

# I Encuesta Construcción Sostenible

BREEAM España

Diciembre 2012

The logo features the word 'BREEAM' in a green, sans-serif font with a registered trademark symbol, followed by 'ES' in a larger, bold, black, sans-serif font. The text is set against a white rectangular background.

**BREEAM<sup>®</sup> ES**



Universo: Profesionales suscritos a las bases de datos de comunicación de BREEAM ES y la colaboración especial de IPD

Recogida de información: Diciembre de 2012

Tipo de encuesta: Online

Muestra: 154 encuestas

Figura 1: Actividad profesional participantes





## Introducción

### ¿cuál es el pulso del mercado en materia de sostenibilidad en la edificación?

Conocer y comparar en el tiempo la opinión de proyectistas, inversores, gestores de edificación, promotores, Administraciones Públicas, consultores, etc. acerca de diferentes aspectos sobre la sostenibilidad en la edificación, es el objetivo de la primera edición de esta encuesta promovida por BREEAM ES e IPD

Conocer el pulso del mercado en un contexto económico que nos empuja a replantear nuestra manera de hacer las cosas. Una revolución en la forma de ser y estar centrada en el planeta, las personas y los beneficios que se está consolidando de forma irreversible en el sector de la construcción y en la sociedad en general.

### Principales conclusiones

Existe el convencimiento entre los profesionales del sector (88%) de que la sociedad española no está concienciada sobre la necesidad de apostar por la construcción sostenible, principalmente por el desconocimiento de las ventajas económicas, sociales y ambientales que supone la construcción sostenible (41% de los encuestados) y la falta de incentivos por parte de la Administración en forma de reducción de impuestos vinculados a bienes inmuebles (64%).

Sin embargo, el sector de la construcción afirma aplicar criterios de sostenibilidad en la construcción, compra o alquiler (84%) a pesar de reconocer que el precio final es superior frente a otras edificaciones que no incluyen requisitos de sostenibilidad (81%). Las medidas relacionadas con la reducción del consumo de energía son las más implementadas (28%) y las que mayor inversión representan (48%) durante el proceso constructivo.

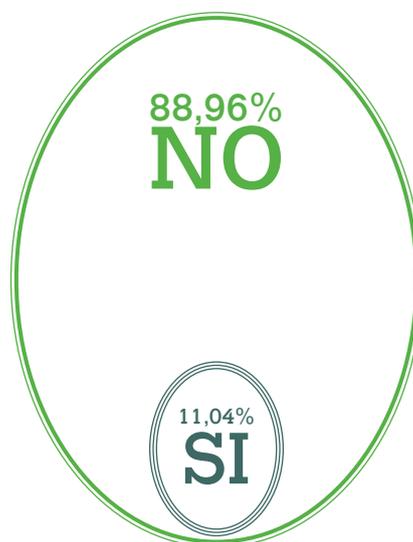
Finalmente, el certificado de sostenibilidad de un inmueble es muy valorado por los profesionales a la hora de asumir un sobreprecio (83%) porque consideran que los costes de mantenimiento son inferiores a la media (51%).



## Concienciación

Existe el convencimiento (88%) de que la sociedad española no está concienciada sobre la necesidad de apostar por la construcción sostenible, un dato revelador cuya evolución en próximas ediciones de esta encuesta será objeto de especial seguimiento.

