

Cambio Interanual Previsión 12 meses

12,3 %
Índice de Vacancia



37.590 (m²)
Absorción neta YTD



\$ 74.761 (COP/m²/Mes)
Precio de renta pedido



VISIÓN DEL MERCADO DE OFICINAS

El mercado de oficinas clase A en Bogotá sigue actualizando su oferta con la entrada de nuevo inventario, respondiendo a la demanda de espacios con diseños eficientes, características enfocadas en la sostenibilidad, desarrollos en submercados consolidados y ubicaciones con acceso a servicios de movilidad.

El escenario para este tipo de productos se vuelve cada vez más claro, ya que la mayoría de las compañías han optado por el modelo híbrido como una estrategia que respalda el ciclo de crecimiento o ajuste de sus negocios. Esto se ha reflejado en las reubicaciones que han ocurrido a lo largo del año.

Por otro lado, los espacios de trabajo continúan actualizándose con el objetivo de mejorar la experiencia en la oficina, ofreciendo entornos dinámicos que fomenten el trabajo colaborativo en persona. En línea con esta tendencia, se observa un creciente interés en obtener certificaciones Fitwel, que se centran en el diseño y funcionamiento de los edificios. Esto refleja la intención de proporcionar alternativas que promuevan el bienestar y aumenten la productividad.

OFERTA Y DEMANDA

Durante el transcurso del año, han ingresado aproximadamente 37.000 m² de nueva oferta competitiva en corredores como Nogal Andino, Noroccidente y Salitre. Hasta el momento, el 40% de esta oferta ha sido ocupada. Estos ingresos son en parte resultado del aumento en la tasa de vacancia, que alcanzó el 12.3% en el segundo trimestre, reflejando un incremento del 2% en comparación con el trimestre anterior. Sin embargo, en comparación interanual, la tasa de vacancia se mantiene igual, lo que indica un ciclo de absorción de espacios positivo. Esto se debe a las dinámicas de ajustes de áreas, los movimientos de empresas y la demanda de nuevos espacios, que generalmente se sitúan en un rango de 200 m² a 500 m² y de 800 m² a 1.500 m².

PRECIO

En cuanto al precio de renta pedido, llegó a \$74.761 COP/m², un incremento del 2% en comparación interanual. Este aumento continúa siendo representativo por la nueva oferta disponible, dado que, de acuerdo con sus especificaciones, ingresaron con un precio mayor al mercado principalmente. Asimismo, los submercados con mejor desempeño respecto a su oferta y absorción en el último año han sido Nogal Andino (\$83.440 COP/m²) y Chicó (\$70.721 COP/m²).

INDICADORES ECONÓMICOS T1 2023

Cambio Interanual Previsión 12 meses

10,4 % *
Tasa de desocupación



0,6 % **
Variación PIB



12,4 % ***
Índice de inflación



Fuente:

(*) DANE mar – may 2023

(**) Interanual proyección BBVA Research T2-2023

(***) Acumulado a mayo (doce meses)

DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



ÍNDICE DE VACANCIA & PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO



PANORAMA ECONÓMICO

En el primer trimestre de 2023, el crecimiento económico fue del 3.0% en comparación con el mismo trimestre del año anterior. Esta cifra fue inferior debido a la disminución en el consumo y la inversión en el país. Aunque la actividad económica continuó desacelerándose en abril, el mercado laboral mostró signos positivos, ya que hubo un aumento en el empleo y una disminución en la tasa de desempleo a nivel nacional.

Por su parte, la inflación anual de precios al consumidor disminuyó en mayo por segundo mes consecutivo, ubicándose en 12.4%. Este descenso se debe principalmente a la reducción de la inflación anual de los alimentos, que pasó de 27.8% en diciembre de 2022 a 15.7% en mayo de 2023. Sin embargo, se presentaron aumentos en los precios regulados y de servicios, debido a los incrementos en los precios de la gasolina.

En cuanto al mercado cambiario, el peso colombiano se ha apreciado alrededor del 13% en lo que va del año, mientras que las primas de riesgo para Colombia han disminuido. Esta situación se ha dado en medio de la incertidumbre de la economía global y la reducción de los precios del petróleo.

