

OFICINAS BOGOTÁ

Indicadores económicos

	1T 16	1T 17	Proyección 12 meses
Empleo Bogotá	4,128k	4,085k	▼
Desempleo Bogotá	11.0%	11.5%	▲
Desempleo Colombia	10.0%	10.5%	▲

Indicadores de Mercado (Clase A)

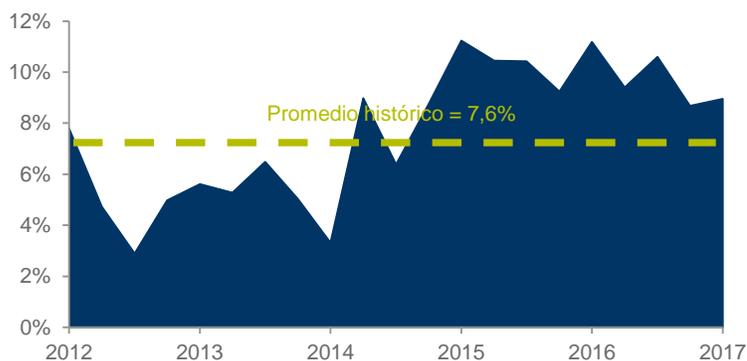
	1T 16	1T 17	Proyección 12 meses
Vacancia	11.7%	9.0%	▼
Absorción neta (m2)	41k	53K	▼
En construcción (m2)	225k	224k	▼
Valores de alquiler COP*	\$65,900	\$64,800	■
Valores de alquiler USD*	\$21.8	\$22.5	■

*Valor neto promedio m2/mes

Absorción Neta/Alquiler



Vacancia



Economía

Según el DANE, el crecimiento del PIB cerró 2016 en 2%. Los principales impulsores de este resultado fueron los sectores de establecimientos financieros, compañías de seguros, actividades inmobiliarias, servicios, construcción y manufactura. Se espera que los mayores precios del petróleo y las inversiones en el programa 4G PPP puedan conducir a una recuperación regular en 2017, a pesar de los riesgos resilientes (como el deterioro de los términos de intercambio). El Banco Suizo estima un crecimiento de 2,4% en 2017.

El desempleo a nivel nacional tuvo un alza interanual de 0,5pp en febrero, alcanzando el 10,5%. La tasa de Bogotá se situó en el 11,5%, 1pp por encima de la tasa promedio del país. La inflación creció 5,8% en 2016, inferior a lo previsto, pero aún por encima de la meta del gobierno (2-4%). A marzo, la inflación del año había alcanzado 2,5%. Por último, la moneda local cerró el trimestre en cop\$2,880.24 por dólar de los EE.UU., un 4,7% por debajo del nivel del mismo período en 2016.

Hechos que marcaron el periodo

Durante el trimestre, cerca de 63.000 metros cuadrados de espacio de oficinas Clase A entraron en el mercado, con la entrega de Elemento, dividida en cuatro torres, en el submercado de Salitre. Este icónico complejo de edificios llevó la absorción neta hasta 53.000 m2, la marca más alta desde el comienzo de nuestra serie histórica.

La vacancia registró un aumento de 0,3pp en comparación intertrimestral, llegando a 9%, esto es cerca de 113.000 metros cuadrados de espacio disponible en el mercado principalmente en el corredor de Salitre. En un análisis interanual, se observó una caída de 2,7pp.

En cuanto a las rentas promedio, se registró una disminución trimestral del 1,4% y casi de 1,7% frente al mismo período del año pasado, cayendo a cerca de \$ 64,800/m2/mes, el punto más bajo detectado en tres años. Por otro lado, en dólares estadounidenses se registró un incremento interanual del 3,2% y de 2,7% intertrimestral, llegando a USD\$22,5 m2/mes.

Panorama de mercado

Para el primer trimestre de 2018, se espera que la vacancia caiga a cerca del 7,2%. Por otro lado, se espera que los alquileres se mantengan cerca de los niveles actuales con una ligera presión alcista llegando a casi \$65.000 por m2/mes.

