
Oficinas

‘Corporate real estate’: cinco tendencias para 2019

Digitalización, experiencia del cliente, puesta en valor de los activos, diferentes modelos de trabajo y la nueva normativa contable sobre arrendamientos marcarán la agenda del *corporate real estate* el próximo año.

Berta Seijo
10 dic 2018 - 04:54



Situar el activo inmobiliario en el centro de la estrategia del negocio y al servicio de lo que quieren los clientes. Este es el principal objetivo del *corporate real estate*, departamento encargado de gestionar la cartera de inmuebles que tiene una compañía en propiedad o en alquiler. **Actualmente, pocas empresas en España cuentan con esta figura, pero todo apunta que se trata de una tendencia al alza.**

“Las organizaciones deben empezar a hacer los deberes desde el principio o no tendrán éxito en el largo plazo”, afirma en este sentido Borja Basa, director general de *corporate solutions* de JLL. Las firmas que quieran sacar partido de su ladrillo en 2019 deberán tener muy en cuenta aspectos como la digitalización y las nuevas tecnologías, la experiencia del cliente, la puesta en valor de sus activos, los diferentes modelos de espacio de trabajo y la nueva normativa contable sobre arrendamientos que entrará

en vigor el próximo enero, principales tendencias en la actualidad en *corporate real estate*.

Las grandes empresas van a la caza de activos inmobiliarios flexibles, dinámicos y sostenibles

“El *corporate real estate* se está profesionalizando a una velocidad de vértigo”, explica el ejecutivo. De hecho, es un área de la gestión del negocio que se tiene muy en cuenta en Estados Unidos desde hace más de tres décadas, especialmente en el caso de las grandes empresas, donde ocupa una posición clave en los comités de dirección. **La intención de estas multinacionales pasa por hacerse con un activo inmobiliario lo suficientemente flexible, dinámico y sostenible.** Para ello, el *corporate real estate* cubre la parte transaccional (compra, venta o alquiler del inmueble), las obras y reformas del edificio, la labor de consultoría y la gestión diaria de servicios.

En este sentido, el resto del mundo parece ir a remolque de la primera potencia mundial. **Actualmente, los activos inmobiliarios suponen la tercera partida de coste para el grueso de compañías, después de los recursos humanos y la tecnología, copando entre el 7% y el 10% de la facturación.** “A raíz de la crisis financiera nos hemos dado cuenta de que el *real estate* es una pata más del negocio que debemos tener muy pulida y que está totalmente vinculada a la estrategia de la empresa y a la experiencia de los clientes y los empleados”, asegura Basa.

El ‘top 5’ del ‘corporate real estate’ para el próximo año 1. Mejorar la experiencia de empleados y clientes

Según los últimos datos publicados por JLL, **más de la mitad de los empleados españoles comparten su espacio de trabajo con una media de 72 personas, la mayor tasa de ocupación entre los países analizados.** Como consecuencia, el 57% de estos profesionales afirman que su espacio de trabajo no les permite trabajar de manera “totalmente eficaz”.

Con estos porcentajes, **el conjunto de las empresas españolas no estaría aprovechando sus activos inmobiliarios para potenciar tanto la atracción como la retención de talento,** “dos pilares clave para lograr un alto nivel de productividad y una buena experiencia del cliente”, afirma Basa. El reto, pues, se traslada a los equipos directivos de las empresas, que en 2019 deberán potenciar aún más aspectos como el compromiso, el empoderamiento y el desarrollo profesional de los trabajadores.

2. Apostar por los diferentes modelos de espacio de trabajo

Algunas organizaciones ya han reaccionado a las demandas de su plantilla y empiezan a apostar por entornos laborales más atractivos que impulsan la colaboración, el emprendimiento y la creatividad. Además, **las oficinas, lejos de estar apartadas del resto del mundo, se ubican ahora cerca de una oferta comercial** que ayuda a satisfacer la experiencia de los empleados y de los clientes que las visitan.

Asimismo, entre los tipos de espacio de trabajo que ganarán más fuerza en el próximo lustro, destaca el *coworking* y el *modelo híbrido*, que crecerán a ritmos anuales de entre el 25% y el 30% en Europa, prueba de que las compañías se están adaptando a los nuevos tiempos.

Las oficinas, lejos de estar apartadas del resto del mundo, se ubican ahora cerca de una potente oferta comercial

3. Impulsar la digitalización y el uso de las nuevas tecnologías

Las empresas no sólo trabajan a contrarreloj para adaptarse a los deseos de su plantilla, sino que también están centradas en el impulso de la digitalización para ganar en competitividad. Para Borja Basa, “se trata de alinear la estrategia de *real estate* con los objetivos de la empresa haciendo uso de las herramientas tecnológicas que mejor encajen con las necesidades de la organización”.

De hecho, según los últimos datos de KPMG, nueve de cada diez responsables de la toma de decisiones inmobiliarias de una empresa están a favor de la colaboración con *proptech* para adaptarse al cambiante entorno global. **Además, en 2019 ganarán relevancia tecnologías como la inteligencia artificial, el big data o la realidad virtual.**

4. Poner en valor los activos inmobiliarios

Otra tendencia que llegará con fuerza en 2019 es el reposicionamiento de los activos inmobiliarios, especialmente en el segmento de oficinas. “Durante la crisis, muchos edificios estaban sin ponerse al día. **Ahora hay una gran oportunidad para que todo este parque de inmuebles alcance el grado A**”, explica el directivo de JLL. Asimismo, Basa reconoce que “hay un gran número de proyectos de rehabilitación ahora mismo en marcha en Madrid” y que “la inversión prevista es muy potente”.

5. Aplicar la nueva normativa contable sobre alquileres

Por último, el ejecutivo señala un quinto desafío para el *corporate real estate*:

la nueva normativa contable sobre arrendamientos o NIIF 16, que entrará en vigor en menos de un mes. Basa apunta que las compañías, especialmente las que operan en el sector de la distribución, el financiero, el hotelero, el de telecomunicaciones y el aeronáutico, deberán adaptarse a este cambio cuanto antes.