

---

# Sostenibilidad en el sector inmobiliario: el camino hacia cero emisiones netas

Vincent Bryant, CEO y cofundador de Deepki

La realidad del cambio climático ya no se discute, como confirma cualquier búsqueda rápida en Internet. Desde temperaturas históricamente altas en la Antártida hasta el blanqueamiento de los corales de la Gran Barrera de Coral, pasando por sequías nunca vistas por todo el mundo, los fenómenos meteorológicos extremos nos recuerdan a diario la fragilidad de nuestro planeta. El **último informe del IPCC** demanda medidas inmediatas para evitar que las emisiones de gases de efecto invernadero sigan aumentando después de 2025, siempre con el objetivo de limitar el calentamiento global a 1,5 °C, "algo imposible si no se producen reducciones de emisiones inmediatas y de calado en todos los sectores".

La inestabilidad geopolítica ha convertido la lucha contra el calentamiento global y la dependencia energética en un doble imperativo. Los países que controlan recursos naturales clave tienen una posición de fuerza desproporcionada en las dinámicas del poder mundial. La actual crisis de Ucrania ha servido para exhibir en toda su crudeza los peligros de ese desequilibrio. Reducir el consumo de energía no solo es vital para frenar el cambio climático: también lo es para protegernos frente a las presiones de regímenes dictatoriales.

Sin salir de casa, la pandemia de COVID-19 ha puesto de relieve cuestiones que van más allá de lo estrictamente sanitario, como los complejos ciclos mundiales de causa y efecto (alteración de las cadenas de suministro, escasez, etc.). Y eso, además, coincidiendo con una nueva hornada de leyes medioambientales que nos recuerdan la necesidad de actuar.

La realidad es alarmante y todos tenemos nuestra parte de responsabilidad: gobiernos, empresas, autoridades locales, medios de comunicación y ciudadanos. El mundo **emite anualmente 55 gigatoneladas de carbono** y todos los sectores de la economía contribuyen a esa cifra. Entre estos sectores, el inmobiliario es el emisor de gases de efecto invernadero (GEI) número uno, con un **37% de las emisiones mundiales**. **Es hora de actuar, y hay que darse prisa.**

## A la caza de los gases de efecto invernadero

Los edificios generan emisiones de gases de efecto invernadero durante su construcción (conocidas como emisiones de Alcance 3) y durante el uso (Alcances 1 y 2). Para construir un edificio se necesitan materiales como hormigón, acero y vidrio, que es preciso fabricar, transformar y transportar. En todos estos procesos se emiten enormes cantidades de gases de efecto invernadero. Una vez construidos, el uso de los edificios también genera grandes emisiones directas (alcance 1) por el uso de combustibles fósiles (gas natural, petróleo, etc.), y refrigerantes para el enfriamiento, pero también emisiones indirectas (alcance 2) por el uso de electricidad (iluminación, ordenadores, ascensores, etc.), y calefacción/refrigeración urbana, así como por el uso de servicios y materiales (que representan el alcance 3).



Un framework contable común es esencial si queremos evitar confusiones a la hora de evaluar y comparar el rendimiento de los edificios. Los fabricantes de automóviles nos quieren hacer creer que ofrecen vehículos de cero emisiones solo considerando el alcance 1; lo mismo ocurre con los edificios. Lo cierto es que los edificios de cero emisiones no existen. Todos emiten gases de efecto invernadero, tanto directa como indirectamente. Los reguladores aún no se han puesto de acuerdo sobre una metodología clara, por lo que es clave que los top players del sector inmobiliario trabajen juntos, siguiendo una filosofía de estándares comunes para evitar el “greenwashing” y los KPIs sin fundamento.

