

La tendencia se convirtió en necesidad

OFERTA

Repasando informes anteriores y contrastando con la realidad actual encontramos en Uruguay la consolidación de la tendencia mundial sobre espacios de trabajo.

Particularmente en los Informes de Oficinas que hemos realizado en los años 2009 y 2011(*) donde comentábamos sobre los requerimientos de las empresas multinacionales en cuanto al edificio y la oficina a ocupar. En los mismo se mencionada sobre la tendencia de las empresas a trasladarse a edificios de clase A y A+ y la evolución que estos han tenido a lo largo del tiempo.

La respuesta tangible en el mercado local a estos requerimientos es el edificio "Plaza Alemania" del Arq. Rafael Viñoly, la torre WTC Punta del Este sobre Gorlero, la remodelación completa del edificio Victoria Plaza Office Tower y el edificio Faros Corporate proyectado para 2021.

La oferta de oficinas es cada vez de mayor calidad y el mercado Uruguayo está preparado para recibir nuevas formas de trabajo modernas, descontracturadas y flexibles. Existen en plaza empresas especialistas en remodelación interior de oficinas que facilitan este proceso de cambio.

*. Puede solicitar los "Informes de mercado" anteriores.



Gráfico 1: INDICADORES

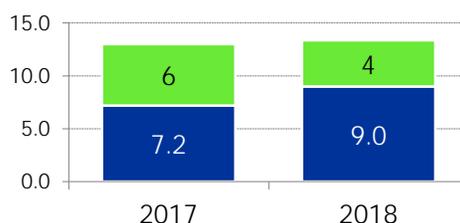
DEMANDA

Las necesidades consolidadas de las empresas pueden especificarse como:

- Excelente sistema de seguridad
- Sistemas de detección y extinción de incendios contemplando la NFPA (normativa americana)
- Plantas libres y muy iluminadas
- Espacios compartidos de trabajo y amenities corporativos
- Edificios Verdes y sustentables
- Moderno diseño del ambiente de trabajo
- Fuerte imagen corporativa
- Espacios flexibles de crecimiento
- Muy buen sistema de transporte en el entorno.

Si bien la existencia de piso técnico sigue siendo una ventaja este requerimiento va perdiendo fuerza con el uso cada vez más global de la tecnología wi-fi y bluetooth. Lo mismo podemos analizar sobre los estacionamientos. La comodidad de tener un lugar de estacionamiento debajo del edificio se va a ir sustituyendo con la utilización del automóvil autónomo (ya en uso en otros países) y las apps de transporte público que paulatinamente lo hacen más eficiente y económico. No tiene sentido el transporte privado que utiliza una persona por auto.

La demanda en el último año ha sido lenta a un ritmo de absorción casi neutro ya que muchas empresas están migrando de edificios de clase más baja a otros con mejores prestaciones. Esos son los casos de IBM, Boheringer Ingelheim, Pfizer, Pedidos Ya , Banco Mundial, entre otros.



- Absorción neta (en miles de m2)
- Superficie disponible (en miles de m2)

Gráfico 2: ABSORCIÓN NETA

PRECIOS

Los precios se han mantenido invariables en el último año y no visualizamos a corto plazo movimientos importantes. A mitad del 2018 los problemas económicos propios de Uruguay y de los países vecinos empezaron a manifestarse a nivel de mercado, congelándose negocios mientras no se estabilicen las condiciones.

La vacancia promedio de edificios A+ y A aumentó de 12.3% a 16.1% lo que probablemente sea un factor que influya en el precio final.

La absorción neta de edificios clase A+ fue de 4.000 m2 siendo inferior al promedio de la última década (6000 m2).

PROYECCIÓN

El mercado de oficinas tiene muy buena perspectiva, tiene buen stock en construcción (31.869 m2 Clase A+) y la demanda sigue de manera constante a ritmos de entre 4-6 mil m2 por año.

