

OFICINAS BOGOTÁ

Indicadores económicos

| | 4T 16 | 4T 17 | Proyección 12 meses |
|--|-------|-------|---------------------|
| Variación PIB (YOY)* | 1,6% | 1,6% | ▲ |
| Índice de inflación (acumulado 12 meses) | 5,75% | 4,09% | ▼ |
| Tasa de Desempleo | 9,2% | 8,7% | ▲ |

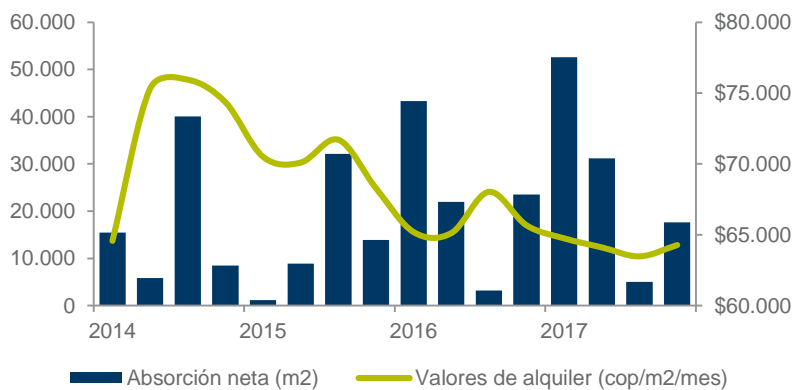
* Trimestre respecto al año anterior

Indicadores de Mercado (Clase A)

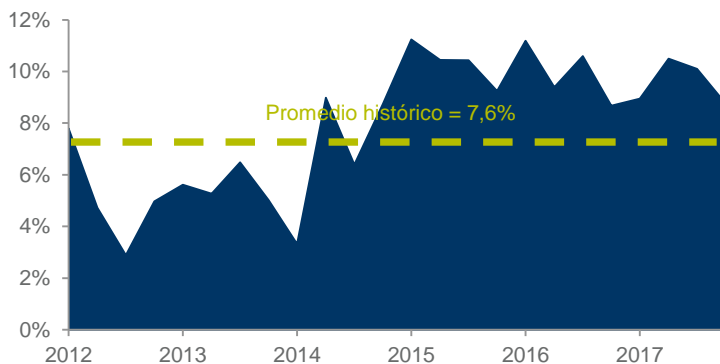
| | 4T 16 | 4T 17 | Proyección 12 meses |
|--------------------------|-----------|-----------|---------------------|
| Vacancia | 8,90% | 8,76% | ▲ |
| Absorción neta (m2) | 22.3k | 17.6K | ▼ |
| En construcción (m2) | 19k | 410.753 | ▲ |
| Valores de alquiler COP* | \$ 65.482 | \$ 64.283 | ▬ |
| Valores de alquiler USD* | \$21,9 | \$21,5 | ▬ |

*Valor neto promedio m2/mes

Absorción Neta/Alquiler



Vacancia



Economía

Según el DANE, la economía Colombiana cierra el año 2017 con un crecimiento de 1,8%, alineado con la tendencia regional de un crecimiento moderado. Para 2018, se proyecta un crecimiento del 2,9%. El 2017 fue un año desafiante para la economía colombiana en varios aspectos. La demanda fue afectada por un incremento en los impuestos y por la baja confianza de los consumidores. El déficit fiscal continuó, lo cual resultó en la desmejora de calificación riesgo país. En contraparte, el déficit de la balanza comercial se redujo en 38% y el turismo marcó un récord en el país con un crecimiento de visitantes internacionales de 28% respecto a 2016 (aprox 6.5 Mill de turistas).

El año 2018 inicia con un panorama de incertidumbre, dadas las elecciones presidenciales en el próximo mes de Mayo y la implementación de los acuerdos de paz. Colombia continua aún en el proceso de vinculación a la OCDE, y se ser aceptada, se espera que este paso permita acelerar el desarrollo del país.

Durante el 2017 el sector con mejor desempeño fue el agrícola y aquellos con peor rendimiento fueron el minero y el constructor. Para 2018, se espera que este último, así como el industrial tengan mejor comportamiento y que ello permita alcanzar mejores tasas de crecimiento.

En cuanto a otros indicadores, hubo reducciones en las tasas de interés por parte del Banco de la República en su esfuerzo por motivar el consumo, la inflación cerró en 4.09% y para 2018 el gobierno espera una tasa de 3%. La tasa de cambio tuvo un promedio de 2,951 pesos COP por USD.

