



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE ECONOMÍA, COMERCIO
Y EMPRESA



Dossier de Trabajo

Mesa sectorial: Edificación

Edificación terciaria; nueva vivienda y construcción industrializada;
rehabilitación; vivienda accesible y alquiler social

- **Fecha:** lunes, 9 de junio 2025
- **Duración:** 11-13 horas (2h)
- **Lugar:** [Sede CBRE. P.º de la Castellana, 202, Planta 8ª \(28046, Madrid\)](#)

1. Antecedentes

- A finales de 2024, el Gobierno de España aprobó el [Libro Verde sobre Finanzas Sostenibles](#) y a principios de 2025 se constituyó el [Consejo de Finanzas Sostenibles](#), presidido por el **Ministerio de Economía, Comercio y Empresa**.
- Tras la aprobación del Programa de Trabajo del Consejo de Finanzas Sostenibles, se establecieron diversos grupos de trabajo específicos, entre ellos el **Grupo de Trabajo 4 sobre Productos y Estructuras de Financiación Sostenible** (en adelante, GT4). Este grupo, liderado por el [Tesoro Público](#) y [GFI España](#), está compuesto por los principales agentes financieros públicos y privados, junto con sus respectivas asociaciones.
- El objetivo del GT4 es **identificar, analizar y medir incentivos y barreras para la escalabilidad de productos y estructuras financieras sostenibles en España**, con un triple enfoque sectorial-agente-producto en la movilización de financiación para la descarbonización.
- Para alcanzar estos objetivos, el GT4 ha iniciado una **fase cualitativa** orientada a identificar barreras, incentivos, estrategias de activación, actores clave y mecanismos facilitadores que incidan en la expansión y comercialización de productos financieros sostenibles en España.
- En el marco de la fase cualitativa, se han definido **ocho mesas de trabajo** distribuidas en dos etapas:
 - **STEP 1 (enfoque por agente):** Se organizarán tres mesas, una por cada tipo de agente financiero identificado¹ en la movilización de financiación sostenible. Estas mesas tendrán como objetivo identificar los productos financieros sostenibles más utilizados por cada agente, así como las barreras que enfrentan y los incentivos que podrían fomentar una mayor participación. A partir de estas mesas, se seleccionarán los actores financieros que participarán en las mesas sectoriales del STEP 2.
 - **STEP 2 (enfoque sectorial):** Se desarrollarán cinco mesas de trabajo correspondientes a los clústeres sectoriales definidos por el GT4². Estas mesas reunirán tanto a agentes financieros como a representantes de la industria con el fin de analizar las oportunidades de movilización de financiación sostenible en cada

¹ Se han identificado tres grupos de agentes: 1) Inversión Colectiva, Private Equity y Venture Capital; 2) Bancos, cajas y cooperativas de créditos; 3) Entidades aseguradoras.

² El Grupo de Trabajo 4 de Productos y Estructuras Financieras Sostenibles ha identificado 5 clústeres sectoriales: CL 1 Edificación, CL2 Industria, CL3 Renovables, CL4 Transporte y Movilidad; CL5 Adaptación, Agua y Agricultura.

sector. El objetivo es identificar productos financieros sostenibles con potencial de escalabilidad, así como explorar mecanismos e incentivos que favorezcan una mayor canalización de capital hacia soluciones sostenibles.

- En el marco de las **mesas STEP 2**, se lanza la convocatoria para la **Mesa Sectorial: Edificación**, con el propósito de recopilar una visión estratégica y multisectorial sobre los principales desafíos y oportunidades en materia de transformación sostenible del parque edificado, con un enfoque en cómo fortalecer la **financiación sostenible y movilizar recursos desde una perspectiva integral** para la nueva construcción y la rehabilitación.

2. Objeto de la Mesa

El objetivo de esta mesa es **identificar barreras y explorar posibles incentivos** que favorezcan el **diseño y la implementación de estructuras específicas de financiación** capaces de canalizar capital sostenible hacia la edificación sostenible en España, abarcando la edificación terciaria, la nueva vivienda y construcción industrializada, la rehabilitación integral y la vivienda accesible y de alquiler social.

En concreto, se perseguirán los siguientes objetivos específicos:

- **Detectar barreras e incentivos que dificultan la movilización de inversión** sostenible en los subsectores clave de la edificación, con especial atención a los instrumentos financieros, estructuras y marcos regulatorios habilitadores.
- **Identificar productos y estructuras financieras** que actualmente estén canalizando capital hacia proyectos de edificación sostenible en estos ámbitos.
- **Analizar propuestas para impulsar la creación, comercialización y escalado de nuevos vehículos** de inversión sostenible orientados a estos sectores clave, incluyendo mecanismos de colaboración público-privada.
- **Explorar sinergias entre los distintos actores involucrados** —financieros, sector de la edificación, sector público y sociedad civil— para fomentar un entorno propicio a la financiación de soluciones de edificación resilientes, sostenibles e innovadoras.

