



# CaixaBank

*Research*

Artículo

---

Mercado laboral y demografía  
Inmobiliario

## ¿Cómo modificará el

# teletrabajo la movilidad urbana y las decisiones residenciales?

¿Cuáles son las implicaciones del teletrabajo en la movilidad urbana y, desde una perspectiva a más largo plazo, sus implicaciones en el mercado inmobiliario residencial?

Contenido disponible en  
Catalan Inglés

Clàudia Canals  
Oriol Carreras Baquer  
Judit Montoriol-Garriga  
Lukas Schaefer



La pandemia de coronavirus ha obligado a teletrabajar a un elevado porcentaje de españoles. Y aunque con el levantamiento de las medidas de distanciamiento social este porcentaje ha ido disminuyendo, muchas empresas ya se están planteando la opción de ofrecer a sus empleados una modalidad de trabajo más flexible, en la que se combinen jornadas presenciales en la oficina con otras en remoto.

Ante esta previsible tendencia al alza del teletrabajo, en este artículo analizaremos sus implicaciones en la movilidad urbana y, desde una perspectiva a más largo plazo, sus implicaciones en el mercado inmobiliario residencial. Al fin y al cabo, muchas familias deciden comprar una vivienda cerca de su lugar de trabajo para minimizar el tiempo que destinan a los desplazamientos. Pero si la necesidad de acudir presencialmente al trabajo se limita a unos pocos días a la semana, la decisión de dónde residir puede variar considerablemente.

## **Potencial de teletrabajo: mayor en las grandes ciudades y también entre los trabajadores altamente cualificados**

---

Para responder a las dos preguntas que nos planteamos (movilidad urbana y lugar de residencia), ante todo es necesario analizar el potencial de teletrabajo que existe según el lugar de residencia de los trabajadores.

En 2019, tan solo un 4,9%<sup>1</sup> de los ocupados en España recurrían a la opción de trabajar desde casa de forma habitual. Sin embargo, teniendo en cuenta las tareas que llevan a cabo los trabajadores en distintas profesiones, se estima que nada menos que un tercio del total de los empleados españoles podría desempeñar sus ocupaciones en remoto.<sup>2</sup> Es decir, existe un elevado potencial para incrementar el número de personas que teletrabajan.

