



EFICIENCIA ENERGÉTICA Y VALOR DE LOS ACTIVOS INMOBILIARIOS RESIDENCIALES EN ESPAÑA

Enero 2025

Cristina Arias
Juan Filippini
Irene Merchán
David Paramio
Carles Vergara

El presente informe, titulado ***“Eficiencia Energética y Valor de los Activos Inmobiliarios Residenciales en España”***, ha sido elaborado por un equipo conjunto de investigadores de IESE Business School y Tinsa by Accumin. Toda la información, análisis y conclusiones contenidas en este documento tienen un propósito exclusivamente informativo y académico. No constituyen asesoramiento financiero, legal, inmobiliario o de otro tipo. El informe es resultado de un acuerdo de colaboración entre Tinsa by Accumin e IESE, aprobado por el Institutional Review Board (IRB) del IESE. Esto garantiza el cumplimiento de los estándares éticos del Código de Conducta Europeo para la integridad en la investigación, asegurando el uso adecuado de datos anonimizados y estrictas medidas de seguridad.

Aunque se han adoptado todas las medidas razonables para garantizar la precisión y fiabilidad de los datos y análisis presentados, ni IESE Business School, ni Tinsa by Accumin, ni los autores del informe asumen responsabilidad alguna por posibles errores, omisiones o interpretaciones incorrectas. Las decisiones basadas en la información proporcionada en este informe son responsabilidad exclusiva del lector.

Este informe no podrá ser reproducido, distribuido, comunicado públicamente ni utilizado total o parcialmente para fines comerciales sin la autorización previa y por escrito de los autores.

Cualquier referencia a marcas registradas, datos o informes de terceros se realiza únicamente con fines informativos y sigue estando sujeta a los derechos de propiedad intelectual correspondientes.

Para cualquier consulta o solicitud relacionada con este informe, por favor póngase en contacto con [Cristina Arias \(cristina.arias@tinsa.com\)](mailto:cristina.arias@tinsa.com) o [Carles Vergara \(cvergara@iese.edu\)](mailto:cvergara@iese.edu).

Índice

Resumen ejecutivo	4
Introducción	5
El parque residencial español	8
Certificación energética	12
Datos y metodología	18
Análisis de resultados	22
Conclusiones	28

01

Resumen Ejecutivo

Relevancia del sector inmobiliario

- El sector es **responsable del 40% de las emisiones globales** de gases de efecto invernadero, colocándolo en el centro de las políticas de sostenibilidad.
- El reciente Proyecto de Orden Ministerial que supondría la modificación de la Orden ECO/805/2003 (pendiente de aprobación a fecha de publicación de este informe), introduce la **sostenibilidad como un criterio determinante en las valoraciones hipotecarias**, subrayando su creciente importancia en el mercado residencial.

Metodología y alcance del análisis

- En el presente estudio se emplea una **metodología académica rigurosa** para aislar el efecto causal de la eficiencia energética en el valor de la vivienda, eliminando la influencia de otros factores subyacentes.
- El estudio abarca propiedades residenciales de distintas regiones, tipologías, rangos de precios y antigüedad, garantizando resultados representativos del mercado español.

Resultados principales

- Las viviendas con mejores calificaciones energéticas presentan un **incremento promedio del 1.3%** en su valor por cada mejora de una letra en la calificación.
- Este fenómeno se observa de manera **consistente en todas las regiones, segmentos de precios y antigüedad de las propiedades**.

Conclusiones

- **La eficiencia energética contribuye a la revalorización inmobiliaria.** Además de mejorar la sostenibilidad ambiental, se posiciona como un factor clave en la determinación de los precios en el mercado.
- **El Green Premium promueve estándares más eficientes.** Este fenómeno incentiva la modernización del parque residencial en España, avanzando hacia un modelo más sostenible y competitivo.

Este informe destaca cómo la eficiencia energética no solo mejora el desempeño ambiental, sino que se traduce en beneficios económicos, posicionándose como un factor estratégico para el futuro del sector inmobiliario.

02

Introducción

El cambio climático, el sector inmobiliario y los riesgos asociados

El cambio climático, impulsado por la emisión de gases de efecto invernadero, plantea riesgos físicos relevantes para la economía global cuya mitigación obliga a adaptar el modelo productivo, lo que a su vez genera riesgos de transición que derivan de los ajustes que es necesario hacer en la estructura actual para alcanzar una economía baja en emisiones de carbono.

El sector inmobiliario es especialmente sensible a factores medioambientales. Los riesgos físicos asociados al cambio climático, al materializarse, pueden tener un impacto directo y relevante en el valor de los inmuebles. También es un sector especialmente afectado por los riesgos de transición. La Iniciativa Financiera del Programa de Naciones Unidas para el Medio Ambiente (UNEP FI, por sus siglas en inglés) atribuye el 40 % de las emisiones globales totales (directas e indirectas) de gases de efecto invernadero al sector inmobiliario¹ e identifica como principales riesgos de transición para este sector aquellos asociados con el aumento de las normativas y nuevas políticas para reducir las emisiones (riesgo regulatorio), el incremento del coste de las emisiones indirectas (riesgo fiscal y riesgos asociados al coste de las materias primas), la transformación de los patrones de consumo (riesgo de mercado), nuevos requerimientos de los inversores a favor de los productos verdes (riesgo financiero) y riesgo reputacional que penalice a aquellos agentes que no se movilicen para adaptar su modelo productivo y reducir sus emisiones².

Normativa regulatoria y su impacto en las valoraciones hipotecarias

En este contexto, en septiembre de 2024 se ha publicado el Proyecto de Orden Ministerial por la que, de aprobarse, se modificaría la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, que regula las normas de valoración de bienes inmuebles que se vayan a emplear con diversas finalidades, entre ellas la finalidad de garantía hipotecaria de instrumentos de financiación que vayan a formar parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios³. Esta modificación incorporaría el principio de sostenibilidad a la valoración con finalidad hipotecaria y, con ello, establecería la sostenibilidad del inmueble como una característica específica condicionante del valor del inmueble a medida que los factores medioambientales y sociales vayan siendo incorporados por el mercado en la decisión de compra.

¹ *Managing transition risk in Real Estate: Aligning to the Paris Climate Accord*. UNEP FI (2022). <https://www.unepfi.org/wordpress/wp-content/uploads/2022/03/Managing-transition-risk-in-real-estate.pdf>

² *Climate crisis in the Real Estate Sector*. UNEP FI (2023). <https://www.unepfi.org/wordpress/wp-content/uploads/2023/03/Real-Estate-Sector-Risks-Briefing.pdf>

³ *Proyecto de Orden Ministerial por la que se modifica la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras*. Ministerio de Economía (2024). https://portal.mineco.gob.es/RecursosArticulo/mineco/ministerio/participacion_publica/audiencia/ficheros/20240906_ECO_TES_AP_OM_Valoracion_Inmuebles.pdf

Eficiencia energética y calidad constructiva: factores determinantes

La sostenibilidad de un inmueble está relacionada en gran medida con su eficiencia energética, calculada en función de su consumo energético y sus emisiones de CO₂. Esta eficiencia energética está condicionada, a su vez, por otros factores como la calidad de los materiales de construcción y la calidad en la ejecución de la obra. A simple vista, resulta difícil distinguir si el mercado otorga un mayor valor a los inmuebles energéticamente eficientes debido a su característica de eficiencia energética (incorporando, por tanto, el valor del ahorro energético que proveerá ese inmueble en el futuro) o si, en cambio, el mayor valor se debe a esos factores relacionados con la calidad constructiva, desembolsados durante la construcción o rehabilitación y más tangibles en el momento de la compra.

Metodología y análisis: El efecto causal de la eficiencia energética

El presente estudio tiene como objetivo analizar el impacto de las mejoras en la eficiencia energética sobre el valor de las viviendas residenciales en España. Para ello, se emplean metodologías académicas rigurosas que permiten estimar con precisión el efecto causal, aislando la influencia de otras características subyacentes que podrían afectar tanto a la calificación energética como al valor de la propiedad.

El estudio se centra así en la relación causal entre la eficiencia energética y el valor de la vivienda, tomando como referencia la escala de certificación energética utilizada en España. Esta escala clasifica las viviendas con siete niveles, desde la letra A (máxima eficiencia energética) hasta la G (menor eficiencia). Utilizando una metodología de identificación por discontinuidad de regresión, el análisis aprovecha las variaciones localmente exógenas en las calificaciones de eficiencia energética en torno a los umbrales que separan cada letra de la escala. Por ejemplo, esta metodología se aplica al analizar el impacto de pasar de una calificación C a una B en la escala de eficiencia energética. Al centrarse en viviendas cuyos valores de eficiencia energética están cerca del umbral entre ambas calificaciones, se puede asumir que estas propiedades son similares en términos de características generales, como tamaño, calidad del activo, ubicación, antigüedad del edificio y estado de conservación. Además, el análisis controla específicamente por estas variables, asegurando que cualquier diferencia observada en el precio de la vivienda sea atribuible únicamente al cambio en la calificación energética y no a otros factores que podrían influir en el valor de la propiedad.

