

ESCRITÓRIOS NO SUBÚRBIO DOS EUA COM OS DIAS CONTADOS

INFORME SETORIAL

Escritórios no subúrbio dos EUA estão com dias contados

O Estado de S. Paulo.

O campus arborizado que já abrigou a sede da Toys R Us em Wayne, Nova Jersey, está 85% desocupado. Durante a semana, as 1.900 vagas do estacionamento ficam em sua maioria vazias. O mesmo acontece com o refeitório. Centenas de baias estão vazias enquanto a propriedade aguarda remodelação para algo novo.

O local, construído inicialmente para o conglomerado químico American Cyanamid em 1962, foi uma grandiosa versão de um pensamento que reinou no local de trabalho americano do pós-guerra em escalas variadas: a sede corporativa isolada de 800 mil m², o campus de pesquisa de 200 mil m² e o conjunto de escritórios de 12 mil m² construídos à sombra de árvores.

Esses lugares estavam nos subúrbios e levavam em consideração a dependência de carros desde o projeto. Em todas as formas – parque administrativo, parque empresarial, parque corporativo, parque de inovação – o parque era uma parte essencial. A pesquisadora de paisagismo Louise Mazingo chamou isso de “capitalismo pastoral”, dando nome à crença bastante americana de que os trabalhadores de escritório teriam um desempenho melhor se pudessem olhar para a natureza bem cuidada em vez da paisagem urbana frenética.

Os escritórios nos subúrbios dos EUA construídos entre as décadas de 1960 e 1980 já estavam passando por dificuldades antes da pandemia, com sistemas envelhecidos e as mudanças de gosto dos millennials, geração nascida entre os anos 1980 até meados da década de 90. Novas gerações querem escritórios mais urbanos, dizem as construtoras, ou pelo menos escritórios nos subúrbios que deem a sensação de serem mais urbanos, com calçadas e lugares diferentes para almoçar. Mas agora, com a possibilidade do trabalho remoto, “isso pode acabar de vez com os parques de escritórios”, disse Louise.

Na época em que estavam no auge, os parques de escritórios nos subúrbios ofereciam uma alternativa moderna às torres de escritórios apertadas. No lugar do centro da cidade aparentemente barulhento, congestionado e imprevisível, prometiam espaço tranquilo.

No entanto, esse ideal de tranquilidade pode ser descrito de forma diferente hoje. “Você está no meio do nada aqui”, disse David DeConde, líder de incorporações imobiliárias da Point View Wayne Properties, que comprou o campus da Toys R Us em 2019.

Houve um momento no início da pandemia em que parecia que os parques de escritórios nos subúrbios poderiam sair dessa como os vencedores em uma reestruturação do trabalho. Eles têm a configuração perfeita para os negócios entre aqueles que não querem se aproximar muito um do outro. E se beneficiaram de várias suposições iniciais em relação à pandemia: que os trabalhadores evitariam edifícios com elevadores, que as pessoas deixariam as cidades, que era o fim dos lugares lotados. “Basicamente, nada disso se concretizou”, disse Christian Beaudoin, chefe de consultoria de pesquisa global da imobiliária Jones Lang LaSalle.

É verdade que um número crescente de pessoas se mudou para os subúrbios

durante a pandemia. Mas, na prática, os empregadores não os acompanharam. Isso porque não é tão conveniente ter um escritório nos subúrbios para seus funcionários quando, na verdade, eles vivem em locais distantes. Pelo contrário, conforme as pessoas se mudaram para áreas mais afastadas, os locais do centro da cidade se tornaram mais importantes, disse Arpit Gupta, professor da escola de negócios Stern, na NYU.

A maior tendência da pandemia, documentada por Gupta e outros, é que as empresas têm diminuído de tamanho e passado a usar edifícios atualizados. E raramente eles estão em parques de escritórios construídos na década de 1970.

Hoje, os poucos inquilinos da Point View Wayne Properties na antiga área da Toys R Us estão agrupados em uma extremidade do edifício. Para o futuro, 1.360 unidades residenciais estão planejadas no local. Chris Kok, urbanista do município de Wayne, imagina pequenas empresas e startups no local.

Clay Grubb, que também trabalha em uma construtora, tem procurado exatamente esses tipos de lugares: parques de escritórios com alguns milhares de metros quadrados de estacionamento onde poderia construir apartamentos. Edifícios residenciais são caros para se construir, porém os terrenos que agora estão sendo usados para estacionamentos nos subúrbios são baratos.

Outra possibilidade é que alguns desses antigos parques de escritórios não se tornem mais nada. Seus proprietários podem não ter recursos para renová-los. Outros edifícios, já vazios, não encontrarão novos donos.

Núcleo de Inteligência – ADECE/SEDET

Edição 513 – Em 19 de julho de 2022

Os textos do conteúdo exposto neste informativo não são de autoria do Governo do Estado do Ceará.