Hechos que macaron el periodo

El cuarto trimestre se recuperó frente al trimestre anterior alcanzando una absorción neta de 17,633 m2, resultado de una alta disponibilidad y una absorción moderada de m2 disponibles. La demanda de nuevos espacios continúa siendo limitada. Para este trimestre, la vacancia marcó un nivel de 8,8%, reduciéndose 1,3% vs Q32017. Esta vacancia es representada por 113.639 m2 de espacio disponible en el mercado; principalmente en el corredor Salitre con 53,746 m2. En cuanto al precio promedio de renta, el valor este trimestre fue de 64,283/m2/mes, registrando un incremento vs Q32017 de 797 COP por m2 (+1.3%). El corredor con mayor valor de rentas por m2 continúa siendo Santa Bárbara, con un promedio de rentas de \$80.489. Durante el trimestre y en general todo el año 2017 el corredor más dinámico fue Salitre: se le adjudican 14,975m2 de los 17.000 absorbidos en el trimestre; siendo este corredor el de más alta disponibilidad, su renta se sitúa como la mas baja de los corredores con un valor medio de \$61.042.

MARKETBEAT

Bogotá

Oficinas 4T 2017

Nota: Se ha llevado a cabo una recategorización del inventario de edificios en Q3 2018. Por lo tanto los datos del Q4 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 | 2.844 | 3,23% | 606,0 | -2.844 | - | \$65.498 | \$21,93 |
| Andino | 29,806 | - | - | - | 344 | - | - | - |
| Calle 100 | 173,283 | 12.081 | 6,97% | -1.073,6 | 18.652 | 87.000 | \$67.520 | \$22,6 |
| Centro | 29,000 | - | - | - | - | 250.000 | - | - |
| Chicó | 56,653 | 367 | 0,65% | 595 | 932 | 57.816 | \$73.000 | \$24,4 |
| Nogal | 79,818 | - | - | - | 1.264 | - | - | - |
| Salitre | 487, 578 | 53.746 | 11,02% | 14.974,7 | 48.858 | 52.719 | \$61.042 | \$20,4 |
| Santa Bárbara | 226,375 | 5.073 | 2,24% | -219,0 | 4.341 | - | \$80.489 | \$27 |
| Otros | 126,166 | 39.528 | 31,33% | 2.750,0 | 17.398 | - | \$ 65.452 | \$21,92 |
| TOTALES BOGOTÁ – CLASE A | 1,296,697 | 113.639 | 8,76% | 17.633 | 88.944 | 447.535 | 64.282 | \$21,5 |

| PROYECTOS EN CONSTRUCCIÓN | M2 | OCUPANTE PRINCIPAL | FECHA DE ENTREGA | SUBMERCADO |
|--|---------|--------------------|------------------|------------|
| Torre 100 | 16.667 | Por definir | 2T2018 | Chicó |
| América Centro de Negocios – Torre Norte | 85.500 | Por definir | 4T 2018 | Calle 100 |
| Ecotower | 4.798 | Por definir | 1T2018 | Chicó |
| 11-92 | 10.400 | Por definir | 2T 2019 | Chicó |
| Atrio - Torre Norte | 100.000 | Por definir | 1T 2019 | Centro |
| Ecoteck 99 | 4.917 | Por definir | 2T2018 | Chicó |

Nuevas Entregas

Para el 2018 los corredores Calle 100 y Chicó mostrarán gran dinamismo en entregas de proyectos: Entre ellos Torre 100 en la Carrera 100 y 11B, Ecotower en la Calle 100 cerca a la autopista, Ecoteck 99 en la Carrera 11 con Calle 99, Edificio 11-92 en la Carrera 11 y calle 9, la Torre sur del complejo mixto América 7-100 (2 Torres de oficinas, un Centro Comercial y una estación subterránea para buses SITP). La entrega de este proyecto generará obras importantes en la Calle 100 entre carreras 7 y 9, dificultando la movilidad del sector durante todo el 2018. Por otro lado el proyecto Atrio en el corredor Centro es otra de las obras importantes que se encuentran en ejecución en la ciudad; la entrega de su primera torre se estima para fines del 2019; con un área arrendable de 70.000m2. Este corredor ha sido poco dinámico en los últimos años; sin embargo el distrito tiene varios proyectos planeados en la zona en los próximos 5 a 10 años.

Panorama de Mercado

Para el 2018 se espera que los precios de renta se mantengan en promedio alrededor de los 64,300 COP/ m2, sin embargo los corredores con más entregas de proyectos durante el año tendrán una presión a la baja, ya que no se espera una alza de la demanda durante 2018 dado el panorama de incertidumbre que presenta el país por el cambio de mandato presidencial. Se estima que continuará siendo un mercado en el cuál los arrendatarios tienen el poder de negociación más fuerte.

Cushman & Wakefield
Calle 98 No. 9A-41
Of. 203, Ed. AB Proyectos,
Bogotá D.C.
Colombia
cushmanwakefield.com

For more information, contact:
Andrea Duque Gaviria
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 Investors), representación de inquilinos y valuación y consultoría. Para obtener más información, visite www.cushmanwakefield.com o siga @Cushwake en Twitter.