

APROXIMACIÓN A LA INFLUENCIA DE LAS CERTIFICACIONES ENERGÉTICAS EN LOS VALORES INMOBILIARIOS

MÁSTER UNIVERSITARIO EN GESTIÓN Y VALORACIÓN URBANA – 2014/2015
UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE CATALUNYA – ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR DE ARQUITECTURA DE BARCELONA



MARZO DE 2015

ALUMNA: CHECA NOGUERA, CRISTINA

TUTOR: BIERE ARENAS, ROLANDO

A

B

C

D

E

F

G



1. INTRODUCCIÓN_ ANTECEDENTES

- **CONTEXTO ACTUAL:** Preocupación por el medio ambiente, sostenibilidad, uso eficiente de recursos energéticos
- Las **CERTIFICACIONES ENERGÉTICAS** permiten **CONOCER LA EFICIENCIA ENERGÉTICA DE UN INMUEBLE** → Instrumento de calificación energética muy reciente, lo que implica falta de tiempo para que la ciudadanía lo asuma (desconocimiento)
- Es **OBLIGATORIO** que todo inmueble **CUENTE CON CERTIFICADO ENERGÉTICO** para la realización de contratos de **COMPRA-VENTA O ALQUILER** → Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios. Publicado en el BOE, el sábado 13 de abril de 2013

NORMATIVA – Certificación energética

- **UNIÓN EUROPEA** → *Directiva 2010/31/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de mayo de 2010, relativa a la eficiencia energética de los edificios*
- **ESPAÑA** → *Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios*



1. INTRODUCCIÓN_ **MARCO TEÓRICO GENERAL**

- **SOSTENIBILIDAD:** satisfacer las necesidades de los presentes sin comprometer el futuro de las futuras generaciones
- **CONCIENCIACIÓN** sobre los **IMPACTOS AMBIENTALES Y EL RESPETO HACIA EL MEDIO AMBIENTE** → Construcción respetuosa con el medio ambiente → Normativa específica
- El sector inmobiliario es uno de los mayores consumidores de recursos naturales. **El 40% del consumo total de energía mundial CORRESPONDE A LOS EDIFICIOS**
- Cada vez se tiene más asumido que hay **BENEFICIOS RELACIONADOS CON LA EFICIENCIA ENERGÉTICA** de los edificios → Disminuir los gastos de consumo de energía, el confort térmico, la calidad del aire y la protección contra el ruido
- Mercado de la vivienda → **ETAPA DE CONCIENCIACIÓN**



1. INTRODUCCIÓN_ **ESTADO DEL ARTE**

- En **ESTADOS UNIDOS HA AUMENTADO** considerablemente el número de **LOCALES COMERCIALES** cuentan **CON CERTIFICACIÓN ENERGÉTICA**, ya que se valoran notablemente (Eichholtz, Kok y Quigley, 2011)
- En **CALIFORNIA** las **VIVIENDAS** que cuentan **CON CERTIFICACIÓN ENERGÉTICA** son, aproximadamente, el **9% MÁS CARAS** que las que no lo poseen (Kok y Kahn, 2012)
- En **ALEMANIA**, desde 2008, los propietarios cuentan con lo que se denomina **“ENERGY PASSPORT”**
Desde 2010 los edificios construidos tienen regulados por ley el uso de cada tipo de energía y agua
Los edificios más antiguos pueden acceder a subvenciones públicas (ponencia presentada en una asamblea de TEGOVA por Dipi-ing Bernhard Bischoff, 2014)
- Un **ESTUDIO REALIZADO POR LA COMISION EUROPEA (2013)**, analiza la relación entre la calificación energética otorgada a un inmueble y su valor en el mercado → Se mostró que el **MERCADO VALORABA Y PREMIABA LA EFICIENCIA ENERGÉTICA DE LOS INMUEBLES** de forma notoria

