

# FRENETICA RENOVACION URBANA EN MELBOURNE, AUSTRALIA

*Traducción de un artículo aparecido en The Bulletin, Melbourne, 17-07-89, por Santiago Ortúzar, Arquitecto, Master of Science.*

Melbourne (alrededor de 3.200.000 habitantes) enfrenta un importante proceso de renovación urbana que está transformando el panorama de la ciudad y simultáneamente, cambiando su personalidad. El monto de la operación alcanza a los \$A 5 billones de dólares (\$A 1.00 = \$US 0,85). No se necesita leer las apretadas páginas dedicadas al corretaje de propiedades en los diarios de la ciudad para darse cuenta de lo que está ocurriendo. Un breve paseo por sus calles muestra cómo los rascacielos de hormigón armado, acero y vidrio surgen por doquier en la capital del Estado de Victoria.

El boom está acompañado de historias, algunas apócrifas, sin duda, que cuentan sobre los grandes negocios efectuados, sobre la prudencia u osadía desplegada por los bancos, sobre los acuerdos alcanzados y sobre el amor propio, egoísmo lo llaman algunos, desplegado. A medida que las excavaciones se rellenan y se levantan las obras gruesas, la posibilidad de que los rascacielos, una vez terminados, se conviertan en potenciales oficinas vacías se torna una probabilidad cada vez más cierta. Se espera que los potenciales inversionistas desplieguen en estas circunstancias la misma o más habilidad que los edificios altamente tecnológicos que están levantando.

El gobierno manifiesta su complacencia por las 156 grúas que se recortan contra el cielo de la ciudad pues simbolizan confianza y prosperidad. Los obreros de la construcción están ganando millones en salarios y en sobretiempo. Los corredores de propiedades sonríen tras los numerosos negocios que efectúan. Los proveedores de materiales y servicios no dan abasto con la demanda. Pareciera que todo el mundo está contento, pues, cada una de las grúas representa un gran proyecto, con más aún en el camino. Ellas simbolizan que un cambio inicialmente enaltecedor y bienvenido ha estallado en un boom sin precedentes que puede desembocar en una carrera desbocada donde los riesgos son cada vez más altos.

Alrededor de un 30% de toda la actividad comercial y constructiva de Australia se concentra en Melbourne pero el fenómeno se mira con preocupación pues cada vez que se hace un nuevo pronóstico entre oferta y futura demanda de oficinas, se predicen índices más altos de desocupación. La pregunta que está en los labios de muchos es ¿quién va a ocupar tal incremento nunca visto en la ciudad? Por su parte, los arrendatarios potenciales están interesados en saber cómo se pueden beneficiar.

Los expertos afirman que a medida que el mercado financiero y de valores se mantuvo en alza y las huelgas de obreros de la construcción fueron significativas, el proceso de renovación urbana fue poco movido. Sin embargo, la caída del mercado de valores en 1987, junto con las acciones tomadas por el gobierno estatal en contra de los sindicatos atrajo una gran cantidad de capital privado a Melbourne lo que permitió que se iniciara el proceso ya descrito. Desgraciadamente no todo es color de rosa.

La Asociación de Propietarios y Gerentes de Edificios cree que más de 940.000 m<sup>2</sup> de oficinas nuevas y restauraciones de edificios antiguos se completarán en 1991. Esta estimación no incluye otros 200.000 m<sup>2</sup> excluidos de la encuesta original debido a que los anuncios respectivos se hicieron después que ésta se llevara a cabo y se analizara.

El grupo Killen & Thomas, relacionado con el sector de propiedades, pronostica que hacia 1992 Melbourne contará con un incremento del 54% del parque de oficinas con respecto a 1989, pero el índice de desocupación llegará al 23%. Reg Jeff y Asociados predicen que el porcentaje podría ser del 21,6% en 1991 si el mercado aumenta en la forma esperada hasta llegar a los 3,2 millones de m<sup>2</sup> de oficinas. Si se comparan los porcentajes anteriores con un 12% esperado para 1991 en Sidney y en Brisbane respectivamente, otras dos ciudades australianas en proceso de transformación, se aprecia que la situación en Melbourne es extraordinariamente delicada. (\*1)

A pesar de que la automatización y modernización de oficinas requiere de una mayor cantidad de espacio por empleado, este requerimiento en sí es insuficiente para absorber toda la oferta.

