

OFERTA

En agosto de este año se ha inaugurado el edificio de oficinas "Plaza Alemania", del Arq. Rafael Viñoly desarrollado por *Integrated Developments*. Marcamos este hecho ya que para el mercado de oficinas de Montevideo es un hito importante, un edificio que por sus características técnicas evoluciona con respecto a los edificios clase A+ existentes en Montevideo. Como consecuencia tenemos una nueva realidad del mercado de oficinas que hace que las categorías (convenidas y especificadas en el World Office Forum) se apliquen de manera más pura y haga una nueva redistribución del inventario existente. Para los informes del mercado de oficinas utilizamos esa nomenclatura aplicada a la oferta de Montevideo. Hoy clasificamos la oferta en A+, A, B+, B y C, siendo las tres primeras correspondientes a edificios corporativos modernos.

De acuerdo a lo comentado en el informe 2018, la consolidación de un mercado de oficinas de calidad se plasma en este nuevo edificio y otros como Aguada Park II y WTC free zone II. Este último finalizado su construcción.*

* Puede solicitar los "Informes de mercado anteriores a info@workplace.com.uy



Gráfico 1: INDICADORES

DEMANDA

Las empresas siempre tienen necesidades de espacio ya sea para cambiar de categoría de oficinas por requerimientos de sus manuales internos, por necesidades de mayor espacio o por necesidades de reducción. Estos requerimientos siempre generan actividad en el sector para quienes asesoramos en esta búsqueda. La realidad es que en los últimos doce meses la demanda para la localización de nuevas empresas no ha sido relevante, siendo los nuevos contratos estimulados por un cambio de situación de las empresas ya instaladas. La absorción neta del último período se sitúa en 2000 m² para edificios clase A+, inferior al promedio de los últimos 10 años y el menor de los últimos 5. En Workplace Real Estate lo que hemos observado en los últimos meses, es un mayor movimiento en compra de oficinas, principalmente con renta en el entorno de WTC. No podemos aseverar la causa pero probablemente el resultado de las elecciones PASO del vecino país ha sido determinante. La tendencia a ocupar edificios de oficinas eficientes se mantiene ya que las casas o casonas no son adecuadas a los requerimientos actuales.

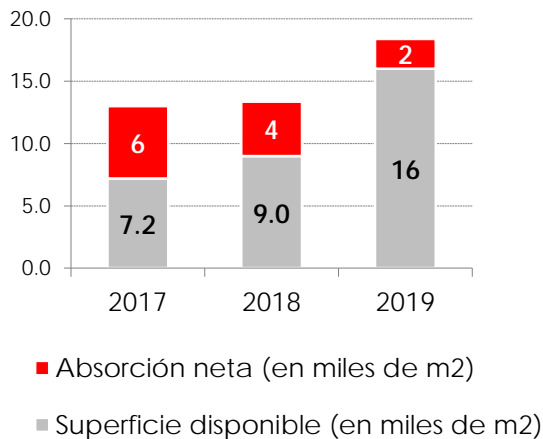


Gráfico 2: ABSORCIÓN NETA A+

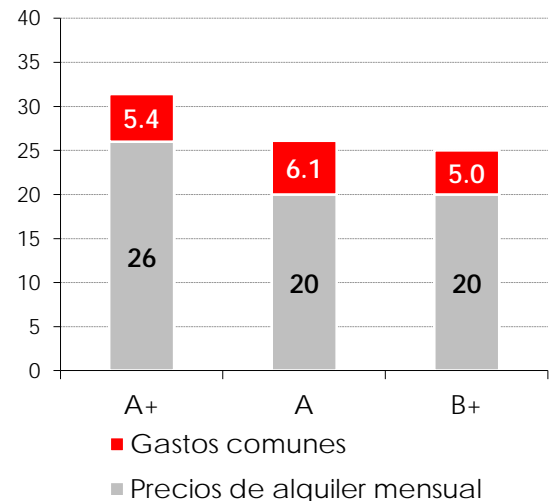


Gráfico 3: PRECIOS PROMEDIO DE ALQUILER (USD/M²)

PRECIOS

Para sacar conclusiones con respecto a precios es importante ver de manera aislada cada sector de la ciudad. Existen diferentes realidades en sectores donde existe nuevo stock o en sectores donde nuevos actores con nuevas modalidades compiten con las oficinas tradicionales. Notamos que actualmente hay, en Punta Carretas y Plaza Independencia, un desequilibrio entre la oferta y la demanda provocando una vacancia inusual. Principalmente los edificios clase A son los afectados, quedando los edificios A+ menos expuestos por sus características técnicas. Los precios en general han tenido una baja con respecto al período anterior. (Ver gráfico 3)

Nuevas formas de trabajo aplicada a nivel internacional por la empresa We (anteriormente llamada we work) toman edificios o construyen edificios a medida para ofrecer un servicio con valor agregado a las empresas. En Buenos Aires, We está inaugurando próximamente un edificio de 37 pisos en Corrientes 800.

