

Cambio Interanual Previsión 12 meses

13,1%
Índice de Vacancia



19.525
Absorción neta, (m²) T4-2021



\$ 72.041
Precio de renta pedido
(COP / m² / Mes)



INDICADORES ECONÓMICOS T4 2021

Cambio Interanual Previsión 12 meses

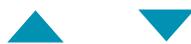
11,6% *
Tasa de desocupación



7,4% **
Variación PBI



5,3% ***
Índice de inflación



Fuente:
(*) DANE sep - nov 2021
(**) Interanual proyección BBVA Research T4-2021
(***) Acumulado a noviembre (doce meses)

VISIÓN DEL MERCADO DE OFICINAS

El año cierra con indicadores saludables para el segmento corporativo de oficinas premium, apoyado por los altos índices de vacunación en la ciudad de Bogotá y la reestructuración de espacios grandes de oficinas en términos de diseño y distribución del espacio en función del colaborador, lo cual ha mejorado la confianza en el consumidor; con esto se evidencia la intención por mantener el regreso a las oficinas, aumentando la distancia entre los puestos de trabajo e implementando el modelo de trabajo híbrido, el cual continuará siendo la opción de varias empresas para el próximo año.

En el último trimestre del año se identificó una mayor ocupación llegando a absorciones netas positivas; por otro lado, se mantiene la tendencia por mayor disponibilidad en oficinas con áreas menores a 300m².

OFERTA Y DEMANDA

Durante el último trimestre se identificó una recuperación en el mercado de oficinas de edificios de clase A, con una ocupación del 8% de la absorción neta respecto al mismo periodo de 2020, así mismo se evidencia una reducción de la vacancia del 1,2% respecto al trimestre anterior.

Los submercados con mayor absorción en el año fueron aquellos que históricamente su tasa de vacancia era baja, destacando los submercados Nogal Andino y Salitre. Para los próximos meses, se mantiene la tendencia de un mercado de inquilinos para oficinas pequeñas y un mercado de arrendatarios considerando oficinas de más de 500 m² en edificio de clase A.

PRECIO

El precio de renta promedio reflejó una caída interanualmente del 3%; sin embargo, el mercado está presentando una recuperación respecto al trimestre anterior del 1%, cerrando en COP 72.041 m², este incremento se debe en parte a la liberación de oficinas premium en submercados tradicionales como los son: Av. Chile (2%) y Calle 100 (2%). Así mismo el margen de negociación y flexibilidad de los contratos se mantiene para algunos proyectos de alta vacancia.

DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



INDICE DE VACANCIA & PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO



Oficinas T4 2021

PANORAMA ECONOMICO

El 2021 fue un año de recuperación económica protagonizada por los esfuerzos públicos y privados para potencializar sus inversiones y negocios, impulsados por el levantamiento de las restricciones a mediados del año, logrando el desempeño en el consumo privado. Por otro lado, el 2022 estará marcado por las dinámicas sociales y políticas dadas las elecciones presidenciales y legislativas.

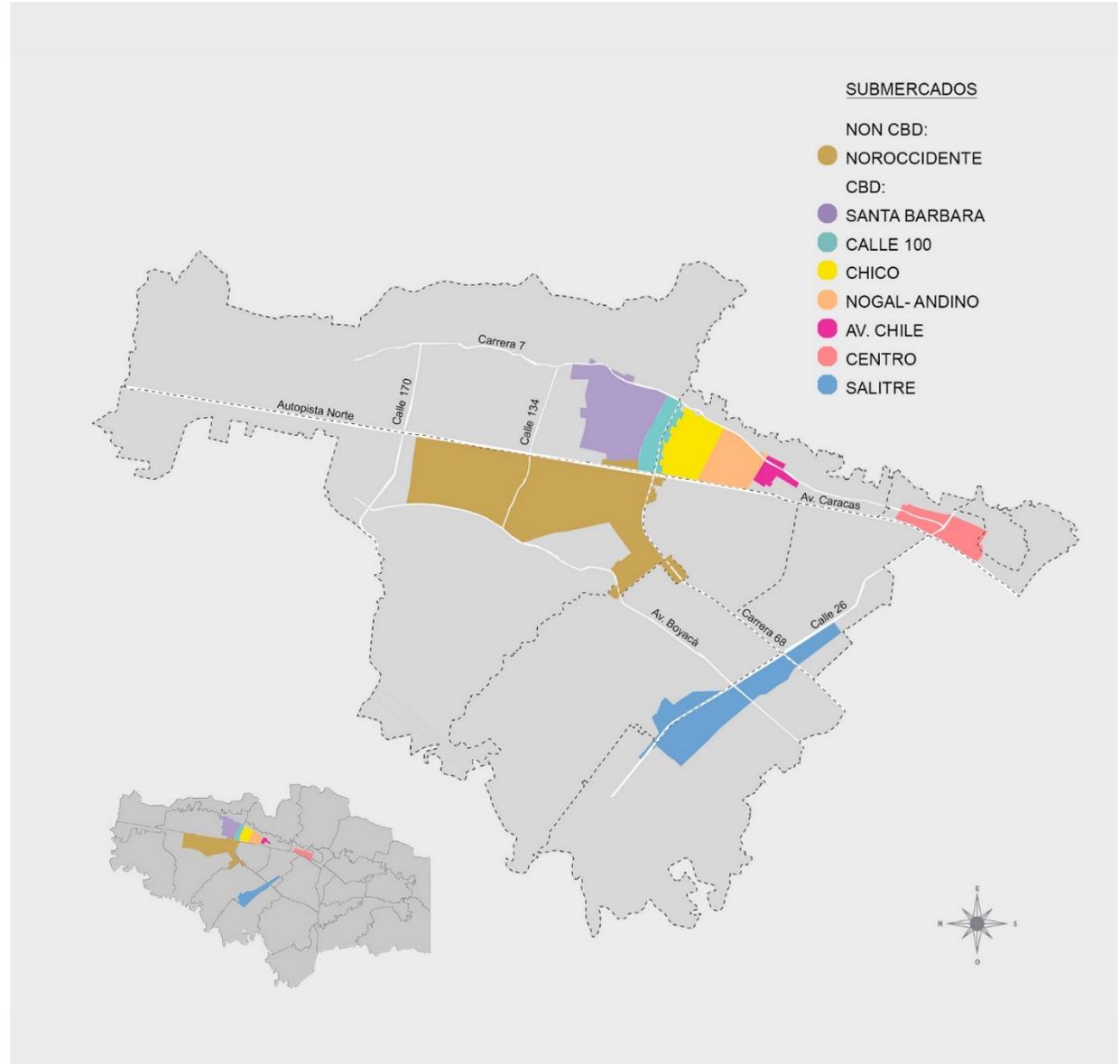
Las complicaciones en la cadena de suministros a inducido el indicador de inflación al alza, cerrando en 5,62%, 4 puntos porcentuales mayor al cierre del 2020; de acuerdo con el Banco de la República las proyecciones para el PIB se mantienen en aumento, ubicándose en 9,7% para el cierre del año, mientras que la tasa de desempleo llega a 10,8% para el mes de noviembre lo que representa una caída del 2,5% respecto al mismo periodo del 2020.

