

ProWORKSPACES
linking knowledge

Informe de Oficinas Flexibles

OCTUBRE 2023





¡Un año más!

La propuesta de valor de las oficinas flexibles se ha consolidado. El cambio de paradigma en el uso de las oficinas y el valor de la flexibilidad en entornos de incertidumbre atraen cada vez más el interés de las corporaciones, que es donde se apoya el crecimiento del sector.

Con el crecimiento del trabajo híbrido, el sector flex se sitúa como el tercer espacio que complementa a la oficina y el hogar.

Por otro lado, el sector trata de mitigar los riesgos inherentes al negocio mediante contratos de Management. A medida que el negocio madure y se entienda mejor por parte de propietarios, valoradores e inversores, veremos crecer esta fórmula contractual.

Un año más, Cushman & Wakefield, junto a ProWorkSpaces analizamos las tendencias del Flex, aportando nuestra visión al análisis del sector con el firme convencimiento de que su evolución tiene un largo recorrido.

Javier Bernades
International Partner
Director Oficinas España
Cushman & Wakefield

CONTENIDO



1

Datos del mercado
español de
Espacios Flexibles

2

Encuesta
ProWorkSpaces 2023

Datos del mercado español de Espacios Flexibles

La oferta del sector de oficinas flexibles se ha ido intensificando en España, llegando a más de 46.000 puestos. En Madrid, la demanda se decanta por el Centro de Negocios (CBD, *Central Business District*), copando un 60% de los puestos ofrecidos en la plaza, mientras que en Barcelona el auge del distrito 22@ se traduce también en polo de atracción de espacios flexibles, con un 50% del total de la ciudad. Las zonas Centro de Madrid y de Barcelona son también preferidas por los operadores para ubicar sus centros.

En términos de disponibilidad, en Madrid, con más de 24.500 puestos Flex, a cierre del tercer trimestre hay poco más de 5.000 puestos disponibles, lo que supone una ocupación del 80%. El CBD madrileño alcanza el 85% de ocupación, mientras el distrito Centro se sitúa en el 60%.

En Barcelona, con alrededor de 21.500 puestos Flex, se observa un 65% de espacios ocupados a cierre del tercer trimestre. El distrito 22@ cuenta con una

ocupación del 63% y el centro ciudad con cerca del 65%.

Durante el último año, nuevos operadores han entrado en el mercado de oficinas de Barcelona y Madrid. Un ejemplo es Áticco sumando un nuevo centro de 4.325 m² en el Eixample de Barcelona y duplicando la superficie que operaba en Madrid, ampliando su centro en la calle María de Molina. El operador de coworking barcelonés cuenta con más de 37.000 m² de espacio flexible entre ambas ciudades.

WeWork se suma a la nueva oferta en Madrid, con su primera apertura en tres años, abriendo un nuevo centro en el número 36 de la calle Goya. El espacio contará con 3.900 m² repartidos en siete plantas. WeWork cuenta con cuatro centros en Madrid y seis espacios en Cataluña.

La madrileña zona de Azca contará a partir de 2025 con un nuevo centro de trabajo flexible, que se convertirá en el más grande de España: Spaces Bernabéu. El coworking

del grupo IWG SPACES contará con 10.000 m², tendrá capacidad para 180 oficinas y más de 900 puestos. La compañía sigue apostando por la capital y en 2022 inauguró el que fue el mayor centro Spaces de España, con 7.000 metros cuadrados. En Barcelona, el nuevo Spaces Plaza Molina podrá acoger más de 500 trabajadores y tendrá 3.901 m² de superficie.

First Workplaces ha inaugurado un nuevo espacio flexible en el corazón de Barcelona con 2.500 m² repartidos en seis plantas. El coworking está presente en la ciudad desde 2019 y desde entonces gestiona alrededor de 7.000 m² de espacio para el trabajo flexible.

Por su parte, Cink Coworking sigue creciendo en la zona prime de Madrid y anuncia la apertura de tres centros hasta final de año con los que llegará a los diez espacios este 2023.

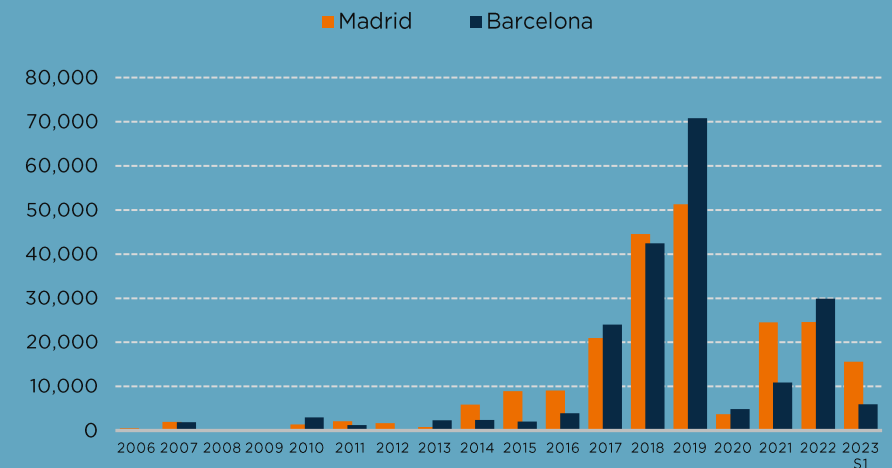




Madrid y Barcelona siguen siendo los principales mercados elegidos por los operadores de Flex para desarrollar su actividad. Por consiguiente, y habiendo pasado el *wait and see* de los operadores y acercándonos a la consolidación del uso de espacios, la contratación del flex sigue en ascenso en las dos ciudades.

