



¿Cómo de eficientes son las viviendas que queremos habitar?

Edición 2026

Estudio sobre el estado de la certificación y características energéticas de las viviendas en el mercado inmobiliario



ÍNDICE

1 | Información energética de las viviendas y defensa de los derechos de las personas consumidoras

2 | Legislación en materia de eficiencia energética de edificios y certificación energética

3 | Metodología

4 | Estado de la información energética publicada en portales inmobiliarios

4.1. Perspectiva estatal

4.2. Barcelona

4.3. Bilbao

4.4. Las Palmas de Gran Canaria

4.5. Madrid

4.6. Málaga

4.7. Palma de Mallorca

5 | Evolución de la información de condiciones energéticas de las viviendas respecto a 2025

6 | Conclusiones y recomendaciones políticas



1 Información energética de las viviendas y defensa de los derechos de las personas consumidoras

En el sector de la edificación se sitúa el reto de mejorar las condiciones energéticas para reducir las emisiones de CO₂ y el consumo energético con la finalidad de disponer de un parque edificado más respetuoso con el medio ambiente y, por otro lado, de tener viviendas más confortables para las personas que las habitan. **Para el año 2023, el sector de la edificación produjo un total de emisiones de gases de efecto invernadero de 22.862,87 ktCO₂-eq, de los cuales 14.050,32 ktCO₂-eq corresponden al sector residencial¹**, lo que representa un 61,45% del total de emisiones producidas por el sector de la edificación.

La rehabilitación energética de los edificios es fundamental para las personas consumidoras, pues **es capaz de reducir el gasto que realizan los hogares para el pago de los suministros energéticos, aumentar el confort térmico en la vivienda y reducir el impacto ambiental.**

La principal herramienta con la que cuentan las personas consumidoras para conocer el consumo y emisiones de las viviendas que habitan o van a habitar es el etiquetado energético. El año pasado, en la primera versión del informe “**¿Cómo de eficientes**

son las viviendas que queremos habitar? Estudio sobre el estado de la certificación y características energéticas de las viviendas en el mercado inmobiliario” observamos cómo el etiquetado energético no estaba presente de manera generalizada en los anuncios de arrendamiento o compra de vivienda. En 2025 con la publicación del informe anterior detectamos que el **33,8% de los anuncios no disponía de etiqueta energética y el 74,2% incurría en posible fraude a nivel estatal.**

Ante esta situación, **pusimos en conocimiento de las autoridades de consumo la falta de cumplimiento generalizada de la presentación del etiquetado energético** de las viviendas ofertadas por parte de los portales inmobiliarios. Un año después de haber interpuesto la denuncia no hemos obtenido respuesta por parte del Ministerio de Consumo sobre el estado de tramitación en el que se encuentra.

De este modo, este informe plantea conocer si **tras un año desde la denuncia interpuesta hay un mayor cumplimiento del derecho a la información de las personas consumidoras**, por parte de los intermediarios del mercado de la vivienda.



¹ Observatorio Climático. <https://observatorioclima.seo.org/sector-rci-mt-co2-eq/>



2

Legislación en materia de eficiencia energética de edificios y certificación energética

Las condiciones de eficiencia energética de las viviendas vienen determinadas por distintas políticas que establecen los requisitos energéticos mínimos que deben cumplir las viviendas para ser habitables.

La primera normativa que se aprobó fue las **Normas Básicas de Edificación en 1979**. Estas normas establecían las primeras condiciones sobre la conductividad térmica de los materiales utilizados, la humedad relativa y temperatura en el interior, carpintería de los huecos, entre otros requisitos.



Desde 1979 la **normativa energética** en viviendas ha evolucionado hacia **mayores exigencias de eficiencia, sostenibilidad y reducción del consumo energético**

La segunda normativa que se aprobó fue el **Código Técnico de la Edificación (CTE)** en 2006, que establece las exigencias básicas que deben cumplir los edificios para su habitabilidad. El CTE cuenta con el **Documento de Ahorro de Energía** que indica las exigencias mínimas en cuanto a ahorro energético que deben cumplir las edificaciones. En la actualidad **el CTE se encuentra en fase de modificación con la finalidad de incluir nuevos requerimientos para aumentar los requisitos de sostenibilidad y la protección frente a incendios.**



También se modificará el Documento de Ahorro de Energía para incorporar la definición de “edificio cero emisiones” y ampliar la generación mínima de energías renovables.

En el ámbito europeo encontramos dos directivas que tienen implicaciones directas en la mejora de la eficiencia energética de los edificios y en los cambios normativos que se producen a nivel estatal.

En primer lugar, la **Directiva (UE) 2024/1275**, relativa a la eficiencia energética de los edificios, que busca **establecer los mecanismos necesarios para activar la ola de rehabilitación energética de edificios y conseguir los objetivos de descarbonización, estableciendo como prioridad aquellos con peores calificaciones energéticas.** En segundo lugar, la **Directiva (UE) 2023/1791**, relativa a la eficiencia energética, **aumenta los objetivos de reducción del consumo de energía primaria** recogidos en la Directiva (UE) 2012/27. Con esta



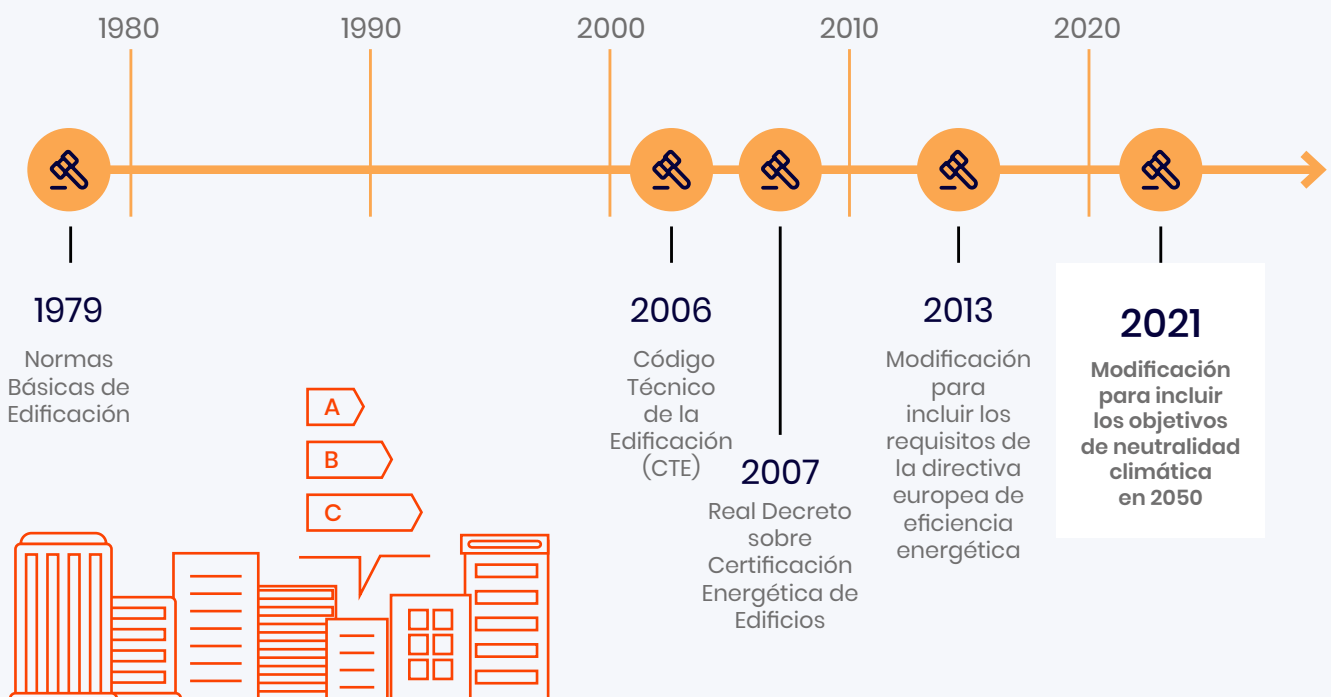
La legislación actual obliga a informar de la calificación energética en la publicidad de viviendas, garantizando el derecho a información de las personas consumidoras

nueva modificación, se establece que a escala europea se debe reducir el consumo de energía primaria un 11,7% para 2030 con respecto a las previsiones de 2020.

En relación con la legislación sobre la certificación energética de las viviendas en España se rige por el [Real Decreto sobre Certificación Energética de Edificios \(RD 390/2021\)](#), el cual ha tenido diversas modificaciones. La última se produjo en 2021 para introducir los objetivos de neutralidad climática. **En la actualidad se encuentra en proceso de modificación con el fin de consolidar el certificado como herramienta para impulsar la mejora en la**

eficiencia energética, incluir indicadores de Potencial de Calentamiento Global, vincular el certificado con el pasaporte de renovación, revisar las escalas de certificación, incluir nuevas exigencias a nivel informativo o revisar los sistemas de inspección y control.

Ante esta última cuestión, toma especial relevancia el informe presente, pues analiza la falta de cumplimiento por parte de los intermediarios del mercado inmobiliario en la exposición de la etiqueta energética en la publicidad de oferta de viviendas, vulnerando el derecho a la información de las personas consumidoras. Esta obligación viene determinada en los artículos 15, 16 y 17 del RD 390/2021 que establecen **la obligatoriedad de la información de la clase de consumo energético y las emisiones que posee el edificio, o parte de este, que vayan a comprar o arrendar.** A su vez, obligan a incluir una copia del certificado energético y la etiqueta en el contrato y atribuyen la responsabilidad de aportar la información sobre la calificación energética de la vivienda a las empresas o personas que publiciten información sobre la venta o alquiler de inmuebles.





3 | Metodología

En el presente informe se analiza la implantación del certificado energético en los procesos de compra-venta y alquiler de viviendas, con la finalidad de **comprobar si las inmobiliarias, particulares y plataformas digitales**, como actores clave dentro del mercado inmobiliario, **cumplen con la ley de certificación energética de viviendas**. También se analiza si los anuncios inmobiliarios aportan a los consumidores toda la información relativa a las condiciones energéticas de la vivienda. Para ello, se han utilizado las siguientes técnicas de investigación:

Análisis de contenido web en portales inmobiliarios

Se han seleccionado aleatoriamente 50 anuncios de alquiler y 25 anuncios de venta de viviendas por ciudad, en Barcelona, Bilbao, Madrid, Málaga, Palma de Mallorca y Las Palmas de Gran Canaria. Estas ciudades han sido escogidas por **sufrir tensiones en el mercado inmobiliario** y ser capaces de mostrar una imagen de la situación de la certificación y la calidad de la información energéti-

ca en el mercado inmobiliario, cubriendo distintas zonas climáticas del país.

