



OBSERVATORIO INMOBILIARIO

Nº 120 ENERO/FEBRERO 2023

DOSIER

EL CAMINO HACIA EL NET ZERO DEL SECTOR INMOBILIARIO



EDITORIAL:

LA SOSTENIBILIDAD SE CONVIERTE EN EL MEJOR ACTIVO PARA LA TOMA
DE DECISIONES EN EL REAL ESTATE

EL INMOBILIARIO COTIZADO GESTIONA BIEN LA CRISIS Y AFRONTA EL
FUTURO CON CAUTO OPTIMISMO

PORCELANOSA COCINAS **eco**

72% de material reciclado.

PORCELANOSA Grupo

Capote, RJ, 70-81, 10. Biorecursos Ecológicos (Biodiversidade e conservação). No. 6. Gramma: XTCMS. Guerra, C. C. Nature (Movimento). Rodrigo, C. C. Nature.

72% de material reciclado.



PORCELANOSA Group

PORCELANOSA
PARTNERS



UNA REVOLUCIÓN VERDE

TERESA MONTERO
DIRECTORA

Directora: Teresa Montero

Correo-e redacción:
redaccion@observatorioinmobiliario.es

Asesores editoriales:
António Gil Machado y Roger Cooke

Directora de publicidad:
Noelia Muñoz

Correo-e publicidad:
nmunoz@iberinmo.com

Equipo de redacción:
Teresa Montero
Enrique Gómez de las Heras
Rodrigo Puebla
María Encabo
Marildo Montenegro (fotografía & video)

Diseño: Brandscape Portugal, Lda
Rua das Fontainhas, 74, 1300-257 Lisboa, Portugal

Maquetación: Joana C. Cesar
jcesar@iberinmo.com

Impresión: Naturprint
C/ del Trueno, 2. 28918 Madrid

Colaboran en este número:
Julia Ayuso, Dolores Huerta, Pedro González, Angélica Tarrasa, Tamara Lemos, Cristina Rosón, Alfonso Pastor, Miguel Pinto, Bruno Sauer, David Paramio, Patricia Rodríguez, Jaime Pérez Luque, Luis Mateo, Jorge Pereda, Elena Corredor, José Ignacio Morales, Begoña Cabeza, Susana Moya, Gumersindo Ruiz, Leyre Echevarría, Paula Ordóñez, Julián Benegasi, Jorge Alonso, Alex Boserman, Miguel del Castillo, Carlos Castella, Judith Masip, Ramiro García, Rosalida Álvarez, Jana Bour, Fernando Ramírez, Miguel Ferré, Isidoro Tapia, Agustín Manzano, Patricia Pimenta, Manuel Borrás y Garrigues.

Responsable de administración:
Marcos Cid
mcid@iberinmo.com

EDITA:



Iberinmo Ediciones y Eventos, S.L.
C/ Cronos 24-26. Portal 1, 1º, Oficina C1. 28037
Madrid | Tel: 91 724 0 724

www.observatorioinmobiliario.es

Depósito Legal: M-42961-2005
ISSN: 1885-5911

Observatorio Inmobiliario y de la Construcción no comparte, necesariamente, las opiniones expresadas por los colaboradores.

El sector inmobiliario vive una revolución sostenible. La eficiencia energética lleva años entre las principales preocupaciones de las empresas de la industria, pero las exigencias tanto sociales como legales están creciendo para abarcar cuestiones como la salud o el cuidado de los ecosistemas que rodean los desarrollos. La visión cada vez más amplia va a involucrar todavía a más agentes.

La Taxonomía europea va a suponer una revolución y sus requisitos se van a volver más exigentes en los próximos años. Lo que ahora solo son meras guías y solicitudes de información pronto serán requisitos ineludibles que van a marcar qué proyectos pueden recibir financiación. Los edificios que no demuestren su resiliencia ante los efectos del cambio climático, que no incluyan medidas para asegurar que no producen ningún daño en los ecosistemas o que no se alimenten de fuentes de energía renovable supondrán unos riesgos a futuro que las entidades financieras y los fondos de inversión no van a querer asumir. Solo los proyectos que garanticen que pueden mantener su valor en las próximas décadas, afrontando los retos a los que planta cara el planeta, se mantendrán dentro del mercado.

La legislación europea va en ese sentido, con la meta puesta en ser el primer continente neutro en carbono. Muchas de las principales compañías inmobiliarias españolas no se van a ver afectadas por la Taxonomía europea hasta 2025 y no deberán reportar su cumplimiento hasta 2026, pero ya están mostrando su interés por entender cuáles serán sus obligaciones y alinearse con el nuevo reglamento. Aún existen dudas y muchas cuestiones que tendrán que definirse, lo que está haciendo que algunas compañías se sientan inquietas a la hora de tomar decisiones que, a posteriori, no se ajusten a lo que venga dictaminado por las autoridades competentes. Lo que sí parece claro es que las nuevas normativas van a evitar el *green washing* y que no van a tener cabida iniciativas que no sean capaces de demostrar su impacto positivo.

Esas son las normas aprobadas por los legisladores, pero luego están las leyes del mercado. Un edificio que pueda certificar que cumple con los mayores estándares de calidad y sostenibilidad podrá pedir alquileres más altos y acoger inquilinos de mayor calidad. La resiliencia de los inmuebles también hará que su valor se mantenga en el tiempo, ya que se espera que sigan respondiendo a las necesidades de sus usuarios en el futuro.

Uno de los principales retos seguirá siendo conseguir que tanto los propietarios como los usuarios vayan de la mano para que los inmuebles alcancen todo su potencial de sostenibilidad. El 70% de las emisiones de los edificios se producen durante la fase de uso y los certificados actuales aún no prestan la atención que requiere a cómo los inquilinos utilizan su espacio. La firma de cláusulas verdes es una iniciativa pionera que pretende premiar a los arrendatarios que demuestran un comportamiento sostenible. Un primer paso para ir todos de la mano en la consecución de los objetivos que se ha marcado el sector.



ROGER COOKE, MBE

ASESOR EDITORIAL DE OBSERVATORIO
INMOBILIARIO

SOSTENIBILIDAD E INNOVACIÓN. ¿Y FORMACION?

Ya hemos pasado unos años hablando de estos temas y espero que nadie niegue su relevancia. El reto de ser sostenibles está obligándonos a ser más innovadores. Además, si vamos a tener que avanzar más rápido en cumplir los retos de sostenibilidad, necesitaremos aún más innovación para ofrecer soluciones.

Necesitamos más formación dirigida a todos los profesionales. ¿Cuántas veces utilizamos términos erróneamente por no entender su sentido correcto? ¿Sabemos lo que quieren decir *'carbon neutral'*, *'climate neutral'*, *'net zero carbon'* y *'net zero'*? ¿Qué son *scope 1, 2 o 3*? ¿Cuál es la diferencia entre comprar créditos y un proyecto de absorción? ¿Qué soluciones hay disponibles? Todo es nuevo y complejo, pero todos necesitamos un cierto nivel de conocimiento.

Hoy en día existen pocas obligaciones por ley. Son principalmente recomendaciones y ambiciones. Sin embargo, la UE está actuando y con la famosa Taxonomía la situación va a cambiar en los próximos años y habrá más obligaciones. No veo que las leyes en España vayan a anticiparse a la normativa europea, lo que sí ha sucedido, por ejemplo, en Holanda. Allí han descubierto que un régimen más duro que el europeo puede tener un impacto en el mercado, por ejemplo, el nivel de certificación energética que un edificio necesita antes de ser comprado o alquilado.

El principal reto, sin duda, es reducir las emisiones, tanto de carbono como de otros gases. Me parece correcto y aunque esto no es tan sencillo, el tema se complica cuanto más avanzamos. Llega un momento en el que no es posible o económicamente viable seguir reduciendo emisiones y hay que compensar. Hoy se puede compensar las emisiones residuales comprando créditos. Esto vale para llegar a *'climate neutral'*, pero no para *'net zero'*. Cuando compensar con créditos no es suficiente, las emisiones residuales hay que absorberlas. No obstante, el primer objetivo debería ser luchar para conseguir un parque de edificios que cumple con *net zero*.

¿Cómo se pueden absorber las emisiones residuales? Básicamente existen dos opciones: o plantar árboles o invertir en un proyecto de captura y almacenamiento de carbono. El primero es relativamente fácil: uno planta árboles (comprar existentes no vale) que absorben las emisiones. Es un solo pago, pero los árboles no absorben la misma cantidad cada año de su vida. ¿Y qué pasa si hay un incendio? Pierdes la absorción. Aún peor, un incendio resulta en la emisión de gases. ¡Totalmente contraproducente!

La alternativa son proyectos de absorción de emisiones. Hoy en día son pocos y parecen caros. Entonces la innovación tiene que enfocarse hacia proyectos que tienen un coste razonable y una capacidad para absorber todas las emisiones residuales. ¿Es factible conseguir la capacidad de absorber todas las emisiones que no pueden ser reducidas?

Lo que sí está claro es que vamos a estar *obligados* a realizar un cambio de ritmo. ¿Estamos preparados? A mí me parece que el primer paso es asegurar que todos los profesionales están formados e informados de lo que llegará.

hommí

Fabricamos hogares sostenibles

Industrialización modular en altura

Síguenos en redes sociales para saber más



SUMARIO

3 EDITORIAL

6 SUMARIO

IBERIAN REITS

- 8 EL INMOBILIARIO COTIZADO GESTIONA BIEN LA CRISIS Y AFRONTA EL FUTURO CON CAUTO OPTIMISMO

MIPIM MEETUP

- 12 LA INVERSIÓN EN VIVIENDA ASEQUIBLE, A DEBATE EN EL MIPIM MEETUP

DOSIER | SOSTENIBILIDAD E INNOVACIÓN EL CAMINO HACIA EL NET ZERO DEL SECTOR INMOBILIARIO

- 16 NUEVAS EXIGENCIAS PARA UN INMOBILIARIO MÁS SOSTENIBLE

DESAYUNO SOSTENIBILIDAD

- 22 LA SOSTENIBILIDAD SE CONVIERTE EN EL MEJOR ACTIVO PARA LA TOMA DE DECISIONES EN EL SECTOR INMOBILIARIO

- 26 “CADA CATEGORÍA DE LA TAXONOMÍA VA A SER CADA VEZ MÁS EXIGENTE”, Bruno Sauer, director general de GBCE

- 30 EL PAPEL DE LOS CERTIFICADOS DE SOSTENIBILIDAD FRENTE A LOS RETOS Y OPORTUNIDADES DEL MERCADO INMOBILIARIO, Patricia Rodríguez, *certifications & procedures manager* de BREEAM España

- 33 “EN EL MERCADO NO HAY EXPERTOS DEBIDAMENTE FORMADOS EN ESG”, Jaime Pérez Luque, director del ESCP Institute of Real Estate Finance and Management y profesor de la ESCP

- 34 LAS EMPRESAS COTIZADAS Y LA TAXONOMÍA EUROPEA, Jana Bour, *ESG policy & advocacy manager* de EPRA

- 36 “TODO APUNTA A QUE LOS EDIFICIOS QUE NO SEAN SOSTENIBLES NO SE VAN A PODER ARRENDAR”, Fernando Ramírez, director de Merlin Properties



8



22



26



30

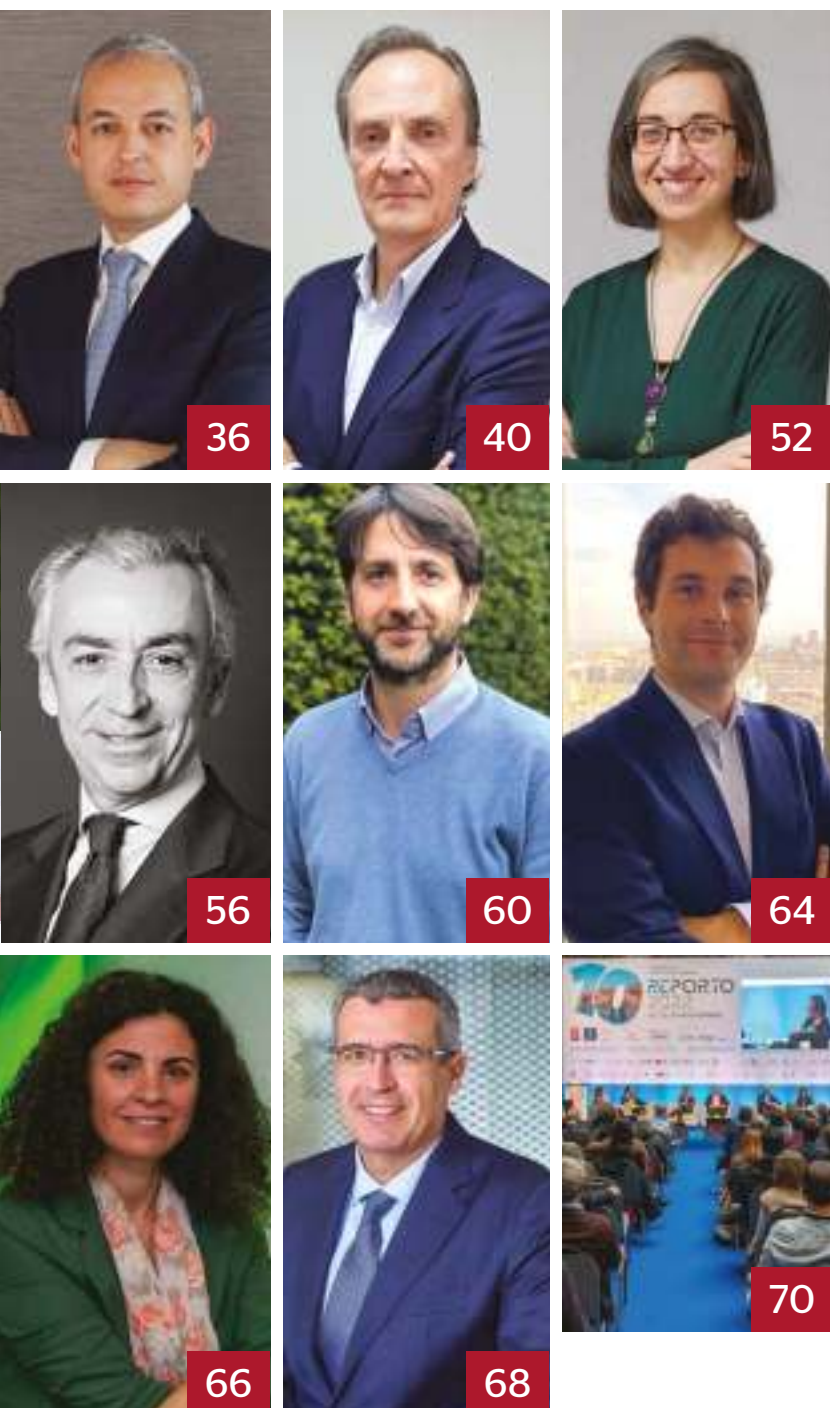


33



34

- 40 “EN MATERIA DE EFICIENCIA ENERGÉTICA LA NORMATIVA MARCA EXIGENCIAS MÍNIMAS, PERO NO LÍMITES”, Luis Mateo, director general de la Asociación Nacional de Fabricantes de Materiales Aislantes (ANDIMAT)



PUNTOS DE VISTA

- 44 1. ¿CÓMO ESPERAN QUE INFLUYA LA TAXONOMÍA EUROPEA EN EL AVANCE DEL SECTOR INMOBILIARIO?
2. ¿LOS USUARIOS ESTÁN VERDADERAMENTE RECLAMANDO MAYORES ESTÁNDARES DE SOSTENIBILIDAD O AÚN NO ESTÁ EN SUS PRIORIDADES?

3. ¿LOS ACTIVOS QUE NO CUMPLAN CON LOS ESTÁNDARES DE CALIDAD CORREN EL RIESGO DE QUEDARSE FUERA DEL MERCADO?

- 52 **“WELL VA MÁS ALLÁ DE LA ESTRUCTURA DEL INMUEBLE E INTERACTÚA DIRECTAMENTE CON SUS OCUPANTES”**, Rosalidia Álvarez, responsable de ITG WELL
- 56 **EL IMPACTO DE LA TAXONOMÍA EUROPEA EN EL REAL ESTATE**, Miguel Ferré, *senior partner* de Kreab
- 60 **“LA BANCA ESPAÑOLA ES UN AGENTE MUY DESTACADO EN LA FINANCIACIÓN VERDE PARA IMPULSAR LA REHABILITACIÓN”**, Isidoro Tapia, experto senior en energía en el BEI
- 64 **TAXONOMÍA AMBIENTAL DE LA UE Y SU IMPACTO EN EL SECTOR INMOBILIARIO**, Agustín Manzano, *manager de real estate - climate & sustainability* en Deloitte Financial Advisory
- 66 **“EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN ES LA BASE DE LOS ESFUERZOS DE DESCARBONIZACIÓN DE EUROPA”**, Patrícia Pimenta, *vicepresident, home & distribution Iberia* de Schneider Electric
- 68 **“LA TAXONOMÍA VA A IMPLICAR QUE UN PROYECTO QUE QUIERA ACCEDER A FONDOS DE INVERSIÓN DEBERÁ DEMOSTRAR QUE ES SOSTENIBLE”**, Juan Manuel Borrás, director de operaciones de Culmia
- 70 **SOSTENIBILIDAD E INNOVACIÓN EN LA SEMANA DE LA REHABILITACIÓN URBANA DE OPORTO**
- 72 **PROYECTOS**
- 76 **INVERSIÓN**
- 80 **TECNOLOGÍA Y PRODUCTOS**
- 82 **CON NOMBRE PROPIO**
- 86 **OBSERVATORIO JURÍDICO Y FISCAL**
- 88 **ARQUITECTURA Y SOSTENIBILIDAD**



Mesa moderada por Richard Betts, director de Real Asset Media; Alfredo Echevarría, director de análisis de Lighthouse; Paloma Taltavull, catedrática de Análisis Económico Aplicado de la Universidad de Alicante; Carlos Krohmer, director de desarrollo corporativo de Colonial; Inés Arellano, directora de Merlin Properties; y Carlos Portocarrero, socio inmobiliario de Clifford Chance.

EL INMOBILIARIO COTIZADO GESTIONA BIEN LA CRISIS Y AFRONTA EL FUTURO CON CAUTO OPTIMISMO

Los principales líderes del sector inmobiliario cotizado español se reunieron el 15 de febrero en la V Iberian Reit & Listed Conference, donde han analizado las nuevas oportunidades dentro del actual contexto económico. Más de 300 directivos y profesionales han asistido al evento, que ya se ha consolidado como el encuentro de referencia más importante del sector inmobiliario de España y Portugal. A pesar de la inflación y de los altos precios de la energía, el sector inmobiliario cotizado ha gestionado bien la crisis y está en condiciones óptimas para afrontar los próximos años. Los participantes se mostraron cautos a corto plazo, pero muy optimistas a largo plazo. También se centraron en analizar el impacto de la nueva Taxonomía europea en el futuro del mercado inmobiliario español.

Los grandes líderes del sector cotizado señalan que pronto acabará la actual volatilidad del mercado y volverá la tendencia alcista

La primera ponencia de la mañana corrió a cargo de Ignacio de la Torre, economista jefe de Arcano Partners, que analizó la economía ibérica dentro del contexto del nuevo orden mundial y si es posible que nos beneficiemos de ello a largo plazo. En este sentido, afirmó que *“tenemos buenos fundamentales”* y, por tanto, *“existe luz al final del túnel”*, aunque actualmente la inflación esté por encima de los sueldos; según las principales proyecciones, esa situación está previsto que cambie para los próximos años y los bancos centrales bajarán los tipos de interés, por lo que esto podría dejar de ser un problema para el inmobiliario en 2024.

SECTOR BIEN POSICIONADO

Por su parte, Dominique Moerenhout, CEO de EPRA, aportó detalles de cómo el sector inmobiliario cotizado afronta el futuro en tiempos tan desafiantes como los actuales y afirmó que *“en los próximos años podemos albergar un optimismo cauteloso. El sector ha gestionado bien la última crisis y está razonablemente posicionado para afrontar bien el futuro”*. Si 2022 puede considerarse el año de un apocalipsis que al final no fue tal, 2023 será un ejercicio de cauto optimismo. El sector cotizado ha demostrado un buen comportamiento, pese al alza de la inflación, los tipos de interés, las cuestiones geopolíticas o la crisis energética. Además, señaló que España es uno de los países que mejor se ha comportado.

Más de 300 directivos y profesionales consolidan la Iberian Reit & Listed Conference como el encuentro más importante del mercado inmobiliario

Y en esa misma línea, Borja Ortega, consejero delegado de BNP Paribas Real Estate España, explicó cómo están reaccionando los inversores inmobiliarios ante este contexto inflacionista y subrayó que *“necesitamos cada vez más análisis de las transacciones y políticas urbanísticas enfocadas a los ciudadanos; luego el sector inmobiliario debe adaptarse a ellas”*. Espera que la inversión se comporte a la inversa que en 2022, con dos primeros trimestres más débiles y los dos últimos mucho más activos, teniendo en cuenta que hay nuevas operaciones en el *pipeline* que no se esperaban.

En la primera mesa de debate, moderada por António Gil Machado, director de Iberian Property, intervinieron Miguel Pereda, vicepresidente de Lar España y presidente de Grupo Lar; Ismael Clemente, CEO de Merlin Properties; Pere Viñolas, CEO de Colonial; y David Martínez, CEO de AEDAS Homes.

Ismael Clemente afirmó que *“las perspectivas son buenas para las empresas inmobiliarias cotizadas”*. Los *data centers* van a ser uno de los principales esfuerzos de la compañía en los próximos años, pero permanecen confiados con los sectores tradicionales. *“Nuestros centros comerciales superan ya las cifras prepandemia, en medio curiosamente de una tendencia negativa”*. Por su parte, Miguel Pereda, vicepresidente del Grupo Lar, comentó que *“a pesar de que hemos superado las cifras de 2019 en términos de ocupación y ventas, en 2023 mantendremos un enfoque cauteloso”*.

A preguntas del moderador de la mesa, Antonio Gil Machado, Pere Viñolas, CEO de Colonial, resaltó también que *“las operaciones van bien, a pesar de las subidas de los tipos de interés; estamos pasando por una buena fase operativa”*. Aseguró que si eres paciente puedes beneficiarte del sistema de acciones, aunque crea volatilidad. En opinión de David Martínez, CEO de AEDAS, *“hemos tenido un 2022 excelente y las perspectivas son muy buenas en el sector. Hemos superado grandes incertidumbres y los promotores han vendido el 75% de sus objetivos para este año”*. *“En España está cambiando la mentalidad de la propiedad al pago por uso”*, añadió.



DOMINIQUE MOERENHOUT

CEO de EPRA



IGNACIO DE LA TORRE

economista jefe de Arcano Partners



BORJA ORTEGA

consejero delegado de BNP Paribas Real Estate España



ISMAEL CLEMENTE

CEO de Merlin Properties


PERE VIÑOLAS

CEO de Colonial


MIGUEL PEREDA

vicepresidente de Lar España y presidente de Grupo Lar


DAVID MARTÍNEZ

CEO de AEDAS Homes


JANA BOUR

directora de política y defensa de ESG de EPRA

TAXONOMÍA Y FINANCIACIÓN

A continuación, Jana Bour, directora de política y defensa de ESG de EPRA, habló a los presentes sobre Taxonomía y financiación inmobiliaria y expuso que *“se deben comunicar nuestros problemas y experiencias a los legisladores para que puedan desarrollar mejores políticas”*. Apuntó los retos que afronta la Taxonomía, como que está incompleta, su falta de claridad o que no logra focalizar los flujos a procesos para la transición a neto zero, como las renovaciones. Pero también ofrece oportunidades, como abrir el debate sobre cómo descarbonizar realmente el *real estate*.

La segunda mesa redonda de la mañana reunió a Guillermo Astorqui, director de finanzas inmobiliarias Iberia de BNP Paribas; Jon Armentia Mendaza, director corporativo y CFO de Lar España; Isidoro Tapia, *senior officer* de la Oficina Climática del Banco Europeo de Inversiones; y Filipe Lowndes Marques, socio de derecho bancario y financiero de Morais Leitão. En esta ocasión el moderador fue Miguel Ferré, presidente del Consejo Editorial de Iberian Property. Los ponentes, bajo el título Taxonomía y financiación inmobiliaria, ahondaron en el nuevo paradigma europeo para la financiación, analizaron los efectos para el mercado inmobiliario y evaluaron el impacto de la huella de carbono en las empresas cotizadas. Por ejemplo, Filipe Lowndes Marques aseguró que los requisitos obligatorios no van a tardar en llegar.

En la última mesa de debate, moderada por Richard Betts, director de Real Asset Media, se puso el foco en cómo puede el sector inmobiliario cotizado aprovechar las nuevas oportunidades y convertirlas en valor real para el accionista. En esa mesa redonda participaron Carlos Portocarrero, socio inmobiliario de Clifford Chance; Inés Arellano, directora de Merlin Properties; Carlos Krohmer, director de desarrollo corporativo de Colonial; Paloma Taltavull, catedrática de Análisis Económico Aplicado de la Universidad de Alicante; y Alfredo Echevarría, director de análisis de Lighthouse.



Segunda mesa redonda de la mañana moderada por Miguel Ferré, presidente del Consejo Editorial de Iberian Property. Reunió a Isidoro Tapia, *senior officer* de la Oficina Climática del Banco Europeo de Inversiones; Guillermo Astorqui, director de finanzas inmobiliarias Iberia de BNP Paribas; Jon Armentia Mendaza, director corporativo y CFO de Lar España; y Filipe Lowndes Marques, socio de derecho bancario y financiero de Morais Leitão.



MACE: POR UN FUTURO SOSTENIBLE

ELABORADO POR MACE
PARA OBSERVATORIO INMOBILIARIO

En 2011 Mace puso en marcha su departamento de sostenibilidad, siendo pioneros en ofrecer servicios integrales en España. Lo que nació con un par de expertos, se ha convertido en uno de los puntales de la empresa. Actualmente en nuestro país cuentan con cerca de 50 técnicos en sostenibilidad y hay una importante previsión de crecimiento de aquí a 2030.

La compañía tiene una estrategia muy ambiciosa, con una apuesta nacional e internacional, que pasa por incorporar los servicios de *responsible business* a todo lo que hacen, y en el caso de España, ofreciendo un valor añadido a la consultoría de *project management*.

“Lo positivo es que empezamos muy pronto no solo con certificaciones en sostenibilidad, sino ofreciendo otro tipo de servicios de consultoría ESG y esto ha permitido que, en el momento actual de mayor demanda, estemos posicionados como referentes del sector con una experiencia consolidada”, indica Ruth Rózpide, *sustainability associate director* en Mace.

Los servicios de la compañía se enfocan hacia una consultoría integral: relacionados con la evaluación en índices y rankings de sostenibilidad reconocidos a nivel mundial, consultoría en ecoeficiencia, informes de análisis de ciclo de vida, planes de descarbonización y de *retrofit*, seguimiento medioambiental en obras en línea con la economía circular, informes técnicos y *due diligences* ESG. También, especialmente, estrategias de sostenibilidad, con la definición de hojas de ruta para establecer objetivos claros y planes de acción específicos para cada compañía. A todo ello se suman los servicios de certificación en sellos de construcción sostenible: BREEAM, LEED, Well o Fitwel entre otros.

Cientes como Colonial, AMRO y Castellana Properties, entre otros, les confían sus proyectos. Mace desarrolla un servicio a medida adaptado a las características y filosofía de cada compañía. *“Podemos asesorar a cualquier tipo de cliente, adaptándonos a su casuística, pero mayoritariamente son compañías con un portfolio de activos a las que prestamos servicios globales de sostenibilidad de manera integrada y empresas medianas que prefieren externalizar este tipo de trabajos”.*

VALOR PARA EL INVERSOR/PROMOTOR Y PARA EL CLIENTE FINAL

El producto *real estate* sostenible proporciona un beneficio directo, pues es más fácil de vender/alquilar, reduce costes de operación y mantenimiento y resulta mucho más atractivo para el potencial inversor. La construcción sostenible es demandada especialmente por las nuevas generaciones, más conocedoras y concienciadas con el medio ambiente, pues les proporciona bienestar como ocupantes, por un lado, gracias a la ecoeficiencia y, por otro, al incidir en la calidad del aire, del agua, el confort térmico, lumínico y acústico, la accesibilidad, el contacto con la naturaleza, etc.

FUTURO DE LA SOSTENIBILIDAD

La necesidad de cumplimiento con los objetivos del acuerdo de París ha provocado un crecimiento exponencial de los servicios de sostenibilidad y, si bien empezó como una obligación normativa y por parte de los fondos de inversión, la mayoría de las compañías, en mayor o menor medida, han ido incorporando la sostenibilidad a sus actividades cotidianas.

“Experimentaremos un crecimiento y una evolución muy rápidos. Tenemos que cumplir unos objetivos excesivamente ambiciosos en poco tiempo y, por ello, todos hemos de realizar un esfuerzo, comenzando a nivel individual, de compañías, de estados, de Unión Europea y a nivel mundial”, indica Rózpide.

Las últimas normativas publicadas en materia de sostenibilidad, sobre todo la nueva Taxonomía verde de la Unión Europea pretende definir, de manera objetiva, los diferentes términos que permiten clasificar un producto como verde, dándole solidez y homogeneizando los conceptos, para que los datos sean transparentes y el desempeño de las empresas sea comparable. Todo ello permitirá marcar objetivos más ambiciosos, pero queda mucho trabajo por hacer y poco tiempo.



LA INVERSIÓN EN VIVIENDA ASEQUIBLE, A DEBATE EN EL MIPIM MEETUP

La inversión en vivienda asequible se coloca en el punto de mira de algunos de los principales *players* españoles, que participarán en MIPIM, la gran feria internacional que se celebra en Cannes del 14 al 17 de marzo. Para posicionar la inversión en vivienda asequible en el centro del debate, Meridiana, representante español oficial de la feria, y el Colegio de Arquitectos y Aparejadores de Madrid (COAAM) han organizado el acto MIPIM MeetUp en el que importantes profesionales del sector inmobiliario han analizado la situación de la vivienda asequible y cómo aumentar su atractivo para el capital extranjero reforzando la colaboración público-privada.

El acto ha comenzado con la inauguración de Jesús Paños, presidente del Colegio. António Gil Machado, miembro del Consejo de RICS y director del grupo editorial Iberinmo, ha moderado la primera mesa de debate, con la participación de Roger Pla, socio en Roca Junyent; Henry Gallego, CEO de Ktesios Socimi; Sandra Daza, directora general de Gesvalt; y Alejandro Bermúdez, cofundador y CEO de Atlas Real Estate.

Gil ha abierto la mesa de debate destacando que el sector inmobiliario y de la construcción debe trabajar para encontrar un equilibrio entre la oferta y la demanda que satisfaga la necesidad de una sociedad en la que las personas tienen dificultades para acceder a una vivienda.



La mesa redonda ha comenzado debatiendo sobre el papel que juega la colaboración público-privada en el segmento de la vivienda asequible. En este sentido, los profesionales han estado de acuerdo en que en España hay un desequilibrio entre la oferta existente de viviendas asequibles y la gran demanda de la población. Esto puede solventarse a través de la colaboración público-privada.

En este sentido, se ha reclamado que las Administraciones Públicas faciliten la actividad privada con normativas contempladas a largo plazo, que no cambien constantemente y que no regulen en exceso, un hecho que crea inseguridad al capital inversor.

Además, se ha puesto de relieve que la vivienda asequible da oportunidades a los *players* del sector inmobiliario de buscar varias alternativas para atraer la actividad inversora, como reconvertir activos más allá de los residenciales, la rehabilitación de viviendas o poner el foco en las viviendas asequibles destinadas al alquiler, así como el *Build to Rent*.

Otra de las conclusiones es que las Administraciones Públicas deben facilitar la concesión de suelo para aumentar la oferta de vivienda asequible y ampliar su plazo para que el sector inmobiliario pueda rentabilizar la inversión.

Además de los representantes del sector privado, el acto MIPIM MeetUP ha contado con la participación de SEPES e ICEX. Javier González Ramiro, director de producción de SEPES, ha señalado que están trabajando para convertirse en un instrumento de re-equilibrio territorial, siendo el primer operador de suelo público.

En este sentido, ha apuntado los retos a superar en el futuro, como son la sostenibilidad y la mejora de recursos, coordinar las distintas administraciones para agilizar las acciones y actuar sobre mercados tensionados que tienen una tasa de esfuerzo de acceso a la vivienda elevada. En definitiva, ha señalado la necesidad de trabajar *"para re-activar la economía y facilitar las actuaciones inmobiliarias"*.

Por su parte, Javier Yraola, *project management director* en Invest in Spain-ICEX, ha destacado que MIPIM es una gran oportunidad para captar inversión extranjera. Por ello, compartirá stand en el Spanish Pavillion de MIPIM con SEPES, para potenciar y ofrecer una mayor oferta de segmentos en el sector inmobiliario. *"Tenemos una visión muy transversal y estaremos en MIPIM porque nos interesa interactuar con grandes fondos, promotores y desarrolladores extranjeros que complementen el ecosistema español"*.



