

Cambio Interanual Previsión 12 meses

11,6 %
Índice de Vacancia



7.561 (m²) T4-2022
Absorción neta



\$ 74.554 (COP/m²/Mes)
Precio de renta pedido



INDICADORES ECONÓMICOS T4 2022

Cambio Interanual Previsión 12 meses

10,4 % *
Tasa de desocupación



4,5 % **
Variación PIB



13,1 % ***
Índice de inflación



Fuente:

(*) DANE sep – oct 2022

(**) Interanual proyección BBVA Research T4-2022

(***) Acumulado a diciembre (doce meses)

VISIÓN DEL MERCADO DE OFICINAS

El mercado de oficinas clase A en Bogotá, finaliza el año con un 10% menos de espacios disponibles, comparado con el mismo periodo de 2021, un reflejo del atractivo que han tenido las oficinas con especificaciones de altos estándares y ubicaciones estratégicas, para empresas que buscan localizarse en espacios sostenibles y con amenities, acordes a las necesidades actuales del mercado, buscando mayor conexión con el entorno y una mejor experiencia del colaborador, logrando el objetivo de llegar a la justa medida de los espacios de trabajo en un modelo híbrido, el cual se mantiene a la fecha.

OFERTA Y DEMANDA

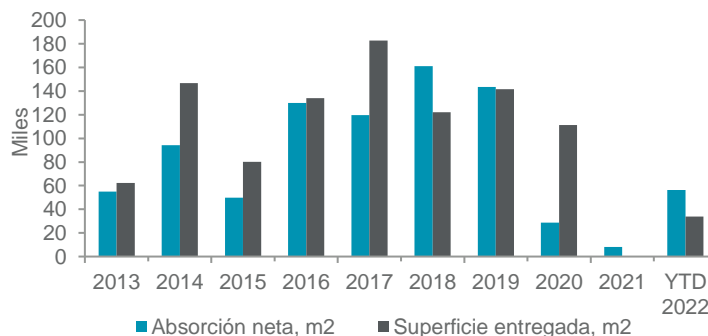
Se observa una recuperación generalizada del mercado, con una vacancia que alcanza 11,6%, y que representa 1,3 p.p menores frente al mismo periodo del año 2021 y una absorción neta en el trimestre de 7.561 m², destacándose Noroccidente, Santa Bárbara y Salitre, los cuales han presentado absorciones positivas, principalmente por el rubro de tecnología, BPO y Coworking, y se evidencia un interés por espacios superiores a los 1,000 m².

El año cierra con un inventario incrementado en un 2% debido al ingreso de 21.500 m² aportados por tres edificios. Se prevé un indicador de vacancia en descenso paulatino, dado el comportamiento en términos de absorción de la nueva oferta y las negociaciones que se han previsto en los últimos meses.

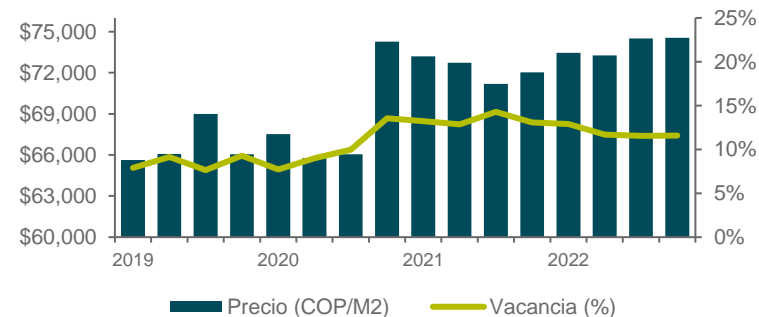
PRECIO

Dado el ingreso de nuevo stock a un precio mayor al de mercado y de espacios recientemente desocupados en corredores de alta demanda, el precio de renta promedio de lista de las disponibilidades actualmente ofrecidas en el mercado es de \$74.554 m², incrementándose 3,5% interanualmente. Los corredores que más contribuyeron a este ascenso en precio fueron Salitre, Calle 100 y Nogal Andino. Por su parte, se mantiene la tendencia de un mercado de arrendatarios para oficinas menores a 500 m² y un mercado de arrendadores para espacios superiores a 1.000 m² en edificios de clase A

DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



ÍNDICE DE VACANCIA & PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO



PANORAMA ECONÓMICO

La economía colombiana se suma a la tendencia global de desaceleración económica, cerrando el año con un IPC de 13,12%, una cifra que no se observaba desde 1999. Los precios de los alimentos y bebidas no alcohólicas fueron la división que más presionó al alza, con 27,8%, seguido de restaurantes y hoteles con un 18.2%. En consecuencia, el Banco de la República fijó la tasa de interés en 12%.

Respecto al consumo privado, presentó una disminución en gran medida por el gasto de bienes, previstos por la moderación del mercado laboral. Se prevé que el próximo año este continúe en descenso, principalmente por las altas tasas de interés.