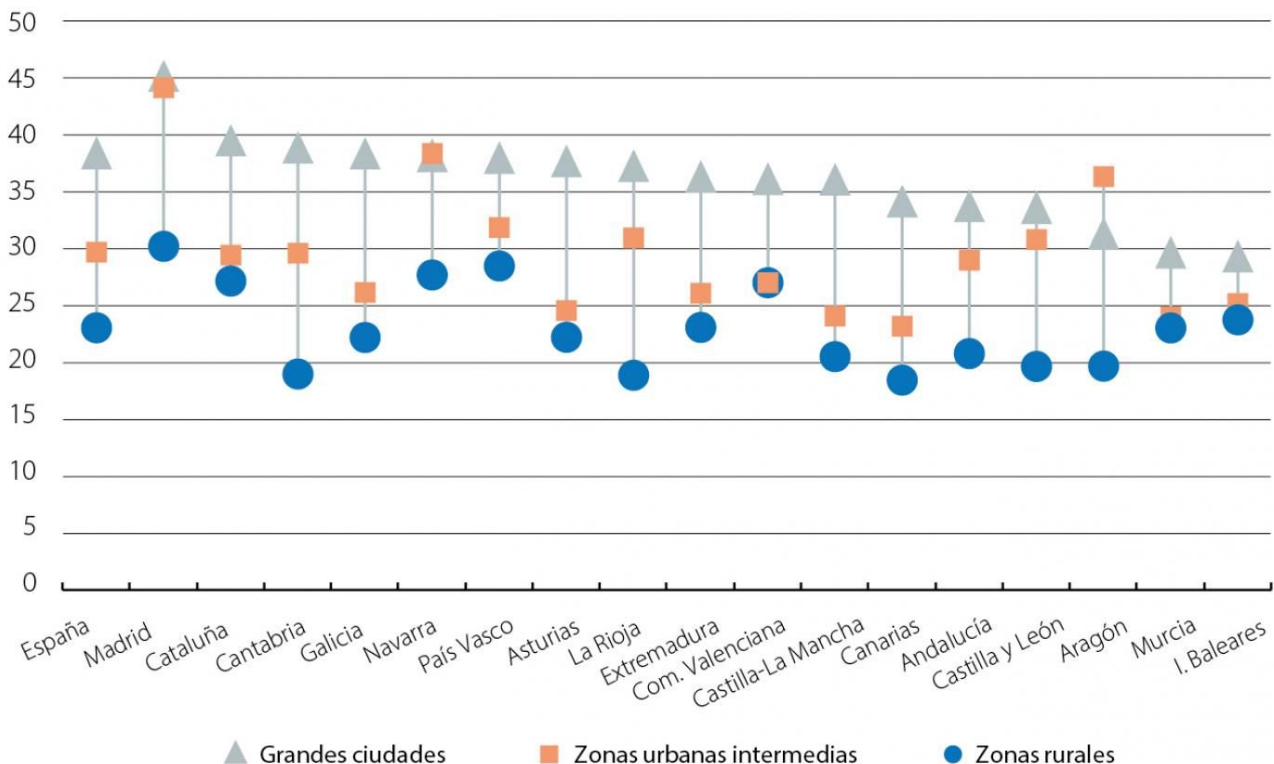
Pero, ¿es este potencial homogéneo a toda la geografía española o hay diferencias importantes? Lo que observamos es que el potencial de teletrabajo es muy superior en las grandes ciudades, tal y como se recoge en el primer gráfico. Así, si clasificamos los municipios españoles según su densidad de población, obtenemos que un 39% de los trabajadores que residen en grandes ciudades podrían teletrabajar, frente a un 30% en zonas urbanas intermedias y un 23% en las zonas rurales.

1. Según datos de Eurostat:

<https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-eurostat-news/-/DDN-20200424-1>.

2. Estimación propia de acuerdo con los microdatos de la EPA y la metodología de Dingel y Neiman (2020). Véase el Focus «La COVID-19 da un empujón al teletrabajo» en el IM06/2020.

### **Potencial del teletrabajo por CC. AA. según la densidad de población del municipio de residencia** (% de ocupados con potencial de teletrabajo)



**Nota:** Los municipios se clasifican según su densidad de población en tres grupos: grandes ciudades (zonas densamente pobladas, descritas como ciudades en Eurostat), zonas urbanas intermedias (zonas de densidad intermedia, descritas como localidades en Eurostat) y zonas rurales (zonas escasamente pobladas, y con el mismo nombre en Eurostat).

**Fuente:** CaixaBank Research, a partir de cálculos propios y datos de Eurostat (LFS) y Dingel y Neiman (2020).

Que las grandes ciudades presenten un mayor potencial de teletrabajo no sorprende, puesto que es ahí donde se concentra un porcentaje muy elevado de empleos de «oficina» con un potencial de teletrabajo alto en comparación con los trabajos en fábricas o en el campo, más comunes en zonas urbanas intermedias o rurales.<sup>3</sup> Sin embargo, lo que sí puede resultar sorprendente es la considerable diferencia entre ambos porcentajes, cercana a los 20 puntos entre las grandes ciudades y las zonas rurales.

Si realizamos el mismo ejercicio a nivel de comunidad autónoma, observamos, en general, la misma distribución: un mayor porcentaje de potencial de teletrabajo en las zonas urbanas respecto a las rurales. Entre ellas destaca la Comunidad de Madrid, que supera con mucho el promedio español, con un porcentaje de potencial de teletrabajo en las grandes ciudades del 45%. La localización de numerosas sedes centrales administrativas de grandes empresas, la concentración de universidades o el porcentaje de funcionarios (por encima del promedio nacional) explican, seguramente, buena parte de esta diferencia.

