

MARÍA CRISTÓBAL

“En este momento hay oportunidades de compra”



La crisis ha traído un movimiento inusitado en el mercado de alquileres de oficinas. Es que muchas empresas han comenzado a reducir la cantidad de pisos que tenían y a reacomodarse en espacios menores. Incluso, han salido en busca de edificios más baratos para mudarse, especialmente, fuera de la ciudad.

Según la ingeniera María Cristóbal, directora de Buenos Aires Planning, las firmas están intentando reducir sus costos por este lado, en lugar de hacerlo despidiendo a sus empleados, como lo hacían en otras épocas.

¿Cómo se ve el mercado inmobiliario de oficinas en medio de la crisis?

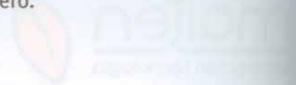
Los proyectos siguen aún en empresas o en rubros golpeados por la crisis mundial. Por supuesto, están tratando de ahorrar y hasta, a veces, tienen que desprenderse de activos como edificios. Con lo cual, estamos haciendo muchas evaluaciones, es decir, “levantar la lupa del plano” y ver todo lo que tiene la compañía y no un pedazo, porque viendo el todo se pueden conseguir ahorros muy significativos.

¿Qué diferencia hay ahora entre las actitudes de las empresas en la crisis de 2001 y la actual?

Antes, las consultas eran por achicamiento mientras que, ahora, tenemos muchas consultas con la gente que quiere bajar costos estando en el mismo lugar. Según cada empresa, las soluciones, sin mudarse, son otras.

¿Que están buscando las empresas?

Los que se mudan quieren alquileres más baratos. Si los precios en Zona Norte o afuera son iguales que en el Centro, las empresas se quedan en el Centro. Eso fue lo que pasó hace algunos años, principalmente en los '90, cuando se crearon las oficinas de Dardo Rocha, que “bajaron a la gallina de los huevos de oro”, empezaron a subir los precios hasta que se quedaron en Puerto Madero.





Eso pareciera ser más por una razón de comodidad.

Cuando se empezó a alquilar en Zona Norte, el metro cuadrado costaba entre 20 y 25 dólares cuando acá estaba a 35. Si esto se sigue manteniendo, a la Zona Norte le va a ir muy bien porque ya está la ventaja del cambio de vida, pero no lo es para quien vive en Lanús.

¿Las consultas son por mudanza o por reestructuración del espacio que tienen?

Hay de todo, pero la constante es por reducción de costos, ya sea por un alquiler o expensas más baratas, o por hacer lo que nosotros habíamos comenzado como tarea de diagnóstico, para hacer cambios que se produzcan y que sea una inversión y no un gasto.

¿Cómo está el mercado inmobiliario de oficinas?

Hay un mercado muy atrasado, pero creo que van a seguir las mudanzas. También, van a funcionar todos los proyectos que se hagan en el Centro que tengan precios lógicos. Siempre hay un mercado para las oficinas en dicha zona, ya que hay muchas empresas a las que no les conviene por réditos impositivos y por un problema operacional. En realidad, las firmas que se mudan en su mayoría a Zona Norte son grandes y alguna que otra mediana-grande. Entonces, todavía sigue siendo mejor el Centro, sobre todo si mejora. Creo que la zona del Microcentro debería tener un mayor apoyo del Gobierno que, de cierto modo, se está viendo un poco con Barracas, que está a diez minutos del Centro.

Ante la falta de espacios para montar edificios, ¿hay barrios alternativos a los del Centro y Microcentro?

Hay dos problemas que impiden que haya lugares alternativos: uno es la inseguridad o la

infraestructura, que es el caso de Barracas, y otro es el código de edificación. Esto impide que se hagan oficinas en barrios como Belgrano o Barrio Norte. Las empresas sueñan con tener un edificio propio de planta alta, medio piso u oficinas, pero el uso es lo que está muy limitado. Es todo residencial.

¿En qué situación se encuentra la crisis inmobiliaria de las oficinas?

Estamos en un cambio en el que las empresas están comenzando a llenar los edificios de Vicente López y Olivos y están dejando las otras oficinas. Eso va a posibilitar un enroque. Antes, directamente buscabas oficinas y no había de ningún tipo ni de ningún tamaño. Lo que viene es una demanda insatisfecha.

¿Será una demanda de alquileres de oficinas?

Sí, pero no van a ser caras. No va a haber salvo cosas muy exclusivas, demandas de alquileres a 35 ó 40 dólares, el metro cuadrado.

¿Puede llegar a ocurrir que esta presión por conseguir oficinas más baratas haga elevar el precio?

Va a haber posibilidades de tener oficinas más baratas, incluso, hay algunas que están libres en Olivos o en Vicente López.

¿Hay perspectivas de que se empiecen a construir edificios para esta época?

Ahora, nadie está encarando nuevos proyectos. No se trata de que haya una razón real, porque la verdad es que no la hay. Existe miedo porque tenemos cicatrices de crisis, porque nadie sabe bien qué puede pasar. Si el Gobierno mostrara luces en el túnel, se destruiría. A las inmobiliarias les va a ir

muy bien este año; muchos pegaron trabajos cuando no había posibilidades de mudarse a otro lado.

¿A nivel internacional cómo está la situación?

Está muchísimo peor que acá porque los países están acostumbrados a que les vaya bien. Nosotros siempre estuvimos más o menos mal y volveremos a seguir estándolo. Hay países en Europa como España, también los Estados Unidos, que no están acostumbrados a épocas negativas. Es muy fuerte, es como tener la primera crisis nuestra, que ya ni siquiera recordamos. Los precios de los alquileres de oficinas en Nueva York se cayeron a la mitad, y acá, ni siquiera bajaron.

¿Hay perspectivas de que bajen?

Bajaron los precios de oficinas, pero todo tiene que ver con la oferta: si la hay, van a tener que bajar los precios y recién se están empezando a ver.

¿Eso depende de la creación de nuevas unidades o de que las empresas decidan mudarse por una cuestión de necesidades?

Tiene que ver con la combinación de las dos cosas: que haya más ofertas, que recién ahora están apareciendo y que probablemente se vayan incrementando durante el resto del año. Éstas son las obras pendientes, que ya hay bastantes. En un 80% están todas alquiladas durante la obra, como en Puerto Madero. Otro factor son las AFJP, donde hay edificios que han dejado todo: "apago la luz y me voy". En este momento hay oportunidades, sobre todo de compra.

Si los edificios estaban pendientes de edificación y la mayoría ya está alquilada, la posibilidad de que haya precios de oferta mayor son pocos.

Hay algunos que estaban en etapas de proyectos y ahora están entrando los que estaban en obra. Los otros tampoco se pararon. En su momento, van a ir empezando en la medida de que se terminen los proyectos, las aprobaciones, etc. Va a tardar un año y medio en entrar lo que ya había aparecido en construcción. Se va ir dando un enroque que va a mantener una demanda y una oferta mucho más equilibrada en los próximos dos años.

Hoy, ¿todavía hay más demanda que oferta?

Sí, por eso no han bajado los precios. Pero, en la medida de que ahora, a partir de marzo empiezan las mudanzas hacia Zona Norte, ahí, van a comenzar a bajar. Tampoco va a ser una búsqueda masiva pero va a haber grandes mudanzas. Esto genera toda clase de negocios. 😊