MARKETBEAT

BOGOTA

Oficinas Q4 2019

	Cambio Interanual	Previsión 12 meses
9,3% Indice de Vacancia	▼	▲
10.489 Absorción neta, (m²)	▼	—
$20,16 Precio de renta lista (USD/m²/Mes)	▲	▲

INDICADORES ECONÓMICOS Q4 2019

	Cambio Interanual	Previsión 12 meses
10,3% * Tasa de desempleo	▲	▼
3,3% ** Variación PIB	▲	—
3,8% *** Índice de inflación (Acumulado 12 meses)	▲	▼

Fuente:
(*) Nacional Trimestre Agosto - Octubre 2019 DANE
(**) Proyección BBVA Research T4 2019
(**) Mes de Noviembre

VISIÓN DEL MERCADO DE OFICINAS

Durante el último trimestre del año se observa un incremento en la vacancia; pasando de 7.6% en el trimestre anterior a 9.3% impulsado parcialmente por la entrada de nuevo inventario. El precio promedio de renta disminuye en casi 3.000 COP por m2. Por su parte la absorción muestra desaceleración en comparación con el trimestre anterior y el mismo periodo en 2018 Q4.

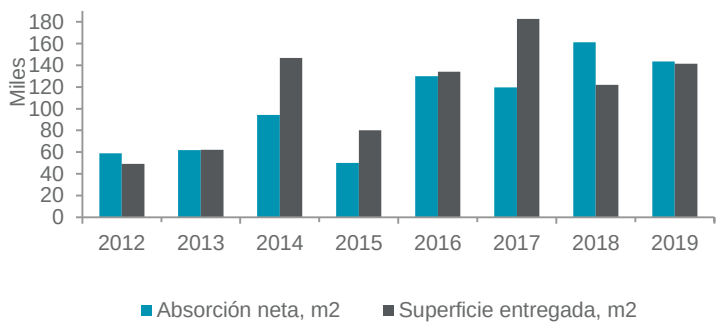
OFERTA

Este periodo registra un alza en el área disponible de espacios de oficinas premium de +25 % versus el trimestre anterior; explicado en parte por la entrada de dos edificios al inventario los cuales se encuentran aún en proceso de comercialización: Plaza Claro T3 y Buró25 T3. De la misma manera aún hay áreas disponibles en los edificios que durante el año entraron en operación. Esta área disponible impactó el indicador de vacancia el cual se elevó para el trimestre a 9.3%.

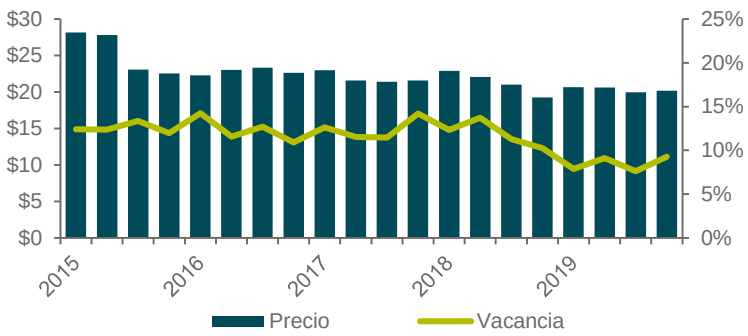
PRECIO

El precio de renta promedio reflejó una caída promedio versus T3 de -2,932 COP/ m2. A pesar de esto se observa que el precio se recuperó 3,500 COP/m2 comparado con el mismo trimestre del año anterior. El declive en el precio fue causado principalmente por la absorción de espacios de altas especificaciones ofertados a precios altos, una leve disminución en los precios promedio de renta de algunos espacios, y el ingreso de áreas nuevas disponibles en edificios existentes a precios favorables. Este descenso en el precio de renta promedio se presentó principalmente en los submercados Centro, Nogal-Andino, Santa Bárbara y Noroccidente.

DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



ÍNDICE DE VACANCIA & PRECIO DE ARRIENDO LISTA



MARKETBEAT

BOGOTA

Oficinas Q4 2019

PANORAMA ECONÓMICO

La economía colombiana consolida su fase ascendente en el ciclo económico creciendo en el tercer trimestre 3.3%, con uno de los mejores desempeños de la región latinoamericana. A pesar de este buen crecimiento, la tasa de desempleo continúa siendo importante. Durante el trimestre se experimentaron manifestaciones ciudadanas solicitando cambios en algunas políticas del gobierno. Por otra parte, no fue aprobada en el Congreso la “Ley de Financiamiento” (Reforma tributaria) planteada por el Presidente.

El buen crecimiento fue liderado principalmente por el sector financiero, el comercio, la administración pública y los servicios profesionales. Continúan en contracción importante los sectores de construcción, minería y comunicaciones.

En cuanto a la inflación, se mantiene controlada y para el mes de Noviembre se registró un valor anual de 3.84%. Por su parte el dólar, tras romper un techo histórico en el mes de Noviembre llegando 3.522 COP, se cotiza en Diciembre alrededor de 3.300 COP.

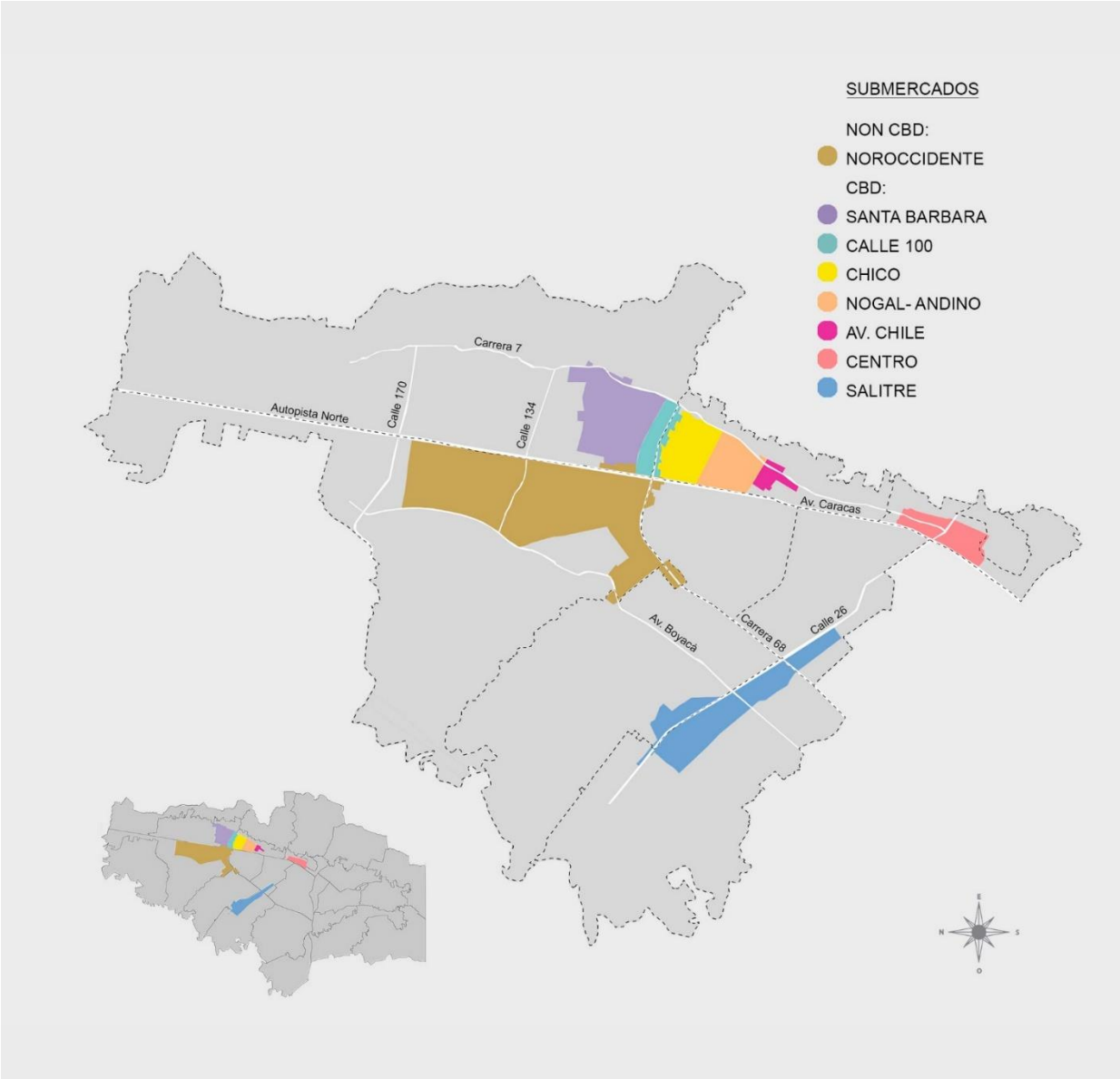
Se estima que el año 2019 cerrará con un crecimiento de 3.2% de PIB. Algunos de los temas más importantes a controlar en el país son el importante déficit externo, el desempleo y el cumplimiento de los objetivos fiscales.

