

# PUESTA EN VALOR DE ESPACIOS DESOCUPADOS

## CIFMers 2015, COMPETICION DE POSTERS

**A n a P e i g n e u x**  
 Universidad Politécnica de Madrid (UPM)  
 Facility Manager, Architect  
 +34 652 642 704  
 ana.peigneux@gmail.com  
 @peig\_ana



El presente póster ofrece visión sobre cómo las organizaciones pueden alcanzar el potencial de sus *espacios desocupados*, mediante la comprensión de los diferentes tipos de valores y beneficios de un buen diseño alineado con su actividad y necesidades. Tiene como objetivos, analizar el valor de los *espacios desocupados* y su contribución al desarrollo de la actividad de las empresas u organizaciones, dar pautas sobre cómo mejorar un entorno ya construido para mejorar el desempeño y rendimiento de las organizaciones y evidenciar cómo las decisiones de inversión en entorno construido se pueden basar en el valor y la productividad en lugar del costo. Todo ello enmarcado dentro del punto de vista del Facility Manager.

## ALGUNOS DATOS CLAVE

Sector privado. Vacancy Rates:  
 Madrid **13,3%** (1.278.970 m<sup>2</sup>)  
 Barcelona **14,3 %** (540.000 m<sup>2</sup>)

Fuente de información: Deloitte, cuarto trimestre del 2013

Edificios en la Administración General del Estado:  
 En una situación ineficiente de uso, el **34%** (884.000 m<sup>2</sup>) de su superficie se podría optimizar

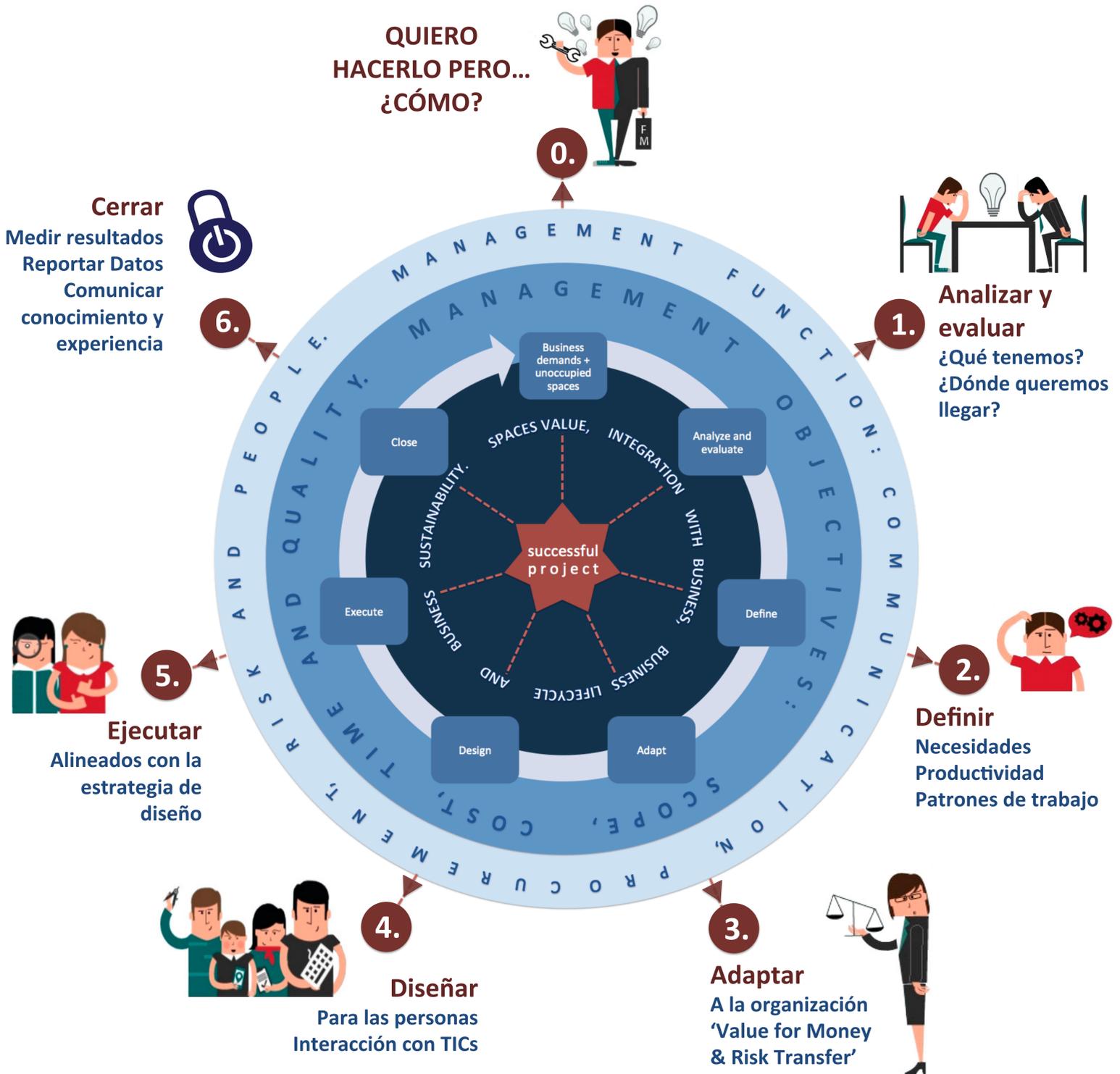
Fuente de información: Aguirre Newman, 2010

