



Javier Bernades

Socio y director Business Space
 Cushman & Wakefield

Casi todas las ciudades
 y, por extensión,
 las empresas que
 las conforman,
 utilizan internet,
 comparten
 información en la nube
 y usan redes sociales,
 'smartphones' y
 equipos y maquinaria
 avanzados

¿Qué factores convierten a una ciudad en 'tech city'?

A lo largo de este y de otros muchos ciclos de negocio hemos oído que las ciudades tecnológicas -o *tech cities*, como se denominan en inglés- superan a las no tecnológicas en prácticamente todas las métricas inmobiliarias, tanto económicas como comerciales, incluyendo el PIB, el empleo, los alquileres y otras variables. ¿Pero qué es exactamente una *tech city*? Casi todas las ciudades y, por extensión, las empresas que las conforman, utilizan internet, comparten información en la nube y usan redes sociales, *smartphones* y equipos y maquinaria avanzados. A pesar de que su uso está muy extendido, algunos núcleos urbanos destacan sobre otros. En estos mercados, la tecnología juega un papel cada vez importante en la trayectoria económica de las ciudades. Algunas urbes la tienen impregnada en su ADN, tanto en sus señalizaciones, en las conversaciones informales y en los hábitos de vida de sus ciudadanos y en sus preocupaciones. En algunos casos, la tecnología forma una parte relevante del propio tejido industrial, y está moldeando de forma imparable al sector inmobiliario.

En el caso de España, Madrid y Barcelona son las ciudades que más sobresalen en este aspecto. El impacto de la tecnología en el sector inmobiliario camina paralelo al aumento que está registrando del mercado de oficinas, que es exponencial en los

últimos años. Según los últimos datos de Cushman & Wakefield, Madrid registró en 2017 un aumento interanual del 31 por ciento en la contratación de oficinas, un total de 543.000 metros cuadrados -el mejor registro desde 2007-, mientras que en Barcelona la cifra se situó en los 343.000 metros cuadrados en el mismo periodo, un alza del 7 por ciento frente a 2016. La tendencia que domina actualmente el mercado inmobiliario en este ámbito es el de oficinas con un marcado perfil tecnológico, y esta circunstancia influye de forma determinante en el entorno en el que se desarrolla la vida en las ciudades. En este sentido, encontramos una serie de características clave o ingredientes que apoyan, nutren y promueven la formación de las *tech cities*, y que describimos a continuación.

En el caso de las instituciones educativas, las universidades líderes deben proporcionar creatividad e investigación y fomentar la creación de nuevas compañías. La presencia de una o más universidades locales de prestigio que apuestan por la investigación es uno de los elementos clave para el desarrollo de una *tech city*. Deben tener como característica principal la presencia de profesores, investigadores y estudiantes con talento, que estimulan el pensamiento crítico, la innovación, la creatividad y la competitividad y ofrecen algo más que una carrera universitaria: contactos con líderes de la industria, de las empresas y de los grupos profesionales; facilidades de acceso a

incubadoras para startups; actividades extracurriculares y experiencias laborales y prácticas.

Los fondos de capital riesgo -venture capital- también son esenciales para la industria tecnológica, ya que esta financiación no sólo es el motor de las *startups*, sino de empresas en varias etapas de su ciclo de vida y de las operaciones corporativas -fusiones y adquisiciones o M&A- y las salidas a bolsa. Las principales inversiones por tipo de industria corresponden especialmente al *software*, al sector farmacéutico y biotecnológico, al cuidado de la salud y a los servicios comerciales.

La fuerza laboral es otro de los factores relevantes para las *tech cities*, cuyas empresas cuentan con empleados con altos conocimientos de Tecnologías de la Información (IT) y presentes en diferentes segmentos y áreas de actividad dentro de la empresa, desde la ocupación de oficinas, los departamentos de I+D o la cadena de fabricación o venta. Además, destacan aquellos trabajadores que desarrollan actividades relacionadas con el entorno más especializado y los servicios profesionales -la abogacía, la contabilidad y otras ramas cuyo motor es el conocimiento-. En las ciudades mejor valoradas de EEUU, estos profesionales representan hasta el 35 por ciento del total del mercado laboral, y tienen estudios de informática, matemáticas, arquitectura, ingeniería, ciencia y gestión, educación o cuidado de salud. El nivel de educación de una sociedad es un elemento indispensable para el crecimiento y desarrollo de una *tech city*. Son las empresas las que impulsan estas ciudades y su éxito depende de manera irremediable de su equipo humano. El mercado laboral está cambiando y demanda mayores conocimientos y mayor preparación. Los puestos de trabajo y negocios se desarrollan cada vez más en espacios complejos, y

los trabajadores deben contar con un elevado nivel educativo para ser capaces de adaptarse y sobresalir en entornos cada vez más competitivos. Como consecuencia del número creciente de empleos que requieren elevada cualificación, el acceso a las posiciones laborales más altas viene marcado principalmente por los títulos universitarios.

En cuanto al emprendimiento, conviene recordar que una cosa es crear una empresa, y otra muy distinta es lograr que sea un motor de crecimiento. Hay varios tipos de emprendedores y varios modelos de *startups*, desde la empresa local de limpieza hasta el gigante tecnológico. Desde una perspectiva inmobiliaria, las empresas interesantes son aquellas con un perfil alto de crecimiento durante varios años, que han conseguido convertirse en importantes contribuyentes de las economías locales y son pilares del sector inmobiliario local. La Fundación Kauffman, que estudia el emprendimiento y su impacto en las economías, se refiere a estas empresas como emprendedores del crecimiento y ha desarrollado un índice que mide el nivel de emprendimiento de crecimiento. Este índice está formado por tres variables: la ratio de crecimiento, estadística que cuantifica los empleos que ha generado una *startup* en un periodo de cinco años; la cuota de *sacle-ups*, una métrica que se centra en el crecimiento de las compañías en base a los empleos generados y en su crecimiento en los últimos 10 años y que mide cuántas empresas empezaron siendo pequeñas y crecieron hasta contar con plantillas de 50 o más trabajadores; y la densidad de empresas de alto crecimiento, que mide el número de negocios con ingresos de al menos dos millones de dólares anuales y que han registrado incrementos medios del 20 por ciento o superiores en tres años.

Javier Bernades

Socio y director Business Space
 Cushman & Wakefield

La fuerza laboral es otro de los factores relevantes para las ‘tech cities’, cuyas empresas cuentan con empleados con altos conocimientos de Tecnologías de la Información y presentes en diferentes áreas de actividad dentro de la empresa