

36%

de las emisiones mundiales de CO2 proceden del sector inmobiliario. El desempeño climático y energético ya no es solo un indicador de sostenibilidad: es una variable financiera que determina el valor de los activos.

Actuar ahora para proteger el valor de los activos

Lo que revelan cinco años de datos del Deepki Index sobre el consumo de energía, la exposición al carbono y dónde invertir en el sector inmobiliario europeo y estadounidense.

Por qué el desempeño ya afecta al valor de los activos

El coste de esperar se refleja cada vez más en el valor de los activos. El desempeño climático y energético se ha convertido en una variable financiera: influye en los seguros, la liquidez, las necesidades de CapEx y, por tanto, en su valor.

La evidencia, en tres datos

- 12%** de aumento de las primas de seguros de hogar en EE. UU. en 2022, ante la retirada de las aseguradoras de las zonas con alto riesgo de incendios e inundaciones.
- 5.000–9.000 £** de descuento en el precio ya visible en los inmuebles británicos sujetos a la normativa energética MEES. Los edificios con calificación F o G podrían ser invendibles en 2050 si no se renuevan.
- 8%** más bajos seguían los precios en las zonas inundables de Nueva York cinco años después del huracán Sandy.

Fuente: UNEP FI, Climate Risks in the Real Estate Sector, 2023.

No son incidentes aislados. Responden a una tendencia física que la Organización Meteorológica Mundial prevé que continúe hasta 2030, con una probabilidad del 91% de que al menos un año supere en 1,5°C los niveles preindustriales.

Según McKinsey, lograr cero emisiones netas en el parque inmobiliario mundial en 2050 requiere unos 1,7 billones de dólares al año. Sin embargo, el coste de la inacción supera con creces el de actuar.

McKinsey, The net-zero transition, 2022

Tres conclusiones y lo que significan para las decisiones de cartera

Los datos apuntan a una desconexión creciente entre el consumo de energía, la exposición al carbono y el rendimiento de los activos. Para propietarios e inversores inmobiliarios, la cuestión ya no es solo qué edificios consumen más energía, sino dónde intervenir para proteger más valor, reducir el mayor riesgo y obtener el mejor retorno del CapEx.

+5%

de consumo de energía final en el sector inmobiliario europeo desde 2021, mientras que las emisiones de CO2 bajaron un 7%. La mayor parte del avance en carbono se debe a una red más limpia, no a mejores edificios.

[Ver página 4](#)

×3

Alemania emite tres veces más CO2 por kWh que Francia, con un consumo de energía comparable. La exposición al carbono depende cada vez más de la ubicación de un activo, no solo de su eficiencia.

[Ver página 6](#)

-46%

La logística europea consume de media 97 kWh/m²/año de energía final, frente a 52 del 30% más eficiente del sector: una oportunidad de mejora del 46%. Un consumo absoluto bajo no significa que un activo esté optimizado.

[Ver página 8](#)

Este libro blanco analiza los resultados del Deepki Index 2026 para Europa y Estados Unidos, sector por sector y región por región, y después los pone en práctica: identifica de forma concreta dónde se encuentra el potencial de reducción más rentable dentro de una cartera inmobiliaria.

Cinco años de datos revelan una verdad incómoda

El desempeño en carbono ha mejorado. El de los edificios, en gran medida, no. Desde 2021, el Deepki Index analiza el consumo real de decenas de miles de edificios europeos.

Estas cifras son una señal de mercado, no un panel fijo: la muestra de edificios del Index cambia de una edición a otra.