3. Composición y Funcionamiento de la Mesa

Perfil de los participantes

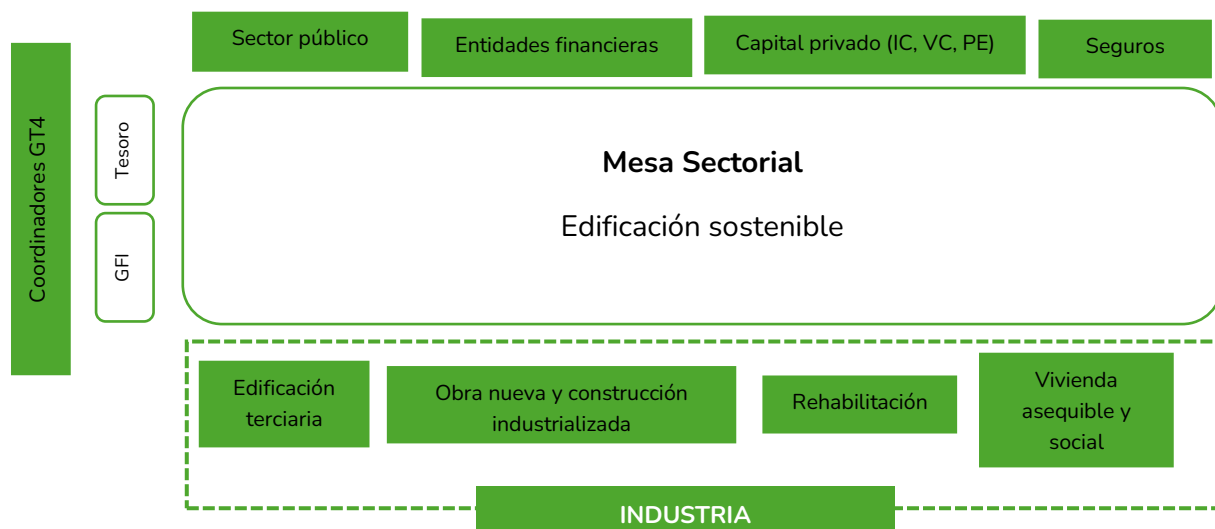
Se contará con la participación de **expertos del ámbito financiero, industrial y del sector público** que estén directamente involucrados en el **diseño, estructuración, implementación o financiación de soluciones** relacionadas con la edificación.

Composición de la Mesa

La mesa estará compuesta por un total de **37 entidades participantes**, distribuidos del siguiente modo:

- **2 coordinadores** (Tesoro Público y GFI España) responsables de guiar la discusión y sistematizar los aportes.
- **35 representantes** del ecosistema vinculado a la financiación sostenible en edificación sostenible incluyendo: representantes públicos, financiadores privados, agentes aseguradores y plataformas o vehículos especializados en inversión sostenible.

Figura 1. Composición de la mesa sectorial: Edificación sostenible



Los coordinadores del GT4 podrán invitar a **perfiles técnicos y asociaciones** con el fin de dar apoyo a la sesión, así como extender la invitación al resto de miembros del GT4 que deseen asistir en calidad de oyentes.

Funcionamiento de la Mesa

Se enviará la **invitación formal** a los representantes seleccionados, acompañada del presente **dossier de trabajo**. Cada persona invitada deberá confirmar su participación y/o se agradecerá si puede reenviar la invitación a la persona que considere más idónea dentro de su organización.

La sesión tendrá una duración total de **2 horas** y se desarrollará bajo la **regla de Chatham House**, para favorecer un intercambio abierto y constructivo entre los participantes.

La dinámica prevista es la siguiente:

- **Bienvenida** por parte de CBRE
- Introducción de la mesa de trabajo a cargo de los coordinadores GT4.
- **Identificación de estructuras de inversión sostenible** activas en España: apertura del diálogo entre representantes.
- **Discusión sobre barreras** a la comercialización y escalado de estructuras de financiación de movilidad sostenible.
- **Análisis de posibles incentivos y palancas** de activación del capital privado.
- **Cierre de la sesión** y presentación de conclusiones.

4. Contexto de la financiación sostenible en la edificación.

La transformación del parque edificado, principal reto en sostenibilidad y bienestar social

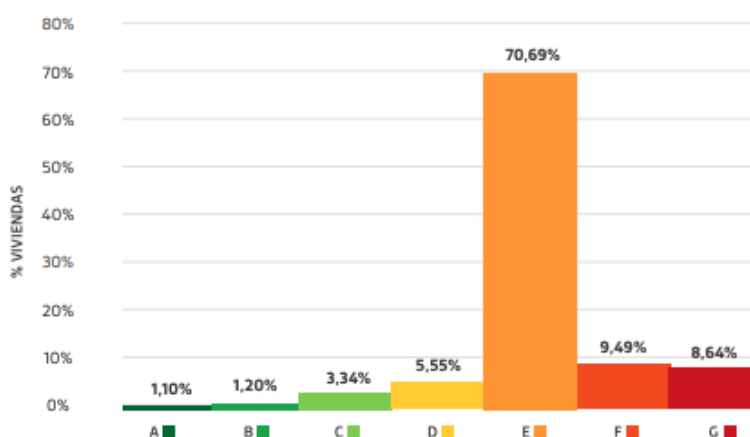
El **sector de la edificación en España** es un pilar fundamental para la consecución de los objetivos nacionales y europeos en materia de descarbonización y transición ecológica. A nivel europeo, representa **40% del consumo de energía y más del 36% de las emisiones** de gases de efecto invernadero, por lo que su potencial de descarbonización aún es muy grande. Pero, además, también cuenta con un gran potencial de transformación para mejorar la **calidad de vida** de las personas, impulsar la economía y **aumentar la resiliencia** de nuestros entornos construidos.

