

A person in silhouette is looking out a window at a city skyline. The scene is bathed in a warm, golden light, suggesting sunrise or sunset. The city features several tall buildings, with one prominent skyscraper in the center. The overall mood is contemplative and serene.

aire  
limpio

¡El cisne negro se posó  
en nuestro estanque!

Abril 2021

# “The first wealth is health”

Ralph Waldo Emerson

Mirar el futuro suele ser un ejercicio arriesgado en cualquier actividad. Sin embargo, hasta hace poco tiempo, se consideraba que el inmobiliario de oficinas era un negocio en el que la posibilidad de predecir su evolución era menos incierta.

Dicha teoría se fundamenta en que un activo de oficinas puede ser económicamente competitivo durante mucho tiempo, con, a priori, menos factores externos que puedan alterar ese statu quo.

**En los últimos doce meses se ha desarrollado una situación con el potencial de transformar el mercado de oficinas, como ninguna otra cosa lo ha hecho en los últimos 70 años.** La pandemia que estamos viviendo está, indudablemente, alterando nuestra percepción de las cosas, tanto en el plano personal como en el profesional. El cómo evolucione en los próximos meses la situación de Salud Pública marcará la intensidad y duración de dichos cambios.

# Nueva sensibilidad

# Nuevos hábitos



Pocas cosas son más temidas por los directivos que sus consumidores cambien de hábitos y más si eso es debido a razones de fuerza mayor y salud. Estas cosas raramente ocurren, pero a veces sí se posa el cisne negro en nuestro estanque. En los últimos meses han calado varios factores en la opinión pública que están cambiando como serán percibidos los inmuebles de oficinas en un futuro próximo.

#### Salud Pública

Hasta hace unos meses una gran mayoría no sabía lo que significaba. Hoy en día se conoce de primera mano. Sus impactos no son una cosa lejana, sino, más bien, una amenaza muy cercana y que nos afecta todos los días.

Todo el mundo es consciente que **pasamos el 90% de nuestro tiempo en interiores** y que el aire interior es el principal vector de infección.



### Aire interior

Se ha confirmado que es el principal vector de contagio, por encima del contacto u otros. Hasta hace muy poco, cuando se hablaba de contaminación, normalmente era en relación con el aire exterior. Ese no será el caso a partir de ahora. Todo el mundo es consciente que pasamos el 90% de nuestro tiempo en interiores y que el aire interior es el principal vector de infección en los episodios pandémicos.

### Flexibilidad a los trabajadores

Es como una droga, una vez probada es casi imposible quitarse de ella. Si se piensa fríamente, **se ha cruzado un punto de no retorno y será imposible volver, en el contexto relaciones empleador / trabajador, a una situación gemela a la prepandémica.** Además, según una amplia mayoría de expertos en RRHH, esto ha derivado en una mayor madurez transversal de las plantillas. Por lo que es muy difícil que las empresas quieran prescindir de este activo; volver a debates sobre controles y registros presenciales suena a siglo XX.

### Teletrabajo

El reto no es teletrabajo sí o no. La dificultad residirá en gestionar bien los nuevos modelos de actividad, valorando y remunerando adecuadamente a las personas.

**Todo lo anterior tendrá un impacto en las oficinas, tanto en la organización del trabajo como en el atractivo y la confianza que los espacios puedan proyectar. Este segundo aspecto es clave.** A medio plazo, la vigencia del espacio de oficinas vendrá marcada porque los trabajadores quieren pasar tiempo en él, que sea una experiencia estimulante para ellos, estar con los compañeros, desarrollar diferentes tipos de labores, propuesta de valor saludable, facilidades tecnológicas, etc.

**A medio plazo, la vigencia del espacio de oficinas vendrá marcada porque los trabajadores quieren pasar tiempo en él.**



# Evolución de la situación de Salud Pública



Una variable esencial es la evolución de la Salud Pública.

La magnitud que puedan ocurrir episodios similares al actual no es baja. Los principales epidemiólogos son claros en que el caldo de cultivo sigue ahí. **No hay que olvidar que en los últimos 15 años han ocurrido 6 episodios pandémicos** incluyendo el COVID-19 (Gripe Aviar, SARS, Zika, Ebola, MERS).

Recientemente Ursula Von der Leyen declaró que la UE debe estar preparada para afrontar una Era de Pandemias. Llegando a declarar "El riesgo sigue ahí" (Expansion 2/3/21).



En los últimos 15 años han ocurrido  
**6 episodios pandémicos.**



En lo concerniente a poner una fecha de fin a la situación actual, los virólogos son muy claros en que esto no es un interruptor on / off y que **la cruda realidad es que el COVID está aquí para quedarse**. Basan su afirmación en los siguientes puntos:

- **Fácil transmisión.**
- **Nuevas variantes.**
- **Límites / lentitud vacunas.**

Todo esto implica que el COVID o similares seguirán presentes muchos años, de hecho, la mayoría de los virólogos sostienen que **la situación mutará de "Pandémica a endémica"**. Es decir, está presente de manera continuada, pero es controlable como la gripe. La prevalencia y afectados variará por zonas geográficas y en función del grado de preparación o prevención. En este escenario, gana puntos la propuesta de valor del edificio sano, ya que sorteará mejor la nueva realidad endémica.

