



# El Mercado Continúa Ajustándose a una Continuidad de la Virtualidad

## Resumen de Mercado

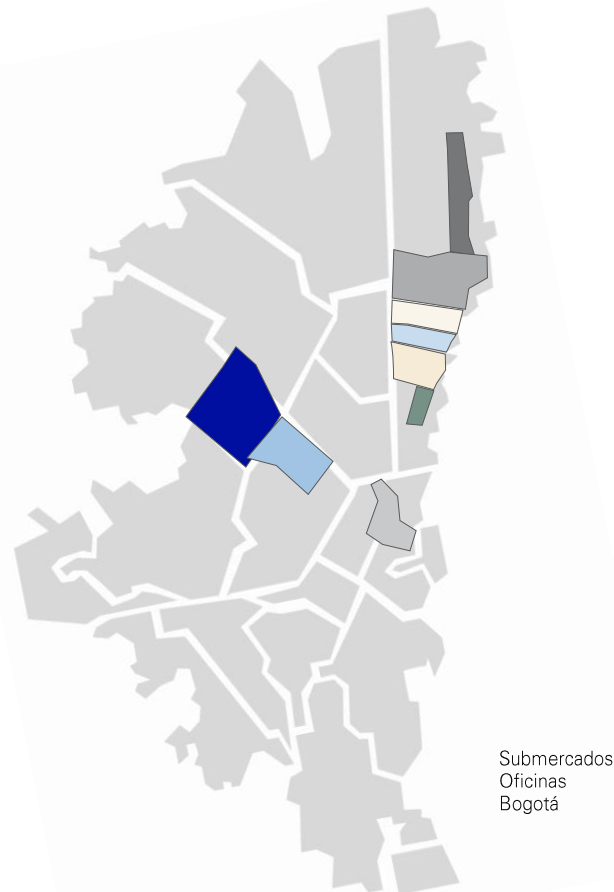
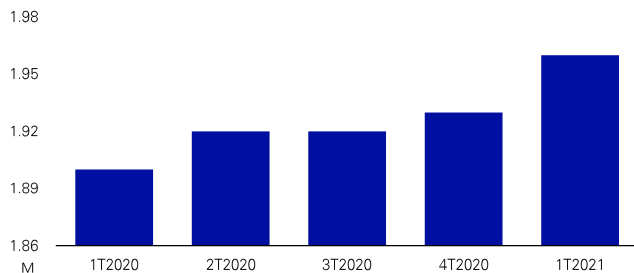
	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior
Inventario Total	1.963.130	1.936.130	1.929.200
Tasa de Disponibilidad	13.5%	13.0%	12.1%
Absorción Trimestral (m <sup>2</sup> )	(5.270)	7.480	31.456
Precio de renta promedio	\$17.00	\$17.09	\$20.00
En Construcción (m <sup>2</sup> )	105.420	132.420	230.780
Disponibilidad Total (m <sup>2</sup> )	265.023	252.093	233.433

## Condiciones Actuales

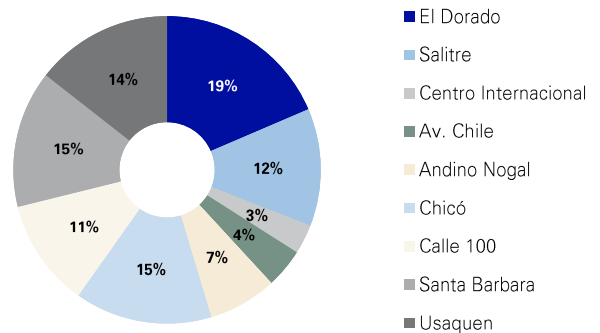
- Aumento en la actividad de desinversión de fondos pequeños de *family offices*.
- Continúa la presión sobre los propietarios para reducción de precios y/o condiciones especiales de contrato, como alivios y descuentos en renta mensual y periodos de gracia.
- El *Home office* sigue como sistema principal para el desarrollo de las operaciones de las oficinas.
- Se mantiene la incertidumbre debido la llegada de tercera ola de contagios en la ciudad, lo cual pone en pausa algunas negociaciones y cierres de propiedades.

## Inventario

### CRECIMIENTO DEL INVENTARIO



## Submercados Bogotá



## Aumenta la Vacancia

El inventario de oficinas clase A de la ciudad de Bogotá cuenta con 1.9 millones de metros cuadrados de los cuales 265.000m<sup>2</sup> se encuentran disponibles. El precio promedio de renta se ha mantenido estable en los últimos trimestres y para este periodo cerró en \$17.00 USD por m<sup>2</sup>.

Durante este periodo continuamos viendo un tendencia creciente en la tasa de disponibilidad alcanzando un 13.5% de vacancia.

La situación ha impactado inicialmente en mayor medida a las empresas medianas y pequeñas, las cuales han generado la mayor desocupación, sin embargo vemos como en este trimestre, ya se empieza a ver mayor impacto en desocupaciones de áreas en edificios tipo A, ocupadas por corporaciones y gobierno.

El inventario de nuevo producto se ha visto reducido notoriamente frente a años anteriores, debido a la suspensión de nuevos proyectos o los retrasos en obra de los proyectos en ejecución, el inventario en oficinas Premium tuvo un incremento estimado de 27.000m<sup>2</sup>.

Al tener una mayor disponibilidad de espacio que el que se demanda, vemos como la absorción pasa al terreno negativo, la cual la estimamos en (5.270 m<sup>2</sup>) en edificios prime durante este trimestre.

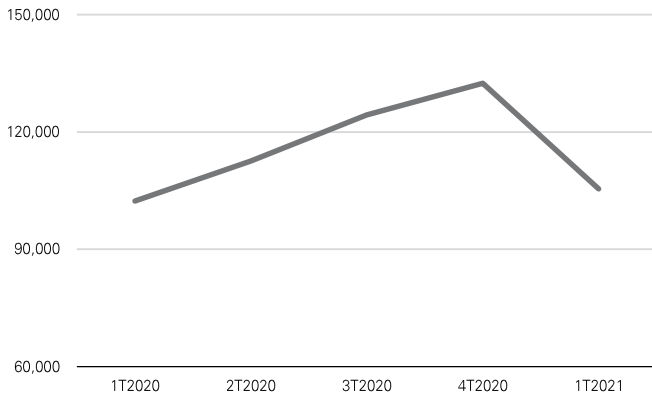
Las dinámicas del mercado están evolucionando de procesos de negociación y alivios a una etapa de devolución de áreas parciales o totales.

## Nuevos incentivos contractuales

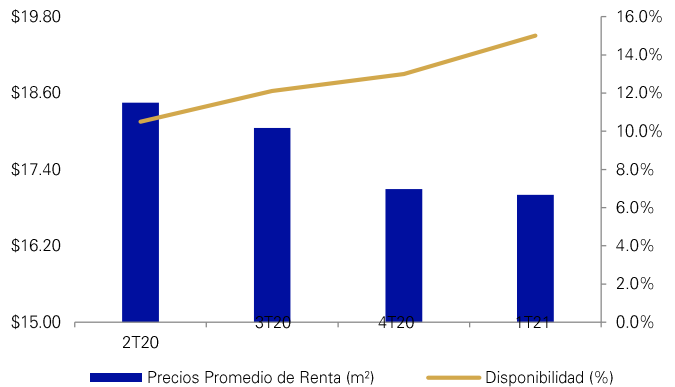
Debido a las desocupaciones de áreas tomadas en arriendo, los propietarios generan nuevas alternativas contractuales, con esquema de arriendo escalonados buscando así incentivar la ocupación de sus espacios.

Para las empresas donde los contratos no les permiten negociar devoluciones anticipadas, se comienza a ver la opción de subarrendar áreas a otras empresas y compartir los espacios.

### M<sup>2</sup> En construcción



### Análisis de Mercado



#### BOGOTÁ

Colombia – Sudamérica  
Cra. 9 N° 77-67 Oficina 405  
T- +571.210.1929

#### JUAN MANUEL TORRES

Senior Managing Director  
juan.torres@ngkf.com

#### JUAN PABLO JIMENEZ

Senior Managing Director - Office  
juan.jimenez@ngkf.com

#### MAURICIO ROMERO

Associate Director - Office  
mauricio.romero@ngkf.com

#### YOHAN MÉNDEZ

Market Research Analyst  
yohan.mendez@ngkf.com

Newmark has implemented a proprietary database and our tracking methodology has been revised. With this expansion and refinement in our data, there may be adjustments in historical statistics including availability, asking rents, absorption and effective rents. Newmark Research Reports are available at [ngkf.com/research](http://ngkf.com/research).

All information contained in this publication is derived from sources that are deemed to be reliable. However, Newmark has not verified any such information, and the same constitutes the statements and representations only of the source thereof and not of Newmark. Any recipient of this publication should independently verify such information and all other information that may be material to any decision the recipient may make in response to this publication and should consult with professionals of the recipient's choice with regard to all aspects of that decision, including its legal, financial and tax aspects and implications. Any recipient of this publication may not, without the prior written approval of Newmark, distribute, disseminate, publish, transmit, copy, broadcast, upload, download or in any other way reproduce this publication or any of the information it contains. This document is intended for informational purposes only, and none of the content is intended to advise or otherwise recommend a specific strategy. It is not to be relied upon in any way to predict market movement, investment in securities, transactions, investment strategies or any other matter.