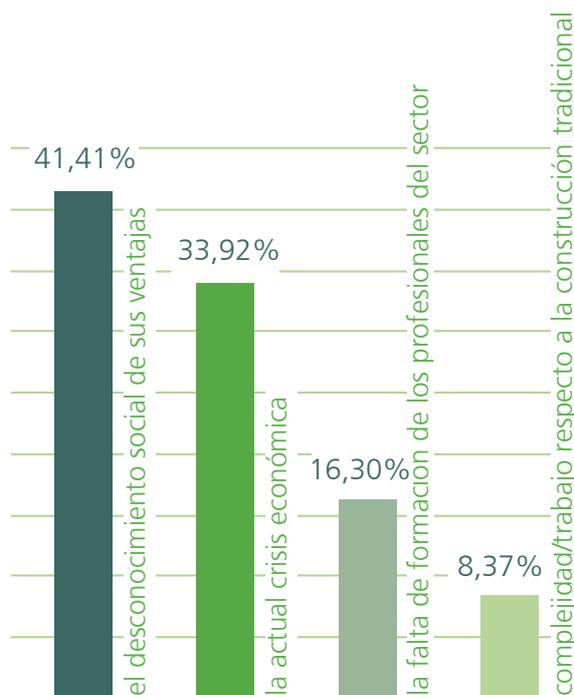
Existe además cierta confusión entre los conceptos de eficiencia energética y sostenibilidad, un concepto más amplio que abarca no sólo los ahorros energéticos, sino también beneficios ambientales y sociales para los usuarios y ocupantes de los inmuebles. Una confusión extensible al certificado de eficiencia energética, obligatorio por ley, y a los certificados de sostenibilidad, voluntarios.



## Barreras a superar

El desconocimiento social de las ventajas de la sostenibilidad es el principal obstáculo de la construcción sostenible en España para más del 40% de los encuestados, por encima de la coyuntura económica actual (33%) y otros aspectos como la falta de formación de los profesionales del sector (16%) y complejidad de la construcción sostenible frente a la construcción tradicional (8%).

Es preciso trasladar los beneficios de la construcción sostenible frente a la construcción no sostenible, tanto ECONÓMICOS (menor consumo de agua y energía, menores costes de mantenimiento y funcionamiento, incremento de la vida útil del edificio, incremento de su valor y de las rentas, etc.), como sociales (mejora del ambiente interno y consecuentemente de las condiciones de vida y trabajo de los usuarios de los edificios) y ambientales (reducción del impacto ambiental de la edificación y de las emisiones de CO2).



## ¿Qué está haciendo el sector de la construcción?

El 84% de los encuestados ya aplica criterios de sostenibilidad en la construcción/compra/alquiler de un inmueble. Una tendencia del sector que confirma su percepción de la sostenibilidad como una forma de gestión cuyo avance y consolidación es imparable: menor consumo de energía y agua es ahorro económico y medioambiental, reducir las necesidades de mantenimiento del edificio también es ahorro económico y medioambiental, una mayor ocupación del inmueble es rentabilidad, la salud y bienestar de los usuarios del edificio con medidas como la iluminación o la ventilación natural supone un claro beneficio económico al reducir el absentismo laboral y, en conjunto, estas medidas constituyen un ejercicio de responsabilidad social.

Los inversores inmobiliarios empujan al resto del sector hacia la construcción sostenible al tener en cuenta cada vez más los estudios que muestran empíricamente cómo los edificios con mejores credenciales de sostenibilidad tienen mayor porcentaje de ocupación y rentas más altas, incrementando las opciones de comercialización y rentabilidad de sus carteras inmobiliarias.

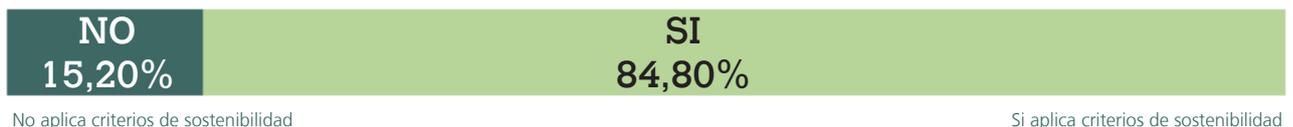


Figura 2: Hospital Universitario Infanta Sofía. Madrid. Certificado BREEAM ES Parte 1: Bueno Parte 2: Muy Bueno.





