

La sostenibilidad a precio de mercado se presenta como el nuevo desafío inmologístico



El sector logístico afronta la presión de adoptar prácticas más sostenibles para cumplir con los objetivos y regulaciones marcadas desde Europa. Además, con la necesidad de calcular las emisiones, toda la cadena necesita mejorar sus prestaciones en este sentido. “A día de hoy, el cálculo de las emisiones para nuestros clientes es algo cada vez más demandado, y no sólo por parte de las grandes empresas obligadas a medir sus emisiones de gases de efecto invernadero, sino también por las firmas con un mayor compromiso social y ambiental”, ha subrayado el director de Operaciones de Ontime, Antonio Zafra. Por ello, la inmologística está apostando por integrar criterios ESG en sus activos. Sin embargo, los actores del sector admiten que al emplear materias primas más caras las rentas son superiores, por lo que el desafío consiste en cómo encontrar el equilibrio entre sostenibilidad y precio de mercado.

“Los materiales sostenibles a menudo tienen un precio inicial más alto en comparación con los materiales convencionales. Esto se debe a varios factores, incluyendo la producción limitada, los procesos de fabricación más complejos y la demanda aun relativamente baja en comparación con los materiales convencionales”, ha destacado el consejero delegado de Proequity, David Martínez. A este respecto, ha añadido que encontrar materiales sostenibles puede ser un desafío. “Aunque la oferta de materiales sostenibles está creciendo gradualmente, aún existen limitaciones en términos de variedad y disponibilidad, especialmente en algunas regiones o para aplicaciones específicas”, ha reconocido.

También los materiales sostenibles requieren certificaciones y estándares específicos, lo que puede aumentar los costes de producción. Por su parte, la ESG Manager de Valfondo, Marta Esquivias, apostilla que, “aunque estos materiales pueden tener un coste inicial más alto, su durabilidad y eficiencia a largo plazo los convierten en una muy buena inversión y esto también lo valoran cada vez más los clientes”. Además, hay ocasiones en que asegurar la seguridad de esa

implantación que hará el activo más sostenible es lo que encarece el coste, como los sistemas de filtrado de agua o los paneles solares. “Los paneles solares en la cubierta pueden ser inflamables, por ello, se pone lana de roca que es incombustible, pero implica un coste elevado”, ha concretado el director técnico de Scannell Properties, José Ortega.

En esta línea, José Ortega ha asegurado que, al ser activos más caros, “el desafío está en equilibrar sostenibilidad a un precio de mercado”. A este respecto, Antonio Zafra (Ontime) ha apuntado que “la sostenibilidad está asociada de manera genérica a unos costes más elevados, pero también es necesario resaltar que no todo el mundo estaría empujando la misma, si no existiese una rentabilidad real detrás”. De hecho, José Ortega (Scannell Properties) ha manifestado que desde Scannell Properties “no hacemos algunas implementaciones si esto implica que la renta se va a incrementar de tal manera que el inquilino no la pueda asumir”. Por su parte, Proequity ha señalado que ese sobrecoste, aunque suele trasladarse a la renta, en algunos casos, lo asume la empresa “en parte o en su totalidad como parte de su compromiso con la sostenibilidad y su estrategia a largo plazo”.

En cualquier caso, “actualmente es prácticamente impensable desarrollar nuevos centros logísticos sin considerar los criterios ESG desde prácticamente la concepción de ningún proyecto”, ha aclarado la ESG manager de Valfondo, Marta Esquivias. Promotores y usuarios de los activos están de acuerdo en que la sostenibilidad ya no es una opción. Además, han coincidido en que las regulaciones son cada vez más estrictas, y “los inversores y clientes buscan desarrollar activos que cumplan con los más altos estándares ambientales y sociales para desarrollar su actividad”. A este respecto, José Ortega (Scannell Properties) ha puntualizado que, “aunque los sellos como el Breeam no son obligatorios legalmente, los inversores sí te obligan a tenerlos”.

