

## ECONOMÍA

## OBSERVATORIO INMOBILIARIO

# El trabajo híbrido y el precio de las oficinas en Andalucía

● El coste de una sede media para una empresa, de 100 metros cuadrados, cae menos en la comunidad, un 4,4%, que en España, un 8%, respecto a 2020

## EUROVAL

**INSTITUTO DE ANÁLISIS INMOBILIARIO INSTAI**

El trabajo presencial se da en todos aquellos espacios en los que se realizan los trabajos de una empresa, pero hay trabajo desplazado que no requiere habitualmente presencia en espacios de la empresa, como pueden ser servicios de asistencia técnica; y en ocasiones, el trabajador combina la presencia dentro y fuera de la empresa, pero no en el hogar. En la pandemia ha surgido la posibilidad o necesidad de que algunos trabajos se hicieran desde el hogar del empleado, bien de forma total, o aumentando la proporción de horas trabajadas en el hogar. También se plantea trabajar desde lugares o espacios de coworking, que la empresa habilita o alquila por la flexibilidad que proporciona. Todo ello tiene implicaciones para el uso de espacios y el mercado inmobiliario.

En la tabla vemos que entre el segundo trimestre de 2020 y el segundo de 2021, el porcentaje de personas que trabajan desde el hogar cae del 19,1% al 14,7% en España y del 16,2% al 12,0% en Andalucía, con cambios entre los que lo hacen menos de la mitad de los días (ocasional según el INE) y más de la mitad, aumentando los primeros en 2 puntos porcentuales. En general parece que el fenómeno del tra-

OCUPADOS SEGÚN MODALIDAD TRABAJO HOGAR (%)						
		2021T2	2021T1	2020T4	2020T3	2020T2
NACIONAL	Ningún día	85,3	83,4	85,3	85,5	80,9
	Ocasionalmente	5,3	5,4	4,8	4,2	2,9
	3 días o más	9,4	11,2	9,9	10,3	16,2
ANDALUCÍA	Ningún día	88,0	86,4	88,1	88,8	83,8
	Ocasionalmente	4,9	5,7	4,7	3,8	2,9
	3 días o más	7,1	7,9	7,2	7,4	13,3

Fuente: INE

PRECIO MEDIO DE ALQUILER MENSUAL DE OFICINAS €/M2					
	2021T2	2021T1	2020T4	2020T3	2020T2
Nacional	12,8	12,9	13,8	13,9	13,9
Andalucía	8,7	9,0	8,9	9,2	9,1
Almería	7,8	8,0	8,3	7,9	7,7
Cádiz	8,4	7,7	7,5	7,6	7,8
Córdoba	7,7	7,9	7,8	7,7	7,9
Granada	9,2	9,0	9,8	9,8	8,7
Huelva	7,8	7,7	8,1	7,3	7,5
Jaén	6,4	6,9	7,7	6,9	6,7
Málaga	11,4	11,3	10,7	11,4	11,8
Sevilla	8,0	8,7	8,7	8,8	8,6

Fuente: Euroval

bajo híbrido está contenido por el momento, y las empresas tienen interés en el trabajo presencial por lo que supone para la cohesión interna, cultura de la empresa e imagen de marca; sin embargo, muchos empleados tienen expectativas de disponer de algún día de trabajo en el hogar, lo que se extiende a mayor flexibilidad laboral.

Recogemos también la evolución de los precios de alquiler de oficinas en euros por metro cuadrado y mes. Vemos un descenso entre el segundo trimestre de 2020 y el segundo de 2021, y una oficina media de 100 metros cuadrados pasaría de 1.390 a 1.280



Oficinas de una empresa de videojuegos en Sevilla.

euros mensuales, en España, una caída del 8%. En Andalucía los precios medios pasan de 910 a 870 euros, 4,4% de caída; suben en Cádiz y Huelva, se frena la tendencia al alza en Granada, y caen en Almería, Córdoba, Jaén. En los dos mercados más significativos, Sevilla y Málaga, pese a la escasez conocida de espacios de oficina, el precio medio pasa en Málaga en estos cuatro trimestres de 1.180 euros por metro cuadrado y mes, a 1.140, una caída del 3,4%; y en Sevilla de 860 a 800, un 7%. Desde luego, no puede sacarse una relación causal entre ambas variables, y menos para un período tan corto, pero hay cierta expectativa sobre cómo el trabajo híbrido podría influir –en algunas zonas y para determinadas compañías– en la demanda de espacio de oficinas.

