

Cambio Interanual Previsión 12 meses



INDICADORES ECONOMICOS T1 2021

Cambio Interanual Previsión 12 meses



Fuente:
(*) DANE dic - feb 2021
(**) Proyección BBVA Research T1-2021
(***) Mes de marzo (doce meses)

VISION DEL MERCADO DE OFICINAS

El año inicia con la implementación de un modelo de trabajo mixto (presencial y virtual) por parte de la mayoría de las empresas, haciendo uso de las oficinas por turnos. Prácticamente la totalidad de las actividades económicas están en funcionamiento, con unas pocas excepciones y con protocolos de bioseguridad. Algunas firmas han decidido continuar de manera virtual hasta mitad de año.

Se observa en el mercado un aumento de la vacancia interanual, así como de precio de lista; sin embargo, el margen de negociación aumentó y nos encontramos hoy en un mercado de inquilinos en el cual los ocupantes tienen un mayor poder de negociación dadas las actuales condiciones de mercado.

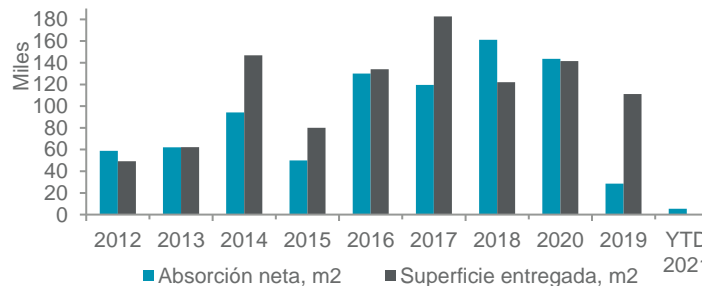
OFERTA Y DEMANDA

El inventario se incrementó en 6,4% respecto a Q1-2020; llegando a 1,68 Mill de m². Durante el año 2020, ingresaron al mercado cinco edificios que sumaron 111.134 m² al inventario: los Gold 8 y 9 en Connecta, la Torre Norte de Atrio, Sequoya, FIC 92-11 y el Centro Empresarial Colina. De los anteriores, se destaca el edificio Atrio, el cual se convirtió en el segundo más alto de la ciudad después del edificio BD Bacatá. El área disponible de oficinas se incrementó de manera importante de un año a otro, causado principalmente por los nuevos proyectos que entraron en operación y la desocupación de algunos espacios. En todo caso, hubo un buen desempeño en las ocupaciones, registrando una absorción positiva en el trimestre de 37.052m², de los cuales sectores de gobierno y BPO jugaron un papel importante. Este hecho contribuyó a mantener la vacancia controlada durante el trimestre llegando a 13,2%; habiéndose incrementado 5,5% interanualmente. La absorción neta, si bien es positiva, muestra signos tímidos de recuperación.

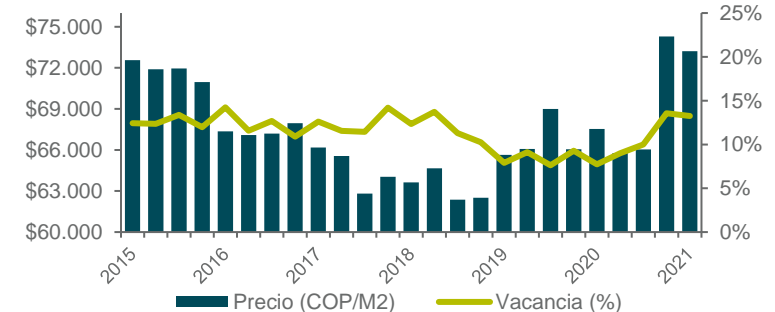
PRECIO

El precio de lista de renta por m² se redujo únicamente 1% comparado con el cierre del año 2020, ubicándose en \$73.212 pesos / m². Este precio, pedido por los propietarios, se incrementó durante los últimos trimestres debido principalmente al ingreso de nuevos proyectos a precios más altos respecto al mercado. Sin embargo, el mercado ha debido adaptarse a las nuevas condiciones, dando mayor flexibilidad a los contratos, e incrementando el margen de negociación respecto a los precios de lista, entre otros. De la misma manera, se observa una tendencia al subarriendo de espacios.

DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



INDICE DE VACANCIA & PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO



Oficinas T1 2021

PANORAMA ECONOMICO

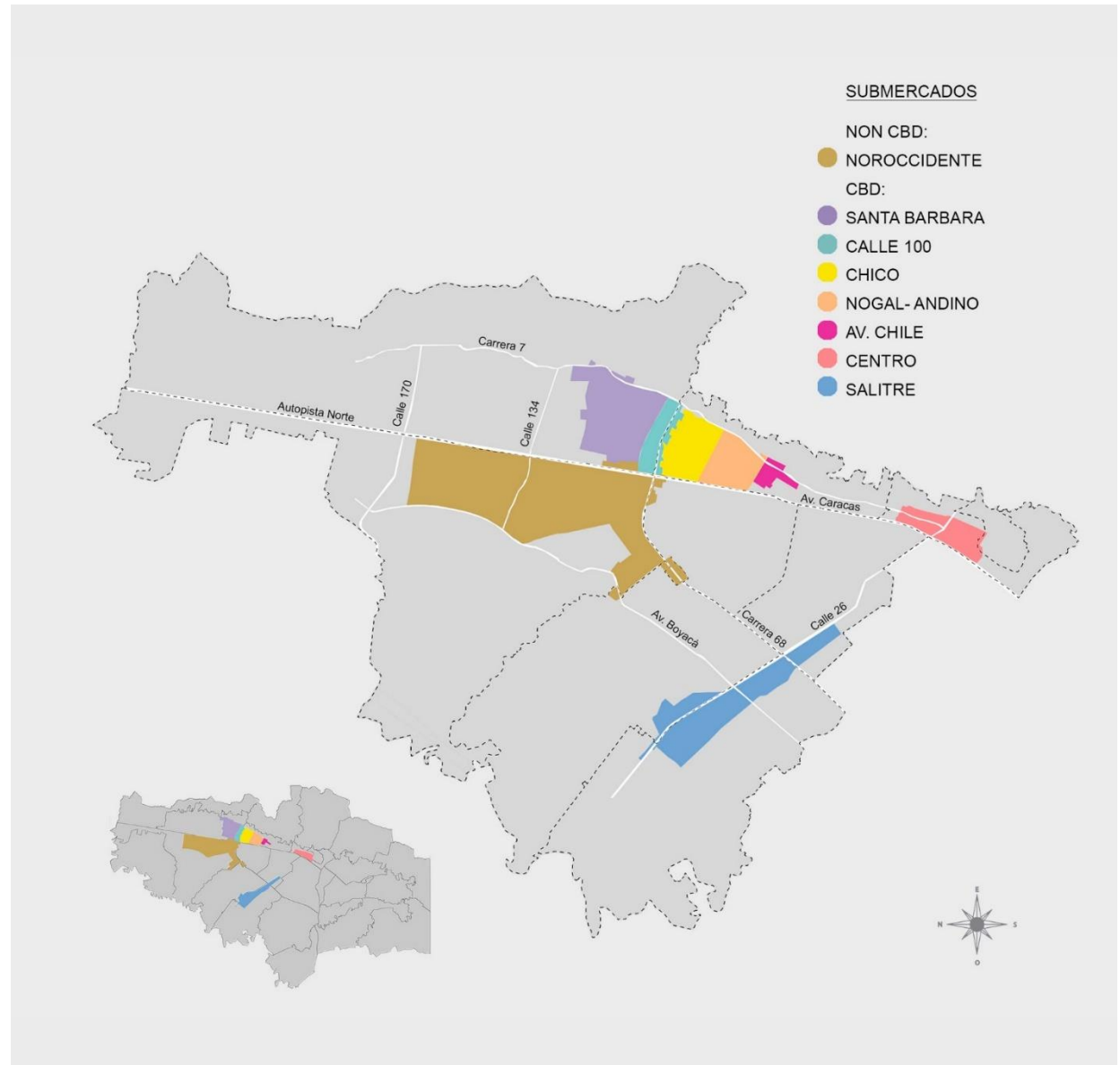
El año 2020 finalizó con una contracción del PIB de -6,8% durante el año de pandemia, situándose justo en la media de Latinoamérica reportada por el Banco Mundial (-6,7%). Se proyecta para el primer trimestre una cifra en torno al -4,5%. El Banco de la República aumentó su proyección de crecimiento del PIB para 2021 a 5,2%, después de que la contracción del PIB del año pasado fuera inferior a lo esperado por el organismo, y motivado por el mejor desempeño en lo que va del año. El nivel de desempleo en el mes de Febrero se ubicó en 15,9%, incrementándose 3,7 pp frente al mismo mes del año anterior (12,2%). Por su parte la inflación se encuentra estable en los últimos 12 meses, situándose aún en 1,5%, un nivel bastante bajo en la serie histórica.

La pandemia de COVID-19 golpeó a Colombia desde marzo de 2020, pero con tiempo suficiente para tener un impacto significativo en los fundamentos del mercado de todo el año pasado y el primer trimestre de 2021. En este trimestre, la economía colombiana continuaba activa, sin embargo al cierre de este reporte se ya varias ciudades habían implementado algunas restricciones dada la tercera ola de la pandemia. Acceda a la información más reciente específica de a la reapertura de la economía [aquí](#).

