

OFICINAS BOGOTÁ			
Indicadores económicos			
	3T 16	3T 17	Proyección 12 meses
Empleo Bogotá	4,182k	4,161k	
Desempleo Bogotá	9.3%	10.1%	
Desempleo Colombia	8.5%	9.2%	

### Indicadores de Mercado (Clase A)

	3T 16	3T 17	Proyección 12 meses
Vacancia	10.8%	10.12%	
Absorción neta (m2)	3.7k	5.03K	
En construcción (m2)	19k	0	
Valores de alquiler COP*	\$65,145	\$63,486	
Valores de alquiler USD*	\$21.8	\$21.3	

\*Valor neto promedio m2/mes

#### Absorción Neta/Alquiler



# Vacancia



## Economía

Para el tercer trimestre del 2017 la economía colombiana registró un crecimiento del PIB de 2%, respecto al mismo trimestre del 2016; explicado principalmente por el comportamiento de las siguientes ramas de actividad: agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca (+7,1%); establecimientos financieros, seguros, actividades inmobiliarias y servicios a las empresas (+3,2%); y actividades de servicios sociales (+3,2%). Por su parte, las actividades que registraron las mayores caídas fueron construcción (-2.1%) y explotación de minas y canteras (-2.1%). Para cierre del año, los analistas locales proyectan un crecimiento total del PIB de 1,8%. La baja en el sector construcción respecto al 2016T3 se explica por la caída en la construcción de edificaciones en 15,9%, Respecto al 2017T2, el sector creció en 0,9%. En los primeros tres trimestres del 2017 este sector disminuyó en 0,9% respecto al mismo periodo del año anterior.

El desempleo a nivel nacional aumentó 0,7 pp en septiembre en comparación al mismo periodo del año anterior, alcanzando el 9,2%. La tasa de Bogotá se ubico en el 10,1%, 9pp por encima de la media del país. La inflación acumulada hasta mes de septiembre de 2017 alcanzo el 3,44%, inferior al mismo periodo del año inmediatamente anterior de 5.15%. Por último, la moneda local se devaluó 1% con COP\$2,976.26 por dólar en 2017T3, comparado con 2,946.25 por dólar en 2016 T3.

\* Sources: DANE and Banco de la República

## Hechos que marcaron el periodo

Para este trimestre, la vacancia marco un nivel de 10,1% en los 91 edificios tipo A monitoreados por C&W Colombia, reduciéndose 0,4% vs el trimestre anterior y 0,6% vs el mismo trimestre de 2016. Esta vacancia es representada por 131.000 metros cuadrados de espacio disponible en el mercado; principalmente en el corredor de Salitre (68.7m2).

En cuanto al precio promedio por m2 de alquiler de oficinas tipo A el valor promedio este trimestre fue de 63,486/m²/mes, registrando una disminucion vs Q2-2017 del 0,8% y del 2,5% frente al mismo período del año pasado, siendo este valor el punto más bajo de rentas registrado por C&W Colombia desde el año 2011. El corredor con mayor valor de rentas por m2 es el corredor Santa Bárbara con un promedio de rentas de \$74.846 y el de menor valor es el Salitre con \$60.892.

# MARKETBEAT Bogotá Oficinas 3T 2017

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





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	3,450	4%	-827	-3,450	-	\$64.357	\$21.6
Andino	29,806	-	-		344	-	-	
Calle 100	173,283	11,007	6%	947	19,726	87,000	\$66.734	\$22.4
Centro	29,000	-	-	-	-	250,000	-	
Chicó	56,653	962	2%	953	337	21,034	\$61.861	\$20.8
Nogal	79,818		-		1,264	-	-	
Salitre	487, 578	68,721	14%	814	33,883	52,719	\$60.892	\$20.5
Santa Bárbara	226,375	4,854	2%	2,036	4,560	-	\$74.846	\$25.1
Otros	126,166	42,278	34%	1,109	14,648	-	\$65.518	\$22
TOTALES BOGOTÁ – CLASE A	1,296,697	131,272	10,1%	5,032	71,311	410,753	\$63.486	\$21.3

<sup>\*</sup> Valores neto promedio m2/mes

#### Hechos destacados

PROYECTOS EN CONSTRUCCIÓN	M2	OCUPANTE PRINCIPAL	FECHA DE ENTREGA	SUBMERCADO
Cortezza 93	8,807	Por Definir	1T2018	Chicó
Plaza Claro – Torre 2	12,544	Por Definir	1T2018	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	70,000	Por Definir	4T 2018	Calle 100
América Centro de Negocios – Torre Sur	17,000	Por Definir	4T 2018	Calle 100
Sigma 95	12,227	Por Definir	4T 2018	Chicó
Atrio - Torre Norte	100,000	Por Definir	2T 2019	Centro
Atrio – Torre Sur	150,000	Por Definir	2T 2022	Centro

## Panorama de mercado

Para el fin del año 2017, se espera que el mercado mantenga la situación actual con una tendencia a la baja en precios de arriendo, ya que la demanda por espacios superiores a 500 m2 está en descenso y el inventario sigue aumentando. Durante el año, varios proyectos, cuya construcción se inició hace 2 o 3 años fueron entregados, aumentando el inventario. Siguiendo esta tendencia, la vacancia continuará aumentando a una mayor tasa dado el aumento en el inventario y el decrecimiento de la demanda. Con la entrega de varios proyectos importantes para el año 2020; se espera que la oferta se mantenga constante lo que lleve eventualmente a iniciar un descenso en la vacancia – si la demanda aumenta. Observamos que en el mercado se está consolidando un mercado en el cual los arrendatarios están en 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.

Cushman & Wakefield Calle 98 No. 9A-41 Of. 203, Ed. AB Proyectos, Bogota D.C. Colombia cushmanwakefield.com For more information, contact: Andrea Duque Gaviria V&A | Market Research Coordinator Tel: +57 1 745.20.38 andrea.duque@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 inverstors) , representación de inquilinos y valuación y consultoría. Para obtener más información , visite www.cushmanwakefield.com o siga @Cushwake en Twitter .