

Adaptive Spaces

Flex 2022

REPORT

Flex, aún mucho recorrido por delante

CBRE RESEARCH
ENERO 2023

CBRE



Flex, aún mucho recorrido por delante

03. El mercado Flex en EMEA

¿Cómo se ha comportado el Flex dentro del mercado de oficinas de Europa?

05. El mercado Flex en España

¿Cómo se ha comportado el Flex dentro del mercado de oficinas de España?

07. Encuesta a Operadores Flex España

¿Cómo se ha comportado la demanda dentro de los centros Flex en España?

09. Encuesta a Ocupantes EMEA 2022

¿Qué esperan del mercado Flex las principales empresas de EMEA?

11. Flex, búsquedas globales

¿Cómo puede afrontar un empresa una búsqueda de Flex en varias localizaciones?

14. La visión de CBRE

De la mano de Salvador Aguilar, Head of Flexible Office Solutions España

“

Con más de 20.000 puestos de trabajo transaccionados a nivel nacional y una ocupación media de los centros por superior al 80% para las ciudades de Madrid y Barcelona, seguimos empezando el 2023 con más de 20 nuevas aperturas confirmadas.

Salvador Aguilar

Head of Flexible Office Solutions
CBRE España

”

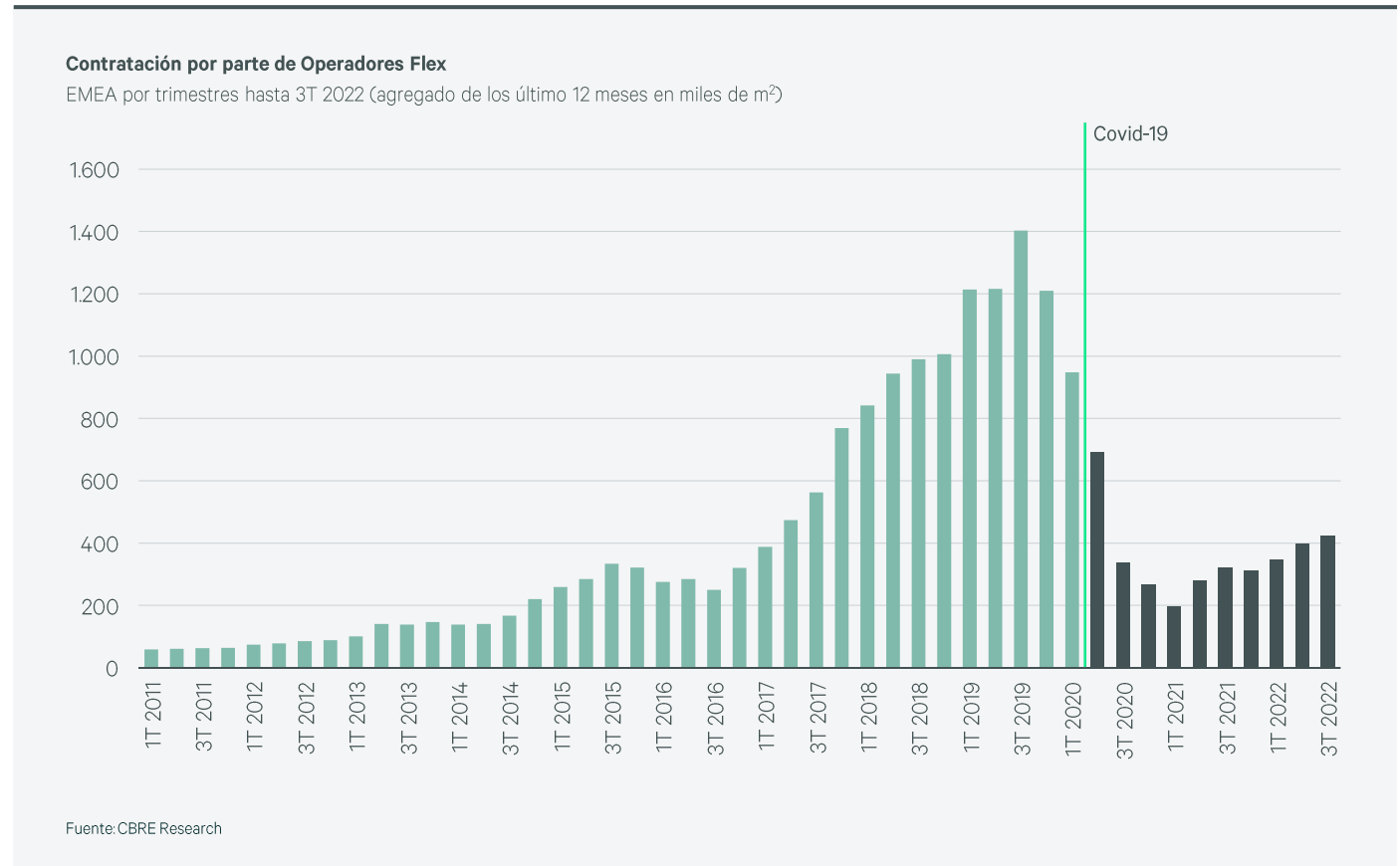
— El mercado Flex en EMEA

Recuperación a ritmo moderado:

