

OFICINAS BOGOTÁ

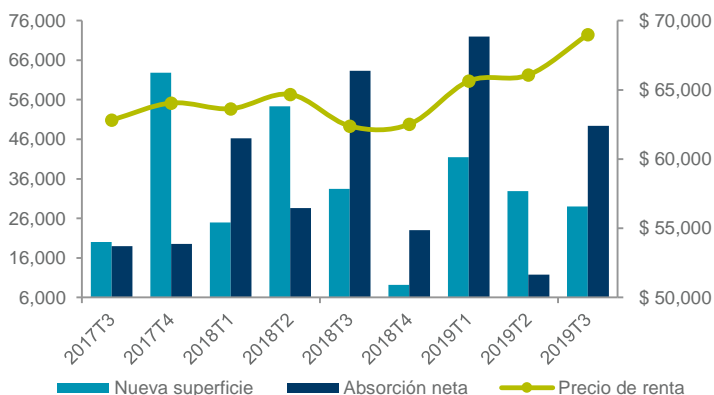
Indicadores económicos

	T3 18	T3 19	Previsiones 12 meses
Tasa de desempleo	9,5%	10,3% (*)	▲
Variación PIB	2,7%	3,1% (**)	▲
Índice de inflación (Acumulado 12 meses)	3,2%	3,8%	▼

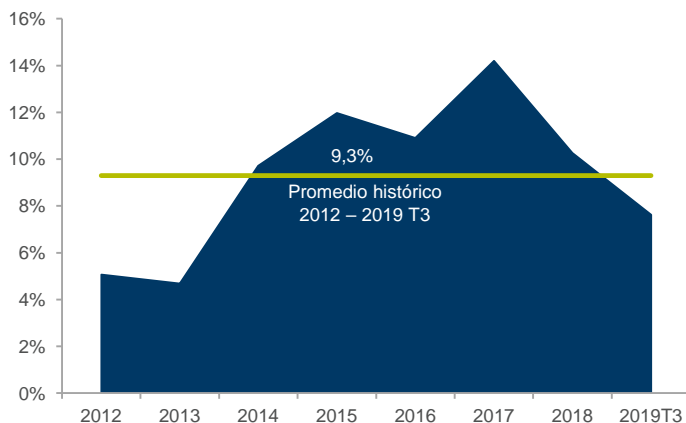
(*) Trimestre móvil junio - agosto 2019 DANE
 (**) Proyección BBVA Research T3 2019.

Indicadores del mercado	T3 18	T3 19	Previsiones 12 meses
Índice de vacancia	11,2%	7,6%	▲
Absorción neta (m2)	63.347	49.375	▬
En construcción (m2)	-	249.606	▼
Precio de renta pedido (COP/m2/mes)	\$62.372	\$69.000	▲
Precio de renta pedido (USD/m2/mes)	\$21,0	\$19,9	▲

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



Índice de vacancia (%) (Clase A)



Panorama económico

En el segundo trimestre de 2019, el PIB creció 3,0% respecto al mismo periodo de 2018. En el contexto político, habrán elecciones de alcaldes y gobernadores en el mes de Octubre.

El PIB fue impulsado por un importante consumo privado y mayor inversión; los sectores con mayor crecimiento fueron comercio, administración pública- defensa, y actividades profesionales. Por su parte, los que menos se aceleraron fueron las industrias manufactureras, la construcción y la explotación de minas.

En agosto la inflación llegó a un nivel de 3,75% manteniéndose cerca del límite superior del rango meta del BanRep. Por su parte, el mercado laboral se mantiene débil. En cuanto a la moneda - la cuál ha experimentado una devaluación importante-, se fortaleció levemente.

Respecto a proyecciones, se prevé que el PIB crecerá al menos 3% en 2019 y que la inflación estará cerca de 3,7%. Se estima que el desempleo alcanzará un 11%. Finalmente, se cree posible alcanzar la meta de déficit fiscal de 2,7% del PIB .

En el contexto externo, los países con los que Colombia tiene un comercio más dinámico se desacelerarán en 2019, lo que significará un freno a la dinámica comercial del país. Dado esto, se espera que la mayor contribución al crecimiento vendrá del mercado local. Por otro lado, la continuidad de fenómenos climáticos desfavorables podrían afectar la producción agrícola por un periodo prolongado, lo cual afectaría el PIB de 2019.

Los temas más importantes a tomar control por parte del gobierno son el desempleo y el mejoramiento de la percepción de las condiciones de inversión, ya que es uno de los principales motores de crecimiento en 2019.

Visión del Mercado de oficinas

Este tercer trimestre se observa una vacancia baja para el mercado de Bogotá, de 7.6%, lo cual refleja la alta demanda de importantes superficies en edificios premium. Es a destacar que la vacancia disminuyó este trimestre respecto al anterior a pesar de la entrada de cuatro edificios al inventario, los cuales lo incrementaron en 29.000 m2

El área disponible disminuyó respecto al trimestre anterior en un 15% llegando a tan sólo 116,958m2. El inventario entrante este trimestre fue ocupado en precomercialización y en edificios construidos a la medida al menos en un 50% por empresas de coworking y contact centers, por lo cual los edificios ingresaron al inventario sin área vacante. Esta menor área disponible impactó el indicador de vacancia el cuál disminuyó 16% en comparación a 2019-Q2. De la misma manera, al haber menos área disponible y dado el continuo ingreso de edificios de altas especificaciones, el precio se vio presionado al alza llegando a un promedio de 69.000 COP/m2, un incremento de casi \$3.000 COP/m2 versus el trimestre anterior.