PANORAMA FUTURO

Durante el año no se registraron entregas de nuevos edificios, los que estaban proyectados fueron pospuestos para el primer semestre de 2022, de los cuales se espera que ingresen al inventario aproximadamente 83.000m2 siendo Salitre (71%), Chicó (16%), Nogal Andino (7%) y Santa Barbara (7%); dentro de estas entregas se destacan proyectos como Central Point Torre B, Ecotek 15 y One Vantage.

En planos hay una superficie proyectada de 655.712 m², de los cuales el 86% este concentrado en los submercados CDB; 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

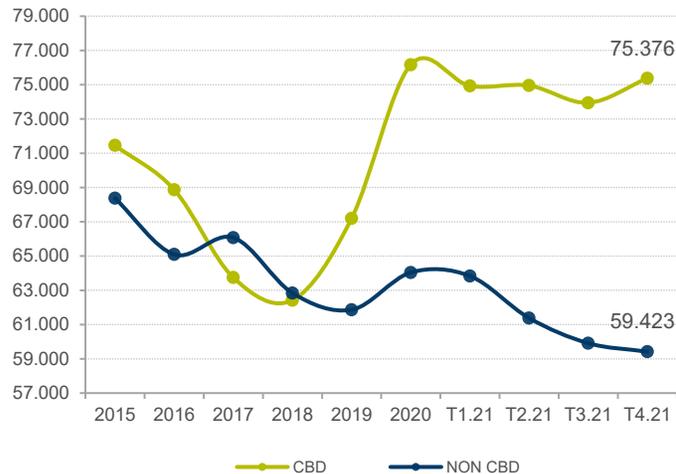


ESTADISTICAS DEL MERCADO

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	10.674	11,6%	-2.581	-	-	\$ 17,3	\$ 69.069
Calle 100	175.657	16	20.739	11,8%	-8.381	76.600	52.400	\$ 16,4	\$ 65.389
Centro	96.178	3	45.764	47,6%	-1.648	-	166.000	\$ 23,4	\$ 93.196
Chicó	160.697	22	15.169	9,4%	6.399	13.120	25.056	\$ 18,8	\$ 74.796
Nogal-Andino	151.657	21	14.160	9,3%	4.415	5.700	68.512	\$ 19,1	\$ 75.972
Salitre	592.599	47	39.898	6,7%	21.163	58.705	188.545	\$ 16,0	\$ 63.806
Santa Bárbara	207.785	14	27.891	13,4%	-764	5.540	49.738	\$ 18,2	\$ 72.542
CBD	1.476.691	128	174.295	11,8%	18.603	159.665	550.251	\$ 18,9	\$ 75.376
Noroccidente	206.182	14	46.078	22,3%	-10.581	-	89.429	\$ 14,9	\$ 59.423
NON CBD	206.182	14	46.078	22,3%	-10.581	-	89.429	\$ 14,9	\$ 59.423
TOTAL BOGOTA	1.682.873	142	220.373	13,1%	8,022	159.665	639.680	\$ 18,1	\$ 72.041

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: 3.981 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](https://twitter.com/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.