

Cambio Interanual    Previsión 12 meses

**12,3 %**

Índice de Vacancia



**20.064** (m<sup>2</sup>) T1-2022

Absorción neta



**\$ 73.467** (COP/m<sup>2</sup>/Mes)

Precio de renta pedido



### INDICADORES ECONÓMICOS T1 2022

Cambio Interanual    Previsión 12 meses

**12,9 % \***

Tasa de desocupación



**4,8 % \*\***

Variación PBI



**8,5 % \*\*\***

Índice de inflación



Fuente:

(\*) DANE dic - feb 2022

(\*\*) Interanual proyección BBVA Research T1-2022

(\*\*\*) Acumulado a marzo (doce meses)

### VISIÓN DEL MERCADO DE OFICINAS

El año inicia con una continua recuperación en el mercado de oficinas clase A, presionando a la disminución en el indicador de vacancia y produciendo la cifra más baja desde el tercer trimestre del año 2020.

Este período se ha caracterizado por el interés en espacios superiores a los 1.000 m<sup>2</sup>, impulsados principalmente por BPOs y Call Centers; por otro lado, se evidencia una intención más clara por el regreso a los espacios de trabajo, tendencia que se refleja en los índices de absorción bruta, donde alcanzó un 17 % más respecto al trimestre anterior. A su vez, hay una clara intención por parte de empresas que buscan situarse en edificios con mejores especificaciones y ubicación. Esto último ha sido una tendencia que se ha visto desde finales del año 2021, dadas las nuevas disponibilidades en mercados atractivos como lo son Chicó y Nogal Andino.

### OFERTA Y DEMANDA

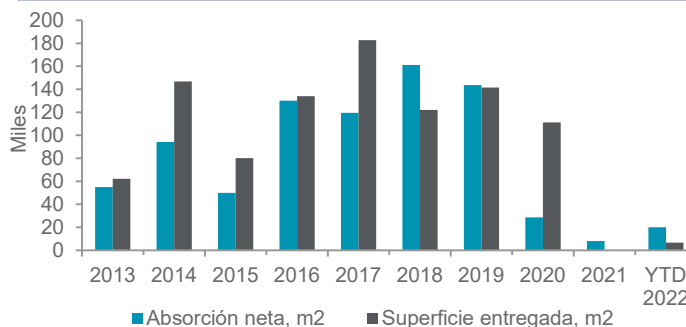
El corredor Chicó aumentó su inventario con la entrada de One Vantage al mercado, siendo la primera entrega que refleja el segmento premium desde diciembre del año 2020. Teniendo presente este aumento en el inventario, la vacancia se redujo un 1% orientándose hacia un indicador saludable.

Los submercados con mejor rendimiento en términos de absorción neta en el periodo fueron: Santa Bárbara (8.500 m<sup>2</sup>), Chicó (6.200 m<sup>2</sup>) y Calle 100 (1.800 m<sup>2</sup>). Por otro lado, se mantiene la tendencia de un mercado de arrendatarios para oficinas menores a 300 m<sup>2</sup> y un mercado de arrendadores para espacios superiores a 900 m<sup>2</sup> en edificios de clase A.

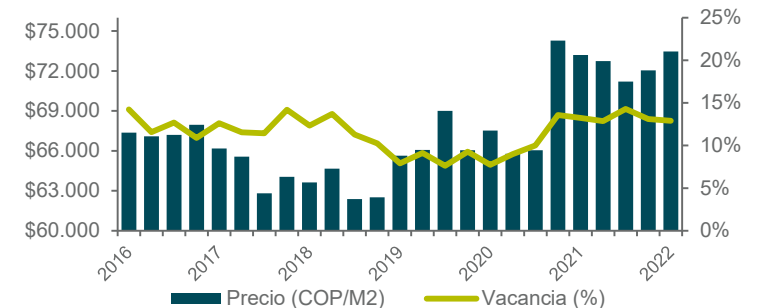
### PRECIO

El precio promedio de renta evidencia un crecimiento del 2 % comparado con el trimestre anterior, el cual ha sido el mayor incremento en el último año, cerrando en COP \$ 73.467 m<sup>2</sup>. Uno de los desencadenantes de este aumento fue la absorción de espacios en los que el precio promedio de renta estaba por debajo del mercado. Actualmente los corredores con mayor recuperación en el precio pedido son: Salitre, Nogal Andino y Noroccidente. De igual forma continua el margen de negociación y flexibilidad en los contratos de arrendamiento para algunos proyectos de alta vacancia.

### DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



### ÍNDICE DE VACANCIA & PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO



## PANORAMA ECONÓMICO

El año inicia con una tendencia inflacionaria creciente, principalmente en el segmento de alimentos y bebidas, aportando el 25,4 % a este indicador, si bien el IPC en marzo fue de 8,5 % respecto al año 2021, se espera que ceda a lo largo del año, llegando a 4,3 %. De acuerdo con el Banco de la República, la política monetaria estará orientada hacia un escenario contraccionista.

