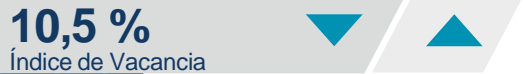


Cambio Interanual Previsión 12 meses



INDICADORES ECONÓMICOS T4 2023

Cambio Interanual Previsión 12 meses



Fuente:
(*) DANE sep – nov 2023
(**) Interanual proyección BBVA Research T4-2023
(***) Acumulado a diciembre (doce meses)

VISIÓN DEL MERCADO DE OFICINAS

El cierre del año en el mercado de oficinas de altas especificaciones en Bogotá refleja de manera evidente una tendencia de recuperación, con una reducción interanual de la tasa de vacancia del 1%, alcanzando así un 10.5%. Desde el primer trimestre, hemos observado este dinamismo, manifestado en un comportamiento cada vez más activo por parte de la oferta. Se destacan los movimientos de los usuarios hacia espacios más vanguardistas, con plantas optimizadas y amenidades para sus colaboradores, elementos claves en este segmento inmobiliario. Además, persiste y se fortalece la modalidad de trabajo híbrido, evolucionando hacia una experiencia centrada en el relacionamiento, la mentoría y la identidad corporativa. Este enfoque contribuye de manera significativa al respaldo de los procesos de crecimiento empresarial.

Por otro lado, es destacable la robusta demanda, a pesar del constante incremento en los precios de renta durante los últimos tres años. Este aumento se atribuye principalmente a la escasa oferta de espacios de altas especificaciones en corredores altamente demandados, así como a la incorporación de nuevo inventario disponible. En este contexto, el mercado se presenta como un escenario propicio para inversiones estratégicas y desarrollo corporativo, brindando oportunidades de mayor especificación en un entorno en proceso de recuperación.

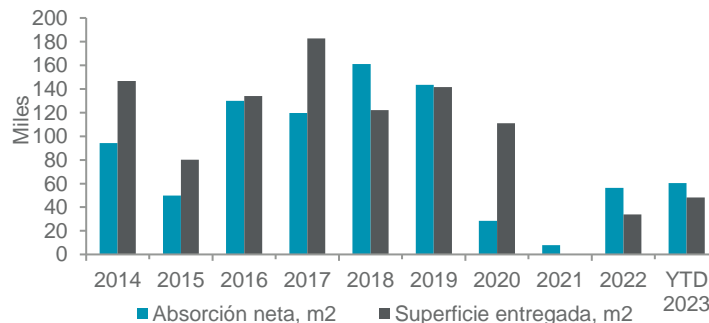
OFERTA Y DEMANDA

A lo largo del año, se incorporaron al mercado aproximadamente 48.000 m² de nuevo inventario distribuido en 6 edificios, lo que representa un incremento del 3% en el inventario de oficinas clase A. Es importante resaltar que, hasta la fecha, se ha absorbido el 53% de esta nueva oferta, destacando la entrada en operación de estos proyectos sin disponibilidad. Esto resalta la situación positiva del mercado, que continúa siendo propicio para ofrecer espacios con elevadas especificaciones en ubicaciones estratégicas, aspectos altamente valorados por los ocupantes.

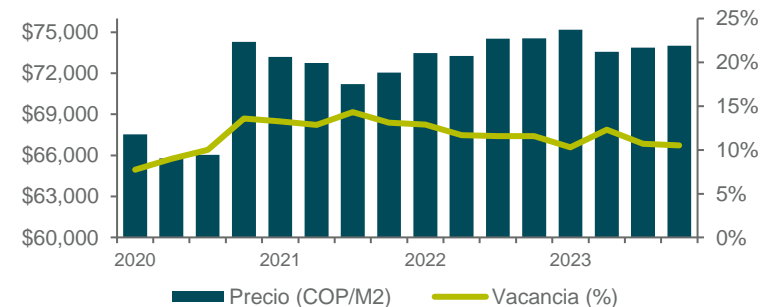
PRECIO

En cuanto al precio de renta pedido, se situó en 74.011 COP/m², mostrando un incremento del 9% en los últimos tres años. Este aumento se atribuye principalmente a la incorporación de nuevos espacios con precios de lista más elevadas y a las liberaciones de áreas en submercados valorizados, factores que han impulsado históricamente al alza los precios. Sin embargo, esta tendencia ascendente se proyecta como una constante en los próximos años, impulsada por la llegada de nueva oferta competitiva en especificaciones.

DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



ÍNDICE DE VACANCIA & PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO



PANORAMA ECONÓMICO

En términos específicos, la situación colombiana muestra una tasa de desempleo del 9.2%, una inflación del 9.28%, y una tasa de interés de política monetaria del 13%. A pesar de la resiliencia del empleo, la demanda interna ha disminuido, afectando el crecimiento del PIB, especialmente en sectores como la construcción. La inversión ha caído significativamente, mientras que el consumo y las importaciones han ganado importancia en la estructura económica.

