

Oficinas: un mercado saturado en busca de modernidad

La necesidad de mejores prestaciones generó un desplazamiento hacia barrios como Buceo y Carrasco. Los expertos advierten que existe una oferta excesiva

+ Dihane Lois - 04.06.2014, 05:00 hs Texto: [-A](#) / [A+](#)

 AMPLIAR

• © D. BATISTE



World Trade Center

Mejores prestaciones, lugar para estacionar, seguridad, tecnología, visibilidad, ubicación estratégica y variedad en la oferta gastronómica cercana es lo que buscan hoy las empresas

–tanto nacionales como multinacionales– para instalar sus oficinas.

Como consecuencia, y para satisfacer estas necesidades, es que desde hace algunos años se ha generado un desplazamiento de las empresas desde el centro de la ciudad hacia Buceo (por el World Trade Center), Carrasco, Punta Carretas y Pocitos.

Otro punto que se suma son los avances tecnológicos que, por ejemplo, permiten hacer operaciones bancarias por internet, y por tanto estar cerca de las entidades bancarias ya no es de primera necesidad. Para el arquitecto Eduardo André Zorrilla, director del estudio EAZ, el Centro y la Ciudad Vieja “ya fueron”.

“Hay una tendencia a mudarse hacia barrios más llamativos. Ahora los puntos más céntricos de la ciudad son Carrasco y Buceo”, comentó. Entre varios motivos, André sostuvo que las empresas buscan que sus empleados trabajen en “lugares más lindos” porque esto forma parte de la imagen que ofrece la

compañía. “Con las facilidades que hoy brinda internet es viable instalar la oficina en cualquier lado”, concluyó el arquitecto.

El polo de negocios que se generó en torno al World Trade Center es principalmente elegido por empresas multinacionales, aunque también hay nacionales. Las cuatro torres de WTC tienen unos 75 mil metros cuadrados, pero si se incluye el edificio Free Zone (zona franca) ese espacio se eleva hasta 93 mil metros cuadrados.

Respecto al nivel de ocupación, el empresario y director del Estudio Luis E. Lecueder, Carlos Lecueder, explicó a Café & Negocios que las primeras tres torres tienen solo dos pisos vacíos, mientras que la cuarta –inaugurada el año pasado– está llegando al 50% de ocupación.

En el caso de la torre franca, ya pasó el 75% de ocupación. “En materia de oficinas, el proceso (de descentralización) empezó a comienzos de la década de 1990, con muchas oficinas que comenzaron a mudarse a casas en diferentes zonas de la ciudad”, señaló Lecueder, y aclaró que ese proceso “recién se consolidó” con el nacimiento del WTC, cuya primera torre fue inaugurada en 1998.

En el caso de Carrasco, el principal llamador es la cercanía con los hogares de muchos ejecutivos, y la accesibilidad desde el aeropuerto, además de los paisajes propios de un barrio residencial. Un ejemplo de edificio moderno es Art Carrasco, un proyecto de Cagnoli Arquitectos inaugurado a mitad de 2013.

Ubicado en avenida Italia y Barradas, los dos edificios cuentan con más de 7.500 metros cuadrados, 40 oficinas y seis locales comerciales. El lugar posee sistemas de seguridad, control de acceso y tiene un sistema que permite reutilizar el agua de lluvia para riego, entre otras características.

Demasiada oferta

Los especialistas consultados por Café & Negocios coinciden en que si bien se dio un fenómeno de modernización del mercado de oficinas en Montevideo, este está saturado, ya que hay demasiada oferta para la demanda actual.

Según datos aportados por el arquitecto Gerardo Viñoles, consultor en Real Estate corporativo, mientras en 2012 había 154 mil metros cuadrados de oficinas clase A y A+, esa cifra aumentó a 182 mil el año pasado. En lo que va de este año, hay 242 mil metros cuadrados construidos destinados a oficinas (ver infografía).

