

# Observatorio del sector de centros y parques comerciales en España

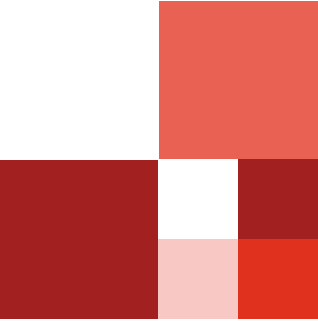
Segundo trimestre 2024



**pwc**



**APRESCO**  
Asociación de Propietarios  
de Espacios Comerciales



# Introducción

## Observatorio PwC - APRESCO

El Observatorio del sector de centros y parques comerciales, elaborado por PwC y APRESCO, nace con la ambición de convertirse en la principal fuente de información del sector en España.

Este Observatorio presenta de forma trimestral la evolución del Índice PwC-APRESCO, que refleja las magnitudes más relevantes del sector, así como un análisis del contexto macroeconómico y de los temas más candentes del sector.

El Índice PwC-APRESCO ofrece datos medios agregados del sector basados en la muestra más completa y representativa de empresas y de centros y parques comerciales existente en la actualidad, con más de 200 centros y parques comerciales y 6 millones de m<sup>2</sup> de SBA (Superficie Bruta Alquilable).



## Sobre PwC y APRESCO

El propósito de PwC es generar confianza en la sociedad y resolver problemas importantes. Somos una red de firmas presente en 151 países con más de 364.000 profesionales comprometidos en ofrecer servicios de calidad en auditoría, asesoramiento fiscal y legal, consultoría y transacciones.

[www.pwc.es](http://www.pwc.es)

La Asociación de Propietarios de Espacios Comerciales (APRESCO) agrupa a las empresas más representativas y líderes del sector de centros y parques comerciales en España, encargadas de gestionar e invertir en activos distribuidos por todo el territorio nacional.

[www.apresco.es](http://www.apresco.es)





# Índice

**04** 1. Contexto macroeconómico

**09** 2. Resultados del Índice PwC – APRESO

- a. Ventas
- b. Afluencias
- c. Tasas de ocupación

**16** 3. Zoom trimestral  
Desafíos de la nueva regulación  
medioambiental europea

**29** 4. Anexo: Metodología del Índice  
PwC - APRESO



---

# Contexto macroeconómico

1



**El segundo trimestre de 2024 ratifica la tendencia positiva** que lleva meses registrando la economía española. El impulso tanto de la demanda interna como la externa han contribuido a un **crecimiento del PIB de un 2,9% interanual**, que ha superado todas las previsiones existentes y ha hecho que las previsiones para 2024 y 2025 se revisen al alza.

**El mercado laboral también mantiene su evolución positiva.** Según la última EPA el desempleo descendió un 7,5% respecto al primer trimestre y la cifra total quedó en 2.755.300. La tasa de paro se redujo 1 punto y se situó en el 11,27%.

**La inflación (IPC) se moderó hasta el 2,2% en agosto**, frente al 2,8% de Julio y el 3,4% del T2, superando también las expectativas de los distintos analistas.

**Las ventas del comercio minorista** aumentaron en términos interanuales levemente en el segundo trimestre y repuntaron de nuevo julio, aunque en términos generales moderan su crecimiento.

La **confianza de empresarios y consumidores se mantiene al alza** en el segundo trimestre y acumula tres trimestres consecutivos de crecimiento.

Los tipos de interés continúan su descenso, que se ha acelerado en los dos últimos meses. El **Euribor cayó en agosto hasta el 3,16%** y parece que seguirá cayendo en los próximos meses. Por su parte, **el BCE redujo los tipos en su última reunión de septiembre hasta el 3,9%** gracias a los buenos datos de inflación de la UE.



**+2,9%**

PIB (T2 24 vs T2 23)



**11,3%**

Desempleo en T2 24



**+2,3%**

IPC  
(Ago 24 vs Ago23)



**+3,0%**

Índice de comercio minorista (Jul 24 vs Jul 23)



**+1,5%**

Índice de confianza empresarial (T2 24 vs T1 24)



**+7,2%**

Índice de confianza consumidor (T2 24 vs T1 24)



**3,16%**

Euribor 1 año Agosto



**3,9%**

Tipos de interés BCE Septiembre

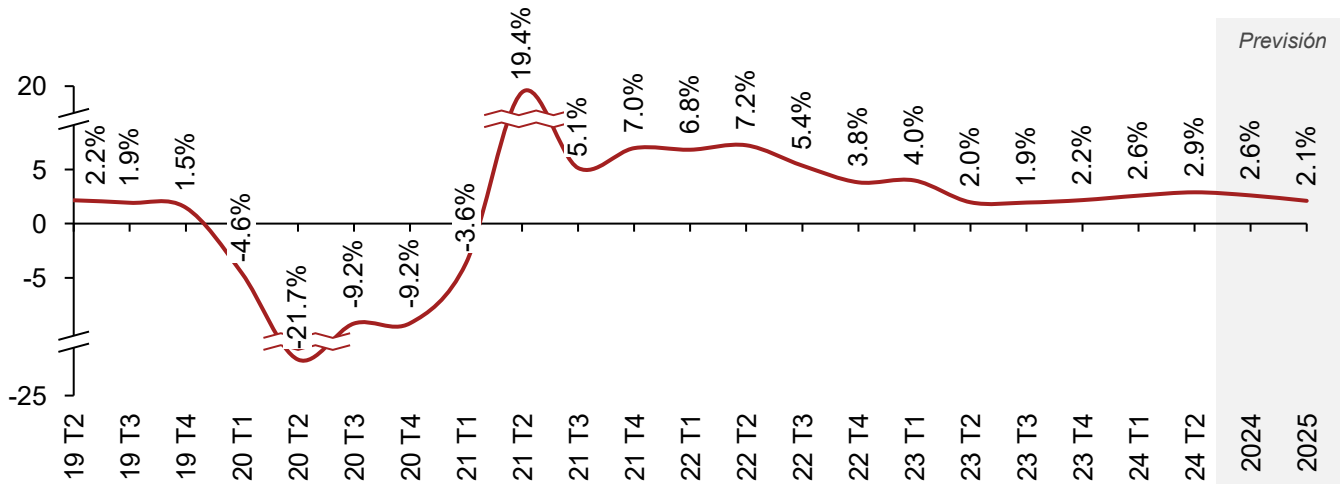


## La economía y el empleo crecen a buen ritmo un trimestre más, superando todas las previsiones



El PIB experimentó en el segundo trimestre su **mayor crecimiento (+2,9% interanual) desde el primer trimestre de 2023**, superando todas las previsiones y demostrando que la economía española está avanzando más rápido de lo pronosticado. Las previsiones para el 24 y 25 se revisan al alza y se sitúan en un crecimiento esperado del 2,6% y el 2,1% respectivamente.

### Variación trimestral interanual PIB (%)\*



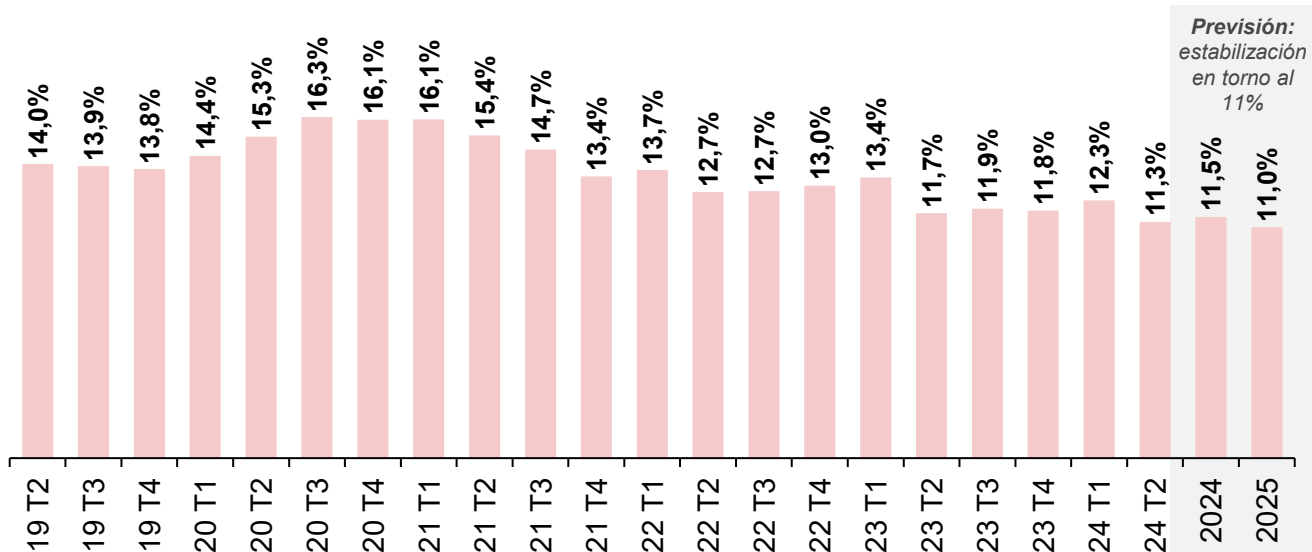
(\* Los datos del trimestre corresponden al valor del último mes de cada trimestre.

Fuente: INE, Funcas, Informe Consenso Económico y Empresarial de PwC 2º trimestre 2024, PwC



La tasa de paro en el segundo trimestre de 2024 ha alcanzado su nivel más bajo de los últimos 16 años, reduciéndose en 1 punto y situándose en el 11,27%. Las previsiones para el próximo año indican una estabilización en torno a esta cifra.