PANORAMA FUTURO

Este trimestre entraron en operación dos edificios en el corredor Salitre : Buró 25 T3 y Plaza Claro T3. Juntos suman 38,149m2 de GLA. Algunos edificios que estaban programados para iniciar operación este trimestre se retrasaron y estarán operando en T1 2020. Al momento hay 9 proyectos en construcción que suman 197,308 m2 y todos proyectan ser entregados durante 2020; entre ellos Sequoya, Atrio torre Norte, Centro Empresarial la Colina y el FIC 92 11.

Al cerrar 2019 la ciudad cuenta con 423,874 m2 de proyectos en planos, de los cuales 50% se encuentran ubicados en el Submercado Salitre. Estos proyectos en general pertenecen a fases adicionales de proyectos ya existentes y cuyos desarrolladores decidirán continuar con las torres adicionales dependiendo del ritmo de colocación de las fases iniciales. Entre estos proyectos algunos ejemplos son Torres Atrio, Torre Américas y la Ciudad Empresarial Sarmiento Angulo.

MAPA DE OFICINAS CLASE A CON DIVISIÓN DE SUBMERCADOS / BOGOTÁ D.C./ COLOMBIA



MARKETBEAT

BOGOTA

Oficinas Q4 2019

CUSHMAN & WAKEFIELD

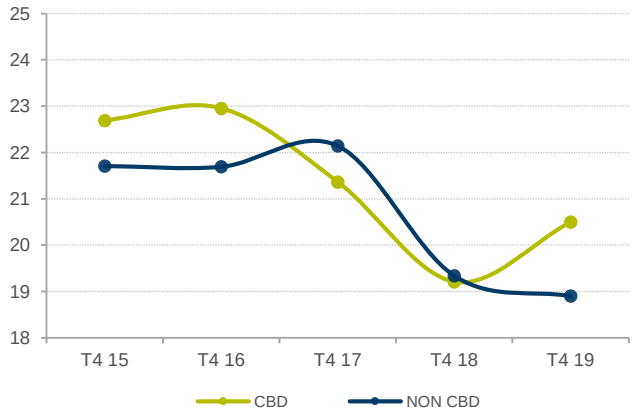
ESTADÍSTICAS DEL MERCADO

SUBMERCADOS	INVENTARIO CLASE A	NUMERO DE EDIFICIOS	SUPERFICIE DISPONIBLE (M^2)	RATIO DE VACANCIA (%)	ABSORCION NETA ANUAL HASTA LA FECHA (M^2)	EN CONSTRUCCION (M^2)	EN PROYECTO (M^2)	PRECIO DE RENTA PEDIDO CLASE A (USD/M^2/MES)	PRECIO DE RENTA PEDIDO CLASE A (COP/M^2/MES) (**)
Avenida Chile	92.118	5	958	1%	209	-	-	$20.88	$68.426
Calle 100	175.657	16	4.976	2,8%	604	69.000	52.400	$19.97	$65.429
Centro	31.178	2	12.109	38,8%	-11.509	64.000	60.000	$18.57	$60.862
Chicó	150.467	21	18.998	12,6%	359	10.230	-	$23.99	$78.606
Nogal-Andino	141.757	20	6.619	4,7%	1.534	11.000	30.000	$25.66	$84.079
