



WORKPLACE URUGUAY

Informe del Mercado de Oficinas Montevideo, Uruguay 2017

Informe del Mercado de Oficinas

Montevideo, Uruguay 2017

En 2020 el stock A+ aumentará 43% y la vacancia será menor a 4%.

Oferta

En el relevamiento anual para conformar el informe del mercado de oficinas nos hemos encontrado con datos realmente relevantes en cuanto a nuevos proyectos y obras en construcción. El movimiento está dado por 4 grandes proyectos que empiezan su construcción en 2017 y otros que actualmente están en construcción. Estos edificios sumarán al mercado de oficinas Premium (denominado clase A+ o AAA) en un período de 3 años 73.189 m², un 43% más de los 173.402 m² que conforman el stock actual.* Dentro de estos proyectos los que son promocionados como World Trade Center agregarán 41.000 m² nuevos en Punta del Este, Montevideo y Colonia. De los proyectos en construcción, se destaca el "Edificio Rambla" del Arq. Rafael Viñoly en Barrio Palermo sobre la rambla con 9.400 m², edificio que apunta a cumplir con los estándares Gold de la certificación LEED.

El stock tendrá entonces un nuevo impulso similar al ocurrido en el año 2010 y 2013 (ver gráfico 2). La diferencia es que los nuevos edificios evolucionarán en cuanto a sus prestaciones, adaptándose a normativas de incendios más exigentes, nuevas formas compartidas de trabajo y con un fuerte énfasis en las disposiciones de edificios verdes.

*. Stock de oficinas A+.

Demanda

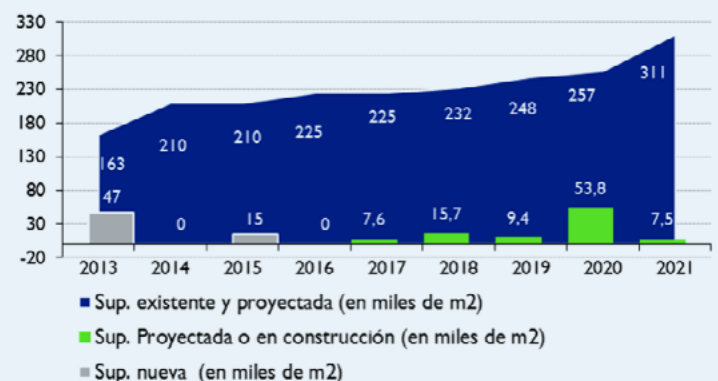
La oferta actual no es excesiva, registrándose un 12,5% de vacancia promedio para edificios clase A y A+, mientras que en edificios clase A+ la vacancia es de 5% correspondiendo a aproximadamente 7.000 m². De acuerdo a nuestros estudios, la absorción neta promedio (m² de oficina realmente ocupados) para edificios clase A+ en los últimos 3 años ha sido de 6.600 m² anuales. En World Trade Center Torre IV, que es la mejor torre de oficinas de Montevideo, se han ocupado en el último año aproximadamente 7.100 m². Se han instalado en ella empresas principalmente multinacionales. En otras torres de Montevideo también se han absorbido más de 1.000 m², destacándose Torre de los Profesionales y la Torre E-Tower en el barrio Malvín.

El mercado de oficinas sigue mostrando un constante crecimiento debido a la evolución de los espacios y forma de trabajo que la demanda solicita. Por este motivo los nuevos proyectos internacionales contemplan aspectos ambientales cada vez más exigentes y la aplicación de normativas de certificación internacional. Tal es el caso de las nuevas oficinas de Apple en California que son 100% autosustentables energéticamente, con certificado LEED Platinum o las oficinas Treurenberg en Bruselas, certificadas por los estándares de BREEM.

