



**Artigo nº 15**

**Pesquisa RBR: Home-Office (“HO”) e seus impactos nos escritórios**

O momento particular pelo qual passamos atualmente afeta a todos de maneiras distintas e de acordo com nossas particularidades. O distanciamento social causado pela COVID19, principalmente nas grandes capitais do país, tem afetado a forma como as pessoas se relacionam no trabalho, lazer, entre outros aspectos. Além desta mudança abrupta nas relações com o mundo exterior, dentro de nossas próprias casas há uma alteração importante da rotina familiar com, por exemplo, o fechamento de escolas e ausência de prestadores de serviço que habitualmente contribuíam para a rotina familiar.

Como o mercado imobiliário é diretamente impactado pela menor quantidade de pessoas trabalhando em escritórios, temos acompanhado muitos questionamentos que surgiram a respeito dos possíveis impactos sobre o mercado de lajes corporativas com a rotina de Home Office – “HO” e temos visto perguntas a respeito em diferentes fóruns de discussão: Blogs especializados, Jornais, Lives, Relatórios de Fundos de Investimento, etc.:

- ▶ Os escritórios vão acabar?
- ▶ As pessoas irão trabalhar 100% home Office?
- ▶ Os escritórios terão seu layout alterado?

Para estas e outras perguntas vemos muitos argumentos a favor e contrários. Ao final entendemos que a alteração na demanda pelos escritórios será uma soma de todos os impactos.

**Aspectos que geram diminuição da demanda**

- ▶ Home-Office: parte das pessoas não precisam ir diariamente às empresas
- ▶ Crise econômica: possível aumento de vacância

**Aspectos que geram aumento / continuidade de demanda**

- ▶ DNA / Cultura Empresarial: um dos grandes ativos de Corporações de sucesso se baseia nos valores da empresa, em seu DNA. Vemos a convivência e o trabalho conjunto como fatores que contribuem e aceleram esta geração de identidade e diferenciação nas empresas.

- ▶ Alteração de Layout dos escritórios: vemos um aumento no distanciamento das estações de trabalho que atualmente seguem um padrão de 1 pessoa para cada 7 metros quadrados para um layout com 1 pessoa para cada 10 metros quadrados. Nesta ótica em um escritório onde 140 pessoas trabalhavam, no novo layout caberiam apenas 100. Isoladamente este impacto levaria a uma demanda maior por escritórios (encolhimento virtual de 30% dos escritórios)

**Pontos a serem levados em consideração:**

- ▶ Necessidade de socialização dos indivíduos: o escritório além de um espaço profissional também é um ambiente onde as pessoas trocam experiências: saem para almoçar, fazem reuniões e debatem ideias de forma geral. Até mesmo o “cafezinho” é um momento de descompressão que contribui para a produtividade das pessoas e esta descompressão pode ser um desafio ao realizar trabalho Home Office.
- ▶ Há também o fator “dupla jornada” (trabalho e rotina familiar) que gera um desafio no longo prazo, mas com o término do distanciamento, normalização de escolas e funcionários nas residências vemos isto como algo adaptável
- ▶ Riscos jurídicos: Vemos a possibilidade de processos trabalhistas com colaboradores reivindicando que parte dos aluguéis e contas de consumo sejam reembolsados parcialmente pelas empresas além de horas extras
- ▶ Custos de transação: a devolução de escritórios pelas empresas envolve as multas contratuais e também na reforma para a entrega dos espaços nas mesmas condições que o receberam

No começo deste artigo falamos que o momento atual atinge as pessoas de formas diferentes e por este motivo resolvemos **elaborar uma pesquisa proprietária** para capturar como elas avaliam esta experiência. Realizamos uma série de perguntas específicas sobre o **Home Office** entre os dias 26/05/20 e 12/06/20 para um universo de 231 pessoas que dividiram seus sentimentos a respeito desta experiência “forçada” de Home-Office.

## Artigo nº 15

### Perguntas realizadas:

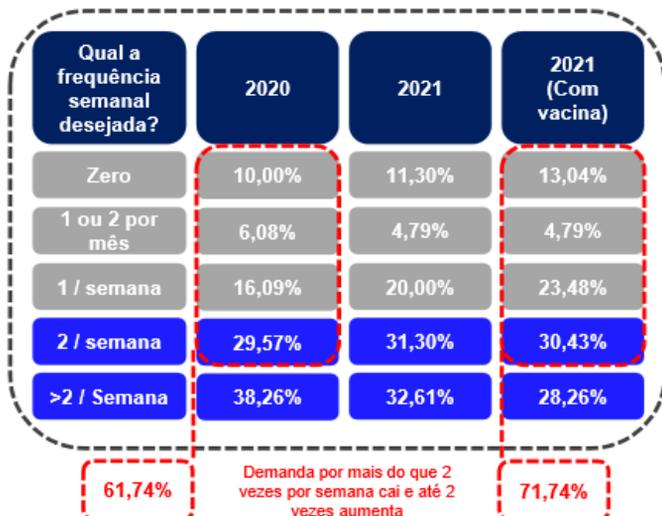
- ▶ Você é "gestor" de equipe?
- ▶ Atualmente você trabalha via HO?
- ▶ Você já praticava regularmente HO?
- ▶ Como você qualifica a experiência do HO?
- ▶ Como você classifica sua produtividade no HO x Escritório?
- ▶ Após 2 meses de HO você considera que sua produtividade tem:
- ▶ Quantos dias por semana você tem interesse em trabalhar em HO até o final de 2020?
- ▶ A partir de 2021, quantos dias/semana você tem interesse em HO?
- ▶ Se uma vacina for descoberta e amplamente disponibilizada como proteção, quantos dias/semana você gostaria de fazer HO?
- ▶ Qual o maior benefício do Home Office?