A finales de 2019 los operadores flexibles alcanzaban una cuota del 1,1% y 2,3% en el total de stock de oficinas de Madrid y Barcelona, respectivamente. En 2022, Barcelona experimentó un repunte en la contratación, triplicando el espacio contratado del año anterior. A cierre del primer semestre de 2023, esta cuota alcanza el 1.6% en Madrid y el 2,9% en Barcelona, niveles que se asemejan al mismo periodo de 2022.

Contratación de oficinas dedicadas a espacio flexible (m²)



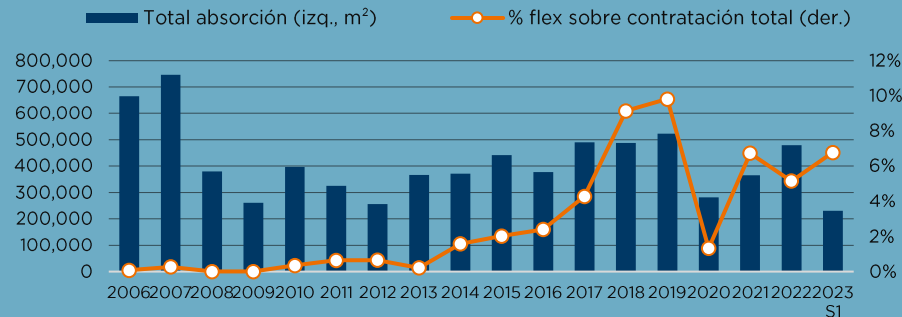
Los operadores de espacios flexibles han ampliado superficie en ambas ciudades.

Madrid

En los 6 primeros meses del año, los operadores de espacios flexibles han contratado **15.621 m²**, lo que supone el 7% de la contratación total de

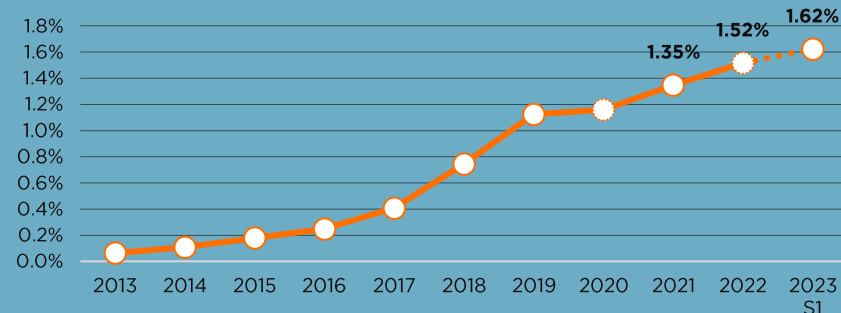
superficie de oficinas. Para el primer semestre de 2023, la contratación ha aumentado un 65% en comparación a este mismo periodo en 2022.

Contratación de espacios de oficinas - Madrid



Fuente: Cushman & Wakefield - Research & Insight

Madrid - % de espacios flexibles sobre stock construido

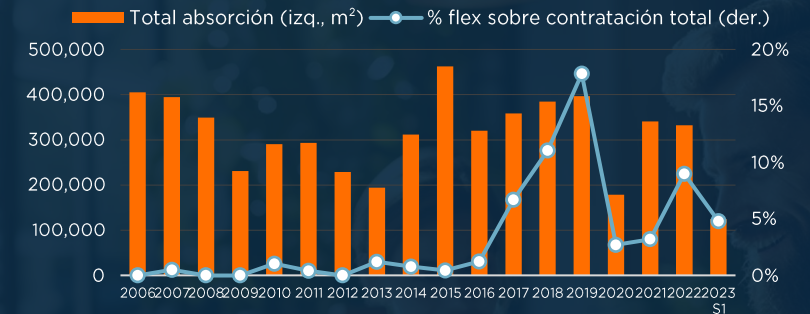


Fuente: Cushman & Wakefield - Research & Insight

Barcelona

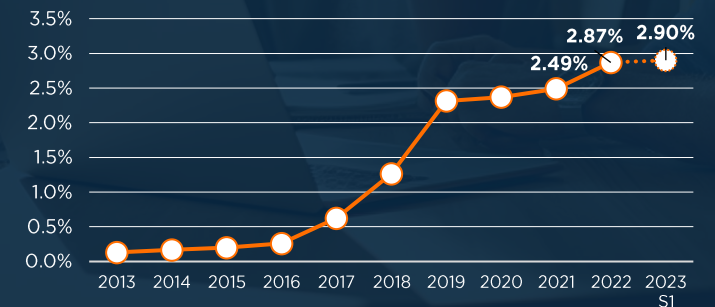
Se han contratado **5.980 m²** de espacios Flex de enero a junio de 2023. La superficie destinada a lugares de trabajo compartidos se sitúa en el 5% sobre el total de superficie contratada, niveles superiores a los del año anterior con un 3% del total.

