

“El inmobiliario es uno de los sectores que más avanzará en sostenibilidad”

Entrevista con Susana Moya, directora técnica de Gloval Valuation, y Begoña Cabeza, directora de Gloval Engineering, donde analizan la importancia creciente de la sostenibilidad en todas sus vertientes.

Gloval, firma de servicios de valoración, ingeniería, consultoría y analítica inmobiliaria, apuesta por la sostenibilidad. Un valor cada vez más en alza y demandado.

Metros²: ¿Qué peso tiene la sostenibilidad en las áreas de actuación de Gloval?

Susana Moya: Para Gloval es un tema estratégico. Venimos detectando una corriente creciente de interés de nuestros clientes y nuestro objetivo es estar preparados para ser impulsores y anticiparnos a sus necesidades. La concienciación cada vez mayor de los organismos públicos, ha provocado que la sostenibilidad haya dejado de ser considerada como una opción. El plan de acción para las finanzas sostenibles de la Comisión Europea, que fija sus objetivos en redirigir los flujos de capital privado hacia la inversión sostenible e integrar la sostenibilidad en la gestión del riesgo, representó el primer paso para la definición de las líneas de actuación durante los próximos años. Tras el impacto Covid y la articulación de los Fondos de Recuperación Europeos, que fijan sus preferencias en la sostenibilidad y digitalización, el impulso ha sido todavía mayor. El sector inmobiliario es cada vez más consciente de ello.

Metros²: ¿Qué actuaciones abarcan o quieren potenciar en esta área?

Begoña Cabeza: Trabajamos para estar en disposición de dar apoyo a toda la cadena de valor. Un servicio integral para cualquier demanda que nuestros clientes puedan necesitar en esta materia en sus tres componentes esenciales: económica, medioambiental y social. La edificación y el sector inmobiliario en general es una de las actividades en las que existe mayor posibilidad de avance en el ámbito de la sostenibilidad. Sus métodos de construcción se basan todavía en muchos casos en procesos tradicionales que precisan de modernización. Desde nuestra división de ingeniería hemos comenzado ya a trabajar en el análisis de eficiencia de los activos y en cuanto al proceso edificatorio, estamos avanzando junto con nuestros clientes en la asesoría de todo lo relacionado con la rehabilitación y el análisis energético de los edificios. Hay que tener presente que, en España, cuatro de cada cinco compraventas de vivienda que se realizan tienen por objeto casas de segunda mano y un 58% están construidas con anterioridad a la primera normativa sobre eficiencia energética. Hay mucho recorrido en esa línea. En cuanto a las entidades financieras, la eficiencia energética es ya un elemento determinante en la formación de valor de un activo inmobiliario. El Banco Central Europeo exige a las entidades que contemplen los riesgos relaciona-

dos con el clima y medioambientales en sus carteras y en Gloval, conscientes de esta necesidad comenzamos a trabajar con nuestros clientes en esta línea. En definitiva, trabajamos en la identificación y monitorización de aquellos riesgos que en este sentido pueden afectar a los activos y su valoración, así como a la integración de metodologías de reporte de información.

Metros²: ¿Qué radiografía pueden hacernos de los denominados préstamos verdes y de su situación actual en el mercado?

Susana Moya: Estamos en un momento en el que las entidades se encuentran analizando las condiciones comunes para definir este tipo de créditos. En la actualidad (la práctica generalizada en edificación de nueva planta) lo usual es acogerse a lo marcado en el Código Técnico de la Edificación, pero en algunos casos aún se están definiendo estos requisitos. En cuanto a edificación ya existente, se están planteando préstamos “verdes” en función de la obtención de un porcentaje de mejora sobre la eficiencia energética determinado por la entidad financiera. El papel de Gloval es verificar en el inicio que se cumplen los parámetros de partida que han marcado las entidades financieras y en el proceso de monitorización de estos préstamos; durante la ejecución de las obras, comprobar que estos requisitos se están cumpliendo. A nuestro juicio, el aterrizaje de los créditos verdes está todavía en fase incipiente en España. Están más relacionados en la actualidad con las obras de reforma que con las hipotecas.

Metros²: Sobre las auditorías energéticas, ¿cuál es el papel de Gloval en este ámbito?

Begoña Cabeza: Estamos más enfocados en la actualidad al sector de la vivienda y la edificación. Venimos creciendo y desarrollando todo lo relacionado con las due diligence técnicas en rehabilitación de inmuebles. Realizamos un informe de análisis energético de un edificio para conocer el porcentaje de mejora en consumos y emisiones en la propuesta de actuación y analizamos el cumplimiento de los parámetros establecidos por las entidades financieras para su tratamiento como hipoteca verde o para la posible obtención de los Fondos de Recuperación u otras subvenciones. En definitiva, trabajamos para conocer el estado y situación energética del edificio, lo que posibilita tomar decisiones para acometer reformas que aumenten a vida útil del activo y lo hagan más sostenible sin olvidar los ahorros que pueden suponer a posteriori en los importes de las facturas de los consumos.

Metros²: ¿Cuál es el papel actual y futuro de la sostenibilidad en el sector inmobiliario?



De arriba a abajo: Susana Moya, Dir^a técnica de Gloval Valuation, y Begoña Cabeza, Dir^a de Gloval Engineering.

Susana Moya: En Gloval estamos convencidos de que la sostenibilidad emergerá como uno de los grandes impulsores de la actividad del sector inmobiliario en general y de la rehabilitación en particular. Será, sin duda, un elemento de activación del negocio. En el sector terciario la estrategia de sostenibilidad es ya una realidad, impulsada principalmente por el interés creciente de los inversores nacionales e internacionales, sobre todo en el segmento de las oficinas. En cuanto a la obra nueva residencial, todavía existe poca conciencia de que un coste inicial más elevado de inicio generará mayores ahorros en el futuro, pero poco a poco, irá en aumento. El apoyo de los organismos públicos a la rehabilitación, y una buena difusión de las ventajas de disponer de viviendas con un adecuado confort y nivel de eficiencia, ayudarán a aumentar la conciencia sostenible en el sector.

Metros²: ¿Cuáles son las demandas de los clientes en el ámbito de la sostenibilidad?

Begoña Cabeza: Existe cada vez mayor conciencia, pero para que se haga realmente efectiva es preciso una mayor colaboración público-privada que permita articular subvenciones o ayudas fiscales que impulsen un cambio real de paradigma. Ya se están dando pasos en este sentido, como el Programa de Rehabilitación Energética de Edificios (PREE) del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, que busca empezar a atajar el grave problema del parque inmobiliario español subvencionando actuaciones que mejoren la eficiencia energética de la envolvente térmica, de las instalaciones térmicas y de las instalaciones de iluminación. Las entidades financieras son conscientes de la necesidad de implementar estrategias sostenibles en relación con las valoraciones y préstamos. Es una exigencia de Europa y por ahí vendrá gran parte del cambio. Pero no hay que olvidar que la sostenibilidad no sólo mejora la eficiencia de los inmuebles. También incentiva la generación de empleo y actividad económica en la construcción e inmobiliario, por lo que veremos muchos avances durante los próximos meses.