



EXPANSION.COM
LYXOR
 SOCIÉTÉ GÉNÉRALE

Destacamos Beneficio Iberdrola Sacyr Panamá Invertir en fondos OHL AVE La Meca Ibex

Ediciones Cataluña C. Valenciana Andalucía País Vasco Extremadura SuVivienda Empleo

Miércoles, 19.02.14. Actualizado a las **00:08**

Mi dinero Empresas Economía **Sociedad** Opinión Jurídico Directivos Tendencias

Aula Abierta Casas y Estilo de vida

IBEX 35 10.025,1 (-0,18%)

I.G. BOLSA MADRID 1.024,0 (-0,23%)

DOW JONES 16.130,4 (-0,15%)

En Foster's Hollywood cenáis 2 y paga sólo 1.

**Del 21 de enero
al 9 de marzo.**

Portada » Entorno » Casas y estilo de vida

INMUEBLES CERTIFICADOS

El atractivo de los edificios eficientes

Menéame

Twitter 13

Recomendar 2

kcy it!

Compartir

Más noticias sobre: casas y estilo de vida

14.02.2014 MADRID **L. Junco**

España es el tercer país de Europa en edificios certificados, en respuesta al creciente interés de los inquilinos y de los inversores por este tipo de activos.



La Torre Iberdrola en Bilbao. Obtuvo el primer Doble Platino de España y Europa.

La demanda actual de ocupantes de edificios de oficinas pasa por inmuebles que permitan la mejora en las condiciones de trabajo de los empleados, para así reducir el absentismo laboral al tiempo que se mejora la productividad de la plantilla. Las certificaciones sostenibles son una herramienta que permite identificar estos espacios que además atraen a un tipo de inquilino de largo plazo y a inversores con un perfil más conservador o adversos al riesgo.

Spain Green Building Council –SpainGBC, organización española sin ánimo de lucro, filial del US Building Council, creado en el marco del Consejo Mundial de Edificación Sostenible–, se encarga de la distribución

http://www.expansion.com/2014/02/14/entorno/casas_y_estilo/1392396281.html

19/02/2014

de herramientas como son los sistemas Leed de Certificación, el programa más avanzado para diseñar, construir y operar edificios y desarrollos urbanos más sostenibles. Aunque existen otras certificaciones (por ejemplo, Breeam), el certificado Leed se ha alzado como el más completo y riguroso a nivel mundial.

España es uno de los grandes pioneros en el campo de la sostenibilidad en edificios. Actualmente, el país cuenta con 55 edificios certificados y 185 en el programa. Con estos números, somos los terceros de Europa, después de Alemania e Italia; los cuartos de Iberoamérica, después de Brasil, México y Chile, y los decimoterceros del mundo. El mínimo nivel para obtener la certificación Leed es conseguir demostrar que están implantadas al menos 48 estrategias sostenibles en campos como localización y transporte, parcela sostenible, eficiencia en agua, energía, materiales o recursos. Para la certificación Leed Oro y Platino las exigencias son mayores. Una curiosidad es que en China, que tiene en el programa Leed más de 1.450 edificios, es obligatorio que todos los rascacielos cumplan como mínimo con los objetivos de la certificación dorada.

Aplicación

La tendencia actual pasa por la certificación en edificios de nueva planta o grandes remodelaciones –por ejemplo, el Empire State Building invirtió 550 millones de dólares para convertirse en un edificio eficiente y certificarse Leed Oro–, pues lo más insostenible hoy día es tirar un edificio. En España, todas las grandes empresas nacionales cuentan con algún edificio certificado Leed. Incluso algunas como el Grupo Santander, BBVA, Abengoa o Inditex están certificando Leed los edificios que tienen en el resto de países en los que están presentes.

"Los fondos de inversión inmobiliaria prefieren este tipo de activos, porque al ser productos excelentes, escasos y diferenciados, y con unos menores costes de operación y mantenimiento, valen más y aumentan el valor de sus carteras", indican desde Spain GBC. Prueba de ello es que "los bancos están dando préstamos a promotor a quienes desarrollan edificios Leed Platino y las compañías de seguros están dando pólizas de responsabilidad civil a los propietarios con primas más bajas, debido a que son edificios que han sido mucho más controlados durante el proceso constructivo y tienen muchos menos riesgos", añaden.

