

Bogotá

Mercado Oficinas

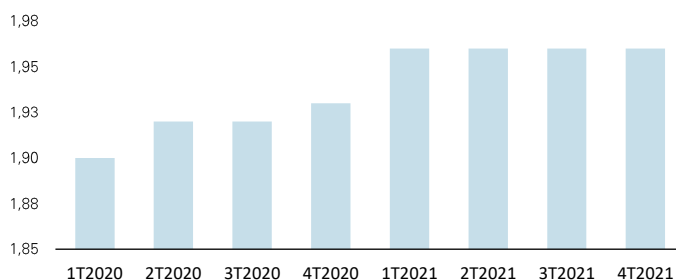
Lento Regreso a las Oficinas

A pesar que al cierre del año el regreso a las oficinas no ha estado al 100% en Colombia, durante el último semestre se empezó a ver una reactivación en la ocupación de estos espacios, las empresas continuaron con su esfuerzo por volver a las oficinas reacomodando sus espacios e implementando diferentes modelos de trabajo en donde se mezcla el home office con el presencial.

Por su parte, el desarrollo de nuevos edificios de oficinas se mantuvo congelado, adicionalmente algunos proyectos movieron sus fechas de entrega para el primer y segundo semestre del 2022, con lo cual se espera un importante crecimiento del inventario durante los próximos 12 meses cercano a los 80.000m².

Para el primer trimestre del 2022, los desarrolladores retomarán proyectos de oficinas Clase A que serán altamente demandados para el 2023/24, en contraste, no se observa desarrollo futuro de proyectos de oficina Clase B, ya que existe una creciente oferta de este tipo de espacios que será difícil que se absorba en el corto plazo.

Inventario Total (mm²)



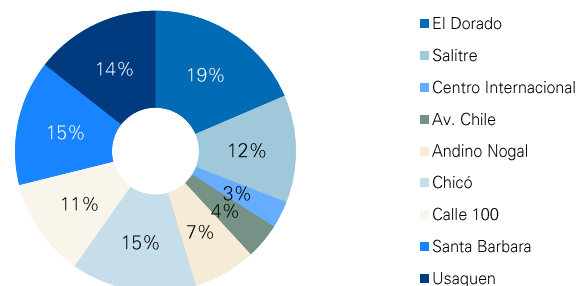
Condiciones Actuales

- El año cierra con una absorción neta cercana a los 21.500 m² siendo las oficinas A+ las de mayor participación.
- Los Call Centers y BPO han sido en gran parte los que han impulsado la ocupación de oficinas
- Se estima que durante el 2022 continúe la reactivación y regreso a las oficinas.

Resumen de Mercado (Clase A/B)

	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Proyección a 12 meses
Inventario Total (m ²)	1.96 M	1.96 M	↑
Tasa de Disponibilidad	12,5%	14%	↓
Absorción Neta Anual (m ²)	21.500	18.850	↑
Absorción Neta Trimestral (m ²)	2.578	14.420	↑
Precio de Renta Promedio (COP)	\$65.600	\$62.000	↑
Disponibilidad Total (m ²)	245.585	274.440	↑

Inventario por Submercados



Resumen 2021

A pesar de la incertidumbre, durante el 2021 se terminaron cerca de 100.000 m² de oficinas resaltando la finalización de los edificios Gold 8 y 9 en el complejo Connecta y la torre Atrio en el Centro de la ciudad, construcciones que sumaron 32.000 m² al inventario de la capital.

Por su parte, se estima que se proyectan más de 550.000 m² metros en los próximos cuatro años, sin embargo actualmente solo hay en construcción cerca de 146.000 m² los cuales se terminarán durante el 2022 y 2023, mayoritariamente en los corredores Calle 100 y Chicó .

Al analizar el comportamiento de la absorción neta se encuentra que cerró el año en 21.428 m², ocupación principalmente ocasionada por la dinámica del sector de BPO y Call Centers quienes tuvieron un crecimiento importante durante el 2021

Expectativa por el Año Electoral

En segundo semestre del 2021 mantuvo unos indicadores estables que se mantendrán en el primer semestre del 2022 en espera de las elecciones presidenciales, en consecuencia los precios de renta se han estabilizado y no han presentado cambios significativos durante este periodo, comportamiento que se mantendrá durante la primera mitad del 2022.

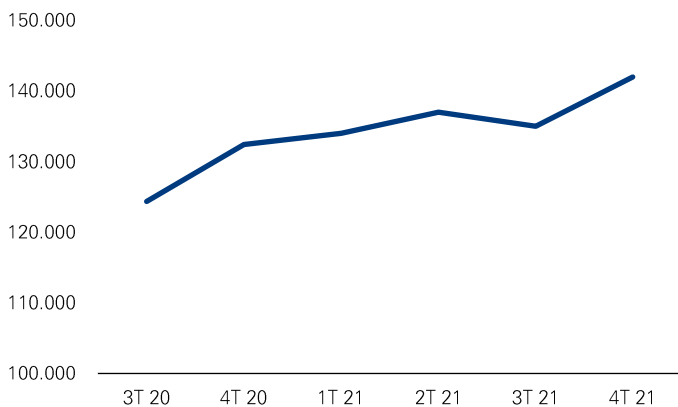
Corredores Salitre y Dorado

Ante la escasez de terrenos para construir dentro del CBD (*Central Business District*), los corredores Salitre y Dorado se han convertido en los grandes protagonistas del desarrollo de importantes complejos de oficinas en Bogotá, edificios que se han venido construyendo a la medida y por demanda conformando una de las zonas con mayor urbanismo y atractivo para quienes quieren consolidar sus operaciones en un solo edificio.

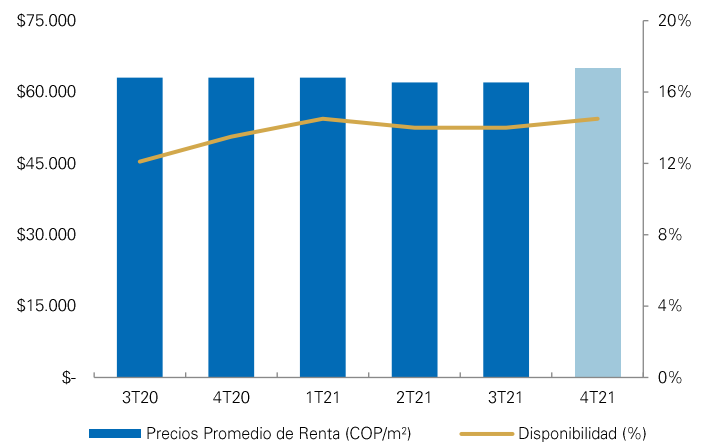
Actualmente algunos de los fondos inmobiliarios más importantes en Colombia desarrollan edificios en esta zona. A continuación listamos los de mayor área de oficinas:

Proyectos Relevantes	Área de Oficinas Estimada (m ²)
Ciudad Empresarial Sarmiento Angulo (CEMSA)	270.250
Connecta 26 Ecosistema Empresarial	250.000
Buró 25	170.500
Centro Empresarial Central Point	100.000

Superficie en Construcción (m²)



Precios de Renta Vs. Tasa de Vacancia



Economía Estable

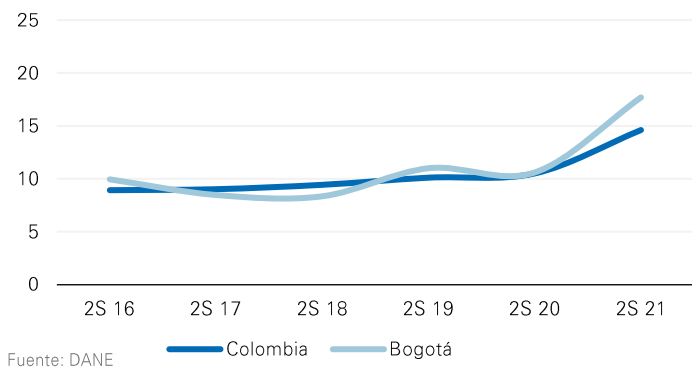
El Gobierno Nacional revisó al alza sus proyecciones para el cierre de 2021 y estima que el PIB cerrará en 9,7%, una cifra que sería la más alta de los últimos 115 años. El Banco Mundial estableció el pronóstico para 2022 a 4,1% y espera que la economía colombiana crezca 3,5% en 2023.

En América Latina, el organismo multilateral dice que la recuperación económica fue de un estimado de 6,7% en 2021, pero también se desacelerará en este 2022 a 2,6%, y volverá a tomar un pequeño impulso en 2023, con un crecimiento del PIB de la región de 2,7%.

Es importante destacar que en Colombia se celebrará el 29 de mayo la primera vuelta de las elecciones presidenciales con lo cual hay una incertidumbre a nivel general.

Tasa de Desempleo

INDICADOR ANUALIZADO



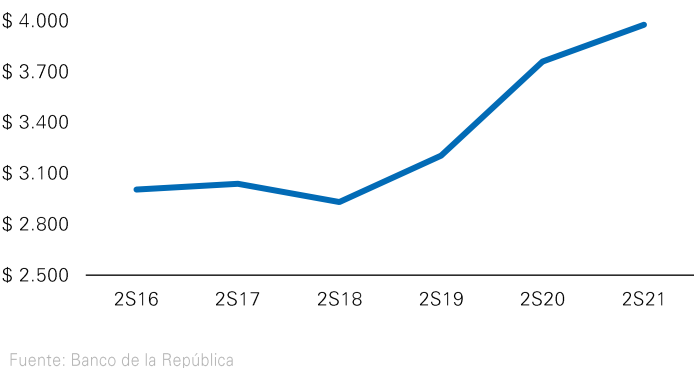
Empleo por Sector de la Actividad Económica

BOGOTÁ, DIC 2021

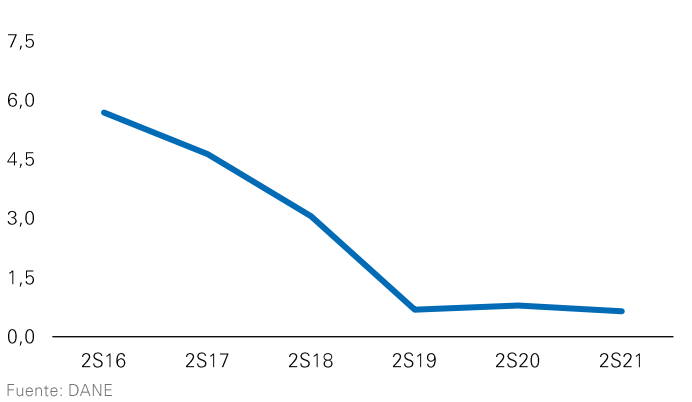


Tipo de Cambio

PESO COLOMBIANO POR DÓLAR AMERICANO (USD)



Índice de Precios al Consumidor Bogotá(IPC)



Inversión Extranjera Directa



Para mayor información:

Bogotá

Cra. 9 N°77-67, Ofc 405
t +571.210.1929

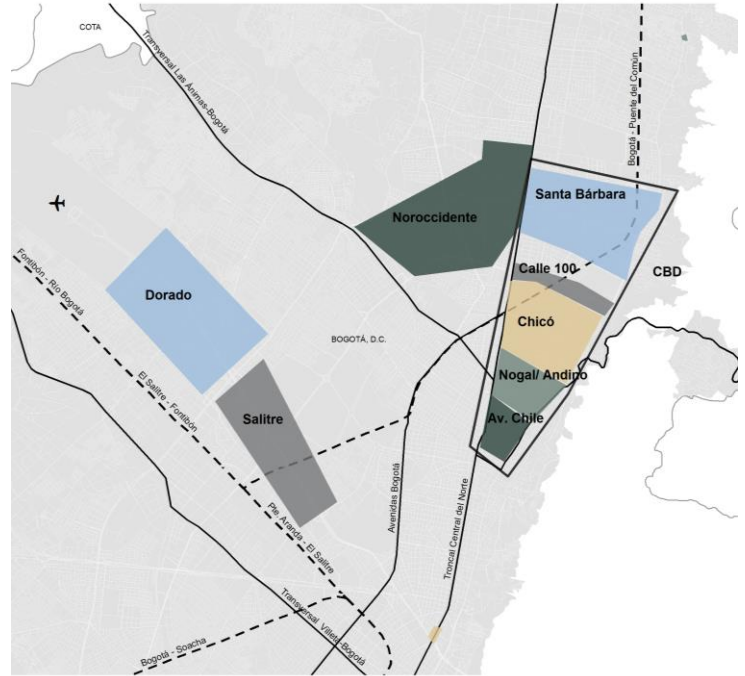
Aurora Turriago

Market Research Director Colombia
Aurora.turriago@nrmk.com

Juan Manuel Torres

Senior Managing Director
Juan.torres@nrmk.com

newmark.com.co



Newmark ha implementado una base de datos propia y la metodología de seguimiento ha sido revisada. Con esta expansión y refinamiento en nuestros datos, puede haber ajustes en las estadísticas históricas, incluyendo la disponibilidad, precios de renta, absorción y rentas efectivas. Nuestros reportes de mercado se encuentran disponibles en nrmk.lat/reportes-de-mercado/

Toda información contenida en esta publicación está basada en fuentes consideradas como confiables, sin embargo, Newmark no la ha verificado y no la garantiza. El destinatario de esta información debería verificarla de manera independiente, así como toda información que reciba y que utilice para la toma de decisiones, el cual debe consultar a profesionales de su elección, incluidos sus aspectos legales, financieros, fiscales e implicaciones. El destinatario de esta publicación no puede, sin consentimiento previo por escrito de Newmark, distribuir, difundir, publicar, transmitir, copiar, transmitir, cargar, descargar, o en cualquier otra forma reproducir esta publicación o cualquiera de la información que contiene. Este documento tiene exclusivamente fines informativos y nada de su contenido pretende asesorar o recomendar estrategias específicas. No debe de ser utilizado como base para predecir el comportamiento del mercado, transacciones, estrategias de inversión, ni cualquier otro asunto.