

La construcción sostenible en las inversiones inmobiliarias

Jaime Monzó, director de Gestión de Proyectos; Paula Piera, directora asociada de Relación con Inversores & ESG; y Alejandro del Hoyo, asociado senior de Gestión de Proyectos, Meridia.

Resumen

La construcción sostenible ha adquirido un papel clave en el sector inmobiliario como respuesta al cambio climático y a las demandas de eficiencia energética. Este artículo presenta la estrategia de Meridia, gestora de inversión alternativa, en la transformación de activos mediante su enfoque "Brown to Green", que convierte propiedades obsoletas en inmuebles sostenibles. Se analizan tres casos destacados como ejemplos: una nave logística en desarrollo, un edificio de oficinas rehabilitado y una cartera de campings transformada bajo criterios ESG. El texto destaca los beneficios operativos, financieros y sociales de la sostenibilidad en la inversión inmobiliaria, así como su impacto positivo en la liquidez y competitividad de los activos.

La experiencia de Meridia ilustra cómo integrar los principios ESG puede generar valor a largo plazo y posicionar favorablemente a los promotores en el mercado actual.

Abstract

Sustainable construction has taken on a key role in the Real Estate sector as a response to climate change and energy efficiency demands. This article presents the strategy of Meridia, an alternative investment management entity, in transforming assets through its "Brown to Green" approach, which converts obsolete properties into sustainable properties. Three prominent case studies are analyzed: a logistics warehouse under development, a renovated office building, and a campsite portfolio transformed under ESG criteria. The article highlights the operational, financial, and social benefits of sustainability in Real Estate investment, as well as its positive impact on asset liquidity and competitiveness.

Meridia's experience illustrates how integrating ESG principles can generate long-term value and position Real Estate developers favorably in today's market.

- 01** **Introducción**
- 02** **Casos de éxito y adaptabilidad a distintos tipos de activos**
- 03** **Beneficios y razones para impulsar la sostenibilidad en el sector: el caso de Meridia**
- 04** **Conclusiones**

1. Introducción

La construcción sostenible se ha convertido en una prioridad ineludible para el sector inmobiliario, impulsada por la creciente preocupación global y por la necesidad de mitigar los efectos del cambio climático y de optimizar el uso de los recursos naturales. A escala internacional, diversos organismos han establecido pautas y objetivos para encauzar la actividad económica hacia modelos más responsables. Entre ellos, sobresalen los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de la Agenda 2030 de Naciones Unidas, que promueven la creación de ciudades y comunidades sostenibles (ODS 11) y la acción por el clima (ODS 13). Por su parte, el Acuerdo de París, adoptado en la Convención Marco de las Naciones Unidas sobre el Cambio Climático, exige a los países firmantes la puesta en marcha de medidas para limitar el calentamiento global muy por debajo de los 2°C.

En línea con estos compromisos, el *Global Status Report for Buildings and Construction* del Programa de Naciones Unidas para el Medio Ambiente (UNEP) subraya el peso que la edificación tiene sobre el consumo energético y las emisiones de dióxido de carbono (CO₂), situándolo en torno al 37% de las emisiones globales relacionadas con la energía. Esta situación ha llevado a **que los promotores, inversores y usuarios finales se muestren cada vez más interesados en inmuebles con estándares sostenibles, que reduzcan el impacto ambiental y a su vez mejoren su eficiencia y productividad.**

En este contexto, **han surgido múltiples sellos y certificaciones para avalar los esfuerzos de sostenibilidad en la construcción**, como LEED (*Leadership in Energy and Environmental Design*), impulsada por el U.S. Green Building Council (USGBC) y centrada en la eficiencia energética, el uso racional del agua y la calidad ambiental interior, entre otros criterios. Por su parte, BREEAM (*Building Research Establishment Environmental Assessment Method*), de amplio reconocimiento en Europa, se distingue por un enfoque integral en la evaluación del ciclo de vida de los edificios, y

WELL, se focaliza en la salud y el bienestar de los ocupantes. Además, en España, la adaptación y evolución de la regulación, como el Código Técnico de la Edificación (CTE), con especial énfasis en la sección de Ahorro de Energía (DB-HE), contribuye a la creación de un marco legal propicio para la edificación sostenible.

