

Oficinas T2 2021

12,9%

Índice de Vacancia

Cambio Interanual ▲ Previsión 12 meses ▲

6.577

Absorción neta, (m²) T2.21

▲ ▲

\$ 72.804

Precio de renta pedido (COP/m²/Mes)

▲ ▼

INDICADORES ECONÓMICOS T2 2021

15%*

Tasa de desocupación

Cambio Interanual ▼ Previsión 12 meses ▼

14,6%**

Variación PBI

▲ ▼

3,6%***

Índice de inflación

▲ ▲

Fuente:
 (*) DANE mar - may 2021
 (**) Interanual proyección BBVA Research T2-2021
 (***) Acumulado a Junio (doce meses)

VISIÓN DEL MERCADO DE OFICINAS

Para el segundo trimestre del año se observa una vacancia similar a la del primer trimestre, con una leve disminución. Se registraron desocupaciones en algunos edificios, sin embargo, también fuertes ocupaciones por parte del sector BPO, lo cual contribuyó con una absorción positiva total importante en el periodo. Ciertos sectores han tomado la decisión de implementar de manera permanente el modelo híbrido de trabajo, desocupando áreas, sin embargo, otros sectores reafirmaron la necesidad de espacios físicos, lo cual balanceó el índice de vacancia de los inmuebles. Por su parte el precio registró una leve disminución en el precio de lista. El margen de negociación para nuevas ocupaciones en inmuebles sigue siendo moderado.

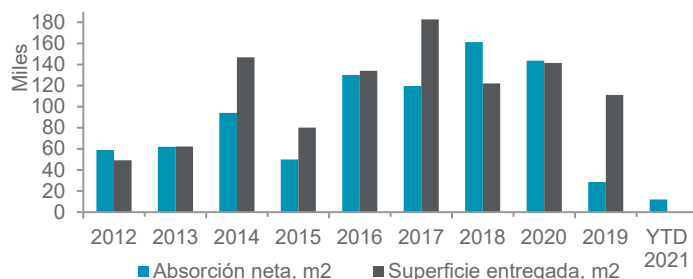
OFERTA Y DEMANDA

Durante el trimestre no se observó la entrega de ningún proyecto, por lo cual el inventario permaneció estable. Dado que durante el trimestre las ocupaciones fueron importantes, el área vacante sólo varió levemente comparado con el trimestre anterior, llegando a 216.382 m² disponibles. Se destacan las ocupaciones del corredor Salitre, las cuales sumaron más de 18.000 m². El indicador de vacancia sufrió un comportamiento similar al de disponibilidad, variando únicamente -0,4% de un trimestre a otro y alcanzando 12,9% lo cual es un indicador alentador a pesar del contexto de incertidumbre, ocasionado por las diferentes situaciones políticas, económicas y de seguridad sanitaria que enfrenta el país.

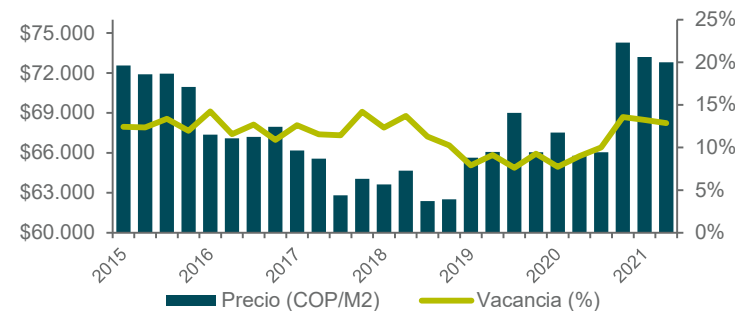
PRECIO

El precio de lista de renta por m² se redujo únicamente 1% comparado con el trimestre anterior, ubicándose en \$ 72.804 /m². De manera general, no se ha visto una variación importante a la baja en los diferentes corredores, a pesar de la coyuntura sanitaria. La lógica detrás de esto es que aún hay ciertos sectores que muestran fuerte demanda por espacios de oficinas, y han venido ocupando importantes áreas durante los últimos trimestres. Los corredores con precio promedio de renta más altos son Centro y Nogal Andino. Se destaca el Corredor Salitre por su precio y la calidad de sus edificaciones, siendo muchas LEED y destacándose como uno de los submercados de oficinas de la ciudad con mejor desempeño de manera general.

DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



INDICE DE VACANCIA & PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO



PANORAMA ECONOMICO

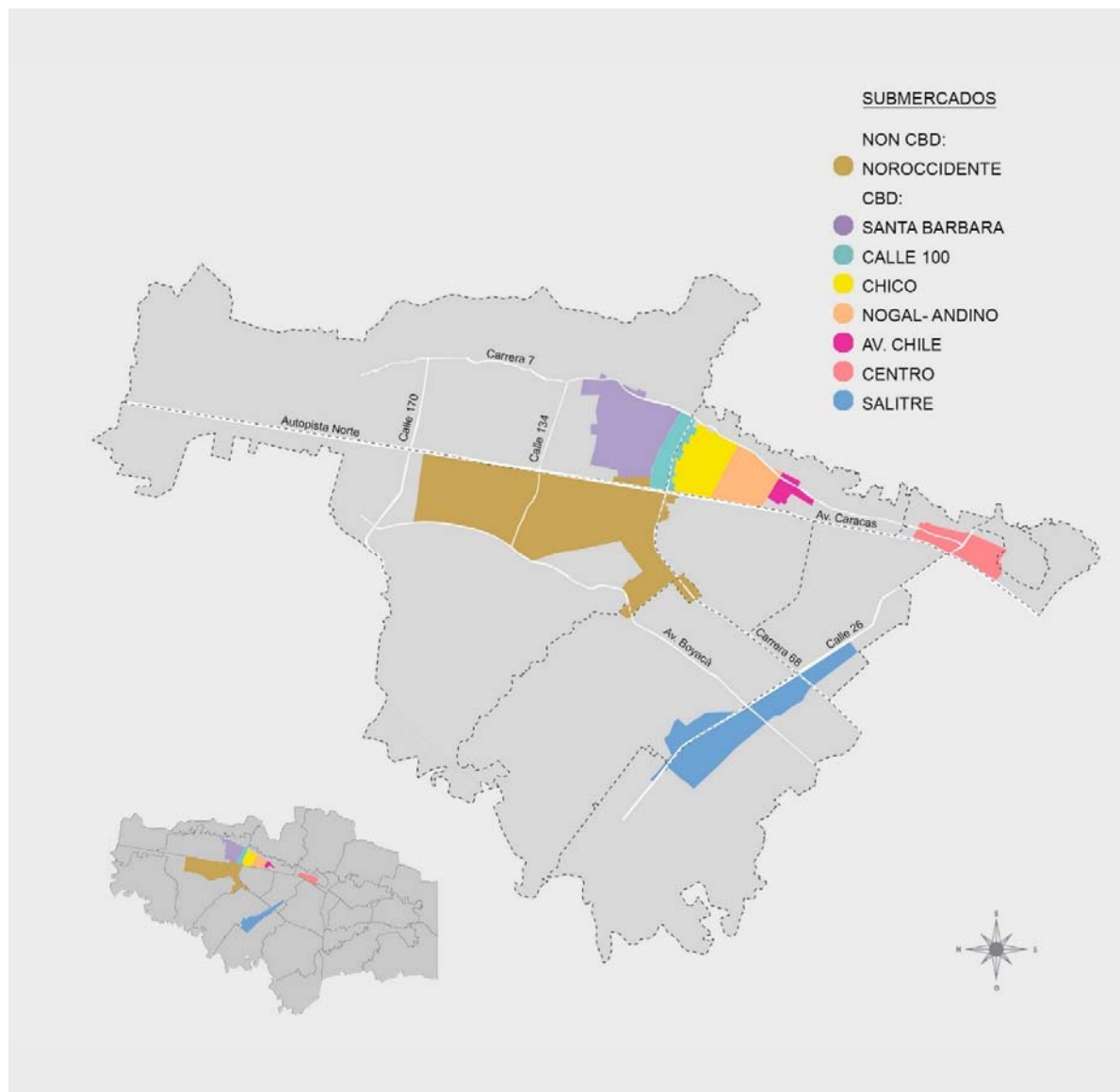
La economía colombiana inicia el primer trimestre del año con la recuperación económica de su PIB, registrando un crecimiento de 1,1% interanual; luego de hacer frente a una de las más fuertes crisis económicas dada la coyuntura sanitaria. Para el segundo trimestre se espera un crecimiento rondando el 14%, soportado en la recuperación de varios sectores importantes para la economía como lo son la construcción, el comercio y la manufactura. Tal desempeño genera expectativas optimistas moderadas acerca del crecimiento para el segundo semestre del del 2021 y el año 2022. El desempleo ha registrado una leve mejoría, bajando a 15% al mes de Mayo. El país se encuentra procesando una reforma fiscal, con el fin de mejorar las cuentas públicas. Por su parte, el índice de inflación se ha mantenido bajo control y las tasas de interés se mantienen en mínimos históricos por parte del Banco de la República.

