

Diálogo Participativo - Documento Resumen

Mesa Sectorial: Edificación

- **Fecha:** lunes, 9 de junio 2025
- **Duración:** 11.00-13.00 horas (2 h)
- **Lugar:** Sede CBRE. P.º de la Castellana, 202, Planta 8ª (28046, Madrid)

El objetivo de esta mesa fue **identificar barreras y explorar posibles incentivos** para favorecer el **diseño e impulso de productos y estructuras de financiación sostenible** que **fomente la edificación sostenible** en diferentes segmentos: edificación terciaria, nueva vivienda y construcción industrializada, rehabilitación y vivienda accesible.

En concreto, se intentaron perseguir los **siguientes 3 objetivos específicos**:

- **Detectar barreras, incentivos, estrategias de activación** y mecanismos facilitadores para **productos financieros sostenibles**.
- Obtener una **imagen precisa sobre qué funciona y qué no en el mercado actual**, cómo los clientes perciben estos productos y **cómo se puede asegurar la demanda**.
- **Identificar productos/estructuras financieras sostenibles con potencial de escalabilidad**, así como explorar mecanismos e incentivos que favorezcan una mayor canalización de capital hacia soluciones sostenibles.

Asistentes Mesa de Trabajo

Coordinadores

- Ana Puente. Subdirectora G. de Finanzas Sostenibles y Digitales (Tesoro)
- Eduardo Brunet. Director GFI España (GFI España)

Componentes de la Mesa

- MITERD: Susana Isabel Pérez, Jefa de Área en SG Eficiencia Energética
- IDAE: Luz Evalia Pérez, Jefe Departamento Sistema Nacional de Ahorro de Energía
- BBVA: Diego Cordón, Director de Energía y Sostenibilidad
- Caixa: Álvaro Colino, Director Coordinación Productos Negocio Sostenibles
- Triodos: Beatriz García, Gerente de Construcción Sostenible y Vivienda Social
- UCI: Laura Visier, Directora de Rehabilitación de UCI
- Arcano: Cristina Reina, Managing Director
- Azora Capital: Fernando Gómez Fortun, Director de Inversiones "Climate Solution"
- CASER: Héctor Sánchez Flores, Director de Edificación e Ingeniería
- Santalucía: Diego Rodríguez, Director corporativo de cumplimiento normativo
- CBRE: Adolfo Ramirez Escudero, Presidente CBRE España
- CBRE: Patrica Garcia de Ponga, Head of Living
- Sorigué: Jose Luis Galán Hurtado, Director Edificación
- 011h: Josep Barberá, Cofundador y CFO
- Neinor Homes: Mario Lapiedra Vivanco, Director General Inmobiliario CIO
- Saint-Gobain: Nicolas Bermejo, Directora General

- ANERR: Fernando Prieto, Presidente
- EOS Energy: Alvaro Martínez Poyo, CEO
- ANESE: Carlos Ballesteros, Director General
- REVO: Susana Martín Belmonte, Directora políticas públicas
- Q-Living: Gabriel Izquierdo, Director de Inversiones
- Representante de ASPRIMA
- GBCe: Bruno Sauer, Director
- ANDIMAT: David Molina de Ramón, Director Técnico
- CSCAE: Sergio Garcia-Gasco Lominchan, Directora Observatorio CSCAE
- Alinnea - IE: Ana Belén Sánchez, Directora
- Climate-KIC: Alejandro Tosina, Director España
- Bebartlet: Alejandro Labanda, Director de Transición Energética
- AEB: Ricardo Sanz-Ramos Díaz
- Tesoro: Alfonso Rodríguez-Arias, Jefe de servicio
- GFI España: Claudia González, Asociada Senior
- GFI España: Gabriel Alvarado, Intern

Bienvenida institucional

Intervención de CBRE España (Adolfo Ramírez-Escudero)

Adolfo Ramírez-Escudero, presidente de CBRE España, **inició la sesión** señalando que el **reto de la descarbonización es consumir los recursos de manera más sostenible** posible, lo cual tiene un **impacto evidente en el sector de la edificación** y la vivienda.

Resaltó que **existen otros vectores de cambio como la digitalización** y la **transformación demográfica y social** que también serán fundamentales en el sector de la vivienda. Por último, reconoció la **importancia de que existan iniciativas y financiación** que no partan solamente desde el ámbito público, sino también **del sector privado**.

