

오피스의 미래: 위기에도 밝은 전망

코로나19의 유행으로 원격근무가 확산됐지만 브룩필드는 활기 넘치는 물리적 업무 공간에 대한 수요가 여전히 존재할 뿐 아니라 이런 공간이 계속해서 기업 문화 융성의 열쇠가 될 것으로 확신한다.

오늘날의 근로자들은 아마도 팬데믹(감염병의 세계적 대유행)의 와중에 일상을 영위하고 일을 해야 하는 날이 올 것이라고는 상상도 하지 못했을 것이다. 코로나19의 확산을 늦추기 위한 ‘락다운(봉쇄)’ 조치로 많은 기업들이 기술을 활용해 신속하게 원격근무로 전환했다. 이 경험은 산업 관측통들 사이에서 큰 질문을 촉발했다. 광범위한 재택근무라는 임시 처방이 과연 장기적으로 일상화될 것인가, 그리고 그것이 오피스 공간에 대한 수요 감소로 이어질 것인가?

브룩필드는 그 답이 ‘아니오’라고 믿는다. 성공적인 기업들은 역동적인 기업 문화를 조성함에 있어 직접적인 대면 협업이 갖는 위력을 중시하며, 그 직원들 역시 마찬가지다. 원격근무가 단기적으로는, 심지어 중기적으로도 효과적일 수 있지만 인간 사이의 상호 작용을 영원히 대체할 수는 없으며 많은 리스크를 초래할 수 있다. 궁극적으로 기업의 문화가 융성하기 위해서는 직접적인 유대 관계와 그것을 뒷받침하는 물리적인 업무 공간이 필요하다.

브룩필드의 전망은 세계 각지의 임차인들과 긴밀하게 협력해 온 경험, 한국과 독일 등 이미 회복세를 보이고 있는 지역에서의 경험에 따른 견해, 부동산 소유주이자 운

영회사로서 100년이 넘는 역사를 기반으로 도출된 것이다. 전 세계 250개 이상의 오피스 자산으로 구성된 포트폴리오를 보유한 브룩필드는 닷컴 버블(원격근무 같은 기술 발전이 물리적 사무실을 퇴물로 만들 것으로 점쳐지던 시기), 2001년 9/11 테러 공격, 글로벌 금융 위기, 브렉시트 국민투표와 같은 많은 어려운 시기를 헤쳐 왔다. 오피스는 이들을 비롯한 여러 다른 충격을 견뎌냈으며, 브룩필드는 위기에 강한 오피스의 이런 특성이 팬데믹 기간과 그 후까지 지속될 것으로 예상한다.

한 가지 중요한 차이점은 브룩필드의 견해가 브룩필드가 오피스 자산을 소유·운영하고 있는 분야인 클래스 A 부문을 중심으로 한다는 것이다. 클래스 A 부문은 ‘주거, 일, 놀이’를 모두 충족시키는 편의시설들을 갖춘 주요 도심의 최우량 건물들을 말한다. 이런 자산들은 이연 설비 투자 규모가 크거나 최적의 입지 조건을 갖추지 못한 더 오래된 오피스 자산들보다 훨씬 우수한 성과를 거둘 것으로 예측된다.

사실 팬데믹의 심리적 효과로 인해 오피스 고밀화라는 장기 추세에 제동이 걸리면서 우량 오피스 공간에 대한 수요는 장기적으로 오히려 증가할 가능성이 있다.

단기 전망: 우수한 위기 방어 능력

팬데믹 기간 내내 오피스를 포함한 브룩필드의 상업용 자산들은 임차인들이 중요 인프라와 영업을 유지할 수 있도록 대체로 개방된 상태를 유지했다. 현재 브룩필드는 정상 업무 재개와 관련한 모범 사례를 이행하도록 임차인들을 지원하는 한편 근로자들의 정상 출근에 대비해 오피스 자산들의 안전성을 확보하기 위해 브룩필드가 어떤 조치들을 취하고 있는지 알리는 데에 주력하고 있다.

이런 과정의 일환으로 브룩필드는 임차인 대상의 설문 조사와 팬데믹의 영향이 현실화되는 과정을 직접 목격한 경험을 통해 이번 위기가 오피스 부문에 미칠 수 있는 단기적인 영향을 평가했다. 평가에 따르면 단기적으로 오피스 부문에 대한 영향은 제한적일 것으로 보인다.