En total se han analizado **450 anuncios** publicados en dos portales inmobiliarios: **Idealista** y **Fotocasa**, dos de los espacios digitales más consultados por los consumidores para buscar ofertas de alquiler o compra de viviendas. Los anuncios han sido recopilados entre el 16 y el 31 de julio de 2025.

Los parámetros que se han observado en los anuncios para el análisis han sido:

- Si la **gestión del alquiler o la venta del inmueble** se realiza por parte de particulares o agencias inmobiliarias.
- Si **disponen de etiqueta energética y la información que aporta**, clase de consumo y emisiones y sus valores. En el caso de que se hayan aportado los valores, se ha cotejado su correspondencia con los valores de emisiones y consumo según cada zona climática para las clases de certificación energética, de acuerdo con el documento del Instituto para la Diversificación del Ahorro Energético **Calificación de la eficiencia energética de los edificios**.
- La **información de las características energéticas de la vivienda**, específicamente, el tipo de agua caliente sanitaria, el tipo de calefacción, el tipo de refrigeración y el año de construcción.

Esta técnica se ha seleccionado con la finalidad de conocer cuál es la primera información que se aporta a los consumidores cuando comienzan a buscar viviendas para comprar o alquilar en portales inmobiliarios.



4

Estado de la información energética publicada en portales inmobiliarios

4.1. Perspectiva estatal



ETIQUETA ENERGÉTICA

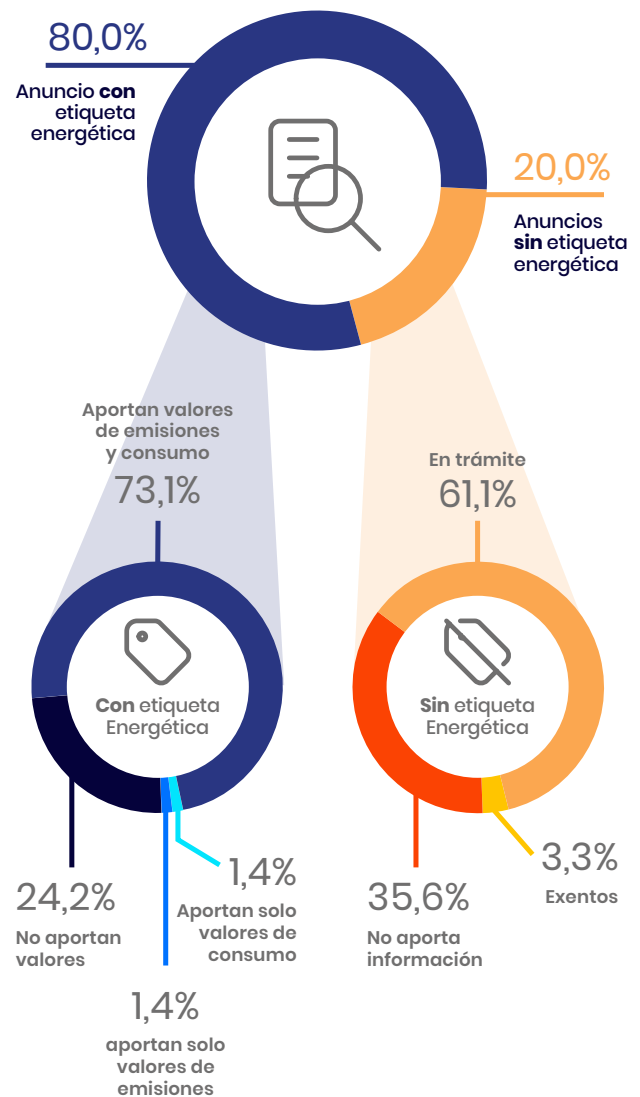
A nivel estatal encontramos que el 84,2% de los anuncios analizados están gestionados por inmobiliarias, mientras que el 15,8% lo están por particulares.

En cuanto al etiquetado energético, el **80% de los anuncios poseen la etiqueta energética publicada, mientras que el 20% carecen de ella.** Dentro de los anuncios que aportan la etiqueta, el 73,1% incluyen los valores de consumo energético y los valores de emisiones de CO₂, el 1,4% solo proporcionan los valores de consumo, otro 1,4% solo aportan valores de emisiones y el 24,2% no incluyen valores ni de consumo ni de emisiones, solo indican la clasificación energética.

Con respecto a los anuncios que no aportan el etiquetado energético, el 35,6% no aportan ningún tipo de información, el 61,1% afirma tener el etiquetado energético en estado de tramitación y el 3,3% afirma estar exento.

Se observa que dentro de las plataformas digitales para la oferta de arrendamiento y compra de viviendas se sigue incumpliendo el Real Decreto de certificación energética de edificios, que obliga a publicar en los anuncios de alquiler y venta la clasificación de consumo energético y emisiones de la vivienda ofertada.

Certificados energéticos nivel estatal





A pesar de que el 80% de los anuncios a nivel estatal poseen etiquetado energético, no podemos asegurar que todos estos anuncios estén cumpliendo con el RD 390/2021. Para comprobarlo, se han cotejado los valores aportados de consumo y emisiones en los anuncios con los valores de referencia para las edificaciones según su zona climática determinadas en el Documento Reconocido de Calificación Energética de los Edificios.

Así se ha detectado que a pesar de haber anuncios que en un principio cumplen con los requisitos del Real Decreto, cuando se cotejan los valores aportados en el anuncio con los valores de la clasificación energética que aporta el Documento Reconocido no se corresponden con la clasificación aportada.

El **84,2%** de anuncios los gestionan inmobiliarias. Aunque el 80% incluye etiqueta energética, muchos no cumplen el RD: faltan datos o no coinciden con la clasificación oficial, evidenciando incumplimientos en la información obligatoria



A continuación, se exponen algunos ejemplos de posibles fraudes respecto a la correcta presentación del etiquetado energético de la vivienda.

Certificado energético

- Consumo: **E** 1 kWh/m² año
 - Emisiones: **E** 1 kg CO₂/m² año
- [Ver etiqueta de calificación energética ▼](#)

Esta etiqueta energética corresponde a un anuncio de una vivienda en Palma de Mallorca. Se indica que la vivienda posee un consumo energético de clase E con un valor de 1 kWh/m² año y emisiones de clase E con un valor de 1 kgCO₂/m² año. Sin embargo, una vivienda con dichos valores correspondería a una clase A en consumo y emisiones para la zona climática a la que pertenece Palma de Mallorca.

Certificado energético

- Consumo: **E** 135 kWh/m² año
 - Emisiones: **E** 98 kg CO₂/m² año
- [Ver etiqueta de calificación energética ▼](#)

Esta etiqueta energética corresponde a un anuncio de una vivienda en Madrid. Se indica que la vivienda posee un consumo energético de clase E con un valor de 135 kWh/m² año y emisiones clase E con un valor de 98 kgCO₂/m² año. Sin embargo, una vivienda con dichos valores correspondería a una clase D en consumo y a una clase G en emisiones para la zona climática a la que pertenece Madrid.



Características

Tipo de inmueble Piso	Antigüedad 20 a 30 años	Planta 3ª planta
Parking Privado	Ascensor Sí	Consumo energía Exento
Emisiones Exento		

Piscina

1.600 € /mes [Descartar](#) [Compartir](#) [Favorito](#)

[Sugerir precio](#)

4 hábs. 2 baños 133 m² 3ª Planta

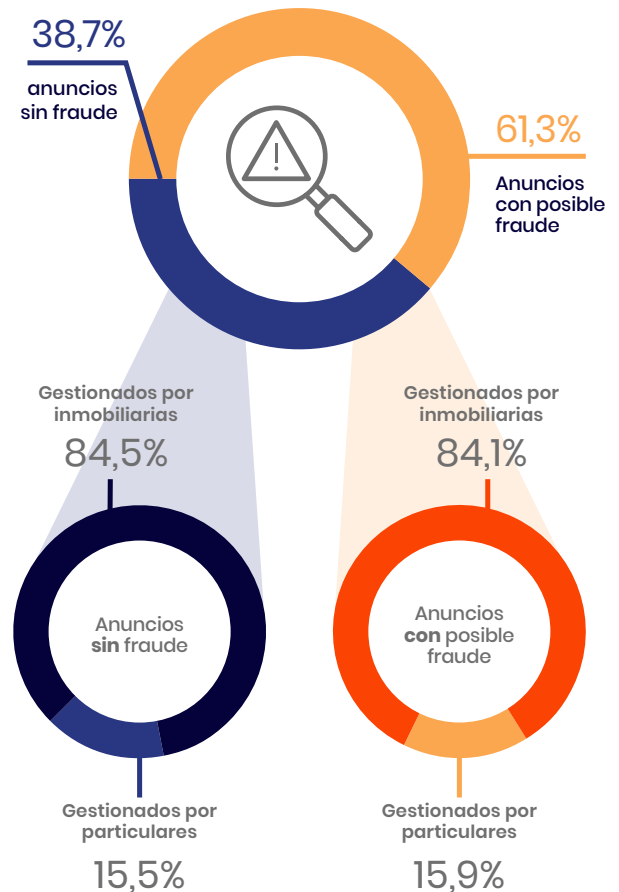
Piso de alquiler en Avenida Juan Carlos I, 5, Siete Palmas
Las Palmas de Gran Canaria

En este anuncio observamos cómo se alega estar exento en la presentación del etiquetado energético, pero no cumple con los requisitos para ello. Los requisitos que marca el artículo 3.2. del RD 390/2021 indican que los edificios que están exentos de la certificación son aquellos que estén protegidos oficialmente, que sean construcciones provisionales, que sean edificios industriales, que sean edificios independientes con superficie útil total inferior a 50m² o que se compren para su demolición.

De este modo, el **61,3% de los anuncios analizados a nivel estatal son susceptibles de estar incurriendo en posible fraude con respecto a la correcta presentación del etiquetado energético.** En contraposición, el 38,7% presenta correctamente el etiquetado energético.

Dentro de los anuncios que son susceptibles de estar incurriendo en un posible fraude, el **84,1% de los anuncios son gestionados por inmobiliarias, y el 15,9% por particulares.** De los anuncios que cumplen con la normativa, el 84,5% son gestionados por inmobiliarias y el 15,5% por particulares.

