

OFICINAS BOGOTÁ

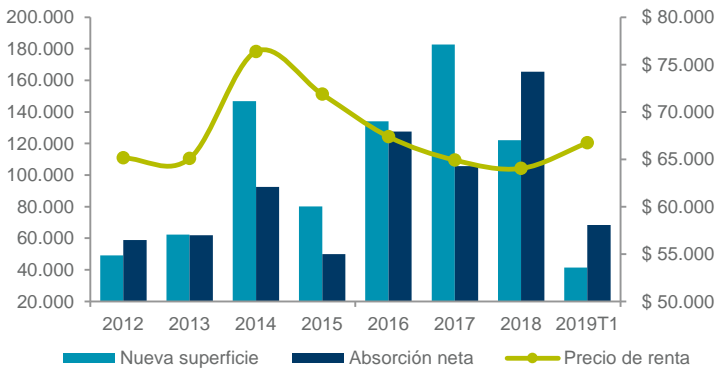
Indicadores económicos

	T1 18	T1 19	Previsiones 12 meses
Tasa de desempleo	9.4%	11.4%*	▼
Variación PIB	2,2%	2.8%	▲
Índice de inflación (Acumulado 12 meses)	3.10%	3.15%	▲

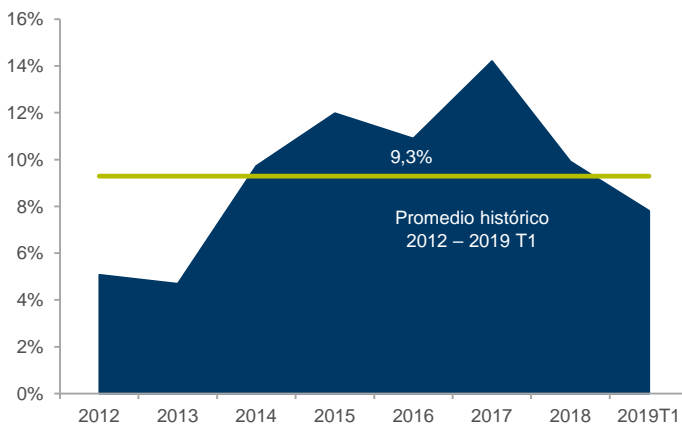
Indicadores del mercado (Clase A)

	T1 18	T1 19	Previsiones 12 meses
Índice de vacancia	12.34%	7,81%	▲
Absorción neta (m2)	46.229	68,329	▬
En construcción (m2)		305.737	▼
Precio de renta pedido (COP/m2/mes) (*)	\$63.626	\$66.745	▬
Precio de renta pedido (USD/m2/mes) (*)	\$20.13	\$21,12	▬

Absorción neta (m2) / Nueva superficie (m2) / Precio de renta (COP/m2/mes) (Clase A)



Índice de vacancia (%) (Clase A)



Panorama económico

El primer trimestre de 2019 refleja continuidad en la recuperación de la economía colombiana, ciclo iniciado el tercer trimestre de 2018. El Banco Mundial incrementó en el mes de Abril la perspectiva de crecimiento del país de 3,3% a 3,5% en 2019 y a 3,7% en 2020.

En este trimestre se observó un buen desempeño para tres sectores tradicionalmente muy importantes para la economía del país: la construcción, la minería (petróleo) y el empresarial.

En cuanto a la inflación, la cual el país tiene controlada, este año la proyección es alrededor de 3.6%.

Dado el déficit fiscal que presenta la economía, el gobierno anunció recientemente la flexibilización de la regla fiscal, y amplió el plazo para que el país alcance la meta de 1%.

El gobierno está comprometido en un plan de ajuste para lograr este objetivo; para lo cual tiene tres estrategias: contraer el estado, modernizar la entidad recaudadora de impuestos –la DIAN y vender activos no rentables para la nación.

En cuanto al frente externo, el país se puede ver afectado por la desaceleración de las economías internacionales, al reducirse la demanda. De manera positiva, los bancos centrales de Europa y Estados Unidos han anunciado que no moverán las tasas, por lo cual los capitales pueden continuar ubicándose en destinos como Colombia. Adicionalmente el precio actual del petróleo, entre US\$65 y US\$70 tiene un efecto positivo en las finanzas públicas.