### Tasa de desempleo trimestral (EPA) (%)



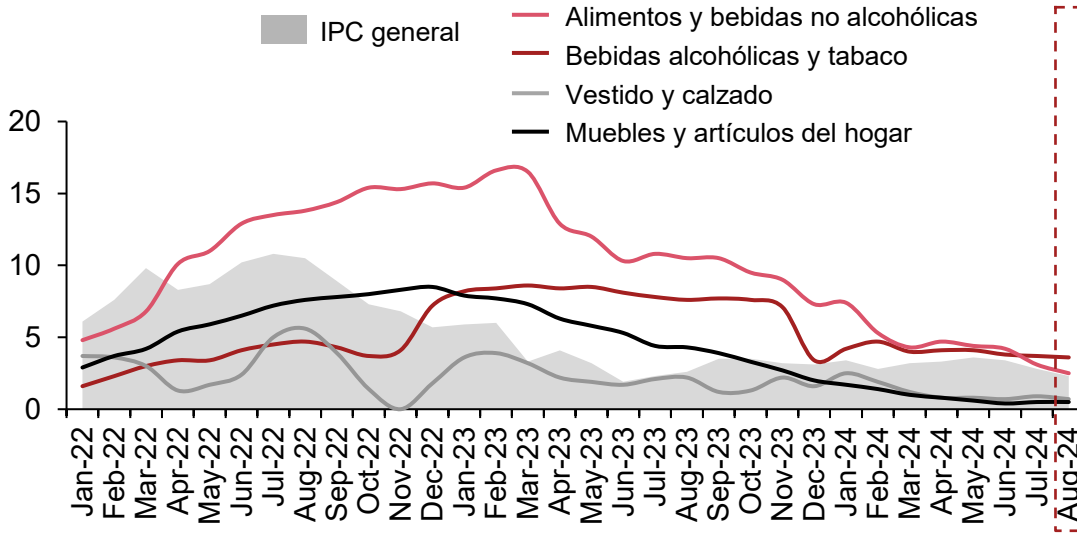
Fuente: INE, Funcas, PwC

## La inflación general se modera hasta el 2,3% en el mes de agosto, la tasa más baja de junio de 2023



Tras mantenerse ligeramente por encima del 3% durante el primer semestre del año, en julio y agosto el **IPC general se redujo de forma considerable hasta el 2,3%**. Todas las categorías reducen su índice, aunque con mayor intensidad los alimentos y bebidas no alcohólicas

### Variación interanual IPC (%)



Fuente: INE, PwC

### Ago 24 vs Ago 23



**+2,3%**

### IPC general



**+2,7%**

### IPC subyacente



**+2,5%**



**+3,6%**



**+0,7%**

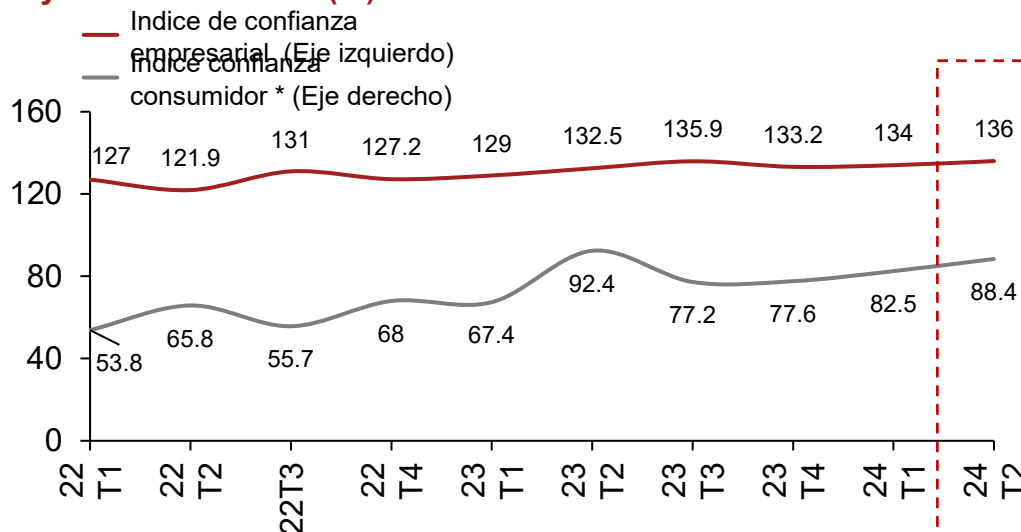


**+0,5%**



Tanto **la confianza de los empresarios como de los consumidores se incrementó en el segundo trimestre respecto al trimestre anterior**. El último dato de la confianza del consumidor de Julio mantiene la tendencia positiva con un incremento del 1,1% respecto al mes anterior.

### Variación interanual índice de confianza empresarial y del consumidor\* (%)



(\*) Los datos del trimestre corresponden al valor del último mes de cada trimestre.

Fuente: INE/CIS, PwC

### T2 24 vs T1 24



**+1,5%**

### Confianza empresarial



**+7,2%**

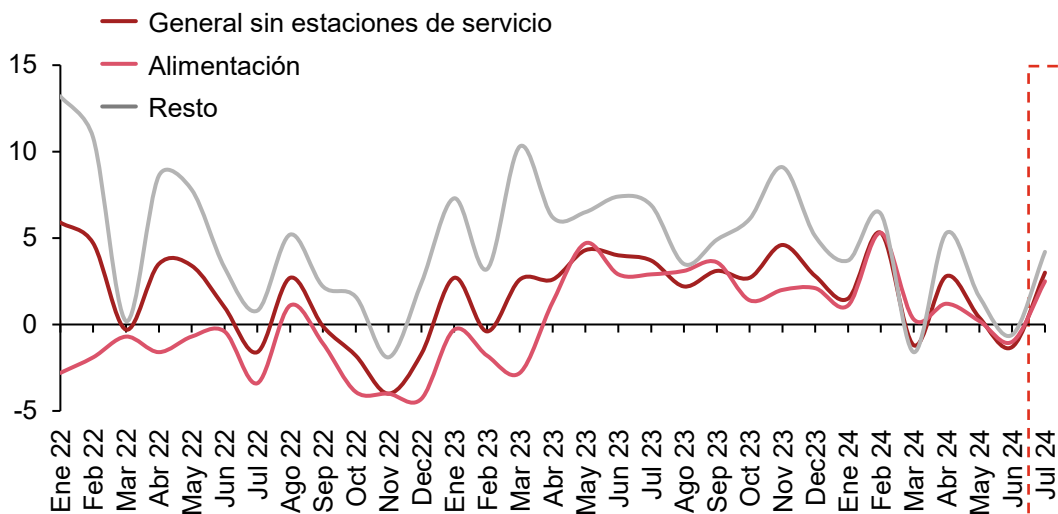
### Confianza del consumidor

## Las ventas del comercio minorista crecieron levemente en el segundo trimestre, moderando la tendencia positiva mantenida durante 2023



Tras un segundo trimestre con un crecimiento muy reducido (+0,6% interanual), el **índice general de comercio minorista, sin estaciones de servicio aumentó en julio, mes de inicio de las rebajas, un 3%** respecto a julio de 2023, gracias al buen comportamiento de todas las categorías y en particular del equipamiento del hogar y de salud

### Variación interanual Índice de Comercio Minorista (ICM) a precios constantes (%)\*



(\* Los datos del trimestre corresponden al valor del último mes de cada trimestre.  
Fuente: INE, PwC

Jul 23 vs Jul 24



**+3,0%**

General



**+2,5%**

Alimentación



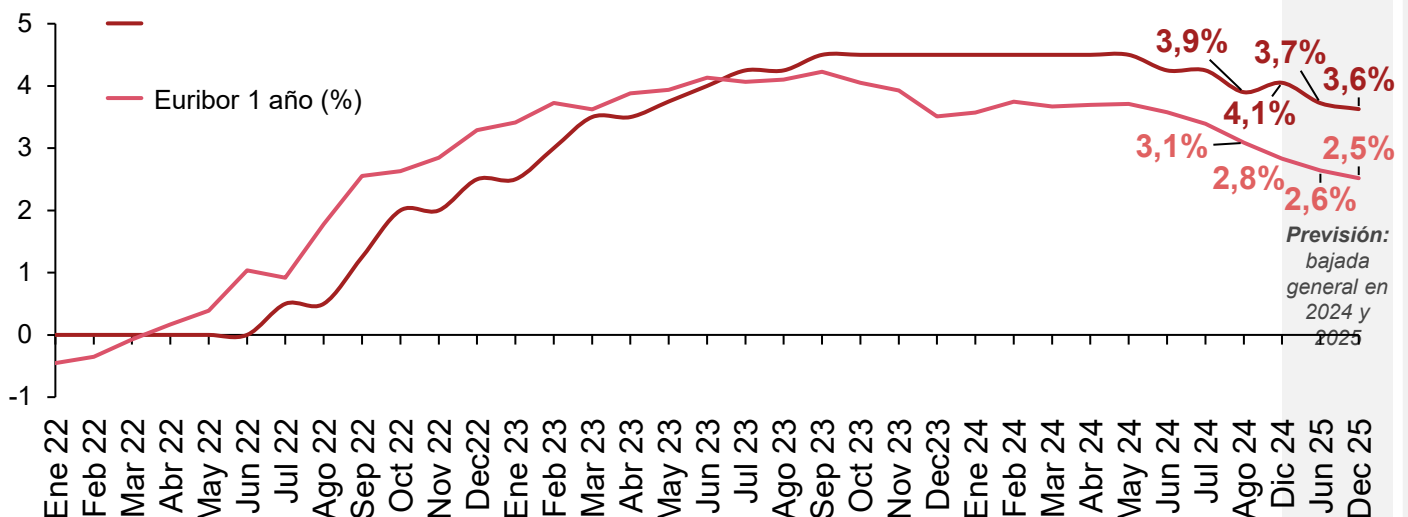
**+4,2%**

Resto



Durante el segundo trimestre de 2024 el Euribor prosiguió **su descenso, que se ha acelerado en agosto hasta situarse en un 3,17%**. En su última reunión de Septiembre el BCE rebajó los tipos de interés en 0,6 puntos hasta el 3,9%, gracias a los positivos datos de inflación

### Evolución tipos de interés (2019-2023)



Previsión:  
bajada  
general en  
2024 y  
2025

(\* Último dato disponible para agosto 2024  
Fuente: BCE, Funcas, PwC





---

# Resultados del Índice PwC – APRESO

2



## Principales resultados

La moderación de la inflación y los buenos datos macroeconómicos han seguido apoyando el crecimiento de las ventas del sector durante el segundo trimestre (+3,1%) y en el acumulado del año (+5,2%).

Todas las categorías de productos han aumentado sus ventas tanto en el segundo trimestre como el agregado del primer semestre.

Sigue destacando la fortaleza del Hogar, Bricolaje y Electrónica (+10,9% vs T2 23). Por su parte, el Ocio y Entretenimiento acumula un aumento interanual de ventas del 9,5% en el primer semestre, aunque aún no ha logrado recuperar los niveles de 2019.

Las afluencias mantienen su desacoplamiento con las ventas y en el segundo trimestre sufren un leve descenso interanual (-1,1%), que sitúa el acumulado del año en un crecimiento del 0,9%.

