

Cambio Interanual Previsión 12 meses

10,3 %
Índice de Vacancia



35.014 (m²) T1-2023
Absorción neta



\$ 75.173 (COP/m²/Mes)
Precio de renta pedido



INDICADORES ECONÓMICOS T1 2023

Cambio Interanual Previsión 12 meses

11,8 % *
Tasa de desocupación



2,0 % **
Variación PIB



13,3 % ***
Índice de inflación



Fuente:

(*) DANE dic – feb 2023

(**) Interanual proyección BBVA Research T1-2023

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

VISIÓN DEL MERCADO DE OFICINAS

En el primer trimestre del año el mercado de oficinas Clase A continúa demostrando signos de recuperación, así lo reflejan los indicadores inmobiliarios. Se observa una dinámica positiva en el comportamiento de la vacancia y el precio, una tendencia que inicio el tercer trimestre del año 2021 con recuperación moderada, dada la reactivación económica del país.

Así mismo, se evidencia la construcción de edificaciones con plantas eficientes y sostenibles energéticamente en edificios ya construidos y nuevos desarrollos, apoyando los objetivos de descarbonización y en consecuencia aportando un potencial alcista para los propietarios que respondan a las necesidades actuales del mercado, brindando así una sólida experiencia a través de productos con especificaciones que se alinean con los requerimientos actuales; el cual está dado principalmente por el trabajo híbrido y las prioridades de eficiencia/ESG.

OFERTA Y DEMANDA

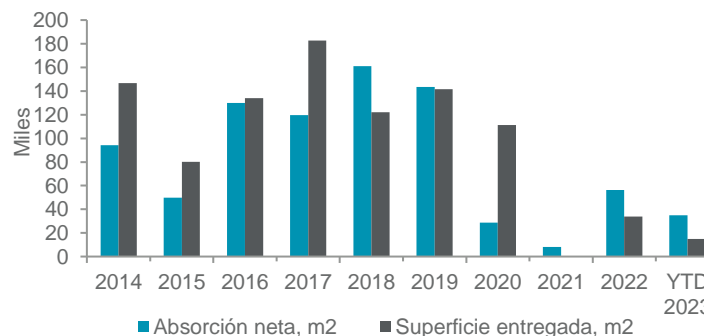
El inventario continua actualizándose con la entrada en operación de cerca de 42.000 m² en el último año, sin embargo, la vacancia se contrajo 2 PP comparado con el mismo periodo del año anterior, la reducción en este indicador, se debe en parte, a las altas absorciones que presentaron los nuevos edificios y los movimientos principalmente en el sector educativo, tecnológico y de alimentos, reflejando el acertado lanzamiento y comercialización de los nuevos espacios y con ello acreditando la oferta de oficinas premium.

PRECIO

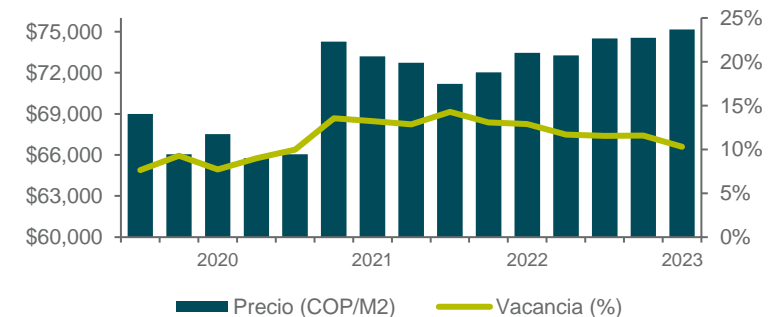
El precio de renta pedido continua con una tendencia alcista, llegando a \$75.173 Cop/m², apreciándose un 2,3% comparado interanualmente; esta variación es el reflejo en parte de la nueva oferta y la baja disponibilidad de espacios eficientes, cumpliendo las dinámicas de oferta y demanda en los principales corredores que se encuentran con un bajo índice de vacancia.

Así mismo el segmento de oficinas clase A demuestra una alternativa de inversión resiliente, dada su capacidad de mantener comportamientos saludables. Hoy el mercado está próximo a entrar en un ciclo de recuperación inmobiliario, en consecuencia, los registros transaccionales evidencian nuevamente un mercado de propietarios.

DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



ÍNDICE DE VACANCIA & PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO



PANORAMA ECONÓMICO

El panorama económico continua con escenarios inflacionarios en aumento, llegando al mes de marzo a 13,34%, sin embargo, la inflación anual de alimentos inició el año con descensos medidos, alcanzando en el mes de febrero un 24,1%, signos que sugieren que este indicador se esté acercando a su techo, por lo cual, se espera un descenso moderado para 2023 y una presión a la baja con más fuerza en el 2024 y con ello el encauce en una senda de convergencia gradual a la meta del 3%.