Tras el impacto inicial del Covid y sus diferentes olas, el 2022 estaba llamado a ser el año de la recuperación. La pandemia ha dejado de ser el principal reto para la economía europea, pero han aparecido nuevas dificultades, como el conflicto bélico entre Rusia y Ucrania, la creciente inflación o la subida de los tipos de interés

En cualquier caso, la contratación por parte de operadores flex a nivel EMEA muestra una tendencia ascendente desde el mínimo alcanzado en el primer trimestre del año 2021. Si bien los operadores ocupan ya una parte importante del stock en muchas ciudades, y los máximos registrados en 2019 quedan muy lejos de las actuales cifras de contratación, éstos no frenan sus planes de expansión y siguen registrando cifras anuales que superan ya los 400.000m².

Las grandes urbes europeas, como es el caso de París o Londres se sitúan a la cabeza en cuanto a contratación por parte de operadores flex, destacando también el dinamismo de ciudades más pequeñas como Lisboa o Barcelona.



— El mercado Flex en EMEA

El flex, un peso cada vez mayor en el stock europeo de oficinas

Los planes de expansión que muchos operadores aparcaron durante la pandemia se han ido reanudando, apoyando el crecimiento del stock de oficinas flexibles, que ha aumentado en EMEA un 5,3% respecto a finales de 2021 hasta alcanzar los 4,5 M de m².

Los pequeños proveedores de oficinas flexibles están planteando nuevos retos a algunos de los operadores más grandes y consolidados, y cada vez son percibidos como claros competidores. Esto se refleja en los patrones de oferta, donde los niveles más altos de crecimiento de stock de oficinas flexibles se han registrado en mercados de tamaño más reducido, lo que se traduce en importantes incrementos del peso del stock flex sobre el total en ciudades como por ejemplo, Utrecht, Cracovia o Praga.

Dado el actual contexto macroeconómico, esperamos que el sentimiento del mercado pueda tender a la baja en el corto plazo, y aunque esto podría llegar a suponer una reducción del stock total de espacio flexible en algunas ciudades, esperamos que el mercado flexible siga creciendo, aunque, eso sí, a un ritmo más lento.

Las mayores subidas del stock flex sobre el peso total de oficinas las han registrado Lisboa, con un aumento de 80 p.b, y Barcelona con otro de 60 p.b. Esta subida lleva a Barcelona a ser la tercera en términos relativos de stock Flex (más de 210.000m² que suponen un 3,3% del Stock), Madrid, con una cifra bruta de stock algo superior (más de 230.000m²) se queda sin embargo en un 7º lugar con un porcentaje relativo de 1,9%.

En términos de contratación, Londres y París vuelven a encabezar la lista tras un 2021 anómalo. Barcelona sigue demostrando su atractivo para los operadores y registra cifras de contratación cercanas a los 30.000 m², Madrid con casi 18.000m², muestra un aumento de un 83% respecto a 2021, situándose cerca de los niveles de ciudades como Ámsterdam y Milán, cuyos incrementos interanuales son de + 110% y +180%.

% Stock Flex sobre el total de stock de oficinas

Mercados seleccionados

	Ciudad	Stock Flex	Variación Respecto a 2021	Take-Up Últimos 12 meses
1	Londres	5,9%	▲ +20 p.b.	62.144
2	Ámsterdam	4,9%	▲ +40 p.b.	18.587
3	Barcelona	3,3%	▲ +60 p.b.	29.444
4	Varsovia	3,0%	▲ +30 p.b.	954
5	Dublín	2,5%	=	5.014
6	Lisboa	2,0%	▲ +80 p.b.	34.972
7	Madrid	1,9%	▲ +20 p.b.	17.963
8	Milán	1,5%	▲ +10 p.b.	18.454
9	Berlín	1,5%	=	8.800
10	París	1,3%	▲ +10 p.b.	81.100