Los desafíos del país son principalmente cumplir la estrategia para equilibrar el déficit fiscal, encontrar un plan para que otros productos distintos al petróleo sobresalgan en mercados internacionales y finalmente reducir el déficit de cuenta corriente.

Visión del Mercado de oficinas

La demanda de oficinas clase A en Bogotá continúa al alza y presiona a la baja el indicador de vacancia, que registra la cifra más baja de los últimos 5 años.

Este trimestre se caracterizó por la alta ocupación de oficinas registrando una absorción neta de 68.329 m2, siendo uno de los trimestres con absorción más alta desde el año 2016. Esta elevada demanda de superficie hizo que, a su vez, la vacancia bajara hasta 7.8%, a pesar de la entrada en operación de 4 nuevos edificios que aportaron 41.500m2 al mercado.

Por su parte, el precio registró un aumento respecto al trimestre anterior (+ 4.4%); 2,811 COP y un aumento anual de 5% (aproximado de IPC + 2 pp).

A pesar de que la demanda dejó un buen nivel de absorción neta, la desocupación de espacios de oficinas durante el trimestre fue alta, llegando a 24.400 m2, un 78% más que en primer trimestre de 2018, lo cual evidencia el movimiento de las empresas buscando mejores condiciones económicas y/o de infraestructura.

Durante el primer trimestre la superficie tomada alcanzó los 74,200 m2, cifra un 26.2% más alta que la registrada en el mismo período de 2018. Por submercado destaca Salitre que concentra el 51.9% de la superficie total alquilada, seguido de Nogal-Andino y Noroccidente con el 25% cada uno.

En el submercado Nogal- Andino los Edificios 81-11 y Torre 78 fueron ocupados en su mayoría por una empresa de Coworking, en Noroccidente Urban 165 fue ocupado parcialmente por un Contact Center, en Salitre, el edificio Elemento fue ocupado por varios ministerios y otras entidades estatales; y finalmente Central Point fue ocupado por un Coworking y una empresa de IT.

### EL TRIMESTRE REGISTRA UNA DE LAS TASAS DE VACANCIA MÁS BAJAS DE LOS ÚLTIMOS 5 AÑOS

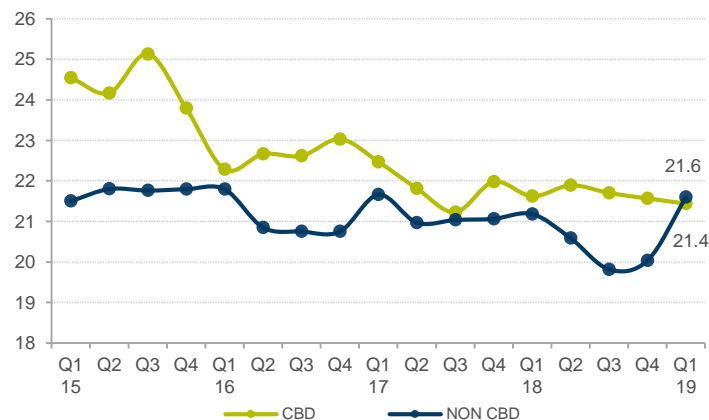
Respecto a la disponibilidad, la mayor superficie se concentra en Salitre con 32.420m2, seguido de Noroccidente. Los corredores con menos disponibilidad son Av. Chile, Centro y Nogal Andino. Destaca el dinamismo del corredor Salitre, el cual, a pesar de tener un importante inventario y superficie disponible, cuenta con un bajo índice de vacancia ( 6.23%). Por el contrario, el submercado con la tasa de vacancia más alta es Noroccidente (17.26%).

En cuanto a precios de renta promedio el CBD sobrepasó este trimestre del NON CBD, lo cual es un hecho a destacar.

