

Demanda creciente

La necesidad de desarrollar edificios corporativos donde las empresas puedan instalarse cómodamente y eficientemente va en aumento en Montevideo. En ese sentido, la descentralización de oficinas está generando en los últimos tiempos que muchas empresas orientaran su oferta hacia zonas que antes eran impensadas.

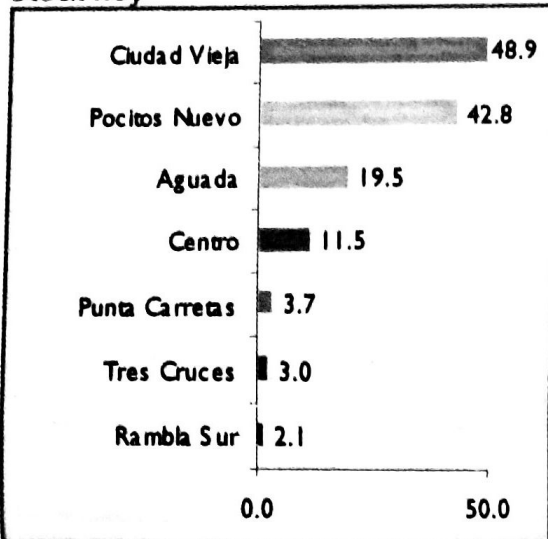
Dentro de las zonas más dinámicas están Ciudad Vieja, Plaza Independencia, Pocitos Nuevo, Punta Carretas y la zona de la Aguada, con la torre de Aguada Park como caballito de batalla por calidad de construcción.

Los que más solicitan el servicio son las empresas multinacionales, como laboratorios y exportadoras; a nivel local la mayor demanda es para estudios.

El 'Informe del Mercado de Oficinas' del año 2010 de la ciudad de Montevideo, realizado por Colliers Internacional, indica que este será un año de más ofertas en este sector. Establece que se incorporarán 52.600 m² en 8 nuevos edificios. El estudio añade que, contando el 2009 y lo que se proyecta que se incorporare en 2010, el mercado de oficinas llegará a 211.677 m².

En diálogo con Empresas y Negocios, el Arq. Gerardo Viñoles Gil, representante de Colliers International Argentina, expresó que "para este año culminará el proce-

Stock hoy



Fuente: Colliers Internacional

so de construcción de 8 nuevos proyectos de interesante imagen corporativa. La oferta va a aumentar y, por consiguiente, es de esperar que los precios tiendan a bajar".

Los nuevos edificios proyectados incorporan estándares cada vez más exigentes, lo que hace que las categorías que se le asignan a los edificios -ya sea A+, A, B o C- vayan modificándose de acuerdo a los nuevos parámetros.

En nuestro país la oferta de estas oficinas se ha enriquecido, por lo que las empresas nacionales y multinaciona-

les pueden satisfacer sus requerimientos. En el mercado encontramos oficinas disponibles y a estrenar clase A+, ya sea en régimen común o de zona franca, como así también clase A y B en centros neurálgicos.

Con respecto a la demanda, Viñoles dijo a Empresas & Negocios que el mercado para este tipo de oficinas ha ido creciendo en estos últimos años, debido a que hay una nueva tendencia a utilizarlas, ya que las mismas disponen de todas las comodidades y necesidades de los demandantes (en su mayoría empresarios). "Hace 10 años solo estaba el World Trade Center; hoy en día la oferta se ha incrementado, hay una clara tendencia al crecimiento y a ocupar estos espacios nuevos. Y de la misma forma que crecerá la oferta, también lo hará la demanda", enfatizó.

Mercado en crecimiento

Fabiana Borsani, gerente comercial de Exec Uruguay, empresa dedicada a brindar soluciones de oficinas, oficinas virtuales y salas de reuniones, en diálogo con Empresas & Negocios expresó que el tipo de servicios que su empresa ofrece está bastante implementado a nivel mundial hace unos 27 años. En Argentina, Brasil, México

y Chile, un business center para oficinas ejecutivas es bastante conocido. "En Uruguay somos el primer centro que tenemos este tipo de servicios. Puede haber algo similar pero que no ofrece todos los servicios juntos".

