

# ENCUESTA OFICINAS

## **Autores:**

- Jasper Cossen. IE Real Estate Club
- Raquel Fernández Ontañanzas. IE Real Estate Club
- Gonzalo R. Chávarri. IE Real Estate Club
- David García Núñez. MWCC
- David Solla Navarro. MWCC

## **Maquetación:**

- Irene Díez Benito. MWCC

# MADRID

15 DE FEBRERO 2023

El 74% de las empresas han implantado alguna forma de teletrabajo.  
El 75% de las personas encuestadas trabajan en un edificio exclusivo de oficinas.  
Destaca el predominio del alquiler sobre la propiedad.  
El 76% de los empleados viven a menos de 30 minutos del trabajo.

# RESUMEN EJECUTIVO

Esta encuesta, respondida por más de 200 profesionales, ha sido creada por IE Real Estate Club y MWCC para conocer las características generales del mercado de oficinas, los aspectos más valorados.

Los resultados arrojan datos de interés para el sector, que puede disponer de información relevante para decidir sobre inversión, compra o alquiler de oficinas, organización de espacios o realización de mejoras.

El mercado de oficinas destaca por el predominio del alquiler (72%) sobre la propiedad, de la exclusividad funcional (75%) sobre la multimodalidad del edificio y de los puestos fijos (70%) sobre los flexibles.

Un 74% de las empresas tiene una forma de teletrabajo implantado, el 85% en el caso de las empresas con más de 100 empleados, a pesar de lo cual, sólo el 23% dispone de espacio libre y el 79% no considera necesario reducirlo. La relevancia del teletrabajo tiene un carácter estratégico para la empresa y para la economía ya que el 94% lo ve como un factor importante para la atracción y retención de talento.

Un 61% de las empresas tienen una política de ESG, porcentaje que incrementa hasta el 79% en el caso de las grandes empresas.

Otros datos relevantes serían que el 76% de los empleados viven a menos de 30 minutos del trabajo, para el 78% es importante o muy importante estar en el centro o que el 59% de las personas que se desplazan en vehículo propio dispone de aparcamiento en su lugar de trabajo.

Entre los aspectos que más se valoran destaca la luz natural y la accesibilidad en transporte público y entre los menos la cercanía a clientes y la localización en un centro de negocios.

# ÍNDICE

01

**Introducción**

02

**Estudio**

03

**Análisis del sector de oficinas**

04

**Conclusiones**

05

**Metodología**

# Introducción

IE Real Estate Club y MWCC presentan los resultados de la encuesta sobre el sector de oficinas. Hemos unido fuerzas para elaborar este informe en base a una encuesta en la cual han participado más de 200 profesionales del sector. No pretendemos presentar un informe de mercado clásico, ya que hay un número importante de consultores que disponen de mayor información sobre transacciones de alquiler, precios, rentabilidades e inversiones y presentan informes de gran calidad trimestralmente. Esta cooperación comenzó a principios del 2022 y ha resultado en un informe que queremos repetir todos los años con el objetivo de así poder seguir los cambios más importantes que el mercado de oficinas está teniendo y dar visibilidad a la evolución continua del sector.

**Sobre IE REC:** *El IE Real Estate Club nació en el año 2010 como lugar de encuentro participativo de los profesionales y expertos del sector inmobiliario con los objetivos de generar un consenso de opiniones, impulso al sector y mejorar la imagen del sector inmobiliario.*

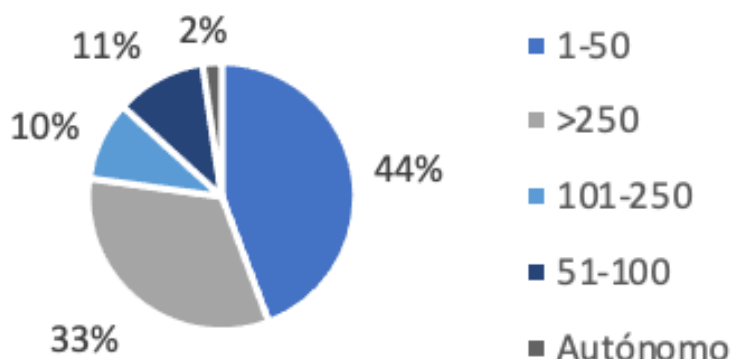
**Sobre MWCC:** *MWCC es una entidad sin ánimo de lucro, declarada de utilidad pública por su fuerte componente social, centrada en promover la sostenibilidad de las infraestructuras, edificación, movilidad y desarrollo urbano.*

