

# No.5

—  
2014  
—

Conocimiento y métricas  
—

## El ratio de eficiencia

ACI

El valor de la consultoría  
inmobiliaria

---

El sector inmobiliario está cada vez más sujeto a las necesidades del mercado y constituye un reflejo de la situación económica, en especial el submercado de oficinas. Dicho mercado se caracteriza actualmente por la creciente voluntad de los responsables de la actividad inmobiliaria en hallar un consenso y un acuerdo en cuanto a la terminología que afecta a estos activos.

Un acuerdo de este tipo será sin duda beneficioso para el mercado inmobiliario español y en concreto en lo que se refiere a convertirnos en destino de inversión internacional. Es necesario que, en un entorno globalizado como el actual, hablemos “el mismo idioma” con aquellos extranjeros que de uno u otro modo necesitan actuar en el mercado inmobiliario español.

En este documento analizamos uno de los conceptos básicos para la conformación y el buen desarrollo de un mercado inmobiliario maduro y transparente. De igual modo, también hacemos referencia a sus implicaciones y a cuál será el estándar que en este sentido la ACI recomendaría aplicar.

---

## **El ratio de eficiencia**

El ratio de eficiencia es la relación entre la Superficie Alquilable y la Superficie Neta. Para explicar esta definición hay que poner en contexto el concepto en sí, el porqué de su procedencia y su necesidad de aplicación.

---

## **Los antecedentes**

La empresa e industria requieren espacios adaptados a sus necesidades para el correcto desarrollo de su actividad, lo que se materializa en la búsqueda de edificios que funcionalmente sean óptimos en cuanto a diseño, dimensiones e instalaciones para llevar a cabo dichas actividades.

En este sentido, el verdadero crecimiento y desarrollo se da durante la revolución industrial, circunstancia bajo la que surgen un buen número de fábricas, espacios industriales y edificios de uso de oficinas en zonas urbanas.

Posteriormente, la actividad del mercado empresarial evoluciona a través de distintos periodos económicos, pasando por guerras y crisis, lo que unido al paralelo avance de los materiales y formas de construcción –como la posibilidad de construir edificios de gran altura– ha ido variando tanto los requerimientos de espacios de trabajo como la propia conformación de las ciudades.

Así, otros factores comienzan a percibirse como importantes en un edificio: la situación, sus características intrínsecas, el diseño y la representatividad. Todo ello hace que surjan muchos tipos de construcciones y edificios singulares.

Es entonces, cuando los costes de la implantación de la actividad requieren una optimización de funcionalidad, de espacios, de instalaciones, etc. En definitiva, del bienestar en estos edificios donde se desarrolla el trabajo y se busca el aumento de la productividad. Estos inmuebles pasan a ser importantes en sí mismos y entran a formar parte de la actividad empresarial como activos inmobiliarios.

---

## Los edificios y su “puesta en el mercado”

En dichas circunstancias se incorporaron al mercado estos activos. Para ello, se acudió a diversas fórmulas cualitativas y cuantitativas, si bien no se veía claramente la necesidad de un término que, en consenso con los distintos actores inmobiliarios, aunara todos los factores y características de un inmueble, permitiendo así establecer, con objetividad, un concepto que sea referente en la transacción, alquiler, valoración, etc., de un inmueble.

Los edificios se fueron proyectando con un diseño y concepción arquitectónica, representatividad, distribución, materiales, etc., que les conferían el carácter de funcionalidad para el uso al que eran destinados. En el caso del espacio terciario para uso de oficinas, todos estos factores y características fueron evolucionando, de tal modo que se buscaba la optimización del espacio junto con un uso sostenible de los recursos de la manera más eficiente posible.

Entre los factores que influirían en el ratio de eficiencia de un edificio estarían desde su estructura y su diseño hasta su concepción como edificio de un sólo propietario/inquilino o de varios. De esta manera, el edificio modelo sería aquel cuyo diseño, estructura y sostenibilidad minimizara los costes y a su vez maximizara las zonas de trabajo, reduciendo a lo estrictamente necesario las zonas comunes, de comunicación vertical, de comunicación horizontal en planta y las zonas de instalaciones.

---

## La situación actual: la aplicación del concepto

Con todo lo anterior, se podría explicar que **el ratio de eficiencia** marcaría, con la mayor objetividad, la diferencia entre dos edificios que, teniendo la misma superficie construida, emplazándose en la misma zona y contando con calidades y demás aspectos cualitativos semejantes, tuvieran unas condiciones funcionales muy diferentes. Esto influiría de lleno –y sin riesgo a caer en subjetividades– a la hora de establecer el precio de alquiler o venta de un inmueble.

