



No. 1

Octubre 2013

Ética y buenas prácticas

Sostenibilidad



ACI

El valor de la consultoría
inmobiliaria



La importancia de la sostenibilidad para la ACI

Varios factores han puesto de manifiesto en los últimos años la necesidad de que la economía mundial evolucione hacia un desarrollo sostenible: el crecimiento de la población mundial, la evidencia del impacto de la actividad humana en el calentamiento global, el cambio climático y la concienciación de la condición finita de los recursos naturales. Dicha evolución de la economía mundial debe abordar soluciones a todos estos problemas.

Esta es la razón fundamental por la que recientemente hemos asistido, y seguiremos haciéndolo, a multitud de iniciativas regulatorias, directivas, certificaciones, etc. y finalmente estrategias que reflejan todo ello e incluso van un poco más lejos. Todas ellas afectan a todos los sectores económicos en mayor o menor medida en función de su impacto en los consumos o la contaminación.

La Asociación, así como sus asociados, es consciente de la necesidad de adecuar, en la medida de lo posible, la forma de actuar y de entender el entorno de manera sostenible. Es por eso por lo que asumimos un compromiso firme hacia el ciudadano, el sector y el medio ambiente, y tenemos como propósito el dar a conocer los cambios y las nuevas estructuras que van apareciendo.

Con esta iniciativa, la ACI busca plantear y proponer una serie de estrategias para poder sacar el mayor rendimiento de las prácticas sostenibles que regirán gran parte del sector de ahora en adelante. Estamos inmersos, en un nuevo modelo de sector inmobiliario, sostenible y competitivo. La sociedad avanza hacia una racionalización de los recursos y un uso responsable de la energía, bien por razones de coste o bien por comportamiento responsable.

Los inmuebles en los que vivimos y trabajamos presentan un enorme potencial de mejora. Optimizar el rendimiento de los edificios existentes e intensificar el de los nuevos es una parte muy importante de cualquier estrategia que contribuya a frenar el calentamiento global. La sostenibilidad está además planteada como elemento diferenciador en el mercado actual, aportando beneficios tangibles para el planeta, la economía y la sociedad. Como la mayor asociación de consultoría inmobiliaria de España, la ACI quiere destacar e impulsar iniciativas positivas en este sentido a nivel nacional.

Debido a la coyuntura actual, en un marco de recursos más escasos la sociedad demanda nuevas soluciones y un modelo inmobiliario donde la sostenibilidad sea progreso, además de un factor para competir; una evolución equilibrada desde el marco económico, social y medioambiental.

Sostenibilidad y edificación

Uno de los sectores más afectados es el de la edificación, puesto que los edificios representan en torno a un 40% del total de consumos en los países desarrollados; este hecho está claramente favorecido porque nunca antes se han aplicado condicionantes de sostenibilidad a las normativas regulatorias de la construcción. Ello ha propiciado tipologías constructivas e instalaciones tan poco sostenibles, que para las consultoras inmobiliarias, se ha hecho habitual detectar muy frecuentemente casos en los que mediante una correcta auditoría y un paquete de medidas optimizado, se pueden reducir los consumos energéticos, y por tanto los costes operativos de algunos edificios, hasta más de un 50%.