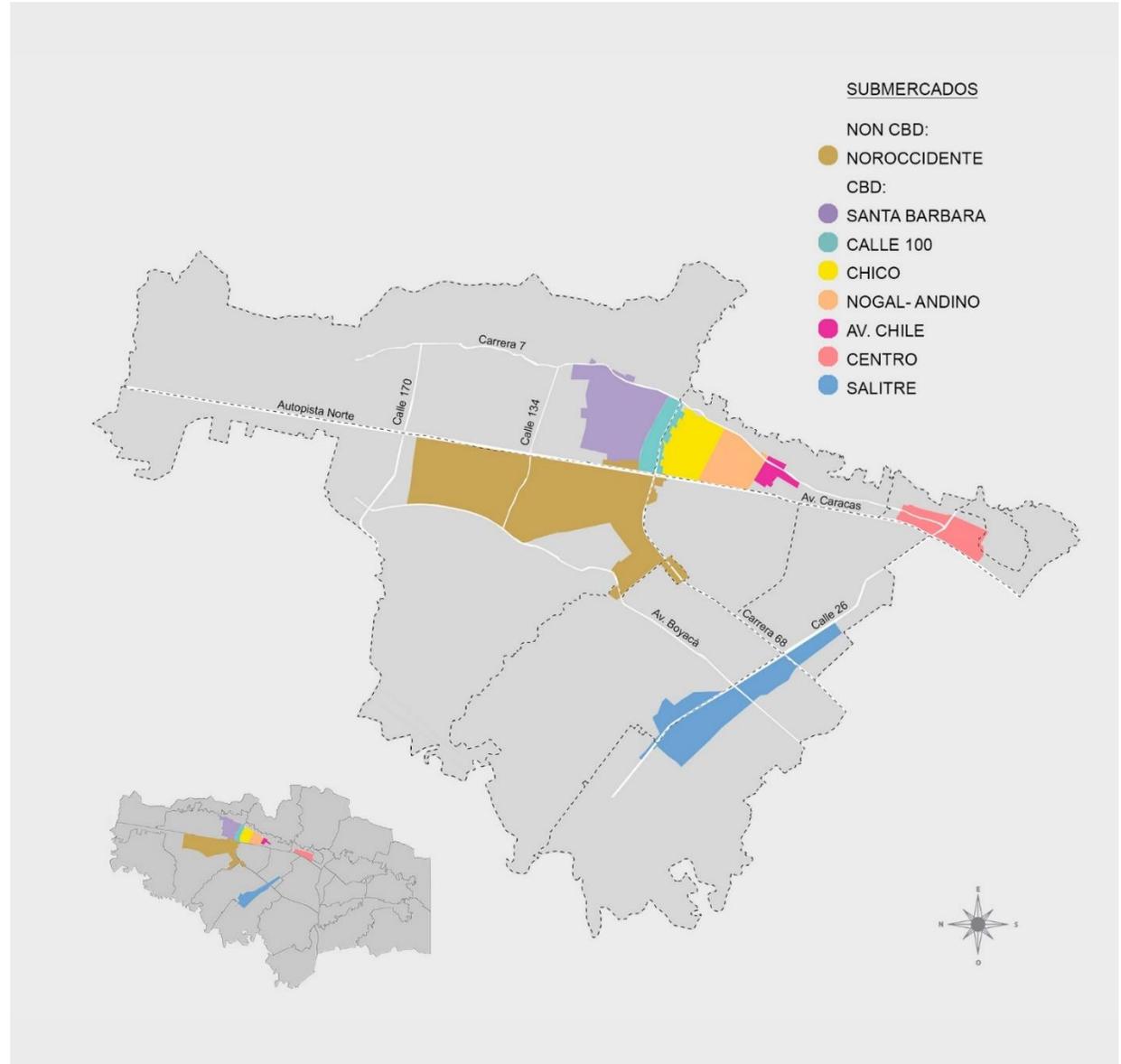
PANORAMA FUTURO

Actualmente se cuentan en construcción 150.015 m² representados en ocho proyectos, y para el cierre de este año se proyecta el ingreso de 10.800 m² correspondientes a dos de los ocho proyectos ubicados en los corredores de Chicó y Nogal Andino. La mayoría de los proyectos restantes presenta avances de obra moderados.

Con relación a la superficie proyectada en planos, se identifican 679.740 m² de GLA, con rangos de entrega entre 6 a 9 años. Dentro de esta futura oferta, el 36% lo compone el corredor Salitre, seguido de Centro con el 24%. Asimismo, se destacan proyectos como Proscenio, Connecta 80 y América Centro de Negocios, los cuales aportarán 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

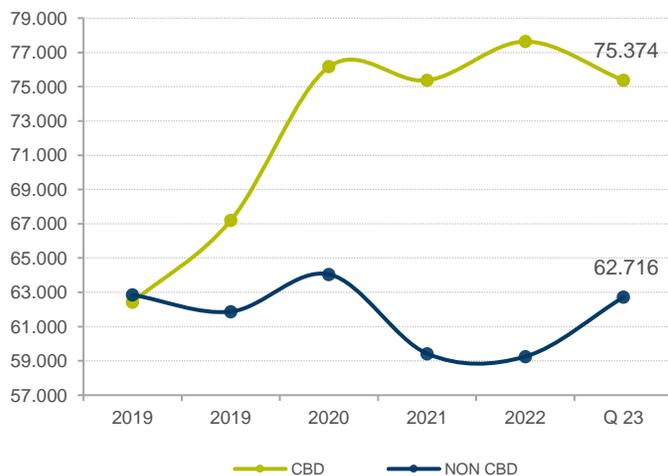


ESTADÍSTICAS DEL MERCADO

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	8.447	9,2%	3.214	-	-	\$ 16.6	\$ 69.689
Calle 100	175.657	16	20.685	11,8%	-2.936	79.200	52.400	\$ 16.8	\$ 70.451
Centro	96.178	3	45.829	47,7%	3.148	-	166.000	\$ 22.0	\$ 92.363
Chicó	179.711	24	10.021	5,6%	11.672	9.390	16.081	\$ 16.9	\$ 70.721
Nogal-Andino	157.457	22	6.933	4,4%	5.509	17.325	72.313	\$ 19.9	\$ 83.440
Salitre	636.553	50	79.532	12,5%	3.193	-	277.505	\$ 16.0	\$ 67.170
Santa Bárbara	207.785	14	10.701	5,2%	1.304	11.100	49.738	\$ 17.7	\$ 74.129
CBD	1.545.459	132	182.148	11,8%	25.114	117.015	634.037	\$ 18,0	\$ 75.374
Noroccidente	211.722	15	33.207	15,7%	10.196	33.000	137.229	\$ 15.0	\$ 62.716
NON CBD	211.722	15	33.207	15,7%	10.196	33.000	137.229	\$ 15.0	\$ 62.716
TOTAL BOGOTÁ	1.757.181	149	207.355	12,3%	37.590	150.015	771.226	\$ 17.8	\$ 74.761

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: 4.191 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.