La categoría A+ se refiere al sector premium de oficinas, cuyas principales características son buen acceso, buenas terminaciones, más de tres ascensores de alta velocidad, vigilancia las 24 horas, circuito cerrado de TV y video, entre otras. En el caso de los clase A pueden tener hasta 20 años de antigüedad y estar entre medianeras.

Para el experto inmobiliario Julio Villamide, los miles de decenas de metros cuadrados que se destinaron en los últimos años a la construcción de oficinas “saturaron” al mercado. “Este proceso se dio en un mercado muy pequeño y por eso se atragantó”, explicó. Como ejemplo señaló el aumento en los precios de los alquileres de viviendas, que ha sido “sustancialmente mayor” al incremento en los precios de alquiler de oficinas.

Al considerar valores de mercado, Villamide dijo que el metro cuadrado de alquiler mensual para oficina cuesta entre US\$15 y US\$18 en el Centro. En el WTC el precio ronda los US\$20 y US\$25, mientras que en Carrasco los valores superan ese monto.

A gusto del consumidor

Para el director de Kosak Inversiones Inmobiliarias, Isidoro Kosak, hay tres tipos de público entre las empresas. Uno integrado por las compañías multinacionales que vienen desde el exterior a instalarse a Uruguay, que no se fijan en el precio y necesitan tener un “lugar de nivel” y por tanto eligen al WTC. En un segundo grupo están las empresas que, buscando abaratar costos, se instalan en las inmediaciones del WTC.

“No se fijan tanto en la tecnología, sino que quieren oficinas correctas pero de menor nivel que estén cerca del WTC, porque es una zona segura y con servicios”, señaló Kosak. Por último, están las empresas que prefieren instalarse en casonas, y para eso eligen Carrasco, Punta Carretas y Pocitos.

Para la gerenta de Ventas de la inmobiliaria Promociones y Servicios, María Fernanda Acosta y Lara, la elección de Carrasco para trabajar tiene que ver con la cercanía de los ejecutivos que también viven allí. “La gente ya no quiere estar dos horas para volver desde el Centro a Carrasco. Si ponés tu oficina ahí puedes aprovechar para ir a comer a tu casa o ir un rato al gimnasio y después seguir trabajando”, contó.

Sin embargo, también existen casos de empresas que, aunque deciden mudarse del Centro, dejan una pequeña oficina que esté cerca de los bancos, la aduana y los juzgados. Un ejemplo es el estudio jurídico Posadas, Posadas & Vecino que, aunque cuenta con un edificio propio en Carrasco, mantiene una oficina en la Ciudad Vieja.

La perspectiva

Según los especialistas consultados, la tendencia a la descentralización de las oficinas va a continuar. Sin embargo, para Viñoles la construcción de oficinas se va a “frenar”. De esta forma, el mercado de a poco va a ir “ocupando” la oferta que hoy está disponible. En la misma línea, para Kosak tampoco se continuará construyendo, ya que de aquí a cinco años “el mercado está topeado”, concluyó.

Construcción y equipamiento más caro

Según el Índice Contract, que mide el costo de construcción y equipamiento de interiores de oficinas corporativas por metro cuadrado, en el trimestre febrero-abril las oficinas de alta gama

fueron las que reflejaron el mayor aumento en pesos versus el trimestre anterior, con una suba del 5,3%. En el caso de las oficinas estándar superior, la suba en pesos fue del 4,5%, y en estándar básico del 4%.

En resumen, el costo de construir y equipar el interior de una oficina corporativa reflejó una suba en su acumulado anual de 29,3% en pesos y 6,3 % en dólares, si se toman las tres categorías juntas. Daniel Flom, gerente general de Contract Uruguay, explicó que este aumento de casi el 30% en pesos se explica porque la mayoría de los insumos que se utilizan para construir oficinas tienen sus precios en dólares. “Como el dólar se ha valorizado, en pesos el aumento es mucho mayor”, explicó.

En el caso de las oficinas de alta gama, que son las que mostraron mayor incremento, el motivo es que “el peso de los insumos traídos desde el exterior es mayor”, concluyó Flom.