Ahora más cerca **PARA TI** **PARA AYUDARTE**

Ofrecemos todo tipo de seguros
PARA EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN.
Garantías globales para el Promotor Inmobiliario.

MIC Insurance, porque en estos momentos
todos necesitamos sentirnos acompañados

www.micinsurance.net | T. 902 300 331

MIC INSURANCE COMPANY, S.A., inscrita en Francia en el "Registre des organismes d'assurance" con la clave ID Refassu 2260022. Autorizada para operar en España en régimen de derecho de establecimiento desde su sucursal, MIC Insurance Company, Sucursal en España (Clave E0248). Domicilio en C/ Aviación nº10 bajo derecha 41007 Sevilla. Seguros de Caución y Seguros de Construcción.



DOSIER

EL CAMINO HACIA EL NET ZERO DEL SECTOR INMOBILIARIO

El sector inmobiliario es fundamental para conseguir el reto de que Europa sea un continente neto en carbono en 2050. La Taxonomía europea marca el camino que debe seguir la industria del *real estate* para ser considerada sostenible. Además, va a tener un gran impacto en la financiación, ya que va a marcar hacia donde deben dirigirse los flujos de capital para asegurarse de que las inversiones tienen un impacto positivo en materia ESG. Los requisitos que se van a exigir cada vez van a ser más estrictos y los activos que no estén preparados corren el riesgo de quedarse fuera del mercado. La rehabilitación de edificios va a ser uno de los ejes fundamentales, ya que sin actuar sobre el parque inmobiliario existente será imposible cumplir con los objetivos marcados. La industrialización de los modelos de construcción será un apoyo muy importante en este camino, así como la digitalización y el uso de materiales más sostenibles. El incremento de los certificados de sostenibilidad es una muestra más de cómo el sector está aumentando su concienciación en esta materia.







NUEVAS EXIGENCIAS PARA UN INMOBILIARIO MÁS SOSTENIBLE

La sostenibilidad se ha convertido en la piedra angular que hace avanzar al sector inmobiliario. La industria del *real estate* ha demostrado ser clave para alcanzar los objetivos que Europa se ha marcado de ser el primer continente neto en carbono en 2050. No en vano, en los edificios se consume alrededor del 40% de la energía final y estos son responsables de aproximadamente un 36% de las emisiones de gases de efecto invernadero.

La Comisión Europea ha dado un paso firme hacia delante con la redacción de la Taxonomía que define qué actividades pueden entenderse como sostenibles, estableciendo un marco común para delimitar qué iniciativas se consideran respetuosas con el medio ambiente para canalizar los flujos de capital y la financiación hacia ellas. El reglamento se centra en seis ámbitos como son mitigación del cambio climático, adaptación al cambio climático, uso sostenible de los recursos hídricos y marinos, economía circular, prevención y control de la contaminación, y ecosistemas sanos y biodiversidad. Otro de los requisitos es, además de contribuir sustancialmente a uno de esos objetivos, que la actividad no debe causar ningún daño significativo a los otros cinco.

Esta normativa se incluye dentro de la estrategia denominada *Green Deal*, que ofrece una visión global de hacia dónde quie-

re dirigirse el continente. Por ahora se ha establecido la obligación de informar sobre el cumplimiento de ciertas exigencias en materia de criterios ESG, pero en varios de los aspectos que valora la Taxonomía ya se han establecido indicadores que si no se cumplen comenzarán a conllevar una penalización. El resto seguirá ese camino y poco a poco se irán endureciendo. Este enfoque, además, aborda la sostenibilidad de una forma que va más allá de la mera eficiencia energética e incluye conceptos como la salud o la biodiversidad. Al mismo tiempo, involucrará a la financiación, de forma que los proyectos que no cumplan las exigencias de la Taxonomía tendrán muy difícil acceder al crédito, como mínimo, en condiciones ventajosas. En algunos

Se espera que la Unión Europea endurezca sus exigencias en materia de sostenibilidad relacionadas con la Taxonomía europea



países ya se ha legislado para que no se pueda vender ni alquilar edificios que se encuentren por debajo de cierto certificado energético. La tendencia es que otros países se vayan sumando a esta iniciativa y podría dejar a los activos menos sostenibles fuera del mercado, más allá del valor añadido que aporta al sector ofrecer un inmueble con los máximos estándares de calidad y sostenibilidad, lo que permite contratar alquileres más altos y tener inquilinos *premium*.

Cumplir con las metas marcadas va a suponer un cambio en el modelo de construcción. El Green Building Council España (GBCe) está convencido de que, con las estrategias de descarbonización ya previstas, España no podría construir las 4,9 millones de viviendas nuevas hasta 2050 que prevé la Estrategia a largo plazo para la Rehabilitación Energética en el Sector de la Edificación en España (ERESEE). Con la actual huella de carbono de los edificios, y con el presupuesto de carbono del que dispone el sector de la construcción español entre 2021 y 2050 (751 MtCO₂), solo se podrían edificar 300.000 viviendas nuevas en ese periodo. Esta cifra se limitaría a 10.345 viviendas al año. *“Esto se debe a la alta huella de carbono que generan, tanto el uso de los edificios construidos como la creación de nuevas viviendas”*, afirma Dolores Huerta, directora general de GBCe.

De este modo, el organismo advierte de que las actuales estrategias previstas para la edificación, tanto en el Plan Nacional Integrado de Energía y Clima (PNIEC) como en la ERESEE, son insuficientes para alcanzar la neutralidad climática en 2050 y cumplir con las obligaciones del Acuerdo de París. En ambos planes solo se prevé la reducción de emisiones correspondiente al uso de los edificios, pero no se contemplan las del resto de fases de vida de los inmuebles. Así se desprende de la nueva actualización de la Hoja de ruta para la descarbonización de la edificación en todo su ciclo de vida, un nuevo documento presentado por GBCe en el marco del proyecto *#BuildingLife*.

INTERVENCIONES NETAS EN CARBONO

Ahorros típicos de eficiencia energética por tipo de adecuación

	LIGERA	MEP*	COMPLETA
	Centrada en la optimización del funcionamiento	Renovación profunda de los equipos MEP	Adecuación profunda de todo el edificio
 Oficinas	▼ 10% - 15%	▼ 30% - 40%	▼ 40% - 60%
 Logística	▼ 10% - 15%	▼ 20% - 25%	▼ 30% - 35%

En energía regulada, en base a activos europeos

*MEP = Mecánica, Electricidad y Fontanería

Fuente: JLL, 2022

Con la actual huella de carbono, solo se podrían edificar 300.000 viviendas nuevas hasta 2050, según GBCe

IMPULSO A LA REHABILITACIÓN

La hoja de ruta de *#BuildingLife* propone que más de la mitad de la actividad inmobiliaria sea rehabilitación y no obra nueva. *“Inclinar la actividad del sector hacia la rehabilitación, además de mantener las cifras económicas y de empleo, le añadiría valor y nos proporcionaría un parque edificado más resiliente y adaptado al futuro”*, asegura la directora general de GBCe.

En las actuales condiciones, más del 40% de las emisiones del sector de la construcción de aquí a 2050 se deberían a las fases de fabricación, transporte, construcción, rehabilitación y fin de vida del edificio. De todos estos factores, el más importante que queda por abordar es el carbono en la fabricación de los materiales de la construcción y su puesta en obra.

Así, si el sector de la construcción quiere alcanzar la neutralidad climática para 2050, tiene el reto de reducir su huella de carbono en todo su ciclo de vida, tanto en obra nueva como en la rehabilitación de lo ya construido. *“Si quiere alcanzar la neutralidad climática para 2050, el sector tiene el reto de combinar las condiciones de habitabilidad socialmente necesarias con la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero de los edificios en todas las fases del ciclo de vida”*, explica Huerta.

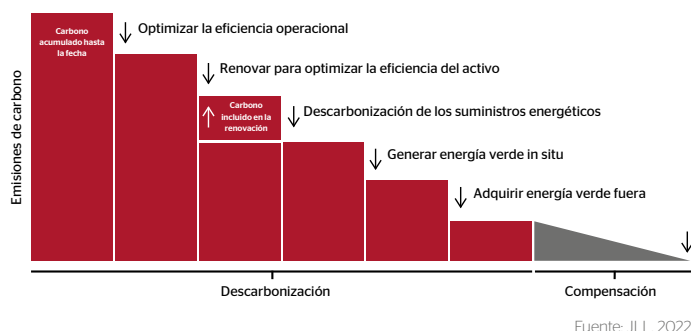
Isidoro Tapia, experto senior en energía del Banco Europeo de Inversiones (BEI), señala que la mayor parte de los edificios de 2050 ya están construidos hoy en día (se estima que entre el 75% y el 90%). Por este motivo, la renovación de los inmuebles es una de las prioridades para la UE en relación con la mitigación del cambio climático.

La tasa de renovación actual de los edificios es demasiado baja (se estima que solo entre el 0,4% y 1,2% de media en la UE). Para lograr el objetivo de cara a 2050, la tasa de renovación debe incrementarse hasta el 2% y el 3%. Este es el fin de la estrategia *EU Renovation Wave Strategy* y el paquete *Fit for 55*, iniciativas de la Comisión Europea, indica el experto. Por su parte, JLL calcula que serán necesarios tres billones de dólares para alcanzar estos objetivos. Afrontar la falta de conocimientos, la cualificación de la mano de obra y la ampliación de la tecnología serán fundamentales para acelerar el ritmo de la modernización.

La consultora asegura que, a pesar de que las dificultades económicas, el aumento de los costes y la escasez de mano de obra están dificultando el aprovechamiento de las oportunidades de modernización a corto plazo, los propietarios están redoblando sus esfuerzos en las intervenciones de carbono neto cero (NZC), conscientes de que la liquidez, los precios y la deuda están cada vez más influidos por el comportamiento de las emisiones de un activo. El aumento de los costes de la energía acelerará el cambio hacia edificios eficientes y reforzará las tendencias de valor emergentes, con los riesgos financieros de la inacción que ya se están haciendo evidentes. La aguda escasez de edificios NZC beneficiará a los primeros en adoptar las medidas de modernización, ya que aumentará los alquileres, reducirá el riesgo financiero, mejorará el acceso al capital a tipos favorables y facilitará la captación y retención de inquilinos.

EL CAMINO HACIA LA DESCARBONIZACIÓN

Las intervenciones de NZC deben planificarse estratégicamente



EL CAMINO POR DELANTE

Las conclusiones de la actualización de la hoja de ruta de #BuildingLife, que toma como referencia el presupuesto de carbono del que dispone el sector hasta 2050, son que estamos lejos de conseguir la neutralidad climática. No obstante, este segundo documento demuestra también que, dando los pasos adecuados, se puede llegar a reducir las emisiones de carbono de ciclo de vida en aproximadamente un -89% en 2050, manteniendo e incluso mejorando la habitabilidad.

Estos puntos, claves para transformar el sector para 2050, pasan por aprovechar y rehabilitar el parque existente, por racionalizar la nueva construcción, por descarbonizar los productos de la construcción, por acelerar la economía circular y por tomar conciencia de la urgencia de la situación. Este factor tiempo cobra una importancia fundamental desde esa perspectiva de ciclo de vida. *“Es imprescindible adoptar medidas desde ya para comenzar a eliminar las emisiones a corto plazo, ya que el presupuesto es limitado y esto nos impide apostar todo al largo plazo”*, matiza Huerta.

Algunas de estas medidas concretas para reducir el carbono operativo pasan por aumentar el nivel de la rehabilitación, por limitar el consumo en las viviendas de obra nueva, por acelerar el cambio de equipos y por generar de forma descentralizada energías renovables. Por su parte, para reducir el carbono embebido, debemos acelerar la descarbonización de materiales, de equipos y aprovechar el parque de viviendas existentes. Una de las primeras acciones sería actualizar las estrategias existentes (PNIEC y ERESEE) para recoger la visión de descarbonización en todo el ciclo vida de los edificios.

El Clúster de la Edificación está de acuerdo en que la rehabilitación de edificios será la protagonista en el sector de la edificación en los próximos años, dado que el objetivo global de estas actuaciones es reducir, al menos, un 30% el consumo de energía no renovable en los hogares y disminuir la demanda de calefacción y refrigeración como mínimo un 7%.

La industrialización de la construcción va a ser uno de los principales aliados en este camino. *“Uno de los retos de la industrialización de la rehabilitación es la necesidad de aportar soluciones flexibles. Cada inmueble por rehabilitar es diferente y dispone de múltiples puntos críticos a salvar (chimeneas, balcones, elementos decorativos...) que habrá que solucionar”*, explica Carlos Muñoz, product manager de Emac y colider de uno de los grupos de trabajo del Clúster de la Edificación.

En este sentido, las cubiertas y fachadas son los puntos más eficientes a la hora de invertir para conseguir los objetivos de eficiencia y sostenibilidad que se buscan, porque al final son los que separan del exterior. Además, son las partes más accesibles del edificio y, por tanto, susceptibles de ser industrializadas en una rehabilitación puesto que este tipo de soluciones suelen ser de grandes dimensiones.

Entre las fases en el proceso de rehabilitación, la primera, el diagnóstico, es fundamental, puesto que hay que asegurar que la estructura del edificio soportará la capa industrializada que se fija al cuerpo existente. Sin embargo, la fase de planificación es la más importante, puesto que la digitalización del edificio y de la solución industrializada diseñada serán las que marquen la diferencia respecto a una rehabilitación tradicional.

Finalmente, llegaría la fase de ejecución, donde se instalarían los módulos o soluciones constructivas acordadas en el proyecto. Esta fase, igualmente crítica, se simplifica por haberse planificado durante la etapa anterior y por una fabricación de los sistemas de anclaje y unión adecuados al edificio.

Según Dasil Fernández, colider del grupo y responsable de prescripción en Pladur, *“hablar de industrialización requiere cambiar la mentalidad y pensar en procesos, ya que dejamos de construir para pasar a fabricar y ensamblar. En el caso de la rehabilitación será una mezcla entre ambos mundos”*.

Nuevo ascensor

Gen360™

**El ascensor que permite
edificar con cubierta plana.
¡Olvídese de salientes y casetones!**



Gen360™



COMPLETAMENTE
REINVENTADO

924 92 50 24

www.otis.com



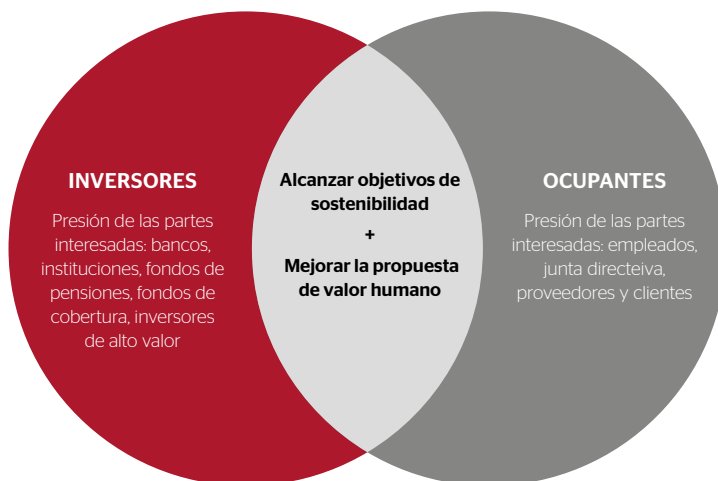


OPORTUNIDADES DE VALOR COMPARTIDO

Los compromisos climáticos y las experiencias humanas se prestan cada vez más a incentivos compartidos entre inversores y ocupantes.

IMPULSORES DE VALOR DE LOS INVERSORES

- Reducir las emisiones de carbono
- Reducir los residuos y el agua
- Costos operativos más bajos
- Mejorar las tasas de ocupación
- Aumentar la satisfacción de los inquilinos
- Reducir los costes de financiación
- Reducir el riesgo/aumentar la resiliencia



IMPULSORES DE VALOR DEL OCUPANTE

- Reducir las emisiones de carbono
- Reducir los residuos y el agua
- Costes operativos más bajos
- La retención de empleados
- Mejorar la productividad, el compromiso, la colaboración y el bienestar
- Reducir el riesgo/aumentar la resiliencia

EL CRECIMIENTO DE LAS CERTIFICACIONES

El peso de la sostenibilidad en el sector inmobiliario se refleja en el aumento de las certificaciones de sostenibilidad. BREEAM incrementó un 83% el volumen de proyectos gestionados en 2022, alcanzando así los 2.155 edificios sostenibles evaluados desde su llegada a España, en 2010. Y es que solo en 2022 se evaluaron con BREEAM 937 proyectos, superando los 10,9 millones de m² de superficie certificada.

La normativa enfocada a la descarbonización, la demanda del usuario final de activos saludables y medioambientalmente responsables, a la vez que eficientes energéticamente, o la búsqueda de diferenciación y calidad de las empresas del sector han impulsado el uso de esta herramienta independiente de evaluación.

"Este 2023 se presenta como un año lleno de retos en el que entendemos que la sostenibilidad seguirá siendo un actor imprescindible dentro del sector; y es que la construcción de edificios eficientes que optimicen al máximo los materiales y recursos con los que cuentan se ha revelado como una solución ante la crisis energética y de materiales", afirma Javier Torralba, director de BREEAM ES.

Así, de los más de 900 proyectos evaluados por BREEAM en España en 2022, presentes en todas las comunidades autónomas, casi dos tercios se concentran en Madrid y Cataluña. El 42% (399) de los proyectos están ubicados en Madrid y un 23% (216), en Cataluña. Andalucía, por su parte, concentra un 13% (124); un 8,6% (81) la Comunidad Valenciana; y un 7% (67) el País Vasco.

Las oficinas y el retail, concretamente, los centros comerciales, son las tipologías que más están requiriendo la certificación de sostenibilidad, por delante de proyectos logísticos, cuya demanda de cer-

tificación sigue al alza, y el sector residencial, que en 2021 ocupaba el primer lugar. En cuanto al momento de solicitar la evaluación, destacan los proyectos ya en uso, con 448, frente a los de nueva construcción, que en 2022 fueron 272. En este sentido, el pasado año se lanzó la actualización del manual BREEAM ES En Uso que, como novedad, permite certificar edificios residenciales ya construidos.

Así, de entre los proyectos evaluados por BREEAM en 2022, algunos de los más destacados han sido Livenza Living San Sebastián, el primer edificio certificado por la nueva versión del esquema BREEAM ES En Uso; la plataforma Central Iberium, uno de los desarrollos logísticos más importantes de España en este momento, certificado por BREEAM Urbanismo; el proyecto de integración del ferrocarril de Logroño, colaboración público-privada en un proyecto de sostenibilidad y primer certificado BREEAM Urbanismo en La Rioja; y las tres residencias para estudiantes de Amro Real Estate, que han conseguido la máxima puntuación del sello.

Muchas empresas españolas están demostrando estar a la vanguardia en materia de ESG. Por ejemplo, Merlin Properties ha mejorado considerablemente su calificación de riesgo ESG en Sustainalytics, pasando de 12,0 a 7,2, posicionándose como líder tanto a nivel global como en el sector inmobiliario y perteneciendo al top 1% de las empresas mejor valoradas a nivel mundial. La compañía ha marcado su camino a neto zero, que implica reducir su huella de carbono en un 80%. Hoy en día el 100% de sus centros comerciales está acreditado con algún sello de sostenibilidad, igual que el 93% de sus oficinas. La sociimi Lar España ha completado la certificación BREEAM para los 14 centros y parques comerciales de su cartera.



ESG EN EL CENTRO DE LA ESTRATEGIA DE LAS CORPORACIONES DEL INMOBILIARIO

ELABORADO POR ACERTA
PARA OBSERVATORIO INMOBILIARIO

La sostenibilidad se ha convertido en un aspecto clave para las empresas relacionadas con el sector inmobiliario. Esto requiere un esfuerzo por parte de las corporaciones ya establecidas para poner estos factores en el eje de su estrategia.

Si bien la regulación marca la hoja de ruta en este sentido, no solo se trata de una exigencia para las organizaciones, sino que también representa una oportunidad y una nueva vía para crear valor a largo plazo gracias a la captación de nuevos ingresos y a la mejora de sus procesos.

Por un lado, hay que destacar la importancia de medir primero el rendimiento ESG, con indicadores como el consumo de energía, la generación de residuos, el riesgo para la salud y la seguridad de los activos, que puede ayudar a entablar un diálogo con quienes tienen la capacidad de asignar recursos, lo que permitirá la aplicación de los aspectos ESG en la estrategia empresarial. Y es que todos los grupos de interés con los que se relacionan las corporaciones en el sector inmobiliario recurren cada vez más a las métricas de información ESG para encontrar la oportunidad más rentable con criterios de sostenibilidad. De esta forma, es más probable que los responsables de la toma de decisiones se comprometan con los aspectos ESG si pueden ver cómo les afectan y cómo la adopción de medidas les reportará beneficios tangibles, y en esto influye en gran medida la disponibilidad de datos transparentes y de buena calidad. Según el informe anual de 2022 de la Asociación de Gestión Alternativa de Inversiones (AIMA), alrededor del 67% de los inversores institucionales afirman que una mayor transparencia en los informes ESG de las empresas sería la herramienta más útil para impulsar la integración de los aspectos de sostenibilidad.

La digitalización también es un apartado fundamental a desarrollar. Y es que el uso de *proptech* específicas para el sector inmobiliario puede



JULIA AYUSO

directora de sostenibilidad y ESG de Acerta

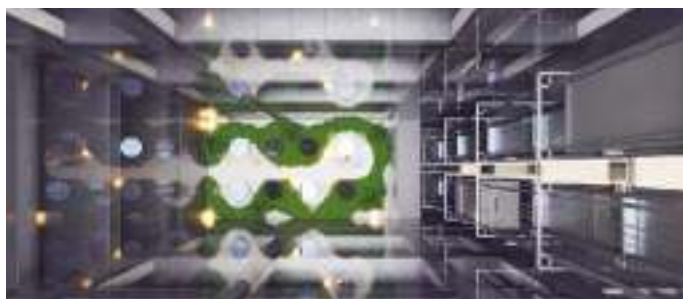
ser una forma muy rentable de demostrar el compromiso ESG a los accionistas o inversores. Gran parte de nuestro progreso en los factores medioambientales, sociales y de buen gobierno se basará en la identificación y adopción de nuevas tecnologías, ya sea en apoyo de una mejor gestión de datos, la mejora continua de la experiencia del inquilino o el impulso de técnicas de construcción más eficientes y sostenibles.

DESCARBONIZACIÓN Y CIRCULARIDAD: LAS CLAVES DE UNA BUENA ESTRATEGIA ESG

Alrededor del 40% de las emisiones mundiales de carbono proceden del sector inmobiliario, ya sea por el uso operativo de los edificios o por las emisiones incorporadas de los materiales de construcción. Por tanto, el camino hacia la emisión neta de carbono cero en 2050 pasa por la industria inmobiliaria mundial y el enfoque debe estar integrado tanto a nivel corporativo como en toda la cadena de valor, con la Agenda 2030 y el concepto de circularidad como las dos palancas clave que nos guiarán en este proceso.

A diferencia de otras clases de activos más diversos, el sector inmobiliario se ha beneficiado del desarrollo de certificaciones de sostenibilidad y de conjuntos de datos comparables.

Con la descarbonización y la circularidad como retos clave, se están desarrollando certificaciones de edificios con cero emisiones netas y herramientas que proporcionan objetivos y vías de descarbonización para distintos tipos de inmuebles y países individuales.



Oficinas en Calle Claudio Coello (Madrid) cuya rehabilitación ha sido gestionada íntegramente por Acerta.

DESAYUNO OBSERVATORIO INMOBILIARIO

LA SOSTENIBILIDAD SE CONVIERTE EN EL MEJOR ACTIVO PARA LA TOMA DE DECISIONES EN EL SECTOR INMOBILIARIO



Participantes y organizadores del desayuno de
Observatorio Inmobiliario.

El pasado 24 de enero, la ESCP Business School acogió un nuevo Desayuno Editorial de Observatorio Inmobiliario, organizado por Grupo Iberinmo, durante el cual expertos del sector analizaron la evolución de la sostenibilidad en la edificación.

Patrocina:



Colaborador:





CRISTINA ROSÓN

directora de sostenibilidad de Almar Consulting



ANGÉLICA TARRASA

responsable de prescripción de promotoras e inmobiliarias de Schneider Electric



DOLORES HUERTA

directora general de Green Building Council España (GBCe)

El *"Futuro sostenible del inmobiliario: Eficiencia e innovación"*, desayuno patrocinado por Almar Consulting y Schneider Electric, acercó los factores que más inciden en la aplicación de la sostenibilidad en el sector, en un momento en el que cada vez son más las promotoras y constructoras que, tanto para obra nueva como para rehabilitación, incorporan medidas sostenibles y de eficiencia energética a sus proyectos de acuerdo a la normativa existente y a la demanda latente de los compradores más concienciados.

¿Cómo va a influir en el sector la nueva Taxonomía europea? ¿Los inmuebles que no cumplan los criterios de sostenibilidad podrán acceder a la financiación o se quedarán fuera del punto de mira de los inversores y, por lo tanto, del mercado? ¿Los potenciales compradores están realmente concienciados y exigen unos mayores estándares de sostenibilidad? Estas y otras cuestiones centraron el debate en una mesa moderada por António Gil, director de Iberian Property, y Roger Cooke, presidente de RICS y asesor experto de la revista Observatorio Inmobiliario, perteneciente al Grupo Ibernmo.

Dolores Huerta, directora general de Green Building Council España (GBCe); Pedro González, gerente de instalaciones residencial de Grupo Lar; Angélica Tarrasa, responsable de prescripción de promotoras e inmobiliarias de Schneider Electric; Tamara Lemos, directora de construcción sostenible de Triodos Bank; Cristina Rosón, directora de sostenibilidad de Almar Consulting; Alfonso Pastor, director del área de consultoría y edificación de Euroval; y Miguel Pinto, director gerente del Clúster de la Edificación, conformaron el panel de expertos de esta mesa redonda que tuvo como principal eje de intervención la Taxonomía verde europea y su calado en nuestro país.

PLATAFORMA DE ENCUENTRO ENTRE ACTORES IMPLICADOS

Para empezar, Dolores Huerta reconoció que, desde la experiencia de GBCe, como organización mundial representada en 70 países,

que trabaja en toda la cadena de valor de la edificación, se han experimentado importantes cambios en sostenibilidad en los últimos cinco o 10 años.

Entre las iniciativas desarrolladas por esta entidad destaca la puesta en marcha de una Hoja de Ruta de la Descarbonización, que contempla como principal objetivo conseguir la neutralidad climática para 2050. *"Para transformar el mercado y hacer más sostenible la edificación, se requiere mucho trabajo del sector inmobiliario y la colaboración de la ciudadanía"*, recalcó la directora general de GBCe.

Desde esta entidad ofrecen una plataforma de encuentro de todos los agentes de la cadena de valor que están implicados, así como herramientas para medir, evaluar y certificar la sostenibilidad de los edificios.

En este sentido, Huerta remarcó que, para lograr los objetivos que plantea Europa, *"necesitamos aterrizar el concepto de sostenibilidad en un hecho palpable, medible, cuantificable, y así nos lo exigen también desde las políticas europeas con la implantación de la Taxonomía verde y los marcos de evaluación de Level(s)"*.

Por su parte, Miguel Pinto, director gerente del Clúster de la Edificación, una organización sin ánimo de lucro abierta a la participación de empresas, personas y organismos cuya actividad esté relacionada con la cadena de valor de los edificios, aseguró que el sector se encuentra ante un desafío importante.

En cifras, la actividad humana emite cada año más de 40.000 millones de toneladas métricas de contaminación de CO₂ a la atmósfera y el objetivo es que en 2050 se reduzca a cero y, además, se capture parte de esos contaminantes ya emitidos. *"Es un reto complejo teniendo en cuenta que el 80% de los edificios son ineficientes energéticamente y más del 30% de las emisiones proceden del sector residencial"*, aclaró.



MIGUEL PINTO

director gerente del Clúster de la Edificación



PEDRO GONZÁLEZ

gerente de instalaciones residencial de Grupo Lar



ALFONSO PASTOR

director del área de consultoría y edificación de Euroval

Para Pinto, el epicentro del problema no se encuentra tanto en la obra nueva, donde ya existe una normativa que exige altos estándares de sostenibilidad, como en la rehabilitación. Es por ello que *“las ayudas procedentes de los Fondos Next Generation deben ir canalizadas para que el parque edificado sea renovado, principalmente a través de su envolvente térmica, para que se reduzca la demanda energética”*, destacó el director gerente del Clúster de la Edificación.

A este respecto, un problema coyuntural que existe en el sector, y que en parte hace que la gestión de los fondos europeos sea complicada, es que *“si el mercado de obra nueva está atomizado, el de rehabilitación está pulverizado”*, matizó Miguel Pinto. Y todo ello pese a que socios de esta organización son agentes rehabilitadores que sirven de puente entre los fondos y la propiedad, ya sean comunidades de propietarios o patrimonialistas (hoteles, *Build to Rent...*).

También este experto citó la importancia que tienen la transformación digital en la edificación, la existencia de nuevos materiales y la industrialización como una innovación de procesos, desde el inicio al final, para impactar sobre la sostenibilidad.

NUEVOS MATERIALES Y HERRAMIENTAS PARA MEDIR LA SOSTENIBILIDAD

Los edificios solo serán más eficientes con una fuerte incorporación de materiales de construcción más respetuosos con el medio ambiente, equipos más eficientes y la reducción del consumo. Para conseguirlo, la innovación y la tecnología son claves, sobre todo para el impulso de fuentes de energía renovables que sustituyan a los combustibles fósiles.

Angélica Tarrasa, responsable de prescripción de promotoras e inmobiliarias de Schneider Electric, apuntó que los prosumidores tendrán un mayor peso en el sector residencial. En cambio, *“el ter-*

ciario está más avanzado con los microgrids, una red eléctrica autónoma que permite generar tu propia electricidad in situ y utilizarla cuando más la necesites. Avanzamos con la combinación de digitalización y electrificación, con la generación de energía que procede de la fotovoltaica, pero también con el almacenamiento para que se convierta en un activo”, subrayó.

En el camino hacia la descarbonización, nos encontramos con herramientas que hay que aprovechar para poder ayudar a tomar mejores decisiones y fomentar nuevos comportamientos o hábitos de consumo.

Según esta experta, *“el reto del sector se encuentra en la rehabilitación, ya que los edificios existentes seguirán levantados en 2050, fecha fijada por la UE para la descarbonización del parque edificado. De ahí que sea esencial seguir trabajando de manera colaborativa para poder trasladar la urgente renovación de los edificios y las viviendas al ciudadano”*.

También la representante de Schneider Electric destacó la importancia de los sistemas de control: *“Cuanto más descentralizada esté la energía, esta será más flexible, representando los fondos europeos una oportunidad para aprovechar las ayudas existentes”*.

Desde el Grupo Lar, su gerente de instalaciones en residencial, Pedro González, argumentó que es importante reducir la demanda de energía de un edificio, a través de su envolvente, para partir de un consumo energético bajo.

La sustitución de las instalaciones térmicas por otras más eficientes, como es la aerotermia hibridada con fotovoltaica, es un paso importante para conseguir la neutralidad climática en 2050.

No obstante, el experto afirmó que existe un hándicap en las edificaciones existentes: las cubiertas suelen ser de pequeñas dimen-



TAMARA LEMOS

directora de construcción sostenible de Triodos Bank



Los expertos analizaron los factores que inciden en la sostenibilidad en la edificación.

siones quedando mermada la ubicación de las placas fotovoltaicas necesarias para mejorar el rendimiento energético del edificio.

Otro de los conceptos clave que se discutieron durante el Desayuno Inmobiliario fue la circularidad de los procesos y las materias primas. Según Cristina Rosón, directora de sostenibilidad de Almar Consulting, *“se nos olvida que estamos echando mano de recursos finitos, por lo que hay que tener en cuenta los materiales constructivos empleados”*. Además, especificó que, en materia de impacto ambiental, hay que empezar a hablar de la escasez hídrica y de materiales.

Por lo que respecta a cómo medir la sostenibilidad, para la experta de Almar Consulting, *“aunque existen muchas herramientas, el mercado nos está llevando en una dirección clara, en la que ya no se entiende un sector edificatorio en el que no se invierta en aspectos de sostenibilidad. Es muy importante que todas las partes, desde el usuario final hasta las empresas consultoras, como Almar Consulting, que ayudamos a entender la sostenibilidad, invirtamos en formación, información, innovación y nuevos materiales”*.

FINANCIACIÓN VERDE

La banca tiene una palabra importante en la decisión de invertir, especialmente con la publicación de la Taxonomía de la UE que exige financiación verde.

¿Qué significarán las nuevas normas de financiación verde para la financiación inmobiliaria? Para responder a esta pregunta, Tamara Lemos, directora de construcción sostenible de Triodos Bank, entidad bajo el epígrafe de banca ética, comentó su experiencia con las hipotecas verdes, que están vinculadas a la calificación energética de la vivienda. A mayor calificación menor tipo de interés.