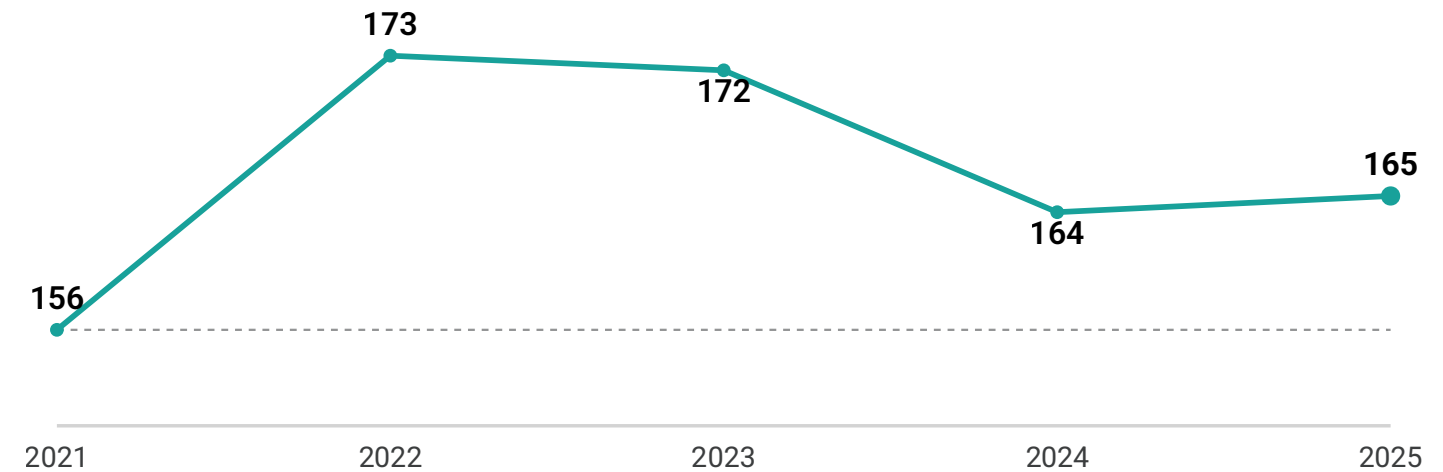
El consumo medio de energía final (todos los sectores) pasó de 156 kWh/m² en 2021 a 173 en 2022, y bajó a 165 en 2025: un **+5%** neto en cinco años. La hostelería consume hoy un 29% más que en 2021, probablemente por la recuperación de la actividad tras la Covid; el residencial sube un 7%. Solo las oficinas muestran un descenso real, del 11%.

Las emisiones de CO₂ sí bajaron: un 7% desde 2021, con la mayor parte del descenso (16%) concentrada en los dos últimos años. Pero la intensidad de carbono de la red cayó casi tres veces más rápido que el consumo en ese periodo (12% frente a 4,5%). La mayor parte del progreso se debe a una red más limpia, no a mejores edificios.

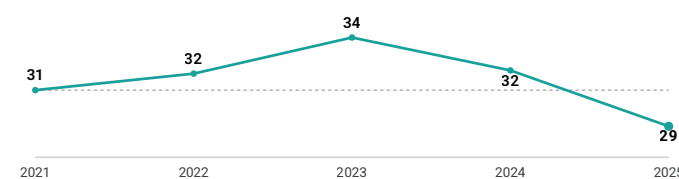
QUÉ SIGNIFICA PARA SU CARTERA

No atribuya a su plan de CapEx mejoras que la red logró por sí sola. Mida el consumo de energía de cada edificio por separado del carbono, o evaluará mal el efecto real de sus propias acciones.

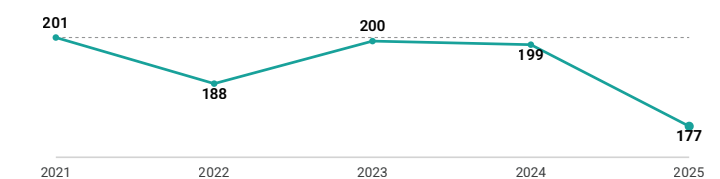
Consumo medio de energía final, Europa (todos los sectores), kWh/m²/año



Emisiones medias de CO₂eq, kgCO₂/m²/año



Intensidad de carbono del mix, gCO₂/kWh



La ubicación importa tanto como la eficiencia

Las oficinas de EE. UU. consumen un **26% más de energía** que las europeas, pero emiten un **94% más de CO2**.

