

# *Gestión Inmobiliaria Corporativa*

*Aportamos el valor  
que necesita*



**pwc**

# Optimizar la gestión inmobiliaria

La gestión inmobiliaria está ganando peso en la agenda corporativa.

Aunque en muchas organizaciones el activo inmobiliario no forma parte de su negocio o actividad principal, supone un factor crítico para alcanzar el cumplimiento de sus objetivos estratégicos y actividades de negocio.

La crisis económica, las tendencias en centralización de actividades y los cambios en la relación comercial han acentuado la necesidad de establecer una estrategia inmobiliaria tanto en empresas privadas como en las Administraciones Públicas.

*La cartera de inmuebles representa una partida muy importante de fondos inmovilizados y genera una de las categorías más relevantes de gasto corriente por rentas y otros costes.*

*El elevado endeudamiento público y privado, las restricciones de financiación y la tensión en los resultados hacen que la adopción de medidas para optimizar la gestión inmobiliaria suponga no solo una necesidad, sino también una oportunidad.*

Es el momento propicio, por tanto, para aprovechar las ventajas que ofrece una gestión y financiación de la cartera inmobiliaria (ya sea en el régimen de propiedad o arrendamiento) que

supondrá un elemento fundamental para mejorar el rendimiento del negocio, **reducir los costes y mejorar su salud financiera**. Sin embargo, para conseguirlo, es imprescindible contar con

una solución especializada y enfocada en las necesidades concretas de una organización, y abordarlo, al mismo tiempo, desde una verdadera visión global.

Existen una serie de situaciones que se dan con mayor frecuencia en determinados sectores y activos. Veamos algunos ejemplos:

**Red comercial sobredimensionada:** Las redes comerciales en determinados sectores se dimensionaron en función de unas expectativas de crecimiento económico y de consumo que no se han cumplido. En la actualidad existen numerosas localizaciones no rentables y sin posibilidad de mejora. **Sectores afectados: financiero, retail, etc.**

**Activos ociosos:** La reestructuración de las compañías en el ámbito laboral, organizativo y de negocio han provocado que determinados inmuebles, o la superficie de los mismos que

anteriormente estaban ocupados, en la actualidad estén vacíos. **Sectores afectados: AAPP, Servicios Centrales de Entidades Privadas, etc.**

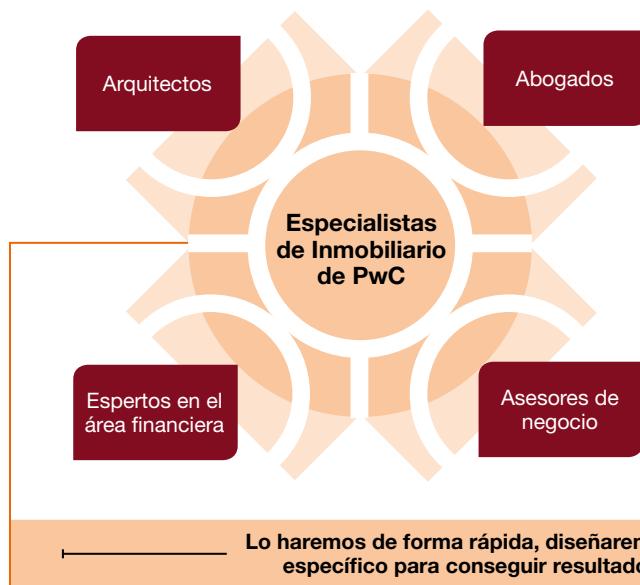
**Alquileres por encima de mercado:** El descenso de los precios de alquiler durante los últimos 3 años ha provocado que numerosos contratos en vigor estén sobrevalorados en la actualidad, dejando margen a los inquilinos para renegociar las condiciones contractuales. **Sectores afectados: cualquier entidad que cuente en su cartera con inmuebles en alquiler.**

# Una estrategia inmobiliaria corporativa a la

Hemos diseñado una solución que le permitirá poner en marcha una estrategia inmobiliaria dirigida a minimizar costes, maximizar el valor de los activos y desinvertir aquellos no estratégicos.

Para conseguirlo, pondremos a su disposición a los especialistas inmobiliarios de PwC, quienes realizarán el diagnóstico de la cartera y diseñarán **un plan de acción segmentado por activo o grupos de**

**activos incluyendo un plan de trabajo con acciones y objetivos medibles.** Trabajará con un equipo multidisciplinar, formado por consultores de negocio, abogados, expertos en el área financiera o arquitectos.



