



ISTOCK

EL TELETRABAJO GOLPEA A LAS OFICINAS, PERO NO SE IMPONE

La apuesta por el trabajo en remoto ha crecido a raíz de la crisis, pero a medida que avanza la recuperación las empresas vuelven a la oficina

ACTUALIDAD

EL COVID PONE FRENO A LA ESCALADA DE LAS RENTAS DE OFICINAS

La tendencia al alza de las rentas durante los últimos seis años se paralizó por los efectos de la pandemia en 2020. Aunque se prevén ascensos de cara a los próximos años en Madrid y Barcelona estos serán moderados

M. G. Moreno MADRID

A lo largo de los años el mercado de oficinas ha mostrado una resiliencia histórica ante las incertidumbres, sin embargo, no ha sido inmune al Covid-19. Los duros meses de confinamiento y restricciones provocadas por la pandemia sanitaria han hecho mella en la actividad de este segmento, en el que el teletrabajo ha experimentado un fuerte auge en gran parte de las empresas. El impacto del Covid-19 en el espacio de oficinas puede variar en las distintas partes de Europa. “Mientras que la repercusión en algunos países podría ser limitada debido a la tendencia preexistente del trabajo a distancia, el impacto podría ser más fuerte en los países con un importante espacio de oficinas en construcción, mucha desocupación y menor volumen del teletrabajo antes de la pandemia”, señala Rigel Patricia Scheller, analista de Scope.

A pesar de que distintas voces del sector apuntan a que es pronto para calibrar el impacto de la pandemia en el mercado y su evolución, lo cierto es que el Covid-19 ha puesto freno a la escalada de las rentas de oficinas. Y es que, aunque de cara a los próximos años se esperan incrementos, estos serán moderados debido al “limitado impacto de la pandemia en las rentas *prime* de Madrid y Barcelona durante 2020”, señalan desde JLL. Según las cifras de la consultora, las previsiones de crecimiento anuales de rentas *prime* en el periodo de 2021 y 2025 será del 0,3% en Madrid y del 0,7% en Barcelona.

La tendencia al alza de las rentas durante los últimos seis años se paralizó por los efectos de la pandemia en 2020, con descensos entre el 1% y el 2% en ambas ciudades. Durante los tres años previos (entre 2017 y 2019) la variación anual de rentas *prime* de oficinas en la Ciudad Condal había superado el 8%, mientras que en la capital el crecimiento en 2019 rozó el 6%. En el primer trimestre del año, en Madrid las rentas experimentaron un ajuste interanual del 1,4% respecto -36 euros/m²/mes zona CBD (*Central Business District*)-, mientras que en Barcelona el descenso fue del 1,8% -27 euros/m²/mes zona CBD-.

La demanda también se ha visto impactada a lo largo de los últimos meses. Según datos de JLL, la ocupación de oficinas en Madrid y Barcelona disminuyó en 2020 un 51%, hasta superar los 470.000 m² (la contratación cayó un 42% en la capital mientras que en la Ciudad Condal el descenso fue del 64% influido por la baja disponibilidad). En el primer trimestre del año las dos ciudades han mostrado una fotografía dife-

Las claves que impulsarán la demanda de 'coworking'

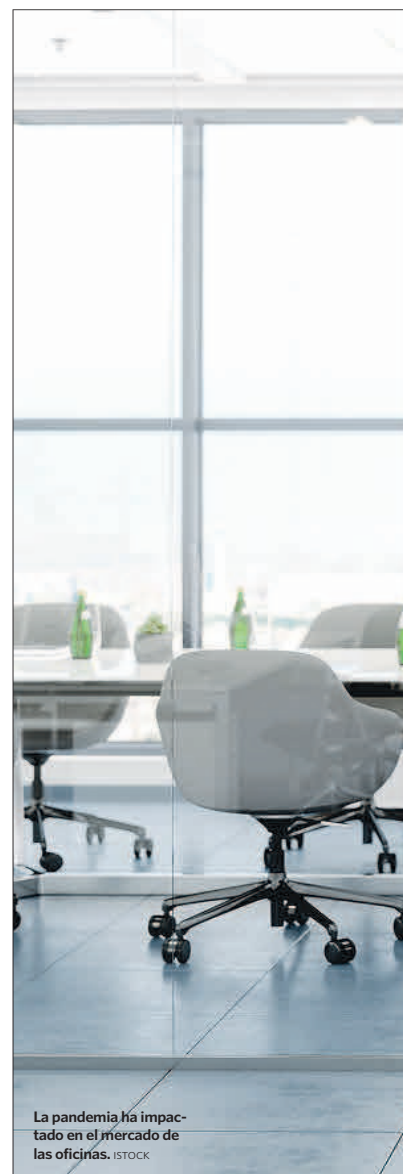
Garantizar la seguridad de los trabajadores es uno de los aspectos que impulsará la demanda de los 'coworking', según First Workplaces. Otra de las claves es la descentralización de oficinas -muchas empresas tendrán una oficina de referencia y diversas satélite-. Según indican desde First Workplaces, estos espacios ofrecen la oportunidad de gestionar el trabajo de forma eficiente, autónoma, favorecen la conciliación y facilitan la comunicación en el equipo. Además, fomentan la interacción entre usuarios y cuentan con condiciones para facilitar la concentración.