La mayoría de los virólogos sostienen que la situación mutará de **"Pandémica a endémica"**.





En este escenario, **gana puntos**  
**la propuesta de valor del edificio**  
**sano**, ya que sorteará mejor la  
nueva realidad endémica.

# SANO

# ¡Es el aire, estúpido!

**En los últimos meses se ha podido constatar que el vector de contagio más poderoso son los aerosoles en suspensión en ambientes interiores.**

De hecho este tema ha tenido sus dosis de polémica, ya que expertos y diferentes publicaciones científicas (Nature entre ellas) han manifestado de manera muy explícita que la limpieza y desinfección no dejan de ser disciplinas cotidianas, pero su rol en reducir los contagios no es importante y han planteado que si se hubiera invertido gran parte del dinero gastado en las intensísimas limpiezas llevadas a cabo, en mejorar la ventilación, filtración y la calidad de aire general en los edificios, nos habría ido mucho mejor.

Lo que está claro, hoy en día, es que **mejorar las instalaciones es ciertamente mucho más efectivo contra el COVID o similares** y es una iniciativa a medio y largo plazo que queda y mejora de manera permanente el edificio.

## **Reposicionar. Cambio de paradigma en las Oficinas.**

**Reposicionar es volver a replantear una marca o producto en la mente del consumidor. En un contexto inmobiliario implica de manera fundamental a los inmuebles pertenecientes a una marca.**

Las nociones básicas de marketing inciden que las razones más importantes para contemplar un reposicionamiento son los potenciales cambios en los hábitos y actitudes de los consumidores. Creemos que los cambios que están ocurriendo son de una magnitud tan grande, que la Industria debe reflexionar de manera muy seria como amoldarse y como ser parte de esta revolución.

Nosotros, somos de la opinión que la convergencia en el medio plazo, por la naturaleza grupal del trabajo, tendrá lugar en las oficinas. No obstante, llegar a dicho punto, no significa que sea necesariamente un camino recto. **La Industria ha de previamente superar una serie de curvas, especialmente relacionadas con mejorar la propuesta de salud de sus edificios y en hacer un esfuerzo para adaptarse a lo que realmente van a necesitar sus clientes en cuestión de espacios de trabajo.**

**Nos hubiera ido mucho mejor si hubiéramos invertido en la calidad del aire en los edificios.**





# VUELTA

En relación con la vuelta a las oficinas, es perfectamente aplicable la paradoja de Tántalo; cuando pensamos que nos acercamos, ésta se nos aleja un poco más.

# La vuelta a las oficinas

A lo largo de los últimos doce meses se han podido apreciar 3 fases:

1

## Primavera 2020

Todo el mundo pensaba que esto era una cosa breve y se hablaba de la vuelta a las oficinas en junio del 2020.

2

## Vuelta del verano

Las restricciones parecían que iban a ser eternas y las empresas no tenían ni fecha de vuelta.

3

## Primavera 2021

A pesar la lentitud en su administración, las vacunas están aportando mucha luz y las compañías contemplan septiembre – diciembre como posibles fechas de vuelta.

**El sentir general es que, tras los meses iniciales, los trabajadores sí están verbalizando que quieren volver a la oficina.** La mayoría de ellos, en encuestas tanto en Europa como EEUU, inciden en su preferencia por los esquemas híbridos, apuntando a un mayor peso en la oficina. Compañías, incluso aquellas con un claro sesgo tecnológico, han manifestado su deseo por acometer la vuelta a las oficinas.

Somos de la opinión que se equivocarán aquellos que piensen que todo vuelve a ser “**business as usual**”. Mucho ha cambiado todo desde febrero de 2020 y las prioridades tanto de los trabajadores como de sus compañías han evolucionado mucho.

**El sentir general es que, tras los meses iniciales, los trabajadores sí están verbalizando que quieren volver a la oficina.**



La experiencia laboral que disfruten los trabajadores será más importante que nunca.



Las oficinas deben diseñarse para que a los trabajadores les apetezca estar en ellas.

Los trabajadores esperan que la Salud y el Bienestar estén presente en todo momento.



Las empresas estarán obligadas a ofrecer una propuesta de valor muy potente en materia de salud, tanto física como mental.

