

Oficinas T3 2020

Cambio Interanual Previsión 12 meses

10,0%
Índice de Vacancia



-15.228
Absorción neta, (m²) T3-2020



\$65.891
Precio de renta pedido,
(COP/m²/Mes)



INDICADORES ECONOMICOS T3 2020

Cambio Interanual Previsión 12 meses

18,9% *
Tasa de desocupación



-9,0% **
Variación PBI



1,9% ***
Índice de inflación
(Acumulado 12 meses)



Fuente:
(*) DANE jun-ago 2020
(**) Proyección BBVA Research T3-2020
(***) Mes de agosto (doce meses)

VISION DEL MERCADO DE OFICINAS

La ciudad de Bogotá inicia el segundo semestre del año, aún con los meses de Julio y Agosto en cuarentena, reactivando una gran parte de las actividades económicas en el mes de Septiembre. Algunas empresas han tomado estos meses para replantear un nuevo esquema de trabajo con sus empleados, pasando a uno más flexible, en el cual se combinan varios espacios. Esto se ve reflejado en la nueva disponibilidad de áreas en la ciudad, la cual alcanza este trimestre 158.575 m², incrementándose un 36% comparado con el mismo periodo del año anterior.

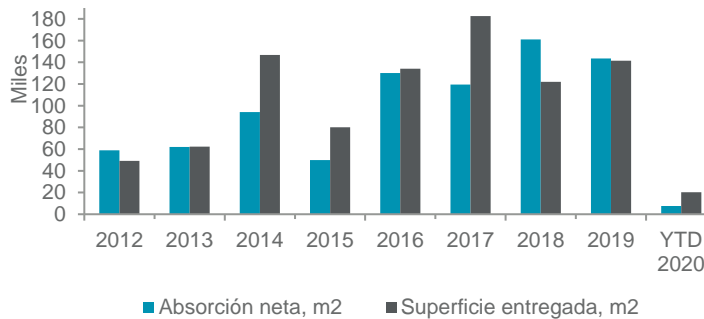
OFERTA Y DEMANDA

La vacancia alcanza este trimestre un 10,0%, incrementándose 2,3% interanual y tan solo 1,0% versus el segundo trimestre. Dado el impacto de la desocupación de espacios durante el periodo, la absorción neta fue negativa llegando a -15.228 m². Con todo, se resalta el registro de una ocupación de espacios por 21.388 m², principalmente por movimientos importantes en el submercado Centro (+7.986 m²) y Salitre (+4.738 m²). No se registró el ingreso de nuevos edificios en operación durante el trimestre, dados los retrasos en los proyectos generados por la cuarentena.

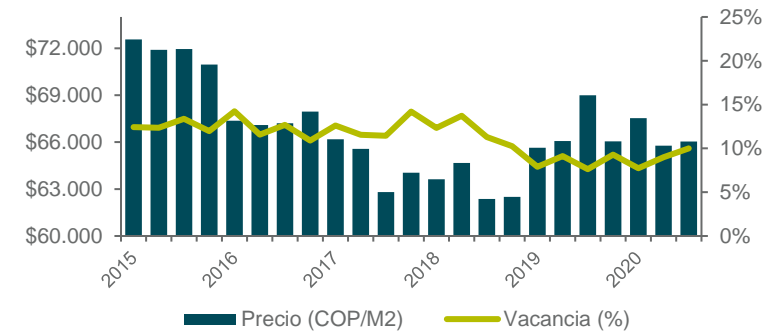
PRECIO

El precio de renta de lista se mantuvo muy similar al del trimestre anterior, ya que las nuevas disponibilidades ingresaron a precios normales a pesar de la coyuntura; sin embargo comparado con el mismo periodo del año anterior, el mismo sufrió una caída de 5%. De manera interna se realizan las negociaciones entre propietarios y arrendatarios, en el cual en general se considera un precio especial durante la coyuntura. El submercado que más redujo su precio promedio de lista fue Calle 100 con una caída de \$ 5.284 pesos versus el trimestre anterior. Por su parte en el submercado Santa Bárbara ingresaron nuevas disponibilidades que hicieron incrementar el precio promedio en 2,6%.

DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



INDICE DE VACANCIA & PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO



PANORAMA ECONOMICO

Durante el segundo trimestre y a raíz de una cuarentena generalizada en el país, el PIB decreció 15,7% durante el periodo y se proyecta en el tercer trimestre un -9,0%. El nivel de desempleo tuvo una leve mejora versus el primer trimestre, llegando en Agosto a 18,9% según el DANE. En cuanto a la inflación, se encuentra totalmente controlada por el Banco Central, quien a su vez ha bajado la tasa de interés a niveles históricos.