La ocupación sigue manteniéndose en niveles muy elevados y estables y se incrementa en 0,5 puntos respecto al segundo trimestre del 2023, marcando el valor más elevado de la serie histórica, 94,6%



Ventas totales



+3,1%

T2 24  
vs T2 23

+5,2%

S1 24 vs  
S1 23



Afluencias totales

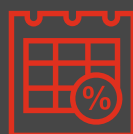


-1,1%

T2 24  
vs T2 23

+0,9%

S1 24 vs  
S1 23



Tasas de ocupación



94,6%

T2 24

+0,5%

S1 24 vs  
S1 23

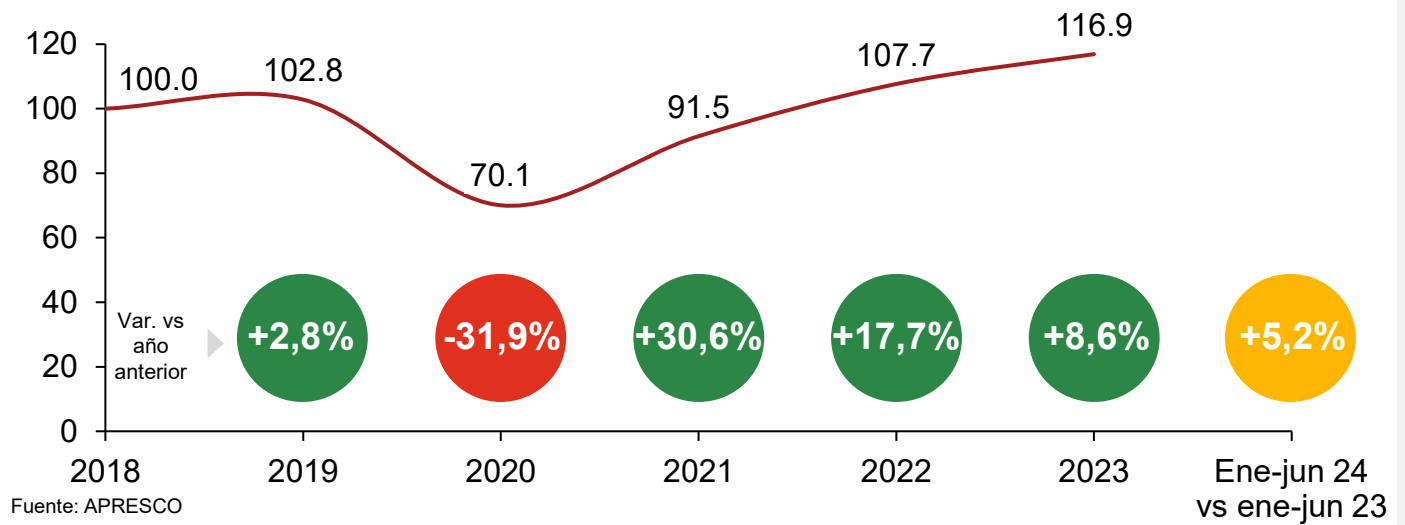
## Ventas totales

Las ventas del sector volvieron a crecer a buen ritmo en el segundo trimestre, aunque siguen moderando su tasa de crecimiento tras los excelentes resultados de 2023

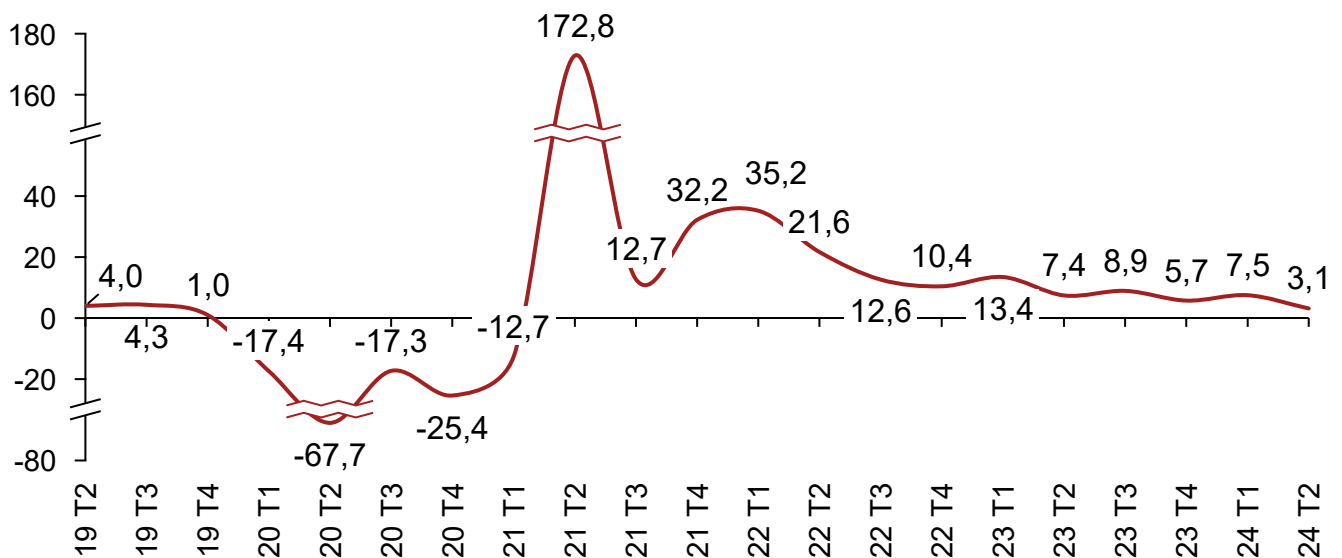


Durante el segundo trimestre el sector ha incrementado sus ventas en un 3,1% interanual, para acumular un **crecimiento interanual del 5,2%** durante el primer semestre del año. Probablemente, el dato de este segundo trimestre se ha visto afectado negativamente por el hecho de que la Semana Santa este año se celebró en marzo (T1), mientras que en 2023 fue en abril (T2).

### Índice anual ventas (2018 base 100)



### Variación interanual del índice trimestral de ventas (%)





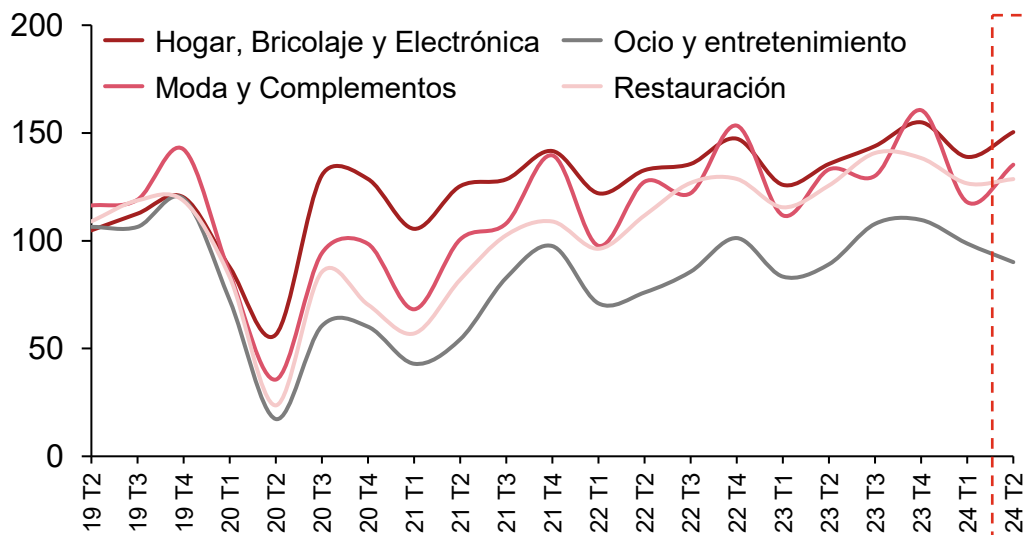
## Ventas por tipo de actividad

Durante el segundo trimestre y en lo que va de año se mantiene el crecimiento de todas las categorías, entre las que siguen destacando el Hogar, Bricolaje y entretenimiento

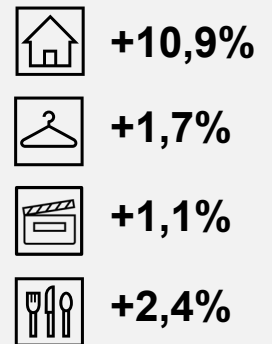


El **Hogar, Bricolaje y Electrónica** se mantiene como la categoría más fuerte y mantiene por su segundo trimestre consecutivo un crecimiento interanual superior al 10%. El **resto de las categorías mantienen cifras positivas, aunque moderan su crecimiento** respecto al trimestre anterior, **principalmente el Ocio y entretenimiento**, que se ha visto afectada por la falta de grandes estrenos durante este periodo.

### Evolución índice trimestral de ventas por tipo de actividad (2018 base 100)

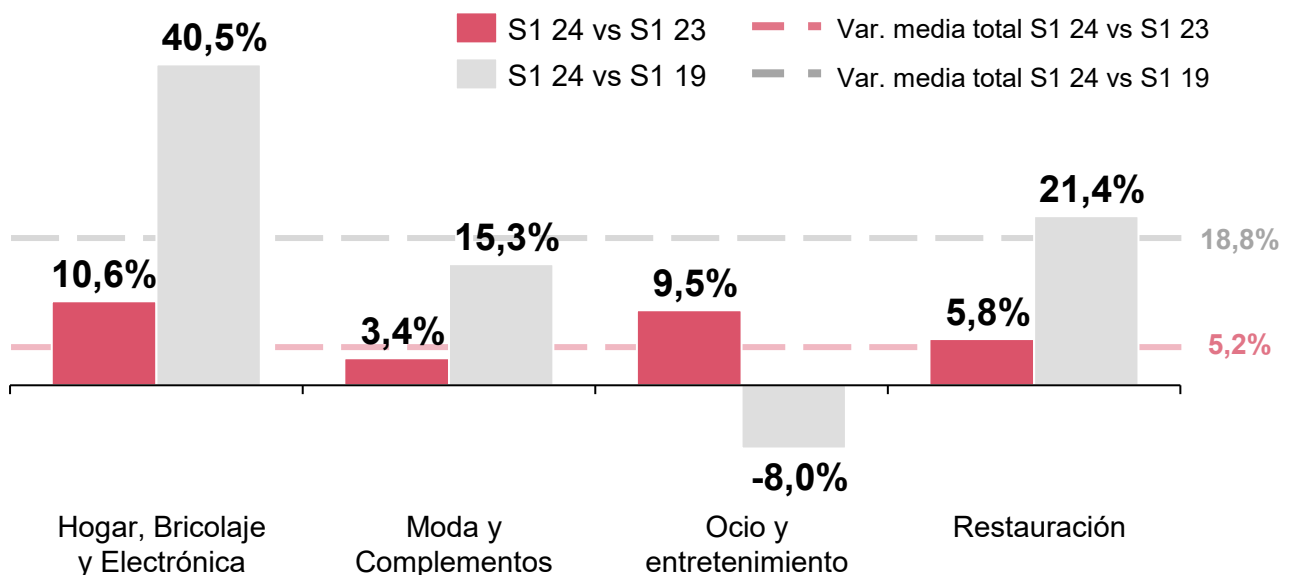


T2 24 vs T2 23



Fuente: APRESCO

### Variación semestral índice de ventas vs 2023 y 2019 por tipo de actividad (%)



Fuente: APRESCO

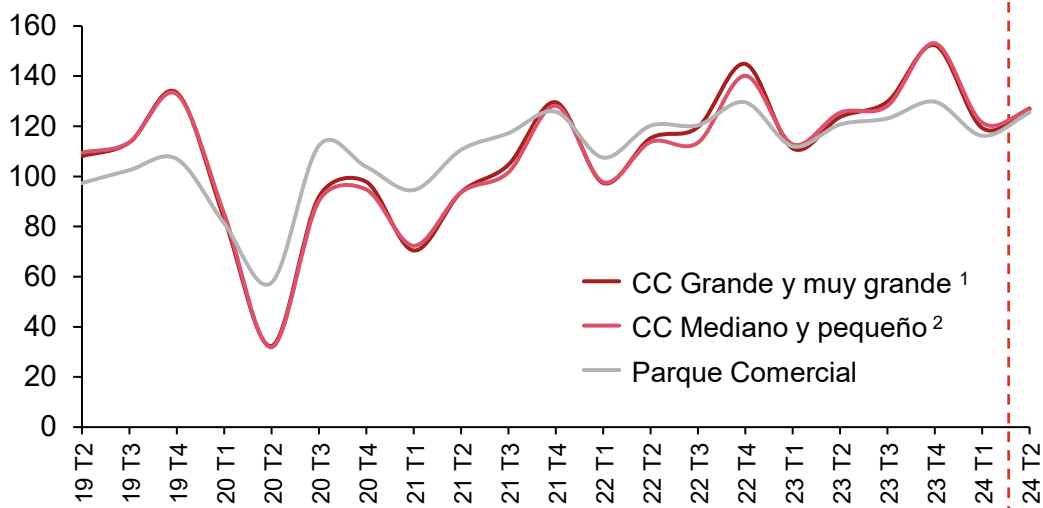
## Ventas por tipo de activo

Las ventas de todos los tipos de activos crecieron en el segundo trimestre y se mantienen por encima del año anterior durante el primer semestre



