

# Las claves para conocer y actuar en materia de Certificación Energética de los Edificios

**Se puede afirmar que el certificado energético de los edificios, es ampliamente conocido por los ciudadanos españoles. Más de un 50% de ellos declaran -en una encuesta llevada a cabo por el IDAE tras su última campaña de comunicación- conocerlo y, hasta un 36%, manifiesta que lo tendrían en cuenta a la hora de vender o alquilar una vivienda. Pero aún está muy asentada la percepción de que el certificado energético de los edificios constituye, por encima de sus evidentes ventajas, un trámite o un mero impuesto. Por eso conviene aclarar conceptos y conocer detalles. Con este artículo, el IDAE pretende aportar información útil y didáctica en cuanto a las características energéticas de las viviendas y los edificios en general, ahí precisamente donde cobra su verdadero valor el certificado energético.**

## **Situación de los edificios y su calificación**

El 30,4% del consumo de energía final de España se produce en edificios de viviendas y servicios. Contamos con más de 25 millones de viviendas, y de estas, 6 millones tienen más de 50 años, luego nuestro parque de edificios es bastante viejo. El 58% de los edificios españoles se ha construido sin ningún criterio de eficiencia, el 90% son anteriores a la aplicación del Código Técnico de la Edificación, CTE, y un 60% son anteriores a la aplicación de la NBE-CT 79, la primera normativa de construcción que tiene en cuenta criterios de eficiencia energética en España.

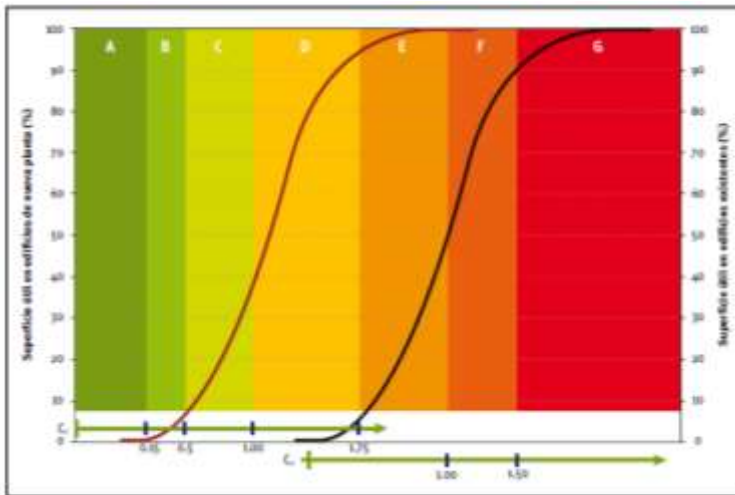
El consumo de energía por metro cuadrado de los edificios en nuestro país supera de media los 140 kWh/m<sup>2</sup>/año. Así mismo en España, a pesar de que la intensidad energética global — consumo de energía por unidad de PIB— presenta desde el 2004 una tendencia decreciente, los indicadores asociados a los edificios muestran cierta resistencia a la baja, especialmente en el sector servicios.

Pero además de viejos, ¿Cómo es la eficiencia energética de nuestros edificios?

En los edificios españoles existen márgenes de mejora de hasta el 50% por lo que respecta al consumo de energía. Desde junio de 2013, momento en que entra en vigor la Certificación Energética de los Edificios, hasta ahora, ya se han certificado unos 1,5 millones de inmuebles. El balance es que ocho de cada diez edificios españoles tienen una certificación energética “E”

o menor. Es decir, si los edificios tuvieran que examinarse de la materia de eficiencia energética, la nota más alta de la clase (el 84%) sería un 4,3 sobre 10.

Apenas se han hecho registros de edificios nuevos debido al parón de la construcción de viviendas que ha traído la crisis, por tanto, el grueso de las certificaciones lo encontramos en los edificios ya existentes, donde las calificaciones energéticas más comunes se sitúan en las letras que van de la "D" a la "G", lo que quiere decir que superan en más del 90% el consumo de energía medio.



