



Luis Satrústegui,
responsable de Grandes
Cuentas de Aire Limpio

<https://www.airelimpio.com/>
<https://grupoairelimpio.com/>

Al fin, tras varios años de incertidumbre, el mercado de oficinas parece que está dando claros síntomas de recuperación. La irrupción del teletrabajo, elevadísima durante la pandemia, reduce ya significativamente su cuota y, aunque seguirá coexistiendo, se puede afirmar que la vuelta hacia el trabajo presencial es ya una realidad.

EL RENACER DE LAS OFICINAS: LA IMPORTANCIA DE IMPLEMENTAR Y COMUNICAR MEJORAS EN SOSTENIBILIDAD Y SALUD

Al mismo tiempo y tras un periodo de inestabilidad económica, con aumento de los tipos de interés, inflación persistente y un estrangulamiento de la financiación, la situación actual parece de nuevo propicia para los edificios de oficinas, especialmente para aquellos bien ubicados y con excelente calidad. De hecho, las tasas de ocupación de ese tipo de inmuebles premium se están recuperando en las principales ciudades europeas y norteamericanas.

Desde 2021 y tras años de prueba/error, parece ya claro que los inquilinos corporativos buscan inmuebles que ofrezcan, no solo una ubicación adecuada, sino también estándares superiores en eficiencia energética, salud y bienestar. Como consecuencia de lo anterior, el apetito inversor está volviendo al sector. Pero actualmente, más que nunca, la clave está en la diferenciación: aquellos espacios que incorporan criterios de sostenibilidad y salud están captando la mayor demanda y logrando los mejores rendimientos.

CALIDAD, SOSTENIBILIDAD Y RENTABILIDAD: UN TRÍO INDISOLUBLE EN EL SECTOR INMOBILIARIO

El mercado ha dejado claro que las empresas están dispuestas a pagar más por un producto de calidad. Las oficinas, especialmente aquellas con calidad contrastada y demostrable, han logrado aumentar sus rentas en mercados en los que hasta hace poco, estaban estigmatizadas (Nueva York, San Francisco o Washington D.C., entre otros). No obstante, es cierto que los edificios más obsoletos, o con peores ubicaciones en zonas periféricas, siguen teniendo muchas más dificultades



para alquilarse, y más aún a niveles de renta más elevados.

SL Green, el principal casero de oficinas de Nueva York, por ejemplo, ha superado su objetivo de arrendamiento anual de 2024, con más de 325.000 m² alquilados, lo que refleja un mayor interés por los espacios de alto nivel.

Por tanto, la relación entre sostenibilidad y rendimiento financiero es más evidente que nunca. Las REITs -acrónimo de Real Estate Investment Trust o fondos de inversión inmobiliario- que han apostado por la eficiencia energética, la salud y el bienestar, no solo están atrayendo a los mejores inquilinos, sino que también han consolidado su posición en el mercado de capitales. Estas empresas han logrado tasas de ocupación superiores al promedio del sector, lo que asegura la estabilidad en sus flujos de ingresos y una mayor rentabilidad a largo plazo.

LAS MEDIDAS PRIORITARIAS EN SALUD DE LAS REITS LÍDERES

Las principales REITs en Estados Unidos, un mercado que suele ir por delante del europeo en lo que a innovación inmobiliaria se refiere, han comprendido que el valor de un edificio hoy no solo se mide por su ubicación, sino también por su capacidad para ofrecer, entre otras cosas, un entorno de trabajo saludable y eficiente. Por ello, han focalizado su propuesta de valor hacia los clientes en la implementación de estrategias centradas en la calidad del aire interior (IAQ), eficiencia energética y el bienestar de los ocupantes.

Por poner sólo un ejemplo del avance de esta nueva filosofía de gestión de oficinas en EEUU y de qué incluye la propuesta de medidas para clientes y prescriptores que se realiza allí, la mayor firma de oficinas Premium en ese país -Boston Properties- ha desarrollado un enfoque centrado en la calidad del aire interior (IAQ) y el



uso eficiente de la energía. Para ello, ha integrado en sus inmuebles sistemas avanzados de monitorización del consumo energético y optimización de costes operativos, sumados a un esquema de filtración avanzada (MERV-13 y MERV-14 en todas sus propiedades y filtros HEPA en todos los espacios de uso común como gimnasios o cafeterías).

Estas medidas le han permitido reducir un 41% su consumo energético y un 48% su consumo de agua en los últimos 15 años. Ahora, el 91% de su cartera cuenta con certificación LEED, mientras que el 88% ha obtenido la certificación WELL.

SALUD Y BIENESTAR, CLAVES PARA EL MERCADO PREMIUM DE OFICINAS

Así, las empresas líderes en el sector de oficinas han comprendido que la salud y el bienestar que proyectan sus activos no son solo una tendencia, sino un pilar clave en su propuesta de valor. Por ello, no solo han implementado estrategias para mejorar la calidad del aire interior, la eficiencia energética y la certificación de sus edificios, sino que han sabido

comunicarlo de manera efectiva a sus clientes e inversores.

Los trabajadores son cada vez más conscientes de la importancia de su salud en el entorno laboral, y el diseño de oficinas con estándares de bienestar no solo mejora su calidad de vida, sino que se convierte en un incentivo real para regresar a la oficina. Las actividades económicas vinculadas al wellness han cobrado relevancia y hoy representan uno de los segmentos económicos globales más importantes. Esto se ve reflejado en los espacios de trabajo. Ya no es solo una cuestión de bienestar personal, sino un factor clave en la propuesta de valor de los edificios.

En este contexto, un edificio bien ubicado, pero que no focalice sus servicios en mejoras en salud y sostenibilidad similares a los de sus competidores, está, en el largo plazo, condenado al fracaso.

Además, en el corto y medio plazo, aquellos activos que no integren estos criterios estarán renunciando a una parte significativa del valor que pueden generar en el mercado, quedando rezagados frente a esta nueva realidad del sector inmobiliario. ■