Resultados: Evidencia de un “green premium” en el mercado español

Para llevar a cabo esta evaluación, se emplean datos microeconómicos a nivel de certificado y vivienda, que incluyen tanto la calificación energética como el valor de mercado de propiedades residenciales en España.

En el contexto de este estudio, “green premium” se define como el incremento porcentual en el precio de la vivienda asociado a una mejora en la calificación energética del inmueble. Este concepto refleja cómo el mercado valora positivamente las propiedades con mayores niveles de eficiencia energética, al incorporar tanto los ahorros futuros en costes energéticos como la contribución a la sostenibilidad ambiental.

Los resultados obtenidos evidencian la presencia de un “green premium” (prima verde) en el mercado residencial español, donde mejores calificaciones de emisiones de CO2 se traducen en mayor valor de las viviendas. Este hallazgo respalda la hipótesis de eficiencia de mercado, al demostrar que los precios de las viviendas reflejan la información pública disponible sobre eficiencia energética.

Disyuntiva actual y el futuro impacto de la normativa

Aunque en la actualidad el impacto de la eficiencia energética sobre el valor de la vivienda aún es moderado, es razonable anticipar que su importancia se incrementará progresivamente si se aplican políticas regulatorias más estrictas en materia de emisiones de CO2 y consumos energéticos. Por ejemplo, la introducción de normativas europeas y nacionales más exigentes, como la reciente Directiva de Eficiencia Energética de la UE y su transposición a la legislación española, obligará a los propietarios a invertir en la mejora de las prestaciones energéticas de sus activos.

En general, compradores y arrendadores tenderán a valorar más las viviendas energéticamente eficientes debido a sus menores costes operativos, su menor huella ambiental y el cumplimiento con las exigencias normativas.

Una tendencia al alza en la valoración de viviendas eficientes

En conclusión, si bien el mercado español de vivienda ya reconoce parcialmente el valor de la eficiencia energética, los resultados de este estudio sugieren que estamos ante el inicio de una tendencia alcista en la valoración de propiedades eficientes y una devaluación relativa de las viviendas que no sean eficientes. La interacción entre los ahorros operativos generados por mejoras en la eficiencia energética, las normativas regulatorias y la mayor conciencia ambiental en los consumidores contribuirá a amplificar el “green premium” en los próximos años, consolidando la eficiencia energética como un factor determinante en la formación de los precios de los activos inmobiliarios residenciales en España.

03

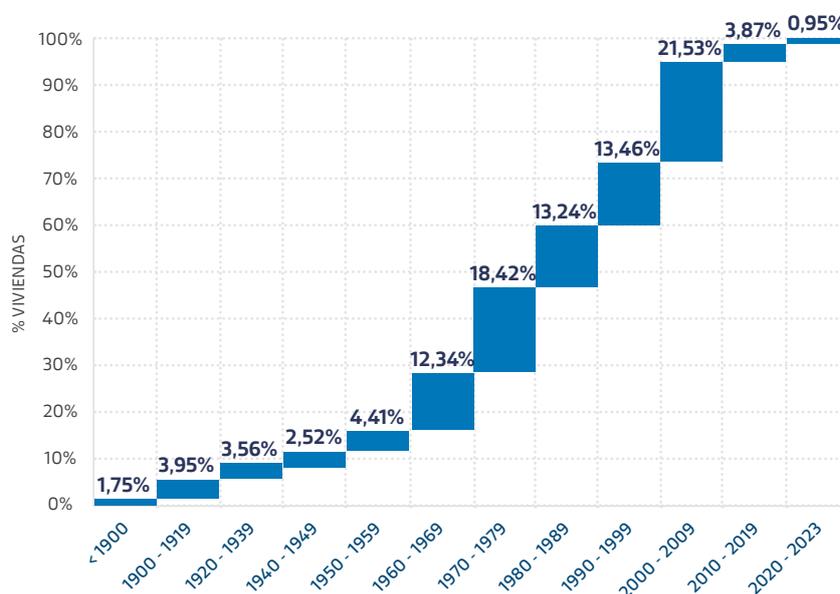
El parque residencial español

Descripción del parque por antigüedad

El parque residencial español está compuesto por más de 26 millones de viviendas. En torno al 95 % de ellas ha sido construido antes del año 2009, especialmente entre los años 1960 y 2009, cuando se generó cerca del 58 % de este parque. Dentro de este periodo, la actividad constructiva fue especialmente intensa durante el boom inmobiliario de la década de los 2000, cuando se gestó la burbuja inmobiliaria de 2007. Si entre 1960 y 1999 se añadió una media del 14 % del total del parque actual por década, sólo entre los años 2000 y 2009 se construyó en torno al 22 % del parque. En décadas posteriores, el crecimiento del parque residencial ha sido limitado, condicionado por la absorción del exceso de stock generado por la burbuja inmobiliaria de 2007 y por los obstáculos a los que se ha enfrentado la construcción tras la gran recesión (ausencia de suelo disponible, escasez de mano de obra, largos procesos de aprobación de licencias, limitaciones a la financiación de pequeños y medianos promotores, etc.).

Distribución porcentual de las viviendas según su año de construcción, agrupado por periodos. Estos datos reflejan los ciclos históricos de crecimiento urbano y desarrollo residencial en España

Figura 1. Antigüedad en el Parque Residencial.



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Catastro.

Descripción del parque por calificación del certificado energético

En 1997 el Protocolo de Kioto puso el foco internacional en las emisiones de gases de efecto invernadero. Su aprobación se ratificó en 2004 y el acuerdo entró en vigor en 2005.

En este contexto, la Unión Europea tomó una serie de iniciativas para promover la reducción de emisiones de dióxido de carbono, entre ellas la Directiva 2002/91/CE referente a la eficiencia energética de los edificios, que entró en vigor en 2003. En ella se determinaban una serie de requerimientos para mejorar el uso de la energía de los edificios y se introducía la obligación de efectuar un certificado de eficiencia energética cuando los edificios fueran construidos (referente a edificios nuevos y edificios existentes en los que se efectuaran reformas importantes), vendidos o alquilados (en estos dos últimos casos, referente a edificios existentes)⁴. Esta directiva obligaba a la adhesión de los estados miembros no más tarde de 2006.

En España esto derivó en el Real Decreto 314/2006, por el que se aprobó en 2006 el Código Técnico de la Edificación con el objetivo de mejorar la calidad de la edificación y de promover la sostenibilidad. A través de este instrumento normativo, se fijan unas exigencias básicas de calidad de los edificios y sus instalaciones y se introducen requerimientos específicos de ahorro energético (Documento Básico HE)⁵. La transposición del requerimiento de certificación energética no se efectuó hasta 2007, con la aprobación del Procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción en el Real Decreto 47/2007⁶. Este decreto establecía que la obligación de certificación de la eficiencia energética para los edificios de nueva construcción no aplicaba a los edificios que en ese momento estuvieran ya en construcción ni a los proyectos que ya tuvieran solicitada la licencia de obra, que ya estuvieran aprobados por la Administración Pública o que ya estuvieran visados por colegios profesionales

⁴ Directiva 2002/91/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 16 de diciembre de 2002 relativa a la eficiencia energética de los edificios. BOE (2002). <https://www.boe.es/doue/2003/001/L00065-00071.pdf>

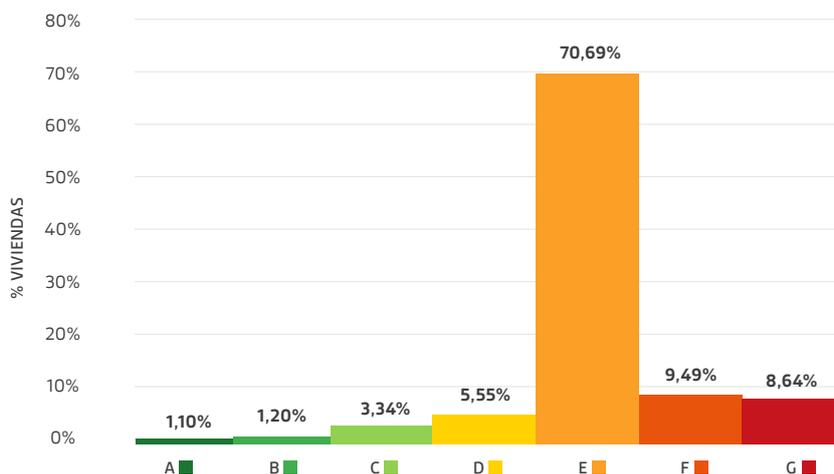
⁵ Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación. BOE (2006) <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2006-5515>

⁶ Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, por el que se aprueba el Procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción. BOE (2007). <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2007-2007>

De esta forma, a efectos prácticos los requerimientos de eficiencia energética no fueron de obligada aplicación durante la mayor parte del boom constructivo de la década 2000-2009, como tampoco lo fueron en décadas anteriores, cuando la preocupación por el cambio climático aún no había instado a desarrollar una normativa al respecto. Esto deriva en que cerca del 95 % del parque residencial español es energéticamente ineficiente (letras D a G).