우량 오피스 자산의 경우 팬데믹 기간 내내 임대료가 안정적으로 지급됐다. 실제 6월까지 브룩필드의 임대료 수령 상황은 별다른 영향을 받지 않았다. 게다가 장기 계약(10년 이상)이라는 오피스 임대 계약의 특성상 우량 오피스 부문은 향후 12~18개월 동안 발생할지 모르는 어떠한 단기적인 시장 침체나 부정적인 심리로부터도 충분히 보호될 것으로 판단된다.

재택근무와 관련, 고용주들은 팬데믹 기간 내내 서로 다른 접근방식을 취해 왔다. 일부 유명 기술 기업들은 장기간의, 심지어는 무기한적인 원격근무 방침을 발표했다.

그러나 브룩필드는 상당 수의 임차인들이 결국 해당 지역의 락다운 해제 계획에 따라 요구되는 것보다 더 오랫동안 진정한 원격근무 체제를 유지할 것이라는 의견에 대해 여전히 회의적이다. 실제 향후 10년 내로 직원의 최대 절반이 재택근무를 하게 될 것이라고 발표했던 페이스북은 지난해 말 뉴욕 맨해튼 웨스트사이드에서 150만 평방 피트 규모의 임차 계약을 체결한 데 이어 최근 그로부터 불과 몇 블록 떨어진 곳에 73만 평방 피트 면적의 공간을 새롭게 임차했다.¹

당분간 재택근무를 유지한다는 일부 기업의 결정이 반드시 장기적인 전략 변화를 의미하는 것은 아니다. 이들 기업은 사회적 거리 두기를 준수하면서 사무실에 직원의 50% 이상을 수용할 수 없는 경우가 많고, 정부 지침과 계획들은 불확실한 일정 속에 계속해서 변경됐다. 마지막으로, 일부 기술 기업들은 클라우드 서비스, 온라인 상품, 애플리케이션 판매를 주 사업으로 하고 있어 직원들의 사무실 복귀를 서두를 이유가 없다는 점도 지적할 만하다.

한편 브룩필드의 임차인 다수가 정상 출근 계획의 수립과 시행에 적극적으로 참여하고 있으며 그 속도는 지역에 따라 차이가 있다. 중국 및 한국을 비롯한 다수의 아시아 국가에서는 근로자 다수가 일터로 복귀했다.

최선의 시나리오

한국은 코로나19에 대한 대응과 성공적인 바이러스 확산 저지로 높은 평가를 받고 있으며, 이 성공은 오피스 자산에도 적용됐다. 한국의 대다수 근로자들은 이미 직장으로 출근하고 있다. 실제 서울 소재 브룩필드 오피스 타워들의 사용 면적은 코로나19 사태 전과 비교해 약 90% 수준을 보이고 있다. 전국의 근로자들이 마스크를 착용하고 자주 손을 씻는 등 보건 안전 수칙을 기꺼이 준수하고 있으며, 여타 지역에서는 넘기 어려운 장애물이었던 대중교통을 이용한 출근을 할 정도로 안전하다고 느끼고 있다. 팬데믹에도 불구하고 계속해서 우량 오피스에 대한 수요가 존재하며 브룩필드의 임대 활동도 유지되어 왔다. 그 결과, 브룩필드는 한국 오피스 부문의 장기 전망에 대해 확신을 갖고 있다.



- OCCUPANCY MAINTAINED OVER 90%
- IN Q2 2020, COMPLETED 107,000 SF OF NEW LEASING AND 48,000 SF OF RENEWALS
- IN PROGRESS WITH 15 NEW LEASES TOTALING OVER 162,000 SF

다시 사무실로 출근하는 근로자들은 근무 환경에 상당한 변화가 있었음을 깨닫게 될 것이다. 개정된 보건 지침에 따른 보다 강화된 청소 절차, 아픈 직원들이 출근하지 않도록 하기 위한 정책, 회사에서 제공하는 개인보호장비, 사회적 거리 두기 요건 등이 이런 변화에 속한다. 그 밖에도 투명 가림막과 함께 띄엄띄엄 배치된 개인 데스크,

크, 비접촉식 엘리베이터 시스템, 보다 깨끗한 공기를 순환시키기 위한 새로운 공기 청정 시스템 등 달라진 사무실 공간 배치와 업그레이드된 설비들도 눈에 띄어 있다. 사실 브룩필드는 이 같은 기술을 자체 임대 오피스 자산에 활용할 목적으로 뉴욕, 토론토, 캘거리 사무소에서 첨단 환기 및 공기 정화 시스템을 시범 운영하고 있다.

