DAVIVIENDA Corredores

INFORME DEL MERCADO INMOBILIARIO

PRIMER TRIMESTRE DE 2022

Corredores Davivienda S.A. Comisionista de Bolsa

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Corredores Davivienda S.A. Comisionista de Bolsa

RESUMEN

Luego del impacto ocasionado por la pandemia de COVID-19, el mercado inmobiliario ha tenido una fase de recuperación que continúa consolidándose durante el primer trimestre de 2022, demostrando su estabilidad, además de su capacidad de adaptarse a nuevas tendencias y a todos los cambios estructurales que la crisis impulsó.

En las **oficinas**, a medida que pasan los meses es más notable el cambio estructural generado por la pandemia. Considerando esto, toma cada vez más relevancia realizar una diferenciación entre espacios *prime* (de alta calidad) y no *prime* (calidad media-baja) debido a que los primeros, durante y después de la pandemia, se han caracterizado por ser los espacios más demandados por las empresas y, por lo tanto, han presentado un mejor desempeño que el resto del mercado. Las tendencias de *flight to quality* (preferencias hacia espacios de calidad) y *flight to flex* (preferencias hacia la flexibilidad de áreas) serán dos de los factores más importantes que tendrán en cuenta las empresas a la hora de ubicarse en un espacio corporativo.

Las **bodegas industriales y logísticas** son cada vez una opción de inversión más atractiva para los inversionistas de cualquier segmento; de la misma manera que es cada vez más relevante para la operación de las empresas. Por ello, en el primer trimestre de 2022 continuó el buen desempeño de este sector impulsado por la demanda permanente de compañías que buscan perfeccionar sus procesos de producción y logística a medida que se ajustan a nuevas tendencias de consumo, tales como el comercio electrónico y a las dificultades en las cadenas de suministro mundiales. La necesidad de las empresas por ocupar este tipo de espacios ha implicado una caída sobresaliente en las tasas de vacancia de los principales mercados de Colombia, haciendo cada vez más complicada la búsqueda de espacios disponibles con las características necesarias para la correcta operación y el desarrollo de procesos.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Equipo de Gestión Fondos Inmobiliarios
gestionfici@corredores.com
https://dav.ac/eMo8-_5ZHm

RESUMEN

Los **centros comerciales** de las principales ciudades de Colombia se han visto favorecidos por el comportamiento que ha tenido el consumo de los hogares del país, haciendo que las ventas de las plazas comerciales se incrementen, así como el tráfico y la ocupación de sus locales. Al igual que en las oficinas, es cada vez más importante realizar una diferenciación entre los centros comerciales de propiedad única y aquellos pertenecientes a múltiples propietarios, debido a que los primeros han alcanzado niveles de recuperación acelerados, ya que han tenido la ventaja de actuar rápidamente frente a las dificultades presentadas por la pandemia. Factores como la implementación de servicios omnicanal, la transformación del espacio hacia uno más experiencial y la presencia de servicios complementarios, son algunas de las estrategias que los centros comerciales están ejecutando con buenos resultados.

Finalmente, la pandemia complicó las cadenas de suministro global, que además se han visto afectadas por conflictos políticos. Lo anterior, acompañado de una alta inflación ha incrementado los precios y costos de materiales de construcción, haciendo difícil la producción de nuevo inventario de oficinas, bodegas y centros comerciales. Teniendo en cuenta esto, es de esperarse una absorción continua de los espacios disponibles, permitiendo una compresión de las tasas de vacancia para los diferentes mercados inmobiliarios.

Corredores Davivienda S.A. Comisionista de Bolsa

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Equipo de Gestión Fondos Inmobiliarios
gestionfici@corredores.com
https://dav.ac/eMo8-_5ZHm

Mercado de oficinas

Al igual que en el cierre de 2021, el comportamiento del segmento corporativo continuó estando ligado a las nuevas modalidades de trabajo que fueron impulsadas durante la pandemia: el trabajo híbrido y remoto. Para las principales ciudades de Colombia, durante los primeros meses del año, hubo un aumento en la ocupación de espacios de oficinas, que, al ser comparado con el primer y el cuarto trimestre de 2021, presenta un excelente dinamismo, sobre todo de empresas pertenecientes a servicios tercerizados y farmacéuticas.

