

Horizontes de inversión inmobiliaria en Colombia

Congreso Colombiano de la Construcción 2024

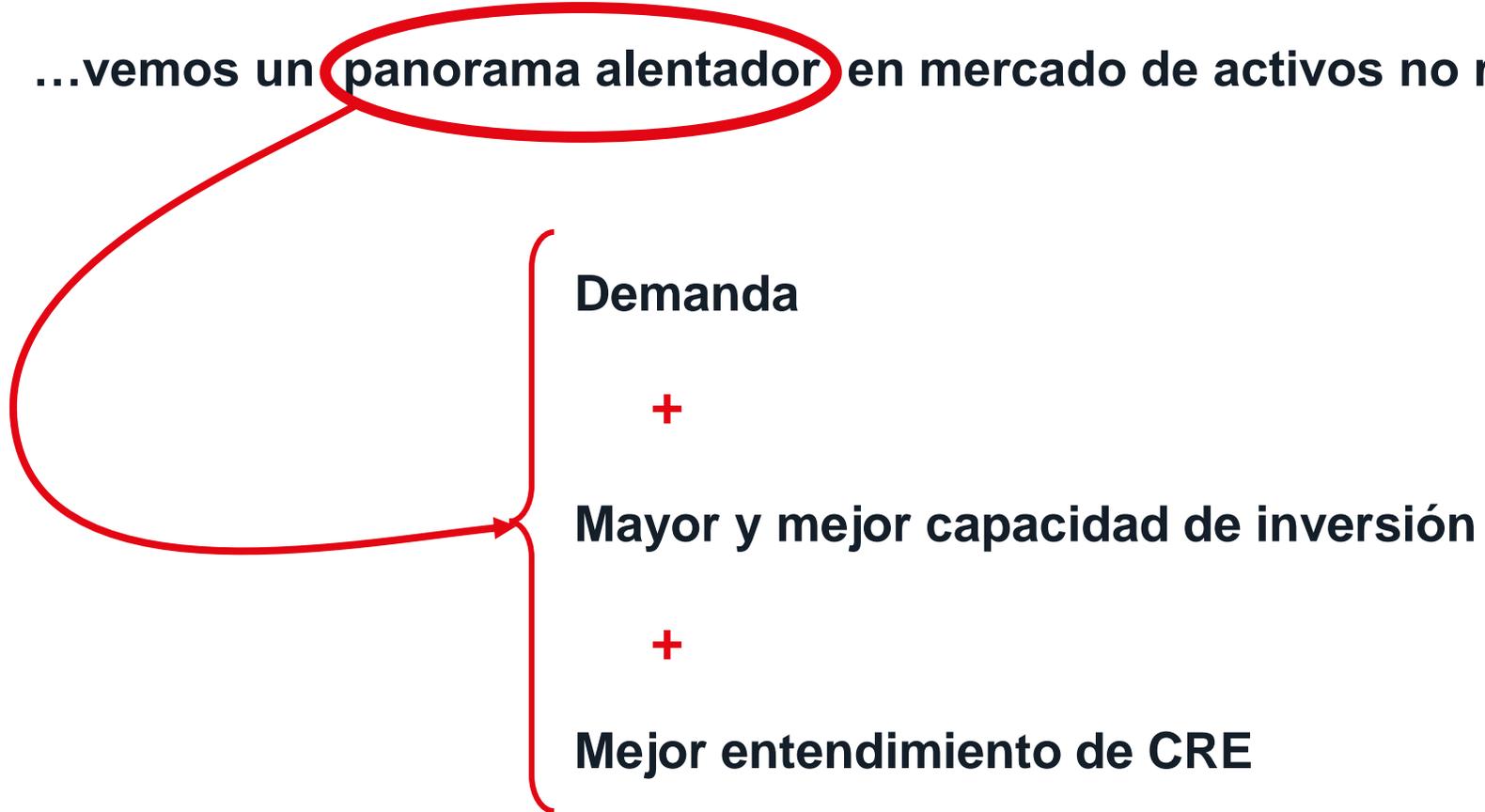
Presentado por Francisco Ruiz
VP Investigación, Consultoría y Capital Markets
JLL – Norte de América Latina

7 de noviembre de 2024

Resumen

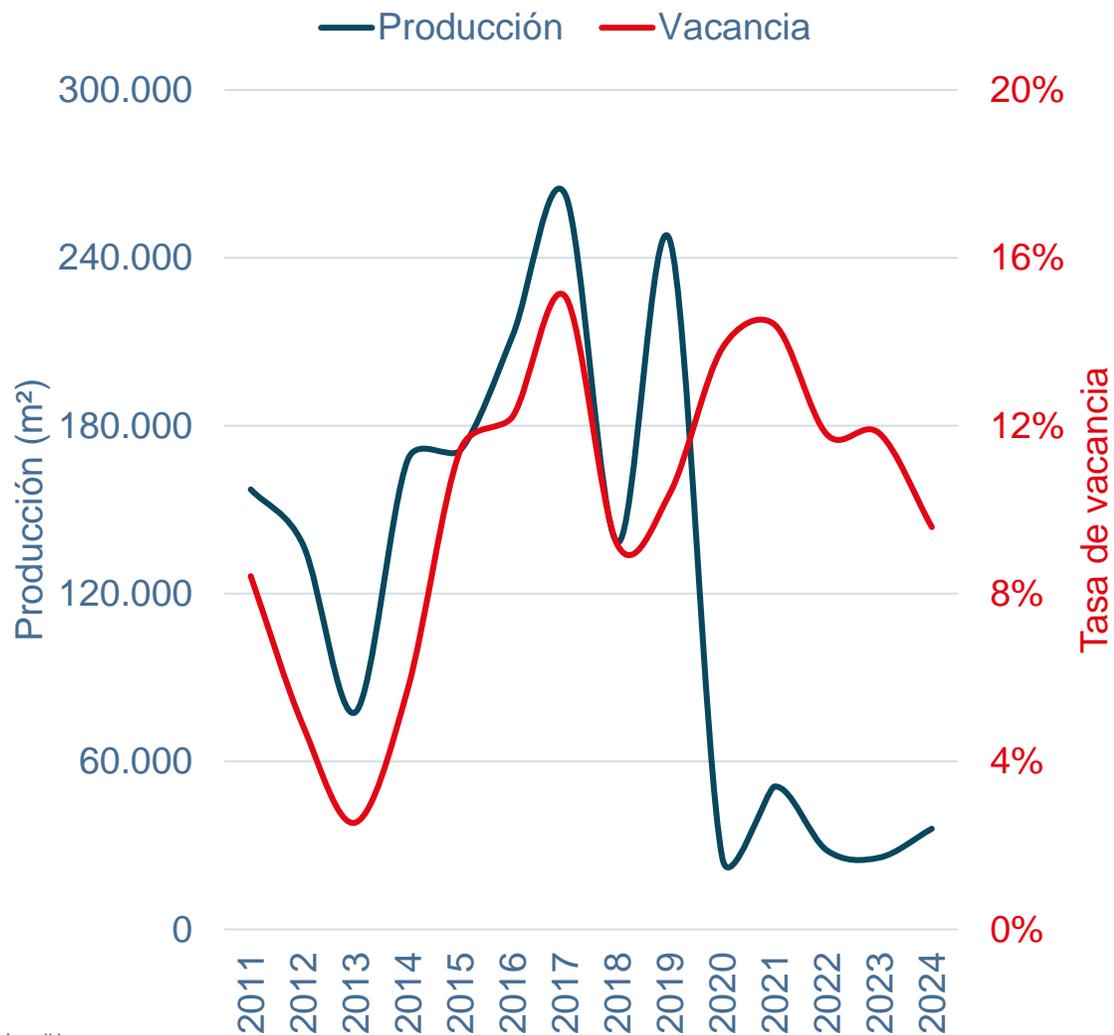
Han sido casi 5 años de un entorno desafiante, pero...

...vemos un **panorama alentador** en mercado de activos no residenciales



Cinco años de un entorno desafiante

Oficinas: la producción se encuentra en niveles históricamente bajos



EL PAÍS
América Colombia
El 12% de las oficinas en Colombia siguen vacías tras la pandemia

Portafolio
Mercado de oficinas está limitado ante el retorno del trabajo presencial

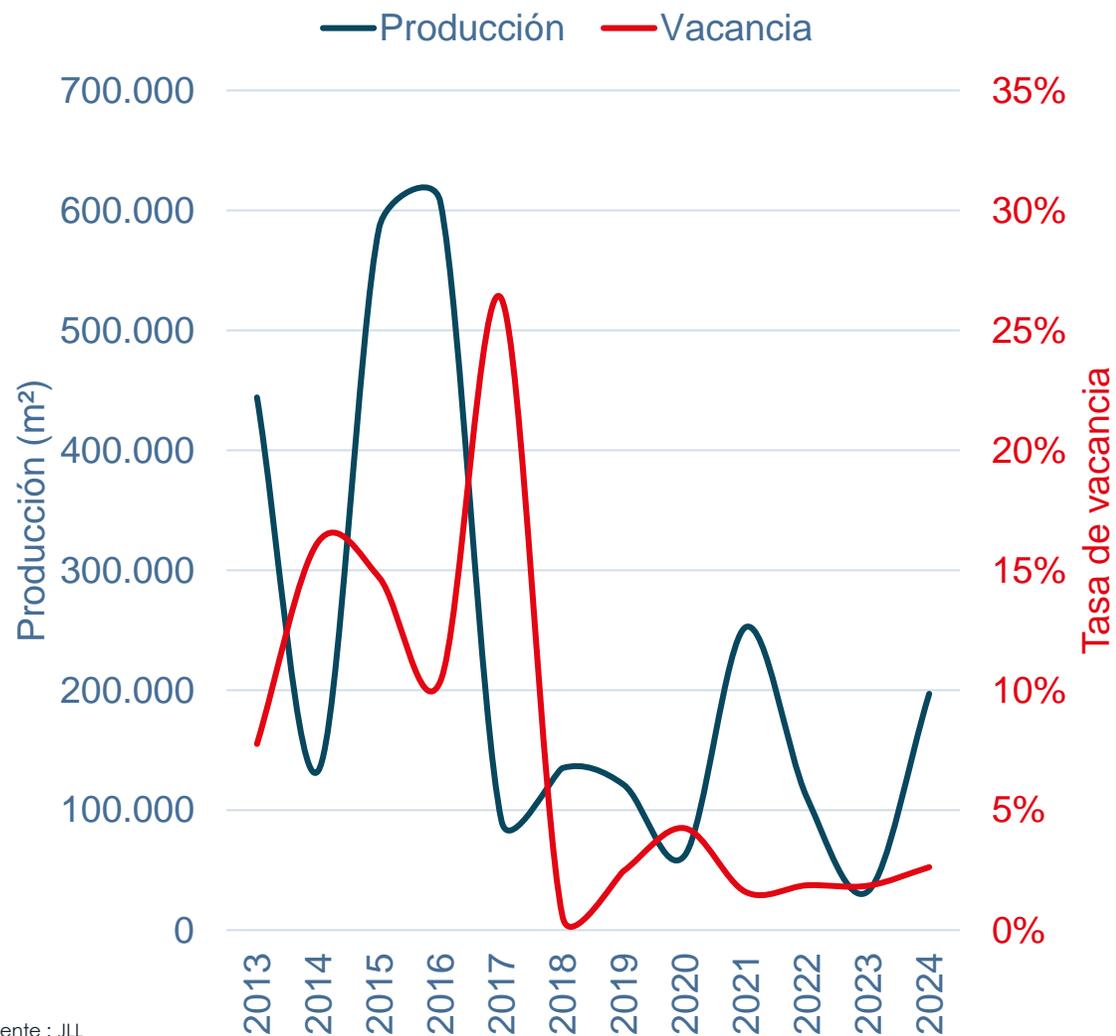
CONSTRUCCIÓN
Los acuerdos de pago mantuvieron la ocupación de oficinas en la crisis en 2020

Semana
OFICINAS
Mercado de oficinas en Bogotá no cumple sus objetivos de ocupación

ESTADOS UNIDOS
El trabajo remoto le cuesta a Manhattan miles de millones al año por bajo consumo

Fuente : JLL

Logístico: La producción se encuentra en pausa por cuenta de la coyuntura



Fuente : JLL



Noticias, Noticonstrucción

Noticonstrucción | En 2022 incrementaron los costos de construcción: los materiales fueron los de mayor crecimiento



Home > Economía

¿Qué pasa con la construcción, el sector con los peores resultados en 2023?

Las obras civiles registran la mayor caída, pero también hubo resultados negativos en alquiler de maquinaria de equipo y en la construcción de edificaciones. Le contamos qué plantean los empresarios.

Vivienda: De los sectores más golpeados por la coyuntura actual

El segmento VIS ha sido el más afectado

EE | Últimas Noticias | Opinión | Política | Judicial | Economía | Mundo | Bogotá | Deportes | Colombia + 20 | Empleos | [Suscríbete](#) | [Inicia Sesión](#)

Se profundiza la caída en las ventas de viviendas de interés social en Colombia

Camacol reporta que la venta de vivienda de interés social (VIS) completa 20 meses consecutivos de contracciones. ¿Qué pasa?

Redacción Economía
15 de marzo de 2024 - 01:30 p. m.

Guardar 5

Portafolio

INICIAR SESIÓN

ECONOMÍA | NEGOCIOS | TENDENCIAS | INTERNACIONAL | MIS FINANZAS | OPINIÓN | INDICADORES Y MERCADOS | TECNOLOGÍA | EMPRENDIMIENTO | MÁS

En enero se profundizó la caída en las ventas de vivienda: el decrecimiento fue de 32 %

Hace un año, la cifra cayó un 50 %. La situación preocupa al sector.