Uso de los los espacios de trabajo de las PYMES:  
**47.8%** de PYMES en Madrid y Barcelona, no usan sus espacios a plena capacidad. 180.783 empresas podrían optimizar el uso de 315.000 espacios (>4,000,000 m<sup>2</sup>)

Fuente de información: Spacebee, cuarto trimestre del 2014

## Si no podemos vender o alquilar nuestros espacios desocupados... ¿Cómo podemos PONERLOS EN VALOR?

## UN PROCESO PARA CONSEGUIR EL OBJETIVO



## CONCLUSIONES GENERALES



- ★ Un proyecto de puesta en valor de un *espacio desocupado* debe definir correctamente las **expectativas** y valorarlas no solo en función del coste, sino del **valor a futuro**.
- ★ Un *espacio desocupado*, desde el punto de vista de la rentabilidad, es un agujero en las finanzas. Incorporarlo al entorno productivo, puede suponer un **beneficio** para las organizaciones.
- ★ El valor de los espacios no es sólo económico. Mantener los **valores actualizados** ayudará a la perdurabilidad del negocio y al buen desempeño de la actividad de las organizaciones.
- ★ Un enfoque basado en la perspectiva de la reducción de **costes**, no ayuda a tener una visión de mejora empresarial. El aumento de la productividad, a través de la mejora de los espacios de trabajo, genera beneficios sostenibilidad de la actividad.

En un ejemplo de gastos de una organización:

- ★ Los gastos de los inmuebles son un 15% en comparación con los gastos de personal situados alrededor del 85%. Si se invierte en este 15% se podría llegar a tener un **gran efecto y repercusión positivos** en la actividad y resultados de los costes principales, que son las **personas**.



GASTOS DE UNA ORGANIZACIÓN

■ RR.HH. ■ Espacio e infraestructura



- ★ Un buen diseño no garantiza el éxito financiero de un proyecto, pero sí que aumenta las **probabilidades** de que el proyecto lo sea.



- ★ La relación 1: 1.5: 15 (coste de construcción: costes de operación: el valor añadido en el negocio), puede resultar útil para realizar una justificación económica para tomar una **decisión de negocio** a la hora de realizar una reforma.



**1:1,5:15**  
 Coste de construcción: Costes de operación y mantenimiento: Valor añadido en el negocio por un buen uso de espacios.

# EL OBJETIVO ES MAXIMIZAR SU VALOR