

INFORME

El sector premium de edificios de oficinas gana terreno

Por Antonio Larronda | alarronda@elpais.com.uy

Casi 30 en Montevideo, dos en la Ciudad de la Costa y otros cuatro en construcción componen el menú de complejos de oficinas calidad A que se ofrecen a empresas que buscan diferenciarse.

FOTO

FOTO



Aguada Park.

Con 94% ocupado, ya prevé segunda torre.



Art Carrasco

. Oficinas en un entorno verde y tranquilo.

Ubicación estratégica, acceso a un gran número de servicios en un mismo lugar, contar con tecnología de última generación, ambientes confortables, vistas limpias y una importante batería de elementos de seguridad tanto activa como pasiva, son los principales ingredientes que vuelven atractivos a los edificios de oficina clase premium en el país.

El auge de estas construcciones se dio principalmente por el buen momento económico que atraviesa el país desde hace varios años. Esto generó la llegada de empresas del exterior que buscaron espacios de calidad para sus oficinas, así como un *aggiornamento* de las compañías locales.

Entonces, el país vivió un boom de construcción de edificios de oficinas clase A. Según datos aportados por el arquitecto Gerardo Viñoles, consultor en Real Estate corporativo (Workplace Report), existen 29 de estos edificios en Montevideo, a los que se suman otros dos en la Ciudad de la Costa.

Actualmente el boom registrado generó que la oferta superara la demanda. Y si bien están en construcción tres más, Working Mitre, Costa Carrasco, Century Tower, existen unos 25 edificios proyectados, de los cuales muchos no tienen fecha de comienzo por motivos varios, principalmente porque ya no existen tantas firmas demandantes, señaló Viñoles.

Al hilar más fino, el experto señaló que por las características que deben cumplir, solo World Trade Center y Aguada Park pueden considerarse dentro del sector Premium (A+) de oficinas, sumando además la Torre de Antel en el sector público.

El experto en negocios inmobiliarios, Julio Villamide, agregó que el resto de las torres de calidad A no llegan a premium porque no poseen el volumen necesario. También existen otras dos tipos de calidad inferior, B y B+.

El caso de Aguada Park es una zona franca de 22.000 metros cuadrados. El director ejecutivo del

complejo, Francisco Ravecca, dijo que para poder atraer al tipo de cliente que querían, decidieron construir un edificio de este tipo. Su intuición no le falló y hoy día posee un 94% de ocupación en menos de dos años de vida. Y ya está planificada la segunda torre.

En tanto, el World Trade Center va por su cuarta torre además de su zona Franca Free Zone. En total suman unos 92.000 metros cuadrados. Con casi un 100% de ocupación de unas 380 empresas, el complejo ofrece además de las características de confort y seguridad, un especial respeto por el medio ambiente como sus azoteas verdes y un sistema de distribución de energía inteligente, entre otros.

Con la cuarta torre sumarán espacio para otras 300 empresas, comentó el contador Carlos Lecueder, director del Estudio Luis E. Lecueder.

Hay estudios profesionales, empresas financieras pero la tendencia es que a todo tipo de empresas se muden. Por ejemplo hay oftalmólogos u odontólogos, señaló.

Para este empresario el respeto por el medioambiente es fundamental en estos tipos de emprendimientos.

En ese sentido, en julio de este año, el World Trade Center Free Zone fue el primer edificio en el país en lograr la certificación LEED (Leadership in Energy and Environmental Design), un reconocimiento internacional desarrollado por el Consejo de Construcción Ecológica de EE.UU., que confirma que ha sido diseñado y construido con el objetivo de ahorrar energía, agua, emisiones de CO2, mejorar la calidad ambiental y la inteligencia en la gestión de los recursos, desde el propio momento de construcción.

Según señaló Lecueder, esto implicó un costo 4% superior al estipulado, pero que lo realizaron pensando en el medioambiente y en adelantarse a las tendencias mundiales.

Un atractivo necesario

La tendencia de las grandes empresas por migrar sus oficinas fuera de la Ciudad Vieja se acrecenta, consideró Lecueder. Buscan principalmente espacio y mejor entorno para sus empleados. Pensando en el rendimiento, las empresas buscan cada vez más un mejor lugar para trabajar de forma de mejorar el rendimiento. Por esto se eligen este tipo de oficinas, manifestó.

Coincidió el tesorero de la Cámara Inmobiliaria del Uruguay, Juan Ruisecco, al afirmar que este auge responde a una preocupación por parte de las empresas locales de ofrecer un mejor lugar para trabajar a sus empleados.

En ese sentido, Villamide aseguró que las compañías están conscientes de que esto redundará en una mejora de la productividad y eficiencia de sus empleados. Incluso hay consultoras que estudian qué tipo de oficinas son necesarias según el rubro y los clientes que posee cada empresa, y luego sugieren cambios en estructuras actuales, indicó.

Además, las compañías internacionales que llegan vienen con la obligación de sus casas matrices de alojarse en edificios que ofrezcan un mínimo nivel de prestaciones, principalmente con medidas de seguridad-activa y pasiva- que las oficinas estándares no poseen.

Incluso hace algunos años alguna empresa se radicó en Argentina por no contar con oficinas de calidad, aseguró Villamide.

Tendencia

Pocitos primero y Carrasco en menor medida -por la falta de espacios donde desarrollar un emprendimiento inmobiliario de estas características- son los barrios donde se aprecia un mayor incremento de edificios de calidad A.

A Carrasco generalmente concurren empresas que no necesitan trabajar con público, que buscan una buena oficina en un barrio jardín, con el objetivo de ganar calidad en el trabajo. Esto provocó que en los últimos años se incrementara considerablemente la construcción de estos edificios.

Art Carrasco es uno de los emprendimientos más nuevos de oficinas calidad A en ese barrio que ofrece todos los servicios tecnológicos y de seguridad necesarios.

El perfil de sus clientes son compañías de primera línea y empresas de servicios que dan soporte a corporaciones, empresas del exterior, de servicios como representaciones de bancos, estudios profesionales (escribanías, abogados, contadores).

Según fuentes Art Carrasco, el empresario llega buscando comodidad, buenos servicios, la tranquilidad estar próximo al hogar y trabajar en un entorno privilegiado para disponer de más tiempo con su familia.

Características que diferencian a un edificio Premium

Según el arquitecto Gerardo Viñoles los edificios de calidad Premium deben brindar una ubicación estratégica, vistas limpias en los cuatro lados, fachadas con curtain wall para un mejor del rendimiento térmico, sonoro y luminoso, poseer entre 17 y 25 pisos de altura, aire acondicionado regulable según los ambientes, estacionamiento, piso técnico y cielorraso suspendido, ascensores inteligentes, entre otros. Además ítems de seguridad como vigilancia 24 horas, circuito cerrado de TV y video, control de acceso inteligente a edificio y cocheras, escalera de incendio presurizada y puertas cortafuego, un sistema de sprinklers y detectores de humo, además de generación de energía propia.