



# La nueva demanda inmobiliaria

## Perspectivas de los mercados de oficinas, retail e industrial/logístico

---

Jean Baptiste Wettling  
Country Manager – JLL – Colombia

Marzo 2021  
Bogotá, Colombia





# Mercado de oficinas

# Unos cambios bienvenidos y anunciados se aceleran

---

Antes de la crisis, era normal:

- Trabajar en oficinas poca productivas: ruidosas, densas, impersonales...
- Gastar horas en desplazamientos.
- Trabajar desde puestos de trabajos pequeños, sin privacidad, salud o bienestar.
- Ir al trabajo agripados y tratar de parecer productivos.
- Los usuarios firmaban contratos de arriendo a largo plazo e invertían montos considerables en adecuaciones a pesar de tener visibilidad de negocio de corto plazo.
- Esto está dejando de ser normal, acelerando 2 tendencias de fondo: el “*flight to quality*” y el “*flight to flex*”.

# 2020 marcó el inicio de un proceso de ajuste estructural



Inventario

2.695.141 m<sup>2</sup>



Producción

**25.650 m<sup>2</sup>**



Absorción

**-75.350 m<sup>2</sup>**



Vacancia

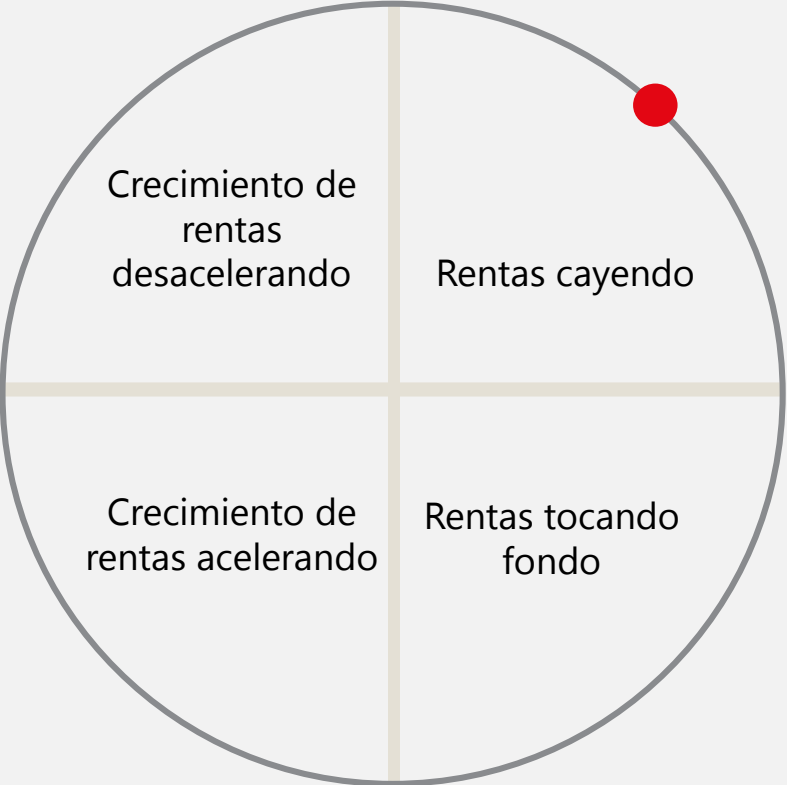
13.7%



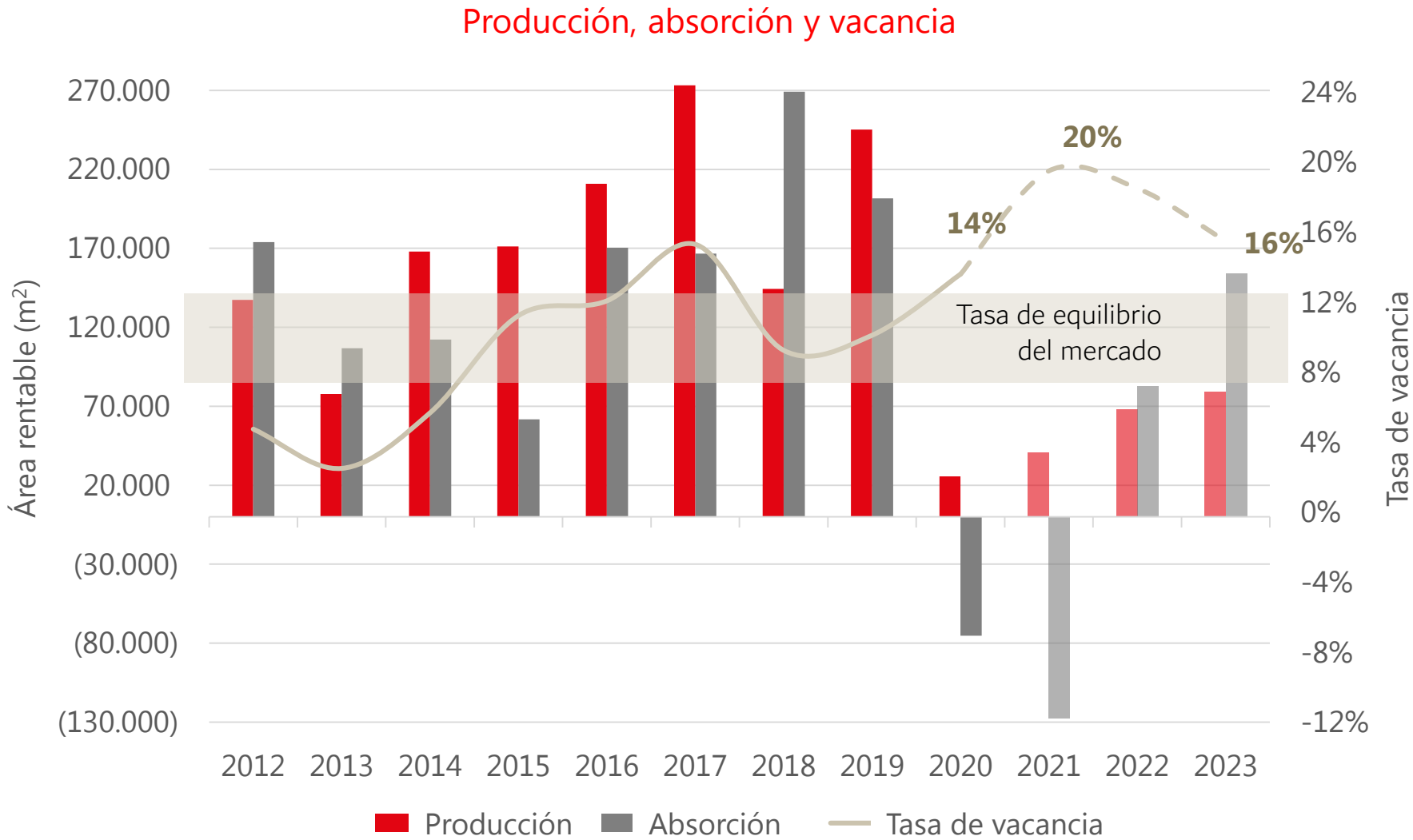
Renta promedio

\$64.300 COP/ m<sup>2</sup>

Reloj del mercado de oficinas



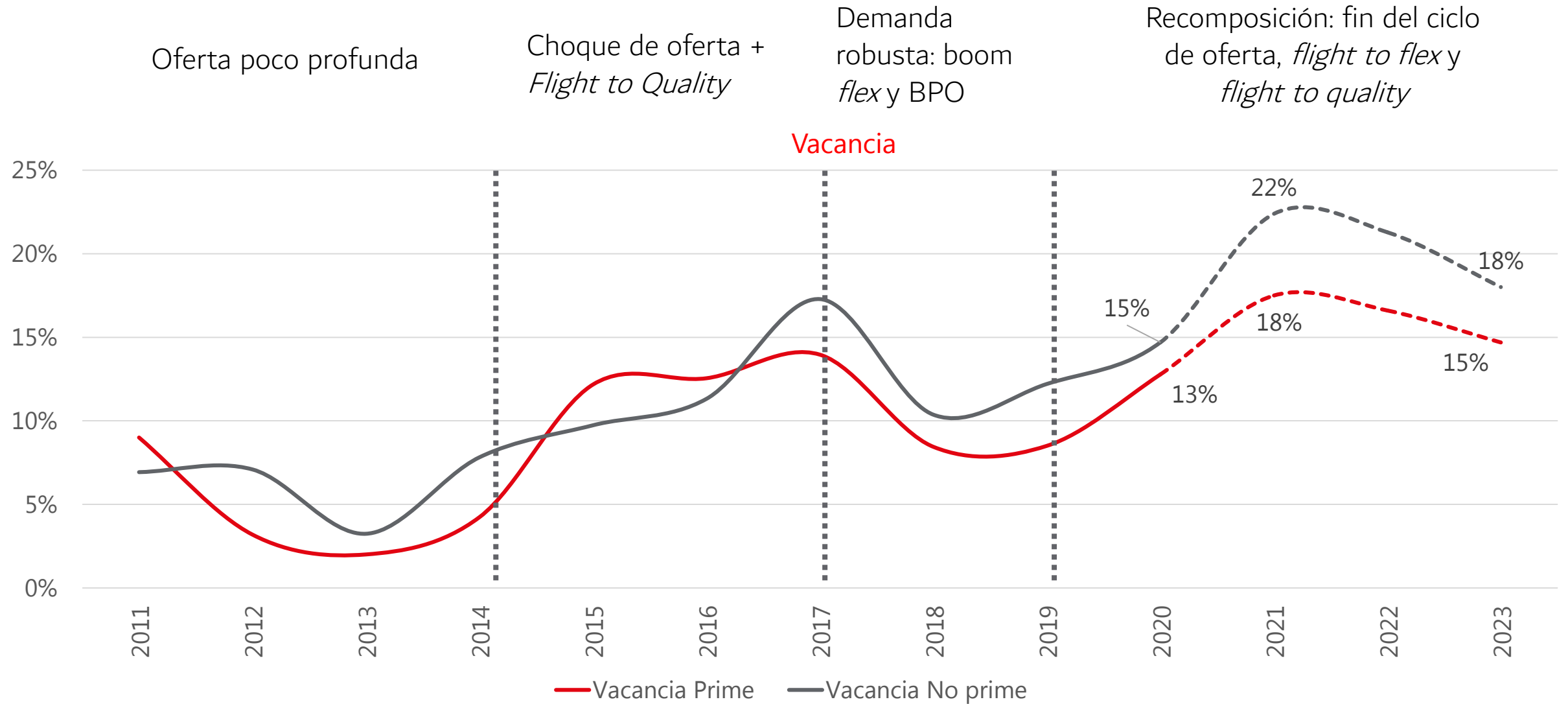
# El incremento en la vacancia se revertirá a partir de 2022



2 drivers para un cambio de tendencia en 2023:

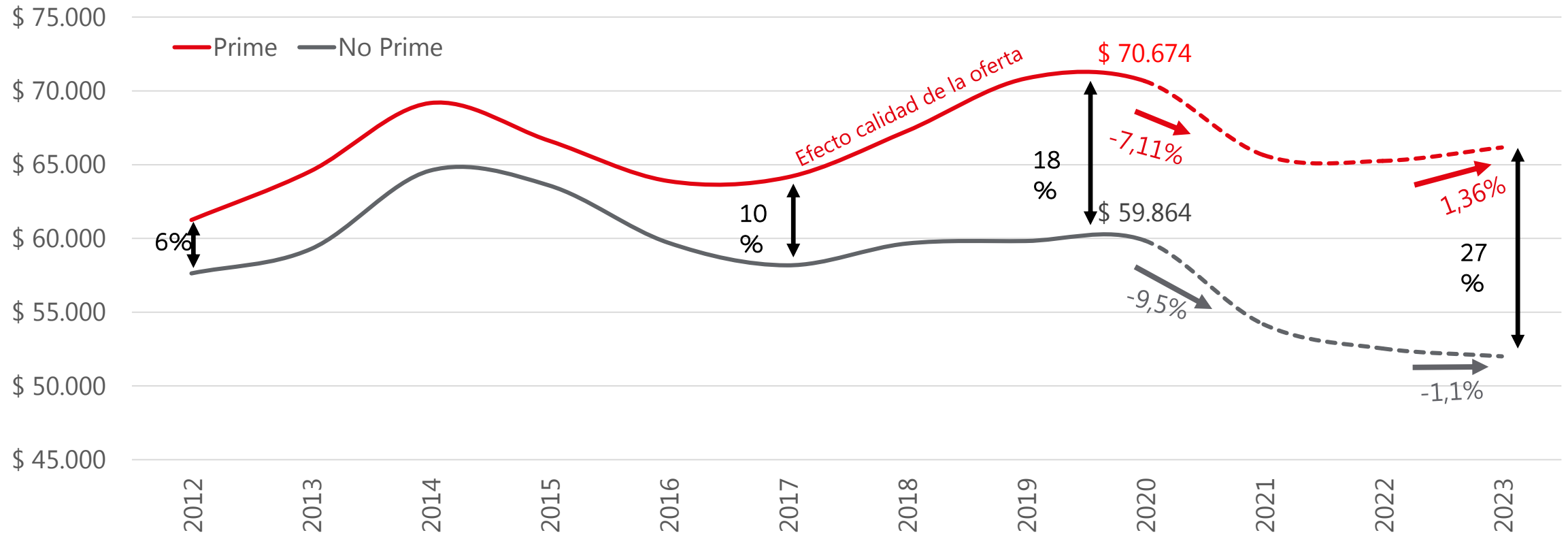
- 3 años de **producción excepcionalmente baja**
- **Efecto rezagado de recuperación** económica moderada desde 2021 (rezago de 8 trimestres)