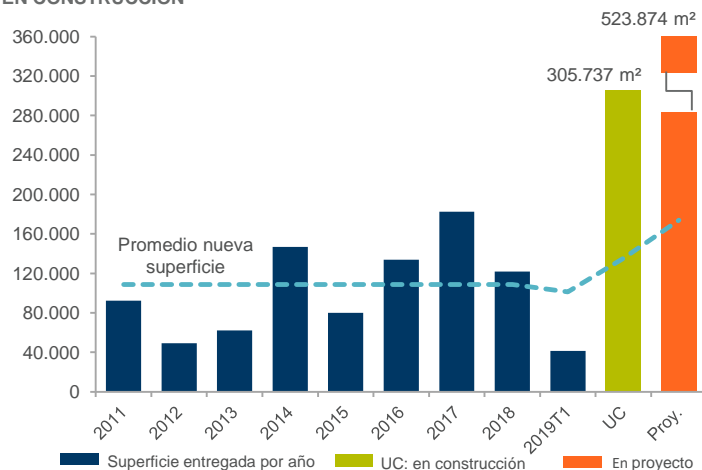
En este momento hay 19 edificios en construcción que representan un área de 305.737m2, de los cuales 16 están por entregar en el 2019, representando el 90% de los edificios en construcción.

**NOTA:** CBD: Central Business District corresponde a los principales Submercados corporativos Tipo A. NON CBD: NON Central Business District corresponde a los Submercados corporativos no tradicionales Tipo A.

Precio de renta pedido (USD/m2/mes) CBD / NON CBD  
EL PRECIO DE RENTA PEDIDO EN LA ZONA NON CBD SOBREPASÓ ESTE TRIMESTRE AL PRECIO PROMEDIO DEL CBD



Superficie entregada por año (m2) / Superficie proyectada (m2)  
EN 2019 QUEDAN POR ENTREGAR 305.737M2 DE PROYECTOS ACTUALMENTE EN CONSTRUCCIÓN



SUBMERCADO	INVENTARIO (M2)	SUPERFICIE DISPONIBLE (M2)	TASA DE SUPERFICIE EN CONSTRUCCIÓN Y EN PROYECTO (M2) VACANCIA (%)	VALOR DE RENTA (COP/M2/MES)	VALOR DE RENTA (USD/M2/MES)	
<b>CBD</b>	<b>1.288.047</b>	<b>83.202</b>	<b>6.46%</b>	<b>724.534</b>	<b>67.257</b>	<b>21.4</b>
Avenida Chile	92.118	3.890	4,22%	-	61.342	19.6
Calle 100	164.657	10.884	6,61%	132.400	65.819	21.0
Centro	31.178	3.555	11,40%	224.000	58.097	18.5
Chicó	130.106	5.715	4,39%	26.641	66.498	21.2
Nogal-Andino	141.757	7.636	5,39%	41.000	84.686	27.0
Salitre	520.446	32.416	6,23%	300.493	57.576	18.4
Santa Bárbara	207.785	19.106	9,20%	-	76.780	24.5
<b>NON CBD</b>	<b>183.682</b>	<b>31.700</b>	<b>17.26%</b>	<b>105.077</b>	<b>67.748</b>	<b>21.6</b>
Noroccidente	183,682	31.700	17,26%	105.077	67.748	21.6
<b>TOTAL BOGOTÁ – CLASE A</b>	<b>1.471.729</b>	<b>114.902</b>	<b>7.81%</b>	<b>829.611</b>	<b>66.745</b>	<b>21.2</b>

TRM: 3.137 COP = 1USD

Cushman & Wakefield  
Calle 98 No. 9A-41  
Of. 203 Bogota D.C.  
Colombia

Andrea Duque Gaviria  
Market Research Manager  
Tel: +57 1 745.20.38  
andrea.duque@cushwake.com  
Contact.Colombia@cushwake.com

#### Sobre Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield se fundó en New York en 1917. En el 2005, se estableció la filial Colombia que ofrece una amplia gama de servicios inmobiliarios orientados a corporaciones e inversores. La empresa se distingue por la excelencia en la atención al cliente, regida por estándares de calidad internacionales y un equipo de profesionales altamente capacitados. Cushman & Wakefield es una de las mayores empresas de servicios inmobiliarios comerciales, con ingresos de 6 billones de dólares, en concepto de servicios de representación de propietarios para alquileres, gestión de activos, investigación de mercado y mercado de capitales, facility management y servicios complementarios para clientes globales (GOS), gestión de portafolio, gerenciamiento y desarrollo de proyectos (project management), representación de inquilinos, valuaciones y consultoría.

Copyright © 2018 Cushman & Wakefield. Todos los derechos reservados. La información contenida dentro de este informe es recopilada de múltiples fuentes consideradas confiables. Esta información puede contener errores u omisiones y es presentada sin garantía o representación en cuanto a su exactitud.