La **construcción de nueva vivienda**, más eficiente energéticamente y con mejores condiciones de accesibilidad, **es una palanca fundamental** para alcanzar estos hitos. Sin embargo, se calcula que un **80% del parque edificado** actual en España **seguirá siendo el mismo en 2050** (entre el 85% y el 95% en la UE según la Comisión Europea). Por tanto, **la renovación es imprescindible**. La nueva construcción, si bien es necesaria, es insuficiente por sí sola.

Según estimaciones del Plan Nacional Integrado de Energía y Clima, la **renovación de vivienda debe alcanzar 1,38 millones** de viviendas **antes de 2030** para reducir la demanda de energía del sector y contribuir a su descarbonización.

A día de hoy, en España cerca del **45 % de los edificios son anteriores a 1980**, más del 80% de los edificios existentes se sitúan en las letras E, F o G en su certificado de eficiencia energética y un **40% de edificios residenciales con 4 plantas o más no tiene ascensor**, generando retos tanto a nivel urbano como a nivel rural. El **consumo energético medio** en una vivienda principal situada en **barrios anteriores a 1980 y municipios rurales es un 44% superior** al de una vivienda en núcleos urbanos nuevos.

Figura 2. Eficiencia energética estimada de Parque Residencial



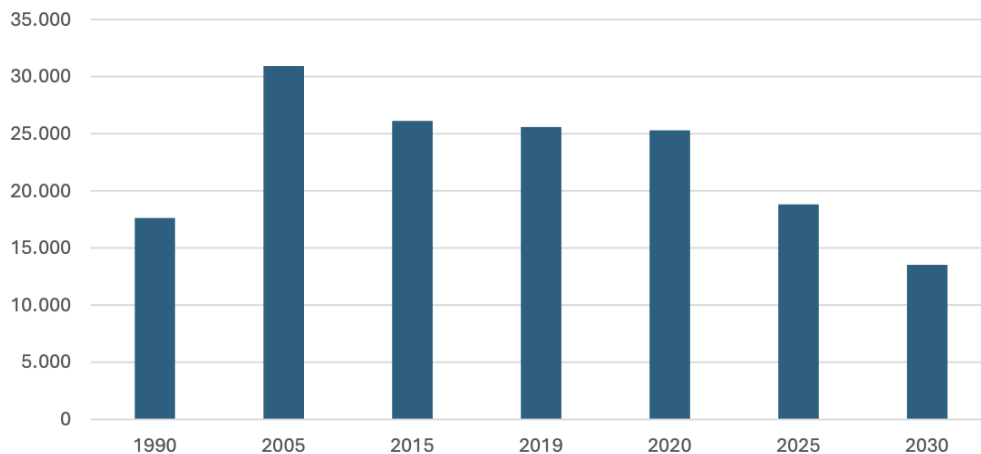
Fuente: IESE a partir de datos del Catastro

Por su parte, la **nueva construcción**, muy ligada a la crisis de acceso a la vivienda, también se enfrenta a retos relevantes. Para que sea completa, requiere un **enfoque sostenible que vaya más allá de la eficiencia** energética exigida por el Código Técnico de la Edificación (CTE) y el Reglamento de Instalaciones Térmicas en Edificios (RITE), abordando el **ciclo de vida completo, la economía circular**, la gestión del agua, el impacto en la biodiversidad o la adaptación al cambio climático.

En ese sentido, no es suficiente con abordar la reducción de emisiones y de consumo de la vivienda una vez esté construida y habitada. **Una parte importante de la sostenibilidad del sector** depende de la **disminución del carbono embebido**, aquel que se emite durante la construcción, y de garantizar la circularidad de los materiales empleados. El sector de la **construcción es el responsable del 39% de las emisiones** globales de CO2 y, de este 39%, un 11% corresponde a materiales constructivos.

Según Green Building Council, el **carbono embebido podría suponer más del 50% de las emisiones acumuladas por el sector de la vivienda durante los próximos 30 años.**

Proyección de la evolución de las emisiones en los sectores residencial, comercial e institucional según el escenario objetivo del PNIEC



Fuente: Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico

La financiación sostenible es imprescindible para que los objetivos sean alcanzables y la inversión sea atractiva para los ciudadanos

La movilización de financiación adecuada y específica para estos retos es un factor crítico. A diferencia de otros sectores económicos, como el industrial o buena parte del energético, los **beneficiarios finales** de parte de las actuaciones en materia de edificación, y por tanto quienes **deben asumir la inversión**, son los **ciudadanos**. En ese sentido, la financiación tiene el reto de generar instrumentos (públicos y privados) que consigan **hacer atractiva la inversión** al conjunto de la sociedad, lo cual **requiere movilizar una cantidad considerable** de fondos.

