

Mercado de Oficinas

Qué significa que un edificio es Clase A+

Los edificios corporativos se clasifican en diferentes categorías de acuerdo al tamaño, calidad del mercado y las prestaciones que cada uno de ellos presenta. Entre las empresas especializadas en Real estate corporativo a nivel mundial existen coincidencias sobre las características que tiene que tener un edificio para cumplir cierta categoría.

Workplace Real Estate, basado en los estándares internacionales y la experiencia en el mercado desde 2007 ha elaborado una nomenclatura de **5 categorías** que reflejan la realidad del Mercado de Oficinas Uruguayo, considerando 56 ítems. De todas maneras hay ciertos factores que delimitan claramente una categoría, los veremos a continuación.

CLASE A+

GENERAL

- Imagen y materiales de vanguardia.
- Generoso lobby de acceso.
- La mejor ubicación.
- Excelentes amenities.
- Edificio esbelto (17 o más pisos) con 4 vistas.
- Excelente estado de conservación.
- Inquilinos destacados, prestigiosas empresas.
- Un solo propietario.
- Gerenciamiento del edificio.

SEGURIDAD

- Vigilancia presencial 24 horas y CCTV.
- Control de acceso en palier, ascensores y cocheras.
- Grupo Electrónico.

CONSTRUCCIÓN

- Plantas libres de 400 m² por piso o más.
- Aire Acondicionado VRV de última generación.
- Mínimo 4 ascensores de alta velocidad.
- 1 parking cada 100 m².
- Piso técnico y cielorraso suspendido.
- Curtain Wall.
- Certificación LEED o BOMA.

INCENDIO

- Sprinklers interiores y paliers.
- Escalera presurizada.
- Normativa NFPA, principalmente con doble escalera.
- Detección de humo.

CLASE A

GENERAL

- Buena imagen, cercana a servicios.
- Lobby de acceso con recepción.
- Buena Ubicación, en calles principales.
- Algún Amenitie.
- Edificio entre medianeras.
- Inquilinos nacionales e internacionales.
- Varios propietarios.

SEGURIDAD

- Portería de 8-18 horas presencial y CCTV.

CONSTRUCCIÓN

- Plantas flexibles 120-400 m².
- Aire Acondicionado VRV o Split.
- Mínimo 2 ascensores de velocidad media.
- 1 Parking por oficina.
- Piso técnico y cielorraso suspendido.
- Curtain Wall.

INCENDIO

- Detección de humo.
- Sistema tradicional de incendios con extintores o mangueras.
- Escalera presurizada o abierta.

CLASE B+

GENERAL

Buena imagen del edificio.
Lobby de acceso no muy grande.
Buena Ubicación, en calles secundarias.
Algún Amenitie.
Edificio entre medianeras.
Inquilinos nacionales y alguno internacional.
Varios propietarios.

SEGURIDAD

CCTV.

CONSTRUCCIÓN

Plantas libres 80-200 m².
Aire Acondicionado Split.
Mínimo 1 ascensor de velocidad media.
1 Parking por oficina.
Piso técnico, piso ducto o zólalo ducto.
Fachada vidriada con divisiones.

INCENDIO

Detección de humo y manguera de extinción.

CLASE B

GENERAL

Imagen corporativa del edificio con más de 10 años.
Ubicación regular.
Lobby de acceso.
Edificio entre medianeras.
Inquilinos nacionales.
Varios propietarios.

SEGURIDAD

CCTV.

CONSTRUCCIÓN

Plantas libres con columnas.
Aire Acondicionado Split.
Mínimo 1 ascensores.
Fachada con partes vidriadas.

INCENDIO

Detección de humo y manguera de extinción.

CLASE C

GENERAL

Imagen corporativa de otra época, desmejorada.
Ubicación regular en sectores no preponderantes.
Lobby de acceso de época.
Edificio entre medianeras.
Inquilinos nacionales.
Varios propietarios.

SEGURIDAD

Adaptada.

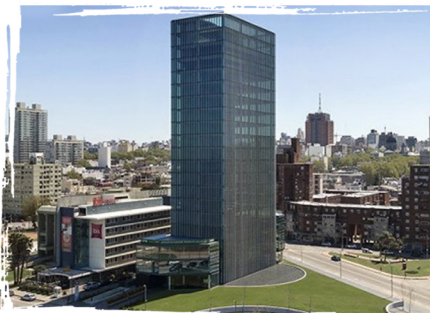
CONSTRUCCIÓN

Plantas tradicionales con tabiques.
Aire acondicionado de ventana.
Mínimo 1 ascensores.
Fachada con partes vidriadas.

INCENDIO

Sistema de incendio obsoleto.

CLASE A+



Edificio Plaza Alemania.

CLASE A



Edificio Gamma Tower.

CLASE B y C



Edificio Plaza Mayor.

Este documento pertenece a Workplace Real Estate
y fue elaborado por Gerardo Viñoles el 1 de diciembre de 2020.