Fraude estatal





INFORMACIÓN SOBRE CONDICIONES ENERGÉTICAS

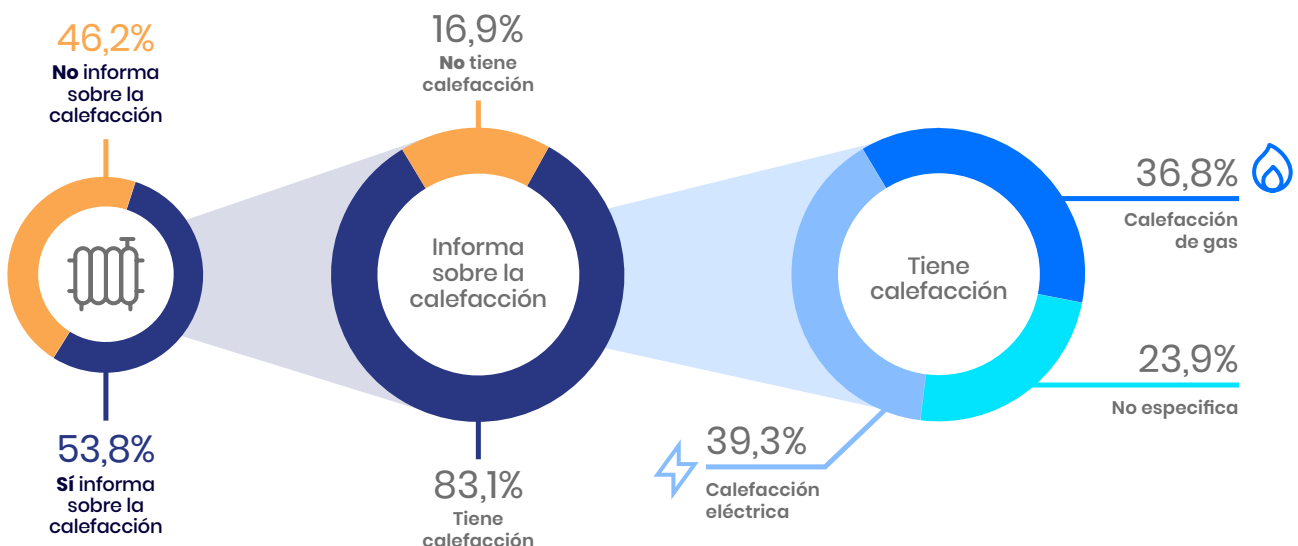


Climatización

Calefacción

El **46,2%** de los anuncios **no informa sobre si la vivienda dispone de sistemas de calefacción, mientras que el 53,8% sí lo hace.** De los anuncios que proporcionan esta información, el 83,1% dispone de calefacción y el 16,9% no. De los anuncios que aportan información sobre los sistemas de calefacción, el 39,3% dispone de sistemas eléctricos, el 36,8% de sistemas de gas y el 23,9% no especifica que tipología de sistemas posee.

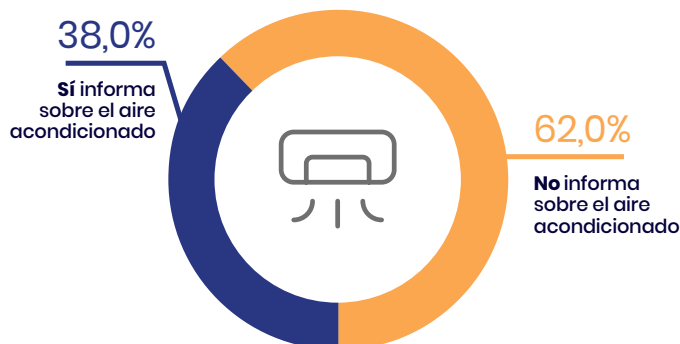
Información calefacción Estatal



Aire Acondicionado

Con respecto al aire acondicionado, el **38,0%** de los anuncios informa que dispone de sistemas de refrigeración, mientras que el **62,0%** no aporta información sobre su disponibilidad en la vivienda.

Información Aire Acondicionado Estatal

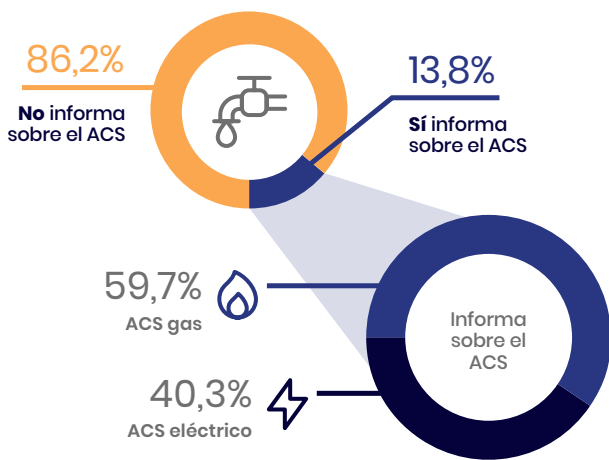




Agua caliente sanitaria (ACS)

El **86,2%** de los anuncios analizados a nivel estatal no muestran información sobre el sistema de agua caliente sanitaria que dispone la vivienda, mientras que el **13,8%** sí aporta esta información. Dentro de los que aportan la información, el **59,7%** posee sistemas de gas y el **40,3%** eléctricos.

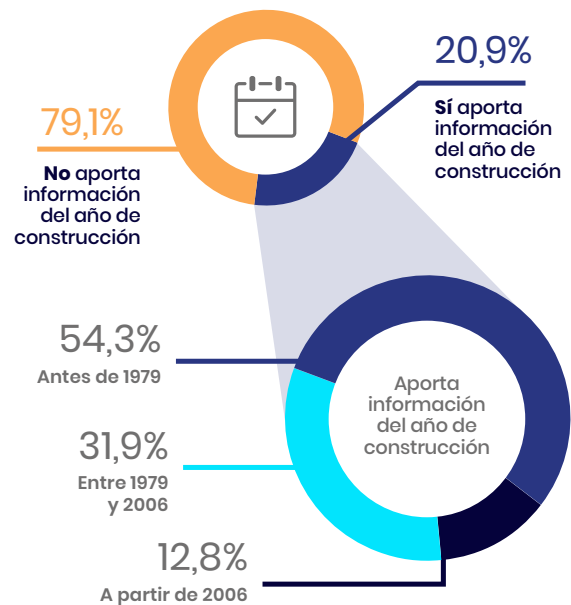
ACS Estatal



Año de construcción de la vivienda

El **79,1%** de los anuncios analizados no aportan la información sobre el año de construcción de la vivienda, el **20,9%** sí la aportan. De estos últimos, el **54,3%** de las viviendas ofertadas fueron construidas antes de 1979, el **31,9%** entre 1979 y 2006 y el **12,8%** posteriores a 2006.

Porcentaje de anuncios por año de construcción de la vivienda





4.2. Barcelona



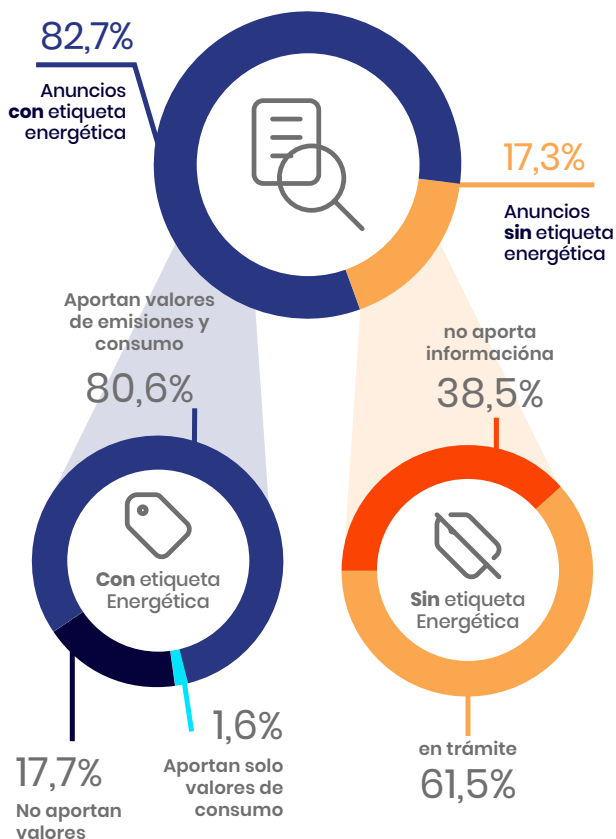
ETIQUETA ENERGÉTICA

El 86,7% de los anuncios analizados en la ciudad de Barcelona están gestionados por inmobiliarias, mientras que el 13,3% lo están por particulares.

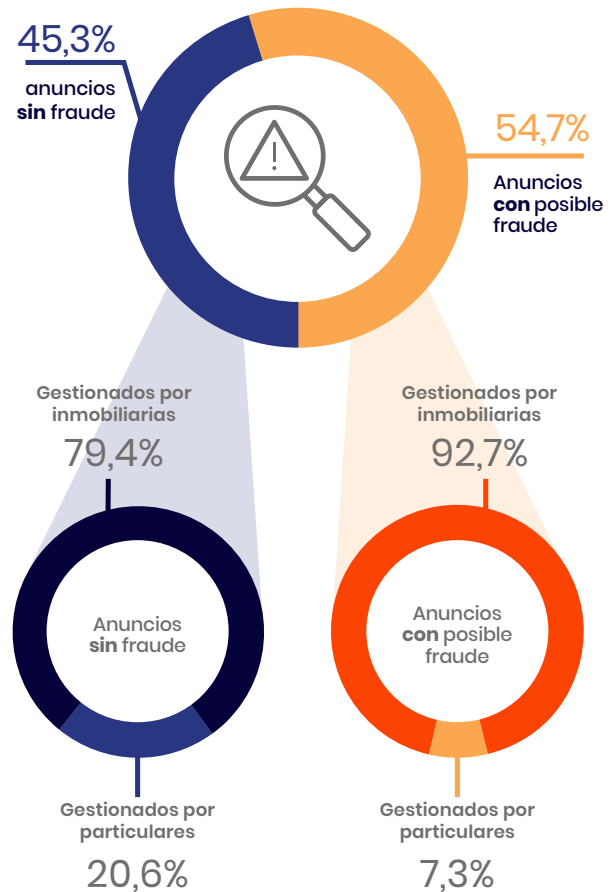
En cuanto al etiquetado energético, el 82,7% de los anuncios poseen la etiqueta energética publicada mientras que el 17,3% carecen de ella. Dentro de los anuncios que aportan la etiqueta, el 80,6% incluyen los valores de consumo energético y los valores de emisiones de CO₂, el 1,6% solo aportan los valores de consumo y el 17,7% no incluyen valores ni de consumo ni de emisiones, solo indican la clasificación energética.

Con respecto a los anuncios que no aportan el etiquetado energético, el 38,5% no incluyen ningún tipo de información y el 61,5% afirma tener el etiquetado energético en estado de tramitación.

