

Teletrabajo... ¿sentencia de muerte para las oficinas?

Mark Callender, responsable de research de Real Estate en Schroders

Una de las consecuencias del coronavirus ha sido la rápida evacuación de las oficinas y la adopción masiva del teletrabajo. Como resultado, algunos inversores inmobiliarios creen que el experimento de trabajar desde casa provocará a una disminución de la demanda de oficinas a largo plazo.

Sin embargo, Mark Callender, responsable de research de Real Estate en Schroders, explica por qué esta suposición podría ser prematura:

Se estima que, en Estados Unidos, actualmente, entre el 40 y el 50% de la población está teletrabajando. En 2019 esta cifra era sólo el 5%. El cambio se ha replicado en todo el mundo, ya que los gobiernos han pedido a las personas que se quede en casa.

En este sentido, millones de ciudadanos trabajan desde la mesa de su cocina o en el sofá, usando el correo electrónico y las videoconferencias para comunicarse con sus compañeros y clientes. El uso de servicios como Microsoft Teams, o Zoom se ha disparado. El colapso simultáneo de los viajes aéreos ha hecho que en mayo, la capitalización bursátil de Zoom -que sólo comenzó a cotizar en 2012- superase la de las siete aerolíneas más grandes del mundo juntas.

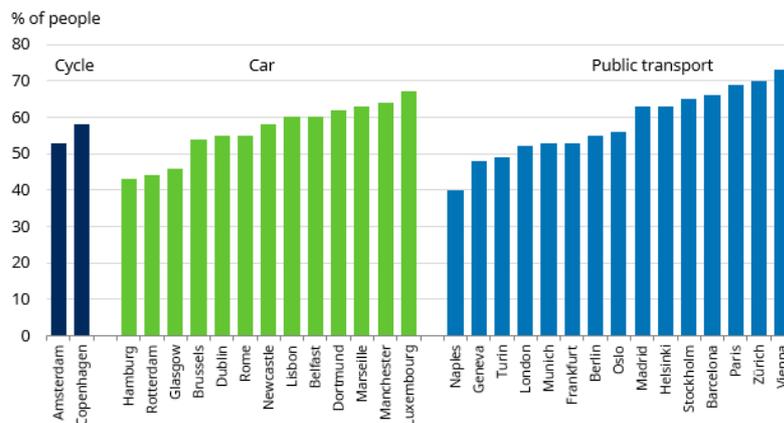
La pregunta clave para los inversores inmobiliarios es si este experimento de trabajar en casa conducirá ahora a un cambio en el comportamiento de los inquilinos y a una disminución estructural de la demanda de oficinas.

Menos gente, pero más necesidad de espacio

Por supuesto, la necesidad de cumplir con las reglas de distanciamiento social significa que es poco probable que las empresas reduzcan sus espacios de oficina tan pronto como se relajen las medidas del confinamiento.

Sin embargo, eso supone que las empresas pueden permitirse alquilar espacio adicional, lo cual es discutible en el actual entorno económico. También supone que gran parte del personal pueda desplazarse con seguridad a la oficina sin usar el transporte público. Esto podría ser posible en Ámsterdam, Copenhague, Luxemburgo y Manchester, donde la mayoría de las personas van en bicicleta o en coche al trabajo, pero no es realista en las grandes ciudades como Berlín, Londres, París o Madrid, donde la congestión del tráfico y el estacionamiento limitado hacen que la mayoría de los viajeros no tengan alternativa al transporte público.

Principal método para trasladarse al trabajo, por ciudad



Fuente: Eurostat, 2017.

En cambio, la verdadera problemática para la mayoría de las empresas es cuántos empleados pueden acomodar con seguridad en su oficina actual. La respuesta varía según el diseño del edificio y si los pisos son de planta abierta o modulares, pero los planificadores de espacio estiman que la mayoría de las oficinas sólo pueden acomodar con seguridad entre el 25% y el 40% del personal.

Además del distanciamiento social, las empresas también necesitan instalar desinfectantes de manos, eliminar los teléfonos fijos, organizar limpiezas profundas regulares y considerar otras medidas como aumentar la humedad, mejorar los filtros de aire, añadir más portabicicletas, comprobar la temperatura en las entradas y aplicaciones móviles que rastreen a las personas dentro del edificio.

