



Muchas empresas están creando espacios de 'coworking' en sus nuevas sedes corporativas.

Llegan las 'oficinas calientes'

La implantación definitiva del trabajo híbrido fuerza a las empresas a repensar sus sedes y a realquilar espacios sobrantes

POR CARMEN SÁNCHEZ-SILVA

Las sedes de las empresas ya nunca serán las mismas. La pandemia va a dejar tras de sí una nueva forma de trabajar que todavía no ha adquirido su máxima dimensión y que llevará a reconfigurar los espacios de trabajo. Algunos ya han abordado las reformas, como están comprobando los empleados que esta semana han vuelto a la oficina tras levantarse el estado de alarma. Pero la mayoría de las obras están por llegar. Porque actualmente las organizaciones están inmersas en un ejercicio de reflexión generalizado sobre el nuevo modelo de trabajo y de oficina hacia el que quieren ir, según Leyre Octavio de Toledo, directora del área de Arquitectura de la consultora inmobiliaria Savills Aguirre Newman: "Hasta las empresas más conservadoras desean cambiar". No se quieren precipitar en la toma de decisiones porque la apuesta es a largo

plazo, aunque todo el mundo se decanta por el sistema de trabajo híbrido, añade.

Y ese trabajo mitad en la oficina, mitad en cualquier otro lugar va a producir centros de trabajo de varios tipos: preparados para realizar la actividad en equipo, transformados en espacios de innovación o, la tendencia más disruptiva, en ecosistemas colaborativos en los que se trabaja por proyectos. No solo eso. También provocará una ocupación inferior de las sedes que arrojará cantidad de espacio sobrante. Las oficinas podrían reducirse entre el 10% y el 25%, estima la experta de Savills. Unos metros infrautilizados que se van a convertir en una nueva forma de rentabilizar los inmuebles para las organizaciones. "Las empresas transformarán sus inmuebles en ingresos directos rentabilizando ese espacio que ahora está infrautilizado y ocasiona gastos", señala Miguel Ángel Orellana, consejero delegado de Bookker en España. Ya está ocurriendo en las grandes

compañías que tienen edificios en propiedad o cuyos contratos de alquiler son a largo plazo, confirma Philippe Jiménez, director general de IWG.

Bayer es un ejemplo. Su sede en Sant Joan Despí (Barcelona) tiene 9.800 metros cuadrados que la compañía se planteó reformar para hacer más operativos antes de la pandemia. Lo que comenzó siendo un proyecto que abarcaba las siete plantas del edificio, se transformó en una implantación de cinco plantas, en defensa de un modelo flexible y más eficiente, y tras la etapa de la covid-19 se ha convertido en un espacio corporativo de tres plantas, con una adicional destinada a *coworking*, y el resto serán rentabilizadas y alquiladas a un tercero. El estudio *Un lugar de trabajo sostenible: hacia un modelo remoto y presencial*, de IESE y Savills Aguirre Newman, explica que cerca del 35% de los 477 empleados de Bayer trabajarán 4 o 5 días desde casa; cerca del 10% todos los días en la oficina y el 60% restante la mitad del tiempo en cada lugar.

Subarriendo

"Se están realquilando y subarquilando oficinas, sobre todo en Madrid y Barcelona", asegura David Vega, director general de Lexington. "Hay empresas que se flexibilizan ellas mismas. Acordando con operadores de espacios flexibles el arrendamiento de sus plantas desocupadas o subarrendándolas a otras compañías o *start-ups*", apoya Alfonso Galobart, vicepresidente de CBRE.

ING ya lo ha hecho con su nueva sede madrileña de Vía de los Poblados. En su edificio de más de 15.000 metros cuadrados tiene espacio vacante y ha firmado con IWG el subalquiler de 3.000 metros, una planta que el operador de espacios flexibles

TELETRABAJO

La era de la flexibilidad

Pocas personas quieren regresar para realizar su trabajo habitual en la oficina. La mayoría quiere socializar en ella y dejar su labor individual para la casa. "Sería un drama volver al mismo espacio que antes. Hay una nueva realidad", afirmaba la profesora de IESE Mireia Las Heras en la presentación del estudio *Un lugar de trabajo sostenible, del que se desprende que solo un 12% de los empleados consultados desea teletrabajo los cinco días de la semana y únicamente un 4% en el centro laboral. La mayoría prefiere la hibridación, la flexibilidad. El desempeño en remotos o tres días semanales en condiciones idóneas mejora el rendimiento un 19% y la calidad del trabajo un 10%, el mismo porcentaje en que sube el orgullo de pertenencia, señala el estudio. "Estamos en un nuevo entorno, aunque la mentalidad de presencialidad no ha desaparecido", avisa Las Heras, que recomienda a todos los empleados un cambio de chip para acudir a la oficina no a teletrabajar sino a aportar un plus de relación, creación o innovación.*

Las grandes compañías reflexionan sobre su modelo de trabajo y qué sede necesitan

Algunas como Bayer rentabilizarán cerca de la mitad de su centro con otros inquilinos

que dirige Jiménez convertirá en un *coworking* explotado bajo su marca Spaces con capacidad para 400 personas a partir de septiembre, asegura el directivo. De los términos del subalquiler nada dice, pero sí del precio de un puesto de trabajo compartido, que parte de 90 euros mensuales, o el de una de las oficinas privadas que también ofrecerá, que rondará los 400 euros al mes para una persona. Como ING, el director general de IWG en España considera que campus como el de Telefónica o Repsol estarían encantados en poder subalquilar sus superficies desocupadas.

Por ahora, las grandes empresas se han lanzado en brazos de las gestoras de espacios. Aplicaciones como Bookker se han convertido en un bum desde la irrupción de la pandemia y la introducción de las medidas de distanciamiento social: "Teníamos claro que la gestión de espacios iba a llegar, pero la covid ha extendido de repente. El volumen de demanda es el doble que el del año pasado porque las empresas necesitan la vuelta segura a las oficinas", afirma Miguel Ángel Orellana, que añade que "las organizaciones ahora también han interiorizado que precisan una gestión eficiente de los espacios, y reducen metros y realquilan los desocupados".

Esta aplicación bloquea los puestos de trabajo o las plazas de aparcamiento y muestra al usuario las que permanecen vacías, muy práctico cuando se opera desde casa algunos días de la semana y otros desde el centro laboral. Lo mismo ocurre con las salas de reuniones o las mesas del comedor, también se reservan. Una solución para el modelo flexible de sedes corporativas que parece imperar como estrategia de futuro entre las compañías, ya que tenderán a eliminar los puestos fijos de trabajo, esos que actualmente representan el 70% en las organizaciones, según Savills.

Telefónica, MásMóvil, Mahou San Miguel y Danone son algunas de las empresas que utilizan la aplicación de Bookker, que también se ha extendido entre los operadores de *coworkings*. La demanda es tanta que la compañía multiplicará por 10 la facturación de 2020 hasta alcanzar cuatro millones de euros este año. Entre sus posibilidades también figura la opción de realquilar espacios por horas o días para sacar el máximo partido a las oficinas.