

11,7 %

Índice de Vacancia

Cambio Interanual Previsión 12 meses



14.956 (m²) T2-2022
Absorción neta



\$ 73.276 (COP/m²/Mes)
Precio de renta pedido



INDICADORES ECONÓMICOS T2 2022

11,6 % *

Tasa de desocupación

Cambio Interanual Previsión 12 meses



9,6 % **

Variación PBI



9,7 % ***

Índice de inflación



Fuente:

(*) DANE abr – Jun 2022

(**) Interanual proyección BBVA Research T2-2022

(***) Acumulado a junio (doce meses)

VISIÓN DEL MERCADO DE OFICINAS

Para el segundo trimestre del año se observa un aumento en el inventario de oficinas clase A y se refleja un descenso en la vacancia, siendo la más baja desde el último trimestre del año 2020. Esto evidencia una recuperación en el mercado, teniendo presente el ingreso de nuevos edificios en el primer semestre del año.

El formato de trabajo híbrido continúa y, a su vez, hay más claridad en las compañías de la modalidad de trabajo, que seguirán implementando en el mediano plazo. Por otro lado, se registró mayor absorción de espacios en los corredores de Nogal Andino, Salitre y Calle 100, con ocupaciones dadas por múltiples sectores económicos dentro de los que se destacan BPO y Call Center en el corredor de Salitre.

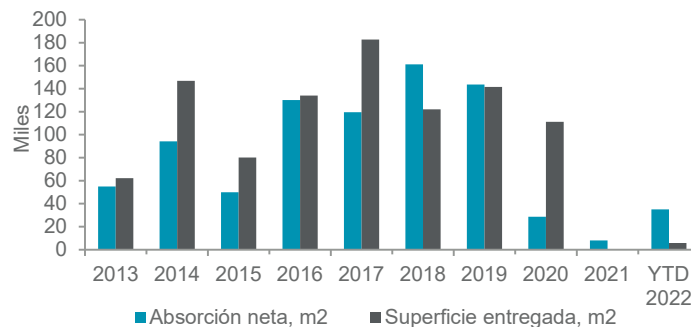
OFERTA Y DEMANDA

El primer semestre del año refleja un aumento en el inventario del 8 % aportados por la entrada al mercado de One Vantage en el primer trimestre y Ecotek 15 en el segundo. Con este incremento, la vacancia se redujo en un 1 %, llegando a 11,7 % y orientándose paulatinamente hacia cifras de prepandemia. El interés continúa en estos espacios premium Clase A, principalmente por las altas especificaciones técnicas, amenities que brindan a los usuarios del edificio y en función a la ubicación estratégica, ya sea por cercanía al transporte masivo, vías de acceso y la conveniencia del entorno.

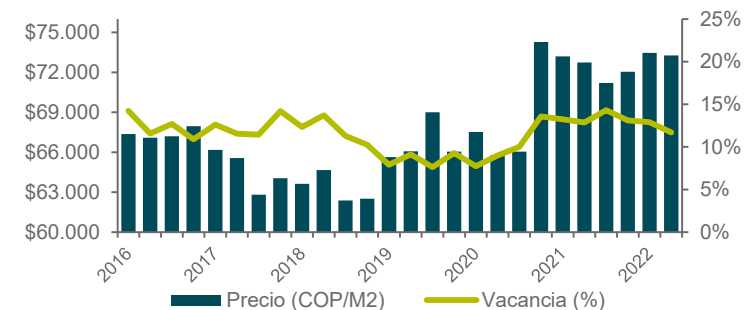
PRECIO

En este período el precio total de renta pedido no presentó variaciones significativas cerrando en \$ 73.276 COP/m², sin embargo, submercados como Calle 100, Salitre y Chicó presentaron incrementos, principalmente por la ocupación de espacios y la poca oferta nueva que ingresó al mercado. Igualmente, dado que las corporaciones han mantenido especial interés por los mercados ubicados al nororiente de la ciudad, específicamente en áreas superiores a 2.000 m², la brecha de negociación en este tipo de espacios ha disminuido dada la baja oferta en estos corredores.

DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



ÍNDICE DE VACANCIA & PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO



PANORAMA ECONÓMICO

El primer semestre del año cierra con una inflación alcista debido a mayores influencias externas y a una conducta más dinámica de lo previsto en la demanda, llegando al mes de junio a 9,67 %. De acuerdo con los analistas económicos, se espera que este indicador de inflación del mercado aumente. Junto con este panorama, la tasa de interés incrementó llegando a 7,5 %.