Intervención del Tesoro (Ana Puente)

La subdirectora general de Finanzas Sostenibles y Digitales, Ana Puente, señaló que el **sector de la vivienda es un segmento básico y estratégico** para la economía y el bienestar social. Por ello, coincidió con CBRE en que **la solución no puede sustentarse solo en la inversión pública**. Mencionó el **Libro Verde de Finanzas Sostenibles**, enmarcando la acción del Consejo de Finanzas Sostenibles y la del grupo de trabajo en este marco.

Explicó que el **objetivo de la sesión es analizar instrumentos financieros** sostenibles, identificando **barreras** y utilizando el trabajo cualitativo para comprender las **dificultades en la financiación** de proyectos. Señaló que el **resultado final** de este proceso es **la presentación de un informe en julio** que identifique barreras, herramientas e instrumentos de financiación utilizados.

Intervención de GFI España (Eduardo Brunet)

El director de Green Finance Institute España, Eduardo Brunet, **explicó las reglas de funcionamiento de la mesa**, incluyendo la Regla de Chatham House y la duración de dos horas.

Se instó a los participantes a **generar un diálogo libre y participativo**, siendo lo más concretos posible para **identificar lo que está funcionando y puede ser escalable** en su sector, así como las **barreras del día a día** (cada entidad en su ámbito de actuación)

Identificación de estructuras y productos prometedores en activo

Durante la sesión, se **identificaron y debatieron varias estructuras y productos** que están movilizand o financiación o mostrando potencial en el sector de la edificación:

- **Financiación bancaria:** Se señaló que ha habido un **incremento notable en el pool** de entidades que ofrecen productos de financiación para la vivienda asequible para alquiler. Se mencionó que el sistema financiero español es solvente y **seguirá financiando promociones**, destacando que el **80% de las promociones de vivienda nueva** en España son de **calificación A o B en eficiencia energética**.
- **Hipotecas verdes:** Se señaló que casi todos los bancos ya ofrecen hipotecas verdes, si bien la demanda aún sigue siendo limitada.
- **Líneas de financiación pública:** Se mencionaron las **ayudas del ICO** en materia de vivienda, como complemento o alternativa en algunos casos a la financiación privada.
- **Facilidades de acceso al crédito promotor:** La modificación de la Orden ECO/805/2003 sobre normas de valoración de bienes inmuebles permite que las autorizaciones administrativas previas simplificadas, siempre que cumplan con garantías urbanísticas y técnicas, se utilicen para acceder a financiación promotora, agilizando así la construcción de vivienda sin tener que esperar a la licencia de obra.
- **Fondos de inversión y vehículos alternativos:** Numerosos fondos de inversión privada, incluyendo fondos de impacto y de capital riesgo, están financiando vivienda asequible y proyectos sostenibles. Se señaló que los financiadores alternativos demuestran mayor flexibilidad al operar más allá de la normativa prudencial que puedan tener las entidades bancarias.
- **Colaboración público-privada y apoyo institucional:** Se están usando mecanismos mixtos con apoyo de la banca pública (como ICO, fondos FEDER o el FRA del Grupo BEI) para complementar la financiación privada, aunque la burocracia y la falta de productos adaptados dificultan su acceso y escala.
- **Instrumentos de eficiencia energética:**
 - **Certificados de Ahorro Energético (CAEs):** Fueron valorados como una medida de impulso importante, ágil y sencillo para el sector de la rehabilitación. Se propuso una plataforma donde se pueda colocar todos los proyectos como labor de promoción
 - **Contratos de Rendimiento Energético (EPC):** Se destacaron como un vehículo tractor para las empresas de ahorro energético, sugiriendo que el sector público impulse su uso a través de licitaciones.
- **Construcción industrializada:** Una de las entidades señaló que es fundamental para el futuro del sector, citando ejemplos de edificios de madera que han sido financiados con material en propiedad del banco.
- **Otros instrumentos:** Se mencionó la **venta de créditos de carbono** en el mercado voluntario como una solución alternativa.

