



Las oficinas se reconvierten en viviendas como solución a la falta de parque residencial en España

En los próximos 20 años se podrían crear hasta 28.000 viviendas en Madrid y Barcelona que provendrían de inmuebles que hoy en día son espacios de trabajo

The District 2023 analizará esta tendencia que ya sucede en Estados Unidos de la mano de expertos de Blackrock, CBRE, EPRA, Hines, JP Morgan, King Street, TPG, o Frux Capital Investments, entre otras grandes empresas de capital

Barcelona, 30 de agosto de 2023 – La reciente revolución del teletrabajo, los modelos híbridos y la consolidación del e-commerce tras la pandemia son algunos de los motivos que han llevado a la industria del Real Estate a una transformación acelerada. En este sentido, hay activos que han entrado en un proceso de reconversión a causa de los efectos de la coyuntura actual, siendo las oficinas las principales protagonistas de una transición a nuevas prácticas de uso. De acuerdo con los expertos del sector, en Estados Unidos la reconversión de oficinas es una tendencia que está en auge y que está llevando a que muchas superficies edificadas que antes eran consideradas para servicios profesionales ahora actúen como activos dedicados al living.

Tal y como informa JLL, en Nueva York durante el primer trimestre del año hubo una tasa de desocupación de oficinas de más del 16% y en otros centros urbanos de referencia, como San Francisco, del 27%. Asimismo, el descenso de contratación de espacios de trabajo en EE. UU. ha inducido a que el ecosistema empresarial de las ciudades se vea amenazado, especialmente restaurantes y locales comerciales, por la falta de clientes. Así, para paliar la problemática y contrarrestar el incremento de inmuebles vacíos los inversores están reorientando sus activos para asegurarse la rentabilidad, siendo la vivienda una de las soluciones por las que más han apostado.

La macrotendencia que se está registrando en Estados Unidos, y que lleva implícitos cambios en las regulaciones o incentivos públicos para emprender la transformación de las propiedades, puede ser que llegue en los próximos meses a Europa. Es por este motivo que [The District](#), que tendrá lugar del **20 al 22 de septiembre en Fira Barcelona Gran Via**, será el escenario a nivel comunitario que reunirá a los líderes del capital en Real Estate a fin de estudiar el ‘asset reconvencion’ y dilucidar la posibilidad de que acabe ocurriendo también en nuestro continente.

¿La inestabilidad de las oficinas se afianzará en vivienda?

De acuerdo con fuentes de **JP Morgan** para The District, la revolución que está sucediendo en el mercado norteamericano no será la que terminará pasando en Europa, ya que los empleados acuden con mayor frecuencia a las oficinas. No obstante, estos activos están en un momento de máxima volatilidad y el capital no está ejecutando grandes operaciones a la espera de que el marco financiero se estabilice y los tipos de interés bajen. Así, debido a la incertidumbre que anotan los espacios de trabajo y la necesidad de vivienda, por la alta demanda constatada, la reconversión de activos es una posibilidad que se erige dentro del sistema inmobiliario.

Un ejemplo de lo que podría suceder lo detalla el informe ‘The Office Property Telescope’ elaborado por la consultora EY y presentado a principios de 2023. El estudio explica que en los

The District es un evento de:

NEBEX T
NEXT BUSINESS EXHIBITIONS



próximos 20 años se podrían crear hasta 28.000 viviendas en Madrid y Barcelona que provendrían de inmuebles que ahora mismo albergan oficinas y que estarían disponibles para living. En el caso de la capital española, hay 1,8 millones de metros cuadrados dedicados a oficinas que están libres y que representarían 20.000 inmuebles para vivir, mientras que en la ciudad catalana se podrían convertir 763.000 metros cuadrados en 8.000 pisos.

Como tendencia que afecta el mercado, expertos internacionales de la industria de la talla de **Massimo Saletti**, Managing Director & Global co-Head Real Estate en JP Morgan; **James Piper**, Partner de TPG; **Adolfo Favieres**, Managing Director de Blackrock; **Adolfo Ramírez-Escudero**, Chairman de CBRE Spain & Latam; **Paul Brennan**, Managing Director y Co-Head of Real Estate en King Street Capital Management; o **Dominique Moerenhout**, CEO de la European Public Real Estate Association, se darán encuentro en The District a fin de explorar la manera a partir de la que se está reinventando el panorama inmobiliario mediante los desafíos que surgen actualmente, y saber aprovechar las oportunidades en un sector en rápida evolución.

A su vez, **Itamar Volkov**, Managing Partner de Frux Capital Investments, junto con **Vanessa Gelado**, Senior Managing Director and Country Head Spain en Hines, compartirán las estrategias que está siguiendo el capital en Real Estate, como el mismo 'asset reconvención', con el propósito de que los inversores consigan mayores rendimientos en tiempos de inestabilidad financiera. Los directivos pondrán el enfoque en la identificación de propiedades infravaloradas con potencial de mejora, por ejemplo mediante renovaciones o mejoras operativas, y también en el análisis de inversiones coyunturales en bienes en dificultades o que han pasado desapercibidos.

El potencial de los almacenes urbanos

La reconversión de activos, a causa también de los nuevos hábitos y demandas del mercado, está afectando a más segmentos aparte del living. Este es el caso de los locales que albergaban tiendas minoristas, que a raíz del comercio online y del encarecimiento de los precios de los alquileres, en los últimos años se han visto remodelados en viviendas o en almacenes para la logística o el reparto de productos de última milla. **Pablo Redondo**, Senior Vice President de PineBridge Benson Elliot, ahondará en la cumbre internacional en las posibilidades aún poco explotadas por el capital inmobiliario de la logística urbana y las instalaciones de almacenaje privado.

Desafíos y perspectivas de futuro para un nuevo panorama en Real Estate

Al igual que en las transformaciones de mercado precedentes a la que nos encontramos, el cambio de uso plantea desafíos que se han de tener en cuenta. Las normativas locales podrían presentar algunos obstáculos a la hora de reconvertir los espacios, lo que destaca una necesidad de agilización de trámites administrativos que permita enfrentar la creciente demanda del momento.

Sin embargo, a pesar de los desafíos, las tendencias actuales indican una continua adaptación del mercado inmobiliario a los nuevos requisitos y realidades de la actualidad, testimonio de un escenario en constante evolución, que busca satisfacer las exigencias de una sociedad cambiante.

Sobre The District: es un evento organizado por [NEBEXT](#) empresa especializada en eventos profesionales centrados en la innovación y en la transferencia tecnológica como [Digital Enterprise Show](#), [REBUILD](#), [Pick&Pack](#), [Food 4 Future – Expo FoodTech](#), [Tourism Innovation Summit](#) o [Advanced Factories](#). THE DISTRICT dispone de un área de Hospitality y un programa de congreso en 5 auditorios -The District World Summit 2023- , el mayor congreso europeo sobre

The District es un evento de:



innovación en la industria inmobiliaria-. Es el principal foro de encuentro donde se reúnen los inversores y fuentes de capital del sector del Real Estate que buscan oportunidades, nuevos proyectos inmobiliarios que impulsen la transformación urbana, con el objetivo de diseñar el futuro del sector del Real Estate en Europa.

Para más información y material de prensa:

Press Team

press@thedistrictshow.com

+34 931 59 36 49

The District es un evento de:

NEBEXT
NEXT BUSINESS EXHIBITIONS