

Informe del Mercado de Oficinas Montevideo, Uruguay 2016



WORKPLACE URUGUAY



Baja la vacancia, se equilibra el mercado.

Oferta

La fotografía del primer cuarto de este año es de “equilibrio en el mercado” entre oferta, demanda y precios, donde propietarios e inquilinos están en general conformes con esta coyuntura. Hoy la tasa de vacancia promedio de Montevideo se encuentra en un 16.0% cuando lo medido en el 2015 era de 21.7%. Estos datos varían cuando profundizamos en cada zona, siendo la oferta actual muy poca en Carrasco Sur y Tres Cruces; en Pocitos Nuevo y Punta Carretas es superior, mientras que en el Centro y Ciudad Vieja encontramos una oferta mayor y más variada. Quienes se encuentran en la búsqueda de oficinas cuentan con diferentes opciones y precios en el mercado, notándose solamente escasez cuando buscamos áreas mayores a 1.000 m2 desarrolladas en una planta.

En algunas ciudades de Latinoamérica como Bogotá, Lima, Santiago y ciudades brasileñas pasa lo contrario que en Montevideo; la oferta de espacios para oficinas ha crecido en mayor grado que la demanda. En ese escenario el principal beneficio para las empresas es tener más opciones para instalarse o ampliarse. Esto hace más atractivo al país para que se instalen empresas multinacionales. (*)

Ese proceso ya lo pasó Montevideo en el año 2014 (ver el Informe de oficinas de Montevideo de Coldwell Banker

Commercial del año 2015).(**)

Con tanta superficie disponible la construcción se frenó, entraron pocos m2 al stock y como consecuencia la demanda lentamente tomó los m2 excedentes que había en el mercado resultando el equilibrio actual.

(*)Informe de World Office Forum

(**) Informe disponible en www.cbcuruguay.com.uy

Demanda

En el 2015 el mercado ha absorbido 7000 m2 (*) que estaban libres, verificándose importantes transacciones ya sea en compra o en alquiler. Los rubros que más han demandado m2 nuevos de acuerdo a nuestros registros han sido software, bancos, empresas financieras, petróleo, laboratorios y química. Algunos de ellos han buscado expandirse, otros han cambiado a edificios más eficientes y nuevas empresas de servicios han iniciado actividades.

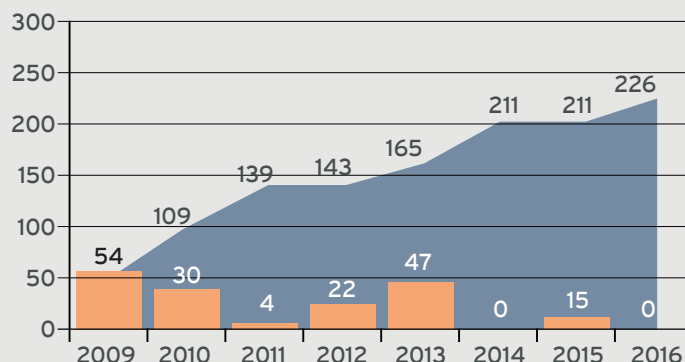
La actividad en el año 2015 ha sido normal, ocurriendo una baja a fines de 2015 y comienzo de 2016 causada por las elecciones en Argentina y la temporada estival. Hoy estamos en ritmos normales en el mercado de alquileres, mientras el mercado de compra-venta está retraído y tiene poco movimiento. Para este último existe mayor oferta que demanda.

(*) información de categorías A+, A

Gráfico 1: Indicadores

	2015	2016
Vacancia	▲	▼
Absorción Neta	▼	▶
Construcción	▲	▼
Precios	▼	▶

Gráfico 2: Evolución del stock de oficinas clase A y A+ (miles de m2)



Precios

Hoy encontramos una coyuntura regional y nacional particularmente complicada: los especialistas hablan de pronósticos de neutralidad en el crecimiento del PBI, se han realizado ajustes fiscales en el primer semestre 2016, ha crecido el desempleo y se ha desvalorizado la moneda nacional frente al dólar americano, entre otros.

A pesar de lo anterior los precios de los alquileres se han mantenido estables en el último año registrándose una pequeña baja de 3 y 5% (ver gráfico 3), siendo quizá los gastos comunes los que han bajado en mayor medida debido a que éstos son generalmente en \$u o en unidades indexadas y convertidos a un dólar fortalecido nos dan montos menores.

La causa de que los precios no bajen entendemos es debido al equilibrio entre oferta y demanda.

Una medida que hemos visto es desdolarizar los alquileres pasando a unidades indexadas para de esa forma evitar aumentos de costos de locación incontrolables.

