

INFORME DE ESTUDIOS DE ABOGADOS

Como parte de nuestro trabajo de investigación y relevamiento permanente del mercado de oficinas local, este informe especial de NGB sobre firmas de abogados aborda la problemática, usos, costumbres, particularidades de un perfil de ocupantes de la Ciudad con una importante participación en superficies y requisitos a la hora de requerir espacio.

A raíz de la relevancia en la que como ocupantes (sean propietarios o inquilinos) de los estudios de abogados tienen sobre el stock de oficinas de la Ciudad es que Newmark Grubb BACRE ha desarrollado un análisis específico sobre el tema, detectando particularidades interesantes.

Para ello, este trabajo contó con parte de relevamiento propio de áreas, edificios, tipologías y análisis de costos y por otra parte relevó a través de entrevistas con algunos protagonistas y socios de los principales estudios del país, detectando y remarcando ciertos puntos relevantes que destacamos en el presente informe.

RESUMEN EJECUTIVO

- PROXIMIDAD A LOS CLIENTES ESTÁ CONSIDERADO COMO LO MÁS IMPORTANTE A LA HORA DE DECIDIR DONDE INSTALAR SUS OFICINAS.
- LOS ESTUDIOS DE ABOGADOS CONTINUAN IMPLEMENTANDO LAY OUTS CERRADOS, CON ALTA RESISTENCIA A LA APERTURA DE PLANTAS.
- CON PRESIÓN SOBRE EL RESULTADO Y EN CONTROL DE LOS COSTOS OPERATIVOS , LA EFICIENCIA Y EL AHORRO SE HAN TRANSFORMADO EN UN TEMA DE CONSIDERACION.
- LA INTERNACIONALIZACIÓN DE LA PROFESIÓN OFRECE A LOS ESTUDIOS DE ABOGADOS LA POSIBILIDAD DE CONSOLIDAR OPERACIONES EN DIFERENTES PAISES DONDE SUS COSTOS RESULTEN MÁS VENTAJOSOS.
- EL INCREMENTO DE ACTIVOS “SOFT” COMO TRABAJO A DISTANCIA O HOME WORKING, FLEXIBILIDAD DE CIERTAS ÁREAS Y EL DESARROLLO DE LA TECNOLOGÍA VAN GANANDO PRESENCIA POCO A POCO EN LA VIDA COTIDIANA DE LOS ESTUDIOS.

LOCALIZACIÓN

Los estudios de abogados históricamente se han localizado como la mayoría de las empresas en el Centro de la Ciudad. Habiendo sido propietarios de sus oficinas en períodos anteriores, son hoy inquilinos en su gran proporción



DOS GRANDES ÁREAS

TRIBUNALES :

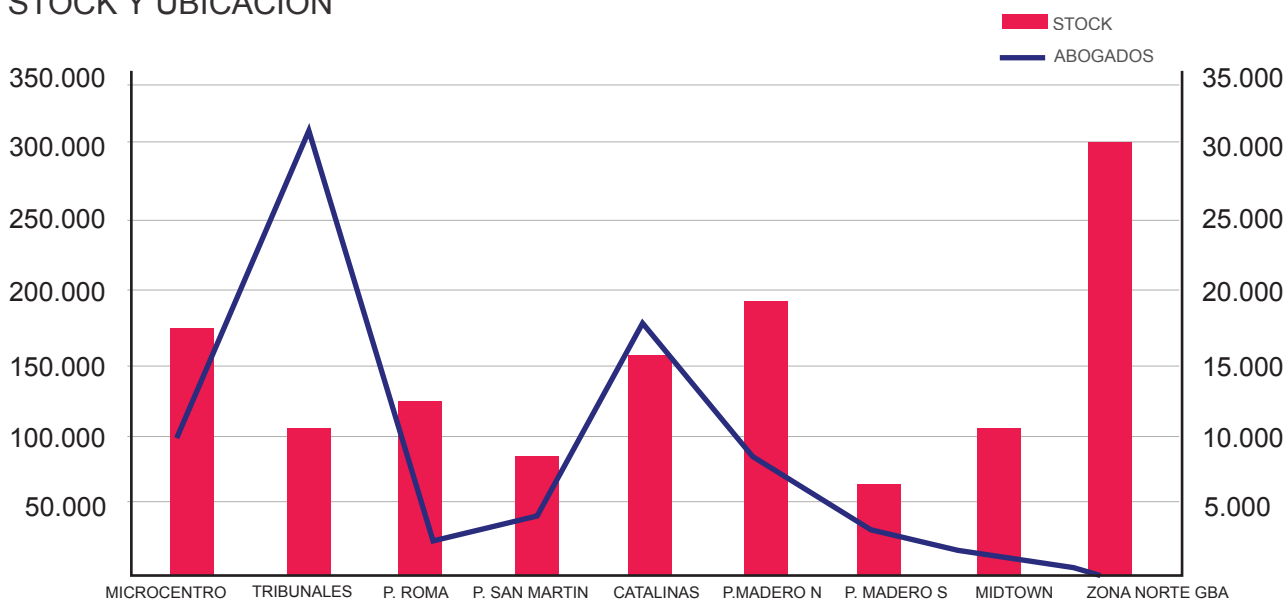
El área de Tribunales con edificios de "escritorios" como se los conocía originalmente, es la zona histórica de estudios profesionales medios y pequeños. El área de gran valor arquitectónico y patrimonial cuenta con una amplia variedad de oferta y todo tipo de servicios en la zona. Los edificios se concentran en edificios clase C y algunos clase B desarrollados en su mayoría en los '90. Sus plantas son de 100 a 450 m2 máximo y presentan dificultades desde el punto de vista tecnológico e infraestructura general del edificio.