LR | INICIO | ECONOMÍA | *Venta de vivienda VIS sumó 20 meses consecutivos de caídas, en febrero bajó 20,6%* | f | X | in

CONSTRUCCIÓN

Venta de vivienda VIS sumó 20 meses consecutivos de caídas, en febrero bajó 20,6%

viernes, 15 de marzo de 2024

El 2023 cerró con una caída del 49,7 % en las ventas de vivienda de interés social



Construyendo MÁS VERDE

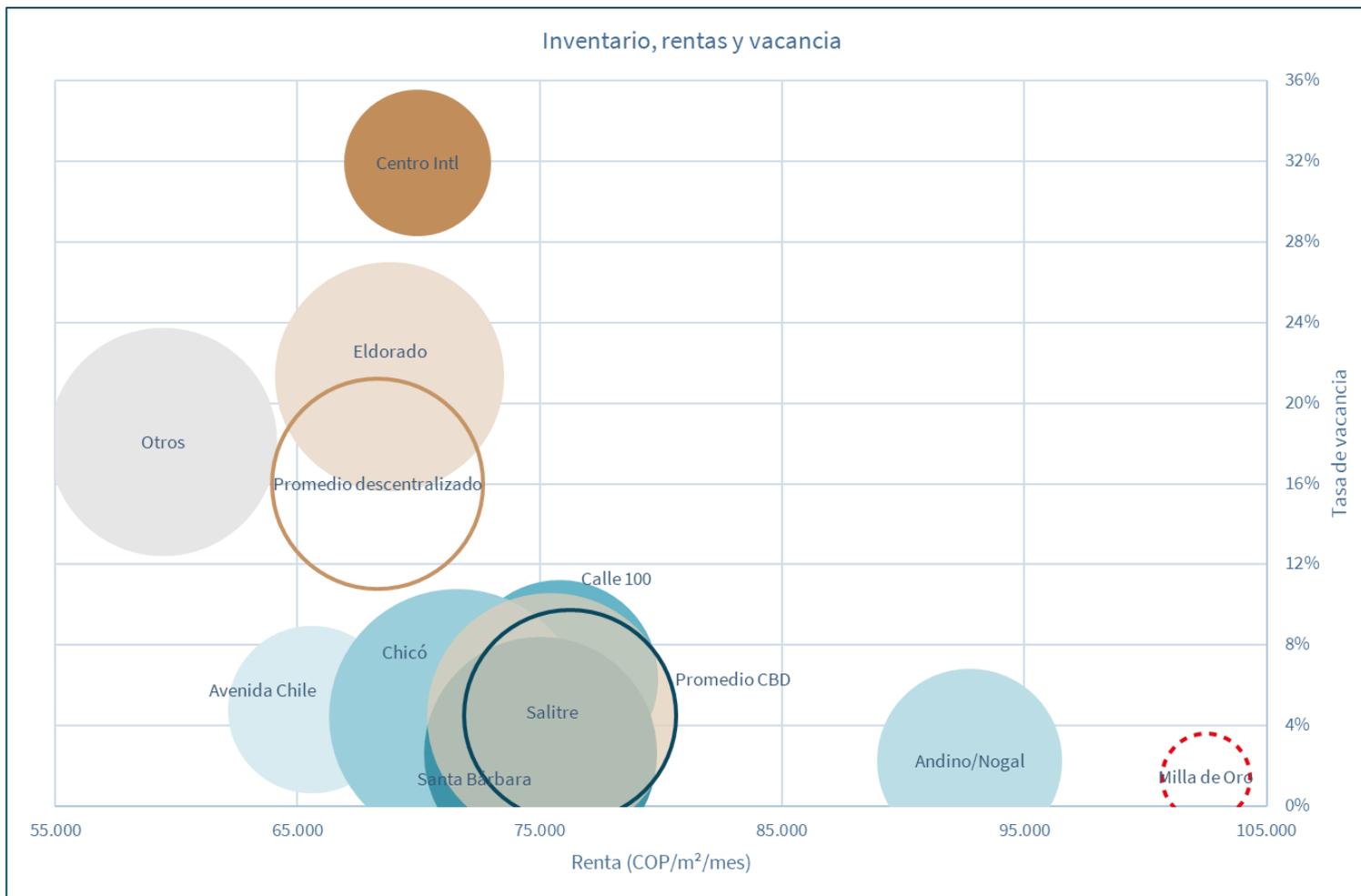
¿Por qué somos optimistas frente a los horizontes de inversión inmobiliaria en Colombia?

Panorama alentador en mercado de activos no residenciales

Oficinas

La demanda por oficinas corporativas es alta

Vacancias por debajo de 10% en el CBD y Salitre

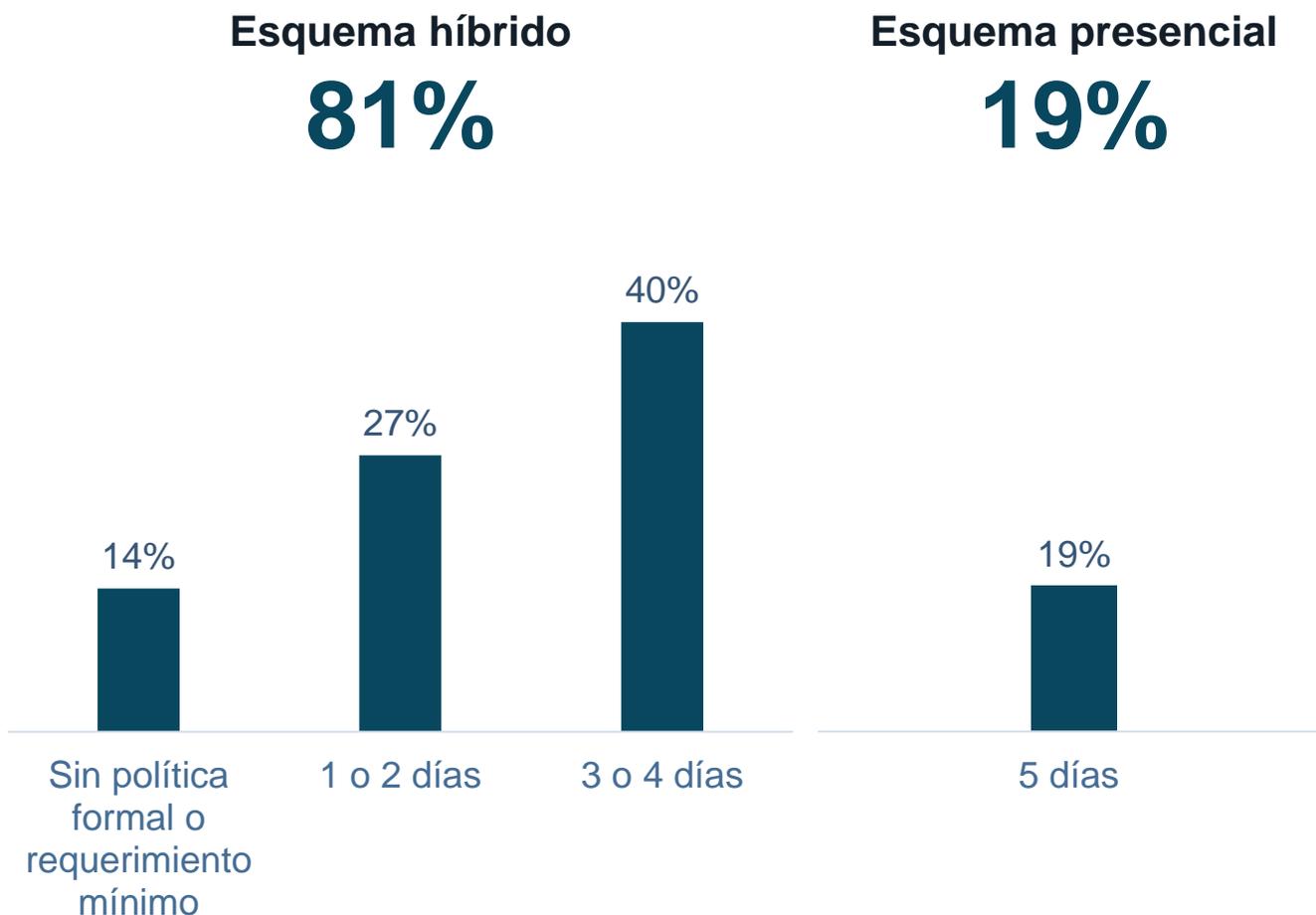


Fuente : JLL

Búsquedas infructuosas en el CBD

Empresa	Sector	Área requerida
UHG	Salud	9.000 m ² (2021)
Abbott	Farma	5.000 m ² (2021)
Roche	Farma	6.000 m ² (2022)
Bayer	Farma	5.000 m ² (2022)
GSK	Prod. consumo/Farma	1.700 m ² (2020)
Chubb	Finanzas	3.000 m ² (2017)
Shopee	eCommerce	4.000 m ² (2021)
Yanbal	Prod. consumo/Farma	3.000 m ² (2023)
Pichincha	Banca	4.000 m ² (2023)
MasterCard	Banca	2.300 m ² (2023)
IFC	Banca / Gobierno	2.500 m ² (2023)
Transcom	BPO	4.000 m ² (2023)
Apple	Tecnología	2.500 m ² (2022)
Deloitte	Consultoría	7.000 m ² (2023)

La presencialidad sigue recuperando terreno



Fuente : JLL Future of Work Research, 2023

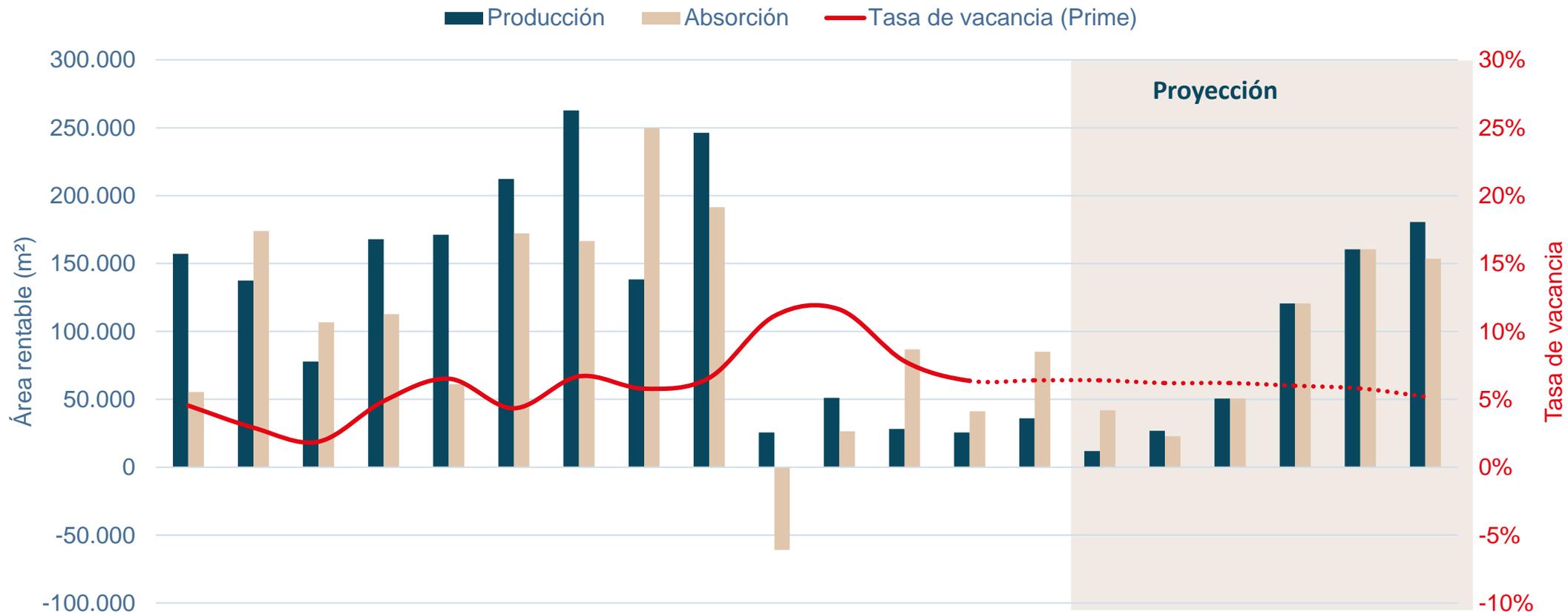
Horizonte 2030

43%

de los empleadores esperan que el número de días en la oficina aumente en los próximos cinco años

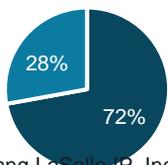
Fuente : JLL Future of Work Research, 2024

¿Hacia dónde va el mercado de oficinas de Bogotá?

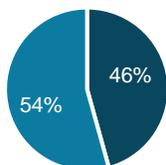


Fuente : JLL

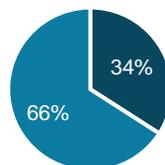
Pre 2011



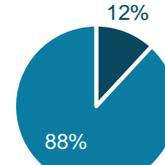
Pre-Boom



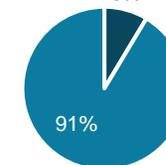
Boom de producción



"Hibernación" pos-pandemia



¿Nuevo boom?



PANDEMIA



El nuevo ciclo ya empieza a tomar cara.

En los próximos años entrarían al mercado en el CBD los siguientes activos:



Quora

Calle 85 con carrera 15
~60.000 m²



Nogal Plaza

Carrera 11 con calle 84
~ 12.000 m²



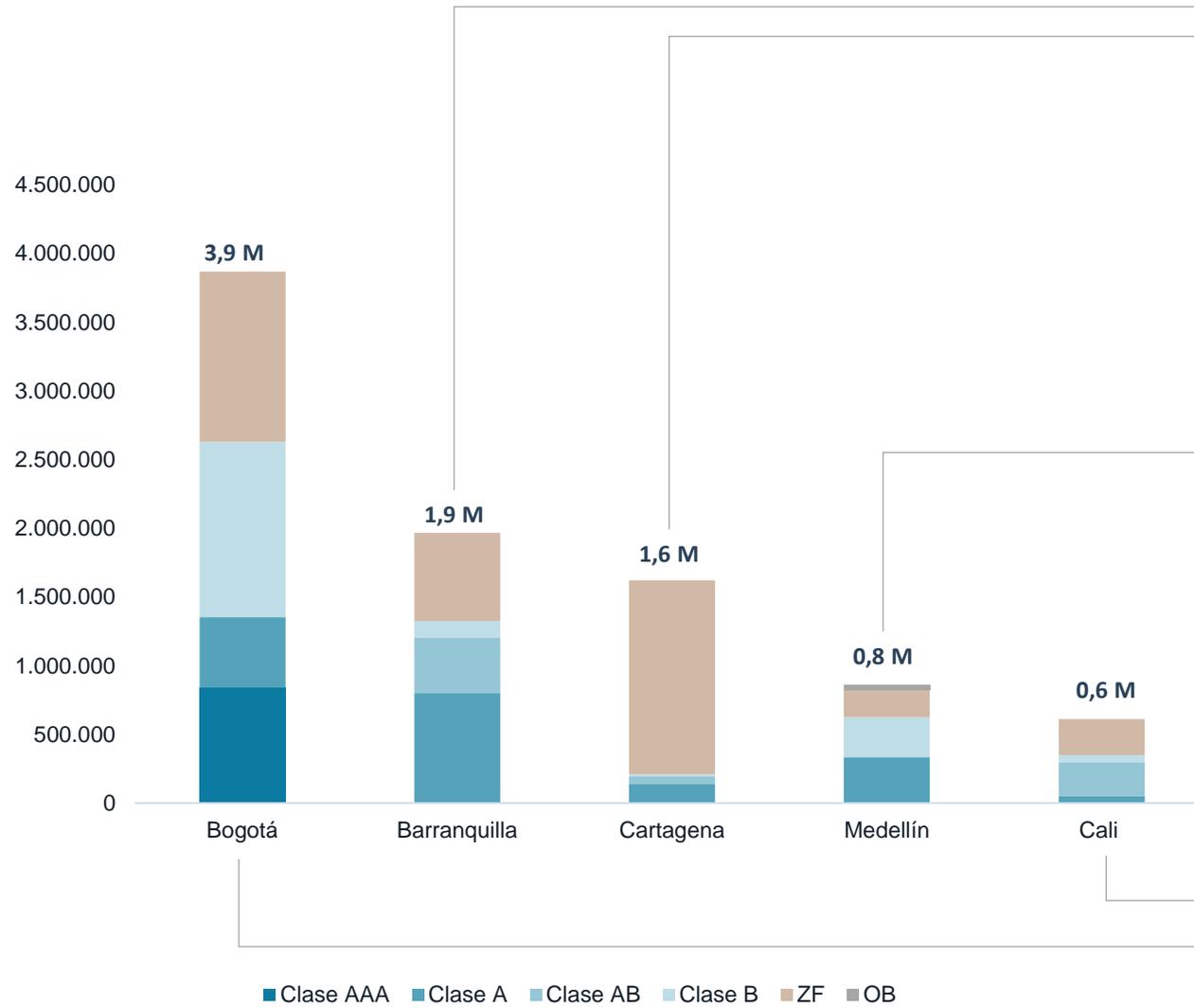
Proyecto Tecni

Calle 93 con carrera 19
~ 9.000 m²

Industrial

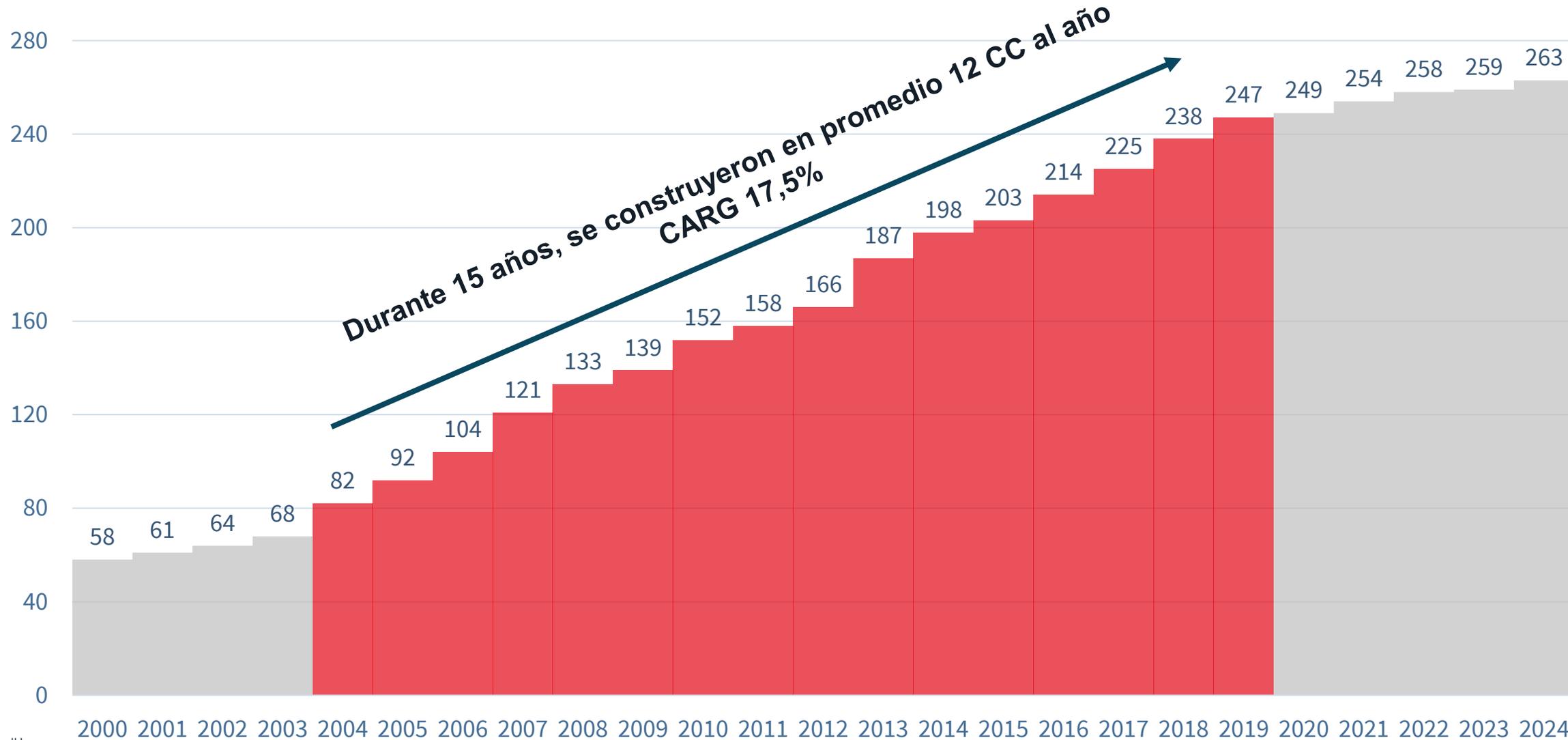
Logístico/industrial: Inventario nacional

Principales mercados



Fuente: JLL

Centros comerciales en ciudades de Colombia

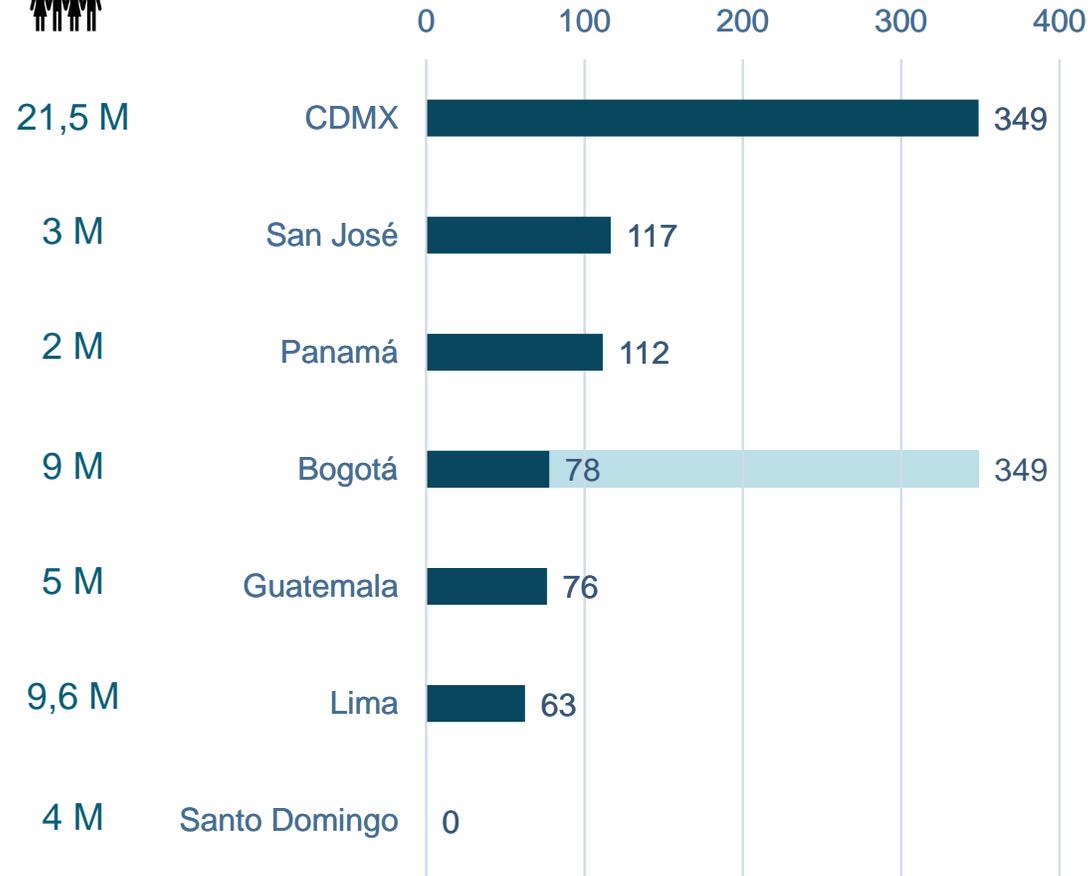


Fuente: JLL

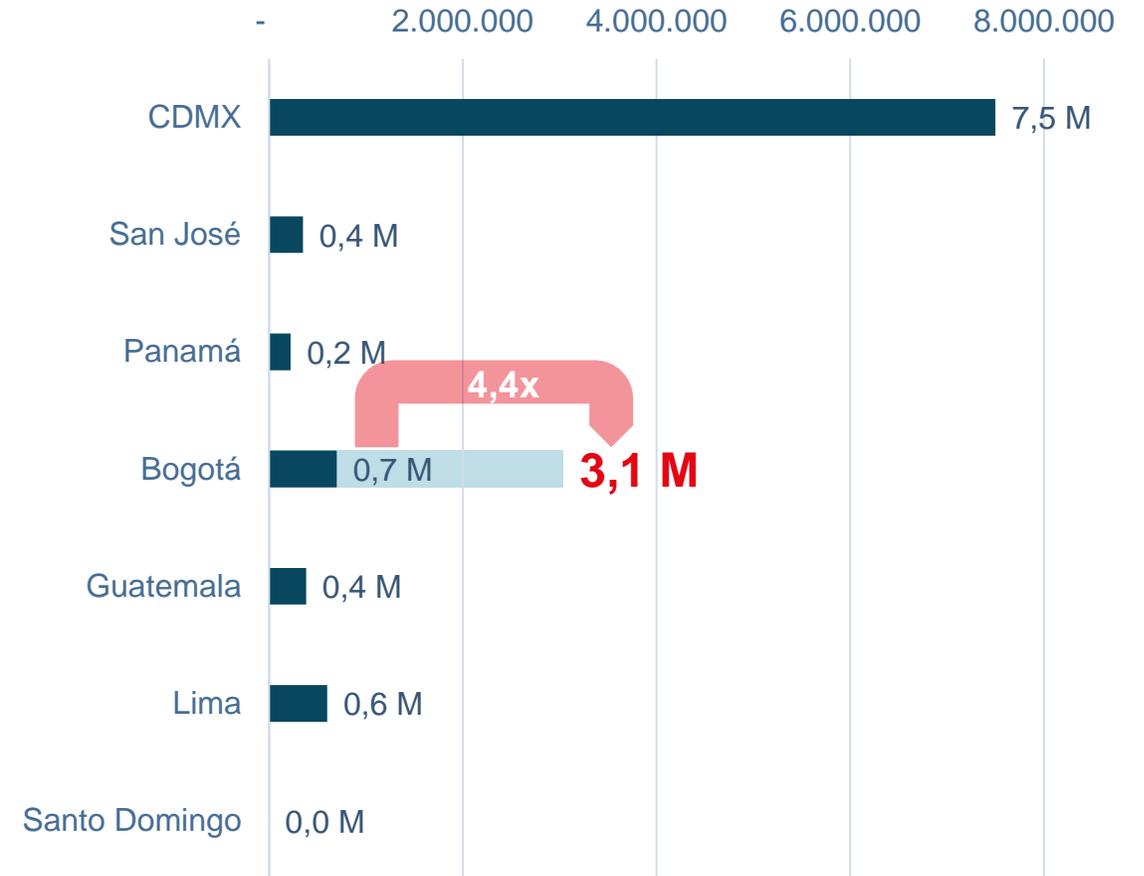
Comparación regional: inventario Prime

Existe potencial de crecimiento de acuerdo con la población

m² de inventario Prime por cada 1.000 habitantes



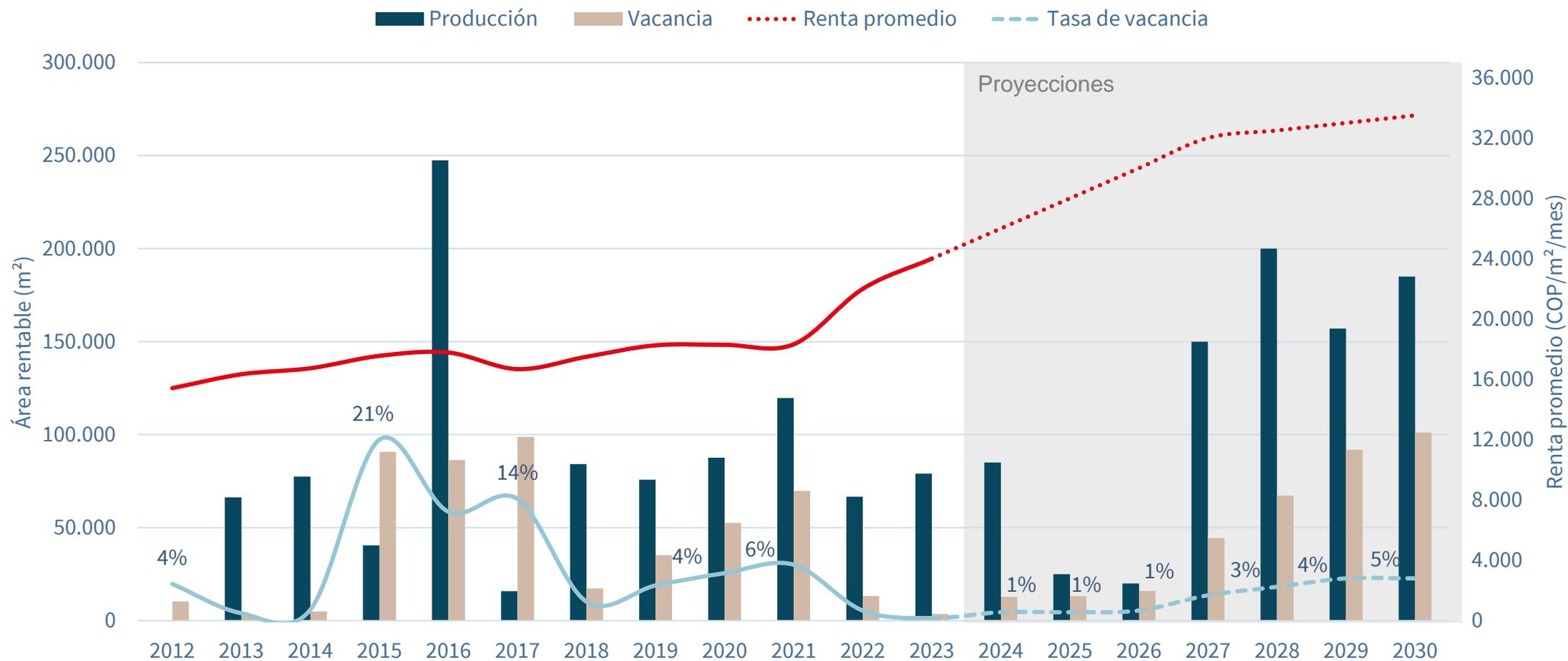
Inventario prime (m²)