rente. La contratación de oficinas en conjunto se situó alrededor de 132.825 m², con un aumento del 4% interanual, impulsada por el fuerte repunte de la demanda en Barcelona, que superó los 64.850m², lo que representó un crecimiento interanual del 131%. Por su parte, en Madrid la contratación de espacios de oficinas rondó los 68.000 m², con un descenso del 28%.

A medida que la actividad económica vaya avanzando, se espera una recuperación gradual en este sentido y es que, tras el *boom* inicial, desde la consultora consideran que la influencia del teletrabajo en la demanda de oficinas será limitada en el medio/largo plazo. “Es previsible una reducción de los puestos fijos, pero al mismo tiempo se dedicará más superficie a servicios, espacios comunes, colaborativos y creativos”, apuntan desde JLL. Así, se prevé un fuerte repunte de la contratación que rondará el 50% en Barcelona y estará cercano al 20% en Madrid. “Las oficinas van a ser más importantes que nunca, pero deben redefinirse a partir de un nuevo propósito. Las oficinas se van a reinventar siguiendo en un modelo en el espacio se convertirá en un servicio que responda a las necesidades colectivas. Las empresas rentabilizarán al máximo los metros cuadrados que contratan, buscando el equilibrio entre la flexibilidad y el coste de sus espacios sin dejar de lado el bienestar de sus empleados”, apunta Guzmán de Yarza, responsable de Workplace Strategy para la región EMEA de JLL.

Desde Merlin Properties, uno de los mayores propietarios de oficinas de España, cuya superficie superó los 43.000 m² contratados en Madrid y 21.000 m² en Barcelona en el primer trimestre del año, confían en “una recuperación del mercado en el segundo semestre de 2021”, además, desde la compañía mantienen sus previsiones de ocupación para 2021 -la tasa de ocupación a cierre del primer trimestre se situó en el 89% en la capital y en el 93,1% en la Ciudad Condal-. Por mercados, Merlin Properties destaca que el mejor comportamiento durante el primer trimestre se ha producido en Barcelona CBD 22@.

Por su parte, Pere Viñolas, CEO de Colonial, indicó en la presentación de resultados de la firma que “en el caso de la contratación en los mercados secundarios uno de los problemas que sufren algunas capitales es de la sobre oferta creada en estos mercados que se arrastra desde hace 10 o 15 años. Nuestra apuesta por los mercados CBD viene por nuestra experiencia acumulada en este sector. Nosotros conocemos como reaccionan los mercados en cada momento



La pandemia ha impactado en el mercado de las oficinas. ISTOCK

y constatamos que los secundarios tienen un comportamiento peor en momentos de turbulencia”.

El auge de los espacios flexibles

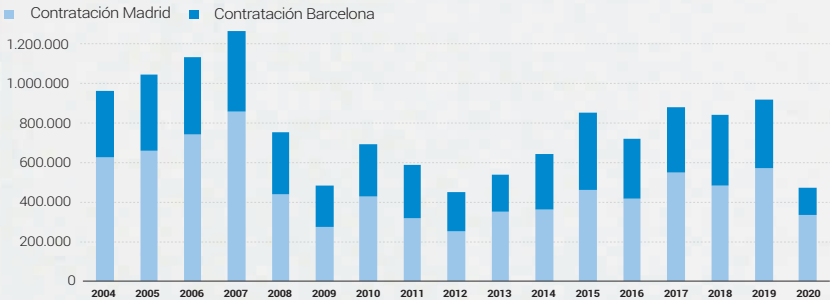
Todo parece indicar que la vuelta a la oficina está cerca. Las empresas apuestan por la recuperación del trabajo presencial, de hecho, algunos gigantes como Google o JP Morgan ya han anunciado su vuelta a las oficinas estableciendo sus planes de regreso. El teletrabajo no se extenderá mucho más allá de la pandemia o se combinará con formas presenciales, tal y como se extrae del estudio