En definitiva, los trabajadores han probado lo que es la flexibilidad y la autonomía, con lo que será muy difícil "meter de nuevo al genio en la lámpara". Si lo pensamos detenidamente, nada de lo que ha traído el COVID 19 en relación con las oficinas es nuevo, lo que ha hecho ha sido acelerar una serie de tendencias ya existentes:

Mayores cuotas de flexibilidad y autonomía



Salud y Bienestar en la oficina



Sitios no asignados



Teletrabajo y tecnología





**Sentirse sano y seguro en el puesto de trabajo es indispensable para nuestro bienestar y para el crecimiento laboral tanto de las personas como de las empresas.** Este sentimiento se nos ha grabado aún más, si cabe, a lo largo de estos meses. Por eso, elevar la propuesta de valor de las oficinas en materia de salud debe ser nuestra prioridad número uno. Las prácticas en materia de calidad del aire de los inmuebles es la respuesta adecuada a la pregunta de ¿por dónde empezar?.

# MIRAR MÁS ALLÁ

# Mirar más allá del COVID

Mejorar el aire de los inmuebles no sólo nos generará un edificio mejor preparado para COVID o similares, sino que trascenderá al mismo y nos permitirá presentar un edificio que puede hacer frente a otros retos de salud igualmente graves y que preocupan a la sociedad.

Con la irrupción del COVID-19, parece que han pasado a un segundo plano los efectos de la contaminación exterior. Recientísimos estudios han vuelto a sacar a colación esta amenaza, poniendo en evidencia, que además tiene un siniestro efecto sinérgico con el COVID-19.

**Incluso en aquellos sitios donde la calidad del aire cumple con los estándares nacionales, la contaminación está relacionada con elevadas tasas de mortalidad.**



7.000.000



Muertes prematuras anuales producidas por la contaminación atmosférica en el mundo (12% del total).

11.785



Muertes prematuras anuales por contaminación en España (2019).

5x



Son cinco veces más que las muertes por accidentes de tráfico y el doble de las muertes por consumo de alcohol

**Incidencia de respirar partículas PM 2.5 en las muertes por las siguientes causas:**

Accidente cerebro-vascular	26%
Cardiopatía isquémica	20%
EPOC	40%
Cáncer de pulmón	19%
Infecciones vías respiratorias inferiores	30%
Diabetes	20%
Muerte neonatales	20%

**Las tasas de mortalidad por el COVID-19 son más altas en aquellos sitios con mayor contaminación por partículas.**

15%

A nivel general la contaminación por partículas se vincula con el 15% de las muertes por COVID.

27%

En los países más contaminados de Asia el porcentaje se eleva al 27%.

# La contaminación se respira en los edificios

**Esto es una verdad incómoda, pero es la realidad. Los contaminantes exteriores acceden a los edificios de una manera fácil, por la combinación de diversos factores (filtración inadecuada, ventanas abiertas, ventilación insuficiente, infiltraciones, etc.).**

Lo que pocos ponen en perspectiva es que en muy escasas ocasiones estamos expuestos a la contaminación en la calle. Casi siempre el impacto a la misma es en la oficina o en nuestra casa. Los datos son claros: Una persona de 55 años ha pasado casi 50 años en el interior de los edificios.

Bajo un punto de vista genético, no estamos diseñados para estar tanto tiempo en interiores, todo esto es un fenómeno de los últimos 150 años. Nos hemos convertido en las últimas décadas en una especie de interiores.

**¿Cómo puede alguien no pensar que el aire de los edificios tenga un impacto tan directo en nuestra salud?**

**Una persona de 55 años  
ha pasado casi 50 años en  
el interior de edificios.**



# ESG toma el mando

Las oficinas (especialmente las de gama alta) han sido con frecuencia valor refugio. La actual crisis es distinta, ya que discute el protagonismo mismo de la oficina como lugar dónde se desarrolla el trabajo, cuestionando el modelo de negocio de la Industria. No deja de ser una crisis originada por motivos estrictamente de salud.

Las compañías usuarias de edificios de oficinas, probablemente, pasaran por diferentes fases y modelos de trabajo antes de decidir qué es lo idóneo para ellas. Es muy probable que los espacios de trabajo seguirán siendo clave. Para muchos, la solución pasa por disponer de entornos flexibles, de alta calidad, compatibles con los hábitos laborales del futuro, satisfaciendo la cada día mayor demanda de oficinas saludables y con bajas emisiones de carbono.

Una vez se alcance una cierta velocidad de cruce en la vuelta a las oficinas, la presión para reconvertir oficinas aumentará y lógicamente **aquellos activos que fomenten la salud y estén alineados con las premisas ESG serán más demandados**, capturando rentas más altas, mientras que los edificios que se queden anticuados tendrán muchas más dificultades en todos los ámbitos.







Aquellos activos que **fomenten la salud** y estén alineados con las premisas ESG serán más demandados.

# SALUD

## Bibliografía

*La lucha por el Aire Limpio.*  
National Geographic. Abril 21

*State of the Global Air.*  
Global Burden of Disease.  
Universidad John Hopkins

*Meredith McCormack.*  
Asociación Americana del Pulmón

*El Precio Letal del Aire Contaminado.*  
National Geographic. Abril 21

*Expansión.*  
21 Marzo 21