La mayoría de las viviendas tienen una calificación energética "E" (70.7%), seguidas por las categorías "F", "G" y "D" (23.7% en total). Solo el 5.6% corresponde a las más eficientes ("A", "B" y "C").

Figura 2. Eficiencia energética estimada de Parque Residencial



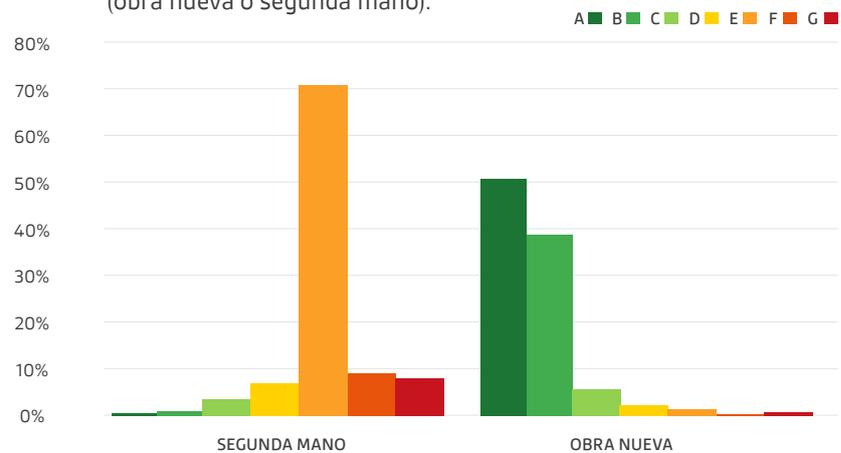
Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Catastro y MITERD.

Eficiencia por antigüedad

El efecto de la progresiva aplicación de los nuevos requerimientos normativos de eficiencia energética desde la década de 2010 se observa con claridad al analizar la distribución de la calificación energética de la obra nueva con respecto a la de la vivienda de segunda mano. El 95% del parque construido en los últimos 5 años es energéticamente eficiente, con una alta concentración en las letras A (51%) y B (39%).

Se observa que las viviendas de obra nueva concentran las calificaciones más eficientes ("A" y "B"), mientras que el parque de segunda mano se distribuye predominantemente en la categoría "E".

Figura 3. Eficiencia energética estimada según edad de construcción del Parque (obra nueva o segunda mano).



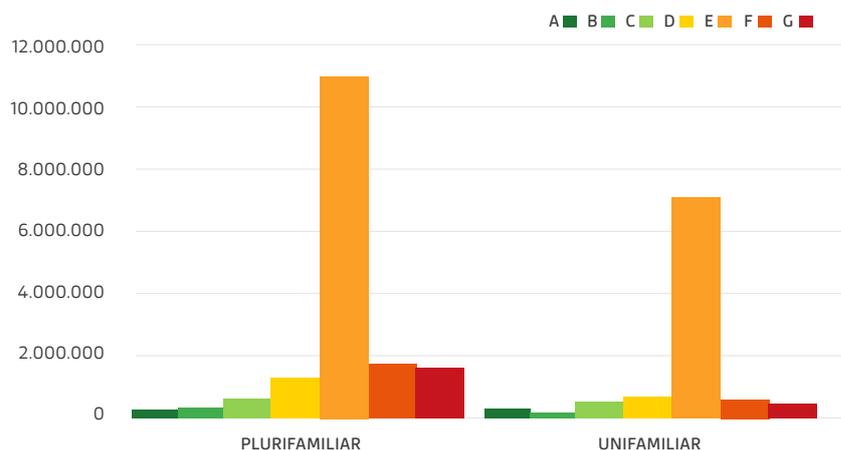
Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Catastro y MITERD.

Eficiencia por tipología

Alrededor del 64 % del parque residencial se compone de viviendas plurifamiliares (de bloque) y el 36 % restante lo constituyen viviendas unifamiliares. Un análisis de la eficiencia energética diferenciando por tipología de la vivienda (ver Figura 4) revela una distribución energética similar en viviendas unifamiliares y en bloques de edificios que replica la distribución total del parque, con alta concentración en torno a la letra E. De esta forma, se observa que la antigüedad de la construcción es una variable determinante en todas las tipologías de vivienda, en cuanto a que el año de construcción determina si la normativa constructiva aplicable incluía requerimientos obligatorios de eficiencia energética o no.

Esta gráfica muestra el número de inmuebles clasificados por calificación energética entre viviendas plurifamiliares y unifamiliares.

Figura 4. Eficiencia energética según el uso del parque (plurifamiliar o unifamiliar).



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Catastro y MITERD.

Descripción del parque por zona climática de invierno

En la figura 5, se detallan las calificaciones energéticas (A a G, de mayor a menor eficiencia energética), en distintas zonas climáticas de invierno (alpha, A, B, C, D y E, de más a menos caluroso)⁷. Se derivan 3 conclusiones.

Primero, existe un predominio de la calificación E en las distintas zonas climáticas, a excepción de la zona alpha, en donde predomina la letra G. Esta zona alpha es minoritaria y está presente únicamente en Canarias, Ceuta y Melilla. Es decir, la categoría E, que predomina como la categoría más frecuente en el parque residencial español, no se concentra en zonas climáticas determinadas, sino que es habitual en prácticamente todo tipo de clima.

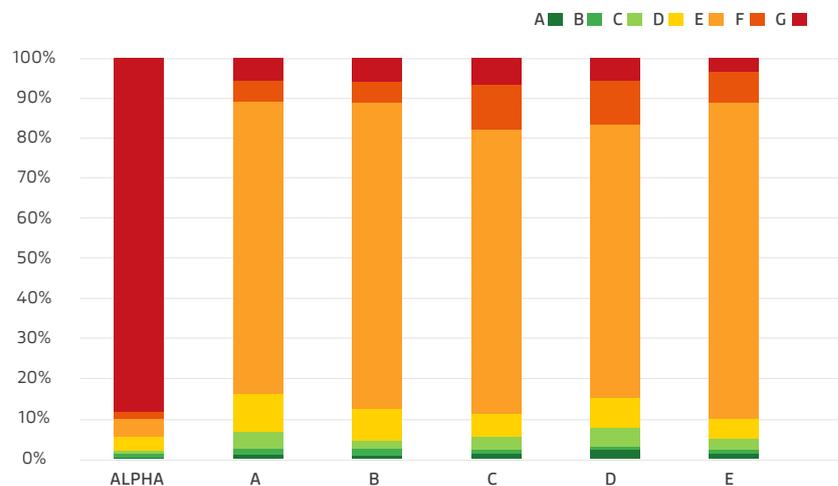
Segundo, a medida que se avanza hacia las categorías de mayor eficiencia energética (A, B, y C), la proporción de viviendas existentes disminuye notablemente en todas las zonas climáticas.

Tercero, las proporciones de viviendas en categorías F y G en general son menores comparadas con la calificación E, excepto en la zona alpha, donde predomina la calificación G.

⁷ En la Figura 8 de la siguiente sección se detalla la localización de las distintas zonas climáticas en el mapa de España.

La gráfica ilustra la distribución del parque residencial según la calificación energética (A-G) en distintas zonas climáticas de invierno (Alpha - E).

Figura 5. Eficiencia energética según zona climática de invierno.



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Catastro y MITERD.

04

Certificación energética

El certificado energético: qué es y cómo se obtiene

El certificado energético es un informe que incluye información objetiva sobre las características energéticas de un inmueble, además de calcular su calificación energética y detallar el consumo de energía primaria que sería necesario transformar para satisfacer sus necesidades energéticas en condiciones de ocupación. Su objetivo es clasificar el inmueble en términos de la energía que consume.

Debe estar redactado y firmado por un técnico competente. Para obtenerlo, se requiere una visita física al inmueble en la que se efectúan mediciones y análisis precisos para garantizar la eficacia de las posibles actuaciones de mejora energética y la acreditación de ahorros en subvenciones.

Una vez emitido, es obligatorio registrar el certificado de eficiencia energética en la correspondiente Comunidad Autónoma. Tras su inscripción se obtiene un número de registro y un justificante de haberla realizado. El registro del certificado de eficiencia energética está gravado con tasas en ciertas regiones. Éstas son variables en las distintas Comunidades que las tienen establecidas.