Exec ofrece oficinas totalmente equipadas en el Edificio Pablo Ferrando en Peatonal Sarandí, con servicios de alta calidad y tecnología de última generación; ambientes privados; oficinas ejecutivas con mobiliario de última línea; salas de reunión equipadas; servicio secretarial y administrativo; cyber café y servicio de limpieza. Además, atención telefónica personalizada; horario extendido opcional (de 8.30 am a 22 pm, de lunes a viernes); Internet de alta velocidad; telefonía digital multilínea; conferencia call; correo de voz; red segura con firewall y TV cable.

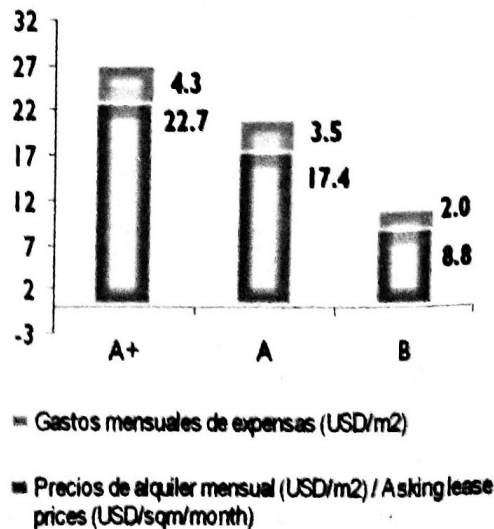
Hoy en día la empresa trabaja tanto con clientes internacionales como locales. "La ventaja es que damos la oficina totalmente equipada con muebles, Internet, luz, agua,

teléfono, impuestos, gastos comunes, aparato telefónico, número telefónico propio, todo por una mensualidad. Venís, enchufás tu laptop y te olvidás de lo demás. Está enfocado para el negocio de cada persona, para que tengas un servicio de alta calidad con una tecnología de última generación".

El servicio de oficina virtual de Exec ofrece número de teléfono exclusivo, servicio de recepcionista, recepción y transmisión de mensajes telefónicos, dirección comercial para admisión de correspondencia, documentos y paquetes, entre otros servicios.

Exec trabaja con dos tipos de clientes: locales y extranjeros. Los locales, por ejemplo, suelen ser estudios de abogados o escribanos que dan sus primeros pasos. "Por costos bastante bajos pueden tener una oficina ubicada en el mejor lugar de Ciudad Vieja", explicó Borsani. Los clientes extranjeros, por lo general, son aquellos que vienen a Uruguay a montar su empresa y que