Teniendo en cuenta el ritmo al que se construyen nuevos edificios en todo el mundo, hoy en día solo un tercio de las emisiones del sector a escala mundial proceden de fuentes directas de los edificios, es decir, del **consumo de energía y de los refrigerantes del aire acondicionado**. Ahora bien, en países desarrollados como Francia, donde el parque de edificios “ya está construido” en su mayor parte, las emisiones asociadas a la construcción en sí suponen un porcentaje mucho menor (apenas el 15% de las emisiones del sector). **La gran mayoría de las emisiones corresponden a los Alcances 1 y 2.**



Como dato a tener en cuenta, el 80% de los activos inmobiliarios que habrá en 2050 ya se han construido. La conclusión es que, aunque es esencial reducir al mínimo las emisiones asociadas a la fase de construcción, la máxima prioridad es la renovación y modernización de los inmuebles que ya existen. En ese sentido, los compromisos del Acuerdo de París se resumen en dos esfuerzos fundamentales: reducir las

---

emisiones de la nueva construcción (y de las reformas) y reducir las emisiones directas de los edificios a un valor neto de cero (o próximo a cero) para 2050.

## Cero emisiones netas en 3 pasos:

No podemos obviar que casi todas las actividades humanas emiten CO<sub>2</sub>. Por tanto, el objetivo teórico de que cualquier edificio, actor o industria alcance cero emisiones en 2050 es algo prácticamente imposible. Por eso se habla de cero emisiones *netas*. Sin embargo, hay un camino para conseguirlo:

- Primer paso: dejar que los datos hablen
- Segundo paso: recopilar información para tomar buenas decisiones
- Tercer paso: avanzar ahora

¿Cómo debemos empezar? ¿Cuáles son las mejores prácticas? ¿Cuáles son los errores a evitar? ¿Cómo podemos construir la trayectoria? ¿Quién lo hará primero? ¿Cuánto costará todo? ¿Cuáles son los requisitos? ¿Cómo sabremos que funcionará? ¿Cuál será el rendimiento de la inversión? Según las estimaciones más recientes, para que el sector inmobiliario actual alcance un nivel de cero emisiones netas es preciso invertir 5 billones de dólares al año. En otras palabras, lo que viene a ser la mitad de los activos mundiales **bajo gestión** actual. Es un esfuerzo titánico y a largo plazo.

### Dinero y sentido económico: el nuevo paradigma

Desde la crisis financiera que sacudió Asia a finales de los noventa, el sector inmobiliario ha cambiado radicalmente y ha respaldado sus propias actividades. Con anterioridad, las decisiones de inversión se basaban en una mezcla de sentido común, intuición, atractivo de las propiedades y análisis de los mercados locales. No se prestaba mucha atención a los flujos de caja entrantes y salientes, a los flujos de caja actualizados y a otros parámetros de rentabilidad. En poco más de 15 años, el sector ha vivido una revolución y ahora dispone de un completísimo arsenal financiero: sistemas ERP, planificación y análisis financiero, analistas, auditores, seguimiento y auditoría de flujos financieros, herramientas y procesos para la tasación, adquisición, gestión y reventa de inmuebles. Incluso empezamos a hablar de activos, en lugar de edificios.

Tomemos como ejemplo los sistemas de planificación de recursos empresariales (ERP) tan importantes en el mundo financiero. Este tipo de sistemas centralizan los datos de una empresa y permiten elaborar análisis que sirven de orientación para los procesos y las decisiones de los directivos. Al igual que ocurre en las inversiones financieras, un ERP de ESG y Clima es una herramienta a la vez estratégica y operativa, que contribuye tanto al rendimiento como a la optimización de costes y recursos.

Hagamos un breve paréntesis para señalar que el sector inmobiliario necesitó unos diez años para hacer esta transformación financiera. Ahora, la transición medioambiental debe hacerse en menos de cinco años. Euros, libras y dólares abren paso al CO<sub>2</sub>.