Fuente: CBRE Research

— El mercado Flex en España

España: estabilización positiva

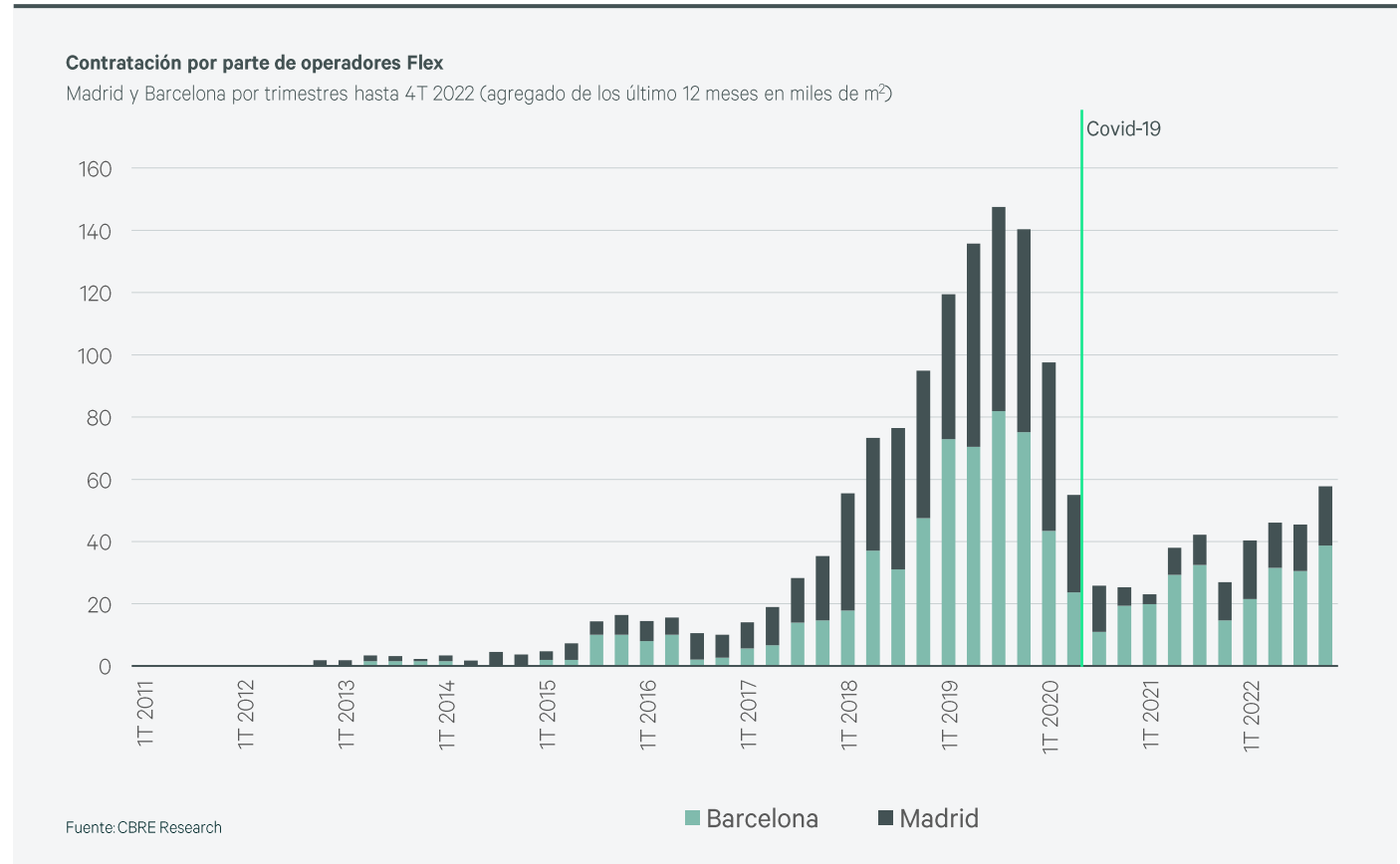
A nivel nacional, los datos de España para el año 2022 son muy parejos a los valores observados durante el segundo y tercer trimestre del 2021, muy lejos aún de los valores prepandemia del año 2019, en pleno “boom” del Flex.

Desglosando a nivel ciudad, con los últimos datos disponibles, la contratación de Barcelona supone un 70% de la contratación nacional mientras que Madrid está en torno al 30%. En el último trimestre de 2019 había un mayor equilibrio entre ambos mercados, que representaban un 55% y un 45% respectivamente, indicando un ritmo de recuperación mayor por parte de la Ciudad Condal

Crecimiento orgánico

El comportamiento de los operadores responde cada vez más al pulso de la demanda. Las cifras récord registradas en 2019 mostraban cómo los operadores buscaban expandirse y abrir el máximo número de centros posibles.

El comportamiento actual es más cauteloso y responde al nivel de ocupación de los centros ya abiertos y al nivel de demanda que registran. Esperamos que el stock flex siga creciendo en los próximos años pero de una forma mucho más orgánica y siempre ligada al comportamiento de la demanda.



— El mercado Flex en España

Sigue la expansión

En el año 2023 los operadores flex seguirán con la tendencia del año 2022 y volverán a expandirse a lo largo de todo el territorio nacional, en algunos casos ampliando espacios ya abiertos y en otros para abrir nuevos centros.

La apertura de 20 nuevos centros confirmados para este año, añadirán un 8% de stock flex., sin tener en cuenta las posibles aperturas que se producirán a lo largo del año. Una leve ralentización del ritmo de crecimiento con respecto al año anterior, cuando las aperturas del 2022 supusieron añadir un 12% del stock flex..

