

BRIEF | Evolving Workforces

# Informe de Ocupación de Oficinas 2023

CBRE Ocupantes & CBRE Research

La vuelta parcial a la oficina se consolida, aunque la flexibilidad del modelo varía en función del sector.

Cambios en las políticas y modelos de trabajo, cambios en la distribución de espacios de oficina.



Este resumen revisa las principales conclusiones del informe sobre la evolución de las oficinas de las principales compañías en las grandes ciudades españolas. El informe se centra en la contratación de espacio, las políticas de trabajo y la distribución de espacios por sector y tamaño de empresa, entendiendo la importancia de la optimización en un momento de crecientes costes de implantación.

*El análisis se basa en información aportada por los equipos de CBRE dedicados al sector de oficinas: Advisory and Transactions, Property Management, Investment Properties, Design & Build, Strategic Consulting, Research y Client Care.*

Mediciones de Property Man.

590

Proyectos de Workplace

84

Informes de Client Care

68

Proyectos de Design&Build

59

## Los grandes ocupantes se han movido menos

El número de operaciones de más de 2.500 m<sup>2</sup> se ha reducido en mayor proporción (-40%) que aquellas de menor tamaño (-25%). Estas empresas de mayor tamaño que sí que se mueven, muestran además un mayor interés en reducir espacio (23% vs 4% 2019).

El cambio en el tamaño medio de las operaciones de entre 2.500 y 5.000 m<sup>2</sup> ha aumentado un 4% en el periodo post-Covid en comparación con el pre-Covid (2016-2019). En contraste, el tamaño medio de las operaciones de más de 5.000 m<sup>2</sup> ha disminuido un 7%.

