



MERCADO DE OFICINAS | MONTEVIDEO

WORKPLACE REPORT

OFFICE | FIRST SEMESTER | 2014



Mercado sólido y variado Solid and varied market

OFERTA

Montevideo cuenta con un mercado de oficinas clase A+, A y B sólido y variado. Acompañando las tendencias internacionales en los años previos, la construcción de espacios exclusivos de oficinas significó un avance importante para satisfacer la demanda de empresas que necesitaban establecerse en un mercado confiable política y económicamente. En los últimos 5 años (2009 a 2014) se construyeron 40 edificios de oficinas, 183014 m² de oficinas clase A+, A y 35.204 m² de clase B+, B. El total del mercado de oficinas actual, sumando los edificios clase A+, A, B+ y B, es de 348.034 m².

La oferta es muy variada, edificios verdes que consideran aspectos ambientales guiados por el USGBC (*United States Green Building Council*), edificios horizontales ajardinados, edificios verticales de gran altura y edificios medianos (10 pisos) todos apuntando a un mercado objetivo con intereses en barrios diferentes ya sea por la cercanía al puerto de Montevideo, al aeropuerto o a los centros comerciales y financieros. Todos ellos tienen un factor común que es el confort y la tecnología aplicada al servicio de las empresas. Los centros más importantes de oficinas continúan siendo Pocitos Nuevo, La Aguada y Ciudad Vieja, luego y con menor área construida Barrio Sur, Punta Carretas, Carrasco y Tres Cruces. Empiezan a aparecer otras zonas florecientes como Ciudad de la Costa y Punta del Este.

MARKET INDICATORS

2013 2014

VACANCIA
VACANCY

ABSORCION NETA
NET ABSORPTION

CONSTRUCCION
CONSTRUCTION

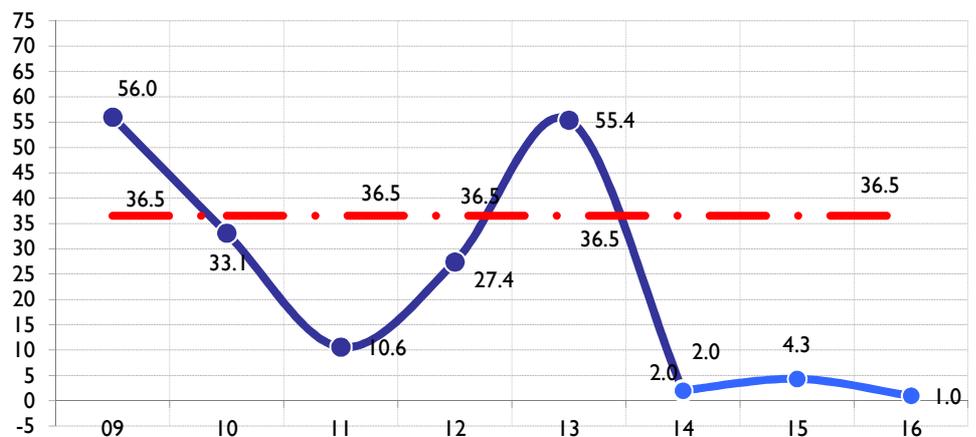
PRECIOS
PRICES

INVENTARIO A, A+ (año 2008 - 2014)
INVENTORY A, A+ (year 2008 - 2014)



Evolución del Stock de Oficinas A y A+
Evolution of the A, A+ office Stock

INCORPORACIÓN DE NUEVAS OFICINAS CLASE A+ Y B+ POR AÑO
INTRODUCTION OF NEW OFFICES AND CLASS A, A+ a YEAR

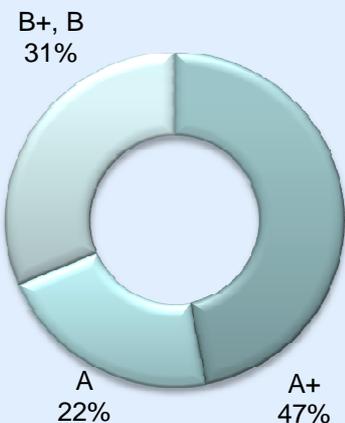


—●— Nuevas oficinas por año (en miles de m²)
 —●— Promedio anual 2009 a 2013 de nuevas oficinas (en miles de m²)
 —●— Proyección de nuevas oficinas (en miles de m²)

EN SINTESIS

- El mercado cuenta con 237.000 m2 a mediados de 2014
- La absorción neta del 2014 y 2013 fue superior al promedio histórico establecido en 23.000 m2/año
- La vacancia actual de edificios A+, A, B+ es en promedio de 16%

INVENTARIO POR CLASE en 2014
Vacancy by area A, A+ in 2011



CATEGORIA	INVENTARIO
A+	163,662
A	75,377
B+, B	108,995
TOTAL	348,034

SUPPLY

Montevideo has a solid and varied office market class A+, A and B.