### ¿Qué es el certificado energético y qué tiene en cuenta?

La Certificación Energética de los Edificios es una exigencia derivada de la Directiva 2002/91/CE. Esta Directiva y la Directiva 2010/31/UE, de 19 de mayo, relativa a la eficiencia energética de los edificios, se transponen parcialmente al ordenamiento jurídico español a través del **Real Decreto 235/2013 de 5 de abril, por el que se aprueba el Procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios, tanto de nueva construcción, como existentes.**

Según la Disposición Transitoria primera del Real Decreto **235/2013**, desde el 1 de junio de 2013 es obligatoria la emisión de estos certificados de eficiencia energética para la compra y alquiler de viviendas y edificios, tanto nuevos como ya construidos.

El sistema de evaluación establece **siete niveles de certificados** en función de las emisiones de dióxido de carbono y del consumo de energía del edificio. Conforme a la normativa nacional, se parte de la "G" (la menos eficiente) a la "A" (la más eficiente).

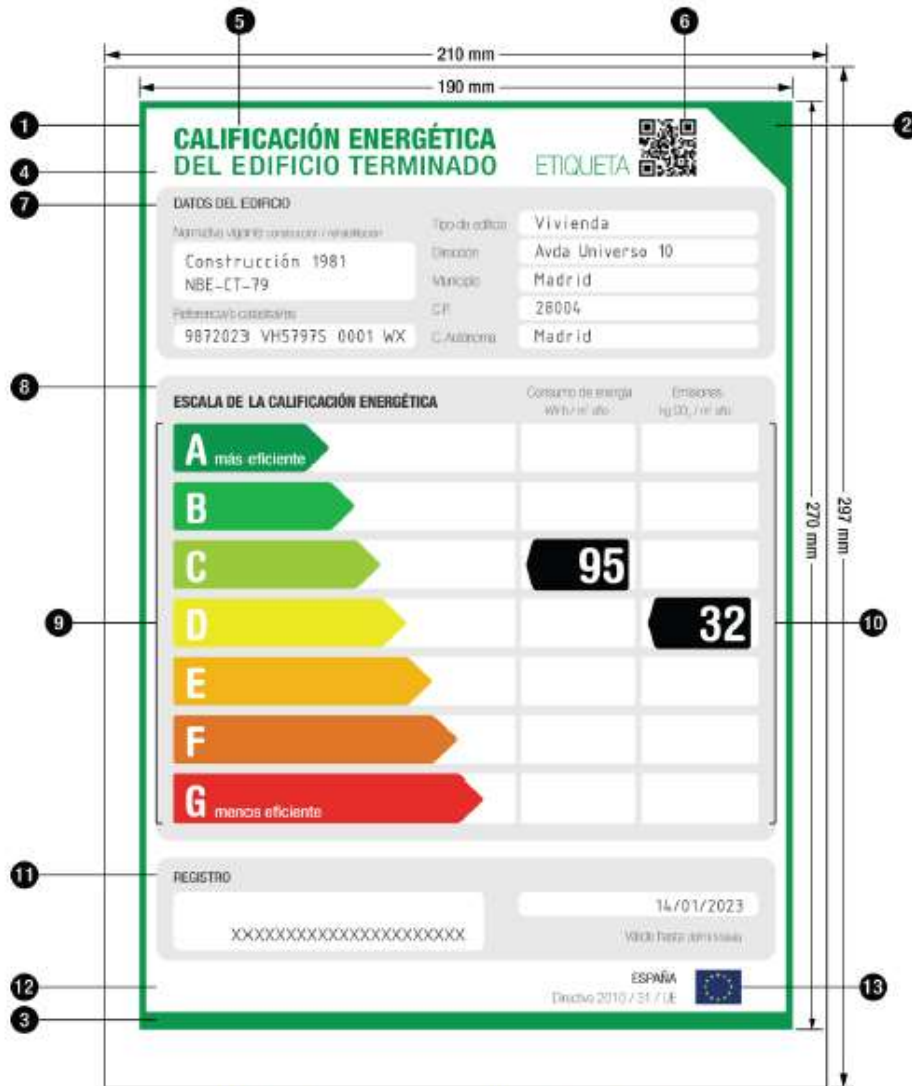


Figura 1. Etiqueta de calificación energética

Casi todos los edificios están sometidos a esta norma y los grandes y los públicos, además de disponer del certificado, han de exhibir su etiqueta de eficiencia energética.