Los parques comerciales continúan siendo el activo más estable y menos estacional. Durante el primer semestre del año incrementaron sus ventas un 3,9% respecto al 2023. Los centros comerciales tanto grandes como medianos y pequeños moderaron su crecimiento durante el segundo trimestre, afectados en parte por el efecto calendario de la semana santa. En lo que va de año se sitúan un 2,7% y un 1,0% por encima de 2023, respectivamente.

### Evolución índice trimestral de ventas por tipo de activo (2018 base 100)



T2 24 vs T2 23

Grande y muy grande



+2,7%

Mediano y pequeño



+1,0%

Parque Comercial

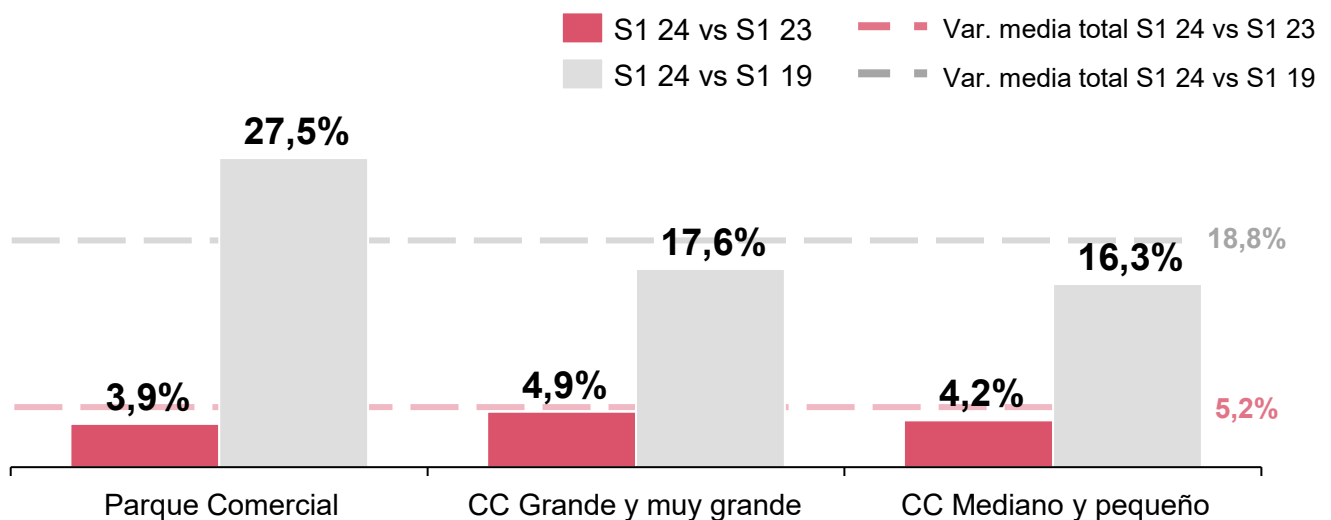


+3,9%

Fuente: APRESCO

Nota 1: CC grande y muy grande: Centro comercial con > 40.000 m2 de SBA  
Nota 2: CC Mediano y pequeño: Centro comercial con < 40.000 m2 SBA

### Variación semestral índice de ventas vs 2023 y 2019 por tipo de actividad (%)



Fuente: APRESCO

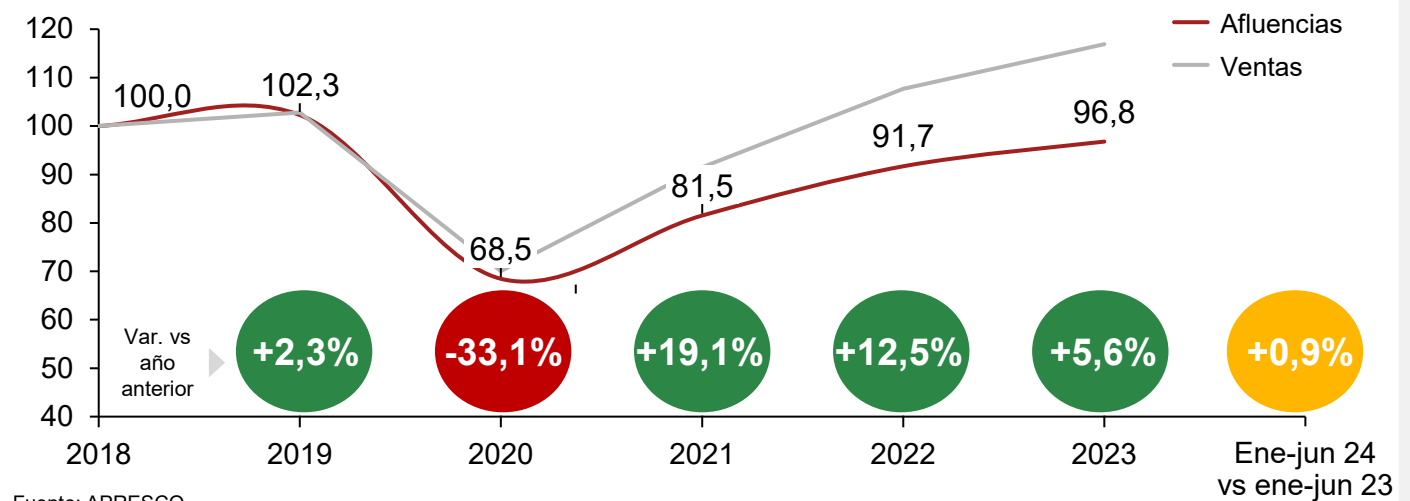
## Afluencias totales

La afluencia de visitantes se redujo levemente en el segundo trimestre, aunque mantiene un leve incremento del 0,9% en lo que va de año

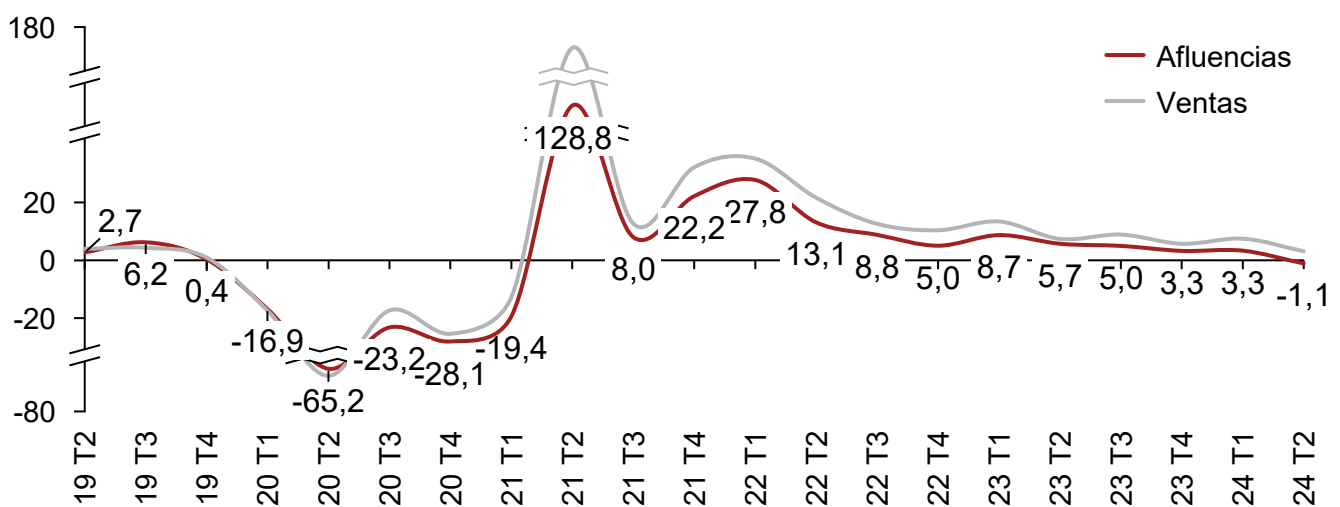


Tras muchos trimestres de crecimiento interanual **las afluencias se redujeron un 1,1% en el segundo trimestre**, posiblemente afectadas de la misma forma que las ventas por el efecto Semana Santa. Estos datos confirman el desacoplamiento con las ventas que se ha venido observando desde la pandemia.

### Índice anual afluencias (2018 base 100)



### Variación interanual del índice de afluencias trimestrales (%)





## Tasa de ocupación

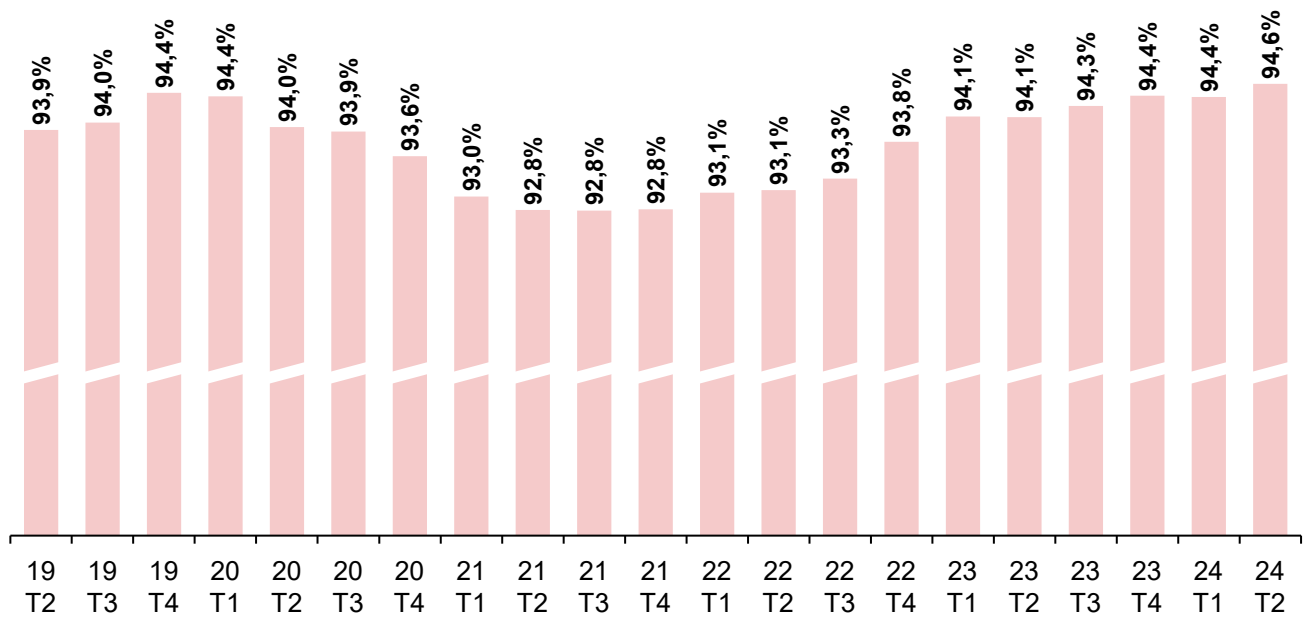
La tasa media de ocupación se situó en el segundo trimestre en su nivel más alto de la serie histórica, 94,6%



La ocupación media creció 0,5 puntos respecto al segundo trimestre de 2023, hasta el 94,6%, nivel que se podría considerar como de plena ocupación técnica.

