

Impacto en valor de los Smart Buildings

Contexto actual

El mercado inmobiliario y, en especial, el segmento de oficinas está en plena fase de transformación. Los nuevos modelos de vida y trabajo, la toma de decisiones con foco en las personas, la necesidad de captar y retener talento, la búsqueda de espacios que fomenten la socialización, el cumplimiento de los estándares de sostenibilidad y la incertidumbre macroeconómica hacen que surja la necesidad de replantear los edificios y dotarlos de herramientas necesarias para cubrir las exigencias de la demanda.

¿Cuál es la situación del sector de oficinas?

	Mercado	Empresas	Personas
TENDENCIAS	Incertidumbre y cambio constante	Afluencias: usuarios vs corporaciones	Decisiones basadas en el capital humano
FACTORES	Fly to quality	Location	Human Centric

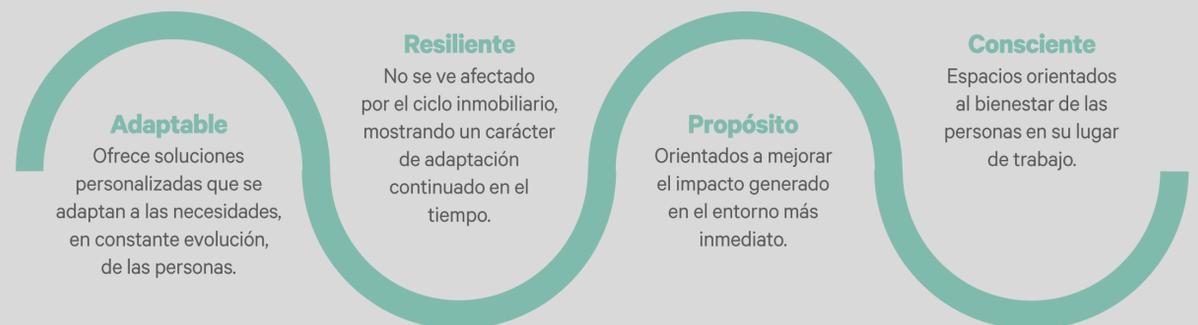
SMART BUILDING la respuesta a las necesidades del mercado

¿Qué es un Smart Building?

Características clave

Un Smart Building es un edificio disruptivo que permite obtener información para optimizar el rendimiento de los recursos, mejorar la experiencia de los usuarios y generar un impacto positivo en la sociedad, cumpliendo los estándares de ESG y transformación digital.

Estos activos deben adaptarse y ser capaces de responder a las necesidades, estilos de vida y nuevos hábitos de las personas, empresas y del propio mercado para lograr una integración que ayude a la consecución conjunta de sus objetivos. En este sentido, la nueva generación de activos inmobiliarios debe caracterizarse por ser:



¿Qué tres niveles impactan y transforman un edificio? ¿Cuáles son los beneficios que se obtienen?

Desde CBRE hemos identificado y clasificado distintos KPIs que impactan en el valor, agrupándolos en tres palancas fundamentales que deben convivir en equilibrio para garantizar una transformación consistente:



*Para que realmente se produzca un impacto de la sostenibilidad en el valor, deben considerarse en su conjunto los tres pilares expuestos.

Los espacios inmobiliarios que logren pivotar de forma adecuada sobre estas tres palancas conseguirán:

Un incremento sustancial en las afluencias de los empleados a sus oficinas

Una mejora de la ratio de eficiencia de ocupación de los espacios

Un incremento de renta de cada metro cuadrado de superficie de oficina

Un incremento del retorno de la inversión realizada



¿Cómo percibe el mercado Smart Building?

El reposicionamiento de los edificios como Smart Building es parte esencial de la estrategia inmobiliaria de las grandes compañías. Esta transformación aporta beneficios tanto para propietarios como inquilinos, a nivel individual y empresarial.

En términos generales, la inversión en los inmuebles repercute de manera positiva en los valores de los activos. Un reposicionamiento integral del edificio, incluyendo máximos estándares de sostenibilidad, digitalización y servicios, maximiza el valor de los inmuebles por encima de la media de su mercado.

El posicionamiento como Smart Building provoca mayor atractivo del activo en el mercado y, por tanto, una mayor demanda por parte de los ocupantes. Desde el punto de vista del inquilino, además de estar dispuestos a pagar una renta superior, también se observa un incremento de la ocupación y descenso en la rotación.

El reposicionamiento de un edificio conlleva un incremento del 30% de ingresos por metro cuadrado de media, si bien los gastos de mantenimiento del inmueble crecen alrededor de entre uno y dos euros por metro cuadrado, equivalentes a un 5%.

Desde el punto de vista del inversor, la incorporación de estos elementos repercute en una menor rentabilidad de salida, entre 20 y 50 pb por debajo de los edificios que no cumplen con los criterios de digitalización, sostenibilidad y servicios al usuario.