¿Qué hay de un futuro "distante"?

¿Qué sucederá una vez que el coronavirus esté bajo control, ya sea por medio de una vacuna o por un tratamiento efectivo? ¿Animarán las empresas a que el personal siga trabajando desde casa y reducirán la cantidad de espacio de oficina que ocupan?

La Información publicada por los medios recientemente sugiere que algunas empresas ya han decidido reducir sus oficinas. Las empresas tienen un gran incentivo para reducir el uso de sus oficinas: Las facturas de alquiler, los cargos por servicios, las instalaciones, son todos costes significativos. El personal también se beneficia al reducir costes relacionados con el traslado al puesto de trabajo y al tener más tiempo en casa.

De media, el un trabajador en el Reino Unido y Estados Unidos tarda media hora en ir a trabajar. Además, incluso una pequeña disminución en el número de automóviles puede llevar a una mejora significativa en el flujo de tráfico y menos automóviles significa un aire más limpio (al menos mientras la mayoría de los automóviles tenga motores de combustión interna).

Sin embargo, si el trabajo a distancia es una ventaja tan obvia tanto para las empresas como para su personal, ¿por qué las empresas tardaron tanto en adoptarlo antes del coronavirus? En este sentido, la presión sobre las compañías para economizar no es nada nuevo. El correo electrónico y las videoconferencias existen desde hace 25 años, aunque la tecnología pudo haber sido poco eficaz en sus primeros años.

Parte de la respuesta puede haber tenido que ver con el control, y con la preocupación de que personal menos comprometido podría aprovecharse del trabajo a distancia. Ser vistos en la oficina también puede ayudar a los empleados. Hay algunas pruebas de que el personal que trabaja habitualmente desde su casa sufre de estar "fuera de la vista y del pensamiento", tiene menos probabilidades de ser ascendido y más de experimentar un crecimiento salarial más lento.

Cómo se trabaja VS dónde se trabaja

Probablemente la razón principal por la que tantas firmas siguen ocupando oficinas es la productividad. A pesar de todos los avances tecnológicos, la oficina sigue siendo el mejor lugar para comunicarse con los colegas, suscitar nuevas ideas, ofrecer formación, compartir valores y reunirse con los clientes.

Las reuniones presenciales son fundamentales para crear relaciones y establecer confianza. Además, las personas son seres sociales que disfrutan del networking. Los estudios sugieren que las personas que trabajan principalmente desde casa a menudo se sienten aisladas y corren el riesgo de desmotivarse por el trabajo.

Además, a mucha gente le gusta la distancia física entre el trabajo y el hogar. El personal más joven que vive en un alojamiento compartido, o en un piso pequeño, puede preferir estar en la oficina, sobre todo si está situada en el centro y cerca de otros servicios como gimnasios, bares y tiendas.

De hecho, muchas compañías - incluyendo gigantes de la tecnología como Apple y Google - han hecho inversiones significativas en nuevas oficinas en los últimos años. La oficina es ahora otro ingrediente que las compañías usan para atraer y retener personal, además de los salarios y otros beneficios. Algunas empresas que anteriormente adoptaron el trabajo a distancia, como IBM, lo suspendieron posteriormente.

Todavía no hay que descartar la oficina

Como conclusión, creemos que es pronto para asumir que la oficina está obsoleta, dadas sus ventajas estructurales. Algunas empresas se verán tentadas a continuar con el trabajo a distancia a gran escala después de la pandemia y reducirán su espacio de oficina. En cambio, esperamos que la mayoría de los ocupantes vuelvan a los patrones de trabajo anteriores, aunque es posible que más gente trabaje un día a la semana en casa.

En nuestra opinión, las nuevas tecnologías como el blockchain, la automatización de procesos robóticos y el reconocimiento de voz probablemente suponen una mayor amenaza para la oficina, ya que reducen el número de personas que trabajan en los call centers y en el backoffice de las empresas. Sin embargo, la demanda de oficinas en los centros de las ciudades y cerca de las universidades debería seguir aumentando, impulsada por el crecimiento de la tecnología, las ciencias de la vida y los servicios profesionales.