Contratación de espacios de oficinas - Barcelona



Fuente: Cushman & Wakefield - Research & Insight

Barcelona - % de espacios flexibles sobre stock construido

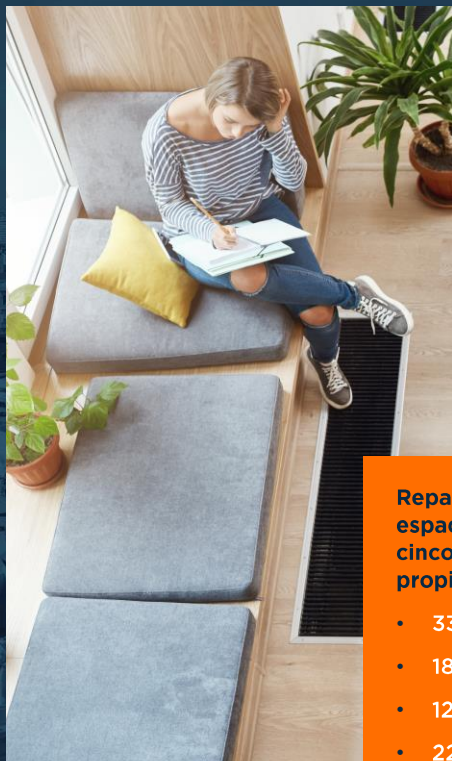


Madrid

Desde 2017 hasta junio de 2023 los operadores de espacios flexibles han ocupado **185.359 m²** de superficie de oficinas en el mercado de Madrid. El **71%** de esta superficie han sido espacios de calidad alta y muy alta (Grado **A y B+**)

Por zonas, el 61% de la contratación en ese periodo se ha ubicado en el CBD. Dentro de este submercado, el 34% de los edificios a partir de 10.000 m² cuentan con un 22% de media dedicado a espacios flex y el 22% de los edificios con superficie a partir de 20.000 m² dedican aproximadamente el 12% de sus espacios a flex.

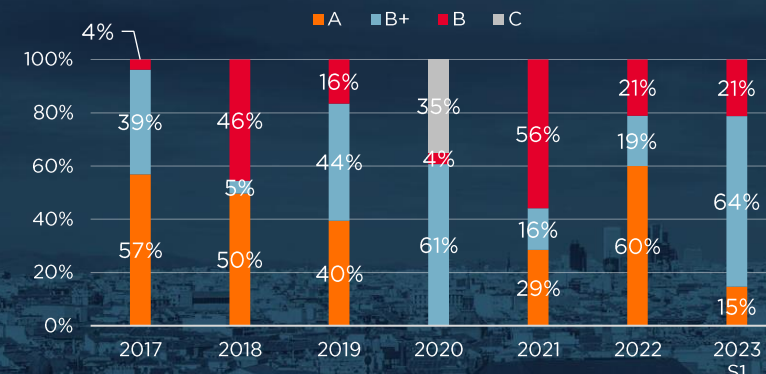
Especialmente atractivos para los operadores flex son los edificios con dirección Paseo de la Castellana, que han atraído el **24.8%** de la absorción total de Madrid entre 2017-2023 S1, a pesar de que el total de edificios con dirección Castellana suman solo el **7,5%** de la superficie del stock de Madrid. El **33%** de estos edificios con superficie superior a 15.000 m² dedican el **15%** aproximadamente de su superficie a espacios flexibles.



Reparto de la absorción de espacios flexibles de los últimos cinco años por tipología de los propietarios de edificios:

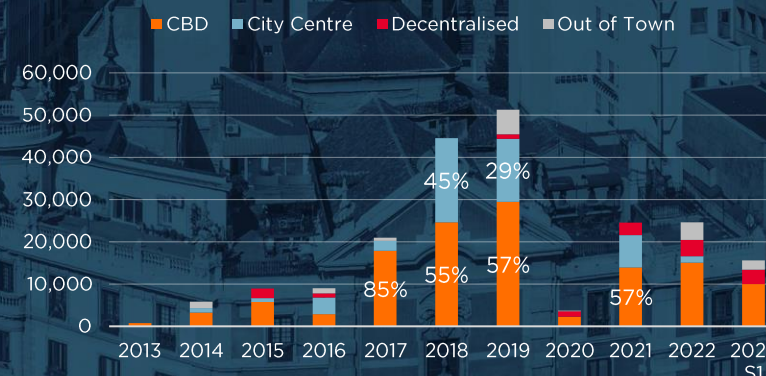
- **33%** SOCIMIs
- **18%** Privados
- **12%** Fondos de inversión
- **22%** Aseguradoras
- **16%** Otros

