

EL MERCADO DE OFICINAS CORPORATIVAS EN MÉXICO



LOS ESPACIOS DE OFICINA CONTEMPORÁNEA EN MÉXICO CUENTAN CON INTERESANTES Y DISTANTES ORÍGENES, UNA FASCINANTE HISTORIA QUE PERMITE CONOCER LA SITUACIÓN ACTUAL DEL MERCADO Y ABRE LA IMAGINACIÓN A UN PROMETEDOR FUTURO.

ASÍ COMENZÓ TODO

Breve historia de las oficinas corporativas en México, el origen de la oficina moderna

Con la estabilidad económica que sucedió al movimiento revolucionario y las dos guerras mundiales, México disfrutó de un crecimiento sin precedentes que se vio reflejado en el desarrollo de la Ciudad de México y su incorporación en el panorama mundial. La arquitectura de los años 50 marcó la creación de grandes edificios especializados para oficinas. Arquitectos como Mario Pani y Augusto H. Álvarez crearon los primeros rascacielos de la ciudad ofreciendo a empresas líderes y secretarías de estado un lugar estudiado ex profeso para sus áreas administrativas.

El crecimiento estable y continuo hasta mediados de los años 70 vio nacer los primeros corredores con inmuebles dedicados exclusivamente a oficinas, así el Paseo de la Reforma y la avenida de los Insurgentes se convirtieron en las arterias de los negocios y las finanzas del país dejando los obsoletos edificios del centro histórico. Nacían los conceptos de corporativo y planta abierta, México imitaba a las grandes metrópolis.

Los años 70 vieron pasar dramáticas crisis financieras y de divisas, el boom petrolero y las grandes hiperinflaciones, las inolvidables devaluaciones. Aún con la economía de cabeza nuevos hitos fueron introducidos al mundo de las oficinas productivas. Edificios como el Centro Bancomer en Coyoacán nacen con nuevos diseños de espacios y sistemas de distribución en mente creando una revolución en los espacios construidos. Nuevos corredores, como el de Las Lomas y Bosques de las Lomas ven brotar vanguardistas y espectaculares edificios. El concepto de oficina abierta y el dominio de los sistemas de mamparas reinan. Fuera de la ciudad de México ciudades como Monterrey y Guadalajara ven crecer edificios sede de prestigiosos grupos industriales y financieros que a su vez construyen modernas sedes corporativas. Con la firma de los acuerdos arancelarios con el GATT a finales de los años 80 y más tarde con el establecimiento del TLC de Norte América, México

se incorpora a la globalidad de lleno. Sin duda es este cambio el que marca fuertemente la actual tendencia en los espacios para oficina. Con la llegada de empresas de clase mundial las exigencias para la creación de sus espacios productivos crece, como respuesta se erigen las primeras torres de oficinas “inteligentes” consideradas como A+. Las empresas de corretaje inmobiliario cambian incorporando una visión financiera y no patrimonial al manejo de los espacios productivos y el perfil de la ciudad se transforma.

Con este cambio llegan al país firmas internacionales que, con el paso del tiempo, definirían las condiciones actuales para la oficina moderna. De la mano corredores, empresas de diseño, constructoras y proveedores de equipamiento van dando cara a la nueva realidad.

Con la llegada del nuevo milenio queda claro que la construcción de la oficina moderna es una labor de equipo, altamente especializada y con estándares de clase mundial. Un grupo de empresas, nacionales y extranjeras, entienden este fenómeno de mercado y comienzan a entregar soluciones confiables a precios justos en tiempos confiables y récord. La oficina de clase mundial con estándares internacionales de calidad y desempeño es posible en México, se crea así un nicho de mercado altamente competitivo que satisface los retos y necesidades de las empresas modernas establecidas en México.

Estos jugadores, que con probados éxitos por casi dos décadas, han definido la nueva oficina en México hoy se agrupan en la Asociación Mexicana de Interiores Corporativos (AMIC). El objetivo de estas visionarias empresas es institucionalizar y apoyar las buenas prácticas y los estándares de calidad necesarios para concebir, diseñar y crear los espacios que las empresas de clase mundial necesitan para asegurar así su éxito continuo.

¿QUÉ HACE A UNA OFICINA MODERNA Y PREPARADA PARA EL FUTURO?

¿Cuáles son los factores involucrados y que elementos hay que considerar?