“Las entidades financieras tenemos un importante camino por delante. Con los acuerdos de París se comprometieron, con sus carte-

ras de préstamos, a ser neutros en 2050, por lo que tienen un papel crucial en la decisión de a quién financiar y bajo qué parámetros”, explicó Lemos.

Desde el punto de vista de la valoración, Alfonso Pastor, director del área de consultoría y edificación de Euroval, afirmó que, a través de la AEV (Asociación Española de la Valoración), se está colaborando con las entidades financieras para concienciar sobre cómo influyen los parámetros sostenibles en el valor de un inmueble. *“Actualmente solo se utiliza el Certificado de Eficiencia Energética y es insuficiente para cubrir todos los parámetros”*, matizó.

También este experto manifestó que en España existe un problema añadido: las ayudas procedentes de los fondos europeos y demás subvenciones están planteadas para que los beneficiarios hagan primero la inversión y después tengan que justificar las actuaciones realizadas para recibirlas, al tiempo que la tramitación de la documentación suele ser farragosa y compleja.

Este Desayuno Inmobiliario forma parte de una serie de eventos que está organizando Grupo Iberinmo para motivar el diálogo y la participación de los diferentes agentes del sector en torno a temas de relevante actualidad que afectan a la sociedad.

*Para transformar el mercado
y hacer más sostenible la
edificación, se requiere mucho
trabajo del sector inmobiliario y la
colaboración de la ciudadanía*



“CADA CATEGORÍA DE LA TAXONOMÍA VA A SER CADA VEZ MÁS EXIGENTE”

BRUNO SAUER
DIRECTOR GENERAL DE GBCE

Europa está avanzando para ser cada vez más exigente en materia de sostenibilidad. Bruno Sauer, director general de Green Building Council España (GBCE), destaca cómo tener un certificado sirve como garantía ante los clientes y hacia la financiación de que un activo cumple los requisitos de calidad y mantendrá su valor en el tiempo.

¿Qué retos y oportunidades plantea la Taxonomía europea?

Bruno Sauer: Europa tiene una visión política que se define dentro del *Green Deal*. Es una estrategia, sin tener regulación, ni normalización, sino un deseo sobre dónde quiere estar el continente en 2050. El siguiente paso es ver cómo concretar esa visión. Europa ya contaba con directivas y declaraciones vinculadas con la parte financiera de la industria, pero eran documentos muy abiertos de interpretación libre por parte del mercado. Ahora ha querido regular lo que se considera sostenible. Si a través de los fondos tanto públicos como privados se quiere financiar una economía sostenible, hay que ordenar los conceptos y fijar las interpretaciones. Por un lado, se han definido qué distintos sectores hay en la economía europea y uno de ellos es la edificación. Para cada sector se han marcado unos objetivos y unos indicadores para medirlos. Lo que han decidido es marcar unos criterios para financiar con fondos públicos y para que el sector privado muestre que invierte en una industria sostenible.

Europa siempre ha actuado planteando una visión, luego imponiendo unas reglas fáciles de cumplir y poco a poco las va endure-

ciendo. La Taxonomía es un instrumento para que los informes no financieros o los informes de desarrollo sostenible de las grandes empresas tengan un marco común. En este momento, lo que es mitigación y adaptación al cambio climático, que son dos de los seis objetivos, tienen cierta definición concreta en un indicador. Los otros cuatro sobre salud, economía circular, ecosistemas o calidad del aire, exigen más bien el compromiso de que no se va a hacer un daño significativo. Poco a poco van a adoptar indicadores concretos, que muestren que realmente se mejora la situación. El apartado de economía circular ya tiene un borrador para ser un indicador de contribución sustancial. Cada categoría va a ser cada vez más exigente.

¿Esto cómo impacta en el sector de la construcción?

B.S.: La banca y los fondos, las promotoras y las constructoras han entendido que el camino de la sostenibilidad es de no retorno. Hasta ahora habían enfocado la sostenibilidad desde la parte técnica y la financiación se liberaba. Con la Taxonomía se establece que si se quiere recibir fondos *Next Generation* para rehabilitar un edificio tienes que demostrar cuánto impacto reduces. La banca, los pro-

ASG HOMES

Creamos valor real

asg-homes.com





“La banca y los fondos, las promotoras y las constructoras han entendido que el camino de la sostenibilidad es de no retorno”

motores y los constructores no saben realmente lo que significa la Taxonomía y piden mucha información. Desde GBCe hemos creado una plataforma online que permite mostrar que se cumplen los requisitos y en paralelo unos cursos de formación para entender qué es la Taxonomía. Los grandes promotores lo están intentado aplicar, aunque no tengan la obligación por su número de empleados o facturación. Saben que la banca, por la exigencia que tiene de informar a Europa, les va a pedir demostrar que cumplen con la Taxonomía. Por ahora solo se está pidiendo información, no se está limitando la financiación. Esta actitud va a cambiar y en tres o cuatro años, si se está por encima de ciertos valores, se va a castigar en financiación.

¿Qué papel están teniendo los GBC en este proceso?

B.S: Estamos en contacto directo con la Comisión Europea. Desde los GBC europeos hemos hecho un estudio en el que hemos analizado unos 70 edificios para comprobar si eran capaces de cumplir con la Taxonomía. Hemos elaborado un informe, que hemos enviado a la Comisión Europea y hemos tenido reuniones de trabajo. Hemos transmitido a la CE que la Taxonomía es factible, pero muy pocos edificios tienen los datos para demostrar que cumplen.

¿Cómo se complementan las certificaciones que ha habido hasta ahora con las exigencias de la Taxonomía?

B.S: Desde GBCe gestionamos las certificaciones Verde, española, y DGNB, alemana. Desde el primer momento hemos comprobado si los indicadores y criterios que utilizamos para nuestros sellos estaban conformes a lo que es la Taxonomía. Hemos tenido que ajustar más o menos la mitad, de tal forma que si ahora certificas con uno de los sellos automáticamente tienes el informe sobre la Taxonomía. En el pasado hemos trabajado para adaptarlos a los ODS de las Naciones Unidas. También hemos ajustado Verde al marco LEVELs, que es el más técnico de la política europea.

¿Cómo ha evolucionado la demanda de estos certificados?

B.S: En los últimos dos años hemos visto un crecimiento exponencial de las certificaciones, tanto por parte de entidades públicas como de promotoras privadas. Los dos ámbitos han visto que certificar es una garantía de calidad, hacia los clientes y hacia la financiación. La banca, los fondos y los inversores piden una garantía

de que lo que vas a construir encaja dentro de la política del *Green Deal*. Si no, cuando se intente revender una propiedad en 2030 o 2040 no tendrá ningún valor. Queda mucho camino por acreditar, pero hace años los porcentajes de certificación eran mucho menores. Los sellos sirven para demostrar que no solo existe un concepto, sino que, con los datos, los materiales son saludables, que los aislamientos, las ventanas y las fachadas son eficientes, que tienes un porcentaje de energías renovables, etc., lo que es una garantía para el inquilino o el comprador.

¿Existe el riesgo real de que un inmueble que no cumpla estas exigencias no pueda venderse o alquilarse en un futuro?

B.S: Existe una diferencia entre el marco normativo y el mercado libre que intenta aportar un valor añadido a la hora de vender o arrendar. Durante años, Europa ha puesto el foco en la eficiencia energética y hay mercados como Francia, Bélgica u Holanda, que no permiten vender un inmueble por debajo de cierto certificado energético. Con la visión del *Green Deal* de que hay que ir más allá de la energía, teniendo en cuenta cuestiones como la salud o la biodiversidad, aparecen las certificaciones clásicas como BREEAM, LEED o VERDE, pero no hay una normativa que te impida vender por debajo de esa certificación. Lo que hemos visto es que en muchos países si tienes un certificado que engloba más que la energía, el inmueble se alquila o se vende más rápido y puedes incrementar el precio. Además, se mantiene el valor en el tiempo.

¿Cómo se puede atraer al usuario para que realmente reduzca su huella y aporte a la sostenibilidad global del edificio?

B.S: Podemos tener un control sobre el diseño, la construcción o el carbono embebido en los materiales, pero es muy difícil regular la actitud de un usuario. Muy pocas certificaciones entran en la fase de uso o lo hacen de una forma muy simple. En lo que respecta al usuario hace falta una labor en formación e información, en explicar con cifras que si compras una vivienda certificada tienes menor consumo energético y mayor calidad de aire. El camino es acompañar al usuario para que pueda medir la calidad del entorno en el que vive o trabaja y así demostrar que coincide con el proyecto que se ha construido.

“En los últimos dos años hemos visto un crecimiento exponencial de las certificaciones, tanto por parte de entidades públicas como de promotoras privadas”



PREPARAR EL FUTURO

ELABORADO POR TINSA
PARA OBSERVATORIO INMOBILIARIO

Estamos inmersos en la vorágine de hablar y poner de moda los conceptos de sostenibilidad y eficiencia, de poner en las nuevas estrategias empresariales unos valores de concienciación ambiental, social y de gobernanza, y es algo necesario. Pero también lo es saber el origen de esta mentalidad y prepararnos para un futuro distinto para una sociedad más equitativa y próspera, con una economía moderna y eficiente en el uso de los recursos.

Desde Europa, con la adopción del Pacto Verde Europeo en 2019, la Comisión Europea estableció una nueva estrategia de crecimiento en la que no habrá emisiones netas de gases de efecto invernadero (GEI) en 2050 y el crecimiento económico estará disociado del uso de los recursos. Este Pacto Verde aspira también a proteger la salud y el bienestar de los ciudadanos frente a los riesgos y efectos medioambientales. Para alcanzar estos objetivos, es prioridad absoluta la eficiencia energética.

Europa ha anunciado un paquete de medidas “Objetivo 55” (*Fit for 55*) destinado a reducir las emisiones GEI en al menos un 55% para 2030 y lograr un continente climáticamente neutro para 2050. Se incluyen entre estas medidas la eficiencia energética, las energías renovables, el uso de la tierra, la fiscalidad de la energía, el reparto del esfuerzo y el comercio de los derechos de emisión, entre otros.

Este objetivo requiere una mayor promoción de la eficiencia energética, siempre que sea rentable, en todos los ámbitos del sistema energético y en todos los sectores pertinentes en los que la actividad afecte a la demanda de energía, como los del transporte, el agua y la agricultura, sin olvidar el sistema financiero, donde a la hora de planificar y ejecutar proyectos de inversión es vital pensar en la eficiencia energética como fin.

Uno de los mayores impactos que deben regularse es el relacionado con el transporte, que es responsable del 30% del consumo de energía final, y el parque de edificios, donde un 75% de las edificaciones tiene deficiencia energética.

El sector de los hogares representa alrededor de una cuarta parte del consumo de energía final de la UE. Es decir, el comportamiento de los ciudadanos tiene un impacto importante. Sin embargo, la falta de compromiso para cambiar hábitos como consumidores y



DAVID PARAMIO

director de consultoría energética de Tinsa

de promoción de la eficiencia energética hacen que los incentivos para impulsar el ahorro y abordar los elevados costes iniciales sean insuficientes.

La problemática de la pobreza energética debe abordarse de forma urgente, ya que cada vez son más los ciudadanos en riesgo de no poder afrontar el coste de tener un nivel mínimo de confort en sus casas. Aunque actualmente la mayoría de hogares afectados son de renta media-baja, es posible que las rentas medias se enfrenten a un mayor riesgo de pobreza energética en un futuro próximo.

En la expectativa de no dejar a nadie atrás y lograr una economía sostenible, la eficiencia energética juega un papel clave para lograr el objetivo climático de reducir en al menos un 55% las emisiones de GEI para 2030.

Los Estados miembros tendrán que movilizarse para adoptar medidas tanto en sus edificaciones públicas como en sus instalaciones: las redes de distribución de gas, electricidad y demás generadores de energía, que deberán acoplarse a los requisitos necesarios para llegar al objetivo europeo.

A este planteamiento debe sumarse el sector financiero, integrando en sus esquemas de concesión de crédito esta apuesta por el fomento de la eficiencia energética. Y como gran protagonista del cambio estamos los ciudadanos, que deberemos ser conscientes del beneficio que supone tanto a nivel individual como colectivo la eficiencia energética en un futuro (presente) próximo.



EL PAPEL DE LOS CERTIFICADOS DE SOSTENIBILIDAD FRENTE A LOS RETOS Y OPORTUNIDADES DEL MERCADO INMOBILIARIO

PATRICIA RODRÍGUEZ
CERTIFICATIONS & PROCEDURES MANAGER
DE BREEAM ESPAÑA

¿Cuál es el posicionamiento de los certificados de construcción sostenible en el mercado inmobiliario? Cada año, distintos profesionales y empresas nos hacen esta pregunta y desde 2015 respondemos que el número de certificados que emitimos supera ampliamente a los del ejercicio anterior. Sin embargo, 2022 ha sido un año de récord para BREEAM, que ha incrementado un 83% el número de edificios evaluados respecto al año pasado.

Estas cifras demuestran que, a día de hoy, la sostenibilidad se ha convertido en un concepto fundamental dentro del mercado inmobiliario, casi podemos decir que obligatorio. Si nos remontamos 12 años, un certificado de construcción sostenible se percibía como un suplemento “eco”, un valor añadido asociado a edificios *premium* e inalcanzable para las pequeñas promociones o desarrollos más modestos.

Las tipologías edificatorias que apostaban por un certificado de sostenibilidad eran mayoritariamente naves industriales, oficinas y centros comerciales. Hoy los sellos verdes están presentes en muchos otros tipos de edificios: viviendas, hoteles, hospitales, residencias de ancianos, museos, residencias de estudiantes... Y cada vez más promotores y gestores son conscientes de la utilidad que les ofrece disponer de una guía para incorporar medidas sostenibles a sus proyectos, sea cual sea la tipología de estos.

Por otra parte, acreditar la eficiencia y la sostenibilidad de un inmueble es la mejor forma de prevenir sobrecostes y alinearse con la nueva normativa europea, que busca descarbonizar el continente en 2050. Además, a pesar de que su uso está cada vez más extendido, los certificados son la mejor forma de cuantificar y analizar la sostenibilidad de las edificaciones, aportan rigor y credibilidad y siguen siendo un elemento diferenciador frente a la competencia y un argumento válido para acceder a financiación sostenible.

En este sentido, con la crisis energética y de materiales dando los primeros coletazos, sorprende que la financiación sostenible en España se haya incrementado un 9% en 2022, alcanzando otra cifra récord de 60.134 millones de euros, según el último informe del Observatorio Español de la Financiación Sostenible (OFISO). Es decir, los productos sostenibles siguen ganando terreno a pesar de la situación adversa; por lo tanto, las empresas que todavía no implementan criterios de sostenibilidad en sus procesos corren el riesgo de desaparecer o quedarse fuera del mercado si no hacen nada al respecto.

El último informe de la consultora Savills destaca que la rentabilidad de un edificio certificado puede ser hasta 44 puntos superior a la de otro inmueble que no lo esté. Además, el infor-

Con los pies en ~~el suelo.~~ la tierra



we care | we act.

Nuestra misión es facilitar la vida de todos con productos **sostenibles, innovadores, saludables y respetuosos con el medio ambiente.**

Para lograr este objetivo, nuestras acciones giran en torno a tres prioridades fundamentales: **Clientes, Innovación y Medio Ambiente.**



HUELLA DE CARBONO

-20% Kg de CO₂
Equivalente a m²
entre 2020 y 2025



CONTENIDO DE ORIGEN BIOLÓGICO

5% en 2020
10% en 2025



CONTENIDO RECICLADO

25% en 2020
30% en 2025



SIN ADHESIVOS

25% en 2020
35% en 2025



VOLUMEN ANUAL RECICLADO

50.000 T en 2020
60.000 T en 2025





me de CBRE “*Is sustainability certification in Real Estate worth it?*”, señala que los activos certificados se revalorizan, tienen una mayor tasa de ocupación y obtienen rentas más altas por el alquiler de sus espacios. Aunque estos documentos se centran en los locales de oficinas y retail, el boom de las promociones *build to rent* y *coliving* permitirá extrapolar estos beneficios al sector residencial.

MANO A MANO CON LA ADMINISTRACIÓN

Mientras que el sector privado ofrece unas previsiones optimistas respecto al papel que desempeñarán los sellos de sostenibilidad a corto plazo, el sector público sigue el mismo camino y ha comenzado a elevar las exigencias normativas en ámbitos como el de la eficiencia energética.

Estas nuevas regulaciones de la Administración, pensadas para acelerar la descarbonización del parque inmobiliario español, obligan a los certificados privados a renovarse y subir el listón, ya que nuestra premisa es ir más allá del estándar normativo. De esta manera, en BREEAM nos autoexigimos una actualización constante para garantizar la máxima exigencia de nuestro sello.

La formación es otro campo que nos permite acreditar el interés público por fomentar la sostenibilidad en sus edificios e infraestructuras. Decenas de profesionales y técnicos de la Administración han realizado nuestros cursos en el último año y, como consecuencia, cada vez más licitaciones públicas recomiendan o valoran positivamente las propuestas inmobiliarias que incluyan algún tipo de certificación sostenible.

A pesar de todas estas mejoras y de la buena predisposición pública frente al uso de certificados de construcción sostenible, lo cierto es que la Administración todavía no ha alcanzado el mismo ritmo que las compañías del ámbito privado. Esto se debe, en gran medida, a que la gestión de los recursos públicos requiere un mayor control burocrático y no puede exigirse el uso obligatorio de certificaciones de índole privada.

En nuestra mano está facilitar lo máximo posible la formación de sus equipos y ofrecer, como siempre hemos hecho, el acceso gratuito a los manuales de nuestra metodología para que cualquier equipo profesional pueda aplicar las medidas sostenibles que fomentamos.

TAREAS PENDIENTES

Los certificados de sostenibilidad se han revelado como herramientas útiles para el mercado y el sector de la edificación, pero debemos ir más allá de los números que corroboran su rentabilidad y empezar a transmitir sus beneficios pensando en el usuario final.

Debemos ir más allá de los números que corroboran la rentabilidad de los certificados y empezar a transmitir sus beneficios pensando en el usuario final

Muchas personas disfrutan de las ventajas de un edificio sostenible sin ser conscientes de ello. Debemos dirigirnos al ocupante del inmueble y transmitirle la importancia medioambiental y social de renovar el sector de la edificación. Para lograrlo, es necesario utilizar los canales adecuados y dejar a un lado el lenguaje técnico para comenzar a explicar de forma coloquial las bondades de que un edificio consuma menos agua o aproveche una parcela de suelo con bajo valor ecológico.

Otro contratiempo habitual que deben afrontar los certificados de construcción sostenible es el peso mediático y político del concepto de “*ahorro energético*”. Es habitual que muchas personas, incluso dentro del sector, equiparen un certificado de sostenibilidad con un certificado energético. A pesar de que la eficiencia energética forma parte de la sostenibilidad (BREEAM incluye en sus metodologías una categoría dedicada a la eficiencia y el ahorro energético), es necesario poner el foco mediático en otros aspectos igual de importantes como los materiales que se han utilizado, la contribución del edificio a la biodiversidad del entorno, la gestión de los residuos que genera el inmueble o los servicios presentes en la zona que permitan a los usuarios mejorar su calidad de vida.

Por último, existe un reto que debemos afrontar desde el ámbito público y privado del sector de la edificación: las rehabilitaciones. Más de la mitad del parque inmobiliario español está obsoleto y es ineficiente, así que no podemos perder la oportunidad de afrontar estas renovaciones desde un foco sostenible. En BREEAM seguiremos trabajando para que los edificios en los que pasamos gran parte de nuestro tiempo sean saludables y respetuosos con el planeta.

El sector público ha comenzado a elevar las exigencias normativas en materia de eficiencia energética



“EN EL MERCADO NO HAY EXPERTOS DEBIDAMENTE FORMADOS EN ESG”

JAIME PÉREZ LUQUE

DIRECTOR DEL ESCP INSTITUTE OF REAL ESTATE FINANCE AND MANAGEMENT Y PROFESOR DE LA ESCP

El incremento del peso de los criterios de ESG es una transformación imparable en el sector inmobiliario. Jaime Pérez Luque, director del ESCP Institute of Real Estate Finance and Management y profesor de la ESCP Business School, asegura que el papel de la escuela de negocios es concienciar a los líderes en las oportunidades que plantea este nuevo entorno y darles las herramientas para que tomen las decisiones más acertadas para sus empresas. Su máster en Real Estate y ESG va a abordar algunas de las principales tendencias del sector.

¿Cuáles son las principales dudas que tienen los profesionales a la hora de implantar los cada vez más exigentes criterios Environmental Social Governance (ESG)?

Jaime Pérez Luque: La mayoría de los profesionales del sector inmobiliario reconocen que el avance en materia de ESG es una transformación que hay que asumir. Sin embargo, a muchos profesionales les cuesta entender cómo los conceptos ESG pueden transformar su negocio. El principal reto es cuantificar las ideas y propuestas en números. Nuestro objetivo como escuela de negocios es concienciar a los líderes de las oportunidades que tienen por delante e identificar las tecnologías y procedimientos que harán que su negocio tenga éxito.

¿Están las empresas españolas en una buena posición en términos de sostenibilidad en comparación con otros países de nuestro entorno?

J.P.L: Mi sensación es que las empresas españolas van a la zaga en materia de ESG en comparación con sus homólogas francesas, británicas y alemanas. Recientemente, ESG ha irrumpido en el sector inmobiliario español y cada vez son más los profesionales que acuden a nosotros para formarse en esta materia.

¿Les resulta difícil a las empresas encontrar especialistas en estos temas?

J.P.L: En el mercado no hay expertos debidamente formados en ESG, por lo que las empresas suelen designar a alguien de su plantilla para que haga el trabajo. Normalmente se trata de personas con una gran sensibilidad hacia el ESG y buenas intenciones. Nuestro Programa para Ejecutivos pretende jugar un papel transformador a la hora de aprovechar la experiencia y buenas intenciones de estos profesionales con el objetivo último de que tomen decisiones acertadas para sus empresas.

¿Cuál es el perfil de los estudiantes y profesores de su máster en Real Estate y ESG?

J.P.L: Nuestros alumnos tienen una importante experiencia en el sector inmobiliario, pero carecen de una buena formación en *real estate*. La mayoría de ellos tienen una formación académica que no es específica del sector inmobiliario, como arquitectura, ingeniería, marketing o economía. Nuestro objetivo es prepararles para triunfar en un sector tremendamente competitivo y bien formado. Nuestros profesores, de renombre mundial, ocupan puestos de responsabilidad e influencia en sus respectivas empresas y están bien equipados para ofrecer a los estudiantes una formación de vanguardia.

¿Cuáles son las principales tendencias inmobiliarias que se analizarán en el curso?

J.P.L: Los participantes en este programa estarán expuestos a diferentes temas de actualidad como las inversiones y construcción de viviendas asequibles, la gestión resiliente en el sector retail, el desarrollo sostenible de hoteles, las adquisiciones de naves logísticas sostenibles, el mercado de oficinas, los mercados de capitales que canalizar financiación al inmobiliario, las innovaciones en el sector inmobiliario (*PropTech*) y las ciudades inteligentes.



LAS EMPRESAS COTIZADAS Y LA TAXONOMÍA EUROPEA

JANA BOUR

ESG POLICY & ADVOCACY MANAGER DE EPRA



El sector inmobiliario europeo que cotiza en bolsa ha asumido el liderazgo y la responsabilidad en materia de sostenibilidad y elaboración de informes de sostenibilidad. Inicialmente, las EPRA SBPR (Recomendaciones sobre Mejores Prácticas de Sostenibilidad) se diseñaron para ayudar a las empresas a poner en marcha sus informes de sostenibilidad. Por ello, el primer conjunto de SBPR era bastante sencillo y se centraba en un número muy limitado de indicadores medioambientales. Sin embargo, 2023 marca el 12º año de informes de sostenibilidad para el sector inmobiliario cotizado, con SBPR que ahora cuentan con 28 indicadores específicos sobre ESG, lo que demuestra las continuas mejoras de los esfuerzos de las empresas en materia de transparencia y comparabilidad de sus datos ESG.

Observamos un cambio en el mercado que refuerza la posición de los factores ESG en las decisiones de inversión, las estrategias empresariales y la divulgación de información. Aunque el entorno normativo, con la Taxonomía de la UE, el CSRD y la agenda más amplia de las finanzas sostenibles, es sin duda un reto, también está demostrando que mueve la aguja.

Adaptarse al entorno normativo más reciente es siempre un reto importante, aunque hayamos partido con ventaja gracias a la experiencia única del sector en sostenibilidad y elaboración de informes de sostenibilidad. Esa puede ser una gran ventaja, o exactamente lo contrario. Las empresas han tenido sus visiones, han hecho sus deberes y saben hacia dónde quieren mover el negocio. De hecho, un número significativo de empresas inmobiliarias que cotizan en bolsa en Europa tienen ahora objetivos de

emisiones netas de carbono cero para 2050, muchos de los cuales incluso se fijan en los tres ámbitos con verificación externa. Sin embargo, los responsables políticos se encuentran en una fase en la que la atención de las normativas clave se centra en lo que ya es ecológico. El reconocimiento de los líderes en sostenibilidad es necesario y está bien situado en la agenda de las finanzas sostenibles. Sin embargo, el objetivo más factible, impactante y fructífero es financiar la transición a cero emisiones netas. Sería un error en nuestros esfuerzos conjuntos para llevar al mundo hacia el objetivo de París, si se descuida la financiación de la transición a *Net Zero*. La legislación crucial para ayudar a conseguirlo es la Taxonomía de la UE. Veamos más de cerca por qué esto parece todavía un reto.

La Taxonomía de la UE es una normativa única. En términos sencillos, se trata de un sistema de clasificación de inversiones ambientalmente sostenibles. Suena bastante sencillo, sin embargo, plantea muchos retos, sobre todo porque se trata de un concepto muy innovador. Además, es un reglamento que ocupa un lugar central en todas las normas sobre finanzas sostenibles, ya sean los Bonos Verdes de la UE, el SFDR, la MiFID II, etc. Los principales retos en su aplicación son conceptuales.

En primer lugar, la Taxonomía de la UE aún no está completa. Por lo tanto, solo define una parte de las inversiones sostenibles desde el punto de vista medioambiental y deja que el mercado defina el resto. Se puede pensar que esta posición puede ser beneficiosa, sin embargo, es mucho más incómoda porque casi con toda seguridad es solo temporal. En consecuencia, la Taxonomía de la



La Taxonomía solo define una parte de las inversiones sostenibles desde el punto de vista medioambiental y deja que el mercado defina el resto

UE ya está definiendo una parte, pero también está dejando al mercado dándole vueltas al resto, dudando en avanzar a la espera de una nueva normativa que pueda definir lo que ya ha hecho de forma ligeramente diferente. El entorno normativo desconocido, la indecisión de los responsables políticos y el carácter incompleto de la normativa están creando un conjunto excepcional de retos para que las empresas inmobiliarias cotizadas anticipen y gestionen sus riesgos futuros. Vemos un paradigma similar con la aplicación del SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation) por parte de la comunidad inversora. Un día se enfocan ciertas disposiciones de una determinada manera, pero al día siguiente el regulador dice '¡Oh, non, esto no es duradero Monsieur!'

En segundo lugar, la Taxonomía de la UE plantea una cantidad sorprendentemente alta de asuntos pendientes, en el sentido de que muchas áreas no están claras y requieren orientación adicional, ya sea de la propia Comisión Europea o de organizaciones empresariales como la EPRA (European Public Real Estate Association). Por ello, y tras un amplio compromiso con miembros selectos, EPRA publicó en octubre de 2022 las directrices "EU Taxonomy alignment in listed Real Estate". Proporcionan una guía práctica para determinar si las actividades inmobiliarias cotizadas son sostenibles desde el punto de vista medioambiental según los criterios de la Taxonomía de la UE. Desde la publicación de las directrices y el seminario web que las acompaña con el fin de ayudar al sector inmobiliario cotizado a navegar por las complejidades de la presentación de informes con arreglo a la Taxonomía de la UE, EPRA ha recibido numerosas preguntas en las que se solicitaban más explicaciones sobre determinadas partes de la Taxonomía de la UE. EPRA publicó entonces el documento de preguntas frecuentes con una respuesta, aunque sigue recibiendo muchas más cuestiones que requerirán una mayor orientación normativa.

Y, por último, la Taxonomía de la UE no reconoce ciertas actividades transitorias vitales, como las renovaciones, en todo su

potencial para contribuir significativamente a la mitigación del cambio climático. ¿Por qué es importante? Las empresas inmobiliarias que cotizan en bolsa, como cualquier otra, pueden utilizar la Taxonomía de la UE para evaluar hasta qué punto su cartera es ecológica. Esto permite a los inversores evaluar los resultados actuales de una empresa en materia de sostenibilidad (mirando la cifra de facturación de la Taxonomía) y también atraer a nuevos inversores que financien su transición hacia una futura y mayor sostenibilidad (mirando el plan de CapEx de la Taxonomía). El objetivo de la transición verde es asegurarse de que toda la cartera sea reconocida como más sostenible en el futuro (mostrando en la cifra de facturación de la Taxonomía). Sin embargo, cuando se planea invertir en renovaciones (plan CapEx), el resultado de dichas reformas no se traducirá necesariamente en una cartera inmobiliaria más ecológica, al menos no según los informes de Taxonomía. Todo ello simplemente porque equiparar el rendimiento energético del edificio renovado al del recién construido no parece posible ni financieramente viable. Así pues, el Reglamento sobre Taxonomía de la UE está fallando en el aspecto de atraer capital para financiar la transición ecológica en el sector inmobiliario.

Como ya se ha mencionado, la Taxonomía de la UE solo aborda hasta ahora una pequeña parte del universo ESG y muchos inversores la tratan como tal. La comunidad inversora ve, reconoce e incluso busca todos los esfuerzos en materia de sostenibilidad, en particular los que encaminan a las empresas hacia sus objetivos de cero emisiones netas. Puede que a los responsables políticos de la UE les lleve más tiempo permitir los flujos de capital en esa transición mediante un marco regulador bien diseñado. Sin embargo, ya están en marcha con profundos debates. Mientras tanto, el sector inmobiliario cotizado de Europa sigue liderando esta transformación y construyendo una economía más sostenible para todos nosotros.

La normativa no reconoce ciertas actividades transitorias vitales, como las renovaciones, en todo su potencial para contribuir significativamente a la mitigación del cambio climático



“TODO APUNTA A QUE LOS EDIFICIOS QUE NO SEAN SOSTENIBLES NO SE VAN A PODER ARRENDAR”

FERNANDO RAMÍREZ
DIRECTOR DE MERLIN PROPERTIES

Merlin Properties se ha marcado como objetivo reducir en un 80% la huella de carbono de sus activos. Además, está siendo pionera en establecer cláusulas verdes en sus contratos. Fernando Ramírez, director de Merlin Properties, explica cómo la compañía va a conseguir alcanzar sus ambiciosos objetivos.

¿Cómo está avanzando la emisión de los bonos verdes?

Fernando Ramírez: La compañía ha hecho un gran esfuerzo en materia de sostenibilidad en toda su cartera de edificios y lo que hemos hecho es acompañar la deuda con lo que se estaba realizando en los activos. En la cartera de propiedades buena parte de las inversiones está encaminada a mejorar la eficiencia energética y reducir la huella de carbono y hemos pretendido que eso se financie con deuda verde. Por eso lanzamos en mayo de 2022 un programa de conversión de todos los bonos que teníamos ya en circulación para transformarlos en bonos verdes. Supuso la transformación de 4.000 millones de euros en bonos verdes. Esto significa que esta deuda se va a destinar a financiar la cartera verde de activos, con una serie de requisitos establecidos en el programa. Cuentan con un cierto nivel de certificado LEED y BREEAM o tienen un desempeño energético por debajo de la media, siguiendo ciertos indicadores de sostenibilidad. Ese programa también sirve para futuras emisiones de deuda de la compañía que quieran hacerse en formato verde.

La sociedad va financiando su pasivo según van venciendo bonos previos. Está muy bien financiada y muy a largo plazo, por lo que a corto no se prevén nuevas emisiones de deuda.

¿Cómo se está avanzando para conseguir los objetivos de descarbonización de la compañía?

F.R: Hemos hecho un ejercicio activo a activo para ver dónde estaba la huella de carbono de cada inmueble de la compañía y qué inversiones había que acometer para reducirla lo máximo posible. Este análisis se realizó en 2021 y 2022. Se calculó dónde estaba la huella de la compañía, se sumaron todas las inversiones y hasta dónde se reduciría la huella una vez acometidos esos desembol-

sos. Esto nos sirvió para lanzar el Camino a Neto Zero en mayo de 2022. Partimos de una huella de carbono de todos los activos sumados de 22.700 toneladas de CO₂ y el compromiso es que en 2030 esa huella se haya reducido a 3.000 toneladas. Esto implica una reducción del 80% para quedarnos en la huella inevitable.

¿Cómo está afectando al sector la Taxonomía europea?