PANORAMA FUTURO

A la fecha, la ciudad tiene 143.490 m² en construcción, de los cuales únicamente un proyecto está próximo a su entrega (Edificio One Vantage) en el submercado Chicó. El resto de los proyectos tienen un avance moderado, y se espera la entrada de varios de ellos eventualmente hacia fin de año. Entre estos, se destaca la Torre B de Central Point en Salitre y la Torre Américas en Calle 100. Encontramos al momento proyectos en construcción únicamente en los submercados: Salitre, Calle 100, Nogal Andino y Chicó, así como proyectos aislados en zonas no corporativas de la ciudad. Dada la fuerte ola de construcción que se tuvo en los últimos años y la nueva coyuntura, en este instante la iniciación de obras es moderada; lo que contribuirá a equilibrar la oferta con las nuevas condiciones de demanda. Proyectos en planos contamos por 659.680 m²; ubicándose la mayoría de m² en los submercados Centro y Salitre.

MAPA DE OFICINAS CON DIVISION DE SUBMERCADOS / BOGOTA/ COLOMBIA

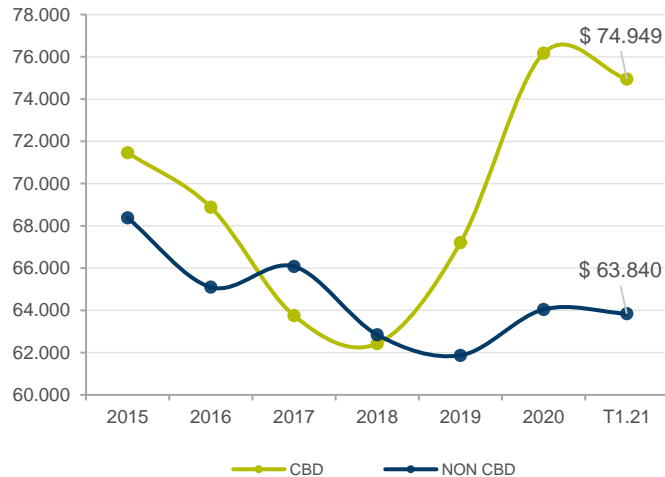


ESTADISTICAS DEL MERCADO

SUBMERCADOS	INVENTARIO CLASE A	NUMERO DE EDIFICIOS	SUPERFICIE DISPONIBLE (M ²)	RATIO DE VACANCIA (%)	ABSORCION NETA ANUAL HASTA LA FECHA (M ²)	EN CONSTRUCCION (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	7.486	8,1%	612	-	-	\$ 18,3	\$ 67.053
Calle 100	175.657	16	15.803	9,0%	-3.469	76.600	52.400	\$ 17,4	\$ 63.873
Centro	96.178	3	43.872	45,6%	244	-	166.000	\$ 25,9	\$ 94.763
Chicó	160.697	22	14.562	9,1%	7.027	21.120	25.056	\$ 20,8	\$ 76.353
Nogal-Andino	151.657	21	16.110	10,6%	2.465	7.545	68.512	\$ 23,5	\$ 86.079
Salitre	592.599	47	60.918	10,3%	143	38.225	208.545	\$ 17,0	\$ 62.132
Santa Bárbara	207.785	14	29.346	14,1%	-2.234	-	49.738	\$ 19,9	\$ 73.103
CBD	1.476.691	128	188.097	12,7%	4.788	143.490	570.251	\$ 20,4	\$ 74.949
Noroccidente	206.182	14	34.863	16,9%	634	-	89.429	\$ 17,4	\$ 63.840
NON CBD	206.182	14	34.863	16,9%	634	-	89.429	\$ 17,4	\$ 63.840
TOTAL BOGOTA	1.682.873	142	222.960	13,2%	5.422	143.490	659.680	\$ 20,0	\$ 73.212

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: 3.665 COP = 1 USD

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



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



ANDREA DUQUE
 Market Research Manager
Andrea.Duque@cushwake.com

JUNIOR RUIZ
 Market Research Analyst
Junior.Ruiz@cushwake.com

cushwakecolombia.com

PUBLICACION 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 50.000 colaboradores en 400 oficinas y en 60 países. En 2020, la compañía tuvo ingresos por \$7.8 mil millones de dólares a través de sus principales líneas de servicio; administración de proyectos, administración de propiedades e instalaciones, alquileres, mercados de capital, valuación, servicios de asesoría entre otros. Para mayor información visite www.cushmanwakefield.com o siga a [@CushWake](https://twitter.com/CushWake) en Twitter.

©2021 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.