

REPORTE DE TENDENCIAS FUTURAS 2026

**ESG (Ambiental, Social y Gobernanza),
Tecnología y Valuación**

Índice

1. El impacto financiero de la sostenibilidad
 2. Requerimientos de corporaciones RFP(Solicitud de Propuesta)
 3. ROI de certificación
 4. Tecnología operativa
 5. Conclusión
 6. Contacto
-

1. EL IMPACTO FINANCIERO DE LA SOSTENIBILIDAD

El mercado se bifurca

Los activos sin estándares ESG (Ambiental, Social y Gobernanza) sufren penalización.

BROWN DISCOUNT: Reducción 15–20% en valor por obsolescencia

GREEN PREMIUM: Incremento 20–25% en valor por certificación

Comparativa 10.000 m²:

Activo Obsoleto:

- Renta: USD 6,50/m²/mes
- Ocupación: 70%
- Ingresos anuales: USD 546.000
- ROI: 5–6%

Activo LEED (Liderazgo en Energía y Diseño Ambiental) Certificado:

- Renta: USD 8,00–8,50/m²/mes
- Ocupación: 95%
- Ingresos anuales: USD 912.000
- Ahorro energético: USD 25.000/año
- ROI: 12–15%

Diferencial:

+USD 366.000 anuales

2. REQUERIMIENTOS DE CORPORACIONES RFP (Solicitud de Propuesta)

Obligatorios en 2026:

Certificación: LEED (Liderazgo en Energía y Diseño Ambiental) Silver mínimo (USD 15–20k costo)

Energía Renovable: 30% mínimo (paneles o contrato)

Gestión Residuos: Programa integral con auditoría

Sistemas Incendio: Certificados NFPA (Norma Nacional de Protección contra Incendios)

Auditoría ESG (Ambiental, Social y Gobernanza): Anual verificada

3. ROI DE CERTIFICACIÓN

Inversión Típica (10.000 m²):

Auditoría inicial: USD 5.000

Mejoras estructurales: USD 150–200k

Paneles solares (30%): USD 80–100k

Sistemas ESG (Ambiental, Social y Gobernanza): USD 30–40k

Certificación: USD 15–20k

TOTAL: USD 280–360k

Retorno Anual Incremental: USD 200–250k

Payback: 14–18 meses

TIR (Tasa Interna de Retorno): 60–80% anual

4. TECNOLOGÍA OPERATIVA

Automatización Robótica:

Requiere pisos Superflat (Planimetría Especial) + T4 (Tarifa 4) potencia

Sistemas IoT (Internet de las Cosas): Sensores de iluminación, temperatura, aire

Eficiencia Energética: Meta <50 kwh/m²/año

Agua: Meta 2 m³/m²/año

Costo Total: USD 100-150k

Ahorro Anual: USD 40-60k

5. CONCLUSIÓN

ESG (Ambiental, Social y Gobernanza) No Es Opcional

Activos sin certificaciones perderán demanda corporativa.

El costo de actualización es mínimo vs. diferencial financiero.

El futuro es verde o no es.

6. CONTACTO

¿Evaluación ESG (Ambiental, Social y Gobernanza) de tu activo?

¿Modelado de ROI de certificación?

Informe preparado por DEGAL basado en estándares ESG (Ambiental, Social y Gobernanza) internacionales.

METODOLOGÍA Y FUENTES

Fuentes consultadas: Relevamientos propios, consultoras especializadas, datos oficiales, entrevistas con desarrolladores

Para consultas específicas sobre oportunidades de inversión o desarrollo de proyectos a medida, el equipo de **Degal Real Estate Industrial & Corporativo** está disponible para brindar asesoramiento personalizado.