Documentos del certificado energético

El certificado energético se compone, por un lado, de la etiqueta con la calificación energética obtenida por el inmueble y, por otro, de un informe detallado que incluye información técnica sobre el consumo energético y las emisiones de dióxido de carbono del inmueble, así como recomendaciones para mejorar la eficiencia energética.

A. El informe técnico

El informe del certificado energético se compone de una página principal en la que se incluye información general sobre el inmueble certificado (dirección, año de construcción, zona climática, referencia catastral, tipo de edificio a certificar, calificación energética, datos del técnico certificador y fecha de realización del certificado). Incorpora, además, diversos anexos en donde se profundiza en el resultado de la calificación energética obtenida.

En el Anexo I se describen las características energéticas del edificio que forman parte del cálculo de la calificación energética del inmueble (superficie habitable, envolvente térmica, instalaciones térmicas, condiciones de funcionamiento y ocupación de la vivienda, entre otros).

En el Anexo II se desglosa la calificación energética del edificio en términos de emisiones, consumo de energía primaria no renovable y demanda energética de calefacción y refrigeración.

El Anexo III recoge recomendaciones para la mejora energética. En él se desglosan a título informativo hasta tres medidas útiles que ayudarían a la mejora de la calificación energética del inmueble, sin que estas tengan carácter vinculante. Para cada medida, se incluye un análisis técnico con los porcentajes de ahorro de emisiones, consumo de energía primaria no renovable y reducción de la demanda energética que supondría, además de incorporar la calificación energética que se obtendría con su implementación. Por último, se explica en detalle la medida, describiendo la solución constructiva valorada, el coste estimado y otros datos de interés.

El Anexo IV recoge las anotaciones del técnico certificador tras efectuar las pruebas, comprobaciones e inspecciones necesarias durante el proceso de toma de datos y certificación. Incluye un apartado con la fecha de la visita del técnico, otro apartado con los comentarios relevantes sobre el certificado y, finalmente, detalle de la documentación adjunta que se considere necesaria, en su caso.

B. La etiqueta energética

La etiqueta energética es una visualización de la calificación energética. En ella se resumen los datos principales del certificado energético que definen cómo de eficiente es el inmueble. Consta de tres bloques: los datos del edificio (normativa, referencia catastral del inmueble, tipo de edificio y dirección completa), la escala de calificación energética (que sitúa los valores de consumo de energía primaria no renovable y de emisiones en la escala de calificación energética) y los datos de registro (número de registro en la Comunidad Autónoma correspondiente y fecha de validez del certificado).

En los casos en que la letra de consumo de energía primaria no renovable del inmueble es diferente a la letra de emisiones de CO₂, la calificación global del edificio se expresa en términos de emisiones (es decir, el dióxido de carbono liberado a la atmósfera como consecuencia del consumo energético).

En la etiqueta de la izquierda la calificación global del inmueble es E. En la de la derecha, la calificación global del inmueble es D.

Figura 6. Ejemplos de etiquetas de calificación energética.



Cálculo de la calificación energética

La eficiencia energética se califica con un número y una letra (entre la A y la G, que representan la mayor y menor eficiencia energética, respectivamente). El valor numérico se expresa en términos de emisiones (medidas en kilogramos de CO₂ por metro cuadrado emitidos por el inmueble anualmente) y en términos de consumo de energía primaria no renovable (medido en kilovatios hora por metro cuadrado consumidos anualmente por el inmueble).

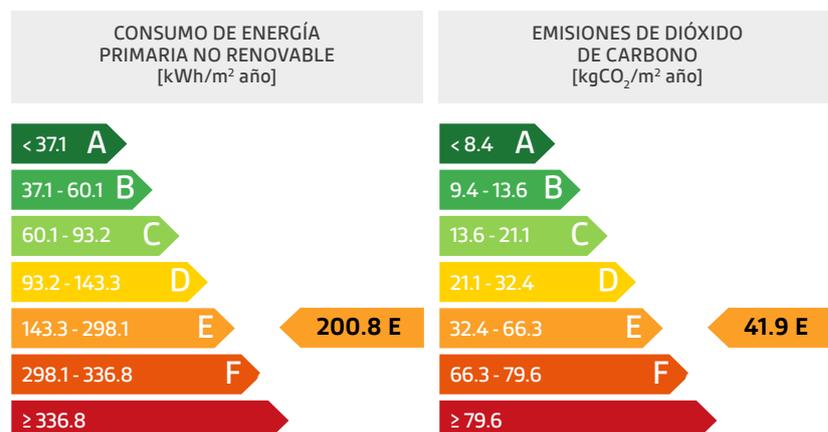
Las emisiones hacen referencia al dióxido de carbono liberado a la atmósfera como consecuencia del consumo energético necesario para vivir de forma térmicamente confortable durante un año en el inmueble estudiado. En cuanto al consumo de energía primaria no renovable (procedente de gas, petróleo y carbón), mide la energía que es necesario consumir para mantener durante un año las condiciones internas de confort térmico del edificio. Las condiciones de confort térmico no son aleatorias, sino que están definidas por la normativa vigente, el Código Técnico de la Edificación y el Reglamento de Instalaciones Térmicas de la Edificación.

De esta forma, el cálculo de la eficiencia energética toma como referencia un escenario de confort térmico, lo que, en el caso de carencias energéticas del inmueble, conlleva la asunción de hipótesis sobre la fuente de producción o el tipo de combustible utilizado. Por ejemplo, aunque en una vivienda no exista ningún equipo de aire acondicionado en el momento de la evaluación energética, el cálculo de eficiencia energética sí tendrá en cuenta la energía que habría que generar en términos de refrigeración para alcanzar las condiciones de confort térmico en esa vivienda durante los meses de verano, según estipule la zona climática correspondiente.

La relación entre el valor numérico y la letra que se le asigna en la calificación energética depende de una escala determinada por la zona climática y el uso del inmueble (residencial o no residencial, además de otras subcategorías). En el caso de rehabilitación de edificios existentes, se tiene en cuenta el alcance de la intervención. En la Figura 7 se muestra un ejemplo de una vivienda a la que corresponde una calificación E.

Sitúa los valores del certificado energético en una escala de la A a la G, indicando en cada caso el valor de consumo de energía primaria no renovable y el valor de emisiones de dióxido de carbono.

Figura 7. Ejemplo de escala de calificación energética.



