CIAE
CONFEDERACIÓN INTERSECTORIAL DE AUTÓNOMOS

GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE TRABAJO Y ECONOMÍA SOCIAL

NOTA DE PRENSA

La presión inmobiliaria amenaza la sostenibilidad del trabajo autónomo y la diversidad económica de los territorios

El estudio elaborado por CIAE plantea incorporar el acceso a la vivienda y a los espacios de actividad a las políticas de apoyo al trabajo autónomo, el emprendimiento y el comercio de proximidad

El informe Impacto de la presión inmobiliaria en el trabajo autónomo en España. Análisis y propuestas para la sostenibilidad del ecosistema emprendedor advierte de que la cuestión inmobiliaria ha dejado de ser exclusivamente residencial para convertirse también en un problema productivo. El precio, la disponibilidad, la localización y las condiciones de acceso a locales, oficinas, talleres, consultas, almacenes y otros espacios profesionales influyen directamente en la viabilidad de numerosos negocios.

El estudio sostiene que, para una parte importante del trabajo autónomo, el inmueble no constituye un gasto accesorio, sino una verdadera infraestructura productiva. Disponer de un espacio adecuado resulta imprescindible para producir, almacenar, reparar, prestar servicios, atender a la clientela o mantener una presencia comercial estable. Por este motivo, el coste y la accesibilidad del espacio deben considerarse variables de competitividad empresarial.

Una doble presión sobre la actividad autónoma

Una de las principales aportaciones del informe es el concepto de **doble presión inmobiliaria**. Las personas trabajadoras autónomas pueden soportar simultáneamente el coste de su vivienda y el del espacio en el que desarrollan su actividad. Ambas cargas recaen sobre una misma capacidad económica y reducen los recursos disponibles para invertir, contratar, innovar, crecer o hacer frente a situaciones imprevistas.

Esta presión no se manifiesta únicamente a través del cierre de negocios. Antes de llegar a esa situación pueden aparecer otros efectos menos visibles, como la reducción de márgenes, el aplazamiento de inversiones, la renuncia a contratar personal, la sobrecarga de trabajo del titular, el traslado a ubicaciones menos adecuadas o la imposibilidad de acometer mejoras. La permanencia de un negocio, por tanto, no significa necesariamente que sea sostenible o que mantenga intacta su capacidad productiva.

El informe también señala que la existencia física de locales o inmuebles no garantiza una oferta empresarial accesible. Para que un espacio constituya una alternativa real deben valorarse conjuntamente su precio, su localización, su adecuación funcional, el coste de acondicionamiento y las condiciones contractuales. Un local económico puede resultar inviable si requiere una reforma desproporcionada, carece de instalaciones esenciales o se encuentra alejado de la demanda del negocio.

Efectos sobre el emprendimiento, el empleo y el relevo generacional

La presión inmobiliaria puede actuar como una barrera de entrada para nuevos proyectos empresariales. Las fianzas, las garantías, las reformas y los costes iniciales asociados a la vivienda y al local incrementan el capital necesario para emprender y pueden excluir iniciativas viables desde el punto de vista comercial, pero con recursos financieros limitados.

El estudio identifica igualmente efectos sobre el crecimiento y el relevo generacional. Un establecimiento puede contar con clientela, conocimientos, equipamiento y reconocimiento comercial, pero encontrar dificultades para su transmisión si no puede garantizarse la continuidad en el espacio donde desarrolla su actividad. De este modo, la cuestión inmobiliaria puede convertirse en un obstáculo para la continuidad de negocios consolidados.

Un impacto diferente según el sector y el territorio

El informe subraya que la vulnerabilidad no depende exclusivamente del precio del inmueble. También está condicionada por el margen del negocio, la estabilidad de sus ingresos, la dependencia de una ubicación concreta, la capacidad de trasladarse, las necesidades técnicas del establecimiento y la existencia de alternativas disponibles. Una misma renta puede resultar sostenible para una actividad y crítica para otra.