## Criterios de sostenibilidad tenidos en cuenta

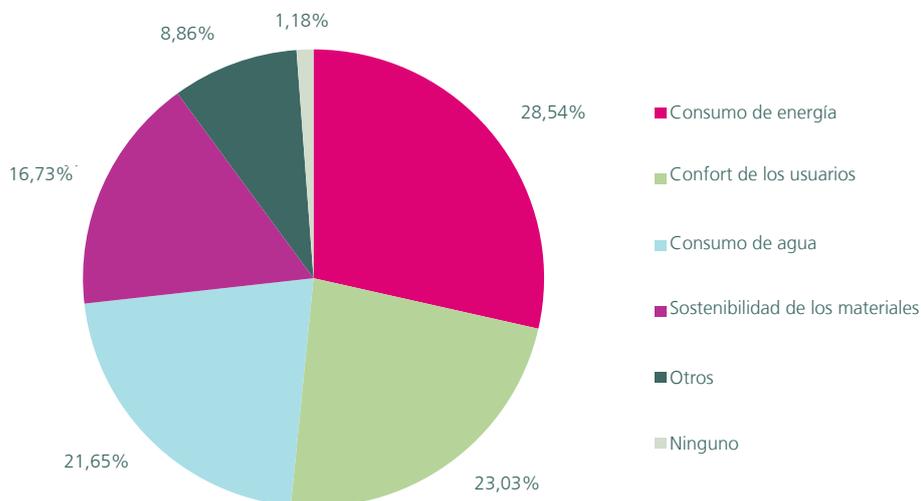
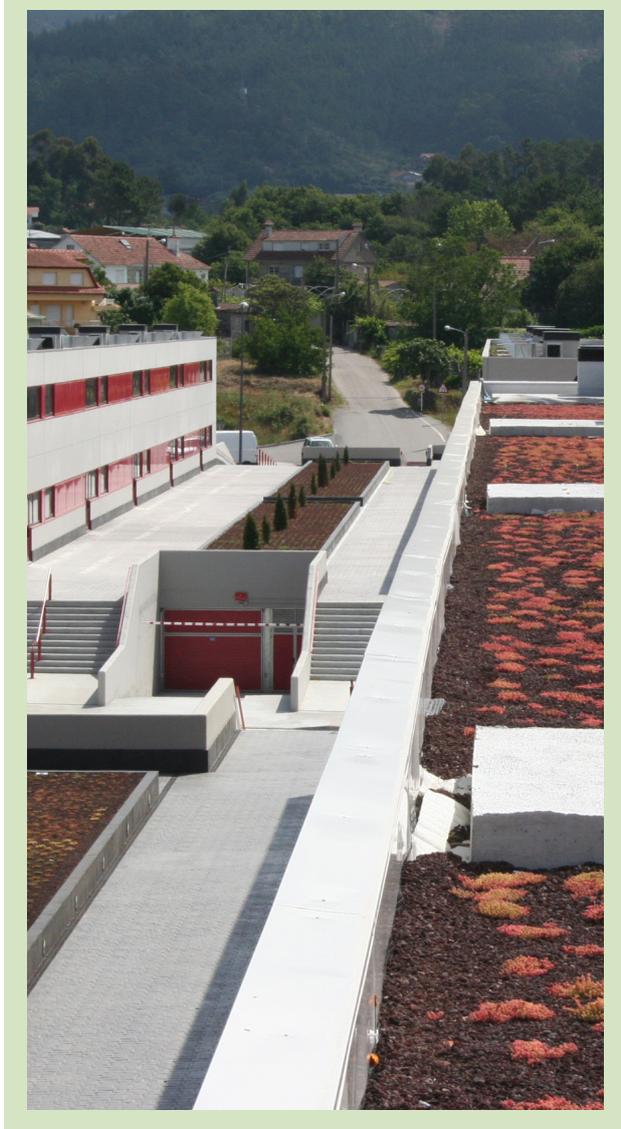
Energía, confort del usuario y agua son los principales criterios de sostenibilidad tomados en consideración, sumando el 73% del total.

Destaca la importancia alcanzada por las medidas relativas al ambiente interior y que inciden directamente en la mejora de la productividad, salud y bienestar de sus ocupantes. Una línea de actuación que quizás no ha sido prioritaria en el diseño constructivo y que los estándares de certificación de la sostenibilidad ayudan a poner en valor.

La sostenibilidad de los materiales tiene un amplio margen de mejora en España para convertirse en un criterio de sostenibilidad más utilizado y demandado por el mercado. Un amplio camino por recorrer hasta que la elección del material, además de por el precio, tenga en cuenta su huella medioambiental durante el proceso de fabricación y también a lo largo del ciclo de vida de cada edificio, e incluso tras su demolición.

