

El seguro puede respirar: el Covid no ha afectado al valor de los inmuebles

Según los datos de **Unespa**, el valor de las inversiones del sector asegurador en España en **inmuebles** asciende a **10.000 millones de euros**. En su gran mayoría edificios de oficinas. Unos bienes que se han puesto en entredicho debido a los cambios, uno más, que ha traído el **Covid**. Un gran número de trabajadores no hemos vuelto a pisar nuestras oficinas desde el pasado mes de marzo y no está claro cuándo ocurrirá: parece que el teletrabajo de alguna forma ha acelerado la tendencia que se venía viendo en los últimos años. Incluso grandes grupos aseguradores, como el caso de [AXA hace poco](#), han instalado un modelo híbrido. Recientemente el [II Barómetro de Aseguranza](#) publicaba que la mayoría de las compañías aseguradoras que operan en España volverían a sus oficinas en la segunda parte del año. A pesar de estos cambios, los expertos aseguran a Carta del Seguro que las compañías de seguros pueden seguir contando con los inmuebles como aliados puesto que **su valor no ha caído**.

El seguro, en búsqueda de inversiones sólidas en el tiempo, ha confiado desde siempre en el mercado inmobiliario y ha llevado adelante un gran número de adquisiciones, tanto dentro de España como fuera. Principalmente lo ha hecho en Madrid y Barcelona. Ahora con el adelanto de tendencias que ya antes se venían viendo como el **teletrabajo** era necesario conocer si el seguro, a juicio de los expertos, puede seguir confiando en este sector y qué ha pasado con su valor.

No cae el valor

Desde la **Asociación de Consultoras Inmobiliarias** (ACI) han asegurado que si bien es cierto que el teletrabajo está adelantando cambios, el sector de las oficinas "proseguirá con una demanda contenida a corto plazo" y donde como en otras facetas contará mucho la distribución de vacunas y la situación sanitaria. Considera que "la inversión va a continuar siendo rentable a medio plazo" y recomienda una apuesta por diseños urbanos sostenibles y diversificados.

Incide la ACI que hasta el momento "no **hemos detectado una caída en el valor de las inversiones**". Apunta también que el efecto de la pandemia se aprecia en la paralización de las operaciones en segmentos concretos como el retail o las oficinas, mientras que el residual y el logístico se están comportando bien. Añade la asociación que desde hace tiempo, con el fin de evitar que los activos inmobiliarios pierdan valor y se puedan reconvertir en otros tipos de activos, abogan a la Administración por agilizar trámites para el cambio de uso con el objetivo de "atender mejor las nuevas necesidades que puedan tener nuestras ciudades".

La asociación sí indica que el Covid ha traído una gran incertidumbre que hace complicada prever cómo será la recuperación. Aun así, se anima a anticipar que esta crisis será más suave que otras pasadas: cree que ésta es exógena al sector y, además, el mercado dispone de liquidez, algo que no ocurrió en 2008.

Meditar inversiones

Una opinión parecida es la que maneja **Miguel Fuster**, Capital Markets director de **CBRE España**. Sostiene que el mercado inmobiliario de oficinas "van a seguir siendo útiles, van a seguir siendo necesarios y creo que la inversión debe ir hacia productos que conjuguen factores de calidad". En este sentido, resalta en conversación con Grupo Aseguradora, que el "valor inmobiliario sigue estando ahí" y afirma en la comparación entre los mercados financieros y el inmobiliario este último sale ganando. Lo que sí conllevará esta nueva etapa es "hacer operaciones interesantes y con valor a futuro porque seguirán siendo un activo a tener en cuenta". Apunta Fuster que quizá se corrija, hablando de valor, más la renta en los activos de peor calidad y los buena se "defiendan mejor" ante una posible caída de rentas por Covid o por el impacto económico post pandemia. Entre estas nuevas preferencias en las inversiones este experto indica el valor del espacio. El ratio de optimización en edificios de oficinas de nueva construcción se sitúa en los **6 metros cuadrados por empleado para maximizar el uso**, pero este ratio aumentará para ganar en flexibilidad y en entornos más saludables. Señala el experto que si a partir de ahora los empleados van a las oficinas 3 ó 4 días sobre cinco se necesitará menos espacio. Cuando habla de factores de calidad, éstos tienen que ver con la calidad del entorno y del espacio, la sostenibilidad; en este sentido sí puede que los edificios de oficinas antiguas se puedan ver perjudicadas en el mercado de ocupación y, por lo tanto, en su valor.

Dentro del valor de trabajar en las oficinas y ante una posible caída del valor el directivo llama la atención sobre todo aquello que ha constituido hasta ahora, y según él continúa, como **fortalezas del trabajo presencial**. Admite que muchos directivos ante la seguridad de poder sacar el trabajo desde los hogares pueda tener duda de si el formato que hasta ahora tiene de oficinas es el adecuado o no.

En líneas generales cree que el teletrabajo se instalará pero como un factor de beneficios al trabajar, de conciliación. Señala que la oficina es la forma de dar identidad a la empresa, imagen y se estaban utilizando como una "fórmula de **retención de talento**". También pide reflexionar acerca de lo que representa el trabajo en equipo, con compañeros que aportan valor al día a día y todo lo que representa de conectividad entre empleados y añade que se puede caer en la **pérdida de pertenencia**. Apunta que "en el momento que eliminas la oficina física estás perdiendo mucho de esto y también parte de la productividad, sin confinamiento real como al inicio del estado de alarma se pierde algo de productividad", apunta.