



CRREM: Una visión clara de los retos de la descarbonización

Dirk Brounen, Tilburg University*

Durante la primavera de 2017, un pequeño grupo de investigadores europeos unieron sus conocimientos y esfuerzos para desmitificar el rompecabezas del carbono que estaba acechando al mercado inmobiliario europeo. Siendo responsable de más del 30% de las emisiones anuales de carbono de Europa, estaba claro que, en cualquier tratado sobre el clima, las ambiciones inmobiliarias de reducir su huella de carbono serían imperativas. Sin embargo, hasta ahora se han hecho pocos esfuerzos para traducir los objetivos de los acuerdos políticos a largo plazo en indicaciones claras sobre como intervenir para reducir el cambio climático a nivel individual, de forma que sean vinculantes para las partes interesadas que son quien deberán hacerlo. A largo plazo, todos esperan que los acuerdos políticos consigan sus objetivos, pero, sin unas guías concretas, el día a día hará que muchos de los individuos y empresas clave en este proceso retrasen los esfuerzos para la reducción de las emisiones de carbono hasta que no se hagan efectivas normas estrictas que obliguen a ello.

Hoy, casi cuatro años después, este equipo de investigadores europeos ha tenido éxito en su plan. Gracias a la generosa financiación de la Comisión Europea, el Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) es un hecho. El CRREM está ahora disponible gratuitamente para todos los profesionales inmobiliarios europeos interesados en su propia estrategia de carbono. En este artículo, les ofreceré un breve resumen de lo que CRREM les ofrece. Los detalles completos, los videos instructivos y una descarga gratuita de la herramienta están disponibles en www.crrem.eu. Además, se puede acceder a la información básica a nivel global (otros países y sectores inmobiliarios) a través de www.crrem.org.

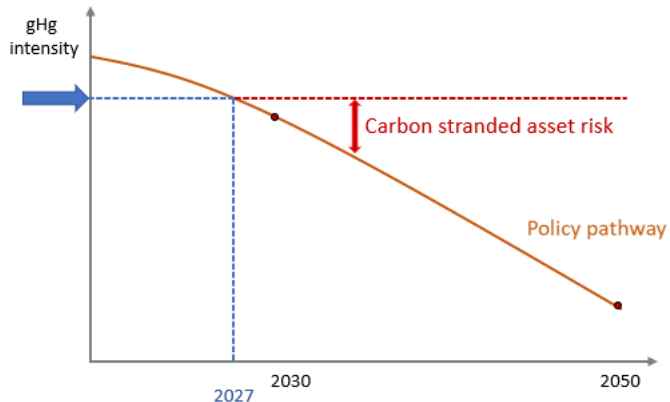
El equipo de investigación de CRREM

Como se ha dicho, el CRREM es un proyecto de investigación financiado por la UE. Se concedieron fondos en 2017 para el desarrollo de una herramienta holística y fácil de usar, con la que los inversores inmobiliarios europeos pudiesen evaluar y simular la exposición al riesgo de carbono de sus activos inmobiliarios. El equipo del CRREM está formado por investigadores de la Escuela de Negocios TIAS (Universidad de Tilburg), la Universidad del Ulster, la Universidad de Alicante, el GRESB y el IIO. Todos ellos forman una elegante combinación de rigor académico y conocimientos prácticos. Durante los primeros 18 meses del proyecto, se desarrolló el modelo CRREM subyacente y la herramienta correspondiente, y en febrero de 2019 se lanzó la primera versión beta de la herramienta CRREM. Durante esta primera fase del proyecto, el equipo de investigación hizo buen uso de todas las aportaciones y comentarios de un panel de inversores europeos que han colaborado en el proceso monitorizando los avances. De hecho, 26 inversores e instituciones diferentes han ayudado al desarrollo de la herramienta CRREM, tanto a través de probar y ajustar la configuración de la herramienta como aportando información, para asegurar que el producto final cumpliera con sus estándares.



El modelo CRREM

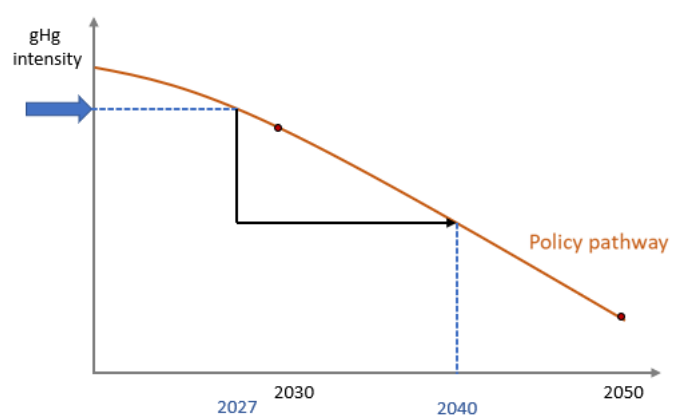
El modelo que CRREM desarrolló para evaluar la exposición al riesgo de carbono actual y futuro es simple e intuitivo. Como se muestra en el cuadro siguiente, el modelo CRREM comienza ofreciendo la vía normativa existente. Esta ‘vía de política’ agrupa todos los futuros estándares de intensidad de



gHg (gases de efecto invernadero) sumando las máximas cantidades de emisiones permitidas a la industria inmobiliaria en su mercado doméstico, que implican una reducción sustancial (y progresiva) de las emisiones. En otras palabras, los objetivos globales agregados de ahorro de carbono del 80% para el año 2050 para Europa en su conjunto, se han calculado y se han traducido en ‘trayectorias’ (policy pathways) que miden los máximos de emisiones permitidas en cada período, y que conforman el hito relevante para cada país y para cada submercado inmobiliario en

él. A continuación, el modelo CRREM permite posicionar la actual intensidad de emisiones de gHg de un activo inmobiliario relativo a la trayectoria y, por lo tanto, le ayuda a evaluar el plazo durante el cual la propiedad se alinea, o cumple, con las futuras normas de política. En el ejemplo de la izquierda, la propiedad en concreto (marcada con la flecha azul) cruzará el máximo de emisiones que impone los acuerdos políticos, en el año 2027. En otras palabras, dejando la propiedad como está, sin inversiones que mejoren su eficiencia energética, la propiedad se enfrentará a un riesgo de convertirse en stranded asset, o activo energéticamente obsoleto por emisión excesiva de CO₂. Este riesgo aumenta a medida que las normativas para cumplir el máximo de emisiones se hacen más estrictas con el paso del tiempo, y del calentamiento global. Este riesgo eventualmente erosionará el valor actual y las futuras valoraciones de la propiedad al no cumplir con los estándares. Esto hará que su activo se vuelva lentamente obsoleto ya que la propiedad se enfrentará a costes crecientes, los inquilinos perderán su interés y/o los gobiernos comenzarán a imponer sanciones o fijarán mayores impuestos.

La herramienta de CRREM ayuda a cuantificar la futura exposición a esta nueva fuente de riesgo por emisiones excesivas de carbono. Además, también le ayuda a simular acciones con las que puede mitigar o reducir esta exposición al riesgo. En el diagrama de la derecha, se observa el efecto derivado de acometer una profunda adaptación de la propiedad (invirtiendo en eficiencia energética en el edificio), que se lleva a cabo en 2027 y que reduce en gran medida la intensidad de emisiones de gases de efecto invernadero (GHG).



Dentro de la herramienta, se ofrece una visión general tanto del impacto de carbono como del impacto financiero de estas adaptaciones, lo que ayuda a optimizar el tiempo y la intensidad de los recursos utilizados desde el punto de vista económico, lo que apoya las decisiones de inversión futuras.



La herramienta de cálculo CRREM

La herramienta CRREM está disponible para todos aquellos que deseen conocer con mayor detalle los efectos de abordar nuevas y ambiciosas estrategias de carbono. La herramienta es de código abierto y gratuita. Puede instalarla gratuitamente, y es posible conocer todas las funciones y el cálculo subyacente. Para su comodidad, la herramienta se proporciona con ajustes estándar y entrada automatizada, pero puede ser sobrescrita en casi todos los aspectos con información propia de los activos en la cartera de inversión de cada compañía o fondo. De esta manera, se puede calcular el análisis particularizado de las emisiones de efecto invernadero y llevar a cabo un análisis específico de los efectos de la reducción del carbono emitido.

En la página web del CRREM (www.crrem.eu), encontrará tutoriales en vídeo y medios para ponerse en contacto con los promotores de la idea en caso de que necesite ayuda. Esperamos que disfrute usando la herramienta, y que aprecie los resultados y los conocimientos que produce.

Dirk Brounen, Tilburg University.

*Traducido por Paloma Taltavull, Universidad de Alicante

