



Los espacios flexibles

después del COVID-19

Julio 2020

Perspectivas del **mercado de oficinas y de los espacios flexibles** tras la crisis sanitaria



Introducción: Coyuntura económica general y situación actual del sector inmobiliario en España

Al igual que en el resto del mundo, en España nos enfrentamos a una **crisis sanitaria histórica** que ha generado fuertes tensiones económicas, políticas y sociológicas.

El confinamiento y las medidas de contención han causado un profundo deterioro de las principales variables económicas, llevando a la economía a **una recesión y a una elevada pérdida de empleo** (aunque sea temporalmente, se podrían perder casi dos millones de empleos, llegando la tasa de **desempleo al 20%**). Se espera que el consumo y la inversión se vayan **recuperando en el 3er trimestre del 2020**, pero los sectores de ocio y turismo lo harán más adelante.

Especialmente el turismo sufrirá daños irreparables y será necesario un ajuste estructural, lo que llevará a España a una **recuperación más lenta en comparación con otros países de la Unión Europea**. El déficit público se disparará (posiblemente por encima del 6% del PIB) y la deuda bruta crecerá de forma muy pronunciada (108%-115%), aunque las primas de riesgo se mantendrán soportadas por el apoyo del BCE.

La situación puede verse mitigada por la contundente actuación de los Gobiernos y Bancos Centrales quienes se han marcado el objetivo de **frenar el impacto del COVID realizando fuertes inyecciones de capital y estableciendo laxas políticas fiscales**.

Además, el sistema financiero parece más solvente que en otras épocas. Existe superávit en la balanza de pagos y no se divisan burbujas en el horizonte cercano, todo lo cual lleva a un riesgo sistémico mucho menor que en la anterior crisis.

En todo caso, hay tres factores que determinarán la severidad de la crisis en cada país:

1. La intensidad del aislamiento y el distanciamiento social.

2. Su duración.

3. La efectividad y contundencia de las políticas monetarias y fiscales.

Estos tres factores afectarán al resultado de la **duración de la crisis** (caída y recuperación), dibujando los distintos tipos de recuperación (recuperación en V, U, W o L).

Es importante recalcar también, que la crisis actual ha **acelerado algunos cambios estructurales**, especialmente los relacionados con la tecnología (comercio y banca electrónica, teletrabajo, entretenimiento doméstico), que de una forma u otra afectan al mercado inmobiliario.

El **mercado residencial sufrirá un descenso** causado por el aumento del desempleo. El **comercial experimentará una compresión de rentabilidades y revalorizaciones**, aunque la incertidumbre y la menor demanda provocarán un repunte temporal y desigual de las rentabilidades. En cuanto al **segmento de oficinas, la baja disponibilidad de espacio** calmará el impacto en los activos prime. En todo caso, las valoraciones pueden caer entre un 5-10% y retomar la senda alcista pre-COVID en 2021. Por último, **los locales y centros comerciales experimentarán caídas considerables en alquileres y precios**, incluso en las mejores calles comerciales.

Situación actual del sector oficinas en España

El sector de oficinas está muy ligado al comportamiento y evolución económica, ya que la demanda de éstas sigue de cerca los niveles de empleo y actividad general.

La situación actual, no solo afectada por una grave crisis económica, sino también sanitaria, conlleva un **cambio en la dinámica de muchos sectores**. Esto se aprecia de forma clara en el segmento de oficinas donde las medidas sanitarias y la evolución de la pandemia puede marcar un antes y un después para el sector.

En términos de la evolución de la demanda, JLL identifica **4 factores clave** que desempeñarán un rol fundamental en la transformación de la demanda de oficinas, tanto en el corto como en el largo plazo:



| Teletrabajo

Para muchos una forma de trabajo con **múltiples beneficios**, para otros, una solución que crea **ciertos problemas**, como la disposición de los hogares (que en algunos casos hace que trabajar desde casa no sea la mejor opción, por la limitación de espacio, la falta de privacidad o el mayor número de distracciones) o la falta de interacción social. En todo caso, la consultora concluye que la **flexibilidad será un aspecto clave para la satisfacción de los empleados**, y el equilibrio entre el trabajo en

oficina y el teletrabajo deberá cimentarse en las personas y empresas.



| Diseño de las oficinas

El COVID-19 afecta directamente a cómo están diseñadas las oficinas, siendo el cambio más evidente el relativo a la densidad ocupacional.