장기 전망: 재확인된 긍정적 전망

물론 오피스 수요의 변화는 보다 광범위한 요인들의 영향을 받을 것이다. 정부는 안전 우려와 락다운 해제 목표 사이의 균형을 도모해야 하며, 이것이 기업들의 계획 수립에 있어서 중요한 역할을 할 것이다. 효과적인 코로나19 백신이나 치료제가 개발된다면 이는 팬데믹의 전개와 그것이 고용에 미치는 영향에 있어 판도를 완전히 뒤바꾸는 사건이 될 것임이 분명하다.

그와는 별개로, 브룩필드는 부동산 시장 전반에 걸친 투자 경험을 바탕으로 다음과 같이 새롭게 부상하고 있는 몇 가지 장기적인 추세를 파악했다.

재택근무는 궁극적으로 사무실을 대체하기보다는 보완하게 될 것이다. 원격근무가 근로자들에게 유연성을 제공할 수는 있지만 사무실 근무는 기업의 성장, 위험 관리 및 통제, 직원 개발에 필수적인 요소인 협업, 유대감, 문화를 가능케 한다. FICC시장기준위원회(FMSB)가 최근 내놓은 보고서에 따르면, 원격근무의 확산은 기업에 사이버 보안, 기밀 유지, 실행, 직원 복지, 생산성 등과 관련해 40가지 이상의 구체적인 위험을 제기한다.²

문화 충격: 임차인들이 말하는 재택근무의 부정적 영향

원격근무가 직원들의 '워라벨(일과 삶의 균형)'을 향상시킬 수는 있지만 재택근무가 장기화되면 오히려 해로울 수 있다. 최근 보고서에서 전미경제연구소(NBER)는 재택근무 시 참석해야 할 회의와 답해야 할 이메일이 늘어나 근무 시간이 더(49분) 길어진다고 밝혔다.³ 일하는 부모들은 일, 홈 스쿨링, 육아를 모두 해내느라 '번아웃'될 가능성이 있다. 독신자들과 독거인들은 더 큰 외로움에 시달릴 수 있다. 정신 건강과 관련한 위험 외에도 앉아 있는 시간이 늘어나면 직원들의 신체 건강과 웰빙에도 악영향이 있을 수 있다.

기업의 입장에서는 장기적인 원격근무가 기업의 문화뿐 아니라 미래까지도 위협하는 극명한 부정적인 영향을 줄 수 있다.

수 년 동안 브룩필드 임차인들은 바람직한 문화(이든 아니든), 문화를 정착시키는 근간은 신입에서 중간급의 직원들이라고 입을 모아 왔다. 이 직원들은 장차 회사를 이끌어 나갈 미래의 리더들일 뿐 아니라 현재의 혁신의 열쇠로서 기업이 시대의 변화에 적응하고 그에 발맞추어 성장할 수 있도록 해 주는 인력들이다.

기업에서는 직원의 절반 정도가 최근 5년 사이에 채용된 직원일 수 있다. 정상적인 상황에서도 신입 직원들의 이탈을 막는 것은 만만치 않은 일이다. 기업들의 이직률은 보통 최대 연 15%에 달하며, 신입 및 중간급 직원이 이직자 중 큰 비중을 차지한다.⁴ 성공적인 기업들이 신입 및 중간급 직원들의 채용, 온보딩, 교육, 멘토링, 개발에 많은 투자를 하는 것이 바로 이런 이유에서다.

가상 환경에서는 협업, 수시로 이루어지는 상호 작용, 개인적 관심, 멘토 관계가 훨씬 더 어려워진다. 신규 채용자들로 하여금 회사의 미래에 자신의 이해관계가 걸려 있다고 느끼게 하는 일은 거의 불가능할 수 있다.

