

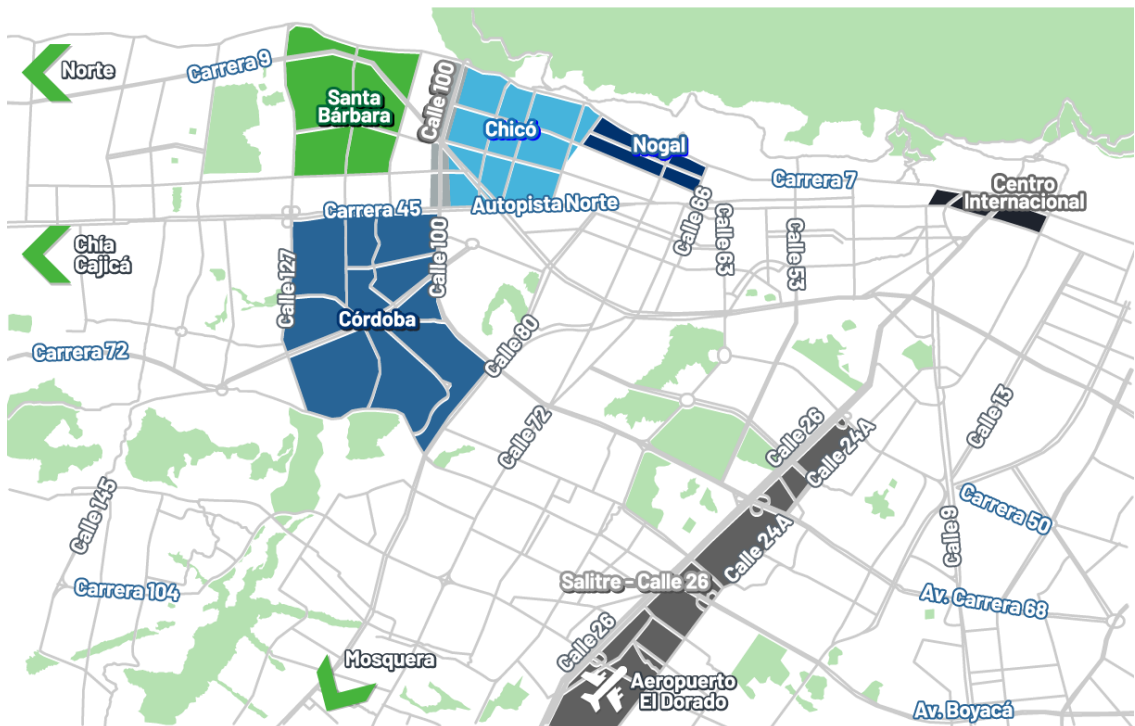
OFICINAS BOGOTÁ

4Q - 2022

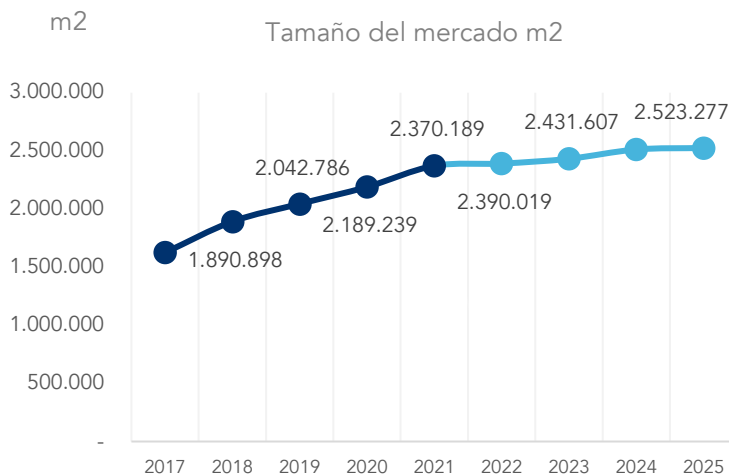
Resumen

4Q - 2021	2.370.189	▲	11,0%	▼	\$59.100	▲	10.442	▼
4Q - 2022	2.390.019		10,7%		\$67.530		9.549	
Período	Inventario		Disponible		Precio		Absorción	

Corredores de oficinas

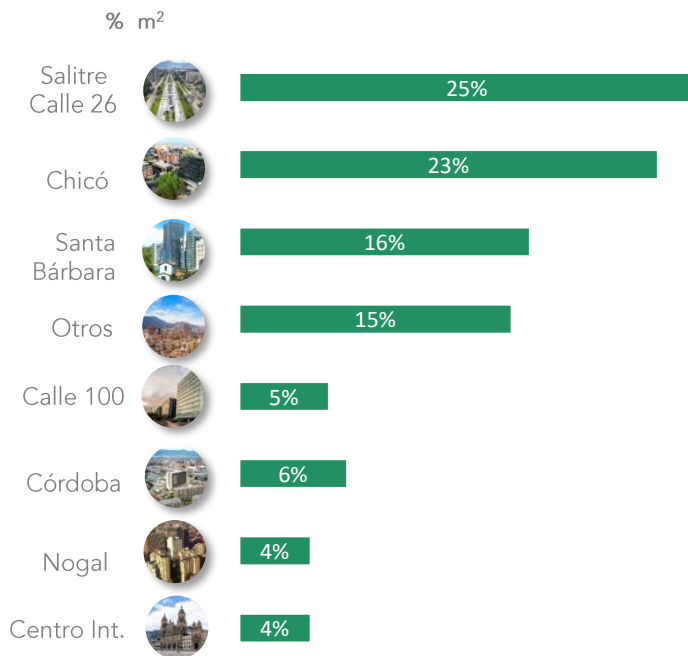


Inventario



- Al cierre del 2022, Bogotá presentó un inventario acumulado de oficinas de 2.390.019 m2, creciendo 0,5% en comparación al cierre del año anterior (2.377.559 m2). Este trimestre ingresaron al inventario 9.300 m2 al sector de Chicó (Torre Once 93 Oficinas).
- Al cuarto trimestre de 2022, 46.088 m2 que se encuentran en construcción, 2.809 m2 en preventa y 87.808 m2 paralizados. Este año se desistieron 3 proyectos (Virrey 88-15 Oficinas, Soul Santana Business Center y 7 Cubos) que sumaban alrededor de 10.000 m2.
- Para el 2025 se espera que el inventario crezca un 4,8% (120.997 m2).

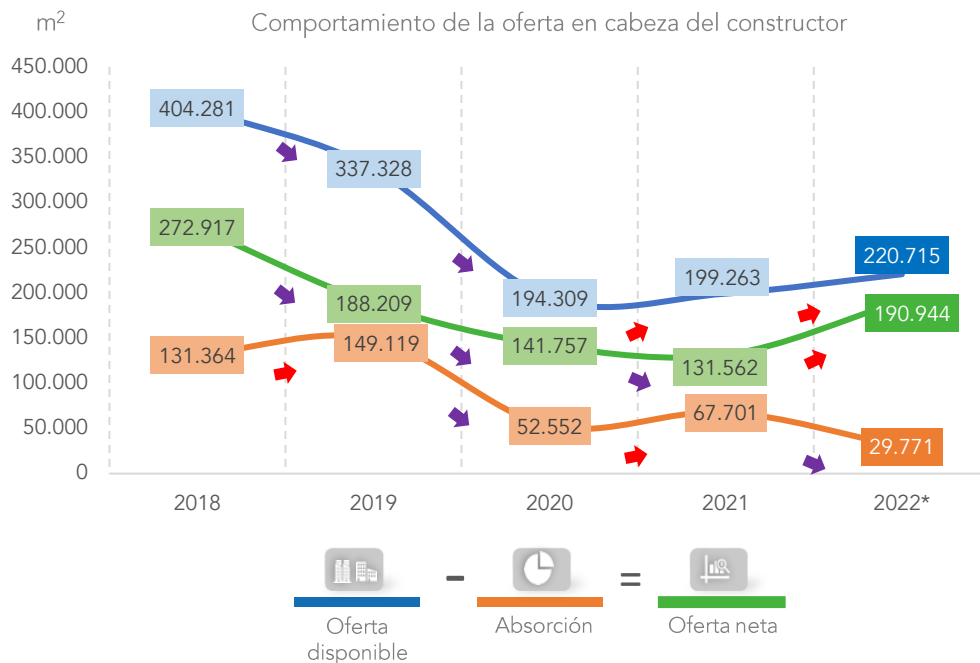
Participación en el mercado por zona



El sector de Nogal cuenta con uno de los barrios más exclusivos de la Ciudad, y en él confluyen dinámicas importantes del día a día de bogotanos que viven (debido a ser zona residencial estrato 5 y 6), que trabajan (aloja un gran número multinacionales importantes para el país) o estudian, (cuenta con un gran número de espacios educativos) y contener acceso vial importante para la conexión de la ciudad.

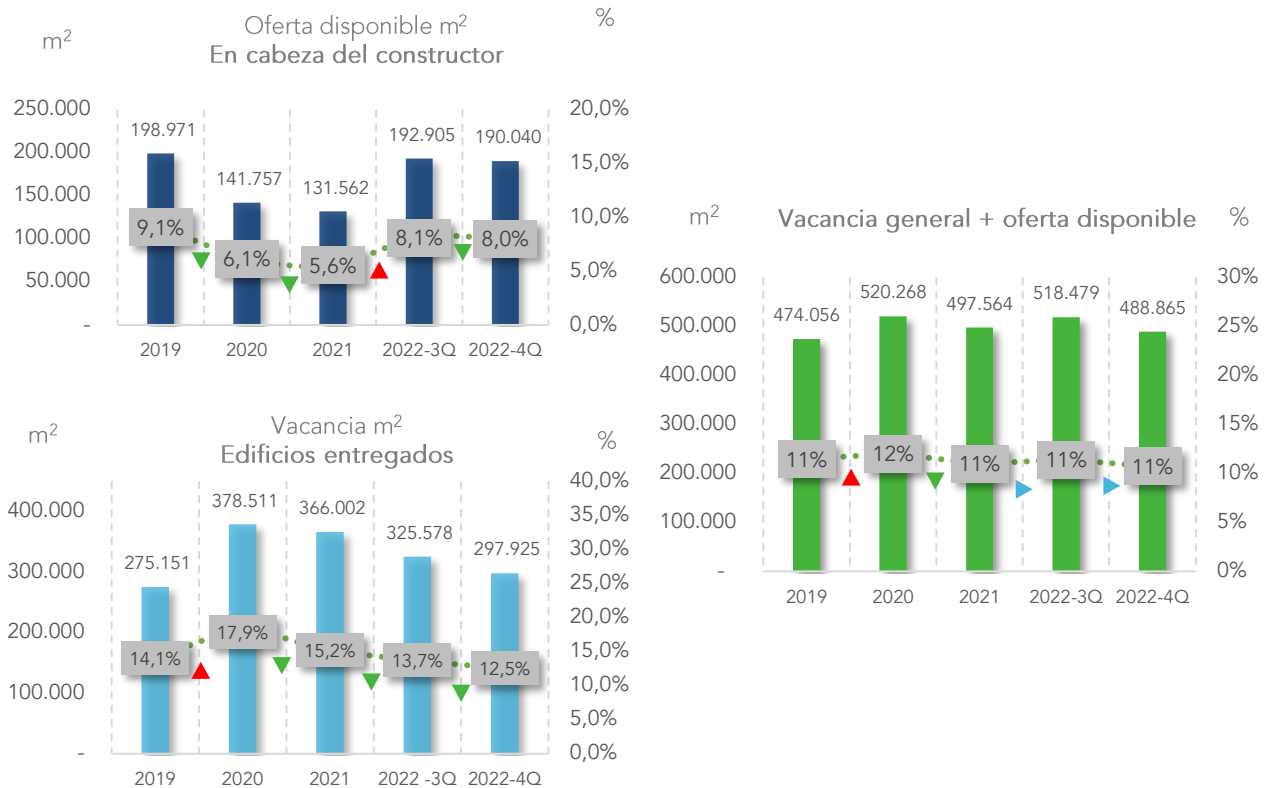
Centro Internacional es un sector en el centro de la ciudad, donde se localizan varios de los edificios más altos del país, principalmente destinados a oficinas, múltiples plazas, comercio y áreas peatonales. Se constituyó como el primer sector financiero de la ciudad y ahora se encuentra en renovación.

Análisis de la oferta



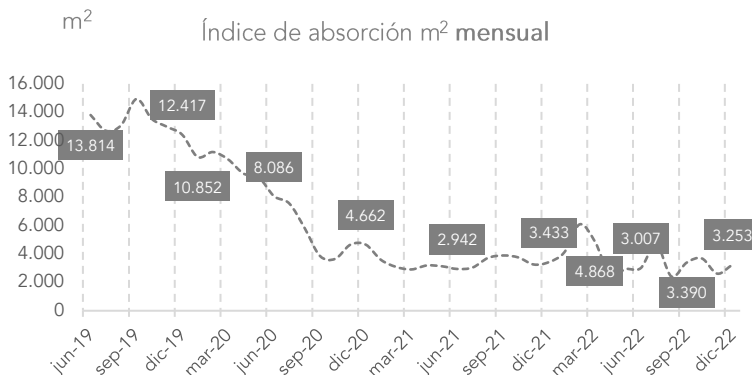
- Al cierre del 2022, se presentó una oferta disponible de 220.715 m², de los cuales se comercializaron 29.771 m² (6.944 más al trimestre anterior); dando como resultado una oferta neta de 190.944 m².
- Veremos para el 2023, una notable baja en el licenciamiento de nuevos proyectos, que afectará la disminución del inventario a futuro, la mayoría del nuevo inventario será parte de etapas de proyectos ya existentes.

Oferta disponible y vacancia



- La oferta disponible en Bogotá para el cuarto trimestre del 2022 se situó en 190.940 m² (disminuyendo 1% en comparación con el trimestre anterior), esto debido a la absorción dada principalmente en el sector de Chicó y Nogal.
- La vacancia de oficinas en Bogotá, cerró en 297.925 m², disminuyendo en un 9,3% en comparación al trimestre anterior, principalmente por absorciones Salitre Calle 26, Nogal y Chicó.
- En general, la vacancia + oferta disponible se situó en 488.865 m², 29.614 m² menos del cierre del trimestre anterior y 1,8% en comparación al cierre del 2021.
- El 61% de la oferta de la ciudad se encuentra en proyectos terminados, el 38% se encuentra en construcción y solo el 1% esta en preventas.

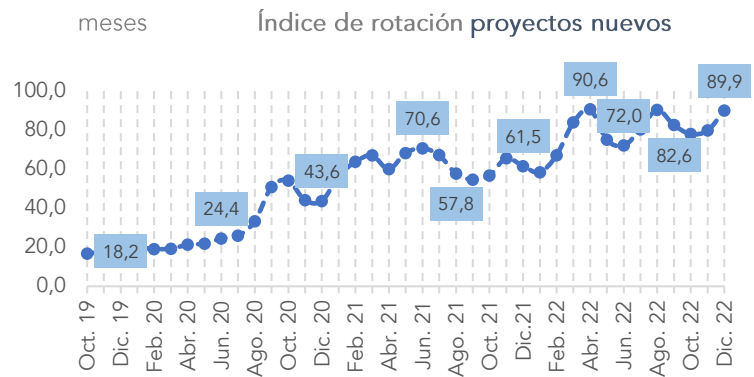
Absorción



- El 2022 termina con una absorción neta acumulada de 43.656 m², 9% menos que el periodo total acumulado del 2021.
- El nivel de absorción promedio mensual en el trimestre se situó en 3.183 m².
- Este trimestre se obtuvo una absorción neta de 9.549 m², principalmente en sectores como Santa Barbara, Salitre - Calle 26 y Chicó; bajando 10% en comparación al 3Q.
- A pesar de la recuperación que muestra el mercado, la demanda sigue un 36% por debajo del promedio presentado en el mismo trimestre del 2020 y -308% del 2019.

Rotación

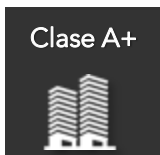
- El indicador de rotación se mantiene alto con 82,6 meses en promedio para el trimestre, siendo 1,8 meses menos que lo observado en el trimestre anterior y 15,5 meses más que el mismo trimestre del 2021.
- Este trimestre cierra con 89,9 meses, 20,8 meses más lento que un año atrás y 45,9 meses más lento que lo que se observaba en diciembre del 2020.



Índice de rotación: Es el tiempo en meses que se demora en vender la oferta disponible si se mantiene el ritmo de ventas promedio del último mes

Tracking de renta

Asking Price – Renta m2 por clase



Clase A+



Clase A

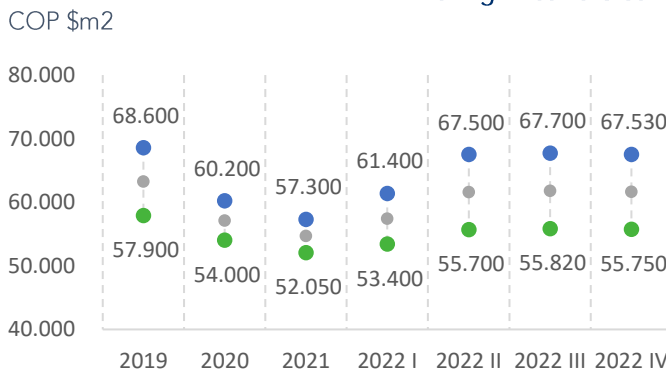


Clase B

Clase	Margen de negociación
Clase A+	\$99.200 m ² \$70.100 m ²
Clase A	\$78.100 m ² \$57.100 m ²
Clase B	\$60.400 m ² \$43.100 m ²

- El asking price promedio para la Clase A+ se situó en \$84.650/m², aumentando 0,7% en comparación al trimestre anterior. Los precios en esta clase siguen siendo alto por el ingreso de nuevos proyectos como Sequoya, Atrio, 8111 , T7-T8, Invertomo 93 y 978 Oficinas, esta tendencia al alza puede continuar en esta clase a medida que la oferta continúe su ritmo a la baja.
- La Clase A por su parte, presentó una disminución de 1,6% en comparación al trimestre anterior, cerrando en \$67.600/m².
- En comparación al trimestre anterior el asking para la Clase B, disminuyó 1,7% cerrando en \$51.750/m².
- Los precios en otras clases presentarán un ritmo a la baja debido a la necesidad que tienen los propietarios de terminar con la oferta actual y rotar su inventario.

Asking Price vs Closing Price



El mercado corporativo de Bogotá cerró el trimestre con un rango de precios en renta que oscila entre un Asking Price de \$67.530 m² (disminuyendo 0,3% por m² en comparación al trimestre anterior y 15,1% del cierre del 2021) y un Closing Price \$55.750 m² disminuyendo un 0,1% comparado con el trimestre anterior y 6,6% más al cierre del 2021.

Margen de negociación **17,4%**

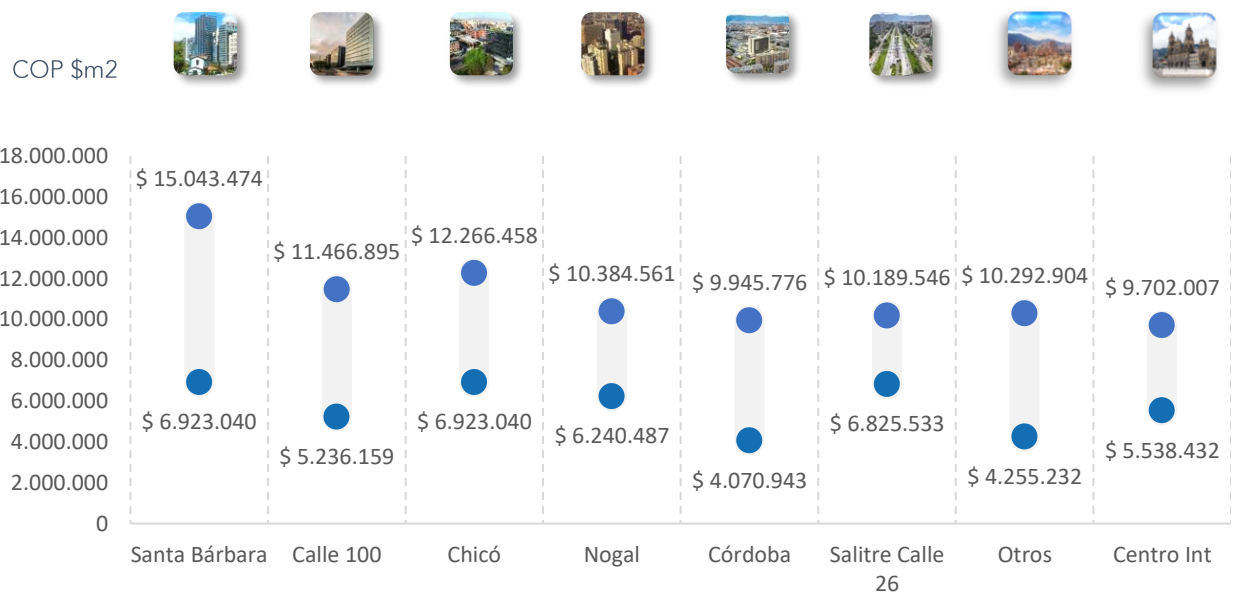
4Q-2022

Asking Price – closing Renta m2 por submercado



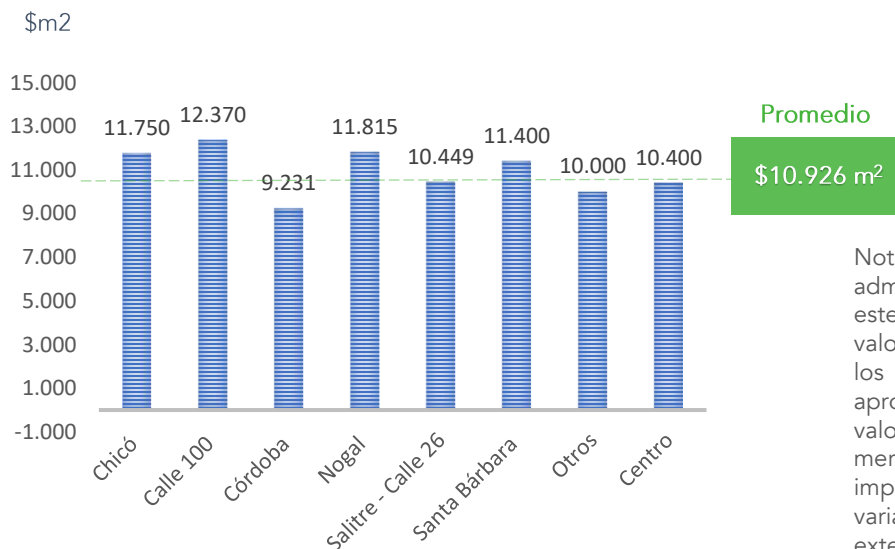
Asking Price – Venta m2

Rango de Asking Price por sector



El precio de venta y renta por metro cuadrado, es un valor estadístico aproximado, resultado que depende de variables internas o externas de cada proyecto y unidad por independiente.

Valor administración m2 por sector



Nota: Los precios de administración contemplados en este informe son referencias al valor sin descuento para el 2022; los cuales representan una aproximación estadística de los valores de administración en el mercado. Sin embargo, es importante resaltar que existen variables particulares internas y externas de los proyectos que afectan estos valores.

Conclusiones



El **precio** de renta promedio para asking en la ciudad, se situó para la clase A+ en promedio \$84.650/m2, y para clase A en \$67.600/m2, en general el mercado registro una disminución en su precio de 0,3% en comparación con el 3Q-2022. El margen de **negociación** se situó en el 17,4% aumentando un 8,3 puntos porcentuales comparado con el cierre del año anterior. Los precios han aumentado un 15% comparado con el cierre del 2021, pero sigue un 1,6% del cierre del 2019.



Al 2022 la **oferta disponible total** cerró en 488.865 m2, bajando 1,8% comparado con el 2021. Bogotá registró una **absorción neta acumulada** de 43.656 m2, 9% menos al 2021, y que sigue disminuyendo en un 52% en comparación al 2020 y un 75% al 2019. El nivel de absorción promedio mensual en el trimestre se situó en 3.183 m2. Se evidencia una ocupación de espacios de áreas grandes en sectores como Salitre-Calle 26, Santa Bárbara, Nogal y Chicó.



Para 2023 veremos una notable baja en el licenciamiento de nuevos proyectos, que afectará la disminución del inventario a futuro, la mayoría del nuevo inventario será parte de etapas de proyectos ya existentes, y adicional a los anteriores factores, notaremos un incremento de oferta usada en espacios en venta.



Este sector mostrará en el 2023 una tendencia en la recuperación en precios, los cuales se han visto al alza desde el segundo semestre del año anterior, pero no alcanzando los mismos niveles pre-pandemia, esto motivado principalmente por la baja disponibilidad entre otros aspectos, por edificios de altas especificaciones.

“En **MTS**
todos los
espacios son
importantes”


cada m² cuenta