## Paso 1: Que hablen los datos

Para que una estrategia ESG (medioambiental, social y de gobernanza) tenga éxito, lo primero es tener una visión clara del panorama. El primer movimiento es medir el comportamiento medioambiental de cada inquilino, edificio, fondo, etc., y luego compilar un orden de méritos para cada cartera. Hay una máxima que dice: "Lo que se puede medir, se puede gestionar". Y, como tantas otras cosas que merecen la pena, medir es un proceso largo, laborioso y poco glamuroso. Porque, claro, ¿cómo decidimos qué edificios queremos rehabilitar si no conocemos antes su consumo energético o si no sabemos si su consumo consolidado es fiable? Habrá que saber qué sistema de calefacción tienen, dónde están los contadores y a qué zona del edificio da servicio cada uno de ellos.



### Otra tarea titánica

El viaje que lleva a reducir la huella de carbono está lleno de obstáculos. El propietario no dispone de todos los datos técnicos, sobre energía y sobre actividad. Muchos de ellos pertenecen a los inquilinos, los administradores de fincas y los proveedores de servicios, y para recopilarlos se requiere su consentimiento. Y cuando hablamos de datos, mucha gente es reticente a compartir lo que a menudo considera un activo estratégico. Y eso que la información en sí no es tan valiosa, aunque centralizarla y disponer de un acceso sencillo a ella sea interesante. Lo que importa de verdad no es tener los datos, sino darles un buen uso.

El caso es que obtener una instantánea clara del consumo de un edificio no es algo tan sencillo como puede parecer a primera vista. Para entender los distintos tipos de energía que se utilizan en un edificio, el plan de contadores y las zonas (comunes y privadas) a las que estos dan servicio hay que recurrir a las personas que conocen y gestionan el edificio. Organizar la recopilación y centralización de los datos de un edificio es una inversión esencial. Lleva su tiempo pero también ahorra tiempo a largo plazo.

Un ejemplo de buenas prácticas: pagar a los administradores de fincas por recopilar y extraer datos. No solo permite vencer las últimas barreras al intercambio de información, sino que también sirve para alinear intereses y garantizar la calidad y puntualidad del trabajo.

### Centrarse en las prioridades... sin hacer un estropicio por otro lado

El impacto de un enfoque ESG depende de **numerosos criterios**. Medirlos puede ser complejo, como también lo es incorporarlos y ponderarlos en indicadores agregados. El

---

**análisis del ciclo de vida** de los productos (ya sean bienes o servicios) ha demostrado hace tiempo algo obvio: que es extremadamente difícil, sino imposible, mejorar varios KPI a la vez. No hay más remedio que establecer prioridades y centrar los objetivos en uno o unos pocos criterios fundamentales, tratando al mismo tiempo de **minimizar el daño potencial** en otras áreas.

En general, a la normativa, al igual que a la mayoría de los actores, lo que le preocupa ante todo es el clima. Ahora bien, también es preciso medir y llevar un seguimiento de los demás aspectos ESG, para estar seguros de no deteriorarlos en exceso.

### **Lento pero seguro**

Existe toda una serie de iniciativas y proyectos que pueden ayudar a los actores del sector inmobiliario con sus estrategias de mitigación de las emisiones de carbono: certificación de edificios, etiquetas de fondos, marcos de referencia a escala nacional e internacional, trayectorias climáticas y energéticas, iniciativas aisladas, etc. Es bueno tener ambiciones, pero es aún mejor ser pragmáticos. Si hay algo que hemos aprendido después de cerca de diez años prestando apoyo a la implantación de estrategias ESG en el sector inmobiliario, es que lo más importante es establecer prioridades y avanzar despacio, pero pisando firme el terreno.

La clave para elaborar KPI fiables es contar con información completa y relevante. Si los gestores de activos conocen a fondo sus carteras, pueden definir prioridades y canalizar esfuerzos hacia los activos que presentan peores resultados o mayores niveles de riesgo.

