

Cambio Interanual Previsión 12 meses

9,0%

Índice de Vacancia



-10.801

Absorción neta, (m²) T2-2020



\$65.721

Precio de renta pedido, (COP/m²/Mes)



INDICADORES ECONOMICOS T2 2020

Cambio Interanual Previsión 12 meses

21,4% *

Tasa de desocupación



-7,6% **

Variación PBI



2,9% ***

Índice de inflación (Acumulado 12 meses)



Fuente:

(*) Mayo 2020 DANE

(**) Proyección BBVA Research T2 2020

(***) Mes de mayo (doce meses)

VISION DEL MERCADO DE OFICINAS

Durante el segundo trimestre del año, el cual transcurrió en su totalidad en cuarentena y con la mayor parte de las actividades económicas suspendidas, se vio reflejado un leve descenso en el precio promedio de renta comparado con el trimestre anterior así como un aumento moderado en el área disponible y la vacancia. La entrega de superficie nueva estuvo restringida por la coyuntura, sin embargo entró en operación un edificio de altas especificaciones en el submercado Chicó.

OFERTA Y DEMANDA

El primer semestre del año cierra con una vacancia que aumentó de 7,7% en T1 a 9% en T2. El 50% de la disponibilidad nueva -21.020m2- corresponde al edificio Clase A que ingresó al mercado en el período y que aún no ha sido ocupado físicamente por los futuros arrendatarios. La absorción neta del trimestre fue negativa, causada en gran parte por la desaceleración de la economía a raíz de la pandemia. Esta coyuntura afectó el precio de renta igualmente, el cual cayó un 3% versus el trimestre anterior. Se resalta que la vacancia aún es controlada a pesar de las circunstancias y del incremento en el inventario de 10.230m2.

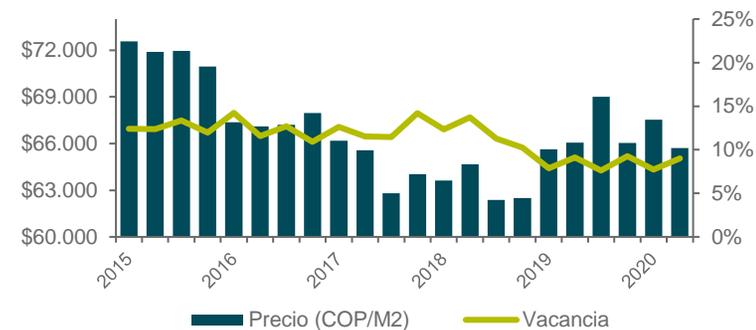
PRECIO

El valor de renta promedio por m2 decreció 3% versus el trimestre anterior y 1% interanualmente; lo cual es positivo dada la coyuntura. De los ocho submercados, la mayoría registraron descensos, especialmente Av. Chile -8% y Nogal Andino -9%. Esto, reflejo del esperado decrecimiento de la demanda de espacios bajo las circunstancias actuales. Dado esto, algunos propietarios han intentado mejorar las condiciones de precio de algunos de sus inmuebles.

DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



INDICE DE VACANCIA & PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO



PANORAMA ECONOMICO

La economía colombiana creció 1,1% el primer trimestre de 2020, encontrándose en una fase ascendente de su ciclo económico. El nivel de desempleo venía mejorando desde Diciembre de 2019, sin embargo en el mes de Mayo cerró en un nivel de 21,4%. La inflación se encuentra controlada. En el mes de Abril el país ingresó oficialmente a la OCDE.

