

¿CAMBIO DE PARADIGMA?: LA REINVENCIÓN DE LA OFICINA



» **Joaquina Garrido-Arroquia**
Vocal de la Junta Directiva de **IFMA España** y Sponsor de la Comisión de **Workplace y Personas**



» **Susana Quintás**
Directora de la Comisión de Sostenibilidad de **IFMA España**



Las oficinas están en plena revolución, impulsadas por cambios sociales como el teletrabajo y tecnologías disruptivas como la inteligencia artificial. Las empresas buscan rediseñar estos espacios para atraer talento y promover la sostenibilidad, con ocupaciones en España alcanzando el 80%. La oficina sostenible se convierte en el modelo a seguir, combinando tecnología, eficiencia energética y bienestar para empleados y clientes. Este enfoque fomenta la productividad y la colaboración, mientras que contribuye a reducir costos y mejorar la salud. En el mercado inmobiliario, las oficinas sostenibles lideran con mayores rentas y ocupación, mientras que las menos ecológicas enfrentan una reconversión inminente. La sostenibilidad es ahora esencial para el éxito y la competitividad de las oficinas del futuro.

A

lguien dijo una vez que hay décadas donde no pasa nada y semanas donde pasan décadas. En el ámbito del trabajo, ¡vivimos en un momento de revolución total! Estamos experimentando cambios sociales como el teletrabajo, mega-

tendencias como la sostenibilidad y el cambio climático, tecnologías disruptivas, como la inteligencia artificial generativa, que ya está transformando la productividad y los trabajos en todos los sectores.

Y todo ello impacta de lleno a la representación física del trabajo: la oficina se sitúa en el epicentro de esta revolución, convirtiéndose en una herramienta estratégica para proyectar la imagen de marca, reflejar los valores corporativos y crear experiencias inolvidables para empleados y clientes.

Según JLL, la ocupación de las oficinas en marzo 2024 aumentó hasta al 80% en España, superando el promedio europeo del 75%. Las empresas están reconsiderando seriamente el diseño de sus espacios para fomentar la presencia de los empleados en la oficina, tanto como sea posible. En este contexto, el concepto de la oficina sostenible como palanca para atraer y retener el talento, adquiere cada vez más relevancia.

El rol de la oficina sostenible

En IFMA España visualizamos la oficina sostenible como un espacio digital y tecnológicamente habilitado, que impulsa un entorno productivo y multigeneracional, favoreciendo la colaboración entre distintas áreas y generaciones. Un espacio donde el medio ambiente, las personas y los resultados económicos se unen equilibradamente, conectados por la tecnología.

Vamos hacia una visión renovada de la oficina como un lugar de encuentro, socialización, innovación y aprendizaje, con espacios fluidos que fusionan lo físico y lo digital y tecnologías de colaboración en línea y comunicación digital que facilitan la productividad y el flujo de trabajo. Para ello es primordial poner a las personas y su bienestar en el centro. Empecemos por la S de Social.

El impacto de la salud en el trabajo

Estudios científicos han identificado seis factores que impactan sobre la salud en el lugar de trabajo: interacción social, mentalidad y creencias, actividad productiva, estrés, seguridad económica y sueño. Invertir en la salud y el bienestar de los empleados tiene sentido desde el punto de vista empresarial, pues impacta fácilmente en la productividad (menos bajas laborales por enfermedad) y también tiene un efecto en la retención del talento. McKinsey ha estimado que la oportunidad global en las economías desarrolladas de optimizar la salud y el bienestar de los empleados es de entre 1,8 y 5,7 billones de dólares, lo que equivale a aumentar el PIB mundial entre un 4% y un 12%.

Pero esto requiere abandonar el enfoque anterior de centrarse en protección frente a riesgos y enfermedades incidentales e impulsar otro tipo de gestión diaria en las oficinas combinando mejora de la salud y eficiencia energética.

Para muestra, basta un botón: pasamos más del 90% de nuestro tiempo en interiores. Las concentraciones de contaminantes en interiores suelen ser de entre dos y cinco veces superiores a las concentraciones exteriores. Según los datos de la Organización Mundial de la Salud, los efectos combinados de la contaminación del aire ambiente y la contaminación atmosférica doméstica se asocian a 6,7 millones de muertes prematuras al año.



El uso de las nuevas tecnologías en la climatización permite mejorar el ambiente interior y la salud en la oficina.