Barreras a la financiación sostenible en la edificación

Perspectiva general

La mesa identificó **diferentes tipos de barreras que dificultan la movilización de capital** sostenible y el desarrollo de proyectos en el sector de la edificación sostenible, haciendo hincapié en las **necesidades y retos** a los que se enfrenta cada uno de los **subsectores representados**:

Barreras financieras

- Se señaló que **persiste una gran dependencia de la financiación bancaria** en España, destacando que es necesario **reforzar la complementariedad** entre bancos y mercado de capitales.
- Las **tasaciones** protagonizaron parte del diálogo de la mesa, identificándose algunos retos:
 - Se comentó que el **modelo actual no tiene en cuenta lo suficiente** el valor de la **sostenibilidad**, ya que el valor incrementado por esta se refleja en el largo plazo.
 - Otro de los participantes señaló que las tasaciones **tampoco reconocen dimensiones de salud y confort** (más allá de lo puramente energético) que también aportan valor.
 - No obstante, otras entidades señalaron las **dificultades de incorporar estos valores** en la tasación, ya que los tasadores **tienen una normativa específica que deben aplicar**. También se señaló que la Autoridad Bancaria Europea (EBA) pide que exista una evidencia empírica, lo que dificulta tasar ese valor a largo plazo.
- Se valoró positivamente la modificación de la Orden ECO/805/2003, que permite acceder a financiación promotora con autorizaciones previas simplificadas, incorporando además criterios de sostenibilidad en las valoraciones.
- Una entidad afirmó que **para atraer financiación** más allá de la pública **se necesita asegurar un retorno** que **compense el riesgo de construcción y explotación** (por impagos) que se asume.
- Un participante del ámbito inversor señaló que perciben una **falta de rentabilidad en vivienda sostenible**. Algunas soluciones alternativas, como la financiación mediante fondos de capital de riesgo, podrían ser efectivas.
- También se mencionaron **dificultades para bajar los tipos de interés y mejorar el rating**, lo que supone que las **entidades financieras pierden rentabilidad** cuando dan préstamos a muchas de estas actuaciones de rehabilitación.
- Elevado coste de capital para los promotores al tener que **adelantar equity** en la fase desarrollo o adquisición de suelo, lo que encarece su coste de capital y limita su capacidad de afrontar una mayor cartera de proyectos.
- Algunos fondos manifestaron la dificultad de obtener rentabilidades ajustadas a riesgo en el segmento de vivienda asequible, lo que está llevando a la venta o reconversión de las carteras.
- En el ámbito de la **construcción industrializada**, la dificultad de garantía hipotecaria para activos prefabricados, junto con la pequeña escala y baja capacidad financiera de muchas empresas, limita su acceso a la financiación, para lo que se han explorado alternativas como la hipoteca mobiliaria, la prenda sin desplazamiento e incluso la tokenización.
- Se evidenció una **preferencia por parte de los promotores de estructuras "bullet"** en lugar de modelos de amortización a largo plazo o repago como los del ICO.

Barreras de mercado y demanda

- Algunas entidades mencionaron que **la valoración de la sostenibilidad es mayor** cuando el **comprador es institucional** porque remunera por la percepción del comprador final. Sin embargo, **cuando el comprador es residencial la sostenibilidad no se suele valor tan frecuentemente**. En edificación terciaria, se señaló que los inversores en estos vehículos lo valoran.
- Por otro lado, se advirtió que la **sostenibilidad no puede ser un incentivo para aumentar los precios** de la vivienda, particularmente en el caso de la vivienda social. En ese sentido, uno de los participantes señaló que hay que **eliminar la concepción de que construir sostenible es más caro**.
- Algunas entidades mencionaron que el **alto precio del suelo es una de las principales barreras** al construir vivienda a precio asequible, lo que afecta particularmente a vivienda social.
- En el ámbito de la **construcción industrializada**, se identificó como barrera que el **sector está formado por muchas empresas pequeñas** a las que hay que dar apoyo. También se señaló que los **préstamos del promotor no son suficientes** para financiarlas, ya que supone anticipar mucho dinero y les obliga a ir contra balance.

Barreras regulatorias y administrativas

- Se señaló que es importante **incrementar la agilidad en las subvenciones**. Una de las entidades señaló que en ocasiones hay un exceso de burocracia, si bien mencionó que los CAEs son un sistema ágil y sencillo en ese sentido.
- Se mencionó la **implementación de la Directiva de Eficiencia Energética de Edificios (EPBD)**, que está en transposición e implicará modificaciones en el Código Técnico de la Edificación (CTE) y el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE).
- Se resaltó la importancia de la **armonización entre Comunidades Autónomas**, señalando como ejemplo el agente rehabilitador, cuya normativa es heterogénea entre territorios.
- Sobre las ayudas públicas, se advirtió que es importante **gestionar y planificar los incentivos futuros**, ya que los Next Generation terminan pronto. Una de las entidades señaló que **estas ayudas no son suficientes para abordar proyectos grandes**, por lo general, pero sí para avanzar en rehabilitación de forma menos integral.
- En el ámbito de la **industrialización** también se destacó la **excesiva burocracia como una barrera relevante**, ya que no se permite construir al ritmo que las empresas podrían o requerirían.
- **Desde el ámbito de las promotoras**, se reclamó una **mayor accesibilidad a la financiación europea**, ya que las ayudas actuales en la práctica no llegan a ellas.
- También se mencionaron **problemas de accesibilidad al PERTE** por parte de empresas especializadas en rehabilitación. Se afirmó que **existe un cuello de botella con empresas y proyectos industriales** y los proyectos más pequeños están a la cola.
- **Desde el sector bancario**, se señaló que en el sector de la construcción hay **empresas muy pequeñas con baja capacidad de financiación**. Afirmó que se han valorado soluciones como la hipoteca mobiliaria o la prenda sin desplazamiento.
- Por último, se indicó que es clave **encontrar engranajes jurídicos para redensificaciones urbanísticas a gran escala**, sobre todo en grandes ciudades como Madrid.