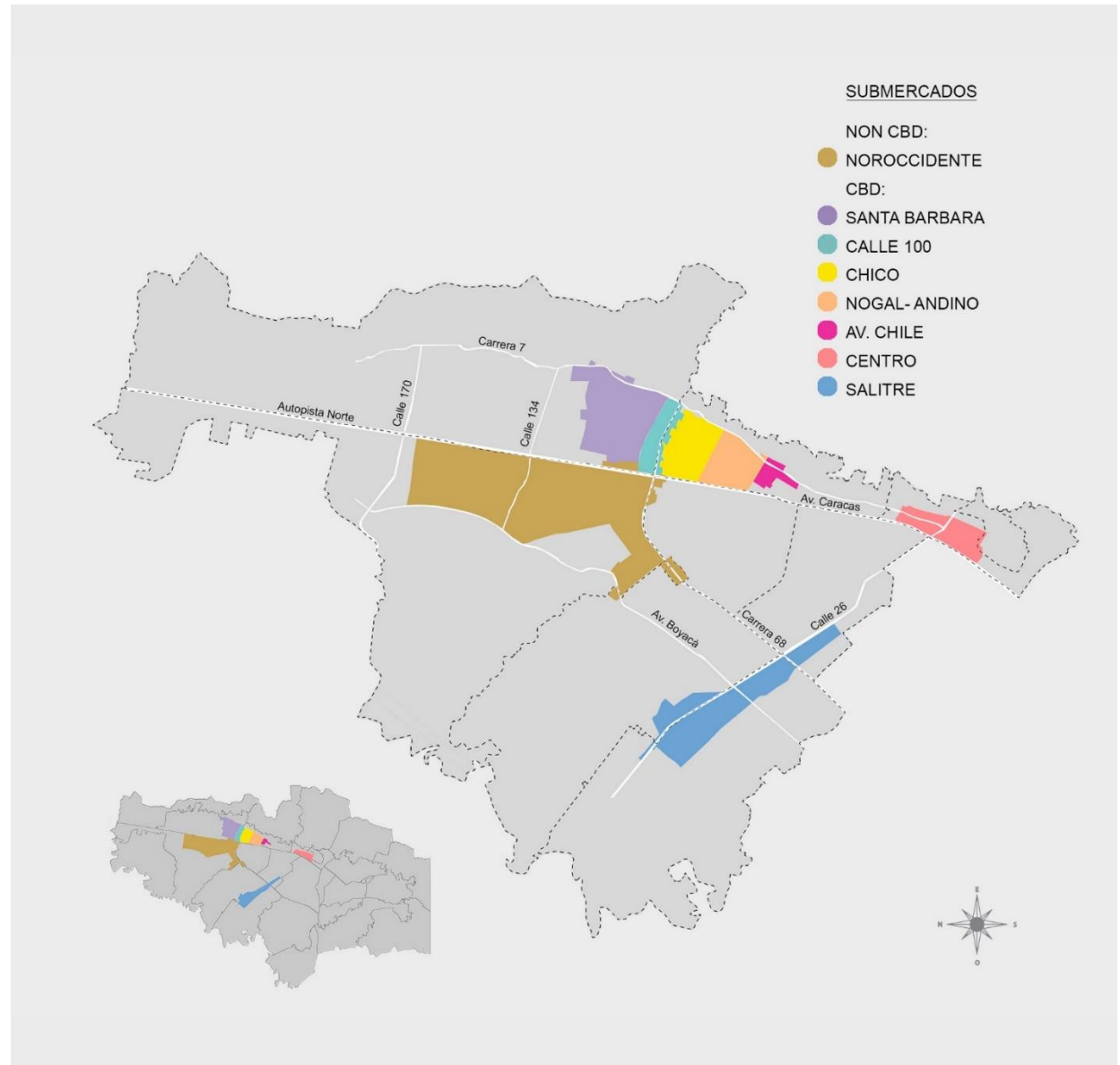
La pandemia de COVID-19 golpeó a Colombia desde marzo de 2020, a fines del trimestre pero con tiempo suficiente para tener un impacto significativo en los fundamentos del mercado de primeros tres trimestres del año. En el segundo y tercer trimestre de 2020, la economía sintió sus efectos plenamente, 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

Durante todo el año únicamente han ingresado al inventario dos edificios nuevos Clase A (Centro Empresarial Colina y FIC 92-11), los cuales suman 20.230 m². En este instante hay 215.445 m² en construcción, de los cuales se espera la entrega de 114.000 m² durante el último trimestre del año, con el ingreso en operación completa de proyectos como Atrio, Sequoya y dos torres de Connecta. 36% del total de área en construcción 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.