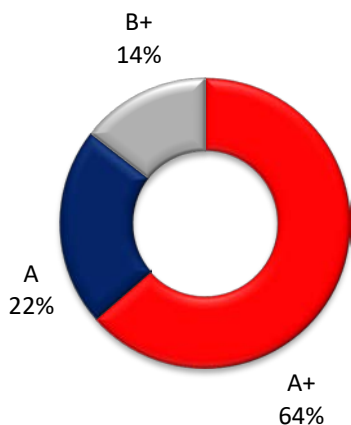


Gráfico 4: INVENTARIO POR CATEGORIA

Si bien esta empresa no está aplicando en Uruguay este producto hay empresas locales que han seguido ese modelo exitosamente.

PROYECCIÓN

Con un contexto previo a las elecciones nacionales de Octubre en Uruguay y Argentina, no resulta sencillo proyectar, pero intentaremos hacerlo con datos estadísticos. El mercado de oficinas se encuentra sólido, con un centro financiero como WTC como pionero en calidad y cantidad de oficinas; zonas francas con edificios nuevos y la inauguración de Plaza Alemania un edificio green building gold considerado uno de los mejores de la región. El stock de oficinas Clase A+ es de 193.936 m² * hay disponibles 16.406 m², un 8.5%. La absorción anual promedio de los últimos 3 años es de 4.000 m². En construcción hay 17.500 m² que corresponden a WTC zona franca II. En edificios clase A el stock es de 67.298 m², con 10.1% de vacancia. En el momento hay 12.558 m² en construcción.

*. Están considerados edificios propios de empresas.

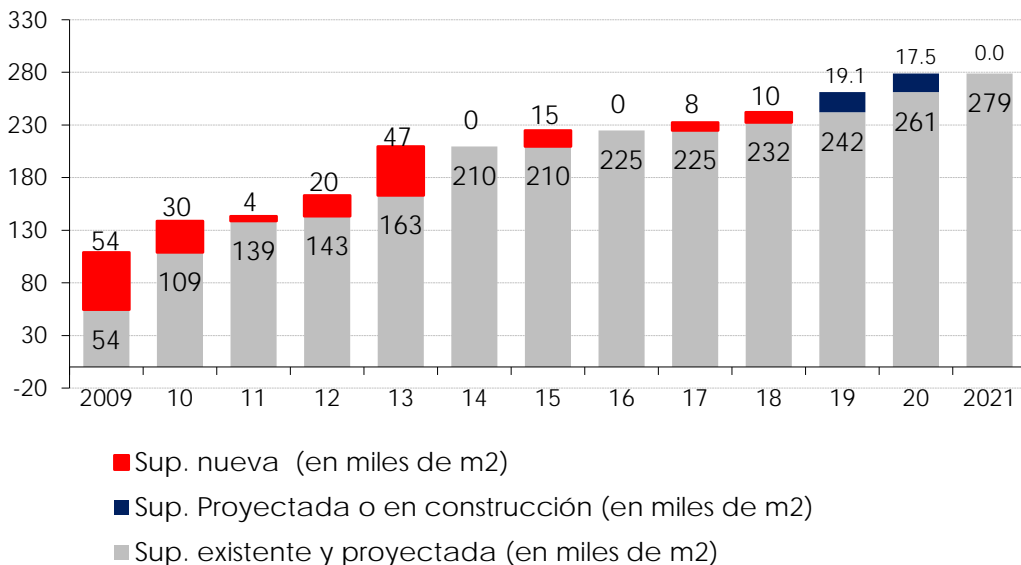


Gráfico 5: PROYECCIÓN DEL STOCK A+ y A.



Por mas información contactarse con Gerardo Viñoles al cel. 099 69 46 56

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 Workplace Real Estate con fines publicitarios y de información general meramente. Workplace Real Estate 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. Workplace Real Estate 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. Este trabajo es de propiedad intelectual de Workplace Real Estate, marca registrada y fue elaborado por Gerardo Viñoles.