

Medio: La Razón

Sección: Tribuna

Temática: Portada / El camino hacia las viviendas verdes

Nº 112 • 20 de diciembre de 2007

Mercado inmobiliario a examen / 16

TRIBUNA



## El camino hacia las viviendas verdes

¿Cómo va a influir el Código Técnico de la Edificación en el mercado inmobiliario?

Cuando se trata de regular determinadas actividades humanas nada suele dar lugar a tanta polémica como la colisión entre buenos propósitos y costes, o lo que es lo mismo, entre la legítima aspiración de dar lugar a productos mejores y más seguros y las naturales reticencias de los fabricantes a ver incrementados sus costes productivos...especialmente cuando resulta cuanto menos dudoso que puedan repercutir dichos incrementos en el destinatario final del bien.

En este sentido, una de las novedades que ha introducido el Código Técnico de la Edificación (CTE) y, sin duda, la que más controversia ha suscitado por la elevación en los costes finales del proceso constructivo, ha sido el establecimiento de todo un conjunto de exigencias básicas en materia de habitabilidad que se configuran como auténticos pilares de la vivienda sostenible.

Estas exigencias tratan de conjugar desarrollo tecnológico con sostenibilidad y cambiar, con ello, el entorno urbano y habitacional tradicional, incidiendo en cuestiones tan diversas como la salubridad (las denominadas HS recogidas en el artículo 13 del CTE) y, sobre todo, y a los efectos que nos ocupan, el ahorro energético (las denominadas HE, recogidas en el artículo 15 del CTE).

### Cinco exigencias básicas

En concreto, y con el fin de racionalizar al máximo el uso y aprovechamiento de la energía, el CTE, en su artículo 15, ha ve-

nido a establecer, partiendo de unos principios básicos de actuación contenidos en la Ley de Ordenación de la Edificación (LOE), cinco exigencias básicas que deben cumplir las nuevas construcciones a las que dicha norma les sea de aplicación, a saber:

- Limitación de la demanda energética por medio de un adecuado aislamiento de los edificios.
  - Rendimiento apropiado de las instalaciones térmicas mediante su correcto dimensionado.
  - Eficiencia energética de las instalaciones de iluminación y aprovechamiento de la luz natural.
  - Contribución mínima de sistemas de generación, almacenamiento y utilización de energía solar en la producción de agua caliente.
  - Contribución fotovoltaica mínima a la producción de energía de eléctrica.
- Los beneficios derivados de la adopción de estas medidas son claros y fácilmente contrastables, centrándose en una menor degradación medioambiental (lo que para muchos consumidores de hoy en día es un factor muy importante a la hora adquirir un producto) y una sensible reducción de los consumos de agua, gas y electricidad.

### Incremento de costes

No obstante, existen opiniones bastante más escépticas y críticas con estas innovaciones normativas, ya que entienden que las mismas van a conllevar un encarecimiento del precio final de las viviendas que

no podrá ser asumido por muchos consumidores y que los problemas que ello ocasionará superan ampliamente los beneficios que puedan obtenerse de la aplicación de estas nuevas normas.

En esta línea, no pocos expertos son de la opinión de que si a la subida de los tipos de interés de las hipotecas, le sumamos el posible encarecimiento del precio final de la obra como consecuencia de la aplicación de estas exigencias básicas, nos encontramos con que el precio final de adquisición de una vivienda de calidad normal se dispara y queda, aún más, fuera del alcance del bolsillo de muchos españoles. Ahondando en esta línea de razonamiento, numerosos promotores y constructores consultados entienden que buena parte de este conjunto de exigencias debería tener un carácter estrictamente opcional, siendo asumidas tan sólo por aquellos consumidores que realmente desean, y puedan permitirse, que sus futuras viviendas se ejecuten conforme a unos determinados estándares de ahorro energético.

En cualquier caso, todos estos razonamientos no dejan de ser meras cortinas de humo para enmascarar el que, sin duda, es el factor más importante desde el punto de vista de las entidades promotoras, por cuanto afecta directamente a su cuenta de resultados: la dificultad para, en una situación de estancamiento del mercado inmobiliario como la presente, repercutir en los adquirentes finales de las viviendas un incremento de costes constructivos que, siendo difícil de estimar, las fuentes más objetivas sitúan entre un 5 y un 15%.