

## CoHispania lanza una herramienta que calcula el impacto de la rehabilitación y de la certificación energética en el valor de una vivienda

- CoHispania lanza una herramienta que calcula el impacto de la rehabilitación y de la certificación energética en el valor de una vivienda en una localización concreta.
- Por primera vez se introduce la ubicación de los inmuebles y es posible conocer la revalorización estimada si se reforma y/o mejora su certificación energética en función del tipo de vivienda y de la influencia de la calidad de la zona en la que se ubique.

¿Cuánto se revaloriza un inmueble si se rehabilita o se mejora su eficiencia energética? Este interrogante ya tiene respuesta gracias a un nuevo servicio de **CoHispania**, sociedad de tasación homologada por el Banco de España, que demuestra que **la rehabilitación de una vivienda influye de forma positiva en su valor**, al igual que una mejora del certificado energético.

La metodología diseñada por CoHispania introduce por primera vez la **ubicación de los inmuebles** en función de calidades de zona. Ningún estudio publicado hasta la fecha ha tenido estos factores en cuenta, ya que se han venido relacionando inmuebles en zonas dispares o muy agregadas, lo que puede reflejar resultados inciertos e incoherentes.

España necesita incrementar por cinco su actual ritmo de rehabilitación anual de viviendas, hasta las 120.000 rehabilitaciones de media al año, para lograr que sus edificaciones tengan cero emisiones en el año 2050. El impacto del presupuesto a largo plazo de la UE y de los fondos de recuperación Next Generation EU podrán acelerar el proceso de integración de la taxonomía y de la sostenibilidad en el modelo financiero del sector. Esto hace que la financiación vaya a tener una importancia aún mayor de la que ha tenido hasta ahora, pudiendo impulsar la integración de criterios ESG en nuevos edificios y acelerar la rehabilitación como vector de transición energética.

Por ello, con este nuevo servicio diseñado por CoHispania, **es posible conocer la revalorización estimada del inmueble si se reforma y/o mejora su certificación energética** en función del tipo de vivienda y de **la influencia de la calidad de la zona en la que se ubique**.

Se trata de una información vital para el dueño del inmueble o la comunidad de propietarios, la entidad financiera en el caso de que la rehabilitación energética deba contar con financiación privada y por las administraciones públicas en caso de subvenciones, así como de inversores, agentes rehabilitadores y demás actores del sector.

“El análisis del valor de una vivienda es muy complejo e incluye multitud de variables y factores que no se han tenido en cuenta hasta ahora. Aunque el precio unitario es una variable, contar con información del resto de variables es crucial para un buen análisis”, afirma Eduardo Serra, Presidente de CoHispania. “Dar estadísticas de revalorización a nivel nacional

Departamento de Comunicación CoHispania

Tel - 91 307 00 35 [comunicacion@cohispania.com](mailto:comunicacion@cohispania.com)

es inexacto, ya que no se tiene en cuenta características importantísimas a la hora de establecer el valor de un inmueble, como es su localización exacta, es decir, la calidad de su zona. Esta metodología calcula la revalorización de un inmueble si es rehabilitado o si mejora la letra de su certificado energético teniendo en cuenta su localización exacta, esto es la primera vez que se consigue”, añade.

CoHispania ha incluido todas las variables que contribuyen a determinar el valor de una vivienda, para así estimar de una manera más precisa cómo el efecto de la rehabilitación y la letra energética afecta al **valor unitario de un inmueble**. La herramienta es tremendamente flexible, ya que la estimación de calidad de zonas cubre el 80% del parque total de viviendas en España.

Las posibilidades son muy variadas, desde la estimación de un inmueble ubicado en una dirección concreta y el impacto en su valor de una rehabilitación y/o mejora del certificado energético; pasando por la valoración de carteras masivas y cómo pueden revalorizarse; hasta los aumentos medios de valor en determinadas zonas/barrios/municipios. En definitiva, cualquier estudio o estimación del aumento de valor de una vivienda ya sea por rehabilitación o mejora de la letra de su certificado energético puede ser realizado, asegurando que los cálculos han sido tratados mediante datos actuales y que son fiel reflejo de la realidad del mercado inmobiliario.

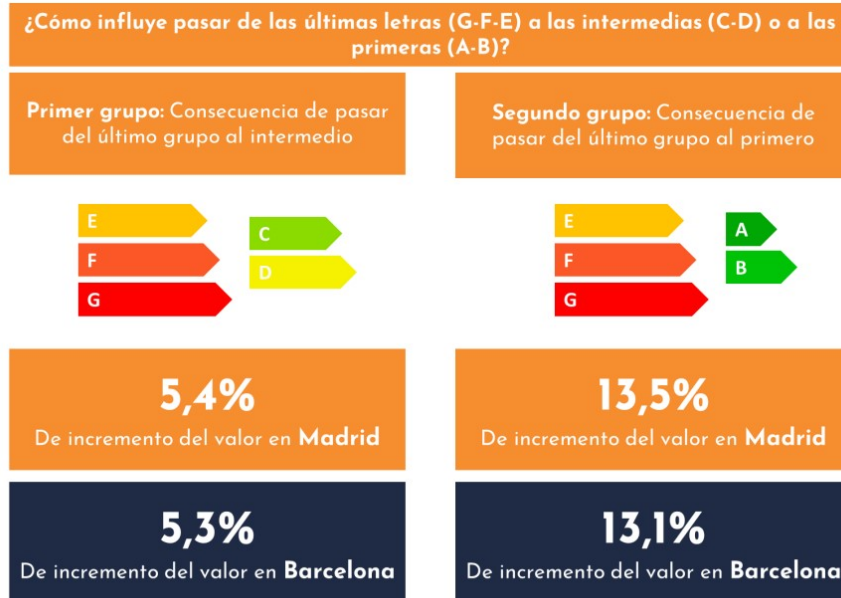
### **Cuanto más mejora la certificación energética de inmueble, más aumenta su valor medio: Los casos de Madrid y Barcelona**

Este servicio es una herramienta viva, con posibilidades infinitas que confirma que el valor de una vivienda está relacionado con la rehabilitación y con la mejora de la certificación energética de un inmueble.