Etiqueta energética anuncios Barcelona



Fraude Barcelona



El 54,7% de los anuncios analizados en Barcelona son susceptibles de estar incurriendo en posible fraude con respecto a la correcta presentación del etiquetado energético. En contraposición, el 45,3% está realizando un correcto cumplimiento de la presentación del etiquetado energético.

Dentro de los anuncios que son susceptibles de estar incurriendo en un posible fraude, el 92,7% de los anuncios son gestionados por inmobiliarias y el 7,3% por particulares. De los anuncios que cumplen con la normativa, el 79,4% son gestionados por inmobiliarias y el 20,6% por particulares.



INFORMACIÓN SOBRE CONDICIONES ENERGÉTICAS



Climatización

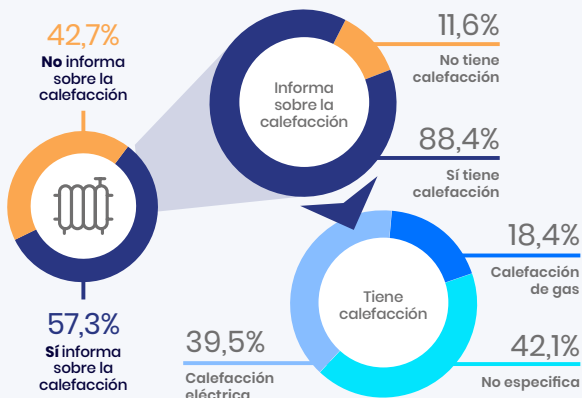
Calefacción

El 42,7% de los anuncios no informa sobre si la vivienda dispone de sistemas de calefacción, mientras que el 57,3% sí lo hace. De los anuncios que proporcionan esta información, el 88,4% dispone de calefacción y el 11,6% no. De los anuncios que aportan información sobre los sistemas de calefacción, el 39,5% dispone de sistemas eléctricos, el 18,4% de sistemas de gas y el 42,1% no especifica qué tipología de sistemas posee.

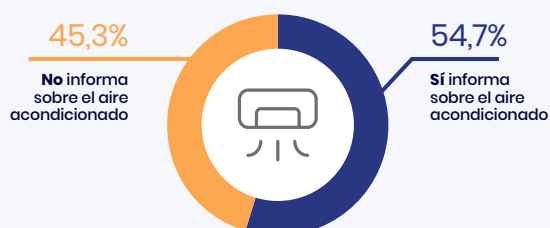
Aire acondicionado

El 54,7% de los anuncios informa que dispone de sistemas de refrigeración, mientras que el 45,3% no aporta información sobre su disponibilidad en la vivienda.

Información calefacción Barcelona



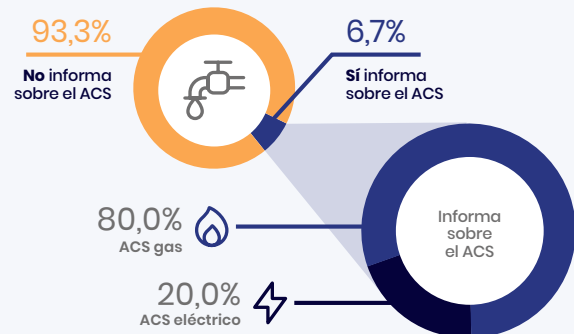
Información aire acondicionado Barcelona



Agua caliente sanitaria (ACS)

El 93,3% de los anuncios analizados no muestran información sobre el sistema de agua caliente sanitaria que dispone la vivienda, mientras que el 6,7% sí aporta esta información. Dentro de los que aportan la información, el 80,0% posee sistemas de gas y el 20,0% eléctricos.

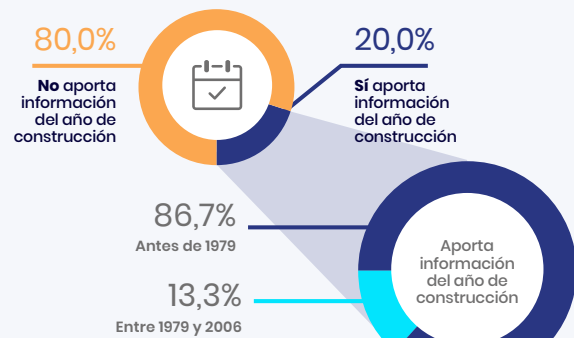
Información ACS Barcelona



Año de construcción de la vivienda

El 80,0% de los anuncios analizados no aportan información sobre el año de construcción de la vivienda, mientras que el 20,0% sí la aportan. De estos últimos, el 86,7% de las viviendas ofertadas fueron construidas antes de 1979 y el 13,3% entre 1979 y 2006.

Información año de construcción Barcelona





4.3. Bilbao

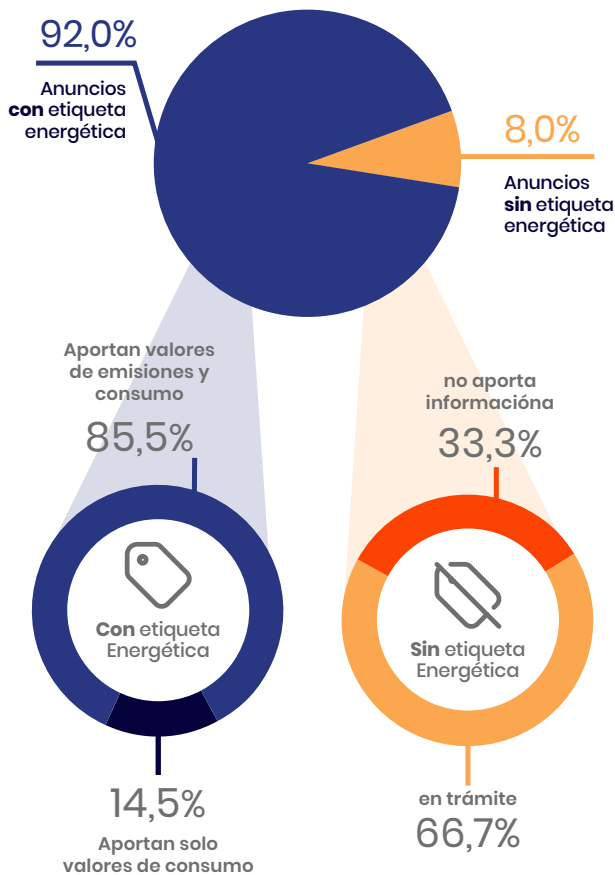


ETIQUETA ENERGÉTICA

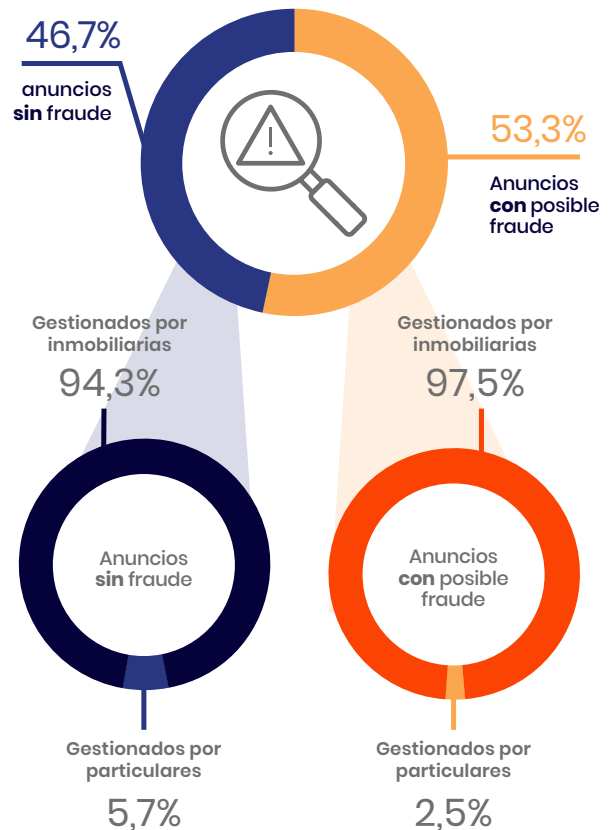
El 96,0% de los anuncios analizados en la ciudad de Bilbao están gestionados por inmobiliarias, mientras que el 4,0% lo están por particulares.

En cuanto al etiquetado energético, el 92,0% de los anuncios poseen la etiqueta energética publicada mientras que el 8,0% carecen de ella. Dentro de los anuncios que aportan la etiqueta, el 85,5% incluyen los valores de consumo energético y los valores de emisiones de CO₂ y el 14,5% no aportan valores ni de consumo ni de emisiones, solo indican la clasificación energética.

Etiqueta energética anuncios Bilbao



Fraude Bilbao



Con respecto a los anuncios que no aportan el etiquetado energético, el 33,3% no aportan ningún tipo de información y el 66,7% afirma tener el etiquetado energético en estado de tramitación.

El 53,3% de los anuncios analizados en Bilbao son susceptibles de estar incurriendo en posible fraude con respecto a la correcta presentación del etiquetado energético. En contraposición, el 46,7% está realizando un correcto cumplimiento de la presentación del etiquetado energético. Dentro de los anuncios que son susceptibles de estar incurriendo en un posible fraude, el 97,5% son gestionados por inmobiliarias y el 2,5% por particulares. De los anuncios que cumplen con la normativa, el 94,3% son gestionados por inmobiliarias y el 5,7% por particulares.



INFORMACIÓN SOBRE CONDICIONES ENERGÉTICAS



Climatización

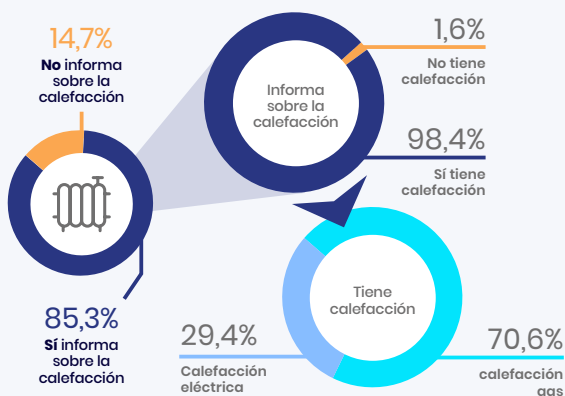
Calefacción

El 14,7% de los anuncios no informa sobre si la vivienda dispone de sistemas de calefacción, mientras que el 85,3% sí lo hace. De los anuncios que proporcionan esta información, el 98,4% dispone de calefacción y el 1,6% no. De los anuncios que aportan información sobre los sistemas de calefacción, el 29,4% dispone de sistemas eléctricos y el 70,6% de sistemas de gas.

