Cuadernos de finanzas sostenibles y economía circular

fundación ICO Afi

Número 6 CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE
Junio 2025

La sostenibilidad de oficinas: clave para la competitividad empresarial

Vicky Kurlander, arquitecta y gerente de proyectos especializada en Sostenibilidad en Cushman & Wakefield; Laura Danzig, socia responsable de Sostenibilidad y Bienestar, en Cushman & Wakefield; y Javier Gómez de Garay, consultor de Sostenibilidad, en área de Property Management.

Resumen

Apostar por la sostenibilidad de los espacios de trabajo (workplace) contribuye positivamente a las estrategias ESG de las empresas y a visibilizar sus valores ambientales, además de favorecer la reducción de sus costes operativos. Las oficinas sostenibles resultan más atractivas. Las innovaciones tecnológicas facilitan la transición a inmuebles catalogados como sostenibles, además de promover la eficiencia operativa y de gestión de inmuebles. Asimismo, el desarrollo o evolución del marco normativo vinculado con prácticas sostenibles también está impulsando, entre otros, la transparencia y eficiencia energética en la gestión inmobiliaria.

Abstract

Investing in sustainable workspace contributes positively to companies' ESG strategies and helps highlight their environmental values, while also helping to reduce their operating costs. Sustainable offices are more attractive. Technological innovations facilitate the transition to sustainable properties, while also promoting operational and property management efficiency. Furthermore, the development or evolution of the regulatory framework linked to sustainable practices is also driving transparency and energy efficiency in property management, among other things.

01 Introducción

02 De la teoría a la práctica

03 Oficinas sostenibles

04 Conclusiones

1. Introducción

En el mercado inmobiliario actual, contar con una narrativa bien definida es esencial para atraer inquilinos de alto valor. Más allá de la ubicación y el diseño, los edificios deben reflejar compromisos de sostenibilidad y eficiencia. Un inmueble sostenible no solo reduce costes operativos, sino que mejora la reputación de sus ocupantes (empresas) y contribuye a sus estrategias ESG (*environmental, social and governance*).

Los primeros 4 de 10 riesgos más preocupantes para las empresas, a 10 años vista, son medioambientales. A ello se suma un horizonte cambiante desde el punto de vista regulatorio, vinculado con la Directiva sobre información corporativa en materia de sostenibilidad (CSRD), la Directiva sobre diligencia debida de las empresas en materia de sostenibilidad (CSDDD) y la Taxonomia europea. Así, las empresas más grandes a nivel mundial estarán obligadas a comprometer una mayor transparencia y planes de mejora en las áreas de descarbonización, sostenibilidad e impacto social. La integración de elementos de diseño que generan oportunidades de mejora continua y la posibilidad de contar con mayores compromisos para estas empresas, permite a los inversores responder a una demanda que va más allá del coste del alquiler, consolidando edificios más atractivos y competitivos en el mercado.

Las empresas y los profesionales buscan, cada vez más, espacios que reflejen sus valores ambientales, lo que hace que los edificios eficientes se vuelvan más atractivos. Los propietarios deben evaluar qué aspectos de sus activos pueden modificarse para atraer y retener inquilinos de calidad, con riesgos reducidos y a largo plazo. Con los cambios en el Paquete Ómnibus, CSRD y CSDDD, se obliga a empresas con más de mil empleados a que comprometan transparencia en factores no financieros. Actualmente, existen unas 10.000 empresas con más de 1.000 empleados en Europa que seguirán reportando sus indicadores (KPI) de ESG anualmente; y, de ellas, unas 2.000 han adoptado los objetivos de SBTi (Science Based Targets Initiative). Por tanto, la demanda de

edificios que pueden apoyar un plan corporativo de descarbonización y sostenibilidad sigue y seguirá aquí.

Los elementos de diseño que un edificio podría incorporar pueden clasificarse como factores de cambio y factores fijos. Los primeros, incluyendo la eficiencia energética, la flexibilidad de los espacios, las certificaciones ambientales, la energía renovable y el cumplimiento de planes de mejora del EPC (eficiencia energética), y estrategias Net Zero, son modificables por los propietarios. Por otro lado, los factores fijos, como la ubicación, el diseño estructural, el año de construcción y la última renovación, influyen en la rentabilidad, pero no se pueden alterar fácilmente. La diferenciación entre estos dos tipos de factores permite a los propietarios tomar decisiones estratégicas de inversión, priorizando aquellas que maximicen la valorización del activo sin comprometer su liquidez.

2. De la teoría a la práctica: ¿cómo traducir las exigencias en decisiones inmobiliarias?

La integración de cláusulas de sostenibilidad en los contratos de alquiler, como los arrendamientos verdes (*green leases*), y la obtención de certificaciones ambientales se han convertido en factores decisivos para atraer inversión y financiamiento. Con las nuevas regulaciones que exigen mayor transparencia y eficiencia en la gestión inmobiliaria, como la mencionada Directiva CSRD, las empresas deben cumplir con la obligación de reportar indicadores de sostenibilidad. A partir de 2025, será necesario informar sobre emisiones de CO2, consumo de agua y gestión de residuos.