*Un enfoque integral será clave para poner a su disposición una planificación y modelo eficiente de gestión inmobiliaria integral, que le permita maximizar el valor de sus activos desde el punto de vista de la financiación y la operación optimizando los costes de tenencia.*

## Análisis y diagnóstico de la cartera y modelo de gestión

Evaluación profesional de las necesidades inmobiliarias de la organización y el mejor aprovechamiento de los recursos disponibles.

Ánalisis de impacto y requerimientos operativos y análisis técnico de los inmuebles.

Visión objetiva e independiente de valor y potencial de liquidez de los activos.

Dimensionamiento de objetivos de reducción de costes y racionalización de cartera.

Identificación de palancas de valor y líneas de mejora de gestión.

## Diseño

A partir de un **business case integral**, plantearemos alternativas de gestión y modelo de decisión.

**Diseño del plan de acción global y a medida** desglosado por activos o grupos de activos, que incluirá un plan de trabajo y objetivos medibles.

## Implantación

Implantación de *Quick wins*. Gestión y optimización de espacio.

Ventas de activos y renegociación de arrendamientos.

Gestión del programa y monitorización.

# medida



*Hemos trabajado con numerosas compañías de diferentes sectores, diseñando con éxito soluciones concretas y a medida. Todas ellas se han basado en una metodología específica y probada con especialistas inmobiliarios. Sabemos cómo hacerlo.*

## Beneficios para su empresa

- 1 *Reducir el capital invertido en inmuebles y generar liquidez a corto y medio plazo.*
- 2 *Optimizar el aprovechamiento maximizando la rentabilidad del espacio.*
- 3 *Mejorar la productividad y satisfacción de los usuarios y el personal de su empresa.*
- 4 *Definir planes de puesta en valor a largo plazo, así como mejorar la capacidad de respuesta ante cambios en el entorno.*
- 5 *Redefinir y profesionalizar el modelo de gestión inmobiliaria.*
- 6 *Gestionar y ejecutar los cambios de forma más eficaz.*

# ***Aportamos el valor que necesita***

**Un equipo multidisciplinar, un único interlocutor:** PwC es la única firma capaz de ofrecerle una auténtica visión multidisciplinar. Contará con un solo interlocutor, pero gracias a nuestro enfoque integral, tendrá el asesoramiento de los mejores expertos del sector inmobiliario, área financiera, legal, etc.

**Conocimiento sectorial:** Todos los profesionales del equipo Inmobiliario de PwC, compuesto por expertos procedentes de todos los agentes del sector (consultoras, promotoras, entidades financieras, organismos públicos, empresas patrimoniales, fondos de inversión, etc.) cuentan con un profundo conocimiento del sector inmobiliario y de sus diferentes mercados (residencial, oficinas, retail, centros comerciales y hoteles).

**Red global:** Contará con un contacto permanente con instituciones nacionales e internacionales especializadas en el sector inmobiliario, gracias a nuestra presencia en todos los ámbitos significativos del sector, así como en más de 158 países. Todos los profesionales de PwC trabajan en equipo y de forma coordinada sea cual sea su ubicación, prestando el servicio con el rigor, la profesionalidad y la política de control de riesgos propios de una de las mayores firmas de servicios profesionales del mundo.

## ***Si quiere más información, puede contactar con:***

### ***Enrique Bujidos***

Socio

[enrique.bujidos@es.pwc.com](mailto:enrique.bujidos@es.pwc.com)

+34 915 684 356

### ***Javier García Camacho***

Socio

[javier.garcia.camacho@es.pwc.com](mailto:javier.garcia.camacho@es.pwc.com)

+34 915 684 209

### ***Guillermo Massó***

Socio

[guillermo.masso@es.pwc.com](mailto:guillermo.masso@es.pwc.com)

+34 915 684 353

### ***Jean Marc Papin***

[jean\\_marc.papin@es.pwc.com](mailto:jean_marc.papin@es.pwc.com)

+34 915 685 784



**pwc**

PwC ayuda a organizaciones y personas a crear el valor que están buscando. Somos una red de firmas presente en 158 países con cerca de 169.00 profesionales comprometidos en ofrecer servicios de calidad en auditoría, asesoramiento fiscal y legal y consultoría. Cuéntanos qué te preocupa y descubre cómo podemos ayudarte en [www.pwc.com](http://www.pwc.com)

© 2012 PricewaterhouseCoopers S.L. Todos los derechos reservados. "PwC" se refiere a PricewaterhouseCoopers S.L, firma miembro de PricewaterhouseCoopers International Limited; cada una de las cuales es una entidad legal separada e independiente.