PERIODIFICACIÓN DE LA INVERSIÓN PREVISTA



Solo el **Plan de Rehabilitación de Vivienda y Regeneración Urbana** del Gobierno de España contempla una **inversión estimada total de 15.367 millones de euros**, de los cuales 10.820 millones proceden del Mecanismo de Recuperación y Resiliencia

- **5.520 millones de euros proceden de las transferencias** de la primera fase del Plan de recuperación comprendida entre 2021 y 2023.
- **4.000 millones de euros adicionales en forma de préstamos** para la promoción de vivienda social proceden de la Adenda, o segunda fase del Plan de Recuperación aprobado en octubre de 2023.

- Además, el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico gestiona otros **1.300 millones de euros para municipios de reto demográfico**.
- Para alcanzar la cifra total prevista de 15.367 millones de euros se pretende movilizar inversión privada para multiplicar el impacto de las iniciativas. Se estima que solo en este Plan, aproximadamente, un **30% del total de la inversión (4.547 millones) procederá de financiación privada**.

Por tanto, se trata de un sector en el que existe una especial necesidad de instrumentos innovadores de financiación que partan tanto desde las administraciones públicas, como de agentes privados capaces de multiplicar el impacto de esas inversiones y de generar mecanismos para hacerlas asequibles para los ciudadanos.

La financiación sostenible en la edificación terciaria

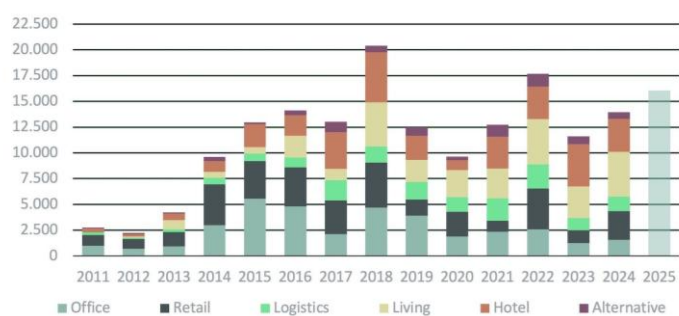
La **inversión en la edificación terciaria** (oficinas, comercial, logística, hotelera, etc.) se encuentra en una **fase de crecimiento** en España, sobre todo en el último año. En el primer semestre de 2024, la inversión en activos no residenciales ascendió a **7.061 millones de euros**, con un **aumento del 62%** respecto al mismo periodo del año anterior. Uno de los retos más inmediatos, por tanto, es canalizar esta inversión hacia activos sostenibles y actuaciones de renovación y reducción del consumo.

La **aplicación de las Normas Mínimas de Eficiencia Energética (MEPS)** en este segmento, introducidas por la Directiva de Eficiencia Energética de los Edificios (EPBD), generará una **mayor urgencia y necesidad de fondos**. Estos deberán provenir tanto del sector público como del privado, además de un desarrollo normativo que garantice la adaptación de los MEPS a este segmento.

La **financiación pública ha catalizado** esta palanca, fundamentalmente mitigando parte del riesgo de la proveniente del sector privado. Si bien la mayor parte de los fondos no se han dirigido a este sector, algunos **programas de ayudas directas que incluían edificios terciarios**. Es el caso del programa **PREEH** (Programa de Rehabilitación Energética de Edificios Existentes), con una dotación inicial de **300 millones**, o el **PREE 5000** para pequeños municipios, dotado de **50 millones**.

A nivel privado, la inversión directa de **grandes promotores inmobiliarios y fondos patrimonialistas**, a través de capital propio o con financiación corporativa, es un motor fundamental en este segmento. Por su parte, la banca ha desarrollado una oferta específica, ofreciendo **préstamos verdes preferentes** si el proyecto cumple con criterios de sostenibilidad.

EVOLUCIÓN DE LA INVERSIÓN EN LOS ÚLTIMOS AÑOS Y PREVISIÓN PARA 2025



(Fuente: CBRE)

Para la **movilización de grandes volúmenes**, además de las SOCIMIs y los fondos de inversión ya asentados, se estima que los **fondos de deuda asumirán el 25%** de la financiación privada prevista en este segmento en los próximos años.

Por último, también se han comenzado a explorar fórmulas que pueden aplicarse a la mejora de la eficiencia energética en el parque terciario existente como los **contratos de rendimiento energético (CREs)** con **Empresas de Servicios Energéticos (ESEs)**, que permite acometer las mejoras sin inversión

inicial por parte del propietario, recuperándose la inversión con los ahorros energéticos generados. Otras herramientas, como el **flex-living** (que a menudo requieren concesión de suelo terciario), aún están **pendientes de un mayor desarrollo y regulación para resultar bancables**.

