

¿Qué está pasando con el Mercado de oficinas en Colombia?

Sector Constructor

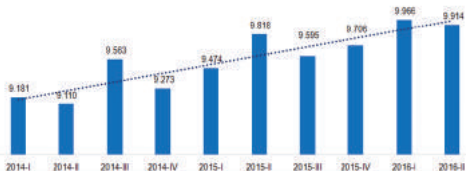
El sector de la construcción desde mediados de 2015, cuando el precio del barril de petróleo descendió y el del dólar se fortaleció afectando varias ramas de la economía nacional, se convirtió en la salvación del país. Ocurrió por el impulso que el gobierno central planteó para las construcciones civiles enfocadas al mejoramiento de vías a través de proyectos como las 4G y Vías para la Equidad, además de la inversión en mejoramiento de puertos y aeropuertos, entre otros.

Por el lado de la construcción inmobiliaria también hubo incentivos, a través de subsidios de vivienda y de programas como Mi Casa Ya. De esta forma, el PIB de los dos primeros trimestres de 2016 presentaron crecimientos significativos respecto al de los periodos anteriores, sobrepasando los 9.900 miles de millones de pesos. Un buen desempeño si se tiene en cuenta la coyuntura nacional, regional y global de las economías.

Pasa la hoja y lee todo el artículo...



Evolución trimestral del PIB sector de la construcción
- Miles de millones de pesos -

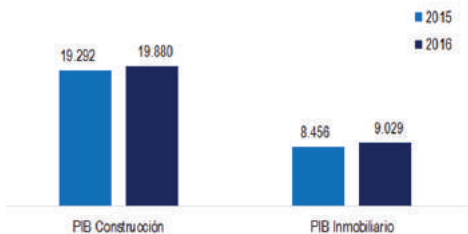


Fuente: DANE

Crecimiento Inmobiliario

Descomponiendo el PIB de la construcción total, en inmobiliario y civil, se tiene que comparando el primer semestre de 2016 con el mismo periodo del 2015, el PIB inmobiliario ganó participación respecto al valor total. En otras palabras, sólo la línea inmobiliaria representó el 97,5% del crecimiento del PIB de la construcción, el 2,5% restante provino de las construcciones civiles.

Valor semestral del PIB de la construcción e inmobiliario
- Miles de millones de pesos -



Fuente: DANE

Sin embargo, adentrándose un poco más en el análisis, se observa que la formación bruta de capital en

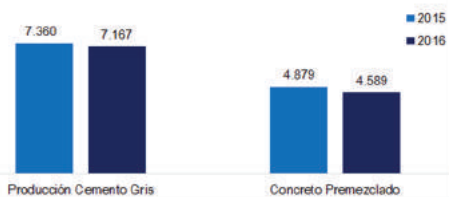
Formación bruta de capital en construcción y edificaciones
- Miles de millones de pesos -



Fuente: DANE

construcción y edificaciones fue mayor en el primer trimestre que en el segundo del año en curso. Como lo dejó ver la gráfica de la evolución trimestral del PIB de todo el sector constructor y se verifica también en la caída de la producción de cemento tanto gris como premezclado.

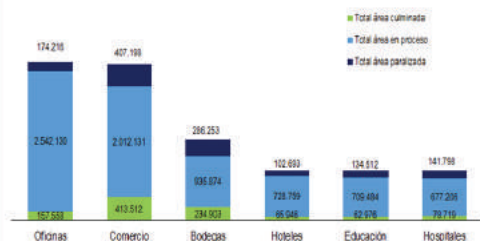
Producción de cemento. Enero - julio
- Toneladas -



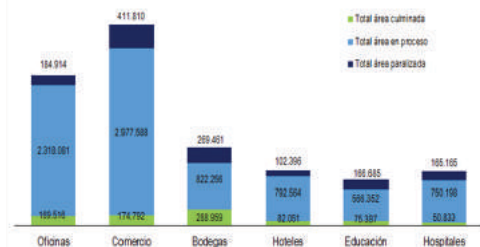
Fuente: DANE

Estos resultados, comienzan a tener impacto en el campo inmobiliario y se pueden observar