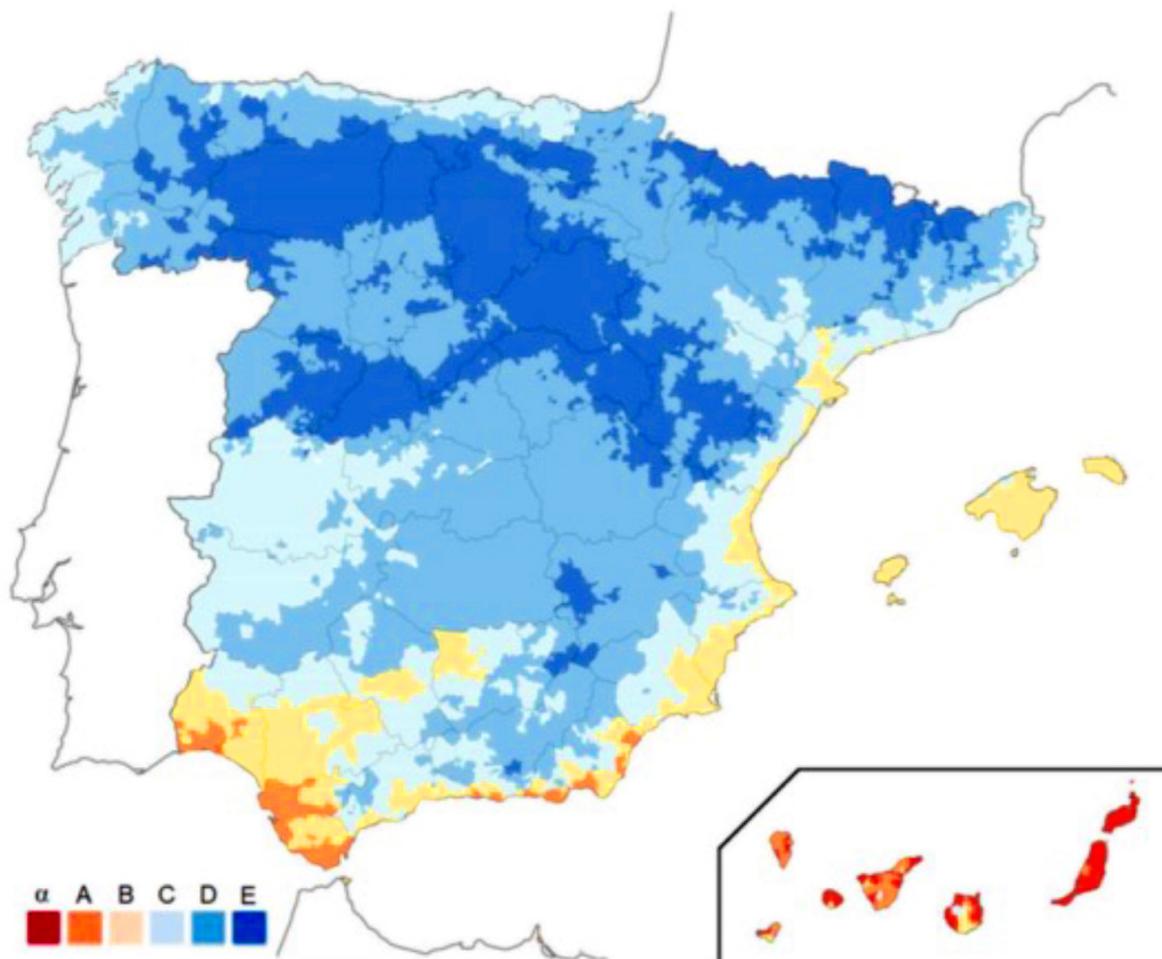
A. Zonas climáticas

La zona climática categoriza las condiciones climáticas del lugar en función de la severidad del clima en invierno (medida por las categorías alpha, A, B, C, D y E) y en verano (medida por las categorías 1, 2, 3 y 4), que, entre otras cosas, determina las necesidades de calefacción y refrigeración del inmueble en cada época. Esto convierte a la zona climática en un elemento crítico para determinar la demanda energética de un inmueble.

La demanda energética hace referencia a la energía necesaria para mantener unas condiciones de confort térmico en el interior del edificio. Se compone de la demanda energética de calefacción correspondiente a los meses de la temporada más fría, y de la demanda energética de refrigeración correspondiente a los meses de la temporada de calor. Tanto las temperaturas que se considera que el edificio debe contrarrestar, como los periodos considerados cálidos o fríos varían de una ubicación a otra, en función de la zona climática.

El Código Técnico de la Edificación, en su Documento Básico de Ahorro de Energía (DB-HE), permite obtener la zona climática de un emplazamiento en función de su provincia y su altitud respecto al nivel del mar.

Figura 8. Mapa de zonas climáticas definidas en el Código Técnico de Edificación.



Fuente: Documento básico de ahorro de energía (DB-HE).

B. Uso del inmueble

El uso del inmueble también determina la demanda energética necesaria para garantizar el bienestar térmico de sus ocupantes. Ésta es diferente en un edificio residencial y en un edificio no residencial de uso terciario, debido, entre otras cosas, a la distinta intensidad de uso y ocupación. A priori, cuanto mayores sean estas variables, más intensivo en energía será el inmueble.

C. Características energéticas del inmueble

Para el cálculo de la eficiencia energética se tienen en cuenta varios factores. Los principales son la envolvente térmica, los sistemas de climatización (calefacción, refrigeración y agua caliente sanitaria), los sistemas de ventilación y el sistema de iluminación (este último no aplicable al cálculo de la eficiencia energética en viviendas por no considerarse tan determinante como en inmuebles de uso terciario).

La envolvente térmica de un edificio está compuesta por todos los cerramientos que separan los espacios habitables del exterior o de espacios no habitables que colindan con el exterior (por ejemplo, trasteros o garajes). Hace referencia al aislamiento de paredes, techos, suelos, ventanas y puertas. En el contexto de la eficiencia energética, lo que se evalúa es cómo la estructura del edificio retiene o pierde el calor. La envolvente está así directamente relacionada con la demanda energética. Una vez alcanzada la temperatura de confort dentro de la envolvente, cuanto mejor es el aislamiento, el frío o calor se mantiene más tiempo y se reduce la demanda energética, y viceversa.

Los equipos de climatización del inmueble se refieren a generadores de calefacción, generadores de refrigeración e instalaciones de agua caliente sanitaria. Estos equipos pueden ser individuales o combinar distintas funciones. En el caso de los sistemas de calefacción y refrigeración, se analiza la eficiencia de las calderas, bombas de calor, sistemas de aire acondicionado, instalaciones de energías renovables, etc. La demanda diaria de agua caliente sanitaria se calcula en función de la ocupación de la vivienda, que a su vez se estima en función del número de dormitorios de la vivienda según las equivalencias y especificaciones del código técnico de edificación.

Los sistemas de ventilación se clasifican en mecánicos y naturales. En este caso, se analiza su impacto en la calidad del aire y eficiencia energética.

Proceso de certificación energética

En conjunto, para efectuar el análisis energético del inmueble se recurre a varios métodos de evaluación. Todo este proceso es efectuado por un perito o técnico certificador cualificado, con formación y herramientas adecuadas para evaluar correctamente el inmueble y emitir el certificado energético.

01

Recopilación de datos

La recopilación de datos conlleva recoger información in situ sobre el inmueble, su antigüedad y sus sistemas.

Los principales aspectos que se revisan en términos de información general sobre el edificio o inmueble son la ubicación geográfica (que determina las condiciones climáticas de la zona), la orientación (para determinar la exposición solar) y las dimensiones del inmueble (superficie y volumen) para calcular el área a climatizar.

Respecto a la envolvente térmica, se recoge información sobre muros y paredes (materiales de construcción y espesores, así como la presencia de aislamiento térmico y su tipología), ventanas y acristalamientos (tipo de ventanas y características de marcos y persianas), cubiertas y suelos (materiales y aislamiento térmico de tejados, azoteas y suelos en contacto con el terreno o espacios no climatizados) y puertas exteriores (tipo y calidad de las puertas que dan al exterior).

Para estudiar los sistemas de climatización y agua caliente sanitaria, se revisa la calefacción (tipo de caldera, antigüedad y mantenimiento), refrigeración (aire acondicionado, ventiladores, bomba de calor, etc.) y sistemas de generación de agua caliente, incluyendo paneles solares térmicos, en su caso.

Se comprueba si existe uso de energías renovables. En el caso de sistemas solares, se revisa si existen instalaciones de energía fotovoltaica o térmica, así como su capacidad de producción energética. También se recoge información sobre otras energías renovables, si las hubiera, como calderas de biomasa, geotermia, etc.

02

Cálculo de consumo y emisiones

Utilizando los datos recopilados, el perito o técnico certificador procede a calcular el consumo de energía primaria necesaria para calefacción, refrigeración, ventilación, agua caliente sanitaria e iluminación. Posteriormente, estima las emisiones de CO₂ asociadas al consumo, diferenciando entre energías renovables y no renovables.

Para ello, recurre a un programa de software específico que genera una simulación del comportamiento energético del inmueble. Este tipo de programas calcula la demanda de energía para calefacción, refrigeración, agua caliente sanitaria, iluminación y otros usos teniendo en cuenta las condiciones climáticas locales.

03

Asignación de la calificación energética

A continuación, se asigna una calificación energética a los resultados obtenidos, según la escala de siete letras ya mencionada y sus respectivos colores (de la A, verde oscuro y que representa la mayor eficiencia, a la G, de color rojo y que representa la menor eficiencia).

En el caso de un edificio residencial, este análisis se amplía para efectuar un análisis energético global que incluya el consumo agregado de todas las viviendas del edificio.

04

Emisión de recomendaciones

Una vez completado el análisis, el técnico certificador sugiere medidas para la mejora de la eficiencia energética del inmueble o edificio, generalmente relacionadas con el refuerzo del aislamiento, la sustitución de sistemas de climatización por otros más eficientes o la instalación de energías renovables.

05

Datos y metodología

Descripción de los datos y variables utilizadas

El presente estudio se basa en el análisis exhaustivo de una amplia base de datos compuesta por 243,414 propiedades residenciales distribuidas por todo el territorio español, recopilada entre 2012 y 2024. Los registros recopilados para dichas viviendas abarcan tres dimensiones fundamentales: los certificados de eficiencia energética; las características estructurales y funcionales de las viviendas, como el año de construcción, la calidad constructiva y el estado general de conservación de la propiedad; y finalmente, la valoración de mercado basada en tasaciones profesionales.

La Tabla 1 describe las variables incluidas en el análisis, proporcionando una visión estructurada de la información utilizada en el estudio.

La tabla proporciona información detallada sobre las variables utilizadas en el estudio, incluyendo su significado y categorizaciones específicas.

Tabla 1. Descripción de las variables incluídas en el análisis.

