



¿QUÉ PASARÁ CON EL MERCADO DE OFICINAS Y LOS ESPACIOS DE TRABAJO?

Los desafíos impuestos por la crisis sanitaria global que enfrentamos han llevado a todas las industrias a estudiar tendencias y experiencias globales y así poder replantearnos supuestos y rediseñar estrategias que permitan sortear esta situación de la mejor manera posible, reaccionando a las nuevas condiciones, pero siempre atentos a analizar nuevas oportunidades que se adecúen lo mejor posible a nuestra realidad local.

El mercado inmobiliario no escapa a esta realidad mundial, sumándole además que, a nivel local, ya viene golpeado desde la crisis social de octubre 2019. Hoy, al cierre de este primer semestre 2020 vemos claras señales de ralentización de la actividad, la que se refleja en bajísimas velocidades de venta en el mercado residencial (casas y departamentos) y una baja en la ocupación en el mercado comercial (oficinas y locales comerciales, principalmente).

Nuestro último informe de mercado de oficinas para Santiago señala un aumento interesante de la tasa de vacancia, cerrando en 4,9% para el mercado de clase A, el cual todavía es considerado un mercado favorable para el dueño de oficina (landlord), muy lejos del mercado favorable a arrendatarios que tuvimos en 2014-2015, cuando esa misma tasa rondaba el 8%, llegando incluso a tasas de dos dígitos en algunos sub-mercados.

Por otro lado, la alta institucionalización y especialización de los actores del mercado inmobiliario comercial, ha facilitado la continuidad operacional en prácticamente la totalidad de los edificios y ha permitido mayor flexibilidad en las estrategias comerciales de los landlords, permitiendo que los efectos sobre la tasa de vacancia de la baja en la actividad económica general no hayan sido mayores.

Con miras al segundo semestre, la principal preocupación de los usuarios se traslada a analizar el regreso al trabajo en las oficinas en un escenario de “nueva normalidad”, a través de acciones temporales como la implementación de nuevos protocolos de sanitización y acciones de mediano plazo como la reestructuración de los espacios y compatibilización con el trabajo remoto.

Por lo tanto, hago énfasis en la pregunta que tanto se ha escuchado en el mercado ¿Desaparecerán las oficinas? Mi respuesta y, la de CBRE en el mundo, en base a estudios, análisis y experiencia con resultados comprobados, es un rotundo NO.

Una de las cosas que tenemos que agradecerle a la situación provocada por el COVID-19 es que permitió desmitificar algunas cosas, por ejemplo, se validó el teletrabajo como una opción perfectamente compatible con la actividad de diversas compañías de múltiples industrias.

Muchas empresas ya consideraban el teletrabajo como una opción y esta situación vino a apurar su implementación, proveyendo un importante soporte a una tendencia que viene instalándose hace un tiempo, la necesidad de flexibilizar espacios de trabajo y los costos asociados. Lo anterior, está lejos de significar que los espacios de oficina se vayan a eliminar o reducir drásticamente, sino que estos van a cambiar.



¿QUÉ PASARÁ CON EL MERCADO DE OFICINAS Y LOS ESPACIOS DE TRABAJO?

La oficina sigue siendo el núcleo de la empresa, una herramienta fundamental para atraer y desarrollar talento, el principal lugar para crear e impulsar la cultura de la empresa, donde se comparten ideas y nace la sinergia. Esta convivencia entre trabajadores aporta muchísimo y ayuda a sacar adelante proyectos, resolver conflictos, diseñar mejoras, innovaciones y muchos otros beneficios tanto para la empresa como para los mismos empleados. Por lo tanto, estamos convencidos de que será fundamental mantenerlo, pero con cambios necesarios que se hagan cargo de la nueva realidad a la que estamos expuestos; algunos de estos cambios son, por ejemplo, el aumento de distancia entre los puestos de trabajo, de por lo menos 1,8 m entre cada uno.

Esto va a significar modificaciones en el layout, dado que es contrario a una tendencia que venía también avanzando en el último tiempo y sobre las que se diseñaban los espacios interiores de las oficinas, como es la densificación de espacios de trabajo. No será suficiente cambiar el layout de la oficina, habrá importantes cambios en procesos de sanitización, protocolo de uso de espacios colaborativos, horarios de entrada y salida diferenciados, turnos de trabajo, oficinas satélites, entre otras.

Ya se ha visto en el resto del mundo una tendencia que consolida la eficiencia en establecer grupos de trabajo presencial y teletrabajo, para disminuir la cantidad de gente en las oficinas, pero sin disminuir, al menos no drásticamente, los espacios de arriendo, sino que simplemente reorganizando los ya existentes para disminuir la densidad de personas.

Por lo tanto, para el retorno será fundamental que las empresas desarrollen planes meticulosos, incorporando las medidas de prevención, cuidado y seguridad necesarias. En el caso de CBRE, nuestros equipos de Project Management y de Facility Management, ya han elaborado un plan de reingreso que consolida remodelaciones interiores, cambios en protocolos de seguridad, rediseño de rutinas de sanitización, establecimiento de turnos de equipos de trabajo, adecuación de equipos de climatización y extracción de aire, entre otros aspectos, para asesorar a nuestros clientes en una reapertura segura y eficiente.

Dependiendo de cada oficina será relevante definir protocolos de sanitización específicos a la actividad que realizan, y por sobre todas las cosas, mantener activas y transparentes las líneas de comunicación internas de modo de crear conciencia de la importancia de conocer y respetar los nuevos protocolos, tanto individuales como colectivos.

Por último, debido a que el sector inmobiliario enfrenta grandes cambios, cabe destacar algunas tendencias que permitirán adaptarnos mejor al nuevo modelo y necesidades, influenciadas por aspectos económicos, sociales y tecnológicos. Se deben considerar adaptaciones en el modo de trabajar, el estilo de vida y las alternativas de inversión, además de factores fundamentales como los impactos medioambientales y aspectos sociales.

Nicolás Cox M.
Presidente CBRE Chile y Argentina