Se cuentan en la ciudad aproximadamente 577.212 m² de proyectos en planos Clase A. La mayor parte de esta superficie se encuentra ubicada en el sector de salitre (40%), zona en la cual hay una gran cantidad de terrenos con potencial de desarrollo. Así mismo, en el submercado Noroccidente se encuentra 15% de esta superficie futura. Dos proyectos nuevos identificados se encuentran en los submercados Centro y Nogal andino, los cuales suman 34.000 m².

MAPA DE OFICINAS CON DIVISIÓN DE SUBMERCADOS / BOGOTA / COLOMBIA

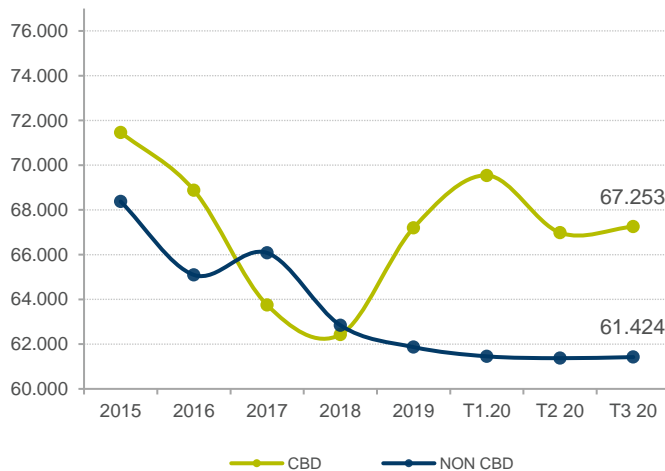


ESTADISTICAS DEL MERCADO

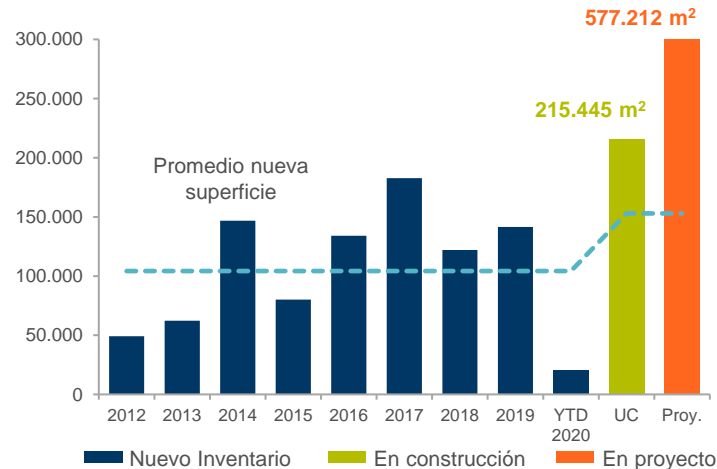
SUBMERCADOS	INVENTARIO CLASE A	NUMERO DE EDIFICIOS	SUPERFICIE DISPONIBLE (M ²)	RATIO DE VACANCIA (%)	ABSORCION NETA ANUAL HASTA LA FECHA (M ²)	EN CONSTRUCCION (M ²)	EN PROYECTO (M ²)	PRECIO DE RENTA PEDIDO CLASE A (USD/M ² /MES)	PRECIO DE RENTA PEDIDO CLASE A (COP/M ² /MES) (*)
Avenida Chile	92.118	5	2.482	2,7%	-1.524	-	-	\$17,3	\$66.951
Calle 100	175.657	16	7.476	4,3%	-2.500	76.600	52.400	\$15,4	\$59.656
Centro	31.178	2	4.116	13,2%	7.993	64.000	66.000	\$16,0	\$62.032
Chicó	160.697	22	24.471	15,2%	4.757	19.120	31.600	\$19,6	\$77.052
Nogal-Andino	141.757	20	6.451	4,6%	168	23.000	58.000	\$20,0	\$77.760
Salitre	576.595	45	55.063	9,5%	451	32.725	230.045	\$15,5	\$60.168
Santa Bárbara	207.785	14	25.556	12,3%	-10.490	-	49.738	\$19,0	\$73.572
CBD	1.385.787	124	125.615	9,1%	-1.145	215.445	487.783	\$17,3	\$67.253
Noroccidente	206.182	14	32.960	16,0%	8.639	-	89.429	\$15,8	\$61.424
NON CBD	206.182	14	32.960	16,0%	8.639	-	89.429	\$15,8	\$61.424
TOTAL BOGOTA	1.591.969	138	158.575	10,0%	7.494	215.445	577.212	\$17,0	\$66.041

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: 3.879 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 siga 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.