



# ¿Cómo de eficientes son las viviendas que queremos habitar?

Resumen ejecutivo del estudio sobre el estado de la certificación y características energéticas de las viviendas en el mercado inmobiliario



El acceso a la vivienda es actualmente la primera preocupación para la población española según el **barómetro del CIS de enero de 2025**. Esta situación viene marcada por una **fuerte subida en los precios de la vivienda**, tanto en compra como en alquiler. Según el **índice general de precios de vivienda del INE**, en el tercer trimestre del 2024 **el precio de las viviendas en venta aumentó un 8,1%** con respecto al mismo periodo del año anterior. En cuanto al **alquiler, el aumento es más alarmante todavía**; en la ciudad de Madrid hay un aumento acumulado entre 2015 y 2022 del 15,3%, en Barcelona del 17%, en Palma del 21,8% y en el caso de Málaga del 21,4%.


A los elevados precios se le suma el **mal estado de la edificación**. Más del 50% de la edificación en España fue construida antes de la aprobación de la primera regulación de las condiciones de eficiencia energética, lo que da lugar a que **más del 80% de las edificaciones en España tengan una certificación energética inferior a “E”**.



Más del **80%**  
de las edificaciones  
en España tienen  
una **certificación  
energética inferior a “E”**



Desde CECU trabajamos no solo por la defensa del acceso a la vivienda, sino también para que **nuestros hogares tengan unas condiciones dignas**, puesto que esto **repercute tanto en la salud como en la economía de las personas que viven en ellas y, de manera, muy directa en las viviendas más precarias.**

Las malas  condiciones **energéticas** de las viviendas **repercuten** tanto en la **salud** como en la **economía** de las personas que viven en ellas



**La legislación establece que las personas consumidoras deben ser obligatoriamente informadas sobre la clase de consumo energético y emisiones que posee el edificio, o parte de este, que vayan a comprar o alquilar. Para ello se debe incluir una copia del certificado energético y de la etiqueta en el contrato de compraventa o arrendamiento, y tanto las empresas inmobiliarias como las personas particulares que publiciten información sobre venta o alquiler de inmuebles son los responsables directos de aportar esta información.**

El **certificado energético**, por tanto, es una herramienta fundamental para que las personas consumidoras dispongan de toda la información relevante acerca de la eficiencia energética de las viviendas. Por ello, este informe analiza su implantación en los procesos de compraventa y alquiler de viviendas, con la finalidad de **observar si las inmobiliarias, particulares y plataformas digitales cumplen con la ley de certificación energética de viviendas.**

# Metodología

Se ha examinado la información aportada sobre el **etiquetado energético** que aparece en **anuncios de alquiler y compraventa de viviendas**, (sistema de agua caliente sanitaria y de climatización, cerramientos y año de construcción), ofertadas en dos portales inmobiliarios. Se han seleccionado 50 anuncios de alquiler y 25 de compraventa en 6 ciudades españolas, (Madrid, Málaga, Palma de Mallorca, Bilbao, Las Palmas de Gran Canaria, Barcelona) que suman un total de 450 anuncios analizados. Las ciudades han

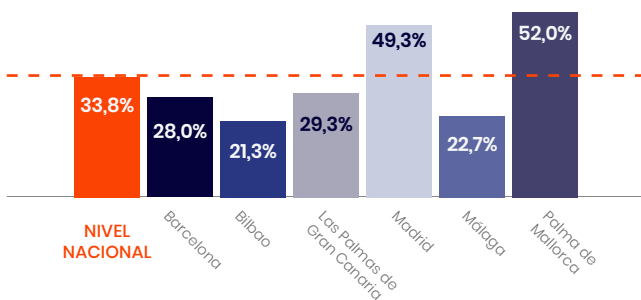
sido escogidas por ser representativas de mercados inmobiliarios tensionados.

Asimismo, se han realizado 8 **mystery shoppings** (compra misteriosa) para conocer qué información se proporciona a las personas consumidoras que acuden a agencias inmobiliarias sobre el **etiquetado energético** para alquilar o comprar una vivienda. Las inmobiliarias han sido escogidas por su implantación en las ciudades y el manejo de una amplia cartera de viviendas.

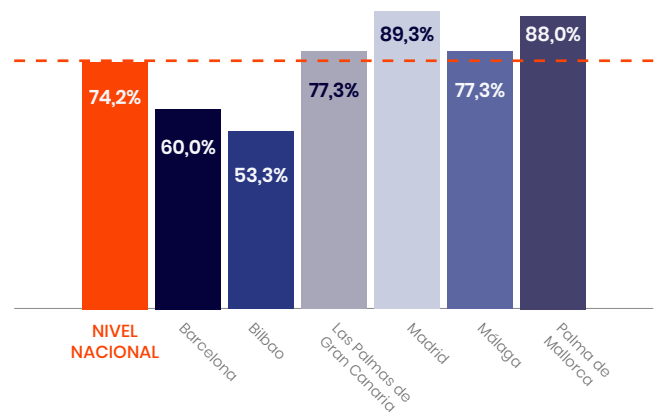


# Principales resultados

El **33,8%** de los anuncios a nivel nacional **no dispone etiqueta energética**



El **74,2%** de los anuncios a nivel nacional **incurre en posible fraude con respecto a la correcta presentación del etiquetado energético**



El **84,9%** de los anuncios a nivel nacional **no informa sobre el agua caliente sanitaria**