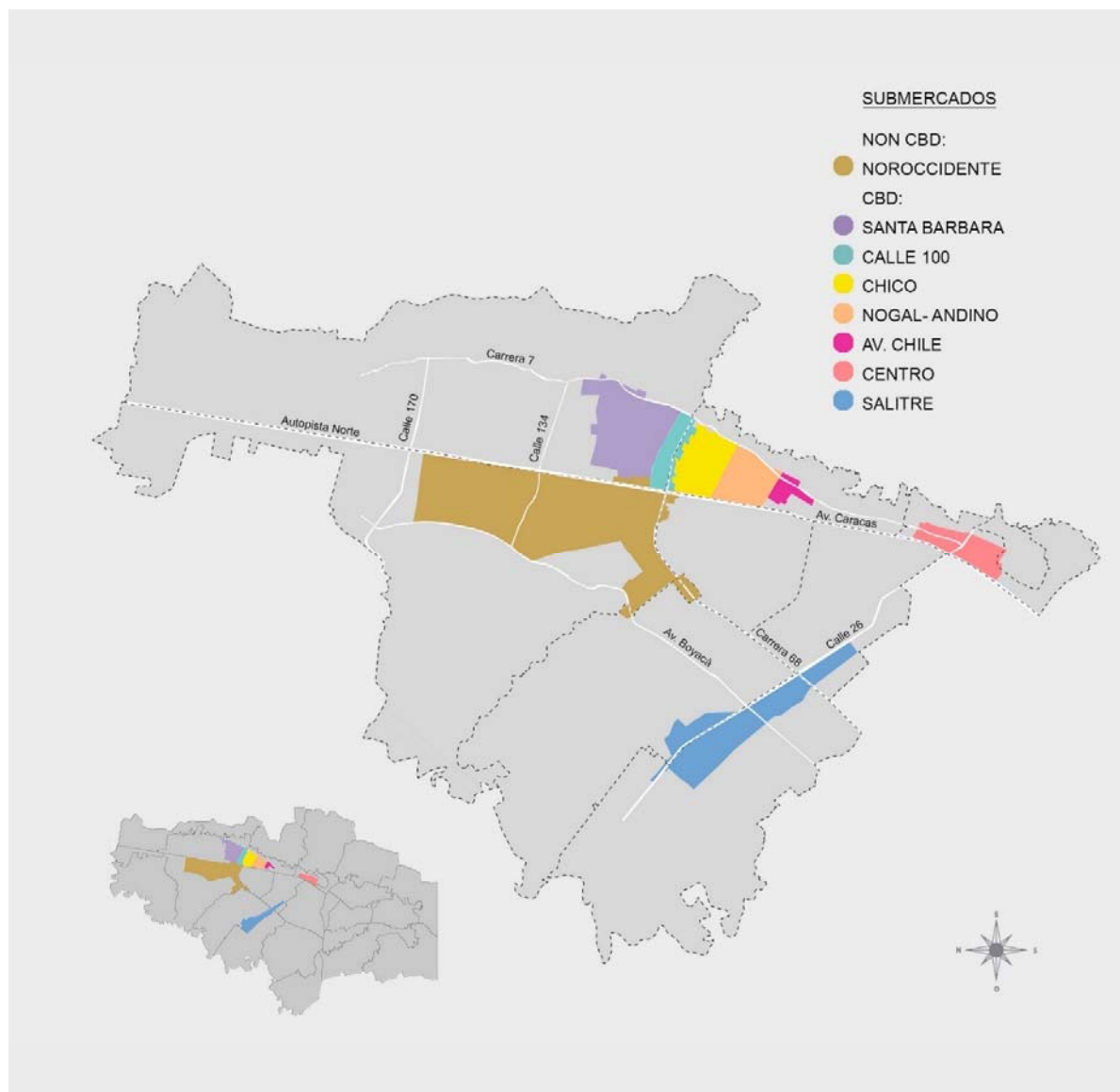
La tasa de desempleo se redujo 2,6 % comparado con el año 2021, llegando al mes de febrero a 12,9 %, se estima un crecimiento del PIB al cierre del año del 6 % impulsado principalmente por inversiones y exportaciones, estas últimas con un incremento en enero del 45% comparado con el mismo periodo del año anterior. Adicionalmente, la inversión extranjera directa creció un 47 % respecto a febrero de 2021.

## PANORAMA FUTURO

Para el segundo trimestre del año se proyecta la entrada al mercado de 27.200 m<sup>2</sup> y se espera que, al finalizar el año, ingrese al inventario un total de 60.000 m<sup>2</sup>, contribuidos principalmente por el corredor Salitre con el 71 %, seguido de Chicó y Nogal Andino, estos dos últimos con el 10% de estas entregas. Destacamos proyectos en Salitre como Central Point y Ecotek 15 en el submercado Nogal Andino.

