

La sintonía con el usuario y la flexibilidad marcan la transformación del sector de oficinas

Un panel de expertos convocados por Acerta analizan los factores de cambio y el posicionamiento de los inversores ante los nuevos usos de los espacios de trabajo



Eva Cuesta, directora general de Acerta.

El sector de oficinas se está transformando rápidamente. Ahora el foco del negocio está puesto en el usuario y en el uso de los edificios, que está cambiando rápidamente. Conceptos como interacción, coworking o flexibilidad se imponen en las oficinas del presente y se proyectan hacia el futuro, según se ha puesto de manifiesto en un desayuno de trabajo organizado por Acerta bajo el título “Transformación del sector oficinas. Inversión-Gestión”.

Este desayuno-coloquio, celebrado en el edificio Castellana 81 de Madrid, estuvo moderado por la directora general de Acerta, Eva Cuesta, y en el que participaron Miguel Pereda, CEO de Grupo Lar; Xavier Barrondo, director general de Negocio de GMP; Javier Zarrabaita, director de Terciario Oficinas

de Merlin Properties; Ana Vidal, directora General de Bouygues España; Esther Escapa, head of Acquisitions and Development Iberia de Axa, Francisco Pumar, director general de Insur y Francisco Ordóñez, CEO de Acerta.

FLEXIBILIDAD PARA ADAPTARSE A NUEVOS CLIENTES Y NUEVOS USOS

Los asistentes coincidieron en que el usuario del edificio tiene que estar en el principio de la cadena de decisión y los propietarios de inmuebles de oficinas deben evolucionar para adaptarse hacia clientes distintos con necesidades diferentes. Además, los profundos cambios en las necesidades y usos que requieren ahora las empresas, la flexibilidad de espacios y de contratos, la interacción de diferentes

trabajos, o el compartir experiencias, son señas de identidad de este nuevo momento del sector, pero también constituyen elementos de claro valor añadido.

Todos estos factores están propiciando cambios importantes en el producto-edificio no exentos de riesgos para los inversores, que tienen que encontrar el necesario retorno al capital y a la gestión. Es un nuevo escenario, en el que el paradigma de riesgo ha cambiado y donde se abren incógnitas sobre la tipología de producto, los servicios que se ofrecen, las características de los contratos o las particularidades de los nuevos inquilinos.

Los inversores son sensibles a todos estos cambios, pero tienen que interiorizar cómo afrontarlos y dar respuesta a los mismos, al tiempo que deben buscar fórmu-



Miguel Pereda, CEO de Grupo Lar.



Xavier Barrondo, director general de Negocio de GMP.



Javier Zarrabeitia, director de Terciario Oficinas de Merlin Properties.

El peso de la gestión del edificio aumenta significativamente para atender las necesidades de los usuarios

las imaginativas para lograr la rentabilidad requerida. Algunos de los participantes en el desayuno-colquio opinan que las rentas deberán subir para cubrir esos nuevos riesgos, otros en cambio ven más la salida en la remuneración de los nuevos servicios prestados (salas de reuniones y conferencias, zonas de ocio y deporte, restauración...) como complemento al mero alquiler del espacio. En este sentido, se apuntan tendencias hacia la especialización y a la creación de marcas asociadas a determinadas tipologías y calidades de servicios.

En este marco de referencia, el peso de la gestión del edificio aumenta significativamente para atender las necesidades de los usuarios. Parece imparable un proceso de especialización en la operación de los edificios de oficinas e incluso se apunta la tendencia a la desagregación de papeles entre el propietario y el operador del edificio, en línea con lo que está sucediendo, por ejemplo, en el sector hotelero o en el de los centros comerciales.

INVERTIR EN LA MEJORA DE LOS PORTFOLIOS

En cuanto a dirigir la inversión hacia la compra de suelo o a la mejora del edificios ya existentes, hay práctica unanimidad entre los asistentes al desayuno organizado por Acerta en la carencia de suelo adecuado y bien situado y en la rigidez del urbanismo, que juega en contra de la flexibilidad de usos que demanda el



Ana Vidal, directora general de Bouygues España.



Esther Escapa, head of Acquisitions and Development Iberia de Axa.



Francisco Pumar, director general de Insur.



Francisco Ordóñez, CEO de Acerta.

mercado. Por este motivo, las prioridades se orientan hacia la reforma y mejora de edificios ya existentes, aunque aquí también las trabas urbanísticas merman la capacidad de acción.

Un aspecto importante señalado en el coloquio es que hoy día la demanda tiene ya un grado de madurez que le permite valorar la calidad de los edificios y diferenciar claramente un edificio bueno del que no lo es. Por este motivo, coinciden en que es prioritario para los propietarios de inmuebles meter capex en sus portfolios de edificios y renovar el stock con criterios de calidad y de adaptación a los nuevos usos demandados.



LOS ACTORES DEL MERCADO

Por lo que respecta a los actores presentes en el mercado de oficinas, los expertos participantes en este debate apuntan que aún hay recorrido para el proceso de concentración que se ha venido produciendo en los últimos años.

Las aseguradoras, por su parte, están evolucionando en su modelo de negocio, en la captación de recursos, pero indudablemente seguirán jugando un papel protagonista en el mercado de capitales y en el inmobiliario.

Además, las socimi irán ganando aún más protagonismo en este mercado en el que han conseguido posicionarse por su gran actividad tras sólo cuatro años después de su entrada en funcionamiento. Los asistentes al coloquio están de acuerdo en que estas sociedades ganarán tamaño (ya sea por concentración o por crecimiento orgánico) y también que se acentuará el proceso de especialización ya iniciado. También se prevé cierta clarificación entre las socimi que cotizan en el MAB y las que lo hacen en el mercado continuo.

Por último, hay coincidencia en cuanto a la evolución de las rentas al alza, pero se echa en falta una mayor transparencia del mercado, homogeneización

Hay coincidencia en cuanto a la evolución de las rentas al alza, pero se echa en falta una mayor transparencia del mercado, homogeneización de criterios y la segmentación del mismo por calidades de los inmuebles

de criterios y la segmentación del mismo por calidades de los inmuebles. En este sentido, la objetivación de las calidades de los edificios a través de certificaciones o iniciativas como los rating de edificios son bienvenidas en la medida en que contribuyen a clarificar un mercado poco transparente en relación con otros del entorno internacional.