

MERCADO DE OFICINAS MONTEVIDEO 2020

OFERTA

El mercado de oficinas tuvo un golpe importante en 2020. Muchas empresas mandaron 100% de su personal a trabajar de forma remota, ya sea por protocolos nacionales como por directrices mundiales. Esto ha afectado la lógica del mercado de oficinas y entendemos que hay señales de cambio que se van a ir dando. El trabajo obligado en casa y de manera inmediata trae consigo experiencias que en algunos casos han funcionado de manera correcta. Algunas empresas se están reformulando con parte del personal en homeworking.

Contractualmente las partes (propietarios e inquilinos) han tenido que negociar los contratos ante la nueva situación. La vacancia ha aumentado y se prevé ingreso de nuevo stock a mediano plazo.

Desde julio el mercado de oficinas se ha mostrado dinámico, quizá más de lo normal por las diferentes situaciones que cada gerencia tiene que atender.

El panorama es de empresas que se achican y buscan nuevos espacios, empresas que necesitan más espacio por el distanciamiento social, otras que necesitan "ajustar el cinturón" y finalmente algunas que cerraron definitivamente dejando sus espacios de trabajo.

Los mercados más dinámicos en el segundo semestre son WTC (donde prácticamente se absorbieron los m² vacantes y hay pocas oficinas), Punta carretas y Parque Rodó.

En Uruguay y especialmente en Montevideo de acuerdo al relevamiento realizado existen 273.626 m² de superficie construida de edificios categoría A+ y A hasta diciembre 2019.



Edificio Plaza Alemania.

DEMANDA

A nivel internacional y nacional la construcción de edificios de categoría A y A+ ha ido en constante aumento y la nueva superficie disponible ha sido absorbida (absorción neta) por la demanda. En Montevideo y para clase A+ la absorción promedio de los últimos 10 años fue de 3.895 m² por año mientras que para clase A fue de 2.646 m². (Cuadro 1.)

En cuanto a la vacancia promedio para las categorías A+ y A es de 9.0% y 21.9% respectivamente. En particular en los edificios A+ de Pocitos Nuevo hay una vacancia de 7%; inferior a períodos anteriores donde rondaba el 8-9%. Esto se dio porque ha existido una flexibilización de las negociaciones y por lo tanto una baja de precios en general. Eso hizo que las empresas que estaban buscando se volcaran a un edificio A+ por la calidad, las prestaciones y los servicios conjuntamente con un precio muy competitivo.

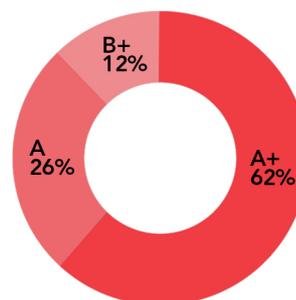
Como hito importante de la categoría A+ marcamos la evolución que ha tenido el flamante edificio Plaza Alemania donde en un año se han alquilado 6.500 m² de oficinas para dos clientes importantes del mercado; IBM y Pedidos Ya. El primero hace una mudanza en la misma ciudad y en el segundo se expande adquiriendo más área antes de la pandemia.

	Inventario m ²	Disponible m ²	Absorción m ²	Absorción anual
A+	46,984	8,033	38,951	3,895
A	36,600	10,136	26,268	2,646
Total	83,584	18,169	65,219	6,541

Cuadro 1: Nueva Superficie y absorción en el período 2009-2019.



Gráfico 1: INDICADORES



Cuadro 2: Distribución del Nuevo stock por categoría 2009-2019.

PRECIOS

Los valores promedios de alquiler de las diversas categorías han tenido un descenso comparado con el último trimestre de 2019. La coyuntura nacional e internacional que desencadenó la pandemia del COVID-19 ha afectado a las grandes economías y por lo tanto a las multinacionales. Como consecuencia de lo anterior se han dado dos situaciones en particular: uno es la flexibilización de contratos existentes con quitas importantes para los meses de pandemia y por otro lado para quienes buscan nuevas oficinas por cualquier motivo una importante baja de precios en la negociación final. Dependiendo del caso el precio solicitado baja entre 20% a 40%. En algunos submercados los precios solicitados (asking price) en general no han bajado pero a la hora de negociar si lo han hecho.