Aire acondicionado

El 2,7% de los anuncios informa que dispone de sistemas de refrigeración, mientras que el 97,3% no aporta información sobre su disponibilidad en la vivienda.

Información calefacción Bilbao



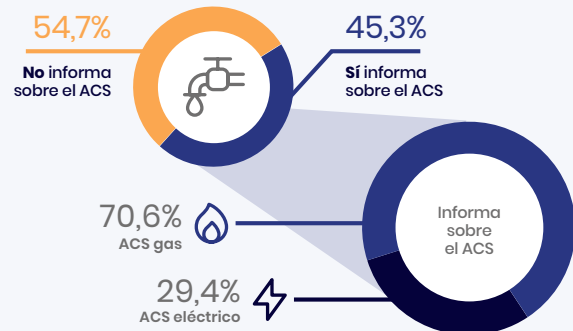
Información aire acondicionado Bilbao



Agua caliente sanitaria (ACS)

El 54,7% de los anuncios analizados no muestran información sobre el sistema de agua caliente sanitaria que dispone la vivienda, mientras que el 45,3% sí aporta esta información. Dentro de los que aportan la información, el 70,6% posee sistemas de gas y el 29,4% eléctricos.

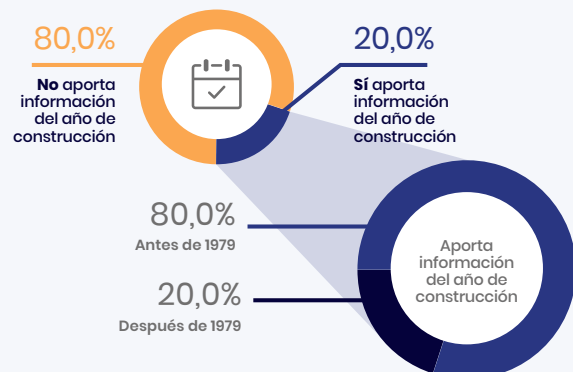
Información ACS Bilbao



Año de construcción de la vivienda

El 80,0% de los anuncios analizados no aportan información sobre el año de construcción de la vivienda, mientras que el 20,0% sí la aportan. De estos últimos, el 80,0% de las viviendas ofertadas fueron construidas antes de 1979 y el 20,0% entre 1979 y 2006.

Información año de construcción Bilbao





4.4. Las Palmas de Gran Canaria

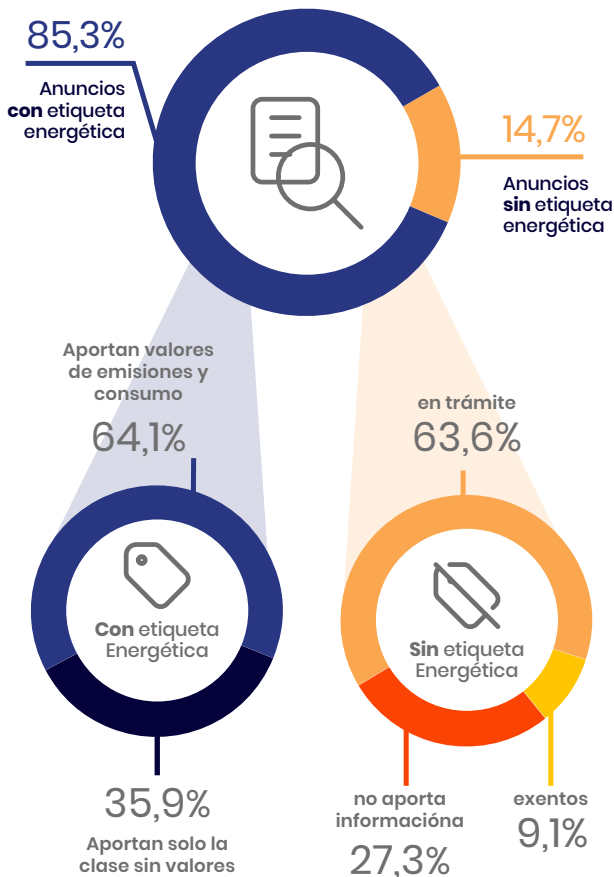


ETIQUETA ENERGÉTICA

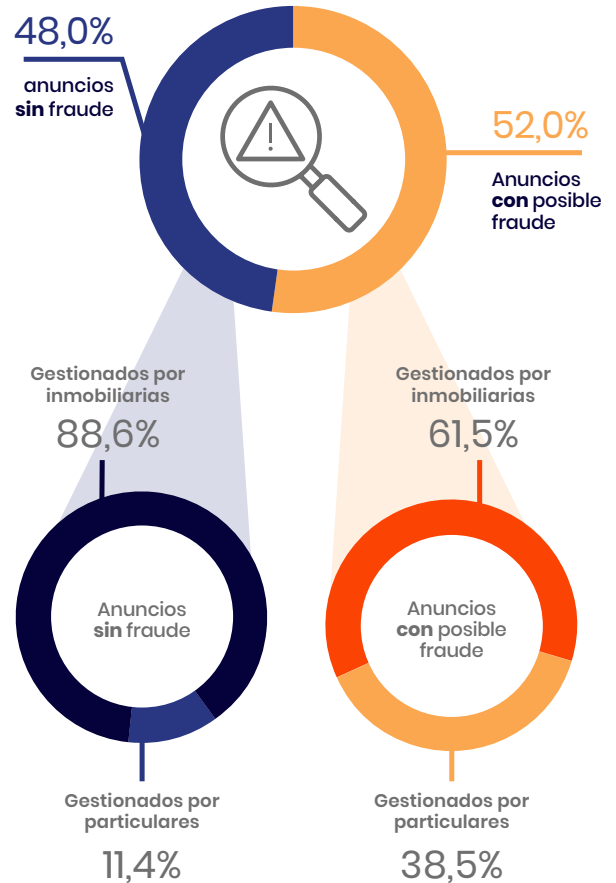
En cuanto al etiquetado energético, el 85,3% de los anuncios poseen la etiqueta energética publicada mientras que el 14,7% carecen de ella. Dentro de los anuncios que aportan la etiqueta el 64,1% incluyen los valores de consumo energético y los valores de emisiones de CO2 y el 35,9% no aportan valores ni de consumo ni de emisiones, solo indican la clasificación energética.

Con respecto a los anuncios que no aportan el etiquetado energético, el 27,3% no incluyen ningún tipo de información, el 63,6% afirma tener el etiquetado energético en estado de tramitación y el 9,1% alega estar exentos.

Etiqueta energética anuncios Las Palmas de Gran Canaria



Fraude Las Palmas de Gran Canaria



El 52,0% de los anuncios analizados en Las Palmas de Gran Canaria son susceptibles de estar incurriendo en posible fraude con respecto a la correcta presentación del etiquetado energético. En contraposición, el 48,0% está realizando un correcto cumplimiento de la presentación del etiquetado energético.



Las Palmas de Gran Canaria



INFORMACIÓN SOBRE CONDICIONES ENERGÉTICAS



Climatización

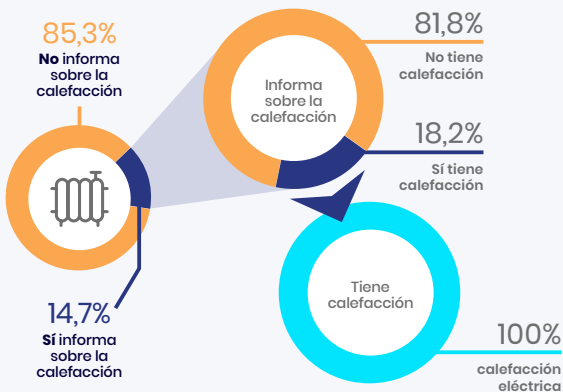
Calefacción

El 85,3% de los anuncios no informa sobre si la vivienda dispone de sistemas de calefacción, mientras que el 14,7% sí lo hace. De los anuncios que proporcionan esta información, el 18,2% posee de calefacción y el 81,8% no. De los anuncios que aportan información sobre los sistemas de calefacción el 100% dispone de sistemas eléctricos.

Aire acondicionado

El 6,7% de los anuncios informa que dispone de sistemas de refrigeración, mientras que el 93,3% no aporta información sobre su disponibilidad en la vivienda.

Información calefacción Las Palmas



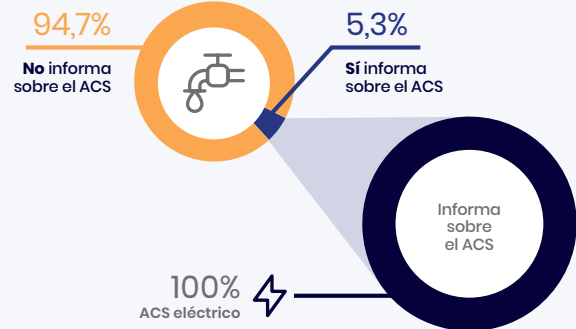
Información aire acondicionado Las Palmas



Agua caliente sanitaria (ACS)

El 94,7% de los anuncios analizados no muestran información sobre el sistema de agua caliente sanitaria que dispone la vivienda, mientras que el 5,3% sí aporta esta información. Dentro de los que aportan la información, el 100% son sistemas eléctricos.

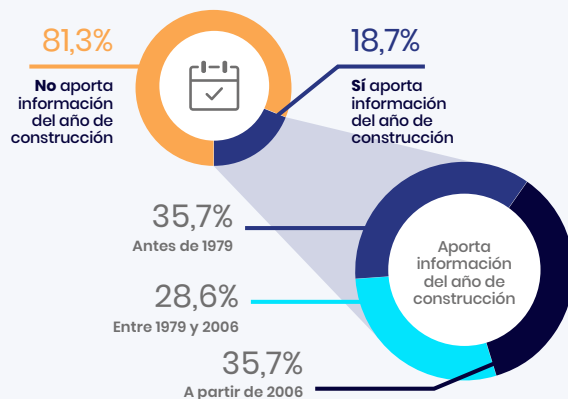
Información ACS Las Palmas



Año de construcción de la vivienda

El 81,3% de los anuncios analizados no aportan la información sobre el año de construcción de la vivienda, el 18,7% sí la aportan. De estos últimos, el 35,7% de las viviendas ofertadas fueron construidas antes de 1979, el 28,6% entre 1979 y 2006 y el 35,7% a partir de 2006.

