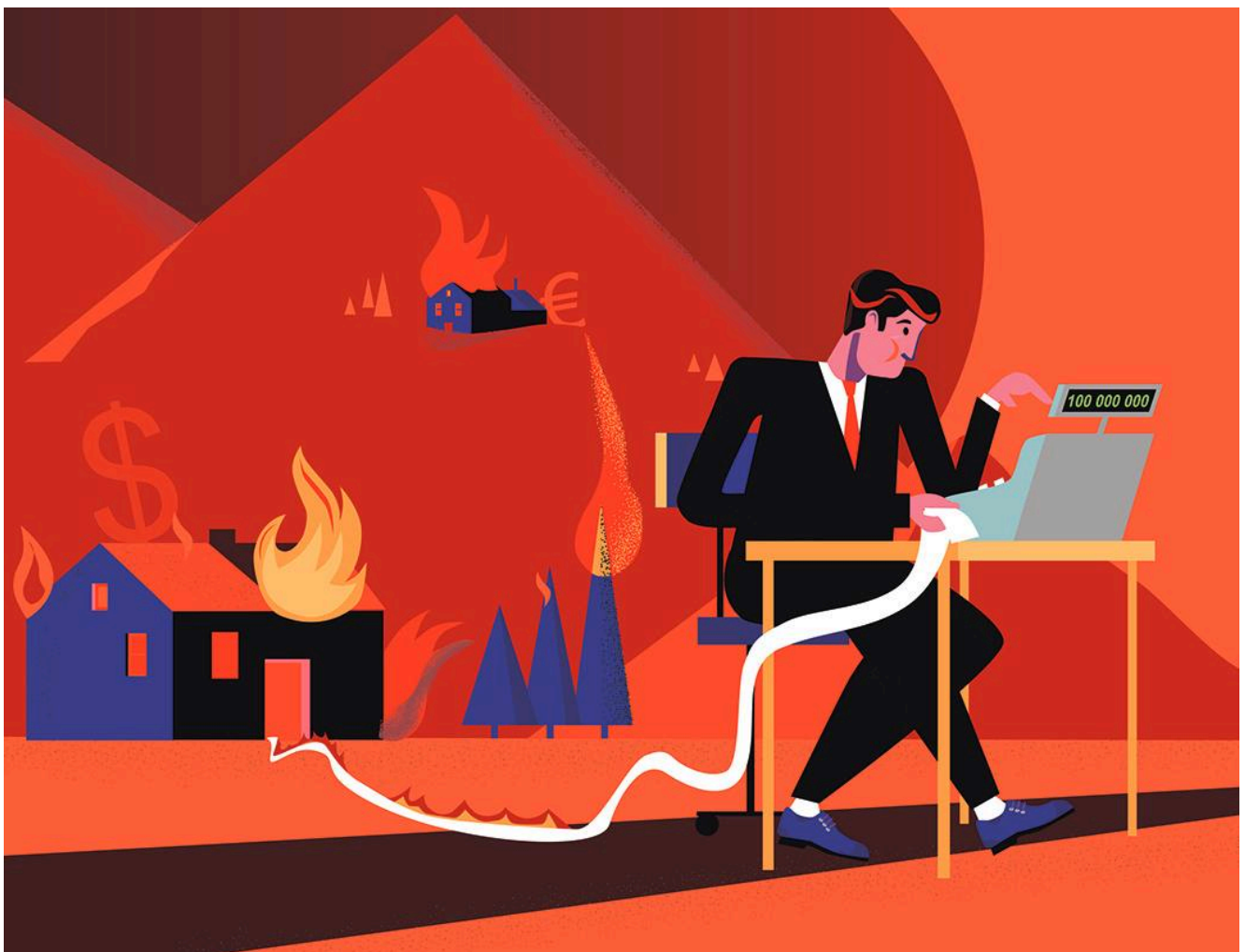


El coste del cambio climático

**¿Cómo afecta el cambio climático al mercado inmobiliario?
Descubre cómo proteger tus activos inmobiliarios ante las
catástrofes relacionadas con el clima.**



25 de septiembre de 2020 | Actualizado 24 de marzo de 2023

Por [Carles Vergara](#)

Esta investigación aparece citada en el [Informe Económico del Presidente de EE. UU. de 2023](#), elaborado por el Consejo de Asesores Económicos, un organismo de la Oficina Ejecutiva del Presidente en la Administración Biden-Harris.

A medida que las empresas reconfiguran sus estrategias comerciales a la luz de la crisis de salud global, sería inteligente que empezaran a tener en cuenta el cambio climático... si no lo han hecho ya. Es otro de los desafíos al que las empresas de todo el mundo se han estado enfrentando desde antes de la irrupción de la COVID-19, además de las interrupciones tecnológicas, los cambios demográficos y la globalización. La pandemia del coronavirus ha amplificado estos factores de riesgo y los ha puesto de relieve.

