

Nuestra aportación al **I Foro AEPT sobre Eficiencia Energética** quiere aproximarse, reflexionar y debatir sobre algunas cuestiones que a menudo no se tratan cuando nos referimos a Eficiencia Energética.

Si analizamos lo que significa y lo que aporta el certificado de eficiencia energética, observamos cómo nos abre la puerta a tratar otros aspectos relacionados con el propio análisis del edificio, y del diseño que le otorgamos más allá de las instalaciones, así con cómo se relaciona el inmueble y la actividad que en éste se desarrolla con la sociedad en su conjunto y el sector turístico en particular.

El certificado de eficiencia energética es obligatorio para cualquier edificio de uso público y privado que se arrende o se venda. Éste certificado otorga un valor al edificio según las condiciones energéticas y de envolvente en general de las que esté dotado. Todos estos factores condicionan las emisiones de CO₂ que se desprenden a la atmósfera y el coste económico que tienen los equipamientos que necesitan energía en su funcionamiento.

A modo esquemático hemos establecido unos puntos a tratar:

El valor edificio. (Diseño e interiorismo)

A menudo solemos identificar lo relativo a la eficiencia energética con el exhaustivo conocimiento y el correcto funcionamiento de sus instalaciones de iluminación, climatización y ACS. Pero no debemos olvidar que el edificio funciona como un conjunto en el que todas las partes y sus usos han de funcionar de manera coordinada para que los esfuerzos que se hagan en cualquier sentido sean lo más óptimos posibles.

En ese sentido, un buen diseño y acondicionamiento del edificio, tanto si es de nueva planta como ya existente es prioritario para que las actuaciones que realicemos tengan efecto.

En un edificio existente hemos de valorar que presente un aislamiento en su envolvente, en sus muros, en la cubierta, en las carpinterías, en los espacios de circulación, en aquellos espacios con usos no necesariamente habitables con las mínimas cualidades. De otra forma, cualquier esfuerzo en la eficiencia de las instalaciones de climatización no estará todo lo optimizado que podría. Una intervención que dote al edificio existente de estas cualidades no ha de requerir necesariamente una gran inversión dado que hoy existe un asequible mercado de soluciones constructivas que lo permite.

Un correcto diseño de los interiores enfocado en la línea de la eficiencia energética también puede aportar mecanismos para que el coste energético sea menor; una eficiente iluminación de los espacios, un correcto dimensionado de las salas y habitaciones según su uso, una minuciosa selección de los materiales, etc...abren un inmenso campo a explorar si se prioriza también sus costes y sus usos según parámetros de eficiencia energética.



Alfaro
Manrique
arquitectos

El valor inmobiliario. (Bien inmueble)

En la actualidad, y la aplicación del Certificado de Eficiencia Energética lo refleja, el valor de un inmueble también es mayor si sus cualidades de eficiencia energética son óptimas. El óptimo mantenimiento y coste de funcionamiento de un inmueble es un valor en el momento de realizar cualquier transacción inmobiliaria.

Tanto las ventas como alquileres turísticos bien sean a particulares, cadenas o fondos de inversión están directamente relacionados con su rentabilidad y en esta es determinante la partida de gasto energético que se incluya en los gastos operativos, y que minoraran mi NOP y afecta al Cap Rate en el caso de un hotel.

El sector turístico está íntimamente ligado al valor del inmueble en que se desarrolla, siempre con la dificultad de priorizar el valor inmueble o negocio pero ambos directamente afectados por su coste energético.

El valor marca.

La preocupación por cuestiones relacionadas con la sostenibilidad, y el certificado energético es un reflejo de ello, en nuestra sociedad se ha convertido en un valor en auge. Los usuarios, cada vez más, demandan una sensibilidad en ese sentido que a menudo se ejemplifica en cómo se valoran las características del equipamiento a elegir para desarrollar la actividad turística.

En amplios sectores turísticos se está implantando una preocupación y voluntad por presentar sus actividades en base también a la regulación de unos criterios de Responsabilidad Social Corporativa que pauten y estén presentes en su relación con los usuarios.

Todos estos protocolos de empresa en el sector turístico no solo van dirigidos al usuario final sino que también deben ir encaminados al personal de éstas, procurando que el funcionamiento interno de las actividades turísticas sea más eficiente energéticamente.

Es por lo tanto también un valor la capacidad de la empresa turística el expresar su voluntad y los logros obtenidos al conjunto de la sociedad en torno a cuestiones de ahorro energético y sostenibilidad. La RSC debe estar también en el apartado de Sostenibilidad íntimamente ligada a las acciones de Marketing y comunicación de las empresas turísticas para que tengan impacto y difusión dentro y fuera de las mismas.

El certificado de eficiencia energética es en es este sentido un herramienta práctica, si bien muy limitada, para expresarlo.