## **Paso 2: Recopilar información para tomar buenas decisiones**

Consiga el Net Zero. Este planteamiento busca reducir las emisiones en un 90-95% de aquí a 2050 y compensar de alguna manera el resto de emisiones. Apoyada por iniciativas como **SBTi**, la hoja de ruta cero emisiones netas describe lo siguiente:

- Centrarse en reducciones rápidas y profundas de las emisiones de nuestros propios procesos (Alcance 1), la electricidad y calefacción que compramos (Alcance 2), así como las emisiones que generan nuestros proveedores y usuarios finales (Alcance 3).
- Fijar objetivos a corto y a largo plazo, con el fin de reducir las emisiones a la mitad para 2030 y eliminando el resto para 2050.
- Reclamar un resultado cero neto sólo cuando se cumplan los objetivos a largo plazo (reducción de emisiones del 90-95%).
- Ir más allá de la cadena de valor e invertir en ámbitos distintos de los objetivos basados en la ciencia para ayudar a mitigar otros aspectos del cambio climático.

---

## Opciones a explorar

¿Compro? ¿Vendo? ¿Hago una reforma? ¿No hago nada? Esas son las preguntas a las que se enfrentan los gestores de activos cuando examinan propiedades a través de la lupa del orden de méritos, con el objetivo de definir planes de inversión, edificio por edificio.

Si nos fijamos en los Ámbitos 1 y 2, hay cinco maneras de reducir las emisiones de gases de efecto invernadero:

1. Reducir la demanda, por ejemplo influyendo en el comportamiento de los usuarios (un ejemplo, en muchos edificios de oficinas, el ajuste de los termostatos hace que la calefacción llegue a 25 °C en invierno y el aire acondicionado a 19 °C en verano, algo que no tiene ningún sentido).
2. Mejorar el mantenimiento de los equipos de calefacción, ventilación y aire acondicionado, entre otros (por ejemplo, si se limpian con regularidad los filtros de aire de una unidad de tratamiento de aire, su consumo de energía puede rebajarse un 7%).
3. Optimizar la regulación de la iluminación, la calefacción, la ventilación y el aire acondicionado (para que, por ejemplo, no sea posible calentar y refrigerar un edificio al mismo tiempo fuera de temporada).
4. Sustituir el equipamiento existente por otro más eficiente o mejor dimensionado (por ejemplo, el coeficiente de rendimiento de las bombas de calor de última tecnología es entre 2 y 5 veces superior al de otras tecnologías más antiguas).
5. Mejorar el aislamiento de los edificios para reducir las necesidades de calefacción (por ejemplo, el aislamiento de las paredes exteriores reduce las pérdidas de calor y los puentes térmicos sin perder superficie útil).

Además, una sexta opción se refiere a la sustitución energética, para favorecer energías que emiten menos gases de efecto invernadero, como la electricidad en Francia o el autoconsumo de energías renovables, en lugar de las energías que emiten más, como los combustibles fósiles.

En cuanto al alcance 3, hay 4 maneras principales de reducir su impacto:

1. Dimensionar una instalación, edificio o servicio de la forma más precisa posible para limitar el uso de equipos, materiales y posteriormente, el consumo de energía, como proporcionar iluminación en los puestos de trabajo de las oficinas en vez de un nivel uniforme en toda una planta.
2. Elegir métodos de construcción de bajas emisiones. Por ejemplo, un cuadro de suelo de hormigón requiere unos 50 kg de CO<sub>2</sub> equivalente, mientras que un suelo de madera fabricado en Francia ahorrará unos 10 kg.
3. Favorecer a los fabricantes que producen equipos bien diseñados en países donde la electricidad tiene bajas emisiones. Por ejemplo, entre dos fabricantes de unidades de tratamiento de aire, un fabricante en Francia ofrecerá un factor de

emisión más bajo por unidad producida debido a la electricidad francesa y al transporte, comparado con sus homólogos que fabrican en China.