En el apartado "Otros" se condensan numerosas medidas más allá del ahorro energético, de agua y de confort del usuario que los certificados de sostenibilidad ayudan a estandarizar. Se trata de medidas en el ámbito de la gestión de procesos y buenas prácticas; del transporte y la movilidad vinculada al edificio; la minimización de residuos producidos por la construcción y su gestión eficaz; la protección de la ecología del emplazamiento; medidas que minimicen los efectos ambientales de la contaminación producida; o incluso la implementación de innovaciones.

Figura 3: Parque Empresarial Porto do Molle. Parcela M4-B. Nigrán. Certificado BREEAM ES Aprobado.

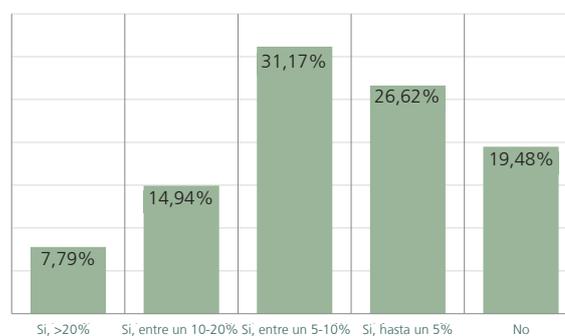


## Sobrecoste

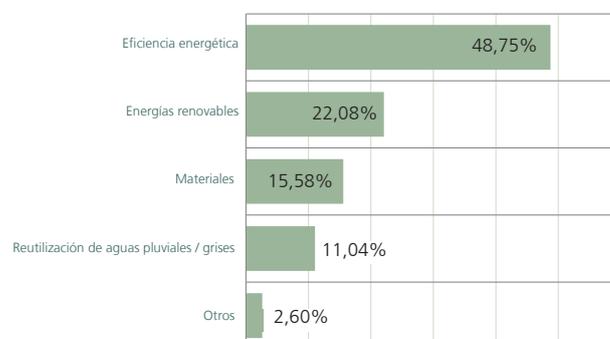
El 80% considera que una construcción sostenible tiene un precio superior frente a otra que no incluye requisitos de sostenibilidad. Un incremento que puede ser muy reducido, prácticamente inexistente, si la estrategia es adoptada desde el principio, en la concepción del proyecto.

En el caso de edificios de referencia con la máxima certificación de sostenibilidad y consumo energético casi nulo el sobrecoste puede alcanzar hasta un 12%, dependiendo siempre de la fase de decisión sobre el proceso de certificación y el nivel que se pretenda obtener, así como las especificidades de la edificación. Incluso en estos casos está demostrado que la inversión es amortizable en un período razonable con los ahorros y beneficios que genera sin tener en consideración el incremento de su valor en el mercado por sus credenciales de sostenibilidad.

Para alcanzar dicho rendimiento y la amortización en un período lo más breve posible, es preciso una gestión integral desde la fase de diseño y puesta en marcha con la máxima colaboración entre todos los agentes intervinientes en el proceso constructivo.



La mayoría de los encuestados considera que la mayor inversión que debe afrontarse es la relacionada con la eficiencia energética (48%), seguida a considerable distancia por la implementación de energías renovables, materiales sostenibles o la reutilización de aguas pluviales/grises.

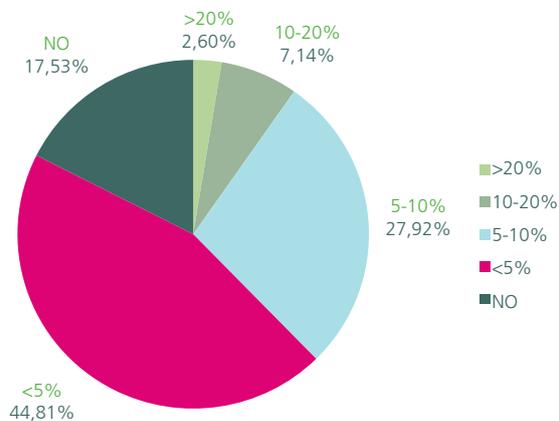




## Decisión de compra

El 80% de los encuestados estaría dispuesto a pagar más por un inmueble que tenga un certificado de sostenibilidad.