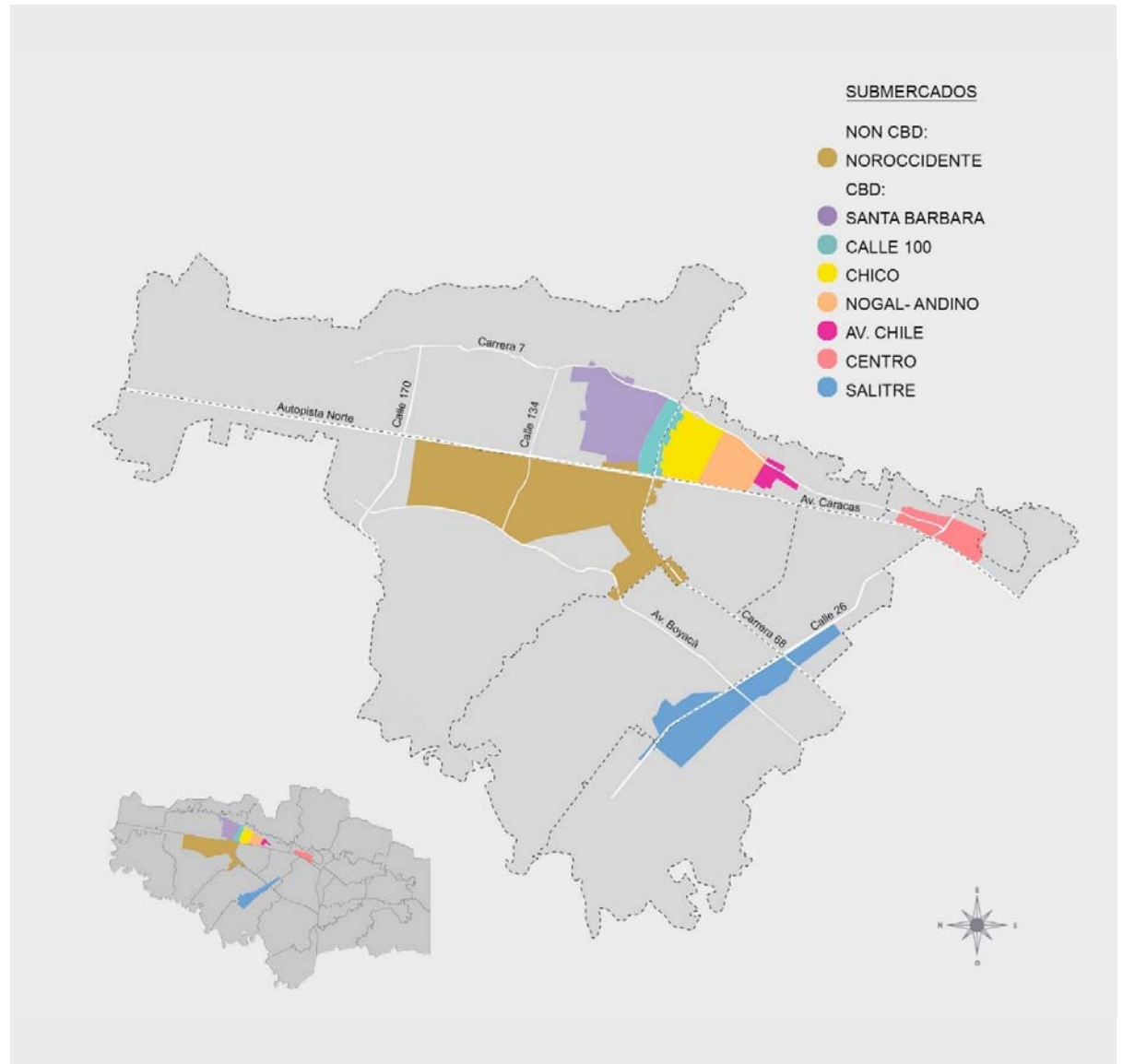
Se prevé que el PIB cierre el año con un crecimiento de 6,1 % de acuerdo con las proyecciones de la OECD. Este crecimiento está impulsado, principalmente, por el consumo privado y el dinamismo del mercado laboral, el cual llegó a 10,6 % en el mes de mayo decreciendo 4,6 % respecto al mismo periodo del año 2021. Por otro lado, la inversión extranjera directa (IED) aumento en mayo un 77,3 % respecto al año anterior.

PANORAMA FUTURO

Para el cierre del primer semestre del año se registran 122.520 m² de área en construcción y al finalizar el año se prevé la entrada en operación 53.520 m² de proyectos de oficinas clase A, de los cuales el 78% pertenece al corredor de Salitre, el 12% a Chicó y 10% a Santa Bárbara, con el edificio Torre Sapiencia el cual entrará al mercado sin disponibilidad.