- 82,7% en Barcelona
- 74,7% en Bilbao
- 94,7% en Las Palmas de Gran Canaria
- 88,0% en Madrid
- 88,0% en Málaga
- 94,7% en Palma de Mallorca



El **45,3%** de los anuncios a nivel nacional **no aporta información sobre la calefacción de la vivienda**

- 37,3% en Barcelona
- 12,0% en Bilbao
- 86,7% en Las Palmas de Gran Canaria
- 14,7% en Madrid
- 74,7% en Málaga
- 46,7% en Palma de Mallorca



El **57,6%** de los anuncios a nivel nacional **no aporta información sobre la existencia de aire acondicionado**

- 46,7% en Barcelona
- 94,7% en Bilbao
- 93,3% en Las Palmas de Gran Canaria
- 22,7% en Madrid
- 52,0% en Málaga
- 36% en Palma de Mallorca



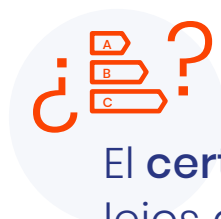
El **79,6%** de los anuncios a nivel nacional **no informa sobre el año de construcción de la vivienda**

- 77,3% en Barcelona
- 76,0% en Bilbao
- 84,0% en Las Palmas de Gran Canaria
- 74,7% en Madrid
- 88,0% en Málaga
- 77,3% en Palma de Mallorca

# Recomendaciones

## para un sistema de certificación energética veraz y útil para las personas consumidoras

Tras el análisis de los datos obtenidos, se puede afirmar que **el estado de la certificación energética en los procesos de compraventa y arrendamientos es bastante deficiente. El certificado energético no está cumpliendo su función informativa a las personas consumidoras** y se ha convertido en un documento de trámite que, incluso dado el tan extendido posible carácter fraudulento que se refleja en el informe, **puede llevar a confusión a los consumidores en la toma de decisiones** ante la compra o arrendamiento de viviendas.



El **certificado energético**, lejos de cumplir con su función informativa, **puede estar generando confusión para la toma de decisiones** de las personas consumidoras en los procesos de **compra y alquiler** de viviendas



Ante esta situación de **falta de información** en torno a las características y etiquetado energético de las viviendas que se ofrecen en el mercado inmobiliario para el alquiler y la compraventa, **desde CECU trasladamos las siguientes recomendaciones:**



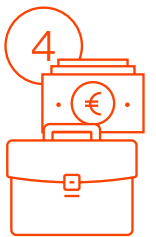
Un **aumento de la vigilancia efectiva por parte de los organismos competentes** a nivel estatal y autonómico de las plataformas digitales y agencias inmobiliarias con respecto a la correcta aportación del etiquetado energético en los anuncios de compraventa y alquiler.



Mayor **vigilancia** y compromiso por parte de las agencias inmobiliarias en el **fomento del cumplimiento de la legislación sobre certificaciones energéticas** de las viviendas en las que realizan su labor de intermediación.



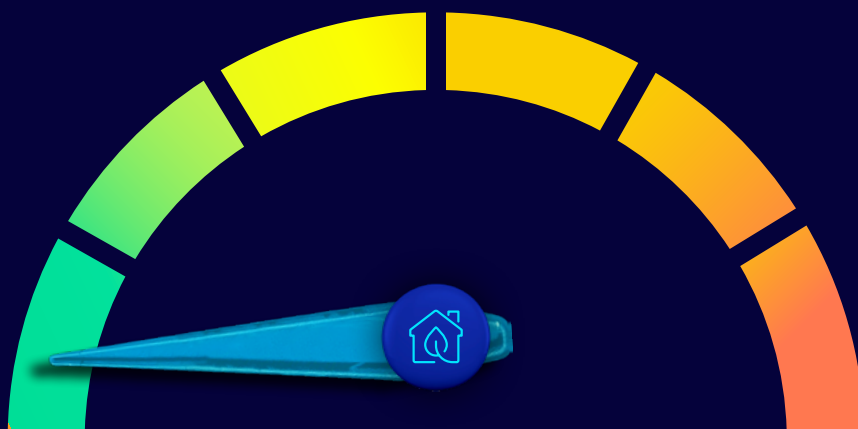
**Sanciones** a aquellos actores del mercado inmobiliario que no cumplan con la legislación sobre la certificación energética de las viviendas, tanto en su publicidad como en la formalización de contratos de arrendamiento o compra de viviendas.



Posibilidad por parte de las agencias inmobiliarias, dado su importante papel en el mercado, de **negociar préstamos o ampliaciones hipotecarias que permitan llevar a cabo la rehabilitación energética** de las viviendas que vayan a ser adquiridas. De este modo, se convierten en **agentes activos para contribuir a la mejora energética del parque edificado de España**, incentivando y facilitando el cumplimiento de los objetivos europeos de descarbonización.



Aportación, por parte de todos los actores del mercado inmobiliario, de **la máxima información relativa al consumo energético de las viviendas**, con la finalidad de facilitar la toma de decisiones a las personas consumidoras. De este modo, todos contribuirían a la mejora cualitativa del parque residencial, a la sostenibilidad medioambiental y al confort y salud de las personas consumidoras.



¿Cómo de eficientes  
son las viviendas que  
queremos habitar?



C/ Gran Vía, 69, 1ª planta, oficina 103 (Madrid)

[cecu.es](http://cecu.es)

Informe realizado con la colaboración de