A pesar de que hubo un incremento en la absorción (ocupación) de este sector, el mercado de oficinas mostró un ascenso de la vacancia, pasando del 10.70% al 10.96% entre el último trimestre de 2021 y el primer trimestre de 2022, únicamente debido a un aumento en la disponibilidad de espacios en Medellín. Por su parte, en Bogotá esta se mantuvo estable (11.1%) y en Barranquilla (14.7%) y Cali (11.4%) tuvo un descenso.

Los precios de renta alcanzaron un crecimiento del 8.1% anual con un promedio de $61.150 para las cuatro principales ciudades, demostrando nuevamente la recuperación del sector posterior a la pandemia.

4.274.915
Inventario (m2) ▲

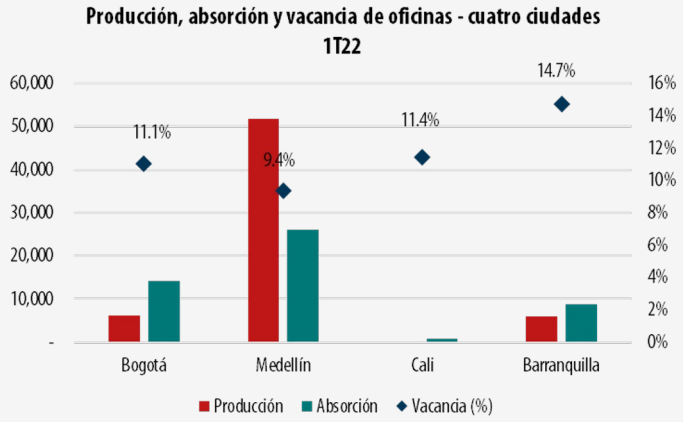
10.96%
Tasa de Vacancia (%) ▲

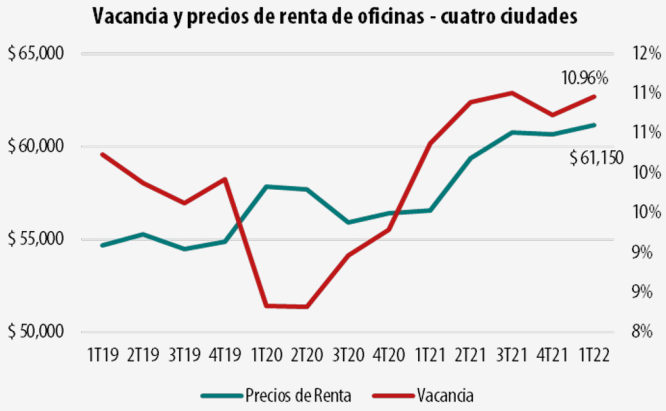
49.931
Absorción (m2) ▲

$61.150
Precios de Renta (COP) ▲

Incluye mercados de Bogotá, Medellín, Barranquilla y Cali.

Según JLL, el *flight to quality*, donde las oficinas de mejores características son las más solicitadas; y el *flight to flex*, oficinas capaces de ajustar sus espacios hacia unos más flexibles, con diferentes ambientes y espacios colaborativos, serán las tendencias que marcarán el comportamiento futuro de las oficinas, además de convertirse en características primordiales para continuar con el retorno de los empleados a sus espacios físicos de trabajo.





