

ENCUENTRO EXPANSIÓN

La sostenibilidad, palanca de crecimiento del sector inmobiliario

EFICIENCIA ENERGÉTICA/ El reto del sector pasa por adaptar un parque de más de 25 millones de viviendas existentes en España, así como otros edificios, a los nuevos estándares europeos de consumo casi nulo.

Rebeca Arroyo, Madrid

La eficiencia energética y la sostenibilidad se ha convertido en una de las principales preocupaciones, y ocupaciones, de los protagonistas del sector inmobiliario.

En las jornadas *Eficiencia Energética en el sector inmobiliario del siglo XXI*, organizado por EXPANSIÓN y *Su Vivienda* y patrocinado por Grupo Lobe, arquitectos, representantes de la Administración, constructoras, promotoras y Socimis se dieron cita para abordar algunos de los retos del sector en materia de sostenibilidad y la necesidad de adaptarse a los nuevos requisitos normativos de la UE.

De acuerdo con la Directiva europea, a partir de 2019 todos los edificios públicos de obra nueva deben ser de consumo prácticamente cero y, un año más tarde, los edificios nuevos de titularidad privada. “El problema serán los 42.000 millones de metros cuadrados construidos. En España existen más de 25 millones de viviendas. La nueva directiva europea no establece hitos exactos pero determina dos horizontes, uno de ellos en 2050”, explicó Lluís Comerón, consejero superior de colegios de arquitectos de España.

Comerón indicó que llegar a 2050 con el parque adaptado al objetivo de la descarbonización de la economía y de la energía implicará rehabilitar 750.000 viviendas al año.

Flexibilidad

Para Carlos Lamela, cofundador y presidente ejecutivo de Estudio Lamela, una de las prioridades pasa por recuperar la sensatez que siempre ha tenido la arquitectura y el urbanismo español. “Cuando empezamos a copiar elementos de fuera es cuando nos equivocamos”, advirtió. Lamela instó a las Administraciones a apoyar al sector en la rehabilitación. “Necesitamos flexibilidad. El ayuntamiento tiene que liderar un proceso de flexibilización que nos permita recuperar con facilidad edificios obsoletos”.

José Manuel Calvo, titular del área de gobierno de desarrollo urbano sostenible del Ayuntamiento de Madrid,



De izquierda a derecha y de abajo a arriba. Fernando Moliner, vocal de APCE España y presidente de la Comisión Técnica y de Innovación de Asprima; Carlos Lamela, presidente ejecutivo de Estudio Lamela; Juan Carlos Bandrés, director general de Grupo Lobe; Manuel del Pozo, director adjunto de EXPANSIÓN; José Manuel Calvo del Olmo, titular del área de gobierno de desarrollo urbano sostenible del Ayuntamiento de Madrid; José María González Romojaro, director técnico de Aedas; Javier Zarrabeitia, director de oficinas de Merlin; Pablo Carranza, director de eficiencia energética y sostenibilidad de Grupo Lobe; Lluís Comerón, presidente del consejo superior de colegios de arquitectos de España, e Inés Leal, directora editorial y desarrollo de Grupo Tecma Red.

JOSÉ MANUEL CALVO
Responsable del desarrollo urbano sostenible del Ayuntamiento de Madrid

“Nuestras líneas prioritarias pasan por un cambio en la cultura de movilidad y un impulso en la eficiencia energética”

aseguró que el consistorio trabaja en dos prioridades estratégicas: por una parte, un cambio en la cultura de movilidad y, por otra, la eficiencia energética y la mejora de la calidad de los edificios. Para ello, el área de desarrollo urbano ha puesto en marcha el *Plan MAD-RE (Madrid Recupera)*, para impulsar la regeneración de la ciudad, mediante subvenciones directas para obras de accesibilidad, de eficiencia energética y conservación en edificios de vivienda. “En un 99%, las actuaciones van a ser privadas y, por tanto, deben ser económicamente sostenibles. Para ello, hay que estudiar incrementar edificabilidad o aprovechamientos”, ataja.