2. Casos de éxito y adaptabilidad a distintos tipos de activos

Una de las claves de la construcción sostenible radica en la **transformación de activos inmobiliarios obsoletos para adaptarlos a estándares modernos de eficiencia y responsabilidad medioambiental**. Meridia, gestora de inversión alternativa, describe esta estrategia como “Brown to Green”, que consiste en adquirir activos que necesiten un reposicionamiento integral, darles una segunda vida a través de la reforma y optimización de sus sistemas energéticos y ambientales, y posteriormente alquilarlos con vistas a su futura venta. Con este enfoque, Meridia no solo evita la obsolescencia de edificios e instalaciones, sino que impulsa la descarbonización y la generación de valor sostenible a lo largo del ciclo de inversión.

A continuación, se presentan tres casos de éxito que ilustran cómo la construcción sostenible se adapta con solvencia a diferentes tipologías de activos.

Project Xamenes: nave industrial en desarrollo.

En el sector logístico, la sostenibilidad también se perfila como una palanca de valor. El proyecto Xamenes (en Barcelona), aún en sus etapas iniciales, está **concebido para aspirar a la calificación BREEAM “Excepcional”**, el nivel más alto de exigencia en esta certificación.

De acuerdo con datos del reporte de BREEAM en el mercado español para 2024, únicamente 34 proyectos en España (alrededor del 1,7%) alcanzan la categoría de “excepcional” y, en

concreto, solamente 7 proyectos en el sector logístico (0,35%) lo han conseguido. Por ello, Xamenes representa un caso particularmente ambicioso de implementación en España.

El desarrollo prevé incorporar un diseño integrado, un análisis termográfico de la envolvente y commissioning periódico de las instalaciones (verificación de cumplimiento de determinados objetivos y criterios), con el fin de **garantizar un rendimiento energético y una calidad ambiental interior óptima**. También se proyecta la instalación de iluminación LED, simulaciones lumínicas y un sistema de gestión energética (BMS) para monitorizar consumos. Asimismo, se contempla la adopción de medidas específicas para controlar la calidad del aire (con mediciones de compuestos orgánicos volátiles (COV)) y maximizar el confort mediante modelados térmicos. En la esfera de recursos, se prevé el uso de aparatos sanitarios de bajo caudal, un riego eficiente, materiales con baja huella de carbono y un plan de gestión de residuos.

Aunque el proyecto está aún en fase de desarrollo, su enfoque integral apunta a convertir Xamenes en un referente de responsabilidad y desempeño sostenible dentro de un sector históricamente intensivo en recursos.

Figura 1 – Imagen de instalaciones del proyecto Xamenes



Fuente: Meridia

Oficinas: Project Midtown.

El potencial de la construcción sostenible se evidencia de forma clara en proyectos como el edificio de oficinas Project Midtown, en

Barcelona, cuya rehabilitación culminó en la **certificación LEED Platino**. Desde el inicio, el objetivo fue reducir el impacto ambiental y optimizar el confort de los ocupantes. Para lograrlo, se efectuaron simulaciones energéticas, comparando el rendimiento del proyecto con un edificio base alcanzando un **ahorro total del 27,8% en costes energéticos respecto al edificio de referencia**. Además, se integraron fuentes de energía renovable en el edificio, representando un 11,7% del coste energético total, contribuyendo así significativamente a la reducción de la huella de carbono. **El proceso de *commissioning* resultó esencial para verificar y ajustar los sistemas mecánicos, eléctricos y de energías renovables, garantizando su máxima eficacia y alineación con los estándares de sostenibilidad.**

Otro elemento destacado fue la **simulación de iluminación natural, que permitió asegurar que más de la mitad de la superficie** ocupada recibiera iluminación suficiente, alcanzando que el 75,9% de las áreas regularmente ocupadas dispusieran de vistas exteriores de calidad. Esta medida no solo reduce la dependencia de la iluminación artificial, sino que también crea un entorno interior más saludable y confortable. Además, en materia de gestión de recursos, **el edificio se distingue por reutilizar un 98,9% de materiales existentes durante el proceso de rehabilitación**. De igual manera, la incorporación en cubierta de un sistema para la recogida de aguas pluviales permite su reutilización para riego, logrando una reducción del consumo de agua del 54% en exteriores y del 41,9% en interiores frente a la línea base.

En conjunto, estas intervenciones demuestran cómo una orientación decidida hacia la sostenibilidad, reflejada en el LEED Platino, puede incrementar la eficiencia operativa y, al mismo tiempo, reforzar el atractivo de un inmueble para inquilinos comprometidos con

prácticas responsables y su posicionamiento en el mercado inmobiliario.

Ejemplos recientes de requisitos planteados por inquilinos a Meridia incluyen la exigencia de que toda la iluminación sea LED, la reutilización del agua pluvial, la contratación de suministro eléctrico con un 100% de energía verde y la incorporación de espacios colaborativos; todos ellos criterios vinculados a la construcción sostenible.

