

OFICINAS BOGOTÁ

Indicadores económicos

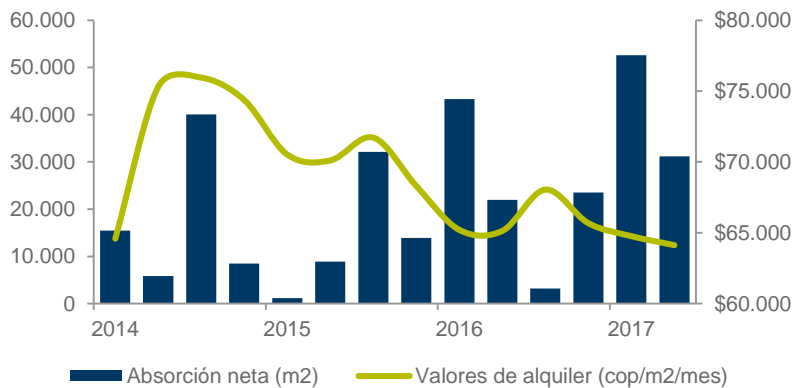
	2T 16	2T 17	Proyección 12 meses
Empleo Bogotá	4,128k	4,085k	▼
Desempleo Bogotá	11.0%	11.5%	▲
Desempleo Colombia	10.0%	10.5%	▲

Indicadores de Mercado (Clase A)

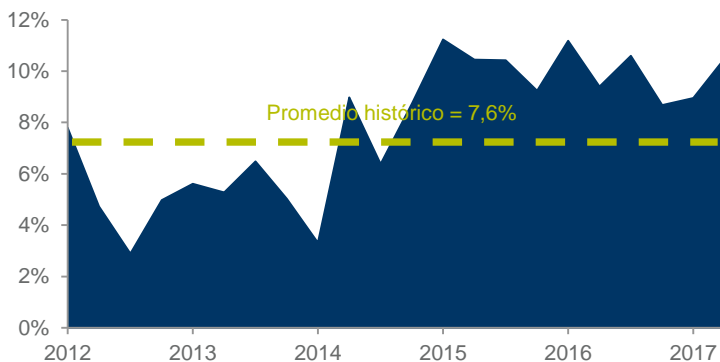
	2T 16	2T 17	Proyección 12 meses
Vacancia	9.65%	10.5%	▲
Absorción neta (m2)	24k	31K	▼
Valores de alquiler COP*	\$64,823	\$64,021	▼
Valores de alquiler USD*	\$21.6	\$21.9	▼

*Valor neto promedio m2/mes

Absorción Neta/Alquiler



Vacancia



Economía

Para el segundo trimestre del 2017 la economía colombiana registró un crecimiento del PIB de 1,3%, decreciendo 1.2 pp respecto al mismo trimestre del 2016 el cuál fue de 2,5%. Dicho crecimiento estuvo impulsado principalmente por el sector de la Agricultura; otros sectores que registraron comportamiento positivo fueron: Establecimientos Financieros y Seguros, Servicios Sociales, Suministro de Servicios Públicos, Comercio-Restaurantes y Hoteles, Transporte y Comunicaciones y finalmente la rama Construcción, la cuál creció 6,5% en el subsector Obras Civiles. Las ramas con variación negativa este trimestre fueron Manufactura (-3,3%) y Explotación de Minas(-6%). Para cierre del año, los analistas locales proyectan un crecimiento total del PIB de 1,8%.

La inflación acumulada fue de 3,4% a Junio de 2017. La expectativa actual para fin de año es de 4,3%, superior a la meta de 3% emitida por el Banco de la República. El peso colombiano cerró el trimestre en cop\$3,038 por dólar estadounidense, 5,5% más versus el primer trimestre de 2017. El desempleo a nivel nacional se situó en el 8,7% decreciendo 1% respecto al primer trimestre del 2017. La tasa de desempleo de Bogotá en el primer semestre estuvo en 11,2%, aumentando 1,6% respecto al mismo periodo del 2016. Los analistas esperan un cierre de año con una tasa a nivel país de 10,2%.