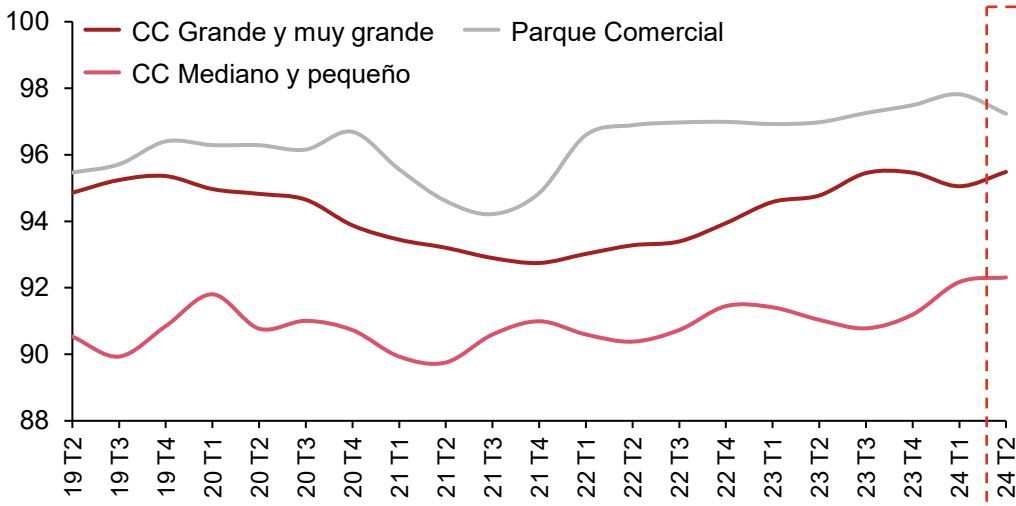
Los parques comerciales se mantienen como el activo con una ocupación más elevada, levemente por encima de los centros comerciales, tanto grandes como pequeños que también incrementan sus tasas.

### Tasa de ocupación (SBA ocupado/SBA total) trimestral (%)



Fuente: APRESCO

### Tasa de ocupación (SBA ocupado/SBA total) trimestral por activo (%)



Fuente: APRESCO

Nota 1: CC grande y muy grande: Centro comercial con >40.000 m2 de SBA  
Nota 2: CC Mediano y pequeño: Centro comercial con < 40.000 m2 SBA

#### Tasa en T2 24

Grande y muy grande



95,5%

Mediano y pequeño



92,3%

Parque Comercial



97,2%



---

# Zoom Trimestral

## Desafíos de la nueva regulación medioambiental europea



# 3

## Desafíos de la nueva regulación medioambiental europea

El cambio climático y la degradación medioambiental representan desafíos críticos y urgentes para Europa y el mundo entero. En respuesta a estas amenazas la **Unión Europea (UE) ha lanzado el Pacto Verde Europeo**, una ambiciosa estrategia que busca transformar la UE en una economía moderna, sostenible, eficiente en el uso de recursos y competitiva a nivel global.

El objetivo principal del Pacto Verde es lograr la neutralidad climática para 2050, es decir, alcanzar cero emisiones netas de gases de efecto invernadero, aunque también se define el objetivo intermedio de reducir las emisiones netas de GEI en al menos un 55 % (con respecto a los valores de 1990) hasta 2030.

Para cumplir con estas metas, la UE ha desarrollado un amplio y complejo conjunto de iniciativas políticas que abarcan distintos ámbitos, el clima, el medio ambiente, la energía, el transporte, la industria, la agricultura y las finanzas sostenibles, todas ellas estrechamente relacionadas.

El alcance y la ambición del Pacto Verde Europeo posicionan a la UE como líder global en la lucha contra el cambio climático y la protección del medio ambiente. De hecho, **la UE se ha convertido en una de las regiones del mundo con los objetivos climáticos más ambiciosos y la legislación medioambiental más estricta.**

En concreto, según datos de EuroCommerce, en la próxima legislatura europea se abordarán en el ámbito comunitario, alrededor de **600 regulaciones relacionadas con la sostenibilidad y que afectan a las empresas.**

Como resultado de esto **las empresas se enfrentan a un entorno regulatorio cada vez más complejo y exigente**, en el que toda esta regulación relacionada con el medioambiente se une al resto de normativas nacionales, regionales y municipales ya existentes. Esta situación supone una carga legislativa y administrativa excesiva que puede llegar a tener un impacto directo en la competitividad de las empresas.

En concreto, el sector de los centros y parques comerciales se enfrenta a una elevada carga regulatoria en distintos ámbitos, viéndose afectado tanto por las normativas y restricciones relacionadas con el desempeño de su actividad comercial, como por las que afectan a la gestión de sus activos inmobiliarios.

Por ello, para reducir su huella de carbono el sector lleva años tomando medidas y fijándose ambiciosos objetivos en distintos ámbitos:

**1** | Mejora de la eficiencia energética de los edificios.

**2** | Integración de fuente de energía renovables e impulso del autoconsumo.

**3** | Fomento de la movilidad sostenible.

**4** | Optimización de la gestión de residuos y de la circularidad.

**5** | Reducción del consumo energéticos e hídrico .

**6** | Medición y publicación de información sobre huella ambiental.

Ante los grandes retos que suponen para el sector la regulación medioambiental, en este capítulo se analizan en profundidad las regulaciones medioambientales aprobadas recientemente por la UE que pueden ser más relevantes para el sector:

Directiva de eficiencia energética en edificios (EPBD)

Directiva de información corporativa en materia de sostenibilidad (CSRD)

Directiva de Devida Diligencia (CS3D)







## Directiva de Eficiencia Energética en Edificios

La Unión Europea ha dado un paso significativo hacia la sostenibilidad y la lucha contra el cambio climático con la aprobación de la nueva Directiva de Eficiencia Energética de los Edificios (EPBD) en marzo de 2024. Esta directiva representa un hito en los esfuerzos de la UE para alcanzar la neutralidad climática en 2050, estableciendo una serie de medidas y objetivos destinados a mejorar la eficiencia energética de los edificios, que actualmente representan el 40% del consumo final de energía y el 36% de las emisiones de gases de efecto invernadero en la Unión.

La EPBD establece un marco normativo ambicioso para los Estados miembros, con el objetivo de acelerar la renovación de los edificios existentes y garantizar que todos los edificios nuevos cumplan con los más altos estándares de eficiencia energética.

La directiva se centra en la descarbonización del parque inmobiliario, la reducción del consumo energético y la promoción de fuentes de energía renovables, contribuyendo así a reducir la dependencia de los combustibles fósiles y a fomentar la seguridad del suministro energético en la UE.

Además de establecer requisitos mínimos de eficiencia energética, la EPBD introduce el concepto de edificios de cero emisiones, con el objetivo de que todos los edificios nuevos alcancen este estándar para 2030 y que los edificios existentes se transformen en edificios de cero emisiones para 2050. Este enfoque holístico no solo busca reducir el impacto ambiental, sino también mejorar la calidad de vida y el bienestar de los ciudadanos a través de un entorno construido más sostenible y eficiente.

La implementación de esta directiva implica un cambio profundo en la forma en que se diseñan, construyen y gestionan los edificios en Europa, y requiere la colaboración de los Estados miembros, el sector privado y los ciudadanos.



### Objetivos principales de la directiva



#### Reducir el consumo de energía

- Optimizar la eficiencia energética en edificios, reduciendo el uso y las pérdidas de energía.



#### Fomentar el uso de energías renovables

- Impulsar la instalación de sistemas de energía renovable, como paneles solares y bombas de calor, para reducir la dependencia de combustibles fósiles en los edificios.



#### Obtener un parque de inmobiliario de 0 emisiones

- Transformar los edificios para que operen con emisiones netas nulas, utilizando energías renovables y tecnologías de eficiencia energética avanzada.



## Calendario

### La EPBD marca un calendario específico que los Estados Miembro deben seguir para cumplir con los objetivos



El proceso legislativo de la cuarta versión de la EPBD tuvo lugar entre 2021 y 2023, periodo durante el cual se debatieron y definieron los principales objetivos y medidas. Posteriormente, en el **segundo trimestre de 2024**, la **directiva entrará en vigor** tras su publicación oficial, estableciendo el marco normativo que guiará las acciones de los Estados Miembro.

A partir de la entrada en vigor, la directiva establece un plazo de 24 meses para que los Estados Miembros transpongan las medidas al ordenamiento jurídico nacional, **fijando marzo de 2026 como fecha límite**. Esta transposición obligará a adaptar las normativas nacionales para alinearlas con los objetivos y requisitos de la EPBD, asegurando una aplicación homogénea en toda la Unión Europea.

En el horizonte de **2030**, se establece un objetivo crucial: **todas las nuevas edificaciones deberán cumplir con los estándares de Edificios de Cero Emisiones (ZEB)**, eliminando las emisiones in situ de combustibles fósiles. Esta medida es esencial para garantizar que las nuevas construcciones contribuyan de forma efectiva a la reducción de emisiones.

Los EEMM presentarán a la Comisión el **primer proyecto de Plan de Renovación de edificios a más tardar el 31 de diciembre de 2025** y el **documento final el 31 de diciembre de 2026**.



