

Cambio Interanual Previsión 12 meses

11,6 %
Índice de Vacancia



21.417 (m²) T3-2022
Absorción neta



\$ 74.519 (COP/m²/Mes)
Precio de renta pedido



INDICADORES ECONÓMICOS T3 2022

Cambio Interanual Previsión 12 meses

11,0 % *
Tasa de desocupación



5,2 % **
Variación PBI



11,4 % ***
Índice de inflación



Fuente:

(*) DANE jun – ago 2022

(**) Interanual proyección BBVA Research T3-2022

(***) Acumulado a septiembre (doce meses)

VISIÓN DEL MERCADO DE OFICINAS

La ciudad de Bogotá termina el tercer trimestre del año manteniendo la tendencia de recuperación del mercado de oficinas Clase A, reflejando una vacancia que continua en descenso y un aumento del inventario; de esta manera se destaca el interés sostenido por estas tipologías de oficinas, desde la reactivación económica.

Se identifican absorciones positivas en todos los corredores, con una tendencia de búsqueda por áreas mayores a 900m² en los submercados del nororiente de la ciudad. Es importante resaltar que, la mayoría de las empresas han elegido por optimizar sus áreas ajustando los requerimientos de búsqueda, a pesar del continuo crecimiento en el personal; así mismo, se acentúa el modelo de trabajo híbrido y se identifica con mayor incidencia el regreso de los colaboradores a los espacios de trabajo, en parte a los esfuerzos de las compañías los cuales están orientados en garantizar lugares bioseguros, confortables, y con nuevas distribuciones de espacios de trabajo flexible/colaborativo.

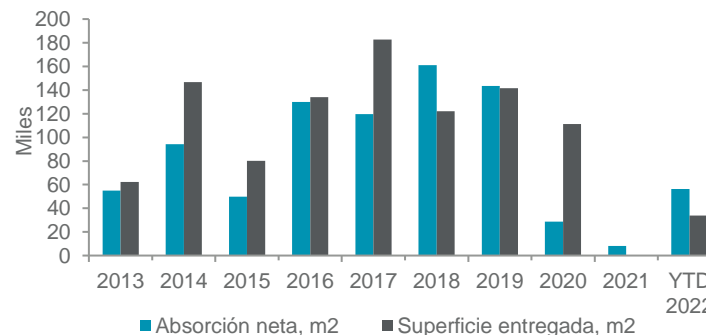
OFERTA Y DEMANDA

El inventario ha aumentado un 2% en el tercer trimestre, mientras que el indicador de vacancia cerro en 11,6%, reduciéndose 2,7% respecto al mismo periodo del año anterior, una cifra que no se ha visto desde finales del año 2020, mostrando signos de recuperación para este segmento inmobiliario. Por otro lado, la ocupación de oficinas premium en los últimos semestres ha mostrado incrementos que registran absorciones netas que superan los 21.000m², principalmente por movimientos en los submercados de: Salitre, Chicó y Nogal Andino.

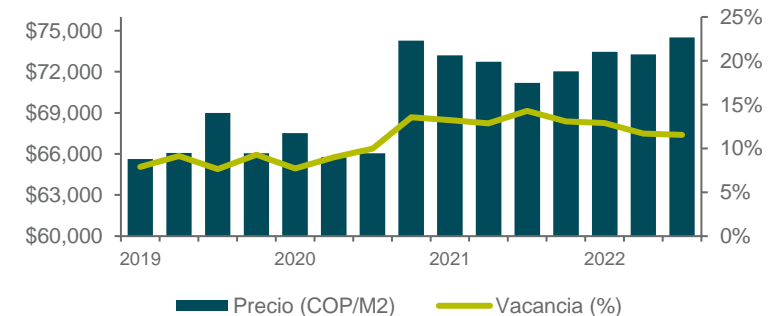
PRECIO

El valor de renta promedio por m2 cerro COP \$74.519 aumentando un 2% versus el trimestre anterior y 5% interanual; este incremento esta dado por la nueva oferta que ha ingresado al mercado con altas especificaciones. Dentro de los submercados que más aumentaron su precio promedio de lista en el último año fueron Salitre, Calle 100 y Santa Bárbara con una variación de 9%, 6,3% y 2,5% respectivamente, presentando un mercado de propietarios para submercados con baja disponibilidad.

DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



ÍNDICE DE VACANCIA & PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO



PANORAMA ECONÓMICO

El tercer trimestre del año continúa con la tendencia alcista en la inflación, llegando a una variación en el mes de septiembre de 11,4%, comparado con el mismo periodo del año anterior, representada principalmente por las divisiones de alimentos y bebidas no alcohólicas, dado este panorama el Banco de la República incrementó la tasa de interés llegando a 10.0%.

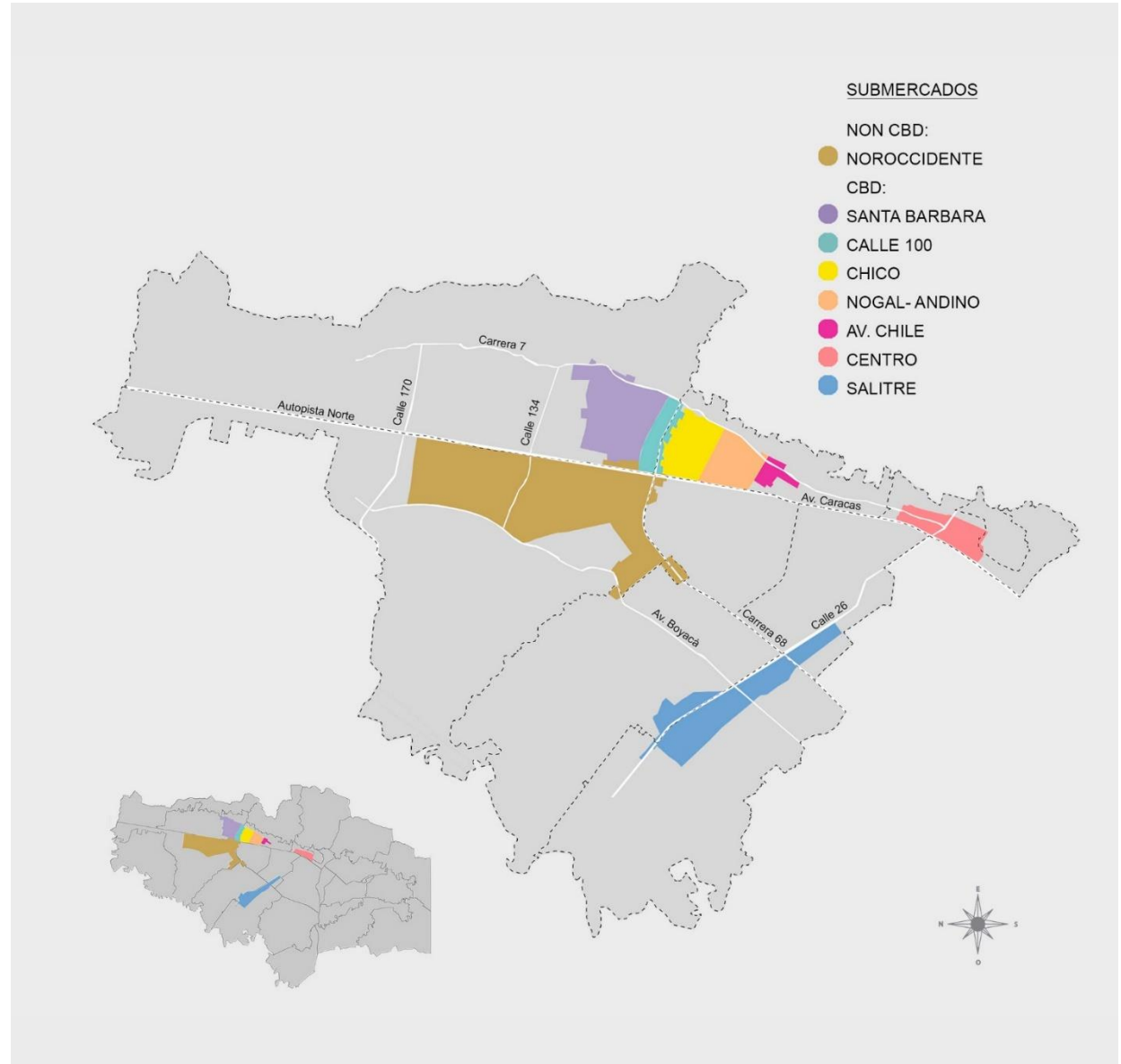
El consumo privado continúa en aumento principalmente por la inversión en maquinaria y equipo, sin embargo, se prevé que el próximo año este disminuya principalmente por las altas tasas de interés. El primer semestre del año el PIB creció 10,6% y se proyecta que cierre el año con un crecimiento del 6,8% y 2,1% en 2023 de acuerdo con las proyecciones de la OECD.