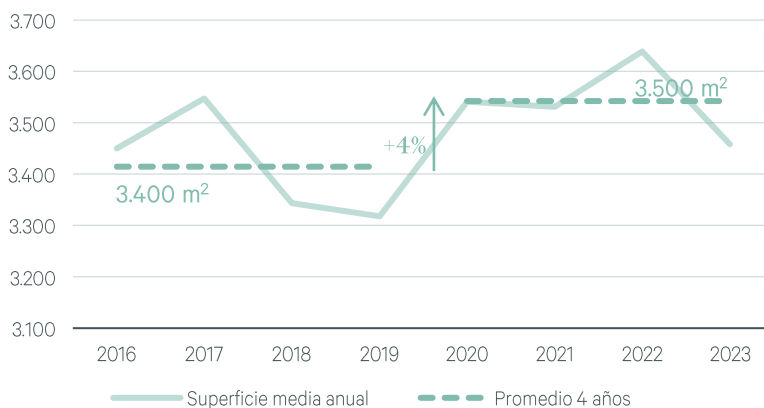
Sup. media contratada 2019

1.150

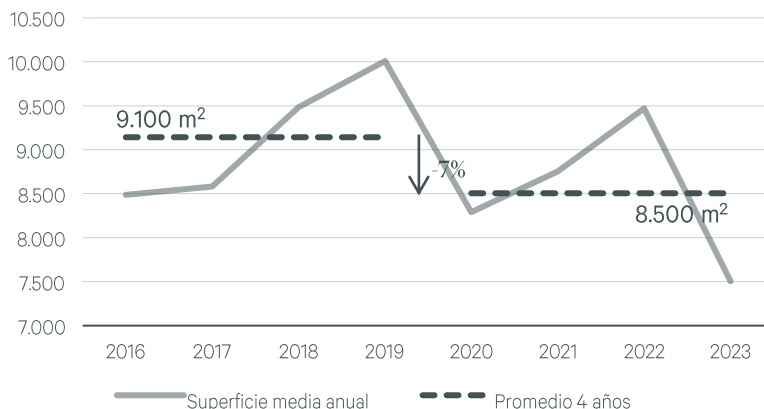
Sup. media contratada 2023

820

**Gráfico 1: Superficie media contratada en Madrid y Barcelona en operaciones de 2.500 a 5.000 m<sup>2</sup>**



**Gráfico 2: Superficie media contratada en Madrid y Barcelona en operaciones de 2.500 a 5.000 m<sup>2</sup>**



## Flex, una opción que sigue creciendo en popularidad

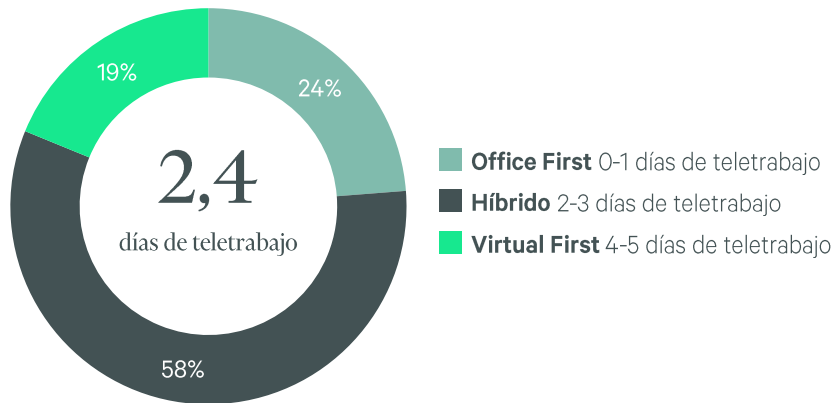
La contratación no tiene lugar sólo en espacios tradicionales de oficina, las opciones flex son cada vez más populares, incluso en sectores ajenos a ellas hasta el momento, como es el caso del sector financiero.

## Más de la mitad de la semana en la oficina.

Las políticas de trabajo en España se consolidan en una media de 2,4 días de teletrabajo a la semana, significativamente más presencialista que la media Global y Europea (3,2 días de teletrabajo).

La mayoría de las empresas, optan por un modelo híbrido que permite un cierto grado de teletrabajo. Sólo un 11% elige un modelo 100% en remoto y apenas otro 10% se decanta por un modelo 100% presencial.

Gráfico 3: Política de teletrabajo (% sobre el total de empresas analizadas)



Empresas con 100% remoto

11%

Empresas con 100% presencial

10%

Ocupación de puestos media

60% España

Ocupación de puestos media

36% EMEA

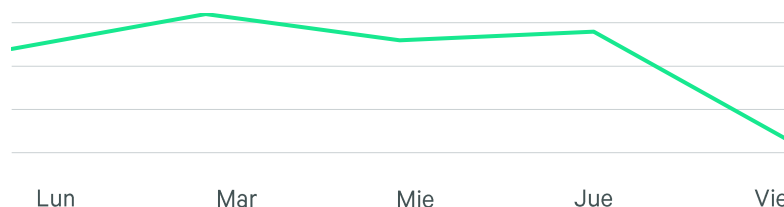
## Variaciones en función del sector y el tamaño de la empresa

En cualquier caso, la flexibilidad varía mucho en función del sector de actividad, algunos optan por políticas más restrictivas (menos de un 30% de tiempo de teletrabajo) y otros se muestran más favorables (con más de un 65% del tiempo fuera de la oficina). También es determinante el tamaño de las empresas, con las de menos de 2.000 empleados (en total independientemente de donde estén), teletrabajando hasta un 40% menos que aquellas de mayor tamaño.

### LOS VIERNES, LOS DÍAS PREFERIDOS PARA TELETRABAJAR

Con ligeras variaciones, la ocupación de las oficinas se mantiene estable entre lunes y jueves, pero la asistencia cae casi un 70% los viernes.

Gráfico 4: Ocupación media por semana (% de accesos por nº de puestos)



## Se reduce el número de puestos por persona, pero aumenta la superficie por puesto

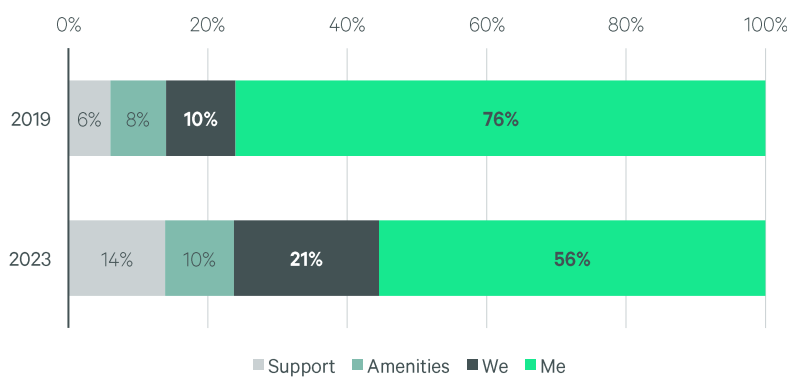
Los puestos fijos desaparecen y dan paso al *hotdesking* en todos los sectores menos en el público, disminuyendo el ratio de flexibilidad (puesto de trabajo por persona). Si bien éste se reduce, la densidad espacial (superficie útil por puesto de trabajo) aumenta en un 14%.