Si la eficiencia de los edificios lo explicara todo, esa brecha no existiría. En los tres sectores comunes a ambos conjuntos de datos (residencial, logística y oficinas), la diferencia de consumo de energía entre Europa y Estados Unidos es moderada: del -10% al +26% según el sector. La diferencia de CO2 es sistemáticamente mucho mayor: del +42% al +94%.

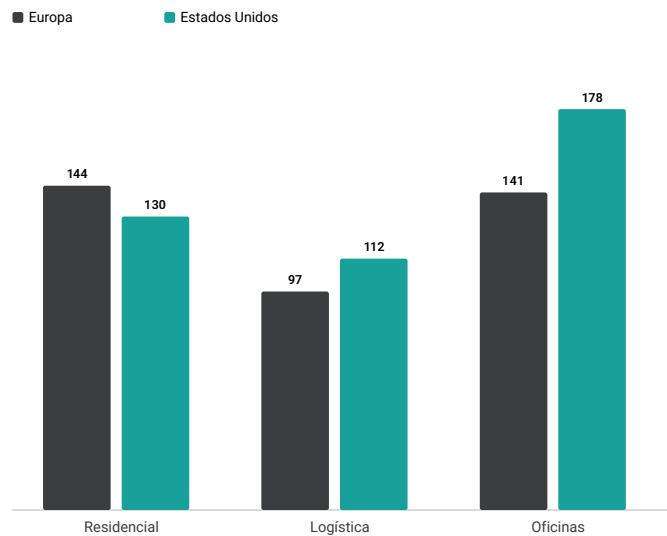
El factor determinante no es, por tanto, la eficiencia de los edificios, sino la intensidad de carbono del mix eléctrico local: un aspecto clave para cualquier estrategia de descarbonización de una cartera transatlántica.

La brecha de carbono no se explica solo por la eficiencia de los edificios. El mix energético local la amplifica de forma notable.

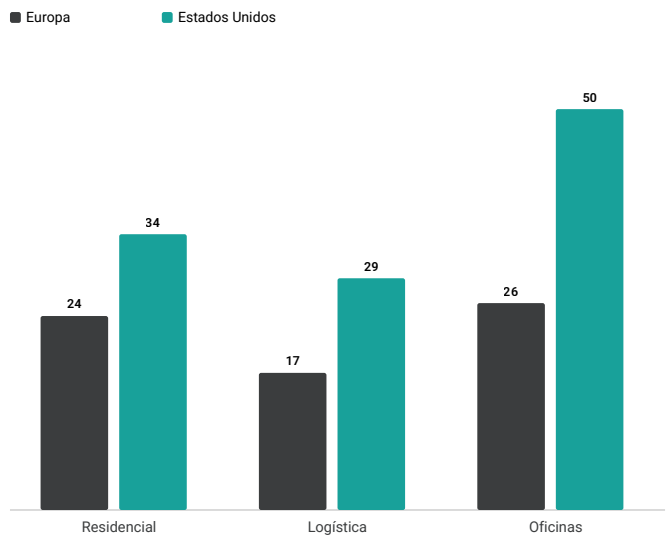
QUÉ SIGNIFICA PARA SU CARTERA

Compare el carbono y la energía por separado en cada mercado. El mix eléctrico de una ubicación puede pesar más que todo lo que un plan de rehabilitación logre por sí solo.

