

RESUMEN EJECUTIVO

Existe una gran y bien documentada oportunidad a nivel global para ahorrar dinero y reducir las emisiones de gases de efecto invernadero utilizando la energía de forma más eficiente. Este estudio se enfoca en medidas costo eficiente destinadas a mejorar la eficiencia energética en edificios destinados a viviendas y terciarios, aumentando la calidad de vida y reduciendo sus emisiones de gases de efecto invernadero. La aplicación de medidas de eficiencia energética requiere de una inversión inicial significativa que deberá ser amortizada debido a los menores costes energéticos de los edificios en el futuro. Una adecuada financiación, así como políticas de apoyo, e iniciativas educacionales a gran escala, son las claves de esta oportunidad global poco aprovechada. Esperamos que nuestras recomendaciones aceleren el desarrollo de este mercado.

España, el Reino Unido y los EE.UU. actualmente están renovando el enfoque de sus políticas y actividades regulatorias en esta área. Nuestro estudio, analiza la situación hoy en estos países y desarrolla un nuevo modelo de negocio, que creemos puede acelerar mucho el ritmo de la implantación de medidas de ahorro y eficiencia energética en los sectores de viviendas y PYME. Finalmente, concluimos con miras hacia el futuro en el contexto español, analizando vías regulatorias posibles que creemos posibilitarán a España mejorar de forma significativa el ritmo de la implantación de medidas de eficiencia energética en sus edificios.

Los edificios representan un 40-45%¹ de las necesidades energéticas de los tres países analizados en el informe. Numerosos estudios indican que el uso energético de los edificios puede ser reducido mediante la aplicación de mejoras “rehabilitaciones” energéticas en un 25-50%² y, dependiendo de cómo sean logrados los objetivos de reducción de emisiones para el 2050, es muy probable que muchos países tengan que conseguir reducciones de sus edificios incluso mucho más importantes³.

La mejora del rendimiento energético en edificios existentes no sólo genera ahorros energéticos con niveles de retorno que pueden ser atractivos, sino también mejora la seguridad energética del país, genera puestos de trabajo y hace a los edificios más habitables. Los estudios muestran que \$60-\$300 mil millones se podrían invertir a nivel global, cada año, para aprovechar en plenitud las oportunidades económicamente rentables que ofrece la eficiencia energética.

Aunque la política de eficiencia energética tiene una larga historia que se remonta a la crisis petrolera de los '70s y los años anteriores, vuelve ahora a ser foco de atención de los gobiernos, dado a que la crisis financiera que obliga a centrarse, como nunca antes, en la rentabilidad de las medidas diseñadas a ayudar al ciudadano a ahorrar (en este caso energía) y a reducir sus emisiones. Este documento proporciona como marco para el análisis, un resumen útil de las iniciativas regulatorias puestas en marcha en los EE.UU., Reino Unido y España para promover la inversión en la eficiencia energética.

A pesar de las ventajas que supone la implantación de medidas de eficiencia energética en edificios, las inversiones globales en las mismas suceden a escalas muchos menores a las que cabría esperar desde el punto de vista de la rentabilidad económica de la inversión. Nuestro estudio analiza las múltiples razones por las que los modelos de negocio actuales han proporcionado escasas inversiones en los edificios tanto en EE.UU., el Reino Unido como en España. Proponemos un modelo mejorado que puede acelerar mucho la implementación en los sectores de viviendas y PYME.

¹ 2010Pew Center on Global Climate Change (US number 43%), European Commission (EU numbers, 40%)

² WBCSD, *Transforming the Market*, 2009; US EPA, *National Action Plan for Energy Efficiency*, 2006; McKinsey, *Unlocking Energy Efficiency in the US Economy*, 2009; European Carbon Foundation *Roadmap 2050* 2010.

