

ESCENARIO REGULATORIO Y CLIMÁTICO 2027: EL NUEVO TABLERO PARA LA PROMOCIÓN Y CONSTRUCCIÓN EN ESPAÑA

Visión 2027: ¿Qué le espera a una promotora/constructora de vivienda en España?

En 2027, aunque no estarás obligado por ley a comprar bonos de carbono de forma general, el regulador –y el mercado– ya te están poniendo entre la espada y la pared. No es cuestión de voluntarismo: la huella, el diseño bajo en emisiones y la transparencia en sostenibilidad pasan a formar parte de la norma.

¿Qué significa eso a rasgos generales?

- Los nuevos edificios deben declarar su huella de carbono de ciclo de vida: nace el “DNI climático”.
- El Gobierno preparará en 2027 una hoja de ruta con límites máximos de CO₂ por tipo de edificación, obligatorios desde 2030 –lo que ya condiciona diseño y decisiones hoy.
- Muchas constructoras estarán obligadas a calcular su propia huella corporativa, inscribirla en el registro oficial y presentar planes de reducción.
- Si eres grande o cotizas en bolsa –o incluso si eres una pyme cotizada de tamaño medio–, deberás presentar un reporting de sostenibilidad completo (emisiones, plan climático, alineamiento con la Taxonomía UE).
- El precio del carbono entra en juego a través del ETS2: no recaerá directamente sobre ti, pero sí encarecerá la operación de edificios poco eficientes.
- Los bonos de carbono no son obligatorios por norma, pero pueden convertirse en requisito indirecto –licitaciones públicas, exigencias de bancos o fondos verdes–.

En pocas palabras: en 2027, la ley no te obliga a adquirir créditos, pero el contexto regulatorio y financiero empuja a hacerlo.

Marco regulatorio que impacta de lleno al sector en 2027

1. Ley 7/2021 de Cambio Climático y Transición Energética + Real Decreto 214/2025: huella corporativa

- La Ley 7/2021 marca el horizonte de neutralidad climática para 2050. Parte de ese camino exige al Gobierno definir qué empresas deben hacer público su impacto de carbono y sus planes de reducción.



- El RD 214/2025 actualiza y refuerza el sistema: registro obligatorio para ciertas empresas, con obligación de calcular huella (alcance 1 y 2 al menos), inscribirla oficialmente y desarrollar un plan de reducción.
- En la práctica: si tu promotora supera ciertos umbrales (empleo, facturación, consumos), en 2027 estarás obligado a hacer todo lo anterior.
- Importante: esto afecta a la empresa como tal –no al edificio–. Esa obligación convivirá con la huella de los inmuebles.
- Además, algunas comunidades autónomas (Andalucía, Canarias...) ya imponen obligaciones adicionales sobre huella; lo que implica que, según la zona, la regulación puede apretar aún más.

2. Código Técnico de la Edificación (CTE) 2026 + Directiva europea EPBD: huella del edificio

- España transpone la Directiva EPBD, que exige edificios de “cero emisiones” para 2028 (públicos) y 2030 (nueva edificación).
- El nuevo Documento Básico de Sostenibilidad Ambiental (DB-SA) exige desde 2026 calcular el Potencial de Calentamiento Global (PCG) a lo largo de todo el ciclo de vida del edificio.
- Cada nuevo edificio debe registrar su huella de carbono junto al certificado energético: nace el llamado “DNI climático”.
- En 2027, el Gobierno debe presentar la hoja de ruta con límites de CO₂ por tipología; esos límites se vuelven obligatorios desde 2030.
- En paralelo, la EPBD marca que en 2028 los edificios mayores de 1.000 m² necesiten una evaluación LCA completa –y en 2030 esa exigencia se extiende a todas las nuevas construcciones.

Para ti, promotora de vivienda, eso significa que todos tus proyectos 2027-2029 necesitan un diseño “carbono-fit”: materiales, procesos, consumo, fin de vida. Nada deja de contarse.

3. CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive): reporting obligatorio para muchas promotoras

- La CSRD amplía muchísimo el número de compañías obligadas a reportar sostenibilidad: grandes empresas desde 2025, pymes cotizadas a partir de 2027.
- Si tu empresa entra en ese ámbito, tendrás que rendir cuentas de:
 - Emisiones GEI (alcances 1, 2 y parte de 3: materiales, uso de edificios...),
 - Plan de transición climática alineado con objetivos 2030/2050,
 - Alineamiento con la Taxonomía de la Unión Europea (por ejemplo, edificaciones con demanda energética al menos un 10 % por debajo del estándar NZEB),



- Riesgos –climáticos, regulatorios, coste de carbono, obsolescencia energética...

No es un extra bonito: es obligación. En 2027 estarás preparando tu informe correspondiente al ejercicio 2026.

