
Oficinas

Las oficinas flexibles sumarán dos millones de metros cuadrados en Europa en 2018

Gigantes como WeWork y Spaces están creando una nueva perspectiva en el mercado de oficinas, con espacios diáfanos y compartidos y un alquiler diferente: ya no se paga por metro cuadrado sino por el tiempo de uso.

J. Izquierdo
13 jun 2018 - 04:57



La oficina flexible no representa aún ni el 1% en los nuevos proyectos que se incorporan al parque de oficinas europeos y, sin embargo, es el nuevo fenómeno en este sector en auge. En 2018, la previsión es que en los 28 países de la eurozona, se habrán desarrollado 2,1 millones de metros cuadrados de este tipo de espacios, según datos de un informe sobre este particular mercado elaborado por la consultora Catella.

Uno de los puntales de este nuevo tipo de espacios de trabajo es el *millennial*. Emprendedores de 34 años, de media, a los que gigantes en la gestión de activos

como WeWork o Spaces dan cobijo en sus oficinas modernas y “sin complicaciones”, como se anuncian ante el público.

Espacios diáfanos y compartidos en donde el alquiler se basa más por el tiempo de uso del lugar que del metro cuadrado. **En el mundo ya hay más de 14.500 oficinas de este tipo, de las que el 20% se ubican en Europa.** En el Viejo Continente, capitales como Londres y París están apostando fuerte por el coworking, aunque Madrid y Barcelona no les sigue muy de lejos, en el top10 de las ciudades con más espacios de este tipo con más de 30.600 metros cuadrados contratados en conjunto en 2017.

Los ‘coworking’ copan el 15% de los espacios flexibles de oficinas, que apuestan en su mayoría por el modelo híbrido

Aún queda mucho para que se dé el cambio estructural con respecto a **la tradicional sede corporativa, que aún es mayoría en los 275 millones de metros cuadrados de oficinas que hay actualmente dispersas por toda Europa.**

Sin embargo, el ciclo actual del inmobiliario invita a creer en un cambio de tornas con respecto a cómo serán las oficinas del futuro. El informe de Catella apunta que, además del perfil más habitual en este tipo de oficinas, las *start ups* tecnológicas, **cada vez hay más empresas grandes que permiten a departamentos individuales, subcontratados por el propio grupo, trabajar en este tipo de espacios flexibles.**

Los *coworking* aportan a los trabajadores del futuro todo lo necesario para realizar su labor diaria o algún tipo de evento particular, como pueden ser reuniones internas o eventos, con paquetes específicos.

El modelo híbrido, el más demandado

Según el estudio de la consultora alemana, entre los espacios flexibles destaca el modelo híbrido. **Este tipo de activo, que combina las oficinas privadas con las áreas comunes y abiertas, representa el 60% del mercado actual de este modelo de oficinas.**

El *coworking*, caracterizado por la temporalidad y el impulso del *networking*, aún sólo representa el 15% de las oficinas. El 25% restante supone el tradicional *business center*. Catella apuesta porque se reforzará el modelo híbrido en el sector.

En cuanto al tamaño, los espacios de trabajo flexibles con menos de cincuenta

profesionales copan el 59% del mercado, siete puntos porcentuales más que en el indicador global. Tras las pequeñas oficinas, **son cada vez más tendencia los grandes activos (19%), la mayoría de ellos impulsados por los gigantes del sector, con más de 150 trabajadores en su interior.** Las oficinas con entre 50 y 99 empleados suponen el 14% del total de este tipo de espacios, mientras que los activos con entre cien y 149 inquilinos sólo abarcan el 8%.



Un stock de 15 millones de metros cuadrados

Actualmente, el *stock* de oficinas flexibles en el continente se sitúa en alrededor de los quince millones. **Entre 2016 y 2017, este tipo de espacios aumentaron en un 50% en Europa, un 15% más que la media mundial,** y los planes de expansión de los principales *players* apuntan porque siga en aumento en los próximos ejercicios.

En España, WeWork y Spaces se encuentran muy activos, con aperturas mensuales y entradas en nuevos mercados, aunque siempre sobre grandes ciudades. En el caso de WeWork, en mayo alquiló su segundo edificio en el 22@ de Barcelona, con 4.500 metros cuadrado. Esta superficie se añade a **los 6.500 metros cuadrados contratados en el edificio contiguo, el Luxa Gold.** Además, el gigante estadounidense cuenta con un centro en el Paseo de la Castellana de Madrid.

En el caso de Regus y su *coworking* Spaces, ambas sociedades propiedad de IWG, abrirá quince nuevos espacios de oficinas en España en 2018, destacando siete *coworkings*. Asimismo, **los reyes del real estate español, Merlin y Colonial, también batallan por coger la delantera en los espacios flexibles.** La primera ha lanzado la marca Twisttt de la mano de Loom House, empresa en la que la socimi participa en un 31%, tal y como adelantó EjePrime. Por su parte, Colonial, tras comprar Utopicus

el pasado otoño, internacionalizará su *coworking* en 2020 con aperturas en París y ya tantea otras capitales europeas tras abrir centros en Madrid y Barcelona.