*MWCC es la entidad más representativa a nivel mundial del sector de la ingeniería, construcción y arquitectura.*

# Estudio

En total han participado 219 profesionales del sector de oficinas en esta primera encuesta. Los datos fueron recogidos de en el segundo semestre de 2022. La gran mayoría de los participantes están en puestos directivos (62%) o mando intermedio (29%). Por tamaño de empresa la muestra tiene una importante representación de PYMES con un 44% seguido por empresas con más de 250 trabajadores (33%). Otro dato interesante de la muestra de la encuesta es que la mayoría de los encuestados trabajan en los subsectores Consultoría y Servicios, que representan un 67% del total. Un dato también interesante es que un 35% de encuestados es mujer, una clara indicación que el sector se está abriendo cada vez más. Este dato es relevante ya que históricamente ha sido un sector con una muy alta participación de hombres.

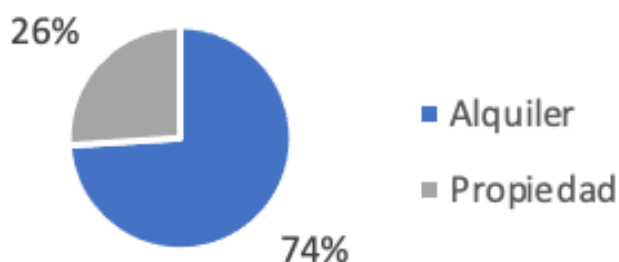
## EMPLEADOS POR EMPRESA



# Análisis del sector de oficinas

El sector de oficinas está atravesando un periodo de importantes cambios y adaptaciones que, a raíz de la crisis del Covid, se ha acelerado considerablemente. El sector intenta adaptarse a la nueva realidad donde, en general, se requiere más flexibilidad y agilidad para satisfacer a las nuevas necesidades de los inquilinos. Tendencias como el teletrabajo y la creciente demanda de más flexibilidad y mayores servicios por parte de los inquilinos hace que, ahora más que nunca, el sector tenga que adaptarse continuamente.

## PROPIEDAD VS ALQUILER



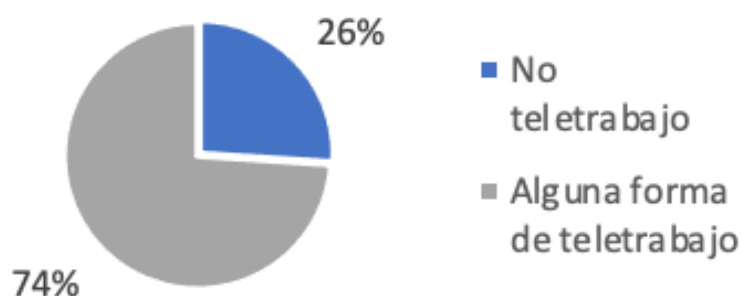
El primer rasgo característico del mercado es que el **75% de las personas encuestadas trabajan en un edificio exclusivo de oficinas**. Así mismo, destaca el **predominio del alquiler (74%) sobre la propiedad**, siendo este un segundo rasgo. Una indicación del estado del mercado de oficinas, siendo un mercado maduro y profesional. La gestión suele ser de grandes empresas que se dedican casi exclusivamente a la gestión de carteras de oficinas.

## USO EDIFICIO



En la encuesta vemos claramente la importancia que tiene el teletrabajo y la posibilidad de flexibilidad. **Un 74% de las empresas tiene una forma de teletrabajo implantado.** Este porcentaje sube hasta un 85% si miramos específicamente a las empresas más grandes (>100 empleados). También en puestos flexibles se ve un aumento, aunque no es tan pronunciado como el teletrabajo. **El 90% de las oficinas disponen de espacio abierto,** de los que el **70% son puestos fijos.** En las empresas que mayoritariamente se organizan en openespace sin puestos fijos se identifica una previsión de un aumento del teletrabajo con una reducción de m2 de espacio de oficina.