ENFOQUE HOLÍSTICO. La oficina sostenible conecta tres puntos: el medio ambiente, las personas y los resultados económicos a través de la tecnología

Equilibrar eficiencia y salud

Es por ello necesario afrontar los retos de eficiencia con una visión que ponga al ocupante del edificio en el centro. A principios de los años 80, se acuñó el término “síndrome del edificio enfermo” para describir la constelación de síntomas causados por los subproductos invisibles de la construcción moderna. A esto hay que añadir el impacto de una mala iluminación, como dolores de cabeza o irritación ocular, las enfermedades respiratorias vinculadas a los contaminantes atmosféricos, como los compuestos orgánicos volátiles, y a la excesiva recirculación del aire. Hoy en día, se busca la eficiencia energética, pero sin olvidar a las personas que ocupan los edificios.

En resumen, supone equilibrar las necesidades de eficiencia energética, con un consumo energético reducido, pero teniendo en cuenta la salud y el confort de los usuarios.

La Oficina Sostenible arranca ya en el diseño, que debe incluir necesariamente tecnología; primero porque es más barato llevarlo a cabo en plena construcción o reforma y, segundo, porque es muy difícil alcanzar los nuevos objetivos de descarbonización sin tener en cuenta la tecnología climática. Inteligencia artificial general, generativa, sensorización, impresión 3D, realidad virtual... son tecnologías



El espacio de oficina evoluciona hacia un lugar de encuentro, aprendizaje y productividad.

VENTAJA COMPETITIVA. La sostenibilidad ha dejado de ser una simple etiqueta ecológica para convertirse en un factor clave en la valoración y competitividad de las oficinas como activos inmobiliarios

disruptivas con las que es necesario contar. Pero para que el programa tecnológico tenga sentido, debe arrancar de una pregunta interna: ¿para qué? La respuesta a esta pregunta ayudará a construir las soluciones que se necesitan.

Tecnología para la calidad del aire

Desde el punto de vista de la gestión del edificio, hay, al menos, dos tecnologías disruptivas para innovar en la calidad del aire interior relacionando la mejora de la salud, la reducción del consumo energético, disminuyendo las emisiones y mejorando la cuenta de resultados:

Por un lado, la introducción de la tecnología IoT y plataformas *cloud* que permite, no sólo la medición en tiempo real de los parámetros, sino también otra información como datos externos sobre el clima o los patrones del uso del edificio y ajustan la climatización en función de estos, a través de la aplicación de la analítica predictiva y aplicar los algoritmos a todos los activos de una cartera.

En un paso más allá, se puede incorporar la analítica predictiva (IA) para prever la climatización a futuro y/o la IA generativa para obtener *insights* de manera inmediata, sin esperar a un profuso análisis de datos.

Las plataformas de edificios inteligentes se deben integrar con los BMS para declinar la ejecución de acciones correctoras inmediatas sobre los sistemas de climatización.



La oficina sostenible integra tecnología y ecología.

La rentabilidad de la sostenibilidad

No olvidemos el aspecto económico: La oficina sostenible contribuye directamente a la cuenta de resultados de la empresa y al valor de la cartera inmobiliaria.

Contrariamente a la creencia popular de que la sostenibilidad implica mayores costos, las oficinas sostenibles han demostrado ser económicamente rentables. Las oficinas de mejor rating de sostenibilidad tienen hasta un 10% de más ocupación y entre un 10-15% de mejor renta, según un estudio de CBRE. El binomio que define el valor de un activo inmobiliario son precisamente esos dos parámetros, por eso esas oficinas han visto crecer su valor un 26% en los últimos 5 años frente al 4,5% de las otras.

El mundo de la oficina como activo inmobiliario se está dividiendo en dos: oficinas sostenibles y oficinas marroñes. En el primer caso, con una demanda que supera con creces la oferta, se están obteniendo rentas en los máximos que no se veían hacía mucho tiempo. En el segundo caso, les espera un casi seguro camino de reconversión a residencial, cuando esto sea posible, o a una pérdida de valor sustancial.

En resumen, la sostenibilidad ha dejado de ser una simple etiqueta ecológica para convertirse en un factor clave para la atracción y retención del talento y es determinante en la valoración y competitividad de las oficinas como activos inmobiliarios. El mercado está experimentando un cambio fundamental, donde la calidad y la sostenibilidad se convierten en elementos críticos para el éxito y la relevancia a largo plazo en el sector inmobiliario comercial. ✍