La financiación sostenible en nueva vivienda y construcción industrializada

El **envejecimiento del parque edificatorio** español genera necesidades cada vez mayores de renovación y actuaciones de accesibilidad. **Entre 2011 y 2020**, la nueva vivienda en **España no alcanzó el millón de unidades**, situándose en niveles de la década de 1940. La vivienda nueva, si bien no es suficiente para alcanzar los objetivos de sostenibilidad en la edificación, puede incorporar mayores estándares de eficiencia energética, accesibilidad y circularidad de los recursos.

Más allá de la **financiación tradicional** canalizada por promotores inmobiliarios o fondos de inversión y deuda, los volúmenes de inversión previstos están impulsando, en algunas CCAA y ciudades, el rol de las **sociedades de promoción mixtas**, o la incorporación del sector privado en colaboración con **Empresas Municipales de Vivienda** o en órganos creados al efecto.

Desde la banca se están comenzando a ofrecer soluciones que persiguen que la **nueva construcción responda a altos estándares**, incluso por encima de las exigencias del Código Técnico de la Edificación (CTE) y el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE). Desde el lado de la demanda existen soluciones (que incentivaba su vez la oferta sostenible) como **hipotecas verdes** que ofrecen mejores condiciones para la adquisición de viviendas con alta calificación energética o **certificaciones de sostenibilidad**.

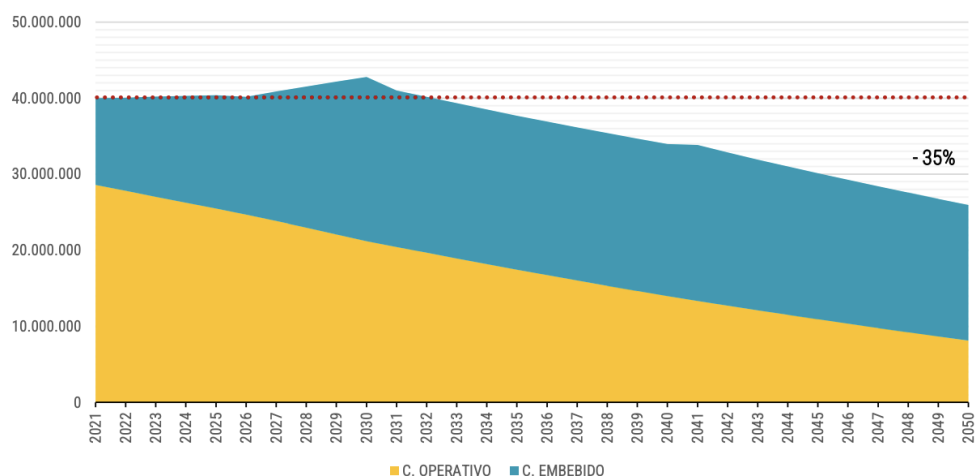


Figura 19. Emisiones anuales de carbono de ciclo de vida por tipología de edificio. Fuente: elaboración propia. Unidad: TonCO₂/año.

Fuente. Green Building Council Europe

Por otro lado, resulta fundamental fomentar la **sostenibilidad en la propia construcción** a través de la circularidad de los materiales y la **reducción del carbono embebido**. Algunos organismos independientes, como International Living Future Institute, han lanzado **certificaciones de carbono cero** durante fases de construcción que podrían ser una puerta de entrada o criterio a la hora de ofrecer ayudas públicas o créditos bancarios. Otras soluciones, como **fomentar la compra pública de materiales sostenibles** para la construcción (como cemento o acero verde) aún tienen **escasa penetración**.

Para lograr esta disminución del carbono embebido, también existen soluciones como la **construcción industrializada**, que optimiza los recursos mientras acelera la ejecución. En España, su uso se

encuentra **por debajo del 5% del total del sector**, según las estimaciones más recientes, frente al 20% de Alemania y Países Bajos, o el 10% en Reino Unido, según el [Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana](#).

El **PERTE de la Industrialización de la Vivienda** anunciado en abril, con una inversión pública de **1.300 millones en 10 años**, será una palanca clave para este segmento en los próximos años. Se pretende **construir una media de 15.000 viviendas industrializadas** al año y llegar a las 20.000 anuales dentro de 10 años, **reduciendo los tiempos de edificación entre un 20% y un 60%**. No obstante, para favorecer el acompañamiento desde el lado privado, se deberá adaptar el sistema actual de financiación de nueva edificación para contemplar que la mayor parte de las obras se ejecuten en taller.

En paralelo, dentro del sector privado ya existen algunos **seguros dirigidos a la construcción industrializada** si bien, según el sector, el principal reto se encuentra en atraer demanda hacia este tipo de instrumentos.

La financiación sostenible en rehabilitación

La rehabilitación del parque edificado existente es, sin duda, uno de los mayores desafíos y donde la combinación de financiación pública y privada es más crítica. El PNIEC establece el objetivo de renovar **1,38 millones de viviendas antes de 2030**, y se estima que el 80% del parque actual seguirá en pie en 2050, con importantes necesidades de intervención.