F.R: La Taxonomía viene a regular lo que se van a considerar actividades verdes. Va a impulsar que las compañías sean más sostenibles y que la deuda de los bancos vaya a actividades responsables. Es una normativa compleja, sofisticada y muy técnica. La Asociación que representa a todas las cotizadas inmobiliarias europeas, EPRA, ha tenido un diálogo directo con la Unión Europea para observar la Taxonomía europea en el apartado inmobiliario. Estamos empezando a asimilar cómo sería su aplicación a la compañía. Por el tamaño de Merlin Properties no se nos va a aplicar hasta 2025 y no habría que reportar hasta 2026. Tenemos tres años para adaptarnos a todas las características que define.

“Hemos lanzado desde enero de este año una cláusula verde en nuestros contratos, a través de la que vamos a dar una bonificación en la renta si el inquilino nos justifica con una serie de parámetros que está siendo eficiente”



¿Hay que ser mucho más ambicioso para alcanzar los objetivos de 2030 y 2050?

F.R: Hay una conciencia global de que el planeta tiene que cuidarse. Sin embargo, la descarbonización es muy intensiva en dinero. Lo realista que sean los objetivos depende de cuánto ayuden las administraciones públicas en estas inversiones. También depende de dos cuestiones. La atmósfera no es segmentable, por lo que o todos estamos alineados o los esfuerzos de un país solo son baldíos. Si hay naciones que no se lo toman en serio el daño es para todos. La mayoría de las emisiones vienen de China, Estados Unidos e India, que están menos comprometidos que Europa. De forma más concreta, el 70% de la huella de carbono que emiten los inmuebles tiene que ver con la actividad de los inquilinos. El propietario puede crear un edificio impoluto en materia de eficiencia energética, pero no se puede imponer qué ocurre en espacio que arrienda el inquilino. El desafío es conseguir que el ocupante se una al esfuerzo de ser energéticamente eficiente en el uso de su espacio.

Hemos lanzado desde enero de este año una cláusula verde en nuestros contratos, a través de la que vamos a dar una bonificación en la renta si el inquilino nos justifica con una serie de parámetros que está siendo eficiente. Vamos a descontar parte del precio del alquiler si cumple una serie de requisitos que implican que reduzcan su huella de carbono a la mínima expresión.

En el sector residencial también hay mucha huella, pero no se puede obligar al ciudadano a que tenga que acometer ciertas inversiones para hacer su hogar más eficiente.

¿Cómo están respondiendo los inquilinos a esta bonificación verde?

F.R: La cláusula verde parte de un diálogo con los principales arrendatarios de la compañía. Queremos que los objetivos que les hemos marcado para llegar a tener esa bonificación sean realistas. Que no sean ni fáciles ni inalcanzables para que exista un compromiso de verdad. Los operadores aplauden la iniciativa. En este año vamos a medir los resultados, porque una cosa es firmar la cláusula y otra obtener la bonificación. En unos meses podremos comprobar cómo ha funcionado la implementación.

¿Cómo siguen avanzando las certificaciones de sostenibilidad de sus inmuebles?

F.R: En 2015 lanzamos nuestro programa de certificaciones LEED y BREEAM. Se han invertido muchos recursos en tener prácticamente el 100% de la cartera certificada. A día de hoy tenemos el 100% de los centros comerciales certificados y el 93% de las oficinas, así que estamos cerca de conseguir el ambicioso objetivo que nos planteamos. Además, no nos hemos ceñido solo a estas certificaciones de sostenibilidad, sino que tenemos un programa de acreditación en accesibilidad con el sello AIS y estamos comprometidos



con el bienestar de los usuarios a través de la certificación WELL. Además, tenemos sellos ISO 14001 y 50001 que son las de gestión ambiental y gestión energética.

¿Cómo están impulsando la movilidad sostenible?

F.R: Tenemos un programa de lanzaderas a disposición de los usuarios de nuestros edificios o para la llegada a los centros comerciales, que fomenta que la gente no use su vehículo propio. Una iniciativa más amplia es el Merlin Hub, a través de la cual damos soluciones de movilidad a los usuarios de los edificios que están concentrados en una zona. Incluyen lanzaderas, patinetes eléctricos y vehículos eléctricos, también en formato de *carsharing*. Hay una aplicación a través de la cual todas estas soluciones están a disposición del usuario.

¿Un activo que no cumpla con estos requisitos corre el riesgo de quedar fuera del mercado?

F.R: Todo apunta a que los edificios que no sean sostenibles no se van a poder arrendar, como ya ocurre en mercados como Londres, que ya ha impuesto que los edificios que estén por debajo de cierta certificación energética, no se podrán alquilar a partir de 2030. Es un camino sin retorno porque va a llegar un momento que, bien de forma normativa o a través de los inquilinos, los edificios no se van a arrendar.

LA SOSTENIBILIDAD EN LAS VIVIENDAS DE PREMIER ESPAÑA, EL CAMBIO EN LA OBRA NUEVA

ELABORADO POR PREMIER
PARA OBSERVATORIO INMOBILIARIO



La sostenibilidad en el sector inmobiliario es un tema de gran relevancia para la estrategia corporativa de Premier España, que opera en los mercados de Madrid y Barcelona. Por ello, desde el año 2014 la promotora se ha focalizado en el diseño y en la construcción de residenciales cuyas viviendas cuenten con la calificación energética A.

El impulso que la compañía ha dado a la sostenibilidad en sus promociones ha llevado a Premier a convertirse en la primera empresa promotora en construir un edificio residencial con el sello BREEAM en la Comunidad de Madrid. En concreto, Residencial Marsella, un complejo de 40 viviendas en el Ensanche de Vallecas, consiguió este certificado de construcción sostenible.

LA SOSTENIBILIDAD DEL HOY Y DEL MAÑANA

En la actualidad, Premier tiene en comercialización 10 residenciales en Madrid, así como cinco en Barcelona, y todos ellos cuentan con

calificación energética A en emisiones. Pero ¿qué medidas ha tomado la promotora para conseguirlo?

Con el firme propósito de ser cada vez más sostenibles, Premier utiliza el doble aislamiento térmico de fachadas. Otro elemento común que comparten sus viviendas con calificación energética A es la aerotermia, un sistema de calefacción, refrigeración y agua caliente sanitaria en el hogar. Una innovadora solución tecnológica que fusiona la electricidad, mecánica y química y que aprovecha la energía ambiental del aire exterior para la climatización.

Un sistema invisible y limpio que va alineado con los requisitos para que una vivienda consiga la calificación energética A es la instalación de un suelo radiante - refrescante. Con esta solución, se consigue la climatización del hogar mediante un sistema de tubos que se instala debajo del suelo de la vivienda. A parte de ser una medida silenciosa, aumenta



la sensación de confort, ya que no genera corrientes de aire. Al mismo tiempo, no se interpone en la estética de ninguna de las estancias de la vivienda, ya que no es perceptible y se traduce en un aumento del espacio útil de la vivienda, en comparación con otros hogares que cuentan con los tradicionales radiadores o aires acondicionados.

Para la aerotermia, la instalación de un suelo radiante es una elección que mejora considerablemente el rendimiento de este sistema, ya que trabaja con bajas temperaturas, si se compara con una calefacción a través de radiadores, lo que confiere una mayor inercia térmica del sistema.

Otro elemento en materia de sostenibilidad es la elección de la carpintería exterior, que puede ser de aluminio con rotura de puente térmico o PVC y vidrio con múltiple acristalamiento y tratamiento específico. Además de ser una parte estratégica en la estética del edificio, tiene la misión de garantizar el aislamiento acústico de la vivienda, así como el térmico. Este último aspecto en pro del cuidado del medio ambiente implica también un ahorro importante en la economía doméstica. En palabras de Sandra García, directora técnica de la compañía en Madrid, *"el material de las ventanas garantiza una temperatura estable en el interior de la vivienda, reduciendo la necesidad de consumir calefacción y aire acondicionado"*.

Las viviendas eficientes energéticamente marcan la diferencia para Premier, construyendo unas viviendas en las que se garantizan unas emisiones bajas en CO₂ y un consumo energético óptimo. Conseguir la calificación más alta en emisiones implica mejoras de la ventilación mecánica con motores individuales por vivienda. De esta forma, se puede mantener la ventilación óptima en toda la vivienda, evitando que con el paso del tiempo aparezcan mohos o condensaciones.

"No tenemos planeta B. Sin duda, una frase muy recurrente, pero que cada vez ha calado más en las personas, incluso cuando buscan un hogar de obra nueva. Que una vivienda cuente con la óptima eficiencia energética es uno de los puntos importantes en el momento



de decidir la compra de un inmueble, ya que incide en el confort y bienestar económico del cliente, así como en el bienestar ambiental", afirma Raúl Rubio, director de promociones de Madrid.

LA EFICIENCIA EN LOS CHALETS DE PREMIER ESPAÑA

Los últimos años la promotora inmobiliaria ha vuelto a diversificar su estrategia reabriéndose al mercado de viviendas unifamiliares. En estos momentos, Premier está comercializando cuatro promociones de chalets en la Comunidad de Madrid desde las que también impulsa la sostenibilidad. Un total de 123 viviendas en Alcalá de Henares, Julián Camarillo, Paracuellos del Jarama y Pozuelo de Alarcón, es decir, Residencial Casablanca con 45 unidades, Residencial Alcazaba (39 viviendas), Residencial Besaya (26) y Residencial Itaca con 13 unidades.

Estos conjuntos residenciales que han sido diseñados con la colaboración de estudios de arquitectura de reconocido prestigio a nivel nacional y con la implicación de *partners* de la talla de Grato y Porcelanosa, entre otros. Premier busca socios que vayan alineados con sus valores corporativos y medioambientales con el firme propósito de levantar proyectos con la certificación energética A. Al mismo tiempo, cuida elementos imprescindibles para los futuros propietarios como la calidad, el confort y la personalización. Prueba de ello es su programa de libre elección de acabados a través del que, junto con sus *partners*, Premier ofrece una variada gama de combinaciones y elementos para que cada vivienda esté al gusto de cada persona.

Así, la compañía apuesta por una construcción de calidad, con todas las garantías y con el máximo confort. Por lo que las medidas que adoptan en materia de sostenibilidad tienen el foco puesto en el largo plazo de sus residenciales para una mejor experiencia de cliente.





“EN MATERIA DE EFICIENCIA ENERGÉTICA LA NORMATIVA MARCA EXIGENCIAS MÍNIMAS, PERO NO LÍMITES”

LUIS MATEO

DIRECTOR GENERAL DE LA ASOCIACIÓN NACIONAL DE FABRICANTES DE MATERIALES AISLANTES (ANDIMAT)

En cuestiones de sostenibilidad, Luis Mateo, director general de la Asociación Nacional de Fabricantes de Materiales Aislantes (Andimat), anima a ser ambiciosos. También se muestra preocupado por que el ritmo de concesión de ayudas de los fondos europeos no sea el suficiente y espera que 2023 sea el año en el que todos los proyectos iniciados puedan completarse con éxito.

Las políticas europeas de eficiencia energética de edificios se apoyan en la reducción de la demanda, ¿sobre qué elemento es prioritario actuar en una vivienda para no perder energía?

Luis Mateo: Indudablemente cualquier mejora que hagamos en el edificio, por pequeña que sea, va a reducir la demanda. Incluso con la colocación de unos simples burletes en puertas y ventanas ya veremos mejorada la eficiencia y el confort. Pero si hay una medida que, por encima de todas, proporciona ahorro y bienestar a los ciudadanos es la actuación sobre la envolvente. Con la calculadora en la mano, está demostrado que la rehabilitación de fachadas y cubiertas es la forma más rápida, eficaz y rentable de disminuir la demanda energética del edificio.

Y dentro de las actuaciones que podemos hacer interviniendo sobre la envolvente, la más prioritaria sería la instalación de un buen sistema de aislamiento que nos va a ayudar a conseguir una temperatura de confort en el interior, disminuyendo la necesidad de climatización del inmueble (calefacción y aire acondicionado), que es la mayor responsable del consumo energético y de la emisión de gases contaminantes a la atmósfera.

¿El ritmo en rehabilitación de edificios y viviendas es el deseado? ¿Qué consecuencias puede tener para España no agotar las ayudas de los fondos *Next Generation* destinadas a la rehabilitación energética?

L.M: Estamos un poco preocupados por el ritmo tan lento en la concesión de ayudas. Las comunidades autónomas están recibiendo

expedientes de obras para los distintos programas de rehabilitación, pero el ritmo de resolución y concesión de las ayudas es muy lento. Sin duda, esto desincentiva a los usuarios.

Esperamos que 2023 sea el año definitivo y que todos los procesos iniciados y otros muchos más puedan llevarse a cabo sin problemas. Todos saldremos ganando.

La preocupación de un país debe estar en qué puede pasar si no hay fondos suficientes para atender todas las demandas de subvenciones de ayudas. El caso contrario, que no se lleguen a agotar los fondos *Next Generation* por falta de peticiones, sería un fracaso absoluto.

¿Cómo se puede medir y controlar que las obras de rehabilitación de un edificio beneficiado con los fondos europeos se han ejecutado correctamente?

L.M: Ya existe la obligatoriedad de un certificado de eficiencia energética del edificio en su estado actual y otro tras la intervención. Ambos deben estar firmados por técnicos competentes. Desde Andimat, además, solicitamos la emisión de un informe de control y verificación común, realizado por una tercera parte independiente que acredite el cumplimiento de las actuaciones en cuanto a la reducción de la demanda y el consumo de energía.

Creemos que debería establecerse la obligatoriedad del seguro trienal que, en la actualidad, tiene carácter voluntario en la Ley de Ordenación de la Edificación (LOE), y que ofrece una herramienta



de control para asegurar que se cumplen los requisitos de Código Técnico de la Edificación (CTE).

Andimat colabora con la Oficina Verde del Ayuntamiento de Madrid para concienciar sobre la importancia de la eficiencia energética y la sostenibilidad en el entorno residencial, ¿qué es lo que más preocupa al ciudadano que acude a este centro? ¿La rehabilitación de su vivienda o edificio está entre sus prioridades?

L.M: Las mayores consultas de los ciudadanos son sobre los procesos para la obtención de las ayudas. Muchas veces la excesiva burocracia que requiere la concesión de este tipo de aportaciones asusta a los ciudadanos que creen que el proceso va a ser demasiado difícil o engorroso.

También hay muchísimas personas que ignoran la existencia de estas ayudas, por lo que es fundamental que se lleven a cabo campañas de difusión, sobre la posibilidad de solicitarlas, y de concienciación, con las ventajas y beneficios de rehabilitar energéticamente nuestras viviendas.

Pese a que la última actualización del CTE es de 2019, ¿cree que se debería de revisar nuevamente la normativa para mejorar las condiciones térmicas de los inmuebles?

L.M: Con la actualización del CTE en 2019 se consolidaron las exigencias en materia de aislamiento. Los cambios aplicados en la normativa perseguían la mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad tanto de nuevos edificios, como de inmuebles rehabilitados.

Esta mejora de la eficiencia energética ha conllevado la utilización de mayores espesores de aislamiento (entre 5 y 17 centímetros, según las zonas climáticas). Este incremento ha supuesto, en las nuevas edificaciones, una reducción del consumo de energía primaria no renovable de en torno a un 40% de media.

Pero existe un claro margen de mejora. Pueden aumentarse las actuales exigencias y alinearnos con los países de nuestro entorno más avanzados en materia de eficiencia energética de edificios. En cualquier caso, en Andimat siempre decimos que la normativa nos marca unas exigencias mínimas que debemos cumplir, pero no establece límites. Cuanto mayor sean las medidas de eficiencia energética implementadas, mejores resultados de ahorro energético y confort conseguiremos. Seamos ambiciosos.



El Gobierno está trabajando en los Certificados de Ahorro Energético (CAE), que permitirán al mercado mejorar las inversiones en eficiencia energética. Estos CAE incluirán unas fichas del catálogo de actuaciones de cada uno de los elementos que pueden incidir en el ahorro, ¿cómo deberían ser las fichas dedicadas al aislamiento?

L.M: Recientemente el Consejo de Ministros, a petición del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico (MITECO), ha aprobado el Real Decreto que regula el sistema de Certificados de Ahorro Energético (CAE). Esta nueva herramienta persigue que se alcancen los objetivos de ahorro de energía comprometidos con la UE de un modo flexible y más eficaz y llevan funcionando con éxito desde hace varios años en diversos países de Europa.

El BOE recoge cómo se desarrollará un catálogo de medidas estandarizadas de eficiencia energética con cuyas directrices se podrá simplificar la obtención de los CAE. Este catálogo incluirá diferentes fichas con actuaciones tipo y, para cada una de ellas, la metodología simplificada para calcular la cantidad de ahorro anual de energía final correspondiente. En el caso del aislamiento, las fichas compararán la situación de partida con el resultado de incluir el aislamiento para las diferentes soluciones constructivas y calcularán el ahorro de energía obtenido.



LOS EDIFICIOS SOSTENIBLES, UN ESCUDO FRENTE A LA INCERTIDUMBRE

ELABORADO POR JLL
PARA OBSERVATORIO INMOBILIARIO

La sostenibilidad se ha convertido en una herramienta imprescindible para la creación de valor en el sector inmobiliario. En un entorno condicionado por la guerra de Ucrania, la inflación, la subida de los tipos de interés y por un acceso más restringido a la financiación para compañías y particulares, los edificios sostenibles presentan una clara ventaja competitiva y una mayor capacidad de resiliencia.

Esto, junto con políticas gubernamentales y presiones de los propios usuarios cada vez más exigentes en términos de ESG, hacen que inversores y propietarios redoblen sus esfuerzos para alcanzar edificios netos en carbono: la liquidez, el valor, el coste de financiación y la exposición a riesgos en general dependen cada vez más de las emisiones de los inmuebles.

De acuerdo con el informe *"Adaptando los edificios para el futuro"* que hemos elaborado desde JLL, un edificio sostenible y eficiente en el consumo de energía presenta ventajas para propietarios e inquilinos, convirtiéndose en la única alternativa viable para todos los agentes involucrados.

Desde el punto de vista del propietario, operar un edificio sostenible se traduce en menores emisiones de carbono, un consumo más eficiente de la energía y una reducción en los costes de financiación

y en el perfil de riesgo. Por su parte, las empresas arrendatarias se benefician de menores costes operativos, incrementan la productividad y el *engagement* con los empleados y, con ello, mejoran la retención y captación de talento.

Sin embargo, de acuerdo con nuestro análisis, la transición hacia un parque inmobiliario más sostenible y eficiente no debe pasar solo por la construcción de nuevos inmuebles sino, muy especialmente, por la modernización del parque ya existente.

UNA INVERSIÓN DE TRES BILLONES DE DÓLARES

Según el informe de JLL, adaptar los inmuebles existentes a los nuevos estándares de sostenibilidad, eficiencia energética y limitaciones de emisiones de carbono, requerirá de una inversión de hasta tres billones de dólares a nivel global. Sin embargo, a pesar de lo abultado de la cifra, la modernización del parque ofrece una oportunidad de revalorización de los inmuebles y un atractivo retorno de la inversión dado el actual desequilibrio entre la demanda de espacios sostenibles y la escasa oferta de estos.

Además, aquellos propietarios e inversores que incrementen la eficiencia de sus activos reducirán su perfil de riesgo en varios ámbitos:



El primero de ellos es la atracción y retención de arrendatarios. Según el estudio, el 74% de las compañías están dispuestas a pagar una prima por instalarse en oficinas sostenibles, lo que les ayuda, a su vez, a cumplir sus objetivos de reducción de emisiones. Por tanto, trabajar en la descarbonización de la cartera inmobiliaria contribuye a atraer a inquilinos de mayor calidad y dispuestos a realizar un mayor desembolso en búsqueda de la sostenibilidad de sus operaciones. Esto redundará en un potencial incremento de los ingresos netos de explotación.

Por otro lado, los propietarios de inmuebles sostenibles ven reducida su exposición a posibles riesgos regulatorios derivados de la introducción de normas europeas y nacionales destinadas a descarbonizar la actividad económica y reducir las emisiones de gases contaminantes. Otro de los aspectos que destaca el informe es que la neutralidad de carbono cada vez juega un papel más relevante en los procesos de *due diligence*.

PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA PARA LA DESCARBONIZACIÓN

Según se detalla en el informe, las actuaciones de descarbonización y modernización de activos implican una inversión significativa, por lo que deben ser cuidadosamente planificadas y analizadas. Cada reconversión es un proceso complejo y debe concebirse con una visión estratégica a largo plazo. En este sentido, las medidas que se deben adoptar para reducir la huella de carbono se clasifican en tres categorías en función de su profundidad:

En primer lugar, las remodelaciones profundas que disminuyen las emisiones de un edificio en un 60% y que incluyen modificaciones arquitectónicas, innovación en nuevos materiales de aislamiento más eficientes, etc.

La segunda categoría, de acuerdo con el estudio, son las actuaciones profundas sobre la estructura mecánica, eléctrica, de fontanería y de los sistemas de climatización de los inmuebles que, entre otros, consiguen reducir la huella de carbono entre un 30% y un 40%.

Finalmente, el informe desgana las actuaciones ligeras, que se centran en la optimización del equipamiento (instalación de luces LED; mejora de los sistemas de gestión de edificios, BMS por sus siglas en inglés; etc.) y que reducen las emisiones entre un 10% y un 15% tanto en edificios terciarios como en almacenes logísticos.

ACELERAR LOS ESFUERZOS

A pesar de las ventajas en términos de ingresos, revalorización de activos y menor perfil de riesgo; queda mucho camino por delante: el informe Adaptando los edificios para el futuro destaca que con el ritmo de descarbonización actual del parque inmobiliario, la neutralidad de emisiones no se alcanzará hasta finales de siglo.

Para adelantar la consecución de este objetivo, en JLL estimamos que los países occidentales deben triplicar sus ratios anuales de modernización de edificios desde el 1% actual hasta, como mínimo, el



PAULA ALBALADEJO

EMEA head of sustainability project & development services de JLL

3%: se espera que, en las grandes metrópolis, cerca del 80% de los edificios de oficinas actuales sigan en uso en 2050.

Además, en las ciudades más desarrolladas del mundo, al menos el 90% del parque de oficinas tiene más de 10 años. La mayoría de estos activos no cumplirían con las normas actuales de eficiencia energética para nuevas construcciones y muy pocos tienen planes para prepararse para una regulación aún más estricta, ya que los gobiernos están empezando a centrar sus esfuerzos en la descarbonización de los edificios existentes.

A esto se une que incluso aquellos edificios finalizados hace poco más de un lustro probablemente no cumplirán las futuras normas de eficiencia energética. Por tanto, para cerrar la brecha, será necesario mejorar la cualificación de los trabajadores y escalar y mejorar las tecnologías disponibles, deduce el estudio.



PUNTOS DE VISTA

1. ¿Cómo esperan que influya la Taxonomía europea en el avance del sector inmobiliario?

2. ¿Los usuarios están verdaderamente reclamando mayores estándares de sostenibilidad o aún no está en sus prioridades?

3. ¿Los activos que no cumplan con los estándares de calidad corren el riesgo de quedarse fuera del mercado?

La Taxonomía europea define las características que debe tener una actividad para ser considerada sostenible y va a ser una herramienta imprescindible para que las inversiones vayan especialmente dirigidas a cumplir con la agenda europea. El mundo de la inversión ha sido clave para arrastrar al resto de los participantes y lo será aún más en un momento en el que la financiación estará cada vez más enfocada a los activos que cumplan ciertos requisitos de sostenibilidad. Las exigencias normativas y de los nuevos consumidores van a hacer que los inmuebles menos eficientes queden fuera del mercado.



**JORGE PEREDA**

director residencial en alquiler Iberia de Grupo Lar

3. El mundo de la inversión ha sido pionero en elevar el nivel de exigencia en materia de sostenibilidad, eficiencia energética y criterios ESG, arrastrando consigo a toda la cadena de valor del sector de la inversión y los desarrollos inmobiliarios.

Ya desde hace unos años, el mercado ha empezado a primar aquellos activos que cumplan con dichos estándares con mejores condiciones de financiación tanto en el mercado de deuda *senior* como en otros instrumentos de deuda como los ya bien conocidos bonos verdes. Nuestro ejemplo más cercano es Lar España, que tras años siendo punteros en materia de ESG fue capaz de cosechar su trabajo con dos emisiones de bonos verdes por valor de 700 millones de euros en 2022.

El mercado del *equity* institucional tiene una clara preocupación por la materia, que se ha visto reflejada en los planes ESG que empiezan a ser habituales en cualquier compañía inmobiliaria con un cierto volumen, no solo en el entorno cotizado. También están empezando a surgir fondos o vehículos de inversión cuyos mandatos están restringidos a activos inmobiliarios que cumplan determinados criterios en materias de ESG, fuera de los cuales no podrán acometer inversiones.

Si tenemos en cuenta todo lo anterior, podemos afirmar que en el entorno actual los activos que cumplan con mejores estándares ESG van a poder financiarse en condiciones más favorables e incluso gozar de una mayor liquidez teniendo acceso a un espectro más amplio de inversores. Si la tendencia continúa en la misma línea, este efecto puede acentuarse llegando a dejar fuera del mercado en el medio plazo a aquellos activos en los que no se lleve a cabo la inversión necesaria para adaptarse a estas nuevas exigencias en materia de sostenibilidad. ●

**ELENA CORREDOR**

*sustainability business
development manager* de Arcadis
España y Portugal

3. Sostenibilidad y ESG se han integrado definitivamente en la gestión de riesgos y en la toma de decisiones de las compañías en todas las fases del ciclo inmobiliario. Ya existe una tendencia al alza en las primas otorgadas a aquellos edificios que cuentan con certificaciones de sostenibilidad o de salud y bienestar y se espera que pase lo mismo con las cuestiones relacionadas con las emisiones de CO₂ de los activos y con los riesgos climáticos.

La Comisión Europea, a través del Pacto Verde para el Clima, ha establecido el objetivo de alcanzar la neutralidad climática en la UE de aquí a 2050 incluyendo la aplicación de, entre otros, el reglamento de Taxonomía europea, y esto provoca que ya se hayan generado una serie de riesgos financieros a la baja asociados al bajo rendimiento energético y a las emisiones de CO₂.

En consecuencia, cuando estos activos lleguen al mercado deberán reflejar de manera transparente tanto su grado de *“obsolescencia en carbono”*, como haber considerado en su precio el montante de inversión necesario para que los inmuebles cumplan con estos estándares.

Por tanto, es necesario definir cuáles son las estrategias climáticas, energéticas y de descarbonización a implementar en cada uno de los activos y portfolios y, además, conseguir que los procesos de valoración contabilicen e incluyan de manera estandarizada tanto los resultados de dichos análisis como los riesgos de transición de los activos. De ese modo, todos los agentes involucrados, incluyendo promotores, inversores, financiadores y aseguradoras, podrán conocer, gestionar y acotar de manera rentable los riesgos detectados, permitiéndoles establecer las estrategias necesarias para conseguir los objetivos de la UE.

Puede que esto suponga un cambio de paradigma, pero estoy segura de que nos permitirá posicionarnos en la línea de, eventualmente, conseguir estos objetivos y con ello un cambio positivo real en el sector inmobiliario. ●

**JOSÉ IGNACIO
MORALES PLAZA**

consejero delegado de
Vía Célere

2. La sostenibilidad es una de las principales prioridades de los clientes, tanto en las transacciones de compraventa, como en las de alquiler. A la hora de buscar un nuevo hogar, elementos como la eficiencia energética tienen un peso creciente en la decisión final de compra, pero todavía no al nivel de importancia que tienen otros factores clásicos como la ubicación, el tamaño o, por supuesto, el precio. Sin embargo, según los últimos datos disponibles de nuestro Observatorio Vía Célere de la vivienda en España, un 65% de los españoles estarían dispuestos a pagar más por una vivienda sostenible frente a una que no lo es. Esto responde tanto a una conciencia medioambiental, que va claramente en aumento en toda la sociedad, como a las ventajas que supone dicha eficiencia en términos de ahorro económico en los consumos energéticos.

Pero el cliente no solo es sensible a la sostenibilidad del producto final, sino que cada vez se interesa más por el proceso constructivo. Según nuestro estudio, un 41% de los españoles le da una máxima importancia a cómo se ha construido su vivienda, mientras que un 53% le da algo de importancia. Esto supone que tan solo un 6% de la muestra encuestada, representativa de la población de nuestro país, no concede ninguna relevancia a la sostenibilidad en el proceso de edificación.

En definitiva, la sostenibilidad ha dejado de ser algo superfluo y poco valorado, pasando a ser uno de los criterios más importantes a la hora de decantarse por una vivienda frente a la de la competencia. Esta tendencia no solo se ve reforzada por nuestros clientes, sino también por nuestros accionistas, nuestros financiadores, las administraciones y nuestros propios empleados. Ser sostenible ha dejado de ser una opción y la buena arquitectura del futuro o es sostenible o, simplemente, no será. ●



BEGOÑA CABEZA

directora en Gloval Engineering



SUSANA MOYA

dirección técnica en Gloval Valuation



GUMERSINDO RUIZ

consejero de Euroval y director de estudios inmobiliarios

3. Analizando en primer lugar el sector residencial, de acuerdo con las necesidades y evolución de la sostenibilidad en las viviendas, no es muy irreal pensar que en el medio plazo las que se incorporen al mercado de compraventa deberán cumplir unos estándares mínimos de eficiencia energética y confort para equipararse al resto de oferta de vivienda nueva, o más actualizada, y para cumplir unos estándares de sostenibilidad cada vez más requeridos por la legislación y demandados por los usuarios. Esto supondrá un hándicap para aquellos particulares cuyas viviendas no estén actualizadas en materia de sistemas de eficiencia energética y quieran ofrecer su vivienda en alquiler o venta, ya que obligará, en muchos casos, a hacer frente a costes imprevistos.

En otros sectores, vemos que puede ocurrir algo similar. El mercado de oficinas se está adaptando a los nuevos requerimientos que conlleva la sostenibilidad, puesto que los empleados demandan que sus lugares de trabajo se encuentren en entornos urbanos que les permitan el acceso rápido en transporte público, bien comunicados, con espacios que cumplan unas condiciones de confort climático y ambiental, y en contrapartida a los días de teletrabajo, reclaman zonas que les permitan socializar y que fomenten las relaciones personales.

Por otra parte, en el sector hotelero, la adaptación a los criterios de ESG demandados por los inversores y los operadores de las diferentes cadenas, favorecen las opciones de inversión, no solo porque los inmuebles sean eficientes desde el punto de vista energético y cumplan unos estándares de confort climático y ambiental, sino porque, además, sus objetivos de S y G se encuentren alineados con los de los posibles inversores u operadores. •

1. En el verano de 2022 el BCE realizó una prueba de resistencia a los bancos de la zona del euro sobre el impacto probable en sus carteras de crédito derivado del riesgo medioambiental. Dentro de estas carteras, el inmobiliario tiene un peso significativo a través del crédito hipotecario y financiación a la construcción. Esto significa que la supervisión espera que los bancos toman en consideración dos tipos de riesgos principales: el de transición, que en el caso del inmobiliario es la adecuación de los inmuebles a la normativa de eficiencia energética en particular y, en general, la reducción del impacto en huella de carbono; y el riesgo por cambio climático en zonas vulnerables a incendios e inundaciones, entre otros. Las pruebas de resistencia incluyen escenarios posibles de riesgo. Como consecuencia de la consideración del riesgo medioambiental, por parte de las entidades se empieza a exigir en las valoraciones de los inmuebles al menos criterios de eficiencia energética, de manera que, si el inmueble no los cumple, la financiación relacionada con el mismo es más difícil. Lo mismo ocurre con las emisiones de bonos con los que el promotor pretenda financiar su actividad. De esta forma, la capacidad de un inmueble para servir como subyacente o garantía en una operación financiera se ve disminuida y, por tanto, puede considerarse que en el mercado tendría menos valor que otro que sí cumpliera con los estándares exigibles. Además, desde el punto de vista de un inversor, el riesgo transicional de adecuar un edificio a una normativa medioambiental cada vez más exigente se traduce en un aumento de la inversión prevista, precisamente para realizar esta adecuación. Por último, en el valor de un inmueble puede considerarse el ahorro por mayor eficiencia energética, proyectado en el tiempo, descontado e incorporado al momento actual. •



**LEYRE ECHEVARRÍA
ICAZA**

directora de sostenibilidad y ESG
de CBRE España

1. La Taxonomía define las características de las actividades económicas para que se puedan considerar sostenibles y tiene como fin incentivar las inversiones necesarias para lograr el cumplimiento de la agenda europea en materia de sostenibilidad.

Cada vez contamos con más herramientas para cuantificar la sostenibilidad en el sector inmobiliario, sin embargo, no contábamos con una referencia clara y unificada en ESG para calificar como sostenibles las actividades de construcción, renovación, explotación o mantenimiento de los activos inmobiliarios ese es precisamente el objetivo de la Taxonomía.

En materia de sostenibilidad ambiental, la Taxonomía define los sectores elegibles y dentro de este sector identifica a su vez una serie de actividades elegibles que comprenden la actividad de la construcción, la renovación de edificios, las actividades de instalación, mantenimiento y reparación de equipamiento de eficiencia energética, estaciones de carga de vehículos, equipamiento de energía renovable, así como la adquisición y propiedad de edificios. Para ser consideradas como sostenibles, las actividades deben, por un lado, contribuir a uno o más de los seis objetivos medioambientales establecidos (mitigación del cambio climático, adaptación al cambio climático, uso sostenible y protección de los recursos hídricos y marinos, transición hacia una economía circular, prevención y control de la contaminación y protección y recuperación de la biodiversidad). Por otro lado, no pueden causar un perjuicio significativo a los otros cinco objetivos ambientales y, finalmente, deben respetar las mínimas salvaguardas sociales.