Si la gestión del espacio era algo importante en la gestión de costes, ahora pasa a ser una **necesidad para las empresas de todos los tamaños**. Si bien es cierto que cuando exista una vacuna o tratamiento podremos volver a niveles similares a la **época pre-COVID**, no es menos cierto que la salud y el bienestar de los inquilinos y empleados seguirán siendo prioridades. También **se priorizarán espacios** que fomenten la interacción personal, rediseñando el espacio para alejarse del modelo basado en escritorios individuales, afirma la consultora.



| Tecnología

La consultora cree que es poco probable que la tecnología tenga repercusiones importantes en la demanda de alquiler general. A corto plazo, la implantación de nuevas **tecnologías facilitará el trabajo en remoto y, además, garantizará el bienestar y la eficiencia de los trabajadores** en su vuelta a la oficina. A largo plazo, se espera que **la demanda de inquilinos se oriente hacia edificios de oficinas inteligentes** con un gran componente tecnológico, lo que refleja la capacidad de las nuevas tecnologías para apoyar las iniciativas de las empresas en materia de medio ambiente, sostenibilidad, salud y bienestar. Esto los lleva a concluir que en el **largo plazo parece probable que se produzca una reducción de la demanda de activos de menor calidad**.



| Patrones de desplazamiento

La **no necesidad de desplazarse** es uno de los beneficios más claros del teletrabajo, especialmente en ciudades en las que los empleados dependen altamente del transporte público. El enfoque que den las distintas ciudades y empresas respecto a este tema será un factor determinante en la **evolución de la demanda de oficinas** (promoviendo el uso de bicicletas o trasladando las oficinas hacia núcleos urbanos con gran número de servicios).

En definitiva, es alta la incertidumbre del sector, pero hay en el horizonte grandes oportunidades para que se reinvente y salga fortalecido, y como consecuencia **se produzca una mejora en la calidad de vida de los empleados y en la eficiencia en la gestión de espacios por parte de las empresas**, que en último caso acabe produciendo una mejora de la rentabilidad de éstas.

Lo que está claro es que el sector va a sufrir una **profunda transformación hacia un modelo de oficina más flexible**, por lo que merece la pena que nos detengamos en este segmento del sector de oficinas.

Situación actual del sector espacios flexibles en España

Como comentábamos en el punto anterior, el mercado de oficinas se encuentra **en medio de un cambio estructural**, más allá de la situación coyuntural creada en el corto plazo por el **COVID-19**. Uno de los cambios más pronunciados será la **tendencia al teletrabajo**, que creemos que ha llegado para quedarse. Sin embargo, **no parece que las oficinas tradicionales vayan a desaparecer**, pero sí que se va a **tender hacia un modelo de oficina flexible**, que ya había comenzado a coger fuerza antes de la situación actual.

Las oficinas flexibles se remontan a la década de los 80, cuando el mercado inmobiliario comenzó a ofrecer oficinas en alquiler totalmente equipadas, que se contrataban para periodos cortos de tiempo.

Más tarde, en 1995, **aparecieron los primeros espacios flexibles** cuando 17 ingenieros informáticos crearon el primer "hackerspace", C-Base, en Berlín. Los hackerspaces eran espacios sin ánimo de lucro, que ofrecían instalaciones y la oportunidad para colaborar, compartir conocimientos y equipos entre los apasionados informáticos.

El 9 de agosto de 2005, Brad Neuberg estableció **el primer espacio oficial de coworking**, el Espacio de trabajo de San Francisco, llamado Spiral Muse. Neuberg pagaba \$ 300 al mes para usar el espacio dos días a la semana.

Desde 2006, la cantidad de espacios flexibles y demandantes de éstos **se ha multiplicado cada año**. Este crecimiento se empezó a denominar: **la revolución del coworking**.

Oficinas
Por horas

1980

Berlín
Hackerspaces

1995

San Francisco
Spiral Muse

2005

Revolución del
Coworking

2006

El mercado de espacios flexibles cuenta con un tamaño global de **27.000 millones de USD (116.000 millones para 2027)**, con **35.000 espacios flexibles en todo el mundo**, lo que representa **521 millones de m²**, esperándose que **para 2030 el 30% de los espacios de oficinas correspondan a espacios flexibles**.