Fuente: JLL

Logístico: El inventario continuaría creciendo

Segmento Prime industrial/logístico: Las rentas más altas y la vacancia más baja



Fuente: JLL

Nearshoring

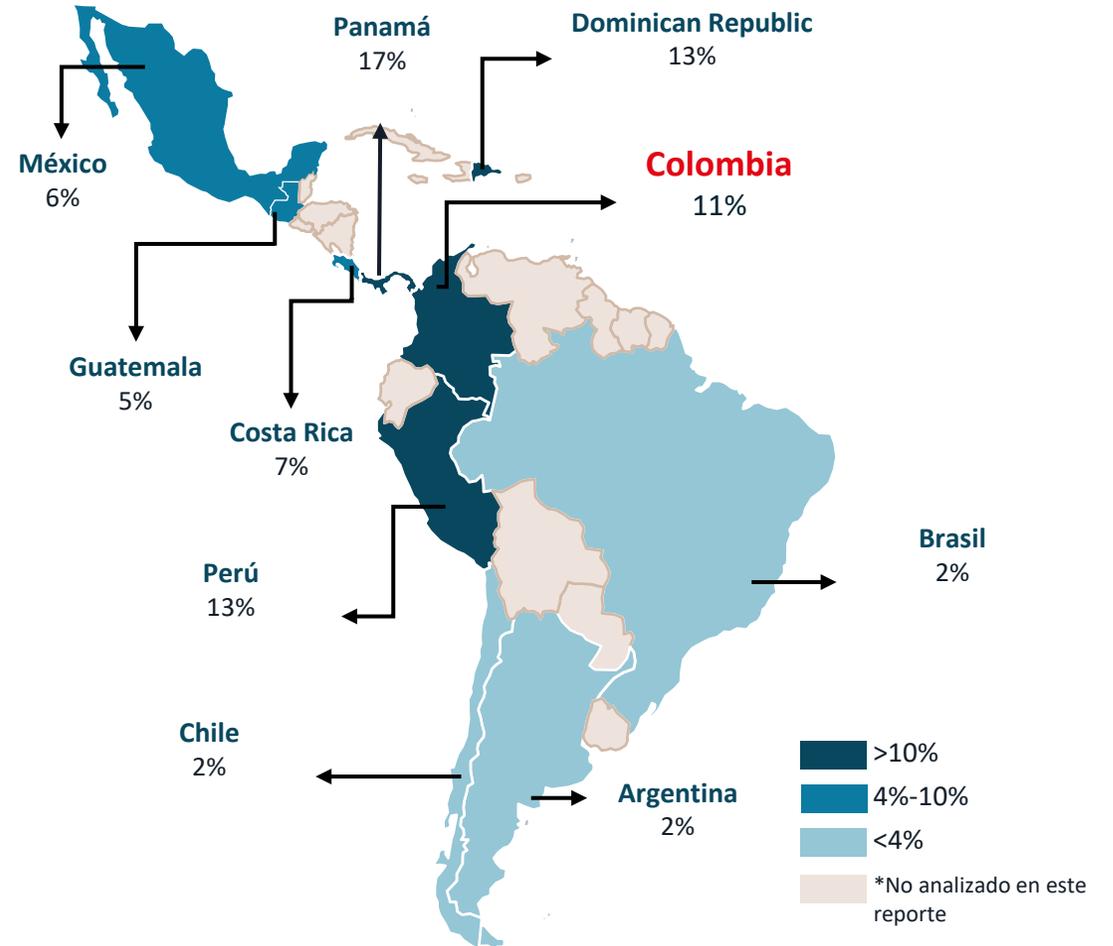
¿Quién se beneficiará del *Nearshoring*? Dos perspectivas

Potencial incremento de exportaciones hacia EEUU

Exportaciones adicionales en USD



Exportaciones adicionales como porcentaje de las exportaciones no tradicionales del país



Fuente: BID

JLL analizó 14 ciudades en 10 países y 7 criterios



Proximidad y conectividad



Ambiente para los negocios



Historial de inversión extranjera



Mano de obra



Potencial de mercado



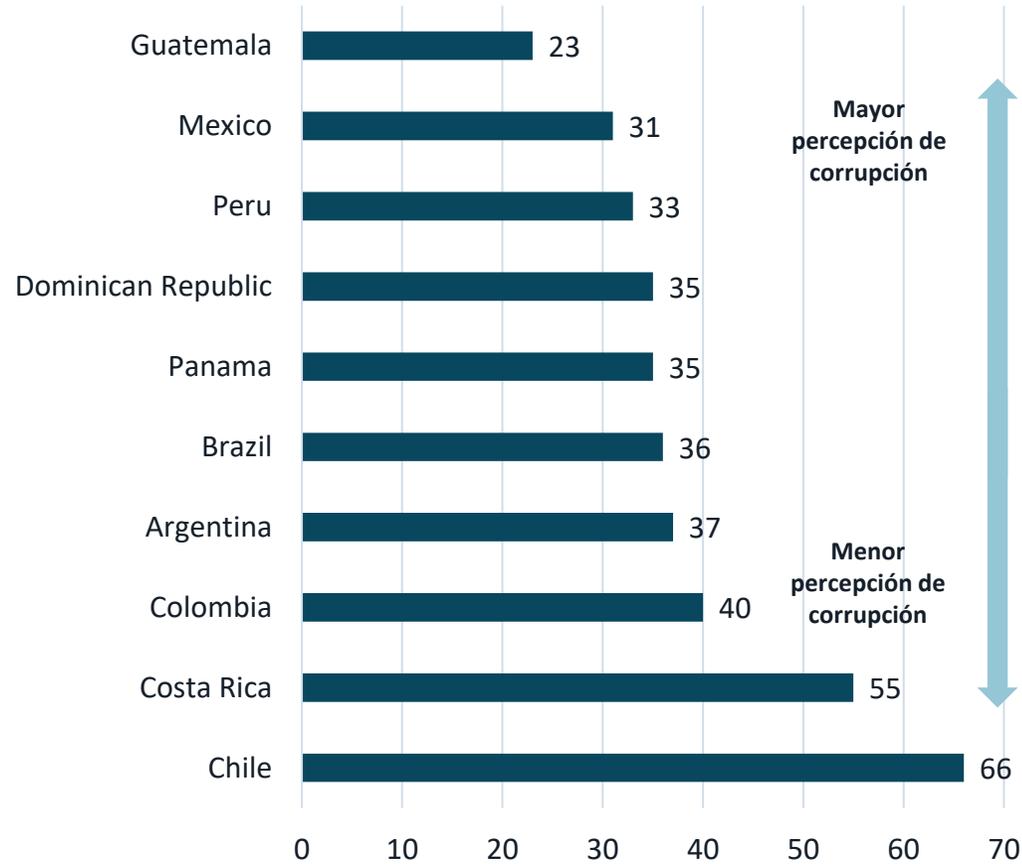
Sector inmobiliario



Desempeño logístico

Ambiente para los negocios: riesgo país y corrupción, principales desafíos en la región

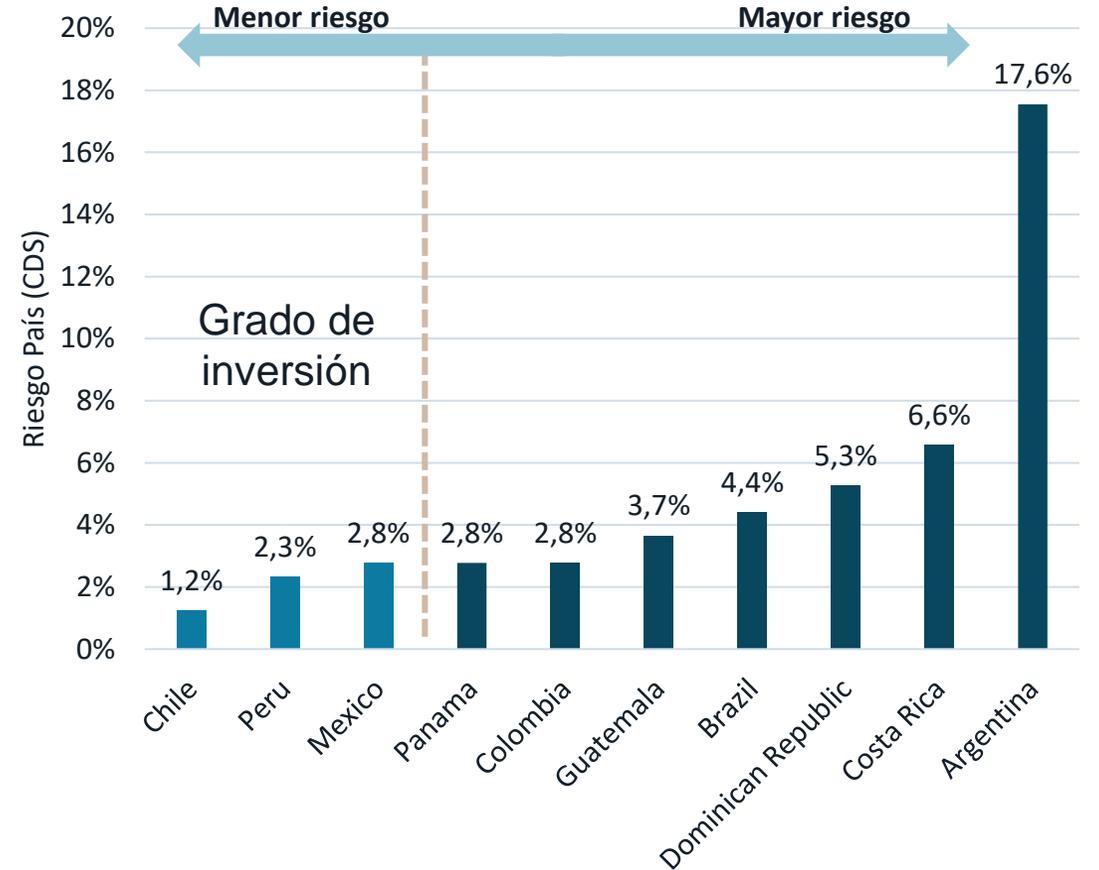
Índice de Corrupción de Transparencia Internacional



Elaboración: JLL

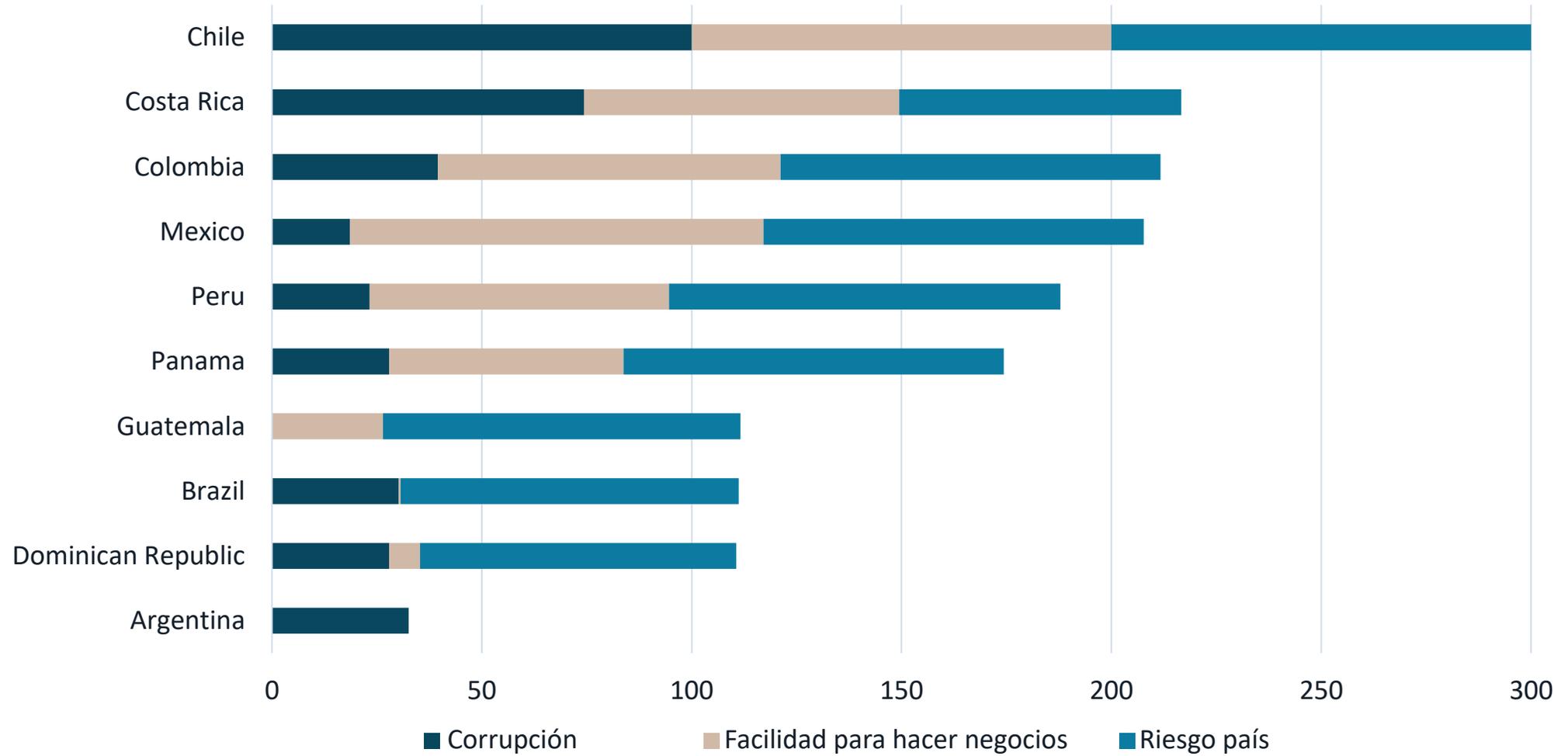
Fuente datos: Banco Mundial, Transparencia Internacional and Aswath Damodaran