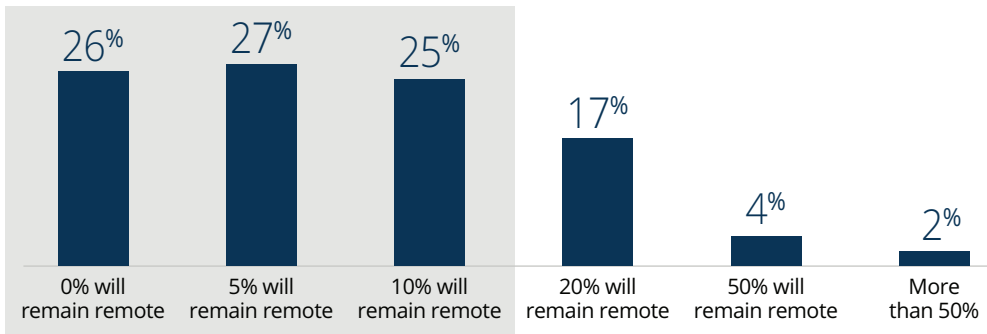
직접적인 상호 작용은 회사의 장기적 성장의 관건인 젊은 직원들의 온보딩(onboarding)과 멘토링에 있어 특히 중요하다. 임차 기업들은 장기적으로 이런 과정들을 화상회의를 통해 모방·유지할 수 없다고 강조한다.

재택근무가 영원히 지속될 것이라는 주장에 대해서는 이미 전세가 역전되고 있는 것으로 보인다. 월스트리트저널에 따르면 재택근무를 장기적인 해결책으로 보지 않는다는 기업들이 늘고 있다.⁵ 제스 스탈리(Jes Staley) 바클레이즈 CEO는 장기적으로 직원들이 사무실에서 근무

하도록 하는 것의 중요성에 대해 최근에 이렇게 말했다. “우리 회사의 문화와 통제가 진화할 수 있도록 우리 직원들이 함께 돌아오기를 바라며, 시간이 지나면 그렇게 될 것이라고 본다.”⁶ 실제로 브룩필드 임차 기업들 대부분은 직원들이 사무실로 출근해 서로 소통할 수 있게 되어 매우 기쁘다고 밝히고 있다. 미국에서 2,300명 이상의 근로자를 대상으로 최근 실시된 설문조사에서는 다수의 직원들 역시 정상 출근에 대해 같은 심경인 것으로 드러났다(아래 참고).

WHAT PERCENTAGE OF YOUR WORKFORCE WILL REMAIN PERMANENTLY REMOTE POST-COVID-19 WHO WERE NOT REMOTE BEFORE COVID-19?

■ % of Companies



A RECENT SURVEY INDICATED 78% OF COMPANIES EXPECT THAT 10% OR LESS OF THEIR WORKFORCE WILL REMAIN PERMANENTLY REMOTE.

As of March 30, 2020. Source: A Gartner, Inc. survey of 317 CFOs and finance leaders.

DO YOU PREFER TO GO BACK TO THE OFFICE OR CONTINUE TO WORK REMOTELY?



ONLY 12% OF U.S. WORKERS WANT TO WORK FROM HOME FULL-TIME, ACCORDING TO A RECENT SURVEY.

Source: Gensler U.S. Work From Home Survey 2020. The survey was conducted online through an anonymous, panel-based survey of over 2,300 U.S.-based workers who were full-time employees of a company of 100+ people. Each respondent routinely worked within an office environment prior to COVID-19 and was currently working from home at the time when the survey was released between April 16 and May 4, 2020. Responses were evenly distributed across 10 industries and represent a wide range of seniority levels, roles, ages and geographies.