Nuestras perspectivas desde **Cowoffi** es que la situación actual, lejos de perjudicar a este modelo para “compartir oficina”, va a ser un **catalizador tremendamente potente**, principalmente por la flexibilidad que aporta a las empresas, valor cada vez más necesario en la sociedad actual. Además, la naturaleza variable del mercado laboral y la estructura cambiante de la economía, junto a una tecnología que avanza a un ritmo muy alto, favorecen al rápido **crecimiento de este “nuevo” segmento en el que la agilidad y la flexibilidad destacan** por encima del modelo de oficina tradicional.

En términos de crecimiento, se espera que en Europa el mercado de espacios flexibles crezca a un **ritmo del 25-30% durante los próximos 5 años**, siendo cada vez más patente el interés de muchas multinacionales por integrar este modelo en su actividad.

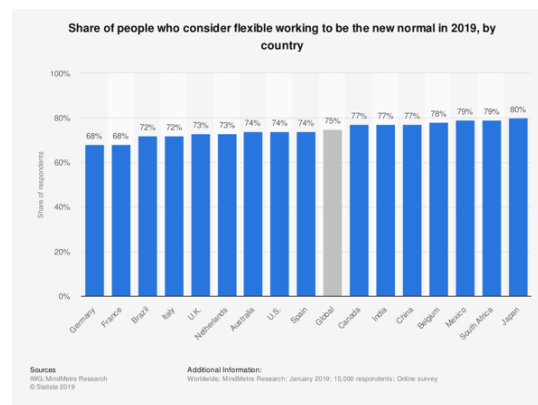


Ilustración 2 · Porcentaje de personas que consideran que el trabajo flexible será la nueva normalidad (Fuente: Statista)

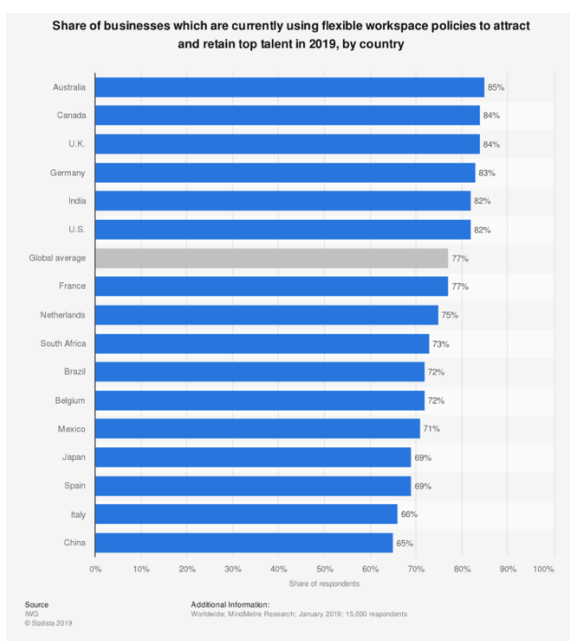


Ilustración 1 · Porcentaje de empresas usando políticas de espacio de trabajo flexible para retener talento por países (Fuente: Statista)

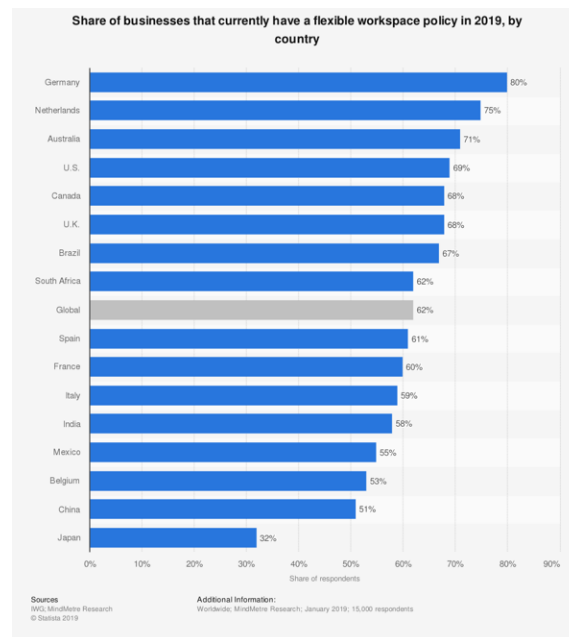


Ilustración 3 · Porcentaje de empresas que actualmente usan espacios de trabajo flexible por países (Fuente: Statista)

Por tipología, hay muchos modelos de oficinas flexibles, y muchas más que van surgiendo.