LUIS CABRERA
Director del área de Energía y sostenibilidad de CBRE

“Uno de los grandes protagonistas del proyecto de Madrid Nuevo Norte es la sostenibilidad”

En este sentido, Luis Cabrera, director del área de energía y sostenibilidad de la consultora inmobiliaria CBRE, explicó que Madrid Nuevo Norte –uno de los mayor proyecto inmobiliario de la ciudad de Madrid– está protagonizado por la sostenibilidad. “Este desarrollo se plantea para los próximos 20 o 30 años y afecta a tres millones de metros cuadrados. En la gestión del mismo se está analizando activo a activo y viendo si los distintos usos, sobre todo terciario y residencial, pueden encajar entre sí”.

Una de las inmobiliarias que ha integrado la sostenibilidad en su ADN es Grupo Lobe, asegura Juan Carlos Bandrés,

CARLOS LAMELA
Cofundador y presidente ejecutivo de Estudio Lamela

“El ayuntamiento tiene que liderar un proceso de flexibilización para poder recuperar edificios obsoletos”

director general de la compañía. Bandrés explicó que Grupo Lobe se planteó lo que quería ser y apostó por el ahorro energético como valor diferencial. “La empresa vio que se estaba configurando un nuevo escenario y decidió ofrecer un producto con el que conquistar al cliente”.

Bandrés advirtió que un objetivo de su plan estratégico es que todo su producto cuente con Passivhaus –certificación de consumo casi nulo que implica ahorros energéticos de un 90% frente a construcciones existentes y del 75% frente a nuevas construcciones–.

En este sentido, Pablo Carranza, director de eficiencia energética y sostenibilidad de

PABLO CARRANZA
Director de Eficiencia Energética y Sostenibilidad Grupo Lobe

“Prevedemos construir 1.500 viviendas mediante estándar Passivhaus, el más exigente en materia de eficiencia energética”

Grupo Lobe, explicó que la compañía prevé construir en los próximos años unas 1.500 viviendas mediante el estándar Passivhaus. “Se trata del proyecto más ambicioso en este país en el ámbito de la edificación de consumo casi nulo”.

José María González Romojaro, director técnico de Aedas Homes, aseguró que entre “los diez mandamientos” de la promotora figura la eficiencia energética. González reconoció que incluir estos requisitos en las promociones supone un esfuerzo adicional que las Administraciones deberían incentivar.

“La eficiencia energética es un bien para todos. Desde las Administraciones, se debería

La eficiencia se traduce en rentabilidad

La eficiencia energética y la sostenibilidad son un valor añadido por el que los inversores están dispuestos a pagar más. Ésta fue una de las conclusiones de la mesa protagonizada por las Socimis Merlin Properties, Azora y Vitrubio Real Estate. Para Javier Zarrabeitia, director de oficinas de Merlin, la eficiencia y la sostenibilidad son dos temas que están actualmente en la agenda. “Un edificio se revaloriza cuando es sostenible. No es fácil medir ese retorno”, apuntó. Eduardo Rodríguez, director técnico de Azora, aseguró que, aunque queda mucho por hacer, ya existe una conciencia respecto a la importancia de este tema. Para el gerente de Vitrubio, Raúl González Quintana, los inversores empiezan ya a mostrar su preocupación por conocer si las compañías aplican una política social sostenible y recuerda que los beneficios de un edificio eficiente energéticamente repercuten en el cliente final y, por lo tanto, debería reflejarse en las rentas de los inmuebles.

LLUIS COMERÓN
Presidente del consejo superior de colegios de arquitectos de España

“Adaptarse a la nueva Directiva europea implicará rehabilitar unas 750.000 viviendas al año en España”

impulsar estos procesos con, por ejemplo, bonificaciones en las tasas, aligerando los plazos de licencias o mediante un incremento en el porcentaje de la edificabilidad”.

Para Rosa Peña, directora general técnica de Vía Célere, las promociones que cuentan con calificación energética permiten ahorrar energía, disminuir las emisiones de CO₂ y una reducción significativa de la demanda energética del edificio. “Supone un sobre coste pero tiene un claro retorno que, sin duda, compensa. No consiste sólo en vender casas al cliente, se trata de acompañar al cliente en todo el proceso para explicarle las ventajas que supone”.