Consumo de energía final, kWh/m²/año



Emisiones de CO2eq, kgCO2/m²/año



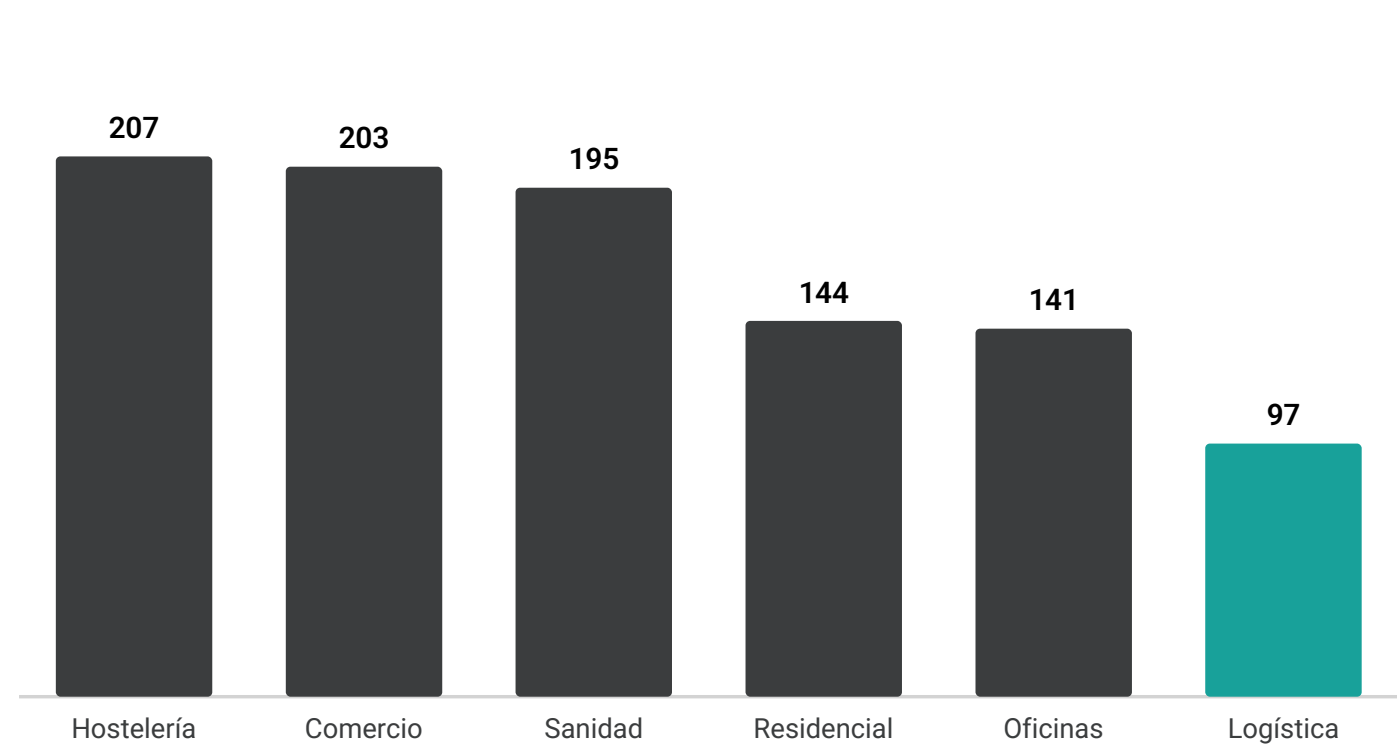
Resultados europeos por sector y país

En el agregado europeo, la hostelería (207 kWh/m²) y el comercio (203) siguen siendo los sectores que más energía consumen, seguidos de la sanidad (195). La logística registra el consumo más bajo (97): un resultado en gran medida estructural. Un almacén es un gran volumen poco climatizado, con pocos sistemas eléctricos en relación con su superficie, y no necesariamente mejor gestionado que una oficina o una tienda.

Por países, el consumo de energía y la intensidad de carbono cuentan historias distintas. Reino Unido es el que más energía consume de media; Alemania, pese a un consumo moderado, se convierte en el mayor emisor por kWh consumido una vez se tiene en cuenta el mix eléctrico.

Un edificio alemán y uno francés que consumen la misma energía no emiten el mismo carbono: el mix eléctrico explica por sí solo un factor de 3.