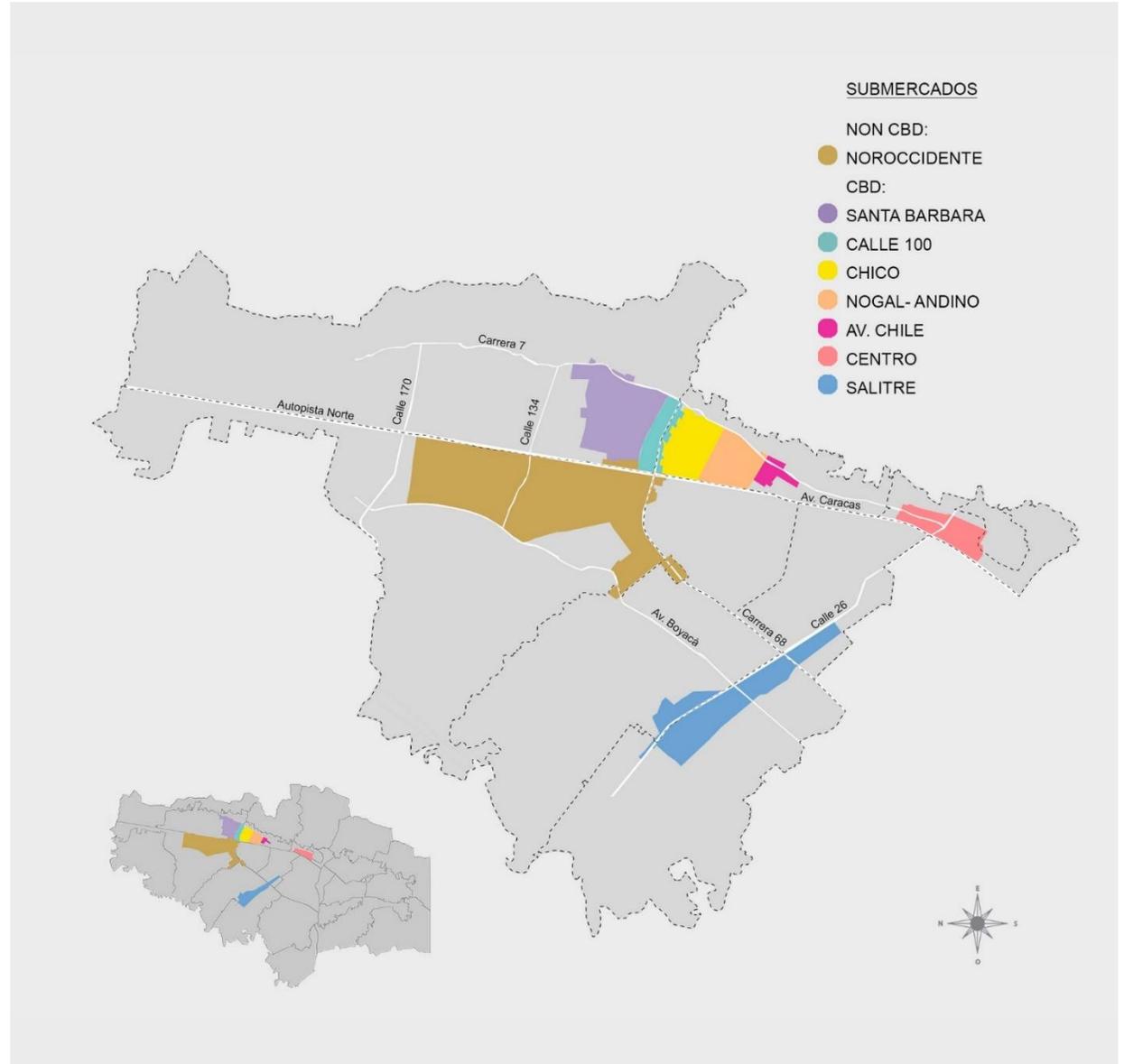
La pandemia de COVID-19 golpeó a Colombia en marzo de 2020, a fines del trimestre pero con tiempo suficiente para tener un impacto significativo en los fundamentos del mercado del primer semestre del año. En el segundo trimestre de 2020, la economía sintió sus efectos plenamente, provocados por los cierres promovidos por el gobierno junto con la cuarentena obligatoria. Acceda a la información más reciente específica de COVID [aquí](#).

