

29/04/2020 às 07h36

O mercado de escritórios no pós-pandemia



Felipe Góes

Os escritórios estão vazios no mundo todo, do Hudson Yards, em Manhattan, à Canary Wharf, em Londres. Vemos hoje cenas difíceis de imaginar há apenas alguns meses. Edifícios vazios, com as suas luzes apagadas. Restaurantes fechados, ruas quase desertas. As empresas, em sua vasta maioria, adotaram o home office como a nova norma enquanto a pandemia não permite o retorno integral aos escritórios.

Mas como será esse retorno? E qual o impacto da crise na demanda por escritórios no longo prazo?

O que está acontecendo na China ajuda a entender o que poderá ocorrer com o resto do mundo no retorno da quarentena. Lá, o governo permitiu o acesso aos escritórios no final de março, dois meses após o início do lockdown. A volta foi lenta, com apenas 60% das pessoas retornando aos seus postos. Desde então, esse número foi aumentando e hoje está próximo a 90%.

As medidas tomadas pelas proprietárias de imóveis e pelas empresas locatárias por lá servem de referência para o que devemos fazer por aqui quando o fim da quarentena chegar.

Por parte das proprietárias de imóveis, uma das prioridades deve ser a realização de uma limpeza profunda de todas as áreas comuns dos prédios por empresas especializadas (como as que realizam a limpeza de hospitais). Esse tipo de limpeza leva de quatro a cinco dias. Outra ação recomendável é a implantação de um novo protocolo de entrada e saída no edifício, com ações como a tomada de temperatura de todos na entrada, o controle do fluxo de pessoas nos elevadores (redução para 50% do limite é recomendável) e a limpeza frequente de todos os pontos de maior fluxo do prédio, como as catracas de acesso. Naturalmente, disponibilizar máscaras, lenços e álcool em gel para os seguranças, recepcionistas e pessoal da limpeza é fundamental.

Por parte das empresas locatárias, algumas das medidas recomendadas são: a limpeza profunda de todo o escritório e banheiros antes do retorno; a adoção de protocolo de limpeza mais rígido; a disponibilização de material de proteção para todos os colaboradores; e o redesenho do layout do escritório para redução do adensamento, aumentando o distanciamento entre pessoas e os espaços destinados para as refeições dos colaboradores.

À medida que a crise de saúde se arrefeça, com o surgimento de medicamentos eficazes ou uma vacina, as pessoas retornarão à dinâmica anterior de trabalho e muitas das medidas listadas acima poderão ser suspensas.

No longo prazo, dois fatores serão essenciais para determinar a perspectiva de crescimento da demanda por escritórios: a participação do home office e o nível de adensamento dos escritórios.

O home office já existia antes da crise e está sendo amplamente adotado agora. Entretanto, quando perguntadas sobre suas impressões do trabalho em home office, as pessoas tipicamente respondem que apreciam a redução do tempo gasto em deslocamentos (ida e volta), mas sentem falta da interação no escritório e principalmente da agilidade na tomada de decisões, pequenas e grandes. Algumas empresas que experimentaram amplamente o home office na pré crise verificaram a redução da inovação e da eficiência no trabalho. O caso da Yahoo! é bem conhecido. A empresa retornou ao escritório após uma tentativa de operar remotamente. Todas as empresas de tecnologia investem pesadamente em suas sedes porque entendem imprescindível a interação humana no ambiente de trabalho.

Talvez o caso mais gritante nessa direção tenha sido o crescimento vertiginoso dos coworkings no mundo todo na pré crise. Na sua grande maioria, esses espaços eram ocupados por profissionais liberais ou pequenas empresas que não suportavam mais estarem isolados em suas casas ou em pequenos escritórios. Eles pagavam mais caro para poder estar em um ambiente corporativo, aumentando sua produtividade e oportunidades de negócios.

O outro fator que influencia a demanda por escritórios é o nível de adensamento. Com a pandemia, as pessoas ganharam maior consciência sobre a necessidade de distanciamento físico no trabalho e muitos dos layouts de altíssima densidade que existiam anteriormente (que chegavam a uma pessoa por cinco metros quadrados) não serão mais aceitáveis. Os escritórios operavam com um adensamento médio de uma pessoa por sete metros quadrados. O novo padrão deverá ficar ao redor de uma pessoa por 10 metros quadrados, o que já era adotado por muitas empresas. Esta mudança nos layouts representa um crescimento de 40% na demanda por espaço em edifícios corporativos.

No longo prazo, a redução do nível de adensamento vai superar o aumento da participação do home office, mantendo o crescimento da demanda por escritórios acima do crescimento do PIB, como tem sido o caso nos últimos 50 anos.

O período de quarentena imposto pelo novo coronavírus traz muitas oportunidades de reflexão sobre os mais diferentes aspectos da nossa vida. Uma delas é perceber, com clareza, como o ser humano é sociável. As pessoas gostam de interagir e nenhuma tecnologia substitui a eficiência e eficácia da interação frente a frente. A mudança de hábitos vai influenciar o nosso modelo de convivência nos próximos meses, mas, no longo prazo, os escritórios continuarão essenciais como a principal arena para a realização de negócios.

Felipe Góes é CEO da São Carlos.

Tags: Shopping centers e imóveis (<https://braziljournal.com/tag/Shopping%2ocenters%2oe%2oim%C3%B3veis>), SCAR3 (<https://braziljournal.com/tag/SCAR3>), Mercado de ideias (<https://braziljournal.com/tag/Mercado%2ode%2oideias>), Coronavirus (<https://braziljournal.com/tag/Coronavirus>)

Siga o Brazil Journal no Instagram (<https://www.instagram.com/braziljournal/>) e assine nossa newsletter aqui embaixo.

Brazil Journal

Newsletter

Receba o Brazil Journal no seu email

Certifique-se de que os emails não ficarão retidos no filtro. Cheque a aba 'Promoções' do Gmail ou converse com seu TI.

© 2016 Brazil Journal - Todos os direitos reservados.