4. Por último, reutilizar los equipos y materiales existentes lo máximo posible. Cada vez más proveedores de servicios están especializados en la recogida, reacondicionamiento y reutilización. ¿Realmente necesitamos siempre comprar nuevo mobiliario o una nueva alfombra cuando sus equivalentes reacondicionados cubren la necesidad?

Con estas diez opciones, algunas de alta tecnología y otras de menor tecnología, es posible reducir el impacto climático en el sector inmobiliario para avanzar hacia los edificios cero emisiones netas.

### Alta tecnología... y todo lo contrario

Algunos de estos esfuerzos requieren tecnología avanzada, como soluciones de inteligencia artificial capaces de utilizar los datos disponibles para identificar posibilidades de ahorro, de forma automática y remota. Un ejemplo: la mayoría de los edificios de los países avanzados disponen de contadores de lectura remota que proporcionan datos detallados sobre los intervalos y que, una vez analizados con los algoritmos adecuados, ofrecen información práctica.



No obstante, el sentido común y las soluciones de “baja tecnología” continúan siendo importantes, porque si queremos reducir nuestras emisiones de CO<sub>2</sub> en un 90-95% también será preciso modificar comportamientos muy arraigados; quizás podamos vivir sabiendo que el 5% de un grupo determinado no estará satisfecho con la temperatura de su edificio de oficinas, sea cual sea la temperatura.

Y, aunque la tecnología ha multiplicado la eficiencia energética de los equipos (por un factor de diez o incluso más), ese ahorro se ha visto eclipsado por la **multiplicación de aplicaciones**. Por ejemplo, los teléfonos inteligentes que tenemos hoy son cientos de veces más eficientes que los modelos de finales de los noventa. Sin embargo, también consumen mucho más y necesitan baterías más potentes. Un teléfono móvil de 1998 solo era eso, un teléfono, mientras que los dispositivos actuales son microordenadores con una lista de aplicaciones interminable.

### El CO<sub>2</sub> siempre debe ser parte de la ecuación

Un enfoque cero neto completo tiene en cuenta el coste global de las medidas adoptadas. Como hemos visto antes, las emisiones de carbono están relacionadas no solo con el consumo de energía y el uso de refrigerantes (ámbitos 1 y 2), sino también con los materiales de construcción y rehabilitación, los servicios y el transporte (alcance 3). Así que, sea cual sea la acción, recordemos que no sólo estamos evaluando la

rentabilidad financiera, sino también los efectos climáticos. Por ejemplo, al evaluar el coste en CO<sub>2</sub> que supone sustituir una bomba de calor o una caldera, se tendrán en cuenta los elementos del carbono integrado, como la fabricación de los equipos (metales, componentes electrónicos, consumo energético de las fábricas, etc), pero también el transporte involucrado en la entrega de los equipos y las emisiones vinculadas a la instalación, como el uso de generadores. Una vez contabilizado todo, podrá estimar las emisiones de GEI evitadas y calcular el ROI del carbono.

Para facilitar la toma de decisiones, deben evaluarse los planes de acción para cada activo, fondo o cartera poniendo en la balanza todos estos costes y efectos globales: los financieros (gasto y ahorro) y los climáticos (emisiones adicionales y emisiones que evitamos). Un consejo: si lo que queremos es priorizar las inversiones, conviene fijarse en los órdenes de magnitud. Por ejemplo, para saber si tiene sentido sustituir lámparas fluorescentes por LEDs, basta con saber si la inversión será del orden de 500.000 euros o de 1 millón de euros. En esta fase no se necesita un presupuesto exacto.

