

Enero de 2021

# Vacuna y... ¿el Gran Retorno a la Oficina?



“The age of pandemics” fue el título de un profético artículo del WSJ del 2 de mayo de 2009, el cual se hacía eco de la desesperación de la comunidad epidemiológica avisando en vano sobre la que se nos venía encima... Doce años más tarde y aún en el medio de una pandemia, los médicos siguen diciendo, que, si bien las vacunas están, el caldo de cultivo general no se ha erradicado y que cuando suceda otra situación similar (ojo que dicen “cuando”, no dicen “si”) sería necesaria una vacuna diferente, aún por descubrir...

Hay que tener muy presente que en los últimos 17 años han ocurrido 6 episodios (incluyendo el actual) con potencial pandémico (SARS-CoV-2, SARS-CoV-1, MERS, Gripe Aviar, Zika y Ébola) por lo que la probabilidad de que este tipo de contingencias vuelvan a ocurrir, no sólo no es pequeña, sino que entra dentro de lo posible y por lo tanto debe estar contemplada en las ecuaciones de gestión tanto de propietarios como ocupantes.

Por tanto la premisa de partida recomendable es que, a pesar de que, las vacunas son una realidad y que en breve estas permearán a una parte importante de la población, **nadie está en posición de firmar que dentro de dos años no ocurrirá una mutación del virus actual fuera del perímetro de la vacuna o un tipo de pandemia diferente.**

En los últimos 17  
años han ocurrido  
6 episodios con  
potencial pandémico

## Proyectar confianza

Teniendo en cuenta lo anterior y siendo conscientes de que el interruptor económico del mundo se puso en "off" durante los últimos meses estrictamente por razones de salud, está claro, al menos bajo nuestro punto de vista, que **la sostenibilidad del mercado de oficinas en un futuro en el que las situaciones de pandemia no son una probabilidad remota, vendrá muy determinada por las garantías y confianza que en materia de salud y seguridad puedan proyectar los inmuebles de oficinas.**

En este sentido **es clave, conseguir y mantener la confianza de inquilinos y sus trabajadores en que los edificios que ocupan son una barrera efectiva** contra este tipo de situaciones, sitios en los que se dificulta el contagio. Esta confianza será, a nuestro juicio, uno de los elementos esenciales para volver al mayor nivel de normalidad pre pandémica posible.

### ¡ Es la salud, estúpido!

Si algo ha dejado claro lo que está pasando en estos meses, es que no se puede escatimar con la salud. Hemos presenciado como políticos y figuras públicas que han frivolidado o no le han dado la importancia adecuada han visto seriamente dañadas sus reputaciones. Lo mismo aplica para las grandes empresas. El daño reputacional de no estar a la altura de las circunstancias es enorme.

Todos los grandes arquitectos internacionales, consultores globales, expertos en RRHH llevan meses devanándose sobre cómo será el trabajo en el medio y largo plazo. Los hay que piensan que una vez interiorizada la vacuna todo volverá a una normalidad razonable, otros creen que, a pesar de la vacuna, el COVID-19 con llevará una serie de cambios importantes y por último están los más disruptivos y los que opinan que nada volverá a ser igual.

**Lo único en lo que todos se ponen de acuerdo es que los edificios de oficinas deben ser más saludables, especialmente en todo lo referido a los aspectos de calidad de aire interior.**

## El Gran Retorno a las Oficinas. Aerosolización y calidad de aire interior.

**Los meses que tenemos por delante son clave, ya que coincide todo... vacunación, el Gran Retorno a las Oficinas, la continua percusión de los medios de comunicación** (casi siempre dispuestos a resaltar la excepción negativa, ya sea los mínimos efectos secundarios de las vacunas o las nuevas variantes del COVID-19). Los trabajadores están justificadamente preocupados... y hay que ponerse en sus zapatos, ya que a nadie se le puede culpar de estar inquieto por su propia salud cuando entren de nuevo a ese edificio, que, hasta hace unos meses, muchos llamábamos nuestra segunda casa.

Continúa en pág. siguiente >



**La sostenibilidad del mercado de oficinas vendrá muy determinada por las garantías en materia de salud y seguridad**

**El daño reputacional de no estar a la altura de las circunstancias es enorme**

**En este escenario, la aerosolización del COVID- 19 ha generado, sin duda alguna, el mayor reto.** En los últimos meses se ha confirmado como un muy importante vector de transmisión. Esto hace esencial que se eleve el nivel de preparación de los edificios de oficinas (ventilación, filtros, purificación, monitorización de aire) no es sólo un tema de “dedensificar” los espacios, como muy bien han demostrado los investigadores de la Universidad de Hong Kong (bajar la densidad un 50% no sirve de nada si no mejoramos la calidad de aire interior).

**Todo lo anterior, convertirá los aspectos relacionados con la calidad del aire interior en algo esencial que los inquilinos y propietarios deberán tener muy en cuenta** a la hora de considerar un edificio, renovar un alquiler... o proyectar confianza a los trabajadores. Está claro que va a costar dinero, pero mucho menos que lo que supondría perder un ocupante, que la gente se apalanque en el teletrabajo de manera mayoritaria o tener un daño reputacional...que puede ser irreparable.

Es evidente que en los próximos meses tanto ocupantes como propietarios serán más imaginativos en cómo calculan los ROIs derivados de la inversión en mejorar la salud de sus oficinas, ya que no se trata de únicamente reducirlo a un excel. Desde el punto de vista de los propietarios se genera una clara oportunidad para trascender a sólo proporcionar un contenedor de metros cuadrados, a ayudar a sus clientes a ser más productivos y en el camino ofrecer más servicios ¿salud entre ellos? pudiendo cobrar por estos. En relación con los ocupantes, ya antes del COVID-19, el nivel de compromiso de los trabajadores estaba en su momento más bajo, por tanto tienen una ocasión única para darle la “vuelta a la tortilla”. Por eso, como ya dijimos no es el momento de escatimar con la salud.

Las oficinas han sido, hasta hace unos meses, el sitio en el que por defecto se ha trabajado mayoritariamente y donde ha tenido lugar el mayor intercambio de ideas y conocimiento. Este proceso, tamizado por el paso de unas cuantas décadas, ha desembocado en una colosal industria de millones de puestos de trabajo y un enorme movimiento de dinero.

**En estos meses ha surgido una contingencia, a la que si no se le aplica la solución con la adecuada altura de miras, tiene el potencial de alterar dicho modelo de negocio como ninguna otra cosa que haya aparecido en los últimos 60 años.**



## La aerosolización hace esencial que se eleve el nivel de preparación de los edificios