



El espacio de la oficina y su importancia en el desarrollo de la empresa y del profesional no perderán valor. ISTOCK

TELETRABAJO SÍ, PERO OFICINA TAMBIÉN



Ricardo Martí-Fluxá

Presidente de la Asociación Española de Consultoras Inmobiliarias (ACI)

El sector inmobiliario se ha visto especialmente afectado por esta crisis de carácter excepcional que ha provocado el Covid-19 y las oficinas no han quedado al margen. El dinamismo que venía registrando este segmento en España antes de la pandemia se ha visto afectado de forma repentina, tal y como ha sucedido a nivel global. Tras el periodo de confinamiento domiciliario continúa el clima de incertidumbre, por lo que su demanda se mantiene contenida a la espera de la evolución del contexto sanitario y económico. Sin embargo, la situación es propicia para que el parque existente se adapte a las necesidades cambiantes del mercado y se renueve y reformule de cara al periodo post-pandemia.

Una de las aportaciones que el coronavirus ha traído ha sido la difusión del teletrabajo. Su implantación no estaba desarrollada en todas las empresas, especialmente en las de menor tamaño, y su desarrollo ha alcanzado cotas muy altas en muy poco tiempo. La flexibilidad, que ya era una necesidad en los entornos laborales, ha alcanzado una nueva dimensión y se está incorporando en las jornadas laborales y los espacios de trabajo para equilibrar la vida laboral y personal.

Sin embargo, el futuro no parece poner en duda la idoneidad de las oficinas, sino su formato. Las oficinas serán diferentes –más amplias, más eficientes y más modulares– y las jornadas se adaptarán al binomio presencial-teletrabajo, pero el espacio de la oficina y su importancia en el desarrollo de la empresa y del profesional no perderán valor. Así lo estamos viendo ya. Compañías de distintos sectores están poniendo en marcha planes de regreso a sus sedes corporativas. Incluso las grandes tecnológicas, cuya dinámica de trabajo se podría adaptar fácilmente al modelo remoto, abogan por el regreso de sus empleados a las oficinas. Cabe preguntarse qué las lleva a tomar esta decisión, después de haber

comprobado que el teletrabajo, entendido como el desarrollo de las labores asignadas a un empleado para desarrollar desde casa, funciona.

La razón, tanto de las tecnológicas como de bufetes de abogados, consultoría o entidades financieras, tiene mucho que ver con el factor intangible que se genera en los espacios de trabajo. La interacción humana es un valor añadido al desarrollo laboral. Trabajar siempre desde casa en una compañía con una estructura corporativa más o menos grande (no ocurre igual para profesionales *freelance*, por ejemplo), también tiene desventajas. Varios expertos en recursos humanos ya se han manifestado a favor de esta dualidad y abogan por la vuelta a la oficina por todos los beneficios que aporta. Motivación, retención del talento, mejoras en el trabajo en equipos o el fortalecimiento del sentimiento de pertenencia son algunos de los aspectos que favorece el trabajo realizado físicamente en una oficina. Porque no es lo mismo incorporarse a un puesto de trabajo de forma presencial que de forma remota. El empleo al cien por cien en remoto se prevé, por tanto, excepcional.

Otro de los factores que habitualmente se argumentan para apostar por el teletrabajo tiene que ver con los tiempos necesarios para desplazarse hasta el puesto de trabajo, el conocido *commuting*. En este sentido, informes recientes señalan que la mayoría de los trabajadores se sienten cómodos con la idea de moverse hasta sus oficinas si el tiempo para ello no es elevado, y volverían a trabajar los cinco días de la semana en la oficina si estuviera a menos de 15 minutos. Como contraste, las principales peticiones tienen que ver con contar en el domicilio con una estancia diferenciada para trabajar o disponer del equipamiento necesario para desempeñar las tareas.

Además de las oficinas tradicionales, existe la alternativa, cada vez más consolidada y con más demanda, del *coworking*,

El nuevo paradigma social y laboral apuesta por espacios versátiles, abiertos y sostenibles

espacios polivalentes muy utilizados principalmente por profesionales de pequeñas y medianas empresas, que comparten áreas comunes de trabajo para economizar gastos y también fomentar sinergias en sus negocios. Se trata de una solución interesante como primer paso para emprendedores, que permite adaptar las necesidades de espacio y de costes al negocio que generan.

La coyuntura económica ha llevado a algunas empresas a aplazar sus planes de cambio de oficina, reducir el tamaño de sus sedes e incluso iniciar su venta. Cada compañía tiene, por supuesto, sus particularidades, pero no estamos en ningún caso ante el fin de la era de las oficinas y el inicio del teletrabajo permanente. Afrontamos un nuevo paradigma social y laboral que apuesta por espacios versátiles, abiertos y sostenibles, lugares que fomenten el intercambio creativo y el sentimiento de pertenencia.

En este punto es importante tener en cuenta una estrategia que llevamos años desarrollando y que ahora cobra más interés por las consecuencias económicas que la pandemia ha acarreado al sector inmobiliario. Me refiero a la diversificación y complementariedad de los entornos urbanos, a la necesidad de planificar una ordenación urbanística acorde a la sociedad del siglo XXI y en la que hay que fijarse a la hora de estructurar el nuevo concepto de oficina. Estos espacios de trabajo no solo deben construirse de acuerdo con los más altos estándares de sostenibilidad en cuanto a materiales o eficiencia energética, modernizados y cada vez más digitalizados. También deben ser complementarios para ayudar a configurar ciudades dinámicas y flexibles y que generarán valor especialmente a medio plazo, una vez superadas las dificultades económicas.

La reactivación de la actividad en el segmento de oficinas viene de la mano de la recuperación económica, que a su vez está directamente relacionada con el avance de la vacunación. De esta forma, es de esperar que a finales de año el contexto mejore de forma sustancial en relación a 2020, un año marcado por la crisis sanitaria y la irrupción del teletrabajo, por lo que estos meses son fundamentales para plantear opciones de futuro en materia de espacios de trabajo con el asesoramiento necesario y la vista puesta en un modelo dual y flexible.