1. INTRODUCCIÓN_ ESTADO DEL ARTE

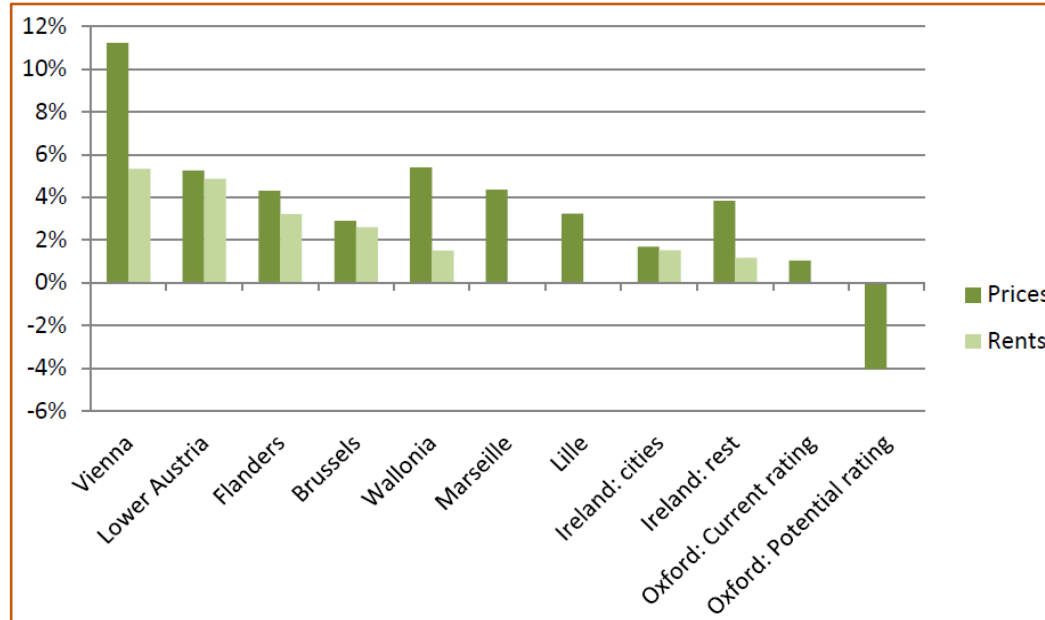


Fig. 1. Efecto de mejora de una letra en la calificación energética en una selección de mercados inmobiliarios europeos.