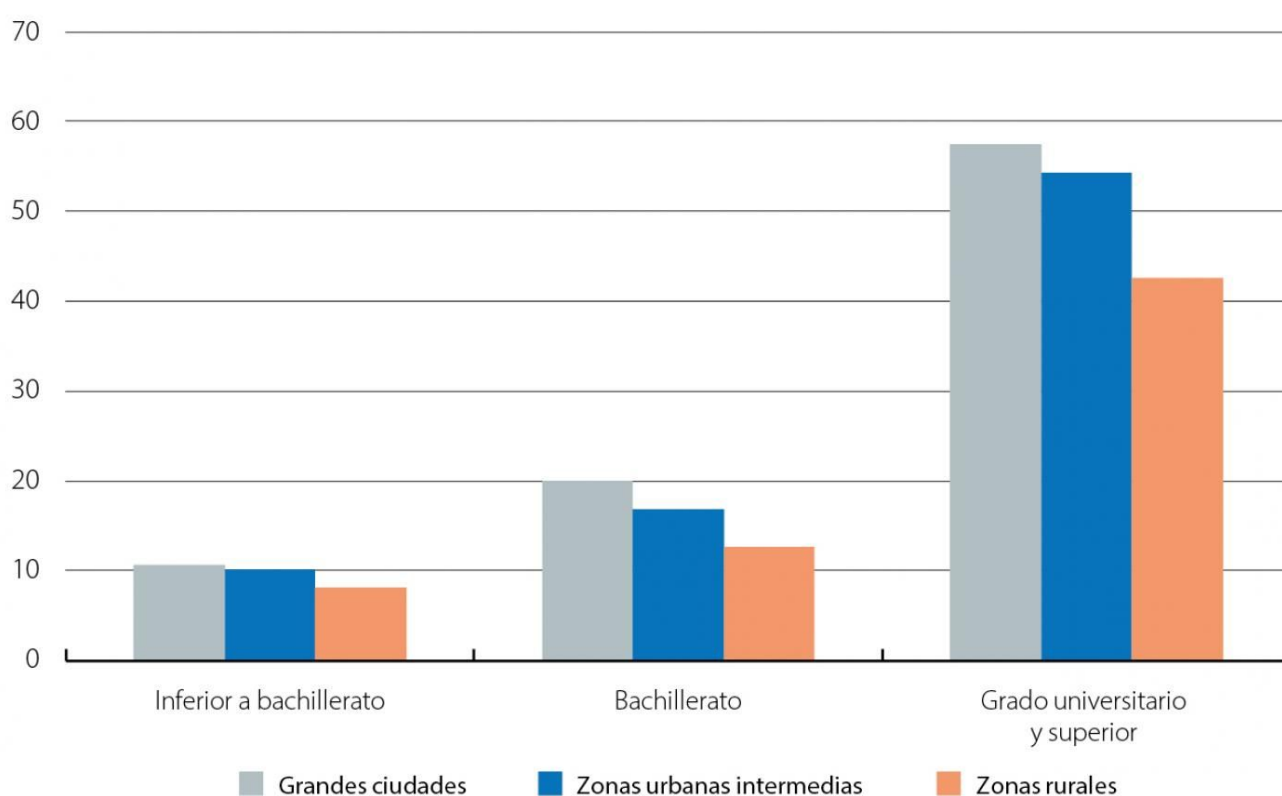
Dado que nos interesa analizar el impacto del teletrabajo en la movilidad y en la toma de decisiones sobre el lugar de residencia, nos centraremos en los trabajadores jóvenes, entre 25 y 39 años, pues es la franja de edad en la que se suele formar un hogar. En general, los jóvenes tienen un potencial de teletrabajo similar al del conjunto de la población. Sin embargo, un factor que influye de forma decisiva en el potencial de teletrabajo es el nivel de estudios alcanzado: los trabajadores jóvenes con educación superior tienen un potencial de teletrabajo muy elevado (del 54%) frente al 17% de los trabajadores jóvenes con educación secundaria o el 10% de menor nivel educativo. Asimismo, el potencial de teletrabajo de los trabajadores con educación superior es mucho más alto en las grandes ciudades que en las zonas rurales. En concreto, allí el potencial de teletrabajo de los jóvenes universitarios se emplaza en el 58% respecto al 43% en las zonas rurales, lo que supone una diferencia de 15 puntos. Además, el porcentaje de trabajadores jóvenes con educación superior es mucho más elevado en la ciudad que en el campo (un 56,9% y un 37,2%, respectivamente). Por tanto, es de esperar que el incremento del teletrabajo tenga una mayor incidencia en las

