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.

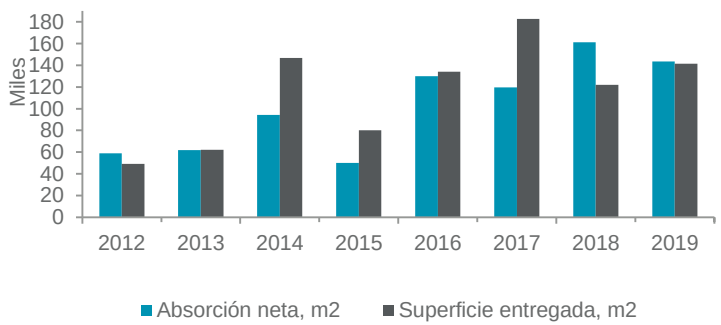
OFERTA

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%.

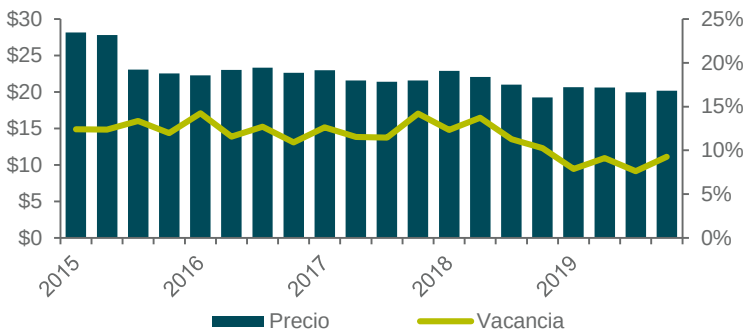
PRECIO

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

CUSHMAN & WAKEFIELD

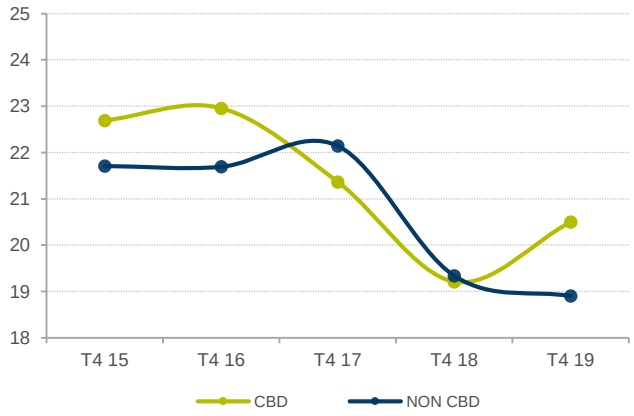
ESTADÍSTICAS DEL MERCADO

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**

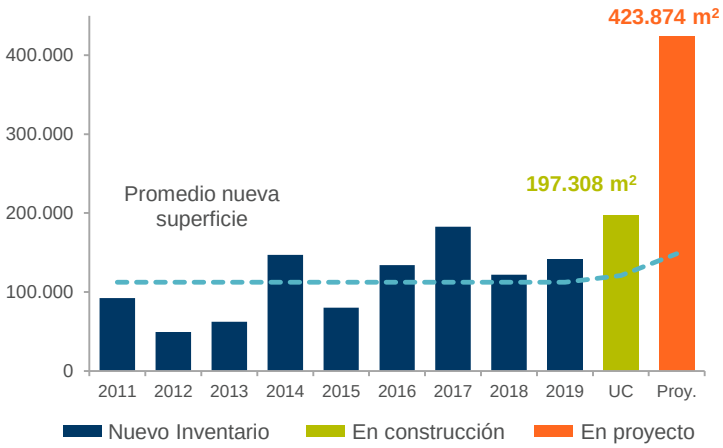
CBD: Central Business District corresponde a los principales submercados corporativos Tipo A.
NON CBD: Non-Central Business District corresponde a los submercados corporativos no tradicionales Tipo A.

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.