Como síntesis podemos señalar que, en primer lugar, se comprueba una reducción del trabajo híbrido al normalizarse la situación, aunque el aumento relativo del trabajo en el hogar de menos de la mitad de los días laborales apunta hacia el interés de esta cuestión. Una segunda idea es que las empresas prefieren el trabajo presencial por los motivos que mencionamos, pero se han creado expectativas en los trabajadores respecto a trabajar entre uno y dos días en el hogar, para trabajos que lo permiten, por lo que las empresas están reflexionando sobre esta circunstancia. En tercer lugar, el rumbo que tome el trabajo híbrido afectará sin duda a varios aspectos del mercado inmobiliario; señalamos el alquiler de oficinas como un ejemplo, pero hay que considerar también la adecuación de espacios en las propias empresas, y en la vivienda.

## LAS CLAVES

**Estrategias inmobiliarias**

Las implicaciones del trabajo híbrido se notan ya en las estrategias inmobiliarias de las empresas. BBVA, a través de su responsable global de Inmuebles y Servicios anuncia que se reasignan y modifican puestos de trabajo buscando optimizar espacios, dado que los empleados de servicios centrales trabajarán un 60% en oficina y 40% en remoto, entre 2 y 3 días. Al permanecer los puestos unos días vacíos, mediante una aplicación los empleados reservan su puesto físico en lo que se conoce como sistema de "hot desking". Se menciona

que con anterioridad un 10% de los puestos estaban siempre vacíos por vacaciones, desplazamientos, formación, enfermedad; ahora, las nuevas circunstancias llevan a replantear la gestión del espacio.

**Dos días en remoto en el 44% de las empresas**

El especialista en gestión inmobiliaria MVGM señala que la experiencia de trabajo desde el hogar es nueva para dos tercios de las empresas europeas, que se están adaptando a la situación. Aunque en 2021 los equipos vuelven a sus espacios habituales de trabajo, se hace eco del informe de Adecco:

*Remote Work in Western Europe*, donde como primera opción el 44% de las empresas escogen dos días a la semana en trabajo remoto; y como segunda opción un 29%, un día a la semana. Lexington, por su parte, sobre la muestra de 14.000 metros cuadrados de espacios flexibles que gestiona señala que, tras la fuerte caída en los confinamientos, actualmente tienen una ocupación del 80%; 45% de las empresas con las que operan vuelven al formato híbrido, 39% presencial, y 16% sólo teletrabajo.

**Efecto sobre la vivienda**

Con relación a la vivienda, Aedas

Home en una encuesta a 4.000 personas encuentra que el 34,7% de los que teletrabajan más de la mitad de las jornadas esperan cambiar de vivienda en 2 años, y un 55% de aquí a 5 años. Sin embargo, el deseo de mudarse baja a un 21,4% entre los que no teletrabajan.

**Intensa oferta para que residan estudiantes**

Hay intensa actividad en la oferta de nuevos espacios residenciales para estudiantes. LIV Students es una residencia en Granada, del Grupo Valeo y promovido por Banker con más de 500 clientes de

banca privada, que dispone de 487 camas con varios tipos de alojamiento compartido o individual, en torno a unas amplias zonas comunes. En Sevilla Catella AM mediante un fondo invierte 15 millones de euros en la compra de una residencia de estudiantes, gestionada por Camplus. Son 211 plazas con el mismo concepto de habitaciones individuales, compartidas y apartamentos, con instalaciones comunes. De manera indicativa la inversión en residencia de estudiantes proporciona a este fondo una rentabilidad del 6,4% anual desde su lanzamiento en 2013.