### **Pide la ayuda que necesitas**

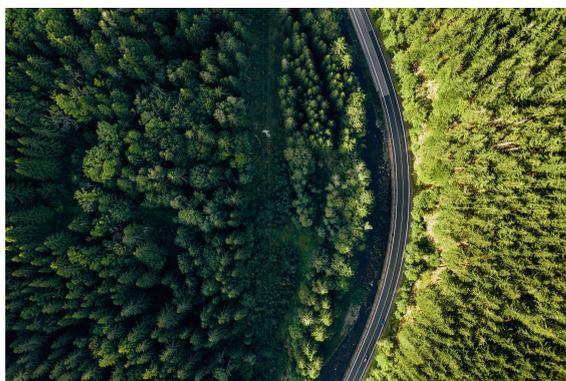
Para redondear un planteamiento inversor, suele ser necesario apoyo externo en forma de auditorías técnicas sobre el terreno, sobre todo en proyectos que implican sustituir unos equipos por otros o cambiar el aislamiento.

Una vez que tengamos definidas las prioridades, que hayamos decidido dónde invertir y que tengamos identificadas las medidas de ahorro, todavía necesitaremos un apoyo externo continuado. En esta fase hay que hacer bien los números y redactar con cuidado las especificaciones. Es recomendable pedir presupuestos o abrir una licitación para evaluar los costes y encontrar una empresa colaboradora adecuada.

Una vez conocidos los activos y las prioridades de inversión, los gestores ya tienen la hoja de ruta para descarbonizar su cartera y para aplicar con éxito una estrategia ESG. Es hora de dar el siguiente paso: la implementación.

### **Paso tres: Avanzar, ahora**

Si nos tomamos en serio los objetivos del Acuerdo de París, y si los incentivos normativos y económicos consiguen alinear los intereses hacia un mundo con cero emisiones netas, las reformas resultantes estimularán la inversión a una escala sin precedentes. Estamos hablando de más de 5 billones de euros al año, lo que significa que, probablemente, vamos a dedicar las próximas dos o tres décadas solo a modernizar el parque inmobiliario. Las futuras inversiones deberían centrarse en este aspecto.



---

## **Se necesita una estrategia completa: nuevos empleos y nuevos procesos**

Para alcanzar estos objetivos, todo el sector deberá evolucionar. La industria en su conjunto tendrá que organizarse para formar a una generación "cero emisiones netas" de empresas de ingeniería, gestores de proyectos, contratistas, constructoras, empresas de mantenimiento, auditores, consultores y un largo etcétera. Para rehabilitar de forma rápida y masiva necesitaremos procesos bien contrastados, métodos de medición fiables y estándares sólidos para evaluar el impacto financiero, etc.

Paradójicamente, estos nuevos retos no crearán necesariamente nuevas profesiones. Sin embargo, sin duda asegurará las existentes y creará nuevos empleos. La evolución de los empleos existentes a través de la formación continua, la certificación y otras acreditaciones profesionales será probablemente más eficaz. La generación de empleos no deslocalizados para cada país será enorme. Hoy en día, el sector está lamentablemente mal equipado para satisfacer incluso **la demanda actual de estos recursos cualificados**. Si se empieza a planificar ahora, y con el apoyo de las organizaciones educativas y profesionales, los cambios de carrera hacia las "profesiones cero emisiones netas" ofrecerán un camino a millones de trabajadores en busca de empleos estables y significativos.

Para los gestores de activos, el desafío pasa por adaptar los procesos empresariales para interiorizar la dimensión ESG y, en especial, la dimensión cero emisiones netas. Para ello, deberán tener en cuenta los aspectos ESG y el cambio climático en todas sus actividades: a la hora de evaluar la adquisición de activos (Due Diligence ESG), establecimiento de planes de inversión, de llevar un seguimiento del rendimiento de los activos, contratación de gestores inmobiliarios, atracción y acogida de nuevos inquilinos, elección de gestores de proyectos y contratistas generales cualificados "cero emisiones netas", firma de un contrato de rendimiento energético, de elaborar informes para los inversores, cumplimiento de la normativa local, arbitraje de un activo... la lista es interminable.