**2021-2023**  
EPBD IV  
Proceso  
legislativo

**2024**  
Entrada en  
vigor  
Publicación  
Q2 2024

**2026**  
Trasposición a  
normativas  
nacionales

**2030**  
Nueva  
edificación  
ZEB sin  
emisiones in  
situ de comb.  
fósiles

**2040**  
Eliminación de  
calderas con  
combustibles  
fósiles. Sin  
prohibición de  
uso

**2050**  
Todos los  
edificios  
ZEB sin  
emisiones in situ  
de combustibles  
fósiles



De cara a 2040, la directiva propone el fin del uso de combustibles fósiles en los sistemas de calefacción. Aunque no se prohíbe completamente su uso, esta medida fomenta una transición gradual hacia soluciones energéticas más limpias y eficientes, impulsando la innovación y la adopción de tecnologías renovables.

La directiva plantea un objetivo ambicioso para 2050: lograr que **todos los edificios**, tanto nuevos como existentes, **sean Edificios de Cero Emisiones (ZEB)**. Esto implica una transformación profunda del parque inmobiliario, garantizando que todos los edificios operen sin generar emisiones in situ, completando así la transición hacia un sector inmobiliario totalmente descarbonizado.

## Aspectos clave

Entre los múltiples artículos de la Directiva, resaltamos aquellos que marcan las directrices clave para la eficiencia energética, la renovación de edificios y el cumplimiento normativo

### Requisitos Mínimos de Eficiencia Energética

1. **Definición de Requisitos:** Los Estados miembros deben establecer requisitos mínimos de eficiencia energética para edificios, expresados en kWh/m<sup>2</sup> por año, asegurando niveles óptimos de rentabilidad.
2. **Diferenciación y Revisión:** Los requisitos pueden variar entre edificios nuevos, existentes y diferentes categorías. Se revisarán cada 5 años para adaptarse a los avances tecnológicos.
3. **Renovaciones:** Las renovaciones importantes deben cumplir estos requisitos, integrando la eficiencia energética en las mejoras de los edificios. Esto incluye la incorporación de sistemas y tecnologías más eficientes, como aislamiento térmico, sistemas de calefacción y refrigeración de alta eficiencia, entre otros.

### Normas Mínimas de Eficiencia Energética

Estas normas exigen que los edificios existentes alcancen un nivel de eficiencia energética específico dentro de un plazo o fecha determinada. Este requisito se integra en un plan general de renovación del parque inmobiliario y puede activarse en puntos clave del mercado, como en la venta, alquiler, donación o cambios de uso del edificio.

1. **Umbral de Eficiencia Energética:** Cada Estado Miembro establecerá los umbrales en términos de kWh/m<sup>2</sup>·a y puede incluir otros indicadores adicionales como el consumo de energía primaria no renovable ( $C_{epnr}$ ), consumo de energía primaria renovable ( $C_{epnr}$ ) y las emisiones de CO<sub>2</sub> (kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>·a).
2. **Flexibilidad y Exclusiones:** Los Estados Miembros tienen la potestad de definir exclusiones o suavizar los requisitos para ciertos activos donde la mejora de la eficiencia energética no sea viable o resulte desfavorable desde el punto de vista de costes y beneficios.
3. **Enfoque en Edificios No Residenciales:** Las normas mínimas de eficiencia energética para edificios no residenciales deben centrarse en los edificios con peor eficiencia, ya que estos tienen el mayor potencial de mejora en términos de descarbonización. Las normas se implementarán a escala de la Unión, asegurando una actuación prioritaria en este segmento del parque inmobiliario.

### Sanciones

Se establece que los Estados Miembros **deben definir un régimen de sanciones** para las infracciones relacionadas con las disposiciones nacionales que implementen la Directiva. Las sanciones deben ser eficaces, proporcionadas y disuasorias, garantizando así el cumplimiento de la directiva. Los Estados miembros **están obligados a notificar a la Comisión Europea** sobre este régimen de sanciones y cualquier cambio posterior que lo afecte.



## La Directiva de Eficiencia Energética de los Edificios establece dos tipos de edificaciones como estándares clave para el futuro del parque inmobiliario



Los **Edificios de Consumo de Energía Casi Nulo (NZEB)** son construcciones que se caracterizan por tener un nivel de eficiencia energética extremadamente alto. La cantidad de **energía requerida** por estos edificios es **casi nula** o muy baja y, en gran medida, se cubre mediante energía procedente de fuentes renovables. Esta **energía puede ser producida in situ o en las proximidades**, aprovechando tecnologías como la solar, eólica, geotérmica, entre otras.

En la actualidad, el umbral para considerar un edificio como NZEB en España **está determinado** en el **Código Técnico de la Edificación (CTE DB-HE) en España**. Este limita el consumo energético de los edificios en función de tres parámetros:

- 1 **La zona climática de su ubicación:** Adaptando las necesidades energéticas a las condiciones climáticas locales.
- 2 **El uso del edificio:** Considerando si se trata de un edificio residencial, comercial, educativo, etc.
- 3 **El alcance de la intervención:** Especialmente en edificaciones existentes, donde se contempla la renovación de más del 25% de la superficie total de la envolvente térmica del edificio.



Los **Edificios de Cero Emisiones (ZEB)** representan un nivel superior en la eficiencia energética sobre los NZEB y atienden a las siguientes características:

- **Demanda Energética Reducida:** El umbral de demanda energética es como **mínimo un 10% inferior al umbral** establecido para los **NZEB** en cada Estado miembro.
- **Cero Emisiones In Situ:** no genera emisiones de carbono in situ procedentes de combustibles fósiles, y las emisiones de gases de efecto invernadero son prácticamente nulas.
- **Uso de Energía Renovable:** La poca **energía** que un ZEB necesita **se cubre principalmente con fuentes renovables**, como energía solar, eólica o geotérmica, generada in situ o en las proximidades, asegurando que el edificio funcione de forma autosuficiente y sostenible

El umbral podrá ser distinto para edificios nuevos o renovados, en función del tipo de intervención.

A más tardar en 2030 todos los edificios nuevos deben ser ZEB y todos los existentes en 2050

### Opciones para cubrir las necesidades energéticas de un ZEB

Energía procedente de **fuentes renovables** generada in situ o en las proximidades

1

Energía procedente de **fuentes renovables** de una comunidad de energías renovables

2

Energía procedente de un sistema urbano eficiente de calefacción y refrigeración

3

Energía procedente de **fuentes libres de carbono**

4

Cuando **ninguna de las opciones sea viable**, se permite cubrir el uso anual de **energía primaria** con energía de la red, **siempre que cumpla** con los criterios nacionales de **cero emisiones**. Esto incluye la **posibilidad** de utilizar **gases renovables y biomasa**, siempre que se ajusten a los futuros requisitos de renovabilidad definidos por cada Estado Miembro.

## Revisión de aspectos técnicos

Se abordan varios aspectos técnicos esenciales que es importante comprender para garantizar una adecuada implementación de las medidas



### Potencial de Calentamiento Global (PCG)

El PCG es una medida que se utiliza para evaluar el impacto de las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) a lo largo del ciclo de vida de un edificio. Esta evaluación incluye tanto las emisiones incorporadas en los productos de construcción como las emisiones directas e indirectas que ocurren durante la etapa de uso, aplicándose tanto a **nuevas construcciones como a renovaciones**.

- Emisiones del Ciclo de Vida Completo:** La Directiva exige que se consideren las emisiones de GEI a lo largo de todo el ciclo de vida del edificio, desde la producción de materiales y construcción hasta su uso y demolición.
- Valores Límite para Edificios Nuevos:** Para los edificios nuevos, a más tardar el 1 de enero de 2027, los Estados Miembros deberán publicar una hoja de ruta que incluya valores límite para el PCG total acumulado a lo largo del ciclo de vida del edificio. A partir de 2030, se establecerán objetivos específicos según las zonas climáticas y las tipologías de los edificios.
- Cálculo Obligatorio del PCG:** El cálculo del PCG para todo el ciclo de vida **será obligatorio** a partir del **1 de enero de 2028** para **edificios nuevos** con una **superficie superior a 1.000 m<sup>2</sup>**, y a partir de **2030** para **todos los edificios nuevos**. Este cálculo se reflejará en el Certificado de Eficiencia Energética (CEE) del edificio.

2027

- Edificios nuevos - Hoja de ruta valores límite de PCG
- No residenciales > 20 plazas  
1 pto / 10 plz o 50% conductos
- No residenciales nuevos > 250 m<sup>2</sup> - Inst. de energía solar

2028

- Edificios nuevos > 1.000 m<sup>2</sup>  
Cálculo PCG
- No residenciales renovac.  
Importante > 500 m<sup>2</sup>  
Inst. de energía solar

2030

- Edificios nuevos  
Objetivos PCG



### Movilidad Sostenible



Los Estados Miembros (EEMM) deberán garantizar la instalación de infraestructuras para fomentar la movilidad sostenible en **edificios no residenciales con más de 20 plazas de aparcamiento**. A partir del **1 de enero de 2027**, se deben cumplir los siguientes requisitos:

- Instalar **un punto de recarga** por **cada 10 plazas de aparcamiento**, o bien, **disponer conductos** para la **futura instalación** de puntos de recarga en el **50%** de las **plazas**.
- **Reservar plazas para bicicletas** que representen el **15%** de la **capacidad media** o el **10%** de la **capacidad total de usuarios** del edificio.

### Energía Solar



Se enfatiza la importancia de integrar la energía solar en los edificios, asegurando que los EEMM promuevan la instalación de sistemas solares viables desde un punto de vista económico, funcional y técnico. Las fechas clave para su implementación son:

- **Para el 31 de diciembre de 2026**, los edificios **no residenciales nuevos** con una **superficie útil superior a 250 m<sup>2</sup>** deben contar con **instalaciones solares** para aprovechar el potencial de generación de energía solar.
- **A partir del 31 de diciembre de 2027**, los edificios **no residenciales existentes** con una **superficie útil mayor a 500 m<sup>2</sup>** deben incorporar **sistemas de energía solar** si están sujetos a **renovaciones importantes** o a acciones que requieran permisos para obras en el tejado o instalaciones técnicas.

## Revisión de aspectos técnicos



### Instalaciones técnicas

Los EEMM **podrán establecer requisitos adicionales** para las instalaciones técnicas de los edificios con el fin de optimizar el uso de energía, tanto en edificios nuevos como existentes. Estos requisitos incluyen:

- **Medición de la Calidad del Aire Interior:** En los **Edificios de Cero Emisiones (ZEB) no residenciales**, se deberá **garantizar la medición continua** de la **calidad del aire interior**, asegurando un ambiente saludable y adecuado para los ocupantes.
- **Dispositivos de Autorregulación:** Se requerirá la instalación de dispositivos de autorregulación de la temperatura ambiente **en cada espacio interior**, así como sistemas de equilibrado hidráulico. Estos dispositivos **serán obligatorios** tanto en **edificios nuevos como en aquellos existentes** cuando se **sustituyan** los **generadores** de calor o refrigeración.
- **Sistemas de Automatización y Control:** En **edificios no residenciales**, se fomentará la instalación de sistemas de automatización y control para optimizar el uso de energía en sistemas de calefacción, aire acondicionado y combinados. Estos sistemas **serán obligatorios según la potencia nominal útil** de las instalaciones:
  - A partir del **31 de diciembre de 2024** para instalaciones con una **potencia superior a 290 kW**.
  - A partir del **31 de diciembre de 2029** para instalaciones con una **potencia superior a 70 kW**.