Las consecuencias tampoco son iguales en todos los territorios. En las grandes áreas metropolitanas y los destinos turísticos pueden predominar los precios elevados y la competencia entre usos. En las ciudades medias pueden aparecer procesos de desplazamiento hacia zonas menos adecuadas. En los municipios rurales, el problema puede estar relacionado con la falta de vivienda disponible, la escasez de locales acondicionados o la dificultad para encontrar conjuntamente residencia y espacio de actividad.

Por ello, el documento reclama respuestas adaptadas a cada realidad territorial. Las intervenciones deben partir del mecanismo que provoca la vulnerabilidad, ya sea el precio, la escasez de oferta, la competencia entre usos, el coste de acondicionamiento, la falta de estabilidad contractual o las dificultades de movilidad y localización.

Riesgo para el comercio de proximidad y la diversidad económica

La suma de decisiones individuales de cierre, traslado o sustitución puede generar transformaciones colectivas de gran alcance. Entre ellas, el informe identifica la pérdida de servicios de proximidad, la sustitución del comercio tradicional, la homogeneización de la oferta, la transformación de los centros urbanos y el debilitamiento de la cohesión territorial.

NOTA DE PRENSA

El documento utiliza el concepto de **gentrificación económica** para analizar aquellos procesos en los que determinadas actividades son desplazadas o sustituidas por otras con mayor capacidad para asumir los costes inmobiliarios. Esta evolución puede reducir la diversidad del tejido productivo y alterar el equilibrio económico y social de barrios, centros urbanos y municipios.

Cuatro líneas prioritarias de intervención

El informe propone estructurar la respuesta pública alrededor de cuatro grandes líneas:

1. **Reducir la presión sobre los espacios destinados a la actividad económica.**
2. **Mejorar el acceso y la permanencia de las personas autónomas en locales y espacios profesionales.**
3. **Proteger la diversidad económica y el tejido de proximidad en los territorios especialmente vulnerables.**
4. **Reforzar la capacidad de adaptación de las personas trabajadoras autónomas.**

Entre los posibles instrumentos se encuentran la creación de espacios productivos asequibles, las bolsas de locales, la rehabilitación de inmuebles, los sistemas de garantías y financiación, la mediación entre propietarios y arrendatarios, los mercados municipales, los espacios compartidos y la incorporación del local a los programas de relevo generacional. El informe insiste en que estas medidas deben aplicarse a partir de diagnósticos territoriales concretos y no como un catálogo automático de soluciones.

El estudio plantea, además, avanzar hacia sistemas permanentes de observación y hacia el desarrollo de un **Índice de Vulnerabilidad Inmobiliaria del Trabajo Autónomo**, orientado a analizar de manera integrada la presión residencial, el coste de los espacios de actividad, la capacidad económica, la exposición de las actividades autónomas y sus posibilidades de adaptación.

Una política de sostenibilidad inmobiliaria para el trabajo autónomo

Como conclusión, el informe defiende la necesidad de incorporar la accesibilidad económica al territorio a las políticas de trabajo autónomo, vivienda, comercio, desarrollo local, urbanismo, emprendimiento e igualdad. Una ayuda a la creación o modernización de empresas puede perder eficacia si una parte desproporcionada de los recursos termina absorbida por fianzas, alquileres, reformas o costes de instalación.

NOTA DE PRENSA

Preservar el trabajo autónomo requiere, por tanto, garantizar que las actividades económicas viables puedan acceder a espacios adecuados, permanecer en ellos y desarrollar sus proyectos con unas condiciones compatibles con la inversión, el empleo y el crecimiento. La sostenibilidad del ecosistema emprendedor depende también de que el territorio continúe siendo económicamente accesible para quienes producen, comercian y prestan servicios de proximidad.

Principales cambios de redacción: se ha convertido el contenido técnico del informe en una estructura periodística, situando al comienzo la conclusión principal y organizando después el diagnóstico, los impactos y las propuestas. También se han evitado cifras o declaraciones institucionales que no aparecen expresamente identificadas en el documento.

NOTA DE PRENSA