Consumo medio de energía final por sector, Europa, kWh/m²/año

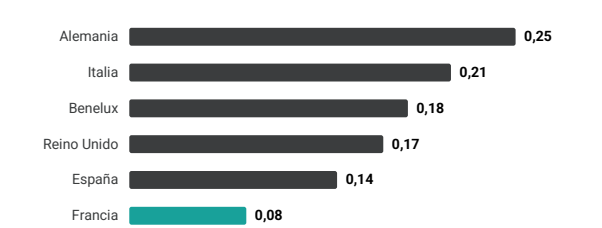


Fuente: Deepki Index 2026, agregado de Europa.

Energía final por país



Intensidad de carbono del mix, kgCO2/kWh



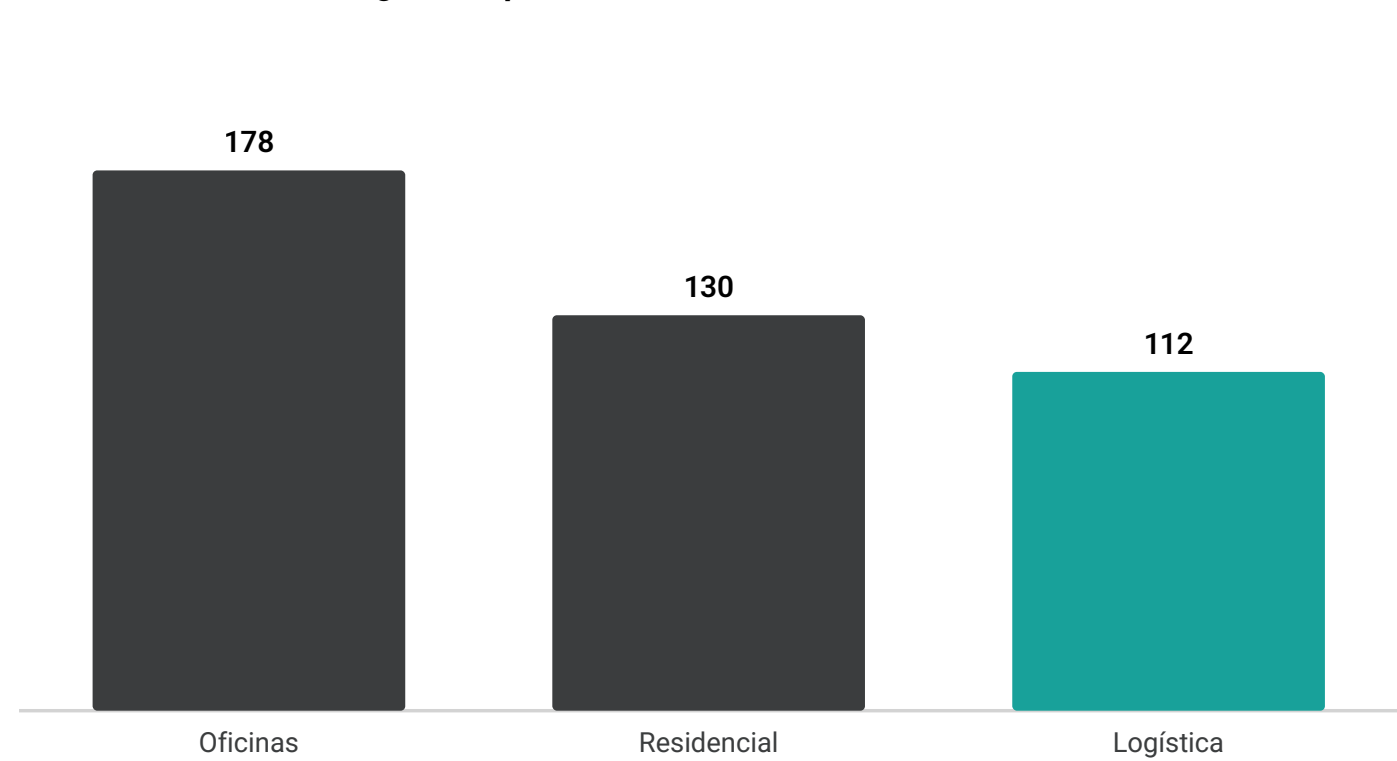
Resultados de EE. UU. por sector y región