A nivel ciudad, el mercado de Madrid es el que más puestos abrirá en el 2023, seguido de Barcelona y el resto de España. Un cambio con respecto al año 2022 cuando la mayoría de aperturas se produjeron en la ciudad Condal.

520 Mil m²

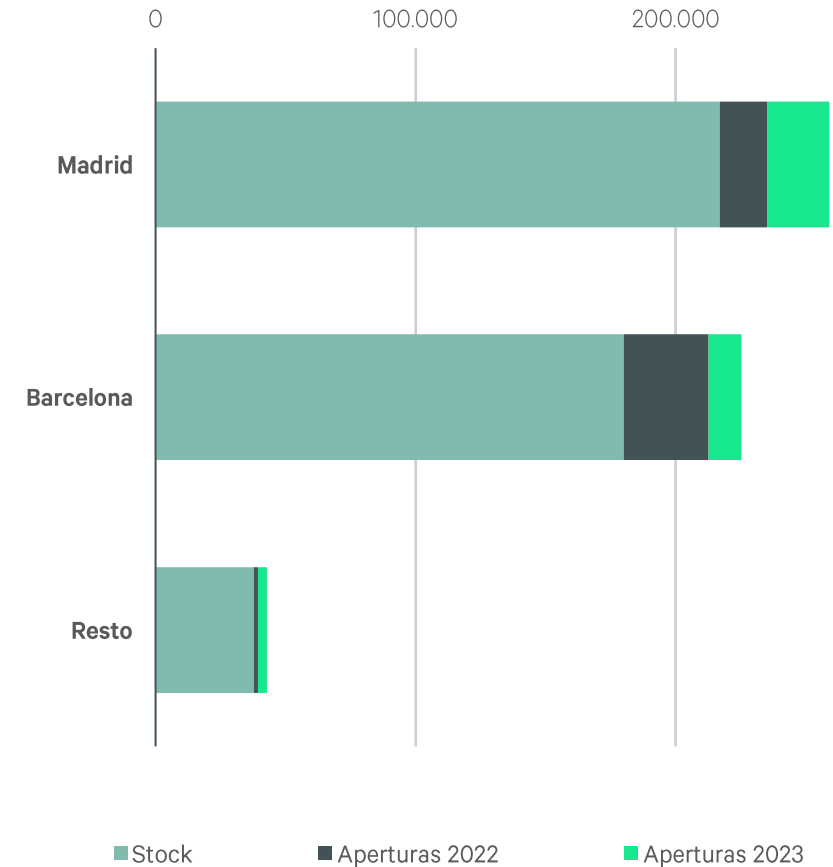
De m² será, al menos, el stock Flex en España en 2023.

+8%

de stock de espacios Flex en 2023 con respecto a 2022.

+20

Nuevos centros ya con fecha de apertura en España para 2023



Fuente: CBRE Research

Encuesta a Operadores España por CBRE

CBRE ha reunido a los principales operadores Flex para dar, por primera vez, datos agregados que recogen la actividad de más de un 80% del mercado y ofrecer la visión de un sector cada vez mayor y con capacidad de atraer la atención de cada vez más inquilinitos.

+130 Centros Flex

El equipo Flex de CBRE ha querido compartir su visión con los principales operadores de nuestro país.

España

>80%

De cuota de mercado

+56.200

Puestos de trabajo flexibles*

*Asumiendo para el cálculo 1 puesto de trabajo por cada 7m²

27.500

Puestos de trabajo flexibles*

193

miles de m² de espacio flex

>85%

De cuota de mercado

Madrid

Barcelona

21.700

Puestos de trabajo flexibles*

153

miles de m² de espacio flex

>75%

De cuota de mercado

Flex Operator Survey España

Motivos para el optimismo

Los datos reportados por los operadores suman 21.000 puestos Flex firmados en los últimos 12 meses entre los mercados de Madrid y Barcelona. La estimación de un año pre-pandemia, se situaría en los 25.0000.

Los 5.700 puestos transaccionados en este último trimestre supone una ralentización en comparación con los 6.500 puestos del último trimestre de 2021. Debido en parte a la disminución de puestos disponibles.

Tal y como esperábamos ambas ciudades consolidan ya la recuperación vista en periodos anteriores, y la ocupación, que ya había pasado de un 64% a un 70%, ha aumentado hasta situarse en el 83%, un nivel mucho más similar al que se reportaba antes de la pandemia.

CBRE seguirá monitorizando el pulso de este sector en los próximos meses.