Evolución de la contratación de espacios flexibles por grado - Madrid (%)



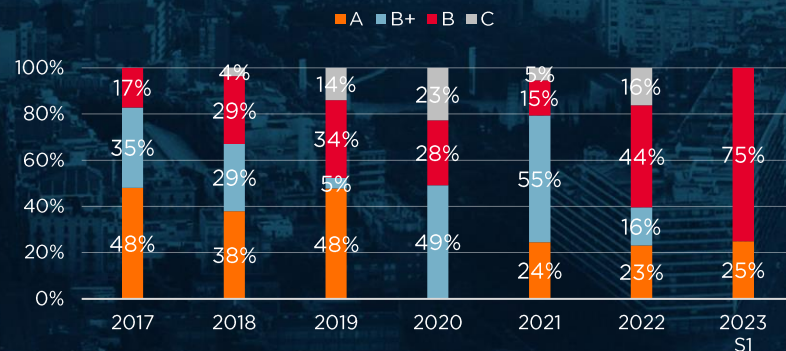
Fuente: Cushman & Wakefield - Research & Insight

Contratación de espacios flexibles por submercados (m²)



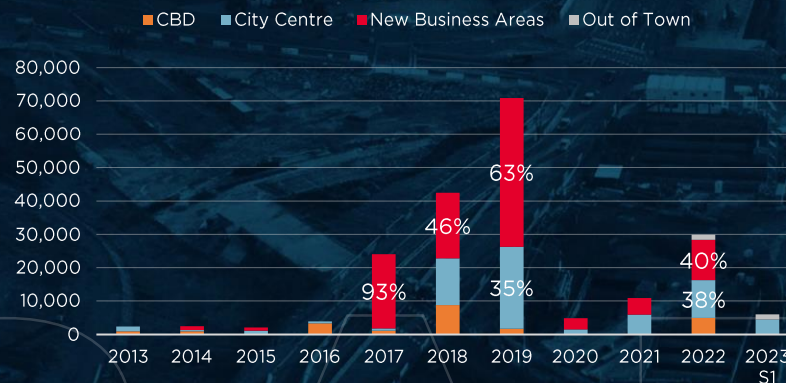
Fuente: Cushman & Wakefield - Research & Insight

Evolución de la contratación de espacios flexibles por grado - Barcelona (%)



Fuente: Cushman & Wakefield - Research & Insight

Contratación de espacios flexibles por submercados (m²)



Fuente: Cushman & Wakefield - Research & Insight

Barcelona

La preferencia de los operadores flex por la calidad viene condicionada por la oferta de superficie de oficinas de cada submercado.

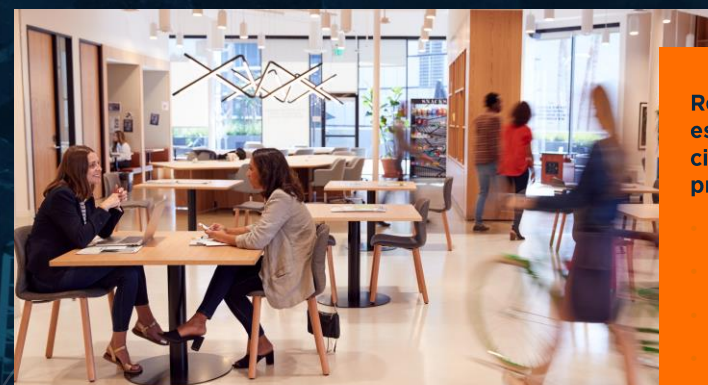
De los 188.934 m² contratados desde 2017 hasta junio 2023, **40%** ha sido superficie grado A y **32%** de grado B.

En Centro Ciudad se ha ubicado el **33%** de la contratación total de espacios flex de Barcelona desde 2017. Dada la escasa oferta de edificios grado A en esta zona (solo 2% del stock), el 47% de lo contratado por los flex es grado B. Hay que tener en cuenta que el grado B en Centro Ciudad de Barcelona no significa edificios de calidad regular. Esa asignación de grado se debe a que muchos edificios de calidad cuentan con limitaciones técnicas de

estructura (altura, distribución de planta, etc).

Por otro lado, cerca del 52% de la absorción se ha ubicado en 22@. Del total, el 63% ha sido superficie grado A y el 15% corresponde a grado B+. Esta distribución de la absorción por calidad se debe a que el distrito 22@ ofrece edificios de nueva construcción y con sellos de sostenibilidad.

En cuanto al tamaño de los edificios, en la zona del 22@ se observa una tendencia similar al CBD de Madrid, en línea con los años anteriores: el 31% de los edificios con superficies a partir de 20.000 m² cuenta con espacios flex en su interior que ocupan entre el 4 y el 9% de la superficie total construida.