Corredores Davivienda S.A. Comisionista de Bolsa
VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Equipo de Gestión Fondos Inmobiliarios
gestionfici@corredores.com
https://dav.ac/eMo8-_5ZHm

Mercado industrial

El segmento industrial y logístico continuó siendo el sector inmobiliario de mejor desempeño durante el primer trimestre de 2022 y de perspectivas sobresalientes para el mediano y largo plazo. Lo anterior estuvo principalmente impulsado por la necesidad de las empresas por mantener altos niveles de inventario debido a las complicaciones logísticas alrededor del mundo, además de los cambios en los hábitos de consumo de las personas y la relevancia cada vez mayor del comercio electrónico.

7.081.126
Inventario (m2) ▲

7.24%
Tasa de Vacancia (%) ▼

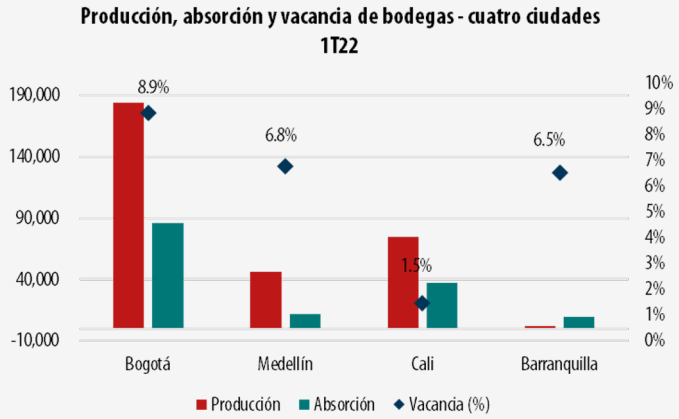
144.308
Absorción (m2) ▼

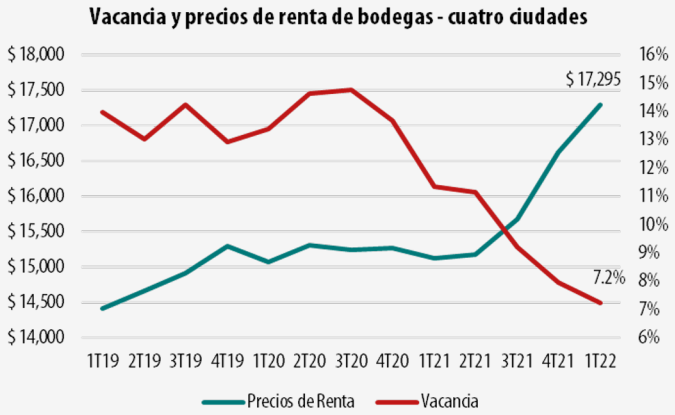
$17.295
Precios de Renta (COP) ▲

Incluye mercados de Bogotá, Medellín, Barranquilla y Cali.

En los primeros tres meses del año se ocuparon más de 144.000 m2 entre los corredores de Bogotá, Medellín, Barranquilla y Cali. A pesar de que este nivel estuvo por debajo del observado un año atrás, el dinamismo del mercado continúa siendo positivo: La tasa de espacios desocupados tuvo un descenso del 4% frente al primer trimestre de 2021 y del 0.7% frente al último trimestre, ubicándose en 7.2%. Además, los precios siguieron la dinámica de oferta y demanda, creciendo a una tasa del 14% anual, ubicándose en $17.294 en promedio para las cuatro principales ciudades de Colombia.

Vale la pena mencionar que el auge y desarrollo que ha presentado este mercado en los últimos años ha hecho más complicada la búsqueda de espacios para los ocupantes, ya que la disponibilidad de propiedades es cada vez menor. Teniendo en cuenta lo anterior, es cada vez más común observar compañías que buscan crecer su operación industrial y logística, mediante desarrollos o proyectos construidos a su medida y con el apoyo financiero de inversionistas con alta capacidad de caja.