El rubro inmobiliario continúa mostrando señales de resiliencia, dado que los indicadores del mercado arrojan cifras de recuperación, a pensar de las condiciones económicas actuales, tales como el precio del dólar respecto a la moneda local, las altas tasas de interés o el aumento del costo de la construcción de 10.5% en lo corrido del año (para el segmento de oficinas).

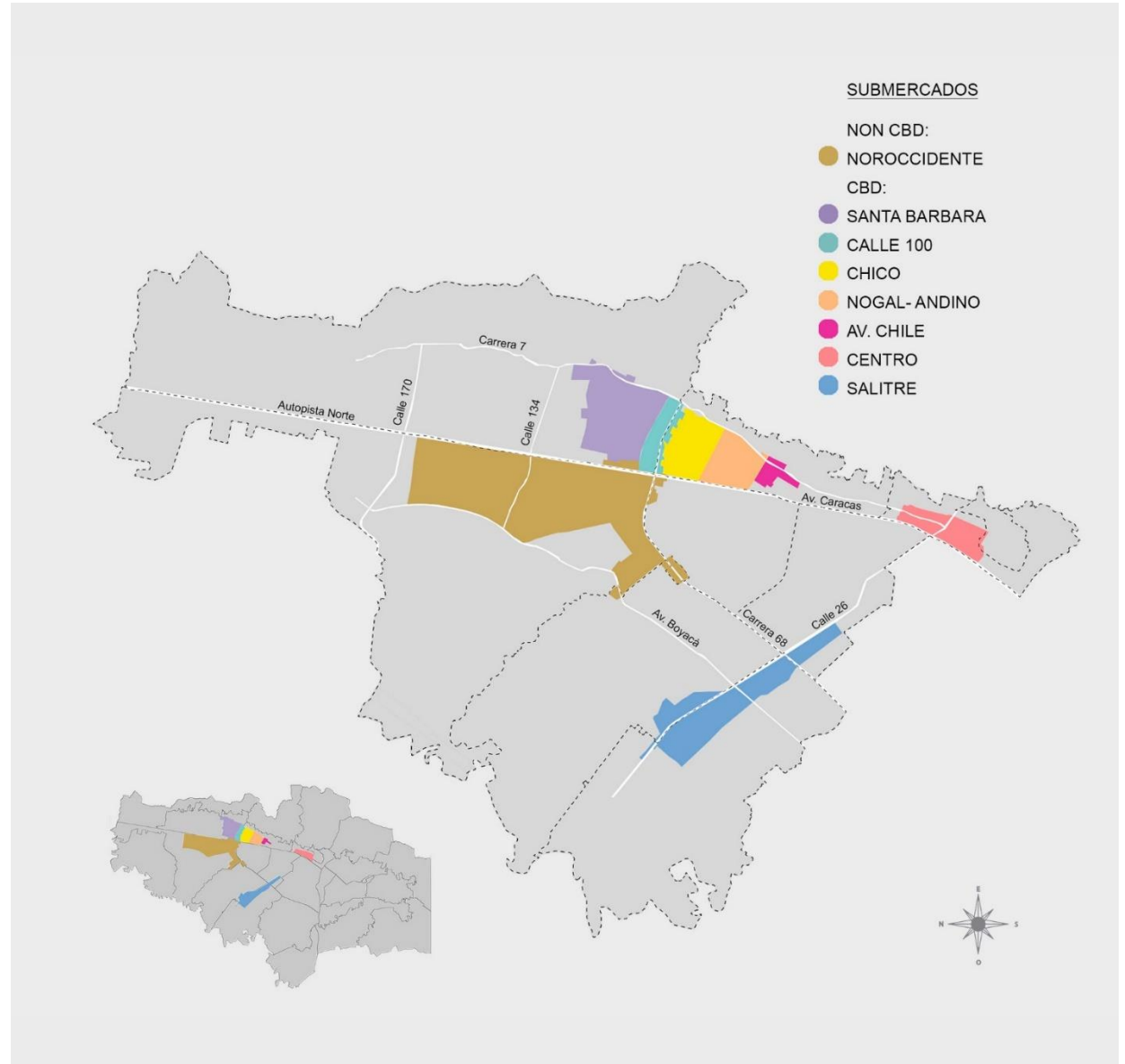
PANORAMA FUTURO

Para el primer semestre del año 2023 se proyecta la entrada al mercado del 26% del inventario que actualmente está en construcción, tales como Connecta - Bloque Norte 1 & 2, Torre Once 93 y Torre Sapiencia, este último entrará al mercado sin disponibilidad.