LA TECNOLOGÍA Y LA INNOVACIÓN PARA ABARATAR LA SOSTENIBILIDAD

Por tanto, para intentar conseguir ese equilibrio entre sostenibilidad y un precio asequible, los promotores inmobiliarios se apoyan en la innovación y la tecnología. “La tecnología y la innovación ayudan a encontrar materiales sostenibles que sean viables económicamente”, ha afirmado José Ortega. Respecto a las principales tendencias, se incluyen la integración de tecnologías inteligentes y de automatización para optimizar el uso de energía y recursos. De

hecho, se están implantando innovaciones en la propia construcción del activo para reducir los costes y reciclar. “La demolición se puede reciclar dentro de la obra triturando el hormigón para reutilizarlo en las nuevas plataformas, de hecho, es más barato hacerlo así que traer material nuevo por lo que abarata el proyecto y somos más sostenibles”, ha ejemplificado el director técnico de Scannell Properties. Por su parte, el consejero delegado de Proequity, David Martínez, ha señalado que la economía circular es otra tendencia por la que se está apostando, ya que permite reducir el coste. “Maximizar el uso de recursos y minimizar los residuos mediante el reciclaje y la reutilización abarata”, ha recalcado.

En cualquier caso, la necesidad de la neutralidad de la cadena de suministro empuja a los arrendadores y promotores a apostar por centros con criterios ESG, que son cada vez más demandados. “Los criterios ESG han adquirido una gran relevancia en todos los ámbitos, incluido el sector de la inmologística y esta tendencia ha dado lugar a la figura del ‘inversor socialmente responsable’ por lo que nos ha hecho tomar medidas para alinearnos con las expectativas de la sociedad”, han destacado desde UPS. Por su parte, también DHL ha asegurado que es “una prioridad” para ellos. “Todos nuestros centros logísticos cuentan ya con elevados criterios y certificaciones de sostenibilidad, aunque es cierto que tener una cadena de suministro con cero emisiones netas aumenta los precios, por término medio, en el 4%, sabemos gracias a encuestas que hemos realizado que, en España, el 50% de los consumidores pagaría más por una logística verde”, ha explicado el real estate manager de DHL Supply Chain Iberia, Luis Domínguez.

Por otro lado, apostar por criterios ESG también conlleva una serie de ventajas, más allá de poder certificar la neutralidad de la cadena o demostrar que eres ese “inversor socialmente responsable”. “Llevar a cabo prácticas responsables dentro de los términos ESG, además de ser una obligación, también representa una oportunidad para generar valor añadido que pueda atraer a clientes, inversores y poder acceder a mejores condiciones de financiación, pero también ayuda a retener el talento”, ha manifestado el director de Operaciones de Portfolio en el sur de Europa de Prologis, Cristian Oller. Desde Ontime, Antonio Zafra, también subraya que integrar prácticas y tecnologías sostenibles, permite reducir riesgos y costes operacionales al mejorar la gestión de la cadena de suministro. Por su parte, el director técnico de Scannell Properties, José Ortega, ha resumido que las ventajas de adoptar criterios ESG suponen un beneficio para ambas partes. “Los

clientes consiguen menor coste energético y mejor diseño y confort de los trabajadores y los promotores logran que sea mas fácilmente alquilable”.

¿EN QUÉ CONSISTEN LOS CRITERIOS ESG EN INMOLOGÍSTICA?

Los criterios ESG consisten en la aplicación de aspectos ambientales, sociales y de gobernanza concretos de forma que se mejoren los impactos que los procesos logísticos tienen en el sector inmobiliario. “Esto nos lleva directamente a aspectos como la optimización de la cadena de suministro, la minimización de residuos generados y la mejora de su gestión, o la maximización en la gestión eficiente del inventariado, entre otros”, ha concretado el director de Operaciones de Ontime, Antonio Zafra. Desde Prologis, Cristian Oller ha corroborado que, además, estos criterios contribuyen, primero, a la reducción de los gases de efecto invernadero, segundo, a la generación de valor social y, tercero, a procurar el cumplimiento de la legislación de aplicación. Sin embargo, en la práctica, la aplicación de los criterios ESG en inmologística implica obtener certificaciones ambientales para los edificios logísticos, optimizar las rutas de transporte para reducir el consumo de combustible y las emisiones, e invertir en infraestructuras sostenibles con tecnologías verdes. “Estos criterios han ido tomando cada vez más importancia en el ámbito inmologístico con efectos sobre todo en la calidad de las plataformas y también en los costes», ha concluido el consejero delegado de Proequity, David Martínez.