

Cambio Interanual Previsión 12 meses



VISIÓN DEL MERCADO DE OFICINAS

La capital colombiana comienza el año con un mercado de oficinas que continua estable en términos de vacancia, pero con movimientos significativos en cuanto a la oferta en los 8 corredores analizados. Se ha observado un aumento en la oferta en los submercados no tradicionales, lo que ha impactado en la absorción neta. Al mismo tiempo, persiste la necesidad de usuarios en encontrar el entorno adecuado para sus operaciones, considerando las condiciones del espacio, amenidades y ubicación. Esto ha llevado, en algunos casos, a reducir el espacio de oficinas debido al trabajo híbrido, mientras que en otros se ha optado por reconvertir y renovar áreas para mejorar la experiencia, o incluso por relocalizarse en otros corredores.

Debido a la escasa disponibilidad de terrenos en submercados históricamente valorados por su baja oferta y alta demanda, se espera que esta tendencia de ocupación continúe. Además, la proyección de nuevos edificios en construcción se mantiene baja, en parte debido a las altas tasas de crédito y al costo de los materiales de construcción. Aunque los desarrolladores están adoptando una postura cautelosa, los indicadores económicos han mostrado mejoras en los últimos meses, y se prevé una caída moderada en las tasas de crédito

OFERTA Y DEMANDA

Durante este período, se ha observado una actividad notable en la oferta y la demanda en la mayoría de los corredores del Distrito Central de Negocios (CBD), impulsada principalmente por la creciente necesidad de espacios que se concentran en dos rangos: entre 200 m² y 450 m², y áreas mayores a 1.000 m². Además, se destaca una mayor disponibilidad en corredores como Salitre y Noroccidente, debido a la entrega de nuevo inventario y a la liberación de espacios ya existentes. Esto representa una oportunidad para aquellas compañías que requieren áreas de más de 2.000 m², con un precio de lista menor que en corredores con tasas de vacancia bajas.

INDICADORES ECONÓMICOS T1 2024

Cambio Interanual Previsión 12 meses



PRECIO

El precio de renta cerró el trimestre en 74.008 COP/m²/mes, una cifra generalmente estable. Sin embargo, se registraron aumentos en corredores como Nogal Andino, Chico y Santa Bárbara, con incrementos del 12%, 6% y 4% respectivamente. Esto se debe principalmente a nuevas disponibilidades con precios por encima del promedio, los cuales se espera que se absorban rápidamente, siguiendo el comportamiento de la oferta y la demanda. Por otro lado, en corredores como Calle 100 y Salitre, el precio ha reducido ligeramente debido a la ocupación de espacios más valorados.

DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



ÍNDICE DE VACANCIA & PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO



Fuente:
 (*) DANE dic – feb 2023
 (**) Interanual proyección BBVA Research T1-2024
 (***) Acumulado a febrero (doce meses)

PANORAMA ECONÓMICO

La economía colombiana muestra signos alentadores de recuperación durante el primer trimestre del año. En febrero, el Índice de Precios al Consumidor (IPC) registró una disminución anual del 7.74%, consolidando una tendencia a la baja que se ha mantenido durante los últimos 10 meses. Esta reducción ha conducido a una leve contracción en la tasa de interés fijada por el Banco de la República, la cual se situó en el 12.25% en el mes de marzo. Estas condiciones podrían avivar el interés de los inversores en el sector inmobiliario al ofrecer un entorno propicio para la adquisición o el desarrollo de proyectos.

Por otro lado, se vislumbra una recuperación gradual a partir de mediados de 2024. Este repunte sería impulsado por un aumento en el consumo y la inversión, particularmente en bienes de consumo. Se espera que este dinamismo tenga un efecto positivo en la producción y el comercio, incluyendo el sector de la vivienda, el cual podría experimentar un crecimiento significativo. Asimismo, se anticipa que el crecimiento del Producto Interno Bruto (PIB) supere ligeramente el potencial económico para 2025, respaldado por el fortalecimiento de la demanda interna y la actividad constructiva. En cuanto a la inflación, se prevé una reducción gradual que contribuiría a la estabilidad económica del país.