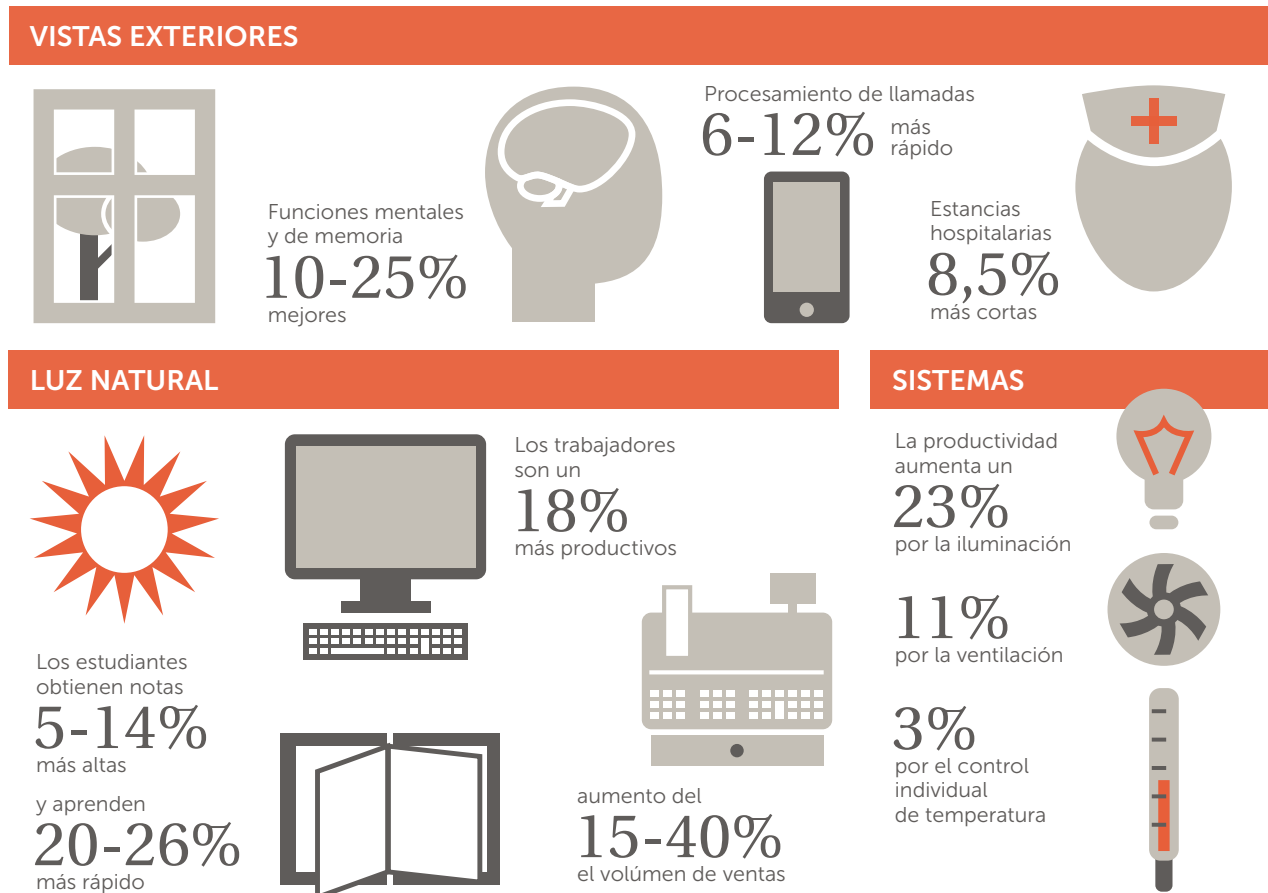
La sostenibilidad y la eficiencia energética han sido aspectos frecuentemente olvidados en el sector inmobiliario, pero que ahora toman gran protagonismo a raíz de la nueva normativa europea sobre construcción sostenible. Esta normativa no debe ser entendida como un obstáculo, sino como una herramienta para complementar y mejorar las actividades que hasta ahora se han venido desarrollando.

¿Qué puede aportar la sostenibilidad a los propietarios y a los inquilinos? Optimización del riesgo inmobiliario

En ambos casos, tanto para los propietarios como para los inquilinos, se trata de crear e incrementar el valor del activo. Los propietarios quieren ofrecer un producto diferencial en el mercado, disminuir los costes de explotación y segmentar el tipo de inquilinos que ocuparán sus edificios. Para el caso de los inquilinos, aspectos como el uso de la iluminación, acceso a la luz natural y vistas, monitorización de la calidad de aire interior, y otra serie de medidas encaminadas a aumentar el bienestar y la productividad de los ocupantes y disminuir la rotación o el absentismo –atrayendo y reteniendo el talento– son beneficios que únicamente pueden encontrar en aquellos edificios diseñados y operados bajo criterios de sostenibilidad.

Estudios realizados por el US Green Building Council demuestran que en este tipo de edificios la productividad aumenta entre un 2% y un 16%, y el absentismo se reduce entre un 14% y un 48%.

En la gráfica que aparece a continuación se detallan porcentajes de mejora basados en un entorno de trabajo sostenible:



Tanto la UE como la normativa española se afianzan en su compromiso ambiental con el desarrollo de legislación más restrictiva y la adopción de una certificación de eficiencia energética de los edificios.