En un espacio de trabajo moderno se ven involucradas muchas variables, cuando una empresa decide invertir en crear una oficina nueva debe asegurarse que se acerca a los especialistas correctos. Se debe de crear un grupo que sepa dar solución a las variables involucradas y que lo haga en tiempo y forma. Dos grandes recursos están en juego, los calendarios y el presupuesto deben de ser respetados, es clave que los objetivos a alcanzar estén claramente planteados antes de comenzar.

Una alta calidad en los espacios de trabajo es hoy en día un requisito indispensable. Un equipo correcto de trabajo debe de garantizar niveles de calidad específicos de manera constante y fiable. Los sistemas de trabajo, diseño, organización y supervisión para la ejecución de una nueva oficina son actualmente procesos claves, existen empresas calificadas hoy en día en México para ejecutar de manera confiable y medible trabajos con estándares mundiales.

UN ESPACIO DE TRABAJO MODERNO DEBE DE CONSIDERAR LOS SIGUIENTES FACTORES:

Mayor productividad, el cambio a un espacio nuevo de trabajo debe de permitir que ésta se incremente y que sus beneficios sean medibles.

Más confort y mejor clima laboral, los directivos involucrados con el manejo del Capital Humano deben de tener clara la visión asegurándose de los incrementos en estos dos rubros.

Flexibilidad a los cambios tecnológicos y capacidad a los cambios organizacionales. En un mundo de constantes y vertiginosos cambios la oficina moderna debe de tener la capacidad de adaptarse rápidamente.

Imagen, comunicación de principios y calidad estética. La oficina moderna debe de ser un aliado en el fortalecimiento de los principios éticos y de negocios de toda organización involucrando a todos los colaboradores de la empresa y facilitando la comunicación de los mensajes positivos.

Eficiencia energética y sustentabilidad en el uso de los recursos. Toda oficina para el futuro debe de pensar en su huella ecológica, un buen diseño debe de combatir el mal uso de los recursos y el desperdicio energético. De igual manera debe

de contar con sistemas de control para el correcto monitoreo del uso de los recursos y funcionamiento de las instalaciones.

Seguridad y control del ambiente. Un espacio de trabajo moderno debe de ser ante todo seguro y contar con los sistemas para monitorear, prevenir y controlar eventualidades y posibles desastres. Temas como control de incendios, alarmas de intrusión, control de accesos, monitoreo de sistemas y prevención de desastres son claves.

CUÁL ES EL PANORAMA DEL MERCADO HOY EN DÍA ¿Qué define al mercado?

Con la mira puesta en el futuro y seguros de que nos enfrentamos a nuevos retos estamos identificando los factores y reglas que definen el horizonte para los espacios de trabajo del mañana, el mundo globalizado exige modelos de desempeño competitivos y medibles.

En entrevista el Ing. Jorge Abdel Musik, presidente de la Asociación Mexicana de Interiores Corporativo (AMIC), identifica los motivadores que están marcando los parámetros de lo que está por venir en los próximos años.

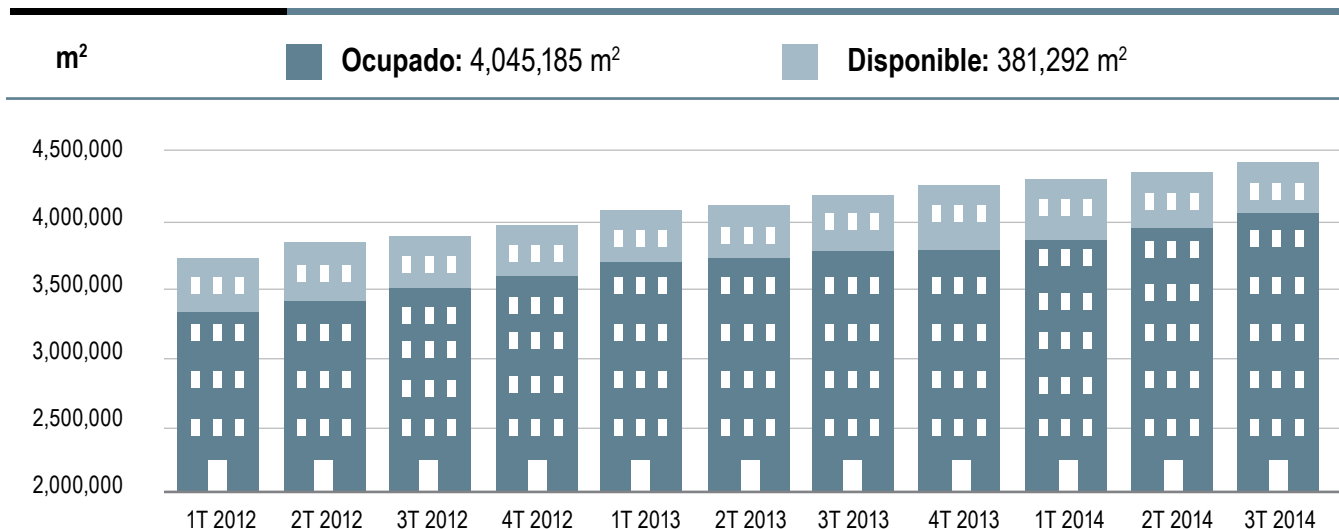
“Los grandes cambios vividos a partir de la internacionalización del mercado y de la llegada de altos estándares nos ponen frente al reto de institucionalizar el proceso. Es necesario sistematizar y transparentar éticamente lo aprendido en beneficio de un mercado sano y dinámico”