PANORAMA FUTURO

Este trimestre entró en operación únicamente el edificio FIC 92 11 en el submercado Chicó, con 10.230m² arrendables. En lo corrido del año sólo se han entregado dos proyectos Clase A. En construcción, contamos en la ciudad con 215.000m² representados en nueve proyectos; 36% de esta área se encuentra en Calle 100 y 30% en el Centro, en los submercados Noroccidente, Santa Bárbara y Av. Chile, no se registran proyectos en construcción. El segundo semestre se espera el ingreso en operación completa de la Torre Atrio, Sequoya, las torres Gold 8 y 9 de Connecta y AB Hub entre otros.

En planos se han identificado 543.212m² arrendables de proyectos Clase A. De esta superficie el 42% se encuentra ubicada en Salitre y en el futuro se sumarían 230.000m² al inventario actual en esta zona. De la misma manera, hay un 16% del área (89.429m²) en el NON CBD; submercado Noroccidente. Algunos de los proyectos futuros son las Torres de Unicentro, la segunda torre de Atrio, Connecta80 y los planes parciales de Proscenio y Plaza Chicó.

MAPA DE OFICINAS CON DIVISIÓN DE SUBMERCADOS / BOGOTA / COLOMBIA

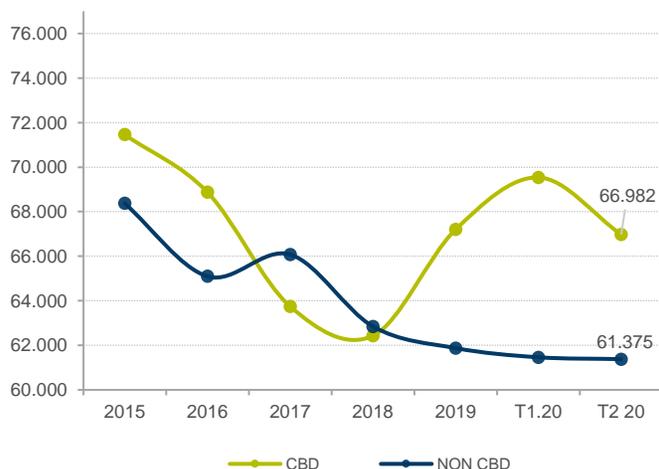


ESTADISTICAS DEL MERCADO

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	2.496	2,7%	-1.538	-	-	\$17,6	\$66.271
Calle 100	175.657	16	6.730	3,8%	-1.754	76.600	52.400	\$17,3	\$64.490
Centro	31.178	2	11.922	38,2%	187	64.000	60.000	\$16,0	\$59.956
Chicó	160.697	22	19.558	12,2%	9.670	19.120	31.600	\$20,2	\$76.025
Nogal-Andino	141.757	20	7.037	5,0%	-418	23.000	30.000	\$20,9	\$78.629
Salitre	576.595	45	45.971	8,0%	9.543	32.725	230.045	\$16,4	\$61.755
Santa Bárbara	207.785	14	17.398	8,4%	-2.332	-	49.738	\$19,1	\$71.622
CBD	1.385.787	124	111.112	8,0%	13.358	215.445	453.783	\$17,8	\$66.982
Noroccidente	206.182	14	32.235	15,6%	9.364	-	89.429	\$16,3	\$61.375
NON CBD	206.182	14	32.235	15,6%	9.364	-	89.429	\$16,3	\$61.375
TOTAL BOGOTA	1.591.969	138	143.347	9,0%	22.722	215.445	543.212	\$17,5	\$65.721

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: 3.759 COP = 1 USD

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



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



ANDREA DUQUE
 Market Research Manager
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 53.000 colaboradores en 400 oficinas y en 60 países. En 2019, la compañía tuvo ingresos por \$8.8 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. Para mayor información visite www.cushmanwakefield.com o sigue a @CushWake en Twitter.

©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.

*La tasa de vacancia calculada y establecida por Cushman Wakefield, tiene en cuenta la ocupación física/ efectiva de los espacios a diferencia de la vacancia comercial la cual considera las negociaciones. La entrada al inventario de un edificio es establecido en el momento en que el mismo se encuentra en funcionamiento, con recepción y administración operativa.