Cartera de Campings

Meridia gestiona una cartera de 15 campings dentro de un vehículo específico: MGP. El objetivo de MGP es **transformar los tradicionales negocios de explotación de campings en alojamientos al aire libre modernos, con un diseño vanguardista e integrados con el medioambiente**. El 100% del patrimonio del Fondo estará destinado a inversiones alineadas con criterios medioambientales o sociales, asegurando que cada inversión contribuya activamente a los objetivos de sostenibilidad promovidos por el fondo de inversión. El vehículo está clasificado como Artículo 8 bajo la normativa europea SFDR (de Divulgación de Finanzas Sostenibles).

Los campings incorporan la certificación BREEAM En Uso, que se ha convertido en un referente de la transición hacia la construcción sostenible, evidenciando que este enfoque no se limita a edificios de oficinas o grandes complejos industriales. A diferencia de las certificaciones centradas en obra nueva, BREEAM En Uso evalúa y mejora el rendimiento de edificios o instalaciones en operación, teniendo en cuenta tanto su rendimiento físico y energético como la gestión diaria y la relación con los usuarios.

En MGP, uno de los cambios más significativos radica en la forma de abordar el bienestar de los visitantes: los espacios se diseñan para

optimizar la luz natural, proteger frente al deslumbramiento y garantizar la accesibilidad, lo cual aporta un entorno más confortable y adaptable a diferentes necesidades. Al mismo tiempo, **la sustitución de equipos de combustión por sistemas de aerotermia en la climatización y la producción de agua caliente reduce las emisiones al igual que la integración de paneles fotovoltaicos**, cuya generación de energía limpia ayuda a cubrir parte de la demanda energética, pero también a reducir significativamente la huella de carbono. El fomento de la movilidad peatonal y la instalación de puntos de recarga para vehículos eléctricos reafirma el compromiso con las soluciones energéticas de bajo impacto.

Por otro lado, el énfasis en la gestión eficiente de recursos y la protección del entorno evidencia la importancia de estos cambios para la sostenibilidad global. Meridia apuesta por **soluciones con materiales reciclados y alojamientos ligeros que facilitan su adaptación en distintas fases del proyecto, minimizando la generación de residuos y garantizando un ciclo de vida más responsable**. Asimismo, la protección de zonas verdes y la adopción de pavimentos permeables contribuyen a la resiliencia frente a riesgos naturales como las inundaciones.

De esta manera, los campings con BREEAM En Uso se posicionan como un referente de la transición hacia la construcción sostenible en el sector turístico, al combinar la eficiencia energética, la reducción de emisiones, la conservación del entorno y la biodiversidad local. Se demuestra así que la sostenibilidad puede aplicarse con éxito a entornos de gran extensión, respetando las necesidades de los usuarios y aportando un valor diferencial al destino.

Figura 2 – Imagen de uno de los campings que incorpora la certificación **BREEAM En Uso**



Fuente: Meridia

3. Beneficios y razones para impulsar la sostenibilidad en el sector: el caso de Meridia

La adopción de criterios ESG (*environmental, social and governance*) se ha convertido en un factor determinante para el desarrollo de la construcción sostenible y la promoción inmobiliaria en general. En el caso de Meridia, su compromiso con la sostenibilidad se respalda en alineamientos internacionales como GRESB (*Global Real Estate Sustainability Benchmark*), la directiva SFDR y la Taxonomía de la Unión Europea, tal como refleja su ESG Report 2024 (Meridia, 2024). Además, la firma es signataria de los Principios de Inversión Responsable (PRI), en los que ostenta la máxima calificación de 5 estrellas, subrayando su liderazgo en el desarrollo de estrategias sostenibles.

Este conjunto de directrices no solo responde a la urgencia de mitigar los efectos del cambio

climático, sino que también incorpora estrategias para mejorar la eficiencia operativa, la resiliencia y la capacidad de atraer capital.

Desde la perspectiva del mercado, **la construcción sostenible, además de disminuir la huella de carbono y promover la eficiencia energética, incrementa el valor de los activos por varios motivos.** En primer lugar, inquilinos y operadores demandan cada vez más edificaciones con certificaciones ambientales como LEED o BREEAM, valorando los beneficios en salud, confort y ahorro de costes a largo plazo. En segundo lugar, los inversores orientan sus carteras hacia proyectos con un sólido desempeño ESG, al considerarlos más seguros y con perspectivas de revalorización elevadas. Este enfoque se traduce en mayor liquidez: los inmuebles sostenibles suelen venderse con mayor rapidez y en condiciones más favorables, reforzando su competitividad en el mercado.