Reparto de la absorción de espacios flexibles de los últimos cinco años por tipología de los propietarios de edificios:

- 30% Fondos Privados
- 20% Compañías Aseguradoras
- 15% SOCIMIs
- 8% Fondos de inversión
- 27% Otros

ESG en los espacios flexibles

A la ecuación de los espacios flexibles hay que añadir la estrecha relación que éstos tienen con la sostenibilidad. Las fórmulas que conectan soluciones flexibles con las grandes compañías contemplan lo social y lo medioambiental dentro del paraguas de ESG.

Por el lado medioambiental, generalmente cumplen con la ubicación central, en lugares bien conectados con la ciudad mediante transporte público. Esto invita a sus usuarios a evitar el uso del coche, impactando en la reducción de la huella de carbono.

Los edificios que alojan este tipo de espacios suelen permitir cierta flexibilidad para limitar el espacio ocupado por la empresa al que realmente se necesita: la oficina con servicios puede reducirse o ampliarse en cualquier momento.

El mobiliario de oficina no cambia con cada inquilino, reduciéndose así el coste medioambiental de nuevas implantaciones.

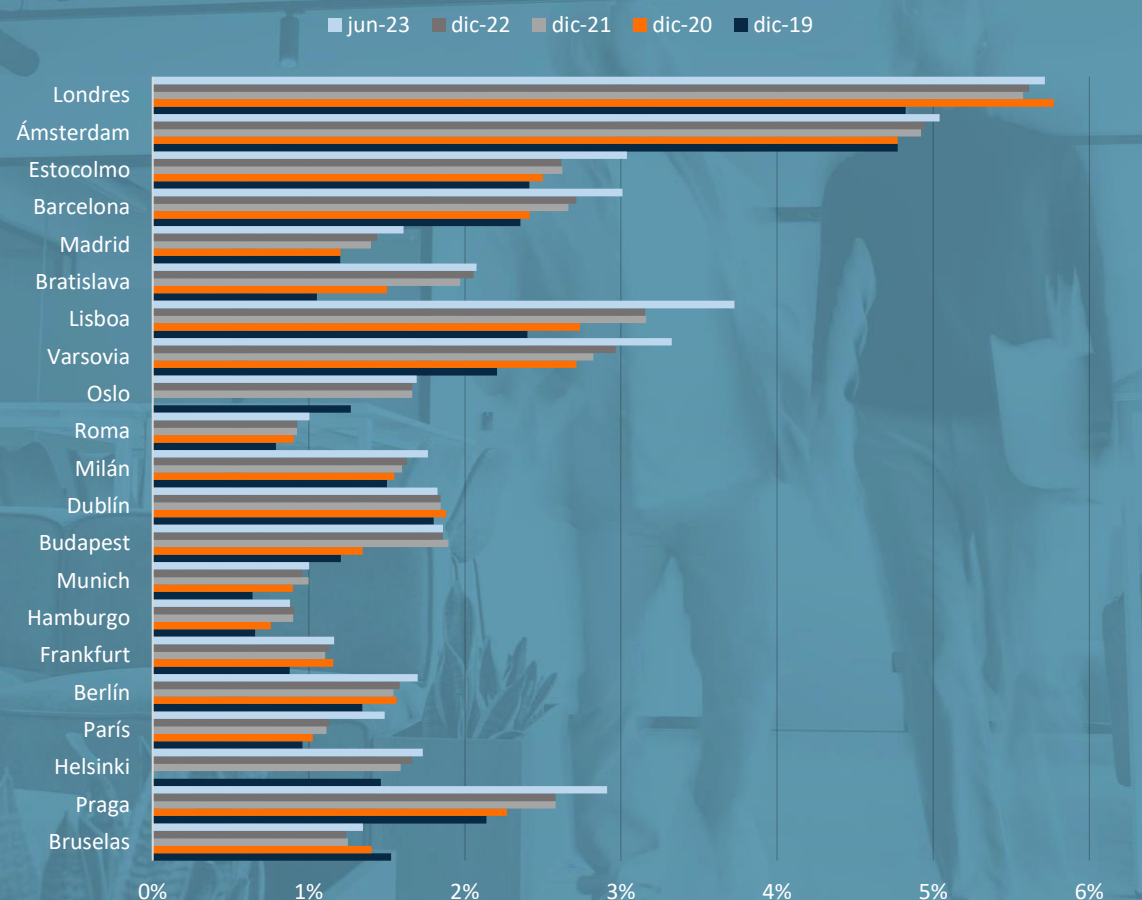
El uso de este tipo de espacios impacta directamente en las personas y sus relaciones. Los empleados que utilizan espacios flexibles tienen la posibilidad de trabajar en contacto con otros especialistas y, a menudo, la posibilidad de participar en proyectos organizados por la comunidad.

Otro aspecto social se pone de manifiesto cuando la suscripción al espacio flexible es un elemento de la política de trabajo híbrido de la empresa. De este modo, la empresa garantiza la comodidad del trabajo, en diversos lugares y fórmulas, según quien se adapte mejor.



