

Oficinas T4 2020

Cambio Interanual Previsión 12 meses

13,6%
Índice de Vacancia



21.123
Absorción neta, (m²) T4-2020



\$ 74.293
Precio de renta pedido,
(COP/m²/Mes)



INDICADORES ECONOMICOS T4 2020

Cambio Interanual Previsión 12 meses

15,7% *
Tasa de desocupación



-6,1% **
Variación PBI



1,5% ***
Índice de inflación
(Acumulado 12 meses)



Fuente:
(*) DANE ago-oct 2020
(**) Proyección BBVA Research T4-2020
(***) Mes de noviembre (doce meses)

VISION DEL MERCADO DE OFICINAS

Durante el último trimestre del año se reactivó la mayor parte de las actividades económicas del país y varias empresas han abierto nuevamente sus oficinas siguiendo los protocolos de bioseguridad y aforo máximo permitido. La mayoría continúan aun con un esquema de trabajo flexible. Durante el trimestre del año se entregó un área importante de oficinas, la cual había sido retrasada por la coyuntura. Esto tuvo un efecto significativo en la vacancia, al entrar meramente ocupados, incrementándola a 13,6 %. De la misma manera, algunas empresas restituyeron espacios en edificios premium, lo cual afectó este indicador.

OFERTA Y DEMANDA

El inventario de la ciudad creció interanualmente un 7% llegando a 1,68 Mill. m². Asociado a este, se registra una vacancia de 13,6%; teniendo en cuenta la entrada de un stock de oficinas Clase A durante el año de 111.134 m², dentro del cual se destaca el ingreso de 65.000 m² por parte del edificio Atrio. Sin la entrada de este inventario, se hubiese calculado un 11% en este indicador.

Por su parte, se registró en total una absorción neta positiva de 21.123 m², impulsada por una importante superficie ocupada en los nuevos edificios entrantes. Este comportamiento se considera positivo, dado que el tercer trimestre se observó una absorción neta negativa como consecuencia del contexto producido por la pandemia.

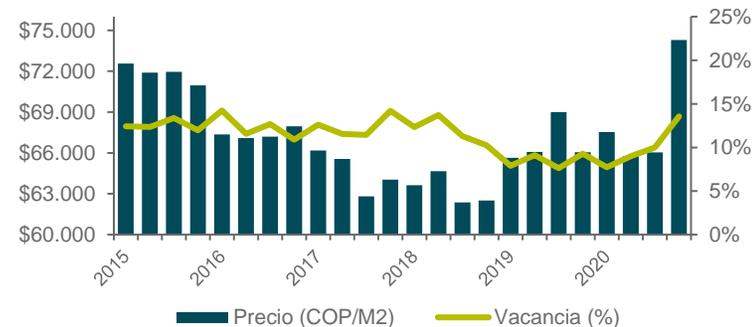
PRECIO

Dado el ingreso de un área considerable al stock a un precio elevado y de espacios recientemente desocupados, el precio de renta de lista promedio de las disponibilidades actualmente ofrecidas en el mercado se elevó a 74.293 pesos/m², incrementándose un 12 % interanualmente y versus el tercer trimestre del año. Los corredores que más contribuyeron a este ascenso en precio comparado con T3- fueron Centro, Calle 100 y Nogal -Andino. Por su parte, el corredor NON CBD Noroccidente también registró un aumento del precio promedio comparado interanualmente, y versus el trimestre anterior, en aproximadamente 2.500 pesos/ m².

DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



INDICE DE VACANCIA & PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO



PANORAMA ECONOMICO

Durante el cuarto trimestre y a raíz de una cuarentena generalizada en el país, el PIB decreció 9% al cierre del 3er trimestre y se proyecta en el cuarto trimestre otro -9,0%. El nivel de desempleo tuvo una leve mejora versus el tercer trimestre, llegando en Octubre a 15,7% según el DANE. En cuanto a la inflación, se encuentra totalmente controlada y proyecta a cierre de año un 1,5%. A la vez ha se ha bajado la tasa de interés de referencia a niveles históricos, y el peso se ha apreciado respecto al dólar impulsado por las proyecciones de reactivación económica, el contexto político de Estados Unidos y las proyecciones de vacunación.