Credit default swaps de país (proxy para riesgo país)



Fuente: Aswath Damodaran

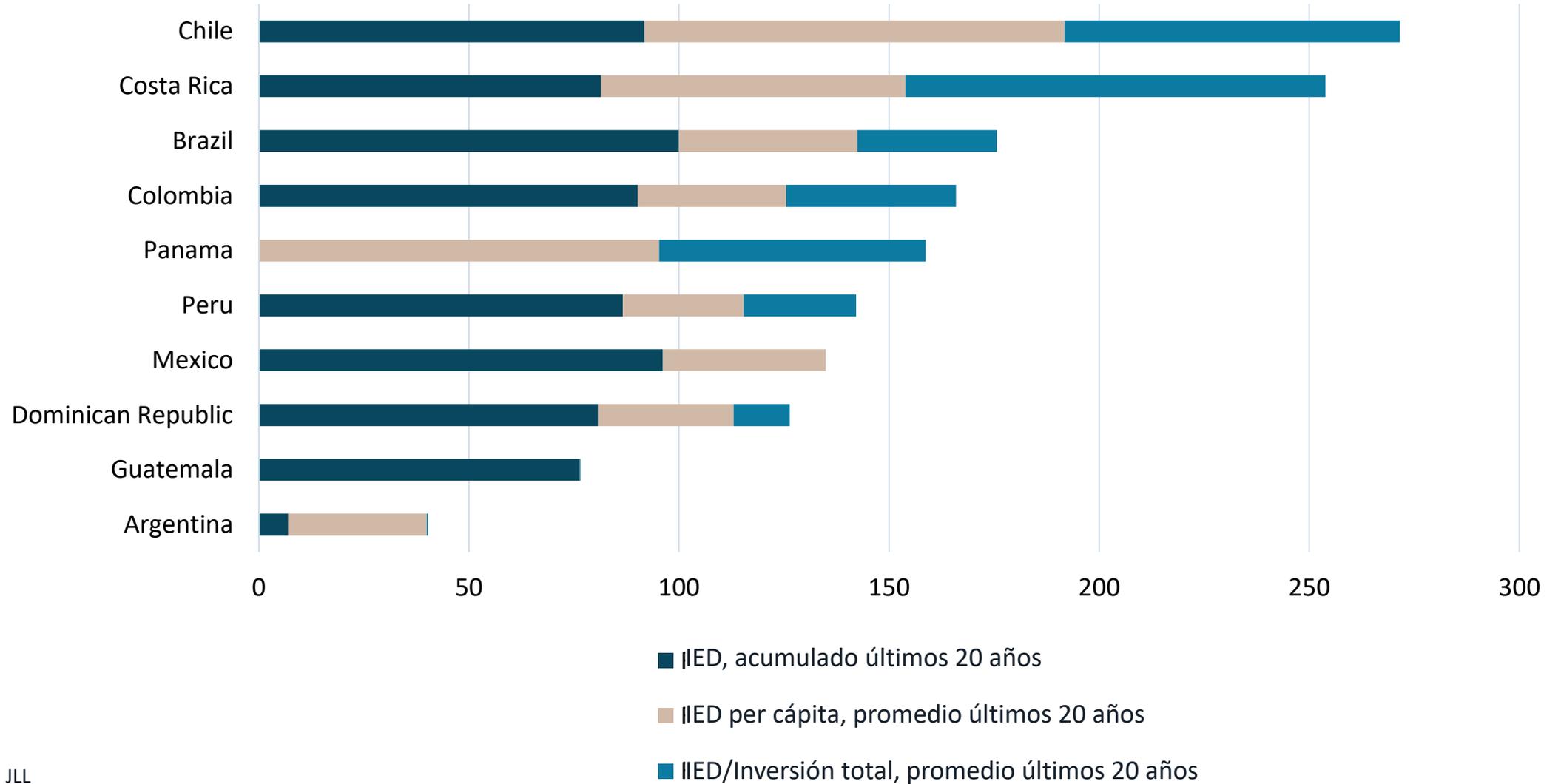
Ambiente para los negocios



Elaboración: JLL

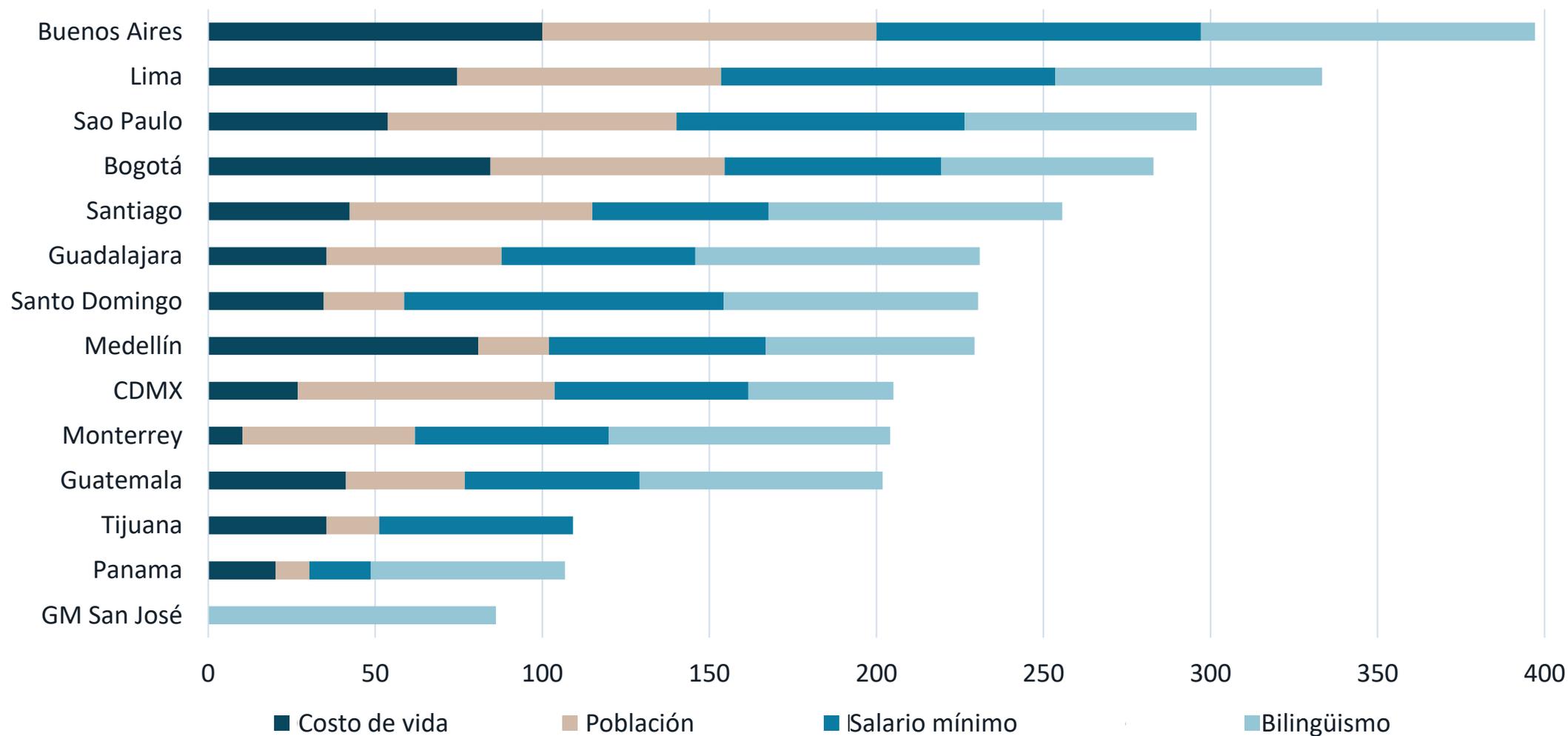
Fuente datos: Banco Mundial, Transparencia Internacional and Aswath Damodaran

Historial de inversión extranjera



Elaboración: JLL
Datos: Oxford Economics.

Mano de obra

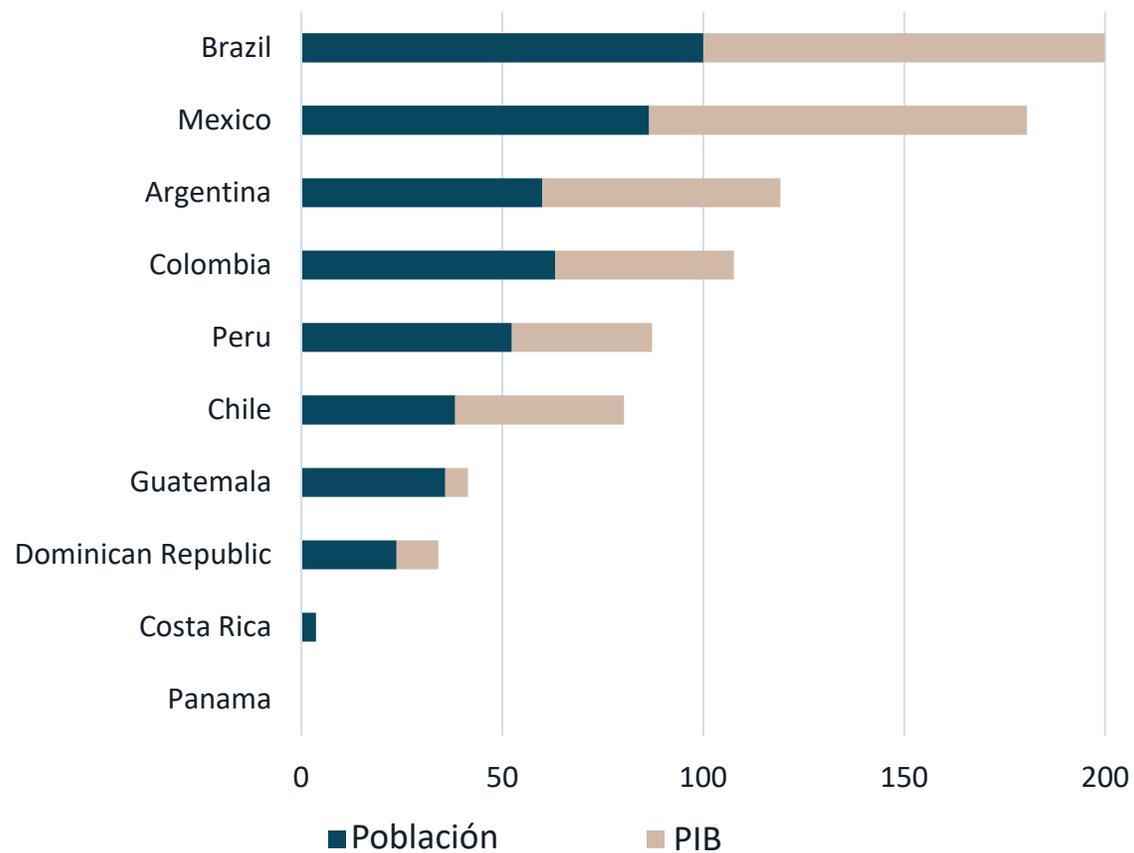


Elaboración: JLL

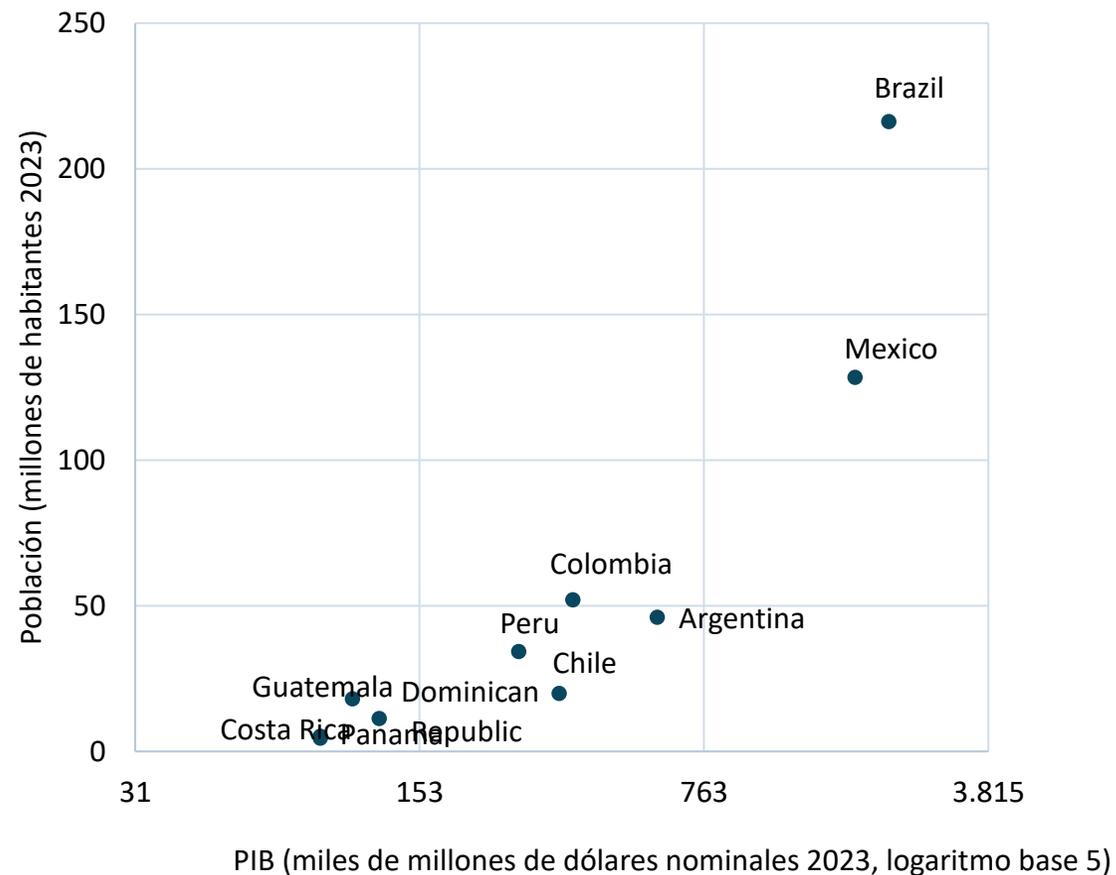
Datos: Numbeo, Oficinas Nacionales de Estadística y EF.