Información año de construcción Las Palmas





4.5. Madrid

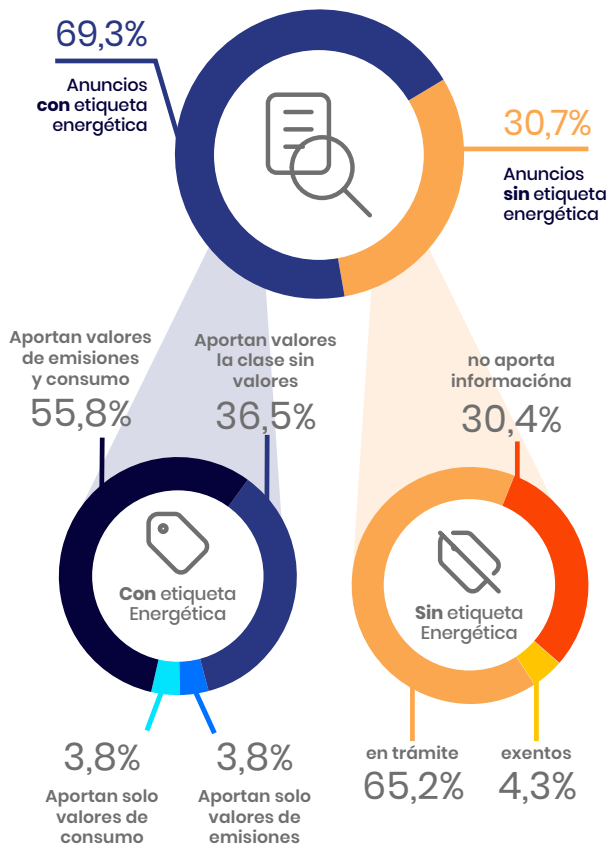


ETIQUETA ENERGÉTICA

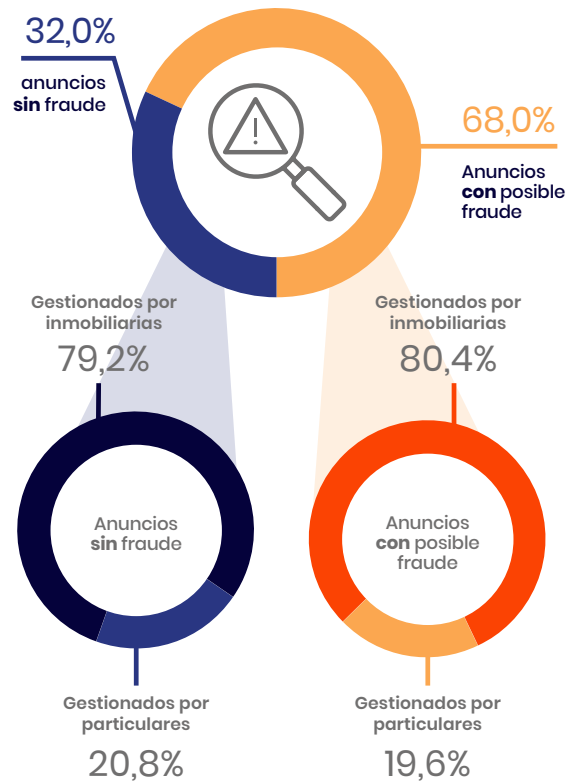
El 80,0% de los anuncios analizados en la ciudad de Madrid están gestionados por inmobiliarias, mientras que el 20,0% lo están por particulares.

En cuanto al etiquetado energético, el 69,3% de los anuncios poseen la etiqueta energética publicada mientras que el 30,7% carecen de ella. Dentro de los anuncios que aportan la etiqueta, el 55,8% incluyen los valores de consumo energético y los valores de emisiones de CO₂, el 3,8% solo indican los valores de consumo, otro 3,8% solo aporta los valores de emisiones y el 36,5% no incluye valores ni de consumo ni de emisiones, solo indican la clasificación energética.

Etiqueta energética anuncios Madrid



Fraude Madrid



Con respecto a los anuncios que no aportan el etiquetado energético, el 30,4% no incluyen ningún tipo de información, el 65,2% afirma tener el etiquetado energético en estado de tramitación y el 4,3% alega estar exento.

El 68,0% de los anuncios analizados en Madrid son susceptibles de estar incurriendo en posible fraude con respecto a la correcta presentación del etiquetado energético. En contraposición, el 32,0% está realizando un correcto cumplimiento de la presentación del etiquetado energético.

Dentro de los anuncios que son susceptibles de estar incurriendo en un posible fraude, el 80,4% son gestionados por inmobiliarias y el 19,6% por particulares. De los anuncios que cumplen con la normativa, el 79,2% son gestionados por inmobiliarias y el 20,8% por particulares.



INFORMACIÓN SOBRE CONDICIONES ENERGÉTICAS



Climatización

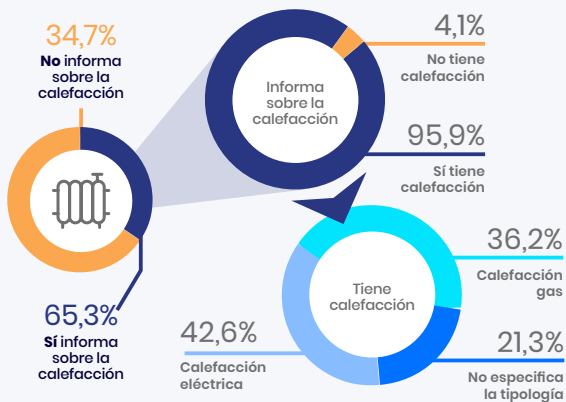
Calefacción

El 34,7% de los anuncios no informa sobre si la vivienda dispone de sistemas de calefacción, mientras que el 65,3% sí lo hace. De los anuncios que proporcionan esta información el 95,9% dispone de calefacción y el 4,1% no. De los anuncios que aportan información sobre los sistemas de calefacción, el 42,6% dispone de sistemas eléctricos, el 36,2% de sistemas de gas y el 21,3% no especifica qué tipología de sistemas posee.

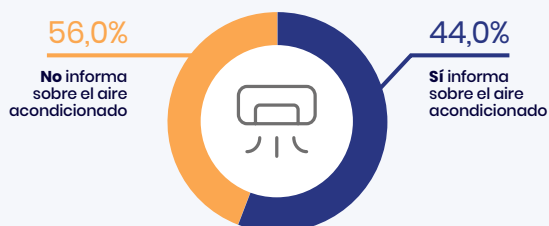
Aire acondicionado

El 44,0% de los anuncios informa que dispone de sistemas de refrigeración, mientras que el 56,0% no aporta información sobre su disponibilidad en la vivienda.

Información calefacción Madrid



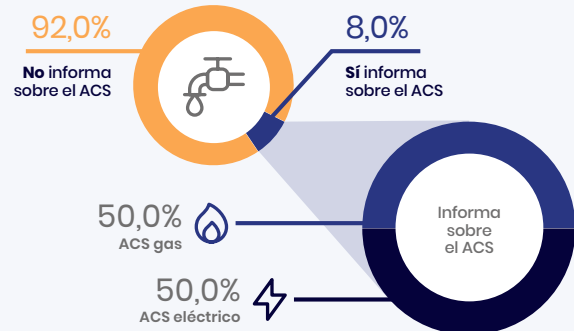
Información aire acondicionado Madrid



Agua caliente sanitaria (ACS)

El 92,0% de los anuncios analizados no muestran información sobre el sistema de agua caliente sanitaria que dispone la vivienda, mientras que el 8,0% sí aporta esta información. Dentro de los que aportan la información, el 50,0% posee sistemas de gas y el 50,0% eléctricos.

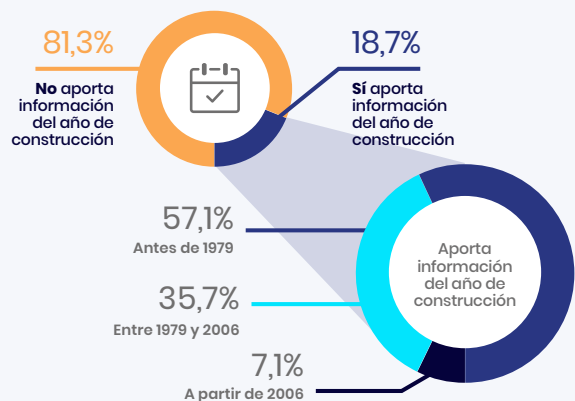
Información ACS Madrid



Año de construcción de la vivienda

El 81,3% de los anuncios analizados no aportan información sobre el año de construcción de la vivienda, el 18,7% sí la aportan. De estos últimos, el 57,1% de las viviendas ofertadas fueron construidas antes de 1979, el 35,7% entre 1979 y 2006 y el 7,1% a partir de 2006.

Información año de construcción Madrid





4.6. Málaga

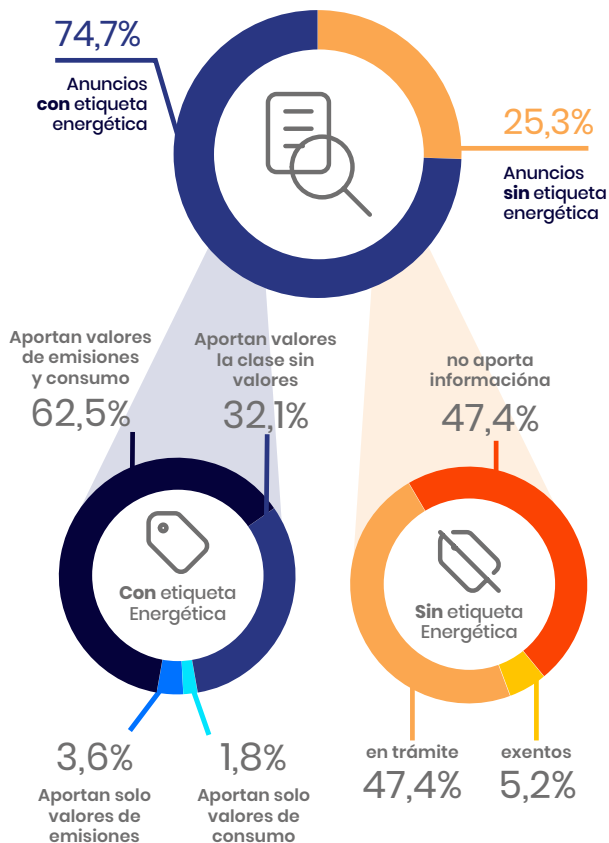


ETIQUETA ENERGÉTICA

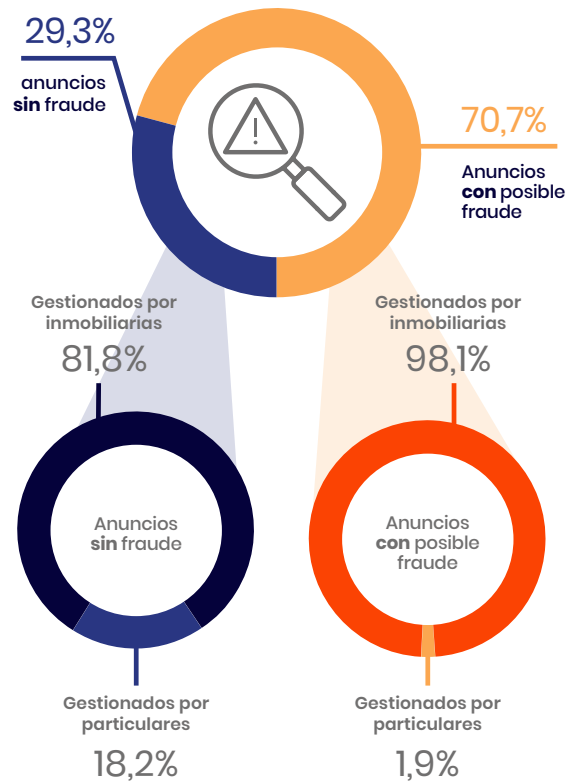
El 93,3% de los anuncios analizados en la ciudad de Málaga están gestionados por inmobiliarias y el 6,7% por particulares.