El certificado, registrado por las Comunidades Autónomas, debe realizarlo un técnico competente, su precio es libre, tiene una validez máxima de diez años y existe un régimen sancionador por su incumplimiento.

### ¿Cómo se calcula y obtiene una calificación u otra?

Los factores que intervienen para valorar la eficiencia energética de un edificio son múltiples pero se pueden englobar en dos categorías:

- el consumo energético del edificio y

- las emisiones de CO<sub>2</sub> derivadas de generar la energía térmica y eléctrica que el edificio necesita.

En este certificado, y mediante una etiqueta de eficiencia energética, se asigna a cada edificio una clase energética de eficiencia, que variará desde la clase A, para los energéticamente más eficientes, a la clase G, para los menos eficientes. Una vivienda eficiente que cuente con la categoría más alta de eficiencia energética (A) consume hasta un 90% menos de energía que una que esté catalogada con el nivel más bajo. Una de clase B en torno al 70%; y la clase C, un 35%.

Este certificado, además de la calificación energética, deberá incluir información objetiva sobre las características energéticas de los edificios, y, en el caso de edificios existentes, un documento de recomendaciones para la mejora de los niveles óptimos o rentables de la eficiencia energética del edificio o de una parte de este, de forma que se pueda valorar y comparar la eficiencia energética entre ellos, con el fin de favorecer la promoción de edificios de alta eficiencia energética y las inversiones en medidas de ahorro de energía y de implantación de energías renovables. No es obligatorio que el propietario realice estas medidas, pero sí muy conveniente si quiere reducir su consumo de energía.

### **Medidas a tomar para mejorar el rendimiento y optimizar la inversión**

El certificado debe incorporar una propuesta de medidas de mejora, su coste y el ahorro que supondrían. La propuesta debe mejorar la clase energética y tener en cuenta un coste efectivo de las medidas, que supondrán un ahorro para el bolsillo y además un beneficio para el medio ambiente.

Las acciones que pueden emprenderse para mejorar la certificación energética del edificio son en tres ámbitos fundamentales:

- la envolvente del edificio,
- sus instalaciones energéticas y
- sus sistemas de gestión y control

Lo primero que hay que hacer es reducir la demanda de calefacción y refrigeración y esto pasa por mejorar el nivel de aislamiento y las características térmicas de las ventanas, sin olvidar la influencia que en ambos tiene la zona climática y orientación del edificio, su altura, etc.

El problema más común en una vivienda suele ser un acristalamiento inadecuado, aislamiento térmico insuficiente o instalaciones de calefacción, climatización y producción de agua caliente sanitaria de bajo rendimiento y alto consumo energético que produce facturas muy elevadas.

**Reformar nuestra vivienda supone una perfecta oportunidad para hacerla más eficiente y reducir su consumo de energía y sus emisiones de CO<sub>2</sub>.** Para cada caso particular existen ya soluciones efectivas y rentables, apoyadas en muchos casos por planes de financiación y subvenciones de la Administración Pública. El coste que suponga acometer esta reforma se verá compensado en una menor factura de energía.

## Tu casa no es un electrodoméstico

Podríamos pensar que tener una calificación energética A en nuestra casa es fácil, pero sólo un 0,7 % de los edificios la tienen. Sin embargo, si vamos a comprar una lavadora o un frigorífico lo normal es que sean de clase A porque la evolución tecnológica ha llevado a que más del 80% de los electrodomésticos que se vendan sean del máximo nivel de eficiencia, mientras que en el caso de los edificios la situación es muy diferente. La clasificación es similar pero no son comparables. Alcanzar una calificación A en una casa requiere de un buen diseño y orientación, instalaciones de alto rendimiento, un correcto aislamiento de la fachada y cubierta, contar con buenas ventanas bien sombreadas en verano y aprovechar lo máximo posible las energías renovables activa y pasivamente.