Hechos que marcaron el periodo

Durante el trimestre, cerca de 32.000 metros cuadrados de espacio de oficinas Clase A entraron en el mercado, con la entrega de la Torre E del Complejo Empresarial North Point, en la Calle 155 con Av. 7 dentro de la localidad de Usaquén. Este complejo se encuentra compuesto actualmente de 5 Torres, de 8 esperadas; de las mismas dos son edificios Clase A (Torre Kristal y Torre E) Actualmente cerca del 31% de Torre E se encuentra ocupada.

Para este trimestre, la vacancia mantuvo prácticamente el mismo nivel que el Q1 del 2017 (entre 10,7% y 10,5%), lo cual representa cerca de 136.000 metros cuadrados de espacio disponible en el mercado; principalmente en el corredor de Salitre y en otras Zonas de la ciudad. En un análisis interanual, se observó un incremento de 1% en la vacancia total.

En cuanto al precio promedio por m2 de alquiler de oficinas tipo A el valor promedio este trimestre fue de 64,021/m2/mes, registrando una disminución vs Q1-2017 del 0,8% y del 1,2% frente al mismo período del año pasado, siendo este valor el punto más bajo de rentas registrado desde el año 2013. El corredor con mayor valor de rentas por m2 es el corredor Santa Bárbara con un promedio de rentas de \$78.500 y el de menor valor es el Salitre con \$61.300.

SUBMERCADO	INVENTARIO (M2)	VACANCIA (M2)	TASA DE VACANCIA	ABSORCIÓN NETA PERIODO (M2)	ABSORCIÓN NETA AÑO CORRIDO (M2)	VALORES DE ALQUILER COP*	VALORES DE ALQUILER USD*
Avenida Chile	88,018	2,623	3%	-883	-2,623	\$66.045	22,0
Andino	29,806	-	-	-	344	-	-
Calle 100	173,283	11,955	6,9%	12,076	18,778	\$67.044	22,3
Centro	29,000	-	-	-	-	-	-
Chicó	56,653	1,914	3,4%	-616	-616	\$70.231	23,4
Nogal	79,818	-	-	327	1,264	-	29,3
Salitre	487,367	69,324	14,2%	15,790	33,069	\$61.265	20,4
Santa Bárbara	226,375	6,890	3%	455	2,524	\$78.490	26,2
Otros	126,166	43,387	34,4%	4,039	13,539	\$65.816	21,9
TOTALES BOGOTÁ – CLASE A	1,296,486	136,093	10,5%	31,188	66,279	\$64.021	21,3

* Valores neto promedio m2/mes

Hechos destacados

PROYECTOS EN CONSTRUCCIÓN	M2	OCUPANTE PRINCIPAL	FECHA DE ENTREGA	SUBMECADO
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	4T 2018	Calle 100
América Centro de Negocios – Torre Sur	30,000	Por definir	1T 2019	Calle 100
Atrio - Torre Norte	50,000	Por definir	4T 2018	Centro

Panorama de mercado

Para el segundo semestre del 2017, se espera que el mercado mantenga la situación actual con una tendencia a la baja en precios de arriendo, ya que no hay una demanda creciente de espacios mayores a 500 m2 y el inventario sigue en crecimiento con los proyectos que están siendo entregados durante el año, cuya construcción se inició hace 2 o 3 años. Se considera que la vacancia se va a mantener, de la misma manera, la oferta seguiría en el mismo nivel pero con una tendencia a la baja en el futuro, por la disminución en la demanda. Observamos que en el mercado se está consolidando un Tenant Market (los arrendatarios tienen una posición de ventaja), el cuál favorece las negociación y renegociación de contratos. Dado este escenario, se están generando traslados de empresas de edificios tipo B a tipo A, ya que obtienen mayores beneficios por un precio similar o inferior.

Nota: Se ha llevado a cabo una recategorización del inventario de edificios en Q3 2018. Por lo tanto los datos del Q2-2017 no son comparables con la serie histórica presente.

Acerca de Cushman & Wakefield