Potencial de mercado

Puntaje JLL: Potencial de mercado



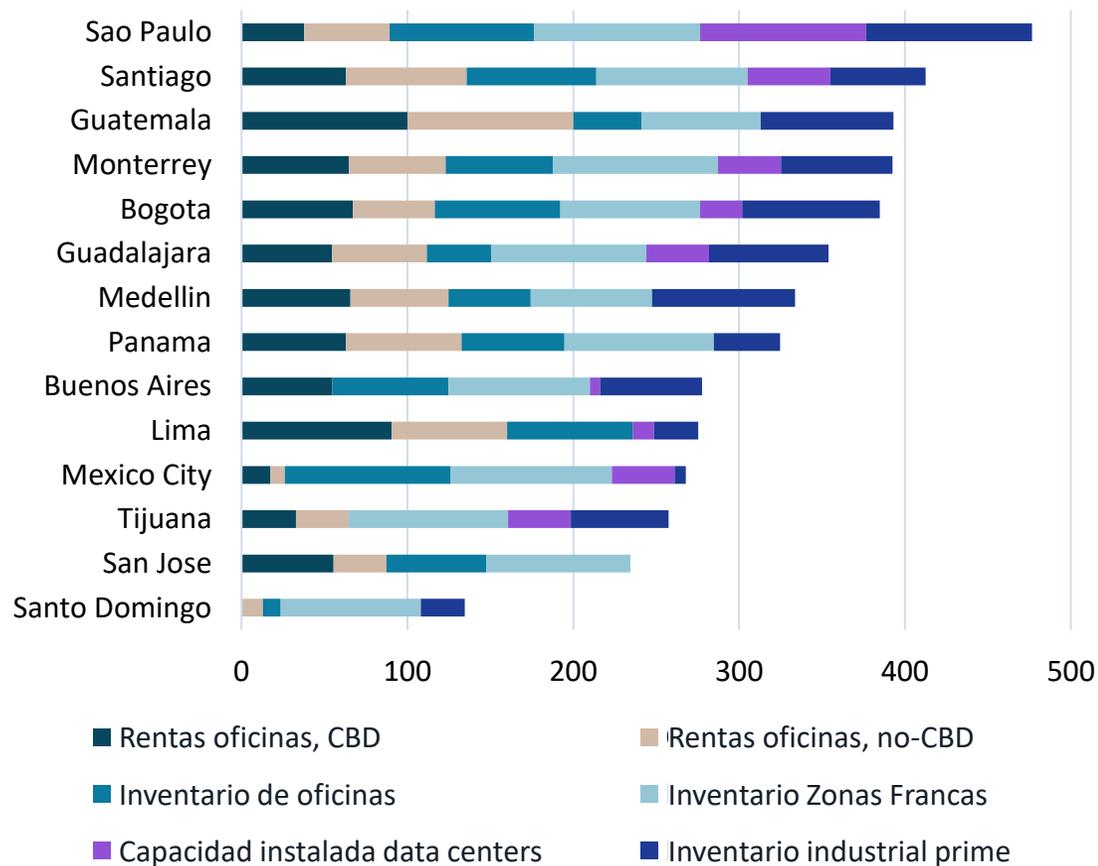
PIB vs Población



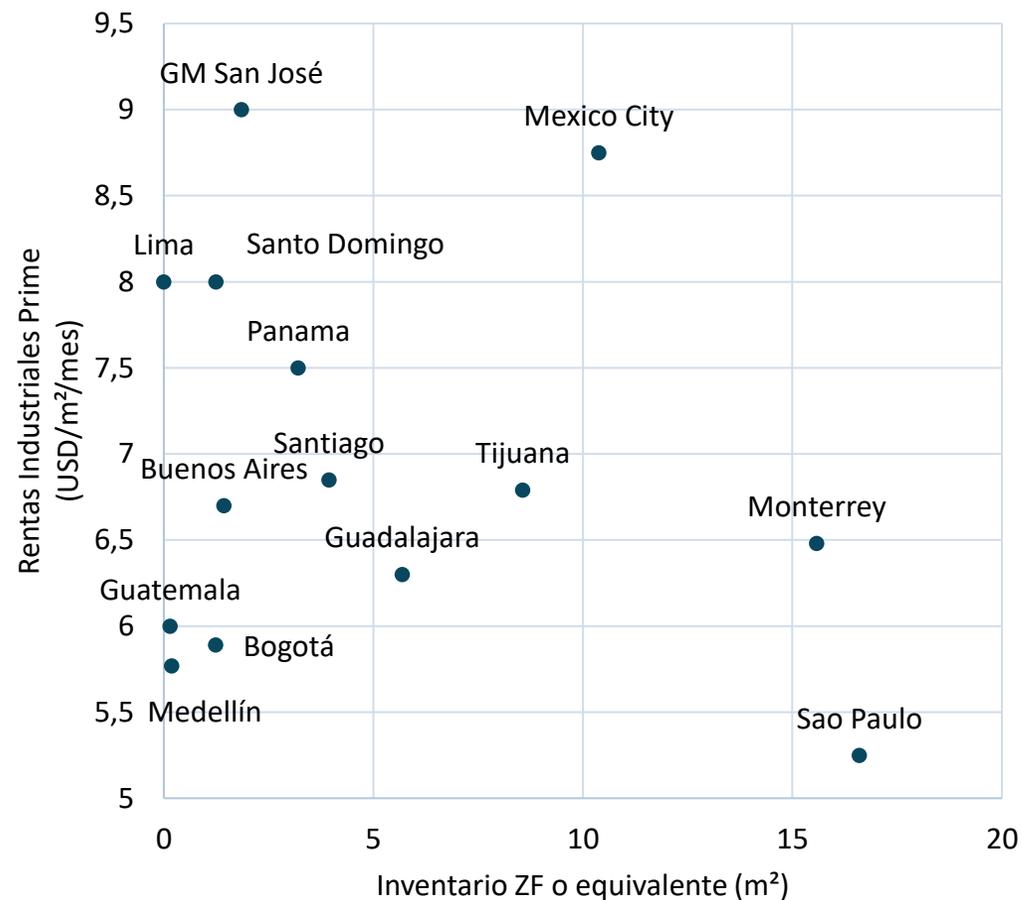
Elaboración: JLL
 Datos: Oxford Economics

Sector inmobiliario

Puntaje JLL: Sector inmobiliario



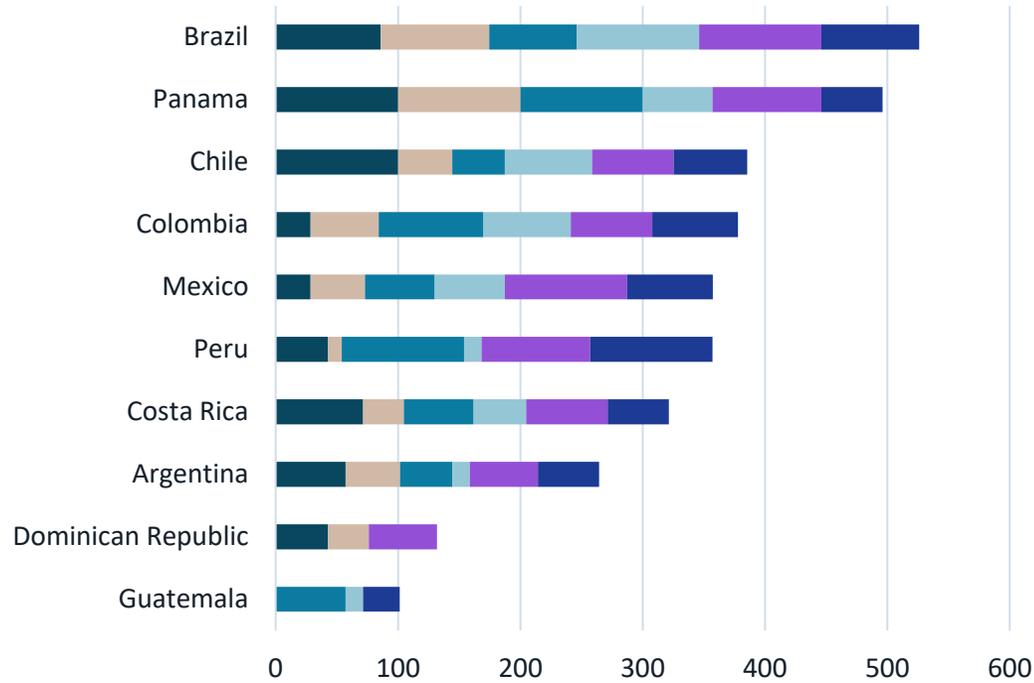
Inventario Zonas Francas y rentas industriales



Elaboración: JLL
 Datos: Oxford Economics.

Desempeño logístico

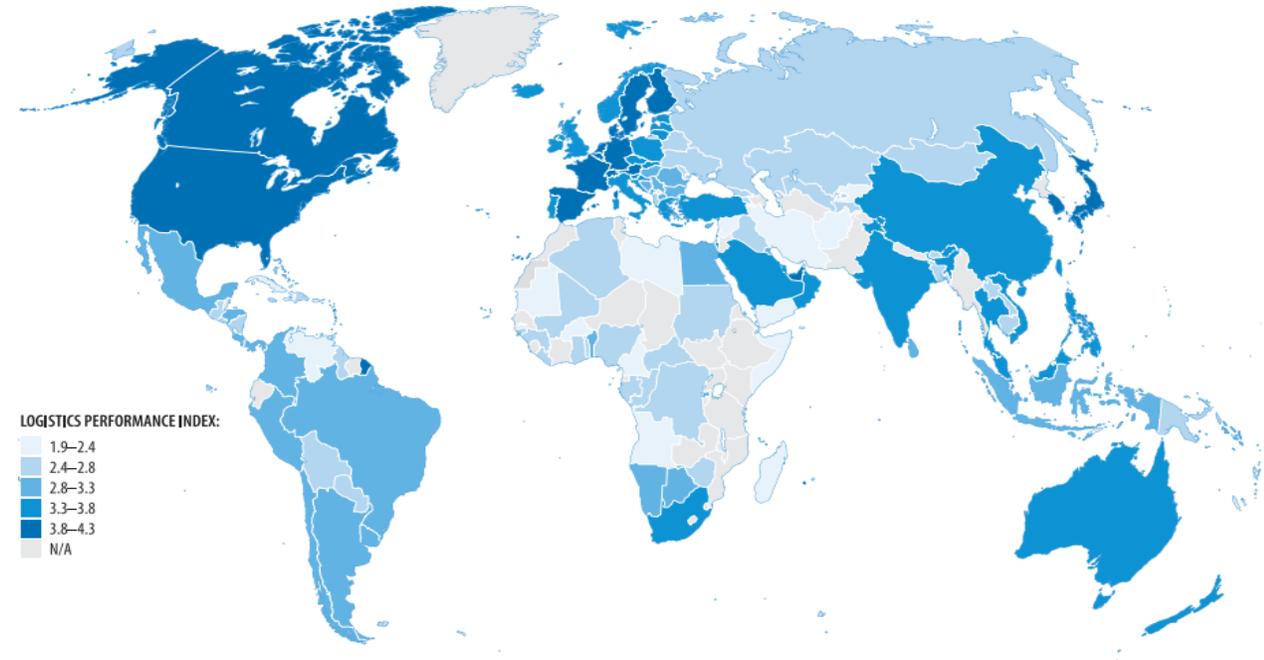
Puntaje JLL: Desempeño logístico



- Eficiencia procesos aduaneros
- Calidad infraestructura de transporte/comercio
- Facilidad de programar envíos internacionales a precios competitivos
- Calidad de servicios logísticos
- Frecuencia con la que carga llega a destinatario según programación

Fuente: Banco Mundial

Índice de desempeño logístico del Banco Mundial



Mejores ciudades por criterio

Top 5

Ambiente para negocios

-  Santiago
-  San José
-  Medellín
-  Bogotá
-  Guadalajara

Historial de inversión extranjera

-  Santiago
-  San José
-  Sao Paulo
-  Bogotá
-  Medellín

Mano de obra

-  Buenos Aires
-  Lima
-  Sao Paulo
-  Bogotá
-  Santiago

Potencial de mercado

-  Sao Paulo
-  CDMX
-  Monterrey
-  Guadalajara
-  Tijuana

Sector inmobiliario

-  Sao Paulo
-  Santiago
-  Guatemala
-  Monterrey
-  Bogotá

Desempeño logístico

-  Sao Paulo
-  Panamá
-  Santiago
-  Bogotá
-  Medellín

Proximidad y conectividad

-  Monterrey
-  Guadalajara
-  CDMX
-  Guatemala
-  Tijuana

¿Plantea el *nearshoring* una oportunidad para Colombia?