# Habr  impactos diferenciados por clases



# Mercado de usuarios - Edificios de calidad menos castigados

Evolución de Rentas



Favorabilidad del mercado



An aerial, grayscale photograph of an industrial park. The scene is dominated by numerous large, rectangular industrial buildings with flat roofs, arranged in a grid-like pattern. In the center, there is a more prominent, multi-story office building with a grid facade. The foreground shows a road with trees and utility poles. The overall atmosphere is industrial and organized.

# Mercado industrial/logístico



# El segmento logístico brilló por su resiliencia en 2020

---

El sector recibió impulsos tanto de demanda como de oferta:

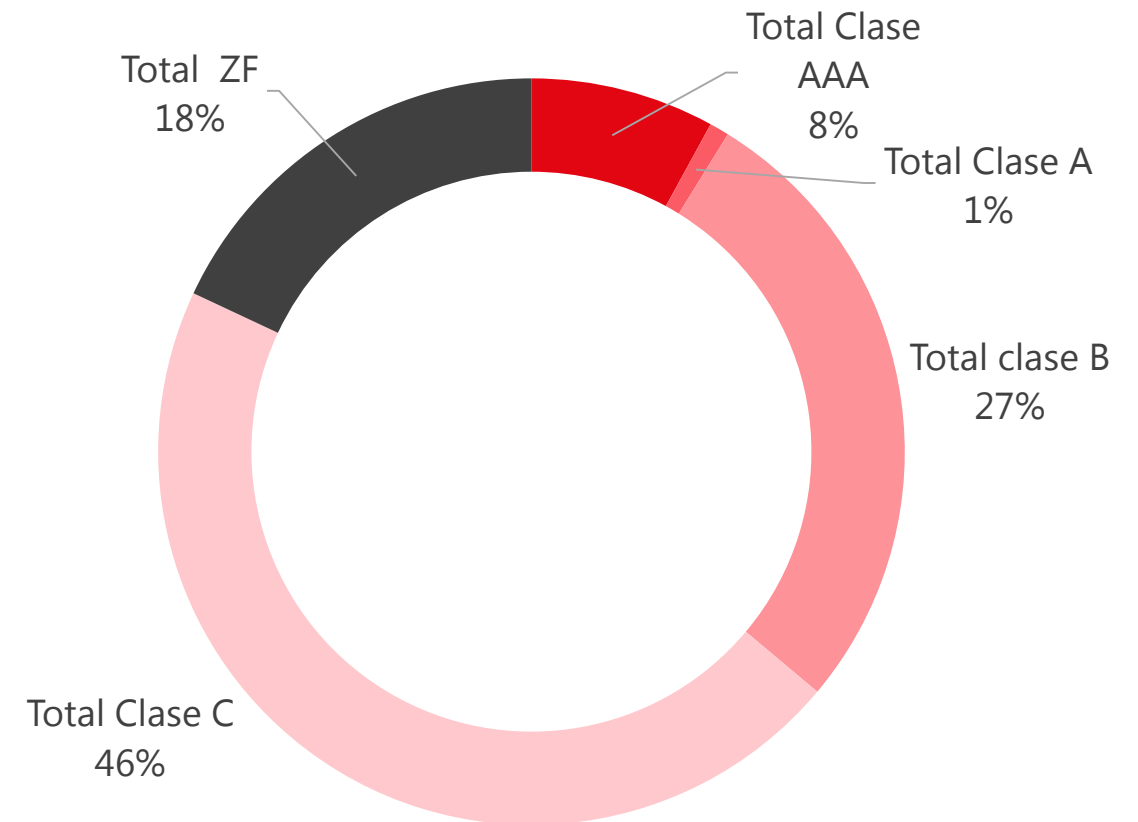
- Choque de demanda: **Comercio electrónico**
- Oferta: apetito de capital institucional para desarrollar soluciones hechas a la medida (**BTS**)