4. ETS2 para energía de edificios: el carbono se traslada al bolsillo del usuario

- El sistema ETS2 ya operará en 2027: los proveedores de combustibles de edificios (gas, gasóleo...) deberán comprar derechos de emisión.
- Aunque la promotora no tenga obligación directa, los edificios mal diseñados – poco eficientes– se verán penalizados: mayores costes energéticos, peor atractivo comercial, riesgo de “asset stranded”.

¿Y los bonos de carbono? ¿Obligación vs voluntariedad?

Qué es un bono de carbono

Un bono equivale a una tonelada de CO₂ evitada o absorbida: sirve para “compensar” emisiones residuales en mercados voluntarios o regulados. En España existe un registro nacional con secciones para huella corporativa, absorción y compensación.

Obligatoriedad en 2027

- En 2027, **no existe** una obligación general para que promotoras compren bonos de carbono.
- Pero en algunos casos puede ser una exigencia contractual:
 - Licitaciones públicas que exijan compensar parte del impacto,
 - Financiaciones verdes que pidan activos “net-zero” o compensados.

En el fondo, aunque la ley no te obligue explícitamente, el contexto regulatorio y financiero te empuja a considerar seriamente la “C” de ESG: compensación.

¿Qué hacer en la práctica?

Voluntario sí –y recomendable mucho.

- Puede servir para cubrir la parte de emisiones que aún no puedes evitar (sobre todo en materiales).
- Mejora la posición frente a inversores, bancos y licitadores públicos.
- Te permite presentarte como promotora comprometida con “net-zero construcción”, un valor con peso creciente.



Qué cambia para ti en 2027: lo que de verdad importa

A nivel empresa

- Si superas ciertos umbrales: obligación de calcular tu huella corporativa anual, inscribirla oficialmente y publicar un plan de reducción.
- Si estás en el ámbito CSRD: prepárate para reportings completos (emisiones, riesgos, planes climáticos, alineación con Taxonomía).

A nivel proyecto / vivienda

- Cada nuevo edificio: cálculo del PCG / huella carbono de ciclo de vida desde la fase de diseño.
- Proyectos 2027-2029 deben incorporar desde ya datos robustos de carbono: materiales, envolvente, sistemas, eficiencia, fin de vida.
- Debes revisar pliegos y contratos con proveedores: exigir EPDs, priorizar materiales de baja huella (madera, prefabricados, soluciones eficientes, etc.).
- Ten presente que lo que diseñes hoy determinará si puedes cumplir los límites de CO₂ que serán obligatorios desde 2030.

A nivel mercado / financiación

- Los bancos y fondos ya no miran sólo el precio por metro cuadrado: buscan edificios “verdes”, alineados con la Taxonomía UE.
- Un edificio poco eficiente deja de ser sólo caro en obra: puede convertirse en un pasivo –mayores costes operativos, riesgo de obsolescencia, menor atractivo de reventa.

Checklist práctico para “ponerse las pilas” YA (si fueras una promotora mediana en 2027)

1. Huella corporativa

- Implementar metodología para calcular emisiones anuales (alcances 1, 2 y principales categorías 3: materiales, transporte, residuos).
- Si estás en el scope: inscribirse en el Registro oficial y desarrollar un plan de reducción con metas claras a medio plazo.

2. Huella de los edificios

- Adoptar ya una herramienta LCA (por ejemplo, One Click LCA –o similar) para calcular PCG/WLC desde fase de diseño.
- Revisar y modificar pliegos: exigir EPDs, priorizar materiales sostenibles (madera estructural, prefabricados, soluciones bajas en huella), optimizar procesos constructivos.



3. Estrategia de compensación (bonos de carbono) – voluntaria, estratégica

- Definir jerarquía: evitar → reducir → compensar lo residual con créditos de calidad, verificados, preferiblemente del registro nacional.
- Estudiar la conveniencia de posicionarse como promotora “net-zero construcción”: ganar puntos en licitaciones, acceder a financiación verde o bonos verdes.

4. Preparación CSRD / Taxonomía UE

- Montar ya sistemas internos de recogida de datos: energía, agua, residuos, materiales, emisiones – por activo/proyecto.
- Verificar que tus proyectos cumplen criterios de elegibilidad: eficiencia energética, bajas emisiones, ausencia de “daño significativo”, etc.

Conclusión: 2027 no es el fin del camino, pero sí un punto de inflexión

Si estás en el sector de la promoción/construcción de vivienda, 2027 no se parecerá en nada a 2022. No se trata simplemente de cumplir una obligación más –es una transformación estructural.

El futuro no va de “si compro bonos, cumplo”. Va de diseñar, construir y operar con carbono (y coste) bajo control. Las constructoras que entiendan esto como una oportunidad –para diferenciarse, alinearse con inversores, ahorrar a largo plazo y contribuir a la sostenibilidad real– van a ganar terreno.

Como decimos en el mundillo: el carbono ya no es una cifra en un papel, es parte del coste real y del valor de tu producto. Y quienes lo entiendan serán los que sobrevivan y prosperen.

NEXUS GREEN ENERGY