

Objetivos claros para una estrategia eficiente.

VIEWPOINT

Temperatura Urbana, islas de calor, eficiencia energética, cambio climático y mitigación.



ESG: Objetivos y decisiones con sentido que permiten encontrar soluciones costo-efectivas.

Los nuevos edificios de alto estándar están incorporando en su diseño conceptos asociados a los factores ESG, prestando especial atención a la relación con el ambiente, la eficiencia energética, los espacios con vegetación, las áreas de descanso y abiertas a la comunidad, con diseños modernos y elegantes. Todo esto está diferenciando de forma importante la nueva generación de edificios premium en el mundo Y Chile está avanzando por ese camino con proyectos icónicos que esperan su ingreso al mercado en los próximos años. Esto marcará un antes y un después en la arquitectura de los edificios clase A. Prepararse para los nuevos tiempos es siempre una buena estrategia.

¿Por qué invertir en mejorar las características “verdes” de los activos?

MAYOR COMPETITIVIDAD

Los edificios más ambiental y socialmente sustentables también muestran mejores rendimientos económicos. Esto porque se implementan acciones y elementos de forma directa para reducir la pérdida y requerimientos energéticos - como por ejemplo, el cambio a sistemas de iluminación Led, sistemas de climatización de última tecnología, con mayor eficiencia, reduciendo los gastos en energía, agua y la operación en general. A su vez, presentan características que son observables y requeridas por los usuarios y, por lo tanto, por quienes toman la decisión de arriendo, lo que lleva a que los “Edificios Verdes” resulten más atractivos, justificando una renta más alta que los edificios que no cumplen los mismos estándares.