La pandemia de COVID-19 golpeó a Colombia desde marzo de 2020, si bien este hecho se desencadenó a fines del primer trimestre, fue suficiente para tener generar un impacto significativo en los fundamentos del mercado de todo el 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 a la reapertura de la economía [aquí](#).

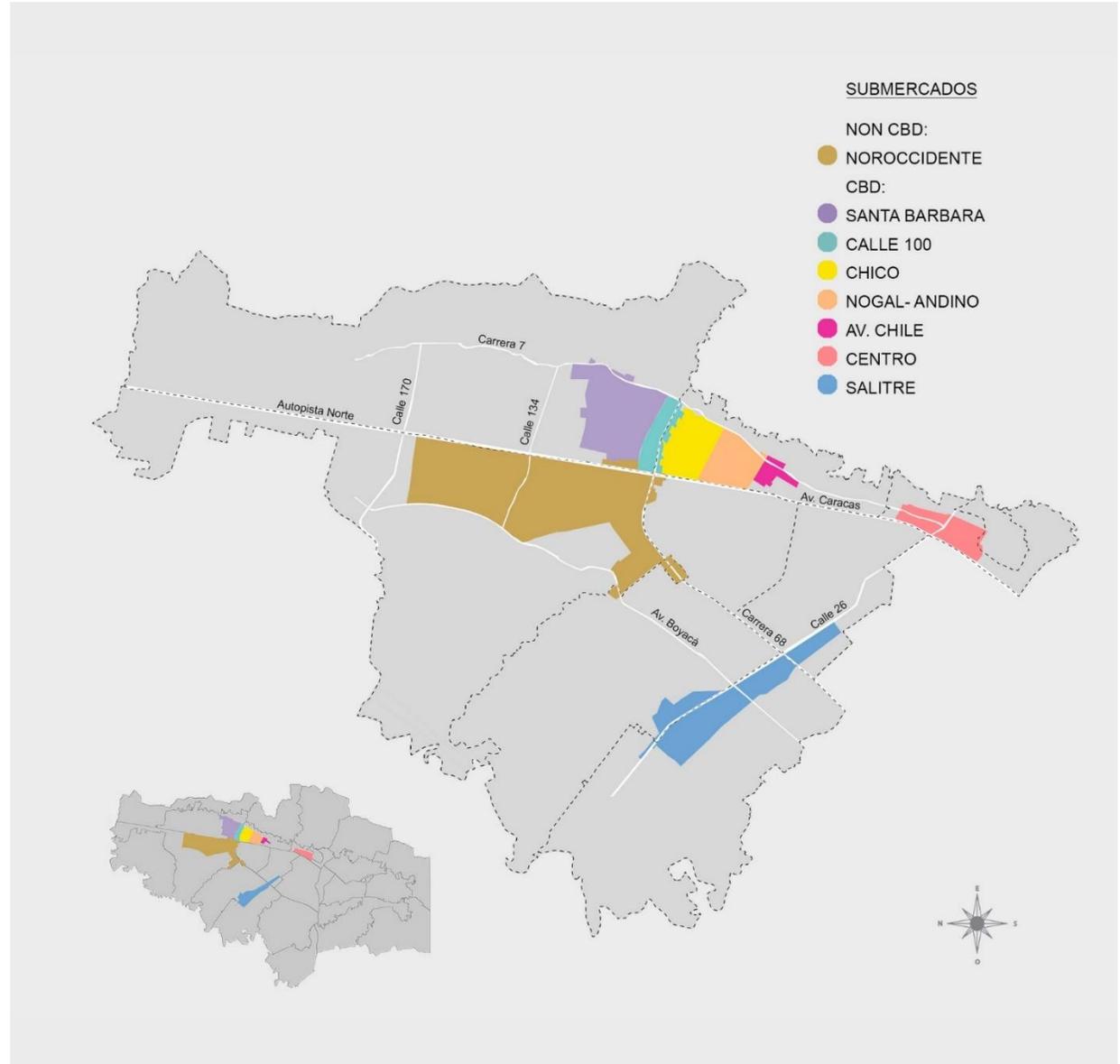
PANORAMA FUTURO

Durante el año entraron en operación los edificios Colina Centro Empresarial, FIC 92-11, Sequoya, Gold 8, Gold 9 en Connecta, y la Torre de Atrio, todos los cuales contribuyeron significativamente a incrementar el stock de oficinas de la ciudad.

Al momento, se cuentan 145.945 m² en construcción, de los cuales el 52 % se encuentra en el corredor Calle 100, especialmente en la Torre Américas. También hay áreas en construcción en Salitre (26%), Nogal Andino (8%) y Chicó (13%). Se espera que estos proyectos sean entregados entre los años 2021 y 2022. Entre estos proyectos, contamos con Central Point Torre B, América Centro de Negocios, Torre 86 y UniqueLab 101.

En planos hay una superficie proyectada de 655.712 m². En el corredor salitre encontramos 32% de esta área y en el corredor centro un 25%.