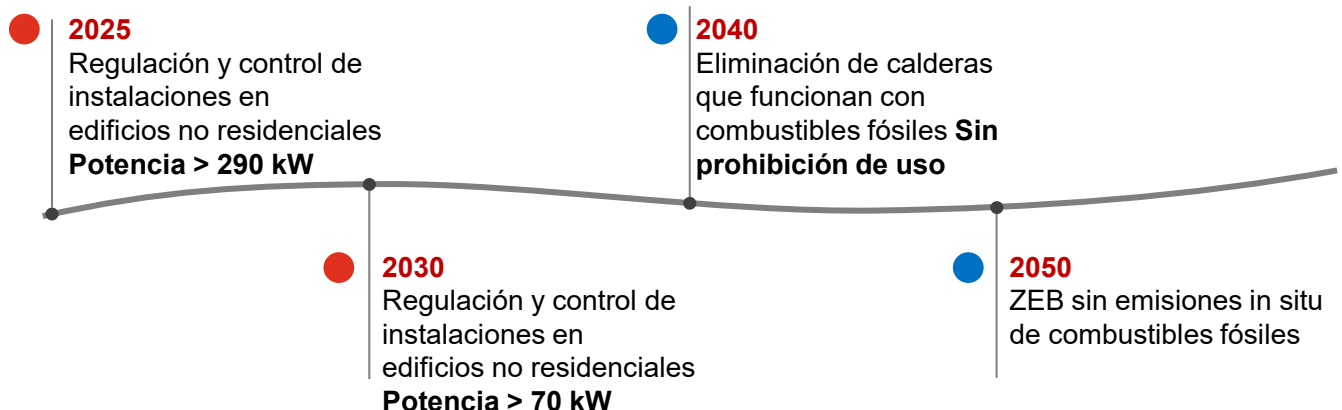


### Combustibles fósiles

La Directiva establece un plan claro para **eliminar progresivamente** los **combustibles fósiles** en **sistemas de calefacción y refrigeración**, con el objetivo de lograr una transición hacia energías más limpias y sostenibles.

- **Se proyecta para 2040** una eliminación completa **de las calderas** que funcionen con **combustibles fósiles** en los edificios, promoviendo alternativas más sostenibles.
- Aunque el texto **no prohíbe explícitamente** las **calderas de gas después de 2040**, se insta a los Estados Miembro a fomentar la sustitución de las calderas existentes por sistemas más limpios y eficientes.
- A partir de 2025, **no se otorgará apoyo financiero** para la **instalación de calderas independientes de combustibles fósiles**. Sin embargo, **los sistemas híbridos** que integren energías renovables (como calderas combinadas con solar térmica o bombas de calor) **seguirán siendo elegibles** para recibir incentivos.
- La Comisión publicará guías para aclarar qué se considera una “**caldera de combustibles fósiles**”, proporcionando así **un marco claro** para la transición.

### Fechas clave instalaciones técnicas de edificios y combustibles fósiles







## Directiva de información corporativa en materia de sostenibilidad

A finales de 2022 se alcanzó un hito significativo y simbólico relacionado con el Pacto Verde de la UE. Se publicaba la Directiva de información corporativa en materia de sostenibilidad europea (CSRD por sus siglas en inglés), que aplica tanto a los responsables europeos de preparar la información, como a las partes interesadas de fuera de la UE que cumplan determinados criterios.

Esta Directiva sustituye a la Directiva 2014/95/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 22 de octubre de 2014, por la que se modifica la Directiva 2013/34/UE en los siguientes aspectos.

### Alcance y calendario de aplicación de la CSRD

#### Empresas que ya están sujetas a la presentación del informe en virtud de la Directiva sobre Información No Financiera (NFRD)



Grandes entidades **emisoras** que operen en el mercado regulado de la UE y que superen, en la fecha de cierre del ejercicio, el número medio de 500 empleados durante el ejercicio.

**Aplicación por primera vez de los requisitos de presentación de informes<sup>1</sup>**  
Para los ejercicios económicos que comiencen a partir del **1 de enero de 2024**.

#### Grandes empresas de la UE o empresas matrices de un gran grupo que aún no están cubiertas por la NFRD



Un grupo es grande cuando reúna al menos dos de las circunstancias siguientes:

- > 25 millones de euros de total de las partidas del activo consolidado.
- > 50 millones de euros de importe neto de la cifra anual de negocios consolidada.
- Una media de > 250 trabajadores empleados durante el ejercicio.

**Aplicación por primera vez de los requisitos de presentación de informes<sup>1</sup>**  
Para los ejercicios económicos que comiencen a partir del **1 de enero de 2025**.

#### Para las PYMEs que cotizan en bolsa, determinadas entidades de crédito pequeñas y no complejas y las denominadas empresas de seguros cautivas



También se aplica a entidades emisoras fuera de la UE con valores que cotizan en el mercado regulado de la UE

**Aplicación por primera vez de los requisitos de presentación de informes<sup>1</sup>**  
Para los ejercicios económicos que comiencen a partir del **1 de enero de 2026**. Con posibilidad de **exclusión voluntaria hasta el ejercicio 2028**.

#### Empresas de terceros países (no pertenecientes a la UE) que cumplen determinados criterios

Deben cumplirse los siguientes criterios:

- importe neto de la cifra anual de negocios > a 150 millones de euros dentro de la UE en cada uno de los dos últimos ejercicios consecutivos.
- Que la sucursal haya generado importe neto de la cifra anual de negocios > a 40 millones de euros en el ejercicio anterior



**Aplicación por primera vez de los requisitos de presentación de informes<sup>1</sup>**  
Para los ejercicios económicos que comiencen a partir del **1 de enero de 2028**.

<sup>1</sup> No cubre todos los escenarios posibles según la presentación de informes CSRD y podrían surgir más escenarios según la estructura organizacional.



## Aspectos técnicos de la CSRD

Los requerimientos de la CSRD cubren temas Medioambientales, Sociales y de Gobernanza (ESG, por sus siglas en inglés) en cuatro áreas:



Para dar respuesta a dichos requerimientos, se requiere de divulgaciones integrales y granulares sobre cómo los asuntos de sostenibilidad afectan el negocio de una empresa y el impacto de las actividades comerciales en las personas y el medioambiente, a través de las Normas Europeas de Información sobre Sostenibilidad (NEIS), las cuales fueron adoptados por la Comisión Europea el 31 de julio de 2023 y publicadas en el Diario Oficial de la Unión Europea el 22 de diciembre de 2023. En total nos encontramos ante **12 normas** divididas en **cinco de carácter ambiental, cuatro de carácter social y una relativa a la gobernanza**:

12 Normas Europeas de Información sobre Sostenibilidad (NEIS)			
Normas transversales	Medioambiente	Social	Gobernanza
<b>NEIS 1</b> Requisitos generales	<b>NEIS E1</b> Cambio climático	<b>NEIS S1</b> Personal propio	<b>NEIS G1</b> Conducta empresarial
<b>NEIS 2</b> Información general	<b>NEIS E2</b> Contaminación	<b>NEIS S2</b> Trabajadores de la cadena de valor	
	<b>NEIS E3</b> Recursos hídricos y marinos	<b>NEIS S3</b> Colectivos afectados	
	<b>NEIS E4</b> Biodiversidad y ecosistemas	<b>NEIS S4</b> Consumidores y usuarios finales	
	<b>NEIS E5</b> Uso de recursos y economía circular		

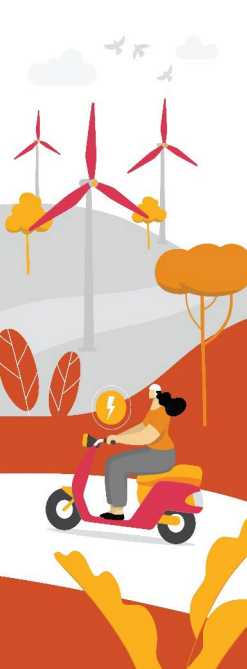
**Anexo II de las NEIS, correspondiente a la sección de acrónimos y glosario de términos**

284 páginas

12 estándares

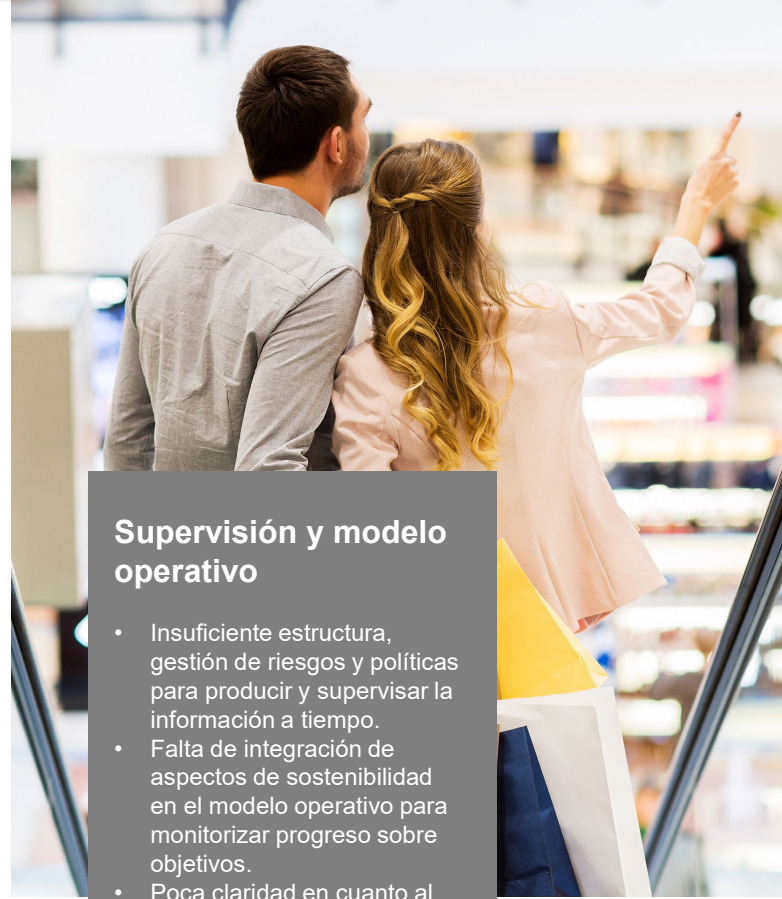
>80 Requisitos de Divulgación (DRs)

>1000 Puntos de Datos (DPs)



### Las NEIS:

- Requieren de la consideración de la estrategia ESG de la entidad, sus objetivos y su progreso, los productos y servicios, las relaciones comerciales, los programas de incentivos y la cadena de valor de la entidad.
  - Cubren una amplia gama de temas ambientales, sociales y de gobernanza, incluyendo el cambio climático, la biodiversidad, las condiciones laborales, los derechos humanos y la ética.
  - Detallan el concepto de “doble materialidad” para evaluar qué temas deberán ser divulgados; esto supone considerar los efectos de la actividad de una Compañía sobre las personas y el medio ambiente, ya sea directa o indirectamente en su cadena de valor, y cómo los temas de sostenibilidad afectan a la situación financiera de una Compañía.
- **Localización:** El informe de sostenibilidad debe estar integrado en el informe de gestión, preparado en formato electrónico único y etiquetado digitalmente.
  - **Aseguramiento limitado y razonable:** El informe sobre la información de sostenibilidad debe basarse en un encargo de aseguramiento o seguridad limitada. La Directiva CSRD prevé pasar a una seguridad razonable a partir del 2028 tras evaluar si la seguridad razonable es factible tanto para los auditores legales como para las empresas.
  - **Responsabilidad:** Los directivos asumen una responsabilidad explícita a medida que el reporte de gestión se amplía para incluir la sostenibilidad. Asimismo, las tareas del comité de auditoría se amplían para cubrir nuevos procesos, controles y aseguramiento.