Un porcentaje elevado, similar a los resultados de informes independientes centrados en el sector inmobiliario en los que se afirma la existencia de diferencias entre el valor de mercado de un edificio sostenible y otro que no lo es, la reducción del tiempo invertido en su comercialización, la capacidad de atraer mejores clientes o la influencia que unas credenciales pobres en sostenibilidad tienen en la decisión de deshacerse de una propiedad.



Unos costes de mantenimiento inferiores es el principal argumento para pagar más por un inmueble con certificado de sostenibilidad. Una reducción en el mantenimiento/funcionamiento que oscila entre un 7 y un 8% de media respecto a inmuebles de similares características que no están certificados y que es valorado por la mayoría (51%) de los encuestados.

Unos porcentajes alineados con los de estudios independientes que acreditan que el 36,4% (RCLCO Measuring the Market for Green Residential Development, January 2008) de los futuros compradores prefieren viviendas sostenibles.

11,04%	Las emisiones de CO2 sean inferiores a la media de inmuebles de similares características
37,66%	La factura eléctrica sea inferior a la media en inmuebles de similares características
51,30%	Los costes de mantenimiento sean inferiores a la media en inmuebles de similares características

## Soluciones.

### El papel de la administración.

Los encuestados apuntan claramente al papel incentivador que debe asumir la Administración, abordando una estrategia global que incluya la difusión de las ventajas de la sostenibilidad, los incentivos económicos y fiscales frente a la construcción tradicional, la obligatoriedad de determinadas medidas por ley, y un papel demostrador en sus propios inmuebles.

La deducción de impuestos como el IBI es la acción más influyente para fomentar la sostenibilidad para la mayoría de los encuestados (64%) junto a otras acciones como la certificación de sus propios inmuebles (20%), subvencionar la construcción sostenible (9%) o las campañas de sensibilización (5%).

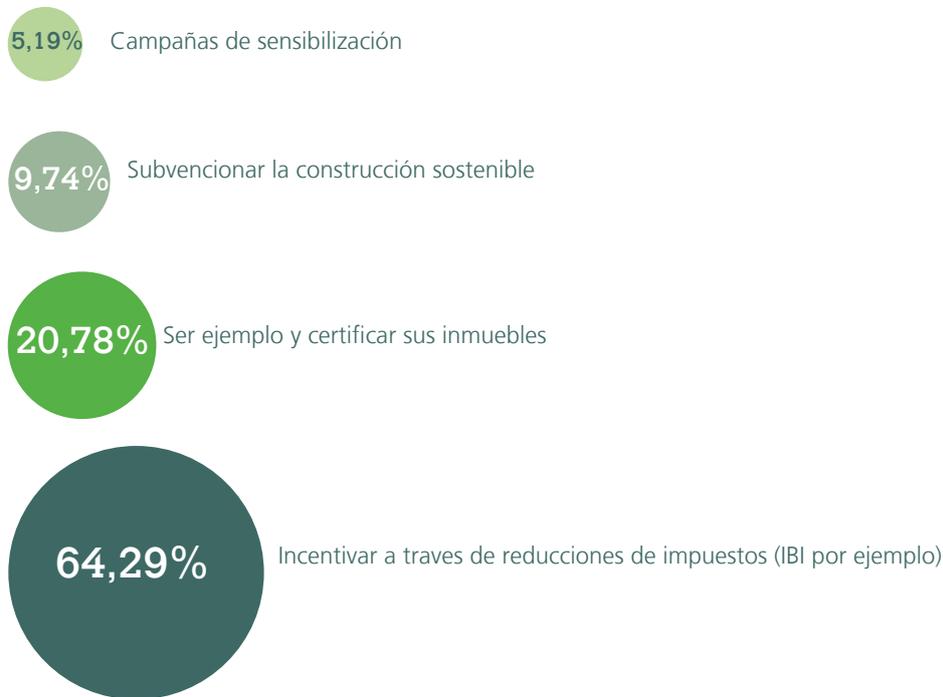


Figura 4: Pabellón Polideportivo Buesa Arena. Vitoria Gasteiz . Certificado BREEAM Muy Bueno.