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



Fuente: Colliers Internacional

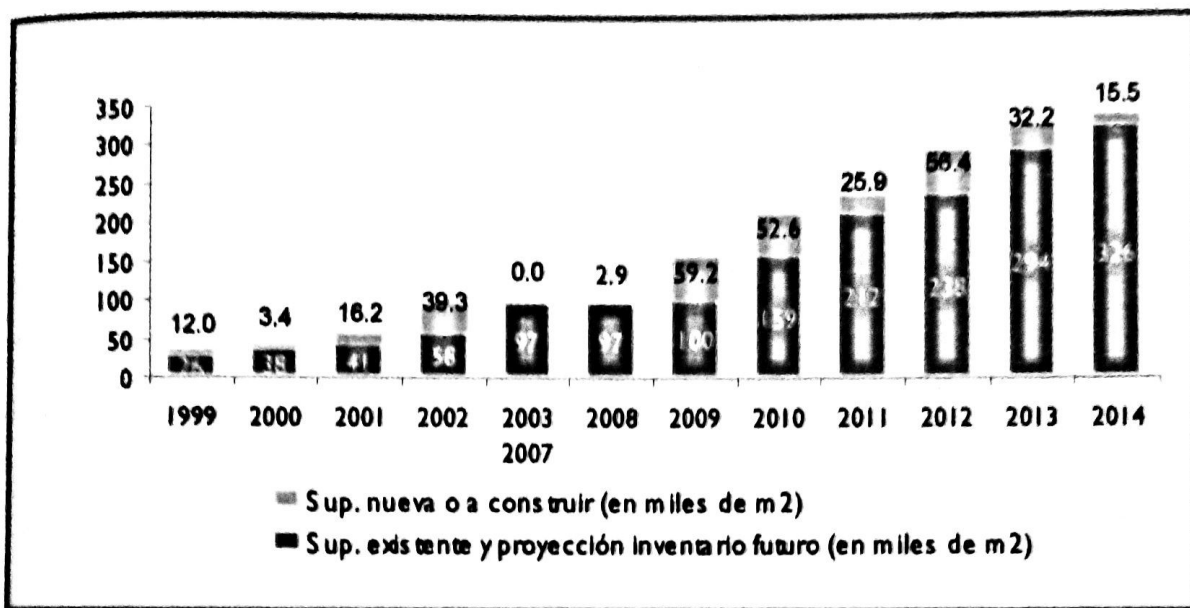
En Tokio están las más caras

Hong Kong fue remplazado por Tokio, como la ciudad más cara del mundo en arrendamiento de oficinas, después que los precios de alquiler en la capital japonesa declinaron a un ritmo más lento, según datos de la inmobiliaria Cushman & Wakefield Inc. Los alquileres en edificios de oficinas de primera categoría en Tokio cayeron 21%, U\$5 15,24 el metro cuadrado en el año 2009.

Hong Kong, quedó en tercer lugar en cuanto a locaciones de mayor valor, quedando en segundo lugar, el West End de Londres.

Mundialmente los alquileres de oficinas quizás lleguen a su punto más bajo este año, mientras tanto algunas compañías en plena recuperación económica recobran la confianza. Ciudades como Londres y Oslo ya registran un aumento de los alquileres.

Evolución del stock



Fuente: Colliers Internacional

momentáneamente necesitan un lugar donde reunirse o trabajar. Alquilan una oficina virtual porque para tramitar una sociedad anónima o una razón social necesitan una dirección fiscal. Con nuestra oficina virtual pueden usar la dirección como fiscal y/o como comercial. A su vez, pueden darles a sus clientes en Uruguay o en el extranjero un número telefónico en el que tenés alguien acá atendiéndote. Das una imagen como empresa, de que estás plantado en el Uruguay. A partir de ahí hay dos opciones: o se quedan con nosotros y tienen una oficina física fija o están el tiempo que ellos quieran hacer una oficina virtual hasta que encuentren un lugar propio".

Los contratos por una oficina de este tipo se hacen en el día, se pueden gestionar desde el extranjero y se pide dos meses de mensualidad como depósito de garantía. Es sencillo, rápido y soluciona los

trámites. Una oficina física o una virtual lo mínimo que se alquila es por un mes. La sala de reuniones y las oficinas también se alquilan por día. En un horario de oficina, de 8:30 am a 18 pm, el costo es de 1440 pesos el día. Por ese precio se brinda la oficina, el punto de red y el aparato telefónico; lo que si se cobran son las llamadas que realicen, las fotocopias o scaneos o lo que se haya usado.

Ventre Inmobiliaria gestiona las ventas y alquileres de oficinas del edificio Torre del Congreso, en Tres Cruces, ubicado de cara a la Plaza de la Bandera, cuya cima está a más de 100 metros sobre el nivel del mar. Es el lugar de mayor tránsito diario de personas y el de más alto impacto visual de la capital. Algunos informes especializados indican que de lunes a viernes circulan por el cruce de Bulevar Artigas y Víctor Haedo más de cinco millones de personas por mes, sin contar

la población estable de Ciudad de la Costa que también circula por el lugar.

