

# NUEVAS FORMAS DE TRABAJO

LOLA CÁNOVAS, DIRECTORA DE  
GESTIÓN PATRIMONIAL  
DE GRUPO INSUR

**“Queremos mejorar la calidad de vida en el entorno laboral con el bienestar de los inquilinos en el centro”**



**Eficientes, sostenibles, inteligentes y saludables. Con estas cuatro palabras define Lola Cánovas, directora de Gestión Patrimonial de Insur, los tres proyectos de oficinas que el grupo está desarrollando en Málaga y Madrid, unos espacios laborales que redefinen el concepto tradicional colocando el bienestar del usuario en el centro de la ecuación.**

**G**rupos Insur ha intensificado su presencia en el mercado de oficinas ¿cuál es el motivo de esta apuesta estratégica de la compañía?

Insur lleva en el mercado de oficinas desde hace 50 años y es el foco principal de nuestra estrategia patrimonial, una estrategia que siempre realizamos desde cero, es decir, con la compra de suelo, promoción del activo, su alquiler y su posterior gestión. Una gestión del patrimonio a través de la cual el grupo ha reposicionado el *portfolio*, desvinculándose de aquellos activos en los que consideramos se había maximizado la rentabilidad para invertir en nuevos edificios en ubicaciones con mayor demanda. Tras el cambio de percepción de las oficinas a raíz del covid identificamos varias operaciones de adquisición de suelo y en plazas con estas características y con gran liquidez y este es el origen de nuestros tres nuevos proyectos de oficinas.

En la actualidad tenemos unos 80.000 m<sup>2</sup> de oficinas en nuestro *portfolio*, que se incrementarán en unos 30.000

m<sup>2</sup> cuando se terminen estos tres edificios. Aproximadamente, el 83% de nuestra cartera está en Andalucía y el 17% en Madrid.

**Actualmente, el grupo tiene en marcha tres importantes proyectos de oficinas (Ágora y Noa, en Málaga; y Elever en Madrid) con una inversión prevista de 118 millones de euros ¿en qué fechas estiman que concluyan las obras de estos inmuebles?**

La finalización de las obras de Ágora, con 9.186 m<sup>2</sup> y una inversión de 37 millones de euros, está prevista para septiembre de este año. Y también para el próximo mes de septiembre se prevé concluir los trabajos de Elever, el edificio de oficinas que Insur está desarrollando en el madrileño barrio de Las Tablas con una superficie total alquilable de 9.900 m<sup>2</sup> y una inversión de 44 millones de euros. Por su parte, la conclusión de Noa, de 10.900 m<sup>2</sup> y una inversión de 37 millones, se estima para junio de 2026.

**¿Para realizar una inversión tan importante habrán estudiado de-**

**tenidamente el mercado y las tendencias de los nuevos espacios de trabajo. ¿Podría decirme cuáles son los aspectos claves que más valoran las compañías a la hora de decantarse por una nueva sede?**

Insur estudia minuciosamente el mercado para determinar las nuevas tendencias e incorporarlas a sus proyectos. Mantenemos una relación muy cercana con los inquilinos de nuestras oficinas que son una valiosa fuente de información. Y con ese conocimiento del mercado y la información de primera mano que nos aportan nuestros clientes intentamos implementar en la medida de lo posible esos requisitos en los nuevos proyectos de oficinas.

Esos aspectos claves que demandan prioritariamente las empresas en sus espacios laborales son, en primer lugar y lógicamente, una buena ubicación, además, de sostenibilidad y respeto al medioambiente, junto con el hecho de que los inmuebles prioricen el bienestar de sus empleados. Otra condición muy importante es la conectividad del edificio y la flexibilidad en el diseño, que no se encorseten

los espacios para adaptarse a las necesidades presentes y futuras de las compañías. Y además, las empresas requieren edificios inteligentes, que incorporen tecnología avanzada, en las que, por ejemplo, y como ocurre en los proyectos de Insur, los sistemas de iluminación, calefacción, refrigeración, controles de acceso o alarmas, no solo son de última generación sino que interactúan entre sí y se puedan controlar a distancia.

**Las oficinas se están reinventando, especialmente por los nuevos hábitos de trabajo ¿qué ventajas ofrecen los edificios de Insur a las compañías y usuarios además de su privilegiada ubicación? ¿Qué los hace sostenibles e inteligentes? Y sobre todo, ¿qué los diferencia del producto ya en el mercado?**

En primer lugar yo destacaría de nuestros proyectos su privilegiada ubicación. En el caso de Ágora, el edificio está situado en el emblemático Paseo Marítimo de Málaga, con el aliciente que supone tener unas oficinas frente al mar, mientras que Noa se ubica en pleno pulmón verde de la capital malagueña, en el parque de Martiricos y ofrece unas inmejorables vistas al centro de la ciudad. Finalmente, Elever, por su parte, se encuentra en las inmediaciones de Madrid Nuevo Norte, una de las zonas de mayor proyección empresarial de la capital.

El aspecto de la innovación y la sostenibilidad de los nuevos edificios de Insur estará garantizada con reconocidas certificaciones como Breeam y Well, en sus categorías más altas; "Excelente" en el caso de Breeam y "Oro", para el sello Well que certifica que los inmuebles cumplen los más altos parámetros para potenciar la salud y bienestar de las personas. Igualmente, contarán con la certificación WiredScore Oro, que valora la conectividad, es decir evalúa la infraestructura digital del edificio.

Las bondades de nuestras oficinas no las decimos nosotros, sino los expertos; ya que esos sellos certifican que las oficinas de Insur son eficientes, sostenibles, inteligentes y saludables, al tiempo que funcionales, lógicamente, al tratarse de espacios para trabajar.



El rooftop de Ágora y sus terrazas panorámicas con vistas al Mediterráneo refuerzan el atractivo de este edificio de oficinas.

Asimismo, hay que destacar que los inmuebles han sido diseñados para tener espacios abiertos y diáfanos, colaborativos y de socialización, pensados tanto para la privacidad como para el trabajo en equipo, aprovechando al máximo la luz natural, con terrazas y zonas ajardinadas, además de contar con plazas de aparcamiento y estaciones de recarga para vehículos eléctricos.

Una de las características que distinguen nuestros tres proyectos son precisamente las terrazas, privativas y comunes, que marcan la diferencia. Las oficinas contarán con terrazas amplias en la mayoría de sus plantas, así como en la cubierta, lo que se conoce como rooftop. Elever, por ejemplo, ofrece 2.200 m<sup>2</sup> de terrazas, Ágora dispondrá de 726 m<sup>2</sup> de terrazas con vistas al mar y Noa de 3.600 m<sup>2</sup> con grandes voladizos.

**Insur dice querer revolucionar el mercado de oficinas en Málaga, pero ¿podría resumirme en pocas palabras la filosofía que hay detrás de Noa y Ágora?**

Queremos potenciar toda la capacidad económica de Málaga y atraer a empresas de primer nivel, tanto nacionales como internacionales, que busquen entornos laborales modernos y sostenibles.

Málaga es un lugar perfecto para vivir, queremos que también lo sea para trabajar, que los usuarios de nuestras oficinas estén a gusto trabajando y no se quieran ir. Nuestra filosofía es que estos espacios no solo sean funcionales, sino que potencien la salud física y emocional. Queremos mejorar la calidad de vida en el entorno laboral y poner el bienestar de los inquilinos en el centro.

**¿Las principales consultoras inmobiliarias advierten de una importante demanda insatisfecha de oficinas modernas en Málaga ¿baraja Grupo Insur abordar nuevos proyectos en la capital malagueña ¿Y en otras zonas de España?**

Efectivamente se ha detectado que existe en el mercado malagueño una escasez de oficinas prime que demandan, principalmente las multinacionales; y con Ágora y Noa queremos dar respuesta a esas grandes empresas que quieren estar en Málaga en edificios de clase A.

Y en cuanto al futuro, tenemos el foco puesto en Madrid, Málaga y Sevilla, pero estamos analizando otras plazas de gran actividad económica en las que existen oportunidades para la promoción de oficinas.

**¿Se han planteado la adquisición de activos obsoletos de oficinas para su rehabilitación y posterior puesta en el mercado?**

En el aspecto de la rehabilitación, podemos decir que al capex realizado en nuestros edificios de oficinas en los 10 últimos años, ha sido de 24 millones de euros, al tiempo que hemos transformado dos activos de oficinas a uso hotelero, uno en Córdoba, de cuatro estrellas y con 45 habitaciones; y otro en Sevilla, concretamente en la Avenida de Diego Martínez Barrio, en el que se va a promover de nueva planta un establecimiento hotelero de 189 habitaciones.

Pero sobre la posibilidad de adquirir inmuebles de oficinas obsoletos para adaptarlos a las nuevas necesidades es algo que no se baraja en la actualidad, aunque no se puede descartar en un futuro. ♦