterías de almacenamiento, puntos de recarga para vehículos eléctricos y autoconsumo inteligente, para la gestión de la demanda de los edificios con la participación de los propietarios o usuarios.

El **Reglamento delegado (UE) 2020/2155** estableció el régimen voluntario para los Estados miembros a fin de valorar este indicador, a cuyo texto nos remitimos, así como al **[artículo de La Oficina de JGB, “El edificio inteligente y conectado”, de septiembre de 2021](#)**. Las funcionalidades de este indicador son la adaptación del consumo energético para reducir la demanda del edificio, adaptar su funcionamiento a las necesidades de los ocupantes y aumentar la flexibilidad de la demanda eléctrica del edificio con la participación de los consumidores en la gestión energética.

La “conectividad” y la “interoperabilidad” de las aplicaciones inteligentes determinarán su eficacia mediante la capacidad para intercambiar datos entre sí, con la red, un agregador u otros edificios y su capacidad para interactuar mediante el intercambio de datos. El indicador para aplicaciones inteligentes se configura como un poderoso instrumento para la electrificación y descarbonización del parque inmobiliario.

El indicador de aplicaciones inteligentes es una medida opcional y voluntaria para los gobiernos. Según el artículo 15 de la nueva directiva, su regulación queda pendiente de un informe de la Comisión para 2026 y un acto delegado para 2027. De esta manera, lo que podría ser un acelerador de la descarbonización de los edificios se pospone como un concepto por desarrollar. Que sea una medida voluntaria para cada Estado miembro la condena a su incumplimiento. El paso del tiempo perjudica a propietarios y usuarios y protege un mercado eléctrico cerrado a la competencia y a la participación de los consumidores.

El artículo 16 repite la propuesta de las directivas anteriores de eficiencia energética sobre el acceso directo de propietarios, arrendatarios o gestores de edificios a los datos de las instalaciones de sus edificios y poder cederlos a terceros sin costes. Que directiva tras directiva se insista en lo mismo hace necesaria la misma reflexión sobre los datos de las aplicaciones inteligente que sobre los datos de los contadores inteligentes: que son instrumentos de eficiencia energética al servicio del consumidor antes que instrumentos de las compañías energéticas para facturar a los consumidores.

El artículo 15 sobre el indicador de preparación para aplicaciones inteligentes del edificio no supone un avance con respecto a la directiva de 2018. La metodología se pospone hasta 2027 y su carácter opcional no augura su trasposición en plazo ni que se aplique en los próximos años, por lo que su eficacia para la descarbonización del parque inmobiliario se retrasará, así como la reducción de la demanda energética de los edificios.





De la estrategia nacional de rehabilitación a largo plazo al plan nacional de renovación

Los aspectos de la **Directiva (UE) 2024/1275** que analizamos a continuación forman parte del “déjà vu” de medidas que se vuelven a incluir en el articulado de cada nueva directiva, bien porque no se han cumplido o porque se aplican de forma incorrecta.

La más sorprendente es la del artículo 3, que sustituye la Estrategia de rehabilitación energética a largo plazo (ERESEE), de la Directiva (UE) 2018/844, por el Plan nacional de renovación de edificios. El objetivo sigue siendo la descarbonización de todo el parque inmobiliario en 2050, ahora mediante su transformación en edificios de cero emisiones. Cada gobierno presentará el primer plan en diciembre de 2025 y formará parte del plan nacional integrado de energía y clima (PNIEC).

Para encontrar alguna razón a este cambio hay que analizar los considerandos. En el considerando (37) se afirma que se trata de una herramienta de planificación operativa “más potente” y centrada en la financiación. En los considerandos (42) (45) y (48) se define el modelo de rehabilitación que es el de la **rehabilitación profunda**, por etapas o fases, mediante el **pasaporte de rehabilitación** que se establece en el artículo 12 a partir de 2026, voluntario para los propietarios e incluido en la certificación energética.

Se define la “**renovación en profundidad**” como aquella que transforma los edificios **en edificios de cero emisiones desde 2030** y, como primer paso, **hasta 2030 en edificios de consumo de energía casi nulo, con un enfoque a escala de distrito, barrio o ciudad**. Se distingue de la “**renovación importante**”, que es aquella cuyos costes superan en un 25% el valor del edificio o cuando se renueva más del 25% de la envolvente.

En el artículo 17, punto 16, se plantean incentivos financieros para la renovación en profundidad y, cuando no sea viable, se considerará **renovación en profundidad la que ahorre como mínimo un 60% del consumo de energía primaria**. Para incentivar programas de renovación a escala de distrito bastará un ahorro del 30%, que

según el considerando (30) es el límite a partir del cual se considera sostenible la renovación de edificios y se aplica la taxonomía del **Reglamento (UE) 2020/852**, que convierte cualquier tecnología en sostenible.

