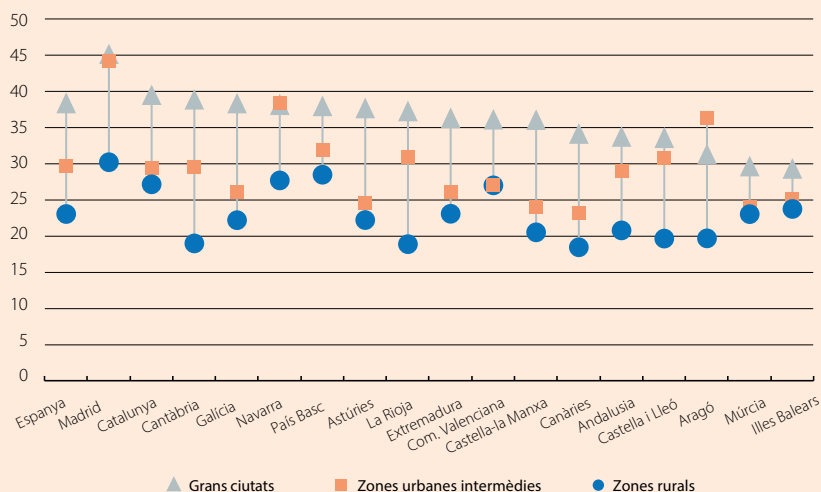


Com modificarà el teletreball la mobilitat urbana i les decisions residencials?

La pandèmia del coronavirus ha obligat a teletreballar un percentatge elevat d'espanyols. I, malgrat que, amb l'aixecament de les mesures de distanciament social, aquest percentatge ha anat disminuint, moltes empreses ja s'estan plantejant l'opció d'oferir als seus empleats una modalitat de treball més flexible, en què les jornades presencials a l'oficina es combinin amb altres en remot.

Potencial del teletreball per CCAA en funció de la densitat de població del municipi de residència (% d'ocupats amb potencial de teletreball)



Nota: Els municipis es classifiquen en funció de la densitat de població en tres grups: grans ciutats (zones densament poblades, descrites com ciutats a Eurostat), zones urbanes intermèdies (zones de densitat intermèdia, descrites com localitats a Eurostat) i zones rurals (zones escassament poblades, amb el mateix nom a Eurostat).

Font: CaixaBank Research, a partir de càlculs propis i de dades d'Eurostat (LFS) i de Dingel i Neiman (2020).

Atesa aquesta previsible tendència a l'alça del teletreball, en aquest article, n'analitzarem les implicacions en la mobilitat urbana i, des d'una perspectiva a més llarg termini, les implicacions en el mercat immobiliari residencial. Al capdavant, moltes famílies decideixen comprar un habitatge a la vora de la feina per minimitzar el temps que destinen als desplaçaments. Però, si la necessitat d'assistir de forma presencial a la feina es limita a uns pocs dies a la setmana, la decisió d'on residir pot variar de manera considerable.

Potencial del teletreball: superior a les ciutats grans i també entre els treballadors molt qualificats

Per respondre les dues preguntes que ens plantejem (mobilitat urbana i lloc de residència), primer de tot és necessari analitzar el potencial de teletreball en funció del lloc de residència dels treballadors.

El 2019, només el 4,9%¹ dels ocupats a Espanya recorrien de manera habitual a l'opció de treballar des de casa. No obstant això, tenint en compte les tasques que duen a terme els treballadors en diferents professions, s'estima que un terç del total dels empleats espanyols podria exercir les feines en remot.² És a dir, hi ha un potencial elevat per incrementar el nombre de persones que teletreballen.

Aquest potencial, però, és homogeni a tota la geografia espanyola o hi ha diferències importants? El que observem és que el potencial de teletreball és molt superior a les grans ciutats, tal com es recull al primer gràfic. Així, si classifiquem els municipis espanyols en funció de la densitat de població, obtenim que el 39% dels treballadors que resideixen a grans ciutats podrien teletreballar, en relació amb el 30% i amb el 23% dels treballadors que viuen a les zones urbanes intermèdies i a les zones rurals, respectivament.

Que les grans ciutats presentin un major potencial de teletreball no sorprèn, ja que s'hi concentra un percentatge molt elevat de feines d'«oficina», amb un potencial de teletreball alt en comparació amb els treballs en fàbriques o al camp, més comuns en zones urbanes intermèdies o rurals.³ No obstant això, el que sí que pot ser sorprenent és la diferència considerable entre els dos percentatges, propera als 20 punts entre les grans ciutats i les zones rurals.

