

Asientos vacíos en los espacios premium es lo "normal" por este tiempo, y sobre todo, desde la llegada de la segunda ola de COVID-19 La liberación de metros cuadrados de oficinas premium por parte de las empresas no tiene freno, acción que generó el aumento de la vacancia al 17,79%, el peor registro desde la época de la crisis de 2001/2002 (cuando llegó al 25% en promedio)

El efecto pandemia y la crisis económica influyeron para que esta cifra impacte negativamente en los inmuebles corporativos que junto con los locales comerciales, son los más perjudicados por el COVID-19.

"La vacancia, además, en comparación con el trimestre anterior, aumentó 1,12%, el retroceso a Fase 1 por las condiciones epidemiológicas, contribuyeron en este registro", describió Alejandro Badino, de Colliers Argentina. Teniendo en cuenta este contexto, el mercado de oficinas vuelve a afrontar un panorama desafiante: "La oferta deberá responder a la coyuntura y las necesidades de los usuarios, con consignas tales como una eventual adaptación de los nuevos modelos de trabajo, la optimización de los espacios, entre algunas otras", amplió.

"La vacancia, además, en comparación con el trimestre anterior, aumentó 1,12%, el retroceso a Fase 1 por las condiciones epidemiológicas, contribuyeron en este registro" (Badino)

La segunda ola amplificó el abandono de m² por parte de empresas que dejaron los espacios que alquilaban y migraron al home office, o se mudaron a oficinas más pequeñas, por eso también creció la demanda de espacios clase B, de menor prestación.

Otras rotan su personal, pero desde el sector argumentan que también el aumento de la vacancia responde al momento del país. Facundo de Achával, director comercial de Toribio Achával, dijo a Infobae que "las empresas no están utilizando los metros que tenían rentado y dado que vendrá una nueva modalidad que combinará un mix entre lo presencial y home office, se están preparando para tomar metros de forma diferente y más baratos que los históricos".

Una de las modalidades que se barajan para 2022 es que la forma de trabajo terminará siendo 4/1. "Cuatro trabajarán en la oficina y 1 en la casa, pero eso llegará recién para la mitad del año próximo, estimamos. Por ahora, las oficinas seguirían vacías y al no haber expansión económica, las compañías no tomarán nuevos metros. Todos están ajustando sus costos y lo primero que ven son los metros ociosos", describió Achával.

Zonas más golpeadas

Según el informe de Colliers Argentina, el inventario de oficinas premium de la zona del AMBA no registró nuevos ingresos y continúa en 1.848.808 m². Por otra parte, se detectaron 328.951 m² que se encuentran disponibles principalmente entre la zona norte del Gran Buenos Aires (GBA), Puerto Madero, Microcentro y el norte de CABA.

Los submercados que reportaron mayores índices de vacancia fueron Macrocentro Sur con un 27%, el Norte del GBA, con el 22% en la, y Puerto Madero, 21%, mientras que Macrocentro Norte (4%) y Catalinas (9%) fueron los que registraron menor liberación de superficie (ver recuadro).

Badino, explicó que "si se considera la disponibilidad por categoría de inmuebles, se puede verificar que la mayor vacancia se presenta en los edificios A+, ya que esta categoría representa el 65% del inventario. En este punto, la tasa de vacancia para los inmuebles A+ fue del 18,89% y del 15,60% para los de clase A".

Qué pasa con los valores

Desde el inicio de la pandemia, en las oficinas de primera categoría se calcula que los valores locativos cayeron un 35%, un golpe similar a la crisis de 2001/2002, donde también habían descendido cerca del 40%, en promedio.

Achával precisó que los valores seguirán bajando hasta que vuelva la normalidad. "Creo que sólo se alquilarán los inmuebles que le den muy buenas condiciones con respecto al precio y a los ajustes posteriores. Las oficinas premium seguirán siendo así, pero con la baja de valores habrá empresas que antes ocupaban un edificio clase B que se pasaran a uno clase A y mejoraran su confort", dijo.

La absorción neta fue nuevamente negativa este trimestre, representando un -20.797 m². Sin embargo, en comparación con el mismo período del año anterior (-28.210 m²), se evidencia una desaceleración dentro de las profundas exigencias que atraviesa el mercado.