Barreras sociales y demográficas.

- Una de las entidades señaló que **mucha gente aún no percibe el valor añadido de las rehabilitaciones** y obras de eficiencia, lo que **dificulta aumentar la escala de las actuaciones**.
- Uno de los participantes afirmó que **es complicado** a día de hoy que **los ciudadanos estén dispuestos a gravar su vivienda** para hacer la rehabilitación.
- Se señaló que la **concienciación social es un elemento muy relevante** para escalar soluciones. Afirmó que **cuando los usuarios tienen la información, las solicitan**, siendo una tendencia que se percibe mucho en las cooperativas de vivienda.
- En esa misma línea, se señaló que **existen pocas campañas sobre cómo utilizar la vivienda de manera eficiente**. Una de las entidades mencionó que el IDAE sí había hecho esfuerzos en ese sentido.
- Se afirmó que aún **persiste cierta percepción de que la construcción sostenible es más cara**, lo que supone un freno a la demanda, sobre todo si hay falta de información.
- También se afirmó que **muchos ciudadanos no tienen capacidad económica suficiente** para pagar obras de rehabilitación, por lo que es necesario buscar fórmulas que minimicen la inversión inicial.
- En ese sentido, se mencionaron los **retos que supone acometer estas obras en comunidades de propietarios**, sobre todo cuando hay colectivos vulnerables, ya que hay reticencias a subir las cuotas.

Soluciones e incentivos propuestos

Las entidades participantes propusieron diversas **soluciones e incentivos para superar las barreras** identificadas y **potenciar la inversión sostenible** en edificación:

Simplificación y estabilidad regulatoria

- Se destacó la **relevancia de implementar la Directiva Europea de Eficiencia Energética de Edificios (EPBD)**, con modificaciones sustanciales en el CIE y el RITE.
- Se propuso **reducir la tramitación y agilizar las subvenciones** para que los proyectos puedan alcanzar el ritmo y la escala necesaria.
- En esa misma línea, desde el **sector promotor** se reclamó una **mayor accesibilidad para su segmento en las ayudas europeas**, que en la práctica, según afirmó uno de los participantes, no les están llegando.
- Otra entidad propuso **modificar la normativa ECO para incorporar componentes de sostenibilidad** a largo plazo (como la certificación energética y los beneficios en calidad de vida) en las tasaciones, si bien se señaló que podía ser complejo acreditarlo.
- Se puso en valor la **taxonomía europea**, en la medida en la que permite cierta homogeneidad a nivel europeo. De hecho, una entidad propuso que **para incorporar la sostenibilidad en las tasaciones se podrían vincular estas a la taxonomía**.
- En esa línea, se manifestó que se podría activar valor si se incorporasen en las tasaciones los **reportes de riesgo climático del edificio**.
- Se propuso **armonizar la regulación de figuras como el agente rehabilitador** entre Comunidades Autónomas para dar mayor certidumbre.
- Otro de los participantes propuso **implementar un Real Decreto para los CAEs** que permita establecer una prenda que puedan adquirir los bancos con las expectativas de admisión. Es

decir, con la posibilidad de **pignorar los CAEs en favor de los financiadores** como garantía de repago.

- También se propuso **crear un mercado común de garantías de origen de eficiencia energética** a través de un certificado de ahorro energético.
- En esa misma línea, se valoró contar con un **repositorio de acceso universal para los certificados de eficiencia energética**.
- A nivel municipal, se propuso **explorar engranajes jurídicos para permitir actuaciones de redensificación** urbanística.
- Por último, se mencionó la **normativa de Países Bajos (sistema MEP)**, que obliga a que todo el **residencial tenga unos mínimos de eficiencia energética**, como ejemplo de buena práctica.