### Cambios en las políticas, cambios en la distribución.

La consolidación del trabajo híbrido impacta en el diseño de las oficinas que dan, cada vez más, un mayor protagonismo a las actividades colaborativas, creativas y sociales frente a las tareas administrativas e individuales.

- Se reducen a la mitad los espacios dedicados a despachos y se consolida el uso de soluciones alternativas.
- Prima la innovación, la organización por proyectos y la colaboración, por lo que las salas de reuniones se reducen en un 40% y las zonas de reunión informal y las salas polivalentes aumentan a más del doble.
- Para atraer a los empleados, las empresas destinan más superficie a *amenities* y diversifican su oferta.

Gráfico 5: Tipología de espacios (% en relación a la superficie útil de la oficina)



### ENTENDER LAS POLÍTICAS PARA OPTIMIZAR EL DISEÑO Y SU COSTE

A la subida de costes de construcción se le suma una mayor inversión por parte de las empresas en sus espacios. Sobre todo, en tecnología, en acústica y en calidad de materiales, con el fin de atraer a los empleados a las oficinas. Esto ha supuesto un incremento acumulado del 70% en la ratio de inversión (€/m<sup>2</sup>) con respecto a 2019. Sin embargo, debido a la mayor flexibilidad en el uso de los puestos y los espacios, si analizamos el coste por empleado el incremento medio ha sido de 45%.

#### Ratio de flexibilidad

0,74 puesto de trabajo/persona

#### Densidad espacial

14,1 m<sup>2</sup>/puesto de trabajo

#### Precio Fit Out €/m<sup>2</sup> vs 2019

+70%

#### Tipologías de espacios

##### ME

Espacios dedicados a trabajo individual y de concentración: puestos de trabajo, despachos o salas individuales.

##### WE

Espacios dedicados a la colaboración de equipos, ya se formal o informal: salas de reuniones, ágoras, mesas altas...

##### AMENITIES

Servicios comunes de la oficina focalizados a la mejora de la experiencia de usuario: cantina, biblioteca, terrazas, salas de descanso, puntos de café...

##### SUPPORT

Espacios de soporte a la actividad de trabajo: almacenes, zonas de impresión, talleres...

---

Si deseas acceder a toda esta información y análisis de las nuevas tendencias ponte en contacto con nosotros.

- Datos de ocupación por sector
- Ratios de flexibilidad por sector
- Ratios de densidad por sector
- Distribución de espacios y diseño por sector
- Evolución de costes de construcción e inversión en implantación por empleado

## Contacts

**Bernardo Sesma**

Senior Director A&T Ocupantes  
bernardo.sesma@cbre.com

**Jaime de Paz**

Director de Corporate Strategy  
jaime.depaz@cbre.com

**Gonzalo Kindelan**

Senior Director Design & Build  
gonzalo.kindelan@cbre.com

**Miriam Goicoechea**

Directora – Head of Research Iberia  
miriam.goicoechea@cbre.com

---

© Copyright 2023. All rights reserved. This report has been prepared in good faith, based on CBRE's current anecdotal and evidence based views of the commercial real estate market. Although CBRE believes its views reflect market conditions on the date of this presentation, they are subject to significant uncertainties and contingencies, many of which are beyond CBRE's control. In addition, many of CBRE's views are opinion and/or projections based on CBRE's subjective analyses of current market circumstances. Other firms may have different opinions, projections and analyses, and actual market conditions in the future may cause CBRE's current views to later be incorrect. CBRE has no obligation to update its views herein if its opinions, projections, analyses or market circumstances later change.

Nothing in this report should be construed as an indicator of the future performance of CBRE's securities or of the performance of any other company's securities. You should not purchase or sell securities—of CBRE or any other company—based on the views herein. CBRE disclaims all liability for securities purchased or sold based on information herein, and by viewing this report, you waive all claims against CBRE as well as against CBRE's affiliates, officers, directors, employees, agents, advisers and representatives arising out of the accuracy, completeness, adequacy or your use of the information herein.