

# La eficiencia energética impulsa el valor inmobiliario

**Un estudio demuestra que cada letra de mejora en el certificado de eficiencia energética aumenta el valor del inmueble en un 1,3% de media.**



24 de enero de 2025

Mejorar la eficiencia energética de una vivienda no solo reduce el impacto ambiental; también incrementa su valor de mercado y crea una prima verde para las viviendas más sostenibles.

En España, la clasificación energética se mide en una escala de la A (como máxima eficiencia) a la G (como mínima eficiencia), en función del consumo de energía no renovable y sus emisiones de CO2. Un [estudio](#) realizado por el profesor del IESE [Carles Vergara](#), en colaboración con TINSA by Accumin, señala que el valor de los inmuebles residenciales aumenta una media de 1,3% con cada grado de mejora de la eficiencia energética.

Este efecto, sin embargo, varía en función de la región en la que se ubique la propiedad. En el norte del país, donde los inviernos son más duros y, por ende, la demanda energética es mayor, el incremento del valor de la vivienda alcanza un 4,8% por grado de mejora. En cambio, en el sur, donde las temperaturas son más templadas, el aumento ronda el 1%.

La prima verde aumenta cada año. Esta tendencia creciente se ve impulsada por normativas más estrictas en términos de sostenibilidad. De hecho, el impacto de una mayor eficiencia energética puede ser sustancial para un sector que se considera [responsable del 40% de las emisiones de gases de efecto](#) invernadero en todo el mundo, según Naciones Unidas.

## **El 95% de las viviendas en España son ineficientes**

En [España, el desafío es considerable](#). De los 26 millones de viviendas, el 95% fueron construidas antes de 2009, un período en el que las normativas de sostenibilidad eran mucho más laxas o, incluso, inexistentes. Además, el ritmo de construcción en los últimos 15 años ha sido lento, condicionado por factores como el exceso de *stock* generado tras la burbuja inmobiliaria de 2007, la escasez de suelo urbanizable, los largos procesos de aprobación de licencias de obra y las limitaciones en la financiación.

Actualmente, solo el 5,6% de las viviendas cuenta con una calificación energética de A, B o C, mientras que el 95% restante se considera ineficiente desde el punto de vista energético. La mayoría de estas viviendas corresponden a construcciones realizadas antes de 2006, cuando la Unión Europea introdujo la obligatoriedad de certificar la eficiencia energética en nuevas construcciones, reformas, ventas y alquileres. Sin embargo, España aplicó esta

normativa de forma parcial al principio, eximiendo los edificios ya en construcción o con licencias aprobadas en ese momento. El contraste es evidente entre las viviendas construidas en los últimos cinco años (2019-2024), pues el 95% de ellas han obtenido calificaciones A, B o C, demostrando cómo las nuevas normativas están cambiando el panorama.

## El valor de la sostenibilidad en el precio por metro cuadrado

La investigación también destaca que las propiedades con calificación A registraron los precios más altos, con un precio promedio de 2.064 euros por metro cuadrado, junto a las más nuevas, construidas en torno a 2008. Por el contrario, las viviendas con calificación G y aquellas considerablemente más antiguas se valoraron en torno a 1.214 euros por metro cuadrado.

### Sobre el estudio

El informe analiza 243.414 activos inmobiliarios residenciales en España entre 2012 y 2024.

---

### TAMBIÉN PUEDE INTERESARTE:

[Así impacta el 'shock' inmobiliario en las muertes por desesperación relacionadas con los opioides](#)

[Así afectan las elecciones a tu vivienda: cuanto más reñidas, mayor devaluación](#)

[¿Cómo proteger tus activos inmobiliarios ante las catástrofes relacionadas con el clima?](#)



### Carles Vergara

Profesor de Dirección Financiera en el IESE. Es experto en finanzas inmobiliarias y valoración de activos financieros. Su investigación sobre [mercado inmobiliario y cambio climático](#) ha sido citado por el 2023 Economic Report of the President presentado en el Congreso de EE. UU.

[www.iese.edu/es/insight](http://www.iese.edu/es/insight)