

WORKPLACE REPORT

OFERTA



El inventario de espacios de oficinas de categoría A+ y A, ha **crecido 0,45%** comparado con el año 2021 llegando a un stock total de 312mil m2. El stock de oficinas para arrendar es de 233mil m2 (76% del stock total).

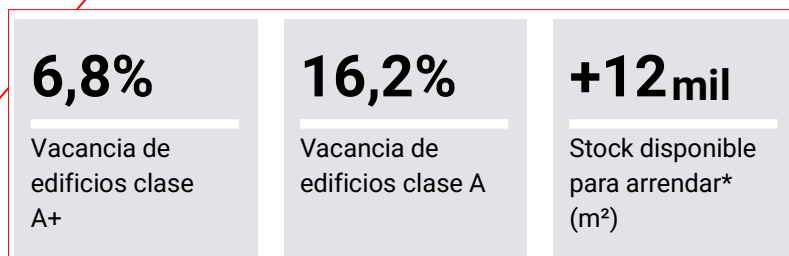
En promedio, en los últimos 22 años se construyeron 14mil m2 anuales. En el ultimo año se ha incorporado al stock solamente un edificio clase A, sumando 1.245 m2; muy por **debajo del promedio** anual.

Sin embargo lo que si ha crecido en el sector son los edificios que se han transformado de **hotel a oficinas**. Estos se han destinados a oficinas flexibles y oficinas tradicionales. En oficinas flexibles Sinergia cuenta con 4 edificios de oficinas, un espacio en un complejo de oficinas, y un edificio multipropósito. Estimamos que la superficie ocupada por empresas es esta modalidad es de 15% del stock¹ de edificios para la renta. Con respecto a las zonas quien lidera es WTC o Buceo con 105 mil/m2 (45% del stock). De los edificios nuevos y en construcción destacamos la preocupación de los desarrolladores en la calidad de los edificios; normativas internacionales, certificaciones de cuidado ambiental y estética.

1. Cálculo en proceso de ajuste ya que no es el mismo producto que una oficina tradicional

DEMANDA

El segundo semestre 2022 fue de gran movimiento y las empresas han tomado importantes espacios de oficinas que en pandemia habían quedado vacantes. Es el caso del Ministerio de ambiente que tomará 3.000 m2 aproximadamente en plaza independencia.



*No considera zonas francas ni soluciones flexibles

Las empresas están en pleno auge, el software es el gran impulsor del crecimiento y la absorción de los espacios disponibles. Otras empresas han realizado nuevas configuraciones de sus oficinas, readaptándose a la nueva forma de trabajo, con espacios lúdicos, espacios compartidos de jerarquía horizontal.

La descentralización de las oficinas genera que las solicitudes más comunes sean en **barrios residenciales**. La vacancia para Oficina Clase A es de 16,2% mientras que Clase A+ es de 6,8% . Particularmente en World Trade Center la disponibilidad de oficina es muy baja promediando el 5%.

	2021	2022
VACANCIA	▶	▼
ABSORCION NETA	▼	▲
CONSTRUCCION	▶	▲
PRECIOS	▶	▲

Gráfico I: Indicadores



PRECIOS

USD 25/m² precio promedio | oficina pronta para ingresar | WTC III año 2009

USD 30/m² precio promedio | oficina pronta para ingresar | WTC IV año 2013

Los precios se han recuperado de la mayoría de los barrios de Montevideo. En zonas calientes estos precios están incluso por arriba de los **precios históricos**. Por ejemplo en WTC el precio de una oficina pronta para ingresar en Torre III (construida en 2009) está en promedio en USD 25/m², mientras que en Torre IV, la mejor torre del complejo promedia los USD 30/m². Dependerá luego del piso, las terminaciones y la orientación de la oficina.

Donde menos afectó la pandemia fue en las zonas de Carrasco y Buceo; los precios ya están el valores históricos, mientras que en zonas como Ciudad Vieja y Centro tendrán que esperar un poco mas para recuperarse. La realidad es que en estas ultimas zonas hay una oportunidad para empresas que tienen que tomar muchos m², ya que tienen todos los servicios al alcance, excelente transporte y excelente calidad de edificios de oficinas. Observamos una muy buena **relación calidad / precio**.

PROYECCIÓN

2023 | + 19mil m² | + 8% del stock existente

En 2023 ingresan al stock de oficinas para la renta 19mil m², lo que representa un 8% mas del stock existente. Serán dos edificios en carrasco y uno en ciudad vieja. Una característica importante el edificio de Ciudad Vieja llamado ALMA ET tendrá plantas de 850 m² a estrenar que hoy no existen en el mercado, solucionando parcialmente la carencia comentada en el informe del año 2021.

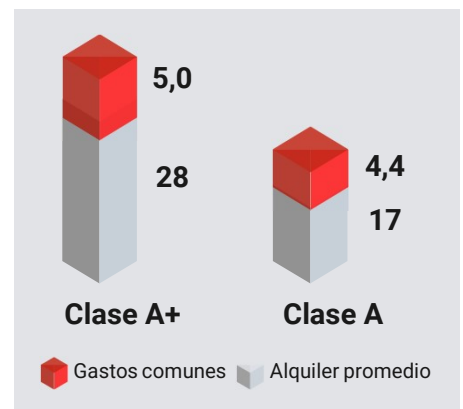
Los tres nuevos edificios tendrán calificación LEED, siendo ALMA ET el primer edificio verde certificado LEED PLATINUM. Esta calificación será la calificación más alta lograda ante este instituto por un edificio en Montevideo.

Enumeramos edificios de oficinas con esta calificación:**

LEED PLATINUM	Alma ET (mejor edificio Leed)
LEED GOLD	Plaza Alemania - Celebra - Sinergia Faro
LEED SILVER	CAF - Porto Seguros
CERTIFICACION	WTC free Zone I (primer Edificio Leed en Uruguay) - WTC Free Zone II - Costa Carrasco (Oracle)

**Fuente: USGBC, proyectos publicados.

En proyecto y próximo a comenzar la construcción hay unos cuantos proyectos de oficinas principalmente en Carrasco, Carrasco Norte, además de varios que ya están en etapas avanzadas de construcción. En los próximos años el stock **aumentará en 76mil m²**.



.Gráfico 2: Precios promedios Clase A y A+

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. Consulte por informes de otros años en nuestra web, sección informes.