decisiones de los jóvenes universitarios que viven en las ciudades.

3. Los datos que obtenemos hacen referencia al potencial de teletrabajo de las personas que viven en las ciudades frente a zonas más rurales, y no al potencial de las ocupaciones que existen en estas localizaciones. Sin embargo, estamos suponiendo que un porcentaje importante de las personas que viven en las ciudades trabajan en dichas ciudades y lo mismo en las zonas rurales.

## **Potencial del teletrabajo de los jóvenes según el nivel educativo y la densidad de población del municipio de residencia**

(% de ocupados con potencial de teletrabajo)



**Notas:** El nivel educativo se refiere al nivel máximo alcanzado. Los municipios se clasifican según su densidad de población en tres grupos: ciudades (zonas densamente pobladas), localidades (zonas de densidad intermedia) y zonas rurales (zonas escasamente pobladas). Consideramos trabajadores entre 25 y 39 años.

**Fuente:** CaixaBank Research, a partir de cálculos propios y datos de Eurostat (LFS) y Dingel y Neiman (2020).

## **A corto plazo: teletrabajo y movilidad urbana**

Si el teletrabajo se hace más prevalente, entonces se reducirá la frecuencia con la

que los trabajadores se desplazarán a su puesto de trabajo. A corto plazo, si asumimos que los trabajadores no cambian su lugar de residencia, ¿de cuántos desplazamientos diarios menos estaríamos hablando?