“El **40%** de los contratos se cierran en edificios con sello de calidad energética”

El peso del Flex en el Stock de Oficinas en Europa



Fuente: Cushman & Wakefield – Research & Insight

Durante 2023 ha crecido la oferta de espacios flex en las principales ciudades europeas.

La evolución del peso de oficinas flexibles sigue la tendencia de crecimiento desde 2018. Esto es el resultado tanto de la incorporación de nuevo espacio de oficinas tradicional, como los recientes ajustes en el total del stock flex.

La rapidez con la que se ha expandido el nicho de los flex desde el año 2001 es evidente, principalmente en ciudades como Londres, Ámsterdam y París. Fue en 2019 cuando el Flex dio el gran salto e irrumpió en el mercado de oficinas en Europa en general. En Portugal, Francia y España se registró un aumento del stock de espacios de este tipo de hasta el 142% en el caso de Portugal.

Globalmente la ciudad de Nueva York lidera los rankings de stock de coworking, con más de 600 espacios,

seguida muy de cerca por Londres con más de 1,5 millones de superficie. El Reino Unido es el mercado más maduro de Europa por lo que a Flex se refiere.

La capital británica incrementó notablemente los espacios de flex, pero más de 100.000 m² de stock de este tipo de espacio fueron destruidos en 2021.

Holanda sigue muy de cerca a Londres, con un 5.4% del stock de Ámsterdam dedicado al coworking.

Según informes de Cushman & Wakefield, en las principales ciudades europeas el espacio flex alcanzará un máximo del 10% del stock construido. Madrid y Barcelona, con una cuota del 1,6% y 2,9% respectivamente, tienen recorrido para seguir creciendo.

Encuesta ProWorkSpaces 2023

Es el sexto año consecutivo en el que la asociación de espacios de trabajo flexible, ProWorkSpaces, sondea entre sus asociados las tendencias del uso de espacios y del sector para los próximos meses en España.

Los resultados analizados por el equipo de Research & Insight de Cushman & Wakefield son una herramienta imprescindible para poner en perspectiva la industria del flexspace y sus circunstancias en el entorno actual.



Las claves de la Encuesta 2023

El 63%

de los gestores de espacios flexibles encuestados ha contado con una ocupación de más del 75%, un valor ligeramente superior al de 2022, con un 60%

El 16%

de los encuestados pretende abrir o ampliar espacios, antes de terminar el año.

El 62%

Mantendrá el tamaño de sus espacios y no tiene previstas nuevas aperturas o ampliaciones en los próximos meses

Las empresas de abogacía y finanzas representan un 34% de los usuarios que destinan hasta un 25% de sus espacios en estos sectores. Entre el 25 y el 50% del espacio, las empresas que más destacan son las tecnológicas, con un 45% de los usuarios.

Por lo que a tipo de usuario se refiere, los resultados de la encuesta de este año son similares a los de años anteriores:

El 51%

de los grupos encuestados revelaron que una cuarta parte de las empresas que han demandado sus espacios han sido *startups* (empresas de reciente creación) y autónomos. El año pasado esta tipología de operadores representaba el 50% de la demanda.

El 48%

lo demandan las Pymes, otro usuario destacado para este tipo de espacios de trabajo, elevándose la tendencia en 2023 (40% en 2022)

Entorno al 7% de los usuarios destina más del 75% de sus espacios a oficinas privadas. En cambio, hasta el 50% de los puestos fueron usados en salas por un 11.2% de los clientes.

Aumenta la demanda por parte de **multinacionales** adaptando su estrategia inmobiliaria al uso de espacios de trabajo en oficinas

flexibles con objetivos claros de mejorar la eficiencia de su huella inmobiliaria.

Además los espacios flexibles se mantienen como **pulmón de crecimiento** temporal después de la pandemia.

