



# WORKPLACE REPORT

MERCADO DE OFICINAS | MONTEVIDEO | 2015

## OFICINAS | OFERTA Y DEMANDA

### Sobreoferta y escasa construcción OFERTA

En Montevideo existe una amplia oferta de oficinas, mientras que la construcción de este tipo de emprendimientos está prácticamente pausada. Hoy contamos casi con el mismo stock que en el 2014, situado en 249.359 m<sup>2</sup> (\*) cuando solamente se ha incorporado al stock 18.000 m<sup>2</sup>. De estos nuevos m<sup>2</sup>, 8.000 corresponden a una sola empresa que ha construido sus propias oficinas. Si bien el gráfico muestra que la construcción aumentó con respecto a 2014, se debe a que algunos edificios que iban a ingresar en 2014 lo hicieron en el 2015 (ver gráfico 2). Las oficinas van evolucionando desde el punto de vista tecnológico y se han reclasificado pudiendo alguna de ellas retroceder en categoría frente a los nuevos requerimientos. Pronto tendremos en nuestra página web una forma online de auto-clasificar las oficinas de acuerdo a sus prestaciones. La forma de clasificación no es arbitraria y proviene del *Moscow Research Forum* que establece 26 ítems en las categorías "Building Engineering Systems, Building Structure, Location, Parking, Ownership, and Property Management & Occupier Services". Para el mercado uruguayo se han ponderado dichas catecterísticas a la oferta existente. Surgen entonces para nuestro mercado, 4 categorías principales: A+, A, B+ y B. Ejemplos de ellas son WTC, Stella Park (foto de portada), Gamma Tower, Torre X.

Con respecto a la vacancia relevada para este informe en

promedio y en edificios existentes clase A+, A, B+, es de 21.7% . Se suman a esa vacancia 5.570 m<sup>2</sup> para estrenar que están disponibles.

(\*) información de categorías A+, A, B+

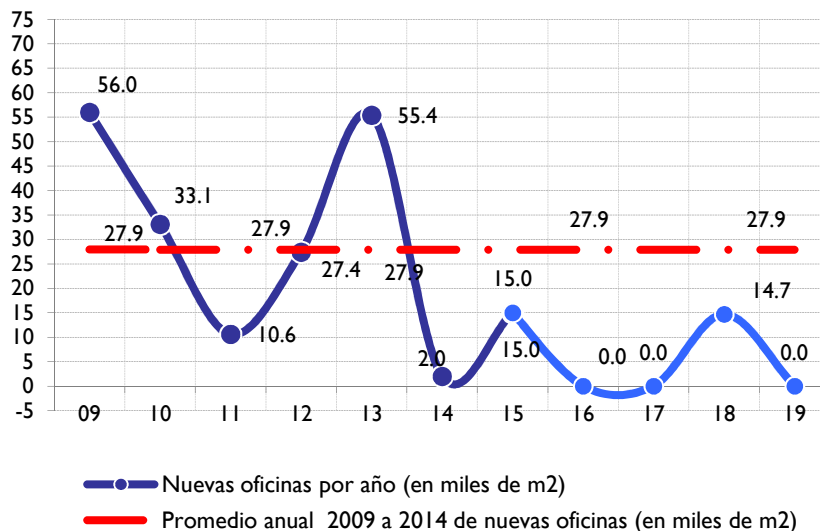
### DEMANDA

Las búsquedas registradas en los últimos días del 2014 y los primeros meses del 2015 han sido menores comparada con años anteriores, explicada principalmente por el nuevo escenario político y económico. Los interesados provienen de otras torres buscando reducir costos, en otros casos buscando mejorar la distancia vivienda/trabajo así como también mejor accesibilidad para sus clientes. En general hay una gran preocupación por las demoras en los traslados y el estacionamiento. Se nota una importante saturación en las vías de tránsito acompañada por una total descoordinación de semáforos. Los edificios que tienen varias cocheras, estacionamiento de cortesía y fácil estacionamiento en la calle dan al arrendador una ventaja en su producto. Debemos destacar también la constante tendencia a dejar las torres mixtas (con vivienda) a favor de las torres exclusivas de empresas. La absorción neta (m<sup>2</sup> de oficinas que se ocuparon) del período 2014-15 fue muy inferior al promedio histórico (23.000 m<sup>2</sup>) siendo de 9.000m<sup>2</sup> (ver gráfico 4). Esto explica el aumento del stock disponible de 2014 a 2015.

Gráfico 1: INDICADORES



Gráfico 2: INGRESO DE STOCK POR AÑO Y SU PROYECCIÓN



**PRECIOS**

Por un lado encontramos una presión a la baja de precios dada por dos temas principalmente: la sobreoferta en algunas zonas de Montevideo y la demanda que ha bajado su ritmo pasando de ocupar 22.000 m<sup>2</sup> promedio por año a 9.000 m<sup>2</sup>. Por otro lado existen dos temas que tienden a equilibrar la balanza y que son: la poca construcción de estos emprendimientos que provocará que los espacios disponibles se vayan ocupando y la tendencia generalizada de ocupar espacios corporativos dejando los edificios con viviendas. Otros temas que también inciden en el precio son la suba del dólar, lo que hace que los precios de alquileres en \$ medidos en USD bajen así como también los gastos comunes (generalmente están en \$)

Resumiendo, los precios en 2015 tienden a la baja tanto en el precio solicitado de alquiler como en el costo de los gastos comunes (ver gráfico 3). Con respecto a la región Montevideo aún tiene precios muy competitivos para el mercado de oficinas, siendo 15% más económico que en otras capitales como Buenos Aires.