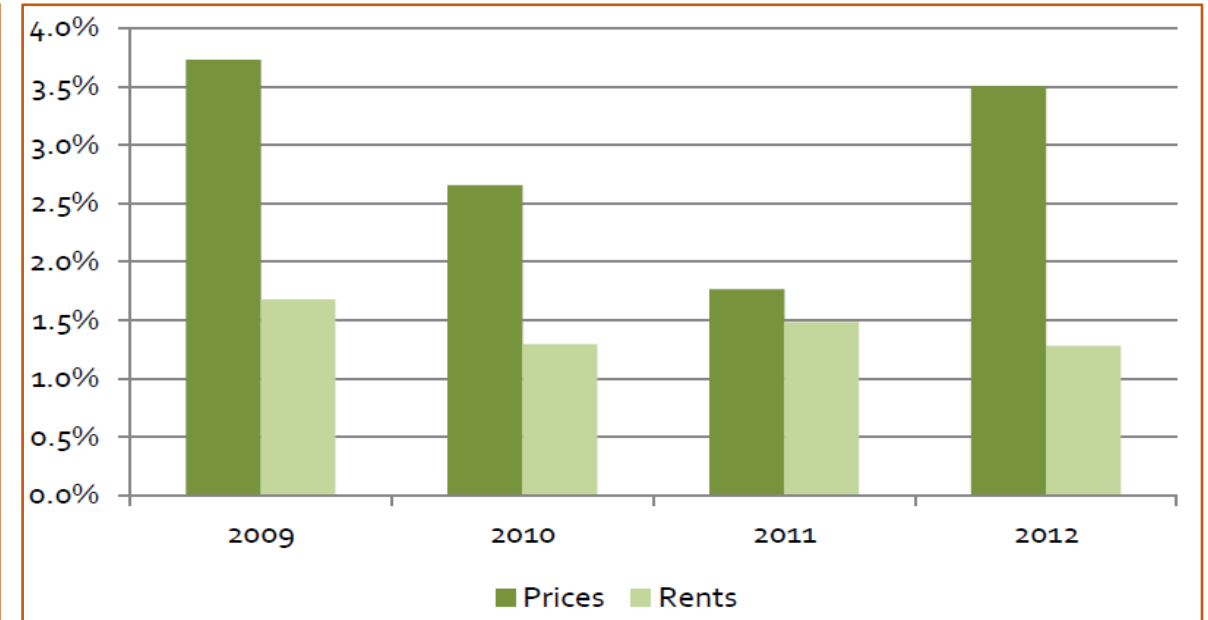


Fig. 2. Efecto de mejora de una letra en la calificación energética en el mercado inmobiliario irlandés.

Fuente: *Energy performance certificates in buildings and their impact on transaction prices and rents in selected EU countries*, European Commission (DG Energy), 19 April 2013



1. INTRODUCCIÓN_ **ESTADO DEL ARTE**

- En una estimación para viviendas vendidas realizada en **HOLANDA**, se determinó que las viviendas que cuentan con una **CALIFICACIÓN ENERGÉTICA DE “A”** pueden aumentar el precio en un **10%** (Brounen y Kok, 2010)
- El **MERCADO HOLANDÉS** fue uno **DE LOS PRIMEROS EN FORMAR LAS CERTIFICACIONES ENERGÉTICAS** para viviendas residenciales a inicios de 2008 → Según un estudio las etiquetas se van adoptando cada vez a un ritmo menor (Brounen y Kok, 2010)
- **HELSINKI** cuenta con los **EDIFICIOS MÁS EFICIENTES ENERGÉTICAMENTE**. Un estudio muestra que los edificios que en este país cuentan con certificación energética son **FINANCIERAMENTE COMPENSADOS** (RICS, 2014)

CONCEPTO ECO-HIPOTECA

- Se trata de un tipo de **PRÉSTAMO HIPOTECARIO** que promueve la mejora de la eficiencia energética de las viviendas. Consiste en asignar un **TIPO DE INTERÉS MENOR CUANTO MEJOR SEA LA CALIFICACIÓN ENERGÉTICA** del inmueble. Otorgados por los **TRIODOS BANK** (banca ética y sostenible)



02. HIPÓTESIS

Es importante recordar que la tesis pretende responder la siguiente pregunta:

¿Tienen las certificaciones energéticas influencia en los valores inmobiliarios?

Y es en este contexto que se plantea la HIPÓTESIS:

A mayor tiempo de implementación de las certificaciones energéticas, más asumidas estarán por parte de la ciudadanía

En su formulación se considera que:

- La **IMPLEMENTACIÓN**, obligatoria y regulada, de las certificaciones energéticas tienen **INCIDENCIA EN LOS VALORES INMOBILIARIOS**
- Esta incidencia será mayor a medida que el proceso de certificación sea **MÁS CONSOLIDADO EN EL TIEMPO**



03. OBJETIVOS

- **Objetivo general**

Analizar **SI EL MERCADO INMOBILIARIO SUFRE UNA VARIACIÓN CON MOTIVO DE LAS CERTIFICACIONES ENERGÉTICAS** o si estas tienen una incidencia en los valores inmobiliarios, así como determinar la percepción de la ciudadanía respecto su importancia.

Es decir verificar si los pisos que cuentan con certificación energética tienen valores inmobiliarios más altos que aquellos que no la tienen.

E intentar llegar a determinar cuál es la percepción de la ciudadanía respecto de la certificación energética y si esta es mejor con el tiempo.