## TELETRABAJO



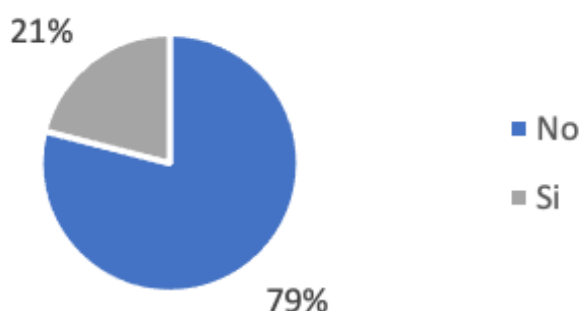
Después del confinamiento las empresas han visto que tienen que convencer a los empleados de volver a la oficina y esto se nota en la importancia que dan a los diferentes aspectos de servicios. **Para el 85% el bienestar de los empleados es importante o muy importante. Cabe destacar que en** más del 60% de las oficinas de los encuestados se han realizado obras de reforma y renovación de edificio en los últimos cinco años.

En el periodo post confinamiento se escuchaban frases como "*Se ha muerto la oficina*" o "*El teletrabajo reducirá la demanda para oficinas en 40% a 50%*". Es verdad que el teletrabajo ha avanzado mucho más rápido por la experiencia del confinamiento, también es cierto que la posibilidad de teletrabajo depende mucho del trabajo y el sector en que uno se mueve. La experiencia después del confinamiento ha demostrado que es muy posible teletrabajar y que técnicamente las empresas están preparadas para ello. Sólo el tiempo nos dirá en qué punto de equilibrio nos vamos a encontrar al final. Aún hay muchas incógnitas sobre el efecto del teletrabajo en el sentido de la productividad, el bienestar, eficiencia de reuniones. Con este informe, aspiramos poder aportar nuestro granito de arena para reflejar los cambios en el sector.



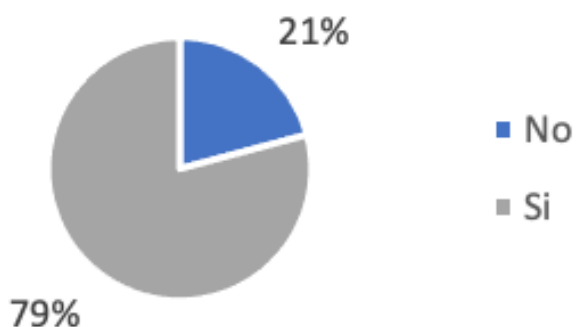
En la encuesta hemos visto que un **79% de las empresas no están considerando reducir espacio**. Será interesante ver cómo irá evolucionando este dato, una vez que las empresas tengan más claro el grado de teletrabajo que será óptimo para su negocio y cómo rediseñar sus oficinas. Actualmente un 35% de las empresas tiene alguna forma de puestos de trabajo flexibles. Un dato importante que resulta de la encuesta es que un **94% ve el teletrabajo/espacios flexibles importantes para la retención de talento** y es una indicación que el teletrabajo y la flexibilidad seguirá aumentando de forma importante. **Cabe destacar que en** más del 60% de las oficinas de los encuestados se han realizado obras de reforma y renovación de edificio en los últimos cinco años.

### REDUCCIÓN DE ESPACIO

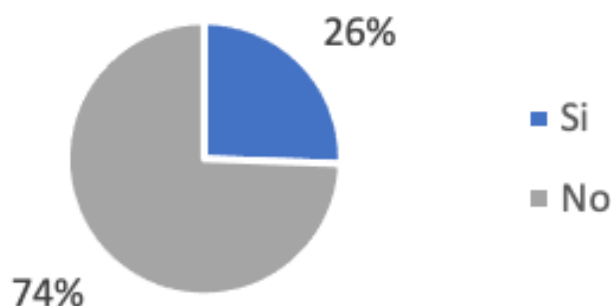


**Un 61% de las empresas tienen una política de ESG.** Para las empresas más grandes (>250) hasta un 79% tiene una política ESG. Esto queda reflejado en que un 55% de las empresas dan mucha importancia a la certificación medioambiental de sus oficinas (para empresas más grandes hasta un 59%) y un 26% de las empresas tienen un plan de movilidad para sus empleados. **El 49% de los encuestados se desplaza en vehículo propio.** De esas 107 personas, el 59% dispone de aparcamiento en su lugar de trabajo.