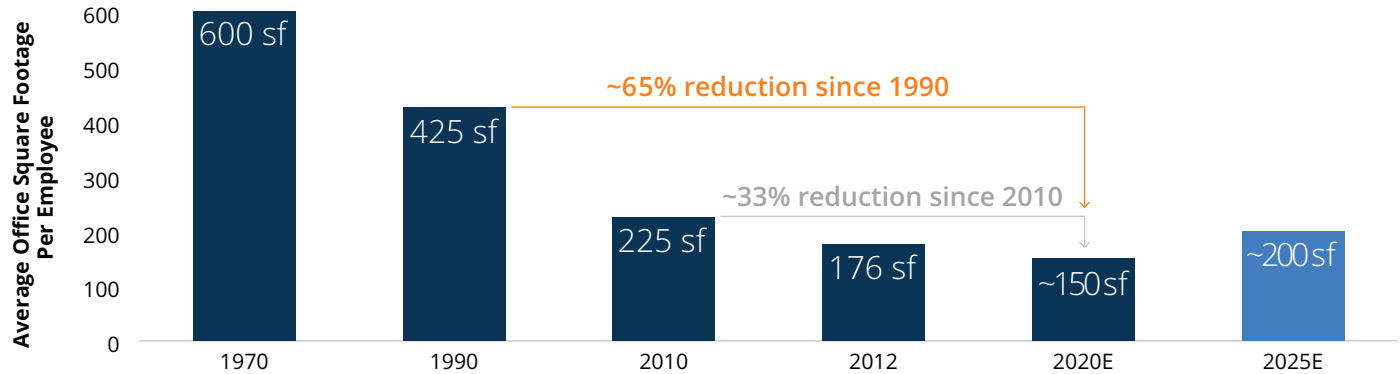
공간에 대한 수요는 안정적으로 유지될 것이며 일부 경우에는 심지어 증가할 것이다. 원격근무가 영구적으로 증가하면 직원들을 수용하기 위해 필요한 사무실 면적이 자동적으로 줄어든 것이라는 것은 오해다. 사실상 모든 직원이 가끔씩 사무실로 출근하게 되므로 일반적으로 기업들에게는 최소한 팬데믹 발생 전과 동일한 면적의 공간이 필요할 것이다.

대부분의 근로자 역시 보건 및 안전상의 이유는 물론, 수십 년 간 사무실 고밀화가 지나치게 편향된 채 지속되어 왔다는 이유에서도 더 많은 개인 공간을 원한다. 일례로 직원들에게 각자의 자리를 배정하지 않고 제한적인 수의 자리를 공유하도록 하는 “자율좌석제(hot desking)” 추세에 많은 근로자들이 미련 없이 이별을 고할 것이다.

또한 특정한 사회적 거리 두기 기준과 보건 안전 수칙이 팬데믹 후에도 유지될 가능성이 높아 일부 고용주들에게는 더욱 더 많은 공간이 필요할 수 있다. 자체 리서치와 실제 사례들을 기준으로 할 때 이는 1인당 약 200

평방 피트의 공간(대략 2011년의 평균 밀도)을 의미할 수 있으며, 이는 약 33%의 면적이 더 필요하다는 것을 뜻한다.