PANORAMA FUTURO

Actualmente se cuentan en construcción 150.133m² representados en siete proyectos y para el cierre de este año se proyecta el ingreso de 32.000m² correspondientes a tres de los siete proyectos, de los cuales el 64% pertenecen al corredor Salitre, seguido de Chicó con 19% y Santa Bárbara con el 17%.

Con relación a la superficie proyectada en planos se identifican 679.740m² de GLA, con rangos de entrega entre 5 a 8 años, dentro de esta futura oferta el 36% lo compone el corredor Salitre, seguido de Centro con el 24%; así mismo se destaca proyectos como América centro de Negocios, el cual aportará significativamente en el incremento del inventario de oficinas. 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

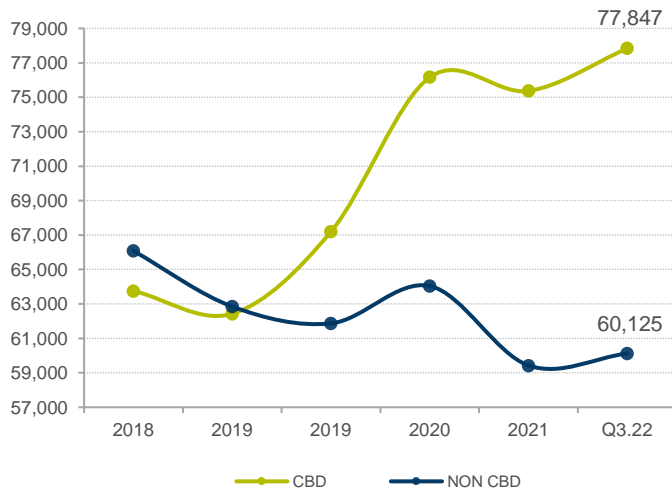


ESTADÍSTICAS DEL MERCADO

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	9.276	10,1%	1.398	-	-	\$ 15,4	\$ 70.005
Calle 100	175.657	16	16.840	9,6%	3.899	69.000	52.400	\$ 14,8	\$ 66.850
Centro	96.178	3	43.752	45,5%	2.012	-	166.000	\$ 21,0	\$ 95.101
Chicó	167.351	23	11.768	7,0%	10.565	15.300	25.056	\$ 16,7	\$ 75.503
Nogal-Andino	157.457	22	12.411	7,9%	7.586	6.813	68.512	\$ 17,3	\$ 78.280
Salitre	614.099	48	54.372	8,9%	7.101	20.480	241.805	\$ 15,5	\$ 70.164
Santa Bárbara	207.785	14	12.085	6,2%	15.034	5.540	49.738	\$ 16,2	\$ 73.388
CBD	1.510.645	131	161.224	10,7%	47.635	117.133	603.511	\$ 17,2	\$ 77.847
Noroccidente	206.182	14	37.276	18,1%	8.802	33.000	76.229	\$ 13,3	\$ 60.125
NON CBD	206.182	14	37.276	18,1%	8.802	33.000	76.229	\$ 13,3	\$ 60.125
TOTAL BOGOTÁ	1.716.827	145	198.500	11,6%	56.437	150.133	679.740	\$ 16,4	\$ 74.519

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: 4.532 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.