

## OBSERVATORIO INMOBILIARIO

# El mercado de **oficinas** se mantiene, y el trabajo desde el hogar pierde fuerza

● Las rentas de alquileres para empresas permanecen estables, aunque más bajas en Andalucía

## EUROVAL

Artículo elaborado por Instituto de Análisis Inmobiliario

**E**l freno a la actividad inmobiliaria no se va a apreciar igual en todos los subsectores. Tenemos muestras de que las subidas de tipos de interés y endurecimiento de las condiciones de crédito afectan a la compraventa, reduce el inicio de viviendas, y detiene el incremento de los precios. Pero en el sector de oficinas, tomando datos del segundo trimestre de este año 2023 y comparándolo con 2020 para tener una perspectiva, encontramos que en España se han mantenido estables las rentas de alquiler en una media de 14 euros mensuales por metro cuadrado.

Los alquileres en Andalucía son más bajos, y suben entre los dos años mencionados, de 9,1 a 10,3 euros por metro cuadrado, con diferencias muy significativas entre provincias. Los más elevados se dan en Málaga con 13,4 euros por metro cuadrado, y 11,8 en 2020; Sevilla, Granada y Cádiz tienen precios entre 10 y 9 euros por metro cuadrado, y también son más altos ahora con respecto a 2020. Córdoba, Huelva y Almería se mueven en el entorno de 8 euros por metro cuadrado, permaneciendo prácticamente igual que en 2020. El caso de Jaén es anómalo, quizás por lo reducido de la muestra, donde unos pocos datos sesgan el valor al alza o a la baja, y oscila en estos tres años entre 7 y 12 euros. Para ver la



tendencia más reciente, si comparamos 2023 con 2022 vemos un mercado donde los precios están estabilizados, y las subidas y bajadas son muy pequeñas, lo que podría indicar que estamos al inicio de un proceso de freno e incluso ligera reducción de precios medios.

Se planteó en su momento que el auge del trabajo desde el hogar podría influir en la demanda de espacio de oficinas y sus precios, pero los datos de que disponemos muestran que este efecto en España es prácticamente nulo. En la tabla recogemos los ocupados según modalidad de trabajo en el hogar, en el segundo trimestre de 2020, 2022 y 2023. Como información adicional el INE en la Encuesta de Población Activa de 2019 daba el dato de que el 3,5% trabajaba ocasionalmente y 4,8% más de la mitad de la semana desde el hogar, con una tendencia al alza que pasa en la pandemia a 2,9% y 16,2%, y un aumento muy signifi-

PRECIO MEDIO DE ALQUILER MENSUAL DE OFICINAS €/M<sup>2</sup>

zona	2T2020	2T2021	2T2022	2T2023
Nacional	13,9	12,8	13,5	14,0
Andalucía	9,1	8,7	9,9	10,3
Almería	7,7	7,8	7,5	7,7
Cádiz	7,8	8,4	8,3	8,9
Córdoba	7,9	7,7	7,8	8,1
Granada	8,7	9,2	10,9	9,7
Huelva	7,5	7,8	8,0	8,1
Jaén	6,7	6,4	11,7	10,8
Málaga	11,8	11,4	13,1	13,4
Sevilla	8,6	8,0	9,3	9,9
Sevilla	748,9	1.576,4	1.437,4	91,9%

Fuente: INE

## OCUPADOS SEGÚN MODALIDAD TRABAJO HOGAR (%)

		2020T2	2021T2	2022T2	2023T2
NACIONA	Ningún día	78,6	85,3	86	85,1
	Ocasionalmente	2,9	5,3	6,2	6,6
	3 días o más	16,2	9,4	6,9	7,3
ANDALUCÍA	Ningún día	81,3	88	87,6	87,6
	Ocasionalmente	2,9	4,9	5,8	5,5
	3 días o más	13,3	7,1	5,6	6

Fuente: INE

## EN CORTO

## Residencial

Amenábar lanza su primera promoción en Entrenúcleos (Sevilla), de 300 viviendas con precios a partir de 165.000 euros, sobre una parcela de 7.000 metros cuadrados con jardines y áreas comunes, amplios y versátiles. Anuncia la promotora que tiene previsto entregar 1.200 viviendas en Andalucía en los próximos tres años. In-sur invierte 22 millones en la promoción de 99 viviendas en Córdoba, de 2 a 4 dormitorios, expandiéndose en la ciudad con varios proyectos. Dentro de las promociones de vivienda de lujo, Acciona desarrolla en la costa gaditana, en Sotogrande, un complejo residencial de 49 viviendas, con precios a partir de 850.000 euros; destacan la sostenibilidad en todas las fa-

ses de la construcción, integración con el terreno, orientación, proceso constructivo, materiales y tecnologías de aerotermia y fotovoltaica. Se une a otras promociones de estas características de la promotora en Cádiz, y en Sevilla y Málaga.

