



► 22 Noviembre, 2019

¿QUÉ SON? ¿POR QUÉ CONTRATARLAS?

# HIPOTECAS VERDES

● Cuanto más bajo es el gasto energético del inmueble que se adquiere, menor es la cuota a pagar ● Cada vez son más los bancos que rebajan la mensualidad en función de la eficiencia de la vivienda



Las denominadas hipotecas verdes son un buen aliciente para alcanzar los objetivos europeos de descarbonizar la economía en el horizonte del año 2050, según coinciden en subrayar los principales especialistas



▶ 22 Noviembre, 2019

EVA M. RULL - MADRID

Un estudio de esta semana de la Unión de Crédito Inmobiliario (UCI) afirma que un 44% de los compradores contrataría una «hipoteca verde». La Federación Hipotecaria Europea las define como «aquellas que van dirigidas a la compra y construcción de edificios residenciales y comerciales con un rendimiento energético que cumpla o supere los requisitos legislativos de la UE, o a la renovación de edificios que supongan una mejora en el rendimiento energético de al menos un 30%». Dicho de otra forma, es un crédito que varía en función del gasto energético de la vivienda. Este se mide con un certificado obligatorio desde la aparición del Real Decreto 235/2013 y clasifica los consumos con letras, que van de la A a la G, siendo la A la categoría más eficiente.

Cuanto mejor sea esta clasificación, menor será la cuota mensual a pagar al banco. «Generalmente estos préstamos de compra o reforma bonifican el tipo de interés. En el caso de UCI nuestra oferta consiste en una bonificación de 10 puntos básicos en el diferencial y una menor aportación por parte del cliente para la compra de la vivienda, teniendo en cuenta su nivel de riesgo y exigiendo un 5% menos de aportación inicial», explica Catia Alves, responsable del proyecto Green Mortgages & Loans de UCI.

Una de las entidades pioneras en España en ofrecer este tipo de créditos fue Triodos. «Teniendo en cuenta una vivienda de 150.000 euros financiada a 25 años, para la certificación energética A, se pagarían 558 euros de cuota y para la certificación energética G, 569», afirma Emilia Hernández Casas, gerente de Financiación de Particulares de Triodos. El banco ético ya ha superado las 2.000 hipotecas concedidas en España teniendo en cuenta el consumo energético. Se puede acceder a este tipo de soluciones desde el principio, tras la compra del inmueble, o a lo largo de la vida de la hipoteca, en cuyo caso, se revisa a la baja el tipo de interés. No es el único banco que ha decidido apostar por este tipo de proyectos, sólo en España ya ofrecen productos similares Bankia o BBVA, entre otros.

**UNA REALIDAD ESCASA**

En Europa las finanzas se está alineando en favor del clima. Lo dice la taxonomía que acaba de definir la Comisión Europea y en la que establece de forma clara cuáles son las actividades que

# La hipoteca, en verde

Cada vez son más las entidades que rebajan las cuotas a pagar en función de la eficiencia energética de las viviendas. Estos nuevos e incipientes productos pueden incentivar la certificación, ya que en España sólo el 13% de las viviendas conocen su consumo

considera verdes para que el sector financiero invierta en los próximos años. La taxonomía es parte del Plan de Acción de Finanzas Sostenibles de la Comisión. También, que «los criterios para adjudicar hipotecas estén modificándose», dice Hernández. «Todavía es un mercado primario, pero en el que se está empezando a avanzar. Las finanzas verdes, como en este caso, funcionan cuando existen garantías para

ambas partes. Para el cliente esto se puede traducir en una hipoteca más baja y para el banco, en una ventaja a largo plazo si la vivienda adquiere más valor en el mercado o lo mantiene durante más tiempo», dicen desde la Asociación Hipotecaria Española.

Europa quiere liderar la lucha contra el cambio climático y se ha planteado para 2030 reducir las emisiones un 40%, aumentar el consumo energético renovable al

menos un 27% y alcanzar otro 27% en eficiencia energética. España, por su parte, ha presentado en el Plan Nacional Integrado de Energía y Clima sus propios objetivos: en el aspecto de las renovables, la intención del Ejecutivo es llegar al 42% sobre el consumo final de la energía; en emisiones reducir las un 21% respecto a las de 1990, y llegar al 39,6% en la mejora de la eficiencia. En el plan de emisiones y consumos, una parte del

trabajo se centra en los edificios (máxime si se tiene en cuenta que para 2050 un 70% de la población vivirá en ciudades). Según datos del Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE), los edificios de viviendas y servicios consumen en España un 30,4% de la energía total (en Europa el porcentaje ronda el 40% de media y emiten un 36% de CO<sub>2</sub>). «Contamos con más de 25 millones de viviendas, y de estas, seis

DREAMSTIME





## ¿Qué medidas incluye una rehabilitación energética?

Entre el 50 y el 60% del coste de energía en cualquier edificio residencial se debe al tipo de aislamiento. Este incluye la envolvente, techos y fachadas, y ventanas. Un buen plan integral de rehabilitación «puede suponer de media unos 20.000 o 30.000 euros de inversión, pero luego generan unos ahorros equivalentes de dos terceras partes del gasto en energía. Siempre se ha dicho que invertir en rehabilitación equivale a comprarse un coche. Es cierto que las hipotecas verdes pueden ayudar a los particulares, pero

lo que sí es determinante para acometer una reforma es la alta rentabilidad. El precio en el mercado de una vivienda rehabilitada energética puede aumentar entre los 30.000 y los 50.000 euros», dice Emilio Miguel Mitre, director de Relaciones Internacionales del Green Building Council España. Lo mejor para plantearse un consumo de energía casi nulo es empezar por la reducción de la necesidad energética con medidas pasivas y luego acometer cambios de instalaciones e incluir renovables.

millones tienen más de 50 años y dos tercios son de antes de 1990. El 58% del total se ha construido sin ningún criterio de eficiencia», dice el IDAE.