Participación por áreas en los movimientos de construcción (m²).
Trimestre II - 2015



Participación por áreas en los movimientos de construcción (m²).
Trimestre II - 2016

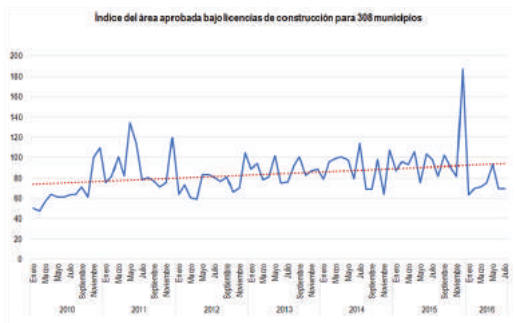




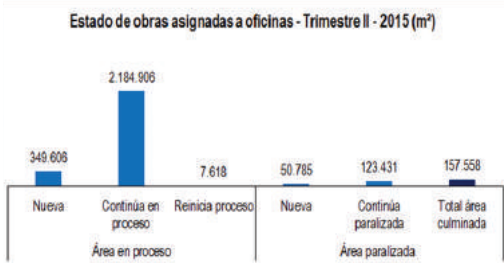
por medio de la superficie que se encuentra en alguna fase de construcción. Según cifras del Departamento Administrativo Nacional de Estadística, DANE, basado en el censo de las edificaciones, el área culminada en el segundo trimestre de 2016 superó en 303.593 metros cuadrados la del segundo trimestre de 2015. Sin embargo, otra línea como el área paralizada también se incrementó, aunque en proporciones menores a lo que se presentó con el área que continúa en proceso.

Al respecto se observa que hay un desincentivo para culminar gran parte de las obras paralizadas y por eso éstas se incrementaron como se puede observar cuando se comparan los segundos trimestres de los últimos dos años, donde el área de los hoteles presentó una leve disminución, mientras que las demás aumentaron. Por el lado de las áreas en proceso, para el mismo periodo cayeron las destinadas a oficinas, bodegas y educación.

Otro evento que comprueba que durante el segundo trimestre de 2016 la construcción inmobiliaria cayó, es el índice mensual del área aprobada bajo licencias de construcción que recoge información para 308 municipios.

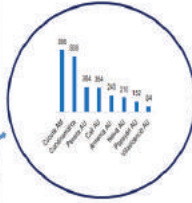
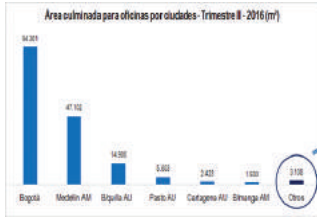


En lo que específicamente concierne al alquiler de las oficinas, el área paralizada y que iba con ese destino aumentó en cerca de 10 mil metros cuadrados. El área nueva paralizada se mantuvo casi que constante mientras que en la línea de las que entran a proceso, la que continúa y la nueva disminuyeron, al tiempo que aquella en la que se reinician labores aumentaron un poco más del doble.

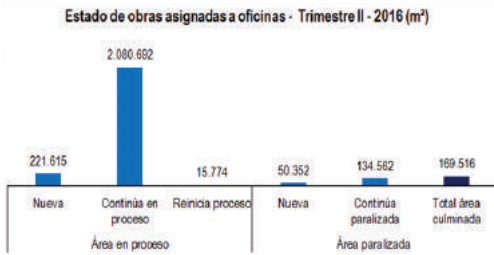


Ahora, analizando únicamente el área culminada a nivel ciudad, Bogotá, Medellín y Barranquilla fueron las más representativas. Bogotá casi que doblando a Medellín que ocupó la segunda posición con 47.100 metros cuadrados culminados.





Ahora, analizando únicamente el área culminada a nivel ciudad, Bogotá, Medellín y Barranquilla fueron las más representativas. Bogotá casi que doblando a Medellín que ocupó la segunda posición con 47.100 metros cuadrados culminados.



