

hub sustentabilidad.com

Oferta inmobiliaria sustentable (Nº de proyectos)

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	
Atributos generales	Energéticamente eficiente (subjetivo)	6	17	20	28	49	46	42
	Sostenible (subjetivo)	0	1	2	4	8	8	8
	Ecológico (subjetivo)	2	4	4	10	17	21	21
Aislación	Doble vidrioado	23	38	30	36	51	74	105
	Aislación térmica	7	11	14	13	15	17	17
	Certificación energética	0	0	0	0	1	2	4
	Iluminación natural	30	36	31	23	28	26	29
Iluminación	Solar térmico	4	18	18	18	50	58	57
	Solar fotovoltaico	0	0	0	0	0	4	7
	Artefactos eficientes y ahorro de agua	0	0	0	0	8	12	14
Agua	Jardines y sistemas de riego eficientes	0	0	0	0	0	1	2
	Estacionamiento de bicicletas	5	6	8	3	5	12	18
Otros	Infraestructura para reciclaje	1	0	2	1	3	5	9
	Total de proyectos	468	598	494	448	486	467	470

FUENTE: Facultad de Arquitectura U.C.

PULSO

Hasta en un 15% pueden subir los precios de un departamento gracias a elementos como termo panel, iluminación led, sistemas de eficiencia energética, paneles solares e incluso, estacionamientos para bicicletas, según un estudio realizado por la Escuela de la Arquitectura de la Universidad Católica.

Los atributos sustentables llegan al mercado inmobiliario

Un reportaje de DANIEL FAJARDO C.

LA EFICIENCIA energética, sistemas de reciclaje y prácticas de sustentabilidad, en general, son atributos cada vez más demandados por quienes eligen una nueva vivienda y de a poco, la oferta inmobiliaria se está preocupando por estas exigencias de los consumidores.

Pero al no haber aún una aplicación masiva de sistemas de certificación energética o de sustentabilidad, los usuarios no tienen muchas veces las herramientas para discernir el real aporte que estos elementos pueden representar tanto en términos técnicos (energético-ambientales), como de valorización de su propiedad.

Justamente, un profesor de la Escuela de Arquitectura de la Universidad Católica de Chile, junto a un equipo de investigación, decidió que era hora de estudiar en profundidad la relación entre elementos sustentables de una vivienda y cómo estos afectan la oferta y la demanda del mercado inmobiliario Y mediante un proyecto Fondecyt, titulado como "Análisis y posicionamiento de los atributos de eficiencia energética y sustentabilidad en el mercado inmobiliario residencial de Santiago", la investigación arrojó que los precios de los departamentos pueden aumentar hasta en un 15% en ciertos segmen-



● **¿Qué ha pasado?** Según un estudio inédito, los atributos sustentables de los departamentos en Santiago, están comenzando a influir en el precio y en la decisión de compra.

● **¿Por qué ha pasado?** A medida que la población está más informada de la importancia de la sustentabilidad y eficiencia energética, sumado al costo de la energía, las inmobiliarias deberán incluir este factor entre sus argumentos de venta.

● **¿Cómo me puede afectar?** Existe la posibilidad que en ciertos rangos de precios y sectores de Santiago, los departamentos suban de precio debido a sus atributos sustentables o bien, se incorporen mucho más estos elementos dentro de la oferta.



FOTO: ALEJANDRA BELLOCVA

tos, gracias a poseer elementos que ayuden a la sustentabilidad.

Los datos fueron recogidos por la oferta inmobiliaria de departamentos del sitio web Portalinmobiliario.com, evaluando una serie de características sustentables (ver gráficos) y cómo éstas influyen en el precio, durante los últimos siete años. Además, se tomó como base una serie de tendencias en otros países y una serie de estudios relacionados desarrollados en Chile.

"Un tema clave es tratar de establecer de qué forma las inmobiliarias posicionan las características sustentables como atributos relevantes y por otro lado, cómo los consumidores están dispuestos a pagar más por dichos atributos. O sea, la importancia del valor agregado que le dan los elementos

El doble vidrioado tiene 2% en el rango de los departamentos de UF1.000 a 1.500 y con un 27% entre UF5.000 y 8.000.

Paneles fotovoltaicos riego eficiente y sistemas de reciclaje no son significativos para explicar el precio.

Informe Semanal



orientados al sustentabilidad”, comenta el arquitecto Felipe Encinas, quien lideró la investigación.