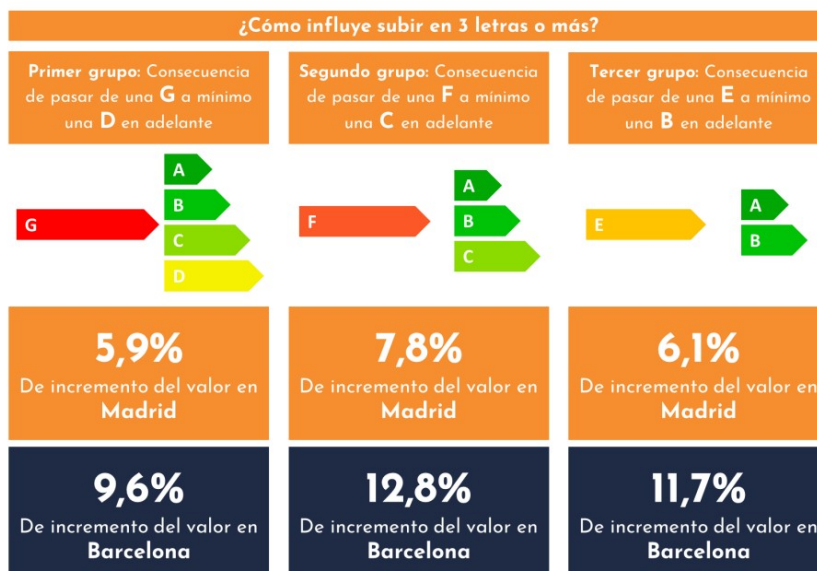
Lo ideal, explican desde el Departamento de Estudios de CoHispania, “Es realizar el análisis y el cálculo de un edificio en concreto, ya que la localización es uno de los factores imprescindibles a la hora de establecer el valor de un inmueble. Sin embargo, podemos establecer porcentajes medios por municipios, aunque la revalorización de una vivienda en el centro de Madrid, por ejemplo, Chamberí, no será igual que una que se encuentra en la zona sur, por ejemplo”. “Las posibilidades del establecimiento de una relación directa entre valor y rehabilitación o certificación energética son mucho más amplias”, añaden.

En este sentido, para analizar la revalorización en Madrid y Barcelona en caso de mejora de la certificación energética, se han utilizado datos de mercado, de tipología únicamente residencial de segunda mano. Para el estudio de la letra energética se han utilizado tres vías diferentes para establecer cómo afecta la mejora de la certificación energética al valor del inmueble. El objetivo de estas agrupaciones es aportar diversas visiones sobre la utilidad analizar la importancia del certificado energético sobre el valor y no “ofrecer un porcentaje general sin tener en cuenta la calidad de la mejora energética de una vivienda o edificio”.

Como se puede observar en la siguiente infografía, mejorar el certificado energético de una vivienda de una letra E, F o G a una A o B, revaloriza de media el inmueble un 13.5% en Madrid y un 13,1% en Barcelona.



¿Cómo influye en el valor mejorar 3 letras o más? De media, se observa cómo el incremento de valor es mayor en Barcelona que en Madrid y el mayor aumento se encuentra en el segundo grupo, es decir, aquellos inmuebles que mejoran su certificación energética pasando de una letra F a una letra C o superior:



Por último, se han establecido dos grupos de certificados energéticos: aquellos con mala calidad energética (Letras D,E,F,G) y buena (A,B,C)

**¿Cómo influye subir de los últimos grupos a los primeros grupos?**  
 Consecuencia de pasar de un grupo que va de la letra G a la D, a otro grupo que va de la letra C a la A



En este caso, la revalorización es más acentuada en Barcelona que en Madrid, concretamente en la ciudad condal hablamos de un 10% mientras que en Madrid, de un 6,1%. Los resultados obtenidos muestran coherencia, ya que se observa un aumento de valor a la hora de mejorar la certificación energética de una vivienda.

**[ACCEDE AL DOCUMENTO EXPLICATIVO COMPLETO](#)**

**Sobre CoHispania**

CoHispania, creada en 1989, es una sociedad independiente de consultoría y valoración homologada por el Banco de España, comprometida con la transparencia, precisión satisfacción y calidad del servicio al cliente, la innovación y sostenibilidad son los pilares fundamentales de los proyectos. Expertos en valoraciones y tasaciones inmobiliarias de todo tipo de bienes inmuebles y diferentes finalidades. Especializados en consultoría inmobiliaria, financiera e industrial, así como en las valoraciones de empresas, M&A y fondos de comercio. Única sociedad de valoración con un modelo de valoración eficiente para edificios sostenibles y energéticamente eficientes. Creadores del Project Monitoring en el año 2007.

Departamento de Comunicación CoHispania

Tel - 91 307 00 35 [comunicacion@cohispania.com](mailto:comunicacion@cohispania.com)