La captación de fondos dedicados a este tipo de actuaciones, si bien enfrentan retos desde el lado de la demanda, tiene como ventaja su **efecto multiplicador**. [Algunos estudios](#) muestran el impacto positivo del “**green premium**”, que refleja la **valorización de los activos por obras de rehabilitación**, en España. No obstante, aún se identifica un importante **desconocimiento de estas primas verdes**, y faltan mecanismos que maximicen este efecto multiplicador.

Los **fondos europeos Next Generation EU** han supuesto un impulso significativo para la rehabilitación, con líneas como el programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de edificio dotado con **3.420 millones** o el mencionado PREE, con **300 millones**, además de las ayudas propias de las Comunidades Autónomas y ayuntamientos. No obstante, su gestión ha presentado complejidades y **dificultades para llegar a los sectores más vulnerables** y el modelo de ayudas directas no ha sido suficiente para alcanzar los objetivos previstos, por lo que necesitará acompañamiento privado.

Número de viviendas rehabilitadas en primer semestre



Fuente. CSCAE

En este contexto, desde el sector público también se han desplegado **incentivos fiscales**, como las **deducciones en el IRPF** por reducción del consumo de energía a nivel residencial introducidas por el RD 853/2021. Algunos agentes del sector **también han solicitado incentivos** fiscales adicionales como la **aplicación de un IVA reducido** (del 4% o 5,5%) a las obras de renovación energética profunda.

A nivel bancario, el **ICO ha lanzado préstamos verdes avalados al 50%** por el Ministerio de Vivienda para propietarios o comunidades que acometan obras de rehabilitación. La banca privada por su parte, ya ofrece **hipotecas verdes**, que en el caso de algunos bancos han recibido [apoyo](#) de hasta **161 millones del BEI**, si bien aún se enfrenta a barreras por falta de demanda. También han crecido los **préstamos verdes a comunidades de propietarios** para rehabilitación en zonas comunes, cuya financiación se ha duplicado, y a particulares para pequeñas reformas. Por su parte, en abril de 2025 los **Certificados de Ahorro Energético (CAEs)** ya acumulan cerca de **1.200 solicitudes**.

No obstante, aún queda **potencial por explorar en instrumentos innovadores** que permitan minimizar inversiones iniciales de comunidades de propietarios y particulares y hacer más atractivo **el escalado de proyectos** para fondos de inversión y banca. Entre otros, incentivar de los **agregadores de proyectos**, una mayor penetración de los **contratos de rendimientos energéticos**, y la implantación de modelos como la [financiación vinculada a la propiedad](#) (PLF o el [modelo PACE americano](#)), la financiación a través de ahorros energéticos (modelo ESCO) o los [seguros de ahorro energético](#).

Algunas entidades más allá de la banca tradicional también están ofreciendo ya en España **instrumentos de financiación alternativa**. Entre otros, la inversión en **modalidades de crowdfunding y crowdlending** en desarrollo inmobiliario sostenible o rehabilitación; o [préstamos mezzanine](#), que combinan capital y deuda y se dirigen a actuaciones y edificios no cubiertos generalmente por la banca tradicional.

La financiación sostenible en vivienda accesible y alquiler social

La vivienda no solo es una palanca de sostenibilidad ambiental, sino también de sostenibilidad social. Uno de los mayores retos, en el **contexto actual de crisis de la vivienda**, es traccionar mecanismos que permitan compatibilizar una construcción y renovación de vivienda con **altos estándares de eficiencia** con la generación de las condiciones necesarias para que los **segmentos y barrios más vulnerables** accedan a ellas.

La **inversión pública directa**, a través de fondos estatales o empresas territoriales de vivienda, ha sido clave en este segmento. El **Fondo de Impacto Social**, que tiene una línea para vivienda accesible, ha anunciado recientemente [coinversiones con un gran fondo para viviendas sociales](#). Por su parte, la línea **ICO Vivienda ofrece hasta 4.000 millones** para proyectos dirigidos a incrementar el parque de vivienda en **alquiler social o a precio asequible**, y un programa de avales de hasta 2.000 millones de euros. En la UE, la Comisión Europea y el BEI han lanzado una **plataforma de inversión paneuropea** para una vivienda asequible y sostenible.

Del lado privado, la [convocatoria](#) lanzada por el **ICO para invertir en fondos y gestoras de fondos** en vivienda accesible demostró el interés del sector en este segmento, con un grado de demanda considerable. Se canalizarán **268 millones**, la mitad a través del programa InvestEU, que se espera que **movilicen hasta 536 millones de inversión privada para 10.000 nuevas viviendas asequibles** en régimen de alquiler.

Por último, **para escalar las inversiones los fondos de colaboración público-privada** (Socimis sociales, fondos mixtos **blended finance** o fondos para la **compra de suelo público** para vivienda accesible) es posible que puedan jugar un rol clave.

