

Nuevos Criterios del SBTi para el Sector Inmobiliario: Claves para la Descarbonización

Paula Ordóñez
ESG Solutions & Corporate Sustainability Director

El sector inmobiliario, responsable de aproximadamente el 40% de las emisiones globales de gases de efecto invernadero, está en un momento decisivo. El nuevo manual de criterios del Science Based Targets initiative (SBTi) para el sector de la edificación ofrece un marco esencial para guiar a las empresas inmobiliarias hacia objetivos claros y medibles de reducción de emisiones, alineados con los esfuerzos globales para limitar el calentamiento global a 1,5°C.

La SBTi es una colaboración entre organizaciones como CDP, el World Resources Institute (WRI), el World Wide Fund for Nature (WWF) y el Pacto Mundial de las Naciones Unidas. Su objetivo es ayudar a las empresas a fijar metas de reducción de emisiones basadas en ciencia climática, garantizando que sus objetivos corporativos estén alineados con el Acuerdo de París.

A finales de 2023, más de 4.200 empresas a nivel mundial se habían adherido al SBTi, incluyendo 260 del sector inmobiliario.

Puntos Clave del Manual del SBTi Building Criteria

El manual de criterios del SBTi establece directrices precisas para que las empresas del sector inmobiliario puedan fijar metas basadas en ciencia. Entre los puntos clave se destacan:

1. Reducción de emisiones operativas y en la cadena de valor:
El documento abarca las emisiones directas e indirectas, incluyendo las generadas en la construcción y operación de los edificios. Esto implica la mejora de la eficiencia energética y el uso de energías renovables.

2. Ciclo de vida completo del edificio:
El SBTi subraya la necesidad de incluir todas las fases del ciclo de vida de los edificios, desde el diseño hasta la demolición. Es vital utilizar materiales sostenibles y reducir las emisiones embebidas asociadas a los materiales de construcción.

3. Metas específicas para empresas inmobiliarias:
El manual insta a las empresas a fijar objetivos personalizados en función de sus niveles de emisiones, que varían según su portafolio y el tipo de inmuebles que gestionen.

4. Compromiso a largo plazo:
Además de metas a corto y medio plazo, el SBTi enfatiza la necesidad de comprometerse con la neutralidad climática para 2050, en línea con las políticas europeas.

Cálculo de Emisiones en el Manual

El manual del SBTi define cómo deben calcularse las emisiones de las empresas inmobiliarias. Se divide en tres **alcances** (scopes), proporcionando un marco integral para capturar todas las emisiones relevantes:

- **Alcance 1:**
Emisiones directas generadas por las actividades propias de la empresa, como el consumo de combustibles fósiles en calderas o vehículos.

- **Alcance 2:**
Emisiones indirectas relacionadas con el consumo de

electricidad y energía.

• **Alcance 3:**
Emisiones indirectas de toda la cadena de valor, incluyendo materiales de construcción, transporte y uso de los edificios.

El **Alcance 3** es especialmente relevante para el sector inmobiliario, ya que incluye tanto las emisiones embebidas en los materiales de construcción como las generadas durante el uso de los edificios por los inquilinos. La metodología del Greenhouse Gas Protocol es la recomendada para el cálculo de estas emisiones, junto con el análisis del ciclo de vida (LCA) y la metodología CRREM.

Aportación de CRREM

La organización CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) ha tenido un rol clave en la elaboración del manual del SBTi para el sector inmobiliario. CRREM desarrolló trayectorias de descarbonización alineadas con un objetivo de 1,5°C, enfocándose tanto en las emisiones operativas de los edificios existentes como en las embebidas en los nuevos desarrollos.

En colaboración con el SBTi, CRREM proporcionó análisis detallados de las emisiones por tipología de edificios y región, abarcando tanto los inmuebles existentes como los proyectos de construcción nuevos. Estas herramientas y trayectorias se integraron en el Buildings Target-Setting Tool del SBTi, facilitando a las empresas del sector la adopción de objetivos alineados con la ciencia.

Objetivos: Intensidad Basada en Superficie vs. Absolutos

El SBTi permite a las empresas inmobiliarias fijar objetivos en dos modalidades:

• Intensidad basada en superficie: Las empresas pueden establecer metas de reducción de emisiones por metro cuadrado de superficie útil, lo que refleja mejor el rendimiento ambiental en relación con el tamaño del inmueble. Esta metodología de Desagregación Sectorial (SDA) ayuda a establecer metas vinculadas a la actividad del sector y al uso del espacio construido. Se utilizará esta metodología para la determinación de objetivos de reducción de edificios en operación, categorizados dentro de la categoría 3.13 “activos arrendados aguas abajo” dentro del alcance 3 de emisiones.

• Términos absolutos: También se pueden fijar metas absolutas para los alcances 1 y 2 a nivel compañía inmobiliaria y activos de nueva construcción, que requieren una reducción total de emisiones.

La intensidad basada en superficie es especialmente útil en el sector inmobiliario, dado que permite tener en cuenta la relación entre el uso del espacio y las emisiones. Sin embargo, muchas empresas deben considerar ambos enfoques al fijar sus metas.

Relevancia en el Contexto Europeo

El Pacto Verde Europeo y la Ley del Clima de la Unión Europea trazan un marco legislativo claro para alcanzar la neutralidad climática en 2050, con objetivos intermedios como una reducción del 55% de las emisiones para 2030. El sector inmobiliario, responsable de un tercio de las emisiones de CO_2 de la UE, es crucial para cumplir estos objetivos.
El manual del SBTi proporciona una hoja de ruta clara y basada en la ciencia para que las empresas inmobiliarias contribuyan de manera significativa a la descarbonización de la economía europea. A medida que los edificios son activos a largo plazo, las decisiones que se tomen hoy en cuanto a diseño, construcción y operación serán determinantes para lograr los objetivos climáticos en las próximas décadas.

Impacto para las Empresas Inmobiliarias

Adoptar los criterios del SBTi no solo responde a las crecientes demandas regulatorias y sociales, sino que también es una oportunidad competitiva. Los inversores y ocupantes están cada vez más enfocados en la sostenibilidad, y las empresas que lideren la transición podrán diferenciarse en el mercado. Además, el riesgo de activos varados —aquellos que pierden valor debido a cambios regulatorios o de mercado— es una preocupación creciente para el sector inmobiliario.

En resumen, el nuevo manual del SBTi ofrece una herramienta esencial para que las empresas inmobiliarias contribuyan de manera efectiva a la descarbonización. En el contexto del compromiso europeo con la neutralidad climática, este marco será clave para alcanzar los ambiciosos objetivos de sostenibilidad del continente y garantizar que el sector inmobiliario juegue su papel en la lucha contra el cambio climático.

Para mayor detalle técnico, puedes consultar la guía en: https://sciencebasedtargets.org/resources/files/SBTi-Buildings-Criteria.pdf

En Savills ofrecemos soluciones integrales en sostenibilidad y descarbonización que permiten a nuestros clientes del sector del real estate establecer objetivos de reducción de emisiones basados en la ciencia, siguiendo las directrices del SBTi. Nuestros servicios incluyen la evaluación exhaustiva de las emisiones de gases de efecto invernadero en sus edificios, la identificación de oportunidades de mejora en eficiencia energética y el desarrollo de estrategias personalizadas que faciliten una transición hacia operaciones más sostenibles. A través de un enfoque basado en datos y el uso de metodologías probadas, ayudamos a nuestros clientes a definir metas ambiciosas y alcanzables para reducir su huella de carbono, contribuyendo así a un futuro más sostenible y alineado con los compromisos globales de mitigación del cambio climático.