Nombre	Descripción
<i>precio_mt2</i>	Precio estimado por metro cuadrado de la vivienda.
<i>código_postal</i>	Código postal donde está ubicada la vivienda.
<i>fecha_certificado</i>	Fecha en la que se emitió el certificado energético.
<i>fecha_tasación</i>	Fecha en la que se realizó la tasación de la vivienda.
<i>encima_umbral</i>	Indica si la eficiencia energética de la vivienda está justo por encima (1) o por debajo (0) de un límite de mejora de eficiencia energética.
<i>emisiones</i>	Cantidad de emisiones de carbono (KgCO2/mt2/año) calculada para la vivienda.
<i>año_construcción</i>	Año en el que fue construida la vivienda.
<i>calidad_construcción</i>	Nivel de calidad de los materiales usados en la construcción (1 = Media, 2 = Muy Alta, 3 = Alta, 4 = Baja).
<i>conservación_construcción</i>	Estado de conservación de la vivienda (1 = Muy Bueno, 2 = Bueno, 3 = Regular, 4 = Malo, 5 = Muy Malo).
<i>ubicación_construcción</i>	Calidad de la ubicación dentro del código postal considerando factores como cercanía a servicios o seguridad (1 = Mejor ubicación, hasta 11 = Peor ubicación).

Para garantizar la consistencia temporal y la validez de las observaciones, se estableció un criterio riguroso donde las propiedades consideradas debían contar con una tasación y un certificado de eficiencia energética emitidos en un intervalo no superior a 12 meses. Este enfoque asegura que la relación entre eficiencia energética y valor de mercado sea representativa de la realidad actual y no esté sesgada por factores temporales.

Descripción de las estadísticas descriptivas

Los datos analizados representan una muestra extensa y diversa, abarcando un espectro amplio de características. La Tabla 2 proporciona una visión detallada de la muestra utilizada, subrayando su representatividad con respecto al parque residencial español. Esta heterogeneidad garantiza la solidez de los resultados y su aplicabilidad en distintos escenarios del mercado inmobiliario.

Tabla 2. Estadísticas descriptivas de las variables incluídas en el análisis.

Variable	Obs	Media	Desv. Est.	p5	p95
Muestra Total					
precio_mt2	243,414	1,377	852	495	2,952
emisiones	243,414	43	120	13	81
demanda de energía	243,414	203	633	64	373
mt2s	243,414	120	87	59	244
año_construcción	243,414	1984	23	1950	2010
calidad_construcción	243,414	2.1	0.5	1.0	3.0
conservación_construcción	243,414	3.5	0.6	3.0	4.0
ubicacion_construcción	243,414	7.2	1.2	6.0	9.0

La tabla presenta estadísticas resumidas que incluyen el número de observaciones (Obs), la media, la desviación estándar (Desv. Est.), y los percentiles 5 y 95 (p5 y p95) para cada variable.

El valor medio por metro cuadrado es de 1,377 euros, con un rango amplio que varía entre 495 y 2,952 euros, reflejando la inclusión de propiedades tanto de bajo como de alto valor. Las características físicas de las viviendas muestran una notable diversidad, con tamaños que oscilan entre 59 y 244 m² y antigüedades de construcción que abarcan desde 1950 hasta 2010. Además, variables como emisiones de CO₂, demanda de energía, calidad constructiva, estado general y ubicación evidencian heterogeneidad en las condiciones de las propiedades analizadas. Esta variabilidad asegura que la muestra es representativa y captura una amplia gama de características del mercado inmobiliario, proporcionando un análisis robusto y aplicable a diferentes contextos.

Descripción de las estadísticas descriptivas por nivel de eficiencia energética

A medida que se progresa desde la categoría G hasta la A, se observa un incremento constante en el precio por metro cuadrado acompañado de una reducción en la antigüedad de las viviendas. La Tabla 3 profundiza en el análisis de la Tabla 2, segmentando las estadísticas descriptivas según los niveles de eficiencia energética. Las propiedades con calificación A alcanzan, en promedio, los valores más altos (2,064 €/m²) y corresponden a las construcciones más recientes, con un año promedio de construcción situado en 2008. En contraste, las viviendas clasificadas con la calificación G registran los valores más bajos (1,214 €/m²) y son considerablemente más antiguas, con un año promedio de construcción situado en 1978.

Además, las propiedades con mejores calificaciones energéticas se distinguen por registrar menores emisiones de CO₂ y alcanzar estándares más elevados de calidad constructiva. Por ejemplo, las viviendas con calificación A presentan emisiones promedio de 5.6 kg/m²/año, inferiores a las 73 kg/m²/año observadas en aquellas con calificación G. De igual manera, la calidad constructiva muestra una mejora gradual, de forma que las viviendas con calificación A alcanzan un promedio de 2.5 en una escala de 0 a 5, mientras que las de calificación G registran el nivel más bajo, con 2.0.

Los datos evidencian que, en promedio, las viviendas con mayor eficiencia energética no solo destacan por su sostenibilidad ambiental, sino que también se caracterizan por ser más modernas y contar con mejores atributos constructivos.

Esta tabla presenta estadísticas descriptivas de las variables seleccionadas para los diferentes niveles de la eficiencia energética.

Tabla 3. Estadísticas descriptivas para los diferentes niveles de la eficiencia energética.

Variable	Obs	Media	Desv. Est.	p5	p95
Muestra Total					
precio_m2					
A	2,965	2,064	1,311	722	4,540
B	4,319	1,804	992	720	3,750
C	8,301	1,528	944	600	3,283
D	33,664	1,478	930	570	3,306
E	142,899	1,366	834	500	2,935
F	21,989	1,283	799	440	2,705
G	29,273	1,214	687	430	2,397
año_construcción					
A	2,965	2008	23	1963	2023
B	4,319	2008	20	1966	2022
C	8,301	1996	22	1957	2018
D	33,665	1992	22	1955	2011
E	142,902	1984	22	1950	2008
F	21,989	1977	24	1936	2007
G	29,273	1979	23	1940	2008
emisiones					
A	2,965	5.6	17.7	0.2	10.0
B	4,319	9.6	21.1	4.6	17.0
C	8,301	15.9	17.6	7.4	27.3
D	33,665	24.6	91.4	12.0	40.0
E	142,902	40.6	82.7	20.5	64.0
F	21,989	65.6	222.3	34.6	92.9
G	29,273	73.0	190.4	26.2	132.0
calidad_construcción					
A	2,965	2.5	0.6	2.0	4.0
B	4,319	2.4	0.6	2.0	3.0
C	8,301	2.2	0.5	2.0	3.0
D	33,665	2.2	0.5	2.0	3.0
E	142,902	2.1	0.5	2.0	3.0
F	21,989	2.0	0.5	2.0	3.0
G	29,273	2.0	0.6	2.0	3.0

El problema de endogeneidad

Estas correlaciones espurias evidencian un posible problema de endogeneidad, ya que, sin aislar adecuadamente los efectos de las variables adyacentes, no es posible determinar con precisión el impacto real de la mejora en la calificación energética sobre el valor de las propiedades. En este contexto, el incremento observado en el precio podría no atribuirse exclusivamente a una mayor eficiencia energética, sino estar condicionado por características superiores asociadas a viviendas con mejor calificación, lo que podría derivar en interpretaciones erróneas si no se realiza un análisis riguroso.

Los análisis más comunes tienden a caer en el error de comparar simples diferencias de promedios, como se observa en la Tabla 3, lo que puede conducir a resultados engañosos. Estas diferencias indican que las viviendas con certificación A tienen un valor promedio un 14.4% superior al de las B; las B, un 18.1% más que las C; las C, un 3.4% más que las D; las D, un 8.2% más que las E; las E, un 6.5% más que las F; y las F, un 5.7% más que las G. En promedio, cada mejora en la certificación energética se asociaría a un incremento del 9.4% en el valor.

No obstante, como se ha señalado previamente, este enfoque resulta incompleto y sesgado, ya que no logra aislar el impacto específico de la calificación energética de otros factores correlacionados, como la antigüedad del inmueble, la calidad constructiva o su ubicación, lo que compromete la validez de los resultados.

Metodología utilizada

Para abordar el problema de endogeneidad, nuestro estudio emplea una metodología rigurosa y ampliamente reconocida en la literatura académica: el Diseño de Discontinuidad de Regresión (RDD, por sus siglas en inglés, Regression Discontinuity Design). Este enfoque econométrico permite identificar con precisión el efecto causal de una mejora en la calificación energética sobre el valor de mercado de las viviendas. Aprovechando los puntos de corte utilizados en la asignación de etiquetas energéticas, el RDD aísla el impacto específico de esta mejora, eliminando la influencia de variables adyacentes y garantizando un análisis robusto y fiable.

Los puntos de corte actúan como un experimento cuasi-natural, lo que permite reducir los sesgos asociados a variables no observadas u otras características inherentes a las propiedades. Esta metodología facilita aislar el impacto específico de la mejora en la calificación energética, enfocándose exclusivamente en el efecto del certificado sobre el valor de las viviendas y eliminando influencias externas. Este enfoque garantiza resultados sólidos y precisos, que reflejan de manera clara el valor económico que una mayor eficiencia energética aporta al mercado inmobiliario.