La claridad con la que se define el edificio de cero emisiones se difumina con los huecos que se dejan al uso de combustibles fósiles en la edificación, dejando a los Estados miembros la definición de lo que es una renovación profunda o importante.

El cambio a los planes nacionales de renovación de edificios tiene que ver con el fracaso de las estrategias a largo plazo, que han carecido de rango normativo, no han sido vinculantes para nadie y su desarrollo depende en mayor medida de las competencias de las regiones y municipios. Cuando el considerando (76) afirma que las autoridades regionales y locales son clave para el éxito de esta Directiva implícitamente lo está reconociendo.

Los nuevos planes de renovación de edificios serán tan decepcionantes como las estrategias a largo plazo porque falta un desarrollo en el articulado de las estrategias locales de rehabilitación, que son mucho más potentes que las nacionales debido a que vinculan directamente a las administraciones competentes y por su proximidad a las personas.





La recarga de vehículos eléctricos donde las personas viven y trabajan

El artículo 14 desarrolla las infraestructuras para la recarga de vehículos eléctricos en los edificios. No supone ningún cambio importante de la **Directiva (UE) 2018/844**; sin embargo, define un **modelo de movilidad eléctrica** que integra el desarrollo del vehículo eléctrico en el sistema energético de cada edificio.

Todos los edificios y todas las tipologías deberán tener precableado y puntos de recarga. Se simplificarán los procedimientos de instalación y se eliminarán las barreras administrativas en los edificios residenciales sobre el consentimiento de los propietarios o copropietarios.

Se ratifica el modelo de movilidad eléctrica y de apoyo al uso de los vehículos eléctricos que se concretó en las directivas del “paquete de invierno”. **Es el modelo de recarga inteligente y bidireccional en los edificios donde las personas pasan más tiempo, en la vivienda y los centros de trabajo, como una instalación técnica del edificio.**

En el considerando (49) se define el modelo de movilidad eléctrica. Los vehículos eléctricos desempeñan un papel crucial en la descarbonización y la eficiencia del sistema eléctrico mediante la **prestación de servicios de flexibilidad**, almacenamiento y agregación de la demanda. La recarga es importante en los edificios donde los vehículos aparcen durante largos periodos de tiempo. La recarga lenta es económica y los puntos de recarga pueden ofrecer **almacenamiento de energía** al edificio.

La recarga inteligente y bidireccional integra el sistema energético de los edificios e **integran los edificios en el sistema eléctrico con una mayor demanda de energías renovables**, reducción de emisiones y estabilidad de la red. Se trata de un modelo distinto y más eficiente que el de la recarga en vías y autopistas, mucho más caro. Este modelo, que en España ha priorizado la inversión en hidrógeno antes que en las baterías de almacenamiento como elemento clave de la transición energética, es la causa del retraso en los objetivos de puntos de recarga y vehículos eléctricos.

Un riesgo asociado a la electrificación de la demanda de edificios y viviendas es el relacionado con la **seguridad contra incendios de los edificios y aparcamientos**. En el mismo artículo 14 se determina que la Comisión publicará orientaciones sobre la seguridad contra incendios en aparcamientos en diciembre de 2025.



La barrera de la fiabilidad de la certificación energética de los edificios

El reto de la **Comisión Europea** sobre rehabilitación energética es la **movilización de la inversión privada para una renovación masiva de los edificios ineficientes** en Europa. Esto no ha ocurrido y una de las razones es ignorar el **valor económico del ahorro de energía** en el análisis de riesgos y el uso que se ha hecho de la certificación energética como un papel, despreciando la medición del ahorro, lo que ha impedido que se convirtiera en una garantía de financiabilidad de las inversiones en eficiencia energética.

