

OFICINAS BOGOTÁ

Indicadores económicos

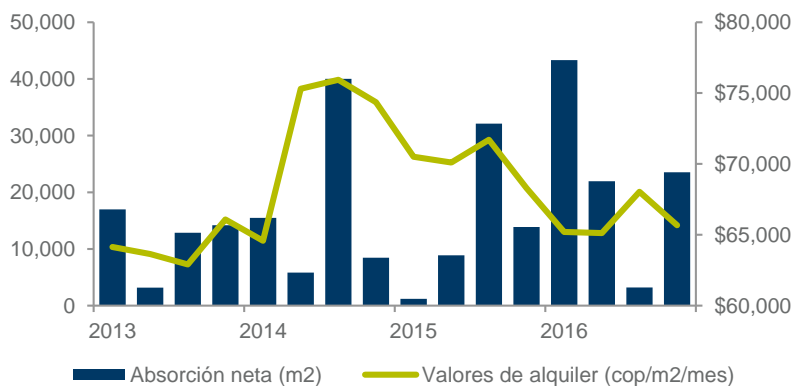
	4T 15	4T 16	Proyección 12 meses
Empleo Bogotá	4.265k	4.241k	▲
Desempleo Bogotá	8,2%	8,3%	▼
Desempleo Colombia	7,3%	7,5%	▼

Indicadores de mercado (Clase A)

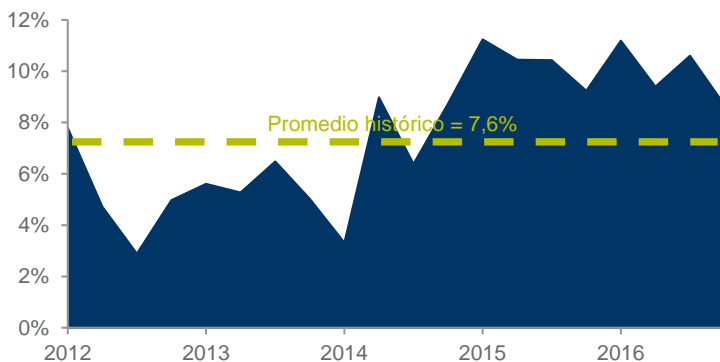
	4T 15	4T 16	Proyección 12 meses
Vacancia	9,2%	8,7%	▲
Absorción neta (m2)	14k	24K	▼
En construcción (m2)	371k	224k	▼
Valores de alquiler COP*	\$68.600	\$65.700	▼
Valores de alquiler USD*	\$21,8	\$21,9	▼

*Valor neto promedio m2/mes

Absorción neta/Alquiler



Vacancia



Economía

El crecimiento del PIB al cierre de 2016 se estima en cerca de 2%, considerando la tasa acumulada de 9 meses de 1,9% y la recuperación de actividades no petroleras. Algunos de los principales impulsores según el DANE fueron la construcción, la banca y la manufactura. Hacia el futuro, los altos precios del petróleo y las inversiones en las vías 4G pueden conducir a una recuperación regular en 2017, a pesar de los riesgos resilientes (como el deterioro de los términos de intercambio).

El desempleo a nivel nacional tuvo un aumento interanual de 0,2pp en el mes de noviembre, alcanzando 7,5%; La tasa de Bogotá se situó en el 8,3%, la tercera tasa de desempleo más baja del país. Por su parte, la inflación aumentó, alcanzando el 5,75%, inferior a las previsiones anteriores, pero aún por encima de la meta del gobierno (2-4%). Finalmente, la moneda local registró un cambio interanual de -4,72%, finalizando en 2016 a \$3.000,71 por dólar estadounidense.

Hechos que marcaron el periodo

El inventario de oficinas Clase A no tuvo crecimiento durante el periodo, sin embargo cerca de 93.000m2 ingresaron al mercado de Bogotá en 2016. Esto representó 22% más que en 2015. Salitre contribuyó cerca del 44% de este nuevo inventario con cerca de 51.000 m2, Calle 100 contribuyó el 35% con cerca de 32.000 m2 y el resto del inventario fue entregado en el noroeste de la ciudad. A pesar de estas entregas, los niveles de vacancia cayeron al cierre del año a 8,7%, con una contracción de 0,5pp respecto al mismo período del año anterior (9,4%). La absorción neta anual fue de 90.000 metros cuadrados, nivel por encima de la media de los últimos cuatro años. Esto último pudo estar impulsado por la caída de cerca del 4% en la demanda de alquileres, liderada principalmente por el corredor Salitre (con una caída del 9%). Esta región fue también la que más contribuyó más a los niveles generales de absorción, con casi 60.000 m2. Por último, los precios en dólares tuvieron un aumento de 0,5%, debido principalmente a la variación de la tasa de cambio.

Panorama de mercado

El nuevo inventario en 2017 podría llegar a cerca de 100.000 m2, y considerando niveles de absorción más conservadores que los observados en 2016, la vacancia podría alcanzar 11% a final del año. Como resultado, el precio de alquiler podría sufrir presión a la baja. Aún más, dado que la mayor parte del nuevo inventario será entregado en Salitre, tradicionalmente uno de los corredores con rentas promedio por debajo de la media del mercado.

MARKETBEAT

Bogotá

Oficinas 4T 2016



SUBMERCADO	INVENTARIO (M2)	DISPONIBILIDAD (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	-	-	2.831	784	-	-	-
Andino	29.806	344	1,2%	-344	-344	-	\$75.000	\$ 25,0
Calle 100	206.783	31.986	15,5%	7.672	6.107	74.000	\$66.500	\$ 22,2
Centro	29.000	-	-	-	-	50.000	-	-
Chicó	83.953	8.553	10,2%	-	1.322	-	\$66.700	\$ 22,2
Nogal	85.412	1.264	1,5%	-	490	-	\$75.100	\$ 25,0
Salitre	411.593	32.582	7,9%	12.689	69.022	99.818	\$59.600	\$ 19,9
Santa Bárbara	226.375	9.414	4,2%	676	4.041	-	\$83.100	\$ 27,7
Otros	93.990	24.750	26,3%	-	9.811	-	\$65.000	\$ 21,7
TOTALES BOGOTÁ – CLASE A	1.254.930	108.893	8,7%	23.524	91.233	223.818	\$65.700	\$21,9

* Valores netos promedio m2/mes

Hechos destacados

PROYECTOS EN CONSTRUCCIÓN	M2	OCUPANTE PRINCIPAL	FECHA DE ENTREGA	SUBMERCADO
Elemento – Torre E1	17.483	Por definir	1T 2017	Salitre
Elemento – Torre E2	18.624	Por definir	1T 2017	Salitre
Elemento – Torre E3	13.262	Por definir	1T 2017	Salitre
Elemento – Torre E4	13.905	Por definir	1T 2017	Salitre
Plaza Claro – Torre 1	24.000	Claro	4T2017	Salitre
Plaza Claro – Torre 2	12.544	Por definir	4T2017	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

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