El perfil estadounidense difiere notablemente del europeo: las oficinas son las que más consumen (178 kWh/m²), muy por delante del residencial (130) y la logística (112). Como en Europa, esta cifra baja se debe sobre todo a la tipología de los almacenes (grandes volúmenes, pocos sistemas eléctricos) y no a un mejor desempeño energético.

Por regiones, el Medio Oeste es el que más energía consume y destaca sobre todo por su intensidad de carbono (una red muy dependiente del carbón): casi el doble que la de California, con un nivel de consumo que en realidad se acerca a la media nacional.

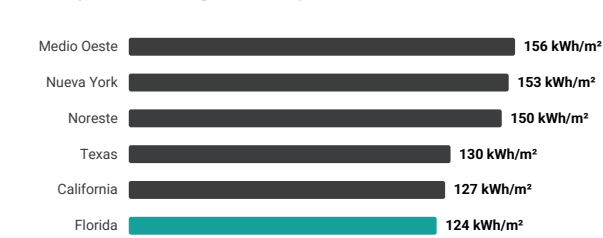
California no es el mercado estadounidense más eficiente energéticamente, sino el de menor intensidad de carbono. El mix eléctrico local sigue siendo la principal palanca, incluso por delante de la eficiencia de los edificios.

Consumo medio de energía final por sector, Estados Unidos, kWh/m²/año



Fuente: Deepki Index 2026, media de las 6 regiones publicadas.

Energía final por región



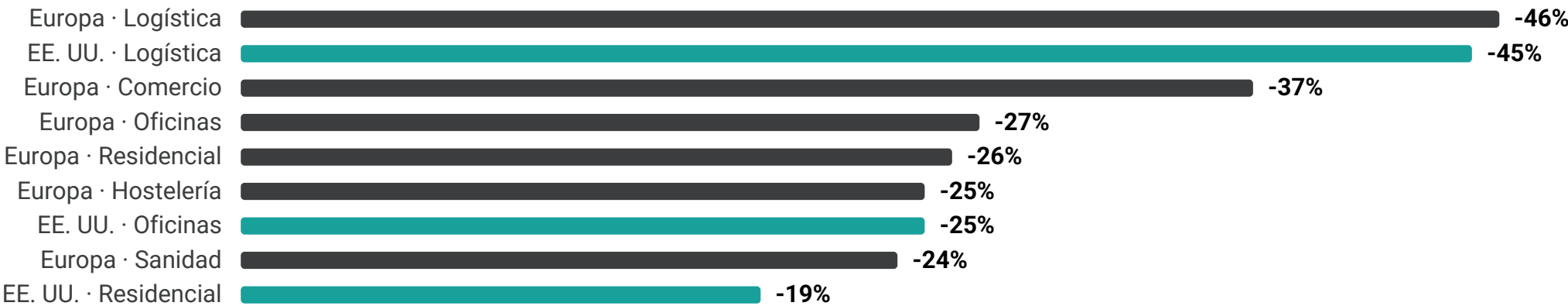
Intensidad de carbono del mix, kgCO2/kWh



Potencial de mejora por sector: la referencia del 30% más eficiente

La brecha entre la media de un sector y su 30% más eficiente (el umbral de la Taxonomía de la UE) muestra el potencial de reducción aún disponible. La logística presenta la mayor brecha a ambos lados del Atlántico: prueba de que existe margen incluso en sectores que parecen eficientes a simple vista.

