

OFICINAS BOGOTÁ

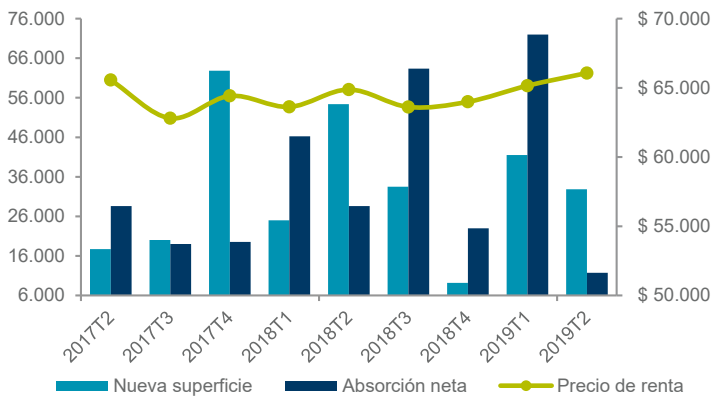
Indicadores económicos

	T2 18	T2 19	Previsiones 12 meses
Tasa de desempleo	9,6%	10,6% (*)	▼
Variación PIB	2,8%	2,7% (**)	▲
Índice de inflación (Acumulado 12 meses)	3,2%	3,4%	▬

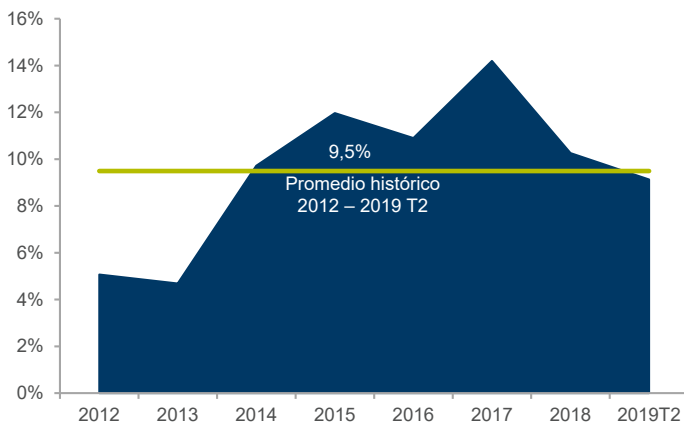
(\*) Trimestre móvil Marzo- Mayo 2019 DANE  
 (\*\*) Proyección BBVA Research T2 2019.

Indicadores del mercado	T2 18	T2 19	Previsiones 12 meses
Índice de vacancia	13,72%	9,13%	▲
Absorción neta (m2)	28.591	11.730	▲
En construcción (m2)	-	293.606	▬
Precio de renta pedido (COP/m2/mes) (*)	\$64.878	\$66.070	▬
Precio de renta pedido (USD/m2/mes) (*)	\$20,02	\$20,39	▬

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



Índice de vacancia (%) (Clase A)



Panorama económico

La economía colombiana inició el 2019 con un crecimiento de 2,8% respecto al mismo periodo de 2018 dando continuidad a la fase ascendente del ciclo económico y generando perspectivas positivas para el segundo semestre. Comparado con la región, el comportamiento es favorable.

Los sectores que mejor se desempeñaron fueron el financiero, la minería y el comercio al por menor. Todos los sectores reflejaron crecimiento positivo, excepto la construcción que registró indicadores negativos, lo cual ha impulsado al gobierno a discutir estrategias para lograr su recuperación, como la disminución de la cuota inicial a 10% para la compra de viviendas.

La inflación es el indicador económico que mejor se comportó logrando posicionarse por debajo de 3,5% en lo corrido del año. Por su parte el consumo de los hogares creció un 4% el primer trimestre y el desempleo alcanzó un 10,3%.

En el contexto político, el congreso comenzó un nuevo periodo legislativo y el gasto estatal estará restringido a corto plazo por la entrada en vigor de la Ley de Garantías, la cual congela las contrataciones estatales durante el periodo de elecciones de alcaldes y gobernadores.