En el futuro, se anticipa una recuperación de la demanda interna en 2024, impulsada por un mejor desempeño del consumo. Sin embargo, se espera una moderación gradual en la creación de empleo. La reducción proyectada de la inflación y un menor dinamismo económico abrirán la posibilidad de que la autoridad monetaria colombiana reduzca las tasas de interés, especialmente durante el año 2024, buscando estabilizar la situación económica del país.

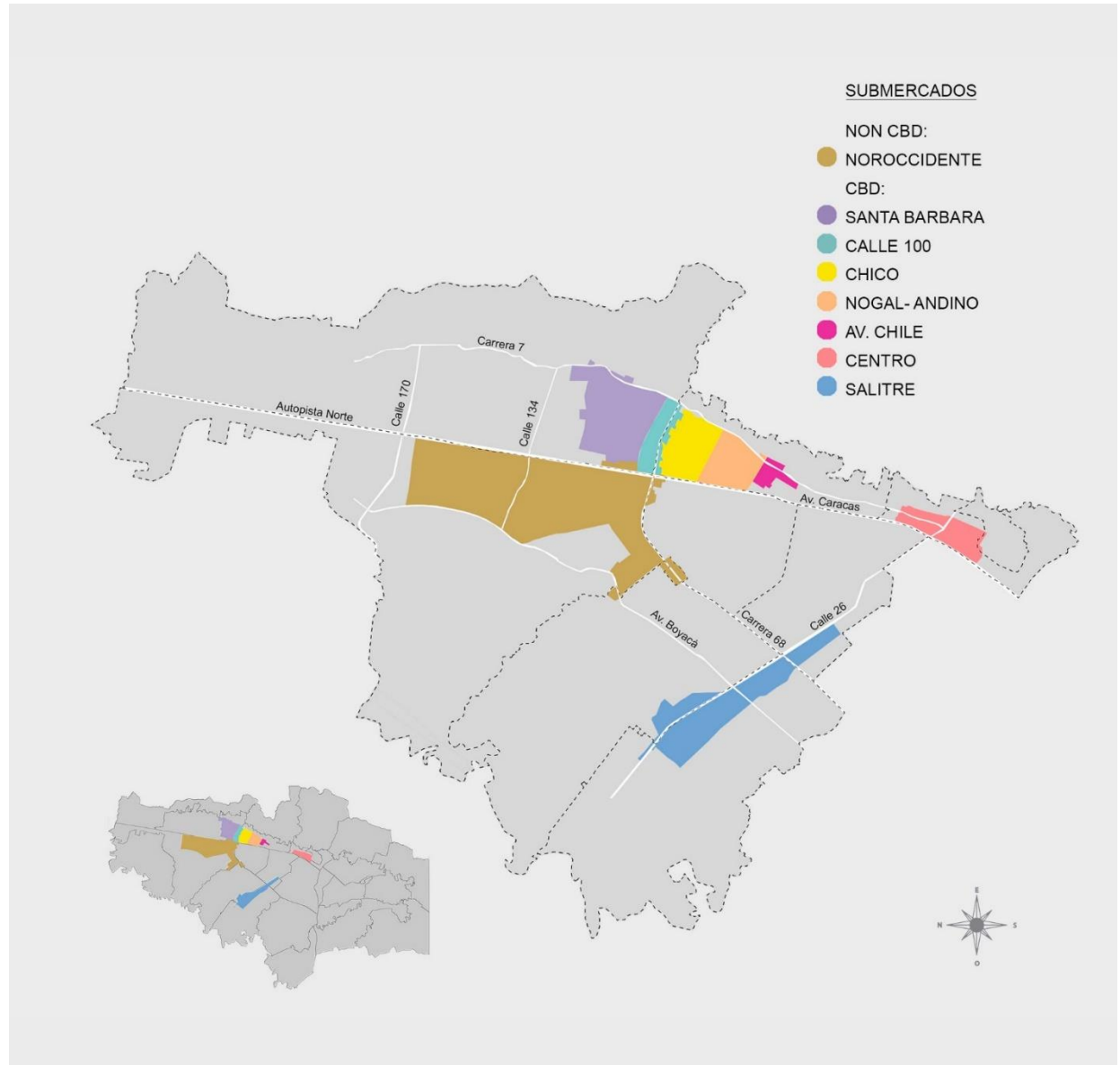
PANORAMA FUTURO

Actualmente, la ciudad cuenta con proyectos en construcción que suman 139.143 m², con la expectativa de que el 50% de este inventario se incorpore al mercado en el 2024. Cabe destacar que la mayoría de estos proyectos posee certificaciones ambientales, evidenciando un compromiso con prácticas sostenibles.

En lo que respecta a los proyectos en fase de planificación, se proyectan 764.013 m² con plazos de entrega de 7 a 10 años, concentrándose principalmente en Salitre con un 36%, Centro con un 22% y Noroccidente con un 18%.