En materia de sostenibilidad social, el documento se encuentra aún en fase de borrador. Define tres objetivos por cada actividad (trabajadores, comunidades/sociedades, clientes/consumidores) y establece la necesidad de justificar la contribución sustancial a un objetivo, la ausencia de perjuicio significativo al resto y la justificación de garantías ambientales mínimas. Parece que la Taxonomía ambiental y social tendrán una estructura similar, lo cual permitirá unificar los sistemas de clasificación. ●



PAULA ORDÓÑEZ

ESG solutions & corporate
sustainability director de
Savills España

1. Llegar a una definición estandarizada y justa sobre qué es “*ser sostenible*”, concepto que varía significativamente de industria a industria, es el mayor reto al que se enfrenta la UE y el motivo por el que se establece el Reglamento de Taxonomía Europea de Actividades Sostenibles.

Taxonomía es, según la RAE, una “*ciencia que trata de los principios, métodos y fines de la clasificación. Se aplica en particular, dentro de la biología, para la ordenación jerarquizada y sistemática, con sus nombres, de los grupos de animales y de vegetales*”. De este modo, aplicada a la sostenibilidad, es la guía de referencia de actividades que pueden ser consideradas sostenibles en la UE.

Para el *real estate*, la Taxonomía ha definido una serie de criterios y acciones que debemos cumplir para que los activos puedan ser clasificados como sostenibles. Estos criterios ayudan a la industria a seguir un mismo camino y evitar el *green-washing*. Son criterios ambiciosos y contemplan desde la evaluación de riesgos climáticos, la calificación energética y las cero emisiones de los edificios hasta los materiales y procesos de construcción de distinto modo en nueva construcción, rehabilitación o si nos referimos a actividades vinculadas a la propiedad y gestión de activos.

¿Es la Taxonomía algo de obligado cumplimiento? Regulatoriamente, todavía no. Pero aquí entran las reglas de la oferta y la demanda para la sostenibilidad de un activo en el mercado. Adelantarse en la adecuación a la Taxonomía es una ventaja competitiva a la hora de obtener financiación y mejorar la liquidez del activo a corto, medio y, por supuesto, largo plazo.

La UE ha vinculado una estrategia de finanzas sostenibles a este sistema de clasificación y son muchos ya los inversores y las compañías que están usando la Taxonomía como criterio para sus inversiones y planes estratégicos socialmente responsables. ●

**JULIÁN BENEGASI***co-founder partner architect*
de Cabana

2. Aún no está en sus prioridades, no al menos de la mayoría, pero cuidado porque lo estará muy pronto.

Quizá no hemos llegado al punto de que sea un camino crítico en la toma de decisión, pero nos enfrentamos a una evolución exponencial y no proporcional en este aspecto por parte de los usuarios.

Lo cierto es que, tras la pandemia, un hecho que se veía venir se ha acelerado y pronto llegaremos a un escenario de conciencia global o colectiva, más potente del ya existente, en el cual estos usuarios puedan llegar a tomar decisiones de compra por la política ESG de las empresas y los activos en los que invierten. A veces se nos olvida que la adquisición de una vivienda, ya sea en régimen de alquiler o, en mayor medida, en compra del activo, no deja de ser una inversión y probablemente la de mayor calado en la vida de gran parte de los usuarios.

Es por ello por lo que no debe de extrañarnos y más en ciertos niveles económicos, que los usuarios tengan muy en cuenta los motivos por los cuales entran a formar parte de un “Club”, donde se genera una especie de sentimiento de pertenencia que la mayoría de los usuarios buscan y donde han de sentirse cómodos con los valores que transmiten, no solo su promoción concreta en primer lugar, sino la empresa que hay detrás en términos más generales.

Esta realidad se acentuará y se verá reforzada, cuando promociones que cumplan ciertos estándares de sostenibilidad vean repercutido este esfuerzo en el precio de una hipotética venta futura del hoy comprador. ●

**JORGE ALONSO***business development manager*
de Chapman Taylor

3. Estamos de enhorabuena, pues es tiempo de esperanza y de transformación inmobiliaria con un grado más elevado, y necesario, de conciencia planetaria. Esto ha dejado de ser una opción y, a pesar de que el reto tiene su complejidad, esta situación ya no es la que era, esto es, un cambio real para estar dentro del mercado inmobiliario. No hay opción B, la Taxonomía que promulga la UE es buena prueba de ello y, a nivel inversor, estamos muy cerca de excluir del mercado a los activos que no se diseñen o rehabiliten dentro de estos parámetros globales de responsabilidad sostenible.

Creemos que los criterios ESG de un activo o lo que entendemos por sus factores medioambientales, sociales y de gestión (denominados en Chapman Taylor desde sus orígenes como diseño responsable) ya no son una opción para que los activos inmobiliarios sean considerados dignos del mercado, sino para que sean acordes a un futuro que demanda mejores criterios con todo tipo de recursos, empezando por los humanos, siguiendo por el cuidado de nuestro entorno y terminando por una gestión eficiente de tiempos y recursos. ●



ALEX BOSERMAN

responsable de marketing
de Zennio



MIGUEL DEL CASTILLO

ingeniero de prescripción y
responsable del Departamento
de Soporte Técnico



CARLES CASTELLA

responsable de sostenibilidad
de Grupo Siber

2. Desde Zennio, como empresa dedicada a la tecnología domótica KNX enfocada en mejorar la eficiencia energética, y, por tanto, la sostenibilidad, hemos observado cómo nuestros clientes y prescriptores están cada año más mentalizados sobre estos temas. Concienciar sobre el ahorro energético, en nuestro caso, no es sinónimo de aumentar la inversión, sino de monitorización, de automatización de procesos, de detección a través de sensores de posibles puntos de fuga, de generación de escenas preprogramadas o de automatismos que eviten el despilfarro energético.

Sabemos que la implantación de la tecnología conlleva ciertos costes, sin embargo, cuando nuestros clientes ven cómo se reduce notoriamente la huella de carbono por el menor consumo energético, además del ahorro que esto produce, se conciencian de que no es un gasto banal, sino una inversión a futuro y en ese momento están más dispuestos a optar por este tipo de soluciones para fomentar la sostenibilidad.

En una gran cantidad de proyectos que gestionamos hemos sido testigos de cómo los propietarios, gestores, promotores, arquitectos, etc. de las nuevas promociones, hoteles, oficinas y todo tipo de instalaciones, reclaman esta eficiencia energética y, gracias a empresas como Zennio y su tecnología de automatización, control y monitorización, hoy en día está al alcance de todos. Así que podemos afirmar sin miedo que la sostenibilidad, en el caso del sector inmobiliario, es uno de los pilares en tendencia que más ha crecido en los últimos tiempos y vaticinamos que esto es solo el principio, ya que dará mucho que hablar en los próximos años. ●

1. La sostenibilidad es clave para el sector inmobiliario de nuestro país. No se trata de una opción sino de un imperativo en línea con los objetivos de descarbonización de la Unión Europea. Además, los ciudadanos demandan cada vez más viviendas sostenibles, más respetuosas con el medio ambiente, donde sea posible gozar de confort, minimizando el impacto ambiental y también la factura de la luz.

Tal como exponen desde la Comisión Europea, los edificios son el mayor consumidor de energía de Europa, ya que utilizan el 40% de la energía y actualmente generan el 36% de las emisiones de CO₂, un hecho debido a que la mayor parte de edificios en Europa no son eficientes y utilizan principalmente combustibles fósiles. Por tanto, en este contexto, se hace evidente que gran parte del parque inmobiliario requiere ser rehabilitado para avanzar hacia el objetivo de cero emisiones.

La Comisión propone que a partir de 2030 todas las nuevas edificaciones sean cero emisiones e incluso demanda que los nuevos edificios públicos lo sean antes, desde 2027. Asimismo, se proponen nuevas normas mínimas de eficiencia energética, que exigirían que el 15% menos eficiente de las edificaciones de cada Estado miembro se rehabilite para maximizar el potencial de descarbonización y conseguir la neutralidad de emisiones en el horizonte de 2050.

Sin duda, el marco regulatorio y el mercado avanzan hacia un futuro marcado por la sostenibilidad, un escenario donde los edificios deben consumir la mínima energía y apostar por las fuentes renovables, siendo cero emisiones. Por tanto, aquellos activos que no obtengan certificaciones de sostenibilidad serán menos atractivos, requerirán un mayor gasto energético y correrán el riesgo de quedarse fuera del mercado. ●



JUDITH MASIP

responsable de sostenibilidad e ingeniera y servicio técnico de Uponor Iberia

3. Uno de los grandes retos a los que se enfrenta el sector inmobiliario es la sostenibilidad, no solo enfocada en las nuevas construcciones, las cuales apuestan en su mayoría por una gran eficiencia energética, sino en el parque inmobiliario ya existente, el cual se encuentra obsoleto en términos de eficiencia energética.

El problema no solo se produce en nuestro país, es común en toda Europa. Prueba de ello son los Fondos Europeos *Next Generation*, destinados a la rehabilitación de edificios para su mejora energética.

Esta deficiencia ha provocado la demanda por parte de los usuarios, mercado e instituciones de soluciones sostenibles. Incentivando que muchas empresas proveedoras del sector como Uponor se hayan planteado la búsqueda de soluciones más eficientes y sostenibles.

La demanda se ha convertido en una necesidad, en gran parte debido a la crisis energética que está atravesando Europa, y que ha puesto el foco en contar con viviendas que no dependan de combustibles fósiles para su climatización y funcionamiento. O las empresas del sector de la construcción ofreceremos soluciones sostenibles o poco a poco nos iremos quedando fuera del mercado.

Algunos ejemplos de cómo las empresas de la construcción pueden ser sostenibles es mediante el uso de materiales que ya lo sean, como son nuestras tuberías PEX Pipe Blue, basadas en materiales de origen biológico. Otra forma es teniendo presente las DAPs (Declaraciones Ambientales de Producto), ya que gracias a ellas podremos estar seguros del impacto medioambiental de los materiales para elegir los más idóneos bajo el prisma de la sostenibilidad. Sobre todo optar por soluciones que técnicamente aportan reducciones en el consumo energético y de recursos reconocidas por instituciones reputadas como es el caso de la comisión técnica de FEGECA en relación al uso combinado de la aerotermia con la climatización por superficies radiantes. ●



RAMIRO GARCÍA

TC Manager Spain /R&D
Manager Sika

1. La Taxonomía europea permitirá que se pueda definir la sostenibilidad de los edificios construidos y rehabilitados, basándose en los objetivos de mitigación y adaptación al cambio climático y en otros desafíos ambientales que puedan surgir a corto y medio plazo.

Para ello, fija unos criterios que establecen qué es una actividad económica sostenible y, por tanto, susceptible de recibir la financiación o inversión pública y privada necesaria para desarrollar el proyecto.

En la medida en que la Taxonomía verde europea penetre en el sector de la edificación y clasifique las inversiones en sostenibilidad, que como actividad económica tiene sus propios criterios de verificación en la reducción del impacto ambiental, el compromiso de las empresas será mayor.

Según un estudio de Green Building Council España (GBCe), en la actualidad, el mercado inmobiliario todavía no ha procesado correctamente los criterios establecidos en la Taxonomía de la Unión Europea principalmente por dos factores: la escasez de datos que permitan demostrar su cumplimiento y el hecho de que algunos criterios no puedan cumplirse en su formulación inicial.

Este mismo estudio demuestra que los criterios pueden ser demasiado ambiciosos en sus inicios para el sector inmobiliario español, ya que únicamente se cumplen en aquellos proyectos residenciales con certificados de sostenibilidad con una alta clasificación. Sin embargo, hay que tener en cuenta que la implantación de los requisitos es relativamente reciente y el sector necesita un periodo de adaptación.

En Sika creemos que, además de un reto, el cumplimiento de la Taxonomía verde es una oportunidad única para promover la transformación de la edificación hacia un modelo sostenible y eficiente. ●



“WELL VA MÁS ALLÁ DE LA ESTRUCTURA DEL INMUEBLE E INTERACTÚA DIRECTAMENTE CON SUS OCUPANTES”

ROSALIDIA ÁLVAREZ
RESPONSABLE DE ITG WELL

La certificación WELL, la primera centrada exclusivamente en la salud y el confort de los ocupantes de los edificios, se ha hecho un hueco en el mercado, especialmente tras la irrupción de la COVID-19. La responsable de ITG WELL, Rosalidia Álvarez, nos avanza el grado de penetración de esta certificación, basada en el rendimiento y no en la prescripción.

¿Cómo ha evolucionado el certificado WELL desde que aterrizara en España de la mano de ITG (Instituto Tecnológico de Galicia)?

Rosalidia Álvarez: La certificación WELL, a diferencia de otros sellos internacionales, centraliza su actividad desde EE.UU, donde emiten los certificados. En 2019, ITG se convirtió en el *partner market* local de WELL en España y América Latina, impulsando su presencia en el mercado de habla hispana. Nuestra principal función es actuar como PTO, entidad validada para realizar las Performance Verification durante la certificación, e impartir formación oficial del certificado WELL. El crecimiento en el último año ha sido especialmente alto, ya que en febrero de 2022 en España había en torno a 40 proyectos registrados o certificados con WELL y actualmente son 240.

¿Cuáles son los sectores en los que más se está introduciendo?

R.A: Las oficinas y el sector retail son los ámbitos en los que más presencia tiene la certificación WELL. Los gestores de ese tipo de espacios buscan el máximo bienestar para sus inquilinos en su lugar de trabajo o en locales donde la circulación de personas es mayor.

¿Qué valores defiende WELL que no se pueden encontrar en ningún otro tipo de certificado?

R.A: La especialización en salud y bienestar es su mayor diferencia. Los certificados de sostenibilidad ofrecen una visión holística,

pero WELL es el primer certificado del mundo que se centra exclusivamente en mejorar la calidad de vida de las personas a través de los edificios en los que trabajan, viven o estudian.

Además, profundiza en aspectos que no evalúan otras certificaciones como el fomento de hábitos de vida saludables, la hidratación o la nutrición. También incide en la salud mental, el diseño universal y valora políticas de uso que apoyan las distintas situaciones familiares y la inclusión.

Pasamos el 90% de nuestro tiempo en espacios cerrados y WELL ofrece una serie de medidas que nos permiten adaptar esos lugares para que no sean perjudiciales para nuestra salud.

¿Cuáles son los pasos que debe dar la propiedad o la promotora para certificar un edificio con WELL y cuál es el tiempo medio para conseguirlo?

R.A: El primer paso sería realizar el registro en WELL Online. En ese momento, se recibe acceso a la herramienta de gestión del proyecto y a un apoyo especializado desde el International WELL Building Institute, que resolverá dudas durante todo el proceso. Tras esto, el equipo de proyecto tendrá la hoja de ruta en la que se indican las medidas a seguir y los requisitos a cumplir para obtener un nivel de certificación determinado. Es fundamental contar con una per-

Somos Gloval
con V de Valor

y con G de Green

Expertos en valoración y en sostenibilidad inmobiliaria

Hemos evolucionado contigo hacia la flexibilidad, la digitalización y la sostenibilidad del sector desde nuestro **Compromiso GREEN**. Valores 100% Gloval que nos permiten seguir siendo el referente **en tasaciones oficiales homologadas** con servicios integrales inmobiliarios ágiles y rigurosos, siempre a favor del futuro de nuestros clientes.

- ✓ Más de **1100 expertos** en **7 países**.
- ✓ Más de **7M de tasaciones** homologadas.
- ✓ Más **35 años de experiencia**.Gloval.

Si quieres conocernos más a fondo, visita **gloval.es**

GLOVAL
Building Value

VALUATION

ENGINEERING

CONSULTING

ANALYTICS

primeyield®



sona dentro del equipo de proyecto que tenga formación en el estándar, pues podrá analizar con precisión las posibilidades del desarrollo y plantear las estrategias más convenientes.

Una vez se ha registrado el proyecto y definido la estrategia y objetivos, la siguiente fase consiste en entregar una serie de documentación para justificar el cumplimiento de ciertos requisitos del estándar, que será evaluada por un tercero.

Dado que WELL es un sistema basado en el rendimiento, en el proyecto se deben realizar unas pruebas in situ que aseguren que el espacio funciona según lo previsto y de acuerdo a los requisitos de WELL. Es lo que se denomina Performance Verification y solo se podrá realizar una vez aprobada la parte documental.

Tras realizar las pruebas según los protocolos que establece el estándar (toma de muestras, mediciones e inspecciones visuales), el IWBI enviará el informe de conclusiones y la puntuación final.

Respecto al plazo medio para conseguir la certificación, cada proyecto es diferente y hay que tener en cuenta las necesidades de cada uno. Para edificios ya construidos se podría estimar una media de un año desde que se inicia el proceso hasta la obtención final del certificado; y de dos o tres años para aquellos creados desde cero.

¿Se está notando la llegada de los fondos europeos en el interés de las empresas por certificar con WELL sus inmuebles?

R.A: Los fondos europeos son un gran aliciente para fomentar la sostenibilidad y la salud en la edificación. No obstante, por ahora, el principal motivo de las empresas para certificar sus inmuebles con WELL reside en el compromiso social corporativo de la propia compañía y el deseo de cuidar el bienestar de sus empleados. Una oficina certificada por WELL se convierte en un activo más valioso que favorece la captación de talento, mejora la productividad de los empleados y reduce las bajas médicas. Todo el mundo prefiere trabajar en un espacio cómodo y seguro.

¿Cuándo se debe realizar el proceso de recertificación del edificio para evaluar los estándares mínimos exigidos por WELL? ¿Cuáles son los supuestos por los que un inmueble podría perder esta certificación?

R.A: Para mantener el certificado, es necesario realizar el proceso de recertificación cada tres años. Un proyecto solo puede optar a ella si se ha cumplido con todos los requisitos de seguimiento, monitorización continua y de presentación anual según especifica el estándar. También se debe indicar si se ha producido algún cambio desde su certificación inicial y aportar documentación sobre aquellos que pudieran afectar

“Una oficina certificada por WELL se convierte en un activo más valioso que favorece la captación de talento, mejora la productividad de los empleados y reduce las bajas médicas”

al estado de la certificación. En este proceso, el edificio debe someterse de nuevo a unas pruebas in situ de la Performance Verification.

La recertificación es el momento ideal para demostrar la consecución de nuevas estrategias y así superar el nivel de certificación anterior. Se trata de incentivar una mejora continua en la gestión del edificio.

Por otra parte, la certificación del proyecto puede verse comprometida si los requisitos del estándar no se han mantenido adecuadamente o si ha habido cambios sustanciales que disminuyan la calidad del entorno.

¿Qué recorrido está teniendo WELL en el sector residencial?

R.A: Su implementación en el sector residencial es residual si lo comparamos con el sector de las oficinas. Para un futuro comprador o un promotor, los factores como la eficiencia energética o la sostenibilidad resultan más cercanos o atractivos. Actualmente, dentro del sector residencial solo se pueden certificar proyectos clasificados como multi-residenciales (cinco viviendas o más). Afortunadamente WELL sigue innovando y adaptando su metodología a tipologías específicas y en un medio plazo empezaremos a ver viviendas que certifican la salud de sus espacios interiores con WELL.

¿Cuál es el grado de penetración del certificado en el sector Build to Rent?

R.A: Si nos limitamos al sector residencial, este tipo de promociones suelen estar financiadas por grandes fondos que, por el momento, priorizan las certificaciones energéticas o de sostenibilidad. Sin embargo, cada vez más promotores preguntan sobre la posibilidad de aplicar WELL en sus viviendas y se interesan por las condiciones positivas que ofrece a los usuarios.



SOSTENIBILIDAD E INNOVACIÓN, LAS CLAVES PARA LA MOVILIDAD VERTICAL EN 2023

ELABORADO POR OTIS
PARA OBSERVATORIO INMOBILIARIO

En un contexto mundial en el que la preocupación por el medio ambiente y la crisis energética copa los titulares, para las empresas es fundamental el desarrollo de su actividad en base a unos objetivos concretos y comprometidos con la sostenibilidad. Estos serán un factor clave de diferenciación a priorizar por parte de las organizaciones para garantizar un entorno más respetuoso con el medio ambiente y la sociedad en general.

En Otis, la empresa líder en España y en el mundo en la fabricación, instalación y mantenimiento de ascensores, la sostenibilidad abarca todos los aspectos de las operaciones, desde el diseño y la fabricación de los productos, hasta su reciclaje al final de la vida útil.

Con productos y servicios mejorados que reducen el consumo de energía, así como procesos de fabricación que ahorran energía y ayudan a disminuir las emisiones de CO₂ y de residuos, la compañía marca a paso fuerte el futuro más próximo de la movilidad vertical en este sentido.

Un claro ejemplo de esta sostenibilidad, entendida como factor diferencial, es el diseño y apuesta de la compañía por el ascensor Otis Gen2 Switch Solar, un modelo que, además de funcionar con la energía producida por los paneles solares a los que está conectado, no solo minimiza el consumo de energía, sino que es capaz de generarla, pudiendo funcionar sin conexión a la red eléctrica.

Este ascensor solar, junto al resto de las novedades que llegan al mercado, no se pueden entender sin el otro concepto clave que juega, y jugará, un papel fundamental en este sector, la innovación. Sin duda, esta resulta básica para seguir siendo competitivos y capaces de desarrollar productos y servicios que respondan a las necesidades de los usuarios.



Teniendo esto presente, en los últimos años, la innovación en la movilidad vertical, además de por encontrar soluciones más eficientes energéticamente y menos contaminantes, ha venido marcada por la digitalización, que ha permitido ofrecer un servicio caracterizado por la simplicidad y la inmediatez de respuesta.

En este sentido, el esfuerzo de Otis en transformación digital ha ido encaminado hacia la comunicación global, con sus propios productos como medio de conexión.

Muestra de esto es su modelo más innovador hasta el momento, el ascensor digitalizado, Gen360, concebido como un producto digital que cambia la forma tradicional en la que los ascensores ofrecían su servicio. En el Otis Gen360, muchos componentes mecánicos han sido sustituidos por elementos electrónicos y el ascensor está controlado a través de sensores y cámaras que proporcionan información detallada sobre su funcionamiento en tiempo real, lo que permite la monitorización permanente del ascensor, la evaluación inmediata de la situación y mayor agilidad, incrementando el rendimiento y la eficiencia de la unidad.

Por tanto, la aplicación de las nuevas tecnologías en los ascensores contribuye a la configuración futura de las ciudades, con entornos urbanos que demandan eficiencia, desarrollo sostenible y accesibilidad. En definitiva, soluciones diseñadas por y para satisfacer las necesidades actuales y las expectativas de una sociedad cada vez más conectada, inclusiva y concienciada con el planeta.





EL IMPACTO DE LA TAXONOMÍA EUROPEA EN EL *REALESTATE*

MIGUEL FERRÉ
SENIOR PARTNER DE KREAB



La atención a la protección del medio ambiente y la lucha contra el cambio climático constituyen una tendencia global que se consolidará cada vez más. Es uno de los campos en los que la Unión Europea trabajará de forma prioritaria, tal y como se deriva del Pacto Verde Europeo. La UE persigue que la competitividad y el mejor uso de los recursos naturales sean compatibles para alcanzar el objetivo de ser neutrales en emisiones de carbono en el año 2050.

Las emisiones de dióxido de carbono han aumentado durante el último siglo de forma casi ininterrumpida. El Acuerdo de París, aprobado en 2015, obliga a los países firmantes a recortar sus emisiones de gases de efecto invernadero. Contribuir a la transición hacia la descarbonización está en manos de compañías de prácticamente todos los sectores y, por supuesto, del inmobiliario. Pero también del financiero, que tiene la capacidad de dirigir la financiación verde a infraestructuras sostenibles.

En este contexto político, la Unión Europea presentó el 1 de enero de 2022 su propuesta de Taxonomía verde, un sistema de clasificación de las actividades relacionadas con fuentes de energía, en el que se establece qué proyectos afectan negativamente al clima y al medio ambiente.

Cabe plantearse hasta qué punto el sector de *real estate* puede resultar potencialmente elegible bajo las actividades de la Taxonomía. Podrían distinguirse las actividades que a continuación se describen.

En primer lugar, la propia construcción de nuevos edificios. Contribuye de forma positiva a la mitigación del cambio climático

hacer que el edificio tenga una demanda primaria de energía un 10% por debajo de lo establecido por los requisitos de *Nearly Zero-Energy Buildings* (NECB). En el caso de edificios de más de 5.000 m² se comprobará la estanqueidad al aire y la integridad térmica del edificio resultante y que se comunique a inversores y clientes y para edificios de más de 5.000 m²; el potencial de calentamiento global (GWP) de cada fase del ciclo de vida debe ser comunicado a inversores y clientes.

En segundo lugar, podemos referirnos a la renovación de edificios existentes. Califica positivamente la implantación de los requisitos aplicables a grandes renovaciones que permiten una reducción de la demanda primaria de energía del 30%.

Asimismo, hay diversas medidas que contribuyen positivamente en el área de la instalación, mantenimiento y reparación de equipos de eficiencia energética y en la implantación de instrumentos y dispositivos para medir, regular y controlar la eficiencia energética de los edificios. Por supuesto, la instalación, mantenimiento y reparación de tecnologías de energía renovable también es valorado a efectos de la Taxonomía.

En cuanto a lo referido a la adquisición y propiedad de edificios, califica favorablemente si la operación se refiere a edificios con etiquetado de eficiencia energética A para inmuebles construidos antes de 2021, cumple con los requisitos de NZEB o cuenta con sistemas de control energético para grandes edificios no residenciales.

Por último, y con carácter general, para que una actividad sea considerada como alineada, tiene que cumplir con los principios



El desarrollo de la regulación sobre la veracidad de los productos sostenibles será uno de los grandes retos para las finanzas “verdes” en 2023

de *Do Not Significant Harm* (DNSH) que, en términos generales, se trata de criterios relacionados con la actividad a la que se dedicará el edificio.

Con todo, procede una visión crítica en este proceso. La transposición nacional de la Taxonomía puede llegar a significar que el criterio para cumplir con este marco regulatorio puede no ser exactamente igual en cada país y esto dificulta el análisis a escala europea.

Los criterios de *Do Not Significant Harm* (DNSH) en ocasiones pueden ser muy específicos y difíciles de evaluar por la falta actual de sistemas de información en las empresas del sector inmobiliario. Para disponer de este conocimiento de forma centralizada y automatizada, las empresas potencialmente se pueden enfrentar a inversiones para mejorar sus sistemas de información.

Todavía están pendientes de desarrollar los reglamentos técnicos de los cuatro objetivos ambientales restantes. El sector de *real estate* puede jugar un papel clave en algunos de ellos, como, por ejemplo, el de economía circular. De momento, la información sobre el grado de elegibilidad y alineamiento con la Taxonomía ofrece una visión parcial y limitada.

Para concluir, puede decirse que el desarrollo de la regulación sobre la veracidad de los productos sostenibles será uno de los grandes retos para las finanzas “verdes” en 2023. Cuando hablamos de aplicar ESG a nuestras ciudades, debemos concentrarnos también en la ‘G’ de gobernanza, para asegurar la partici-

pación de todos: desde las administraciones públicas, hasta los propietarios privados y, por supuesto, los consumidores. La idea de la ciudad de los 15 minutos surge con plena fuerza para que la calidad del espacio urbano se relacione con su sostenibilidad.

Lo que resulta más evidente es la implantación de este enfoque en el patrimonio ya construido. El parque edificado de nuestras ciudades emite el 36% de los gases de efecto invernadero y consume el 40% de la energía. Centrar esfuerzos en estos activos tendría un gran impacto en la conversión en ciudades neutras en carbono y sostenibles.

Como palanca de ayuda para estos objetivos, resulta destacable la importancia de los fondos europeos que constituyen una oportunidad para la rehabilitación energética de nuestro parque de viviendas.

Para ello, se imponen cambios legislativos en los planes generales de ordenación urbana de las ciudades españolas, como modificaciones en los aprovechamientos urbanísticos, incentivos a las rehabilitaciones energéticas, etc.

La Taxonomía verde europea nació con el objetivo de orientar las inversiones (cerca de 500.000 millones de euros al año hasta 2030) que son necesarias para reducir las emisiones un 55% en 2030. Obligar a bancos, gestoras de inversión e inversores institucionales a determinar qué actividades económicas se consideran medioambientalmente sostenibles y a aumentar la transparencia para comprobar hasta qué punto se está contribuyendo a la consecución de los objetivos del Acuerdo de París.



SOSTENIBILIDAD E INNOVACIÓN: ¿CÓMO SERÁ EL FUTURO DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA?

ELABORADO POR VÍA CÉLERE
PARA OBSERVATORIO INMOBILIARIO

En los últimos años, la sostenibilidad se ha convertido en un elemento esencial a la hora de tomar decisiones de inversión o consumo. Se espera, además, que las compañías aporten a sus clientes información acerca de la huella de carbono, el consumo energético o el detalle de los materiales empleados en el proceso productivo, más aún si, como ocurre en el sector residencial, hablamos de una vivienda que se empleará durante muchas décadas futuras. En esa línea, como se apunta en el II Observatorio Vía Céler de la Vivienda en España, el 65% de los españoles sitúa la sostenibilidad como un aspecto fundamental en la toma de la decisión de compra de una vivienda y estaría dispuesto a pagar más por una vivienda sostenible.

Esto no es más que la demostración de que la sociedad está cada vez más concienciada sobre la reducción del consumo energético, la huella hídrica y las innovaciones que existen en el empleo de materiales cada vez más respetuosos con el medio ambiente. Hablamos,

por tanto, de un concepto de sostenibilidad amplio, que no solo tiene en cuenta en el caso de la vivienda el momento de la construcción, sino todo el ciclo de vida del activo. Es decir, una buena arquitectura será sostenible no solo si concibe lo que ocurre en el momento de la construcción, sino también en los años posteriores de su operación y mantenimiento. Y eso, sin duda, favorece especialmente a la obra nueva sobre la segunda mano. Así lo expresa el 76% de los encuestados, que considera la eficiencia energética como uno de los aspectos que marcan la diferencia a la hora de elegir un hogar de obra nueva frente a uno de segunda mano.

Frente a ese creciente interés del consumidor en todos estos aspectos de la sostenibilidad, el sector inmobiliario ha ido evolucionando e incorporando cada vez más los criterios ASG (ambientales, sociales y de gobernanza) en sus promociones, teniendo el objetivo a largo plazo de renovar y modernizar el parque de vivienda en España.



Célere Altos de Ripagaila

Hoy en día, una vivienda ineficiente energéticamente supone un alto coste para su propietario, que verá cómo en entornos como el actual, donde las materias primas energéticas están sumamente caras, las facturas de la luz y del gas se disparan en coste. Para la construcción de una vivienda sostenible, es necesario combinar medidas pasivas, como el uso de los aislamientos adecuados o unas carpinterías de aluminio con altas exigencias técnicas, con otras medidas activas, que, por ejemplo, afecten a las instalaciones, tanto de iluminación como de climatización. Esto, además, se puede ver complementado adicionalmente por el uso de energías renovables como la geotermia o la fotovoltaica.

Por lo anteriormente apuntado, en Vía Célere decidimos hace muchos años ser pioneros en el uso de energías renovables como la geotermia: una fuente gratuita, limpia y renovable que se encuentra en el subsuelo en forma de calor y con la que se da soporte a las demandas de calefacción, refrigeración y agua caliente. Además, de forma complementaria o alternativa, Vía Célere ofrece también la aerotermia, utilizando el calor del aire para generar calefacción, refrigeración y agua caliente. La energía aerotérmica es un tipo de energía térmica generada con una bomba de calor. El funcionamiento de la aerotermia se basa en extraer la energía del aire que se encuentra en el ambiente que nos rodea para climatizar el interior de una vivienda.

Otra de las innovaciones aplicadas para lograr la máxima comodidad y eficiencia energética de sus residentes es la ventilación de doble flujo. El innovador sistema de ventilación controlada y continua asegura una buena calidad del aire, ya que, a través de la extracción e impulsión, filtra el aire y evita la acumulación de olores y gases tóxicos. Además, elimina por completo la necesidad de abrir las ventanas, por lo que mejora el aislamiento acústico y térmico de la vivienda.

Pero no solo se trata de aplicar tecnología dentro del hogar. Nuestro compromiso con la sostenibilidad en Vía Célere va mucho más allá y cuidamos mucho el diseño de nuestros edificios y áreas comunes. Por ejemplo, con el fin de reducir los consumos energéticos y los gastos de la comunidad, en Vía Célere instalamos detectores de presencia y movimiento en los espacios compartidos y pasillos, consiguiendo ahorros superiores al 30% en el control de las luces, que, por supuesto, incorporan la tecnología LED. Del mismo modo, también incorporan caminos foto luminiscentes en las áreas comunes, para facilitar los desplazamientos nocturnos, que no necesitan de electricidad para recargarse, ya que lo hacen a través de absorción de rayos UV durante el día. De esta forma, mantienen la iluminación nocturna de piscinas y espacios comunes durante 10 horas.