Durante el transcurso del presente año la desocupación de oficinas en Melbourne ha variado entre un 2% a un 3%, pero un 5% de espacio disponible o desocupado es suficiente para que los



arrendatarios tengan mejores opciones de selección y libertad de movimiento. No es extraño que Robert Mellor de BIS Shrapnel indica que las rentas nominales podrían bajar en un 20% hacia 1993 si las condiciones se mantienen.

Ninguna empresa inicia una obra sino tiene confianza en su proyecto y que éste tenga las condiciones adecuadas para que sea un éxito, tales como ubicación, financiamiento asegurado, servicios y facilidades adecuadas, y el equipo técnico (arquitectos, ingenieros, etc.) que lo pueda materializar. Sin embargo, estas cuatro condiciones no parecen ser suficientes pues más de un proyecto va a salir perjudicado dado que varios de ellos van a entrar simultáneamente al mercado, compitiendo unos contra otros por lo que habrá que asegurarse que antes de instalar faenas el edificio deberá estar vendido o arrendado.

Los corredores de propiedades enfrentarán mucha competencia en los próximos meses. Una intensa campaña de relaciones públicas, incluidos spots en los canales de televisión y avisos de página entera en los diarios, intentan levantar la imagen de un proyecto para atraer potenciales clientes. "De aquí a 18 meses", dice Darryl Thomas de Berillieu, Knight y Frank, "se firmarán los mejores contratos en un clima altamente competitivo. Cada comprador o arrendatario que desee unos 1.000 m<sup>2</sup> de oficinas será tentado por todos los corredores de la ciudad".

Los clientes, especialmente aquellos con nombres de prestigio, saben que su sola presencia ayuda a llenar un edificio. Están, por tanto, tratando de obtener grandes ventajas. Dos años de renta libre o parte de las instalaciones que precisan entregadas en forma gratuita son condiciones negociables normales. Otras, como devoluciones en efectivo, nuevos Mercedes Benz para los directores de las compañías o ascensores separados para el personal ejecutivo son más difíciles de comprobar. De todos modos, Impuestos Internos está poniendo mucha atención a tales rumores. Si el Servicio logra ganar un juicio que se ventila en Brisbane en contra de algunas oficinas que recibieron ciertos incentivos, no hay duda que muchos de los extras ofrecidos desaparecerán rápidamente.

Un cliente importante que está en primera línea para conseguir lo que desea a un precio conveniente, lo es la filial en Melbourne de la Bolsa de Comercio de Australia. Su decisión de moverse de su actual ubicación en Collins Street 351 determinará el futuro de varios proyectos en la ciudad con un cambio de fortuna para algunos de ellos pues la Bolsa arrastrará consigo una serie de corredores y oficinas asociadas a su actividad. Un pequeño desplazamiento de sólo dos cuadras a Collins Street 530 significará que el centro comercial de la ciudad se desplegará hacia el poniente debido a la extraordinaria demanda de espacio que se generará en ese sector. Aquellos ofertantes de oficinas, entre ellos el proyecto Collins Exchange, una torre de 29 pisos de altura, de gran calidad en sus servicios y acabados, que ha hecho un enorme esfuerzo para convencer a la Bolsa de las bondades del edificio, se encontrarán bajo presión por encontrar nuevos clientes si ésta opta por otro edificio o lugar.

La industria, dice Gordon Tasker, gerente de la oficina consultora Rider Hunt, está informando a sus clientes que una probable escasez de materiales, combinada con una falta de mano de obra calificada y experimentada producirá un incremento en los costos y una baja en la calidad de la construcción. Hasta el momento, el año ha sido estupendo para los proveedores de la construcción. Los fabricantes de hormigón, por ejemplo, "no pueden producir con la rapidez que se necesita", afirma John Gaffney de la Asociación Nacional de Productores de Hormigón. "Donde antiguamente las plantas finalizaban la producción diaria de material elaborado alrededor de la hora de almuerzo, ahora trabajan hasta la tarde y aún tendrán que hacerlo por más horas para enfrentar la demanda anticipada". Así y todo las listas de espera se extienden llegando incluso hasta las 48 horas.