Conclusiones

Por ejemplo, el uso de doble vidrioado (termo panel) en ventanas ha aumentado desde un 5% de la oferta inmobiliaria en el 2007, hasta un 22% en el 2013. Al mismo tiempo, los paneles solares térmicos (para agua caliente sanitaria) aumentaron de 1% a 12%, mientras que el led lo hizo del 0,4% al 5%. “Claramente, esto habla de un importante y creciente interés en la incorporación de estos atributos”, explica Encinas.

Sin embargo, el académico y doctor en arquitectura agrega que el posicionamiento de estos atributos no es parajo, si lo observamos en los distintos rangos de precios. El doble vidrioado aparece con un 2% en el rango de los departamentos de UF 1.000 - 1.500 y con un 27% entre UF5.000 - 8.000. Por el contrario, para estos mismos rangos de precios, los paneles solares térmicos aparecen con un 10% y un 5% respectivamente (inviértiéndose la relación). “Se pudo observar que efectivamente, algunos de los atributos de eficiencia energética y sustentabilidad que el mercado está ofreciendo actualmente, son capaces de agregar valor al producto inmobiliario, expresándose en un

¿Avestruces o activistas?

●●● El estudio definió además ciertos “perfiles” de compradores según el grado de importancia que le dan a los atributos sustentables. Por ejemplo, respecto a las necesidades comunitarias, están los “seguidores”, dispuestos a contribuir si les explican por qué es importante la sustentabilidad. Son principalmente de sectores socioeconómicos medios y predominan las mujeres. Los “activistas”, en cambio, son de niveles socio-

económicos más altos y proactivos. Respecto a los objetivos individuales, se encuentra el grupo de los “avestruces”, que no gastan en atributos sustentables, no se sienten responsables y pertenecen a sectores económicos más bajos. También están los “pragmáticos”, en su mayoría hombres. Ellos están dispuestos si les explican el “cómo” y el mensaje hacia ellos debe indicar claramente el costo-efectivo.

aumento de sus precios”, apunta Encinas.

Decisión de compra

Según el estudio, elementos como el doble vidrioado en ventanas, iluminación eficiente, paneles solares térmicos y artefactos eficientes para el ahorro de agua, influyen efectivamente en el precio, expresado en UF/m². Por el contrario, los atributos de paneles solares fotovoltaicos (para la generación de electricidad), jardines con riego eficiente, estacionamiento para bicicletas e infraestructura para reciclaje no aparecieron como estadísticamente significativos para explicar el precio.

“En el caso de una lechuga, existen las orgánicas y las normales. La gente está acostumbrada a pagar más por las primeras. Pero el mercado inmobiliario esto es mucho más complejo, ya que son muchas cosas las que influyen en la decisión de compra. Por ejemplo, claramente la influencia de estos factores están son claras en un segmento más educado y comprometido con el medioambiente. Pero principalmente, es clave en los sectores medios, donde el ahorro de energía y servicios es importante en el presupuesto. En sectores más altos, el tema no influye mucho”, concluye Encinas.●



1ER ENCUENTRO NACIONAL DE RSE Y PRIMERA INFANCIA: “EN CHILE HOY: PRIMERA INFANCIA, PRIMERA PRIORIDAD”

Con la participación de Ximena Rincón, Ministra Secretaria General de la Presidencia; Claudia Pascual, Ministra Directora Sernam y Marcela Labraña, Directora Nacional de Sename, Ignacio Larraechea de Acción y Catalina Estévez de Educación 2020, se llevó a cabo el Primer Encuentro Nacional de RSE y Primera Infancia, donde se discutió sobre la importancia de posicionar a la Primera Infancia como una prioridad. “Unidos por la Primera Infancia” fue creado en 2012 y cuenta con el apoyo de un consejo consultivo internacional integrado por Unicef, OEA, OEI y OREALC/UNESCO Santiago, y tiene por objetivo recoger la visión del sector privado, tercer sector y sector público para hacer propuestas en torno a políticas sobre primera infancia.

El encuentro es impulsado por los integrantes de Unidos por la Primera Infancia (UPI), agrupación formada por las empresas Unilever, Arauco, Santillana, Sodimac, Telefónica, United Way Chile, Ultramar, Fundación Ilumina y Fundación Integra, a cargo de la Secretaría Ejecutiva.



Salas Cuna y Jardines Infantiles



LO QUE SE APRENDE EN LOS PRIMEROS AÑOS ES PARA TODA LA VIDA...