## Hoteles

Andalucía es la tercera comunidad en volumen de inversión en el sector hotelero, con datos del primer semestre de 2023. Con 161 millones de euros y 13 operaciones, es el 12% del total nacional. Está muy concentrada en la provincia de Málaga, el 70% del total de Andalucía, y la inversión se realiza por fondos y cadenas hoteleras, siendo el 53% capital nacional y el resto británico; la inversión va más hacia hoteles en zonas vacacionales que urbanos.

Via Galé, segundo grupo hotelero de Portugal abre su primer establecimiento en España en Isla Canela (Huelva), adquiriendo a Pryconsa un establecimiento de 300 habitaciones, que renovará por completo.

## Residencias

Jarquil desarrolla una nueva residencia de estudiantes en Armilla (Granada), una promoción de Merkel Capital, son 6.000 metros cuadrados en seis plantas, ofreciendo 293 habitaciones de uso individual. Mencionan que dispone de amplias zonas comunes cubiertas, y tiene calificación de sostenibilidad BREEAM con tecnologías de recuperación de calor y ventilación. También Jarquil inicia obras de una residencia para mayores del Grupo Reifs en Maracena (Granada), con

una superficie de 9.500 metros cuadrados en cuatro módulos, ofrece 180 plazas. Tiene servicios de todo tipo, de ocio y especializados en rehabilitación y enfermería.

## Otras noticias del Inmobiliario

El 24% de la inversión en los primeros seis meses de este año, que asciende a 1.190 millones es en el residencial, aunque es el sector que recibe la mayor inversión se reduce respecto al mismo período del año anterior. Madrid, Barcelona, Valencia, Mallorca y Málaga son las ciudades con más volumen. Respondiendo al problema de mano de obra cualificada, la Fundación Laboral de la Construcción, con el apoyo del Ministerio de Asuntos Sociales y Agenda 2020

organiza ocho sesiones no presenciales sobre cuestiones formativas y oportunidades laborales en el inmobiliario. Por otra parte, la rehabilitación es ya una alternativa a la obra nueva, y permite un saldo positivo respecto al año pasado en superficie visada, ya que se han visado 20.000 proyectos de rehabilitación en el primer semestre de este año. Por último, es de interés que Primero H la Socimi española que tiene como objeto la promoción de vivienda en alquiler asequible para personas vulnerables, se incorpore al Porfolio Stock Exchange; aunque de alcance limitado es una muestra de cómo puede utilizarse esta figura societaria cotizada para la promoción de vivienda asequible.

cativo del porcentaje total. Actualmente estos datos son de 6,6% y 7,3%, con una reducción del trabajo total desde el hogar, pero parece consolidada la cifra de los que lo hacen ocasionalmente. En Andalucía se trabaja menos desde el hogar, y aunque la tendencia durante la pandemia es similar, las cifras son inferiores a la media española, y 5,5% trabaja ocasionalmente desde el hogar, y 6% tres días o más. Esta es una cuestión donde están en juego intereses diversos, destacando que las empresas muestran una clara disposición a que el trabajo se realice en sus oficinas, y sólo en situaciones especiales están dispuestas a admitir trabajo desde el hogar, principalmente cuando se trata de negociar condiciones de trabajo con empleados que interesa retener. La presión de las tecnológicas que han desarrollado medios para el trabajo a distancia, incluyendo la consultoría para organizar el trabajo, gestión de recursos humanos, y psicología del trabajo desde el hogar, hasta ahora no ha tenido el efecto que deseaban, y que justificase las inversiones realizadas. Otras razones relacionadas con el medioambiente por la reducción de desplazamientos al trabajo tampoco han sido convincentes. En suma, el mercado de oficinas muestra la ralentización general que los tipos de interés imponen al inmobiliario, pero no se percibe un efecto por la tendencia al trabajo desde el hogar, que retrocede después de la pandemia, sigue manteniendo en España unos niveles inferiores a los europeos, y son aún más bajos en Andalucía.