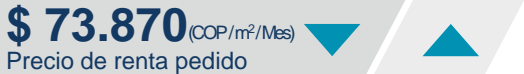
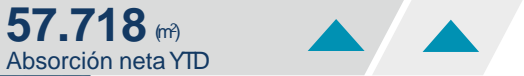
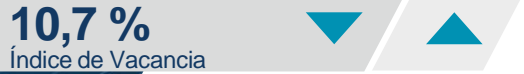


Cambio Interanual Previsión 12 meses



INDICADORES ECONÓMICOS T3 2023

Cambio Interanual Previsión 12 meses



Fuente:
(*) DANE jun – ago 2023
(**) Interanual proyección BBVA Research T3-2023
(***) Acumulado a agosto (doce meses)

VISIÓN DEL MERCADO DE OFICINAS

Al concluir el tercer trimestre del año, el mercado de oficinas premium sigue experimentando una sólida recuperación, con una disminución constante en la tasa de vacancia que ahora se sitúa en un 10,7%. Este comportamiento positivo y previsible puede atribuirse, en parte, a la creciente preferencia de las empresas por trasladarse a espacios de trabajo modernos y vanguardistas en términos de infraestructura y comodidad en la movilidad. Esto ha generado un aumento en el interés de los inquilinos por la nueva oferta disponible en el mercado, lo que demuestra su compromiso con mejorar y actualizar sus entornos laborales. Esto es especialmente relevante en el contexto actual de trabajo híbrido, que se ha consolidado como una modalidad permanente en la vida laboral.

En este contexto, el mercado se encuentra en una fase del ciclo inmobiliario que muestra una notable resiliencia, marcando una transición desde la etapa de recuperación hacia una fase de expansión. Este crecimiento está siendo impulsado, en gran medida, por espacios que están cada vez más enfocados en obtener certificaciones ambientales y de bienestar. El mercado se ha vuelto consciente de la importancia de reducir la huella de carbono y, como resultado, está estableciendo tendencias en diseño y arquitectura.

Actualmente, un destacado 57% de los activos ya poseen certificaciones ambientales, y esta cifra continúa en aumento, reflejando el crecimiento sostenido de este segmento del mercado.

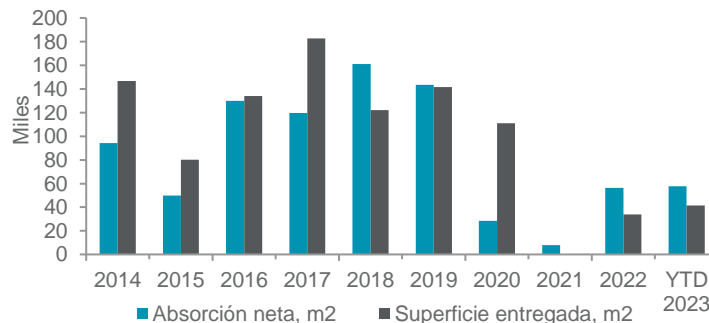
.OFERTA Y DEMANDA

A la fecha han ingresado cerca de 42,000 m² de nueva oferta competitiva, lo que ha resultado en una actualización del inventario prime en un 2.4%. De esta nueva oferta, el 52% ya se encuentra alquilado, lo que demuestra un claro interés en esta tipología. Además, se destacan corredores como Chico, Nogal Andino y Santa Bárbara, donde se ha observado una disminución en los indicadores de vacancia del 2.28%, 3.17% y 4.73%, respectivamente. En términos generales, se ha observado un aumento en la búsqueda de oficinas con dimensiones que oscilan entre 200 m² y 500 m², así como entre 1,100 m² y 2,500 m², aproximadamente.

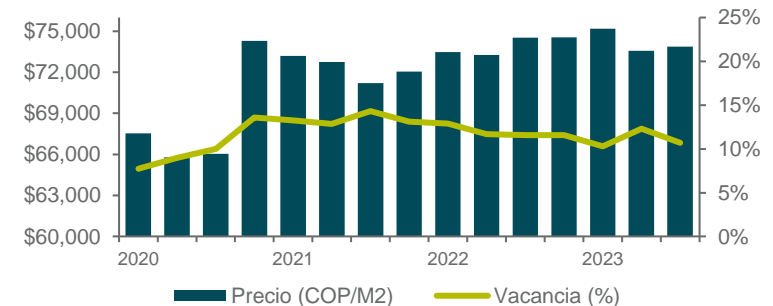
PRECIO

El precio de renta se mantuvo estable en 73,870 COP/m², gracias al equilibrio que se logró en el trimestre entre la absorción de espacios con un precio de renta promedio de mercado y la desocupación de espacios inferiores a 200 m² con un precio de lista más elevado. Se anticipa un aumento en el precio en los trimestres venideros, impulsado principalmente por la liberación de espacios con un precio superior al promedio de la zona.

DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



ÍNDICE DE VACANCIA & PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO



PANORAMA ECONÓMICO

En el tercer trimestre, la economía colombiana muestra signos de fortaleza. Durante agosto, el Índice de Precios al Consumidor (IPC) arroja una tendencia a la baja que se ha mantenido en los últimos 5 meses, llegando en el mes de agosto a un 11,43%. Por otro lado, en consonancia con esta tendencia, la tasa de desempleo a nivel nacional presentó un descenso notable del 9,3% en el mes de agosto, lo que representa una disminución de 1,4 puntos porcentuales en comparación con el mismo período del año anterior, cuando se situó en el 10,6%.

A pesar de algunas variaciones en la inflación y señales de desaceleración en ciertos sectores, la actividad económica en Colombia sigue mostrando solidez. Esto se debe en gran parte a un mercado laboral en crecimiento, con tasas de ocupación que son inferiores a las registradas en los últimos cinco años. La creación de empleo y la disminución del desempleo son factores clave para mantener la estabilidad económica y el bienestar de la población.

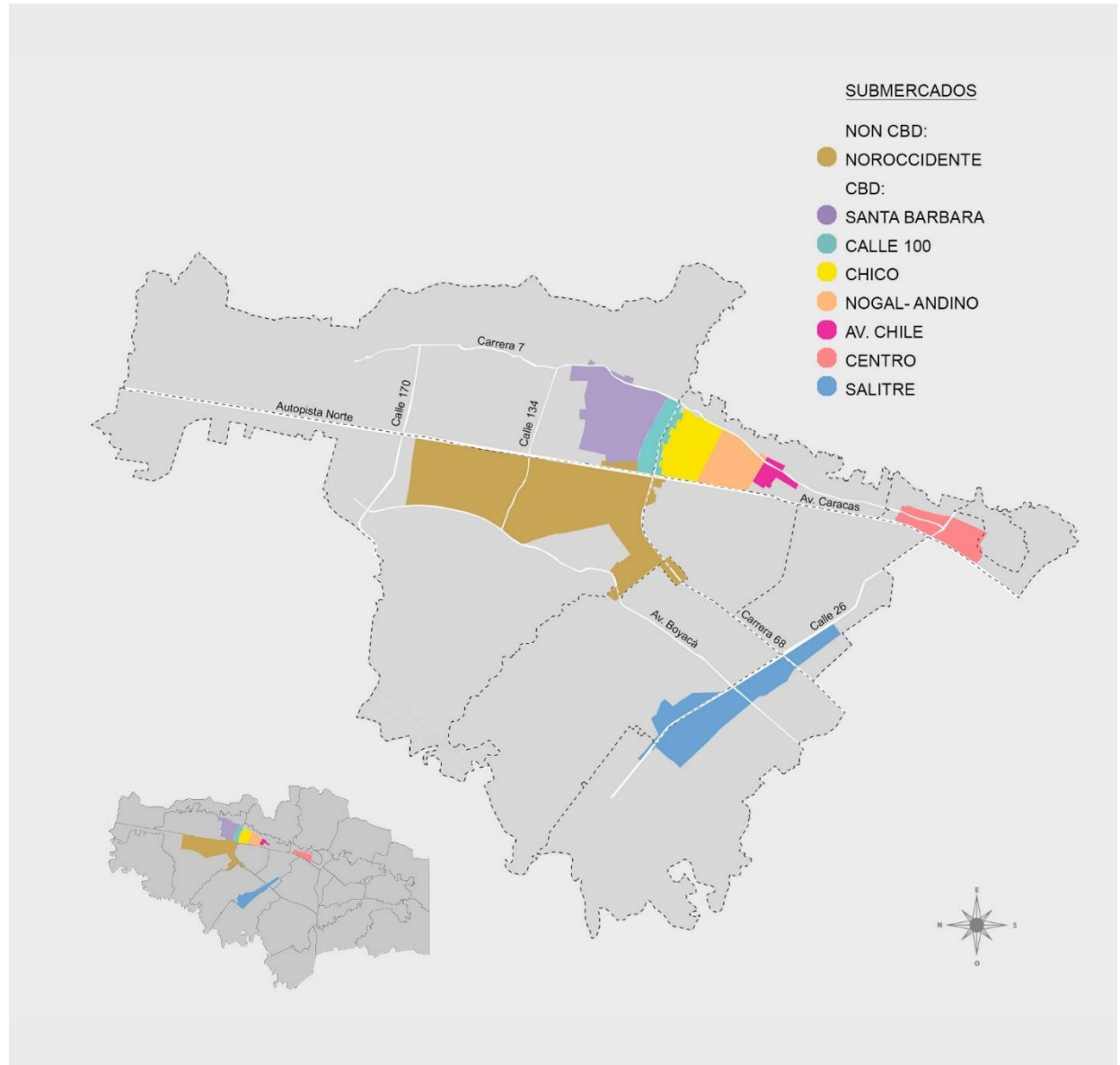
En cuanto a la política monetaria, la Junta Directiva del Banco de la República optó por mantener la tasa de interés en un 13,25%, en un esfuerzo por preservar la estabilidad económica y financiera en el contexto de inflación que enfrenta el país.