Nearshoring: Subcontratación de procesos o funciones del negocio a países vecinos o cercanos para reducir costos mientras se minimizan las interrupciones en las operaciones



Manufactura

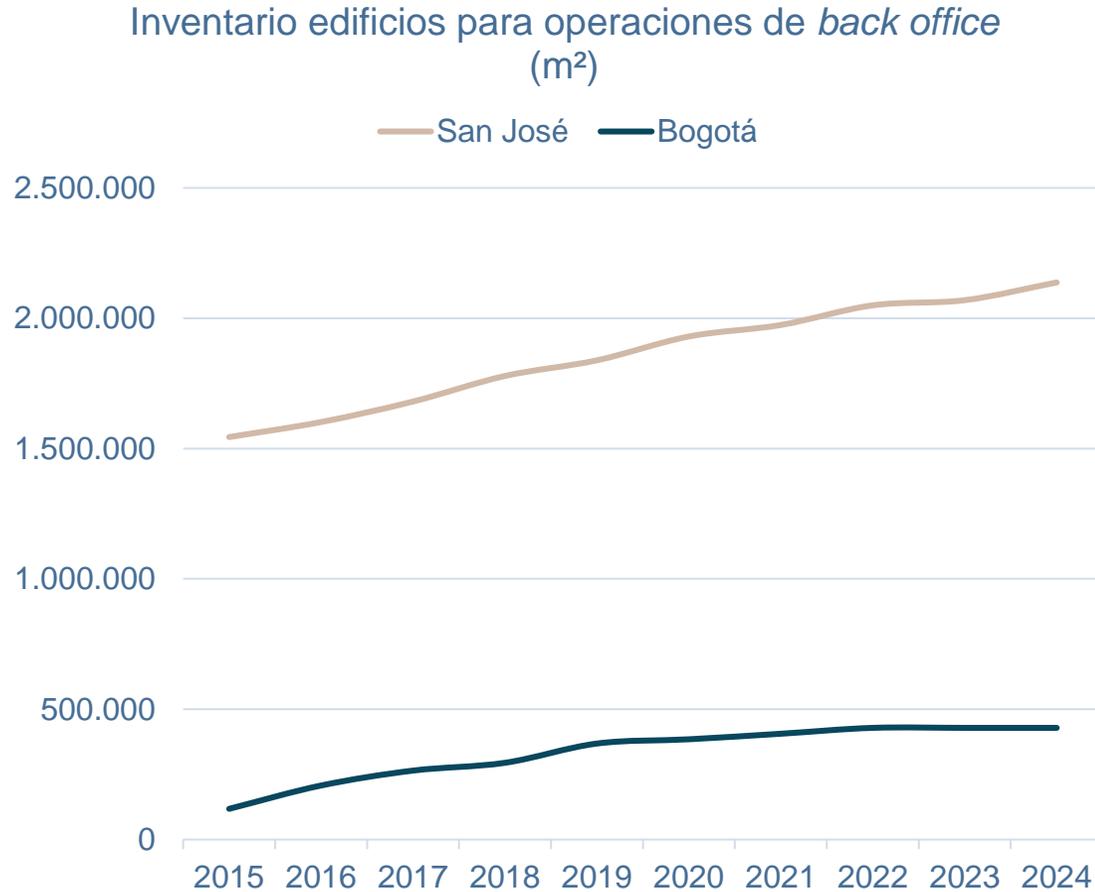


Servicios

Potencial para Colombia

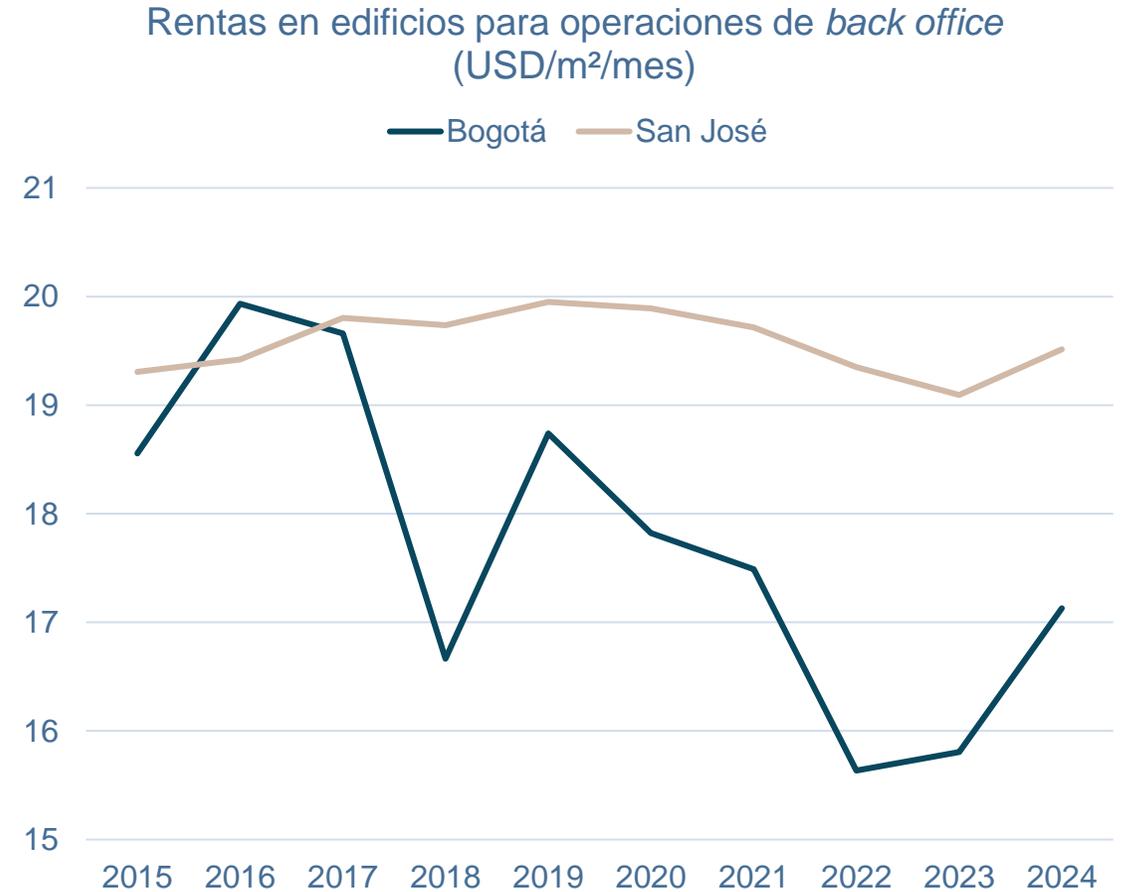
Exportación de Servicios: Colombia vs Costa Rica

Bogotá equivale apenas al 20% del inventario de San José



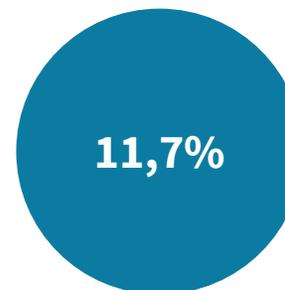
Fuente: JLL

Los niveles de rentas de Bogotá son mejores competitivamente



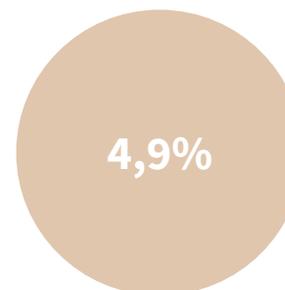
Ahorro y sofisticación

Crecimiento del ahorro per cápita



CAGR

2007-2023



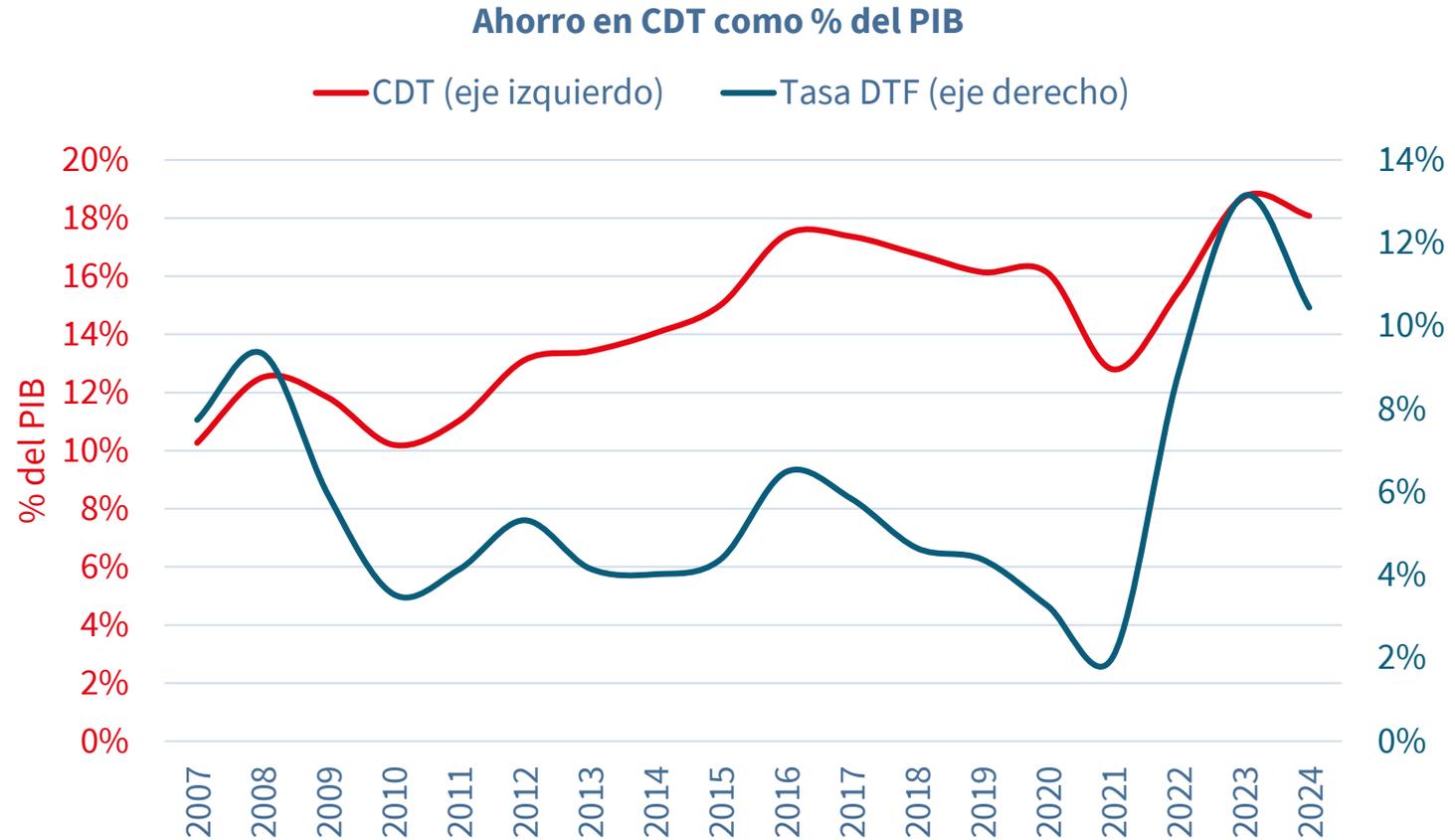
**Inflación Anual
Promedio**

2007-2023

Fuente: Asofiduciarias y DANE.

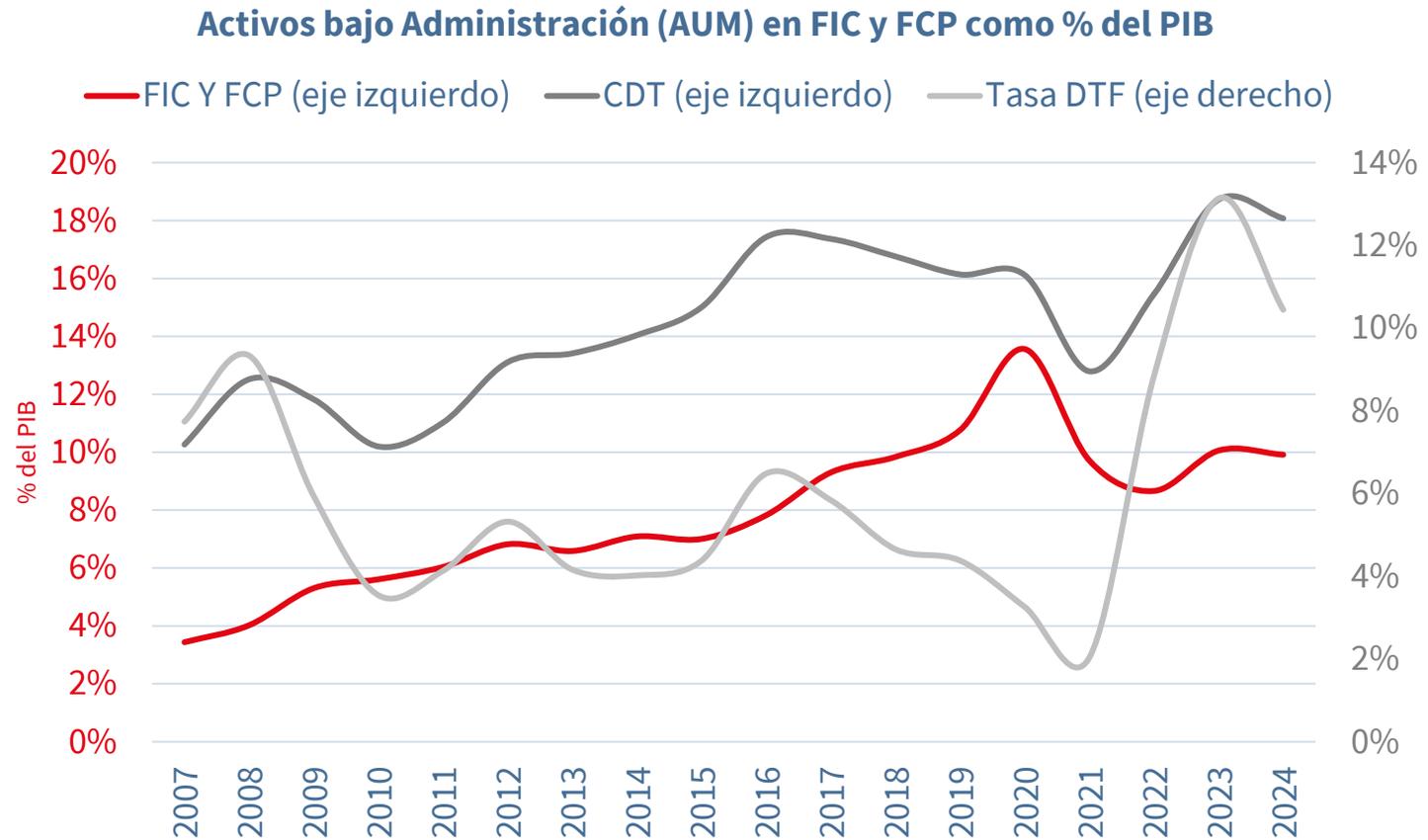
Nota: El ahorro se entiende como la suma de los activos en cuentas corrientes, cuentas de ahorro, CDT, FPV, FIC y FCP

¿Dónde están esos ahorros?



Fuente: Asofiduciarias, Banco de la República y DANE.