Por agruparlos en tres grandes grupos tendríamos:

| Oficina tradicional con servicios

Empresas que se dedican a gestionar espacios de oficinas tradicionales (despachos) y las ofrecen **totalmente equipadas para que sean usadas por terceros**.

| Coworking

Inicialmente impulsado por start-ups y emprendedores que buscaban aplicar **un enfoque novedoso a los entornos laborales**, primando la colaboración, la apertura, el intercambio de conocimiento, la innovación y la experiencia del usuario.

| Híbridos

Son modelos que combinan las dos anteriores.

Oferta total de espacio flexible por tipología en los 20 principales mercados europeos

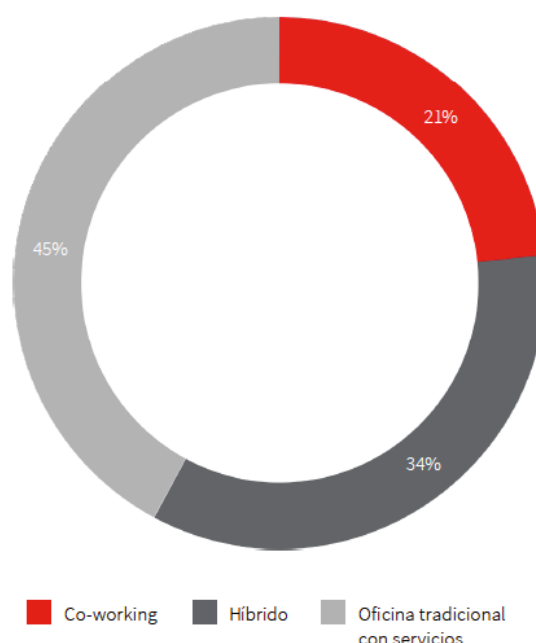


Ilustración 4 · Oferta total de espacio flexible por tipología en los 20 principales mercados europeos (Fuente JLL)

Tendencias al alza tras el COVID-19

Una nueva tendencia y alternativa al Coworking tradicional es el hecho de que empresas compartan el espacio infrautilizado que tienen en sus oficinas. En Cowoffi fomentamos este nuevo concepto de co-office, mediante una plataforma digital para compartir oficina. En concreto, Cowoffi es un **marketplace que pone en contacto a empresas con espacio disponible en sus oficinas con profesionales que buscan espacio de trabajo para compartir.**

Según un artículo de Dircomfidencial, este nuevo concepto permite usar los protocolos de seguridad en espacios comunes a través de “burbujas” o “grupos de convivencia estable”, como los que se plantean para los centros educativos. Se puede compartir oficina, pero con grupos estables de compañeros de trabajo, con los que además se puede crear sinergias e incrementar negocio. Este enfoque es **beneficioso para las empresas**, ya que, además de la **flexibilidad que le aporta** el poder deslocalizar equipos en distintos puntos, **los costes son más bajos para la demanda**, y las empresas que decidan mantener sus actuales oficinas, podrán sacarles partido a los puestos/despachos no utilizados obteniendo una **rentabilidad adicional a su negocio principal.**

1,5 millones

de puestos de trabajo
potencialmente disponibles
en oficinas en la
**Comunidad de Madrid y
Cataluña**

Según un estudio de mercado realizado por Cowoffi de la mano de la consultora Optimum Ventas, desarrollado mediante encuestas a **más de 200 directivos de empresas¹**, el **62% de las empresas encuestadas no son propietarias** de las oficinas en las que trabajan. Además, **más del 55% de las encuestadas estarían dispuestas a ceder su espacio disponible**, principalmente por el **ingreso extra** y las **sinergias que pueden generar**. De éstas, el **32% dicen tener espacio infrautilizado en sus oficinas actualmente.**

Extrapolando estas cifras al total de empresas entre 1 y 250 empleados, en la Comunidad de Madrid y Cataluña, tenemos que del **total 366 mil empresas censadas, más de 200 mil estarían dispuestas a alquilar su espacio disponible.** Además, del total de empresas, habría unas 117mil que tendrían espacio infrautilizados en sus oficinas. Según nuestros cálculos esto supondría que hay disponibles cerca de 1,5 millones de puestos de trabajo solamente entre las dos Comunidades mencionadas.

