

Cambio Interanual Previsión 12 meses

14,3%

Índice de Vacancia



-23.515

Absorción neta, (m²) T3-2021



\$ 70.975

Precio de renta pedido (COP/m²/Mes)



INDICADORES ECONÓMICOS T3 2021

Cambio Interanual Previsión 12 meses

13,7%*

Tasa de desocupación



9,9%**

Variación PBI



4,4%***

Índice de inflación



Fuente:

(*) DANE jun - ago 2021

(**) Interanual proyección BBVA Research T3-2021

(***) Acumulado a agosto (doce meses)

VISIÓN DEL MERCADO DE OFICINAS

La ciudad de Bogotá termina el tercer trimestre del año con una reducción significativa en los casos Covid, reflejo del avance en el plan nacional de vacunación y con ello el levantamiento de restricciones en el país, con el objetivo de reactivar las actividades económicas. Si bien, algunas empresas tienen incertidumbre del regreso a las oficinas, otras han optado por regresar paulatinamente; empleando el distanciamiento social y manteniendo el trabajo híbrido.

Se observa un incremento en la vacancia, impulsado por la liberación de un edificio completo el cual ocupaba un coworking en el submercado Noroccidente y si bien las desocupaciones han aumentado, la absorción positiva presentó un incremento del 3% interanual.

OFERTA Y DEMANDA

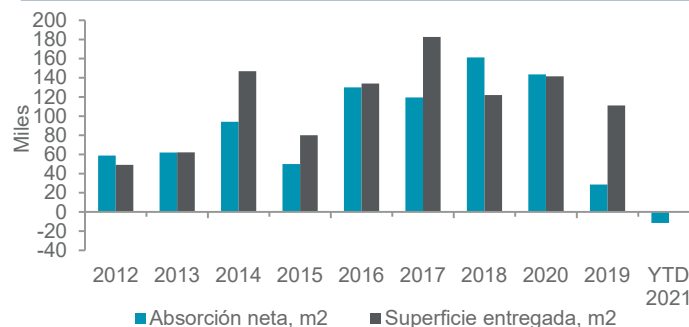
En este periodo no se identificó el ingreso de nuevos proyectos al mercado con especificaciones premium, los que estaban proyectados para este trimestre fueron postergados para final de este año, en términos de vacancia la misma incrementó 1,4% respecto al periodo anterior llegando a 14,3%. El corredor con mejor desempeño es Salitre, dado que representa el 35% del inventario actual y su vacancia se ubica en tan solo 8%; por su parte el corredor que más impactó el alza en la vacancia fue Noroccidente, el cual cuenta con el 20% del área disponible del mercado. Las condiciones actuales orientan la tendencia hacia un mercado de inquilinos.

A pesar de que las cifras de absorción neta fueron negativas, se ocuparon aproximadamente 22.000 m², por otro lado, se identificó un aumento en la disponibilidad de oficinas menores a 250 m² dadas las características y perfiles de las compañías que las ocupan.

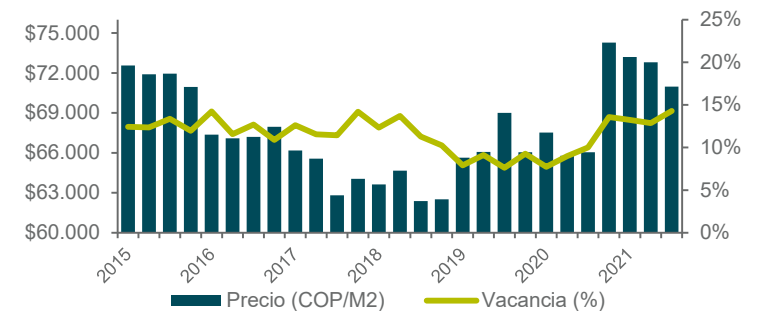
PRECIO

El precio total de renta cerró en 70.975 pesos/m² contrayéndose un 2% respecto al trimestre anterior, es importante resaltar el incremento interanual del 7%, dado al ingreso de proyectos con altas especificaciones a un precio de lista mayor al del promedio general. El mercado ha venido adaptándose a las condiciones, en especial los propietarios ya que están ofreciendo mayor flexibilidad en los contratos y han incrementado el margen de negociación. Lo anterior se ve con menos frecuencia en submercados con alta demanda y baja vacancia, como los son Nogal Andino y Chicó.

DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



INDICE DE VACANCIA & PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO



PANORAMA ECONOMICO

La economía Colombia refleja una recuperación económica protagonizada por los avances en la vacunación contra el Covid-19, tras caer en el tercer trimestre del año 2020 un -9.0%. Hoy las proyecciones para este trimestre en el PIB se ubican en un 9,9%. La tasa de desempleo llega a 12,3% para el mes de agosto, presentando una reducción de 4,5 puntos porcentuales respecto al mismo periodo del año 2020; este decrecimiento fue impulsado principalmente por las actividades de comercio, actividades profesionales y servicios de alojamiento y comida, así mismo el sector de la construcción aportó 1,3%.

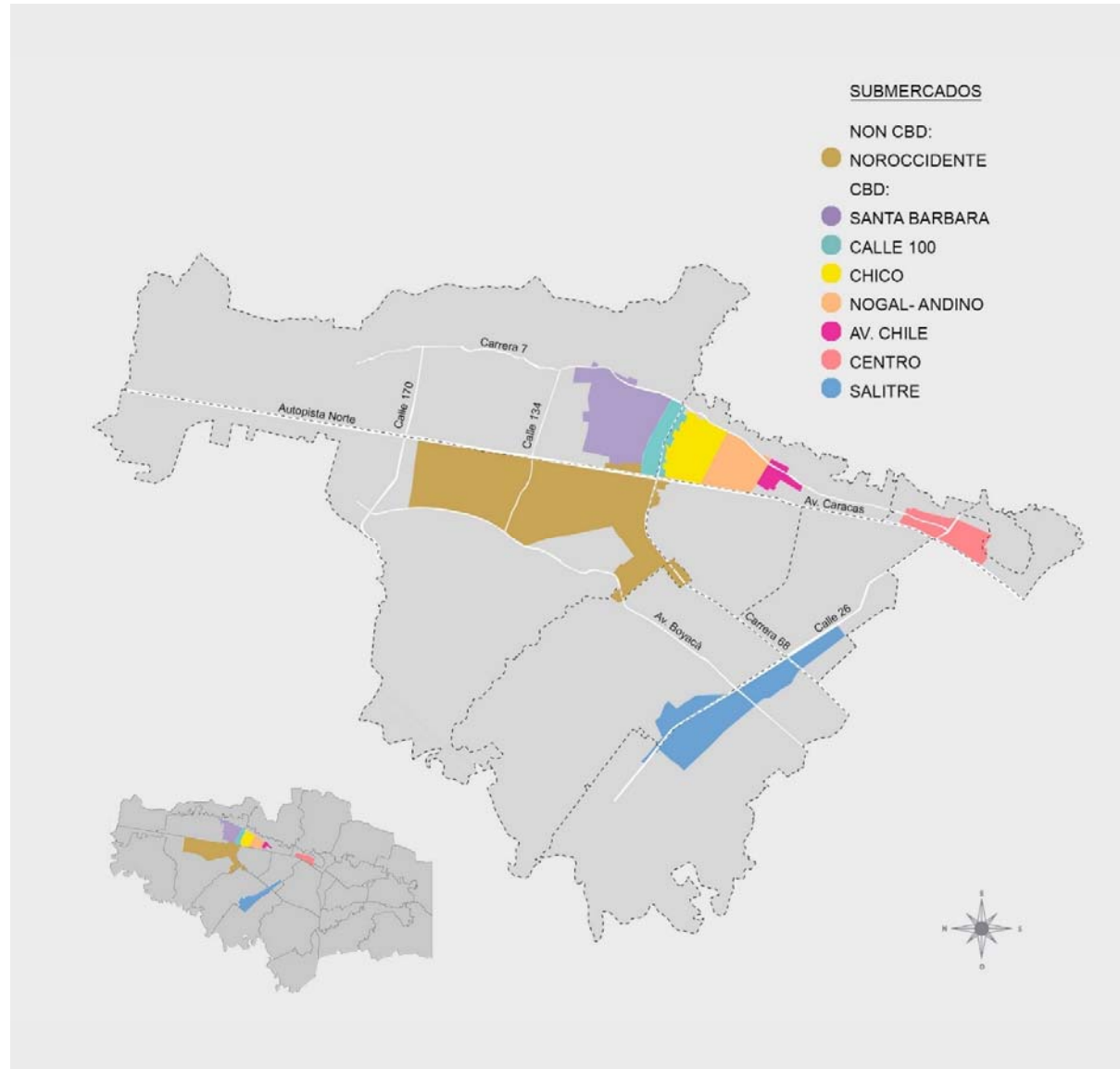
De acuerdo con el Banco de la República de Colombia, el primer semestre del año la inversión extranjera directa incremento un 62% respecto al mismo periodo del 2020, un indicador claro de la activación del país.