03. OBJETIVOS

▪ **Objetivos específicos**

a) Estudiar el CONCEPTO DE CERTIFICACIÓN ENERGÉTICA y sus diversas implicaciones

Se pretende analizar el concepto de certificación energética junto con las implicaciones de la misma y sus posibles consecuencias económicas en los inmuebles

b) Analizar la trayectoria los procesos de certificación energética en otros países del contexto europeo y en España

c) Analizar estudios realizados anteriormente sobre la relación entre las certificaciones energéticas y los valores inmobiliarios

d) Estudiar la posible influencia de las certificaciones energéticas para el caso concreto de la zona del ensanche del Barcelona



03. OBJETIVOS

▪ **Objetivos específicos**

a) Estudiar el concepto de certificación energética y sus diversas implicaciones

b) Analizar la TRAYECTORIA DE LOS PROCESOS DE CERTIFICACIÓN ENERGÉTICA en otros países del contexto europeo y en España

Estudio del proceso de certificación llevado a cabo en los años de implementación, comparando casos concretos de Europa que permitan extraer conclusiones

c) Analizar estudios realizados anteriormente sobre la relación entre las certificaciones energéticas y los valores inmobiliarios

d) Estudiar la posible influencia de las certificaciones energéticas para el caso concreto de la zona del ensanche del Barcelona



03. OBJETIVOS

▪ **Objetivos específicos**

a) Estudiar el concepto de certificación energética y sus diversas implicaciones

b) Analizar la trayectoria de los procesos de certificación energética en otros países del contexto europeo y en España

c) Analizar estudios realizados anteriormente sobre la RELACIÓN ENTRE LAS CERTIFICACIONES ENERGÉTICAS Y LOS VALORES INMOBILIARIOS

Comprobar si realmente las certificaciones energéticas tienen incidencia en los valores inmobiliarios. Para ello, se tomarán como referencia los estudios analizados con anterioridad así como el que se realice para el caso concreto de Barcelona

d) Estudiar la posible influencia de las certificaciones energéticas para el caso concreto de la zona del ensanche del Barcelona



03. OBJETIVOS

▪ **Objetivos específicos**

a) Estudiar el concepto de certificación energética y sus diversas implicaciones

b) Analizar la trayectoria de los procesos de certificación energética en otros países del contexto europeo y en España

c) Analizar estudios realizados anteriormente sobre la relación entre las certificaciones energéticas y los valores inmobiliarios

d) Estudiar la posible INFLUENCIA DE LAS CERTIFICACIONES ENERGÉTICAS PARA EL CASO CONCRETO DE LA ZONA DEL ENSANCHE DEL BARCELONA

Se pretende analizar un caso real, para ello, se ha elegido el ensanche de Barcelona



04. ÍNDICE PRELIMINAR

1. Resumen
2. Introducción
3. Hipótesis y objetivos
 - 3.1. Hipótesis
 - 3.2. Objetivos
4. Metodología
5. Antecedentes
6. Marco teórico
7. Estado del arte
8. Análisis teórico de las certificaciones energéticas y de otros casos de estudio
9. Análisis de la influencia de las certificaciones en la zona del Ensanche de Barcelona
10. Conclusiones
11. Bibliografía



04. ÍNDICE PRELIMINAR

1. Resumen

2. Introducción

DESARROLLADO PRELIMINARMENTE EN LA PROPUESTA

3. Hipótesis y objetivos

3.1. Hipótesis

3.2. Objetivos

4. Metodología

5. Antecedentes

6. Marco teórico

7. Estado del arte

8. Análisis teórico de las certificaciones energéticas y de otros casos de estudio

9. Análisis de la influencia de las certificaciones en la zona del Ensanche de Barcelona

10. Conclusiones

11. Bibliografía

01

02

03

04

05

06

07

INTRODUCCIÓN

HIPOTESIS

OBJETIVOS

ÍNDICE PRELIMINAR

METODOLOGÍA

CALENDARIO

BIBLIOGRAFÍA

A

B

C

D

E

F

G



05. METODOLOGÍA

- Dos partes fundamentales: una parte **TEÓRICA** y una parte **PRÁCTICA**

ANÁLISIS TEÓRICO

Análisis del concepto de certificación energética, de los distintos procesos de certificación energética que hayan tenido lugar principalmente en Europa y la comparación de éstos para comprobar si existe una influencia por parte de las certificaciones energéticas en los valores inmobiliarios.