Brecha con el 30% más eficiente del sector, de mayor a menor



Región	Sector	Media	Top 30%	Brecha vs top 30%	Brecha vs top 15%
Europa	Logística	97	52	-46%	-63%
Europa	Comercio	203	127	-37%	-54%
Europa	Oficinas	141	103	-27%	-41%
Europa	Residencial	144	107	-26%	-40%
Europa	Hostelería	207	155	-25%	-40%
Europa	Sanidad	195	149	-24%	-37%
Estados Unidos	Logística	112	62	-45%	-63%
Estados Unidos	Oficinas	178	133	-25%	-41%
Estados Unidos	Residencial	130	106	-19%	-33%

kWh/m²/año.

Del benchmark a la decisión de inversión

Saber dónde está la brecha solo importa si cambia lo que hace a continuación. Tres pasos convierten un benchmark en una decisión.

1. **Adquirir con más criterio.** Una auditoría previa a la compra exhaustiva alimenta el memorando del comité de inversión. Una vez adquirido el activo, un pasaporte de sostenibilidad registra las acciones realizadas y su efecto en el desempeño durante todo el periodo de tenencia.
2. **Priorizar la cartera.** Compárese con sus pares, no solo con el año anterior. La logística presenta la mayor brecha con su propio 30% más eficiente a ambos lados del Atlántico: -46% en Europa y -45% en EE. UU.
3. **Invertir donde importa.** No todas las acciones ofrecen el mismo retorno por euro invertido. La rentabilidad varía mucho según la palanca.

No todas las toneladas de carbono cuestan lo mismo de eliminar

Un plan de rehabilitación típico recurre a cinco familias de actuaciones: la **envolvente** (aislamiento, ventanas: 35% del CapEx), los **equipos** (calefacción, BMS, iluminación: 49%), el **ajuste** de los equipos existentes (casi gratuito), la **implicación de los ocupantes** (1%) y el **mix energético**, liderado por la solar (15%, especialmente eficaz en logística gracias a la superficie de cubierta disponible).

Ejemplo práctico: una oficina en Reino Unido

Una bomba de calor que sustituye a una caldera de gas ahorra unos 4 kgCO₂eq/m² con una excelente relación ahorro/coste: a menudo es la primera medida rentable. El aislamiento ahorra menos de 1,2 kgCO₂eq/m² por más de 80 €/m²: entra en juego una vez agotadas las mejoras más sencillas.

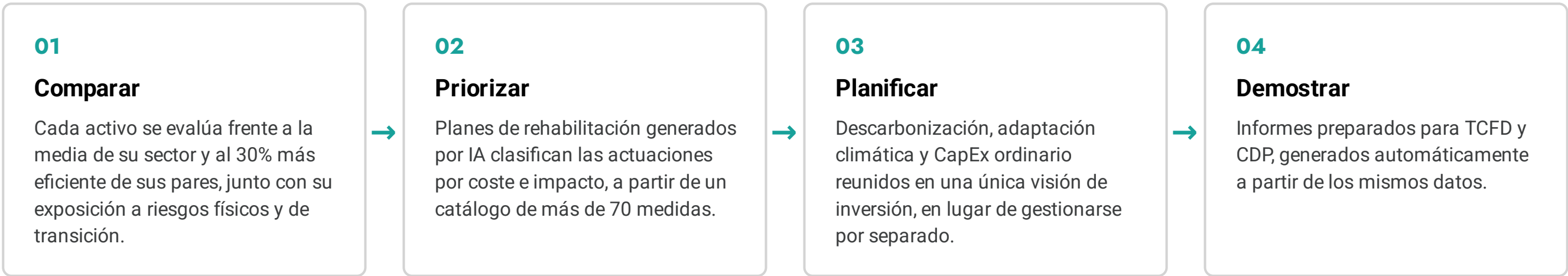
Combinando fotovoltaica, aislamiento, sustitución de ventanas y puertas, ventilación, bomba de calor aire-agua e iluminación LED, una oficina británica del Index alcanza el objetivo CRREM de 1,5°C (0,56 kgCO₂eq/m²/año) con **817 €/m²** de CapEx.