Además, los inversores institucionales desempeñan un papel clave en la transformación del sector, ya que cada vez más orientan sus estrategias hacia activos con altos estándares de sostenibilidad. En Meridia constatamos que nuestros inversores institucionales (*LPs*) no solo buscan rentabilidad financiera, sino que también exigen que sus inversiones generen un impacto positivo y cumplan con criterios ESG. De hecho, muchos de los inversores que aportan capital a nuestros fondos establecen cláusulas específicas de sostenibilidad como condición indispensable para comprometer su inversión.

En este contexto, la financiación tiene un papel esencial, ya que **no solo el capital, sino también la deuda, presta cada vez más atención a los criterios ESG y, por tanto, a la construcción sostenible.** Tanto las instituciones financieras como los emisores de deuda exigen estándares de sostenibilidad más estrictos en sus análisis de inversión, impulsando así la adopción de

estrategias responsables en el sector inmobiliario.

Esta tendencia se traduce en un creciente interés por proyectos que integren certificaciones ambientales, estrategias de descarbonización y principios de construcción sostenible.

¿Cómo valora el mercado la construcción sostenible? La clave de la liquidez

La experiencia de Meridia y de otros actores del sector revela que **los inmuebles con certificaciones ambientales suelen encontrar compradores más rápido y en mejores condiciones.**

El último informe *Savills Spotlight Green Buildings Office Market 2023* K aporta datos para entender cómo la sostenibilidad incide en la dinámica de liquidez y rentabilidad de los activos (Savills, 2023). La ciudad de Madrid cuenta con aproximadamente 3,8 millones de m² de oficinas certificados bajo sellos como BREEAM y LEED, lo que supone un 27% del total del mercado de oficinas. Este segmento de edificios sostenibles se caracteriza, además, por operaciones de mayor envergadura y rentas más elevadas: en 2023, el tamaño medio de las operaciones en edificios verdes se situó en 1.053 m², es decir, un 49% superior a los 707 m² de los inmuebles sin certificación. Asimismo, la renta media de cierre en edificios sostenibles llegó a 21,81 €/m²/mes, lo que representa un 24% más que los 17,53 €/m²/mes de los edificios convencionales. Cabe destacar que cuatro de las cinco operaciones corporativas más voluminosas en ese año tuvieron lugar en edificios con reconocimientos medioambientales.

En el caso de Barcelona, la superficie de oficinas con certificación sostenible asciende a 1,7 millones de m², representando un 26% del total del mercado. En el centro de la ciudad, la

diferencia de rentas entre edificios verdes y no certificados es considerable, llegando los primeros a situarse hasta un 45,5% por encima en la renta de cierre. Además, la dimensión promedio de las operaciones en inmuebles sostenibles alcanza los 975 m², aproximadamente un 42% mayor que la de los edificios sin certificación (687 m²), lo que evidencia un creciente interés de los inquilinos por ubicarse en espacios con altos estándares de eficiencia y bienestar.

Estos indicadores reflejan que **los fondos internacionales y los grandes operadores inmobiliarios buscan cada vez más activos con sellos reconocidos, tanto para evitar la obsolescencia de sus carteras como para mejorar su posición de mercado.** En enclaves como Madrid y Barcelona, contar con certificaciones LEED o BREEAM ya se ha convertido en un factor clave para atraer inquilinos corporativos y elevar la rentabilidad de los inmuebles. Asimismo, se alinean con los objetivos de entidades como CRREM (*Carbon Risk Real Estate Monitor*), que alertan del riesgo futuro de inmuebles no alineados con los principios ESG. De esta forma, la demanda de edificios con certificaciones sostenibles genera una mayor liquidez y un menor riesgo de vacancia, reforzando el posicionamiento de los promotores y propietarios que apuestan por la construcción responsable.

De hecho, el plan de descarbonización de Meridia para sus vehículos de inversión (Meridia IV, Meridia V y MGP), demuestra y ejemplifica cómo una política clara de sostenibilidad y un enfoque como “Brown to Green” traspasa la barrera de la simple modernización de un activo para integrarse de forma plena en la gestión de riesgos y mejorar la toma de decisiones, atrayendo inversores que priorizan la transparencia y la alineación con objetivos de desarrollo sostenible.

