

Cambios ocurridos tras la pandemia

Trabajo híbrido y remoto aumenta la demanda de oficinas en zonas periféricas

De acuerdo a algunos estudios, el regreso a las oficinas alcanza solo el 60% de lo que había antes de la pandemia, mientras que en zonas periféricas aumenta la presencialidad por la cercanía con los hogares de los trabajadores.

Luego de la pandemia, la tendencia al trabajo híbrido y remoto despertó el interés e impulsó la demanda de espacios de oficina fuera de los centros neurálgicos, propiciando el surgimiento de oficinas flexibles o co-working en comunas periféricas o incluso ciudades regionales. Esto se ha mantenido hasta ahora y puede tener un efecto directo en la demanda de oficinas que están ubicadas en las zonas periféricas, y también en una mayor vacancia de estos inmuebles en los centros urbanos, en especial, de las capitales regionales.

Desde el 2010 los espacios de oficinas en las capitales regionales se han ido reduciendo pasando de

32 metros cuadrados por trabajador a 25 metros cuadrados, lo cual se acentuó con la llegada del teletrabajo producto de la pandemia.

Fernando Solari, gerente de Operaciones del Grupo Empresas Solari, sostuvo que "según algunos estudios realizados en Estados Unidos, el regreso a las oficinas alcanza aproximadamente el 60% de lo que había pre pandemia, es decir, la ocupación no se ha recuperado del todo y probablemente eso no va a ocurrir, ya que hay una clara tendencia por parte de los trabajadores a tener algunos días de teletrabajo".

De acuerdo a esos análisis, el día de mayor uso de las oficinas es el martes, mientras que el día de mayor vacancia es el viernes.

"Cinco años después de la pandemia estamos viendo una tendencia que probablemente se va a mantener en el tiempo. Las oficinas clase A ubicadas en los centros urbanos presentaron una vacancia importante y que no se ha recuperado o ha implicado bajar tarifas para retomar la utilización", subraya Solari.

Dentro de ese contexto, las empresas han advertido que pueden lograr ahorros importantes al desarrollar sus labores diarias fuera de las oficinas o teniendo espacios más pequeños, lo cual ha hecho que varias compañías opten por el teletrabajo. Sin embargo, hay algunas excepciones como los centros de salud, los laboratorios y las consultas médicas que no se detuvieron durante la pandemia.

Esto también implica desafíos en cuanto a la conectividad y los servicios de las oficinas en sec-



tores más alejados de los centros urbanos pasa por la cercanía que debe haber entre los lugares de trabajo y los servicios esenciales, como notarías, conservador de bienes raíces, reparticiones municipales, etc.

"Se requiere una accesibilidad que sea expedita de manera de llegar a estos servicios sin tener que consumir mucho tiempo para acceder a ellos, por lo que lo ideal es fomentar que estos servicios lleguen a estas comunidades más alejadas. Esto ayudaría mucho a la consolidación de oficinas en un entorno periférico", puntualiza el ejecutivo.

Se estima que esta tendencia de trabajo híbrido fuera de centros urbanos va a continuar y se va a consolidar. "Muchos trabajadores están pidiendo tener al menos dos días de teletrabajo, lo cual creemos que es una tendencia que va a continuar. Si esto se complementa con la disminución de los espacios, hoy se requieren proyectos mejor pensados", concluyó Fernando Solari.

Desde el 2010 los espacios de oficinas en las capitales regionales se han ido reduciendo pasando de 32 metros cuadrados por trabajador a 25 metros cuadrados, lo cual se acentuó con la llegada del teletrabajo producto de la pandemia. Se estima que esta tendencia de trabajo híbrido fuera de centros urbanos va a continuar y se va a consolidar.