Carlos Magariños
(*) Chairman de la compañía de inversiones Global Business Development Network, LLC.

opinión

Mercados de carbono y real estate

El impacto de la construcción en el medioambiente es cada vez más intenso y la tendencia actual se orienta a buscar la reducción de las emisiones de los edificios. Las nuevas oportunidades de los mercados de carbono y la "construcción verde".

Con UD$4,7 billones, la industria de la construcción constituye el 10,8% del PBI mundial. En la mayor parte de los países emplea directamente entre el 5% y el 10% de la fuerza de trabajo y consume entre el 30% y el 40% de la energía mundial, 3 millones de tn de materias primas al año —aproximadamente entre el 40% y el 50% de los recursos mundiales totales—, en tanto que su entorno es responsable de aproximadamente el 20% del consumo mundial de agua y de la extracción de una cuarta parte de la madera.

Entre 1970 y 1990, las emisiones directas de edificios crecieron el 26%. Tan sólo en la Unión Europea el 41% de la energía en esa región es por ellos usada, contra el 33% del transporte y el 26% de la industria.

Con este escenario, el impacto del sector en el medioambiente se torna evidente. El 42% del CO2 generado por el ser humano es atribuible a los servicios de energía consumida en los edificios y la cantidad de CO2 emitida por las construcciones representa la cuarta parte del total de las emisiones mundiales.
Ello nos lleva a la siguiente reflexión: con un modesto precio del carbono a menos de UD$20 por tn equivalente de CO2 los edificios podrían reducir las emisiones en más de 5 GT de CO2 equivalentes por año; una reducción tres veces mayor que cualquier otro sector. Esta probabilidad arroja algunas certidumbres sobre el futuro acerca de los mercados de carbono y las inversiones en "edificios verdes": se estima que la mitad de los nuevos proyectos globales de construcción comercial se planifiquen bajo esa modalidad. Si bien, en la actualidad, los mercados de carbonos poseen mecanismos limitados para la participación del real estate, las oportunidades existen: verbigracia, las empresas dedicadas a "edificios verdes" en Asia se espera crezcan del 36% actual al 73% en 2013. Otro dato alentador: mientras en 2003 sólo el 24% de las empresas de construcción en el mundo habían participado en "construcción verde", para 2013 se espera que el 94% de las empresas esté involucrado, con más de la mitad dedicada en gran medida o exclusivamente a "edificios verdes".
Muchas son las bondades de estos desarrollos. Se destaca su matriz de consumo energético eficaz, con reducción de las emisiones de CO2 del 35%, entre el 50% y el 90% de la producción de residuos, y entre el 30% y el 50% del uso del agua.
El Protocolo de Kyoto, en vigor desde febrero de 2005, establece la reducción, para el período 2008-2012, de la emisión de GEI (gases de efecto invernadero) en al menos un 5,2%, respecto de los niveles de emisiones de 1990. Ello permite que las naciones industrializadas puedan invertir en proyectos de reducción de emisiones en países en vías de desarrollo. Asimismo, las reducciones de emisiones pueden ser cuantificadas y vendidas a los países industrializados firmantes del acuerdo con compromisos de reducción.
En el caso de los bonos de carbono aplicados al real estate, en consecuencia, es de esperar que dicho mercado crezca, generando valiosas oportunidades. Pero para ello será necesario realizar ciertas intervenciones desde los gobiernos. Entre ellas: establecer un precio al carbón mediante impuestos o regulaciones; contar con políticas tecnológicas que apoyen las innovaciones en la reducción de emisiones de CO2; promocionar políticas y programas dirigidos a la mitigación de CO2; y proveer incentivos financieros para ayudar a las empresas a asignar capital para el plan de eficiencia energética.

Mientras en 2003 sólo el 24% de las empresas de construcción habían participado en "construcción verde", para 2013 se espera que el 94% de las empresas desarrolle "edificios verdes".