PANORAMA FUTURO

Para el cierre del primer semestre del año se registran en la ciudad 154.125 m² de área actualmente en construcción. De esta, únicamente 18.825 m² se entregarán en el segundo semestre del año, constituidos por los proyectos Ecoteck15, (Nogal Andino), una de las torre de Aeropuerto Business Hub (Salitre) y el edificio One Vantage en Chicó. Para el año 2022 se proyecta la entrega de aproximadamente 53.000 m² en el corredor Salitre y 76.600 m² en el corredor Calle 100, constituidos principalmente por el proyecto Torre Américas. Es de resaltar que el corredor con más área iniciada durante el periodo de emergencia sanitaria fue Salitre, lo que confirma su dinamismo.

Finalmente, la ciudad cuenta con 639.680 m² de proyectos en planos, muchos con potencial de iniciar construcción de manera inmediata.

MAPA DE OFICINAS CON DIVISION DE SUBMERCADOS / BOGOTA/ COLOMBIA

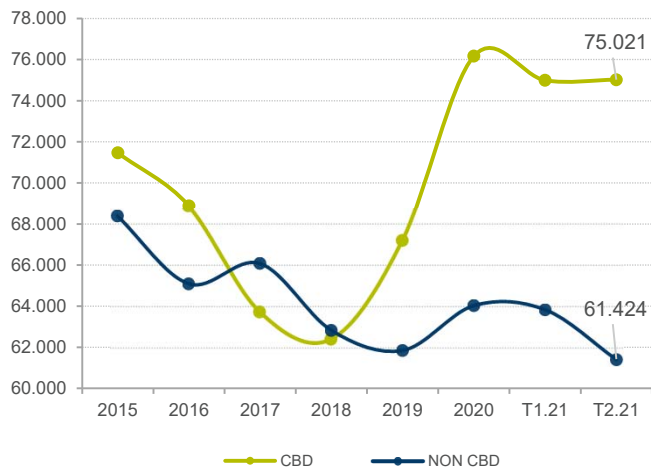


ESTADISTICAS DEL MERCADO

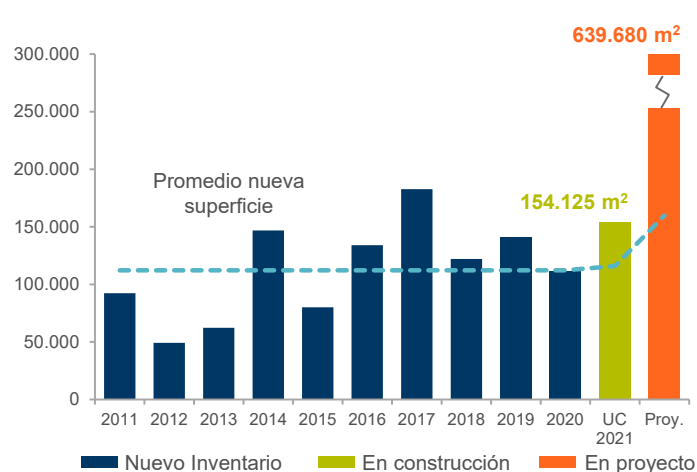
SUBMERCADOS	INVENTARIO CLASE A	NUMERO DE EDIFICIOS	SUPERFICIE DISPONIBLE (M ²)	RATIO DE VACANCIA (%)	ABSORCION NETA ANUAL HASTA LA FECHA (M ²)	EN CONSTRUCCION (M ²)	EN PROYECTO (M ²)	PRECIO DE RENTA PEDIDO CLASE A (USD/M ² /MES)	PRECIO DE RENTA PEDIDO CLASE A (COP/M ² /MES) (*)
Avenida Chile	92.118	5	10.181	11,1%	-2.088	-	-	\$ 18,1	\$ 68.025
Calle 100	175.657	16	28.119	16,0%	-15.761	76.600	52.400	\$ 17,5	\$ 65.662
Centro	96.178	3	46.072	47,9%	-1.956	-	166.000	\$ 24,8	\$ 93.007
Chicó	160.697	22	15.019	9,3%	6.549	13.120	25.056	\$ 20,6	\$ 77.236
Nogal-Andino	151.657	21	12.735	8,4%	5.840	5.700	68.512	\$ 21,3	\$ 79.865
Salitre	592.599	47	43.570	7,4%	17.491	58.705	188.545	\$ 16,9	\$ 63.636
Santa Bárbara	207.785	14	25.399	12,2%	1.728	-	49.738	\$ 19,0	\$ 71.351
CBD	1.476.691	128	181.095	12,3%	11.803	154.125	550,251	\$ 20,0	\$ 75.021
Noroccidente	206.182	14	35.288	17,1%	209	-	89.429	\$ 16,4	\$ 61.424
NON CBD	206.182	14	35.288	17,1%	209	-	89.429	\$ 16,4	\$ 61.424
TOTAL BOGOTA	1.682.873	142	216.383	12,9%	12.012	154.125	639.680	\$ 19,4	\$ 72.804

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: 3.757 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, 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.