En adelante, la demanda del sector estará marcada por:

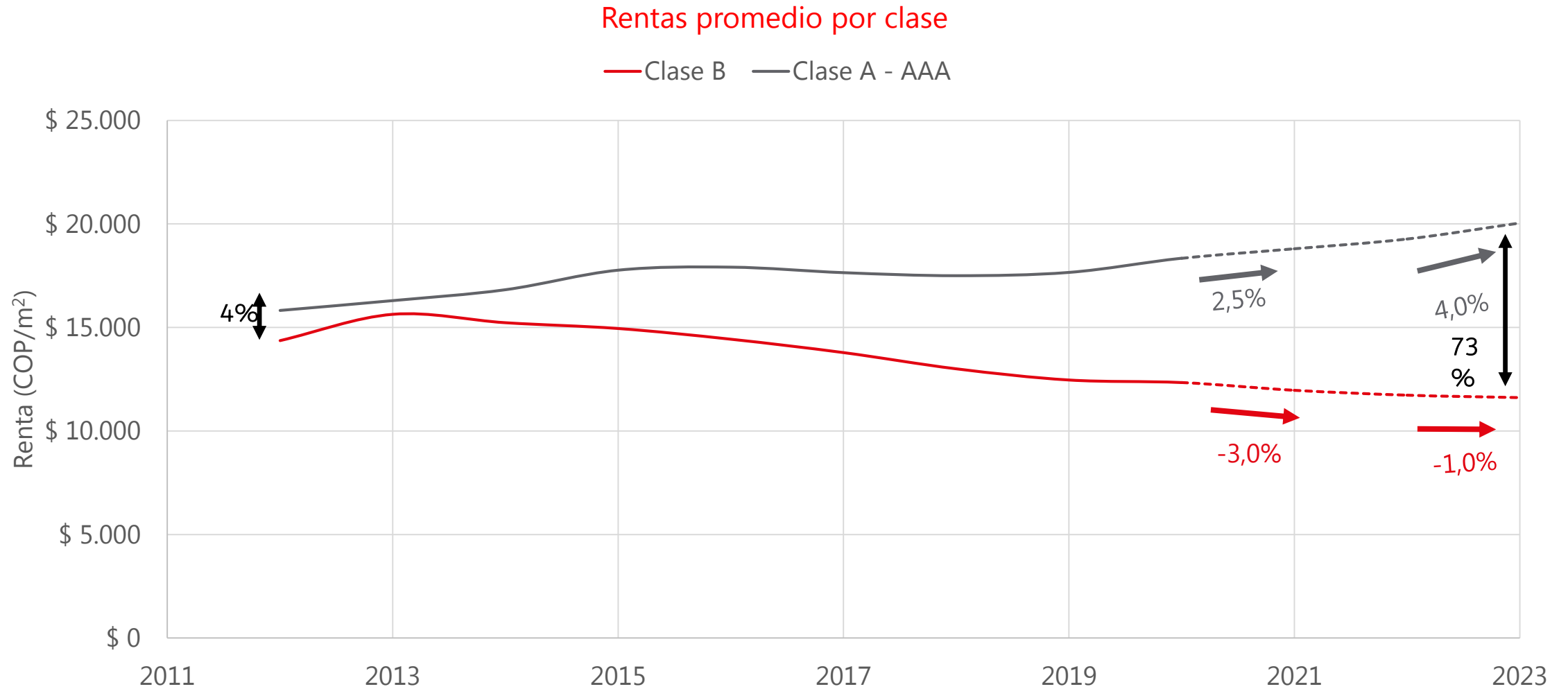
- El plan de vacunación resaltaré la necesidad de tener cadenas de suministro eficientes y resilientes
- **Sostenibilidad** y cadenas de suministro neutras en carbono
- Incremento de infraestructura de **última milla** en mercados urbanos para acoplarse al comercio electrónico