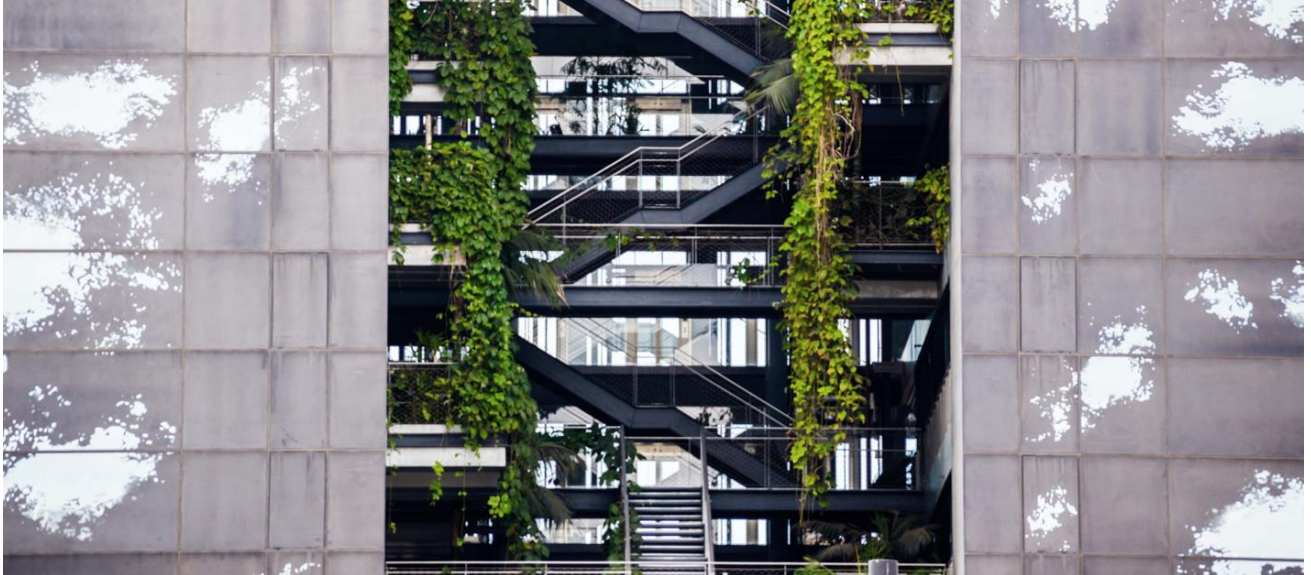


REDUCCIÓN DE RIESGOS DE CUMPLIMIENTO NORMATIVO

En relación a las normativas, prepararse con tiempo para nuevos lineamientos, con mayores exigencias en factores ESG, es una buena estrategia. Poco a poco los países han ido incorporando temas de sustentabilidad en el requerimiento a la información exigida a fondos de inversión sobre los riesgos a los que se exponen sus inversiones. En Chile la norma 461 de la CMF agrega varias exigencias de información sobre sostenibilidad en los reportes integrados de las empresas reguladas, que comenzarán a ser exigidas desde los informes publicados en el 2023.

VARIEDAD DE ALTERNATIVAS

Existen varias formas de mejorar el rendimiento ambiental y el confort para los usuarios y colaboradores. Es importante aclarar que no todos requieren grandes inversiones, y que cada acción cuenta. En temas de sustentabilidad ambiental, muchas veces hay soluciones que parecen la respuesta lógica, pero que al analizar el costo-beneficio y su alineación con los objetivos por los que se buscan implementar, no lo son tanto. Un ejemplo de esto se está dando con el tema de la crisis hídrica, el cuidado del agua, las metas de descarbonización y el cuidado por el medio ambiente y el bienestar de los usuarios.



Al pensar en la crisis hídrica, una alternativa que resuena como una solución es quitar vegetación intentando reducir la demanda de agua para riego, pero esto deja de lado, e incluso puede afectar negativamente, la consecución conjunta de otros objetivos como la eficiencia energética, reducir la emisión de gases de efecto invernadero, el cuidado de la biodiversidad, la salud y el bienestar de los usuarios. Pero, además, puede influir negativamente en los objetivos de la misma reducción de la demanda hídrica, el rendimiento energético y la rentabilidad del activo, ya que al reducir la vegetación se incrementa el efecto de la Isla de Calor, aumentando la temperatura urbana.

Las islas de Calor Urbanas (ICU) tienen efectos importantes en la calidad de vida y el medio ambiente, su efecto potencia los impactos del cambio climático, generando incrementos locales de temperaturas en alrededor de 4 °C durante el verano para la ciudad de Santiago de Chile (esto se puede ver intensificado en ciudades en latitudes más bajas y/o más áridas).

Se han realizado varios estudios sobre la naturaleza, el comportamiento y la mitigación de las ICU; en ese sentido la emisividad y la reflectancia son elementos a considerar en la decisión de los materiales utilizados como revestimiento en los edificios, pero hay alternativas adicionales. Se ha llegado a la conclusión de que el aumento de arbustos y flores en los techos, azoteas y suelos, junto a la reforestación urbana, son importantes formas de mitigación. Estas estrategias no sólo reducen la temperatura urbana, también reduce la cantidad de energía demandada y la cantidad de gases de efecto invernadero emitidos, protegiendo la salud pública, aportando ambientes propicios para la protección de la biodiversidad e incrementando el valor estético de los espacios.

La vegetación intercepta la radiación evitando que sea absorbida por los materiales radiantes, además mediante la evapotranspiración ayuda a reducir la temperatura del aire entre 1,6°C y 3,3°C. Estas razones ponen la vegetación como una excelente opción al momento de buscar alternativas de mitigación y resiliencia al cambio climático.



En conclusión, actualmente la implementación de criterios ESG es clave para fomentar edificaciones y espacios más sustentables. En los tiempos actuales, donde los temas ecológicos y de protección ambiental son prioridad de los organismos mundiales en cuestiones sociales y políticas, las construcciones sustentables pasan a convertirse en una excelente opción de inversión, pues además de mostrar un mejor rendimiento económico, también influye en el bienestar y calidad de vida de las personas.

