



CRal

Blog sobre Consum responsable i Resolució alternativa de litigis

Títol: Les anomenades hipoteques verdes en el camí cap a una transició justa¹

Publicació 13/2025

Miriam Anderson
Professora agregada de Dret civil
Universitat de Barcelona

Paraules clau: eficiència energètica, edificis, neutralitat climàtica, hipoteques verdes, finançament sostenible

1. Introducció

El món financer és complex, i per al consumidor mitjà —com també per a les petites i mitjanes empreses no especialitzades— la relació amb les grans corporacions bancàries sempre ha estat desigual. Aquest desequilibri és especialment crític quan es tracta d'obtenir crèdit per a necessitats bàsiques, com l'habitatge —amb raó el Reglament europeu de la IA qualifica com a activitat d'alt risc l'anàlisi de solvència. La situació es complica per la sofisticació dels productes, la dificultat de comparar ofertes (sovint vinculades o combinades a altres productes) i la multiplicitat d'actors involucrats, que van des d'entitats financeres tradicionals fins a gestors i compradors de crèdits, passant per intermediaris i assessors de diferent índole.

A aquesta complexitat tradicional se sumen ara dues grans forces de canvi: la digitalització i la urgent necessitat d'adaptació i mitigació del canvi climàtic. La digitalització, amb el tancament d'oficines i la centralització de serveis i la irrupció de la IA en el procés de concessió de crèdit, pot generar exclusió. Per la seva banda, la necessitat de mitigació i adaptació al canvi climàtic comporta que s'hagin de dur a terme inversions importants en el parc immobiliari, tant residencial com no residencial, de cara a assolir els objectius de neutralitat climàtica marcats per la ingent quantitat de normativa europea que ha seguit al [Pacte Verd Europeu de 2019](#) i, potser de manera

¹ Aquesta contribució forma part de les activitats de la Càtedra UB-ACC sobre estudis de consum i resolució alternativa de litigis. Així mateix, forma part de les activitats del projecte de R+D+I PID2024-157907NB-I00, finançat pel MCIN/AEI/10.13039/501100011033 i pel FEDER "Una forma de fer Europa".

fins i tot més immediata, per tal d'adaptar, protegir o desplaçar (i desenrunar) les construccions existents que es troben en zones inundables i/o afectades per la pujada del nivell del mar. En aquest punt, ens preguntem a continuació si les anomenades hipoteques verdes poden jugar un paper rellevant en aquest difícil procés, un cop establerts breument els paràmetres que defineixen la normativa actualment vigent.

2. Els crèdits hipotecaris en el marc de la transició ecològica europea

El Pacte Verd Europeu de 2019 va establir la meta d'aconseguir la neutralitat climàtica per a 2050, la qual cosa requereix una profunda transformació econòmica en tots els àmbits. El sector immobiliari és crucial, ja que la majoria dels edificis a Europa són energèticament ineficients; de fet, en molts països, gran part del parc d'habitatges es va construir abans de les primeres regulacions tèrmiques (més del 50% dels habitatges principals a [Espanya es van construir abans de 1980](#)) i s'estima que el parc immobiliari és responsable del 36% d'emissions de gasos d'efecte hivernacle.

Per tal d'adreçar aquesta situació, entre moltes altres normes, la UE va aprovar la [Directiva \(UE\) 2024/1275, sobre eficiència energètica dels edificis](#) (DEEE), que forma part del paquet [Fit for 55](#) i s'emmarca en l'anomenada [Onada de Renovació](#). Encara que la versió final de la DEEE és menys estricta que les propostes inicials quant a obligacions directes sobre els ciutadans per a habitatges residencials, sí que imposa als Estats membres l'obligació d'establir una trajectòria nacional per a la renovació progressiva d'edificis, prioritzant els menys eficients (que sovint seran els més antics i els més cars de renovar energèticament). Espanya està treballant en la transposició de la DEEE, que s'ha de dur a terme abans del 29 de maig de 2026, per mitjà d'un projecte de modificació del [Codi Tècnic de l'Edificació](#) i un esborrany de [Pla Nacional de Renovació dels Edificis](#) que s'han fet públics entre novembre i desembre de 2025.

Si finalment s'estableixen obligacions efectives de renovar, això comportarà que per als propietaris (i, potser, segons com s'articuli, per a arrendataris i altres tenidors d'immobles als quals es pugui repercutir total o parcialment el cost), la necessitat de realitzar inversions considerables i fins a cert punt imprevistes, que no sempre es podran amortitzar (això és especialment cert per a persones d'edat avançada) i que, molt sovint, podran conduir a situacions de sobreendeutament (és a dir, el que el dret de consum de la UE ha estat intentant prevenir des de fa ja força anys). Si tenim present la dificultat que tenen els joves d'accedir a un habitatge en propietat, afegir-hi un increment de preu perquè l'immoble ja ha estat renovat o una obligació de renovar dins d'un temps relativament curt, com succeeix ja a Flandes, pot excloure encara més persones que persegueixen satisfer una necessitat bàsica. D'altra banda, si pensem en una parella amb fills que potser està pagant o acaba de pagar el préstec hipotecari per a adquirir casa seva, és ben probable que, fins i tot si té capacitat d'estalvi, aquest estigui destinat a la formació dels fills o a preparar una jubilació digna.