La mayoría de las empresas que necesitan un espacio de trabajo con estándares mundiales hoy en día tienen acceso a equipos de trabajo en el mercado nacional capaces de entregar proyectos de alta calidad en tiempos y presupuestos razonables para el mercado local que sin duda son equiparables a los estándares de clase mundial.

“En México existe ya un mercado definido y que comienza a institucionalizarse de manera activa e intensa. Los clientes pueden encontrar empresas de primer nivel que juntas pueden asesorarlo y conducirlo a través de todo el proceso” comenta Abdel Musik.

La cadena que da respuesta a las soluciones de hoy en día es compleja y requiere de un grupo profesional de integrantes. Los administradores o gerentes de proyecto, las firmas de diseño arquitectónico, las constructoras y los proveedores de mobiliario corporativo deben de saber orquestar de manera armónica.

Inventario histórico de oficinas, Clase A/A+



La AMIC asocia a los principales jugadores en el mercado. Desde la gerencia de proyecto, el diseño arquitectónico, la ejecución y supervisión de construcción y el suministros de soluciones para el equipamiento y amueblado indispensables para la implementación de espacios corporativos en México y está trabajando ya con la mira puesta en el 2015 y el 2016.

“Afortunadamente en los últimos años hemos visto crecer con gran interés en maneras de trabajar de forma ética y transparente a favor del cliente, el mercado A y A+ mantiene una dinámica muy sana de crecimiento gracias a estos esfuerzos, nosotros en la AMIC estamos interesados en liderar este proceso” continúa su presidente “buscamos crear negocios transparentes con un futuro sano”.

Este proceso ha permitido transparentar y estimar el tamaño del mercado, sus tendencias y los estándares de calidad requeridos. Se comienza a generar información de sumo interés que permite identificar las oportunidades y por supuesto alzar el nivel de juego favoreciendo el desarrollo futuro del mercado.

LAS CIFRAS HABLAN POR SÍ SOLAS

Un factor importante para comprender la evolución de los espacios de trabajo en el futuro próximo es el entendimiento del mercado. La Asociación Mexicana de Interiores Corporativos se ha dado a la tarea de consolidar las cifras que su actuar en el mercado arrojan, los resultados son alentadores y claros.

“Para deducir bien el posible futuro de la industria es clave analizar la situación actual, en la AMIC hacemos equipo para detectar las variables que nos permitan anticipar las necesidades del mercado. Somos un equipo muy consolidado, con muchos años de experiencia y sabemos muy bien que trabajando en conjunto podremos ofrecer las soluciones adecuadas a nuestros clientes” asegura Abdel Musik al presentar cifras específicas sobre la evolución de este dinámico mercado.