Going with international trends in previous years, the construction of exclusive office space has an important improvement to satisfy the demand of companies that need to establish in a reliable political and economic market.

In the last 5 years (2009-2014) 40 office buildings were built, 183.014 sqm of class A+, A offices and 35.204 sqm of class B+, B. The total current office market totaling class A+, A, B+ and B buildings is 348.034 sqm.

The offer is varied, green buildings that consider environmental issues led by the USGBC (United States Green Building Council), horizontal landscaped buildings, vertical high-rise buildings and medium buildings (10 floors) all pointing to a target market with interests in different neighborhoods, either by its proximity to the port of Montevideo, airport or commercial and financial centers.

All of them have as common factor comfort and technology applied to service companies. The most important office centers remain Pocitos Nuevo, La Aguada, Old Town and less at Barrio Sur, Punta Carretas, Carrasco and Tres Cruces. Other blooming areas have appeared like Ciudad de la Costa and Punta del Este.

DEMANDA

En las oficinas premium, la demanda se ha mantenido en crecimiento en estos últimos años y se explica por la relativamente poca superficie disponible a pesar de los 183.014m² incorporados al stock.

La absorción neta que en promedio (2009-2013) fue de 23.000 m² por año tendrá uno de sus picos máximos en 2014. De acuerdo a relevado hasta agosto y lo que queda del año registrará una ocupación de 35.000 m² de los espacios construidos y a estrenar.

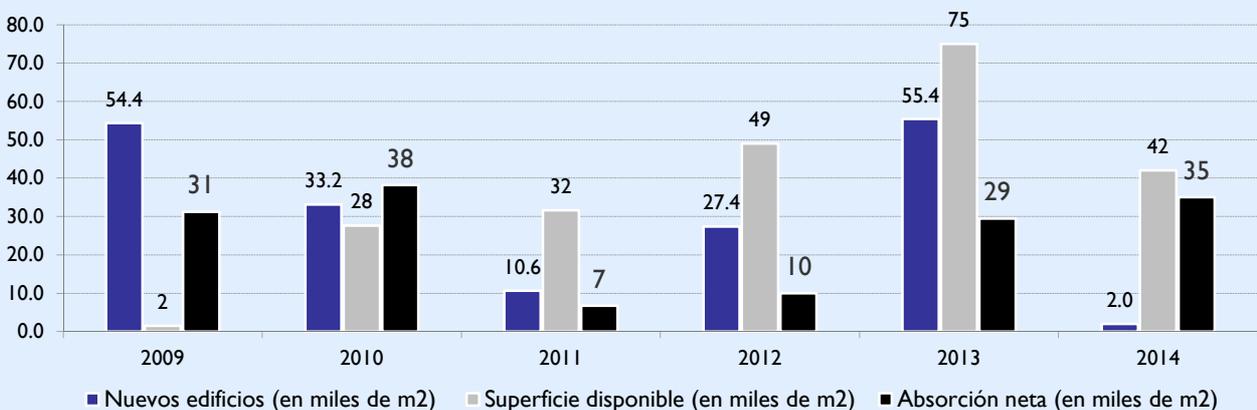
Empresas con necesidades de crecimiento han encontrado y ocupado total o parcialmente edificios como Columbus City Center, Torre Mapfre, Ex Banco do Brasil, Edificio Omega entre otros.

Otras empresas han construido a medida su lugar de trabajo como Porto Seguros, Prosegur, Siemens, Posadas & Vecino.

La vacancia promedio en la ciudad de acuerdo al relevamiento es del 16%.

El crecimiento de la demanda es producto directo del crecimiento de la economía local y regional que hemos vivido en estos años y de la evolución tecnológica que crea nuevas necesidades de espacio dejando obsoletos los edificios más antiguos.