Las regulaciones clave, como la Directiva sobre el rendimiento energético de los edificios (EPBD), exigen mejoras en la eficiencia de los edificios para alinearse con los reportes CSRD y los objetivos SBTi. Las empresas deben evitar ubicaciones con riesgos climáticos y priorizar la eficiencia energética, asegurando al menos una certificación "C". La tecnología y la digitalización desempeñan un papel fundamental, ofreciendo sensores IoT (Internet de las Cosas) y soluciones para la monitorización de consumos y sistemas de gestión que facilitan el cumplimiento normativo y la optimización de costes. Podemos entender que un edificio sostenible tiene que tener tecnología apropiada para serlo.

Cumplir con dichas regulaciones clave no solo evita sanciones económicas (que pueden llegar hasta los 2,5 millones de euros) y pérdida de confianza por parte de inversores, sino que también posiciona a las empresas como referentes en sostenibilidad y transparencia.

La implementación de *Building Management Systems* (BMS) y edificios inteligentes es clave para cumplir con los nuevos requisitos normativos sin afectar la operativa del inmueble. Estas tecnologías ofrecen ventajas significativas, como la monitorización en tiempo real de los consumos energéticos, la optimización de espacios mediante sensores IoT y la automatización de reportes de sostenibilidad para cumplir con la Directiva CSRD. **Además de mejorar la eficiencia en la gestión, esta integración tecnológica permite reducir costes operativos, optimizar la experiencia del inquilino y facilitar la administración para los propietarios.** Según el *Barómetro en el Workplace*, el 96% de las empresas priorizan el establecimiento de planes específicos para mejorar la eficiencia energética (ESADE, 2024). Adicionalmente, **los sistemas de BMS, aparte de ser obligatorios para edificios terciarios a partir de este año 2025 (por la Directiva EPBD), son un factor esencial en la estructura de un contrato verde.** Ayudarán a que un inquilino (con sus necesidades) y un inversor (con costes operacionales) trabajen en una misma línea para conseguir sus objetivos mutuos de sostenibilidad.

3. Oficinas sostenibles: inversión en reputación, talento y crecimiento empresarial

Las empresas están redefiniendo sus espacios de trabajo para alinearse con estrategias de sostenibilidad, adoptando modelos más colaborativos, eficientes y responsables con el medioambiente. El 92,7% de las empresas han rediseñado sus oficinas para crear entornos más sostenibles y multifuncionales, según el citado Barómetro en el Workplace (ESADE, 2024). En este contexto, **los edificios con certificaciones como LEED, BREEAM y WELL, desempeñan un papel clave, ya que mejoran tanto el desempeño energético como el bienestar de los ocupantes**.

La transformación hacia espacios de trabajo sostenibles va más allá del diseño físico; requiere una cultura corporativa que fomente valores ambientales, transparencia y evite el *greenwashing*. La innovación tecnológica, a través del Internet de las Cosas, permite optimizar la iluminación, la climatización y la calidad del aire, mejorando la eficiencia operativa. Además, la integración de estrategias de economía circular facilita una gestión más responsable de residuos y el reciclaje de materiales, contribuyendo a un modelo de negocio más sostenible.

A pesar de los desafíos actuales, como los retrocesos en la Agenda 2030, el impacto geopolítico en la sostenibilidad y el auge del *greenhushing* o silencio verde (falta de comunicación o reporte de las prácticas en materia de sostenibilidad); la adopción de estrategias ESG permite superar estas barreras, atraer talento y fortalecer la competitividad empresarial. Un lugar de trabajo sostenible se caracteriza por la implementación de certificaciones ambientales como LEED, BREEAM y WELL, garantizando eficiencia y confort. La flexibilidad en el diseño fomenta la innovación y la colaboración, mientras que las estrategias para reducir la huella de carbono, mediante el uso de materiales sostenibles y energías renovables, refuerzan el compromiso con el medioambiente.

Un edificio sostenible va más allá de la eficiencia energética, representa un compromiso con el medioambiente, la transparencia y la resiliencia. **La integración de criterios ESG no solo optimiza la eficiencia operativa y asegura el cumplimiento normativo, sino que también mejora la reputación y el valor del activo, consolidando a las empresas como líderes en un mercado en constante evolución.**

4. Conclusiones

Las empresas buscan, cada vez más, edificios que reflejen sus valores corporativos, impulsando la demanda por espacios de trabajo responsables y eficientes. Esta tendencia revierte de forma directa en la propia verificación de las exigencias regulatorias, pero también tiene implicaciones positivas en la reputación y competitividad de las empresas.