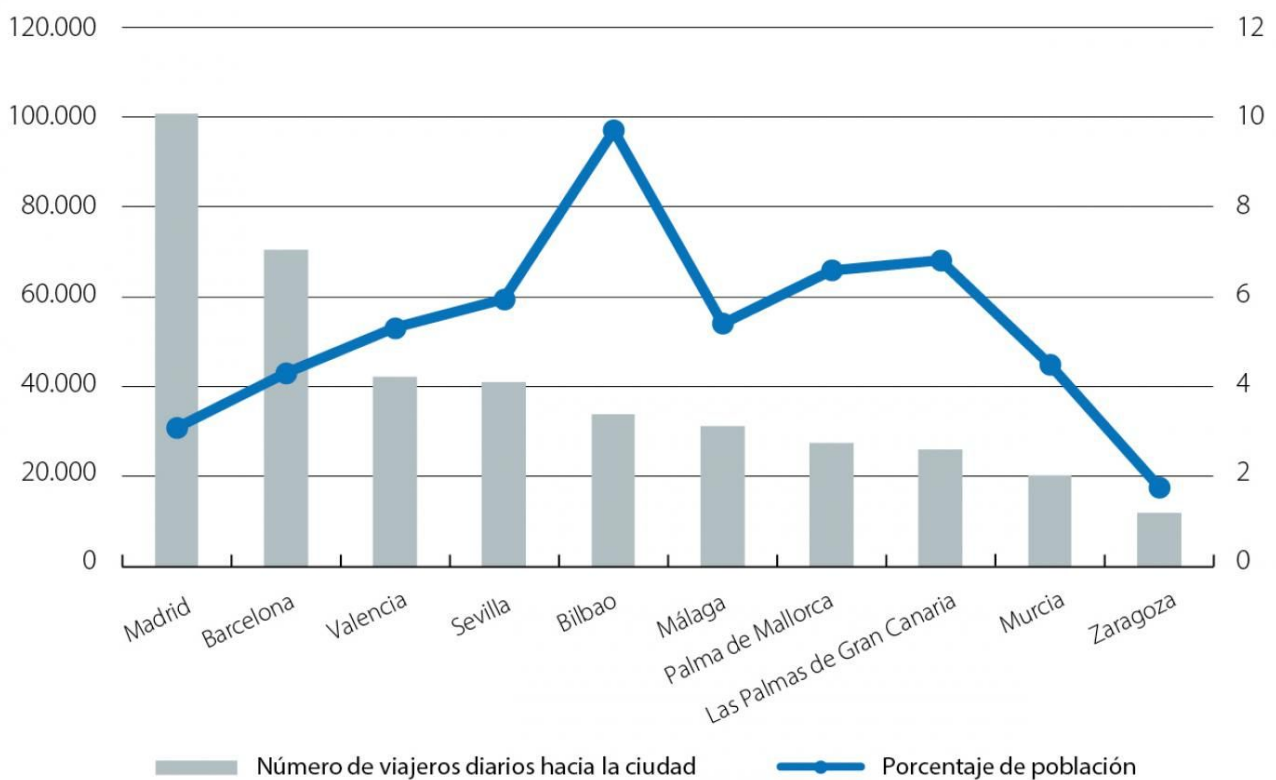
Recientemente, a raíz de la COVID-19, el INE ha publicado unos datos muy novedosos de movilidad basados en la geolocalización de los teléfonos móviles.<sup>4</sup> Aunque los datos no se restringen a los trabajadores, son una buena aproximación para los ocupados que entran en las grandes urbes españolas. Según estos registros, las 10 ciudades más pobladas de España reciben, en promedio, algo más de 40.000 personas a diario. Y, como no podía ser de otra manera, Madrid lidera el *ranking* de entradas, con más de 100.000, seguida de Barcelona, con más de 70.000. Bilbao también destaca en las primeras posiciones, al recibir diariamente cerca de 34.000 personas, lo que representa casi el 10% de los residentes de la ciudad (véase el tercer gráfico).

4. Los datos se pueden consultar interactivamente en: [https://www.ine.es/covid/covid\\_movilidad.htm](https://www.ine.es/covid/covid_movilidad.htm). En este artículo usamos los datos de la semana de referencia (del 18 al 21 de noviembre de 2019).

## Movilidad hacia las 10 ciudades españolas más pobladas

(Número de viajeros diarios)

(% sobre la población de la ciudad)



Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del INE.

¿Cuántos de estos desplazamientos podrían verse afectados por el incremento del teletrabajo? Aunque es difícil dar respuesta a esta pregunta, los datos disponibles nos pueden dar una idea de la magnitud. Si asumimos que en torno al 35% de los desplazamientos hacia las grandes ciudades tienen lugar por razones ocupacionales<sup>5</sup> y que el potencial de teletrabajo de los trabajadores que se desplaza es cercano al 40% (cifra que corresponde al potencial de teletrabajo en zonas urbanas, y de los cuales aproximadamente el 5% ya teletrabaja), entonces la movilidad diaria hacia las grandes ciudades podría llegar a reducirse en un 12,5%. Sin embargo, dado que el trabajo desde casa suele combinarse con jornadas laborales presenciales, posiblemente la reducción de los desplazamientos sería inferior. Por ejemplo, si se trabaja desde casa el 60% del tiempo, entonces, la movilidad urbana se reduciría alrededor del 7%. Se trata de una cifra con relevantes implicaciones para la descongestión de las vías de entrada a las ciudades y la reducción de la contaminación.<sup>6</sup>