Puestos transaccionados y tasa de ocupación

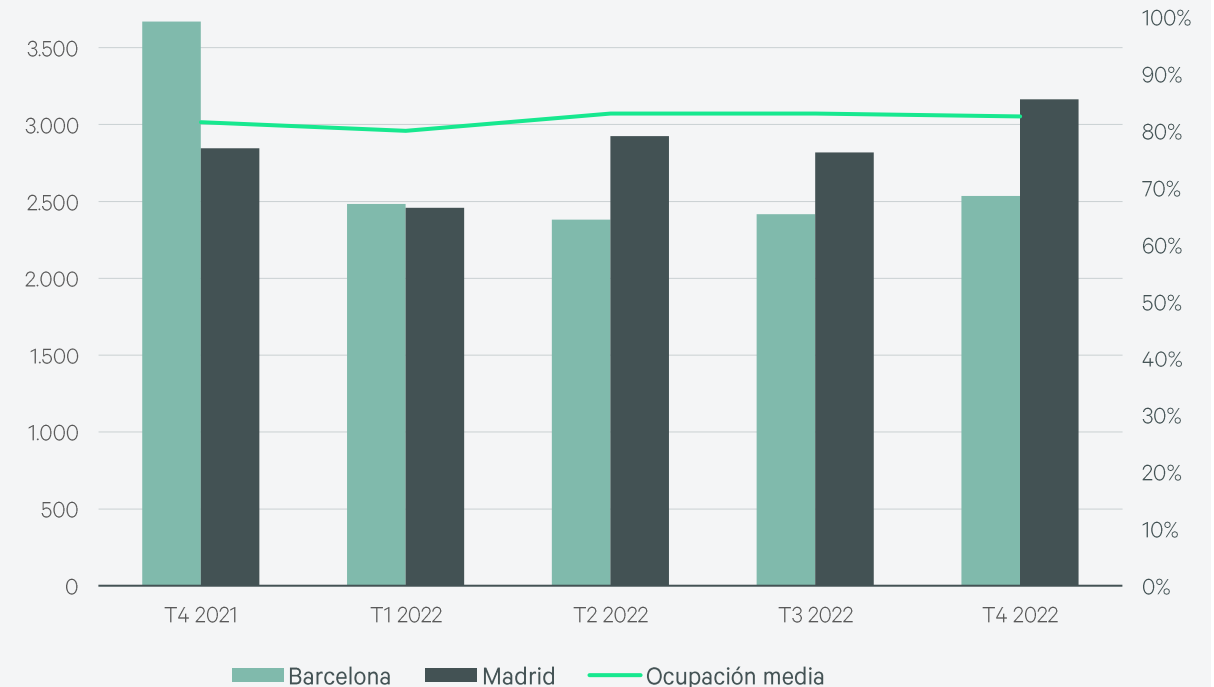
Mercado Flex en Madrid y Barcelona

5.700

Puestos firmados en Madrid y Barcelona en el último trimestre.

83%

De ocupación media en los centros de Madrid y Barcelona.