Referencias

- Clark, C. E. (2024). Three things to know about the workplace generation gap: Younger employees have high expectations for themselves, their leaders, and their weekends. MIT Sloan Management Review. Disponible en

  https://sloanreview.mit.edu/article/three-things-to-know-about-the-workplacegeneration-gap/

- ESADE. (2024). Barómetro en el workplace. Disponible en https://www.issworld.com/es-es/insights/barometro-esade

- Finn, P., Mysore, M., & Usher, O. (2020). When nothing is normal: Managing in extreme uncertainty. McKinsey & Company. Disponible en https://www.mckinsey.com/capabilities/risk-and-resilience/our-insights/when-nothing-is-normal-managing-in-extreme-uncertainty

- Global Reporting Initiative (GRI). (2024). CSRD Essentials: The definitive guide to the EU Corporate Sustainability Reporting Directive. Disponible en:

  https://www.globalreporting.org/media/nchpzct5/gri-csrd-essentials.pdf

- González, C., & Adrada, R. (2023). Liderazgo humanista: seis claves para ponerlo en práctica. Harvard Deusto. Disponible en: https://www.harvard-deusto.com/liderazgo-humanista-seis-claves-para-ponerlo-en-practica

- HqO. (2021). Workplace responsibility: Addressing ESG standards in the modern workplace. Disponible en:

  https://www.hqo.com/resources/blog/addressing-esg-standards-in-the-modern-workplace

- Insightful Environments. (s. f.). The Sustainable Office+: How sustainable office furniture is helping companies reduce their carbon footprint & create a healthier working environment. Disponible en:

  https://www.ie-uk.com/the-sustainable-office-guide

- Observatorio de los ODS. (2024). La contribución de las empresas españolas a los objetivos de desarrollo sostenible. VII Informe. Disponible en:

  https://www.esade.edu/itemsweb/wi/research/catedra_liderazgos/INFORME_ODS_CAST_DIG_230424.pdf

- World Economic Forum. (2025). Global Risks Report 2025. Disponible en:

  https://www.weforum.org/publications/global-risks-report-2025/

- Science Based Targets Initiative. (2023). Net-zero ambition 500: companies across the globe committed to leading the science-based net-zero transformation. Disponible en:

  https://sciencebasedtargets.org/blog/500-companies-net-zero-ambition

Nota biográfica

Vicky Kurlander

Arquitecta y gerente de proyectos especializada en Sostenibilidad. Lleva 5 años en Cushman & Wakefield en el área de Consultoría Estratégica y Sostenibilidad y 6 años en el sector inmobiliario. Vicky está especializada en la gestión de certificaciones medioambientales y de bienestar como LEED, BREEAM & WELL, con un enfoque en eficiencia, sinergias y aportación de valor a clientes, de cara a prepararse para las futuras demandas en el sector inmobiliario. Su experiencia internacional le permite abordar proyectos desafiantes con éxito. Algunos de sus proyectos destacados incluyen la certificación LEED para el Edge Tower Berlin de Amazon, la certificación LEED y WELL para el Pallars 180 Barcelona de H&M, y la certificación WELL para el One Parc Central Barcelona de PTC.

Vicky cuenta con títulos en Arquitectura, por la Universidad ORT; Dirección de Proyectos, por la EAE Business School; Arquitectura Bioclimática y Certificaciones, por la Universidad UPC; y Desarrollo Inmobiliario, por Cushman & Wakefield. Además, posee la certificación LEED GA.

Laura Danzig

Socia y responsable del equipo de Sostenibilidad en Cushman & Wakefield (C&W) en España. Entró en C&W en 2014 para integrar Sostenibilidad en la propuesta de valor de la consultoría y, desde entonces, ha observado una creciente demanda e interés. Con una sólida formación en finanzas avanzadas y un firme compromiso con el desarrollo sostenible, ofrece soluciones innovadoras que maximizan la rentabilidad de los clientes, preparándoles para un futuro desconocido y protegiendo el valor de su actividad actual.

Laura posee una Licenciatura con honores en Estudios Ambientales (Desarrollo Sostenible) de Amherst College (Amherst, MA, USA), un máster en Planificación Urbana Sostenible y Gestión Ambiental, por la Universidad de Barcelona, y un posgrado en Arquitectura Sostenible y Certificaciones Ambientales, por la UPC. Es LEED AP y WELL AP. También mantiene un firme compromiso con la educación de las futuras generaciones, colaborando en iniciativas académicas con IE, ESADE y UPC

Javier Gómez de Garay

Graduado en Ciencias Químicas por la Universidad Complutense de Madrid, cuenta con un máster en Energías Renovables y Mercado Energético por la EOI, así como un máster internacional en diagnóstico energético y ambiental por la Welsh School of Architecture.

A lo largo de su carrera ha trabajado en eficiencia energética, sostenibilidad y gestión de proyectos en todo tipo de sectores, como el industrial, farmacéutico, agroalimentario, oficinas, logístico, hotelero y residencial; combinando auditorías, monitorización y análisis técnico. Actualmente forma parte del equipo de C&W, donde lidera proyectos relacionados con la implantación de medidas de ahorro energético y sostenibilidad. Además, está acreditado como asesor BREEAM ES Nueva Construcción, *Certified Energy Manager* y auditor interno de Sistemas ISO 50001. Actualmente centra su labor en mejorar la eficiencia operacional de los edificios, combinándolo con la búsqueda de medidas para mejorar y certificar la sostenibilidad del entorno construido.