Los corredores de propiedades y los fabricantes de productos no son los únicos que están trabajando más. Los trabajadores pasan más horas al día en las faenas. "Mientras haya dinero para pagarles lo natural es que están allí para obtenerlo", afirma Jim McLaughlin, Secretario General de la Asociación de Carpinteros. "La mayoría están trabajando seis días completos cada semana". (\*2)

Por el momento la paz reina en las relaciones laborales. Cerveza gratis al final del día y empleadores complacientes la mantendrán así, pero ¿hasta cuándo? Tradicionalmente, los primeros estertores de agonía en un boom se manifiestan con rebeliones industriales. Cuando el trabajo empieza a terminarse la situación deteriora rápidamente.

La impresión entre los trabajadores es que si Melbourne no obtiene los Juegos Olímpicos de 1996 muchos de ellos quedarán eventualmente cesantes y, a pesar de que los trabajos iniciados o por iniciarse durarán unos dos o tres años más, no creen que el boom continuará mucho más allá de ese plazo.

Si la bomba revienta, muchos dueños de edificios quedarán afectados, dependiendo de los arreglos financieros que tengan, de cuan marginales son las ganancias y del proyecto en sí mismo. Los



edificios de gran calidad y buena ubicación, que cuentan con los últimos adelantos tecnológicos, con toda probabilidad se venderán o arrendarán. Para otros, la carga financiera continuará siendo pesada por mayor tiempo del calculado.

El boom ha traído una modernización y mejoramiento de edificios antiguos. Aquellos que no participan del proceso, y muchos no lo pueden hacer debido a limitaciones originadas por su diseño o por otras causas, se encontrarán vacíos a medida que los contratos de arrendamiento vencen.

En el largo plazo, el desafío que enfrenta Melbourne, es desembarazarse de una imagen considerada por muchos como desaliñada, pero sin que pierda, a juicio de otros, sus cualidades de ciudad victoriana. Contínuas discusiones entre el Consejo Municipal de Melbourne y el gobierno estatal de Victoria, se prolongaron durante largo tiempo. Este último tiene potestad para planificar el área central de la ciudad, autoridad que eventualmente ejerció. De manera que la suerte está echada. Para muchos la intensa competencia ha resultado en una mejoría en la calidad de los edificios y especialmente en el tratamiento de las fachadas. Otros no están tan seguros. A pesar que la alcaldesa Winsome McCaughey da la bienvenida al fenómeno como una prueba de optimismo hacia Melbourne y aún cree que los inversionistas están dispuestos a mejorar sus opciones desarrollando proyectos de gran calidad, expresa, por otra parte, mucha reserva sobre el futuro. Cree que se avecinan tiempos de gran riesgo. Ha sido muy crítica y sus declaraciones han sido divulgadas ampliamente, como aquella referente al edificio propuesto como sede de Elders IXL, a construirse por la empresa Hudson Conway, de Sir Roderick Carregie, al final de la calle Swanston, en los terrenos de la ex cervecería CUB, que lo calificó como "una torre de cristales blanda y aburrida".

Edificios históricos, perspectivas importantes y la gran red de calles angostas, elementos tan característicos de la ciudad, están bajo una continúa amenaza. La alcaldesa reafirma: "hay muchas maneras obvias donde el boom ha cambiado las cosas para mejor, pero tenemos eso sí, que evitar la pérdida del corazón de la ciudad. Debemos mantener lo suficiente de la antigua estructura y fábrica urbana para que Melbourne permanezca. Tal como está ocurriendo, la gente va a despertar un día y comentarán: tenemos una ciudad completamente diferente, para luego preguntarse ¿cómo sucedió?". Es de esperar que la respuesta que reciban sea positiva de lo contrario el precio habrá sido muy alto y el daño para la comunidad irreparable.

(\*1) = *Es importante notar que muchas ciudades en otros países alrededor del mundo han soportado porcentajes de desocupación mayores y por períodos más extensos.*

(\*2) = *La presión es tal, según explicó un operador de grúas a The Bulletin, que muchos trabajadores están consumiendo alcohol en exceso e incluso anfetaminas. Existe una menor preocupación por las normas de seguridad, y las crisis familiares van en aumento. "Simplemente no se puede seguir así, afirma, pero se necesitará de un accidente llamativo para que se ponga atención al problema".*