Barreras a la financiación sostenible en edificación

Barreras regulatorias y administrativas:

- Falta de reconocimiento de la sostenibilidad como un valor diferencial en la normativa vigente para la tasación de inmuebles (Orden ECO-805/2003), lo que dificulta el desarrollo de instrumentos financieros que capitalicen el mayor valor de los edificios sostenibles.
- Falta de adaptación del sistema actual de financiación de promociones de nueva edificación a las particularidades de la construcción industrializada, especialmente en lo referente a la financiación de los trabajos realizados en taller antes de su montaje en obra.
- Necesidad de modificar la Ley de Haciendas Locales o la Ley de Bases del Régimen Local para implementar modelos de financiación innovadores como el PACE (Property Assessed Clean Energy).
- Fragmentación y complejidad normativa entre los distintos niveles administrativos (estatal, autonómico, local) en materias de urbanismo, edificación y concesión de ayudas, lo que genera incertidumbre y dificulta la estructuración de proyectos integrales.
- Interpretación dispar de normativas clave, como el IVA reducido para rehabilitación o el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLR/15).
- Lentitud y complejidad en la tramitación de ayudas y licencias que desincentiva la demanda, especialmente para comunidades de propietarios y particulares.
- Problemas en la aplicación de algunas normativas, como el uso de ventanas que no cumplen la legalidad por no presentar el CE obligatorio o no alcanzar las prestaciones energéticas mínimas exigidas por el CTE; o la incorrecta aplicación del IVA en sustitución de ventanas.
- Desajustes entre los ciclos presupuestarios públicos, los ciclos electorales políticos y la falta de periodicidad de algunas ayudas con las necesidades plurianuales de los proyectos.

Barreras financieras:

- Alto desembolso inicial de las renovaciones profundas y aversión ciudadana hacia el endeudamiento.
- Pequeño tamaño característico de operaciones de renovación de edificios individuales, que dificulta la escalabilidad de las actuaciones y el acceso a instrumentos financieros competitivos.
- Dificultad en la valoración adecuada de los riesgos específicos de los proyectos de rehabilitación y de los beneficios no energéticos (mejoras en la salud, confort, etc.), lo que complica el análisis del retorno de la inversión para las entidades financieras tradicionales.
- Escasez de productos financieros específicamente diseñados para las necesidades de las comunidades de propietarios, que implican propiedad fragmentada y necesidad de acuerdos mayoritarios.
- Falta de mecanismos de garantía que mitiguen el riesgo percibido en rehabilitación o edificación sostenible.
- Problemas de acceso a la financiación y a las ayudas por parte de colectivos vulnerables, debido a la falta de información recursos propios, garantías o capacidad de endeudamiento.
- Insuficiencia de capital público disponible para cofinanciar o garantizar operaciones a gran escala, junto con la escasez de fondos y sociedades mixtas.
- Baja penetración de los seguros sostenibles en segmentos como la construcción industrializada, lo que aumenta el riesgo de los promotores.

Barreras de mercado y demanda:

- Falta de información y concienciación en el ciudadano sobre el valor y los beneficios de la edificación sostenible y la rehabilitación integral, más allá del ahorro energético.
- Elevado coste inicial de las renovaciones profundas (estimado entre 30.000 y 50.000 euros por vivienda), lo cual es una barrera significativa para muchos propietarios.
- Split incentives o diferencia de intereses entre propietario e inquilino por la decisión de rehabilitar el inmueble.
- Largo plazo de los retornos de la inversión en rehabilitación, si se consideran únicamente los ahorros energéticos.
- Escasez de incentivos y conocimiento de los *green premiums* en la valorización de activos.
- Complejidad de la toma de decisiones en edificios multipropiedad (comunidades de vecinos) a menudo prolonga o bloquea las iniciativas de rehabilitación, en un país en el que un 66% de las personas vive en este tipo de edificios.
- Falta de mecanismos efectivos para la agregación de la demanda de rehabilitación, lo que impide generar proyectos de mayor escala atractivos para la inversión.

Barreras técnicas y de capacidad y otras

- Déficit reconocido de mano de obra cualificada y especializada intervenciones de rehabilitación energética y edificación sostenible de calidad.
- Atomización del sector de la rehabilitación, con predominio de pequeñas empresas, lo que dificulta abordar proyectos integrales.
- Insuficiente implementación y uso efectivo de herramientas como el Libro del Edificio Existente (LEE), que podrían facilitar la planificación y financiación de las rehabilitaciones.
- En actuaciones menores como la sustitución de ventanas, falta de exigencia de acreditación profesional al instalador, lo que eleva el riesgo de instalaciones deficientes que no alcanzan los objetivos de eficiencia energética previstos.

Palancas e incentivos a activar: propuestas para el debate

Incentivos regulatorios y de planificación:

¿Cómo puede ofrecerse desde la regulación una mayor previsibilidad y certidumbre a las inversiones tanto para obra nueva como para rehabilitación? ¿Y para la construcción industrializada?