PRINCIPALMENTE ESTUDIO BIBLIOGRÁFICO: de búsqueda y comparación de información

Objetivos específicos

- a) Estudiar el concepto de certificación energética y sus diversas implicaciones
- b) Analizar la trayectoria de los procesos de certificación energética en otros países del contexto europeo y en España
- c) Analizar estudios realizados anteriormente sobre la relación entre las certificaciones energéticas y los valores inmobiliarios



05. METODOLOGÍA

ANÁLISIS EMPÍRICO

Tras realizar el análisis teórico, se estudia la influencia de las certificaciones energéticas en los valores inmobiliarios para el caso concreto del Ensanche de Barcelona, aplicando el

MÉTODO DE COMPARACIÓN DE MERCADO

Y ENCUESTA A LOS RESIDENTES

Se ha desarrollado un modelo preliminar de encuesta

Objetivo específico

d) Estudiar la posible influencia de las certificaciones energéticas para el caso concreto de la zona del ensanche del Barcelona.



APROXIMACIÓN A LA INFLUENCIA DE LAS CERTIFICACIONES ENERGÉTICAS EN LOS VALORES INMOBILIARIOS

ANEXO 1. ENCUESTA EN RELACION A LA CERTIFICACION ENERGETICA DE VIVIENDAS EN BARCELONA (MODELO PRELIMINAR)

CRISTINA CHECA NOGUERA, estudiante del Máster en Gestión y Valoración Urbana, de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Barcelona de la Universidad Politécnica de Cataluña, se encuentra realizando su Tesis Final de Máster, realizando un estudio de la influencia de las certificaciones energéticas en los valores inmobiliarios. En este contexto se solicita su colaboración en la siguiente encuesta breve.

CODIGO:**SEXO:** MASCULINO FEMENINO**EDAD:** Entre 18 y 30 Entre 31 y 50 Entre 51y 70 Más de 70

A continuación, se plantean una serie de preguntas en relación a la certificación energética de del inmueble donde vive. Por favor conteste con la mayor sinceridad posible, y en caso de desconocer la respuesta, indíquelo, porque no es un problema.

Gracias por su colaboración.

1. Régimen de tenencia de la vivienda en que vive

- Propiedad.
 Alquiler.
 Cualquier otra distinta a las anteriores.

2. ¿Ha oído el término certificación energética de los edificios?

- Sí, lo he oído.
 No lo he oído.

3. ¿Sabe qué es la certificación energética de los edificios?

- Sí lo sé.
 No exactamente.
 No lo sé.

**4. Solo en caso de que la respuesta anterior fuese afirmativa
¿Qué importancia le atribuye en una vivienda?**

- Mucha.
 Alguna.
 Poca.
 Ninguna.

5. ¿Su vivienda tiene certificación energética?

- Sí.
 Lo desconozco.
 No.

**6. En caso de que la respuesta anterior fuese negativa
¿Tiene previsto realizarla?**

- Sí.
 Está en trámite.
 No.

**7. En caso de tener que cambiarse de vivienda (en alquiler o propiedad)
¿Tendría en cuenta si la vivienda cuenta con certificación energética?**

- Sí, preferiría sin duda una vivienda con certificación energética alta.
 Sí, pero considero que hay otras características más importantes.
 No, me es indiferente.

8. ¿Estaría dispuesto a pagar más por una vivienda que cuente con certificación energética?

- Sí
 No
 Según la cantidad de dinero y el beneficio que pueda obtener.