## **No pierda de vista a los property managers**

Una de las cosas más difíciles a la hora de diseñar una política exitosa para una cartera es alinear los intereses de todas las partes implicadas. Los administradores pueden ser internos o externos. En cualquier caso, son la piedra angular de cualquier estrategia sólida de inversión en cero emisiones netas. Son esenciales para aportar información sobre los edificios (tipo de calefacción, planes de contadores, historial técnico, etc.) y para gestionar las relaciones con los inquilinos (gestión de alquileres, consentimiento para acceder a sus datos, etc.).

<sup>1</sup> Según el informe The Net Zero Transition de Vivid Economics

Conviene prestar atención a la renegociación de sus contratos y/o planes de incentivos, por varias razones:

1. Para que dediquen más tiempo a nuevas responsabilidades, como obtener y compartir información, sensibilizar a los inquilinos sobre cuestiones tales como la descarbonización y su impacto cotidiano en el edificio, negociar contratos de arrendamiento que incluyan anexos sobre medio ambiente y condiciones negociadas sobre el uso de la propiedad, contratar y supervisar a proveedores de servicios para aplicar acciones de ahorro de CO<sub>2</sub>, etc.
2. Para que negocien los precios asociados a todos esos servicios adicionales.
3. Para establecer KPIs y planes de seguimiento relevantes, en consonancia con los objetivos definidos.
4. Para definir obligaciones y factores clave de éxito.

Una vez elaborado el mejor plan posible de inversión en cero emisiones netas, los gestores de activos deben asignar prioridades y supervisar su aplicación. El éxito de estas estrategias se medirá entonces en términos de impacto real.

### **Medir el impacto y ganar impulso**

En las dos últimas décadas, la dimensión ESG ha evolucionado de forma lenta pero segura en el sector inmobiliario. En el año 2000, la mayoría de los esfuerzos de "desarrollo sostenible" se limitaban a iniciativas puntuales que se recogían en los anexos de las memorias anuales. Por aquel entonces, las empresas hablaban de poner colmenas en el tejado, un menú ecológico en la cafetería o persianas con paneles solares. Algunas de esas iniciativas tenían buena intención, otras eran puro "green-posturing". El caso es que eran anecdóticas porque no abordaban los grandes problemas ni su escala.



Desde 2005 empezaron a aparecer etiquetas de eficiencia en la construcción. Casi todas las grandes economías desarrollaron su propia norma (BREEAM en Reino Unido, HQE en Francia, LEED en Estados Unidos, PASSIV'HAUSE y DGNB en Alemania, Minergy en Suiza, etc.). Esas etiquetas estaban inicialmente orientadas a la construcción, pero han ido evolucionando hacia la explotación de los edificios (BREEAM In-Use, HQE Exploitation, LEED

Eprom, etc.). No cabe duda de que han resultado útiles en varios sentidos: han servido para sensibilizar a los sectores inmobiliario y de la construcción, han fomentado la comunicación entre los distintos agentes y han aportado una referencia documental a los inquilinos (que suelen ser más inexpertos).

Sin embargo, por la amplitud de su alcance y por su disparidad, junto con unos niveles de aplicación poco consistentes o insostenibles a largo plazo, terminaron por convertirse en una competición para colgarse la medalla. Estas etiquetas no han dejado

---

de evolucionar y no se han quedado obsoletas ni mucho menos. Lo que han hecho ha sido reorientarse hacia objetivos menos exhaustivos.

A partir de 2010, empezaron a aparecer observatorios de comportamiento energético, climático, ESG y de sostenibilidad de la construcción que han permitido a los agentes del mercado compararse entre sí, con efectos positivos. Es el caso de BBP en Reino Unido, OID en Francia, EnergyStar en Estados Unidos, GRESB en los Países Bajos o ECORE en Alemania, entre otros. Estos nuevos grupos ofrecen un foro a los profesionales inmobiliarios que desean comparar el rendimiento de los edificios o fondos. Dejando a un lado el innegable papel "evangelizador" de sus iniciativas, estos observatorios crearon los primeros marcos de referencia del mercado. Pero con datos anuales, declarativos y a menudo poco detallados, enseguida afloraron las limitaciones de este sistema. Cuando uno está en la media, es difícil presionar para que se adopten nuevas acciones, y más aún si uno no sabe cómo se tienen en cuenta los distintos tipos de edificios. Estos observatorios se han adaptado a sus agentes más comprometidos (*early-adopters*), elaborando y compartiendo directrices y buenas prácticas, y representando los intereses del sector inmobiliario ante las administraciones públicas.

