

WORKPLACE REPORT



» OFERTA

En los últimos años hemos observado como ha variado la oferta de oficinas con la incorporación de nuevos productos y este cambio se aceleró con los efectos que la pandemia de COVID-19 tuvo en el mundo empresarial.

Como respuesta a los cambios generacionales y tecnológicos la oferta de espacios de trabajo actual la podemos resumir de la siguiente manera:

- Coworks, con modalidad de espacios fijos o itinerantes.**
- Oficinas Privadas con servicios comunes, generalmente en Coworks.**
- Oficinas Privadas con todos los servicios incluidos.**
- Oficinas tradicionales**

Las empresas se instalan en una de las modalidades dependiendo del tipo de empresa, la cantidad de empleados, de la filosofía de trabajo y de la etapa de vida de la misma; no es lo mismo una empresa de software que una empresa marítima, tampoco es lo mismo una start-up que una empresa madura.

Adicionalmente se le suma a estas opciones la modalidad de oficina híbrida, esto es compartir el tiempo de trabajo en home-working con la modalidad presencial.

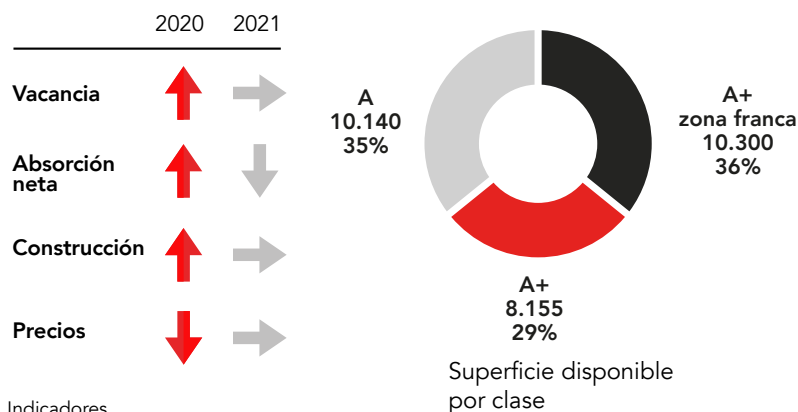
Como último elemento debemos considerar que muchos edificios de vivienda están considerando en sus amenities espacios de co-work, un ejemplo es el desarrollo More Buceo..

» DEMANDA

Durante el 2020 y parte del 2021 los movimientos en el mercado de oficinas se caracterizaron por empresas que cerraban, empresas que se ampliaban porque necesitaban más espacio por las medidas sanitarias o empresas que cambiaban de oficina ya sea por precio o buscando menor área. Pocas empresas nuevas consultaban por espacios de trabajo hasta comenzar el tercer cuarto (Q3). Es que la pandemia ha dejado una incertidumbre muy grande en el que hacer y hacia donde ir, cosa que recién ahora se está vislumbrando. Uno de los casos es una multinacional, que ha convertido sus oficinas de Montevideo en un Hub de servicios para toda América, tomando 800 m2 en el zócalo de WTC IV (hoy en obra).

En octubre 2021 el equipo de Workplace Real Estate ha notado un cambio en las consultas, principalmente nuevas empresas multinacionales que buscan áreas de 750 a 1.000 m2. Evidentemente el manejo de la pandemia, los indicadores y la infraestructura de Uruguay (entre otros) se destaca y están eligiendo nuestro país como destino de sus inversiones.

La demanda encuentra hoy gran capacidad de absorción en general y soluciona sus necesidades de espacio de manera adecuada, solamente encontramos limitaciones cuando empresas buscan áreas de a 900 m2 o más en una sola planta. No hay edificios de categoría A o A+ que tengan varios pisos con esa área, es una carencia del mercado de oficinas Uruguayo.



Torre Platinum en Pocitos Nuevo
Fuente: Diario El país.

» PRECIOS

El precio ha sido el gran fusible que los propietarios han tenido que recurrir para tener las oficinas ocupadas en el período pandémico. Los valores han bajado en promedio un 20% en estos últimos dos años.

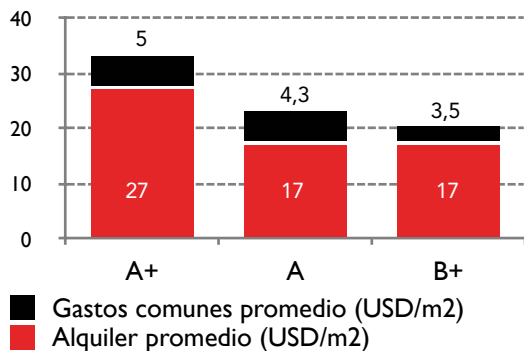
En 2020 se han ocupado las oficinas que ofrecen buenas comodidades con precios históricamente bajos de alquiler y gastos comunes, quedando relegadas aquellas que no tienen forma de flexibilizar sus precios.

Es importante destacar que un edificio con gastos comunes altos termina castigando el precio del alquiler de las unidades que se alquilan, ya que las empresas miran el precio global Alquiler + Gastos comunes a la hora de comparar.



Plaza Interior de Brusco, en calle Ejido.

Hoy los precios están estables, solo han tenido un pequeño ajustes los gastos comunes medidos en dólares, mientras que los precios de asking price siguen siendo muy parecidos a 2020. Suponemos que el ajuste a la baja se dio el año pasado por lo tanto en 2021 no deberían bajar en condiciones normales.



Precios de alquiler por categoría

» PROYECCIÓN

La oferta de oficinas se enriquecerá en corto plazo con edificios Categoría A+ como Alma Et, Brusco, Platinum y Carrasco Valley. Generalmente en este tipo de edificios se instalan empresa multinacionales.

Estos proyectos están en barrios diferentes así que será interesante ver cómo evolucionan en su ocupación.

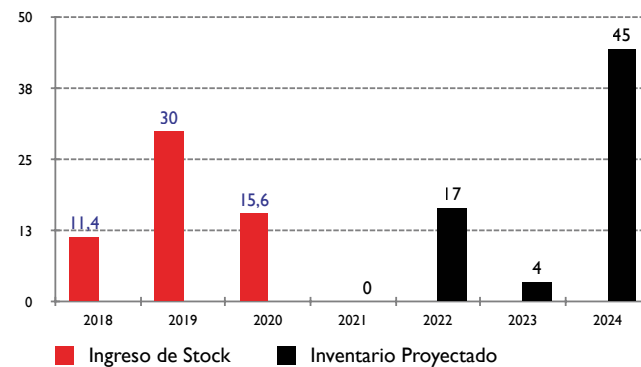
Sin dudas es un agregado de stock importante para el mercado de Montevideo y tendrá que hacerse un esfuerzo

extraordinario para poder atraer a los interesados y sobreponerse a la competencia.

Si bien existe un aumento del stock previsto para los próximos años, también se han incrementado las consultas de empresas para ampliar sus superficie. Si el nivel de consultas sigue reactivándose aumentará la absorción de los metros

disponibles y los metros agregados de stock.

Las empresas miran cada día más las características de los edificios en cuanto al impacto ambiental. Los edificios son responsables del 40% de las emisiones de carbono en el planeta. El cambio Climático tratado en el protocolo de Kyoto y rectificado en la conferencia de COP26 es trasladado por los gobiernos a las empresas. Estás eligen espacios de trabajo que les ayuden con sus objetivos EGS. (environmental, social and governance).



Ingreso de stock en el período 2018-2024

Las consultas relacionadas con la información de este documento deben dirigirse al autor del documento al número antes mencionado. 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.