Fuente: CBRE Flex Operator Survey 3T 2022

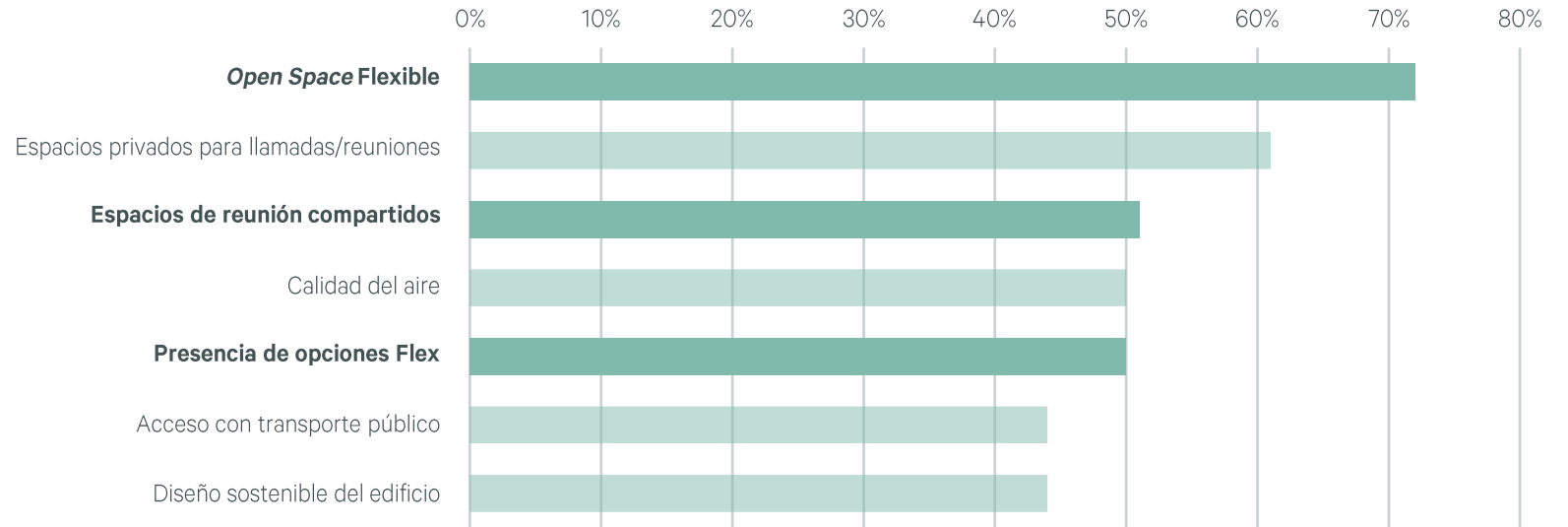
Encuesta a Ocupantes EMEA por CBRE

Nuestra última encuesta a los ocupantes de la región EMEA, realizada en 2022, revela algunas de las prioridades, objetivos y retos asociados a la planificación de un futuro complejo y quizás muy diferente a la que existía antes de la pandemia.

130 Empresas de EMEA

Han compartido su visión del papel que tendrán los espacios Flex en su estrategia inmobiliaria.

¿Cuáles serán los servicios más demandados para los edificios en el futuro?



Fuente: CBRE EMEA Occupier Sentiment Survey 2022

La flexibilidad sigue siendo una prioridad

Para las principales compañías la flexibilidad sigue siendo, junto con el bienestar, la sostenibilidad y la tecnología, una de las principales preocupaciones de cara a valorar los edificios de oficinas. En primer lugar destaca la flexibilidad de los espacios de trabajo, en segundo lugar los espacios privados para llamar o tener reuniones, seguida de cerca de la posibilidad de disponer de espacios de reunión compartidos.

— Occupier Sentiment Survey

Expectativas flexibles

Las expectativas de los ocupantes a futuro indican que en un plazo de dos años, el peso de los espacios flexibles en su cartera gane protagonismo. Casi un 60% superará el 10%.

¿Qué porcentaje de tu portfolio se compone de soluciones actualmente Flex?

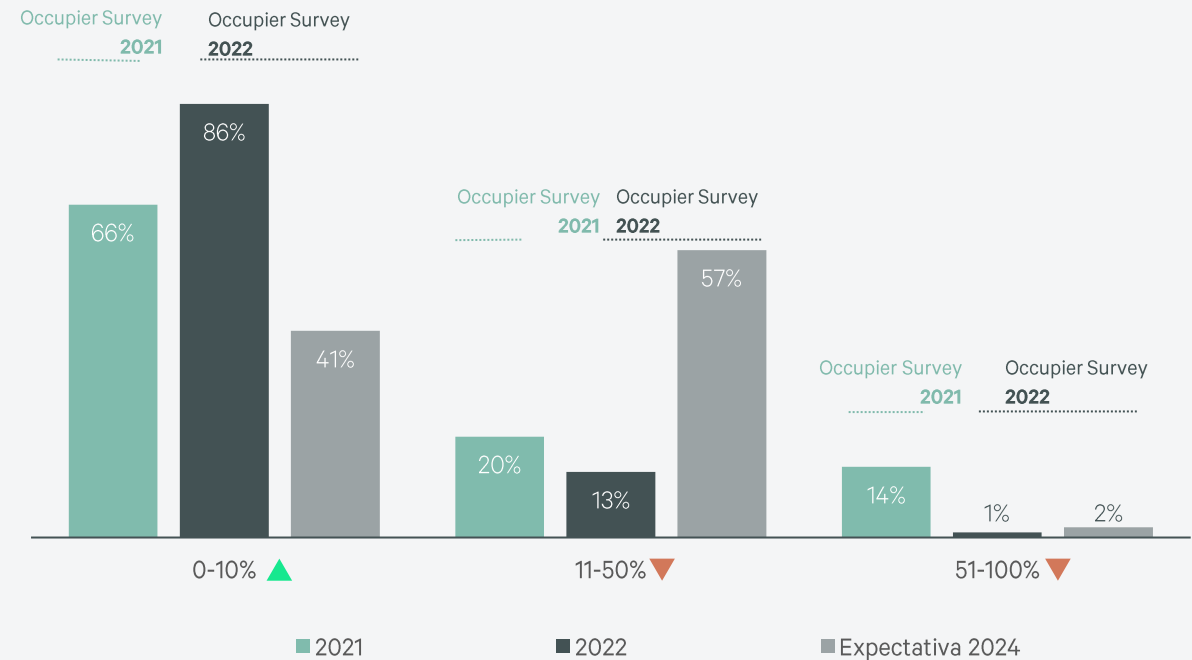
¿Y cómo piensas que cambiará a dos años vista?

-20 p.p.

de compañías con más de un 10% de opciones Flex en su portfolio vs 2021.

+44 p.p.

Se espera que suba esta cifra en los próximos dos años para la horquilla 11-50%.