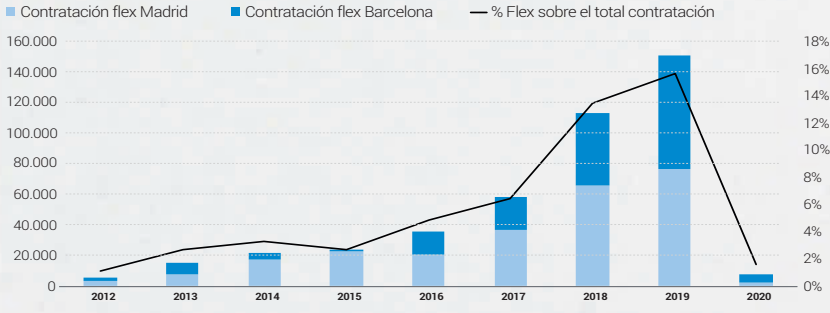
ACTUALIDAD

La ocupación superó los 470.000 m2 en 2020

Contratación en Madrid y Barcelona (datos a enero de 2021, %)



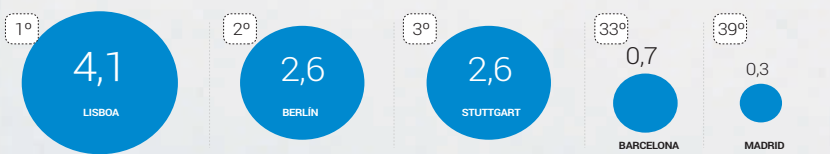
Contratación de espacios flexibles en Madrid y Barcelona (m2)



Primer trimestre de 2021

	CONTRATACIÓN (M2)	TASA DE DISPONIBILIDAD (%)	OFERTA FUTURA (M2)		
			2021	2022	2023
MADRID	67.979	9,44	188.067	237.494	287.493
BARCELONA	64.846	6,81	144.832	319.490	293.636

Previsiones de crecimiento de rentas prime en Europa (% anual) 2021-2025



Fuente: JLL Research.

elEconomista

(Y)our Space: Discover your new world of work, elaborado por la consultora inmobiliaria internacional Knight Frank (con una encuesta realizada a más de 400 compañías con presencia a nivel global) y que revela que sólo un 27% de los encuestados señalan que el Covid-19 tendrá una influencia permanente en su estrategia inmobiliaria.

Sin embargo, el cambio hacia un modelo de trabajo híbrido va tomando fuerza. Según los datos recogidos en el informe de JLL, *Reimagining Human Experience*, un 72% de los empleados quiere seguir trabajando desde casa en un futuro, “aunque para ello lo

Se prevé un repunte de la contratación del 50% en Barcelona y cercano al 20% en Madrid

ideal sea mantener un modelo mixto. Los empleados esperan que las empresas para las que trabajan apoyen el cambio hacia un modelo más flexible, si bien un 70% reconoce que hay muchas actividades para las que el ambiente de la oficina es mucho más productivo”, explica de Yarza.

En España la caída de la demanda de los espacios flexibles ha sido notable por la exposición a autónomos, *startups* y pymes. Según las cifras de JLL, la contratación de operadores flexibles cayó en 2020, con cerca de 3.000 m2 firmados en Madrid y unos 4.500 m2 en Barcelona. De forma conjunta en am-

La contratación de espacios flexibles representó solo un 2% del 'take up' total de oficinas en 2020

bas ciudades, la contratación representó tan solo un 2% del *take up* total de oficinas, frente al 16% de 2019. No obstante, aunque el impacto ha sido significativo, desde la consultora esperan que este año la actividad vuelva a repuntar y prevén en el medio plazo (a partir de 2022) un aumento considerable de la demanda de espacios flexibles. A pesar de la caída en la ocupación, el informe *Flexmark* de Workthere –plataforma global de Savills Aguirre Newman para oficinas flexibles y *coworking*–, indica que el 82% de los espacios de trabajo flexibles, *flex space* o *coworking* son rentables a nivel operativo.