- Introducir de forma efectiva criterios de sostenibilidad en la normativa de tasación de inmuebles (mediante la modificación de la Orden ECO-805/2003) para que el "valor verde" y los riesgos de no sostenibilidad se reflejen adecuadamente en el valor de los activos.
- Establecer MEPS claras y estables que tengan en cuenta todo el ciclo de construcción y rehabilitación, garantizando una correcta implementación en edificación terciaria.
- Desarrollar y clarificar el marco de actuación de la figura del agente rehabilitador o regenerador urbano para facilitar la gestión integral de proyectos complejos.
- Modificar la Ley de Haciendas Locales para permitir la implementación de modelos de financiación innovadores como el sistema PACE (Property Assessed Clean Energy).
- Impulsar y estandarizar a nivel nacional el modelo de "Oficinas de Rehabilitación" o ventanillas únicas como puntos integrales de información y asesoramiento.
- Lanzar campañas de vigilancia de mercado para verificar el cumplimiento del marcado CE obligatorio y la normativa técnica en los productos de construcción (ej. ventanas).

Incentivos fiscales y financieros:

- ¿Sería factible introducir contribuciones especiales por parte de los promotores para reinvertir los *green premiums* por obras de rehabilitación en otras actuaciones de regeneración urbana?
- ¿Cómo se puede mejorar el diseño de los seguros sostenibles para construcción industrializada y fomentar su demanda?
- ¿Es factible crear fondos mixtos o instrumentos alternativos para fomentar la regeneración urbana a gran escala y la construcción de vivienda asequible y sostenible?
- Consolidar, simplificar y dotar de un marco estable a largo plazo a los incentivos fiscales como las desgravaciones en el IRPF por rehabilitación, considerando la complementariedad con deducciones en la cuota autonómica.
- Aplicar un tipo de IVA reducido (por ejemplo, al 4% o 5,5% como en Francia) a las obras de renovación energética profunda y a la adquisición de productos y materiales con alta eficiencia energética.
- Crear y promocionar líneas de financiación específicas y accesibles para comunidades de propietarios, con condiciones preferentes (plazos de amortización largos, >15 años; tipos de interés bajos; periodos de carencia).
- Mejorar y potenciar el diseño de los Certificados de Ahorro Energético (CAEs) para que su valor refleje los ahorros energéticos generados durante toda la vida útil, y no solo los del primer año.
- Ligar la concesión de financiación verde (créditos o hipotecas con mejores condiciones) al cumplimiento de los criterios de la taxonomía europea.
- Diseñar ayudas directas para la población vulnerable que cubran un porcentaje elevado del coste de las obras de rehabilitación (incluso el 110%) para incluir los gastos de acompañamiento técnico y social por parte del agente rehabilitador.

Rol de bancos públicos y blended finance

- ¿Qué papel específico deberían asumir los bancos públicos (como el ICO), los fondos de garantía y los mecanismos de *blended finance* (como el Fondo de Impacto Social de COFIDES) para impulsar la financiación de la edificación sostenible en España?
- Potenciar y ampliar los fondos de garantía públicos que mitiguen el riesgo para la financiación privada de proyectos de rehabilitación.
- Fomentar activamente y diseñar modelos de financiación mixta (*blended finance*) que combinen subvenciones públicas (para cubrir la brecha de viabilidad o apoyar a los más vulnerables) con financiación privada.
- Facilitar líneas de financiación específicas y en condiciones ventajosas a las entidades locales para que puedan promover intervenciones a escala de barrio en regeneración urbana y para la promoción de parque público de vivienda asequible sostenible.

Apoyo técnico y desarrollo del ecosistema

- ¿Cómo se puede fortalecer la colaboración público-privada para fomentar la agregación de la demanda de proyectos de renovación?
- ¿Qué mecanismos existen para mejorar la disponibilidad, calidad y transparencia de los datos sobre el parque edificado y sobre su rendimiento energético real?
- Lanzar y mantener campañas nacionales de comunicación, sensibilización y concienciación ciudadana sobre los beneficios de la rehabilitación, más allá de los ahorros.

- Dotar de recursos estables y suficientes a las Oficinas de Rehabilitación y ventanillas únicas.
- Implementar programas de formación, capacitación y acreditación para los profesionales del sector y para el personal de las administraciones públicas, fundamentalmente en gestión integral de la rehabilitación, nuevas técnicas constructivas y rehabilitación profunda.

5. Referencias de interés

- MITECO (2024). [Plan Nacional Integrado de Energía y Clima](#)
- Green Building Council Europe (2022). [Hoja de ruta para la descarbonización de la edificación en todo su ciclo de vida.](#)
- OREVE (2024). [La descarbonización del sector residencial en España: el papel de la instalación eléctrica en la vivienda.](#)
- IESE Business School (2024). [Eficiencia energética y el valor de los activos inmobiliarios residenciales en España.](#)
- Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España (2024). [Ciudad y territorio en regeneración: Informe del Observatorio 2030 del CSCAE.](#)
- CBRE (2025). [Real State Market Outlook España.](#)
- Green Building Council Europe (2024). [Recomendaciones para la rápida y eficaz implementación de la EPBD en España.](#)
- Green Finance Institute (2022). [Desbloqueando los billones: Innovación público-privada para alcanzar el objetivo de la ola de renovación en la UE.](#)
- Alinnea, IE (2025). [Identificación de vehículos de financiación para la rehabilitación de edificios. Resultado del grupo de Trabajo de Alinnea.](#)