A pesar de que el sector inmobiliario de oficinas prime ha mostrado una notoria resiliencia en contextos desafiantes, reafirmando su condición como un segmento de interés para desarrolladores y usuarios, se identifica un elemento crucial en los nuevos proyectos. Esto se debe a que el inicio de la construcción de estos dependerá no solo de la resistencia del sector, sino también del comportamiento económico general y de factores determinantes para su viabilidad financiera, tales como los costos del desarrollo y el acceso al financiamiento.

MAPA DE OFICINAS CON DIVISIÓN DE SUBMERCADOS / BOGOTÁ/ COLOMBIA

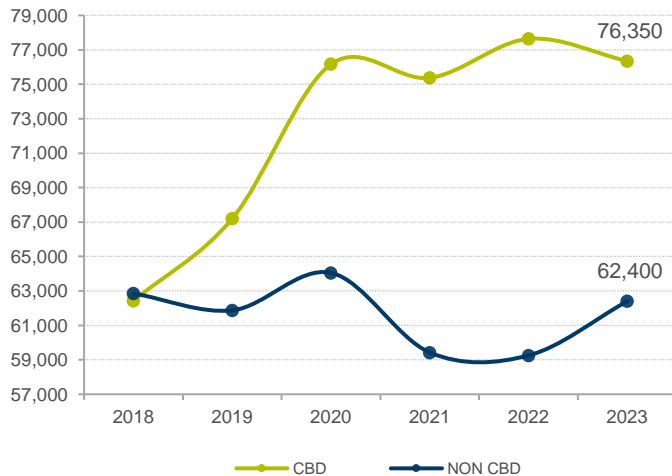


ESTADÍSTICAS DEL MERCADO

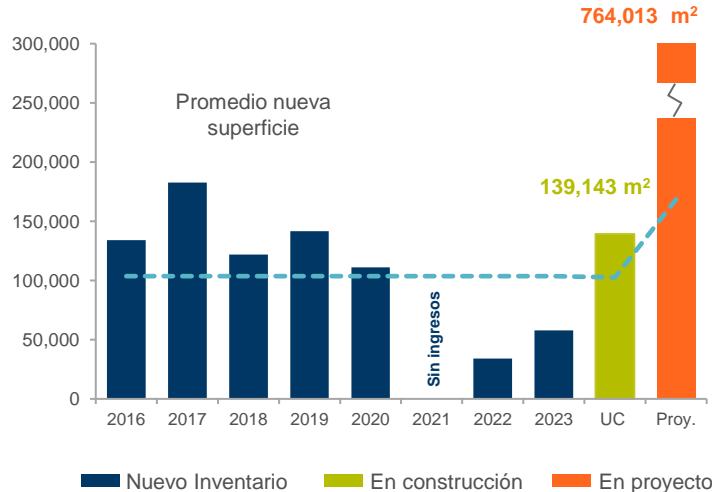
SUBMERCADO	INVENTARIO CLASE A	NÚMERO DE EDIFICIOS	SUPERFICIE DISPONIBLE (M ²)	RATIO DE VACANCIA (%)	ABSORCIÓN NETA ANUAL HASTA LA FECHA (M ²)	EN CONSTRUCCIÓN (M ²)	EN PROYECTO (M ²)	PRECIO DE RENTA PEDIDO CLASE A (USD/M ² /MES)	PRECIO DE RENTA PEDIDO CLASE A (COP/M ² /MES) (*)
Avenida Chile	92.118	5	7.117	7,7%	1.569	-	-	\$ 17,7	\$ 67.509
Calle 100	175.657	16	13.788	7,8%	3.268	79.200	52.400	\$ 17,9	\$ 68.466
Centro	96.178	3	44.288	46,0%	2.041	-	166.000	\$ 24,4	\$ 93.315
Chicó	183.770	25	5.509	3,0%	20.328	5.331	16.441	\$ 20,4	\$ 78.024
Nogal-Andino	164.270	23	3.667	2,2%	14.948	10.512	64.700	\$ 22,2	\$ 83.903
Salitre	636.553	50	70.158	11,0%	13.268	-	277.505	\$ 17,5	\$ 67.061
Santa Bárbara	207.785	14	10.077	4,8%	4.473	11.100	49.738	\$ 20,9	\$ 79.768
CBD	1.549.518	136	154.604	9,9%	52.643	106.143	626.784	\$ 20,0	\$ 76.350
Noroccidente	211.722	15	31.184	14,7%	7.717	33.000	137.229	\$ 16,3	\$ 62.400
NON CBD	211.722	15	31.184	14,7%	7.717	33.000	137.229	\$ 16,3	\$ 62.400
TOTAL BOGOTÁ	1.768.053	151	185.972	10,5%	67.173	139.143	764.013	\$ 19,4	\$ 74.011

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: 3.822 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 sigámonos en Twitter: @CushWake.

©2024 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.