5. Estimación basada en el estudio de movilidad de la ATM (EMEF.18).

6. Además, también se vería afectada la movilidad dentro de las grandes ciudades como consecuencia de los menores desplazamientos que podrían llevar a cabo los ciudadanos que viven y trabajan en esta misma ciudad y optan también por un mayor teletrabajo. Ello supondría un cambio relevante en el medio ambiente, puesto que, en las principales ciudades europeas, el 40% de las emisiones de CO2 procedentes del transporte de carretera son consecuencia de esta movilidad urbana interna.

## **A largo plazo: teletrabajo y mercado inmobiliario residencial**

---

Más allá de las implicaciones de movilidad urbana a corto plazo, si estos cambios en los hábitos laborales se consolidan, pueden generar un replanteamiento del lugar de residencia de un número considerable de personas, muchas de las cuales viven actualmente en las grandes ciudades. Así, por ejemplo, los compradores del futuro pueden estar dispuestos a pagar menos por las viviendas más caras de las ciudades, puesto que un importante número de los demandantes habituales (personas con un alto nivel educativo que trabajan en las oficinas) podría optar por una vivienda más alejada del centro urbano. Además, el comprador de esta residencia en la periferia de las grandes urbes seguramente exigirá más metros cuadrados para acomodar uno o dos despachos en los que poder efectuar parte de su jornada laboral, y demandará jardines y zonas comunes, puesto que parte de su tiempo libre lo disfrutará en la propia vivienda, al hallarse en zonas con una menor oferta cultural y de ocio.

El incremento de la popularidad de la búsqueda en Google «comprar casa» tras el estallido de la pandemia fue indicativo de un posible cambio de tendencia en esta línea. Así, si el teletrabajo termina consolidándose, la oferta de vivienda residencial tendrá que adaptarse a estas nuevas preferencias en cuanto a la localización y la tipología de vivienda. También los planes de urbanismo deberán revisarse para acomodar esta mayor demanda tanto residencial como de servicios públicos (escuelas, hospitales, etc.) e infraestructuras de transporte.<sup>7</sup> Se trata de transformaciones que, al fin y al cabo, podrían ayudar a conseguir un mejor equilibrio territorial.<sup>8</sup>

¡Esto no significa que nadie quiera vivir en la ciudad! Muchos trabajos, como los relacionados con el turismo o los servicios personales, difícilmente pueden realizarse en remoto. Por otro lado, las preferencias de los hogares son muy variadas y hay quien escoge vivir en la ciudad no por su trabajo sino por su amplia oferta comercial, cultural y de ocio. Asimismo, las ciudades han sido y seguirán siendo ejes de desarrollo gracias a las notables sinergias que tienen lugar en su seno en lo que respecta a la generación, difusión y acumulación de conocimiento. Por tanto, es difícil que el incremento del teletrabajo llegue a revertir la tendencia secular hacia una mayor urbanización y densidad de población en las ciudades, pero sí que podría contribuir a moderarla.

7. En este sentido, se incrementarían los desplazamientos hacia las grandes ciudades en los días en los que se acude presencialmente al lugar de trabajo, dando lugar a un efecto incierto del teletrabajo sobre la movilidad urbana a largo plazo.

8. La mayor prevalencia del teletrabajo también podría implicar cambios importantes dentro del sector de propiedades comerciales. Todos estos cambios en la demanda y la oferta provocarían un ajuste de los precios relativos de oficinas, locales comerciales, etc. entre las distintas ubicaciones.

Clàudia Canals

Oriol Carreras Baquer

Judit Montoriol-Garriga

Lukas Schaefer

Etiquetas

COVID-19

Inmobiliario

Nuevas tecnologías

Productividad