Pero no se trata sólo de atraer al inversor, sino que responde a la demanda de los inquilinos. Según explica David Lázaro, responsable de Leed para Europa de CBRE, "es el ocupante el que está pidiendo espacios de mayor calidad, que permitan incrementar la productividad y la metodología Leed permite este tipo de lugares". Otra de las grandes ventajas de este tipo de certificación es que permite "reducir el riesgo inmobiliario del activo", añade Lázaro, ya que "este tipo de inmuebles están mejor preparados ante el cambio de normativa que obliga a ser más eficientes, tienen cubiertos el riesgo de incremento de tarifas de energía, atraen a un cliente más concreto que opta por arrendamientos más a largo plazo y disminuyen el coste de mantenimiento y, por lo tanto, su depreciación".

El coste de construcción de estas edificaciones, siempre que se conciba en la fase de diseño, nunca es superior al de un inmueble que no cumpla con metodologías verdes. De hecho, según Spain GBC, "se pueden lograr reducciones de entre el 15% y el 30% en el coste total de construcción. Debido a estos planteamientos de excelencia, se consiguen unas reducciones de gastos en energía, agua, emisiones y residuos que suponen unos retornos sobre la inversión de entre el 25% al 40%, con unas amortizaciones directas sobre el coste marginal de las estrategias sostenibles que rondan medias de 3 a 5 años dependiendo de los sistemas". Además, "suponen revalorizaciones muy importantes de tasas de capitalización del mercado de entre 5% y 8%".

Entre los edificios con certificado Leed en España figuran oficinas, centros comerciales, fábricas, centros culturales, edificios públicos e institucionales, restaurantes, tiendas, polideportivos, hoteles...

Los números más eficientes

Impacto. El impacto medioambiental de los edificios supone un 12% del consumo de agua, el 65% de los residuos generados y el 70% de electricidad que se consume en un país.

Gastos. Los gastos de operación y mantenimiento de un inmueble suponen unos 15€/metro cuadrado y año. Los costes de todas las energías del edificio suponen 22€/metro cuadrado al año.

Ahorro. El gasto en el agua aplicando los procesos Leed se puede reducir del 40% al 70%: las emisiones, hasta un 70%, y los residuos, entre 50% y 90%.

Energía. La media de ahorros en energía van desde el 28% para edificios del nivel bajo certificado al 60% en los edificios del nivel alto Platino.

Renovables. Las energías renovables se implantan en los edificios de nivel alto (oro y platino) en porcentajes de suministro anual de energía del 5% al 15%.

Retorno. Este tipo de reducciones permiten un retorno de la inversión de entre el 25% y el 40%, con amortizaciones que varían de los 3 a 5 años.

EDIFICIOS PLATINO EN ESPAÑA

Campus de Oficinas de Repsol, Madrid. Sistema LEED NC 2.2*. Propiedad de Repsol.

Nueva sede de Naturgas, Bilbao (Vizcaya). Sistema LEED-NC v2009*. Propiedad de Naturgas Energía Grupo.

Paseo de la Castellana 202, Madrid. Sistema LEED-CI v2009*. Propiedad de CBRE.

Polideportivo San Ignacio, Bilbao (Vizcaya). Sistema LEED-NC v2009*. Propiedad de la Concejalía de Deportes Ayuntamiento de Bilbao.

Starbucks del Palace, Madrid. Sistema LEED-CI 2.0*. Propiedad de Starbuck Coffee Spain.

Tienda Desigual Nova Bocana, Barcelona. Sistema LEED-CI Retail v2009*. Propiedad de Desigual.

Torre Iberdrola, Bilbao (Vizcaya). Sistema LEED CS 2.0* Y LEED-CI v2009*. Propiedad de Iberdrola.

*Máximas calificaciones técnicas.

Te recomendamos

[Guerra abierta contra el móvil en BMW](#)

[La universidad española reduce el paro, los estudiantes y las becas](#)

[" El sentido de la literatura es que otras personas lean "](#)

[El 95% de los niños españoles ingiere un exceso de proteínas](#)

[El Gobierno liquidará autopistas si es menos costoso que rescatarlas](#)

recomendado por