COVID-19 WILL LIKELY REVERSE THE OFFICE DENSIFICATION TREND

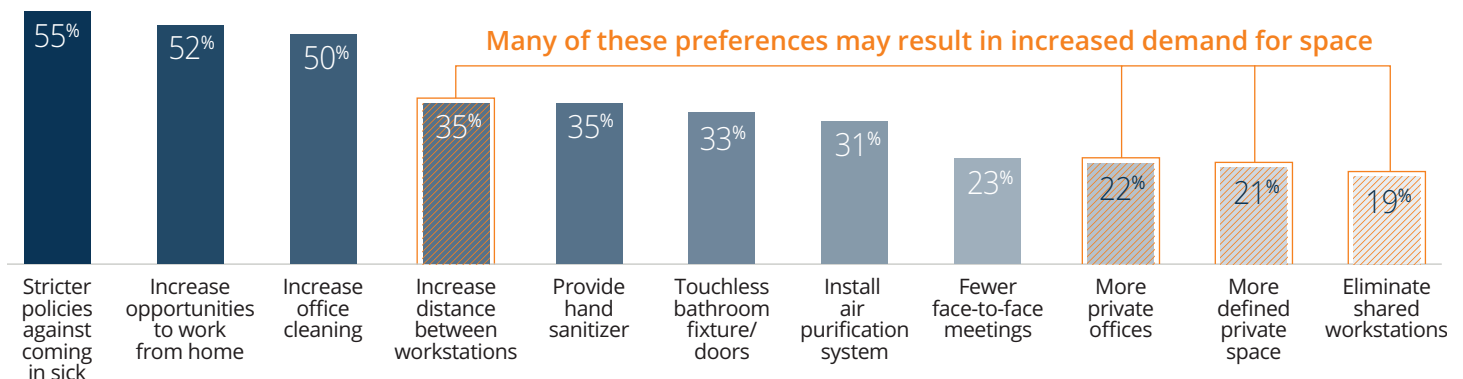


Source: UBS, Cushman & Wakefield, Brookfield Research

브룩필드의 경험상, 일부 임차인들은 이미 장기적으로 사무실의 구조를 변경하거나 심지어 공간을 확장하는 방안을 모색하기 시작했다. 실제로 아시아의 한 임차인은 해당 국가에서 락다운 조치가 시행되고 불과 몇 주 후에 사무실 면적을 거의 2배로 늘렸다. 특히 트레이딩룸의 공간이 부족한 기업들은 트레이딩 업무의 특성상 직원들이 사무실에 있어야 할 필요성이 여타 다수 업무보다 크므로 트레이딩룸에 대한 변경을 우선적으로 추진해야 할 것이다. 마지막으로, 필요 시설이 완비된 별도 층 등에 외부 고객 전용 회의 공간을 마련하는 방안을 고려하고 있는 기업들도 있다.

공포와 사회적 거리 두기의 유지에 대한 기대가 쉽게 사라지지 않고 있는 만큼(아래 조사 결과 참고), 어쩌면 10년 전의 직원 1인당 평균 면적에 보다 더 넓은 개인 공간을 직원들에게 제공하는 과거로의 회귀 추세는 백신이 개발된 후에도 지속될 것으로 전망된다. 최근 보고서에서 UBS는 “기업들이 지금까지처럼 의자를 없애는 과정을 겪고 싶어하지는 않을 것이며, 새로운 팬데믹이 올 경우 그 대신에 보다 지속 가능한(사무실 밀도가 낮은) 체제를 지향할 것”이라며 같은 견해를 밝혔다.⁷

WHICH CHANGES TO YOUR COMPANY'S OFFICE ENVIRONMENT WOULD MAKE YOU FEEL COMFORTABLE RETURNING TO THE OFFICE?



Source: Gensler U.S. Work From Home Survey 2020. The survey was conducted online through an anonymous, panel-based survey of over 2,300 U.S.-based workers who were full-time employees of a company of 100+ people. Each respondent routinely worked within an office environment prior to COVID-19 and was currently working from home at the time when the survey was released between April 16 and May 4, 2020. Responses were evenly distributed across 10 industries and represent a wide range of seniority levels, roles, ages and geographies.

관문시장은 계속해서 임차인을 유치·유지할 것이다. 과거에도 주요 도시들의 몰락을 예고하는 듯한 사건들은 여러 차례 있었다. 뉴욕만 해도 1970년대 재정위기, 1980년대와 1990년대의 범죄 급증, 9/11 테러 공격, 글로벌 금융 위기 당시 많은 이들이 그 미래에 대해 의문을 품었다. 물론 뉴욕은 이런 고비들을 잘 넘겼을 뿐 아니라 전보다 더 강한 도시로 거듭났으며, 여기에는 남녀노소를 막론하고 누구나 위대한 도시의 활기를 즐기고 싶어한다는 단순한 이유가 있다.

인재들이 계속해서 대도시로 몰릴 것이므로, 공급이 제한된 주요 시장에 위치한 양질의 오피스 공간은 변함없이 임차인들을 끌어들이는 것이다. 이 점은 코로나19로 난관에 직면해 있는 상황에서도 변함이 없을 것으로 보이며, 우량 오피스 자산들이 브룩필드의 부동산 포트폴리오에서 큰 비중을 차지하는 것도 바로 이 때문이다.

공급 감소가 오피스 공간에 대한 수요 감소를 상쇄할 수 있다. 팬데믹 그리고 오피스 부동산에 대한 투자자들의 심리를 얼어붙게 하는 팬데믹 효과에 비추어 볼 때 건설 대출의 위축이 불가피하며, 이에 따라 신규 착공은 극히 적을 가능성이 높다. 7월 29일자 시티 리서치(Citi Research) 보고서에 따르면, 미국 오피스의 공급면적 대비 현재 신규 착공 비율은 과거 평균보다 의미 있는 정도로 낮다.⁸ 신규 건설의 감소는 수요에 상승 압력을 가할 수 있다.