Gráfico 1: Indicadores



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



Oficinas | precios y proyección

Precios

Para categoría A+, los precios, en promedio, se mantienen en USD/m² 28, mientras que para Categoría A los precios son de USD/m² 20. *

Casi idéntica situación se comentaba en el Informe de Oficinas 2016. La primera impresión es que el mercado está estable y que por dos años se ha mantenido congelado. Esto no es tan así, ya que si profundizamos en la información de oficinas A+, notamos que la mayor parte de la oferta es de unidades que se entregan en rústico y que hay que invertir en el entorno de USD/m² 1.200 para poder lograr una oficina terminada. Al reducirse la oferta de unidades prontas para alquilar en el entorno de USD/m² 28-30, las alternativas son solamente en rústico, que evidentemente demandan de una inversión inicial que impacta en el precio que se pagará por m². Si bien los precios solicitados son los mismos, las condiciones de entrega de las oficinas son rústicas, lo que evidencia una diferencia de precios superior.

Proyección

Este año hemos profundizado en el mercado de oficinas A+, llamado también AAA o Premium. Como se comentó al inicio, hay importantes proyectos a concretarse y es bueno analizar lo que puede pasar en los próximos años. Nos centraremos en la ciudad de Montevideo y excluirémos la segunda torre de WTC Free Zone y la Fase 2 de Aguada Park a iniciarse este año, por tratarse de productos que tienen un régimen fiscal y demandas diferentes al resto de la ciudad.

Entre 2017 y 2021 ingresarán al stock de oficinas A+ 26.500 m² con los edificios en construcción y los que aún no han comenzado. Por otro lado, actualmente tenemos 7.500 m² de espacio disponible. Si mantenemos los ritmos de ocupación de oficinas registrados en los últimos 3 años, que se sitúan en 6.600 m² anuales, proyectamos que en 4 años se absorberán 26.400 m². Al final del período parece neutralizarse la oferta con la demanda proyectada (ver gráfico 4). Un dato a tomar en cuenta es que posiblemente los nuevos proyectos que no están en Montevideo (es el caso de WTC Colonia y Punta del Este), empezarán a competir por la demanda que tradicionalmente se instalaba en la capital. Estos datos los conoceremos una vez se completen las torres a fines de la década.

* Precios promedio / área de acuerdo a APPCU.

Gráfico 3: Precios promedios de alquiler por clase (USD/m²)

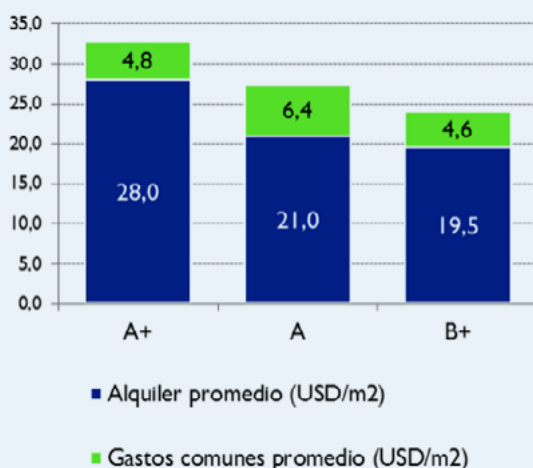
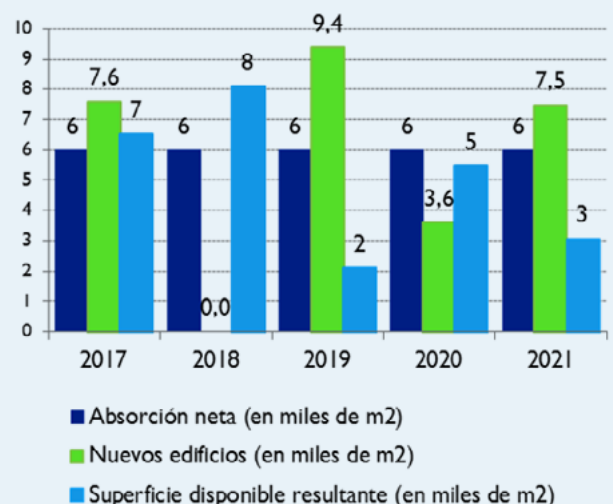


Gráfico 4. Proyección de la superficie disponible a 2021(miles de m²)



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