La sociedad en general, y nuestros clientes en particular, saben apreciar el valor añadido que supone una vivienda sostenible y, por ello, están dispuestos a pagar un poco más en el momento de la compra a cambio de un sustancial ahorro a largo plazo en gastos de iluminación y climatización. No se trata solo de un compromiso social con el medio ambiente, que, por supuesto, existe, sino que se trata de tomar una decisión económica que en el medio y largo plazo tiene sentido para nuestros clientes. Al margen, por supuesto, de que en Vía Célere estamos convencidos de que una vivienda sostenible es un activo que en sí mismo tiene más valor. No habrá ninguna vivienda en el futuro que no tenga en cuenta la sostenibilidad y los futuros compradores lo saben. Ven la construcción de viviendas con esa exigencia de sostenibilidad como una inversión necesaria, pero también como una manera positiva de impactar en el planeta y en la sociedad.

El sector inmobiliario entiende que aún queda mucho camino por recorrer en lo que a construcción y comercialización de viviendas sostenibles se refiere y, aunque los hitos tecnológicos y de reducción en el consumo energético en las edificaciones modernas ya se ha convertido en la normalidad, queda mucho por hacer. Y nuestro compromiso desde Vía Célere es seguir ayudando a que todas estas innovaciones ocurran, sean realidades que nuestros clientes pueden disfrutar en sus hogares del presente y, por supuesto, el futuro.



Célere Altos de Ripagaila



“LA BANCA ESPAÑOLA ES UN AGENTE MUY DESTACADO EN LA FINANCIACIÓN VERDE PARA IMPULSAR LA REHABILITACIÓN”

ISIDORO TAPIA

EXPERTO SENIOR EN ENERGÍA EN EL BEI

La financiación verde está permitiendo invertir cada vez más en proyectos respetuosos con el medio ambiente, generando incluso alianzas entre empresas, entidades financieras y fondos. El Banco Europeo de Inversiones (BEI) no es ajeno a ello. Como experto senior en energía en el BEI, Isidoro Tapia, anteriormente secretario general del IDAE y asesor del secretario de Estado de Energía, aclara cuál es la contribución del órgano financiero comunitario para alcanzar los objetivos sostenibles de la Unión Europea.

¿Qué papel tiene el BEI para asegurar la descarbonización del parque edificado en 2050?

Isidoro Tapia: La Unión Europea se ha comprometido a que el sector de los edificios esté completamente descarbonizado en 2050. La mayor parte de esos edificios ya están construidos hoy en día (se estima que entre el 75% y el 90%). Por este motivo, la renovación de los inmuebles es una de las prioridades para la UE en relación con la mitigación del cambio climático.

La tasa de renovación actual de los edificios es demasiado baja (se estima que solo de entre el 0,4% y 1,2% de media en la UE). Para lograr el objetivo de cara a 2050, la tasa de renovación debe incrementarse hasta el 2% y el 3%. Este es el fin de la estrategia ‘EU Renovation Wave Strategy’ y el paquete ‘Fit for 55’, iniciativas de la Comisión Europea.

La situación en los mercados energéticos con motivo de la invasión rusa de Ucrania ha hecho más urgente estas inversiones. La Comisión Europea ha propuesto ampliar la ambición de los objetivos de renovación de edificios en su comunicación ‘EU Ahorra Energía’.

El papel del BEI para alcanzar estos objetivos es muy importante, financiando grandes proyectos de rehabilitación de manera directa o a través de intermediarios como bancos, empresas de servicios energéticos o fondos de inversión. Este tipo de proyectos están alineados con

la Hoja de Ruta del Banco Climático, aprobada en 2020, y centrada en ámbitos como la aceleración de la transición verde y el alineamiento de las operaciones del BEI con el Acuerdo de París.

En financiación verde fuimos pioneros en 2007 emitiendo el primer bono verde, el bono de sensibilización climática, y más de 15 años después seguimos trabajando para desarrollar ese mercado.

El pasado octubre el BEI decidió elevar la financiación para energías limpias del Grupo en apoyo del objetivo del plan ‘REPowerEU’, que tiene como objetivo poner fin a la dependencia de Europa de las importaciones rusas de combustibles fósiles. En los próximos cinco años, invertirá otros 30.000 millones de euros, que se añadirán al apoyo del BEI al sector energético en la UE. Se estima que el paquete específico de ‘REPowerEU’ movilizará 115.000 millones en inversiones adicionales de aquí a 2027, lo que contribuirá a la independencia energética de Europa y al objetivo del Grupo BEI de movilizar un billón de euros durante esta década para la financiación de la lucha contra el cambio climático.

¿Qué condiciones presenta la financiación verde del BEI para la rehabilitación energética de edificios?

I.T: El BEI tiene una serie de condiciones de elegibilidad definidas en el sector de la rehabilitación de edificios por la Taxonomía europea. Una vez que estos criterios se cumplen, y que se valora positivamente la



solidez técnica y financiera de nuestra contraparte y del proyecto en sí, el BEI puede otorgar financiación a unos plazos y precios ventajosos.

Con estas condiciones, el BEI ha llevado a cabo en España una serie de proyectos en materia de rehabilitación sostenible. Hemos firmado varias operaciones con Unión de Créditos Inmobiliarios (UCI) para impulsar la rehabilitación de edificios y la construcción de inmuebles con la máxima calificación energética en España y Portugal. También hemos aprobado líneas de financiación con entidades financieras como Santander, BBVA, CaixaBank y Caja Rural de Navarra para financiar hipotecas verdes, incluyendo la construcción de viviendas nuevas con la máxima categoría energética.

¿Considera que la banca española está cumpliendo su compromiso con la financiación verde para impulsar la rehabilitación?

I.T: La banca española es un agente muy destacado en la financiación verde para impulsar la rehabilitación. Muchas de estas inversiones son atractivas cuando tienen plazos de financiación relativamente largos. Por ejemplo, un hogar planea obras de rehabilitación energética en su vivienda por valor de 5.000 euros, gracias a las cuales su factura puede disminuir alrededor de 100 euros al mes. Si el hogar tiene que desembolsar los 5.000 euros, el gasto puede llegar a ser inasumible. Sin embargo, si recibe financiación ajena para acometer estas obras,

puede pagarlas en cuotas de 100 euros al mes, que es exactamente lo que se va a ahorrar. De este modo, el esfuerzo financiero para el hogar es mínimo. De la financiación ajena de los proyectos depende que se lleven a cabo o no.

¿En qué consiste el *green premium*?

I.T: Se empieza a observar que el valor de los inmuebles 'verdes' está por encima del resto, en igualdad de otras características como la superficie útil o la localización. Los inmuebles más sostenibles implican gastos menores a lo largo del tiempo. Además, estos inmuebles están mejor posicionados para el previsible escenario de que las exigencias energéticas se incrementen en los próximos años. La Comisión Europea ha presentado una propuesta de revisión de la Directiva de Edificios que va precisamente en esta línea. Todos estos factores incrementan el atractivo de los edificios con mejor calificación energética y esto se acaba reflejando en el precio. Es lo que se conoce como *green premium*.

¿Cree que España está aprovechando la oportunidad que representa la utilización de los fondos *Next Generation* para renovar el parque inmobiliario?

I.T: En los edificios se consume alrededor del 40% de la energía final, es decir aquella que es directamente consumida por el usuario, y estos son responsables de aproximadamente un 36% de las emisiones de gases de efecto invernadero. La renovación del parque de viviendas es una de las vías para avanzar en la consecución de los objetivos climáticos, haciéndolo, además, a partir de la energía más barata y limpia, que es la que no se consume. España ha destinado una parte importante de los fondos *Next Generation* a renovar el parque inmobiliario. Desde el BEI estamos colaborando, a través de diversas operaciones con entidades financieras, para complementar la financiación necesaria y que estos proyectos se lleven a cabo.

¿Qué impacto va a tener la Taxonomía europea en la financiación sostenible?

I.T: La Taxonomía es un instrumento de enorme utilidad, ya que por primera vez crea un código común, el mismo lenguaje para todos, para definir qué es una inversión sostenible, qué criterios deben cumplirse para que podamos denominar a una actividad como sostenible. Este es un paso previo necesario para que el campo de juego tenga las mismas reglas para todos e incentiva así que los bancos y entidades financieras adopten compromisos ambiciosos de financiación en materia de actividades sostenibles.

Es algo que desde el BEI llevamos mucho tiempo haciendo, ya que siempre hemos tenido unos criterios de elegibilidad que determinan qué tipo de actividades financiamos y cuáles no. Hemos tenido, además, la oportunidad de contribuir en las discusiones técnicas de la Taxonomía y nuestros criterios de elegibilidad están alineados con la misma.



DESARROLLO SOSTENIBLE EN EL SECTOR INMOBILIARIO

CÓMO LA TECNOLOGÍA PUEDE AYUDAR A DAR RESPUESTA A LOS PRINCIPALES DESAFÍOS

ELABORADO POR STRATESYS
PARA OBSERVATORIO INMOBILIARIO

El sector inmobiliario tiene un papel clave en el desarrollo sostenible, ya que contribuye a la transformación de las ciudades y a la creación y adecuación de viviendas y espacios de trabajo para las personas. Sin embargo, también es un sector que genera un impacto significativo en el medio ambiente, tanto en términos de consumo de energía y recursos naturales, como en la emisión de gases de efecto invernadero. En el contexto del desarrollo sostenible, la principal iniciativa ha sido desarrollada por las Naciones Unidas, que establecieron en septiembre de 2015 la Agenda 2030 en la que se definieron los 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), que son una iniciativa global en la que participan tanto los gobiernos, como la sociedad civil, la empresa privada y otros actores clave, donde todos estamos invitados a trabajar juntos para alcanzar los ODS y construir un futuro más justo y sostenible para todos. Si nos centramos en los principales ODS a los que puede contribuir el sector inmobiliario podemos destacar los siguientes:

- 1. Garantizar la vida urbana sostenible (ODS 11):** Al construir ciudades sostenibles y eficientes en términos de energía, el sector inmobiliario puede colaborar en proporcionar una vida urbana sostenible, así como mejorar la calidad de vida de las personas en las ciudades.
- 2. Acción por el clima (ODS 13):** Al utilizar tecnologías sostenibles y reducir la huella de carbono en la construcción de edificios puede contribuir a la acción por el clima y a la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero.
- 3. Producción y consumo responsables (ODS 12):** Al utilizar materiales sostenibles y reducir el desperdicio en el proceso de construcción puede aportar una producción y consumo responsables y contribuir a la protección del medio ambiente.
- 4. Erradicar la pobreza (ODS 1):** Al construir viviendas y espacios de trabajo asequibles puede ayudar a reducir la pobreza y mejorar la calidad de vida de las personas.



MARIO IZQUIERDO ARINES

Head of ESG & Sustainable Development Center
de Stratesys



5. Garantizar la educación inclusiva y equitativa y promover oportunidades de aprendizaje a lo largo de toda la vida (ODS 4):

Al construir escuelas y espacios de formación puede facilitar la mejora al acceso a la educación y promover la igualdad de oportunidades.

Estos son solo algunos ejemplos de los muchos ODS a los que puede contribuir el sector inmobiliario. Por tanto, el hecho de que este sector trabaje de manera responsable y sostenible puede tener un impacto positivo en la sociedad y el medio ambiente y contribuir a alcanzar los ODS de las Naciones Unidas.

Entre los principales desafíos a los que se enfrenta el sector inmobiliario en su camino hacia la sostenibilidad, han destacado la falta de incentivos y regulaciones claras para promover la construcción de edificios sostenibles, la escasez de materiales sostenibles y la dificultad de integrarlos en el proceso de construcción, así como la falta de conciencia y capacitación en la industria sobre la importancia de la sostenibilidad.

Sin embargo, la tecnología puede ser un aliado importante en la lucha contra los desafíos de la sostenibilidad en el sector inmobiliario. La tecnología de construcción inteligente, por ejemplo, puede mejorar la eficiencia energética de los edificios y reducir el consumo de recursos naturales. Además, la tecnología de monitoreo y seguimiento de la huella de carbono (emisiones de gases efecto invernadero) puede ayudar a las empresas a medir y reducir su impacto en el medio ambiente. Así pues, es fundamental que las empresas del sector se comprometan a utilizar tecnologías y materiales sostenibles en la construcción de edificios, mejorar la eficiencia energética de los mismos y hacer un seguimiento de las emisiones que generan sus actividades económicas y marcarse unas metas de reducción de las mismas.

Si hacemos zoom sobre el objetivo de desarrollo sostenible número 13 de acción por el clima, es fundamental contar con toda la información necesaria para registrar todas las variables que permiten el cálculo de la huella de carbono, tanto de la organización como las huellas de carbono individuales de cada uno de los proyectos que ejecutan. Aquí la tecnología juega un papel clave en la recopilación de esta información que permitirá establecer unos objetivos de reducción y hacer un seguimiento de los mismos.

Hay una variedad de tecnologías que se pueden utilizar para recopilar la información necesaria para calcular la huella de carbono en el sector inmobiliario y su seguimiento. Algunas de estas tecnologías incluyen:

1. Sensores y dispositivos de medición: Se pueden instalar sensores y dispositivos de medición en edificios y otras estructuras para recopilar datos sobre el consumo de energía, el uso de agua y otros factores relacionados con el impacto ambiental.

2. Software de seguimiento de energía y carbono: Existen programas especializados que permiten a los propietarios y gerentes de edificios recopilar, analizar y visualizar información sobre el consumo de energía y el impacto ambiental de sus propiedades y confrontarlos con unos objetivos previos definidos.



3. Modelos de simulación de edificios: Se pueden utilizar estos modelos para evaluar el impacto ambiental de diferentes escenarios de construcción, renovación y uso de energía en un edificio.

4. Tecnologías de realidad virtual y aumentada: Se pueden utilizar estas tecnologías para visualizar de manera virtual un edificio y su impacto ambiental, lo que permite a los propietarios y gerentes comprender mejor las oportunidades para aumentar la eficiencia energética y reducir la huella de carbono.

Estas son solo algunas de las tecnologías que se pueden utilizar para calcular la huella de carbono en el sector inmobiliario. La tecnología continúa evolucionando, por lo que es probable que surjan nuevas herramientas y soluciones en el futuro.

La legislación europea a través del reglamento de la Taxonomía y la nueva directiva de sostenibilidad corporativa que va a obligar a las empresas a reportar la información relativa a la huella de carbono es posiblemente el empujón definitivo que necesita el sector para aplicar la tecnología para recopilar esta información y poder, además de cumplir con estas normativas, gestionar adecuadamente y con datos fiables la evolución de los objetivos de sostenibilidad.





TAXONOMÍA AMBIENTAL DE LA UE Y SU IMPACTO EN EL SECTOR INMOBILIARIO

AGUSTÍN MANZANO

MANAGER DE REAL ESTATE - CLIMATE & SUSTAINABILITY
EN DELOITTE FINANCIAL ADVISORY

En el contexto de emergencia climática actual exigiendo más hechos y menos promesas vacías, la necesidad de pasar a la acción es una prioridad y la sostenibilidad se ha convertido en la palanca para hacerlo realidad. En Europa, los edificios son responsables del 40% del consumo energético y del 36% de las emisiones de carbono. Debido a ello, las compañías de nuestro sector no pueden ignorar la futura obligación de informar sobre su impacto ESG. En consecuencia, la UE viene desarrollando directivas y reglamentos en esta línea, siendo uno de ellos la Taxonomía ambiental.

A grandes rasgos, el Reglamento sobre la Taxonomía de la UE establece qué actividades económicas pueden considerarse “sostenibles”, proporcionando un marco claro para definir con exactitud qué actividades son consideradas respetuosas con el medio ambiente, con el objetivo de desviar los flujos de capital hacia ellas, y alejarlos de las actividades que tienen consecuencias sociales y medioambientales negativas.

Llegados a este punto, es necesario distinguir entre elegibilidad y alineación. Si la actividad económica está entre las contempladas en la Taxonomía, se considera elegible. Para que una actividad elegible esté, además, considerada como alineada con la Taxonomía debe cumplir los tres criterios siguientes. En primer lugar, la actividad debe contribuir sustancialmente a uno de los seis objetivos medioambientales de la Taxonomía: mitigación del cambio climático, adaptación al cambio climático, uso sostenible de los recursos hídricos y marinos, economía circular, prevención y control de la contaminación, y ecosistemas sanos y biodiversidad. En segundo lugar, además de contribuir sustancialmente a uno de los objetivos mencionados anteriormente, la actividad no debe causar

ningún daño significativo a los otros cinco objetivos. Y, por último, tiene que cumplir unas salvaguardas sociales mínimas para ser considerada sostenible desde el punto de vista medioambiental, que garantizan que estas actividades cumplen ciertas normas en materia de derechos humanos y laborales, fiscalidad, soborno/corrupción y competencia leal. Una actividad económica que sea elegible y no cumpla los criterios antes mencionados, no está alineada con la Taxonomía.

Se aplica a todos los sectores e industrias, incluyendo al inmobiliario. En primer lugar, aquellas compañías que tengan hoy la obligación de divulgar su información no financiera, estando sujetas actualmente a la Directiva sobre Información No Financiera (NFRD) y a partir de 2024 a la Directiva sobre Informes de Sostenibilidad Empresarial (CSRD), deben reportar la elegibilidad y alineamiento de sus actividades con la Taxonomía. Esto incluye principalmente a instituciones financieras, compañías de seguros y otras empresas designadas por las autoridades nacionales como entidades de interés público. Igualmente deben reportar elegibilidad y alineamiento los participantes en los mercados financieros, incluidos los

El Reglamento sobre la Taxonomía de la UE establece qué actividades económicas pueden considerarse “sostenibles”



gestores de activos y las instituciones de supervisión financiera, como los bancos centrales. Finalmente, los Estados miembros de la UE deberán aplicar la Taxonomía cuando establezcan medidas, normas o etiquetas públicas para los productos financieros sostenibles o bonos verdes.

En resumen, la Taxonomía forma parte de un grupo de normativas de la UE que promueven la elaboración de informes de sostenibilidad empresarial sobre actividades financieras y operativas. La Taxonomía, la Directiva sobre Información No Financiera (NFRD) y la Directiva sobre Informes de Sostenibilidad Empresarial (CSRD) están interconectadas. Es importante mencionar que, sobre la base de la evolución de la NFDR a la CSRD, se ampliará enormemente el abanico de empresas que deberán reportar elegibilidad y alineamiento de sus actividades, incorporando a muchas compañías inmobiliarias.

En cuanto al calendario de la CSRD, con la certidumbre regulatoria actual, comenzará a aplicarse a partir del 1 de enero de 2024 para las grandes empresas de interés público (con más de 500 empleados), ya sujetas a la NFDR; a partir del 1 de enero de 2025 para las grandes empresas que actualmente no están sujetas a la NFDR (con más de 250 empleados y/o 40 millones de euros de volumen de negocios y/o 20 millones de euros de activos totales); por último, a partir del 1 de enero de 2026, para las pymes que cotizan en bolsa y otras empresas. Se estima que, frente a las 11.700 empresas de la UE sujetas a la regulación actual, la recopilación y divulgación de información sobre sostenibilidad será exigible para casi 50.000 empresas.

Considerando todo lo anterior, ¿cómo impacta la Taxonomía en el sector inmobiliario? Las actividades elegibles de la Taxonomía de la UE en este ámbito pueden dividirse en dos áreas principales: construcción y renovación de edificios, por un lado, adquisición y propiedad de inmuebles, por otro.

En cuanto a la actividad económica de construcción y renovación de edificios, para contribuir sustancialmente al objetivo de mitigación del cambio climático y alinearse con la Taxonomía, la principal exigencia es que la demanda de energía primaria sea al menos un 10% inferior al umbral establecido en el Código Técnico para los requisitos de los edificios de consumo de energía casi nulo (NZEB). Adicionalmente, para activos de más de 5.000 m² será necesario realizar un test de estanqueidad e integridad térmica y el cálculo del análisis de ciclo de vida del inmueble.

En relación a la actividad económica de adquisición y tenencia de inmuebles, la contribución sustancial al objetivo de mitigación del cambio climático y la consecuente alineación con la Taxonomía supone principalmente contar con un Certificado de Eficiencia Energética letra A, o en su defecto, estar dentro del 15% superior de calificaciones del Certificado de Eficiencia Energética a nivel nacional o regional.

En todo caso hay que recordar que para que una actividad elegible se considere alineada con la Taxonomía, no solo hay que contribuir sustancialmente a uno de los seis objetivos medioambientales de la misma, sino que la actividad no debe causar tampoco ningún daño significativo a los otros cinco objetivos. Por último, la actividad debe cumplir con las salvaguardias sociales mínimas requeridas.

En conclusión, la Taxonomía ambiental de la Unión Europea es una palanca adicional para potenciar la descarbonización de la economía, con un impacto directo sobre nuestro sector. Con la obligatoriedad de reportar la elegibilidad y el alineamiento de nuestras actividades en el horizonte, en la ruta para garantizar la neutralidad climática en 2050, no hay lugar a dudas: ha llegado el momento de asumir responsabilidades y actuar.



“EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN ES LA BASE DE LOS ESFUERZOS DE DESCARBONIZACIÓN DE EUROPA”

PATRÍCIA PIMENTA

VICEPRESIDENT, HOME & DISTRIBUTION IBERIA
DE SCHNEIDER ELECTRIC

La misión de Schneider Electric *“no es solo suministrar energía en todas partes, sino también optimizar al máximo los recursos naturales para garantizar un futuro sostenible para todos”*, asegura Patrícia Pimenta, vicepresidente, Home & Distribution Iberia de Schneider Electric. En un contexto energético cada vez más volátil e incierto, y también de gran emergencia climática, considera fundamental invertir en la gestión de la energía, porque la energía más limpia es la que no se consume. Por eso la empresa quiere ser *“el socio digital de las empresas, para ayudarlas a alcanzar sus objetivos de descarbonización sin perder competitividad y también para que sigan siendo capaces de afrontar los retos actuales y futuros”*.

Centrándonos en el sector inmobiliario y de la construcción, ¿cuáles son las tendencias emergentes en este campo y cómo se están adaptando a este proceso los productores/proveedores y los consumidores?

Patrícia Pimenta: En primer lugar, la digitalización, que supone un cambio en las reglas del juego. La tecnología puede hacer visible lo invisible, haciendo que nuestros hogares estén más conectados y sean más eficientes e inteligentes al permitirnos medir, controlar y gestionar nuestro consumo. Los beneficios de la digitalización aumentan cuando se combina con la electrificación, algo que llamamos eficiencia digital. Ahora mismo nos enfrentamos a un consumidor más concienciado con la sostenibilidad, e incluso dispuesto a pagar más por soluciones respetuosas con el medio ambiente; y también más consciente de que la digitalización y la conectividad son sinónimo de eficiencia energética y que esto se traduce en un ahorro real. Desde el punto de vista de los productores/proveedores, la normativa avanza hacia el fomento de la sostenibilidad. Además, en los nuevos edificios vemos más materiales reutilizables y sostenibles, políticas de economía circular, etc. Por último, las certificaciones surgen de la necesidad de disponer de medios sencillos y normalizados para identificar el comportamiento medioambiental de sistemas tan complejos como los edificios y también para acelerar su descarbonización. Sirven para reconocer los valores medioambientales de los inmuebles aplicando una metodología de evaluación reconocida.

¿Cuál es el alcance de las soluciones digitales que ofrece Schneider Electric para la eficiencia energética y la sostenibilidad en el sector inmobiliario?

P.P: El sector de la construcción es la base de los esfuerzos de descarbonización de Europa, porque actualmente es responsable de más del 40% de las emisiones de la región. A través de dispositivos conectados, *edge computing* y software y servicios relacionados, la eficiencia energética digital permite que los equipos de los edificios se conecten a todo el sistema energético. Así, se puede integrar la energía distribuida y conseguir hasta un 30% de ahorro energético, contribuyendo a descarbonizar los edificios. Por otro lado, la digitalización y la colocación de sensores permiten aumentar la visibilidad y la información sobre los sistemas del activo, facilitando la toma de decisiones. También ayudan a resolver problemas complejos de calidad eléctrica que pueden afectar al funcionamiento y la longevidad de los edificios comerciales. De hecho, la digitalización puede ejecutarse a muchos niveles: desde productos conectados, como interruptores inteligentes, hasta soluciones avanzadas de gestión de la energía para gestionar y mantener las instalaciones y proteger a las personas, los edificios y los equipos. Con todo esto en mente, Schneider Electric ofrece soluciones digitales que cubren todo el ciclo de vida de los inmuebles, con un enfoque basado en la continuidad de sus operaciones, entre las que destacan las capacidades de las soluciones de gemelos digitales. Para la fase de construcción, por ejemplo, contamos con la plataforma BIM 5D basada en la nube, que



permite redefinir la gestión de la construcción integrando todos los procesos de principio a fin del proyecto, a partir de modelos virtuales y una única base de datos. En cuanto al mantenimiento, nuestro paquete de servicios analíticos nos permite realizar operaciones de mantenimiento remoto y predictivo que generan un impacto real en los costes de explotación y en el confort de los ocupantes de las viviendas.

¿Qué segmento de la industria de la construcción e inmobiliaria ofrece más posibilidades de desarrollo de la digitalización?

P.P: Dentro del mercado de la construcción, segmentos como el inmobiliario, el hotelero y el hospitalario destacan por tener más margen de mejora a la hora de su digitalización. El mercado de la construcción en general tiene una gran oportunidad de desarrollar su negocio en torno a la digitalización; de hecho, se calcula que esto podría reducir el consumo energético de los edificios hasta en un 60%. Por otro lado, es fundamental mejorar el confort y la habitabilidad de los usuarios, así como integrar los vehículos eléctricos y los sistemas de generación de energías renovables, como las microrredes. Por último, garantizar la continuidad del servicio también es fundamental. Esta transformación de los edificios es lo que nos permitirá garantizar su longevidad sostenible y no es concebible sin la digitalización, que necesariamente tendrá que acelerarse en los próximos años, en toda Europa, debido al actual contexto energético y a los compromisos de sostenibilidad acordados por la UE, que promueven la electrificación mediante energías renovables. La ayuda del plan de la UE para la próxima generación será fundamental en este sentido.

¿Cómo está afectando el actual escenario macroeconómico y geopolítico en Europa al ritmo de aplicación de los objetivos fijados a escala de la UE en relación con la descarbonización del sector inmobiliario?

P.P: Vivimos un momento de extrema incertidumbre, pero es imperativo que lo afrontemos con cautela, pensando siempre en la sostenibilidad y con visión de futuro. No podemos aplicar medidas a corto plazo que pospongan los compromisos adquiridos en el Pacto Verde Europeo o los objetivos de descarbonización de las economías de la UE. Lo que hagamos para afrontar las crisis climática y energética no solo debe estar alineado, sino que ambas deben considerarse como un todo. La energía es responsable del 80% de las emisiones de CO₂ de todo el planeta y la transición energética repercutirá directamente en el cambio climático. La crisis energética debe servir de acelerador.

En términos de regulación y entorno empresarial, ¿qué elementos podrían mejorarse en este campo de la sostenibilidad y la gestión energética?

P.P: Existen numerosas normativas y políticas destinadas a fomentar la construcción sostenible y la rehabilitación de edificios. Sin embargo, también existen graves problemas de aplicación que



suponen importantes barreras para la necesaria transición hacia la construcción sostenible en países como Portugal o España. Por otra parte, otro obstáculo es la falta de formación de los profesionales. Si queremos transformar el sector, todos los agentes de la cadena deben entender la relación entre sostenibilidad y construcción y asimilar que su papel individual es esencial para el resultado conjunto. Por último, otro obstáculo es la falta de normalización de los indicadores de sostenibilidad: al poder medir objetivamente la sostenibilidad de un edificio, podríamos comparar distintos proyectos. Es una tarea compleja, teniendo en cuenta las distintas legislaciones y sus modificaciones, las diferentes herramientas de certificación, los diferentes criterios entre países, etc. Todo esto significa que, aunque se mida objetivamente un impacto, no se pueden comparar los resultados a posteriori, lo que retrasa el progreso conjunto.

“No podemos aplicar medidas a corto plazo que pospongan los compromisos adquiridos en el Pacto Verde Europeo o los objetivos de descarbonización de las economías de la UE”



“LA TAXONOMÍA VA A IMPLICAR QUE UN PROYECTO QUE QUIERA ACCEDER A FONDOS DE INVERSIÓN DEBERÁ DEMOSTRAR QUE ES SOSTENIBLE”

JUAN MANUEL BORRÁS

DIRECTOR DE OPERACIONES DE CULMIA

Culmia está siendo pionera en materia de sostenibilidad evaluando muchos de sus proyectos con varios sellos internacionales y creando sus certificados propios en materia de salud y eficiencia. La compañía ha sido adjudicataria de uno de los lotes del Plan VIVIE de la Comunidad de Madrid, en el que ha aplicado sistemas de construcción industrializada que permitirán reducir los plazos de entrega, cumplir con los compromisos financieros y reducir los residuos en obras, disminuyendo las emisiones de CO₂. Juan Manuel Borrás, director de operaciones de Culmia, explica las medidas que se están tomando en sus principales promociones.

¿Qué medidas innovadoras están implementando en sus promociones para incrementar su sostenibilidad?

Juan Manuel Borrás: Además de diseñar muchos de nuestros proyectos con algunos de los certificados reconocidos internacionalmente como BREEAM, recientemente hemos presentado nuestros dos sellos propios con estándares de diseño: el certificado Cuarzo de vivienda saludable y el certificado Jade de vivienda sostenible. Ambas certificaciones han nacido con el objetivo de definir criterios en materia de salud y sostenibilidad para los hogares de Culmia.

Jade es un esquema altamente exigente en criterios de sostenibilidad aplicado específicamente al sector residencial, permitiéndonos definir los criterios mediante los cuales se va a diseñar y construir una vivienda alineada con las necesidades de sostenibilidad actuales de las personas y del planeta. Este estándar propio garantiza un di-

seño y construcción sostenible de todas las promociones de Culmia con el fin de colaborar en la aplicación de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) y la Agenda 2030.

Por otro lado, seguimos apostando por aquellos diseños en nuestros proyectos que nos permitan mejorar los valores mínimos de eficiencia energética (CEE) según el Código Técnico de la Edificación.

También estamos trabajando en el Análisis de Ciclo de Vida de nuestras promociones, paso fundamental para conocer el impacto en emisiones de CO₂ y poder definir acciones de mitigación, sin olvidar la reutilización y el reciclaje futuro de los materiales empleados en la construcción de nuestros edificios.

Por último, estamos incrementando la aplicación de elementos industrializados, que favorecen la eficiencia y mejora de muchos aspectos medioambientales; la incorporación de jóvenes y mujeres en



el sector, así como la disminución de la siniestralidad laboral, dando respuesta al pilar social de la sostenibilidad.

¿Qué promociones de Culmia pueden destacar como las más sostenibles?

J.M.B: Entre las promociones que cuentan con la certificación energética más alta están Culmia Bell Sarrià, Culmia Arbeyal Gijón, Culmia Arbeyal Gijón II, Culmia Atalía Urban, las 1.763 viviendas del Lote 3 del Plan Vive, Culmia Insider Volpelleres, Culmia La Font de Volpelleres, Culmia Crecca Volpelleres, Culmia Augusta Volpelleres, Culmia Alba del Vallès II o Culmia Harribitxi Donostia, entre otras.

¿Qué implicación tiene Culmia en el Plan VIVE? ¿Qué criterios de sostenibilidad van a tener estas viviendas?

J.M.B: Culmia es la promotora adjudicataria de uno de los lotes del Plan VIVE de la Comunidad de Madrid, en concreto del Lote 3 que consta de 1.763 viviendas en las localidades de San Sebastián de los Reyes, Tres Cantos, Alcorcón, Alcalá de Henares y Getafe.

Nuestro proyecto se ha trabajado en colaboración con Avintia y Sogeviso. Una de sus características principales tiene que ver con la ejecución a través del modelo de construcción industrializada desarrollado por Avintia, que permitirá reducir hasta un 30% los plazos de entrega, cumplir con los compromisos financieros y abordar la sostenibilidad desde una perspectiva más amplia, reduciendo un 60% los residuos que se generan en las obras, disminuyendo las emisiones de CO₂, con un producto final más eficiente energéticamente y enfocado a luchar contra la accidentabilidad laboral en las obras.

Al mismo tiempo, todas las viviendas contarán con la calificación de eficiencia energética A y con certificación de sostenibilidad BREEAM Muy Bueno o Excelente.

¿Qué significa el acuerdo de financiación verde firmado con CaixaBank?

J.M.B: Culmia ha firmado con CaixaBank un acuerdo de financiación verde y social por 135,3 millones de euros para el desarrollo de las 1.763 viviendas de alquiler asequible del Plan VIVE de la Comunidad de Madrid que desarrollará la promotora. Se trata de un préstamo con 12 tramos, uno por cada proyecto, en estructura *Loan Market Association* (LMA).

¿Los proyectos no sostenibles pueden quedarse fuera del mercado de la financiación?