PANORAMA FUTURO

Actualmente, se encuentran en construcción 145,956 m² distribuidos en siete proyectos inmobiliarios, y se proyecta que para el cierre de este año entren al mercado 6,813 m², localizado en el corredor de Nogal Andino. En su mayoría, los proyectos en construcción muestran avances de obra moderados.

En lo que respecta a la superficie proyectada en planos, se identifican 764,013 m² de Área Bruta Arrendable (GLA), con plazos de entrega que se extienden de 6 a 9 años. El corredor Salitre representa el 36% de esta futura oferta, seguido por el Centro con un 24%. Además, resaltan proyectos como Proscenio, Connecta 80 y América Centro de Negocios, los cuales tendrán un impacto significativo en el aumento del inventario de oficinas. Sin embargo, es esencial tener presente que la continuación de estos proyectos dependerá de diversos factores, como el comportamiento macroeconómico, las condiciones de inversión, una política monetaria menos restrictiva y tasas de crédito más bajas, todo esto en paralelo al rendimiento de la absorción en los próximos proyectos.

MAPA DE OFICINAS CON DIVISIÓN DE SUBMERCADOS / BOGOTÁ/ COLOMBIA

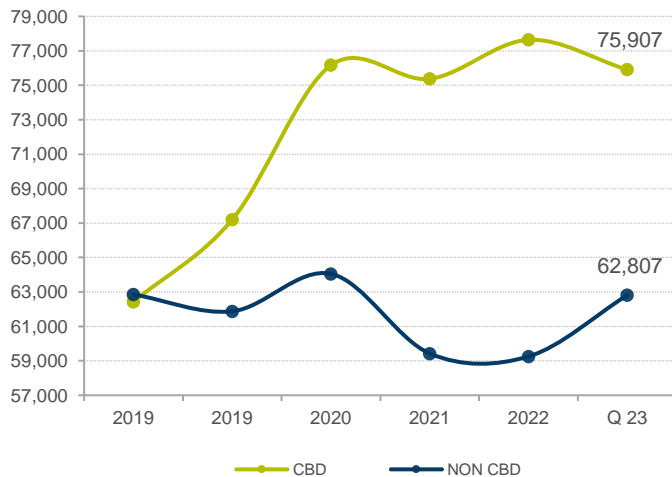


ESTADÍSTICAS DEL MERCADO

SUBMERCADOSel tot	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	8.475	9,2%	211	-	-	\$ 17,2	\$ 69.600
Calle 100	175.657	16	14.286	8,1%	2.770	79.200	52.400	\$ 16,9	\$ 68.325
Centro	96.178	3	47.818	49,7%	-1.489	-	166.000	\$ 22,5	\$ 91.224
Chicó	183.770	25	4.185	2,3%	21.652	5.331	16.441	\$ 18,4	\$ 74.553
Nogal-Andino	157.457	22	4.995	3,2%	6.806	17.325	64.700	\$ 20,2	\$ 81.913
Salitre	636.553	50	69.709	11%	13.717	-	277.505	\$ 16,5	\$ 66.914
Santa Bárbara	207.785	14	9.822	4,7%	4.473	11.100	49.738	\$ 19,5	\$ 79.151
CBD	1.549.518	135	159.290	10,3%	48.140	112.956	626.784	\$ 18,7	\$ 75.907
Noroccidente	211.722	15	29.324	13,9%	9.578	33.000	137.229	\$ 15,5	\$ 62.807
NON CBD	211.722	15	29.324	13,9%	9.578	33.000	137.229	\$ 15,5	\$ 62.807
TOTAL BOGOTÁ	1.761.240	150	188.614	10,7%	57.718	145.956	764.013	\$ 18,2	\$ 73.870

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: 4.054 COP = 1 USD

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



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



JUNIOR RUIZ

Market Research Manager
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.