En general, se espera que el gobierno implemente medidas para impulsar la economía y se genere un mayor crecimiento en lo restante del año. También hay expectativas positivas respecto al comercio y la industria, según la encuesta realizada por Fedesarrollo a los empresarios.

En los próximos meses, el gobierno tiene el desafío de implementar medidas para mejorar el empleo y recuperar la construcción así como reducir el déficit de la balanza comercial y estabilizar la deuda pública.

Visión del Mercado de oficinas

El inventario de oficinas Clase A continúa creciendo, de la mano con un aumento en la disponibilidad de superficie. A pesar de esto, se mantiene un indicador sano de vacancia. Se evidencia un debilitamiento en la demanda, comparado con el primer trimestre del año.

El precio medio de renta pedido se ha incrementado, principalmente por la entrada de nuevos edificios de altas especificaciones al inventario.

La demanda reflejada en la absorción neta cae respecto a trimestres anteriores dado el movimiento de empresas a edificios de menores especificaciones así como la búsqueda de eficiencia de áreas por parte de las empresas. Sin embargo, se proyecta un mejora en este indicador para los próximos meses.

La vacancia aumentó levemente respecto al trimestre anterior (+1,2%) resultado de la entrada de aproximadamente 33.000 m2 durante el trimestre.

En el momento hay disponibles 137,333 m2 de espacios Clase A; de los cuales un 57% se encuentra concentrado en los corredores Noroccidente y Salitre. Los submercados con menos disponibilidad – e inventario - son Centro y Av. Chile.

La vacancia actual se sitúa en un nivel de 9.13%, siendo el corredor Noroccidente aquel con índice más alto (20%) seguido por Chicó (17,2%). Esta vacancia se explica en parte por la entrada de nuevos edificios al inventario aún no ocupados en su totalidad.

### EL SEGUNDO SEMESTRE ESTARÁ MARCADO POR LA ENTRADA DE 11 EDIFICIOS CLASE A QUE REPRESENTAN 186,883 M2

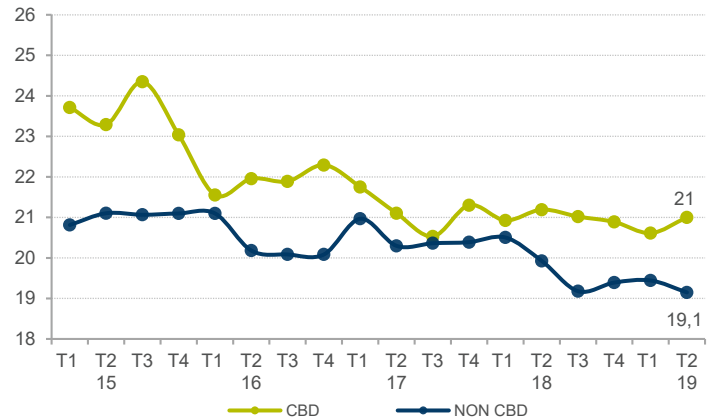
El precio medio de renta pedido ha aumentado aproximadamente 2,000 COP respecto al cierre del 2018; situándose en \$66.070 COP/m2. Este aumento está principalmente explicado por el ingreso de nuevos edificios de altas especificaciones- especialmente en el submercado Chicó- los cuales han entrado con precio de renta altos

En este instante hay 293,606 m2 en construcción de los cuales un 64% se estima serán entregados en el año 2019. El 92% del área en construcción está ubicada en el CBD. Dos de estos proyectos sumarán alrededor de 120.000 m2: Atrio y Torre Américas.

En proyecto, se cuentan 523,874m2, los cuales se entregarán a partir del año 2021. El 86% de los mismos se encuentran ubicados así mismo en el CBD. A destacar proyectos como Prozenio en el submercado Nogal Andino, las segundas torres de Atrio y Américas, Connecta 80 y los edificios restantes de la Ciudad Empresarial Sarmiento Angulo; todos de altas especificaciones.