Fuente: CBRE EMEA Occupier Sentiment Survey 2021

— Flex, búsquedas globales

¿Cómo definir una estrategia global de portfolio flexible?

El flex ha demostrado ser una solución que permite a las compañías adaptar sus estrategias inmobiliarias a momentos de máxima volatilidad como el actual. La optimización de la huella inmobiliaria ya no se plantea como un proyecto local, la definición de una estrategia global es cada vez mas habitual: permite una mayor optimización y la aplicación de estrategias y políticas globales de trabajo.

La capacidad de adaptación, la optimización de costes y la seguridad ante la incertidumbre, son herramientas a las que las compañías no quieren renunciar y, si bien resultan muy atractivos, estos proyectos son complejos y requieren de un detallado análisis de cobertura global de proveedores.

Cómo aportar valor a un portfolio global

Para poder acometer estos proyectos a un nivel global CBRE ha desarrollado una serie de herramientas digitales que permitan:

- Identificar áreas de oportunidad para implementar soluciones flexibles
- Identificar la cobertura de mercado flex óptima
- Identificar operadores con altos índices de coincidencia para asociaciones estratégicas
- Comparar el coste del espacio flexible con la estructura de costes tradicional actual.



1. Estrategia

En base a las necesidades concretas de la compañía se realiza una evaluación de cartera y se inicia una comparativa con la cartera de socios proveedores globales.

Se define una estrategia de revisión y optimización de portfolio. Durante este proceso se da valor a la flexibilidad, ya sea en cuestión de tamaño, ubicación, duración o volatilidad.

Valor diferencial

- Identificar candidatos a MSA
- Identificar ahorros potenciales en ubicaciones flexibles y objetivos principales para formular la estrategia



2. Análisis

Con la estrategia ya definida se inicia un proceso de seguimiento y análisis de más de 77.000 puestos de trabajo flexibles en todo el mundo.

Se analizan los distintos mercados para entender la oferta del producto flex: cobertura, tipo de proveedor y precios aproximados, en base a inteligencia artificial y comparables recientes.

Valor diferencial

- Visión global de cualquier mercado, comprensión de escala y operadores
- Revisión de cualquier oportunidad flexible a nivel mundial con comparables de mercado recientes



3. Informe

En base herramientas digitales se complementa el análisis con un estudio de disponibilidad en tiempo real, incluyendo propuestas actuales compartidas por los proveedores.

Estos informes de mercado se pueden entregar en cualquier parte del mundo. Las propuestas incluyen ya ofertas tangibles y coherentes con las necesidades del cliente.

Valor diferencial

- Informe de mercado interactivos, estandarizados y eficientes sobre cualquier requisito a nivel mundial
- Posibilidad de preseleccionar y solicitar visitas a través del reporte



4. Comparativa

Una vez definidas las opciones flex óptimas se realiza un último estudio detallado que compare los costes de éstas frente a una opción de oficinas tradicional.

Tras todo este proceso, la compañía está en disposición de tomar una decisión y poder desarrollar una política global de soluciones flex a medida para sus empleados.

Valor diferencial

- Rápida evaluación comparativa de costes frente al alquiler tradicional.
- Análisis detallado de las opciones en función de una serie de parámetros definidos por la compañía.

— Flex, búsquedas globales

Case Study

Cliente Internacional Sector Life Science

Cómo optimizar la relación con un operador mundial para llegar a un innovador acuerdo flexible

22% ahorros

Comparado con un alquiler tradicional

33% menos de espacio

Comparado con un alquiler tradicional

Flexibilidad de crecimiento

Para afrontar cambios en la necesidad de espacio

Situación

Para acceder a un nuevo sector de actividad el cliente plantea una **búsqueda inicial de de 4.000 m² de espacio tradicional en un mercado europeo clave peor con un stock de calidad limitado** y con un plazo de entrada de sólo 9 meses.

La incertidumbre a nivel de necesidad de personal generaba además el **reto de poder ampliar o reducir hasta el 100% del espacio contratado**.

A todo esto se sumaba un presupuesto limitado y unos estrictos requisitos de seguridad, salud y medio ambiente.



Metodología

Trabajamos con el cliente para definir los factores clave de la nueva estrategia empresarial. **Uno de los elementos principales junto con la flexibilidad era el acceso al talento.**

A pesar del trabajo de búsqueda del equipo, las opciones presentes en el mercado eran muy limitadas y los tiempos imposibles de conseguir. Las pocas opciones posibles quedaban descartadas por la limitación de capex y los requerimientos de flexibilidad exigidos, **era necesaria una solución innovadora.**

Pudimos aprovechar nuestra relación global con WeWork para invitarles a entrar en este nuevo mercado, ocupándose del edificio que daría solución a los requerimientos de nuestro cliente.

Fue necesario liderar un acuerdo a tres que aunase los intereses de todos, el cliente, WeWork y el propietario del edificio.