4. Conclusiones

La construcción sostenible se consolida como un eje esencial de evolución en el sector inmobiliario, al reconciliar la necesidad de reducir el impacto medioambiental con la creación de valor económico y social. Las iniciativas impulsadas por Meridia respaldadas por reportes ESG y la integración de criterios definidos por normas internacionales como SFDR, GRESB y PRI demuestran que el compromiso con la sostenibilidad aporta beneficios tangibles a lo largo de toda la cadena de valor. En un escenario donde inversores, usuarios e instituciones demandan edificios resilientes y con bajos índices de emisiones, **la construcción sostenible se erige en un elemento diferenciador que favorece la liquidez de los activos y promueve relaciones de confianza con inquilinos y stakeholders.** Lejos de ser una tendencia coyuntural, este enfoque representa un cambio estructural que anticipa riesgos, impulsa la eficiencia y satisface las expectativas de un mercado cada vez más exigente. En consecuencia, avanzar hacia la construcción sostenible no solo constituye un imperativo ético y medioambiental, sino también un sólido pilar estratégico que contribuye a la competitividad y resiliencia de los proyectos inmobiliarios a largo plazo.

La estrategia de Meridia se basa en transformar activos obsoletos en activos del futuro, como lo demuestran los numerosos proyectos de regeneración que la gestora está llevando a cabo. En este sentido, ha incrementado significativamente el número de activos con certificaciones de construcción sostenible, avanzando hacia su objetivo de certificar el 100% de la cartera bajo los estándares BREEAM, LEED y/o WELL.

Nota biográfica

Jaime Monzó

Director de Gestión de Proyectos en Meridia, donde lidera el desarrollo técnico y la transformación de activos inmobiliarios. Con más de 15 años de experiencia en el sector, ha trabajado en numerosos proyectos de rehabilitación y obra nueva. Su enfoque combina eficiencia operativa con innovación técnica, aportando valor estratégico a las inversiones inmobiliarias de la firma. Jaime Monzó es Ingeniero de Edificación por la Universitat Ramon Llull, y ha cursado el Programa de Dirección General en IESE Business School.

Paula Piera

Directora Asociada de Relación con Inversores & ESG en Meridia, donde coordina la estrategia de sostenibilidad y el cumplimiento de criterios ESG en los fondos gestionados. Ha desempeñado funciones clave en la integración de factores ambientales y sociales en la toma de decisiones de inversión, reforzando la propuesta de valor sostenible de la firma. Es licenciada y máster en Administración y Dirección de Empresas por ESADE Business School.

Alejandro del Hoyo

Asociado Senior de Gestión de Proyectos en Meridia, con responsabilidad en la planificación, ejecución y supervisión técnica del desarrollo y la transformación de activos inmobiliarios. Cuenta con una amplia trayectoria en el sector de consultoría técnica y dirección de obras, con especial foco en sostenibilidad y eficiencia energética. Ha participado en la implementación de certificaciones como LEED y BREEAM, contribuyendo activamente a la estrategia “Brown to Green” de la gestora. Es ingeniero en Energía por la Universidad Rey Juan Carlos y máster en Consultoría Inmobiliaria por Savills Aguirre Newman.

Sobre Meridia

Desde su fundación hace casi 20 años, la gestora de inversión alternativa Meridia se ha consolidado como una de las principales firmas de inversión en el sector inmobiliario en España. Con un enfoque innovador y una estrategia de inversión basada en la creación de valor, la firma ha desarrollado un sólido historial de adquisición, gestión y transformación de activos. Su compromiso con la excelencia y la sostenibilidad le ha permitido adaptarse a un mercado en constante evolución, identificando oportunidades que generan impacto positivo tanto en términos financieros como ambientales y para la comunidad.

La transformación del sector inmobiliario es un pilar fundamental de su estrategia. Meridia aporta valor a las ciudades y al sector a través de la transformación, ya sea con la renovación de activos existentes o el desarrollo de nuevos proyectos, buscando no solo mejorar la calidad y eficiencia de los espacios, sino también contribuir a un modelo de construcción más sostenible. La integración de criterios ESG en sus decisiones de inversión y desarrollo refleja su compromiso con un futuro más responsable, donde la eficiencia energética, la reducción de emisiones y el uso de materiales sostenibles son clave para un sector inmobiliario más resiliente y alineado con las necesidades actuales y futuras.

Además, el compromiso de la gestora con la sostenibilidad va más allá del impacto medioambiental y la construcción sostenible. No se enfoca en un solo eje, sino que busca mejorar el entorno en el que opera. Por ello, Meridia sigue integrando iniciativas sociales en todas sus inversiones, generando valor no solo desde la perspectiva ambiental, sino también en el ámbito social y comunitario.