CATALINAS/ PLAZA SAN MARTÍN/ DOWN TOWN:

Otra área con fuerte presencia de estudios es la región de Catalinas / Plaza San Martín / Down Town donde los grandes estudios tienen sus oficinas. Estos pese a sus singularidades o diferenciaciones tienen todos algunos puntos en común.

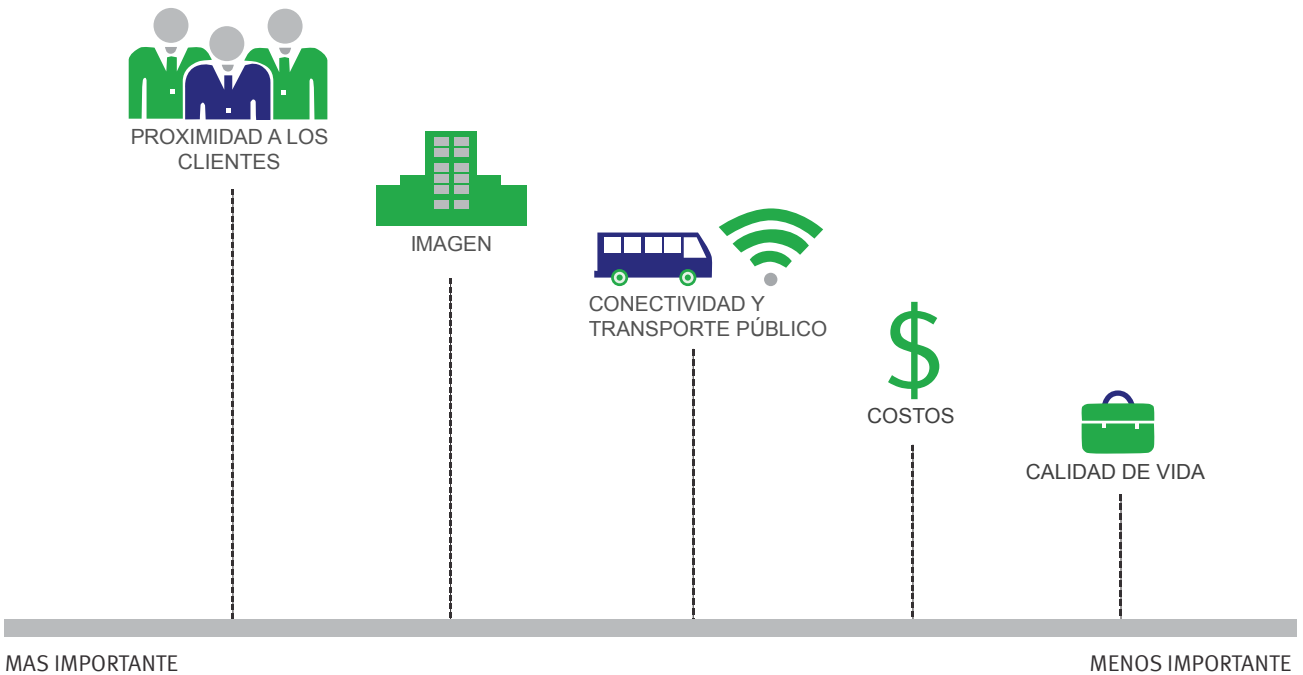


STOCK Y UBICACIÓN



RANKING DE PRIORIDADES

Se realizó un relevamiento entre los principales Estudios de Abogados de la ciudad, obteniendo como resultado las prioridades a la hora de elegir espacios:



13 estudios concentran

EL MAYOR ESPACIO DESTINADO A ESTE PERFIL DE INQUILINOS

con semejanzas en sus demandas que exponemos en el presente informe y que aquellas más destacadas las desarrollamos:

- Mayoría de los estudios con más de 20 profesionales son inquilinos.
- Contratos de locación de largo plazo.
- Edificios corporativos pero clase B en locaciones AAA o de bajo perfil.
- Mail room destacado en el edificio o en un sector relevante de la superficie ocupada.
- Grandes áreas destinadas a despachos de socios.
- Plantas libres en sectores de administración y juniors.
- Necesidades tecnológicas y de redes importantes con grandes inversiones.
- Sistemas de telecomunicaciones y servers con normas de seguridad física e informática importantes.
- Cercanía de sus principales clientes.
- Bajo nivel de gastos de expensas en el edificio.
- Búsqueda de plantas libres con desarrollo de ventanas para instalar gran cantidad de despachos.
- Concentrados en un edificio único donde suelen ser los principales ocupantes del edificio donde se encuentren.
- Pisos destinados a salas de reuniones.
- Recepción única para clientes y visitas.
- Biblioteca.
- Áreas de archivo importantes en el sector de oficinas y otro remoto pero de fácil accesibilidad.

COSTOS INSTALACIÓN Y OPERACIÓN

Estrategia del tipo de ocupación

Plantas celulares o tabicadas versus planta libre u open space

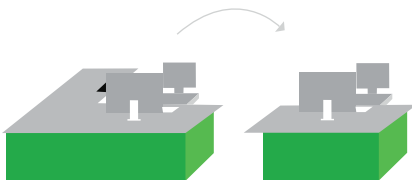
PROGRAMAS DE NECESIDADES Y ESTILOS DE TRABAJO hacen que las particularidades del sector y del tipo de ocupantes conviertan a los estudios en ocupantes de largos contratos, superficies extensas o con bajo nivel de ocupación en algunas áreas y densas en otras, subiendo considerablemente el ratio de ocupación por m² de área alquilada o útil de las oficinas hasta en un 20% respecto del promedio general.

SALAS DE REUNIONES Y LAS RECEPCIONES son un factor importante de imagen y prestigio de cada firma de abogados. Respecto a la utilización de estas áreas, según las encuestas realizadas el 55% de las reuniones con clientes se realizan en los estudios, siendo el resto en las oficinas de los clientes. Dicho porcentaje no refleja el uso real total de las áreas mencionadas ya que el mismo varía según cada estudio, siendo su funcionalidad interna para socios, empleados y/o destinado a entrenamiento.

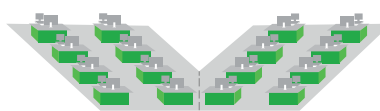
LA TECNOLOGIA al servicio del ejercicio profesional es un factor cada vez más relevante donde las redes, los espacios destinados a equipos, software y administración y gestión de archivos, bibliotecas, acceso a la información son cada vez más influyentes y gravitantes a la hora de analizar una inversión y posible relocalización de un estudio de abogados.

EL FACTOR DE OCUPACIÓN de metros de alfombra por abogado y el nivel requerido de servicios para sus facilidades internas (limpieza, maestranza, mantenimiento, etcétera) hace que los costos no sólo de renta sean importantes. Las expensas comunes, seguridad y gastos de servicios considerados en promedio hasta un 30% del valor de renta son parte relevante de la estructura de costos de ocupación en la actualidad.

OPCIONES DE LAY OUT A CONSIDERAR:



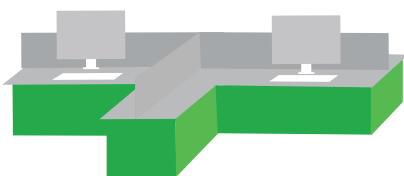
TRABAJO FLEXIBLE



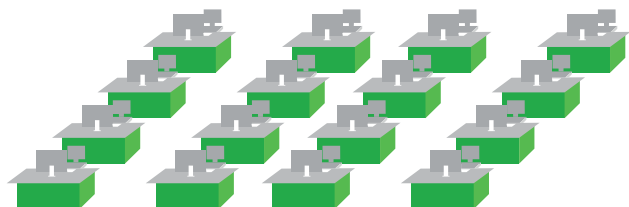
DIVIDIR



UBICACIONES SECUNDARIAS



REDUCIR EL ÁREA
POR PERSONA



ESTANDARIZAR TIPO
DE ESCRITORIO

PUNTOS CLAVES

En resumen, detectamos los siguientes puntos claves a desarrollar en los próximos años como mejores prácticas que tiendan a optimizar la eficiencia de los usos de los espacios físicos y de la tecnología e incorporar mayor calidad de vida a los Estudios:

COSTOS DE OPERACIÓN

La permanente búsqueda de mejora de los resultados obliga a que el análisis de los costos de ocupación y de operación sean revisados, relevados de modo permanente. Expensas, valores de rentas, tecnología, operaciones son los principales indicadores de los costos de real estate.

LOCALIZACIONES

La localización de las oficinas figura en el primer puesto a la hora de analizar prioridades en todos los estudios consultados. La ubicación tanto geográfica – en relación a la proximidad de los clientes- como de imagen, son importantes y forman parte del ADN corporativo de los estudios de abogados.

ARCHIVO DE LA DOCUMENTACIÓN

Los cambios de regulaciones en materia de documentación requerida y material de archivo hacen variar las proyecciones de espacio de guardado, esto claramente impacta en los costos de ocupación. La opción de archivos en áreas mas económicas se transforma en una solución muy utilizada, aunque los costos logísticos impactan y la tecnología e inversión en plataformas de digitalización de las informaciones es cada vez más importante. El 66% de los archivos de los grandes estudios esta “off site”, en algunos casos terciarizando el 100% de la operación reduciendo costos fijos de real estate y transformándolos en costos de operación por consulta, volumen variable, etcétera.

RESTRUCTURACIÓN LAY OUTS

El uso de plantas compartimentadas, despachos y áreas tabicadas continúa siendo tradición entre los abogados. Basados en confidencialidad, discreción y tradición este tipo de lay outs sigue vigente. Comenzar a implementar poco a poco en aquellas áreas que culturalmente lo acepten las plantas abiertas, el co-working y lay outs abiertos.

TRABAJO REMOTO

Sobre la base de experiencias en otros ámbitos estructurar sectores con acceso remoto y factibilidad de trabajar desde diferentes lugares de la Ciudad o el mundo con acceso a la información, reduciendo tiempos de traslado, idas y vueltas entre los clientes, las oficinas y vivienda de los empleados y socios y reduciendo la cantidad de despachos cerrados con baja ocupación en las plantas.

SERVICIOS

■ SERVICIOS CORPORATIVOS

Brindamos soluciones inmobiliarias a la medida de clientes nacionales y multinacionales.

■ SERVICIO DE CONSULTORÍA

El equipo de Consultoría de Newmark Grubb BACRE asiste al cliente identificando e implementando soluciones específicas para cada situación particular.

■ SERVICIO DE CORRETAJE INMOBILIARIO

Nuestra experiencia y conocimiento del mercado, nos permite brindar servicios identificando oportunidades inmobiliarias y negociando transacciones.



Arq. Domingo Speranza
Presidente de Newmark Grubb BACRE



INVESTIGACIÓN DE MERCADO

Argentina

Olazabal 1515 2 piso of C203
C1428DGG Ciudad de Buenos Aires

Buenos Aires

Domingo Speranza

Presidente
dsperanza@bacre.com.ar
+5411 4787 6889

FILIALES DE NEWMARK EN EL MUNDO

South America

Argentina
Chile
Colombia
Brasil
Perú

North America

Canada
Mexico
United States

Europe

Austria
Belgium
Czech Republic
France
Germany
Ireland
Italy
Netherlands
Poland
Portugal
Romania
Russia
Spain
Switzerland
Ukraine
United Kingdom

Asia-Pacific

Australia
Cambodia
China
Hong Kong
India
Japan
Indonesia
Malaysia
New Zealand
Singapore
South Korea
Thailand
Vietnam

Africa

Botswana
Kenya
Malawi
Nigeria
South Africa
Tanzania
Uganda
Zambia
Zimbabwe

Middle East

Bahrain
Qatar
United Arab Emirates

Toda información contenida en esta publicación está basada en fuentes consideradas como confiables, sin embargo, Newmark Grubb Bacre no la ha verificado y no la garantiza. El uso de esta información es responsabilidad del destinatario, el cual debe consultar a profesionales de su elección, incluidos sus aspectos legales, financieros, fiscales e implicaciones.



Please recycle,
whenever possible
Sustainably
Newmark Grubb BACRE



For the latest news, research, trends and insights,
Please follow us on www.ngkf.com