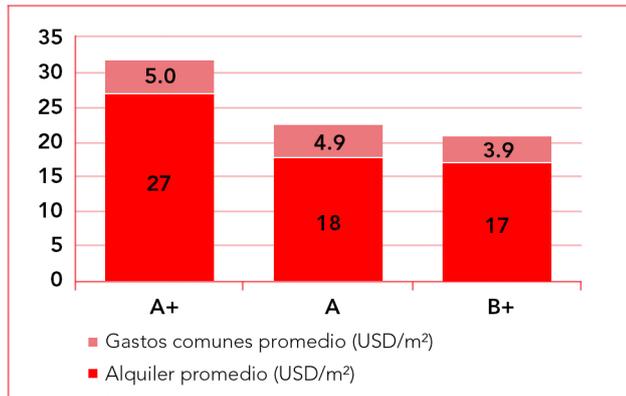


Gráfico 2: Resumen por categoría de los precios de alquiler actual y gastos comunes.

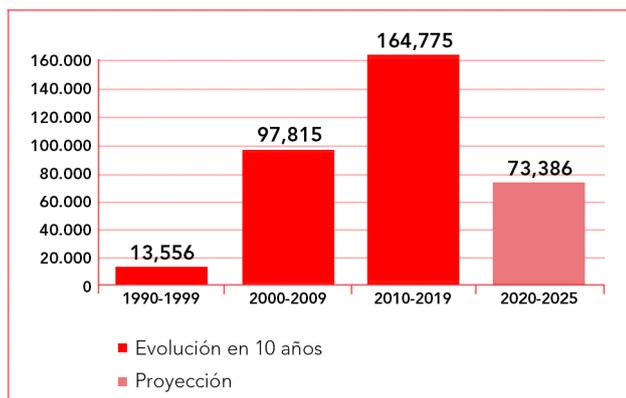


Gráfico 3: Ingreso de stock en períodos de 10 años.

PROYECCIÓN

Se prevé un fuerte aumento del stock de edificios clase A+ y A para los próximos 5 años para las zonas de Centro, Ciudad Vieja y Pocitos Nuevo.

En total los edificios que están en este momento en construcción son 7, y aportarán 57.786 m² al terminar el año 2025, que se sumarán a la superficie de Word Trade Center free zone II de 15.600 m². En total para las categorías A y A+ en el período 2020 -2025 se incorporarán 73.386 m². La tasa de vacancia disminuirá en los próximos 2 años, mientras que a partir de la inauguración de 2 edificios en Ciudad Vieja empezará a aumentar y cuando ingrese la superficie de un edificio en Pocitos Nuevo (36,000 m²) la tasa volverá a aumentar debido a que será el edificio de oficinas más importante en cuanto a área propia construida en Uruguay.

La absorción neta debería crecer a partir del 2023 a mejor ritmo que los últimos 10 años como para ver tasas de vacancia normales.

Año	Nuevos edificios (en miles de m ²)	Superficie disponible resultante (en miles de m ²)	Absorción neta (en miles de m ²)	Vacancia	Inventario
2020	0	18	6.5	13.4%	136,076
2021	0	12	6.5	8.6%	136,076
2022	17	5	6.5	3.4%	152,576
2023	5	15	6.5	9.6%	157,784
2024	36	14	6.5	7.2%	193,784
2025	0	43	6.5	22.4%	193,784

Cuadro 3: Proyección de la vacancia para Edificios A+ y A.



Edificio Alma Et.

-  Luis A. de Herrera 1183
-  /workplacerealestate
-  /company/workplace-real-estate
-  /workplacerealestate
-  info@workplace.com.uy

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 y fue elaborado por Gerardo Viñoles.