Publicado en Madrid el 21/01/2019

5 directrices de Sto para tasar adecuadamente inmuebles sostenibles y eficientes energéticamente

El sector reclama un estándar que guíe este tipo de valoraciones por las grandes dificultades a la hora de aplicar la Orden ECO: se trata de un mercado todavía muy poco representativo, con pocos inmuebles con los que comparar

Todavía existe bastante controversia a la hora de estimar el coste de inmuebles sostenibles, futuro del sector en vista de la última normativa europea que fuerza a la aplicación de las políticas de consumo casi nulo. Según marca la Orden ECO, a la hora de realizar una tasación, es necesario tener como referencia otras transacciones y ofertas realizadas con otras propiedades de características similares. El problema es que, ahora mismo, este mercado es poco representativo y, por tanto, no hay apenas donde comparar. Dicho hándicap, unido a la escasa preparación del valorador inmobiliario tradicional en cuanto a las construcciones eficientes, está llevando al sector a pedir la elaboración de unos estándares que guíen este tipo de tasaciones.

El factor diferencial de un edificio sostenible reside en su mayor calidad respecto a los convencionales. Este elemento, adquirido gracias al cumplimiento de unos parámetros de construcción que van mucho más allá de los habituales, supone un atractivo superior para futuros compradores o arrendatarios y, por tanto, debería traducirse en un precio mayor.

¿Cómo realizar correctamente esta valoración? Los expertos de Sto, entidad especializada en la elaboración de elementos constructivos para edificación sostenible e innovadora, proponen algunas directrices que podrían tenerse en cuenta a la hora de realizar la estimación del valor de mercado:

¿Qué elementos diferenciales tiene? Los elementos que más distinguen a este tipo de inmuebles son: una envolvente térmica eficiente, instalaciones de bajo consumo, instalaciones de energía renovable, calidad ambiental interior (térmica, lumínica y acústica), materiales ecológicos utilizados o procesos constructivos de poco impacto ambiental. Cada uno de ellos supondrá un sobre coste del inmueble. Por ejemplo, según Sto, en el campo de la rehabilitación, los cálculos en un edificio mejorando la envolvente y la protección solar, cambiando la instalación hidráulica, térmica y eléctrica, modificando el acristalamiento y la carpintería y sellando las infiltraciones puede llegar a una revalorización de hasta el 25%.

Gran demanda, poca oferta. La preferencia por comprar este tipo de inmuebles es mayor, ya que cumplen unos parámetros de construcción eficiente superiores a lo exigible por ley, y hay muy pocos. Es un hecho, implican menos gastos de mantenimiento y, si se quieren alquilar, obtiene mejores tasas de ocupación y es posible acordar con el inquilino rentas más elevadas, puesto que éstas siempre se compensarán con menores costes energéticos. De hecho, hay muchas empresas que están apostando por esta vía, por la mejora de imagen de marca que supone, por el comprobado aumento de los niveles de productividad, y, en consecuencia, por el logro de mayores ingresos. Esta gran demanda aumentará por sí sola el valor del inmueble.

Necesidad de documentación que avale cuáles son los beneficios de la propiedad. A la hora de realizar una buena valoración, es imprescindible contar con información veraz, es decir,

documentación técnica que demuestre y argumente cuáles son las ventajas competitivas en comparación con otros inmuebles tradicionales y, lo más importante, que permita medir y cuantificar esos beneficios. Entre estas credenciales, están las certificaciones de sostenibilidad (EnerPHit, Passivhaus, BREAM, LEED, VERDE…), auditorías energéticas, certificados de los materiales utilizados, histórico de facturas de suministros o informes de monitorización.

La reducción del impacto ambiental también tiene en valor monetario. Todos los elementos de sostenibilidad y eficiencia energética (aislamiento térmico, electrodomésticos eficientes, etc.) tienen un impacto, mayoritariamente de ahorro energético y de emisiones. Empresas como Sto se preocupan porque los productos y sistemas que se utilizan en este tipo de edificaciones cumplan con los requisitos de eficiencia más elevados, con el objetivo de conseguir construcciones y rehabilitaciones sostenibles al largo plazo. Por ello, todos estos datos de impacto pueden convertirse en valor contable utilizando fórmulas matemáticas financieras y añadirse al precio de tasación. Eso sí, siempre teniendo en cuenta la vida útil de cada uno de estos elementos.

El sobrecoste de ser sostenible que también debe tenerse en cuenta. Tan importante como demostrar que hay un ahorro energético o contribución al medioambiente, es reflejar el coste adicional que suponen los materiales sostenibles, el diseño innovador, el cumplimiento de los estándares Passivhaus, LEED, EnerPHit, BREAM, etc. Mucho más allá del precio de su implantación. De este modo, sería posible utilizar de manera adicional el enfoque de costes, añadiendo un plus a la inversión extra realizada para obtener las características de eficiencia que posee la vivienda o inmueble y aplicándolo de forma porcentual al valor base.

Datos de contacto:
Redacción
914115868

Nota de prensa publicada en: Madrid

Categorías: Inmobiliaria Recursos humanos Construcción y Materiales

NotasdePrensa
https://www.notasdeprensa.es