El 65% del área disponible actual se encuentra ubicada en los corredores tradicionales corporativos CBD. El ratio de m2 disponibles por edificio respecto al inventario total es de 872m2. Los corredores Salitre y Chicó, son aquellos con más área disponible en este momento, los cuales suman entre los dos 40% del área vacante. El corredor con la vacancia más alta es Chicó, con un 17%, la cual se mantiene desde el trimestre anterior dada la reciente entrada de edificios premium en este submercado y aún no ocupados en su totalidad.

LA VACANCIA DISMINUYÓ A 7,6%, LO CUAL REFLEJA LA ALTA DEMANDA DE ESPACIOS PREMIUM EN LA CIUDAD

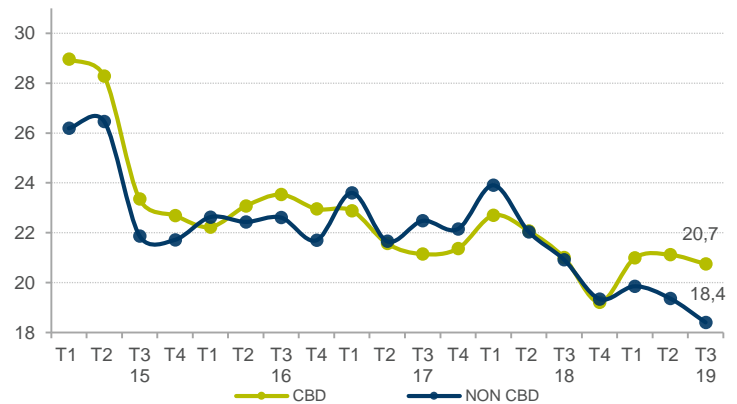
El precio de renta promedio continúa al alza, ya que respecto a 2019-Q2 el mismo, aumentó \$2,931 COP. Esto significa un incremento de \$6,500 COP respecto al último trimestre de 2018 y un 4% versus el trimestre anterior. Esto se explica por dos razones principalmente: la poca disponibilidad de superficie en ciertos submercados, y la entrada de edificios de altas especificaciones con precios altos al mercado.

La ciudad cuenta al momento con 249,606 m2 en construcción de los cuales se espera que un 57% entre al mercado el último trimestre del año. Estos proyectos se encuentran ubicados principalmente en los corredores Calle 100, Centro y Salitre.

Se contabilizan aún siete edificios próximos por entrar; entre ellos algunos destacados por su área y especificaciones de alta gama son Atrio T- Norte, FIC 92-11, Plaza Claro T3 y Buró 25 T3.

En la capital, tenemos en proyecto y aún sin iniciar construcción 523,874m2. Se destaca que a pesar del cuantioso inventario con el que ya cuenta el submercado Salitre, hoy en día el 40% de estos proyectos se encuentran ubicados en el mismo, dada la disponibilidad de terrenos en lotes por desarrollar y en proyectos ya existentes como Connecta, C26, Central Point, Ciudad Empresarial Sarmiento Angulo entre otros.

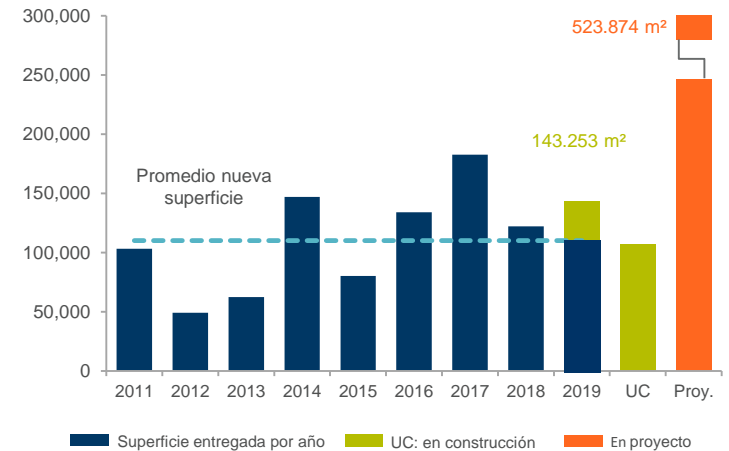
Precio de renta pedido (USD/m2/mes) CBD / NON CBD



*Los precios expresados corresponden al valor histórico ajustado por el tipo de cambio trimestral.