En cuanto al etiquetado energético, el 74,7% de los anuncios poseen la etiqueta energética publicada mientras que el 25,3% carecen de ella. Dentro de los anuncios que aportan la etiqueta, el 62,5% incluyen los valores de consumo energético y los valores de emisiones de CO₂, el 1,8% solo aportan los valores de consumo, otro 3,6% solo indican los valores de emisiones y el 32,1% no aportan valores ni de consumo ni de emisiones, solo indican la clasificación energética.

Etiqueta energética anuncios Málaga



Fraude Málaga



Con respecto a los anuncios que no aportan el etiquetado energético, el 47,4% no aportan ningún tipo de información, el 47,4% afirma tener el etiquetado energético en estado de tramitación y el 5,2% alega estar exento.

El 70,7% de los anuncios analizados en Málaga son susceptibles de estar incurriendo en posible fraude con respecto a la correcta presentación del etiquetado energético. En contraposición, el 29,3% está realizando un correcto cumplimiento de la presentación del etiquetado energético.

Dentro de los anuncios que son susceptibles de estar incurriendo en un posible fraude, el 98,1% son gestionados por inmobiliarias y el 1,9% por particulares. De los anuncios que cumplen con la normativa, el 81,8% son gestionados por inmobiliarias y el 18,2% por particulares.



INFORMACIÓN SOBRE CONDICIONES ENERGÉTICAS



Climatización

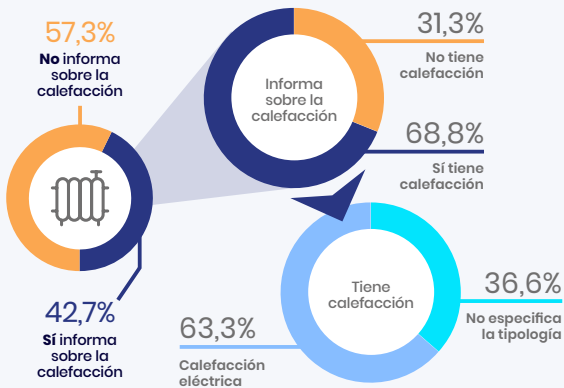
Calefacción

El 57,3% de los anuncios no informa sobre si la vivienda dispone de sistemas de calefacción, mientras que el 42,7% sí lo hace. De los anuncios que proporcionan esta información el 68,8% dispone de calefacción y el 31,3% no. De los anuncios que aportan información sobre los sistemas de calefacción el 63,6% dispone de sistemas eléctricos y el 36,4% no especifica qué tipología de sistemas posee.

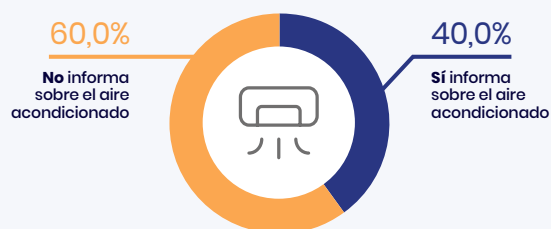
Aire acondicionado

El 60,0% de los anuncios informa que dispone de sistemas de refrigeración, mientras que el 40,0% no aporta información sobre su disponibilidad en la vivienda.

Información calefacción Málaga



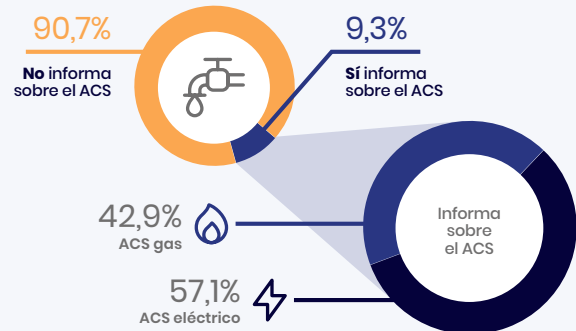
Información aire acondicionado Málaga



Agua caliente sanitaria (ACS)

El 90,7% de los anuncios analizados no muestran información sobre el sistema de agua caliente sanitaria que dispone la vivienda, mientras que el 9,3% sí aporta esta información. Dentro de los que aportan la información, el 42,9% posee sistemas de gas y el 57,1% eléctricos.

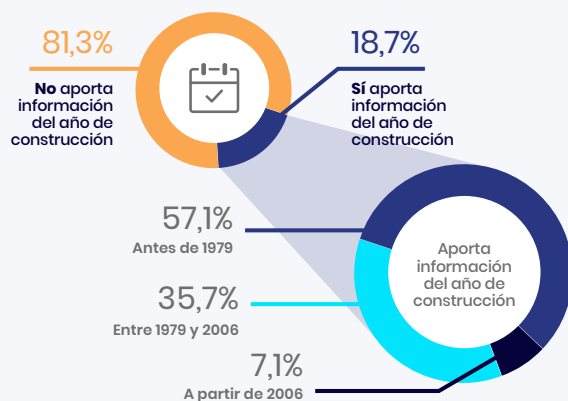
Información ACS Málaga



Año de construcción de la vivienda

El 76,0% de los anuncios analizados no aportan información sobre el año de construcción de la vivienda, el 24,0% sí la aportan. De estos últimos, el 50,0% de las viviendas ofertadas fueron construidas antes de 1979, el 38,9% entre 1979 y 2006 y el 11,1% a partir de 2006.

Información año de construcción Málaga





4.7. Palma de Mallorca

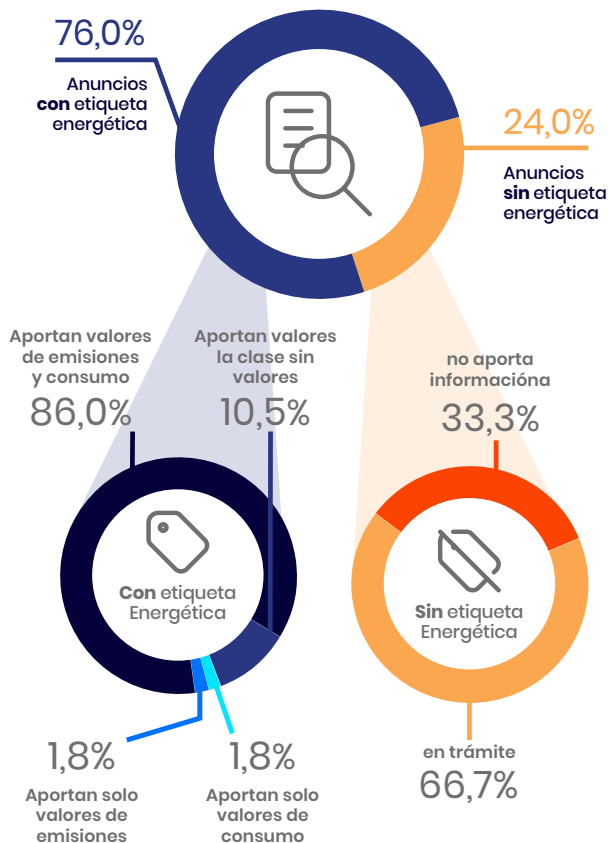


ETIQUETA ENERGÉTICA

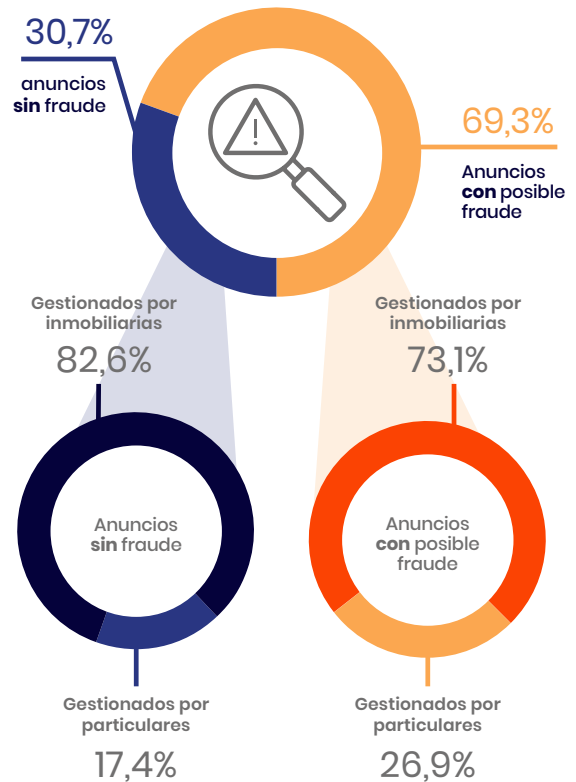
El 76,0% de los anuncios analizados en la ciudad de Palma están gestionados por inmobiliarias y el 24,0% por particulares.

En cuanto al etiquetado energético, el 76,0% de los anuncios poseen la etiqueta energética publicada, mientras que el 24,0% carecen de ella. Dentro de los anuncios que aportan la etiqueta, el 86,0% incluyen los valores de consumo energético y los valores de emisiones de CO₂, el 1,8% solo aportan los valores de consumo, el 1,8% solo indican los valores de emisiones y el 10,5% no aportan valores ni de consumo ni de emisiones, solo indican la clasificación energética.

Etiqueta energética anuncios Palma de Mallorca



Fraude Palma de Mallorca



Con respecto a los anuncios que no aportan el etiquetado energético, el 33,3% no incluyen ningún tipo de información y el 66,7% afirman tener el etiquetado energético en estado de tramitación.