### Principais conclusões

(1) Home-Office aprovado por 66,96% das pessoas



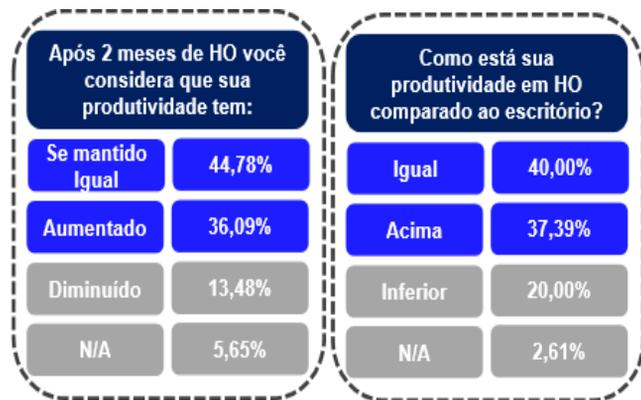
(2) Periodicidade: analisando o longo prazo e pensando num momento em que a vacina seja descoberta, vemos 70% das pessoas optando por no máximo 2 vezes por semana.



(3) Quais os benefícios do trabalho HO?



(4) Trabalho com produtividade!



Analisando de forma mais micro os dados da pesquisa vimos aspectos relevantes de acordo com o sexo, cargos de liderança e também na experiência anterior com trabalho Home Office.

### Sexo feminino x masculino

Avaliação da experiência e produtividade feminina é superior à masculina. Isso se reflete numa demanda superior de HO "mais de 2 vezes por semana". A demanda por "mais de 2 vezes por semana" das mulheres é quase o dobro da demanda dos homens nos cenários sem Vacina. Já no cenário com vacina a queda mais relevante é observada no sexo feminino (demonstrando que dão maior relevância ao risco contágio)



**Artigo nº 15**

**Cargos de Liderança**

Estar em cargo de liderança de forma geral levou a uma menor demanda por dias de Home-Office. Tanto a avaliação da experiência HO quanto a produtividade do trabalho apresentaram seus piores índices com gestores acima de 20 pessoas (mas ainda assim com aprovação). Estes Gestores ainda dão maior importância à flexibilidade e gestores abaixo de 20 pessoas dão maior importância ao trânsito ao avaliar a principal vantagem do Home Office. Vemos aqui um claro sinal de quão desafiador é manter os times “na mão” com o distanciamento das equipe. Este item está correlacionado com o próximo item.

**Experiência prévia em Home Office**

Profissionais com experiência anterior em HO avaliaram a experiência e produtividade melhor do que as que não tinham e demandam 50% mais de HO. Isto pode indicar possível período de adaptação ao trabalho remoto e suas particularidades.

**Conclusão**

A partir dos dados da pesquisa vemos um claro sinal de aprovação dos colaboradores para o trabalho remoto e temos assim “sinal verde” para empresários que entendam que este tipo de trabalho faça sentido para suas Corporações.

Aliado a isto, a forte crise econômica levará parte das empresas a uma busca por redução custos e o Home Office pode ser uma maneira eficiente para este enxugamento (permanente ou temporário).

Vemos também um indicativo forte de que as pessoas gostariam de ter em média um limite ao Home Office de 2 vezes por semana, demonstrando um esgotamento para este tipo de trabalho e conseqüentemente um limite para a redução por espaços em escritórios.

Na contramão deste movimento, o maior distanciamento das estações de trabalho e conseqüente “redução virtual” do tamanho dos escritórios tende a “equilibrar a balança” como exposto anteriormente.

Antes de iniciarmos as considerações finais, vale um olhar específico para o mercado corporativo de São Paulo em Imóveis AAA nas regiões *premium* como JK, Faria Lima, Paulista e Itaim. Vemos nesta regiões, vacâncias abaixo de 10% e uma ausência de Oferta relevante de escritórios nos próximos anos. Este fator (baixa oferta) diferencia de forma relevante o momento atual do período 2014-16 (neste período o excesso de Oferta foi um fator fundamental ao desequilíbrio).

Diante da circunstância atual, vemos que uma esperada redução marginal na demanda por escritórios não será suficiente para alterar a dinâmica de preços dado o equilíbrio de oferta x demanda vigente nestas regiões. Na realidade, em regiões como JK e Itaim, vivíamos um cenário de desequilíbrio com excesso de demanda e com preços sendo elevados de forma importante nos últimos 12 meses.

Os eventos de COVID19 e crise econômica tendem a trazer maior equilíbrio de preços nestas regiões, mas entendemos que continuaremos a observar um aumento no valor dos aluguéis nestas regiões mas em menor magnitude do que observamos nos últimos 12 meses.

Levando em consideração que até 2023 não teremos Oferta relevante em São Paulo de novos Prédios Corporativos AAA, continuamos a ver o setor como a melhor relação risco x retorno para investimentos nos preços atuais.

Concluimos que o impacto sobre a demanda de espaços corporativos é de neutra para levemente negativa num horizonte de 1 a 2 anos e estimamos um impacto máximo sobre a vacância nos imóveis AAA em São Paulo (regiões *premium*) de até 5% e de imóveis B/C por volta de 10% dada a menor resiliência dos locatários destes imóveis de forma geral (principalmente em regiões terciárias).

**Pesquisa**

Para acesso à pesquisa completa da RBR por favor entre em contato com [ri@rbrasset.com.br](mailto:ri@rbrasset.com.br)