

OFICINAS BOGOTÁ

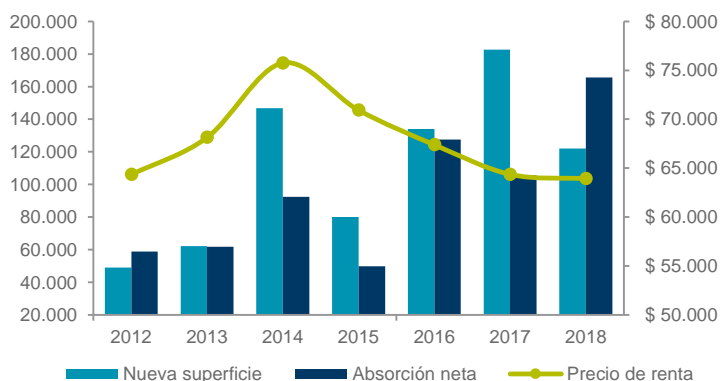
Indicadores económicos

	T4 17	T4 18	Previsiones 12 meses
Tasa de desempleo	8,7%	9,2%	▲
Variación PIB (T3 2018)	1,7%	2,7%	▲
Índice de inflación (Acumulado 12 meses)	4,1%	3,2%	▬

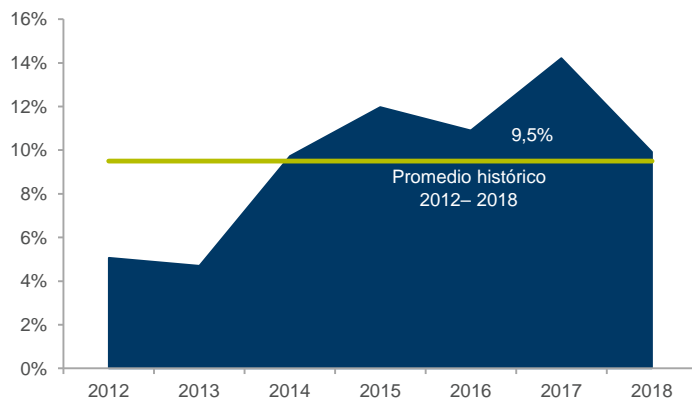
Indicadores del mercado (Clase A)

	T4 17	T4 18	Previsiones 12 meses
Índice de vacancia	11,4%	9,9%	▲
Absorción neta (m2)	19.544	22.668	▬
En construcción (m2)	410.753	469.981	▬
Precio de renta pedido (COP/m2/mes) (*)	\$ 64.374	\$ 63.934	▬
Precio de renta pedido (USD/m2/mes) (*)	\$20,3	\$20,2	▬

Absorción neta (m2) / Nueva superficie (m2) / Precio de renta (COP/m2/mes) (Clase A)



Índice de vacancia (%) (Clase A)



Panorama económico

En el cuarto trimestre de 2018 el proceso de recuperación de la economía colombiana se mantiene. El gobierno aún se encuentra definiendo su ruta en materia económica, que incluye el estímulo a la inversión extranjera, una reforma tributaria, optimización de administración de impuestos y reducción de gastos de funcionamiento del estado. Asimismo, continúa con sus planes de reducción de déficit fiscal para el siguiente año.

La inflación oficial (DANE) para los últimos doce meses fue de 3,27%, dato cercano al 3%, rango meta del Banco Central, con proyecciones a la baja para el siguiente año. Este comportamiento ha sido favorable en términos de consumo. Adicionalmente, ha mejorado la confianza de inversión y se ha recuperado el gasto de los hogares en los últimos meses.

El Banco de la República mantiene su política en cuanto a tasas, pero se prevé un incremento hacia finales del próximo año de la tasa de intervención. A futuro cercano, se espera que la dinámica de recuperación persista y que el crecimiento del PIB alcance un 3,5% durante el siguiente año. Además, aun cuando el presupuesto del gobierno sea estricto, los altos precios del petróleo y el repunte de este sector generan confianza.

En el frente externo, se espera que la FED finalice el ciclo de subida de tasas el siguiente año, lo que minimiza las amenazas en cuanto a fugas de capitales de inversión en países como el nuestro.

En 2019 se espera una mejor dinámica productiva, sin embargo, se deben considerar riesgos externos como los asociados a la política monetaria de economías como la de Estados Unidos que puedan alzar las expectativas de inflación. También, riesgos internos tales como, la ley de financiamiento que podría afectar el consumo o la inversión. A futuro, el desafío de la economía colombiana es la mejora de la competitividad y el crecimiento sostenido de la productividad.

Visión del Mercado de oficinas

A pesar de la desaceleración económica del país, el año 2018 cierra alcanzando una cifra récord en superficie tomada desde 2011; llegando a 182.379 m2, un 39% más que en el año 2017. Un 41,8% de la misma fue ocupada en el T3 2018, alcanzando la cifra más alta en la serie histórica con 76.181 m2. Por otra parte; también se liberaron 35,950 m2, un 6% menos que en 2017.

El inventario se incrementó un 9,3% respecto a 2017, sin embargo se observó una desaceleración, ya que en 2016 y 2017 se registró un aumento promedio de 15%; en cambio en 2018 se entregó un 33% menos de nueva superficie que en 2017.

La vacancia registró un descenso de 4,3% puntos porcentuales, respecto de 2017, hasta 9,9%. A este indicador le favoreció la disminución de la superficie entregada en el año así como la continuidad de la demanda registrada en lo corrido del año.