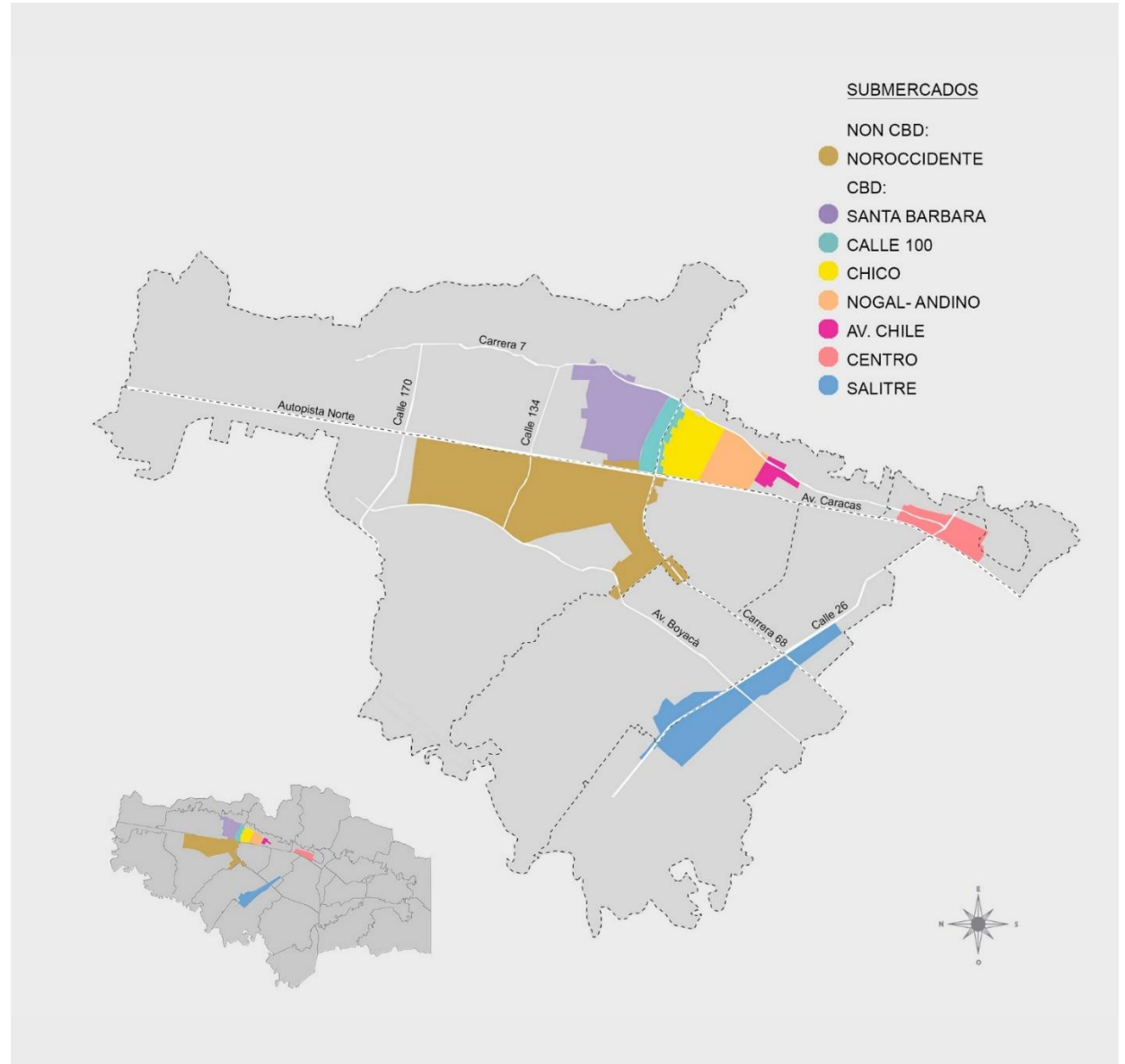
Por otro lado, se presentó un crecimiento en materia de inversión extranjera directa (IED) del 25,3% en el primer trimestre, una cifra cercana a US\$2.276 millones. De igual modo al finalizar el año 2023, se espera un crecimiento en el PIB de 0,7% y continúe con esta tendencia para el 2024 llegando a 1,8%.

PANORAMA FUTURO

A la fecha Bogotá cuenta con 159.395 m² de proyectos en construcción, de los cuales el 20% se prevé se entreguen a lo largo del año. El 80% restante presenta avances de obra moderados, los cuales se proyectan cerca de 60.000 m² para el año 2024. Así mismo, se espera una colocación relativamente rápida, teniendo presente la ubicación de los proyectos y el comportamiento que ha presentado la industria en los últimos periodos.

Por su parte, se cuenta con 739.266 m² de proyectos sobre planos, donde el 74% se concentra en: Salitre (33%), Centro (22%) y Noroccidente (19%). Si bien hay una tendencia de recuperación, el mercado se encuentra en un entorno de altas tasas de interés, elevados costos de construcción y una incertidumbre macroeconómica que dejan en especulación las fechas de inicio de obra en la mayoría de los proyectos.