CBRE Agile fue capaz de proporcionar asesoramiento líder para justificar la flexibilidad y la estructura de la operación utilizando un enfoque innovador que comprendiese y evaluase a la perfección el modelo de suscripción de la operación.

Resultado

La elección de una opción flexible ha contribuido en gran medida a **atraer y retener a los empleados en la nueva empresa.**

El acceso a las zonas comunes ha permitido reducir las necesidades de espacio de 4.000m² a 2.500m², suponiendo un importante ahorro en el coste total de las nuevas oficinas y la limitación en presupuesto.

La solución flexible generó un ahorro del 22% (5M\$), evitando la inclusión de capex en presupuesto y garantizando además la capacidad de ampliar o reducir espacio para adaptarse a las fluctuaciones de personal.



— Flex, búsquedas globales

Case Study

Cliente Internacional Sector Tecnológico

Cómo desarrollar un *PlayBook* y desarrollar una guía práctica de implantación internacional en espacios flexibles.

28 oficinas flex

61% de ellas con más de 8 puestos

PlayBook

Definición de una estrategia global de portfolio flex

Múltiples ubicaciones

Muchas de ellas en mercados Tier 2 o Tier 3



Situación

El cliente quiere disponer de pequeñas oficinas en todos aquellos lugares en los que está presente. El reducido tamaño supone un importante reto para la búsqueda de espacios y su posterior negociación.

Además muchas de estas ubicaciones corresponden a **mercados Tier 2 y Tier 3** en las que no tenemos presencia.

Los plazos de entrega requeridos son **ajustados** dando al equipo local el mandato de elegir una opción que incluya **actores tanto locales como nacionales e internacionales**.



Metodología

Como solución óptima Agile Practice propuso un **manual estandarizado** de trabajo que definiese las claves para un flujo de trabajo fluido y reproducible.

Mediante la **combinación herramientas digitales propias y la intermediación local de CBRE**, para realizar un estudio de mercado para cada ubicación.

Se programaron visitas (en su mayoría remotas) para que los equipos locales pudiesen tomar una decisión y **se negociaron de forma eficiente todos los contratos en las distintas ubicaciones gracias a los términos y condiciones que ya habían sido definidos en el manual**.



Resultado

El cliente ha contratado ya **28 oficinas con nuestro equipo, con muchas más en proyecto**.

El operador seleccionado en muchos mercados no es una de las marcas internacionales, si no que **se ha recurrido también a operadores locales para garantizar precios competitivos que sigan cumpliendo con las condiciones estándar definidas por el cliente**.

Agile Practice realiza un seguimiento de las fechas de renovación con estudios de mercado que permitan garantizar una tasa de renovación favorable.

El cliente está muy satisfecho con los resultados y está estudiando cómo intensificar la colaboración con Agile Practice.

— La visión de CBRE



Head of Flexible Office Solutions
CBRE España

Salvador Aguilar

Aún mucho recorrido por delante

Cuando publicamos el último informe flex, nos encontrábamos a las puertas de salida del COVID 19, un periodo que puso de manifiesto la volatilidad de los mercados. En aquel momento ya comentábamos que las empresas habían tomado mayor conciencia de las ventajas de trabajar en un espacio flexibles que les permitiese adaptarse a las necesidades específicas del momento.

Hoy podemos decir que las previsiones optimistas que en aquel momento compartíamos, se han cumplido y cerramos 2022 como el año que acaba de consolidar la recuperación de un sector cuya supervivencia se llegó a poner en duda. Con más de 20.000 puestos de trabajo transaccionados a nivel nacional y una ocupación media de los centros superior al 80% para las ciudades de Madrid y Barcelona, empezamos el 2023 con más de 20 nuevas aperturas confirmadas. Este crecimiento además no se limita sólo a los mercados más consolidados, Madrid y Barcelona, sino que se distribuye por todo el territorio nacional.

También el 2022 ha servido para dejar patente el interés de las grandes corporaciones por este tipo de espacios de trabajo y vemos como una vez más, el sector, haciendo gala de su nombre, se adapta con rapidez para dar solución a todos los requerimientos: la customización, la disponibilidad de grandes superficies e incluso el diseño a medida de espacios en el lugar y momento en el que el cliente lo necesite.

Entre los sectores que más espacio han ocupado a lo largo del 2022 sigue teniendo un peso importante las empresas tecnológicas, pero cabe destacar la entrada con fuerza de otros, hasta ahora mucho más reacios a innovar en este tipo de espacios menos tradicionales, banca, seguros o empresas farmacéuticas. Al mismo tiempo, son cada vez más las empresas que, buscando consistencia en cuanto a calidad de los espacios en todas sus ubicaciones, optan por oficinas flexibles completamente adaptadas y profesionalizadas a lo largo de todo el territorio nacional.

Si 2022 consolidó la recuperación, sin duda el 2023 apunta a ser el año de crecimiento en todas las regiones y en un mayor número de sectores.