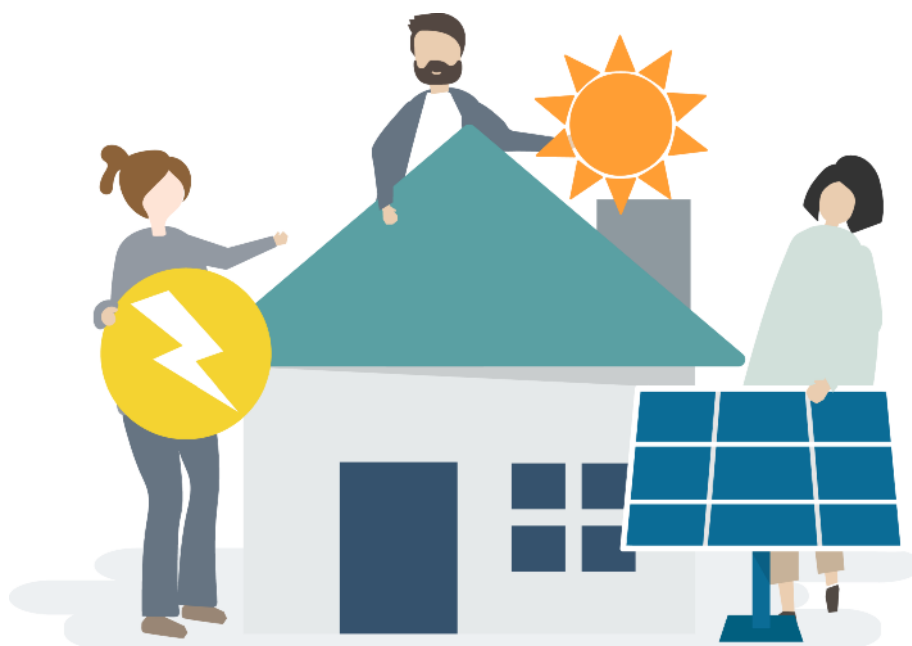
- El **Anexo V** incluye un modelo para los certificados de eficiencia energética que incluye once elementos que deberán mostrar y diecisiete indicadores que podrán incluir a partir de mayo de 2026 con el fin de poder comparar y evaluar su eficiencia energética.
- El artículo 19 establece que se mantendrá la escala de las **letras de la A a la G**. La **letra A** corresponderá a los edificios de cero emisiones, aunque los Estados miembros podrán calificarlos con las **letras AO**, y podrán definir la **calificación A+** para los edificios cuya demanda energética sea un 20% inferior a la exigida a los edificios de cero emisiones y calculen su **PCG a lo largo del ciclo de vida** en su certificación energética.
- El artículo 19 también pide a los Estados miembros que cuando un certificado energético califique a un edificio por debajo de la **letra C**, los propietarios deberán acudir a una ventanilla única para que les asesoren sobre su rehabilitación. Esto significa que los edificios con calificaciones más bajas seguirán en el mercado.
- Se repiten las medidas de la directiva de 2018 sobre la obligatoriedad de la certificación, expedición y exposición, incluyendo la necesidad de que los gobiernos garanticen su fiabilidad, sobre la base de visitas in situ por expertos independientes y recomendaciones o pasaporte de renovación si no ha alcanzado la calificación A.
- El artículo 12 establece a partir de 2026 la introducción de un **sistema de pasaporte de renovación de edificios** que contenga la **hoja de ruta de actuaciones por fases hasta alcanzar el edificio de cero emisiones**. Las actuaciones parciales o intermedias no impedirán o encarecerán una renovación profunda del edificio. Se incluirá en la certificación energética, pero el pasaporte será voluntario para los propietarios.

- El artículo 18 crea las **ventanillas únicas de eficiencia energética de edificios** para servicios de asistencia técnica en las que participarán todos los agentes e instituciones implicadas en la rehabilitación de edificios. Los gobiernos velarán porque estén disponibles, una por cada 80.000 habitantes, por región o por zonas que designen las autoridades competentes.

El problema de la falta de fiabilidad de las certificaciones energéticas se repite en cada directiva. Pero el modelo del Anexo V de la Directiva (UE) 2024/1275 nos indica la novedad, que se describe en el considerando (74), del “enfoque común en la certificación de la eficiencia energética de edificios”, que incluye los pasaportes de renovación, los indicadores de preparación para aplicaciones inteligentes, la inspección de instalaciones de calefacción y refrigeración, con el fin de aportar transparencia en el mercado inmobiliario.

- Con esa misma intención se propone en el artículo 22 la creación de una **base de datos nacional de eficiencia energética de los edificios** con los datos de las certificaciones energéticas, inspecciones, pasaportes de renovación, indicadores de aplicaciones inteligentes, consumo de energía, emisiones operativas y PCG del ciclo de vida. Serán de acceso público e interoperables con otras bases de datos. Lo que puede parecer una medida burocrática es, en realidad, una ayuda de gran importancia para el mercado inmobiliario que facilitará la financiación de la inversión privada en eficiencia energética de los edificios.

El ahorro de energía solo se puede valorar económicamente si se mide correctamente. En eso consiste la fiabilidad de la certificación energética y su relevancia para la financiación. La nueva directiva es un nuevo intento en este objetivo que se planteó por primera vez en 2002. De la certificación energética depende el éxito o el fracaso de la eficiencia energética de los edificios y el valor que le damos es el valor que realmente damos a la eficiencia energética.