ABSORCIÓN NETA DE EDIFICIOS CLASE A+, A
NET ABSORPTION FOR CLASS A, A+ BUILDINGS



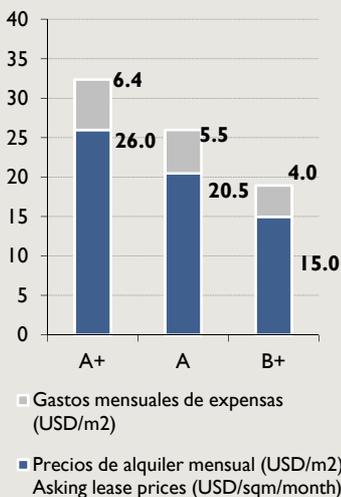


Torre Celebra / Zonamerica

IN SHORT

- The market has 237,000 sqm in mid-2014
- Net absorption in 2014 and 2013 was higher than the historical average established by 23,000 sqm/ year
- Current vacancy in buildings A +, A, B + is on average 16%

Precios promedios de alquiler mensual por categoría de edificios de oficinas (USD/m²)



DEMAND

The premium office demand has kept growing in recent years and is explained by the relatively small area available despite 183.014 sqm incorporated into stock.

Net absorption on average (2009-2013) was 23,000 sqm per year, will have one of its maximum peaks in 2014. According to surveys until August and what remains of the year, demand will record an occupancy of 35,000 sqm of new built spaces .

Companies with growing needs have found, and fully or partially occupied buildings as Columbus City Center, Torre Mapfre, former Banco do Brasil, Omega Building and others.

Other companies have built their own workplace as Porto Seguros, Prosegur, Siemens, Posadas & Vecino.

The vacancy in the city according to the survey is in average 16%.

The growth in demand is a direct result of the growth of the local and regional economy we have seen in recent years and the technological evolution that creates new space needs leaving older buildings obsolete.

PRECIOS

Doce años después de la crisis del año 2002, los precios en dólares han recuperado el terreno perdido y se ponen a la par de aquellos años.

Hoy los precios de oficinas clase A+

Edificio Prosegur



Corp Lagos / Parque Miramar



están en el entorno de los 22 a 29 USD/m² , mientras que las oficinas clase A varían de 18 a 23 USD/m². Para Zona Franca los precios solicitados son de 37 USD/m².

Con respecto a los gastos comunes el promedio para edificios clase A+ es de 6,4 USD/m², mientras que para edificios clase A es de 5,5 USD/m² .

Comparado con mercados como Buenos Aires los precios de Montevideo se sitúan 5% por debajo siendo también una ventaja para las multinacionales .

Ejemplos de categorías son:

- A+ WTC y Aguada park
- A First Tower, Marigot office
- B+ Trade Avenue, Trade Plaza

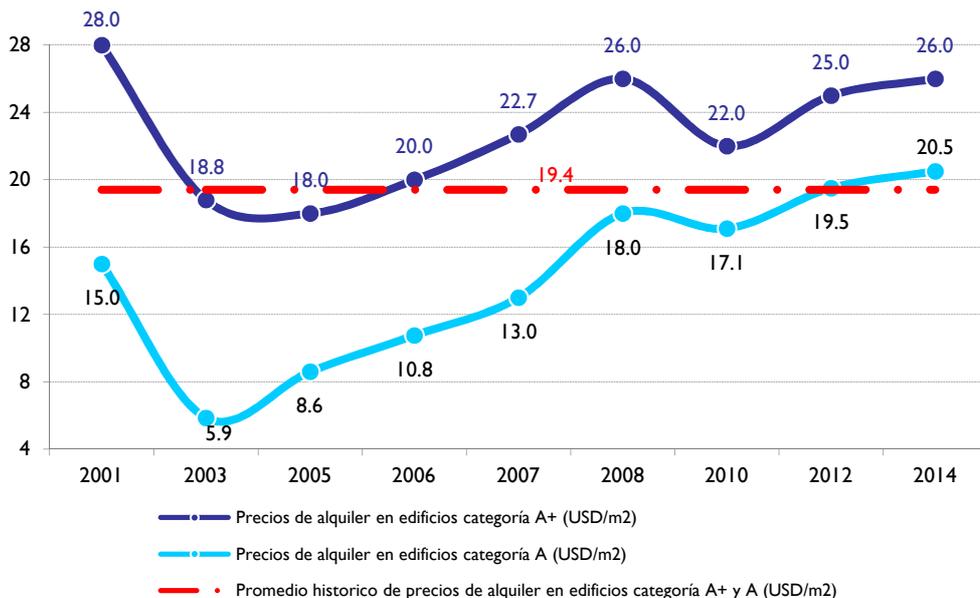
PRICES

Twelve years after the crisis of 2002, dollar prices have regained lost ground and catch up those years.