### **Itinerarios para reducir el carbono: la ciencia no miente**

Desde principios de esta década, han surgido nuevos marcos regulatorios para promover acciones: el proyecto CRREM en la UE, el Climate Change Committee en Reino Unido, el Decreto del sector terciario en Francia, la iniciativa SBTi del sector financiero, etc. A día de hoy, los itinerarios de reducción de las emisiones de carbono son una referencia indiscutible y establecen normas con una base científica y un enfoque metodológico:

- Calculan proyecciones futuras de emisiones de gases de efecto invernadero
- Objetivan los compromisos adquiridos (los KPI se expresan en valor absoluto, a partir de un indicador conocido, para una fecha determinada)
- Objetivan las particularidades de cada edificio: sea cual sea su uso, debe alcanzar cero emisiones netas para 2050

Estas nuevas normas son mucho más que una reglamentación que hay que cumplir o una forma de contentar a las partes interesadas. La realidad es que tienen un impacto real en el valor de los activos y las carteras.

Los mercados esperan que los activos se sometan a requisitos ESG cada vez más estrictos y que desviarse de la senda de la descarbonización se castigue con una devaluación. El riesgo de este "Brown Discounting" y de generar "stranded assets" (activos varados) ha empezado a pesar más que las primas ecológicas.

## Salvar el planeta, ¿y qué más?

Desde 2020, los retos de la descarbonización y la necesidad de construir resiliencia al cambio climático han ido calando en los actores del sector inmobiliario. El sector vive una auténtica revolución que le está llevando a adentrarse en un territorio inexplorado.

Y, a pesar de todas sus exigencias y dificultades, la realidad actual representa una oportunidad excepcional para el conjunto del sector inmobiliario. Con esfuerzos bien orientados y una inversión inteligente, puede ser una fuerza positiva en todo el mundo y contribuir a crear millones de puestos de trabajo, a reducir el coste de la vida, a mejorar la independencia energética y mucho más.



### Acerca de Vincent Bryant

Vincent Bryant es el CEO y cofundador de Deepki.

Su pasión por la energía se remonta a los inicios de su trayectoria profesional. Vincent empezó su carrera en una empresa de consultoría energética; posteriormente trabajó ocho años en ENGIE como director de eficiencia energética.

En 2014 creó Deepki junto con Emmanuel Blanchet, con quien compartía una visión: construir un sector inmobiliario más sostenible a través de los datos.

### Acerca de Deepki

Deepki se fundó en 2014 y ha desarrollado una solución SaaS que utiliza inteligencia de datos para orientar a los actores del sector inmobiliario durante su transición a cero emisiones netas. Su solución capitaliza los datos de los clientes para mejorar sus credenciales ESG (medioambientales, sociales y de gobernanza) y maximizar el valor de sus activos. Deepki está presente en más de 41 países y cuenta con más de 300 empleados en sus oficinas de París, Londres, Berlín, Milán y Madrid. Presta servicios a clientes como Generali Real Estate, SwissLife Asset Managers o el gobierno francés; concretamente, les ayuda a hacer más sostenibles sus activos inmobiliarios a gran escala.

En marzo de 2022, Deepki obtuvo 150 millones de euros en una ronda de financiación de serie C liderada por Highland Europe y One Peak Partners. Entre sus inversores también figuran Bpifrance, a través de su fondo Large Venture, y Revaia.

Para saber más sobre las soluciones ESG de Deepki, visite: [www.deepki.com](http://www.deepki.com)