



LA IMPORTANCIA DE INCORPORAR LA SOSTENIBILIDAD A LAS VALORACIONES

ESTANIS DE LA QUADRA-SALCEDO
DIRECTOR GENERAL DE GLOVAL VALUATION

A estas alturas no es ningún secreto la importancia que está cobrando la sostenibilidad en todos los estamentos de la economía y de la sociedad. Hace unos años hablar de sostenibilidad seguramente implicaba más una intencionalidad que una realidad. Ya podemos constatar que en muchas de las iniciativas de nuestro día a día la sostenibilidad está integrada y el sector inmobiliario no es ajeno al resto de áreas de la economía y sociedad.

La sostenibilidad ya no es una moda ni una estrategia con objetivo "green washing". Las entidades financieras muestran su interés por conocer cómo afecta que sus colaterales sean más o menos eficientes energéticamente, y los reguladores ya les están exigiendo autoevaluaciones de sus carteras en materia de riesgos ligados al cambio climático.

En lo relativo a sostenibilidad, las valoraciones todavía están ligadas a criterios hipotecarios pre-sostenibilidad. Las certificaciones energéticas se incorporan a menudo como un documento sin integrar en la valoración. Hace falta una cierta pedagogía a nivel sectorial, pero sobre todo a nivel social, para que se entienda que una valoración con efectos hipotecarios debe incorporar los criterios de sostenibilidad necesarios para un correcto análisis del riesgo, y esto debería ir acompañado de cambios regulatorios.

Todavía la capa del valor y la de eficiencia energética van por separado. Poco a poco estamos avanzando hacia que la valoración incorpore criterios intrínsecamente ligados a la eficiencia energética. En Gloval, analizamos algunas cuestiones energéticas en las tasaciones que realizamos mediante parámetros de la propia valoración existiendo ya una conciencia sobre la importancia de tener en cuenta la eficiencia energética de los activos, pero requiere un desarrollo complementario para imbricarlo en todo el proceso hipotecario.

No podemos olvidar que a las entidades financieras les es muy útil conocer cómo de eficientes son los activos que forman sus carteras, o poder medir la eficiencia de los activos que sirven de garantías para los préstamos hipotecarios desde la originación. Desde Europa es una exigencia al alza que en un futuro próximo será una ratio más para valorar y comparar carteras: el Green Asset Ratio.

Otro aspecto relativo a las valoraciones y la sostenibilidad es la medición del riesgo climático de las carteras bancarias. Un concepto que en Gloval venimos trabajando de la mano de las entidades financieras, quienes nos solicitan que valoremos si sus carteras tienen un riesgo alto, medio o bajo ante un cambio climático potencial. Hablamos de activos cercanos a zonas propensas a inundaciones, o que están ubicados en zonas con fenómenos climáticos extraordinarios... Este es un ejercicio que ya se está llevando a cabo y que el regulador bancario exige conocer y controlar.

Pero queda todavía una pregunta en el aire ¿qué importancia real otorga la sociedad a la sostenibilidad y a la eficiencia energética? Es necesario que empecemos a integrar y asumir que un inmueble que cumple mejor los criterios energéticos es más eficiente y no necesariamente ha de ser más costoso. No cabe duda de que en esta labor educativa y de razonamiento, la Administración juega un papel fundamental favoreciendo subvenciones o exenciones de ciertos impuestos, como el IBI, para aquellos bienes que incorporen componentes sostenibles.

Para Gloval la sostenibilidad es un valor que tenemos en cuenta en toda nuestra actividad. Es uno de los ejes principales de nuestra estrategia, por lo que estamos ofreciendo servicios de asesoramiento en esta materia a nuestros clientes anticipándonos a sus necesidades futuras. La sostenibilidad ya no es una opción y ha venido para quedarse.