## Implicaciones operativas de la CSRD para las empresas

La complejidad de la CSRD y su nivel de profundidad en cuanto a la información requerida supone un gran reto para las empresas, las cuales tienen un tiempo limitado para prepararse y adaptarse a los nuevos requerimientos. Entre los principales retos a los que se enfrentarán las empresas podemos destacar los siguientes:

### Interpretación e impacto

# 01

- Entender los requerimientos de las directivas de la UE.
- Entender las implicaciones para cada compañía y las exigencias de reporting.

### Supervisión y modelo operativo

- Insuficiente estructura, gestión de riesgos y políticas para producir y supervisar la información a tiempo.
- Falta de integración de aspectos de sostenibilidad en el modelo operativo para monitorizar progreso sobre objetivos.
- Poca claridad en cuanto al gobierno y responsabilidad sobre el dato.

# 02

### Calidad del dato

- Procesos poco consistentes para calcular los datos y métodos de cálculo inapropiados.
- Fuentes de datos incompletas.
- Falta de formalización de procesos de control, revisión o testing asociado sobre la integridad y la exactitud de la información.

# 03

# 05

### Tecnología e infraestructura

- Falta de integración con tecnologías existentes.
- Falta de sistemas y de automatización en la captura y consolidación de datos.
- Falta de arquitectura de datos global y de fuentes únicas para el reporting.

# 04

### Materialidad, riesgos y oportunidades

- Falta de definición de procesos para identificar cómo la compañía impacta hacia fuera y cómo los riesgos y oportunidades ESG impactan a la compañía.
- Falta de integración de los impactos, riesgos y oportunidades ESG en la estrategia de las compañías, prioridades y en la toma de decisiones



## Directiva de Debida Diligencia

### Aspectos generales

La Directiva de Diligencia Debida (“**CS3D**”) fue publicada el 5 de julio en el DOUE y entró en vigor el pasado 25 de julio de 2024.

Los Estados miembros, deberán realizar la transposición de la CS3D en un plazo de 2 años. No obstante, su aplicación se llevará a cabo de forma **escalonada** en periodos de **entre 3 y 5 años** en función del tamaño de la empresa.

Con carácter general, la CS3D obliga a las empresas a **detectar, prevenir, mitigar, eliminar y reparar los efectos adversos**, reales y potenciales, para los **derechos humanos y el medio ambiente que causen sus actividades empresariales**, así como las **de sus filiales y las de los**

**socios comerciales del grupo** en sus **cadena de actividades** – tanto *upstream*, relativas a las actividades de los socios comerciales en las fases previas de producción del bien o aprovechamiento del servicio, así como *downstream*, lo que implica la distribución, transporte y almacenamiento.

### Bienes jurídicos protegidos

Los bienes jurídicos protegidos por la presente Directiva se encuentran identificados en el **Anexo I**. En él, se enumeran derechos y prohibiciones presentes en tratados internacionales de **Derechos Humanos**, además de prohibiciones y obligaciones estipuladas en instrumentos internacionales de protección del **medio ambiente**.

### Ámbito subjetivo y temporal de aplicación

	Entrada en vigor	Empleados	Volumen de negocios neto mundial
Empresas UE	3 años	> 5.000	> 1.500 millones de euros
	4 años	> 3.000	> 900 millones de euros
	5 años	> 1.000	> 450 millones de euros
Empresas de terceros países	3 años	-	> 1.500 millones de euros
	4 años	-	> 900 millones de euros
	5 años	-	> 450 millones de euros



Además, todas aquellas empresas que no entren en el ámbito de aplicación subjetivo de la CS3D también se podrán ver afectadas por sus disposiciones en la medida en que formen parte de las cadenas de actividades de empresas obligadas, como contratistas o subcontratistas.





## Obligaciones

La CS3D impone a las empresas que entran dentro de su ámbito de aplicación una serie de **obligaciones de medios**, de modo que las empresas cumplirán adoptando aquellas medidas adecuadas, es decir, que se consideren suficientes, para alcanzar los objetivos de la norma, sin que estén condicionadas a la obtención de unos resultados concretos. Estas medidas deberán presentar un **enfoque basado en el riesgo**, debiendo priorizarse según su gravedad y probabilidad.

En concreto, la CS3D impone las siguientes obligaciones:

- Integración de la diligencia debida en las empresas.
- Detección y evaluación de efectos adversos reales y potenciales.
- Priorización de efectos adversos reales y potenciales detectados.
- Prevención de efectos adversos reales y potenciales.
- Eliminación de los efectos adversos reales.
- Reparación de efectos adversos reales.
- Colaboración constructiva con las partes interesadas (*stakeholders*).
- Establecimiento de un mecanismo de notificación y procedimiento de reclamación.
- Supervisión y comunicación de las medidas de debida diligencia adoptadas.
- Abstención de celebrar nuevos acuerdos comerciales, suspensión de los ya celebrados o, incluso, resolución (último recurso).

Además, junto con las obligaciones de debida diligencia también se impone una obligación en materia de lucha contra el cambio climático, relativa a **adoptar y poner en práctica un plan de transición para la mitigación del cambio climático**.

## Consecuencias del incumplimiento

### Régimen sancionador

Cada Estado miembro deberá desarrollar su propio régimen sancionador para las infracciones de las disposiciones de la legislación nacional de transposición de la CS3D, el cual deberá incluir, como mínimo, **sanciones pecuniarias** y, en caso de incumplimiento de la misma, una declaración pública en la que consten la empresa responsable y la naturaleza de la infracción. Además, la sanción debe ser **proporcional**, es decir, las sanciones pecuniarias deberán basarse en el volumen de negocios mundial neto de la empresa, sin que su límite máximo pueda ser inferior al 5% del volumen de negocios mundial neto de la empresa en el ejercicio financiero anterior a la decisión de imponer la sanción.

### Responsabilidad civil

Una empresa puede ser considerada responsable de los daños causados a una persona física o jurídica siempre que éstos se hayan producido al incumplir sus obligaciones de debida diligencia de forma deliberada o por negligencia.

- **Legitimación:** se reconoce la misma a la persona física o jurídica afectada, aunque también podrá otorgarse a organizaciones de la sociedad civil, instituciones nacionales de derechos humanos y sindicatos que actúen en nombre de los afectados.
- **Plazos de prescripción:** para presentar demandas de responsabilidad civil por daños y perjuicios deben ser de al menos 5 años.
- **Medidas cautelares:** se prevé que el demandante pueda solicitar medidas de cesación para poner fin a las infracciones mediante la realización de una acción o el cese de una conducta.

### Contratación y concesiones públicas

Los Estados miembros deberán tener en cuenta el cumplimiento por parte de las empresas de las obligaciones establecidas en las normas de transposición de la CS3D de cara a (1) la adjudicación de contratos y concesiones públicas y; (2) la imposición de condiciones medioambientales o sociales que los poderes adjudicadores pueden establecer en la ejecución de los contratos.

Cabe añadir que existe la posibilidad de que los incumplimientos de las obligaciones sean considerados por la normativa de transposición como prohibiciones de contratar con el sector público.







---

## Anexo: Metodología del Índice PwC - APRESO



4



## Definición de Índices

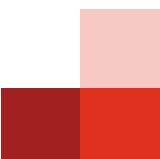
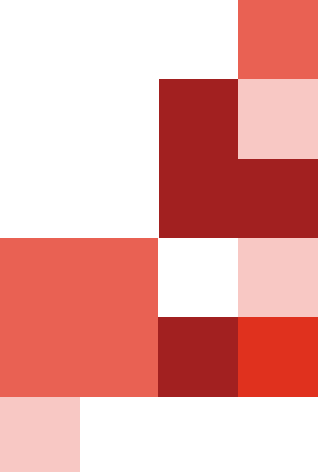
Índices ventas	Índices medios agregados del sector calculados a partir de las ratios de ventas / SBA que genera ventas (€/m <sup>2</sup> ) trimestrales y anuales. No se incluyen las ventas de los supermercados e hipermercados ubicados en los centros y parques comerciales
Índices afluencias	Índices medios agregados del sector calculados a partir de las ratios de visitas / SBA total (nº visitas/m <sup>2</sup> ) trimestrales y anuales.
Tasa de ocupación	Mide el porcentaje de los m <sup>2</sup> de SBA que se encuentran ocupados en cada trimestre y año. Se calcula como el SBA ocupado / SBA total.

## Glosario de la clasificación por tipo de actividad

Moda y Complementos	Tiendas de moda, deportes, joyería, calzado, etc.
Ocio y entretenimiento	Cines, centros de ocio (parque de bolas, escalada, etc.), gimnasio, boleras, etc.
Restauración	Locales de restauración y hostelería
Hogar, Bricolaje y Electrónica	Tiendas de decoración, mobiliario, electrónica, bricolaje, etc.

## Glosario de la clasificación por tipo de activo

Centro Comercial Grande y muy grande	Centro Comercial de 40.000 m <sup>2</sup> de SBA total o más
Centro Comercial Mediano y pequeño	Centro Comercial desde 5.000 m <sup>2</sup> hasta 39.999 m <sup>2</sup> de SBA total
Parque Comercial	Parque de Actividades Comerciales, que tengan un espacio común urbanizado, realicen actividades comerciales al por menor, y estén formados, principalmente, por medianas y grandes superficies



El propósito de PwC es generar confianza en la sociedad y resolver problemas importantes. Somos una red de firmas presente en 151 países con más de 364.000 profesionales comprometidos en ofrecer servicios de calidad en auditoría, asesoramiento fiscal y legal, consultoría y transacciones. Cuéntanos qué te preocupa y descubre cómo podemos ayudarte en [www.pwc.es](http://www.pwc.es)

© 2024 PricewaterhouseCoopers Asesores de Negocio, S.L. Todos los derechos reservados. "PwC" se refiere a PricewaterhouseCoopers Asesores de Negocio, S.L., firma miembro de PricewaterhouseCoopers International Limited; cada una de las cuales es una entidad legal separada e independiente.