En planos se han identificado 639.680 m² arrendables de proyectos en un rango de entrega de 6 a 8 años. Dentro de esta situación, la mayor parte de esta superficie se encuentra ubicada en Salitre (29%), Centro (26%) y Noroccidente (14%). Algunos de los proyectos futuros son; la segunda torre de Atrio, América Centro de Negocios, Connecta 80 y planes parciales como Proscenio. 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

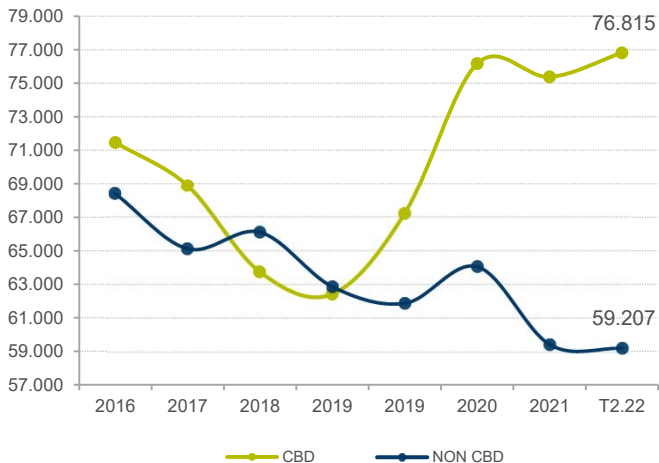


ESTADÍSTICAS DEL MERCADO

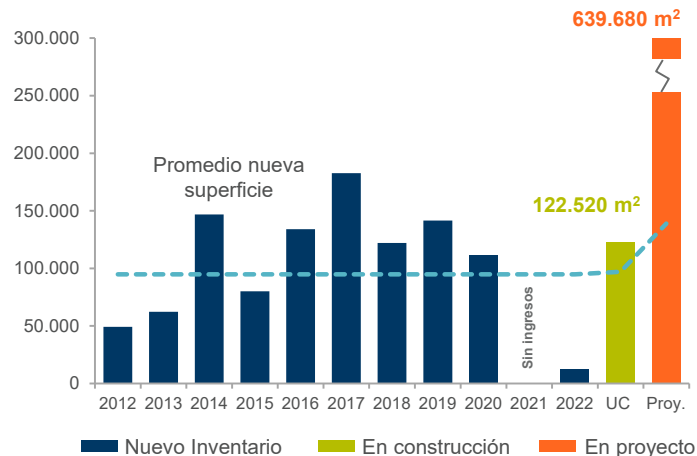
SUBMERCADOS	INVENTARIO CLASE A	NÚMERO DE EDIFICIOS	SUPERFICIE DISPONIBLE (M ²)	RATIO DE VACANCIA (%)	ABSORCIÓN NETA ANUAL HASTA LA FECHA (M ²)	EN CONSTRUCCIÓN (M ²)	EN PROYECTO (M ²)	PRECIO DE RENTA PEDIDO CLASE A (USD/M ² /MES)	PRECIO DE RENTA PEDIDO CLASE A (COP/M ² /MES) (*)
Avenida Chile	92.118	5	10.801	11,7%	-127	-	-	\$ 17,0	\$ 70.017
Calle 100	175.657	16	15.783	9,0%	4.956	69.000	52.400	\$ 16,2	\$ 66.985
Centro	96.178	3	44.745	46,5%	1.019	-	166.000	\$ 22,9	\$ 94.501
Chicó	167.351	23	15.449	9,2%	6.884	6.000	25.056	\$ 18,0	\$ 74.196
Nogal-Andino	157.457	22	14.822	9,4%	5.175	-	68.512	\$ 18,0	\$ 74.138
Salitre	592.599	47	42.390	7,2%	-2.419	41.980	188.545	\$ 16,3	\$ 67.416
Santa Bárbara	207.785	14	14.548	7,0%	13.331	5.540	49.738	\$ 17,2	\$ 71.023
CBD	1.489.145	130	158.538	10,6%	28.819	122.520	550.251	\$ 18,6	\$ 76.815
Noroccidente	206.182	14	39.877	19,3%	6.201	-	89.429	\$ 14,3	\$ 59.207
NON CBD	206.182	14	39.877	19,3%	6.201	-	89.429	\$ 14,3	\$ 59.207
TOTAL BOGOTÁ	1.695.327	144	198.415	11,7%	35.020	122.520	639.680	\$ 17,8	\$ 73.276

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: 4.127 COP = 1 USD

PRECIO DE RENTA (COP / M² / Mes) CBD / NON CBD



SUPERFICIE ENTREGADA POR AÑO (m²) SUPERFICIE PROYECTADA (m²)



JUNIOR RUIZ

Market Research Senior
Junior.Ruiz@cushwake.com

NICOLÁS LÓPEZ

Broker
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 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.