06

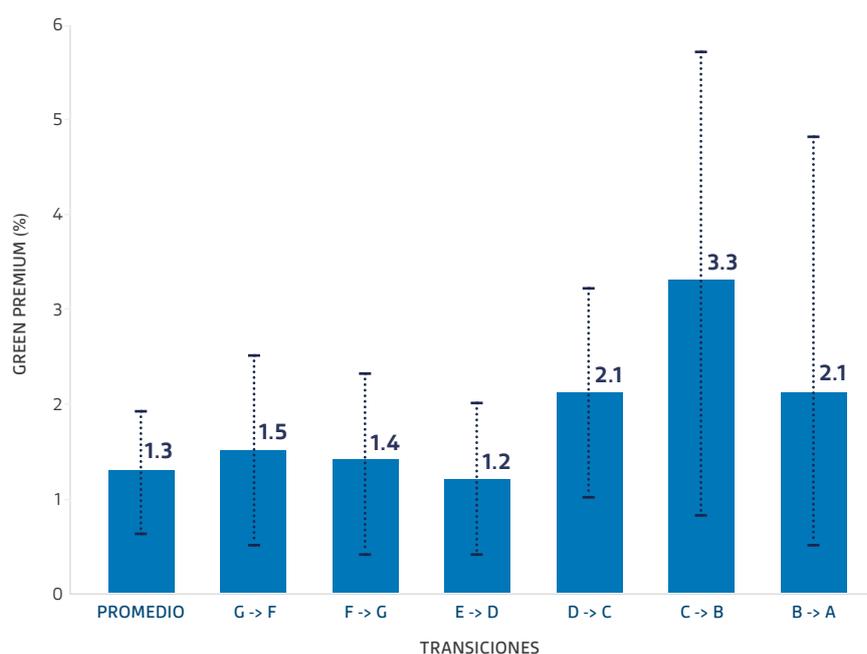
Análisis de resultados

Resultado principal

Considerando toda la muestra y promediando todas las transiciones, se estima que una mejora de una letra en la eficiencia energética incrementa el precio de las propiedades en un promedio del 1.3%. Este resultado representa exclusivamente el impacto atribuible a la mejora en la calificación energética, aislado de la influencia de otras variables. La Figura 9 ofrece un análisis detallado de este efecto, presentando los coeficientes estimados junto con sus intervalos de confianza, que indican el rango en el que probablemente se encuentra el valor real. Esto se analiza tanto para el promedio general como para cada transición específica entre niveles de eficiencia, desde las categorías más bajas hasta las más altas.

Se observa el valor promedio del Green Premium por la mejora de la eficiencia energética y su variación para las transiciones entre clases de eficiencia energética (B a A, C a B, etc.). La barra azul representa el coeficiente estimado y las líneas negras indican el intervalo de confianza.

Figura 9. Green Premium promedio de una mejora de eficiencia energética y su apertura por letra.



Los resultados evidencian que el Green Premium está presente en todas las transiciones entre niveles de eficiencia energética, lo que lo convierte en un fenómeno generalizado en el mercado. Este hallazgo es especialmente relevante porque refuta la percepción de que el Green Premium se limita únicamente a propiedades con calificaciones "A" y "B". Por el contrario, el análisis demuestra que la eficiencia energética genera un aumento de valor incluso en propiedades con calificaciones más bajas, confirmando su importancia como un atributo transversal en la valoración inmobiliaria.

Algunas transiciones, como de la categoría "C" a "B," presentan un mayor impacto, alcanzando un 3.3%. Esto sugiere que los compradores valoran de manera más significativa las mejoras en eficiencia energética cuando éstas representan un cambio notable en los estándares de sostenibilidad y ahorro energético.

Resultado por zona geográfica y año de construcción

El impacto positivo del Green Premium se observa de forma generalizada en todo el territorio español, aunque presenta diferencias relevantes entre regiones. En particular, las regiones del norte, como Asturias y Cantabria, destacan por registrar los efectos más pronunciados. Esta mayor valoración puede atribuirse a que en las regiones más frías del país la eficiencia energética se percibe como un atributo crítico para reducir costes de calefacción y mejorar el confort térmico, lo que refuerza su importancia en el mercado inmobiliario en comparación con las zonas más cálidas, donde estas necesidades son menos apremiantes. La Tabla 4 detalla estos resultados desglosados por región geográfica.

Los valores reflejan la proporción adicional pagada en promedio por viviendas que mejoran la calificación de eficiencia energética.

Tabla 4. Green Premium promedio por región.

REGIÓN	GREEN PREMIUM
Andalucía	1.0
Madrid	1.0
Canarias	1.1
Cataluña	1.3
Comunidad Valenciana	1.4
Murcia	1.4
Aragón	1.8
Asturias	4.5
Cantabria	4.8

Por un lado, **Andalucía, Madrid y Canarias** registran un Green Premium **relativamente bajo**, en torno al 1.0%-1.1%, lo que sugiere que en estas regiones la eficiencia energética tiene un impacto más moderado en los valores inmobiliarios. Mientras que **Cataluña, Comunidad Valenciana, Murcia y Aragón** se encuentran en un **rango intermedio**, con valores entre 1.3% y 1.8%.

Esto refuerza la idea de que, aunque la eficiencia energética se valora en todo el territorio, su relevancia depende de factores específicos como el clima, la demanda local y las características del mercado inmobiliario, que influyen en la percepción del valor añadido por este atributo.

En línea con esta perspectiva, el análisis también revela que la eficiencia energética incrementa el valor de las viviendas tanto en obra nueva como en propiedades más antiguas. Habitualmente, se asume que este es un atributo apreciado principalmente en construcciones recientes; sin embargo, nuestro estudio demuestra que su impacto positivo trasciende, generando oportunidades de revalorización incluso en edificaciones de mayor antigüedad.

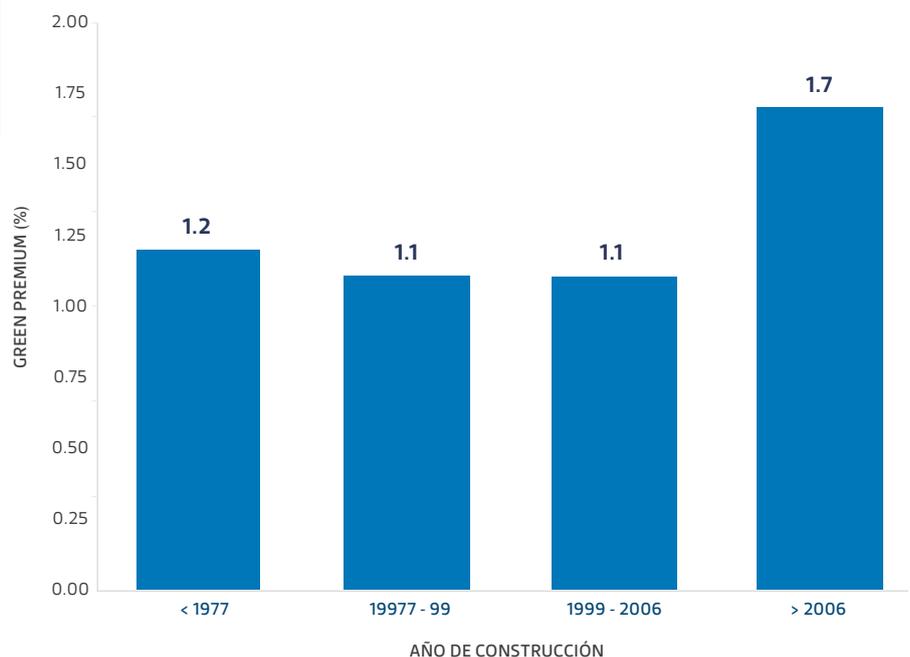
El impacto del Green Premium en las viviendas más antiguas se mantiene relativamente constante, oscilando entre 1.2% y 1.1%. En contraste, las viviendas construidas después de 2006 registran un impacto significativamente mayor (1.7%). Este resultado puede explicarse porque, como mostramos anteriormente, las propiedades más nuevas suelen estar certificadas con calificaciones más altas, como A y B, lo que refuerza su valor en el mercado.

En el caso de las edificaciones antiguas, la eficiencia energética representa una oportunidad significativa de revalorización, ya que las intervenciones para mejorar su desempeño energético no solo aumentan su valor, sino que también reducen los costes operativos y mejoran la habitabilidad. Por otro lado, en las construcciones nuevas, la eficiencia energética actúa como un elemento diferenciador clave frente a opciones menos eficientes, consolidándose como un atributo que responde a las crecientes demandas de sostenibilidad y ahorro energético en el mercado inmobiliario.