### POLÍTICA ESG

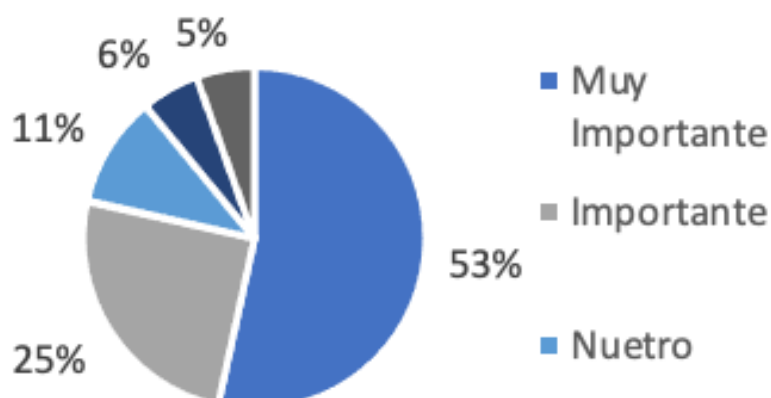


## PLAN DE MOVILIDAD



De los empleados, un 13% va al trabajo en coche De los empleados, un 13% va al trabajo en coche híbrido o eléctrico. Será muy interesante ver cómo va evolucionando este porcentaje. Un 31% de los edificios tiene plazas de parking con cargadores eléctricos. Un dato interesante es que **un 76% de los empleados viven a menos de 30 minutos del trabajo**. Para la mayoría de las empresas la ubicación de la oficina cerca del centro de la ciudad sigue siendo un factor importante. Para un **78% es importante o muy importante estar en el centro**.

## CERCANÍA CENTRO CIUDAD



Uno de los escenarios que se estaba barajando era la posibilidad que las empresas fueran a reducir sus oficinas centrales y crear hubs más descentralizados para reducir el tiempo que necesitan los empleados para ir al trabajo. Sería interesante saber si las empresas están abriendo satélites más descentralizados. Algo que incluiremos en la próxima encuesta.

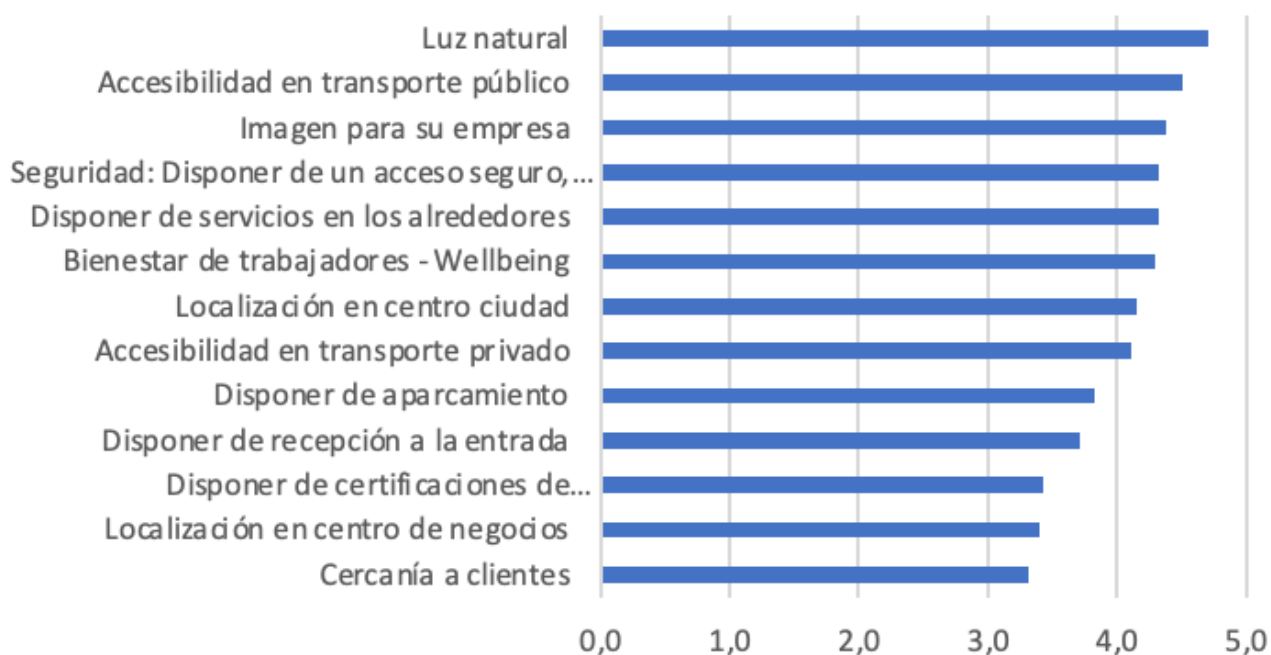
Entre los aspectos que más valoran los encuestados de las oficinas destaca, en primer lugar, la luz natural (4,7 puntos sobre 5). Por detrás la accesibilidad en transporte público (4,5 puntos), a pesar de que sólo el 31% de las personas que participan dicen utilizarlo como medio habitual.