És per això que la UE mateixa ha anat matisant el seu concepte de transició justa, inicialment reservat per a no deixar enrere els sectors econòmics i socials més afectats per la descarbonització (així, especialment, de les zones on la principal font de riquesa és l'extracció de combustibles fòssils). Actualment la Comissió ja reconeix la necessitat de comptar amb ajuts públics directes, que es paguin per endavant (és a dir, abans de fer la inversió), per tal que la transició ecològica no agreugi la bretxa social i s'evitin cercles viciosos d'inaccessibilitat al crèdit i pobresa energètica, així com desnonaments o execucions derivades de la renovació.

En tot cas, però, és bastant evident que el sector públic, per si sol, tampoc no podrà fer front a la ingent despesa global que comportarà complir amb els objectius de neutralitat climàtica (sense oblidar que, paral·lelament, haurà de continuar contribuint a l'adaptació). En aquest punt, per tant, es planteja la possibilitat que les hipoteques verdes o sostenibles puguin contribuir a la descarbonització i si, per a fer, ho cal reformar la [Directiva 2014/17/UE de crèdits immobiliaris](#) (DCI) de forma que s'inclouguin consideracions d'eficiència energètica d'allò que s'adquireix o que es renova en el control de solvència que el creditor ha de dur a terme abans de concedir un crèdit amb garantia hipotecària.

3. El concepte d'hipoteca verda, sostenible o energèticament eficient i els seus avantatges (o no)

El finançament d'aquesta renovació massiva requereix productes financers específics, entre els quals es troben les anomenades hipoteques verdes.

La delimitació del que es considera finançament sostenible des del punt de vista ambiental no és senzilla, atès el risc de *greenwashing* (ecoblanqueig o blanqueig verd), i és un dels reptes als quals s'enfronten les iniciatives que pretenen establir estàndards uniformes de finançament verd, que per això mateix fomenten l'ús d'etiquetes.

La iniciativa principal relativa al crèdit immobiliari sostenible a nivell europeu és la [Energy Efficient Mortgages Initiative](#) (EEMI), promoguda per la Federació Hipotecària Europea, que defineix una hipoteca verda (EEM) com aquella que finança l'adquisició, construcció o renovació d'edificis residencials o no residencials que compleixen o superen els estàndards d'eficiència o aconseguen una millora mínima del 30%. La EEMI proporciona una etiqueta (EEML) per a identificar aquests productes.

S'argumenta que les hipoteques verdes creen un cercle virtuós. Per als prestataris, els avantatges inclouen menors costos d'energia, augment del valor de la propietat i tipus d'interès més baixos. Per als prestadors, es redueix el risc de pèrdues (morositat), degut a la correlació negativa entre impagament i eficiència energètica de l'immoble detectada en alguns estudis, i es facilita l'accés a finançament mitjançant bons verds. Per a la societat, s'aconsegueix creixement econòmic, creació d'ocupació i reducció d'emissions. Aquestes consideracions podrien motivar una modalització del control de

solvència quan es sol·licita un préstec hipotecari per a adquirir o renovar un immoble energèticament eficient.

Això no obstant, cal advertir que la correlació negativa entre hipoteca verda i risc d'impagament es basa en dos factors.

El primer, és l'anomenat efecte d'estalvi d'energia: si l'immoble és més eficient, el prestatari té més ingressos disponibles, reduint-se així el risc de morositat. Tot i que això serà cert en moltes ocasions, cal tenir en compte que el cost de l'energia depèn de factors de mercat impredecibles (com ara conflictes militars), i també que la rapidesa del desenvolupament tecnològic en matèria de renovació energètica genera un alt risc d'obsolescència; així, el que avui mereix una qualificació energètica A pot quedar superat en pocs anys, la qual cosa posa en dubte la durabilitat dels avantatges per a un préstec de llarga durada i comporta, paral·lelament, que el suposat increment de valor de l'immoble renovat o construït d'acord amb els estàndards energètics més moderns pot també desaparèixer, de manera que la garantia del creditor es reduirà a efectes pràctics.

El segon factor és l'anomenat efecte de selecció per ingressos: són aquells que més capacitat econòmica tenen els que es podran permetre un immoble més car o renovar el que ja tenen en profunditat, i aquestes persones, ja d'entrada, són les menys proclius a incomplir.

Des d'aquesta darrera perspectiva, les hipoteques verdes, lluny de ser la solució per a tots, podrien accentuar la bretxa social, deixant als sectors de baixos ingressos en un cercle viciós d'habitatges inadequats, pobresa energètica i accés limitat al crèdit, ja que se'ls oferirien préstecs a tipus comparativament més alts. Les hipoteques verdes beneficien als qui ja tenen recursos —cosa que no es per ella mateixa negativa— però no resolen l'exclusió dels qui no els tenen.

4. Eficiència energètica i control de solvència

La revisió de la DCI, iniciada el 2019, va ser suspesa el mes de desembre de 2024 i va deixar pendent el debat sobre si l'eficiència energètica d'un immoble hauria d'influir directament en l'avaluació de la solvència creditícia (article 18 DCI),.