9. ¿Estaría dispuesto a realizar algún tipo de intervención en su vivienda con el fin de mejorar la calificación energética?

- Sí, sin ninguna duda.
 Si, dependiendo del coste y tipo de intervención que fuese necesaria.
 Sólo si está subvencionado.
 No.

01

02

03

04

05

06

07

INTRODUCCIÓN

HIPOTESIS

OBJETIVOS

ÍNDICE PRELIMINAR

METODOLOGÍA

CALENDARIO

BIBLIOGRAFÍA

A

B

C

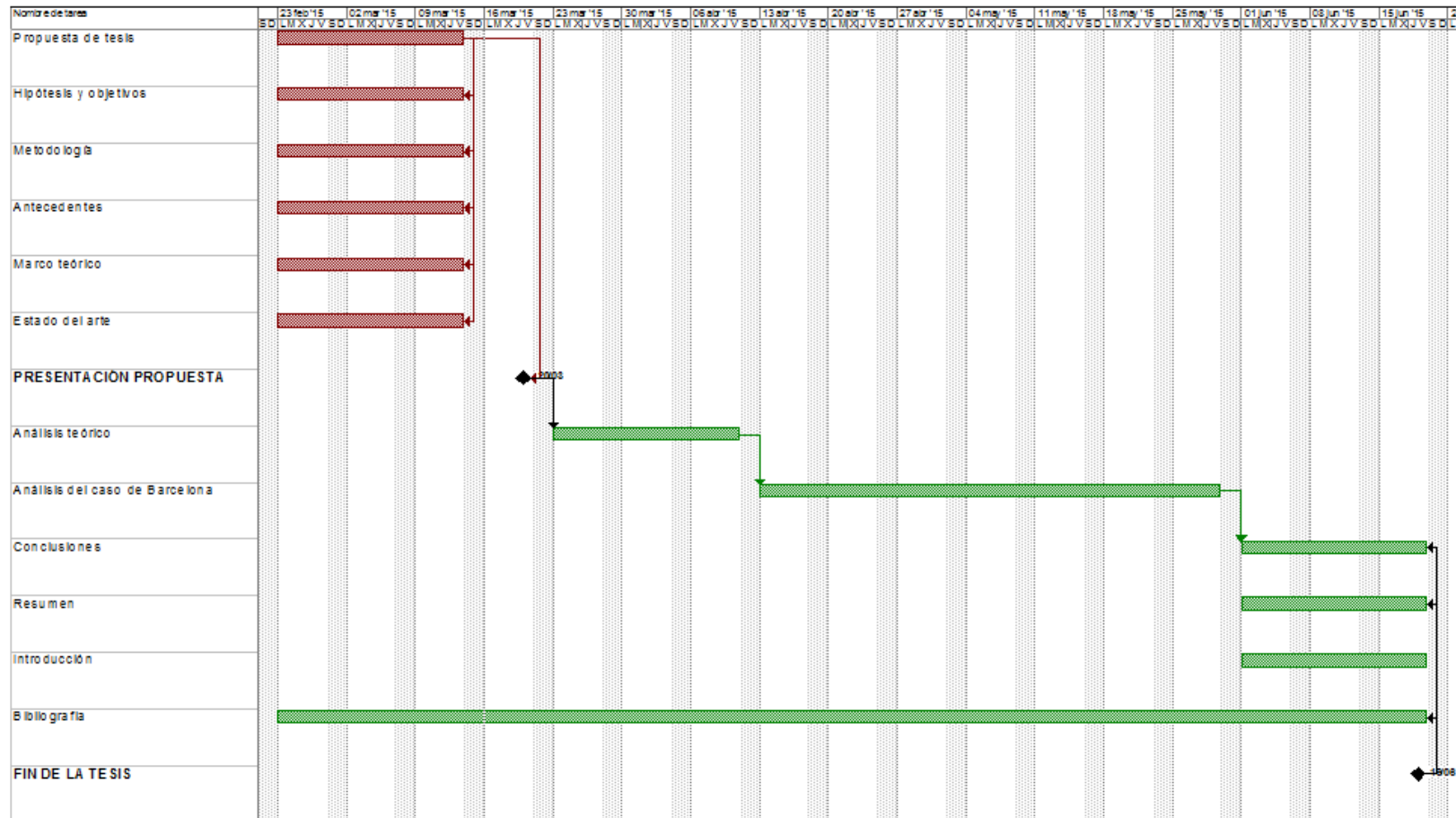
D

E

F

G

06. CALENDARIO





07. BIBLIOGRAFÍA

LIBROS - ARTICULOS

Alted Vigil, A., y Sánchez Belén, J.A., *Métodos y técnicas de investigación en historia moderna e historia contemporánea*, Ed. Universitaria Ramón Areces, Madrid, 2006

Amecke, H., *The Effectiveness of Energy Performance Certificated – Evidence from Germany*, CPI Report, DIW, Berlin, 2011

Banfi, S., Farsi, M., Filippini, M. y Jakob, M., *Willingness to pay for energy-saving measures in residential buildings*, CEPE Working Paper, Nº 41, Zurich, 2005

Brounen, D. and N. Kok, *On the economics of energy labels in the housing market*, RICS Research, Maastricht University, August 2010.

Eichholtz, P, Kok, N. y Quigley, J. M., *The economics of green building*, Program on housing and urban policy, Institute of Business and Economic Research, University of California, Berkeley, 2011

Energy performance certificates in buildings and their impact on transaction prices and rents in selected EU countries, **European Commission (DG Energy)**, 19 April 2013

Fuerst, F. y McAllister, P., *The impact of energy performance certificates on the rental and capital values of commercial property assets*, Henley Business School, University of Reading, Whiteknights Campus, United Kingdom, 2011

Gram-Hanssen, K., Bartiaux, F., Jensen, O.M. y M. Cantaert, *Do energy labels on buildings meet expectations?* European Commission DG Environment News Alert Service, 2007