Corredores Davivienda S.A. Comisionista de Bolsa
SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA
VIGILADO

Equipo de Gestión Fondos Inmobiliarios
gestionfici@corredores.com
https://dav.ac/eMo8-_5ZHm

Corredores Davivienda S.A. Comisionista de Bolsa

Mercado retail

Desde el tercer trimestre de 2021, el mercado de centros comerciales ha mostrado una recuperación gradual, reflejada en los niveles de ocupación de locales y en la consecuente disminución de la disponibilidad de estos. Durante los tres primeros meses del año en Bogotá, Medellín, Barranquilla y Cali hubo una disminución en las tasas de vacancia frente al mismo periodo de 2021, pasando del 8.1% al 6.9%. De igual manera, esto se vio reflejado en la ocupación (absorción) de locales comerciales, que alcanzó una cifra de 22.322 m2 hasta marzo, 20.600 m2 más ocupados frente al primer trimestre de 2021, respondiendo a un desempeño favorable en los mercados de Bogotá y Medellín, los más grandes en Colombia.

Por su parte, los precios de renta tuvieron una leve corrección a la baja, disminuyendo $3.125/m2 frente al mismo periodo de 2021, ubicándose en un promedio de $95,377 para las cuatro principales ciudades.

La recuperación de los centros comerciales ha sido consecuencia, además, del desempeño del gasto de los hogares colombianos, quienes en el primer trimestre de 2022 alcanzaron un valor de $219 billones de pesos, un crecimiento anual del 4%. De igual forma, las ventas de comercio al por menor tuvieron una variación anual del 12%, nuevamente mostrando el excelente comportamiento del consumo privado.

3.702.424
Inventario (m2) ▲

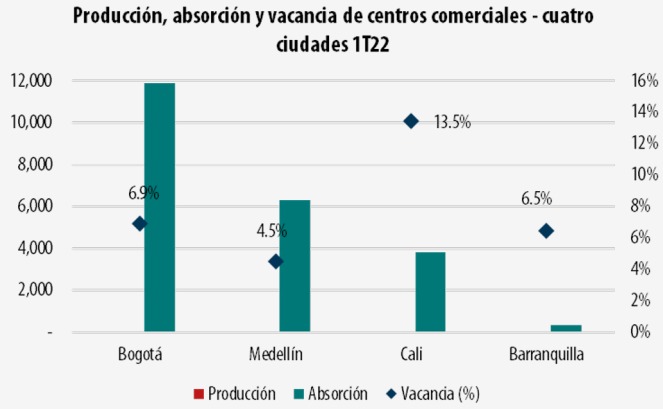
6.91%
Tasa de Vacancia (%) ▼

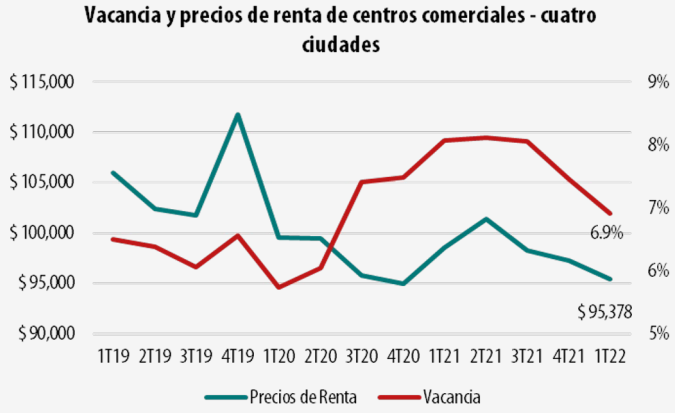
22.322
Absorción (m2) ▲

$95.377
Precios de Renta (COP) ▼

Incluye mercados de Bogotá, Medellín, Barranquilla y Cali.

En cuanto a perspectivas, existen factores que serán determinantes para el desempeño de los centros comerciales: la implementación de servicios omnicanal, la transformación del espacio físico hacia uno que ofrezca más experiencias y; la implementación de nuevos servicios complementarios que mejoren el mix comercial tales como bancos y centros de salud de baja complejidad.





VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Equipo de Gestión Fondos Inmobiliarios
gestionfici@corredores.com
https://dav.ac/eMo8-_5ZHm