Las cifras de costes y ahorros proceden del [Sustainability CapEx Index](#) de Deepki (marzo de 2026), modelizadas frente a la trayectoria CRREM de 1,5°C en una muestra de más de 3.000 edificios europeos. Las cifras son orientativas y varían según el activo y el mercado.

*En relación con el valor del activo, esta inversión es modesta. Para las oficinas en Francia y Reino Unido, alinearse con la trayectoria CRREM de 1,5°C supone, en términos anuales, entre el **0,25% y el 1,6%** del valor del activo según la ubicación, y del 2,5% al 4,5% anual en logística, el sector en el que el Index mide la mayor brecha con el 30% más eficiente.*

Cómo le ayuda Deepki a actuar

Deepki convierte el benchmark en información a nivel de activo: desde detectar la brecha hasta cerrarla.



El Deepki Index es mucho más que una herramienta. Es el benchmark que el mercado necesita para transformar sus ambiciones en acciones concretas.

Sandrine Fauconnet, Senior Associate, ESG & Sustainability, Stoneweg

Resultados en la práctica. En 2022, BNP Paribas REIM Italy utilizó Deepki para digitalizar su cartera italiana y elaborar un plan de acción trienal sobre riesgos climáticos para el Banco de Italia, presentado ya en marzo de 2023.

Descubra en qué punto está su cartera y dónde actuar primero.

Solicitar una demo

Metodología del Index, fuentes y limitaciones

- **Fuente de datos:** datos de consumo reales recopilados automáticamente en la [plataforma Deepki](#) (11 años de histórico, más de 100 países), tanto de propietarios (gestores de activos) como de ocupantes (retailers internacionales), que cubren el consumo total del edificio, incluidas las zonas privativas.
- **Periodo:** publicación anual; cada edición se basa en el consumo del año anterior (la edición 2026 abarca 2025). La tendencia a 5 años de la página 4 combina las ediciones de 2022 a 2026 (datos de 2021 a 2025).
- **Base de comparación:** los umbrales del 15% y el 30% más eficientes siguen las definiciones de la Taxonomía de la UE; el agregado europeo pondera los 6 países publicados según su PIB, como aproximación del parque inmobiliario comercial.
- **Limitaciones:** no se aplica ninguna corrección climática, de ocupación ni de suavizado plurianual. Los valores brutos se muestran tal como se midieron.
- **Conversión a CO₂eq y energía primaria:** calculada a partir del mix energético real (medido) de cada edificio, con factores de conversión oficiales (AIE, normativa nacional).
- **Estabilidad metodológica:** la metodología de cálculo se mantiene de un año a otro, por lo que las fórmulas aplicadas son comparables. Sin embargo, la muestra de edificios no es un panel estático y puede variar entre ediciones, lo que afecta a la comparación interanual directa (véase la página 4).
- **Auditoría:** la metodología ha sido auditada por una empresa independiente.

Fuentes externas: [UNEP FI, Climate Risks in the Real Estate Sector \(2023\)](#) · [OMM, Global Annual to Decadal Climate Update 2026-2035](#) · [McKinsey, The net-zero transition \(2022\)](#).



Las soluciones de sostenibilidad más fiables para el sector inmobiliario.



Deepki, la plataforma SaaS líder del mercado en el sector inmobiliario, permite a propietarios, inversores y ocupantes gestionar el riesgo con información basada en datos, mejorar la sostenibilidad y el rendimiento financiero de sus activos y cumplir unos requisitos normativos cada vez mayores.

€4T+

de AUM inmobiliarios supervisados

85k+

usuarios de la plataforma

100+

países en los que opera Deepki

900+

clientes acompañados

CERTIFICADA

B Corp

Rating EcoVadis

SOC 2 Type II

ISO 27001

ISAE 3000 Type 2

ISO 14064-1

RGPD

EU AI Act

Visite el Trust Center →

Contacte con Deepki

contact@deepki.com · deepki.com/contact-us

Solicitar una demo