La Figura 10 analiza el efecto del Green Premium según la antigüedad de las propiedades:

Los datos evidencian que el Green Premium está presente en todas las categorías de antigüedad de las propiedades, lo que desmonta la percepción de que se trata de un fenómeno exclusivo de la obra nueva.

Figura 10. Green Premium promedio por periodo de construcción.



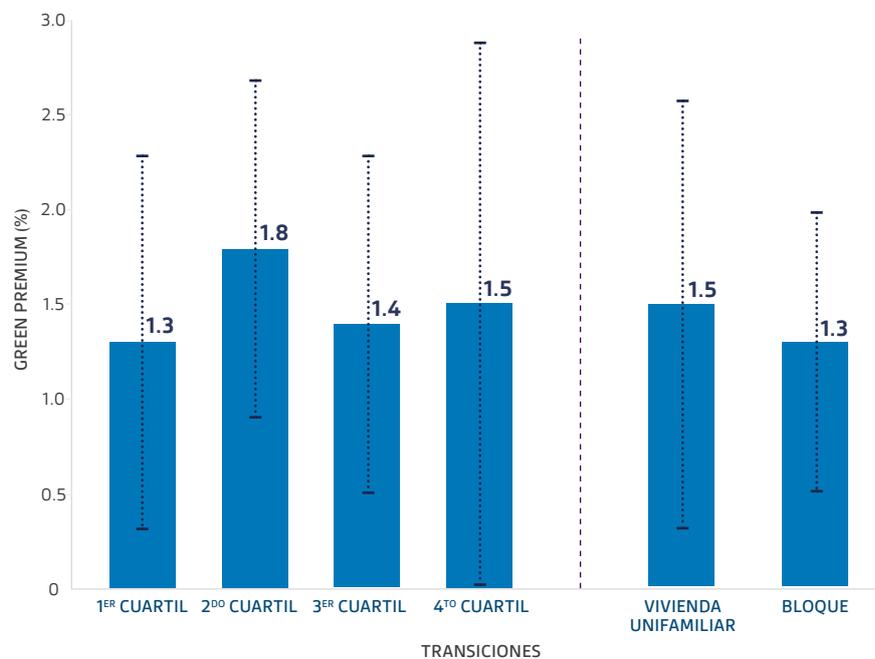
Resultado por cuartil de valor de la propiedad y uso de la vivienda

El incremento en el valor asociado a la mejora en la certificación de eficiencia energética no se restringe exclusivamente a las propiedades de mayor precio, sino que se evidencia en todos los segmentos del mercado. La Figura 11 desglosa los resultados por cuartiles de valor, destacando que una mejor calificación energética genera un impacto positivo en cada segmento analizado. Este hallazgo confirma que el Green Premium no se limita a los segmentos de lujo o propiedades premium, reforzando la idea de que la eficiencia energética es un atributo valorado en todas las categorías del mercado inmobiliario, independientemente del rango de precios.

Por otro lado, la valorización derivada de la eficiencia energética tiende a ser más pronunciada en las viviendas unifamiliares. La Figura 11 también presenta los resultados del Green Premium, que mide el efecto de la eficiencia energética en el precio de la vivienda, segmentado según el tipo de uso: vivienda unifamiliar y bloque. Los coeficientes estimados muestran que las viviendas unifamiliares tienen un Green Premium ligeramente superior (1.5%) en comparación con las viviendas en bloque (1.3%).

En la parte izquierda de la figura, se muestra el Green Premium promedio por cuartil de valor de las propiedades. Los datos muestran que el Green Premium está presente en todos los cuartiles, desafiando la creencia de que este efecto se limita únicamente a las propiedades de mayor valor. En la parte derecha de la figura se muestra el Green Premium según la tipología de la vivienda (unifamiliar o bloque).

Figura 11. Green Premium por cuartil de valor (izquierda) y por tipo de edificio (derecha)



Estos resultados evidencian que, independientemente del tipo de vivienda, la eficiencia energética tiene un efecto positivo en la valorización del precio por metro cuadrado.

Tendencia histórica

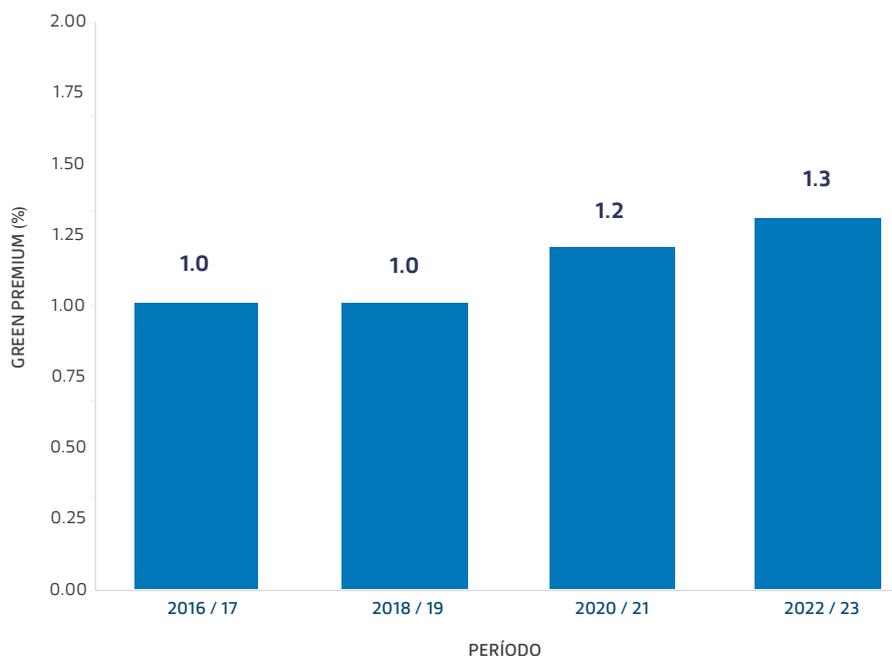
La evolución de las normativas europeas en eficiencia energética continuó con la Directiva EPBD de 2010, que actualizó la Directiva 2002/91/CE referente a la eficiencia energética de los edificios, y desde entonces ha seguido avanzando hacia regulaciones más estrictas y ambiciosas. Hitos clave incluyen la Directiva de Eficiencia Energética de 2012, el paquete de energía limpia de 2018, y la Estrategia de Renovación Europea en 2020. En 2024, la revisión de la EPBD introduce el estándar de "cero emisiones" para edificios nuevos. Este progreso refleja un incremento sostenido en la regulación y las exigencias de sostenibilidad, transformando el sector inmobiliario europeo.



En esa misma línea, el Green Premium ha mostrado una tendencia creciente en los últimos años, alcanzando un 1.3% en 2022/23 desde un 1.0% en 2016/17 y 2018/19. Este incremento refleja una valoración cada vez mayor de los atributos sostenibles en el mercado inmobiliario, que podría verse impulsada por una mayor conciencia ambiental y por normativas más estrictas sobre eficiencia energética.

Los datos muestran una tendencia de crecimiento en el Green Premium a lo largo del tiempo, lo que refleja una valoración creciente de los atributos sostenibles en el mercado inmobiliario.

Figura 12. Evolución del Green Premium promedio (2016 - 2023).



El crecimiento sostenido del Green Premium a lo largo de la última década confirma que el mercado inmobiliario es eficiente, reflejando la información pública sobre eficiencia energética en los precios. Este comportamiento, constante y en aumento, destaca una adaptación positiva a las dinámicas económicas, regulatorias y sociales actuales.

Conclusiones

- Los resultados de este estudio confirman de manera robusta que la eficiencia energética tiene un impacto positivo y estadísticamente significativo sobre el valor de las propiedades en el mercado inmobiliario español. El Green Premium no es un fenómeno aislado ni exclusivo de un segmento del mercado, sino que se manifiesta de manera consistente en todas las regiones, rangos de precios y categorías.
- El análisis revela que el valor añadido por una mejora en la calificación energética es, en promedio, un 1.3%, y en el desglose por nivel de eficiencia es especialmente relevante en transiciones entre letras más eficientes, como la mejora de C a B, pero también se extiende a niveles inferiores, lo que demuestra la universalidad del efecto.
- Asimismo, la tendencia observada en la última década sugiere que la eficiencia energética continuará desempeñando un papel fundamental en el valor de las propiedades, impulsada tanto por la demanda del mercado como por políticas públicas orientadas a la sostenibilidad. La evidencia presentada subraya la necesidad de seguir incentivando la eficiencia energética en el sector inmobiliario, no solo como una herramienta para reducir emisiones, sino también como un factor clave para incrementar, o cuanto menos sostener, el valor económico de las propiedades.

EFICIENCIA ENERGÉTICA Y VALOR DE LOS ACTIVOS INMOBILIARIOS RESIDENCIALES EN ESPAÑA

Enero 2025