J.M.B: En el medio y, por supuesto, en el largo plazo, los proyectos no sostenibles se quedarán fuera del mercado de financiación. En el corto plazo van a encontrar muchas dificultades para acceder a dicha financiación. Todos los inversores han puesto el foco en la necesidad de un diseño, construcción y mantenimiento sostenible de los nuevos edificios y, por lo tanto, las entidades van a financiar solo proyectos que cumplan con estos requisitos.

¿Están percibiendo un verdadero mayor interés de los inquilinos por las cuestiones de sostenibilidad?

J.M.B: Sí, la sociedad está cada vez más concienciada con su propio impacto sobre el planeta y, por lo tanto, en la elección y decisión de compra de una vivienda esta variable está ganando relevancia. Además, si lo vemos desde un punto de vista más tangible para el usuario, el diseño y construcción sostenible, tanto con sistemas pasivos como activos, permite lograr mayores eficiencias energéticas aportando un considerable ahorro económico en consumos.

¿Cómo puede afectar la Taxonomía europea a la actividad del sector residencial?

J.M.B: La Taxonomía ambiental europea en el sector promotor constituye una herramienta para financiar los futuros proyectos inmobiliarios. Se trata de un reglamento que define una clasificación clara para comparar las actividades económicas sostenibles. La taxonomía va a implicar que un proyecto que quiera acceder a fondos de inversión, públicos o privados, deberá demostrar que es sostenible.

¿Cómo están apostando por la construcción industrializada como método de incrementar la sostenibilidad en la edificación?

J.M.B: En las más de 1.700 viviendas del Plan VIVE estamos aplicando la construcción industrializada, una forma de trabajar y construir que también hemos implantado en otros proyectos con anterioridad y que nos ha permitido conocer sus ventajas, tanto en plazos temporales, como en costes económicos y en ahorro energético. Pero para alcanzar elevados parámetros de sostenibilidad en nuestros proyectos, no solo disponemos de la construcción industrializada. Estamos aplicando otras herramientas y procesos de trabajo como el diseño BIM, planificación LPS (*Lean construction*), contratos colaborativos, etc. Es decir, se trata de poner el *know how* de todos los agentes que participan buscando la eficiencia máxima y la disminución de residuos y emisiones.

¿Qué retos plantea la construcción industrializada para terminar de consolidarse?

J.M.B: Hoy en día todo el mundo ve la construcción industrializada como la palanca que debe permitir dar respuesta en parte a los problemas del sector constructor tradicional como son la falta de mano de obra cualificada, el plazo de ejecución y la calidad del producto final. Pero para lograrlo, la construcción industrializada debe dar respuesta a grandes retos como son la capacidad real de atraer y retener mano de obra cualificada acorde a las nuevas formas de construir, eficientar la logística de los elementos fabricados hacia las obras, la capacidad real de producción frente a una demanda creciente, así como ser capaz de dar un precio competitivo en comparación con la construcción tradicional.



SOSTENIBILIDAD E INNOVACIÓN EN LA SEMANA DE LA REHABILITACIÓN URBANA DE OPORTO

La Semana de la Rehabilitación Urbana de Oporto tuvo lugar del 22 al 24 de noviembre de 2022 con la mirada especialmente puesta en la sostenibilidad, en las nuevas fórmulas de construcción industrializada y el aprovechamiento de los fondos europeos.

De hecho, la primera jornada estuvo centrada en el futuro de la edificación, en cuestiones como la construcción modular o la implantación de la metodología BIM. Una de las principales conclusiones fue que la industrialización de la construcción es la gran tendencia actual, dada la escasez de mano de obra y de materias primas. Además, la descarbonización es otro de los grandes retos a los que puede dar respuesta la construcción modular. Para los profesionales que participaron en el evento, esta revolución no es algo del futuro, ya está en marcha.

Miguel Azenha, profesor de la Universidade do Minho, definió el uso de BIM y la construcción modular como una *"alianza perfecta"*. Entendió la construcción modular como *"el proceso en el que un edificio, o parte del mismo, se construye fuera del sitio bajo condiciones de fabricación controladas"*.

CONSTRUCCIÓN MODULAR Y BIM

Con miras a analizar la construcción eficiente y modular como *"la nueva forma de construir"*, José Costa, arquitecto del núcleo de

pre-construcción del Grupo Casais, hizo hincapié en que *"BIM ya no es una opción, sino la solución para nuestros proyectos"*. En cuanto a la búsqueda de una construcción eficiente y sostenible, el arquitecto indicó que *"buscamos cada vez más la construcción sostenible, en cada compartimento"*.

Más allá del control de los costes o la escasez de mano de obra, *"la reducción de los plazos asociados a la construcción es uno de los principales beneficios en lo que es la rentabilidad de la construcción modular"*, aseguró André Tomaz Lopes, *senior project manager* de Round Hill Capital. *"La prefabricación tiene mucho sentido, por lo que estamos muy interesados en utilizar esta herramienta en nuestros proyectos e inversiones"*, añadió, y *"hay una nueva tendencia de construcción modular que debemos abrazar"*. Sin embargo, remarcó que *"desde la licencia hasta el producto final, todavía no hay una madurez en el proceso de prefabricación. Tenemos que tener más empresas que ofrezcan más soluciones a los promotores"*, manifestó.

Aniceto Viegas, director general de Avenida, señaló que *"siempre hemos sido un país de una construcción más tradicional"*. Para el responsable de la promotora inmobiliaria, *"hay una barrera para los diseñadores y los arquitectos, que se inclinan por un diseño a medida en cualquier situación, cada detalle está diseñado, cada detalle es único"*.

Tenemos que avanzar hacia un concepto de cierta estandarización en varios aspectos de la construcción.

Para Viegas este concepto es *"casi una necesidad de futuro si queremos tener un precio más competitivo, ya que estamos llegando al final del proceso donde aumentar el precio es cada vez más difícil y la reducción de márgenes también tiene su límite"*. Admitió que no ve *"una gran alternativa a la producción modular. Hay una necesidad de que el mercado invierta en estas soluciones y en las capacidades para poder hacerlo"*.

Paulo Lobato, miembro de la Junta Regional Norte de la Orden de Arquitectos, destacó que *"el verdadero problema no está en la calidad que se asocia al sistema constructivo modular, sino en la deconstrucción que necesitamos tener a nivel conceptual, a nivel de diseñadores y de estudios"*.

SOSTENIBILIDAD E INNOVACIÓN

La importancia de la innovación, la sostenibilidad y el aumento de las exigencias en la certificación ambiental fueron otros de los principales temas que se trataron. Se han reconocido como factores esenciales para la productividad y la generación de riqueza, así como una condición imprescindible para acceder a la financiación a costes reducidos.

Maria Santos, directora de A400Green, destacó la importancia de *"estar en línea con la Taxonomía europea, que será obligatoria para la mayoría de las empresas"* y que, de hecho, *"hay un gran deseo por parte de las empresas de certificar edificios"*. Este alineamiento con la Taxonomía *"creará visibilidad y transparencia para los inversores, permitiéndoles adquirir conocimiento sobre qué inversiones tendrán un impacto ambiental positivo"*, dijo.

Por su parte, Ricardo Vieira, director general de Reynaers Aluminium, desgranó, a partir de la experiencia de su compañía, cuál es el comportamiento que está teniendo la industria frente a estas exigencias de sostenibilidad. Señaló que los materiales de construcción representan el 47% del consumo total de materiales, en peso, en la UE, por lo que *"aumentar la circularidad de estos productos puede reducir significativamente el impacto ambiental"*.



Asimismo, Nuno Fonseca, delegado de Zona Norte de SANJOSE Constructora, reveló que *"como constructora, nuestras preocupaciones también se relacionan con la certificación de nuestra empresa, tratando de hacer la mayor optimización posible de los residuos que genera nuestra actividad"*. Consideró que, en este momento, *"es urgente pensar en el ciclo de uso de los materiales y utilizar materiales que sean amigables con el medio ambiente, para reducir nuestro impacto ambiental"*.

Pedro Couto, *holding fund officer* - Portugal del Banco Europeo de Inversiones, destacó que la prioridad del BEI es reforzar sus actividades de apoyo a la acción climática. *"La lucha contra el cambio climático recibirá el 30% de los fondos de la UE, la mayor cuota histórica del presupuesto europeo"*. El programa InvestEU, adoptado en marzo de 2021, está involucrado en cuatro áreas de intervención: infraestructura sostenible; investigación, innovación y digitalización; pymes; inversión social y desarrollo de habilidades. *"El programa movilizará 372.000 millones de euros de inversión adicional entre 2021 y 2027"*, afirmó.

Por último, Nuno Fideles, arquitecto asociado I BREEAM AP & consultora de sostenibilidad de Savills, afirmó que *"la demanda actual, así como los precios del mercado, reflejan que las empresas realmente quieren un espacio donde la gente se sienta cómoda"*, por lo que es fundamental que cumplan con los criterios, si no corren *"el riesgo de que el edificio quede fuera del mercado"*. El representante de Savills también destacó que *"solo del 2% al 4% de la certificación ambiental es en edificios residenciales"*, pero la gente *"está tomando conciencia de requerir edificios cada vez más sostenibles"*.

LA REPARCELACIÓN DEFINITIVA DE LOS BERROCALES YA ESTÁ APROBADA

El Ayuntamiento de Madrid ha realizado la aprobación definitiva de la reparcelación de Berrocales, la mayor de la historia reciente de España, con 8,3 millones de m², 3,4 de ellos edificables, que generarán la oportunidad de promover 22.285 viviendas, el 50% de ellas con algún tipo de protección.

El primer proyecto de reparcelación fue presentado en 2010, siendo desestimado por el Ayuntamiento. El último proyecto se presentó en 2020 y ha sido aprobado definitivamente dos años después.

Esta aprobación definitiva de la reparcelación de Berrocales posibilita el reparto entre 224 propietarios de suelo, de uno de los mayores proyectos urbanísticos e inmobiliarios del sureste de Madrid, siendo instituciones como el Ayuntamiento de Madrid y otras administraciones, los mayores propietarios con el 17,07% del suelo. El resto se reparte entre sociedades mercantiles (71,43%), personas físicas (6,64%), entidades financieras (2,72%) y otros (2,10%).

El Ayuntamiento de Madrid, una vez aprobado el Proyecto de Reparcelación, será el mayor propietario de suelo de Berrocales, con aproximadamente un 20%, lo que puede suponer la construcción, en distintas fases, de hasta 5.112 viviendas totales, entre protegidas y libres, generando un importante impacto social en la ciudad de Madrid.



Las mayores promotoras inmobiliarias del país, como Kronos, H. Santos Solares, Ebrosa, Vía Célere, Aedas, Habitat, Pryconsa, Inmobiliaria Sandi, Ibosa, etc., están presentes en Berrocales, pudiendo comenzar sus promociones, lo que permitirá acceder a viviendas asequibles en la capital, donde hay una gran escasez de suelo para promover.

Se prevén 639.057 m² de parque industrial, 235.442 m² de oficinas, 219.969 m² de otros usos terciarios, 855.321 m² de suelo para equipamientos sociales y 2,1 millones m² de espacios libres y verdes. Según el informe de Impacto económico de PwC, el proyecto Berrocales supondrá una inversión total de unos 5.279 millones de euros y una estimación de generación de 206.500 empleos totales en España.



COMIENZA LA CONSTRUCCIÓN DE LAS 1.400 PRIMERAS VIVIENDAS DEL PLAN VIVE DE MADRID

Avalon Properties, como adjudicatario a través de dos sociedades concesionarias, y sus asociados San José Constructora, promotor delegado, y Aedas Homes, a través de su línea de negocio de servicios inmobiliarios y como *project manager*, han arrancado la construcción de 1.438 viviendas del Plan VIVE de la Comunidad de Madrid correspondientes a los lotes 1 y 2.

Estas más de 1.400 viviendas en construcción se encuentran en seis promociones en los municipios de Madrid (en el barrio de Valdebebas), Colmenar Viejo, Torrejón de Ardoz, Tres Cantos y Alcorcón, y serán destinadas a alquiler asequible con rentas reguladas gracias a una iniciativa pionera de colaboración público-privada impulsada por el Gobierno regional.

"Con este importante hito, Aedas Homes se reafirma como uno de los socios industriales más relevantes en el sector inmobiliario español, demostrando una gran capacidad de gestión y ejecución", asegura David Botín, director general de servicios inmobiliarios de AEDAS Homes. "Además, Aedas Homes pone de manifiesto su compromiso con la sociedad promoviendo proyectos residenciales que facilitan el acceso a la vivienda".

Las sociedades concesionarias del proyecto disponen ya de licencias de obras para un total de 2.094 viviendas del Plan VIVE, por lo que en los próximos meses seguirán colocando grúas en la geografía madrileña cumpliendo con los plazos previstos y con el objetivo de entregar las primeras promociones y viviendas durante la segunda mitad de 2024. Los lotes 1 y 2 del Plan VIVE adjudicados a Avalon Properties están conformados por 23 parcelas distribuidas en 10 municipios sobre las que se construirán 3.582 viviendas en los próximos dos años.

FIRST WORKPLACES ABRIRÁ UN NUEVO ESPACIO DE OFICINAS FLEXIBLES EN MADRID

First workplaces abrirá en marzo un nuevo espacio de 2.200 m² de oficinas flexibles en Madrid. El nuevo centro estará en Paseo de la Castellana 130, enfrente del que ya tiene el operador en Torre Europa, al lado del Estadio Santiago Bernabéu. Situado en las dos últimas plantas (novena y décima) del edificio, su reforma integral ha cambiado la fachada que es ahora un muro cortina. Se han sumado todas las instalaciones técnicas y de climatización, sistemas de seguridad y todo el diseño interior. Además, se ha habilitado la terraza de la planta novena para su uso exclusivo por los clientes de First workplaces. Con esta reforma el inmueble ha obtenido el sello LEED Gold. La firma suma este nuevo centro en el Paseo de la Castellana a los que ya tiene en los números 55 (esquina José Abascal), 95 (Torre Europa) y 216 (Torre Realía) de la misma arteria

madrileña. Los clientes tendrán a su disposición despachos ejecutivos, oficinas corporativas a medida para medianos y grandes equipos y una gran variedad de tipologías de espacios comunes, como salas de reuniones de diferentes tamaños, *phone-booths*, áreas de *plug & work*, zonas lounge, comedor, *coffee-points* y la terraza.



CLARION COMPRA UNA PARCELA DE 53.000 M² EN VALLS

Clarion Partners Europe ha adquirido un terreno de 53.000 m² a Carbonell Figueras, en Valls (Tarragona), para desarrollar Valls Logistics Park de 30.000 m². La promoción se realizará en dos naves, una de 21.000 m² y otra de 9.000 m². Está ubicada en el polígono de Valls, junto a las instalaciones logísticas de empresas como Ikea, Kellogg's, Lear Corporation, Griffith Foods y XPO Logistics, entre otras.

Las naves se están construyendo de acuerdo con estándares modernos, incluyendo 11,5 metros de altura libre, 32 puertas de muelle y más de 300 plazas de aparcamiento. El complejo, certificado BREEAM Very Good, contará con paneles solares fotovoltaicos e iluminación LED. La construcción ha comenzado y está previsto que el edificio se entregue en el segundo trimestre de 2023. Carbonell Figueras es el promotor.

Clarion Partners Europe contó con el asesoramiento de CBRE en la parte de compra, Herbert Smith Freehills en la parte jurídica y Arcadis en la parte técnica y medioambiental. Simultáneamente, CBRE y JLL han iniciado la comercialización del Parque Logístico de Valls, gestionado por Clarion Partners Europe, en régimen de co-exclusividad.



URBANIA CONSTRUIRÁ UNA RESIDENCIA DE ESTUDIANTES EN Cerdanyola del Vallès

El Institut Català del Sòl, INCASÒL, ha vendido una parcela del sector del Parc de l'Alba de Cerdanyola del Vallès (Vallès Occidental) a la empresa Urbania, que invertirá 45 millones de euros en la construcción de una residencia de estudiantes. Este nuevo equipamiento dará servicio a la Universitat Autònoma de Barcelona.

El director de Inversiones de Urbania, Jeffrey Sújar, y el director comercial de INCASÒL, Carlos Perramón, se han reunido con el alcalde de Cerdanyola del Vallès, Carlos Cordón, y miembros de su consistorio, para hablar del proyecto. La empresa ha adquirido por cerca de 7,7 millones de euros una parcela de 7.200 m² de suelo y con una edificabilidad de 14.474 m² de techo. Estos terrenos están situados cerca del campus de Bellaterra de la UAB, el mayor de Cataluña.

Urbania es una empresa privada de desarrollo, inversión y gestión de proyectos inmobiliarios con presencia en España, Portugal y Brasil. Gestiona proyectos por un valor superior a 1.100 millones. Actualmente, tiene en marcha proyectos para la creación de unas 3.000 nuevas habitaciones en España y Portugal.



IBERDROLA INMOBILIARIA INICIA LA CONSTRUCCIÓN DE UNA PLATAFORMA LOGÍSTICA EN TORREJÓN DE ARDOZ

Iberdrola Inmobiliaria ha iniciado las obras de un proyecto logístico de 23.000 m² situado en Torrejón de Ardoz, con acceso próximo a la Auto-vía A-2, sobre una parcela de 38.000 m².

Esta plataforma, denominada comercialmente como IB1 -Logistic Park-, tendrá un diseño flexible para dar servicio a todo tipo de clientes y nace con el objetivo de cubrir la demanda de superficie para actividades logísticas en la segunda corona del Corredor del Henares.

Se trata de un desarrollo con capacidad para albergar a uno o varios inquilinos y modular, con espacios de almacenamiento desde los 4.000 m² hasta 23.000 m² en caso de que el inquilino deseara quedarse con la totalidad del parque. IB1-Logistic Park- contará con la máxima eficiencia energética rubricada con el sello BREEAM Very Good.

Iberdrola Inmobiliaria tiene prevista la finalización de la obra para el último trimestre del año 2023. Para su comercialización se ha confiado en las consultoras Invertica Irels y Knight Frank, ambas con amplia experiencia en el sector inmo-logístico europeo.



GRUPO LAR Y AXA IM ALTS DESARROLLAN UNA RESIDENCIA DE MAYORES EN ZARAGOZA

Grupo Mimara será el encargado de gestionar la nueva residencia para mayores en Zaragoza, que es la primera operación tras el acuerdo entre Grupo Lar y AXA IM Alts para desarrollar proyectos destinados al sector de la salud en el mercado español. Grupo Lar gestionará los proyectos, se encargará de la búsqueda de oportunidades en el mercado sanitario español y del pre-alquiler de los proyectos aprobados a los principales operadores, así como de la gestión de las promociones terminadas.

El terreno de 13.000 m², que ha sido adquirido por AXA IM Alts, líder mundial en inversiones alternativas con 184.000 millones de euros de activos bajo gestión, en nombre de su cliente, de Zaragoza Alta Velocidad, está situado en la Parcela M-1, en el barrio del AVE, junto a la estación del AVE Delicias. Está próximo al Centro de Especialidades Médicas Inocencio Jiménez y al centro de emprendimiento La Terminal, integrado en un barrio residencial de nueva creación.

El activo contará con un total de 270 camas en una residencia de ancianos y una clínica de salud mental, además de un centro de día independiente y se estima que esté finalizado en el cuarto trimestre de 2025.

GRUPO CATALANA OCCIDENTE RECIBE EL EDIFICIO MONTEBURGOS 2

Metrovacesa y Grupo Catalana Occidente han firmado la entrega del Edificio Monteburgos 2, situado en Las Tablas (Madrid). Se trata de un edificio de oficinas con una superficie alquilable de 11.677 m². En 2019 se firmó un acuerdo con Grupo Catalana Occidente para su compraventa una vez finalizado el proyecto.

El edificio cuenta con siete plantas sobre rasante, con superficies alquilables desde los 450 m² hasta más de 2.200 m², siendo flexibles y pudiendo dividir estos espacios en cuatro módulos por planta. Bajo rasante figura un aparcamiento de 302 plazas, varias de las cuales están destinadas a *carsharing* y carga eléctrica. El complejo tiene un parking propio con espacio para 30 bicicletas y patinetes eléctricos. Cuenta, además, con zonas verdes, como una gran terraza ajardinada



en cubierta y una planta baja rodeada de jardín. Desde el punto de vista de la sostenibilidad, el inmueble cuenta con las certificaciones LEED Gold, LEED Net Zero Carbon y Wiredscored y dispone de un sistema de captación de energía solar térmica mediante el uso de tubos de vacío y en breve dispondrá de una instalación fotovoltaica para autoconsumo. Asimismo, la energía que proveerá al edificio será energía verde.

CREANDO VALOR EN REAL ESTATE

EUROPA, LATINOAMÉRICA Y ÁFRICA



Tinsa es la mayor plataforma independiente de valoración y gestión digital de datos inmobiliarios en Europa y Latinoamérica. **Más de tres millones de valoraciones anuales en tres continentes** llevan el sello de Tinsa, el 80% de ellas realizadas a través de herramientas digitales y software propio puesto a disposición de terceros. Aportamos valor donde otros no llegan, gracias al conocimiento local de una red de expertos de amplia cobertura geográfica, que solo **en España supera los 1.100 técnicos**. Asesoramiento y servicios integrales de valoración hasta la última milla.

VALORACIÓN
INDEPENDIENTE EN
PROCESOS DE INVERSIÓN
Y DESINVERSIÓN

CONSULTORÍA DE VALOR
(TRIBUTARIA, CONTABLE,
EXPROPIATORIA...)

CERTIFICACIONES
Y AUDITORÍAS
ENERGÉTICAS

INFORMES RICS E IVS

DUE DILIGENCE Y
PROJECT MONITORING

EXPERTOS EN VALORACIÓN
Y PERITACIONES

ESTUDIOS DE MERCADO
Y DATA QUALITY

VALORACIÓN DE CARTERAS
DE NPL Y REOS

tinsa

VALOR | CONSULTORÍA | DATA



www.tinsa.es | 913727500 | info@tinsa.es



GENERALI REAL ESTATE COMPRA UN EDIFICIO EN PORTAL DEL ÁNGEL

Generali Real Estate ha completado la adquisición del edificio Portal del Ángel 40, un activo inmobiliario histórico de uso mixto: oficinas y retail *high street* en Barcelona, en nombre del fondo paneuropeo Generali Core High Street Retail Fund (GCHSR). El vendedor del activo es una filial de la familia de Andrés Puyol, Medcap Real Estate. La adquisición está totalmente alineada con la estrategia de Generali Real Estate de invertir en activos en las ciudades europeas más importantes y resilientes. Desde España, Generali Real Estate gestiona actualmente una cartera en Iberia por valor de casi 2.000 millones de euros.

Portal del Ángel 40 es un activo de uso mixto de alta calidad, totalmente reformado, que cuenta con unos 4.400 m² (SBA). El edificio fue comple-

tamente reformado en 2022 por Medcap Real Estate con excelentes calidades técnicas, medioambientales y de sostenibilidad, alcanzando la certificación BREEAM In Use 'Very Good'; por lo tanto, es coherente con los exigentes estándares de calidad ESG de Generali Real Estate. El activo está alquilado en su totalidad a tres inquilinos con contratos de arrendamiento a largo plazo.



CBRE IM ADQUIERE UN ACTIVO RESIDENCIAL DE ALQUILER ASEQUIBLE EN MADRID

CBRE Investment Management (CBRE IM), en nombre de uno de sus fondos de inversión, ha adquirido un nuevo activo residencial de alquiler asequible en Madrid a Compañía Europea de Arrendamientos Urbanos S.S.Reyes. El activo, ubicado en San Sebastián de los Reyes, cuenta con una superficie de viviendas bruta alquilable (SBA) de 12.174 m². Se construyó en 2009 y consta de dos edificios adyacentes, con 82 viviendas, 123 plazas de aparcamiento y 82 trasteros, y está alquilado en su totalidad.

Asimismo, cuenta con excelentes vías de comunicación al centro de la ciudad de Madrid tanto por transporte privado como por transporte público, así como diversidad de servicios en proximidad, tales como restaurantes, supermercados, colegios y hospitales. El complejo también incluye unidades residenciales para atraer a un espectro completo de asequibilidad de hogares de renta media. Esta adquisición se ha realizado en colaboración con Elix, en línea con el acuerdo firmado recientemente para impulsar una cartera de aproximadamente 1.200 viviendas asequibles y sostenibles y, de este modo, facilitar el acceso a la vivienda a los hogares de renta media. CBRE Investment Management ha sido asesorada por CMS (legal), EY (financiero y fiscal) y Savills (valoración).

NEINOR HOMES VENDE SU PRIMERA PROMOCIÓN BTR A UNA GESTORA ALEMANA

Neinor Homes acordó con un fondo alemán la venta de su primera promoción BtR, Hacienda Homes. La promotora se mantendrá como gestor del activo a través de diferentes entidades de su grupo, incluyendo Renta Garantizada, compañía que gestiona más de 4.000 pisos en alquiler de terceros en las principales zonas de España. Hacienda Homes, que se entregó en diciembre de 2021, cuenta a día de hoy con un grado de ocupación del 97% y genera unas rentas anuales de aproximadamente 1,5 millones de euros. A lo largo del año 2022 la compañía ha renegociado casi una decena de contratos de alquiler con una subida del 14,5%, lo que refleja el claro potencial de subida de rentas a futuro.

Hacienda Homes, el primer *smart building* en alquiler de España, conecta todos los servicios de la vivienda al inquilino a través de la aplicación móvil desarrollada con tecnología propiedad de Neinor Homes. Con este aplicativo, los inquilinos pueden reservar las salas de *coworking*, los servicios gourmet, acceso a alquilar uno de los coches eléctricos disponibles, pagar sus mensualidades, así como consultar el histórico de facturas o solicitar asistencia técnica. A nivel energético, Hacienda Homes cuenta con el sello BREEAM Bueno y tiene un certificado energético BA.



Executive Programme in **Real Estate & ESG**

> Inicio: Junio 2023

- Un programa **innovador y práctico** impartido por **profesores de renombre mundial y expertos invitados**
- **150 horas** (part-time) · **Híbrido** (80 horas online + 70 presenciales)
- **5 field trips a las principales capitales Europeas:** Martigny (Suiza) · Londres (UK) · París (Francia) · Madrid (España) · Budapest, Hungría)
- **4 Acreditaciones internacionales** de calidad AACSB, EQUIS, EFMD MBA y EFMD EMBA

#3
Best in Europe

#1
in Spain



EUROPEAN
BUSINESS SCHOOLS
2022 RANKING





REENTAL VENDE LA MARINA BUILDING

La *startup* española Reental, dedicada a la *tokenización* de inmuebles, ha vendido La Marina Building, el mayor proyecto tokenizado de España, ubicado en el puerto de Valencia. La compañía había adquirido 1.300 m², repartidos en cinco plantas destinadas a oficinas, que ha optado por vender, obteniendo así una plusvalía anualizada de hasta el 50%, que ha trasladado a sus inversores junto con la devolución de sus inversiones.

De esta manera, la compañía cierra la operación de La Marina Building, siendo hasta el momento, el mayor proyecto tokenizado de España, de 3,2 millones de euros. Desde Reental señalan que la venta de estas cinco plantas es lo que ha permitido la devolución a los inversores del capital invertido, más las plusvalías, las cuales pueden ser de hasta el 15% netas en pocos meses.

La compañía había previsto una rentabilidad anualizada del 11,05% para el inversor, “*siendo superada con creces con este cierre del proyecto por anticipado*”, destaca la firma, que explica que la zona de La Marina se ha erigido en los últimos años como uno de los puntos más demandados en el mercado de oficinas de la plaza valenciana.



ROEBUCK ASSET MANAGEMENT SUMA UN DESARROLLO DE ÚLTIMA MILLA EN MADRID

Roebuck Asset Management ha llegado a un acuerdo con Grupo SeSé para el desarrollo de un proyecto logístico urbano en Madrid que se convertirá en un centro estratégico clave para permitir la entrega de última milla, así como los servicios relacionados con el aeropuerto, para una variedad de clientes finales. La parcela está ubicada en Torrejón de Ardoz, junto a la estación de metro, a 15 km del centro de la ciudad de Madrid y a 5 km del aeropuerto Madrid-Barajas. Se espera que el centro de distribución, de 15.352 m², esté prácticamente terminado en el cuarto trimestre de 2023, estando arrendado en su totalidad mediante un largo plazo a Sesé.

Roebuck ha adquirido este activo a través de la *joint venture* con ICG, Ultima Milla, compañía que tiene como objetivo alcanzar los 400 millones de euros de GAV en los próximos tres años. Desde que se formalizó en julio la JV, la plataforma Ultima Milla ha adquirido cerca de 67.000 m² en cinco activos logísticos en distintas ubicaciones, principalmente mediante operaciones de *sale&leaseback*.

TIKEHAU CAPITAL ADQUIERE UN EDIFICIO RESIDENCIAL EN EL CENTRO DE MADRID

Tikehau Capital ha realizado su primera inversión en España en el segmento *core*, con la adquisición de un activo residencial en el centro de Madrid. La operación se ha realizado a través de su fondo *core* de *real estate* e incluye un contrato de arrendamiento a largo plazo con un operador residencial internacional.

El edificio se sitúa en la calle madrileña Fray Luis de León, muy cerca de las oficinas de Méndez Álvaro. El activo, de 3.000 m² distribuidos en 45 viviendas y dos locales comerciales en planta baja, ha sido reformado y mantenido en propiedad hasta la fecha por Urbania.

La gestora destaca su apuesta por consolidar su presencia en el mercado inmobiliario en Iberia, sumando esta nueva operación del segmento *core* a las tres realizadas en años anteriores en su inversión *real estate*.



De esta forma, la nueva adquisición del activo residencial madrileño se incluye a una cartera de oficinas *core plus* repartidas entre Madrid y Barcelona, adquirida en 2019, un edificio de oficinas adicional en la Ciudad Condal en 2021 y una cartera residencial de 3.600 unidades, con perfil *value add* distribuidas por Portugal y adquiridas en 2022.



CITY PARTNERS VISION VENDE EL EDIFICIO MADRILEÑO SAN ROQUE 1

El fondo de inversión israelí, City Partners Vision, ha firmado la venta del número 1 de la calle de San Roque, Madrid. Es un edificio residencial construido en el siglo XIX que ahora forma parte de la cartera de activos gestionados por el grupo inversor Incus Capital, bajo la fórmula *Built to Rent*.

Knight Frank ha sido la encargada de asesorar a City Partners Vision en la operación de venta del edificio residencial, de 2.500 m², ubicado en la céntrica calle de San Roque 1. Compuesto por 11 unidades residenciales, distribuidas en cinco plantas y tres locales comerciales, fue adquirido por el fondo israelí en febrero de 2021 con el objetivo de llevar a cabo una reforma integral en el mismo, en respuesta a la estrategia inversora del fondo por el desarrollo *Build to Rent* o *Buy to Rent*.

Tras la reforma, el activo se ha convertido en un edificio de apartamentos de lujo en alquiler. En la actualidad, se trata de la octava adquisición de Incus Capital dentro de su estrategia de inversión centrada en edificios residenciales en el centro de las grandes ciudades para su reposicionamiento y explotación en régimen de corta y media estancia.



UN GRUPO INVERSOR LOGÍSTICO COMPRA LAS ANTIGUAS INSTALACIONES DE CEGASA

Un grupo inversor logístico ha comprado las instalaciones de Cegasa en Vitoria, que contará con un nuevo parque industrial en el terreno ocupado anteriormente por la antigua fábrica de pilas. La venta ha sido asesorada por ProEquity. Así, a la cifra de suelo logístico en la provincia de Álava se suman un total de 128.000 m², de los cuales 80.000 serán construidos.

Tras más de un año de negociaciones, la venta se firmó en junio de 2022 y se pusieron en marcha las obras de construcción y rehabilitación para habilitar el espacio a la actividad logística. La labor de ProEquity ha sido fundamental para establecer un acuerdo entre los 11 propietarios del suelo y la parte compradora.

La remodelación del espacio se ha dividido en dos fases, la primera de ellas consta de la rehabilitación de dos edificios que abarcan entre los dos 39.000 m². Posteriormente, se desarrollará la superficie restante con la intención de acoger a otra empresa logística o industrial, que contará, además, con un espacio de oficinas de 3.000 m².

CARMILA DESINVIerte EN CINCO CENTROS COMERCIALES POR 90 MILLONES

Carmila, la tercera compañía europea cotizada por número de inmuebles comerciales en propiedad, ha zarandeado el mercado con una operación que involucra a cinco centros comerciales, dos *family offices* y dos países diferentes.

La compañía ha anunciado dos acuerdos con sendos *family offices* para la venta de una cartera de cinco activos comerciales: dos de ellos en Algeciras (Los Barrios y Gran Sur), otros dos en Málaga (Alameda y Los Patios), y uno en la pequeña ciudad francesa de Montélimar, situada en el sur del país, aproximadamente a mitad de camino entre Montpellier y Lyon. Este último centro recibe el nombre de Montélimar, igual que la población en la que se encuentra.