Actualmente, hay una superficie proyectada de 639.680 m<sup>2</sup>, concentrada principalmente en los submercados de Salitre (29 %), Centro (26 %) y Occidente (14 %); es importante resaltar que, dentro del stock de proyectos hay algunos que no tienen fecha confirmada de inicio de construcción.

## MAPA DE OFICINAS CON DIVISIÓN DE SUBMERCADOS / BOGOTÁ/ COLOMBIA

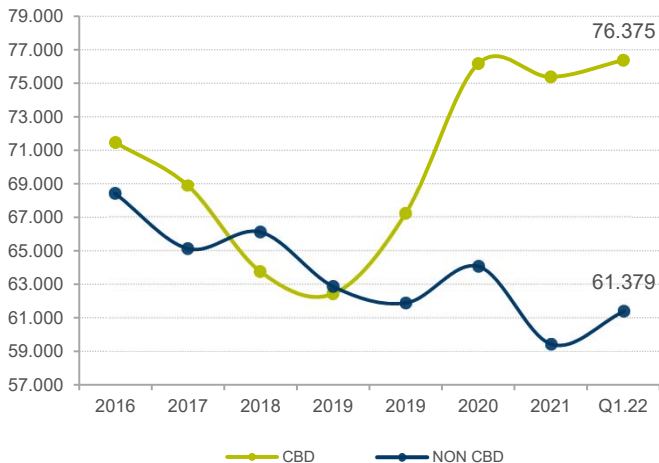


### ESTADÍSTICAS DEL MERCADO

SUBMERCADOS	INVENTARIO CLASE A	NÚMERO DE EDIFICIOS	SUPERFICIE DISPONIBLE (M <sup>2</sup> )	RATIO DE VACANCIA (%)	ABSORCIÓN NETA ANUAL HASTA LA FECHA (M <sup>2</sup> )	EN CONSTRUCCIÓN (M <sup>2</sup> )	EN PROYECTO (M <sup>2</sup> )	PRECIO DE RENTA PEDIDO CLASE A (USD/M <sup>2</sup> /MES)	PRECIO DE RENTA PEDIDO CLASE A (COP/M <sup>2</sup> /MES) (*)
Avenida Chile	92.118	5	11.344	12,3%	-680	-	-	\$ 18,8	\$ 70.300
Calle 100	175.657	16	18.883	10,7%	1.856	69.000	52.400	\$ 17,4	\$ 65.106
Centro	96.178	3	43.576	45,3%	2.188	-	166.000	\$ 25,4	\$ 95.085
Chicó	167.351	23	16.046	9,6%	6.287	6.000	25.056	\$ 19,7	\$ 73.796
Nogal-Andino	151.657	21	14.681	9,7%	-484	5.700	68.512	\$ 20,4	\$ 76.499
Salitre	592.599	47	43.489	7,3%	-3.518	41.980	188.545	\$ 17,8	\$ 66.585
Santa Bárbara	207.785	14	19.303	9,3%	8.576	5.540	49.738	\$ 19,4	\$ 72.834
<b>CBD</b>	<b>1.483.345</b>	<b>129</b>	<b>167.322</b>	<b>11,3%</b>	<b>14.235</b>	<b>128.220</b>	<b>550.251</b>	<b>\$ 20,4</b>	<b>\$ 76.375</b>
Noroccidente	206.182	14	40.249	19,5%	5.829	-	89.429	\$ 16,4	\$ 61.379
<b>NON CBD</b>	<b>206.182</b>	<b>14</b>	<b>40.249</b>	<b>19,5%</b>	<b>5.829</b>	<b>-</b>	<b>89.429</b>	<b>\$ 16,4</b>	<b>\$ 61.379</b>
<b>TOTAL BOGOTÁ</b>	<b>1.689.527</b>	<b>143</b>	<b>207.571</b>	<b>12,3%</b>	<b>20.064</b>	<b>128.220</b>	<b>639.680</b>	<b>\$ 19,6</b>	<b>\$ 73.467</b>

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: 3.748 COP = 1 USD

### PRECIO DE RENTA (COP / M<sup>2</sup> / Mes) CBD / NON CBD



### SUPERFICIE ENTREGADA POR AÑO (m<sup>2</sup>) SUPERFICIE PROYECTADA (m<sup>2</sup>)



### JUNIOR RUIZ

Market Research Senior  
[Junior.Ruiz@cushwake.com](mailto:Junior.Ruiz@cushwake.com)

### NICOLÁS LÓPEZ

Broker  
[Nicolas.Lopez@cushwake.com](mailto:Nicolas.Lopez@cushwake.com)

### cushwakecolombia.com

### PUBLICACIÓN 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 2021, la compañía tuvo ingresos por \$9.4 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](http://www.cushmanwakefield.com) o siga a @CushWake en Twitter.

©2022 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.