Incentivos financieros y fiscales

- Uno de los participantes propuso **profundizar el mercado de capitales** en España para **reducir el coste de capital y complementar la financiación bancaria** en materia de vivienda.
- En esa línea, señaló que el **Gobierno Vasco ya participa con equity** en proyectos de vivienda asequible, como un modelo a seguir.
- Los **incentivos fiscales también fueron destacados** como una solución que puede ser beneficiosa, proponiendo que se aplican tanto **a particulares** (ej. por obras de rehabilitación) como a **soluciones que incluyen formas de financiación alternativa**.
- Desde el sector bancario también se señaló que sería importante que hubiese una **reducción de los tipos de interés desde el Banco Central**.
- También se propuso **implementar garantías públicas** (ICO o FEI) para reducir el consumo de capital de los bancos en cierto tipo de financiaciones.
- Se mencionaron algunos **instrumentos de financiación alternativos, como:**
 - **Mecanismos de financiación híbrida** que permita a los promotores **crecer sin necesidad de utilizar recursos propios** que pongan en riesgo en balance. Otra entidad mostró dudas sobre si las **estructuras financieras fuera de balance** podría ser una solución más efectiva si se vincula con garantías.
 - También se señaló la posibilidad de **ampliar una fórmula de blended finance con fondos o vehículos públicos** que incluyan financiación **mediante el Mecanismo de Recuperación** (aportando un porcentaje del equity). No obstante, se señaló que para optar por el MRR es necesario **reducir costes y trabas de gestión**.
- **Sobre el suelo, se propuso transformarlo en una infraestructura social**, acompañada de capital público y una planificación de transformación. En ese sentido, algún participante señaló que para desbloquear otro tipo de inversiones en vivienda es necesario facilitar primero la financiación de suelo con **capital público a 10 años vista**.
- Se destacó la importancia de los modelos de financiación innovadores como la financiación a través de ahorros energético o el modelo estadounidense PACE como referente internacional
- Otro de los participantes propuso **implementar un Real Decreto para los CAEs** que permita establecer una prenda que puedan adquirir los bancos con las expectativas de admisión. Es decir, con la posibilidad de **pignorar los CAEs en favor de los financiadores** como garantía de repago.

Fomento de la demanda

- Se puso en valor la **importancia de la comunicación y la concienciación** para incrementar la demanda, destacando que las **cooperativas de vivienda** a las que se les da información sobre actuaciones de eficiencia terminan optando por demandar estas soluciones.
- En esa misma línea, se propuso **generar campañas de sensibilización sobre los beneficios económicos** de la rehabilitación y sobre cómo adoptar comportamientos y **prácticas cotidianas más eficientes** desde el punto de vista energético.
- Se señaló que se podrían **crear comisiones de información a nivel de barrio**. Se vinculó con la necesidad de **incentivar la conciencia de patrimonio colectivo** para que haya mayor aceptación a las obras de rehabilitación que van más allá del ámbito particular (ej. rehabilitaciones a nivel barrio o en infraestructura pública).
- Otro de los participantes destacó que es necesario **eliminar la percepción de que construir más sostenible es más caro**, ya que genera “barreras de entrada” y prejuicios que impiden que muchos ciudadanos e incluso promotores opten por soluciones más sostenibles.
- Desde otra perspectiva, se señaló que se debe **aumentar la oferta de suelo como paso previo a aumentar la demanda** de vivienda en general, y de vivienda eficiente en particular, ya que de lo contrario no será posible acomodar la oferta a la demanda.

Otras palancas

- Se destacó la importancia de **generar canales de diálogo entre empresas, agentes financieros y promotores** para incrementar los estándares de sostenibilidad a todos los niveles.
- Durante la mesa se evidenció una **falta de formación y profesionales** en ciertos segmentos del sector, como la construcción industrializada. Se propuso fortalecer estas capacidades, señalando las **FP Duales como una palanca clave**.
- Se propuso **crear planes específicos a nivel de barrios**, con comisiones de obra específicas en cada uno.
- Se propuso impulsar programas de acreditación obligatoria para instaladores, vinculando las deducciones fiscales al uso de productos certificados y empresas acreditadas.

Próximos pasos

- Se explicó que los **inputs de esta mesa se presentarán en el informe final**, que será validado por el GT4 y posteriormente presentado en el Consejo de Finanzas Sostenibles el 8 de julio.
- **Se agradeció a todos los asistentes.**
- Se concluyó que la **sesión es el inicio de más acciones.**