

WORKPLACE REPORT

OFERTA

+334 milStock total de
Oficinas
(m²) clase A y A+**+5,9%**Inventario de
espacios de
oficinas vs 2022**+14 mil**m² promedio de
construcción
últimos 22 años**31,3%**Del stock A+, son
oficinas con el
sello WTC**72%**Oficinas
A+**28%**Oficinas
A

El inventario de espacios de oficinas ha **crecido 5,9% en 2023** comparado con el año 2022, llegando a un stock total de 334mil m². Esto se debe a la finalización de las obras de Alma ET en Plaza Independencia, mientras que en Carrasco se sumaron Carrasco Valley y Bilú Riviera. En total se incorporaron 17.800 m², por arriba del **promedio anual** histórico.

La particularidad de estos tres edificios es que todos tienen certificación ambiental con los **estándares LEED**. Esta tendencia mundial fue anunciada por Workplace en el informe del año 2009. ([ver informes anteriores](#)). Hoy, 15 años después, los edificios nuevos y los ya existentes se están certificando con esas normas.

La oferta de oficinas es escasa en zonas premium. Las empresas que buscan entre 1.000 m² y 1300m² en una planta, encuentran una **dificultad adicional** y para concretar su mudanza o crecimiento tendrán que adecuarse a plantas más chicas y solucionar su necesidad de espacio en dos o tres plantas. En Montevideo hay muy pocas plantas mayores a 1.000 m² categoría A+, A.

DEMANDA

El año 2023 fue un año de gran demanda, al igual que el Q1 2024. Las oficinas disponibles se concretan **de manera inmediata** y ese es un indicador de que hay muy poca disponibilidad. Las empresas que tienen procesos más lentos y tardan en tomar su decisión se quedan sin su mejor opción. Las principales torres de

Montevideo están con muy buena ocupación. Las 6 torres de WTC registran las **tasas de vacancia más bajas** que hemos relevado: 2,3%. Hoy las principales consultas registradas en Workplace provienen de empresas que solicitan áreas entre 500 m² y 1000 m², con espacio suficiente para aproximadamente 100 puestos de trabajo. Empresas de software, de trading, navieras, bancos con nuevos productos son los principales rubros activos.

La demanda sigue siendo muy fuerte en el centro de Carrasco, el lugar más solicitado luego de WTC. La dificultad de Carrasco es que los edificios inaugurados son de baja escala, con pocos m² aportados y no pueden satisfacer completamente la demanda.

2,3%Vacancia de
edificios clase
A+ WTC.**13,5%**Superficie vacante
clase A+ destinada
a renta.**+13 mil**Stock disponible
A+ para arrendar*
(m²)

*No considera zonas francas ni soluciones flexibles

	2022	2024 Q1
VACANCIA	▼	▼
ABSORCION NETA	▲	▶
CONSTRUCCION	▲	▶
PRECIOS	▲	▲

Gráfico I: Indicadores



PRECIOS

USD 30/m² precio promedio | oficina pronta para ingresar | P. Nuevo / Buceo

USD 25/m² precio promedio | oficina pronta para ingresar | Carrasco

Precios promedios Clase A+

Los precios en Pocitos Nuevo y Carrasco han superado los máximos históricos y se mantendrán así por lo menos hasta que ingrese nuevo stock e inyecte metros al mercado. El promedio de Clase A+ en Montevideo es de USD 28/m² mientras que clase A llega a USD 18/m². La zona de Ciudad Vieja y Centro ha tenido una moderada recuperación y se espera que en el correr del 2024 el espacio vacante se empiece a absorber debido a la falta de stock de otras zonas. Las consultas han ido en aumento en el primer cuatrimestre y hay varias empresas evaluando las diferentes alternativas. Hay varios componentes que atraen a las empresas para esta zona: calidad de construcción, precio, calidad del transporte y servicios. Empresas que tienen entre 80 y 120 empleados entienden que **transporte público de calidad** es un factor de decisión importante.

PROYECCIÓN

2025 | + 78 mil m² | + 23% del stock existente

En el año **2024 no entrarán** en stock nuevos m² ya que las obras se han postergado y culminarán prácticamente todas en el año 2025. Según nuestros registros y de acuerdo al avance de obra se prevé el ingreso de **78 mil m² para el año 2025**. En régimen de Zona Franca y en Punta del Este serán 15.000 m², mientras que el resto se distribuye en Montevideo en diferentes barrios. El más fortalecido en el stock nuevamente será Pocitos Nuevo / Buceo con 36.250 m² de nuevas oficinas con el Edificio Cosmos. Pocitos Nuevo es el barrio más importante de oficinas de Uruguay y sigue siendo el mayor proveedor de m² nuevos llegando a un total de 152 mil m².

Mirando un poco más lejos, concretamente del año 2025 en adelante, aún no registramos proyectos de importancia que alimenten el stock, como ha ocurrido en los últimos 20 años. Si bien el promedio de 14mil m² anuales se mantendrá hasta 2025, anticipamos una disminución del ritmo de construcción de oficinas a partir de 2026. La construcción de torres tienen un proceso de 2 y 3 años, por lo tanto, torres que comiencen su construcción en 2024, estarían terminando a fines de 2026 o mediados de 2027. Sobre Av. De las Américas y la zona de los lagos hay una torre en construcción y proyectos que aún no han empezado su construcción. La ubicación de estos proyectos sigue marcando una fuerte tendencia a la descentralización con las zonas que tienen todos los Servicios.

Las consultas relacionadas con la información de este documento deben dirigirse al autor del documento. Este documento ha sido preparado por [Workplace Real Estate](https://www.workplace.uy) 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, el informe fue elaborado por Gerardo Viñoles. Colaboradores: Carolina Rocha / Pablo Contreras / Arq. Agustín Pintos.

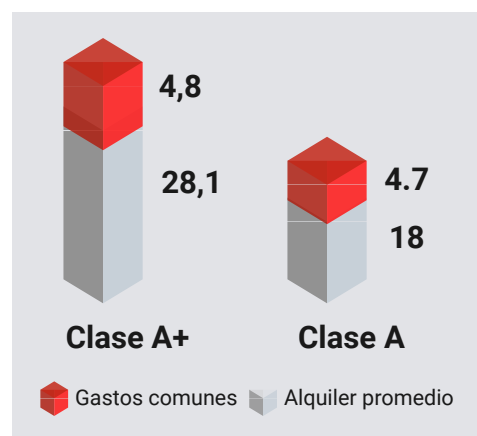


Gráfico 2: Precios promedios Clase A y A+



[Arq. Gerardo Viñoles, MBA](https://www.workplace.uy)
Leed Green Associate



www.workplace.uy



info@workplace.com.uy



+ 598 99 694 656 + 598 97 501 030