És un fet que l'eficiència energètica ha d'incloure's en la taxació de l'immoble. Els estàndards de valoració dels edificis (com els European Valuation Standards de [TEGoVA](#)) s'estan actualitzant per a reflectir els objectius del Pacte Verd i la DEEE.

No obstant això, la DCI estableix que l'avaluació de solvència no ha de basar-se principalment en l'expectativa que el valor de l'immoble augmentarà, tret que el crèdit es concedeixi per a una renovació. Però, fins i tot en aquests casos, les últimes versions del [Reglament de Requeriments de Capital](#) promouen un valor immobiliari prudencial o

conservador. Encara que un immoble eficient valgui més que un d'ineficient, aquest nou enfocament conservador exigeix ponderar fins a quin punt la inversió en eficiència sobreviurà en el temps, considerant el risc d'obsolescència tecnològica. És perillós confiar en un augment de valor durador si la tecnologia canvia tan ràpidament.

Segons l'article 18 de la DCI, l'avaluació de solvència ha de centrar-se, principalment, en l'expectativa que el consumidor pugui complir les seves obligacions. En teoria, un estalvi en costos energètics hauria de traduir-se en millors puntuacions creditícies. No obstant això, com ja s'ha assenyalat, pressuposar que un habitatge més eficient serà més barat de mantenir a llarg termini és arriscat a causa de la volatilitat dels mercats energètics i del risc d'obsolescència,.

Per aquestes raons, la inclusió expressa de factors ambientals en l'article 18 DCI no sembla la solució més adequada, perquè podria obrir la porta a pràctiques de *greenwashing* o crèdit irresponsable, atès que el marc actual ja permet considerar l'eficiència energètica si aquesta impacta positivament en la solvència del deutor i en la taxació. Al final, el que veritablement importa és la capacitat de pagament del prestatari, no sols el valor de la garantia. La fi (els objectius de neutralitat climàtica) no pot justificar els mitjans (risc de sobreendeutament i d'instabilitat del sistema financer).

5. Reflexions finals

Actualment, les hipoteques verdes per si soles no han generat un canvi significatiu en la majoria dels mercats,. Si bé Irlanda destaca amb una alta acceptació (al voltant d'un terç dels préstecs hipotecaris l'any 2022 eren verds), això planteja la preocupació que s'estigui excloent del crèdit als prestataris amb menys recursos,. A Espanya, la reducció de tipus d'interès oferta és mínima (només de 0,10 a 0,30 punts per qualificacions energètiques dels immobles A o B, molt difícils d'aconseguir), la qual cosa alguns podrien considerar com un exemple de *greenwashing*.

Sembla ser que els prestadors, en general, mantenen la cautela i els consumidors, per la seva banda, desconfien dels beneficis reals a llarg termini i temen el sobreendeutament que pugui resultar d'una inversió elevada o d'una mala elecció. Cal tenir en compte que, com a consumidors, normalment quan adquirim un lloc on viure sabem el que volem i els problemes ens venen a l'hora d'entendre el producte financer que necessitem per tal d'aconseguir els fons necessaris per a comprar-lo. Quan es tracta de la renovació energètica, a això s'hi afegixen els dubtes sobre si allò en què invertim comportarà una millora duradora per a casa nostra, de cara al legislador que ens concedeix subvencions i beneficis fiscals només si aconseguim un determinat nivell d'eficiència energètica i també de cara al planeta. És a dir, tenim dubtes substancials, no només sobre el producte financer, sinó també sobre allò que volem adquirir amb ell.

En aquest context, té sentit preveure el que la DEEE, veient que per a molts serà inassolible una renovació en profunditat feta de cop, anomena un "passaport de

renovació”, elaborat per un tècnic, en què es dissenyi una mapa per etapes de la rehabilitació energètica, de manera que la millora que es faci avui no impossibiliti la que seguirà. I també guanya pes la idea dels contractes de renovació a llarg termini, igualment mencionats per la DEEE. Es tractaria de crear vincles contractuals a llarg termini entre un promotor de la renovació i el propietari/tenidor, permetent que les millores es realitzin per fases, adaptant-se a les necessitats de l'immoble, els avanços tecnològics i als ajuts públics disponibles a cada moment, que seran reflex de canvis en les polítiques legislatives. En aquest marc, el crèdit hipotecari podria tornar a exercir un paper important, segurament per assegurar línies de crèdit escalonades i amb prou flexibilitat per adaptar-se a canvis científics i normatius.

En essència, la transició ecològica exigeix al dret privat trobar mecanismes que equilibrin els necessaris objectius ambientals amb la protecció del consumidor, molt especialment quan està en joc l'habitatge habitual. Les hipoteques verdes potser no són la solució a tots els problemes i probablement no justifiquen alterar les normes europees d'avaluació de la solvència, però això no significa que no puguin contribuir a facilitar renovacions energètiques responsables i segures.

L'accés als continguts d'aquest text queda condicionat per l'acceptació de les condicions d'ús establertes per la següent llicència:

<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/deed.ca>