La asignatura pendiente de la financiación

Así como en los artículos analizados se desarrollan herramientas para facilitar la financiación de las actuaciones de eficiencia energética en los edificios y aportar al análisis de riesgos elementos que van a mejorar la valoración de las inversiones, falta en la Directiva un capítulo dedicado a financiación que profundice en las alternativas y medidas que ya se han desarrollado en otros documentos de la Comisión.

- La **Recomendación (UE) 2019/789, sobre renovación de edificios**, es un texto de imprescindible lectura. Analiza la obligación de los Estados miembros de facilitar el acceso a mecanismos financieros para apoyar la movilización de inversiones en renovación del parque inmobiliario. Lo hace describiendo numerosos ejemplos de buenas prácticas para ayudar al mercado a evaluar los riesgos y beneficios de la eficiencia energética y dar confianza a promotores, inversores y bancos.
- La **Recomendación (UE) 2021/1749, sobre la aplicación práctica del principio de “primero, la eficiencia energética”**, incluye diecisiete medidas para el sector de la edificación que se centran en la integración de los edificios como parte del sistema eléctrico y la financiación de la renovación de edificios vinculada al ahorro de energía y a los indicadores de la certificación energética para aprovechar los modelos de negocio que se desarrollan sobre la gestión energética de los edificios.
- La **Directiva (UE) 2024/1275 no ha recogido estas recomendaciones y ha perdido la oportunidad de concretar una propuesta estratégica de financiación** dirigida a las autoridades competentes de ejecutar las actuaciones de renovación energética y a las entidades financieras para convencerlas de que la eficiencia energética no es un coste sino una inversión que genera ingresos. Por el contrario, el artículo 17 se limita a posponer para el mes de mayo de 2025, un acto delegado de la Comisión sobre un marco global, voluntario para las entidades financieras, con el objetivo de aumentar los volúmenes de préstamos concedidos para la renovación energética de edificios.

En el mismo artículo 17 se establece que, a partir de 2025, **no se concederá ningún incentivo financiero para la instalación de calderas alimentadas con combustibles fósiles**. Lo que quiere decir que no se prohíben las calderas de gas fósil y que, de acuerdo con el **Reglamento delegado (UE) 2021/2139 sobre taxonomía climática**, que considera que la renovación de edificios es una actividad sostenible si alcanza un ahorro de energía al menos del 30%, cualquier sistema de calefacción y refrigeración eficiente podrá ser considerado sostenible, aunque utilice combustibles fósiles.

La financiación de la eficiencia energética no es una prioridad en esta Directiva; pero no es un hecho nuevo. La Directiva (UE) 2023/959, que modifica el Régimen para el Comercio de Derechos de Emisión (RCDE), amplía el mercado de derechos de emisión al sector de la edificación y establece que la "entidad regulada" excluye al consumidor final. El nuevo mercado de derechos de emisión excluye así a los edificios y solo afecta a los suministradores de combustibles a los edificios, es decir, a los mismos que ya participan en el actual mercado, privando a los edificios y sus propietarios de un mercado que también genera ingresos.

Un análisis de la citada directiva se hace en el [artículo de La Oficina de Javier García Brea, "Un mercado de derechos de emisión para la edificación que excluye a los edificios", julio de 2023](#). Otra vez se demuestra que la prioridad que damos a la financiación del ahorro de energía es la prioridad que damos a la eficiencia energética y a la eliminación de la pobreza energética, que es consecuencia de viviendas ineficientes.