Today Class A + office prices are in the range of 22-29 USD / sqm, while the class A offices vary from 18 to 23 USD/sqm. In free trade zone asking price are 37 USD / sqm.

Regarding average costs of expenses class A + is 6.4 USD / sqm, whereas for class buildings is 5.5 USD / sqm.

Comparing markets like Buenos Aires, Montevideo's prices are 5% below and this is also an advantage for multinationals.



PROYECCIÓN

El fenómeno constructivo que solidificó el mercado de oficinas se verá modificado en 2014 y 2015. Los economistas coinciden en que los vientos favorables han cambiado, las elecciones nacionales y las dificultades de economías limítrofes a la nuestra posiblemente dificulten el crecimiento.

Como consecuencia de lo anterior la construcción de proyectos se ha enlentecido y el stock de oficinas proyectado que se incorporará al mercado en 2015 y 2016 será muy por debajo del crecimiento histórico, establecido en 36.500 m² anuales. Esto provocará que el mercado se reacomode y que los espacios nuevos que aún no se han ocupado poco a poco lo vayan haciendo.

La demanda se presenta estable en este primer cuatrimestre del año. Para el resto del año se prevé que la demanda baje, así como lo hará en mayor medida la construcción de oficinas. Es de esperar que los precios en 2014 y 2015 se mantengan ya que la oferta y la demanda tenderán a equilibrar el resultado.

Uno de los datos importantes es que habrá muy poca incorporación de oficinas, por lo tanto si las condiciones coyunturales siguieran como en agosto de 2014 en tres años habrá escasez de oficinas, similar a la situación de año 2007.

FORECAST

The constructive phenomenon that solidified the office market will be modified in 2014 and 2015.

Economists agree that the favorable winds have changed, national elections and the difficulties of bordering economies will hinder growth.

As a result of this project construction has slowed down and the projected office stock to be incorporated into the market in 2015 and 2016 will arise below the historical growth set to 36,500 sqm per year.

This will cause market's rearrangement and also that new spaces that are not been taken yet, slowly will be taken.

The demand appears stable in the first quarter of the year. It is expected that for the rest of the year demand will be lower and so the construction of new office spaces.

It is also expected that prices in 2014 and 2015 remain as supply and demand tend to balance the outcome.

Is important to consider that there will be a very little incorporation of offices so, if cyclical conditions continue as in August 2014 in three years there will be shortage of offices such as has happened in 2007.

INFORMACIÓN DE CONTACTO

Arq. Gerardo Viñoles Gil, MBA
 t. +598 99 694656
 gerardo@vinoles.com [Linked in](#)
 Charrúa 2609
 Montevideo / Uruguay

FACILITY MANAGEMENT
 INVESTIGACIÓN DE MERCADOS
 REAL ESTATE CORPORATIVO
 REPORTE DE MERCADOS

TRAYECTORIA

Consultor en Real Estate Corporativo

- Colliers Internacional Argentina
- Jones Lang Lasalle Argentina
- Uruguay XXI
- Banco Mundial (Doing Business)
- Diario El País
- Diario El Observador
- Emprendedores privados

Facility Manager

- DUCSA Uruguay
- FedEx Uruguay

ESTUDIOS

- 2001 Arquitecto, Universidad de la República
- 2005 Tasador de inmuebles. ADM.
- 2010 Facility Manager. ISEDE
- 2011 Master en gerencia y administración (MBA) Universidad de la República.

Las consultas relacionadas con la información de este documento deben dirigirse al autor del documento al número antes mencionado. Este documento ha sido preparado por Gerardo Viñoles con fines publicitarios y de información general solamente. Gerardo Viñoles no garantiza esta información ni hace declaraciones de ningún tipo, expresas o implícitas, sobre la misma, incluyendo a título enunciativo solamente, garantías de contenido, precisión y confiabilidad. 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. Gerardo Viñoles es un profesional independiente que obtiene información a través de un proceso anual de investigación de mercado. Desde el año 2007 al 2010 Gerardo Viñoles realizó el informe anual conjuntamente con la empresa Colliers Internacional y a partir de la edición 2011 de manera independiente, con el nombre de WORPLACE report.