Gráfico 3: Precios Promedio mensuales en USD/m2

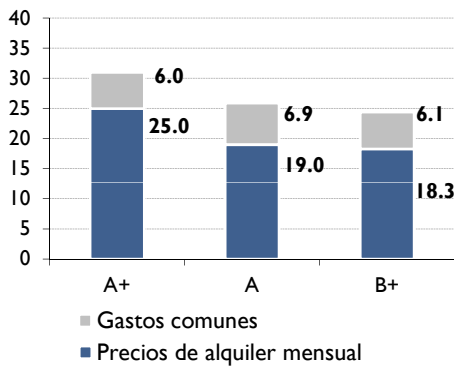
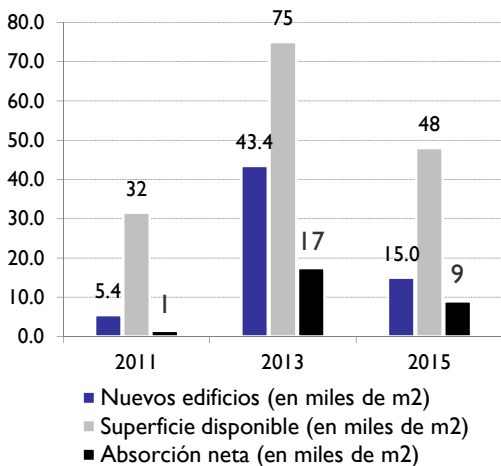


Gráfico 4: Absorción Neta de Edificios CLASE A+, A

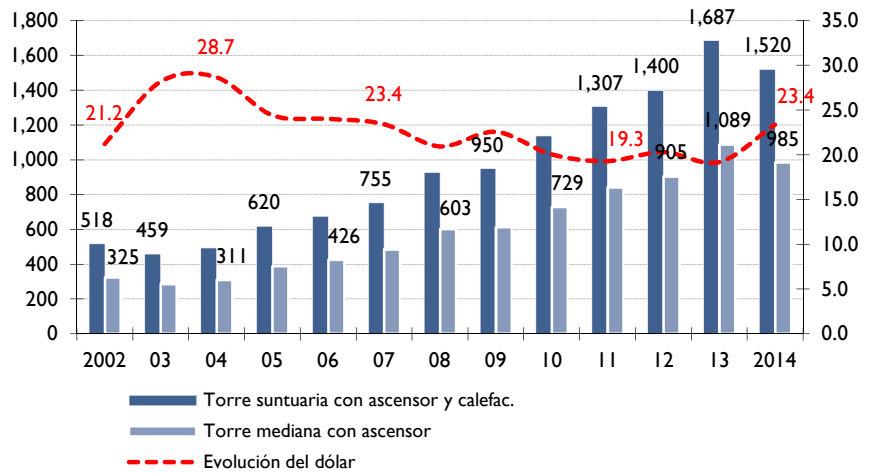


**PROYECCIÓN**

Lo que podemos concluir de la situación actual y proyectarla es que a corto plazo, o sea en el entorno del año 2018 y considerando que existirá una ocupación de unos 10.000 m<sup>2</sup> anuales (el promedio 2009-14 es de 22.000 m<sup>2</sup>) la oferta será muy baja y la vacancia de estos edificios caerá a 8%. Con respecto a los costos de construcción hay un cierto alivio para el inversionista en la medida que el aumento del dólar hace que estos rindan más al convertirlos a pesos. De todas maneras y como se ve en el gráfico 5, los números son muy diferentes a los años donde existió un boom de la construcción para este tipo de edificios. Históricamente los mejores años de ingreso de stock nuevo fueron 2009, 2010 y 2013. Es bueno considerar que las exigencias en cuanto a este tipo de edificios son cada vez mayores y cuando pensamos en un proyecto sugerimos las siguientes prestaciones para nosotros importantes: amplio estacionamiento para ocupantes y visitas, sala de reuniones y comedor común, piso técnico, cielorraso suspendido, detección y extinción de incendios, sistema de seguridad de última generación. Hoy además muchos edificios han adoptado tecnologías verdes para que las empresas se apalanquen de esa ideología, obteniendo además beneficios económicos.

(\* información de categorías A+, A, B+)

Gráfico 5: Evolución del costo de la construcción en USD/m2



**INFORMACIÓN DE CONTACTO**



Arq. Gerardo Viñoles Gil, MBA  
 t. +598 99 694656  
 info@workplace.com.uy  
 LinkedIn

**SERVICIOS**

Búsqueda de Oficinas  
 Consultoría en Real Estate  
 Facility Management  
 Build to Suite  
[www.workplace.com.uy](http://www.workplace.com.uy)

Este documento ha sido preparado por Gerardo Viñoles con fines publicitarios y de información general solamente. Toda parte interesada debe realizar sus propias investigaciones respecto de la exactitud de la información. Gerardo Viñoles excluye claramente todos los términos, condiciones y garantías inferidos o implícitos que surjan de este documento, y toda responsabilidad por pérdidas y daños derivados de aquéllos que no encargan su trabajo de investigación.