Lo anterior deja ver que Barranquilla se consolida como la ciudad donde más se ha incrementado la oferta de oficinas, según el estudio de Colliers International, en el primer semestre de 2016 la oferta de este tipo de espacios aumentó un 170% respecto al mismo periodo del año anterior, cerrando una oferta de 27.400 metros cuadrados. Dicha oferta se concentra en dos espacios específicos: Buenavista y Prado con un 52% y 42%, respectivamente.

Por otro lado, en Medellín la oferta para el mismo periodo en estudio aumentó un 46%, cerrando con 29.200 metros cuadrados disponibles para oficinas, representados por proyectos como One Plaza y Milla de Oro.

La capital del país aunque no registró un incremento marcado comparado con

Medellín y Barranquilla, es la ciudad que presenta mayor oferta, con 233.700 metros disponibles, es decir, respecto al primer semestre de 2015 presentó un incremento del 13%. Mientras tanto, Cali registró una oferta de 7.900 metros cuadrados, su incremento fue del 23%, derivado de proyectos como World Trade Center.

Bajo este panorama, en el cual se observa la oferta. Se debe ahora observar la demanda, Bogotá presenta una sobreoferta del 11% en las zonas de Salitre, Cedros y Córdoba. En las demás se sostiene con una buena dinámica. En Cali mientras tanto, el grupo Carvajal absorbió cerca de 8.000 metros cuadrados de los 11.710 ocupados.

Medellín por el contrario, conservó un punto de equilibrio entre oferta y demanda, contrario al caso de Barranquilla donde la sobreoferta se ubicó en el 11%. Dicho comportamiento lo explica la amplia oferta que generó durante los primeros seis meses y que por ahora ha hecho que varios proyectos se paralicen.

Precios

Por esta razón, durante el segundo trimestre de 2016 el precio promedio del alquiler de las oficinas tipo A, en Colombia ha disminuido a 65.100 pesos, después de haberse ubicado en 70.400 pesos en el mismo periodo de 2015. Pero el factor explicativo de la caída en el precio, no es solamente la relación oferta - demanda, sino también la devaluación del peso frente al dólar, dado que gran parte de los pagos recibidos por el alquiler de estos espacios se hacen en moneda extranjera.



Por ahora, según los expertos del mercado inmobiliario, específicamente el de las oficinas no prevén que durante el 2016 el precio de alquiler por metro cuadrado aumente y por el contrario, este podría bajar en promedio a ubicarse sobre los 63.000 ante la culminación de proyectos que están en desarrollo.

Conclusiones y Predicciones

Finalmente, se prevé que siga un cambio en la estructura del nivel de precios ante las relaciones diversas que se presentan por ciudad, entre la oferta y la demanda. Al cierre del primer semestre, según Colliers los precios extremos de Bogotá fueron de 29.400 y 99.300 por metro cuadrado con un valor promedio de 71.950. Mientras tanto, Barranquilla continúa segunda en costos por metro cuadrado con un promedio de 44.600 pesos, seguido de Medellín y Cali con 36.550 y 29.450 pesos, respectivamente.

Sobre este mismo aspecto, se espera que los precios del arrendamiento de las oficinas tipo A continúe con una tendencia a la baja en Bogotá, Medellín y Barranquilla, contrario al caso de Cali donde se puede quedar estable. La razón, estaría en el inventario que tendrían estas ciudades. Sin embargo, se espera que la llegada del proceso de paz dinamice la economía de la nación y dinamice la llegada de nuevos inversionistas que equilibren la sobreoferta de las áreas asignadas para oficina.

Distribución del Inventario Próximo de Oficinas			
Tipología	Bogotá a 2018	Medellín a 2017	Cali a 2017
Tipo A	35%	47%	39%
Tipo B	20%	44%	61%
Tipo A+	45%	9%	0%

Fuente: Colliers International

La oferta de oficinas aunque ha crecido, sigue concentrada en cuatro puntos del país: Antioquia, Valle, Atlántico y Cundinamarca, con sus respectivas capitales. En otros departamentos como Caldas y Bolívar la actividad registro descensos.

A nivel de sectores, la construcción no residencial pasó al terreno negativo en 2016 con un descenso del 27% anual en el acumulado a junio. Por el momento se espera que la sobreoferta se vaya adsorbiendo, ante la ausencia de generación o parálisis de nuevos y grandes proyectos.