Si fem el mateix exercici per comunitats autònomes, observem, en general, la mateixa distribució: un percentatge més elevat de potencial de teletreball a les zones urbanes que a les rurals. Entre elles destaca la Comunitat de Madrid, que supera amb escreix la mitjana espanyola, amb un percentatge de potencial de teletreball a les grans ciutats del 45%. La localització de nombroses seus

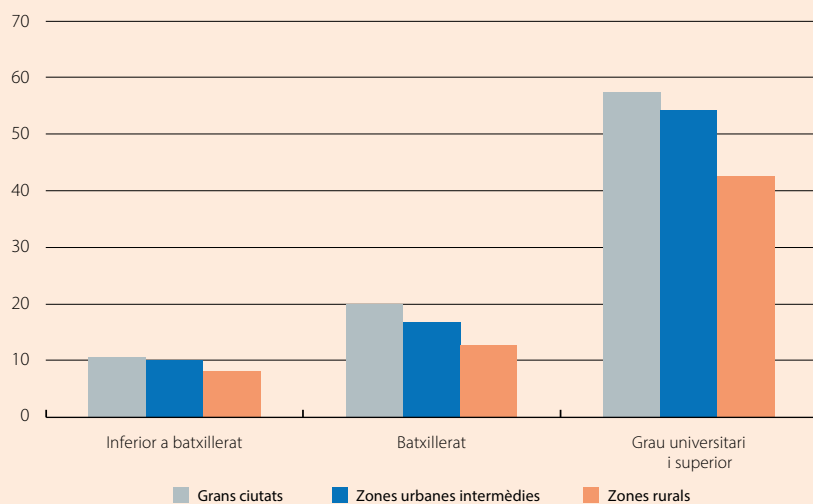
1. Segons les dades d'Eurostat: <https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-eurostat-news/-/ddn-20200424-1>.

2. Estimació pròpia a partir de les microdades de l'EPA i amb la metodologia de Dingel i Neiman (2020). Vegeu el Focus «La COVID-19 impulsa el teletreball», a l'IM06/2020.

3. Les dades que obtenim fan referència al potencial de teletreball de les persones que viuen a les ciutats en relació amb les que viuen en zones més rurals, i no al potencial de les feines existents en aquestes localitzacions. No obstant això, suposem que un percentatge important de les persones que viuen a les ciutats treballa en aquestes ciutats, i el mateix suposem per a les zones rurals.

Potencial del teletreball dels joves en funció del nivell educatiu i de la densitat de població del municipi de residència

(% d'ocupats amb potencial de teletreball)



Notes: El nivell educatiu fa referència al nivell màxim assolit. Els municipis es classifiquen en funció de la densitat de població en tres grups: ciutats (zones densament poblades), localitats (zones de densitat intermèdia) i zones rurals (zones escassament poblades). Considerem els treballadors entre els 25 i els 39 anys.

Font: CaixaBank Research, a partir de càlculs propis i de dades d'Eurostat (LFS) i de Dingel i Neiman (2020).

que a les zones rurals. En concret, a les grans ciutats, el potencial de teletreball dels joves universitaris se situa en el 58%, en relació amb el 43% de les zones rurals, la qual cosa representa una diferència de 15 punts. A més a més, el percentatge de treballadors joves amb educació superior és molt més elevat a la ciutat que al camp (el 56,9% i el 37,2%, respectivament). Per tant, és d'esperar que l'increment del teletreball tingui més incidència en les decisions dels joves universitaris que viuen a les ciutats.

A curt termini: teletreball i mobilitat urbana

Si el teletreball es fa més prevalent, llavors es reduirà la freqüència amb què els treballadors es desplaçaran al lloc de treball. A curt termini, si assumim que els treballadors no canvien el lloc de residència, de quants desplaçaments diaris menys estariem parlant?

Recentment, arran de la COVID-19, l'INE ha publicat unes dades molt noves de mobilitat basades en la geolocalització dels telèfons mòbils.⁴ Malgrat que les dades no es restringeixen als treballadors, són una bona aproximació per als ocupats que entren a les grans ciutats espanyoles. De mitjana, segons aquests registres, les 10 ciutats més poblades d'Espanya reben diàriament una mica més de 40.000 persones. I, com no podia ser de cap altra manera, Madrid lidera el rànquing d'entrades, amb més de 100.000, seguida de Barcelona, amb més de 70.000. Bilbao també destaca en les primeres posicions, ja que rep diàriament quasi 34.000 persones, xifra que representa gairebé el 10% dels residents de la ciutat (vegeu el tercer gràfic).

Quants d'aquests desplaçaments es podrien veure afectats per l'increment del teletreball? Malgrat que és difícil respondre aquesta pregunta, les dades disponibles ens poden donar una idea de la magnitud. Si assumim que al voltant del 35% dels desplaçaments cap a les grans ciutats tenen lloc per raons ocupacionals⁵ i que el potencial de teletreball dels treballadors que es desplaça s'apropa al 40% (xifra que correspon al potencial de teletreball en zones urbanes, i dels quals, aproximadament, el 5% ja teletreballa), la mobilitat diària cap a les grans ciutats es podria arribar a reduir el 12,5%. No obstant això, atès que el treball des de casa se sol combinar amb jornades laborals presencials, és probable que la reducció dels desplaçaments sigui inferior. Per exemple, si es treballa des de casa el 60% del temps, la mobilitat urbana es reduiria al voltant del 7%. Es tracta d'una xifra amb implicacions rellevants per a la descongestió de les vies d'entrada a les ciutats i per a la reducció de la contaminació.⁶

4. Les dades es poden consultar de forma interactiva a: https://www.ine.es/covid/covid_movilidad.htm. En aquest article, utilitzem les dades de la setmana de referència (del 18 al 21 de novembre del 2019).