"Las empresas no están utilizando los metros que tenían rentado y vendrá una nueva modalidad que combinará un mix entre lo presencial y home office, se están preparando para tomar metros de otra forma" (Achával)

Los submercados más afectados en cuanto a la liberación de espacios son Puerto Madero y Norte GBA, con saldos de absorción en el rango de -18.270 y -12.370 m², respectivamente. "Estas cifras se deben principalmente a la desocupación de un reconocido edificio de Puerto Madero por un total de 19.500 m², y a ciertos movimientos similares sobre el corredor Panamericana. El resto del inventario se mantuvo relativamente estable, sin variaciones que superen los 1.000 m²", afirmó Badino.

El asking rent (precio pedido por el alquiler) de mercado de oficinas de alta categoría no presenta mayores modificaciones, continúa promediando los USD 24,66 por m² (gráfico).

Los precios de alquiler de los inmuebles analizados se mantuvieron estables sin mayores modificaciones, con una mínima baja de USD/m² 0,23 con respecto al primer trimestre de 2021. Al discriminar el análisis por submercados puede observarse que tampoco hubo grandes variaciones, con excepción de Catalinas que sí presentó un incremento en el orden de los USD 0,95 por m² respecto al trimestre anterior. Los inmuebles de categoría A+ registran un precio promedio de USD/m² 26,25, y los de clase A, USD/m² 21,08.

Entre las escasas operaciones, hace poco, en Toribio Achával, alquilaron a una empresa tecnológica, 1500 m², pero resignaron superficie clase A para bajar a un clase B, con mínima inversión de entrada y precio muy por debajo del mercado, en espacios listos para utilizar, otra de las tendencias del momento, las empresas buscan metros para entrar, y que no demanden grandes erogaciones de dinero para readecuar sus espacios laborales.

También exigen buena ventilación y en lo posible áreas que estén conectadas hacia el exterior.

En el primer semestre del año no se registraron nuevos ingresos de inmuebles, proyectándose una incorporación de más de 100.000 m² de nuevas oficinas a lo largo del 2021. Actualmente se registran 37 inmuebles de la categoría premium en etapa de proyecto o construcción, entre los cuales pueden identificarse edificios de superficies que van desde los 3.500 a 80.000 m².






A nivel global

En la región también se liberan m². En Chile, Colombia y Perú, por ejemplo, muchas oficinas ya se están reconvirtiendo para otros usos, que incluyen lo residencial. También estiman que cuando se retome la labor presencial, habrá que disponer un trabajador cada 20 m², y no cada 6 m², como era antes de la pandemia.

La última edición del estudio Global Business Pulse de Grant Thornton (una de las organizaciones a nivel mundial especializada en auditoría, impuestos y consultoría independiente) detalló que el 36,7% de las empresas del mercado medio están planificando medidas para abordar las cuestiones de recursos humanos y de gestión de cara a la recuperación del negocio

Argentina - Centro de Informes (Online) [Online]

Tier:N/D Circulación: 410 Audiencia 410

 P. --  0 cm²  8869 cc  N/D  Sin autor

Ref.: 308828883

Mariana Amores , gerente de RRHH de Grant Thornton Argentina, comentó a Infobae que “las áreas laborales han atravesado un profundo proceso de reconversión, ya sea en aquellas empresas de rubros esenciales como en otras que pudieron sostener su actividad a través del teletrabajo. Contención, empatía, acompañamiento y comunicación son las palabras que cobraron protagonismo desde marzo 2020. En un principio apareció el miedo por el desconocimiento, la incertidumbre, derivada de la enfermedad propiamente dicha pero muchas veces con repercusiones en la situación laboral y económica de las familias, y un sentimiento colectivo de solidaridad y apoyo mutuo”.

Actualmente, una gran proporción de empleados trabajan totalmente a distancia. Para muchas empresas, esta situación ha hecho que el bienestar mental y anímico de los empleados –más fácil de controlar y percibir cara a cara– se haya convertido en una preocupación cada vez mayor.

“Los meses fueron pasando y estas situaciones requirieron de la puesta en práctica de nuevas formas de trabajar. En el medio, perdimos la socialización, un aspecto clave en los seres humanos. Las sensaciones de cansancio, estrés, tristeza, angustia y soledad comenzaron a aparecer con más frecuencia, como síntomas derivados de la pandemia, y aquí las empresas empezaron a prestar atención y monitorear de alguna manera la salud psíquica de sus empleados”, agregó Amores.

SEGUIR LEYENDO: