

## OFERTA

**+362 mil m<sup>2</sup>**

Stock total  
Clase A y A+

**+9,2 %**

Inventario de  
espacios vs 2024

**+15 mil m<sup>2</sup>**

Promedio de  
construcción  
Ultimos 10 años

**28,8 %**

Del stock A+  
con sello WTC

**81% / 19%**

Oficinas A+ / A

- A finales de 2024, el stock de oficinas Clase A y A+ en Montevideo totalizaba 334.237 m<sup>2</sup>.
- Durante 2025 se completaron Brusco Ejido (Centro), Carrasco HUB (Carrasco Norte) e inauguró WTC Punta del Este, incorporando ~27.000 m<sup>2</sup> al mercado.
- El 100% de los edificios Clase A+ en construcción cuentan con certificaciones ambientales (ESG).
- El formato OaaS (Office as a Service) representa hoy 26.000 m<sup>2</sup> dentro de la categoría Clase A+.

En respuesta a las nuevas exigencias, la oferta más reciente incorpora amenities, espacios comunes recreativos y servicios adicionales disponibles según el uso. (PPU).

## DEMANDA

Durante 2025, la demanda mostró señales de cambios, influenciada por movimientos estratégicos globales de empresas como BASF, Sabre, PedidosYa y Mercado Libre, entre otros. Las claves son:

**6,8%**

Vacancia de edificios  
Clase A+

**16,2%**

Vacancia de edificios  
Clase A

**12 mil m<sup>2</sup>**

Stock disponible  
para arrendar

\*No considera zonas francas ni soluciones flexibles

### Competitividad

Uruguay evaluado constantemente como destino de servicios globales.

### Relocalización

Operaciones hacia destinos con mayor talento y menor costo.

### Inteligencia Artificial

Reduce demanda en funciones automatizables: atención al cliente, fraude, etc.

### Balances globales

Decisiones preventivas de eficiencia independientes de resultados locales.

### INDICADOR

2025

Q1 2026

VACANCIA



ABSORCIÓN NETA



CONSTRUCCIÓN



PRECIOS



Gráfico I: Indicadores

### Generación Millennial (30-45 años)

Representan la mayor fuerza laboral y está transformando la configuración de los edificios.



# PRECIOS

Los precios se mantienen estables en torres Clase A+ y A existentes; sin embargo, la evolución y sofisticación de los servicios en torres nuevas está redefiniendo la ecuación de valor del mercado corporativo.

## Los valores varían según:

- Nivel de terminaciones de la oficina
- Altura y ubicación dentro de la torre
- Inversión en Capex requerida
- Localización del Edificio
- Condición: zona franca o régimen tradicional

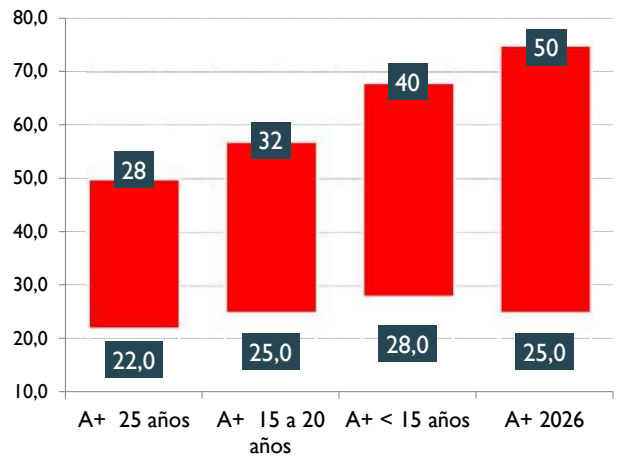


Gráfico 2: Alquiler tradicional USD/m2 según antigüedad de la torre.

La incorporación de amenities, tecnología y soluciones flexibles genera una segmentación cada vez más marcada dentro del mercado premium de oficinas.

# PROYECCIÓN

Cosmos en Pocitos Nuevo y otros desarrollos completan 409.000 m2 de oficinas A+ y A.

**2026 + 47 mil m<sup>2</sup>**

Ingresan al Stock de oficinas A+

**+ 14 % de stock**

La oficina moderna ya no se concibe para una única forma de trabajar, sino como un entorno adaptable donde conviven distintos estilos laborales, niveles de interacción y necesidades generacionales.

Phone booths

Áreas silenciosas

Lounges y espacios informales

Coworking interno

Salas híbridas

Escritorios Flexibles

Zonas sociales

Sala de lactancia

## Flight to quality

Las empresas buscan un salto de calidad y la tendencia marca: certificaciones ESG, bienestar y experiencia del usuario, amenities, cercanía al transporte y a los hogares.

## Generación Millennial (30–45 años) → Generación Z:

Los edificios actuales responden principalmente a las demandas Millennial, pero en los próximos años deberán incorporar las expectativas y dinámicas de la Generación Z.

Las consultas relacionadas con la información de este documento deben dirigirse al autor del documento. 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, el informe fue elaborado por Gerardo Viñoles. Colaboradores: Carolina Rocha / Pablo Contreras / Arq. Agustín Pintos.



Arq. Gerardo Viñoles, MBA  
Leed Green Associate



[www.workplace.uy](http://www.workplace.uy)



[info@workplace.com.uy](mailto:info@workplace.com.uy)



+ 598 99 694 656 + 598 97 501 030