

# 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 CO<sub>2</sub> 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 CO<sub>2</sub> por tipología; esos límites se vuelven obligatorios desde 2030.
- En paralelo, la EPBD marca que en 2028 los edificios mayores de 1.000 m<sup>2</sup> 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 CO<sub>2</sub> 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 diseñas hoy determinará si puedes cumplir los límites de CO<sub>2</sub> 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, cumple”. 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**