Salitre	576.595	45	55.514	9,6%	10.063	33.078	210.045	$18.60	$60.956
Santa Bárbara	207.785	14	15.066	7,2%	231	-	-	$22.65	$74.225
CBD	**1.375.557**	**123**	**114.240**	**8,3%**	**1.491**	**187.308**	**352.445**	**$20.52**	**$67.228**
Noroccidente	196.182	13	31.599	16,1%	8.998	10.000	71.429	$18.88	$61.870
NON CBD	**196.182**	**13**	**31.599**	**16,1%**	**8.998**	**10.000**	**71.429**	**$18.88**	**$61.870**
TOTAL BOGOTA	**1.571.739**	**136**	**145.839**	**9,3%**	**10.489**	**197.308**	**423.874**	**$20.16**	**$66.068**

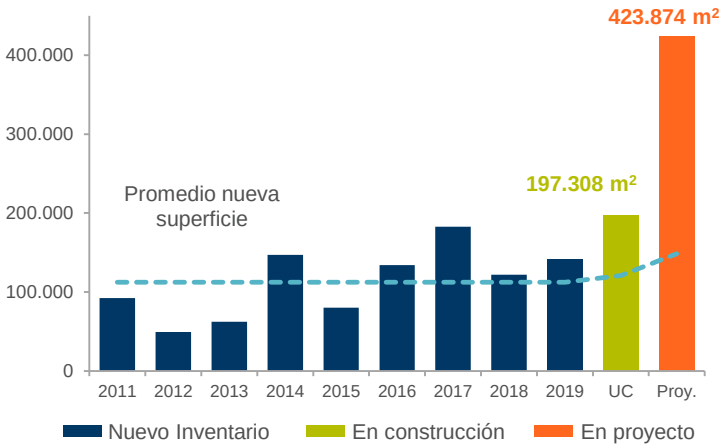
CBD: Central Business District corresponde a los principales submercados corporativos Tipo A.
NON CBD: Non-Central Business District corresponde a los submercados corporativos no tradicionales Tipo A.

TRM 31 DIC 2019: 3.277 COP = 1 USD

PRECIO DE RENTA (USD / M² / Mes) CBD / NON CBD



SUPERFICIE ENTREGADA POR AÑO (m²) SUPERFICIE PROYECTADA (m²)



ANDREA DUQUE
Market Research Manager
+57 1 745.20.38 / Andrea.Duque@cushwake.com

JUNIOR RUIZ
Market Research Analyst
Junior.Ruiz@cushwake.com

cushwakecolombia.com

PUBLICACION DE CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) es una empresa global, líder en servicios inmobiliarios corporativos que brinda valor excepcional tanto a ocupantes como propietarios de bienes raíces. Cushman & Wakefield es una de las firmas más grandes de servicios inmobiliarios con aproximadamente 51.000 colaboradores en 400 oficinas y en 70 países. En 2018, la compañía tuvo ingresos por $8.2 mil millones de dólares a través de sus principales líneas de servicio; administración de proyectos, administración de propiedades e instalaciones, alquileres, mercados de capital, valuación, servicios de asesoría entre otros.

©2020 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.