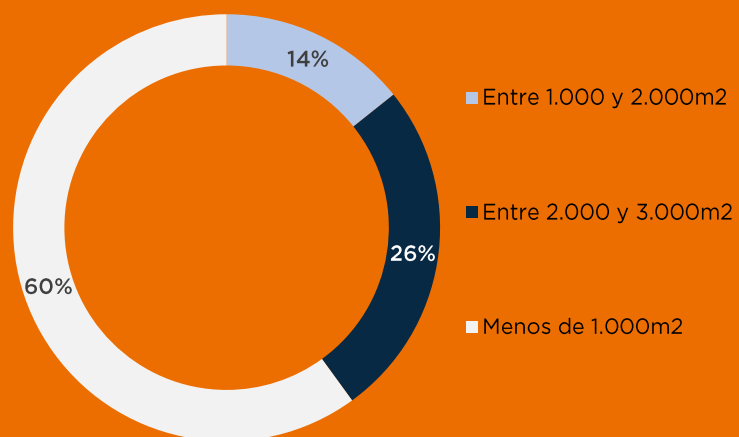


El espacio físico y el online

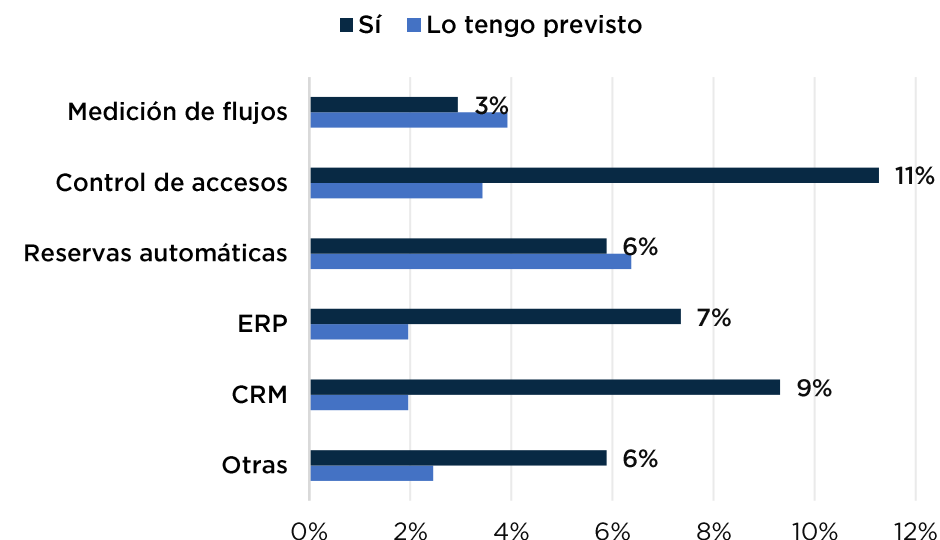
El tamaño de los operadores de espacios flexibles va desde pequeñas superficies en edificios residenciales hasta edificios enteros exclusivos de oficinas ubicados en las zonas del centro y de los principales distritos de negocio.

El **60%** de los operadores cuentan con espacios de hasta **1.000 m²**. El **26%** gestionan superficies de entre **2.000 m²** y **3.000 m²**, mientras que en 2022, esta superficie suponía solamente el 6% del tamaño de los espacios

DIMENSIÓN DE LOS ESPACIOS



Fuente: Cushman & Wakefield – Research & Insight – Encuesta ProWorkSpaces



Fuente: Cushman & Wakefield – Research & Insight – Encuesta ProWorkSpaces

El control de accesos se encuentra entre las herramientas más usadas por los usuarios (11%), seguida de la Gestión de Relaciones con el Cliente (CRM), con un 9%.

El sistema de reservas automáticas es una herramienta potente que cada vez más operadores van a querer tener implantado en sus espacios.

* ERP: Enterprise Resource Planning

Servicios complementarios

Los espacios privados han perdido protagonismo en la estructura de los operadores flex.

La mitad de ellos dedican ahora hasta el 50% de su espacio a zonas privadas comparado con el 60% del 2021. Esta reducción se debe a la eliminación de las restricciones impuestas en la pandemia.

Entorno al 56% de los operadores ha tenido a cierre de 2022 un facturación inferior a 250.000€. Por encima de los 2 millones de euros, únicamente hay un 15% que facture esto.

La mitad de los operadores (51%) tienen alguno de estos servicios en sus espacios.

- internet profesional, oficina virtual
- acceso a servidores propios y VPN (Virtual Private Network).

Un 37% de los operadores cuentan con servicios de planificación de eventos y *networking* virtual, con el fin de crear sinergias entre los clientes y usuarios con un claro objetivo de mantener el sentimiento de comunidad.



En cuanto al grado de internacionalización de los clientes, se observa un aumento por parte de las compañías internacionales:

2022: el 62% de los operadores confirman que entre el 25% y el 75% de sus clientes son de origen nacional

2023: el 34% de los operadores confirman que entre el 25% y el 75% de sus clientes son de origen nacional

El resto de usuarios corresponden a compañías internacionales de origen mayoritariamente europeo.

Según la procedencia que tienen las empresas, hasta el 25% del espacio está mayoritariamente formado por compañías de origen:



Estadounidense 47%



Europeo: 44%



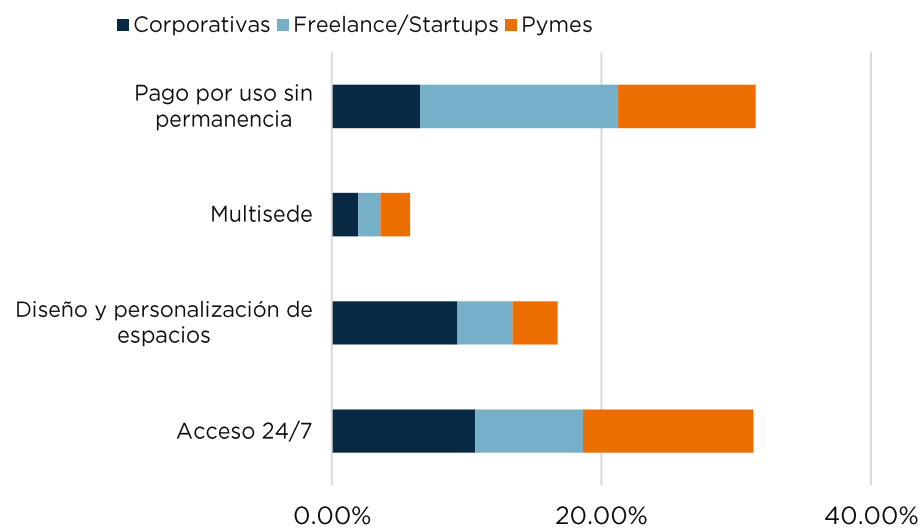
Local: 38%



Nacional: 47%

Con más del 75% del espacio ocupado, solamente tienen presencia empresas de procedencia Europea (3%), locales (9%) y Nacionales (12%). De origen Africano, Asiático o de LATAM, hay muy poca presencia en los espacios flexibles.

Demanda por perfil de usuario



Fuente: Cushman & Wakefield - Research & Insight - Encuesta ProWorkSpaces

Se ha consultado a los gestores por la demanda de cada perfil de usuario.

La mayoría de los perfiles demanda un acceso a los espacios 24/7, así como un pago por el uso de estos espacios, sin permanencia. Concretamente esta última petición, es mayor en Freelance o Startups (15%)

De sus respuestas se desprende que el diseño y personalización de espacios, es más demandado por perfiles corporativos (9%), casi el doble que en Startups y Pymes (4% y 3% respectivamente)

Con un 6%, la demanda de una multisede es lo que menos exigen estos perfiles.

Preguntados por los cambios, respecto al año pasado, en las tarifas de los espacios:

12%

han incrementado el 5% en las tarifas en base al 2022

15%

de los encuestados ha aumentado en un 10% sus precios.

15%

de las personas que contestaron al cuestionario, vieron incrementado en las tarifas, la subida del IPC.

24%

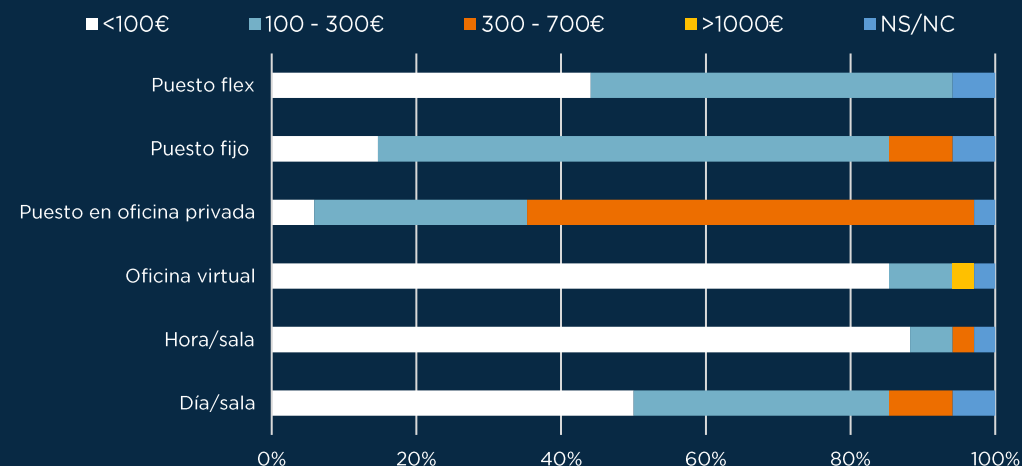
no han variado las tarifas respecto al año pasado

¿Cuál es el coste para los usuarios?

Más del 80% de los encuestados ofrece una tarifa de precios inferior a 100 €/mes si hablamos de hora/sala y de oficinas virtuales.

El rango de precios se eleva si se trata de puestos en oficina privada; el 62% de los usuarios tiene una tarifa que va desde los 300 hasta los 700 €/mes.

La mayoría de los encuestados (71%), tiene un coste entre 100 y 300 €/mes en los puestos fijos que hay en los espacios flexibles



Fuente: Cushman & Wakefield – Research & Insight – Encuesta ProWorkSpaces



ProWORKSPACES
linking knowledge

 **CUSHMAN &
WAKEFIELD**

Para más información sobre Cushman & Wakefield, contacte:

Javier Bernades

International Partner

Director Oficinas España javier.bernades@cushwake.com

Marta Esclapés

Associate Director

Research & Insight Spain marta.esclapes@cushwake.com

Núria Camps

Research Analyst

Research & Insight Spain nuria.camps@cushwake.com

María Granda

Research Analyst

Research & Insight Spain maria.granda@cushwake.com

Para más información sobre ProWorkSpaces, contacte:

Eduardo Salsamendi

Presidente de ProWorkSpaces eduardo.salsamendi@proworkspaces.net

Almudena Hernández Barbero

Gerente ProWorkSpaces almudena.hernandez@proworkspaces.net

Eva Sánchez García

Adjunta de gerencia ProWorkSpaces eva.sanchez@proworkspaces.net



[@CushWakeSpain](https://twitter.com/CushWakeSpain)