## Soluciones.

### El papel de la administración.

El 49% de los encuestados ha respondido a la pregunta abierta sobre las “acciones que recomendaría para promocionar la sostenibilidad en la construcción”, proporcionando información de alto valor añadido sobre la percepción de la sostenibilidad agrupadas en tres categorías:

#### 1 “explica...”

De las respuestas de los encuestados, se infiere que la difusión de las medidas de sostenibilidad debe abarcar tanto al público profesional como al no profesional, y en ambos casos haciendo siempre hincapié en las ventajas económicas que conlleva la inversión en un inmueble sostenible a medio y largo plazo, además de los beneficios sociales y medioambientales generados de forma inmediata.

En el caso de público profesional, las medidas apuntadas por los encuestados inciden en dar a conocer detalladamente el ahorro que implican las medidas sostenibles para evidenciar el período de retorno de la inversión. La publicación de informes verificables de los beneficios económicos de la construcción sostenible, la difusión de resultados de proyectos en términos de ahorro energético dos años después de su puesta en marcha, mejores prácticas a nivel europeo, etc., son algunas de las ideas apuntadas.

Para el público no profesional, se apunta la necesidad de campañas de difusión generalista que permitan dar a conocer los beneficios de la sostenibilidad con mensajes sencillos que incidan en el ahorro económico directo, el incremento de la productividad vía confort, y la reducción de las emisiones de CO2.

#### 2 “incentiva...”

De las respuestas de los encuestados, podemos concluir que los incentivos de la Administración Pública tanto al promotor como al usuario final del inmueble, son el instrumento más efectivo para promover la construcción sostenible. Ventajas fiscales al promotor de inmuebles sostenibles, reducciones o exenciones de impuestos (el IBI por ejemplo) y tasas al comprador de inmuebles sostenibles, o profundizar en subvenciones a medidas concretas (rehabilitación, sustitución de luminarias, equipos de climatización, etc.) son algunas de las medidas planteadas.



## Soluciones.

### El papel de la administración.

#### 3 “legisla...”

Las peticiones de los encuestados a la Administración Pública en el ámbito legislativo giran en torno a la idea de unificar la normativa existente en España y a nivel internacional, y mantener su estabilidad el máximo tiempo posible facilitando todos los trámites asociados.

También se apuntan medidas concretas como la intervención en planificación urbanística mediante la creación de instrumentos de evaluación ambiental de los reglamentos urbanísticos; realizar cambios en la ley del suelo que hagan viable la rehabilitación energética; auditorías energéticas obligatorias e impuestos proporcionales al resultado; normativa más estricta respecto a temperaturas límite en la climatización de espacios de uso público (locales comerciales y de restauración, hoteles, oficinas, etc.); penalizar a altos consumidores de agua y luz que no demuestren un uso eficiente de sus instalaciones, etc.

#### 4 “demuestra...”

La petición a la Administración Pública para que de ejemplo es unánime. Certificar la sostenibilidad de su parque inmobiliario y promover medidas sostenibles en cualquier nueva edificación, es la mejor campaña de difusión y promoción posible, pues el ciudadano podría comprobar in situ y en primera persona las bondades de la construcción sostenible y sus beneficios económicos, sociales y ambientales.



# BREEAM® ES

BREEAM® (Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology) es el método de evaluación y certificación de la sostenibilidad de la edificación líder en el mundo y técnicamente más avanzado. Creado en Reino Unido hace 20 años, su rigor y credibilidad está acreditado por más de 200.000 edificios certificados y 2.600 asesores independientes reconocidos.

Más información en:  
[www.breeam.es](http://www.breeam.es)

Síguenos en:     

Newsletter: [www.breeam.es/comunicacion/newsletter](http://www.breeam.es/comunicacion/newsletter)  
[breeam@breeam.es](mailto:breeam@breeam.es)