Por otro lado, se espera que el inventario general de la Clase A en construcción disminuya en el corto plazo, ya que algunos desarrolladores son cautelosos con respecto a varios factores que afectan el mercado de oficinas (como la disminución de los precios de arrendamiento). Se espera que cuando los precios comiencen a recuperarse de nuevo, lo mismo ocurrirá con la producción de inventario Clase A.

MARKETBEAT
Bogotá
Oficinas 1T 2017



SUBMERCADO	INVENTARIO (M2)	VACANCIA (M2)	TASA DE VACANCIA	ABSORCIÓN NETA PERIODO (M2)	ABSORCIÓN NETA AÑO CORRIDO (M2)	EN CONSTRUCCIÓN (M2)	VALORES DE ALQUILER COP*	VALORES DE ALQUILER USD*
Avenida Chile	88,018	1,740	2.0%	-1,740	-1,740	-	\$67,600	\$23,5
Andino	29,806	-	-	344	344	-	-	-
Calle 100	173,283	22,295	12,9%	6,702	6,702	74,000	\$63,400	\$ 22,0
Centro	29,000	-	-	-	-	50,000	-	-
Chicó	56,653	1,298	2,3%	-	-	-	\$73,000	\$ 25,4
Nogal	79,818	327	0,4%	937	937	-	\$88,000	\$ 30,6
Salitre	487,367	64,957	13,3%	34,762	34,762	52,719	\$62,400	\$ 21,7
Santa Bárbara	226,375	7,345	3,2%	2,069	2,069	-	\$79,800	\$ 21,7
Otros	93,990	15,250	16,2%	9,500	9,500	-	\$68,100	\$ 23,7
TOTALES BOGOTÁ – CLASE A	1,264,310	113,212	9,0%	52,574	52,574	223,818	\$64,800	\$22.5

* Valores neto promedio m2/mes

Hechos destacados

PROYECTOS EN CONSTRUCCIÓN	M2	OCUPANTE PRINCIPAL	FECHA DE ENTREGA	SUBMERCADO
Plaza Claro – Torre 1	24,000	Claro	4T2017	Salitre
Plaza Claro – Torre 2	12,544	Por definir	4T2017	Salitre
Connecta – Gold 8	7,925	Por definir	2T2018	Salitre
Connecta – Gold 9	8,250	Por definir	2T2018	Salitre
América Centro de Negocios – Torre Norte	44,000	Por definir	2T 2018	Calle 100
América Centro de Negocios – Torre Sur	30,000	CREMIL	2T 2018	Calle 100
Atrio - Torre Norte	50,000	Por definir	4T 2018	Centro

Nota: Se ha llevado a cabo una recategorización del inventario de edificios en Q3 2018. Por lo tanto los datos del Q1-2017 no son comparables con la serie histórica presente.

Cushman & Wakefield
Calle 98 No. 9A-41
Of. 203, Ed. AB Proyectos,
Bogota
cushmanwakefield.com

Para más información, contactar a:
Diego Rodríguez Rueda,
V&A / Market Research
Coordinator
Tel: +57 1 7452038
diego.rueda@cushwake.com

Acerca de Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield es un líder global en servicios de bienes raíces comerciales, ayudando a los clientes a transformar la forma en que las personas trabajan, compran y viven. 43.000 empleados de la empresa en más de 60 países proporcionan perspectivas locales y globales profundas que crean un valor significativo para los ocupantes e inversionistas de todo el mundo. Cushman & Wakefield es una de las mayores empresas de servicios de bienes raíces comerciales en el mundo, con ingresos por US\$5 mil millones a través de los servicios centrales de transacciones, servicios de activos, mercados de capitales, servicios de instalaciones (marca C&W Services), servicios globales para ocupantes, gestión de inversiones (marca DTZ investors), representación de inquilinos y valuación y consultoría. Para obtener más información, visite www.cushmanwakefield.com o siga @Cushwake en Twitter.