

Circular 1538-2020

Transcribimos un artículo escrito por [Gerardo](#) Hernández, publicado el 04 de diciembre 2020 en el diario “El Economista” sobre el mercado de oficinas después de la pandemia.

Pandemia pone en alto riesgo de contagio al mercado de oficinas en México

Una combinación entre confinamiento, home office y decisiones de reducir los espacios de trabajo pondrían en jaque al sector inmobiliario especializado en la renta de oficinas en las principales ciudades del país.

El **mercado de oficinas en México** vive un escenario complejo, a pesar de que el confinamiento no ha tenido un impacto a corto plazo, debido a que las rentas están protegidas con contratos firmados por varios años, en el mediano plazo el sector inmobiliario especializado en la renta de espacios de trabajo podría comenzar a contraerse.

“Dado que los contratos de renta en **espacios de oficinas corporativas** normalmente son a largo plazo, la mayor parte de los efectos los estaremos viendo en mediano y largo plazo, una vez que la pandemia pase y ‘empezarán a asentarse las aguas’ y veremos efectos de la pandemia, específicamente en el sector de oficinas corporativas derivado, sobre todo, del tema del *home office*”, dice en entrevista Alberto Vázquez, socio de Auditoría de KPMG México.

El último reporte de la plataforma Solili indica que tan sólo en la Ciudad de México el inventario de oficinas creció en casi 5.5 puntos porcentuales en un año, a pesar del retraso de obras

durante la emergencia sanitaria y [la suspensión de actividades no esenciales](#) . Sin embargo, este crecimiento está ligeramente por debajo de la expectativa de alrededor de 7 puntos porcentuales que se tenía para el sector. La construcción de espacios para oficinas fue 20% menor en el tercer trimestre de 2020 que en el de 2019.

En cuanto a “vacancia” el tercer trimestre de este año dejó un crecimiento de 20% en este renglón comparado con el periodo anterior, eso significa que la Ciudad de México tiene más de 2 millones de metros cuadrados de oficinas disponibles para renta, esto es casi **42% más que lo registrado hace un año**

, expone Pablo López, director de Investigación de Mercados de Solili.

Tendencia agudizada por la pandemia

Los signos negativos no son nuevos, comenta Alberto Vázquez, pues desde el 2019 **el mercado de oficinas**

presentaba problemas. Este sector venía desacelerado, con un cierre de 13.7% en la tasa de desocupación y una absorción (inventario que se renta) de 147,000 metros cuadrados, una cuarta parte de lo reportado en años anteriores, detalla el especialista en sector inmobiliario de KPMG.

“La oferta vacante generó presión en los precios, los cuales tuvieron una disminución anual de casi 6 por ciento. En términos absolutos es una reducción de 1.3 dólares por metros cuadrados. En demanda absoluta hay una **contracción de casi el 70%** en el tercer trimestre de 2020 si lo comparamos con el mismo periodo de 2019”, dice Pablo López.

De acuerdo con Solili, la absorción neta, entendida como la suma de los arrendamientos, la desocupación y el inventario, registró 182,000 metros cuadrados menos en el tercer trimestre del 2020. “Esto es una cifra histórica para la Ciudad de México, una **desocupación de casi 200,000 metros cuadrados**”.

Esta desocupación, explica el director de Investigación de Mercados de Solili, es empujada por instituciones de gobierno y espacios de *coworking*, son pocas las empresas privadas que han influido en los números negativos.

Desde la perspectiva de Carlos Gradwohl, socio de People and Organization de PwC, tener oficinas vacías no sólo representa un problema para el sector inmobiliario, sino para otros negocios. “Esto es una ola expansiva, porque [al no haber empleados en las oficinas](#), los lugares que hay alrededor como cafés, restaurantes, papelerías, entre otros, empiezan también a tener que evaluar la necesidad de estar ahí”.

En el primer semestre del 2020, la demanda de oficinas fue la más baja de los últimos 20 años, de acuerdo con cifras de KPMG. En el segundo trimestre comenzaron a observarse los efectos del confinamiento y el uso acelerado del *home office*. La encuesta CIO Survey 2020 de Harvey Nash y KPMG revela que, a partir de la pandemia, se realizaron las inversiones más altas en tecnología de la historia.

Un rayo de esperanza

Carlos Zegarra, socio líder de Management Consulting de PwC, considera que es difícil estimar en qué proporción se reducirán los espacios de oficinas derivado de los [modelos flexibles que adoptarán algunas empresas](#)

. Sin embargo, el retorno de los trabajadores podría ser un rayo de esperanza por el mayor uso de estos espacios de trabajo.

“Podría haber un mayor requerimiento de espacios físicos por la necesidad de brindar seguridad a los colaboradores para mantener una distancia social adecuada. Lo que sí vemos a mediano plazo es que, esos espacios físicos se van reconfigurar”, comenta.

El especialista de PwC percibe que esta **reconfiguración de las oficinas**, donde el trabajador pueda elegir en qué espacio quiere laborar durante su jornada, podría ser una tendencia que favorecería a los espacios de *coworking*

Para Alberto Vázquez, el impacto de la pandemia en el mercado de oficinas no ha sido tan fuerte porque las condiciones contractuales están establecidas a largo plazo. Ésa es la razón

por la cual no se ha visto un abandono en potencia, la pregunta que está en el aire es ¿qué pasará cuando venzan esos contratos?

Si bien no se han cancelado contratos de oficinas, hay una desaceleración en la demanda. En un contexto con [empresas migrando a modelos de trabajo híbridos](#), eso podría llevar a muchos a reducir sus espacios de oficinas y a ajustar sus inversiones en este renglón para reorientar recursos a la implementación de tecnología, opina el socio de Auditoría de KPMG.

En ese sentido coincide Pablo López, los contratos a largo plazo han bloqueado la posibilidad de ver una desocupación más alta, lo que se espera es un incremento en los **subarrendamientos**.

Martin Haik, CEO de la plataforma Around, también considera que el subarrendamiento será una tendencia más fuerte en este mercado, derivado de una “capacidad ociosa” en las oficinas, lo que a su vez es impulsado por una mayor implementación de **modelos híbridos de trabajo**. “Se aceleró esta tendencia hacia compartir espacios y aumenta el mercado exponencialmente”, afirma.

Sin embargo, considera que los contratos rígidos fueron la antesala de la crisis en la industria y son condiciones que sólo favorecen a los propietarios de los inmuebles, pero no a las empresas que rentan los espacios.

Una luz al final del túnel, comenta Pablo López, es que algunas empresas buscarán tener oficinas más cercanas para que sus trabajadores no se trasladen hasta el corporativo central, esto sería absorbido en buena medida por los *coworking*.

Desde otra óptica en cuanto a los *coworking*, Alberto Vázquez descarta que estos espacios de trabajo puedan ganar terreno frente al [aumento de trabajadores independientes](#), puesto que su oferta llega a ser similar a la de cafeterías. En un contexto de pérdida de ingresos y mayor adaptación a trabajar desde casa, es complicado que se priorice la inversión en un *coworking*, cuando se puede hacer lo mismo en un café.

Ambos especialistas coinciden en que el **mercado de oficinas** ha mostrado flexibilidad en cuanto a pagos y cláusulas contractuales, las cuales deben mantenerse para mitigar los efectos que pueda tener el sector.

“Unámonos en un Gran Acuerdo Por México”