¹ Empresas encuestadas de diversos tamaños y facturación, con una amplia diversidad de sectores (más de 10 sectores que van desde arquitectura y artes gráficas hasta TIC e ingeniería)

Creemos además que **estas cifras podrían incrementarse en los próximos meses** tras el **COVID-19** y el impacto económico de la pandemia, de tal forma que **este modelo de economía colaborativa se**

convierta en una realidad en el día a día de muchas empresas españolas, tal y **como ya ocurre en países más avanzados en el espectro del mercado flexible**, como Reino Unido, Alemania o Estados Unidos.



62%

de las empresas no son propietarias de las oficinas



32%

de espacio infrautilizado en las oficinas actualmente



55%

de las empresas estarían dispuestas a ceder su espacio disponible

Impacto potencial del teletrabajo

Aunque hemos mencionado en varias ocasiones durante el informe el enfoque del teletrabajo, no queríamos dejar de considerarlo de manera independiente dada la relevancia que tiene y va a tener en los próximos años.

La pandemia actual ha sido un **impulso claro** para una forma de trabajar que, si bien es cierto estaba cogiendo la fuerza en otros países y en algunos sectores en España, **aún era muy poco común entre las empresas españolas**.

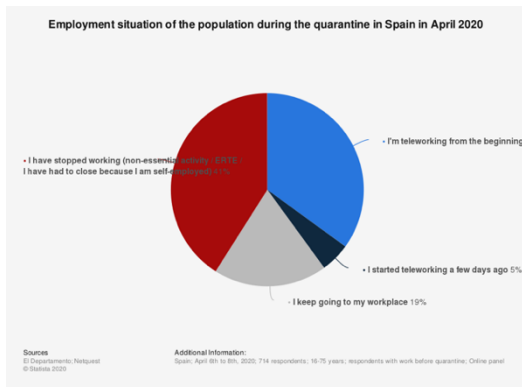


Ilustración 5 · Situación de los empleados durante la cuarentena en abril de 2020 en España. (Fuente: Statista)

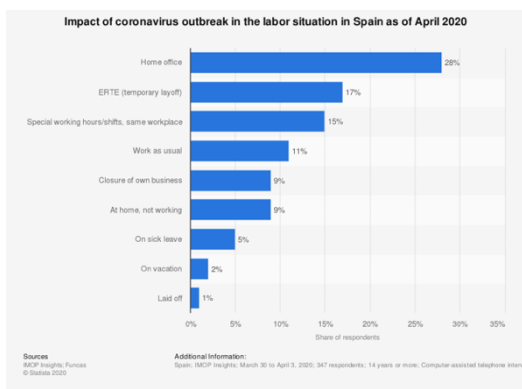


Ilustración 6 · Impacto del Coronavirus en la situación laboral en España en abril de 2020. (Fuente: Statista)

Desde CaixaBank Research publicaron este mes pasado un informe haciendo referencia al hecho de que en 2019 solo **el 8,3% de los ocupados en España trabajaban desde casa**, de forma habitual u ocasionalmente, frente a la media de la UE que se situó en **16,1%**. Sin embargo, tras la experiencia del confinamiento, la entidad estima **que un 32,6% del total de los empleados en España podría potencialmente llevar a cabo su trabajo en remoto**.

Estamos ante un **tema controvertido**, con fuertes detractores y defensores, tanto en el lado de la empresa como en el lado del empleado. En el lado **de los defensores**, el teletrabajo aporta **flexibilidad y cierta calidad de vida**, al reducir los tiempos y costes de traslado. También tiene el potencial de **reducir los costes** de las empresas, al tener una disminución en las necesidades de espacio y en los costes de las utilities. Además, en algunos casos **mejora la productividad** de los empleados reduciendo el número de distracciones.

Sin embargo, son estos dos puntos (**ahorro en costes y mejora de la productividad**) los que **pueden generar más conflicto**, ya que los **detractores** de este modelo abogan por el hecho de que los **costes se acaban repercutiendo en los trabajadores**, y, además, en muchos casos, éstos no tienen entornos laborales adecuados en sus domicilios, lo que al final acaba **reduciendo la productividad**.