# La oferta que garantiza eficiencia operativa es aún limitada: 9%

Inventario total especulativo por clase



# La pandemia ha llegado para reforzar *flight to quality*



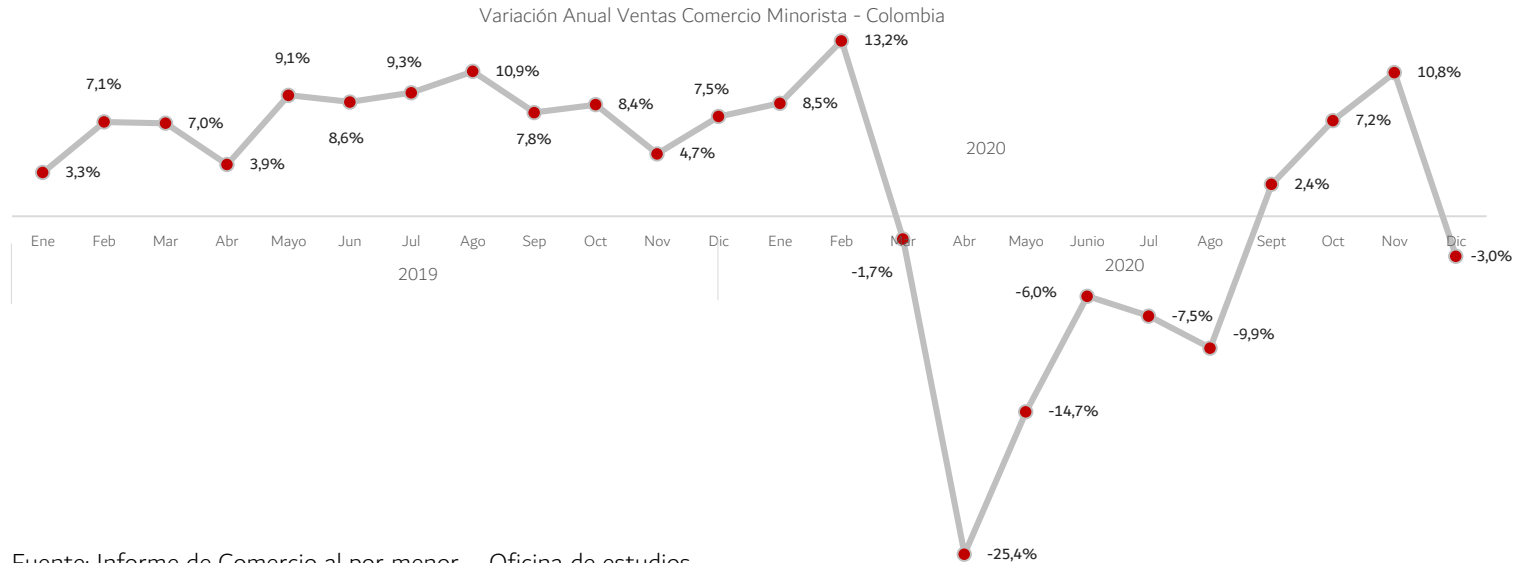


# Mercado de retail

# Principales tendencias evidenciadas durante la Pandemia



## Ventas del comercio minorista en terreno negativo



Fuente: Informe de Comercio al por menor – Oficina de estudios económicos Ministerio de Comercio, Industria y Turismo



## Renegociación de contratos

- Aceleración del modelo de renta variable



## Reconfiguración de espacios

- Menos área, mas canales, mejor logística



## Desaceleración de planes de expansión

- Rentabilización de localizaciones estratégicas/cierre de tiendas



## Evaluación de portafolio inmobiliario

- Venta de propiedades/bienes en dación de pago



En resumen....

GO GREEN

REDUCE



SAVE

Para ser exitosos, los actores inmobiliarios deberán enfocarse cada vez más en:

- Tecnología
- Eficiencia operativa
- Flexibilidad
- Sostenibilidad
- Bienestar y salud

**Gracias**