5. Estimació basada en l'estudi de mobilitat de l'ATM (EMEF.18).

6. A més a més, també es veuria afectada la mobilitat dins les grans ciutats a conseqüència de la reducció dels desplaçaments que duriem a terme els ciutadans que viuen i que treballen en aquesta mateixa ciutat i que opten també per un increment del teletreball. Això comportaria un canvi rellevant en el medi ambient, ja que, a les principals ciutats europees, el 40% de les emissions de CO₂ procedents del transport de carretera són conseqüència d'aquesta mobilitat urbana interna.

A llarg termini: teletreball i mercat immobiliari residencial

Més enllà de les implicacions de mobilitat urbana a curt termini, si aquests canvis en els hàbits laborals es consoliden, poden generar un replantejament del lloc de residència d'un nombre considerable de persones, moltes de les quals viuen actualment a les grans ciutats. Així, per exemple, els compradors del futur poden estar disposats a pagar menys pels habitatges més cars de les ciutats, ja que un nombre important dels demanants habituals (persones amb un nivell educatiu alt que treballen a les oficines) podria optar per un habitatge més allunyat del centre urbà. A més a més, el comprador d'aquesta residència a la perifèria de les grans ciutats segurament exigirà més metres quadrats, per acomodar un o dos despatxos en què poder efectuar una part de la jornada laboral, i demanarà jardins i zones comunes, ja que una part del temps lliure el gaudirà al propi habitatge perquè viurà en zones amb menys oferta cultural i d'oci.

L'increment de la popularitat de la cerca «comprar casa» a Google després de l'esclat de la pandèmia va ser indicatiu d'un possible canvi de tendència en aquesta línia. Així, si el teletreball s'acaba consolidant, l'oferta d'habitatge residencial s'haurà d'adaptar a aquestes noves preferències sobre localització i sobre tipologia d'habitatge. Els plans d'urbanisme també s'hauran de revisar per acomodar aquesta major demanda residencial i de serveis públics (escoles, hospitals, etc.) i d'infraestructures de transport.⁷ Es tracta de transformacions que, al capdavant, podrien ajudar a assolir un millor equilibri territorial.⁸

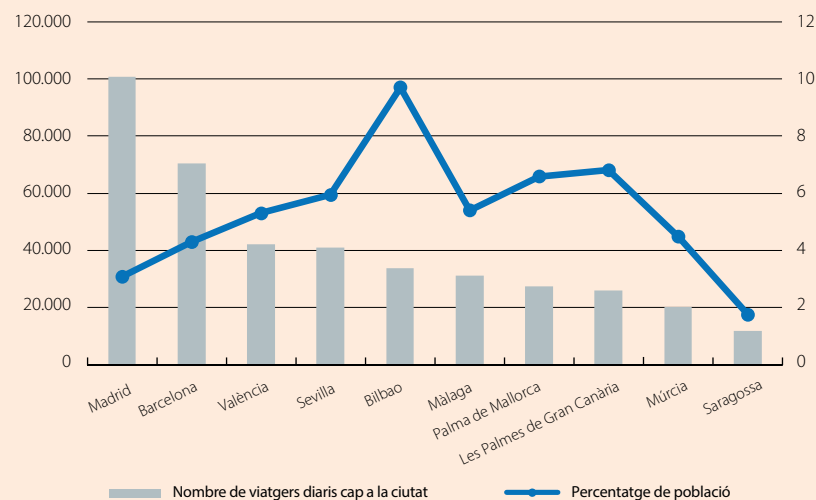
Això no significa que ningú vulgui viure a la ciutat! Moltes feines, com les relacionades amb el turisme o amb els serveis personals, difícilment es poden realitzar en remot. D'altra banda, les preferències de les llars són molt variades, i hi ha qui tria viure a la ciutat no per la feina, sinó per l'àmplia oferta comercial, cultural i d'oci. Així mateix, les ciutats han estat i continuaran sent eixos de desenvolupament, gràcies a les notables sinergies que s'hi desenvolupen en relació amb la generació, la difusió i l'acumulació de coneixement. Per tant, és difícil que l'increment del teletreball arribi a revertir la tendència secular cap a un augment de la urbanització i de la densitat de població a les ciutats, però sí que podria contribuir a moderar-la.

Clàudia Canals, Oriol Carreras, Judit Montoriol-Garriga i Lukas Schaefer

Mobilitat cap a les 10 ciutats espanyoles més poblades

(Nombre de viatgers diaris)

(% sobre la població de la ciutat)



Font: CaixaBank Research, a partir de dades de l'INE.

7. En aquest sentit, s'incrementarien els desplaçaments cap a les grans ciutats els dies en què s'aniria presencialment al lloc de treball, la qual cosa generaria un efecte incert del teletreball sobre la mobilitat urbana a llarg termini.

8. La major prevalença del teletreball també podria implicar canvis importants al sector de les propietats comercials. Tots aquests canvis en la demanda i en l'oferta podrien provocar un ajust dels preus relatius de les oficines, dels locals comercials, etc. entre les diferents ubicacions.