MAPA DE OFICINAS CON DIVISION DE SUBMERCADOS / BOGOTA/ COLOMBIA

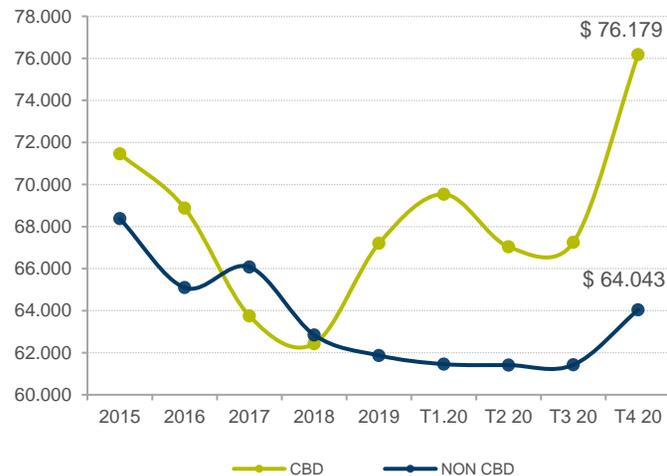


ESTADISTICAS DEL MERCADO

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	8,093	8,8%	-7.135	-	-	\$ 19,2	\$ 67.249
Calle 100	175.657	16	12.334	7,0%	-7.358	76.600	52.400	\$ 18,4	\$ 64.379
Centro	96.178	3	44.116	45,9%	32.993	-	166.000	\$ 27,6	\$ 96.457
Chicó	160.697	22	21.568	13,4%	7.660	19.120	31.600	\$ 23,2	\$ 80.892
Nogal-Andino	151.657	21	18.575	12,2%	-2.056	12.000	58.000	\$ 24,9	\$ 86.985
Salitre	592.599	47	61.061	10,3%	10.457	38.225	208.545	\$ 17,5	\$ 60.976
Santa Bárbara	207.785	14	27.112	13,0%	-12.046	-	49.738	\$ 21,3	\$ 74.305
CBD	1.476.691	128	192.859	13,1%	22.515	145.945	566.283	\$ 21,8	\$ 76.179
Noroccidente	206.182	14	35.497	17,2%	6.102	-	89.429	\$ 18,3	\$ 64.043
NON CBD	206.182	14	35.497	17,2%	6.102	-	89.429	\$ 18,3	\$ 64.043
TOTAL BOGOTA	1.682.873	142	228.356	13,6%	28.617	145.945	655.712	\$ 21,3	\$ 74.293

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: 3.494 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.