Actualmente, hay una superficie proyectada de 683.541 m² arrendables de proyectos en un rango de entrega de cinco a ocho años, dentro de la cual la mayor parte se encuentra ubicada en Salitre (32%), Centro (22%) y Noroccidente (18%). Se destacan algunos proyectos futuros como Connecta 80 Torre Piettra, Connecta 80 Torre Vetta y planes parciales como Proscenio.

Es importante resaltar que, dentro del stock de proyectos sobre planos, hay algunos que no tienen fecha confirmada de inicio de construcción.

MAPA DE OFICINAS CON DIVISIÓN DE SUBMERCADOS / BOGOTÁ/ COLOMBIA

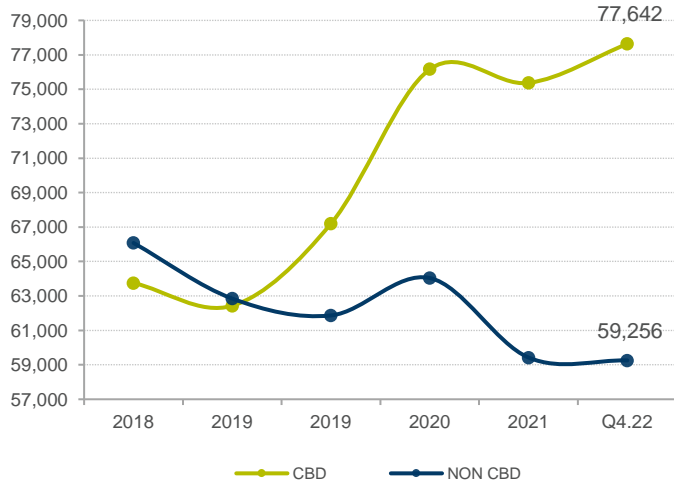


ESTADÍSTICAS DEL MERCADO

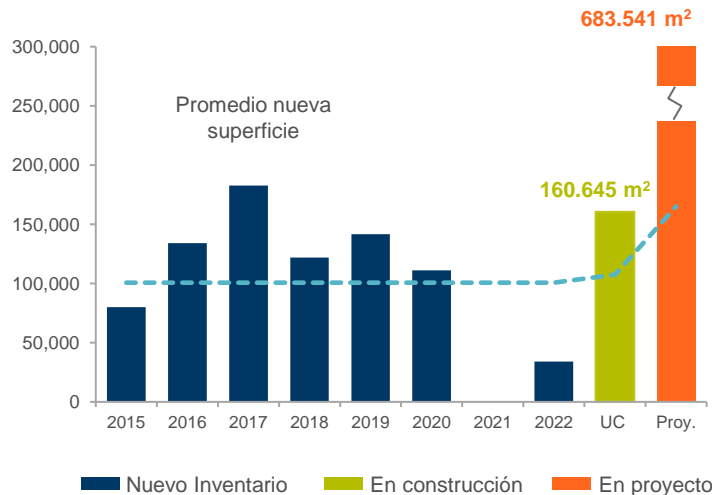
SUBMERCADOS	INVENTARIO CLASE A	NÚMERO DE EDIFICIOS	SUPERFICIE DISPONIBLE (M ²)	RATIO DE VACANCIA (%)	ABSORCIÓN NETA ANUAL HASTA LA FECHA (M ²)	EN CONSTRUCCIÓN (M ²)	EN PROYECTO (M ²)	PRECIO DE RENTA PEDIDO CLASE A (USD/M ² /MES)	PRECIO DE RENTA PEDIDO CLASE A (COP/M ² /MES) (*)
Avenida Chile	92.118	5	8.687	9,4%	1.987	-	-	\$ 14,6	\$ 70.184
Calle 100	175.657	16	17.052	9,7%	3.687	69.000	52.400	\$ 14,1	\$ 67.741
Centro	96.178	3	46.328	48,1%	(564)	-	166.000	\$ 19,4	\$ 93.215
Chicó	167.351	23	12.494	7,4%	9.839	15.300	25.056	\$ 15,5	\$ 74.345
Nogal-Andino	157.457	22	11.801	7,5%	8.196	17.325	72.313	\$ 16,3	\$ 78.404
Salitre	614.099	48	54.655	8,9%	6.818	20.480	241.805	\$ 14,7	\$ 70.474
Santa Bárbara	207.785	14	14.285	6,9%	13.594	5.540	49.738	\$ 15,2	\$ 73.166
CBD	1.510.645	131	165.302	10,9%	43.557	127.645	607,312	\$ 16,1	\$ 77.642
Noroccidente	206.182	14	33.362	16,1%	12.716	33.000	76.229	\$ 12,3	\$ 59.256
NON CBD	206.182	14	33.362	16,1%	12.716	33.000	76.229	\$ 12,3	\$ 59.256
TOTAL BOGOTÁ	1.716.827	145	198.664	11,6%	56.273	160.645	683.541	\$ 15,5	\$ 74.554

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: 4.810 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.

©2023 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.