

Ahorro & Inversión



La pandemia trajo un importante cambio en el modo en que se organizan las empresas. La opción del teletrabajo, que hasta entonces era una 'rara avis' en el mercado laboral español ganó terreno y a cierre del año pasado un 15,1% de los ocupados de 16 a 74 años afirmó haber teletrabajado, un punto por encima del año anterior, según la Encuesta sobre Equipamiento y Uso de Tecnologías de la Información y Comunicación (TIC) en los Hogares que elabora el INE. Sin embargo, el teletrabajo no ha impactado sólo a ese nivel, sino que hay estudios que lo relacionan con las dificultades de acceso a la vivienda y con el aumento de la desigualdad en zonas próximas a las grandes ciudades.

Es el caso del artículo "Trabajo desde casa: efectos sobre la demanda de vivienda y la desigualdad", publicado por el Banco Central Europeo (BCE) dentro de una serie de estudios que se presentaron al Premio al Joven Economista 2024. El informe, elaborado por Morgane Richard de la Universidad de Stanford, muestra cómo el auge del teletrabajo ha hecho que aumente la demanda de propiedades más grandes y más alejadas de los centros urbanos. Este modelo también ha introducido una nueva división en la fuerza laboral, entre quienes pueden trabajar desde casa y quienes no.

El auge del teletrabajo desde 2020 empeoró el acceso a la vivienda y aumentó la desigualdad

Un artículo publicado en el blog del BCE encuentra una relación entre la subida de los precios de la vivienda en zonas del extrarradio o regiones cercanas a grandes capitales y el incremento del teletrabajo en esas áreas

El autor del estudio, que toma como ejemplo lo sucedido el mercado inmobiliario londinense desde el inicio de la pandemia de la covid, observó que las propiedades ubicadas más lejos del centro de la ciudad y las casas más grandes experimentaron los aumentos más rápidos de precio entre 2019 y 2022. También comprobó que la demanda de vivienda en alquiler se disparó en ese mismo periodo. Así, el precio medio de las propiedades ubicadas en el centro de Londres disminuyó un 1%, mientras que los

de las situadas en la periferia subieron una media del 13%.

El tamaño de las casas también fue determinante. Así, las más grandes se revalorizaron más rápido desde el aumento del trabajo remoto, de forma que entre febrero de 2020 y junio de 2022, el precio promedio de las viviendas de 5 habitaciones o más aumentó un 20%, mientras que el de las pequeñas (estudios o apartamentos) se redujo un 1%.

El autor observa otro efecto llamativo en la llamada penalización por desplazamiento en el

precio del inmueble, que cayó un 6%. Si antes de la pandemia una casa situada en los suburbios, más allá de la Zona 2 del metro de Londres (a unos 14 kilómetros) era de 107.000 libras (139.568 euros al cambio actual), después del aumento del teletrabajo esa penalización había caído a 100.000 libras (al entorno de los 119.289 euros). Richard explica que este cambio en las preferencias de vivienda también tiene consecuencias directas para los trabajadores en ocupaciones que no permiten el trabajo a distancia. «Estos hoga-

res, que suelen estar en el extremo inferior de la distribución de ingresos y riqueza, tienden a alquilar o a poseer propiedades más baratas en los suburbios», señala.

Utilizando varios modelos económicos, el autor comprobó que la riqueza inmobiliaria de quienes pueden trabajar desde casa regularmente era aproximadamente el doble que la de quienes no pueden, y aumentó a 2,5 veces al hacerlo el trabajo remoto. Mientras, los empleados que no pueden trabajar desde casa experimentan pérdidas de bienestar en el entorno del 3% del consumo actual, dado que tampoco pudieron permitirse moverse a otras áreas con un coste de la vida menor.

La situación a nivel nacional

A nivel nacional los datos disponibles también muestran cómo los precios, tanto del alquiler como de la compraventa, se han disparado en las provincias limítrofes o localidades cercanas a grandes capitales como Madrid, Barcelona, Zaragoza o Sevilla. Las estadísticas del Colegio de Registradores muestran fuertes alzas del precio de los pisos entre 2021 y 2024 en ciudades como Guadalajara (+20,8%), Segovia (+18,3%), Valladolid (+14,6%) o Toledo (+9,7%), todas con buenas conexiones con Madrid y con oferta de obra nueva, sobre todo en el caso de la primera.

Las inmobiliarias aprecian también un aumento notable de la demanda de alquileres en zonas de la periferia igualmente bien conectadas, como Pozuelo de Alarcón y Getafe (Madrid) o como Hospital de Llobregat y Badalona (Barcelona), apuntan desde Alfa Inmobiliaria. El último Observatorio del Alquiler de la Fundación Alquiler Seguro y la Universidad Rey Juan Carlos determina que la presión del alquiler, el número de llamadas o contactos por inmueble que se pone en arrendamiento, se ha extendido de Barcelona a las provincias limítrofes, especialmente a Tarragona.

A falta de datos oficiales para el conjunto del país, los últimos que ha hecho públicos el portal Idealista apuntan a que Ávila es la capital en la que más ha crecido el alquiler sólo en el último año, un 18,6%, por encima del 15,3% que se han incrementado en Madrid, seguida de Guadalajara (14,4%), Oviedo (14,4%) y Barcelona (13,9%). La presión de los precios en las zonas más tensionadas, que concentran la mayor parte del trabajo, se ha extendido a las áreas limítrofes. Más aún a raíz de que la subida de los tipos de interés entre el verano de 2022 y finales de 2023 expulsasen a las familias más vulnerables del mercado de la compraventa hacia el mercado del alquiler.

INGRID GUTIÉRREZ
(LAINFORMACION.COM)