Las hipotecas verdes pueden ser un aliciente para alcanzar los ambiciosos objetivos europeos en términos de eficiencia. Y es que, por ejemplo, «ahora mismo, sólo un 13% de los edificios en España cuenta con certificación. De los 25.712.000 edificios en España tienen certificado 3.600.000. El 90% son viviendas; el resto son de uso terciario», explica Carlos Ballesteros, director de la Asociación Nacional de Empresas de Servicios Energéticos (Anese). Pero aún hay más: de los certificados que se han dado resulta que «hay un 0% de viviendas clasificadas como A (no llegan a un 1% porque son poco más de 9.000 viviendas); un 1% tienen clasificación B; el 45% C; el 13% son D; el 52% E; un 12% F, y hasta un 18% tiene clasificación G», añade. La diferencia es que las G gastan hasta un 125% de energía que la media y una clase A lo hace por debajo del 50%.

La situación en parte es explicable por el parón inmobiliario de los últimos años y en el caso de España porque «el Real Decreto 235/2013 sólo obliga a certificar aquellas viviendas que salen al mercado, es decir, las que se van a alquilar o vender. Si emprendes una reforma energética no es necesario. Las hipotecas señalan una tendencia hacia la financiación en eficiencia energética. Algo fundamental para reactivar el sector», continúa Ballesteros.

### UN PROBLEMA EUROPEO

La realidad no es muy diferente en Europa. «La mayor parte de países está retrasado en certificaciones y sabemos que mejorando la eficiencia energética se podría ahorrar un 5-6% de emisiones», explica Luca Bertalot, secretario general de la Federación Hipotecaria Europea. La Federación aglutina a 50 entidades del viejo continente que, a su vez, representan el 80% de los productos hipotecarios. Hace unos tres años decidieron sentarse con la Comisión Europea y ver de qué forma el sector bancario podía contribuir a los acuerdos de París. Para ello están probando fórmulas para dar con la mejor solución hipotecaria.

Sólo para hacerse una idea, el valor del mercado hipotecario representa un 50% del PIB europeo; es decir unos 7 billones de euros del total de 14 billones del PIB de la eurozona. «En Europa hay unos 200 millones de casas que hay que renovar y la única

manera de empujar a las personas y a las entidades a ir hacia la descarbonización es encontrar una fórmula que permita a los particulares hacer reformas y reducir sus gastos y que los bancos perciban que reducir los consumos energéticos les supone menos riesgos económicos. Ahora estamos estudiando para cifrar exactamente esto, pero es evidente que en pocos años quien tenga una vivienda que no es energéticamente eficiente va a estar fuera del mercado y los bancos van a necesitar esos datos que ahora mismo no tienen», dice el portavoz de la entidad.

La entidad ha conseguido unificar la definición de hipoteca verde y acaba de hacer público su intención de sacar un sello o certificado que valide este tipo de productos a partir de 2020. Este verificará que un mejor comportamiento energético se traduce en una reducción en las cuotas de los créditos hipotecarios que ofrecen los bancos. «Todas aquellas entidades que sigan nuestras indicaciones, podrán utilizarlo. Es una forma de garantizar al cliente un buen servicio», matiza Bertalot. Y para hacerse una idea de las ventajas que otorga el sello, la en-

### EN EUROPA

**LAS EMISIONES DE 200 MILLONES DE CASAS SE REDUCIRÍAN UN 6% SI SE REHABILITARAN**

tidad calcula que para un apartamento de 100 m<sup>2</sup> en el centro de Copenhague «el pasar de una certificación de una clase a otra dos escalones por encima (por ejemplo de una D a una B) supone un ahorro de entre 24.000-25.000 euros en el total de una hipoteca a 30 años. Estos cálculos obviamente dependen del mercado, de los consumos, pero en líneas generales se puede decir que el ahorro sería el equivalente a haber comprado una casa con una habitación más», dice Bertalot.

«El caso es más complicado para el que vive en su casa, no va a vender ni alquilar y tiene la hipoteca ya pagada. Para esas situaciones existen créditos al consumo y están apareciendo soluciones para las hipotecarias. Es un mercado que hay que abrir y las ayudas son importantes (existen por ejemplo rebajas en el IBI...). Las subvenciones están bien pero para los casos de necesidad», opina Emilio Miguel Mitre, director de Relaciones Internacionales del Green Building Council de España

Las hipotecas verdes pueden ser un aliciente para alcanzar los ambiciosos objetivos europeos en términos de eficiencia