A su vez, este tipo de edificaciones son un claro reflejo de la búsqueda constante de innovación: mejorar la usabilidad, optimizar su eficiencia y consumo de energía, como también la accesibilidad y seguridad. Al mismo tiempo, buscan ser sostenibles, resilientes e hiper eficientes. Aunque lograr la sustentabilidad es un proceso que requiere de un cambio cultural en usuarios e inversionistas, con visión estratégica, consciencia y planificación es posible lograr cambios.

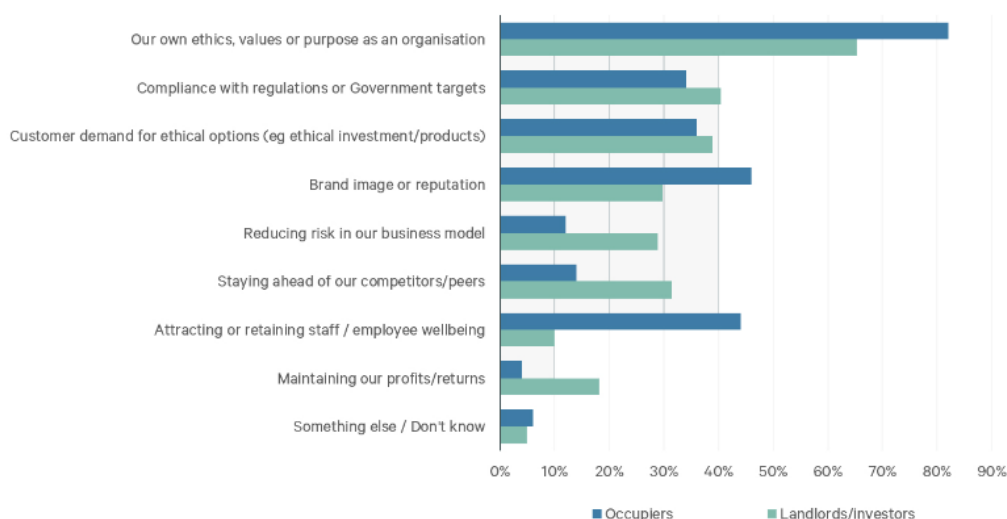
Fuentes

- https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-07642013000100003
- <https://www.redalyc.org/pdf/300/30030855009.pdf>
- https://file.scirp.org/Html/2-2360448_73976.htm
- <https://www.cbre.co.uk/insights/articles/sustainability-in-real-estate-decision-making-views-from-the-coal-face>
- https://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0187-73722021000100106
- <https://www.cbre.com/insights/reports/esg-and-real-estate-the-top-10-things-investors-need-to-know#environmental>
- https://www.u-cursos.cl/fau/2011/1/AO305/1/material_docente/bajar?id_material=459925

Anexos

For example, as Figure 1 shows, occupiers placed much greater emphasis than landlords on talent retention, employee wellbeing and brand reputation as drivers of their ethical business strategies.

Figure 1: Main drivers of respondents’ commitment to sustainability goals



Source: CBRE Research

Cuadro N° 2
Resumen estadístico de la ICUs promedio a nivel comunal, tanto anual como estacional

Comuna	ICUs Verano	ICUs Otoño	ICUs Invierno	ICUs Primavera	ICUs anual
Providencia	4,39	4,95	3,35	4,14	4,21
Ñuñoa	3,97	3,92	2,36	3,59	3,46
Santiago	3,90	4,04	2,08	3,53	3,39
Independencia	3,88	3,70	1,46	3,41	3,11

Fuente: SARRICOLEA ESPINOZA, Pablo y MARTIN-VIDE, Javier. El estudio de la Isla de Calor Urbana de Superficie del Área Metropolitana de Santiago de Chile con imágenes Terra-MODIS y Análisis de Componentes Principales.

Para más información:



Graciela Martínez Venegas

Sustainability & ESG Consultant
CBRE | Property Management
T +56975962322
graciela.martinez@cbre.com



Fabian Fuentealba C.

Head of Sustainability & ESG
CBRE | Management Services
+569 5873 1134
fabian.fuentealba@cbre.com