³ WBCSD, *Transforming the Market*, 2009

Analizamos los tres modelos de negocio que se han desarrollado en respuesta a la oportunidad que suponen las inversiones en eficiencia energética:

- Primero, el modelo financiado por el propietario, en el que los dueños de los edificios diseñan, gestionan y financian la mejora energética y renovación de su propiedad y asumen toda la responsabilidad por la calidad del proyecto y el rendimiento económico de la inversión.
- Segundo, el modelo de un cargo fijo de las empresas del sector energético, donde el coste de la inversión inicial de la implantación de medidas de ahorro y eficiencia energética está organizado, subvencionado y en ocasiones financiado en su totalidad por una empresa energética (suministradora de electricidad o gas). Dicha inversión es reembolsada mediante pagos mensuales fijos, independientes del rendimiento energético del proyecto.
- Tercero, el modelo de rendimiento energético en el cual una Empresa de Servicios Energéticos (“ESCO’s”) diseña y financia una inversión en equipos o instalaciones eficientes, que es reembolsada únicamente a través de los ahorros energéticos, con la ESE asumiendo la responsabilidad del rendimiento económico de la inversión y la calidad de la mejora energética.

Un modelo de negocio enfocado a la rehabilitación energética de debe satisfacer los intereses de las distintas partes interesadas y enfrentarse a múltiples desafíos del mercado. Las partes interesadas incluyen a los propietarios y/o inquilinos de los edificios, bancos, suministradores energéticas, ESE y el gobierno. Cada una de las partes interesadas debe ser satisfecha para que cualquier modelo de negocio llegue a cubrir rápidamente el potencial de mercado. También, existen varios desafíos de mercado y obstáculos que limitan el ritmo de la implementación de medidas de eficiencia energética y añaden complejidad al mercado. Estos incluyen desafíos estructurales (tales como un mercado fragmentado, cambios de propietario o inquilino, problemas del agente-principal y distorsiones regulatorias), desafíos financieros (tales como el “cherry picking”, cambios en las necesidades energéticas del edificio y altas exigencias/requisitos de consumidores para una tasa mínima de rendimiento económico) y desafíos conductuales (bajo nivel de información y concienciación, decisiones no-económicas y el efecto rebote). Para ser exitoso, un modelo de negocio enfocado en mejoras energéticas debe considerar y resolver substancialmente gran parte de estos desafíos, así como satisfacer los intereses de todas las partes relevantes.

Nuestro nuevo modelo de negocio, el ‘Modelo de Inversiones Agregadas’ (MIA), está diseñado para satisfacer mejor a las partes interesadas y superar mejor los retos y obstáculos en los sectores del mercado de edificios destinados a viviendas y de los PYMEs. Además, creemos que podría proporcionar financiación de gran escala y de mejor coste para las inversiones más eficientes y económicas en el sector. El Modelo de Inversión Agregada tiene cuatro aspectos principales: la creación de un activo de eficiencia energética estándar, suministro por varios canales de venta, reembolso dentro de una factura existente y la posibilidad de titulización con (o sin) apoyo crediticio del gobierno.

El modelo de inversiones agregadas tiene la flexibilidad para ser aplicado en cualquier mercado, sin embargo, depende de un marco regulatorio que lo habilite. De hecho, nuestras investigaciones y entrevistas indican que el logro de una implementación óptima de medidas de ahorro y eficiencia energética requieren del abordaje simultáneo de los tres grupos de oportunidades que destacamos: el Estructural, el Financiero y el Conductual. Creemos que nuestro modelo, junto con un marco político adecuado, puede abordar los desafíos estructurales y financieros, pero se necesita una inversión complementaria y significativa en educación y campañas informativas para abordar las barreras conductuales que ningún tipo de magia financiera puede eliminar. Existen muchos estudios excelentes sobre los desafíos conductuales a los que se enfrenta la eficiencia energética, tema que el presente informe no busca abordar de manera directa.

Por último, desarrollamos una serie de ideas y vías regulatorias que creemos aumentarán la implantación de medidas de ahorro y eficiencia energética en España. Mientras que actualmente el marco regulador español está lejos de promocionar activamente la financiación mediante las facturas existentes (un aspecto clave que mejora las características financieras, la recuperación y organización de los reembolsos), cuando se lo compara con los EE.UU. o el Reino Unido, no vemos razones estructurales por las que esto no se pueda contemplar en el futuro. Además, creemos que en un futuro próximo y con las señales políticas correctas, los bancos, las empresas de construcción, las ESCO's y las empresas energéticas españolas podrán emprender proyectos piloto que resaltarán varias de nuestras conclusiones.