MAPA DE OFICINAS CON DIVISIÓN DE SUBMERCADOS / BOGOTÁ/ COLOMBIA

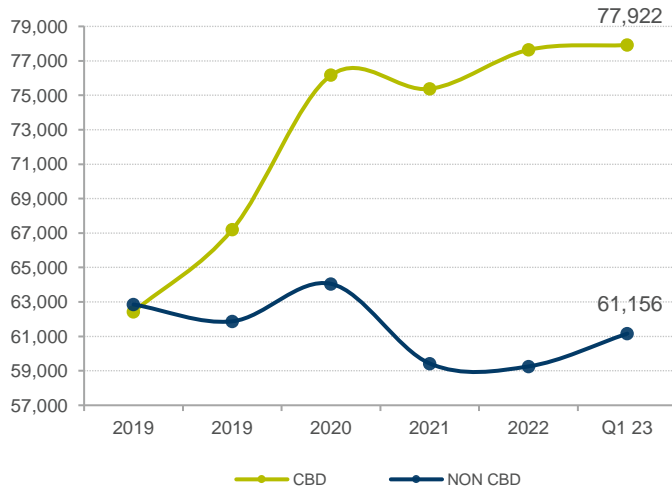


ESTADÍSTICAS DEL MERCADO

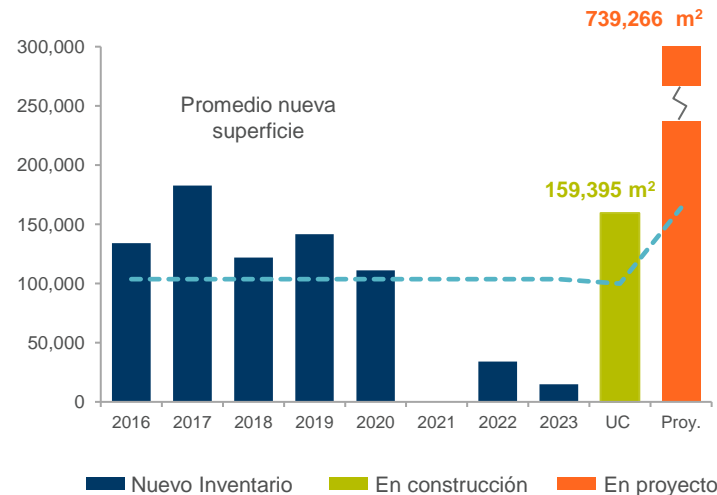
SUBMERCADOS	INVENTARIO CLASE A	NÚMERO DE EDIFICIOS	SUPERFICIE DISPONIBLE (M ²)	RATIO DE VACANCIA (%)	ABSORCIÓN NETA ANUAL HASTA LA FECHA (M ²)	EN CONSTRUCCIÓN (M ²)	EN PROYECTO (M ²)	PRECIO DE RENTA PEDIDO CLASE A (USD/M ² /MES)	PRECIO DE RENTA PEDIDO CLASE A (COP/M ² /MES) (*)
Avenida Chile	92.118	5	4.982	5,4%	3.705	-	-	\$ 14.4	\$ 66.688
Calle 100	175.657	16	19.499	11,1%	-2.447	79.200	52.400	\$ 15.1	\$ 70.013
Centro	96.178	3	41.792	43,5%	4.536	-	166.000	\$ 20.5	\$ 95.043
Chicó	176.651	24	11.407	6,5%	10.395	9.390	16.081	\$ 16.5	\$ 76.430
Nogal-Andino	157.457	22	5.920	4,0%	5.881	17.325	72.313	\$ 17.6	\$ 81.596
Salitre	614.099	48	52.642	8,6%	2.013	20.480	245.505	\$ 14.6	\$ 67.706
Santa Bárbara	207.785	14	12.981	6,2%	1.304	-	49.738	\$ 16.3	\$ 75.352
CBD	1.519.945	132	149.223	9,8%	25.387	126.395	602.037	\$ 16,8	\$ 77.922
Noroccidente	211.722	15	29.275	13,8%	9.627	33.000	137.229	\$ 13.2	\$ 61.156
NON CBD	211.722	15	29.275	13,8%	9.627	33.000	137.229	\$ 13.2	\$ 61.156
TOTAL BOGOTÁ	1.731.667	147	178.498	10,3%	35.014	159.395	739.226	\$ 16.2	\$ 75.173

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: 4.627 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 52.000 colaboradores en cerca de 400 oficinas y de 60 países. En 2022, la compañía tuvo ingresos por \$10.1 mil millones de dólares a través de sus principales líneas de servicio; administración de proyectos, administración de propiedades e instalaciones, alquiler, mercados de capital, valuación, servicios de asesoría entre otros. Conozca más en: www.cushmanwakefield.com y siganlos en Twitter: @CushWake.

©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.