Es una obligación impuesta por la Directiva 2010/31/UE el que a **partir del 31 de diciembre de 2020**, los edificios que se construyan sean de **consumo de energía casi nulo**, en los términos que reglamentariamente se fijen en su momento a través del Código Técnico de la Edificación, plazo que en el caso de los edificios públicos, se adelanta dos años. Cuando se hagan estos edificios, el aporte energético de las energías renovables será fundamental así como, luego la energía tendrá que estar muy bien gestionada y el edificio bien diseñado y aislado.

La concesión de ayudas a través de la **línea PAREER- CRECE** del IDAE obliga a que la rehabilitación del edificio existente **mejore la calificación energética del inmueble en al menos una letra**. Esto supone que se tomen una, varias o todas las medidas contempladas: mejora de la eficiencia energética de la envolvente térmica, de la eficiencia energética de las instalaciones térmicas y de iluminación y la sustitución de energía convencional por, energía solar, biomasa o geotermia en las instalaciones térmicas.

Mejorar el aislamiento térmico es una obra de más envergadura y más difícil de ejecutar, además de ser más cara, sin embargo sus resultados son muy eficaces y de larga duración. Es una inversión que puede suponer un ahorro energético en calefacción de hasta un **50%** La línea de ayudas contempla tanto ayuda directas (subvenciones) como un crédito a interés Euribor + 0.

Los técnicos cualificados y bien formados, utilizando los programas informáticos CE3 y CE3X, ambos publicados como Documentos Reconocidos del MINETUR, en función de las características de su edificio le asesorarán sobre las medidas más efectivas y con el menor coste. En ellas también tendrán que tener en cuenta las ayudas existentes que permitirán estimular las medidas propuestas y que reducirán los plazos de retorno de las inversiones.

## Ventajas de una calificación energética y conocimiento de la ciudadanía

Para muchos usuarios, esta certificación es entendida como un trámite, un coste más y una medida innecesaria.

Sin embargo este trámite, que es voluntario (si no se vende o alquila el inmueble), conlleva **múltiples ventajas** y genera externalidades positivas. Las consecuencias de realizar medidas de eficiencia energética en la edificación y mejorar la calificación son palpables:

1. Mayor valor de mercado: la propiedad se diferenciará del resto de inmuebles en su venta o alquiler. Para los ocupantes, aportará una 'imagen verde'
2. Menores costes: El ahorro que supone que el inmueble funcione con menor energía, y que necesita de un menor mantenimiento.
3. Mayores ingresos: Al estar más solicitadas, estas edificaciones tienen unas tasas de vacantes en alquiler más bajas y en ventas mayores.
4. Menores impuestos: reducciones en el IBI a las casas más eficientes, en los ayuntamientos que así lo decidan.
5. Mejora el confort de los habitantes y usuarios de los edificios

Y es que mejorar la calificación energética, trae cuenta.

Por eso es fundamental conocer el alcance del certificado. Se sigue avanzando en este campo, como lo demuestra el análisis de la campaña de comunicación emprendida el pasado mes de julio por el IDAE. La certificación energética de los edificios es cada vez más conocida entre la población y los propietarios de los inmuebles: **Más de la mitad conoce que los edificios cuentan con un certificado energético** que otorga información sobre su eficiencia energética.

**El 36% de los encuestados declara que con mucha probabilidad tendrían en cuenta la información del certificado energético a la hora de alquilar o vender una vivienda.**

Afortunadamente, cada vez existe más concienciación sobre este tema, pero aún queda por hacer. Invertir en sensibilización en este campo, también trae cuenta, como lo demuestra el hecho de que la campaña del IDAE haya conseguido que casi el 40% **de las personas que la vieron y que viven en un bloque de pisos, reconozcan que piensan informarse** con mucha o bastante probabilidad acerca de las ayudas para la rehabilitación energética y que **una de cada cuatro** personas piense **plantear, a su comunidad de vecinos la posibilidad de solicitar ayudas** para la rehabilitación energética.