



Orientación del taller EeMap

La financiación de manera diferencial de las inversiones en eficiencia energética (como primer paso hacia las de carácter sostenible en general) es un asunto de actualidad.

Esto es así porque el dinero cada vez busca más este tipo de inversiones: a los operadores financieros les interesa descarbonizar sus carteras, políticamente interesa reducir la dependencia, y el regulador considera adecuado plantear condiciones especiales a la banca, en particular en cuanto a requerimiento de capital, para favorecer la evolución hacia una economía baja en carbono.

Adicionalmente se empieza a contemplar la inversión en eficiencia energética y sostenibilidad como de menor riesgo, aspecto que se convierte en absolutamente central en esta discusión.

Esta situación es potencialmente buena para el ciudadano porque al final le permitiría acceder a una financiación de condiciones más favorables, y potencialmente buena para el medio ambiente también porque podría hacer que las inversiones de alta eficiencia energética se multiplicaran, reemplazando a las no eficientes.

El proyecto EeMap aparece en este escenario, relativamente convulso pero de gran relevancia socioeconómica, con la intención de avanzar en la definición de una hipoteca de eficiencia energética Europea, con variantes locales en 10 países.

GBCe y Triodos Bank organizan este taller en el que por un lado se expondrá el estado de la cuestión en la sesión de la mañana abierta al público en general, y por la tarde, un grupo de expertos trabajará en la definición de cómo debería ser la versión española de esa hipoteca de eficiencia energética europea.

Dentro de esto, el mundo de la hipoteca de eficiencia energética es particularmente interesante porque se centra sobre todo en nuestras viviendas, pero reviste una complejidad especial por el reducido tamaño y la diversidad de las intervenciones (lo cual requiere procesos particulares de estandarización y agregación), y en lo relativo de evaluación del valor y del riesgo, necesitando un establecimiento fiable de garantías.

Preguntas, necesitamos muchas preguntas...

(propongo las siguientes a título de ejemplo, por favor añadid las vuestras, y con ello intentamos estructurar la discusión que queramos tener):

¿Interesa la hipoteca de eficiencia energética a los bancos?

¿Por qué?

¿Interesa a los particulares?

¿Por qué?

¿Hipoteca o préstamo? pros y contras...

¿Cómo se puede hacer más interesante la Hipoteca de eficiencia energética a los particulares?

- Menor interés
- Mayor cantidad
- Mayor porcentaje de la tasación

¿Son posibles estas líneas?

¿Hay barreras normativas?

¿Qué necesita la banca para que la hipoteca se convierta en una realidad extendida?

¿Se contemplan las cuestiones de eficiencia energética en la tasación

¿Puede contemplarse si se considera conveniente?

¿Deben los tasadores tener estas cuestiones en cuenta?

¿Cabe dar instrucciones a los tasadores en este sentido?

¿Qué se considera más importante, la posibilidad de ahorro o la potencial revalorización del inmueble?

¿Cuál es la previsión de este aspecto de cara al futuro (brown discount)?

¿Tendría sentido el desarrollo de una normativa de tasación en este sentido?

¿Cuál debería ser el procedimiento para ello?

¿Resulta suficiente el Certificado de Eficiencia Energética normativo?
¿Puede o debe completarse con otros sellos voluntarios?
¿Debería complementarse con una supervisión adicional?
¿La información acerca del Certificado de Eficiencia Energética es fácilmente accesible?
¿Conviene realizar una revisión de resultados en uso del edificio?
¿Qué obligaciones podrían plantearse al prestatario?
¿Podría esta revisión conducir a una revisión al alza de las condiciones de la hipoteca en caso de que los resultados fueran mejores?

¿A una revisión a la baja, penalizaciones..., o incluso cancelación de la hipoteca en el caso de que los resultados sean peores?
¿Quién asumiría estas responsabilidades?

¿Resolvería todo una garantía de resultados?
¿Qué forma debería tener?
¿Quién podría darla?

¿Qué papel tienen las aseguradoras?

¿Otros instrumentos?
...¿?

Emilio Miguel Mitre, Director de Relaciones Internacionales GBCe