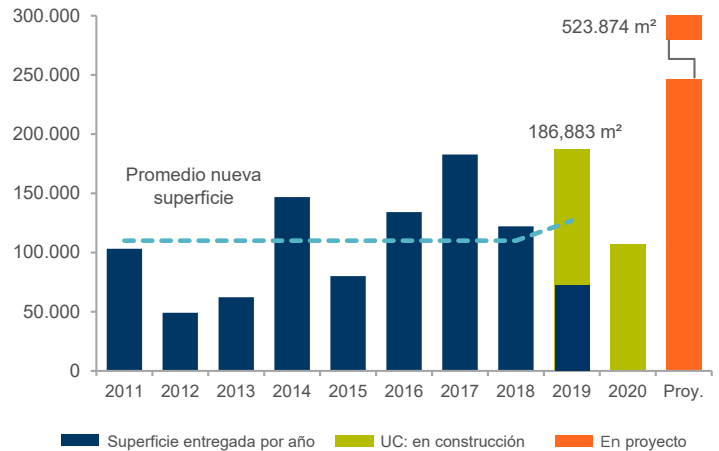
### Precio de renta pedido (USD/m2/mes) CBD / NON CBD

EL PRECIO DE RENTA PEDIDO EN LA ZONA NON CBD Y CBD MANTIENE UN PROMEDIO CONSTANTE COMPARADO CON T2 2018



### Superficie entregada por año (m2) / Superficie proyectada (m2)

EN 2019-S2 SE ENTREGARÁN AÚN 186.883 M2 DE OFICINAS CLASE A



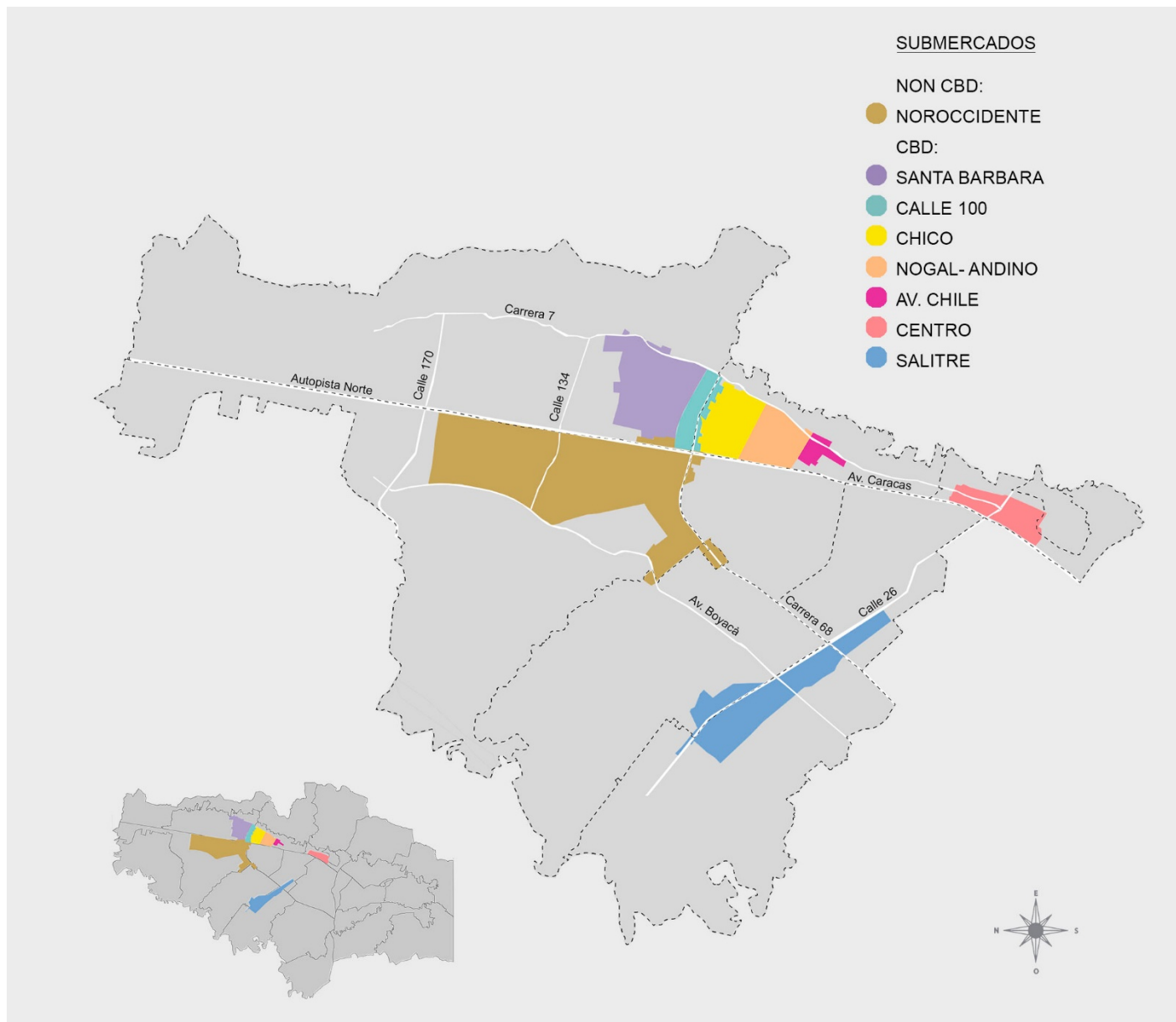
SUBMERCADO	INVENTARIO (M2)	SUPERFICIE DISPONIBLE (M2)	TASA DE VACANCIA (%)	SUPERFICIE EN CONSTRUCCIÓN (M2)	SUPERFICIE EN PROYECCIÓN(M2)	VALOR DE RENTA (COP/M2/MES)	VALOR DE RENTA (USD/M2/MES)
<b>CBD</b>	<b>1.308.408</b>	<b>97.961</b>	<b>6.57%</b>	<b>270.678</b>	<b>452.445</b>	<b>68.063</b>	<b>21</b>
Avenida Chile	92.118	1.999	2.17%	-	-	60.000	19
Calle 100	164.657	8.154	4.95%	80.000	52.400	64.702	20
Centro	31.178	688	2.21%	64.000	160.000	60.000	19
Chicó	150.467	25.910	17.22%	10.230	-	73.725	23
Nogal-Andino	141.757	6.289	4.44%	11.000	30.000	83.719	26
Salitre	520.446	39.508	7.59%	105.448	210.045	59.544	18
Santa Bárbara	207.785	15.413	7.42%	-	-	74.754	23
<b>NON CBD</b>	<b>196.182</b>	<b>39.372</b>	<b>20.07%</b>	<b>22.928</b>	<b>71.429</b>	<b>62.059</b>	<b>19.1</b>
Noroccidente	196.182	39.372	20.07%	22.928	71.429	62.059	19.1
<b>TOTAL BOGOTÁ – CLASE A</b>	<b>1.504.590</b>	<b>137.333</b>	<b>9.13%</b>	<b>293.606</b>	<b>523.874</b>	<b>66.070</b>	<b>20.39</b>

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.

TRM: 3.241 COP = 1USD

MAPA DE OFICINAS POR SUBMERCADOS

BOGOTA / COLOMBIA



Cushman & Wakefield

Calle 98 No. 9A-41 Of. 203  
 Bogotá, Colombia  
 Tel: +57 1 745.20.38  
 Contact.Colombia@cushwake.com

Para más información contactarse con:

ANDREA DUQUE GAVIRIA  
 Market Research Manager  
 Tel: +57 1 745.20.38  
 Andrea.Duque@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 © 2019 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.