La inversión necesaria para optar a considerar un edificio como Smart Building sobre la base de una actualización del inmueble para mantenimiento general supone un incremento del 20%.

Aumento de rentas **30%**

Gastos de mantenimiento **+5%**

Grado de ocupación **>98%**

Capex sobre actualización básica **+20%**

Mayor retorno al inversor **20 - 50 P.B**

Y entonces...

¿cuánto impacta en el valor?

La inversión en los inmuebles siempre es un punto positivo para mantener los niveles de valor de los edificios con respecto a su mercado.

Si esa inversión, además de la conservación y acondicionamiento, incluye aspectos más innovadores como mejores estándares de sostenibilidad, apuesta por la digitalización y espacios más confortables con servicios para los usuarios, implicará un reposicionamiento del inmueble como un edificio *top class* ante la competencia, lo que conllevará un aumento en la demanda y en su valor.

+20%

+5%

ESCENARIO BASE

Edificios en buen estado, localizados en un submercado con demanda dinámica, pero sin reposicionamiento en los últimos años

Sobre el escenario base, inversión en concepto de mantenimiento y mejora de las instalaciones básicas del inmueble, incluyendo actualización del *fit out*.

Sobre el escenario base, inversión integral en el inmueble en concepto de sostenibilidad, digitalización y servicios al usuario, con mejoras técnicas de las instalaciones y *fit out* innovador y diferenciador.



Nuestros expertos opinan ¿Por qué analizar el impacto en valor de los Smart Buildings?



Dolores Fernández

Directora de Suelo y Urbanismo RICS Valuation
Responsable ESG VAS

dolores.fernandez@cbre.com

“Tenemos un mercado cada vez más exigente, que requiere que los propietarios ‘cuiden’ sus inmuebles para alcanzar los máximos en las palancas de retorno de la inversión.

El cumplimiento de estándares de sostenibilidad, la digitalización de los edificios, así como la flexibilización de espacios y la oferta de servicios dentro del inmueble son herramientas que permiten hacer de las oficinas espacios de bienestar individual y empresarial, que atraen a las personas, las conectan y facilitan el desarrollo del talento.

Nos encontramos ante una nueva categoría de edificios, una nueva generación de activos. Un paso más en la búsqueda de valor y en la resiliencia ante las dinámicas del mercado.”



Leyre Echevarría

Directora ESG Sustainability

leyre.echevarria@cbre.com

“La digitalización de los edificios es fundamental para lograr que sean sostenibles.

Algunos sistemas permiten reducir los consumos de los edificios durante su operación. La implementación de plataformas digitales para la recopilación sistemática y consolidada de los datos de consumos energético del conjunto del edificio (es decir de todas las zonas privativas y comunes) es crítica para definir el grado de eficiencia energética de los inmuebles. La incorporación de sistemas de submetering (subcontadores) permite auditar esos consumos (de energía y de agua) y proponer medidas para reducirlos. El empleo de IA permite el ajuste continuo de los sistemas de climatización a las condiciones climáticas y de ocupación, lo cual permite maximizar su eficiencia al mismo tiempo que permiten asegurar el confort térmico y la calidad del aire.

Por otra parte, están las aplicaciones que permiten mejorar y optimizar la experiencia del usuario. Es el caso de las plataformas que permiten la reserva de puestos de trabajo, de salas de reuniones, de servicios de catering, o incluso las que permiten la gestión de las reservas de plazas en los autobuses lanzadera o sistemas de transporte compartido y el ajuste de sus rutas. Todas ellas permiten hacer un uso inteligente del espacio y del transporte, y en ese sentido mejoran el impacto de los edificios en el medioambiente y en la sociedad.”



Daniel Calvache

Director de Desarrollo de Negocio Oficinas

daniel.calvache@cbre.com

“¿Qué propósito tiene mi edificio y por qué será útil a la empresa y a las personas que ‘vivan’ en él? Esta es la pregunta que debe responder cualquier propietario de un edificio de oficinas.

No se trata de construir un espacio para trabajar, se trata de diseñar una experiencia similar a la del sector hotelero (Resort Management) que inspire, atraiga y retenga al talento. No sirve tener “espacios para todos y el máximo de servicios posibles”, se trata de diseñar estratégicamente un entorno y una activación en función del perfil (social, cultural, generacional, formativo y de género) de los empleados y de las empresas. No se trata de tener todas las certificaciones, se trata de aplicar una Estrategia de ESG que tenga un impacto tangible en las personas y empresas que estén en el edificio. No se trata de dotar de última tecnología todos los rincones del edificio, sino de saber qué quiero medir y analizar para que la experiencia sea única y la optimización efectiva (Data Analytics).

Los resultados de este informe demuestran que aquellos edificios de oficinas que han aplicado de forma adecuada las tres palancas del Smart Building, logran un extraordinario impacto en la ocupación, las rentas y, en consecuencia, en el valor de su edificio.”