UN FUTURO PROMETEDOR

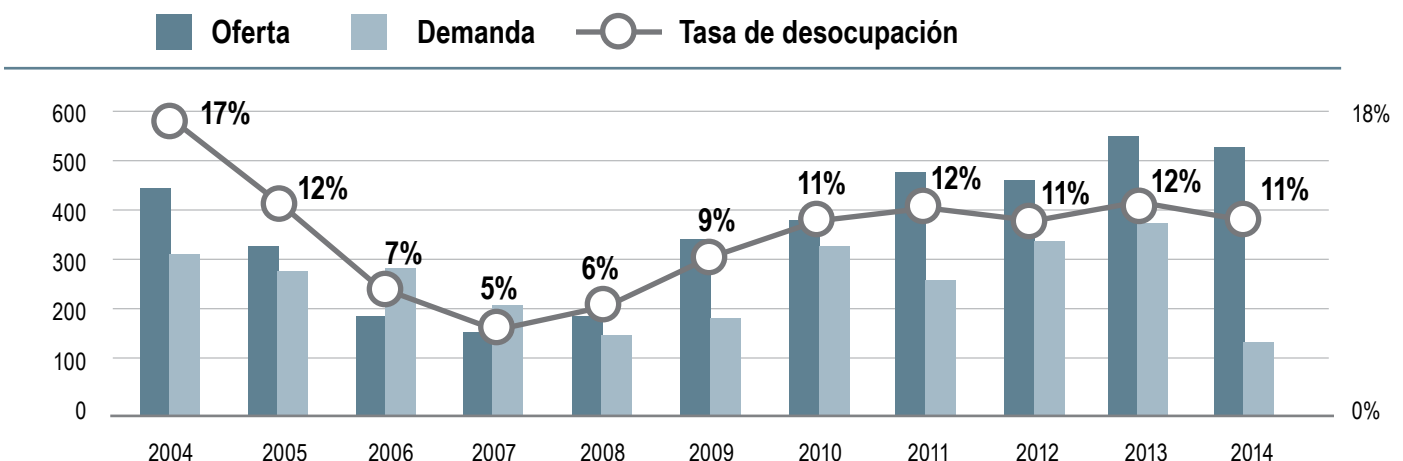
El mundo del trabajo está cambiando rápidamente, la carrera tecnológica y de telecomunicaciones está retando a las empresas globales de calidad mundial a crear espacios innovadores y productivos para sus equipos de trabajo, su éxito depende de ello y lo saben.

México está ya insertado plenamente en el concierto global económico, los últimos años de la segunda década de nuevo siglo significarán un importante reto para las empresas involucradas en concebir y hacer posibles las nuevas oficinas para las empresas del futuro. El mercado nacional presenta interesantes oportunidades. En la Asociación Mexicana de Interiores Corporativos se junta un consolidado grupo de empresas líderes en el sector, empresas que trabajan en conjunto para entregar al mercado las mejores soluciones para los espacios corporativos del mañana. ●

ALGUNOS DATOS IMPORTANTES CON RESPECTO AL MERCADO DE OFICINAS A Y A+ EN LA CIUDAD DE MÉXICO:

- 2013 fue un año record con una impresionante actividad del mercado.
- La evolución de la segunda mitad de 2014 hace factible que el negocio supere los siete trimestres consecutivos de crecimiento en el desarrollo de proyectos corporativos.
- La actividad del mercado reciente ha sido por transacciones de espacio de 738,762 m². En el último año se han construido 418,359 m².
- La tasa de disponibilidad de espacios ha bajado de 11.3% en diciembre de 2012 a 10.7% actual. El valor promedio de renta incrementó en 6.1% en el mismo periodo.
- El inventario total actual de 4.6 millones de m² va a incrementar más de 1 millón de m² en los siguientes 4 años.
- Hay en el tercer trimestre 52 edificios en construcción que suman 377 mil m².
- La Ciudad de México vive actualmente una evolución, al ya no ser solamente el centro financiero y político del país, para ahora volverse una ciudad global financiera y de servicios.
- Se espera que las reformas en México tengan un efecto en la demanda de espacios, el sector energético ya incrementó sus requerimientos de espacios.
- El precio promedio de renta subió en el último año de 23.5 a 24.5 USD/m².

Inventario histórico de oficinas, Clase A/A+



FEB 2015



BRIDGESTONE, UNA OFICINA PREPARADA PARA EL FUTURO

Las oficinas de Bridgestone en Ciudad de México ya no eran productivas, el equipo directivo lo sabía y era urgente lograr un espacio que permitiera dar un vuelco a la organización.

“Bridgestone se mudó de las oficinas que ocuparon por años en la colonia Anzures a Polanco, las oficinas eran ya obsoletas. En el edificio de origen la oficina estaba distribuida en varios pisos y la funcionalidad, así como el aspecto, no eran los óptimos. Nuestra misión era encontrarles un espacio que les permitiera trabajar en un solo nivel” nos comenta Moisés Silva, líder del proyecto por parte de CBRE.