El 69,3% de los anuncios analizados en Palma son susceptibles de estar incurriendo en posible fraude con respecto a la correcta presentación del etiquetado energético. En contraposición, el 30,7% está realizando un correcto cumplimiento de la presentación del etiquetado energético.

Dentro de los anuncios que son susceptibles de estar incurriendo en un posible fraude, el 73,1% son gestionados por inmobiliarias y el 26,9% por particulares. De los anuncios que cumplen con la normativa, el 82,6% son gestionados por inmobiliarias y el 17,4% por particulares.



INFORMACIÓN SOBRE CONDICIONES ENERGÉTICAS



Climatización

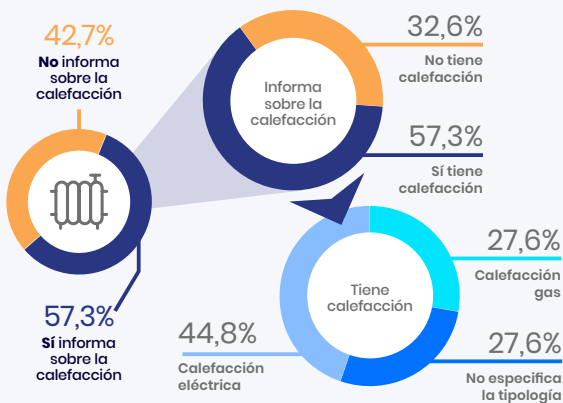
Calefacción

El 42,7% de los anuncios no informa sobre si la vivienda dispone de sistemas de calefacción, mientras que el 57,3% sí lo hace. De los anuncios que proporcionan información, el 67,4% dispone de calefacción y el 32,6% no. Los anuncios que aportan información sobre los sistemas de calefacción, el 44,8% dispone de sistemas eléctricos, el 27,6% de sistemas de gas y el 27,6% no especifica que tipología de sistemas posee.

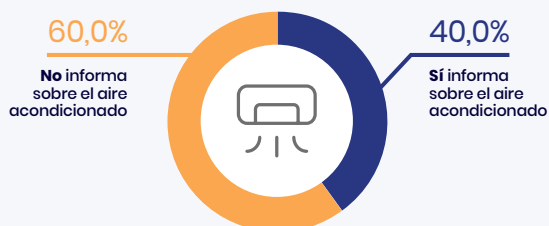
Aire acondicionado

El 60,0% de los anuncios informa que dispone de sistemas de refrigeración, mientras que el 40,0% no aporta información sobre su disponibilidad en la vivienda.

Información calefacción Palma de Mallorca



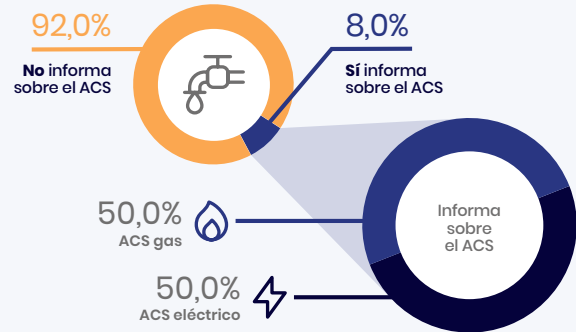
Información aire acondicionado Palma de Mallorca



Agua caliente sanitaria (ACS)

El 92,0% de los anuncios analizados no muestran información sobre el sistema de agua caliente sanitaria que dispone la vivienda, mientras que el 8,0% sí aporta esta información. Dentro de los que aportan la información, el 50,0% posee sistemas de gas y el 50,0% eléctricos.

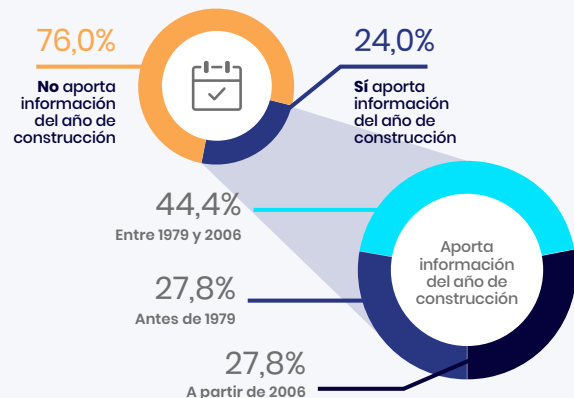
Información ACS Palma de Mallorca



Año de construcción de la vivienda

El 76% de los anuncios analizados no aportan información sobre el año de construcción de la vivienda, el 24,0% sí la aportan. De estos últimos, el 27,8% de las viviendas ofertadas fueron construidas antes de 1979, el 44,4% entre 1979 y 2006 y el 27,8% a partir de 2006.

Información año de construcción Palma de Mallorca



5

Evolución de la información de condiciones energéticas de las viviendas respecto a 2025

ESTATAL	2025	2026
No disponen de etiqueta	33,80%	▼ 20,00%
Fraude	74,20%	▼ 61,30%
No informan del ACS	84,90%	▲ 86,20%
No informan sobre la calefacción	45,30%	▲ 46,20%
No informan del Aire Acondicionado	57,60%	▲ 62,00%
No informan del año de construcción	79,60%	▼ 79,10%

BARCELONA	2025	2026
No disponen de etiqueta	28,00%	▼ 17,30%
Fraude	60,00%	▼ 54,70%
No informan del ACS	82,70%	▲ 93,30%
No informan sobre la calefacción	37,30%	▲ 42,70%
No informan del Aire Acondicionado	46,70%	▼ 45,30%
No informan del año de construcción	77,30%	▲ 80,00%

BILBAO	2025	2026
No disponen de etiqueta	21,30%	▼ 8,00%
Fraude	53,30%	= 53,30%
No informan del ACS	74,70%	▼ 54,70%
No informan sobre la calefacción	12,00%	▲ 14,70%
No informan del Aire Acondicionado	94,70%	▲ 97,30%
No informan del año de construcción	76,00%	▲ 80,00%

▲ = empeora; ▼ = mejora; = = se mantiene

LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
2025
2026

No disponen de etiqueta	29,30%	▼ 14,70%
Fraude	77,30%	▼ 52,00%
No informan del ACS	94,70%	= 94,70%
No informan sobre la calefacción	86,70%	▼ 85,30%
No informan del Aire Acondicionado	93,30%	= 93,30%
No informan del año de construcción	84,00%	▼ 81,30%

MADRID
2025
2026

No disponen de etiqueta	49,30%	▼ 30,7%
Fraude	89,30%	▼ 68,00%
No informan del ACS	88,00%	▲ 92,00%
No informan sobre la calefacción	14,70%	▲ 34,70%
No informan del Aire Acondicionado	22,70%	▲ 56,00%
No informan del año de construcción	74,70%	▲ 81,30%

MÁLAGA
2025
2026

No disponen de etiqueta	22,70%	▲ 25,30%
Fraude	77,30%	▼ 70,70%
No informan del ACS	88,00%	▲ 90,70%
No informan sobre la calefacción	74,70%	▼ 57,30%
No informan del Aire Acondicionado	52,00%	▼ 40,00%
No informan del año de construcción	88,00%	▼ 76,00%

PALMA DE MALLORCA
2025
2026

No disponen de etiqueta	52,00%	▼ 24,00%
Fraude	88,00%	▼ 69,30%
No informan del ACS	94,70%	▼ 92,00%
No informan sobre la calefacción	46,70%	▼ 42,70%
No informan del Aire Acondicionado	36,00%	▲ 40,00%
No informan del año de construcción	77,30%	▼ 76,00%



6

Conclusiones y recomendaciones políticas

En términos generales, podemos observar que el cumplimiento con la obligación de presentación del etiquetado energético en los anuncios de arrendamiento y compraventa de vivienda ha mejorado con respecto al año anterior, reduciéndose en el ámbito estatal los anuncios sin etiqueta energética de un 33,8% a un 20,0%. A pesar de esto, el fraude en el etiquetado energético a nivel estatal se sitúa en el 61,3%. **Es cierto que en casi todas las ciudades se reduce (excepto en Bilbao, donde se mantiene), pero sigue siendo un porcentaje excesivamente elevado.**

Con respecto a la información de las características energéticas de las viviendas (calefacción, agua caliente sanitaria, aire acondicionado o año de construcción), en términos generales a nivel estatal, **empeora la información energética de la que disponen las personas consumidoras a la hora de buscar viviendas en plataformas digitales.**



Mejora la presencia de etiqueta



energética (del 33,8% al 20% sin ella), pero

el fraude alcanza el **61,3%** y empeora la información energética, vulnerando el derecho de las personas consumidoras.



De este modo vemos cómo el derecho a la información de las personas consumidoras queda vulnerado ya no solo por el incumplimiento de la presentación del certificado energético, sino también por la falta de información sobre las condiciones energéticas y datos de carácter fraudulento en el etiquetado energético. Esta cuestión se suma a la propia incertidumbre que supone el proceso de búsqueda de viviendas.



Ante el alto incumplimiento con la normativa respecto a la presentación del etiquetado energético y la falta de información sobre las características energéticas de las viviendas, **desde CECU solicitamos las siguientes mejoras:**

1.

Un sistema de vigilancia y sanciones más efectivo

Ante el alto porcentaje de información de carácter fraudulento en el etiquetado energético publicado en las ofertas de viviendas, consideramos que es necesario aumentar la labor de vigilancia en todo el proceso de certificación energética, desde su emisión hasta su publicación. También consideramos necesaria la creación de un régimen sancionador propio que tenga la función de disuasión de incumplimientos.

2.

Colaboración entre administraciones

En el proceso de vigilancia sería de utilidad la colaboración entre los registros de contratos de arrendamientos y los registros de certificados energéticos con el fin de cotejar la información registrada en ambos órganos y así detectar más eficazmente posibles fraudes o incumplimientos.

3.

Regular la información mínima en la publicidad de viviendas

Consideramos que es necesaria la aprobación de una normativa que establezca la información mínima en relación con las características de las viviendas, incluyendo las características energéticas (calefacción, agua caliente sanitaria, refrigeración, año de construcción y cerramientos), que debe ser publicada en toda oferta de vivienda.

4.

Certificados energéticos con información accesible

En la próxima modificación del Real Decreto que regula el procedimiento de certificación energética, sería útil incluir la creación de una unidad de medida que permita estimar el gasto económico de los hogares en función de la calificación obtenida. De este modo no solo se obtendría un valor que proporcionaría información más accesible a las personas consumidoras, sino que ayudaría a dar relevancia al certificado energético como documento de referencia.



¿Cómo de eficientes son las viviendas que queremos habitar?

Edición 2026



FEDERACIÓN DE
CONSUMIDORES
Y USUARIOS
CECU



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

cecu.es