En el mercado inmobiliario, y más concretamente en el de oficinas, los factores principales que influyen en el valor económico de un activo podrían organizarse en dos grupos:

Por una parte aquellos que se refieren a aspectos cualitativos: ubicación (es el principal y ha dado lugar al axioma acuñado por los anglosajones “location, location, location”), calidades, usos auxiliares, visibilidad, situación de mercado y competencia, etc. Estos aspectos deberían de influir únicamente en el ratio económico empleado para el alquiler en un periodo determinado: euros por metro cuadrado.

Por otra parte está el factor que incluiría la magnitud, medible y cuantificable, sobre la cual aplicar el ratio definido en el párrafo anterior: el metro cuadrado alquilable.

La realidad de nuestro mercado es que este último factor, el metro cuadrado alquilable, que debería ser definido mediante un criterio único e inequívoco, en base al cual un metro cuadrado alquilable de un edificio incluiría las mismas superficies independientemente de dónde se encuentre y de quién sea el propietario y/o inquilino del mismo, nunca ha existido.

---

## El falso metro cuadrado alquilable

Para empezar –y a pesar de que se han observado muchos casos de alquiler y/o compraventa en los que no se ha tenido en cuenta esta premisa– para que una zona determinada de un edificio sea susceptible de ser incluida en la Superficie Alquilable, ha de ser considerada como Superficie Construida y para ello ha de tener techo fijo.

El desacuerdo entre los diferentes agentes del mercado surge a la hora de establecer qué ha de considerarse como Superficie Alquilable. Las partes de los edificios que centran la polémica son las zonas comunes: cuartos técnicos destinados a instalaciones (estén ubicados en cubiertas, plantas sobre rasante o plantas bajo rasante), vestíbulos en plantas bajo rasante en los cuales no haya zonas destinadas al uso principal de oficinas (exceptuando por ejemplo semisótanos que tengan autorización legal para uso de oficinas), terrazas, patios, etc.

Son muchas las corrientes a nivel nacional e internacional, entre otras la de ACI, que abogan por estandarizar el criterio y con ello dotar de mayor transparencia y homogeneidad al mercado. Si bien la tarea no es sencilla, ya que cada agente trata de imponer su criterio, confiamos en que este mismo año se pueda definir en su totalidad y cuente con el respaldo de una gran mayoría.

Una vez se complete y ponga en marcha el criterio único para la determinación de la Superficie Alquilable de un edificio de oficinas, el siguiente paso, en nuestra opinión, sería la determinación de la Superficie Interior Neta (SIN), es decir, la superficie útil u operativa del espacio privativo de los usuarios o “superficie de moqueta” (Net Carpet Area, como es designado por los anglosajones).

Esta superficie es la de referencia para los usuarios de las oficinas, ya que en función de los puestos de trabajo a implantar (incluyendo previsiones de crecimiento) y el modelo de implantación deseado por la misma (incluidos espacios internos compartidos), se determina la SIN mínima necesaria para el arrendatario. Una vez hecho esto, los servicios técnicos del usuario seleccionarán las posibilidades existentes en el mercado que satisfagan dicha SIN.

---

## El futuro

Existe en el mercado, sobre todo en periodos de recesión económica general cuando aumenta el stock de oficinas disponibles, la consideración de que el ratio de eficiencia de un edificio será un factor determinante a la hora de ser seleccionado por un arrendatario o un inversor. Irremediablemente los edificios con grandes vestíbulos, halles y zonas comunes, aunque menos eficientes en este sentido, quedarán en un segundo plano, y, si bien tienen mayor representatividad, sólo serán seleccionados por aquellas empresas que primen este aspecto por encima del aprovechamiento de la superficie por la que pagan.

Del mismo modo, y una vez se consoliden los criterios de medición y el ratio de eficiencia de superficies, éstos serán entendidos por los promotores entre los factores a considerar por los arquitectos en cuanto a diseño y construcción de un edificio de oficinas se refiere.

De alguna manera, y aunque no es seguro, idealmente podría desencadenarse la obligatoriedad de que, la Administración del Estado normalice e imponga los criterios de medición, al igual que ha sucedido con la eficiencia energética. Así, la Superficie Construida, Superficie Alquilable, Superficie Interior Neta y la determinación del Ratio de Eficiencia de Superficies quedarían agrupadas y categorizadas en calificaciones que debiera ser obligatorio informar y presentar para poder alquilar y/o vender un inmueble. Quizás estas pequeñas iniciativas ayuden a seguir ese camino.

# ACI

El valor de la consultoría  
inmobiliaria

---

Paseo de la Castellana, 100  
28046 Madrid

---

[consultorasinmobiliarias.es](http://consultorasinmobiliarias.es)