Sea de una forma o de otra, es un hecho que **las empresas tenderán más a usar este modelo**, primero por necesidad (confinamiento y medidas para combatir la pandemia) y segundo para poder adaptarse a aquellos empleados que sí prefieren este método de trabajo, mejorando parcialmente su gestión de costes.

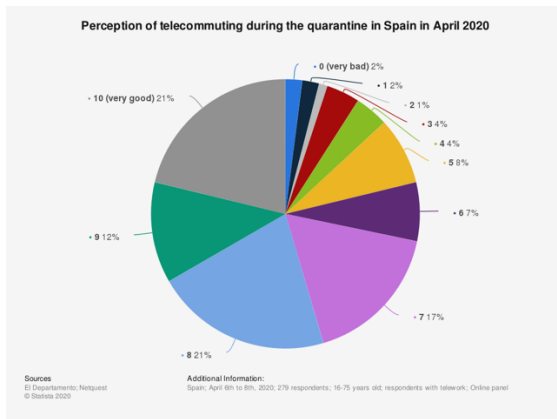


Ilustración 7 · Percepción del teletrabajo durante la cuarentena en España en abril de 2020 (Fuente: Statista)

Conclusiones

El **mercado de oficinas flexibles** ha empezado a coger fuerza en la última década, y la **situación actual** creada por una pandemia sin precedente no ha hecho más que **reforzar esta tendencia**.

Nos encontramos ante un **escenario económico negativo** en todos los niveles, especialmente en España, y ante una realidad social llena de incertidumbre provocada por el **COVID-19**. Esto **genera retos importantes** para muchos sectores, entre ellos el inmobiliario, pero **también muchas oportunidades**.

Es un hecho que se están produciendo **cambios en las dinámicas** de los distintos agentes de la sociedad, algunos **coyunturales** por las restricciones temporales que se han implementado, como el confinamiento, pero otros **muchos serán estructurales** y afectarán a la forma en que nos relacionemos tanto personal como profesionalmente. La **flexibilidad, la agilidad, la tecnología y la salud** serán factores clave a tener en cuenta en la toma de decisiones de los agentes económicos. Las **oficinas tradicionales tendrán que reinventarse y adaptarse**. El teletrabajo, que ha venido para quedarse, seguirá formando parte del día a día de las empresas. Pero creemos que el **gran beneficiado será el segmento de oficinas flexibles**, segmento que **reúne las características necesarias** para que las empresas y profesionales puedan adaptarse al entorno incierto que viene por delante, donde la agilidad, la flexibilidad, la motivación de los empleados y la interacción social controlada serán **factores determinantes para el éxito y supervivencia de las empresas del futuro**.

Fuentes

A

Aguirre Newman – **1.** AGUIRRE NEWMAN COWORKINGS. Work There – what coworkers want. **2.** AGUIRRE NEWMAN OFICINAS MADRID Y BARCELONA.

B

BNP Paribas – **1.** COWORKING 2.0
2. BNP OFICINAS ESPAÑA / barcelona_t4_2019

C

Caixabank Research.
<https://www.caixabankresearch.com/es/economia-y-mercados/mercado-laboral-y-demografia/covid-19-da-empujon-al-teletrabajo>

Cushman Wakefield - ESTUDIO: ESPACIOS FLEXIBLES EN ESPAÑA

D

Deskmag – 2019 GLOBAL COWORKING SURVEY. Varios

G

Gcuc - What does the flexible workspace industry look like today & where will it go tomorrow?

J

JLL – **1.** disrupción o distracción. Espacios flexibles de oficinas.
2. jll-covid-19-global-real-estate-implications-20-apr
3. jll-es-fundamentales-mercado-oficinas-1t-2020
4. jll-future-of-office-demand

S

Statista – <https://www.statista.com/>

U

UBS. Informe: España: Una fuerte turbulencia que no cambia las grandes tendencias. Abril 2020

Para más información contacte con:

Eduardo Yanguas

edu@cowoffi.com
+34 639 761 520

Christian Rica

camacho@cowoffi.com
+34 660 544 954



info@cowoffi.com · www.cowoffi.com