El precio de venta de la transacción asciende a 90 millones de euros, de los cuales 75 corresponden a la cartera española e incluyen los impuestos de transmisión correspondientes. Adicionalmente, Carmila afirma en su comunicado oficial que estos precios se ajustan a los valores de tasación y que, por tanto, los activos no han sido vendidos por debajo, ni por encima, de su valor de mercado.



CBRE LANZA LA SÉPTIMA EDICIÓN DEL PROPTech CHALLENGE

CBRE lanza la séptima edición del *PropTech Challenge* con el objetivo de conocer y premiar el talento digital capaz de revolucionar el sector inmobiliario a través de proyectos disruptivos. El reto va dirigido principalmente a titulados, estudiantes de postgrado, talento joven y emprendedores con ideas de negocio innovadoras que den respuesta a los principales retos del sector.

El auge del *ClimateTech*, la mejora de la experiencia de los usuarios, los análisis predictivos o el mayor desarrollo de los modelos AVM impulsados por la Inteligencia Artificial son algunos de los principales retos del sector inmobiliario. A estos se suman también la necesidad de soluciones de gestión de activos en *living*, la tokenización de inmuebles, la automatización de procesos, el impulso de los *smart buildings* o la conexión entre el metaverso y el sector inmobiliario.

El ganador del reto obtendrá un premio económico de 1.500 euros y la posibilidad de ganar una beca remunerada de un año para desarrollar su proyecto dentro de CBRE. Además, todos los participantes entrarán a formar parte de la comunidad CBRE PropTech, el *hub* de innovación de CBRE formado por más de 900 *startups*. El plazo para recibir las candidaturas finalizará el próximo 5 de marzo. Para optar a ello, los interesados deberán subir una presentación con las principales características de la idea o prototipo (actividad principal, ingresos, estructura de costes, etc). Los proyectos serán seleccionados en función de su impacto, viabilidad, innovación y capacidad de implementación en el corto plazo. Para este proceso, CBRE contará con un jurado constituido por directivos del sector inmobiliario y representantes de las escuelas de negocio, así como un equipo interno especializado en la digitalización del sector.

El *PropTech Challenge* es una iniciativa lanzada por CBRE en 2017. Hasta ahora, más de 900 *startups* de 30 países han participado en este reto.



HABITAT INMOBILIARIA LANZA UN E-COMMERCE CON TODAS SUS PROMOCIONES

Habitat Inmobiliaria ha puesto en marcha un *e-commerce* en todas sus promociones. En una apuesta por la innovación y la digitalización, la compañía ofrece a sus clientes la posibilidad de comprar cualquiera de sus viviendas de forma completamente digital y con las más altas garantías de seguridad a través de una tarjeta de crédito.

Además de su plataforma de *e-commerce*, la promotora ha impulsado también la creación de su Área Cliente, diseñada para que los compradores puedan acceder a su información contractual y detalles de su futura vivienda, así como hacer un seguimiento del estado de la obra, entre otras muchas cuestiones; todas ellas pensadas para acercar y facilitar el proceso de adquisición de una vivienda. También se ha implementado la firma digital, que permite a los clientes realizar diversos trámites sin necesidad de desplazarse.

En cuanto a su apuesta por la digitalización del negocio, Habitat Inmobiliaria utiliza *business intelligence* y *big data* que pone el foco en los datos y su análisis para crear, entre otras cuestiones, modelos estadísticos y de toma de decisiones. También utiliza la metodología BIM para optimizar el desarrollo de los proyectos.

Asimismo, Habitat Inmobiliaria ha implementado también soluciones digitales para sus departamentos de *Compliance* y Auditoría Interna e incluso, el área de Posventa, a través de un módulo digital que permite realizar un seguimiento exhaustivo. Además, se han desarrollado y aplicado soluciones en materia de ciberseguridad que garantizan todos los procesos digitales, entre otras muchas cuestiones.

La compañía, presidida por Juan María Nin y dirigida por José Carlos Saz, tiene en la actualidad más de 40 promociones y alrededor de 4.000 viviendas en comercialización en todo el ámbito nacional.



MACE ESPAÑA, CERTIFICADA EN EL USO DE LA TECNOLOGÍA COSMOS

Mace Management Services ha recibido el máximo grado de formación en la utilización e implementación en obra de la tecnología CoSMoS.

Cosmos Engineering es la empresa española que ha desarrollado el sistema CoSMoS, *Concrete Strength Monitoring System*, que permite conocer en tiempo real la resistencia del hormigón in situ, tras instalar los sensores de la compañía cuando se preparan las armaduras, antes del vertido de hormigón, desde cualquier dispositivo inteligente.

La propia empresa imparte el curso de “*Gestión de proyectos monitorizados*”, gracias al que los técnicos de Mace han recibido la acreditación que instruye en el uso de esta nueva tecnología para conocer la resistencia del hormigón y administrar correctamente la información de la resistencia, optimizando los tiempos de ejecución de las estructuras, reduciendo costes e incluso la huella de carbono generada por la obra.

Como *project managers* expertos en gestión de costes y sostenibilidad en la construcción, Mace logra un grado más de eficiencia en su actividad. Su cultura empresarial de colaboración e innovación les permite acceso a la Construcción 4.0.



“CoSMoS es una herramienta clave que permite a los *project managers* llevar a cabo una mejor planificación de sus proyectos siendo más eficientes y seguros y, por consiguiente, ahorrando tiempo, costes y emisiones”, comenta Jorge Cicuendez, director asociado de Mace en España.

Mace ya ha podido comprobar el alcance de esta solución en la promoción Soto del Cañaveral que ha desarrollado para Habitat Inmobiliaria, un residencial de 108 viviendas con dos sótanos y ocho alturas sobre rasante, que ha sido el escenario perfecto para que Julio Domínguez se convierta en el primer *project manager* de España en monitorizar una estructura de hormigón.



365PISOS LANZA UNA PLATAFORMA BASADA EN LA INTELIGENCIA ARTIFICIAL

El portal inmobiliario 365pisos acaba de lanzar una nueva plataforma basada en inteligencia artificial que ayudará a las inmobiliarias y propietarios particulares a vender sus inmuebles de forma más eficiente a través de los anuncios que se publican en su espacio. “*Estamos emocionados de poder ofrecer algo innovador y novedoso que beneficiará mucho a particulares e inmobiliarias aumen-*

tando las ventas y ahorrando dinero en publicidad”, comenta Laia Falcó, CEO de la compañía.

El sistema analiza, gracias a la IA, las preferencias de los compradores y, de esta forma, es capaz de ajustar los anuncios a las mismas, maximizando de forma exponencial las posibilidades de venta. Además, hay una serie de herramientas y opciones que permite personalizar los anuncios y mejorar su exposición.

Con este cambio, se ayuda a que 365pisos se convierta en un punto de encuentro real entre oferta y demanda, encontrando compradores cualificados que maximizan la posibilidad de cerrar la operación en menor tiempo. Solo en 2022, en España se realizaron más de 600.000 transacciones, siendo el mejor año de la última década y acercándose a las cifras récord que se marcaban en 2007, lo que habla de una necesidad de compra absoluta por parte de muchas familias que necesitan cambiar de vivienda y, también, de muchos jóvenes.

Así, los precios de la plataforma, además, están de promoción especial por lanzamiento, permitiendo el Plan Oro, con anuncios ilimitados, de forma gratuita al registrarse.



PEDRO OLIVEIRA, socio de Almar Consulting en Portugal

Pedro Oliveira, hasta ahora delegado regional de Almar Consulting, asume su nuevo cargo como socio en Portugal para la compañía, con el objetivo de reforzar el posicionamiento de la consultora en el país.

Con más de 15 años de experiencia en la gestión de proyectos, Oliveira fue el responsable de la apertura de la delegación en Portugal de Almar Consulting en 2021. Desde entonces, la compañía ha logrado diversificar su actividad para estar presente en el área residencial, hotelera, deportiva y retail.

“El compromiso de la empresa cuando empezamos a trabajar en Portugal fue crear un equipo local para consolidar el proyecto. Los retos han sido enormes, ya que la implantación de una marca en un país donde ya existen empresas con una gran trayectoria en el mercado, lo hace más complicado”, ha afirmado José Luis Miró, fundador y presidente de Almar Consulting.

En este sentido, Oliveira ha subrayado que en su nuevo cargo asumirá la función de consolidar el crecimiento de la compañía con un equipo multidisciplinar para afrontar los nuevos retos y aumentar el volumen de negocio entre un 20% y un 30% en comparación con 2022.



CARMEN PANADERO, *managing director* de Impar Capital Asset Management

Impar Grupo ha incorporado a Carmen Panadero como *managing director* de Impar Capital Asset Management, la gestora de capital riesgo del grupo que se puso en marcha en septiembre del año pasado con el objetivo de gestionar sus inversiones en el sector inmobiliario.

Con la incorporación de Panadero, la gestora pretende reforzar el crecimiento de la compañía y superar los retos de cara a 2023. La directiva ha avanzado que los planes de la firma son ampliar su cartera de inversores y proyectos, *“creando oportunidades únicas de inversión que se apoyen en desarrollo inmobiliario sostenible, que sin dejar de lado la maximización de la rentabilidad de nuestros inversores, sean una palanca de valor y crecimiento en las sociedades y ciudades que operemos”*.

Con más de 20 años de experiencia en el mundo inmobiliario, Panadero es presidenta de Wires (Women in Real Estate Spain) desde febrero de 2019 y forma parte del Comité Ejecutivo de ULI (Urban Land Institute) en España desde el año 2010. También ha trabajado como directora de desarrollo de negocio en Distrito Castellana Norte y previamente en CBRE.



LORENA ANDREA ZENKLUSSEN, CEO de Compracasa para España

Compracasa ha nombrado a Lorena Andrea Zenklussen como nueva CEO para España. La nueva directora general sustituye a Toni Expósito, para continuar con el plan de expansión de la compañía y liderar su compromiso con la sostenibilidad y las estrategias ESG.

La directiva posee experiencia en el sector de la banca y el *real estate*. Ha formado parte de diferentes entidades bancarias como ING y UCI, donde ha ocupado, desde 2005, distintas direcciones relacionadas con la financiación a particulares, comercialización de activos bancarios o la implementación de estrategias de especialización para grandes cuentas.

Desde 2018 ha sido directora regional en UCI para la zona Centro y Andalucía, con agencias comerciales que dan cobertura tanto al negocio hipotecario, como a la comercialización de activos de la entidad en Madrid, Córdoba, Jaén, Sevilla, Huelva, Cádiz, Extremadura, Castilla-La Mancha y Castilla y León.

En su nuevo puesto, Zenklussen será la encargada de liderar el plan de expansión de la compañía, potenciando sus servicios y mejorando la experiencia del cliente, con un enfoque *customer centric*. Además, asumirá la función de promover el compromiso de Compracasa con la sostenibilidad y las estrategias ESG.



MAX HAP, director de *multifamily* de JLL España

Max Hap es el nuevo director de *multifamily* de JLL España. La compañía refuerza así sus capacidades en un segmento atractivo para los inversores y en alza dentro del mercado inmobiliario: en 2022 absorbió inversiones por cerca de 2.300 millones de euros.

El nuevo director de *multifamily* reportará a Juan Manuel Pardo, director de *living* de JLL España, un área que engloba activos residenciales, espacios de *coliving*, residencias de estudiantes y activos sanitarios.

Max Hap, arquitecto por la Universidad Politécnica de Madrid, desempeñaba hasta ahora el cargo de *senior vice president*, en el equipo de *hotels & hospitality* en JLL. Hap cuenta con una dilatada experiencia en el sector inmobiliario, habiendo desempeñado diversos roles en los equipos de valoraciones y hoteles de CBRE para posteriormente incorporarse al equipo de inversión hotelera de JLL, donde ha participado en importantes transacciones hoteleras y ha contribuido a consolidar la posición competitiva de JLL Hotels & Hospitality en el mercado español.

"El año que acaba de comenzar se presenta lleno de retos en el mercado residencial y, especialmente, en el Build to Rent (BTR)", ha señalado Max Hap, director de *multifamily* de JLL España.



ESTER PÉREZ, directora de operaciones de BNP Paribas Real Estate

Ester Pérez ha sido nombrada directora de operaciones de BNP Paribas Real Estate, en el marco del plan estratégico de la compañía para reforzar las áreas transversales e impulsar así la división de operaciones, clave en la organización que engloba los departamentos de finanzas, IT, OPC y *procurement*.

En su nueva etapa, en dependencia del CEO, Borja Ortega, Pérez se responsabilizará de las operaciones de la organización, buscando la maximización de eficiencias en las áreas transversales que lidera. Sus nuevas funciones engloban la gestión de riesgos, operaciones y proveedores, así como el área financiera y de tecnología. Además, la directiva pasará a formar parte del *Senior Executive Committee* de la firma.

Pérez es ingeniera agrónoma por la Universidad Politécnica de Madrid, MBA por la Escuela de Organización Industrial (EOI) y MBA por The Power MBA. Su carrera profesional, de más de 20 años de experiencia en el sector de la consultoría, se inició en Accenture, donde ocupó el cargo de consultora financiera durante cuatro años. En 2004 se incorporó al grupo BNP Paribas realizando sus funciones desde Cardiff como *head of projects & customer experience* y, durante su último año, como *deputy COO*.



RICARDO MALDONADO, director territorial de Gesvalt para Levante y Baleares

Gesvalt ha nombrado a Ricardo Maldonado como nuevo director territorial de Levante y Baleares para reforzar su presencia en el mercado mediterráneo dentro de la estrategia de crecimiento en España. Con esta decisión, la compañía *"refuerza su apuesta por la capilaridad regional en todo el territorio español, enfocándose especialmente en los territorios del arco mediterráneo, donde cuenta con una importante presencia histórica"*.

Según señala Gesvalt, Maldonado, con un importante conocimiento del mercado de Levante y Baleares, cuenta con más de 20 años de experiencia en el sector de la consultoría inmobiliaria y en la dirección económico-financiera de compañías, *"siendo un profesional multidisciplinar con una gran visión estratégica corporativa que cubrirá con garantías el amplio abanico de servicios que Gesvalt ofrece a sus clientes"*, subraya la compañía. Dentro de su recorrido profesional, destacan sus logros comerciales tanto en la valoración y consultoría como en la comercialización de activos inmobiliarios durante su etapa profesional en Tinsa y en CBRE. Como director financiero ha liderado procesos de *due diligence* en la adquisición de compañías industriales por parte del *family office* del Grupo Ziser. Asimismo, cuenta con experiencia en la formación académica y en el asesoramiento económico-financiero de *startups*.



ALMUDENA CORBELLA, directora de personas y organización de Culmia

Culmia nombra a Almudena Corbella como nueva directora de personas y organización. Corbella, con más de 20 años de experiencia nacional e internacional en el segmento de los recursos humanos, se integrará en el Comité de Dirección de la compañía.

Almudena Corbella cuenta con una amplia trayectoria en las áreas de recursos humanos en compañías que comprenden diversos sectores empresariales en las que ha aportado su formación y experiencia en visión estratégica, desarrollo organizacional, gestión del cambio y adquisición de talento.

Con carácter previo a su incorporación a Culmia, ha desempeñado el mismo rol en compañías como la aérea Volotea, o el cargo de HR director en Latam Airlines entre 2014 y 2019, donde lideró la dirección de recursos humanos para las operaciones europeas. Asimismo, ha ocupado cargos de alta responsabilidad en las áreas de recursos humanos en empresas como Estée Lauder, Software AG o Amadeus.

"Almudena llega para asumir una responsabilidad fundamental en nuestra compañía: la gestión de las personas que formamos Culmia", asegura Francisco Pérez, CEO de la firma.



ANTONIO TARROC, director de la plataforma de retail property EMEA de CBRE IM

CBRE Investment Management (CBRE IM) ha nombrado a Antonio Tarroc director de la plataforma de retail property EMEA. Cada sector cuenta ahora con un responsable dedicado para retail, logística, oficinas y residencial.

En su nueva posición, Tarroc velará por el cumplimiento de los objetivos estratégicos de la plataforma de retail property para mejorar la sostenibilidad de las inversiones, así como la satisfacción de los inquilinos e inversores en retail EMEA. Reportará a Eric Decouvelaere, responsable de la división operativa de retail EMEA. Ambos trabajarán en estrecha colaboración junto con los equipos de asset management en Europa.

Tarroc ha trabajado en CBRE IM durante casi seis años y continuará también en su puesto actual como head of retail asset management Iberia. Con 13 años de experiencia en el sector inmobiliario, se ha especializado en la gestión de activos e inversiones en retail. Antes de incorporarse a CBRE IM, ha ocupado diferentes puestos en el sector inmobiliario, entre otros, como asset manager para Carmila España e Incus Capital. Asimismo, cuenta con cuatro años de experiencia en gestión de activos de retail en Gentalia.



ISABEL ROBLES, directora de business development en España de Nhood

Isabel Robles es la nueva directora de business development en España de Nhood. En su nuevo cargo, asumirá la dirección del plan de expansión y consolidación de la inmobiliaria en España. Robles tiene el objetivo de ampliar su influencia en tres líneas de negocio en las que atesora más de 30 años de experiencia: leasing y gestión integral de espacios comerciales, servicios a retailers y gestión de proyectos y desarrollo urbano, donde Nhood es especialista en transformación urbana y animación de los barrios bajo el modelo de ciudad de futuro. Junto a Robles, Ana Almagro se suma como business development manager.

Con más de 30 activos comerciales gestionados y un volumen de negocio de más de 700 millones de euros; los mandatos asumidos por Robles y Almagro abrirán la puerta a nuevos inversores, retailers y propietarios de espacios comerciales a contar con los equipos de Nhood para sus procesos de modernización, implantación y transformación de sus activos y marcas.

Robles ha sido directora inmobiliaria en Nhood desde su creación, ocupándose de las áreas de expansión, urbanismo y relaciones institucionales y, anteriormente, ha ocupado distintos cargos de dirección, gestión y comercialización en el sector de centros comerciales y retail.

Únete a la gran semana inmobiliaria

IFEMA MADRID

24-27 mayo 2023

sima
SALÓN INMOBILIARIO

simaPRO
THE FUTURE IS NOW

proptechexpo
BY SIMAPRO & RENT

salón del **inversor**
inmobiliario

Participa en el evento inmobiliario líder

simaexpo.com | comercial@gplanner.com | (+34) 915 774 797 |     

Promueve y organiza

PLANNEREXHIBITIONS

Colabora

 **ASPRIMA**
ASOCIACIÓN DE PROFESIONALES
DE LA SECTOR INMOBILIARIO DE ESPAÑA

ELABORADO POR:

GARRIGUES

COORDINADO POR: **Gonzalo Rincón de Pablo**

EL IMPUESTO SOBRE EL PATRIMONIO PODRÁ SOMETER A TRIBUTACIÓN LAS INVERSIONES EN INMUEBLES EFECTUADAS POR NO RESIDENTES A TRAVÉS DE ENTIDADES EXTRANJERAS

Aunque haya pasado más desapercibida respecto del terremoto que ha supuesto la aprobación del Impuesto Temporal de Solidaridad de las Grandes Fortunas (ISGF), otra de las novedades tributarias más relevantes que han entrado en vigor en España en 2023 ha sido la posible tributación por el Impuesto sobre el Patrimonio (IP) y, consecuentemente, por el nuevo ISGF, de la tenencia indirecta de inmuebles situados en España por no residentes a través de entidades extranjeras.

Debemos recordar que la Dirección General de Tributos (DGT) había confirmado recientemente en su consulta V1947-22, de 13 de septiembre (cambiando su criterio respecto de resoluciones anteriores), que la tenencia por parte de no residentes de acciones o participaciones en entidades extranjeras que participaran directa o indirectamente en inversiones inmobiliarias en España no debía generar tributación por el IP, en su modalidad de obligación real. Todo ello, en la medida en que, aunque un convenio para evitar la doble imposición así lo pudiera permitir, la normativa interna española del IP en vigor hasta 2022 no lo contemplaba expresamente. Este mismo criterio, favorable a los contribuyentes, ya había sido mantenido, por ejemplo, por el Tribunal Superior de Justicia de Baleares en su sentencia 621/2020, de 3 de diciembre de 2020.

No obstante lo anterior, como decimos, con efectos a partir del periodo 2023, el legislador ha reaccionado a esta nueva corriente interpretativa de la DGT y ha modificado la normativa del IP para incluir expresamente una nueva regla que prevea la tributación en España en el IP (y, por lo tanto, en el ISGF, en su caso), por obligación real, de la tenencia por no residentes de *“valores representativos de la participación en fondos propios de cualquier tipo de entidad, no negociados en mercados organizados, cuyo activo esté constituido en al menos el 50%, de forma directa o indirecta, por bienes inmuebles situados en territorio español”*.

Esto es, a diferencia de lo que sucedía hasta el momento, la normativa interna española del IP ya contiene, a partir de 2023, una regla que permite gravar, por obligación real, a las personas físicas no residentes por la tenencia indirecta de bienes inmuebles en España mantenida a través de entidades extranjeras. No obstante, dicha tributación no es inmediata, sino que deberá analizarse detalladamente la aplicación de esta nueva regla a cada caso concreto.

A estos efectos, y en lo que se refiere a la aplicación práctica, debemos realizar diversas precisiones y consideraciones. En primer lugar, esta nueva norma no supondrá, en todo caso, la exis-



Con efectos a partir de 2023 la normativa del Impuesto sobre el Patrimonio permite someter a tributación, en algunos casos, las inversiones inmobiliarias en España que realicen los no residentes a través de sociedades extranjeras. No obstante, dicha tributación no es inmediata, sino que deberá analizarse detalladamente su aplicación

tencia de tributación en IP cuando existan inversiones indirectas en inmuebles en España por no residentes, mantenidas a través de sociedades extranjeras. En segundo lugar, y antes de analizar la aplicación de la normativa interna española, deberá acudirse a lo dispuesto en los diferentes convenios para evitar la doble imposición. Estos pueden prever, o no, la tributación en IP como consecuencia de la inversión indirecta en inmuebles situados en España a través de sociedades.

Es preciso señalar que los convenios para evitar la doble imposición suscritos por España con Reino Unido, Francia, Alemania, Luxemburgo o México, entre otros países con gran importancia inversora en España, sí prevén la posibilidad de hacer tributar por el IP, en determinados casos, las inversiones indirectas en inmuebles en España efectuadas por no residentes a través de entidades extranjeras. No, por ejemplo, en el caso de los convenios suscritos con Países Bajos o Argentina, entre otros.

Por otro lado, la nueva regla no resulta de aplicación en caso de que la participación de los no residentes se mantenga en valores negociados en mercados organizados. Entendemos que esta exclusión se refiere exclusivamente de manera expresa a la posible negociación en mercados organizados de la entidad directamente participada por las personas físicas no residentes y no a los casos en los que los inmuebles se mantengan a través de entidades participadas, en segundo o ulterior nivel, y cuyos valores estén negociados en mercados organizados. A pesar de lo anterior, cabría plantearse si, atendiendo a su finalidad, sería posible defender la exclusión de la aplicación de esta nueva norma también en estos casos.

Es preciso señalar que no toda participación indirecta en bienes inmuebles por personas físicas no residentes a través de sociedades extranjeras podrá quedar gravada por el IP (o, en su caso, por el ISGF) sino, únicamente, aquellas inversiones en entidades no residentes, directamente participadas por la persona física no residente, cuyo activo esté compuesto fundamentalmente, directa o indirectamente, por bienes inmuebles situados en España (esto es, en, al menos, un 50%).

De esta forma, en sentido contrario, en caso de que la entidad no residente directamente participada por la persona física no residente tenga otro tipo de activos e inversiones que den lugar a que el valor de los inmuebles situados en España sea, proporcionalmente y de manera global, inferior al 50% del total, no existirá tributación como consecuencia de la aplicación de esta nueva norma.

De acuerdo con ella, para realizar el cómputo del activo los valores netos contables de todos los bienes contabilizados por la sociedad participada se sustituirán por sus respectivos valores de mercado determinados a la fecha de devengo del impuesto (esto es, el 31 de diciembre de cada año). En el caso de los bienes inmuebles, los valores netos contables se sustituirán por los valores por los que deben computarse los inmuebles en el IP con carácter general; esto es, fundamentalmente, por la mayor de las siguientes cantidades: el valor catastral, el determinado o comprobado por la Administración a efectos de otros tributos o el precio, contraprestación o valor de la adquisición.



ARQUIMA ESPERA SUPERAR LOS 30 MILLONES DE FACTURACIÓN TRAS INSTALARSE EN SU NUEVA FÁBRICA DE BARCELONA

La localidad de Abrera, en la provincia de Barcelona, es el emplazamiento de las nuevas instalaciones de Arquima, la compañía especializada en construcción pasiva industrializada. En 2022, el aumento de la demanda y el cambio de modelo de Arquima hacia uno más resiliente propiciaron un incremento del 30% en su facturación respecto a 2021, alcanzando los ocho millones de euros y registrando un ebitda de dos cifras.

Ahora, con su nueva fábrica, en la que la capacidad productiva de la compañía se multiplica por seis, Arquima espera cerrar el año con una facturación por encima de los 30 millones de euros y en 2024 llegar



a los 60 millones. Además del aumento en la capacidad productiva, las nuevas instalaciones también cuentan con un edificio de oficinas de 500 m², que facilitará a la compañía la consecución de otro de sus objetivos: duplicar sus recursos humanos a lo largo de 2023.

"Seguimos contribuyendo a lograr un sector más industrializado, pasivo, sostenible y saludable. Invertir en unas nuevas instalaciones nos permitirá ser aún más competitivos, además de generar más crecimiento y más empleo", según José Antonio González, CEO de Arquima.



COPISA INVERTIRÁ 35 MILLONES DE EUROS EN SU APUESTA POR LA SOSTENIBILIDAD

Copisa pretende convertirse en todo un referente de la construcción sostenible. Para lograr este objetivo, a finales de 2022 puso en marcha un plan de inversión, crecimiento y transformación, que terminará en 2023 y que supondrá una inversión de más de 35 millones de euros en el ámbito de las infraestructuras, la eficiencia energética, la rehabilitación y la construcción industrial.

Para financiar este crecimiento, Copisa ha firmado un crédito de 25 millones de euros con Cofides, una sociedad mixta de capital público-privado que promueve el desarrollo de las empresas españolas en crecimiento. Las primeras medidas tomadas por Copisa para la consecución de su objetivo han sido, por un lado, la contratación de 65 profesionales en 2022 y de otros 100 a lo largo de este año. Y, por otro lado, la entrada, junto a la cementera Cemex, en el accionariado de la *clean tech* española WTEnergy. *"Hemos sido capaces de recuperar los niveles de actividad previos a la pandemia y ahora entramos en una nueva etapa de crecimiento para consolidarnos como una de las constructoras de referencia en el ámbito de la construcción sostenible",* según Anna Cornadó, presidenta de Copisa.



CATEB CONVOCA LA VIGÉSIMA EDICIÓN DE LOS PREMIOS CATALUÑA CONSTRUCCIÓN

El Colegio de la Arquitectura Técnica de Barcelona, un año más, quiere poner en valor el trabajo de los profesionales que participan en el proceso constructivo de un edificio, tales como *project managers*, directores de ejecución de obra o coordinadores de seguridad y salud.

Para ello, el CATEB ha convocado la vigésima edición de los premios Cataluña Construcción, que presenta varias novedades respecto a ediciones anteriores. Por ejemplo, este año se prestará una atención especial a los proyectos de rehabilitación energética, tanto en lo referente a las obras finalizadas como a los procesos de estudio previo y de gestión.

También se entregará un premio especial a la trayectoria profesional de una persona, que el jurado seleccionará por su contribución a la mejora de la construcción y del sector, independientemente de si esa contribución se ha realizado desde el ejercicio profesional, desde la investigación, la docencia o la divulgación.

La participación en los premios Cataluña Construcción es gratuita, están abiertos a todos los agentes del proceso constructivo y su plazo de presentación de candidaturas finalizará el 17 de abril de 2023.

Building together

INDUSTRIALIZACIÓN | SOSTENIBILIDAD | DIGITALIZACIÓN



+20.000
congresistas



+500
firmas
expositoras



+560
expertos
internacionales



6
auditorios

Congreso Nacional de Arquitectura Avanzada y Construcción 4.0



CARLOS LAMELA
Presidente Ejecutivo
Estudio Lamela



FERMÍN VÁZQUEZ
Arquitecto
b720 Fermín Vázquez
Arquitectos



SARA DE GILES
Socio
MGM Arquitectos



JOSÉ AGUILAR
Senior Architect Founder
Agvar Arquitectos



TERESA RIESGO
Directora General
Ministerio de Ciencia
e Innovación



BORJA FERRATER
Founding Partner
QAB



ANNA GUANTER
Responsable de
Innovación Inmobiliaria
Culmia



DAVID BARCO
Arquitecto &
BIM Expert
Berrilan BIM



TACIANA LAREDO
Arquitecta
Laredo Torres
Arquitectos



GABRIEL BARBA
CEO & Founder
BC Estudio
Architects



Escanea el QR y consigue un 50% de
descuento en tu pase a REBUILD 2023

Organizado por:

NEBEXT
NEXT BUSINESS EXHIBITION

AEDAS HOMES REFUERZA SU APUESTA POR LA SOSTENIBILIDAD Y EL DESARROLLO DE 'EDIFICIOS VERDES'

La compañía se ha propuesto el objetivo de convertirse en la promotora ESG líder en 2030 en la construcción de viviendas y ciudades resilientes e inclusivas en España. Por ello, en el marco del cumplimiento de su 'Plan ESG 2021-23', Aedas Homes concluyó el primer semestre de su ejercicio fiscal 2022-2023 con el objetivo de obtener la certificación 'AA' en el 69% de los proyectos activados durante este periodo.

Desde 2021, año en que entró en vigor su Plan ESG, el 71% de los proyectos finalizados por Aedas Homes cumple con las pautas en sostenibilidad marcadas en su Libro Verde (que cuenta con el sello de sostenibilidad Ecoliving), y el 29% de sus promociones ha recibido el certificado internacional de sostenibilidad BREEAM.

Además, el 100% de las promociones de Aedas Homes desde el comienzo de su 'Plan ESG 2021-23' ya dispone del ACV. Esta herramienta, cuyas siglas significan 'Análisis de Ciclo de Vida', evalúa el impacto medioambiental de un edificio y estudia las medidas a implementar para reducirlo.



LA MEJORA DE LOS ENTORNOS URBANOS Y LA REHABILITACIÓN ENERGÉTICA DE VIVIENDAS MARCAN LA AGENDA DEL CSCAE

Las repetidas señales que nos envía el planeta parecen dejar claro que, efectivamente, el cambio climático es una realidad. Una situación que el sector de la arquitectura y la construcción se ha propuesto revertir. En este sentido, el Observatorio 2030 del CSCAE ha presentado una guía para mejorar los entornos urbanos como base de una salud preventiva.

El Documento 'Ciudad y Territorio Saludable', presentado en diciembre por el Observatorio 2030 del CSCAE, propone 72 acciones para implementar en los próximos años con el objetivo de avanzar hacia una cultura del bienestar. Esas acciones se estructuran en torno a cinco ejes principales: la renaturalización de los entornos urbanos y su regeneración; la inclusión para favorecer el acceso a una vivienda digna y a servi-



LA TORRE DIAGONAL ONE DE EMPERADOR PROPERTIES OBTIENE LA CERTIFICACIÓN BREEAM

La compañía familiar de carácter patrimonialista Emperador Properties anunció a finales del año pasado que Torre Diagonal One, su activo inmobiliario destinado a espacios de oficinas, había recibido la certificación BREEAM de sostenibilidad de edificios no residenciales con la calificación 'Muy buena'.

El inmueble, adquirido por Emperador Properties en 2019, se encuentra en el distrito tecnológico 22@ de Barcelona y tiene 110 metros de altura divididos en 23 pisos. El edificio cuenta con una zona de restauración con espacios comunes, salas de reuniones, espacios flexibles de trabajo, vestuarios con duchas y parking con cargadores de vehículos eléctricos, entre otras características.

La certificación obtenida por Torre Diagonal One afecta tanto a las características técnicas del edificio como a las políticas y procedimientos que son aplicados en su gestión. "La calificación BREEAM 'Muy buena' nos indica que vamos por el buen camino en nuestro compromiso en materia de ESG. Es un excelente punto de partida que nos anima a seguir trabajando no solo para renovar esa certificación, sino incluso para mejorarla", concluye Eduardo Corral, asset management managing director de Emperador Properties.



cios esenciales; la descarbonización del parque edificado; el reequilibrio territorial y la adaptación al cambio climático.

Además, el CSCAE y la Fundación Ecología y Desarrollo (ECODES) han presentado la guía 'Recomendaciones para la rehabilitación energética en hogares en situación de vulnerabilidad'. Este documento pretende garantizar que todas las familias españolas puedan acceder a las ayudas a la rehabilitación de viviendas impulsadas con cargo a los fondos europeos Next Generation y que lo hacen con el acompañamiento adecuado.



MIPIM 2023

14-17 MARCH 2023
CANNES, FRANCE

**Better Places.
Greater Impact.
Stronger Business.**

valmesa



consultores

EL *presente* FUTURO SERÁ VERDE O NO SERÁ

**Consultoría en Sostenibilidad
y Eficiencia Energética**