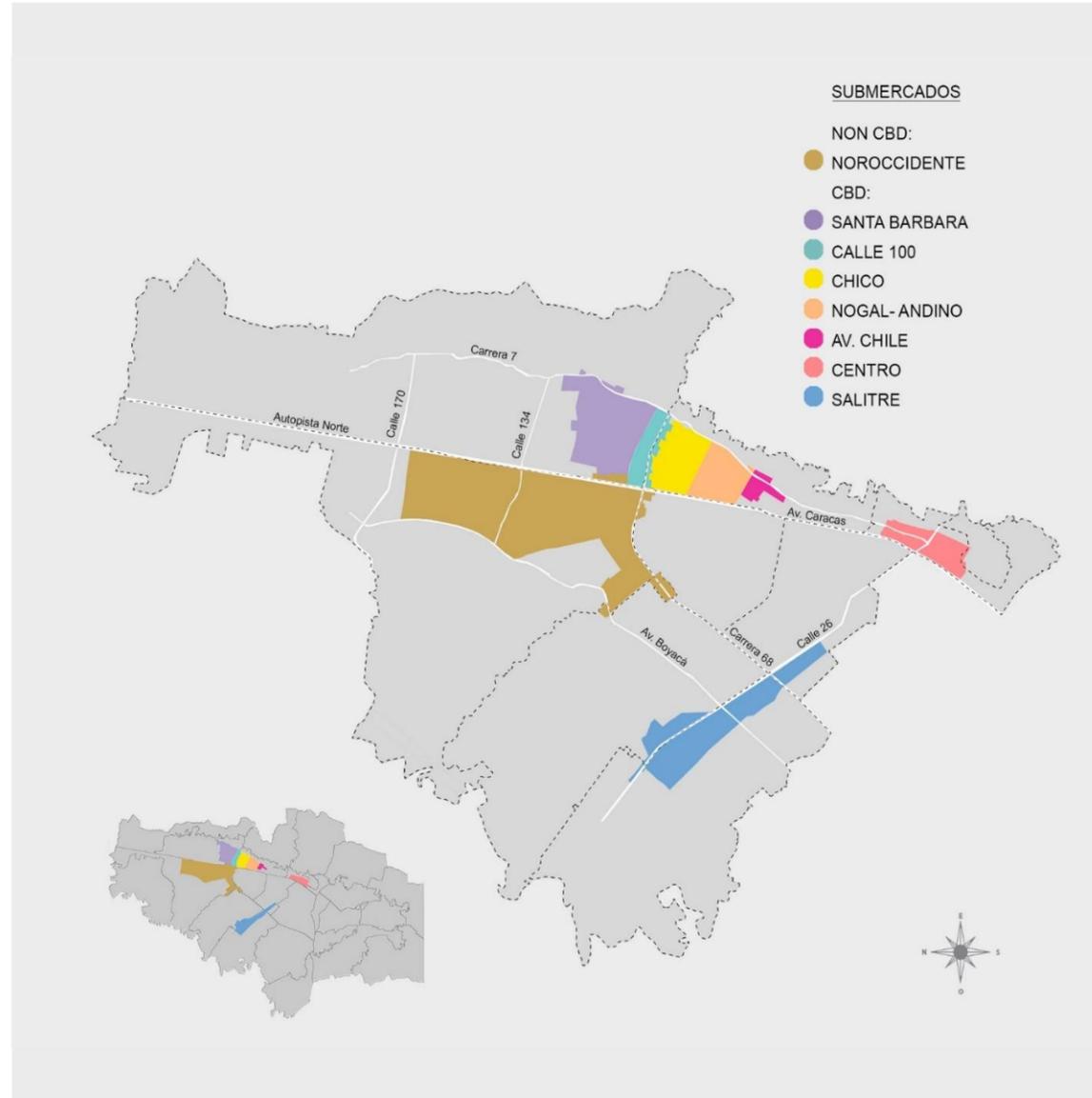
PANORAMA FUTURO

En la actualidad, la ciudad cuenta con un inventario en construcción de 143.569 m² de proyectos clase A, lo que refleja la creciente intención de desarrollar edificaciones de altas especificaciones para satisfacer las demandas del mercado. Se estima que aproximadamente el 30% de este inventario entrará en operación durante el año en curso. Es relevante destacar que la mayoría de estos proyectos cuenta con certificaciones ambientales, y en algunos casos se está considerando obtener certificaciones Fitwel, lo que demuestra un compromiso con prácticas sostenibles y la creación de entornos saludables para los usuarios.

En cuanto a los proyectos en fase de planificación, se estima que hay un total de 757.313 m² con plazos de entrega de 7 a 10 años, con una concentración significativa en áreas como Salitre, que representa el 36%, seguido por el Centro con un 22%, y Noroccidente con un 18%.

El sector inmobiliario prime ha mostrado una notable resiliencia ante contextos desafiantes, no obstante, para los desarrolladores, la alta demanda por estos espacios no basta. El comportamiento económico general y de factores determinantes para su viabilidad financiera, como los costos de desarrollo y el acceso al financiamiento, serán a su vez determinantes para dar inicio a nuevos proyectos.