PANORAMA FUTURO

Actualmente la capital cuenta con una superficie en construcción de 154.936 m², esto representa el 9% del inventario actual. Se prevé que en el siguiente trimestre ingresen aproximadamente 19.000 m² de nueva superficie con proyectos como Ecoteck 15 y One Vantage, en los submercados Nogal Andino y Chicó respectivamente. Se registra un cambio en las configuraciones de algunos edificios como lo es 91 15 el cual estaba concebido para oficinas y ahora será un edificio de uso mixto (oficinas, vivienda y retail).

A la fecha se cuentan 639.680 m² de proyectos de oficinas premium, las cuales están concentradas principalmente en Salitre, Centro y Noroccidente. Es importante resaltar que, dentro del stock de proyectos hay algunos que no tienen fecha confirmada de inicio de construcción.

MAPA DE OFICINAS CON DIVISION DE SUBMERCADOS / BOGOTA/ COLOMBIA

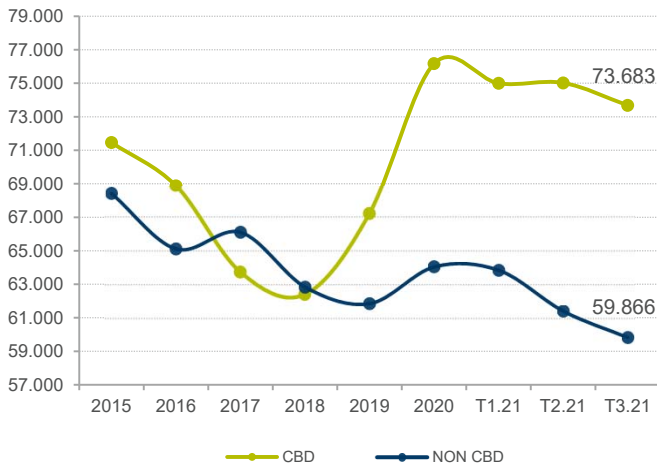


ESTADISTICAS DEL MERCADO

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	11.997	13,0%	-3.904	-	-	\$ 17,6	\$ 67.520
Calle 100	175.657	16	27.790	15,8%	-15.432	76.600	52.400	\$ 16,4	\$ 62.799
Centro	96.178	3	48.399	50,3%	-4.283	-	166.000	\$ 23,9	\$ 91.661
Chicó	160.697	22	15.987	9,9%	5.581	13.120	25.056	\$ 19,7	\$ 75.501
Nogal-Andino	151.657	21	13.396	8,8%	5.179	5.700	68.512	\$ 20,2	\$ 77.288
Salitre	592.599	47	47.393	8,0%	13.668	58.705	188.545	\$ 16,4	\$ 62.852
Santa Bárbara	207.785	14	27.916	13,4%	-789	-	49.738	\$ 18,7	\$ 71.614
CBD	1.476.691	128	192.878	13,1%	20	154.125	550,251	\$ 19,2	\$ 73.683
Noroccidente	206.182	14	47.020	22,8%	-11.523	-	89.429	\$ 15,6	\$ 59.866
NON CBD	206.182	14	47.020	22,8%	-11.523	-	89.429	\$ 15,6	\$ 59.866
TOTAL BOGOTA	1.682.873	142	239.898	14,3%	-11.503	154.125	639.680	\$ 18,5	\$ 70.975

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: 3.835 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 50.000 colaboradores en 400 oficinas y en 60 países. En 2020, la compañía tuvo ingresos por \$7.8 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.

©2021 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.