



## “TANTO INVERSORES COMO USUARIOS REQUIEREN INMUEBLES ADECUADOS A LOS NUEVOS ESTÁNDARES MEDIOAMBIENTALES”

ELABORADO POR GLOVAL  
PARA OBSERVATORIO INMOBILIARIO



BEGOÑA CABEZA

directora de Gloval Engineering



SUSANA MOYA

directora técnica nacional de  
Gloval Valuation

Begoña Cabeza, directora de Gloval Engineering, y Susana Moya, directora técnica nacional de Gloval Valuation, analizan el peso que está teniendo la sostenibilidad en la valoración de los activos.

### ¿Cómo están influyendo realmente los criterios de sostenibilidad en la valoración de los activos?

**Begoña Cabeza y Susana Moya:** Los factores ligados a la sostenibilidad y ESG son aspectos no financieros que tienen cada vez más peso en la valoración de los activos. Adquieren relevancia los riesgos climáticos, disponer de dotaciones públicas y zonas verdes, así como el uso de materiales más respetuosos con el medio ambiente, la utilización de energía renovable y la reducción de emisiones de CO<sub>2</sub>. En Gloval desarrollamos un sistema de caracterización de carteras de inmuebles, en función de los riesgos climáticos ligados a la localización de los activos.

### ¿Los activos que no cumplan con los requisitos en materia de sostenibilidad corren el riesgo de quedarse fuera del mercado?

**B.C y S.M:** Tanto inversores como usuarios requieren inmuebles adecuados a los estándares medioambientales y sociales. En el sector residencial, a medio plazo, las viviendas deberán cumplir unos estándares de eficiencia energética para equipararse al resto de oferta nueva. Esto supondrá un hándicap para aquellos particulares cuyas viviendas no estén actualizadas en materia de eficiencia energética, ya que obligará en muchos casos a hacer frente a costes imprevistos. En otros sectores puede ocurrir algo similar no solo por ser atractivos en el propio mercado, sino por cumplir el Pacto Verde Europeo y los compromisos de descarbonización del parque inmobiliario de la UE de aquí a 2050. El mercado de oficinas se está adaptando a los nuevos requerimientos que conlleva la sostenibilidad y en el sector hotelero el ajuste a los criterios de ESG demandados por los inversores y las diferentes cadenas favorecen las operaciones.

### ¿Qué dificultades implica medir de forma precisa el desempeño de los inmuebles en materia de eficiencia?

**B.C y S.M:** En nuestro país el parque inmobiliario está muy envejecido, con la mayoría de las viviendas con certificaciones G, F y E, pero incluso en viviendas de alta calificación energética, un uso inadecuado puede conllevar ineficiencias. Es fundamental contar con profesionales expertos capaces de reconocer el sistema constructivo y los materiales correspondientes a la época en que se construyó el edificio. A su vez, deberán disponer de un soporte documental que refleje su realidad física y de datos fiables de consumos y costes de energía.

### ¿Cómo está marcando la Taxonomía europea las decisiones de los inversores?

**B.C y S.M:** Conforman un conjunto de reglas que vinculan el sector financiero con la consecución de los objetivos de descarbonización mediante una clasificación que distingue las inversiones según el rango de sostenibilidad. Permite también fijar los criterios técnicos mediante los cuales se considera que una actividad contribuye a la mitigación del cambio climático. Esto posibilita que los flujos de inversión se vean atraídos hacia empresas que cumplen con dicha Taxonomía.

### ¿Qué peso están ganando las due diligence sobre sostenibilidad?

**B.C y S.M:** Los inversores cada vez las demandan más para conocer la situación de los activos, medir su impacto y sostenibilidad. Estas herramientas han pasado de ser un trámite de cumplimiento a considerarse valiosas para la gestión de riesgos y la toma de decisiones.