Analizando los diferentes barrios observamos:

Ciudad Vieja

Una mejora de la calidad del stock de oficinas con la remodelación de Victoria Plaza Office Tower (12750 m2) Adicionalmente vemos en Barrio Sur y Ciudad Vieja varios proyectos de vivienda y un mayor interés para la instalación de oficinas.

Aguada.

Con la muy buena noticia de que el gobierno ha recuperado la estación de AFE, se abre un mundo nuevo que provocará el BIG BANG de “La Aguada”. Este barrio que ha sido objeto de múltiples estudios urbanísticos retoma el protagonismo. Con el Plan Fénix, cuyo emblema es la Torre de Antel y la nueva estación de tren, se sumó en el 2010 Aguada Park (que actualmente está construyendo un nuevo edificio de oficina)s, la zona parte de un perfil corporativo muy interesante y se abren oportunidades para poder unificar programas de viviendas, centros comerciales y centro corporativo tal cual es el concepto del proyecto METROPICA de Miami. En este proyecto se unifican a nivel urbano tres sectores: OFICINAS, CENTRO COMERCIAL Y VIVIENDAS.

Pocitos / Punta Carretas

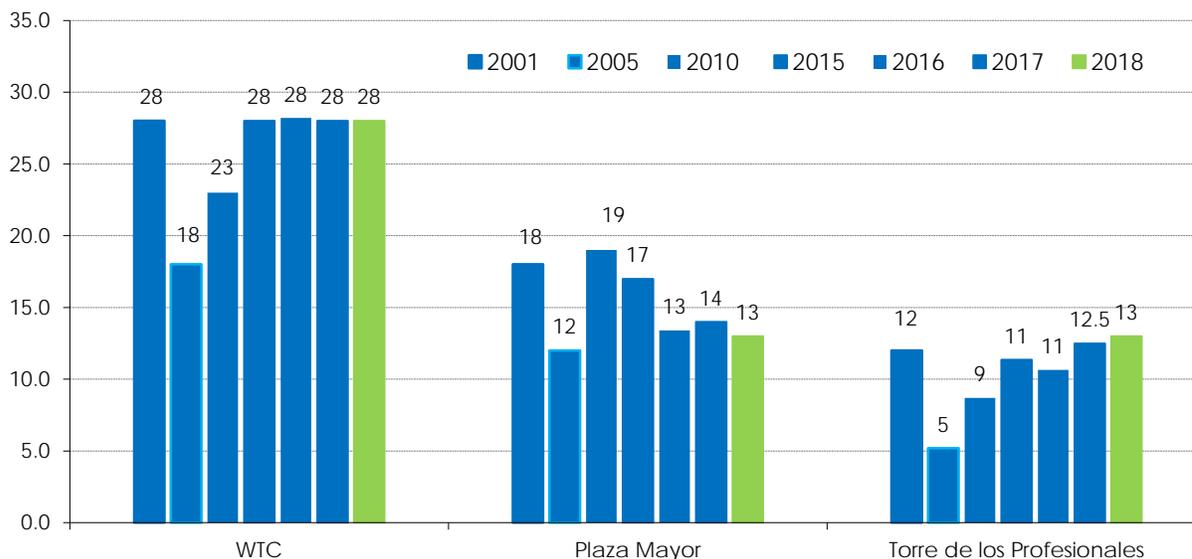
Es un mercado consolidado siendo WTC el centro de oficinas más moderno y con mayor Stock de Montevideo. Su proyección está en dos terrenos disponibles en la misma manzana de la Torre 4.

Carrasco

Con una normativa mas rígida, se proyectan edificios de oficinas sobre Av. de las Américas (Canelones), siendo la solución a la gran demanda de Carrasco. Ese sector tiene un gran crecimiento de edificios comerciales, residenciales e industriales.

Palermo

Se consolida como un sector de embajadas y organismos internacionales. La Torre Alemania atraerá más empresas a la zona la cual será una de las mejores de Montevideo.



Evolución de precios de alquiler mensual promedio en (USD/m²)