Ahora, a medida que nos adaptamos a lo que algunos llaman "el gran reinicio", vale la pena pensar en cómo prepararse mejor para sucesos extremos de este calibre. [Mi investigación sobre los mercados inmobiliarios](#), a los que el cambio climático ha puesto a prueba, ilustra cómo las compañías de diferentes sectores podrían necesitar recalcular sus costes, así como volver a evaluar si están expuestas a activos susceptibles de sufrir pérdidas de valor abruptas debido a catástrofes relacionadas con el clima.

El auge de las catástrofes

Debido al aumento de este tipo de sucesos, varios lugares que solían ser deseables, para vivir, visitar, trabajar o hacer negocios, se volverán menos apetecibles. Ya sea por pandemias como la COVID-19 o por desastres relacionados con el clima, los sucesos recientes han expuesto debilidades sistémicas que, a menos que se aborden, continuarán afectando a ciertos lugares más que a otros, con impactos directos o indirectos en la actividad comercial. En particular, los profesionales del sector inmobiliario deberían vigilarlos de cerca.

La [investigación](#) que llevé a cabo con mis colegas de la Haas School of Business (Universidad de California, Berkeley) señala las consecuencias de estos sucesos destructivos en los mercados inmobiliarios, que tienen amplias implicaciones para los prestamistas hipotecarios y las compañías de seguros, así como para las constructoras, los desarrolladores, los planificadores urbanos, los proveedores de infraestructuras, los reguladores y los propietarios. Nos centramos en estudiar incendios forestales en California ocurridos a lo largo de dos décadas a partir de datos sobre incendios, hipotecas, características de las propiedades y clima.

A estas alturas, los sucesos relacionados con el clima, como incendios e inundaciones, ocurren con tanta frecuencia que ya no deberían sorprender. De hecho, ningún negocio

debería tratarlos como "cisnes negros". En California, los incendios forestales se han vuelto tan comunes que la gente ha dejado de hablar de la temporada de incendios forestales. Suceden durante todo el año y se espera que aumenten en frecuencia y gravedad debido a unas temperaturas cada vez más altas y un clima más seco.

Al mismo tiempo, otros factores están contribuyendo a aumentar los incendios forestales que se producen por todo el estado: se construyen viviendas en áreas forestales, la maleza se acumula y termina alimentando incendios más grandes, y existen demasiadas líneas eléctricas desfasadas. Esto último está directamente relacionado con el denominado Camp Fire, que en 2018 destruyó alrededor de 19.000 casas y mató a 85 personas (hay una que todavía permanece desaparecida). Fue el [incendio forestal más mortífero de la historia de California](#) y el más caro del mundo en términos de pérdidas aseguradas. Hizo quebrar a Pacific Gas & Electric (PG&E), la compañía de servicios públicos responsable de aquellas líneas defectuosas.

Los incendios forestales en otras regiones de Estados Unidos, desde los Apalaches hasta Alaska, también se han vuelto más frecuentes. Muchos otros países están experimentando tendencias similares. En Australia, la temporada de incendios forestales que comenzó en junio de 2019 continuó hasta 2020. Aunque parezca que hace una eternidad de enero de 2020, los incendios forestales australianos eran el suceso más importante del mundo hasta que los eclipsó la COVID-19.

Además de la destrucción de millones de hectáreas y miles de hogares y edificios, estos sucesos empeoran muy significativamente la calidad del aire. En el caso de Australia, el humo llegó a Chile y Argentina. No hace falta esforzarse mucho para recordar el caos que produjo [la erupción de un volcán islandés](#), cuya nube de cenizas cerró el espacio aéreo europeo, canceló más de 100.000 vuelos e interrumpió negocios, cadenas de suministro y viajes durante la primavera de 2010.


También las inundaciones se están multiplicando. Un estudio de la OCDE sobre ciudades y cambio climático señaló, por este orden, Miami, Cantón, Nueva York, Calcuta y Shanghái como las cinco principales urbes en términos de activos expuestos a inundaciones costeras. Un aumento de dos metros en el nivel del mar significaría la desaparición de Miami Beach; con tres metros, el terreno donde se ubica hoy el aeropuerto de San Francisco estaría bajo el agua. El estudio también pronostica que Tokio, Hong Kong, Ámsterdam y Róterdam se verían muy afectadas.

Mientras tanto, en 2019, Inglaterra y Gales experimentaron el febrero más lluvioso desde

1766, cuando se iniciaron los registros, causando graves inundaciones y daños materiales. Ello ocurre en un momento en que Gran Bretaña necesita construir inmuebles con urgencia para hacer frente a la grave escasez de viviendas.

Abordemos el problema

¿Qué debes hacer como directivo, particularmente si estás en áreas geográficas de riesgo, para lidiar con estos desafíos extremos aunque en gran medida previsible?

Gracias por leer  **IESE** insight
Este contenido es premium. Para continuar, haz clic
en el botón de abajo

Array



Carles Vergara

Profesor del departamento de Dirección Financiera en el IESE. Con experiencia como consultor en diversos sectores, está especializado en finanzas inmobiliarias y valoración de activos financieros.

www.iese.edu/es/insight