

NOTÍCIAS INTERNACIONAIS

Por Elizabeth Dieng

A TRANSFORMAÇÃO DE ESPAÇOS Negócios “em movimento” afetam espaços de escritórios e varejo no Canadá, na Coreia do Sul e na Rússia



COM O AUMENTO DA TECNOLOGIA MÓVEL PELA INTERNET, UM NÚMERO JAMAIS VISTO DE TRANSAÇÕES COMERCIAIS ESTÁ SENDO REALIZADO PELA INTERNET.

Os administradores de imóveis estão observando uma mudança nas demandas de seus clientes por espaços de escritório e varejo. O IREM conversou com administradores de imóveis do Canadá, da Coreia do Sul e da Rússia para aferir algumas das mudanças que eles observaram em suas áreas.

“As demandas de locatários no que tange a espaços de escritórios estão certamente em um período de mudança, o que se deve em grande parte ao fato de que várias transações comerciais estão ocorrendo “em movimento” e não na escrivaninha”, afirmou Douglas Robertson, CPM, e vice-presidente da Polaris Realty, Ltd., localizada fora de Toronto, Ontário.

“Operações que costumavam ser realizadas no escritório durante vários dias ou semanas agora podem ocorrer durante a noite ou nos fins de semana, não

importa se você está fisicamente presente no escritório ou não”, disse ele.

Edward Yusuk Kim, CPM, e CEO da Rems Asset Management Co. Ltd. de Seul, Coreia do Sul, ecoou o sentimento dizendo “A Coreia está mudando e progredindo da era de internet com fio para a era de internet móvel sem fio.

Seul tem uma abundância de zonas de Wi-Fi livres e a maioria das pessoas usa dispositivos inteligentes como fones Android ou iPhones.

Kim afirmou que a necessidade de espaço de escritório não é a mesma que costumava ser: o novo modelo de “negócio móvel” significa que os espaços tradicionais de escritórios com espaços individuais e áreas com cubículos estão virando história. Trabalhar a partir de centros inteligentes - centros regionais para funcionários habilitados em dispositivos inteligentes - ou espaços públicos como cafeterias, ônibus ou trens, também se tornou muito popular. Os administradores de

imóveis tiveram que responder a essas novas demandas à medida que o modelo móvel continua a evoluir.

Aleksei Mescheriakov, CPM, diretor de administração imobiliária da Spectrum Holding, Ltd. em Moscou informa, "Somos uma empresa de engenharia e um dos serviços que oferecemos é a gestão e manutenção técnica de imóveis. Nossa firma respondeu a solicitações de infraestrutura e manutenção de Wi-Fi e *smart phone* em um número cada vez maior de prédios de escritórios".

Robertson falou de sua experiência no Canadá, "Da mesma forma que nos EUA, o design convencional de espaços de escritório cedeu lugar aos conceitos do *open-office* com menos cubículos em várias instâncias, com demanda crescente de sistemas de aquecimento, ventilação e ar-condicionado de última geração e projetos de iluminação para novos espaços".

Na Coreia está acontecendo quase a mesma coisa. Kim afirmou que a demanda total de espaço de escritório diminuiu em certo sentido, mas o aproveitamento médio de espaços por funcionário aumentou.

"Nossos clientes exigem mais espaço para reuniões com clientes e instalações de TI, mas menos para espaços de trabalho convencionais. Contar com depósito adicional no subsolo, estacionamento e remessa convenientes, além de espaço de exposição pronto e disponível, tudo incluído no mesmo local, maximizou o sucesso de nossos prédios de escritórios".

O aumento de negócios móveis online afetou as demandas por espaços de escritórios, mas talvez o maior impacto tenha sido demonstrado no setor de varejo. Empresas de varejo que existem parcial ou integralmente online têm surgido aos borbotões desde a criação da Internet, mas têm se deparado com resultados mistos.

"Em Moscou, as compras e pagamentos on-line estão disponíveis em todos os lugares pela Internet e *smart phones*. Ainda, o obstáculo aos negócios on-line é o nosso sistema de envio por correio lento e muitas vezes não confiável. Os negociantes da Internet estão recorrendo ao uso de seus próprios serviços de entrega

expressa, inclusive terminais POS de rádio. Até agora, em minha experiência, não observei nenhuma perda de demanda expressiva no espaço de varejo em função das vendas pela Internet", afirmou Meshcheriakov.

Na Coreia, o efeito dos negócios de varejo on-line foi mais acentuado.

"Em minha área, a Internet com fio exerceu um enorme impacto em diversas áreas de nosso ambiente de negócios imobiliários", afirmou Kim. "A prosperidade de shopping centers on-line, portais on-line e comunidades e blogs on-line amplamente disseminados tornou-se o exemplo da década passada".

Todavia, Kim afirmou que os varejistas também passaram a perceber que a venda on-line tem uma limitação no seu crescimento e que as lojas off-line eram essenciais para o sucesso dos negócios de varejo - eis por que as empresas de varejo na Coreia ainda desejam manter lojas off-line. Além disso, a tecnologia móvel sem fio e as zonas de Wi-Fi livres criaram a possibilidade de um espaço de varejo que é uma mescla de on-line e off-line: Os compradores podem buscar sites de comparação de preços em seus *smart phones* para encontrar o valor certo de produtos antes de comprar, mas estão buscando mais do que experiências de compras on-line.

"Os compradores não perderam o desejo por experiências de compras confortáveis e descontraídas que as lojas de varejo feitas de tijolo e cimento proporcionam", afirmou Kim.

Nesses tempos de mudança acelerada, os administradores de imóveis estão repensando os conceitos convencionais de espaços de escritório e varejo para atender às necessidades de seus clientes ávidos por tecnologia. À medida que uma parte maior do mundo dos negócios for lançada no espaço virtual, as vidas dos consumidores mudarão e da mesma forma suas adjacências.

Elizabeth Dieng (edieng@irem.org), é a especialista em serviços internacionais da matriz do IREM em Chicago.



Douglas Robertson, CPM, vice-presidente da Polaris Realty, Ltd., localizada fora de Toronto, Ontário.



Edward Yusuk Kim, CPM, CEO da Rems Asset Management Co. Ltd. em Seul, Coreia do Sul.



Aleksei Mescheriakov, CPM, diretor de administração imobiliária da Spectrum Holding, Ltd. em Moscou, Rússia.