

Francia: un futuro dorado para la construcción verde

Muchos propietarios ven esta obligación y sus gastos derivados como un problema difícil de asumir, pero según expertos inmobiliarios se trata de una inversión que aumentará el valor patrimonial y de arrendamiento de los edificios.

El valor de los edificios “verdes”

Según el estudio “Doing well by doing good, Green Office Building”, llevado a cabo por la Universidad de Berkeley, California, el precio de venta de un edificio ecológico es aproximadamente un 16% superior al precio de uno tradicional. En lo referente al alquiler, el metro cuadrado de un inmueble verde se cotiza un 3% más caro.

Aunque resulta difícil evaluar las ventajas sobre el activo inmobiliario que conlleva la rehabilitación de un edificio, en parte debido a las características específicas de cada inmueble y en parte debido a la falta de madurez del mercado, la propia tendencia del mercado marcará la diferencia entre el valor de un edificio de alto consumo y su equivalente ecológico.

El comprador de un bien inmueble tiende a considerar cada vez más las características ecológicas de los edificios que le interesan, lo que repercute sobre los precios de los mismos. Queda por resolver la cuestión de si asistiremos a una revalorización de los inmuebles verdes o a una depreciación de los tradicionales. Según expertos inmobiliarios es posible que se produzca una rápida y pronunciada caída de los precios de los edificios obsoletos respecto a los de los rehabilitados de forma ecológica tal y como está ocurriendo en el mercado automovilístico con los coches modernos y los de ocasión.

Obligación de rehabilitar

Ocurra lo que ocurra en el mercado inmobiliario, la eficiencia energética y medioambiental será obligatoria. Según el plan medioambiental del gobierno francés, hasta el año 2020, el consumo energético del conjunto del parque inmobiliario deberá disminuir un 38% respecto al consumo actual.

La tarea es de tal magnitud, que será necesario medio siglo para renovar el parque francés a un ritmo de entre 400 y 500.000 metros cuadrados anuales. La reducción masiva del consumo para 2050 obligará a los edificios a pasar de un consumo de 150-200 kW/m²/año a 50 kW/m²/año.

¿Alquiler verde?

La rapidez y la profundidad del cambio, así como la revalorización de un bien inmueble verde, dependerá en gran medida de la evolución del precio de las energías fósiles. Si en la actualidad, un edificio verde ahorra aproximadamente entre 10 y 15 euros anuales por metro cuadrado en comparación con un edificio similar tradicional, en un futuro esta cifra podría alcanzar los 30 o 50 euros por metro cuadrado en función de la subida más que previsible del precio del petróleo.

Este hecho evidencia que un inmueble verde garantizará un rendimiento superior y por lo tanto un mayor ahorro económico tanto para el arrendatario como para el comprador. Para el arrendador, un edificio que acredite un rendimiento “verde”, le supondrá un mayor valor de su activo. En Australia y en California ya existe el “alquiler verde” auspiciado por el Estado. En Canadá y el Reino Unido, este tipo de alquiler lo promociona la iniciativa privada.

Fuente

Doing well by doing good, Green Office Building

(fin del artículo)