

# USO MISTO FAZ DINHEIRO EM ZONAS DE ESCRITÓRIOS

Jeroen Jansen e Eri Mitsostergiou, pesquisadores e planejadores urbanos

## O VALOR DE LOCAIS DE ESCRITÓRIOS DE USO MISTO

Em 2010, nosso grupo de pesquisadores examinou todas as quatro maiores áreas de escritórios da Holanda. Os resultados mostraram que a desocupação nas áreas de uso misto (11,1%) é consideravelmente mais baixa que nos locais de locação em que o uso é único (20,7%). Nós ainda analisamos os diferentes segmentos de mercado e edifícios em Amsterdã com mais desocupação e identificamos quatro fatores que mais se relacionam com as taxas de desocupação. Mesmo que a distância à principal estação de trem, a distância até o centro e a segurança percebida nas áreas tenham sido importantes, o uso misto acabou sendo o fator decisivo número um. Criar um espaço público animado adicionando varejo, restaurantes, bares e outras funções para os *plinth*s dos prédios de escritórios parece ser um bom negócio.

## O CASO DE KING'S CROSS EM LONDRES

Drogas, prostituição e decadência urbana eram algo comum na King's Cross de Londres nos anos 1990. Ninguém realmente queria trabalhar e viver próximo à área, ou mesmo caminhar por ela, e a sensação terrível que o local transmitia fazia com que fosse difícil imaginar alguma forma de mudar isso. Embora os planos iniciais para recuperação da área tenham esmorecido completamente, foi a decisão de 1996 de ligar Waterloo a St. Pancras através do túnel ferroviário pelo Canal da Mancha que se tornou o catalizador para a mudança. Os proprietários decidiram regenerar o local e, em 2001, Argent foi selecionado como o parceiro de desenvolvimento.



Imagem aérea do local



Granary Square com a University of Arts no edifício histórico

Em todas as fases do projeto, o empreendedor trabalhou próximo das autoridades formais, mas também com os grupos comunitários locais, através do Fórum de Desenvolvimento de King's Cross. Desde o início, a intenção foi criar uma parte de Londres altamente densa onde as pessoas pudessem viver e trabalhar. O programa chega a 750.000 metros quadrados, dos quais os escritórios atingem 56%, inclui 22 edifícios de escritórios, 17 para residências, 45.000m<sup>2</sup> de espaço comercial de varejo, um hotel e a University of the Arts London.

Em 2011, as primeiras partes foram abertas ao público, entre elas a universidade, no Granary Complex. Desde então, restaurantes foram abertos, escolas se estabeleceram e os primeiros residentes e inquilinos de escritórios se mudaram para lá. O Granary Square se tornou um destino popular e passou a receber frequentemente festivais e eventos, enquanto que a implantação do terminal Eurostar e a recuperação das estações de St. Pancras e King's Cross contribuíram significativamente para a transformação da área.

King's Cross nunca foi apreciada como local para negócios; os aluguéis mais altos ficavam em torno de 250 Euros por m<sup>2</sup> por ano. Hoje em dia, são praticados aluguéis acima de 800 Euros por m<sup>2</sup> por ano. Entre os locatários comerciais se incluem marcas *top* como Google, Louis Vuitton, BNP Paribas Real State, Camden Council e Vista Print. O fato de que essas companhias *top* queiram lá se localizar demonstra o valor de localizações de escritórios de uso misto.

## **RISCOS PERCEBIDOS PELOS EMPREENDEDORES E INVESTIDORES**

Enquanto combinar diferentes usos em uma área não coloca, obrigatoriamente, desafios para empreendedores e investidores, juntar diferentes funções em *um edifício*, sim, adiciona elementos de complexidade e risco. Empreendedores e investidores sentem que misturar usos em um edifício torna seu trabalho mais difícil e leva a uma queda em seu investimento.

Os riscos primários percebidos para o uso misto em um único edifício incluem:

- uso misto contamina a imagem/marca
- envolve gerenciamento mais intenso (acessos diferentes, utilidades compartilhadas, requisitos de segurança)
- contribui para inconveniências (barulho, lixo, mau cheiro)
- leva a dificuldades para locação se não for em uma área de varejo de alta classe estabelecida
- exige expertise em *design*/gerenciamento/sistemas de locação
- menos investidores procuram edifícios de uso misto – mais difícil de vender
- as estruturas podem restringir opções de reestruturação

Embora o número de riscos percebidos esteja relacionado ao desenvolvimento de edifícios de uso misto, o número de exemplos de áreas de uso misto bem-sucedidas e com bom funcionamento (em comparação com áreas de uso único) está aumentando. Essa tendência indica que o resultado pode compensar o “risco” adicional.

## ELEMENTOS DE SUCESSO PARA ÁREAS DE ESCRITÓRIOS DE USO MISTO

Projetos bem-sucedidos têm os seguintes elementos em comum: estão localizados no tecido urbano existente, são desenvolvimentos em áreas anteriormente industriais, têm esquemas de uso misto e oferecem excelente transporte público. Em uma área verdadeiramente mista, residências devem ser incluídas; somente então há potencial para um lugar ativo 24h por dia, trabalho e lazer acontecendo todos juntos.



Unidades de varejo na Two Pancras Square

Londres pode ser um caso particular, em que o dinheiro e as pessoas transbordam como em nenhuma outra cidade da Europa. Mas esse é apenas um entre muitos novos esquemas de desenvolvimento no oeste europeu. Similar ao South Axis de Amsterdã e ao King's Cross de Londres, numerosos outros desenvolvimentos para uso misto estão a caminho. Por exemplo, o Europa Viertel em Frankfurt, o Paddington (Sheldon Square) em Londres, o Hafencity em Hamburgo e o Hellnikon (aeroporto Old Athens) remodelado em Atenas. Uma vez que esses são projetos de longo prazo, seu sucesso pode ser desafiado pelo tempo e pelos ciclos do mercado, embora Canary Wharf (Londres) e Potsdamerplatz (Berlim) tenham mostrado o contrário.

## UMA LOCALIZAÇÃO DE ESCRITÓRIOS DE USO MISTO COMO UM “BENEFÍCIO COLATERAL”

Empresas localizadas em edifícios de escritórios que oferecem um espaço público vibrante, com varejo, restaurantes, bares e outras utilidades no *plinth*, mais função residencial e de hospedagem e proximidade do transporte público, são simplesmente adequados aos interesses de seus empregados. Estar localizada em um *hotspot* é, portanto, uma forma de contratar e reter pessoal, e pode, portanto, ser considerado um dos mais importantes “benefícios colaterais” para os empregados.

Criar ambientes de uso misto não é somente um favor a quem trabalha, mas também para a própria cidade. Foi a mistura orgânica e a densidade das cidades que produziram áreas vibrantes e atrativas em nossas cidades durante séculos. Somente faz sentido continuar a oferecer ambientes onde as pessoas possam trabalhar, viver e aproveitar seu tempo livre. Junto com pessoas, empresas e empregados, também vem valor comercial.