Durante T42018 la disponibilidad alcanzó 141.732 m2, cifra un 8,7% menor a la del trimestre anterior. La misma se distribuyó en un 81% en CBD y el resto en el NON CBD. A pesar de esto, el CBD registra una vacancia de tan sólo 8% contra el 16% del NON CBD. Por submercados, el corredor Salitre concentra 41,9% de la superficie disponible, seguido por el corredor Noroccidente (18,9%). Los submercados con menos disponibilidad son Av. Chile, Calle 100 y Centro.

La absorción neta del trimestre fue de 22.668 m2, cifra que representa sólo el 13,7% del total anual. El 47,8% de esta correspondió al submercado Salitre, en particular a la superficie tomada en los edificios Central Point y Elemento.

2018 CIERRA CON UNA CIFRA RÉCORD EN SUPERFICIE TOMADA, SUPERANDO EN UN 39% AL AÑO 2017.

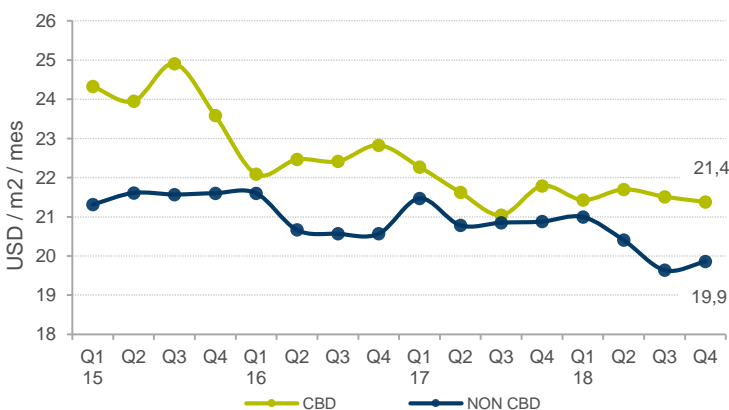
En cuanto a precio, la ubicación y las características del edificio definen su precio renta pedido. Durante el 2018 el mismo se mantuvo sin cambios en torno a los \$64.000COP/m2. Sin embargo, medidos en dólares continúan con su tendencia a la baja.

Se estima que durante 2019 entrarán 319.411m2 distribuidos en 19 edificios Clase A. El 85% de la superficie en construcción y en proyecto se localizará en el CBD. Dentro de ésta zona, el submercado Calle 100 concentra el 37%, seguido de Salitre que reúne el 28% del total. En proyectos futuros, y sin fecha definida de entrega, se registran aproximadamente 400.000 m2, de ellos un 86% se ubica en la zona CBD.

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.

Precio de renta pedido (USD/m2/mes) CBD / NON CBD

EL PRECIO DE RENTA PEDIDO EN LA ZONA NON CBD ES UN 7,2% MENOR AL DE LA ZONA CBD



Superficie entregada por año (m2) / Superficie proyectada (m2)

LA SUPERFICIE EN PROYECTO Y CONSTRUCCIÓN INCREMENTARÁ EN UN 46,4% EL PROMEDIO HISTÓRICO DE NUEVA SUPERFICIE ENTREGADA ANUAL



SUBMERCADO	INVENTARIO SUPERFICIE DISPONIBLE (M2)	TASA DE VACANCIA (%)	SUPERFICIE EN CONSTRUCCIÓN Y EN PROYECTO (M2)	VALOR DE RENTA (COP/M2/MES)	VALOR DE RENTA (USD/M2/MES)
CBD	1.266.547	8,04%	612.673	67.665	21,4
Avenida Chile	92.118	4,22%	-	67.656	21,4
Calle 100	164.657	3,29%	132.400	66.685	21,1
Centro	31.178	14,02%	224.000	60.939	19,3
Chicó	130.106	11,99%	26.641	69.894	22,1
Nogal-Andino	125.282	7,04%	51.089	76.045	24,0
Salitre	520.446	11,40%	173.518	57.531	18,2
Santa Bárbara	202.760	8,66%	5.025	74.903	23,7
NON CBD	163.682	16,34%	111.877	62.849	19,9
Noroccidente	163.682	16,34%	111.877	62.849	19,9
TOTAL BOGOTÁ – CLASE A	1.430.229	9,91%	724.550	63.934	20,2

Cushman & Wakefield
Calle 98 No. 9A-41
Of. 203 Bogota D.C.
Colombia

Andrea Duque Gaviria
Market Research Manager
Tel: +57 1 745.20.38
andrea.duque@cushwake.com
Contact.Colombia@cushwake.com

Sobre Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield se fundó en New York en 1917. En el 2005, se estableció la filial Colombia que ofrece una amplia gama de servicios inmobiliarios orientados a corporaciones e inversores. La empresa se distingue por la excelencia en la atención al cliente, regida por estándares de calidad internacionales y un equipo de profesionales altamente capacitados. Cushman & Wakefield es una de las mayores empresas de servicios inmobiliarios comerciales, con ingresos de 6 billones de dólares, en concepto de servicios de representación de propietarios para alquileres, gestión de activos, investigación de mercado y mercado de capitales, facility management y servicios complementarios para clientes globales (GOS), gestión de portafolio, gerenciamiento y desarrollo de proyectos (project management), representación de inquilinos, valuaciones y consultoría.

Copyright © 2018 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.