La imagen para la empresa es el tercer aspecto más relevante, seguido de disponer de servicios en los alrededores.

La valoración de la “Accesibilidad en transporte privado” (4,1 puntos) y “Disponer de aparcamiento” (3,8 puntos), cuando el 49% de los participantes han respondido que se desplazan habitualmente en vehículo privado, es una muestra de la relevancia del transporte público.

El aspecto menos valorado es la cercanía a clientes (3,3 puntos), posiblemente el avance en las TIC ha reducido su relevancia; la localización en un centro de negocios (3,4 puntos) tampoco aparece como un factor demasiado relevante.

## ASPECTOS MEJOR VALORADOS DE LAS OFICINAS



# Conclusiones

En esta encuesta han salido algunas observaciones importantes sobre el estado del mercado de oficinas en España. El 74% de las empresas tienen alguna forma de teletrabajo implantado. En combinación de este factor con el resultado de que sólo un 21% de las empresas está considerando reducir espacio indicaría que gran parte de las empresas ya han ajustado el espacio de sus oficinas al teletrabajo o que, tras la pandemia, se ha incrementado el espacio por m<sup>2</sup> por empleado y la importancia de los espacios dedicados a reuniones, bienestar del empleado etc. Se aprecia también la relevancia de las políticas de ESG, principalmente en las grandes empresas en las que el 79% ya la tienen implantada. Esto se concreta en que el 85% de las empresas consideran el bienestar de sus empleados como un factor fundamental y el 55% obtener una certificación medioambiental de sus edificios de oficinas.

# Metodología

**Finalidad:**

IE Real Estate Club y MWCC comparten el compromiso con sus socios y con la sociedad española, de ofrecer información relevante sobre sus sectores de interés como es, en este caso, el de oficinas.

Con ese objetivo, y como medio para disponer de la información necesaria, IEREC y MWCC han considerado que la elaboración de una encuesta en la que los profesionales y directivos puedan aportar información sobre distintos rasgos y características de su oficina y del medio de acceder a ellas y, por otra, valorar distintos aspectos de las mismas era la vía más adecuada para obtenerla.

**Objetivos:**

- Conocer la implantación del teletrabajo en las empresas, relacionadas con el tamaño y sector. Los efectos del teletrabajo en relación con la ocupación y la decisión de reducir espacios o si es un factor imprescindible para la atracción de talento.
- Conocer las características generales de las oficinas, como el uso o la propiedad de los edificios en los que la población muestral desarrolla su actividad. Se pregunta también por la relevancia de una estrategia ESG
- Conocer el medio de transporte habitual para acceder a la oficina, y su posible relación con el tiempo de desplazamiento y las facilidades que ofrece cada empresa como es disponer de aparcamiento. También se pregunta si la empresa dispone de plan de movilidad.
- Como se valoran por las personas encuestadas distintas características de las oficinas.

**Población:**

2.500 profesionales representantes de las entidades socias y colaboradoras de MWCC relacionadas con el sector de la construcción, ingeniería y arquitectura y socios del IEREC.

**Muestra:**

219 encuestas completadas.

**Territorio:**

Comunidad Autónoma de Madrid mayoritariamente.

**Escenario temporal:**

- Encuesta de carácter puntual, con única recogida de datos que ofrece una imagen fija del sector de oficinas delimitada por la fecha de recogida de datos.
- Previsión de realizarla anualmente.

**Fecha de publicación de la encuesta:**

Septiembre de 2022.

**Fecha de cierre de la encuesta:**

Diciembre de 2022.

**Recordatorio de la encuesta:**

- Las personas encuestadas suelen responder en un 85-90% en los dos primeros días.
- Se realizaron tres recordatorios.

**Tipo de encuesta:**

Online.

**Envío de información:**

El enlace a la encuesta se remitió a través de correo electrónico.

**Cuestionario:**

- Preguntas abiertas y cerradas.
- Preguntas de escala de valoración.
- Preguntas de opción múltiple.
- Preguntas siguiendo la escala de Likert.

---

# ENCUESTA OFICINAS

---

## MADRID

15 DE FEBRERO 2023

### **Autores:**

- Jasper Cossen. IE Real Estate Club
- Raquel Fernández Ontañanzas. IE Real Estate Club
- Gonzalo R. Chávarri. IE Real Estate Club
- David García Núñez. MWCC
- David Solla Navarro. MWCC

### **Maquetación:**

- Irene Díez Benito. MWCC