‘지금’이 ‘영원’을 의미하는 것은 아니다. 다년 간의 부동산 투자 경험을 통해 브룩필드는 장기적인 관점을 유지하는 것이 얼마나 중요한지를 배웠다. 예컨대 9/11 테러 이후 거의 모두가 기업들이 오피스 타워 고층의 사무실에서 줄지어 탈출할 것으로 예상했고, 근로자들이 편안한 마음으로 평소 생활로 복귀하리라고는 상상하기 어려

코로나19 후의 현대적 오피스

브룩필드의 기술투자팀이 고민하는 많은 주제 중 하나는 과연 미래가 어떤 모습일까 하는 것이다. 실리콘 밸리에 위치한 기술투자팀은 실물자산과 기술의 접점에서 성장 지향적인 기업들에 대한 매력적인 투자로 포트폴리오를 구축하는 데 주력한다. 이 팀은 오피스 부문에서 부상하고 있는 다음과 같은 몇 가지 추세에 주목하고 있다.

- **가상 마케팅 및 임대.** 일체의 기능을 갖춘 새로운 상업용 부동산 마케팅 및 매물 등록 플랫폼들을 기반으로 임대인들은 임대 공간의 마케팅과 임대를 원격으로 처리할 수 있게 됐다. 최신 기술로 무장한 소비자와 임차인들이 점차 늘고 있는 상황에서 이런 플랫폼들은 임차인들이 공간을 가상으로 체험하고 설계할 수 있도록 해준다. 이 플랫폼들은 임대인과 중개인들의 잠재 고객 발굴(lead generation)을 용이하게 할 뿐 아니라 신기술에 능숙한 좀 더 작은 규모의 임차인들로부터 호응을 얻고 있다.
- **공간 활용 분석.** 일부 임대인, 시설관리인, 임차인들은 센서와 비콘(beacon)을 활용해 공간 활용에 대한 실시간 데이터를 수집한다. 즉시 사용 예약을 할 수 있도록 특정한 회의실의 이용 가능 여부를 파악하는 것에서부터 코로나19나 향후 팬데믹 상황에서 프라이버시가 보호되는 인원 수 집계 및 공간 밀도 요건과 관련한 지원을 제공하는 데에 이르기까지 데이터의 용도는 다양하다.
- **로봇공학 및 사물인터넷(IoT).** 자율 로봇들이 야간에 오피스 환경의 청소와 방역을 도움으로써 고용주들과 시설관리인들에게 직장에서 사람의 노출을 최소화하는 해법을 제공한다. 이 로봇들은 사무실 주변의 물체를 파악·분류하고 기록 유지와 일정 관리에 필요한 데이터를 제공할 수 있다. 또한 로봇공학은 사람 간 접촉을 최소화하면서 스크린을 통해 인간적인 요소를 느끼게 해주는 원격 보안 점검 기능을 구현하기 시작했다.
- **공기질 개선.** 근로자들이 안전한 공기를 호흡할 수 있도록 하기 위한 신기술들이 부상하고 있다. 팬데믹이 발생하기 전에 브룩필드는 브룩필드 오피스 자산 내의 공기질 개선을 위해 양극성 이온화 시스템을 시범 운영하기 시작했다. 이 기술은 공기가 필터를 거치게 하는 대신 공기 중의 바이러스 입자들을 유인, 흡착, 무력화할 수 있는 양전하 이온과 음전하 이온을 방출한다. 덩으로 에너지 사용과 배출 가스도 감소시킨다. 브룩필드는 시범 운영에 대한 외부 테스트와 검증을 거쳐 브룩필드 오피스 자산 전체에 이 시스템을 도입할 계획이다.

왔다. 그러나 테러 사건에 대한 기억은 지속적인 영향을 미쳤지만 결국에는 모두가 일터로 복귀했으며 고층 사무실도 예외는 아니었다. 동시에 테러 공격 직후 시행된 보안 검색, 신분증 사용 등 일부 새로운 절차들은 상업용 부동산 분야에서 영구적으로 볼 수 있는 풍경이 됐다.

같은 맥락에서, 코로나19 발생으로 취해진 임시 조치들과 보다 장기적인 일 처리 방식들을 구분하는 것이 중요하다. 코로나19 백신이 개발·보급된 후에도 다수의 새로운 청소 방식, 평면 배치 기법, 기술들이 직장의 일상적인 요소로 남을 가능성이 높다. 그러나 노트북 컴퓨터와 화상 회의를 중심으로 한 홈 오피스 근무일 등 지금의 독특한 시기를 대표하는 다른 특징들은 시효가 훨씬 짧을 것으로 예상된다.