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

EN 2019-T4 SE ENTREGARÁN AÚN 143.253 M2 DE OFICINAS CLASE A



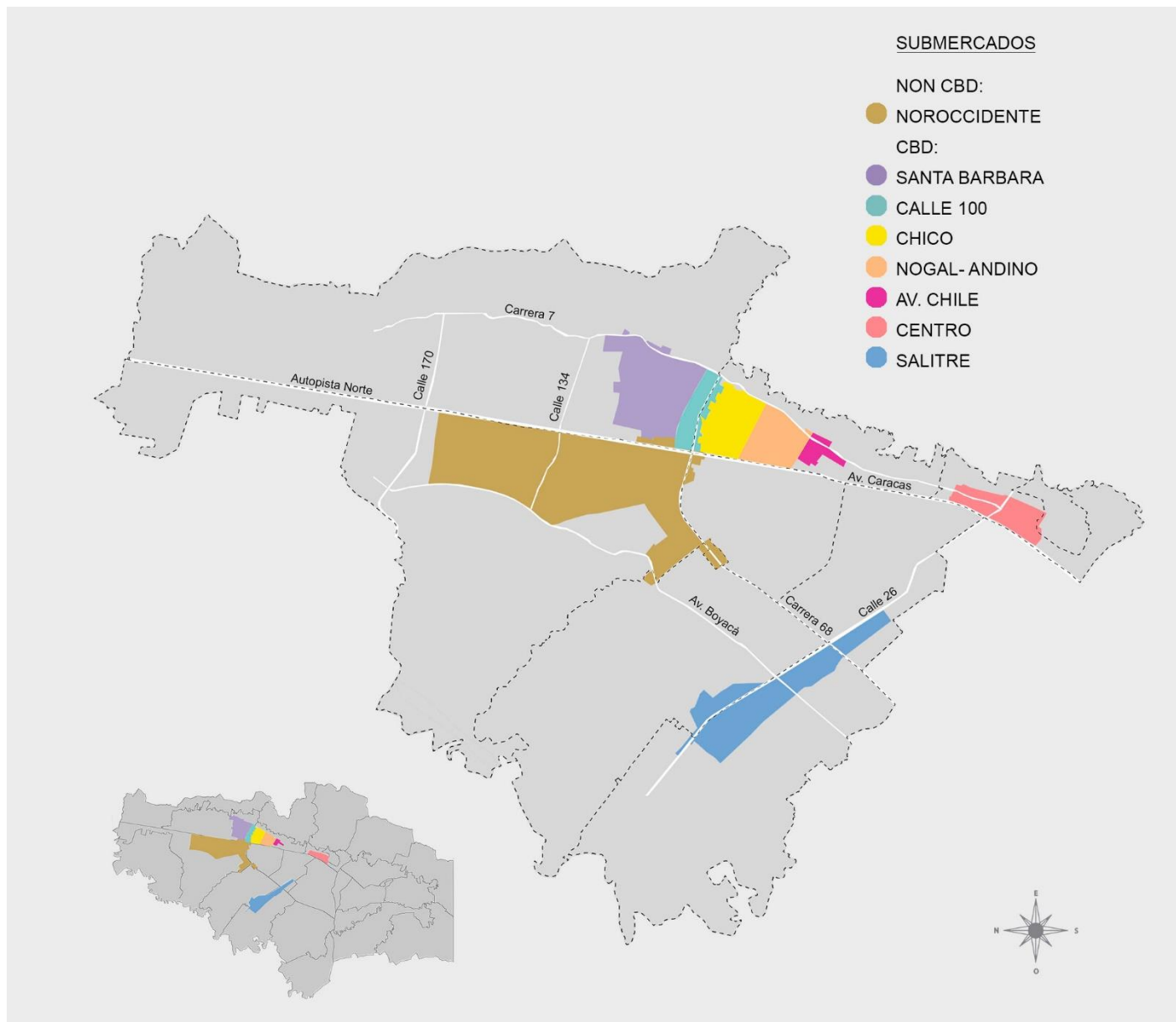
SUBMERCADO	INVENTARIO (M2)	SUPERFICIE DISPONIBLE (M2)	TASA DE VACANCIA (%)	SUPERFICIE EN CONSTRUCCIÓN (M2)	SUPERFICIE EN PROYECCIÓN(M2)	VALOR DE RENTA (COP/M2/MES)	VALOR DE RENTA (USD/M2/MES)
CBD	1.337.408	76.361	5,71%	226.678	452.445	71.821	20.7
Avenida Chile	92.118	1.167	1,27%	-	-	67.000	19.4
Calle 100	175.657	5.580	3,18%	69.000	52.400	64.169	18.5
Centro	31.178	600	1,92%	64.000	160.000	65.000	18.8
Chicó	150.467	19.357	12,86%	10.230	-	78.774	22.8
Nogal-Andino	141.757	8.153	5,75%	11.000	30.000	91.662	26.5
Salitre	538.446	26.207	4,87%	72.448	210.045	60.234	17.4
Santa Bárbara	207.785	15.297	7,36%	-	-	75.726	21.9
NON CBD	196.182	40.597	20.69%	22.928	71.429	63.694	18.4
Noroccidente	196.182	40.597	20.69%	22.928	71.429	63.694	18.4
TOTAL BOGOTÁ – CLASE A	1.533.590	116.958	7,63%	249.606	523.874	69.000	19.9

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: 3.462 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.