Proyección

La proyección para los próximos dos años es de escasez de oficinas, por lo tanto una ruptura del equilibrio actual.

Por otro lado hemos encontrado que algunos proyectos empiezan a tomar fuerza, buscan empezar antes de fin de año y demandarán entre 1 año y dos en culminarse. En el 2016 entrarán muy pocos m² de oficinas mientras que en el 2017 proyectamos que ingresarán al stock aproximadamente 9000 m². Entre esos nuevos proyectos hay un factor común que es satisfacer un consumidor corporativo mucho más exigente. Los proyectos no son un simple proyecto de oficinas sino que hay una importante investigación del mercado y de las tendencias que hacen atractivo un proyecto para una empresa. La aplicación de tecnologías verdes, certificaciones LEED, normativas de incendios NFPA y enfocar los nuevos emprendimientos a Categorías A+ y A predominan sobre otros.

Tener una oferta de oficinas variada, calificada, moderna y en precio resulta en beneficio del país ya que posibilitará el ingreso de nuevas empresas desde el exterior. Debemos agregar también que las nuevas formas de trabajo y la evolución de las comunicaciones deben de propiciar una modernización de los espacios de trabajo público y privados. La eficiencia tan apreciada por las empresas debe de considerar el cambio cultural del trabajador y las condiciones espaciales donde desarrolla la tarea. Hoy los espacios de colaboración, el entorno creativo, el coworking, la calidad ambiental son parte del estudio que cada empresa en particular debe hacer.

Gráfico 3: Precios promedio mensuales en USD/m²

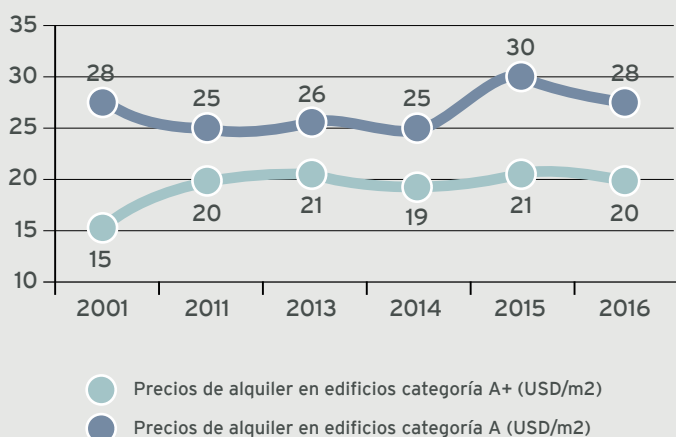
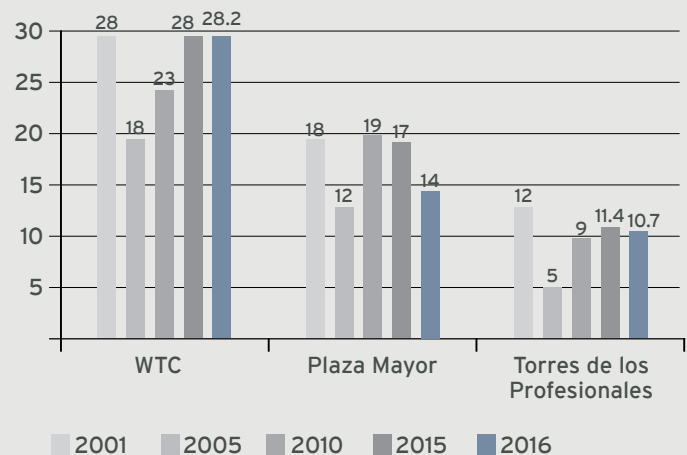


Gráfico 4: Evolución de precios por torre (USD/m²)



Para más información contactarse con:



Arq. Gerardo Viñoles, MBA

Gerente Comercial

Tel + 598 2624-4000

Cel + 598 99 694-656

gerardo.vinoles@coldwellbanker.com.uy



WORKPLACE URUGUAY

comercial@coldwellbanker.com.uy

www.cbcuruguay.com.uy

Coldwell Banker Commercial Workplace Uruguay
World Trade Center Torre III oficina 158
Montevideo, Uruguay
Tel. + 598 2624.4000

© 2016 Coldwell Banker Real Estate LLC. Todos los derechos reservados. Coldwell Banker Commercial®, CBC® y el logo de Coldwell Banker Commercial están registrados y son marcas de propiedad de Coldwell Banker Real Estate LLC, subsidiaria de Realty Holdings Corporation (NYSE: RLG) y licenciada a su afiliada Coldwell Banker Commercial Uruguay.

Cada Oficina es de Propiedad y Operación Independiente.