결론

팬데믹의 경험이 사람들과 그들이 일상생활을 영위하는 방식에 영속적인 흔적을 남길 것이라는 점에는 의심의 여지가 없다. 정부는 국민들이 다시 안심하고 대중교통을 이용할 수 있도록 해야 할 것이며, 사무실 근무는 그 모든 위험을 무릅쓰고 출근을 할 만한 가치가 있어야 할 것이다. 락다운 전에도 사무실 공간은 이미 가장 우수한 인재들을 유치·유지하는 기업의 능력을 좌우하는 핵심적인 요인 중 하나였다. 팬데믹의 심리적인 영향으로 근로자들이 사무실 공간 배치가 보다 여유로운 기업들을 선호하게 될 가능성이 있으므로 이 요인의 중요성은 코로나19 이후 시대에 더욱 커질 수밖에 없다.

신용도가 우수한 임차인을 유치하고 포트폴리오의 가중 평균 임대기간(WALT)을 길게 유지하는 것은 위기 시 반사적인 반응을 억제하는 균형추의 역할을 할 수 있다. 예컨대 2016년에 있었던 최초 브렉시트 국민투표는 브룩필드의 런던 자산에 큰 영향을 주지 않았다. 세계 비즈니스 중심지로서 런던의 종말을 외치는 헤드라인 속에서도 브룩필드의 임대 활동은 차질 없이 진행됐다. 실제로 당시 브룩필드의 오피스 임대율은 안정세를 유지했고 이후 세계 경제에서 런던의 지도적인 역할은 오히려 더욱 공고해졌다.

궁극적으로 가장 우수한 시스템, 기술, 친환경 인증을 구비한 우량 오피스 빌딩에 대한 수요가 더욱 늘면서 오피스 부문은 계속해서 호조를 보일 것으로 전망된다. 이런 사무실은 직원들의 보건 안전을 위한 추가적인 지원을 제공함과 동시에 직접적인 유대 관계의 위력이 발휘되는 환경을 조성할 수 있는 충분한 시설들을 갖추고 있을 것이다. 즉 브룩필드는 ‘뉴 노멀’이 ‘올드 노멀’과 매우 비슷할 것이며, 오피스는 기업과 그 직원들에게 가장 중요한 공간으로 재부상할 것으로 확신한다.

DISCLOSURES

This commentary and the information contained herein are for educational and informational purposes only and do not constitute, and should not be construed as, an offer to sell, or a solicitation of an offer to buy, any securities or related financial instruments. This commentary discusses broad market, industry or sector trends, or other general economic or market conditions and is being provided on a confidential basis. It is not intended to provide an overview of the terms applicable to any products sponsored by Brookfield Asset Management Inc. and its affiliates (together, "Brookfield").

This commentary contains information and views as of the date indicated and such information and views are subject to change without notice. Certain of the information provided herein has^o been prepared based on Brookfield's internal research and certain information is based on various assumptions made by Brookfield, any of which may prove to be incorrect. Brookfield may have not verified (and disclaims any obligation to verify) the accuracy or completeness of any information included herein including information that has been provided by third parties and you cannot rely on Brookfield as having verified such information. The information provided herein reflects Brookfield's perspectives and beliefs.

Investors should consult with their advisors prior to making an investment in any fund or program, including a Brookfield-sponsored fund or program.

ENDNOTES

- ¹ New York Times, "Facebook Bets Big on Future of N.Y.C., and Offices, With New Lease," Aug. 3, 2020
- ² FMSB, Spotlight Review, "Examining remote working risks in FICC markets, July 2020
- ³ National Bureau of Economic Research, "Collaborating During Coronavirus: The Impact of COVID-19 on the Nature of Work," July 2020
- ⁴ Mercer, "North American Employee Turnover: Trends and Effects," January 29, 2020
- ⁵ Wall Street Journal, "Companies Start to Think Remote Work Isn't So Great After All," July 24, 2020
- ⁶ BBC, "Barclays: We want our people back in the office," July 29, 2020
- ⁷ UBS, Global Real Estate Analyser, "Special edition: COVID accelerating shifts in real estate landscape," June 29, 2020
- ⁸ Citi Research, "Shovels Down," July 29, 2020

CONTACT US

brookfield.com | enquiries@brookfield.com

© 2020 Brookfield Asset Management Inc.