Cinco Conclusiones a tener en cuenta

- 1 **La Directiva (UE) 2024/1275, de eficiencia energética de los edificios, nace lastrada por el Reglamento (UE) 2020/852, sobre taxonomía de inversiones sostenibles**, que antepone la neutralidad tecnológica a la neutralidad en carbono para la transición energética, por lo que cualquier tecnología puede ser utilizada en la lucha contra el cambio climático, aunque contamine o emita gases de efecto invernadero. El juego de equilibrios para mantener el uso de combustibles fósiles en la renovación de edificios es contradictorio y solo se puede entender teniendo en cuenta el citado reglamento, para lo cual nos remitimos al [artículo de Javier García Brea, "Europa permitirá inversiones sostenibles para seguir contaminando", en la revista Energías Renovables de julio de 2020.](#)
- 2 **La discrecionalidad de la Directiva deja a cada Estado miembro libertad para determinar los criterios de aplicación**, que serán distintos en cada país o región y deberán tener en cuenta las **competencias exclusivas de las autoridades regionales y locales**. Los preceptos más importantes quedan **pendientes de futuros actos delegados y orientaciones de la Comisión**. Estos hechos determinarán tanto su trasposición como el cumplimiento de la Directiva, que se dilatarán en el tiempo. **Los criterios que se apliquen serán tan diversos que no tendrán por qué ser los que mejor garanticen los objetivos europeos de energía y clima y el cumplimiento de los compromisos internacionales.**
- 3 **La Directiva resalta la importancia de la rehabilitación profunda del parque inmobiliario sin concretar una estrategia de financiación** que reconozca el valor económico del ahorro de energía. Lo cual plantea dudas sobre cómo conseguir la movilización de la inversión privada para una renovación masiva de edificios y viviendas. Esto es transcendental para alcanzar la integración de los edificios en el sistema eléctrico y la simbiosis entre el edificio autosuficiente y el vehículo eléctrico. **Estas dudas impiden reconocer los beneficios de la rehabilitación energética en la seguridad de suministro, estabilidad de la red, reducción de costes e inversiones, electrificación de la demanda, crecimiento de las energías renovables in situ, desarrollo del sistema de obligaciones de ahorro, certificados de ahorro de energía y la descarbonización del parque edificatorio.**
- 4 **La agregación de la demanda no solo debe relacionarse con la carga de vehículos eléctricos en los edificios y viviendas sino con su transformación en edificios de cero emisiones**. La agregación es el elemento fundamental de la generación renovable in situ por que suma la capacidad de autoconsumo, almacenamiento detrás del contador, comunidades de energías renovables, recarga de vehículos eléctricos, ahorro de energía y aplicaciones inteligentes, para permitir la participación de los consumidores en los mercados energéticos. **Este aspecto no se contempla en la Directiva, pero es uno de los grandes beneficios que puede aportar la rehabilitación energética para movilizar la inversión privada. Aunque los consumidores finales no aparecen entre los objetivos de esta Directiva.**
- 5 **La definición del "edificio de cero emisiones" queda pendiente de la publicación de futuras orientaciones de la Comisión sobre lo que es una caldera de combustibles fósiles**. De esta manera se siembran dudas sobre su definición como el edificio que no genera emisiones de carbono de combustibles fósiles in situ. **Es un ejemplo de las ambigüedades que sólo pueden retardar el objetivo de descarbonizar el parque inmobiliario en 2050 hasta hacerlo inalcanzable en la práctica.**



Javier García Brevia es **Experto en Directivas Europeas de Energía y Eficiencia Energética, Asesor en Modelos de Negocio Energético** de empresas y corporaciones

locales y **Conferenciante** sobre los nuevos usos de la energía como yacimientos de empleo.

Su extensa experiencia en regulación y planificación energética procede de las distintas responsabilidades ejercidas en la **Consejería de Industria y Energía de Castilla-La Mancha**, en el **Congreso de los Diputados** y en el **IDAE** como director general. Actualmente preside la iniciativa divulgadora de negocio energético **N2E**.

Desde 2012 lidera **La Oficina de Javier García Brevia**, un proyecto ya consolidado como observatorio y estudio de las últimas tendencias mundiales en generación y uso de la energía.

¿Quieres patrocinar el próximo Informe IPM de Javier García Brevia?

Los **Informes IPM** desvelan en un máximo de 20 páginas las claves de negocio de la transición energética a través de nuevo modelos de negocio y especializaciones productivas contenidas en las directivas europeas y analizadas por **Javier García Brevia**. Son documentos con información inédita de gran prestigio social y de valor añadido para la comunicación, redes sociales y generación de leads.

Además, se presentan a los medios de comunicación acompañados de invitados relevantes de la administración, de la sociedad o de la economía. Los Informes IPM ofrecen la posibilidad de incluir casos de éxito del patrocinador.

¡Contáctanos!

Esta publicación solo contiene información general. Ni La Oficina de Javier García Brevia ni IMEDIA PRESS & MARKET asumen responsabilidad alguna sobre las posibles consecuencias que se deriven para cualquier persona que actúe con base en esta publicación o la información que contiene. Antes de tomar cualquier decisión o realizar cualquier acción que pueda afectar sus finanzas o sus negocios, usted debe consultar un asesor profesional calificado.

Quedan reservados todos los derechos. Esta publicación no puede ser objeto de comercialización o reventa, ni está permitida su explotación sin la autorización de IMEDIA PRESS & MARKET o sus titulares. Queda prohibida su reproducción, distribución, transformación o comunicación, total o parcial, por cualquier medio o procedimiento, sin la autorización de IMEDIA PRESS & MARKET o sus titulares.

Más información:

imedia

www.imediapr.es

+34 690 84 11 09