Kok, N. and M.E. Kahn, *The value of green labels in the California housing market: An economic analysis of the impact of green labeling on the sales price of a home*, California, 2012

Measuring “Green value”: An international perspective, **RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors)**, London, September 2014

01

02

03

04

05

06

07

INTRODUCCIÓN

HIPOTESIS

OBJETIVOS

ÍNDICE PRELIMINAR

METODOLOGÍA

CALENDARIO

BIBLIOGRAFÍA



07. BIBLIOGRAFÍA

NORMATIVA

Directiva 2002/91/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de diciembre de 2002, relativa a la eficiencia energética de los edificios

Directiva 2010/31/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de mayo de 2010, relativa a la eficiencia energética de los edificios

Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios

PONENCIAS PRESENTADAS EN UNA ASAMBLEA DE TEGOVA (RIGA, 2014)

Are buyers ready to pay for sustainability? The Latvian market perception, ponencia presentada en una asamblea de TEGOVA por Janis Ozols (MRICS), Riga, octubre 2014

Sustainability and valuation: The german experience, ponencia presentada en una asamblea de TEGOVA por Dipi-ing Bernhard Bischoff (REV), Riga, octubre 2014

The greening of valuation practice: The EU policy context, ponencia presentada en una asamblea de TEGOVA por Michael MacBrien, Riga, octubre 2014

The greening of valuation practice: Sustainability and greening defined, ponencia presentada en una asamblea de TEGOVA por Danijela Ilic (REV, FRICS, CRE), Riga, octubre 2014

Treatment of sustainability issues in European Valuation Standards, ponencia presentada en una asamblea de TEGOVA por Jeremy Moody (CAAV), Riga, octubre 2014

PÁGINAS WEB

Certificado de eficiencia energética – www.certificadodeeficienciaenergetica.com Última visita: 16 de enero de 2015

Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía – www.idae.es. Última visita: 16 de enero de 2015



GRACIAS

A

B

C

D

E

F

G