MAPA DE OFICINAS CON DIVISIÓN DE SUBMERCADOS / BOGOTÁ/ COLOMBIA

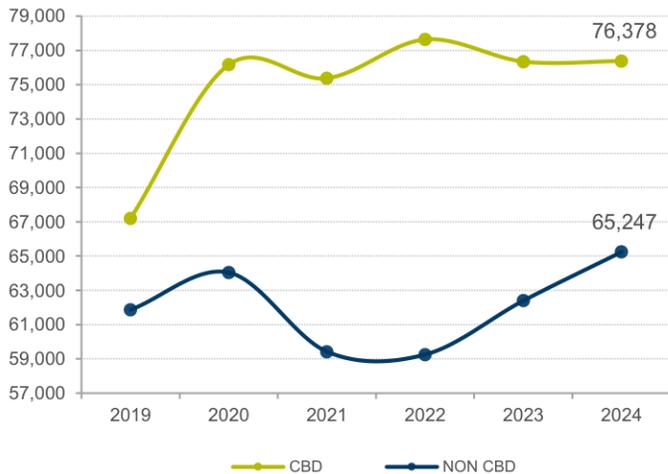


ESTADÍSTICAS DEL MERCADO

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	5.435	5,9%	1.682	-	-	\$ 17,6	\$ 67.739
Calle 100	175.657	16	11.529	6,6%	2.259	79.200	52.400	\$ 17,0	\$ 65.229
Centro	96.178	3	41.229	42,9%	3.059	-	166.000	\$ 24,8	\$ 95.457
Chicó	183.770	25	5.473	3,0%	36	5.331	16.441	\$ 21,2	\$ 81.343
Nogal-Andino	164.270	23	3.174	1,9%	492	17.512	58.000	\$ 24,2	\$ 92.833
Salitre	636.553	50	79.469	12,5%	-9,311	-	277.505	\$ 17,6	\$ 67.979
Santa Bárbara	207.785	14	6.761	3,3%	3.500	8.180	49.738	\$ 20,2	\$ 77.568
CBD	1.549.518	136	153.070	9,8%	1.717	110.223	620.084	\$ 19,9	\$ 76.378
Noroccidente	211.722	15	38.620	18,2%	-7.435	33.346	137.229	\$ 17,0	\$ 65.247
NON CBD	211.722	15	38.620	18,2%	-7.435	33.346	137.229	\$ 17,0	\$ 65.247
TOTAL BOGOTÁ	1.768.053	151	191.690	10,8%	-5.718	143.569	757.313	\$ 19,3	\$ 74.008

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: 3.842 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 síganos 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 establecida en el momento en que el mismo se encuentra en funcionamiento, con recepción y administración operativa.