Juan José Ventre, rematador público y propietario de Ventre Inmobiliaria, expresó a **Empresas & Negocios** que su inmobiliaria trabaja con clientes nacionales y extranjeros. El régimen de arrendamiento va de uno a cinco años. "He atendido unas 16 empresas de marketing internacional que nos han visitado para buscar información sobre este edificio, hay gente que ha comprado desde Nueva York o la India aún sin verlo".

La cercanía de centros residenciales, comerciales, culturales, deportivos y hospitalarios, representaciones extranjeras y servicios especializados determina la permanencia y el tránsito de un público numeroso caracterizado por la infinita variedad de su composición: comerciantes, empresarios, médicos, funcionarios, artistas, docentes, estudiantes, depor-

tistas, profesionales, diplomáticos, turistas...

Relató Ventre que este emprendimiento tiene 17 mil metros cuadrados, de los cuales las oficinas son nada más que un espacio de 12 plantas en las que hay unas 47. Luego, hay 108 residencias totalmente independientes de las

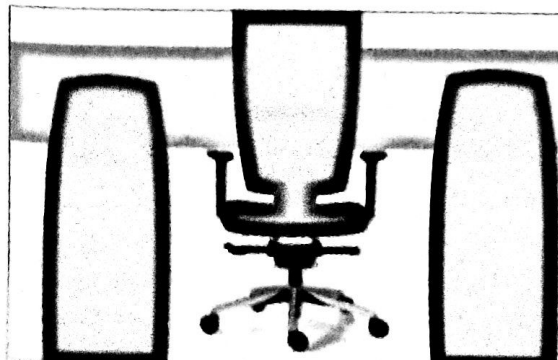
oficinas. "Es una torre para uso residencial". Respecto al costo, Ventre manifestó que las cotizaciones por metro cuadrado no significan nada. "Hay que ver lo que nosotros damos a nuestros clientes por el precio que cobramos. Es lo mejor disponible en plaza para el metraje que le brindamos. No estamos afines a que se nos evalúe lo que vendemos simplemente por metro cuadrado; lo que le damos a nuestros clientes es una muy buena incorporación de valor a lo que nos compra". Además, destacó el respaldo que la empresa constructora, González Conde Construcciones, le da al emprendimiento: "el servicio postventa es extraordinario".

La inversión inmobiliaria en Tres Cruces se beneficia de una revalorización firme y sostenida. El proceso de urbanización en desarrollo incrementa la densidad de población en la zona y la demanda de servicios comerciales y profesionales. Tres Cruces adquiere las características propias de nuevo centro operativo dinámico en Montevideo. Actualmente, Cambio Uruguay y Papejería Alberto Ganduglia han optado por adquirir locales comerciales en Torre del Congreso.

Valores

Según Colliers Internacional, los valores promedio de las diversas categorías han tenido un leve descenso en comparación con el último trimestre de 2008. "El aumento de superficie disponible de 99.888 m² a 159.088 m² y la coyuntura nacional e internacional que ha tenido congeladas a las multinacionales han llevado a la baja de precios en algunas de las zonas de oficinas de alquiler en Montevideo; en cambio en otras se ha mantenido. En general se manifiesta un 5% promedio a la baja".

El mercado presenta un amplio abanico de precios. Por ejemplo, los precios de la oferta varían para un edificio clase A desde U\$S 14 en una zona como Tres Cruces hasta U\$S 28 en Ciudad Vieja.



Desde 1991 brindando respaldo a nuestros clientes

Ser más grandes nos hace más responsables
Responsabilidad Social Empresarial



Show Room. Constituyente 1829
Atención al Cliente. 0000 8502
ufficio@ufficio.com.uy / www.ufficio.com.uy