“Lo que no se mide, no existe y, además, no puede mejorarse”. Esta fue la frase elegida para introducir una de las guías, que sobre ahorro y eficiencia energética en edificios, edita actualmente el Gobierno. La reacción no se ha hecho esperar. Surgen empresas con capacidades más que demostradas para realizar las auditorías energéticas. La estrategia de venta de la mayor parte de ellas es sencilla: se llevan un porcentaje de los ahorros conseguidos; lo cual no hace sino confirmar que “hay dinero en el ahorro”, ya que ante la incesante escalada del precio de la energía, el despilfarro por falta de precauciones y el peso presupuestario de estas partidas, los ahorros suelen proporcionar un retorno a corto plazo. Y todo ello sin contar con la futura obligatoriedad de la Inspección Energética de Edificios.

Venimos de una época en la que el único factor limitante para la construcción era el presupuesto. El consumo responsable de recursos es un concepto muy reciente.

Las medidas para el cumplimiento de emisiones sitúan a empresas europeas en desventaja competitiva frente a países asiáticos con nulas o laxas normas al respecto. En algunos países, se empiezan a incentivar fiscalmente este tipo de opciones, lo que justifica que a igualdad de condiciones, localización y precio, se prefiera aquel emplazamiento que sea más respetuoso con el medio ambiente.

¿Qué estrategia recomendamos a los propietarios?

Además de estar atentos a las novedades e imposiciones normativas que previsiblemente se darán en el marco regulatorio, los propietarios deben de tomar conciencia de que, independientemente del ritmo que impongan las administraciones centrales, la sostenibilidad constituye un pilar fundamental de la estrategia económica y de progreso en Europa y en el mundo. Las diferentes directivas europeas, junto con las posiciones adoptadas por otros países, permiten afirmar que estamos al comienzo de una nueva forma de ver y afrontar el proceso constructivo y la explotación de inmuebles.

Adoptar una actitud proactiva ante esta situación, previendo las medidas a abordar en los inmuebles antes de que resulten obligatorias, resulta crucial para mantener una estrategia que nos permita disponer de un plan “sostenible” de inversión en sostenibilidad, de modo que podamos abordar las inversiones garantizando los retornos en la explotación y no como simples imposiciones normativas.

La estrategia del Real Decreto 235/2013 cuando se lee con atención es clara: incorporar el parámetro de sostenibilidad como un elemento más de competencia en el mercado inmobiliario y propiciar por tanto la inversión en rehabilitación y construcción sostenible, mejorando las prestaciones energéticas del parque inmobiliario nacional y sirviendo también de elemento reactivador de la economía. Hay que pensar por tanto que la sostenibilidad puede convertirse en un parámetro decisivo para los arrendadores, inversores y usuarios finales. No siendo en tal caso suficiente con dar cumplimiento a las imposiciones normativas de certificación, publicidad etc., sino que será necesario invertir en los inmuebles para disponer siempre de la mejor calificación.

Para los propietario de patrimonio inmobiliario es por tanto vital atajar el problema de forma inmediata, y aprovechar la imposición normativa actual, para realizar certificaciones de calidad en las carteras y obtener además del cumplimiento del impositivo legal, la información técnica precisa de la situación de su cartera con relación a la eficiencia energética. Esta actitud, junto con el asesoramiento experto de los agentes consultores del mercado les permitirá diseñar un plan de inversión eficaz y rentable, que contribuya a mantener sus inmuebles en primera línea con respecto a la competencia, así como acogerse a los planes de ayuda que el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía –IDAE–, dependiente del Ministerio de Industria, Energía y Turismo, promueve desde hace unos años, y les evite tener que realizar inversiones no retornables en los cortísimos plazos que previsiblemente impondrá la Administración. Las consecuencias de una mala estrategia en este sentido pueden ser muy graves para la viabilidad comercial y los parámetros de explotación de sus carteras.

Cualquier propietario que tenga activos en explotación, debe además permanecer muy atento al ritmo con el que el mercado absorberá las directivas regulatorias y tomará conciencia de las ventajas de la sostenibilidad como estrategia crematística. Si el RD235/2013 tiene éxito en su estrategia de convertir la sostenibilidad en un parámetro competitivo, el mercado podría acelerar el proceso y la obligación de optimizar la eficiencia energética de los inmuebles, se convertirá entonces en la punta del iceberg.



ACI

El valor de la consultoría
inmobiliaria

Paseo de la Castellana, 100
28046 Madrid

consultorasinmobiliarias.es