Integrando un equipo de profesionales —con una gran experiencia en la creación y construcción de espacios corporativos— la empresa logró el cambio que buscaba en 12 semanas, el tiempo planeado.

UN PROYECTO EXITOSO CON RESULTADOS CUANTIFICADOS SE REALIZÓ UN ESTUDIO DE POST OCUPACIÓN EN EL QUE SE MIDIERON MEJORAS TANGIBLES:

- Aumento en 42% en satisfacción de los empleados
- Incremento en 38% de luz natural

El arquitecto Juan Carlos Baumgartner de Space comenta: “Había que resolver el reto y apoyar a un cliente que llevaba más de una década en un espacio que no respondía a las necesidades actuales de la organización y que sobretodo no representaba los valores y la cultura de la empresa.”

Se decidió hacer un cambio de un edificio B a un edificio A, el desafío implicaba además cambiar de un esquema muy convencional jerárquico y poco colaborativo, a un esquema dinámico basado en la interacción informal de los empleados y el trabajo en equipo.

El proyecto tenía unos tiempos y presupuestos muy justos para un proyecto de este tipo, el proceso se realizó de forma diseño - construcción en paralelo para ahorrar tiempo y controlar presupuestos.

Ajustarse a las restricciones presupuestales puso a prueba la colaboración entre diseño y construcción. “De la mano con el equipo de diseño GA&A realizó una ingeniería de valor para reducir costos en algunas partidas, hicimos ajustes conceptuales en acabados y carpintería y así logramos optimizar recursos y que al final se lograra el monto objetivo del cliente” recapitula Mónica Flores quién tuvo a su cargo la ejecución del proyecto.

Es muy importante que el diseño esté perfectamente alineado con las expectativas económicas y que la factibilidad constructiva sea clara, sólo así se logra una ejecución de calidad y de acuerdo a los estándares. Para Mónica la creación de equipos de trabajo profesionales es la clave y comenta al respecto: “Bridgestone es una empresa que se preocupa por el bienestar de sus empleados, no por nada fue certificada por el Great place to Work Institute en el 2011, en su cultura está el formar equipo de valor”

La solución final se desarrolla en una sola planta de 2300 m. El diseño del espacio dio como resultado un alto grado de funcionalidad para lograr así mayor productividad. Dos elementos fueron clave: dinamismo y luz en movimiento, mismos que se materializan desde las alfombras e incluso la iluminación que asemeja el barrido de luz de los autos en movimiento. Se hace un énfasis con pequeños acentos de luz roja hacia la losa para enfatizar el efecto de barrido. En todo el proyecto la integración los productos

de Bridgestone fue clave y al incluirlos en otro contexto, para darles un uso diferente, se generaron áreas en las que el usuario puede trabajar y se siente identificado con la marca.

“Estamos muy contentos con el resultado, el espacio en conjunto con la arquitectura y el diseño manifiesta los valores de Bridgestone y la esencia de la marca, redefiniendo la forma de trabajar y haciéndola una experiencia de trabajo única. Los 360° del proyecto tienen un remate ideal con la incorporación de los productos de Bridgestone (llantas, pelotas de golf) para la creación de los espacios y el área de trabajo informal” Nos comenta Baumgartner. ●



SIENDO SUSTENTABLES A LA HORA DE DISEÑAR Y CONSTRUIR

Se siguió el estándar del USGBC para un proyecto equivalente a una certificación base y todo el proyecto está planeado alrededor de criterios que influyen en el incremento en la productividad y mejoran el “engagement” (compromiso) de los empleados.

CAMBIANDO DE OFICINAS, MEJORANDO LA CULTURA DE TRABAJO. DOS RETOS UNA SOLUCIÓN.

El proyecto se realizó en paralelo con un cambio cultural de la empresa que tenía como meta cambiar de una cultura basada en resultados individuales a una transformación completa hacia una cultura colaborativa de trabajo en equipo.



PEQUEÑOS DETALLES TECNOLÓGICOS QUE DAN RESULTADOS ESPECÍFICOS

Existe un sistema de control lumínico que, dependiendo de la cantidad de luz natural que entra en el espacio, ajusta la iluminación artificial.

También cuenta con un sistema de ruido blanco que enmascara los sonidos en el espacio y como consecuencia logra que las personas se distraigan menos y se puedan concentrar.