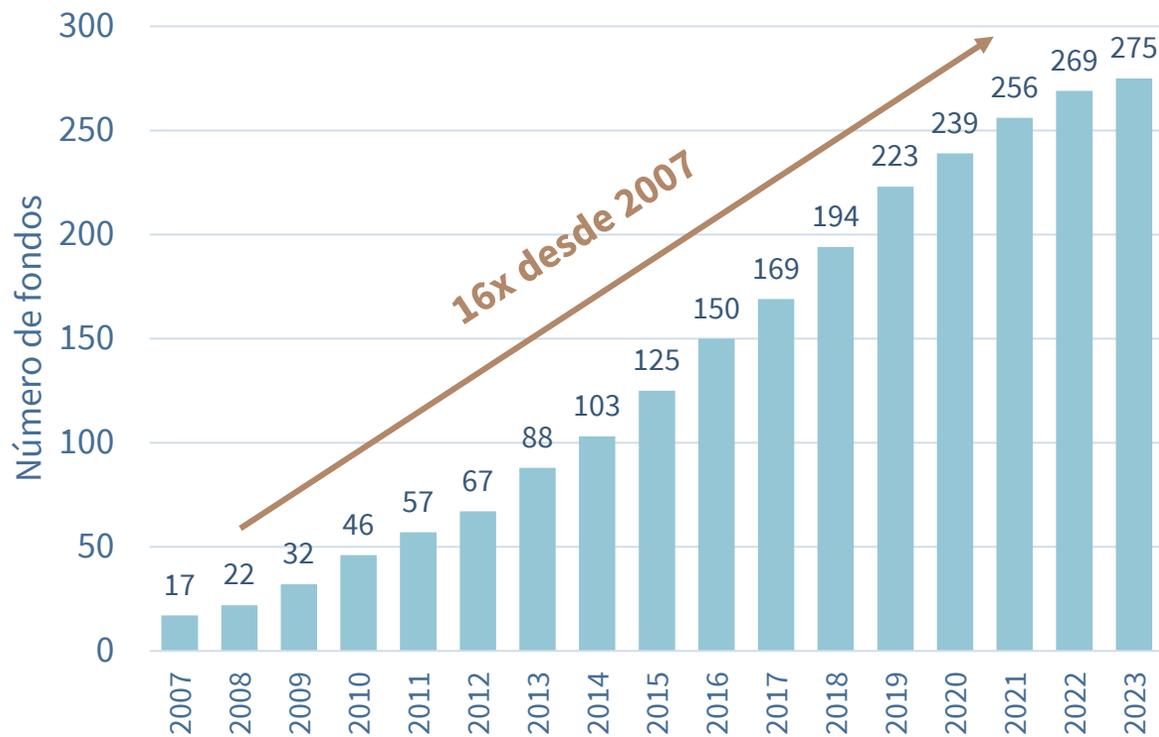
¿Dónde están esos ahorros?



Fuente: Asofiduciarias, Banco de la República y DANE.

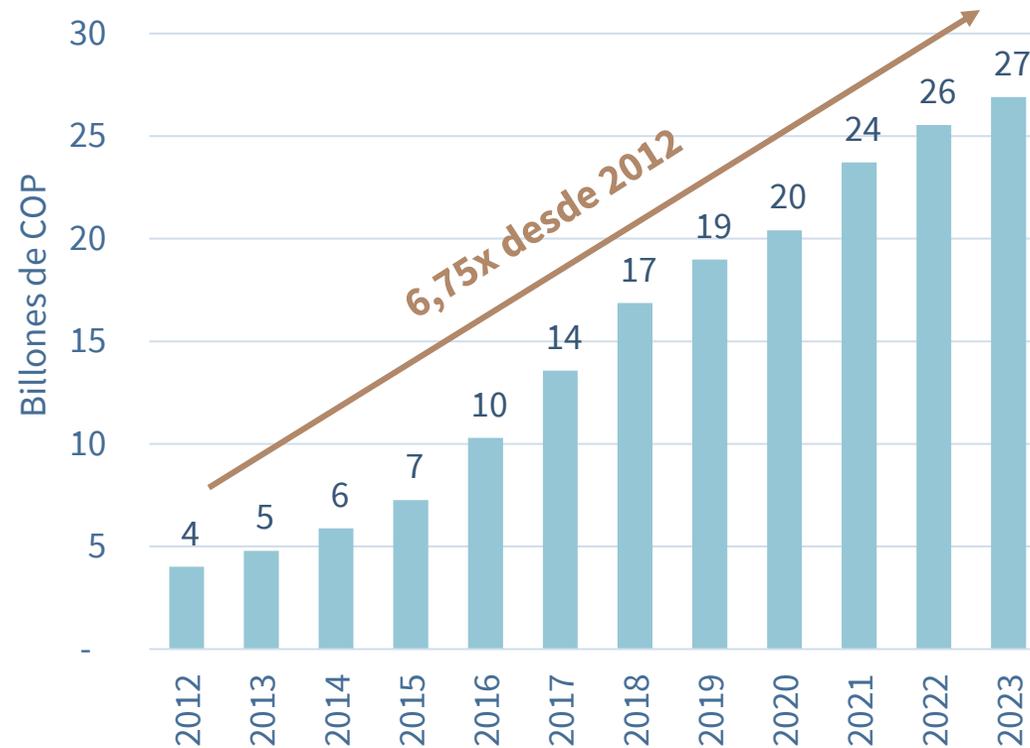
Crecimiento del número de fondos en Colombia

Fondos de capital privado



Fuente: Colcapital y Deloitte.

AUM Vehículos Inmobiliarios Colombia (FCP, FICI y Titularizaciones)



Fuente: Logan Valuation e información de fondos.

Sofisticación del mercado: Historial de entrada de nuevos jugadores

2005 - 2010



2011 - 2015

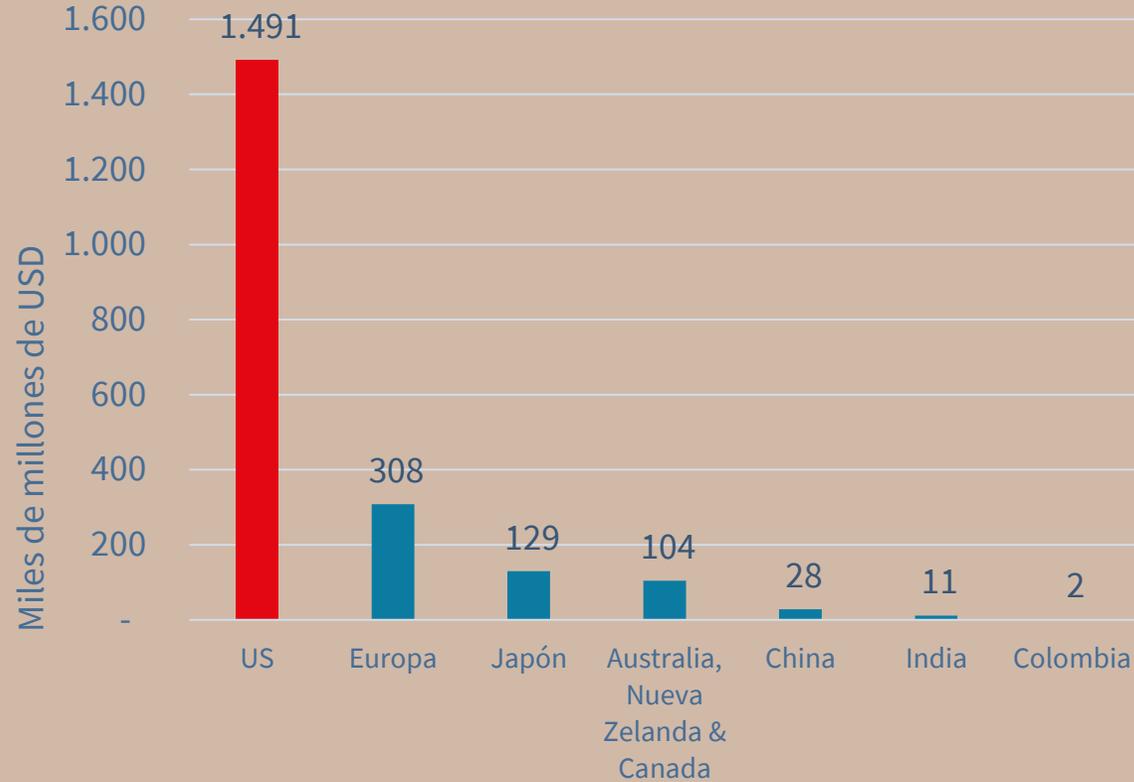


2016 - 2020



Sofisticación del mercado: Espacio para seguir creciendo

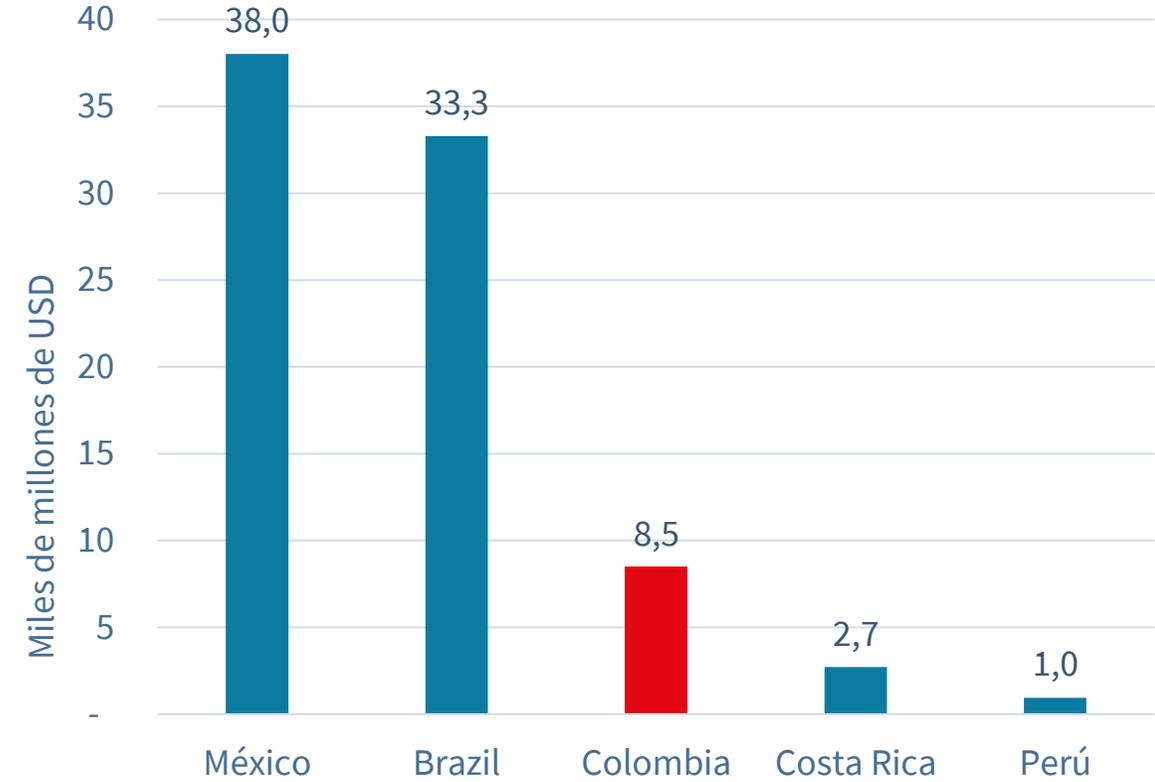
AUM R.E.I.T listados en bolsa



Fuente: Aswath Damodaran e información pública de compañías

Nota: Para Colombia solo se incluye el PEI al ser el único título inmobiliario en la rueda de renta variable

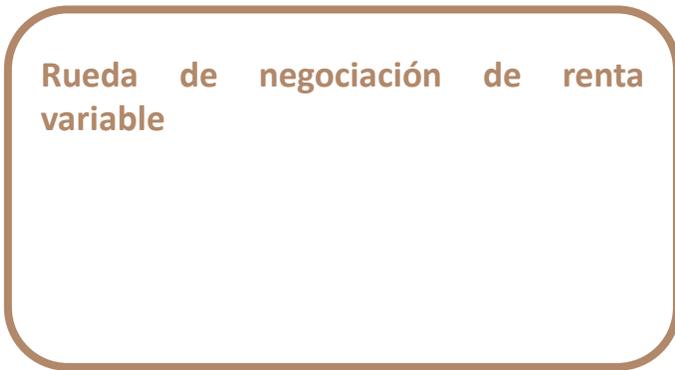
AUM vehículos inmobiliarios



Fuente: Logan Valuation y Economatica.

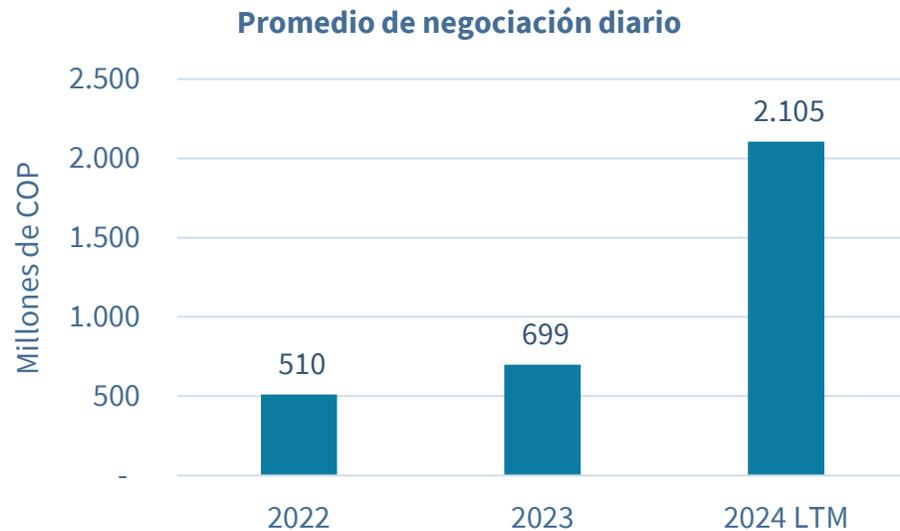
Nota: Para el caso de Colombia se incluyen todos los vehículos inmobiliarios, FICI, FCP y Titularizaciones.

Sofisticación del mercado: Historia de nuevos inversionistas



Mayor liquidez para los inversionistas

Nuevos inversionistas internacionales



BlackRock



Fuente: Información pública de la compañía

Sofisticación del mercado: Historia de consolidación de fondos



La consolidación en una única plataforma de inversión permite una oferta robusta de fondos, distribuidos por la plataforma de Bancolombia. **Mayores eficiencias en operación y mejor distribución de productos a inversionistas.**

¿Cómo navegar esta nueva ola?

Oficinas

1. Segmentos de demanda

- Entender las necesidades de los distintos tipos de usuarios garantizaría un mejor desempeño



1. Sedes corporativas

- Empresas nacionales e internacionales en crecimiento o entrada de nuevas empresas multinacionales que buscan edificios de altos estándares bien localizados en el CBD.
- Son el segmento de mayor capacidad de pago alcanzando rentas por encima de los \$100.000/m².



2. Operadores de *flex space*

- Wework revolucionó este segmento y impulsó una carrera de crecimiento vertiginoso en este sector en el que otros actores internacionales y nacionales entraron.
- Por ser grandes tomadores de áreas logran importantes descuentos (en promedio 10% menos que el arrendatario típico de un edificio) y buscan grandes áreas (más de 4.000 m²).



3. BPO, *Shared Services Centers* y empresas de tecnología

- Intensivas en mano de obra
- Demandan grandes áreas en zonas en las que puedan conseguir precios competitivos (menos de \$65.000/m²)
- Plantas grandes y eficientes (más de 1.000 m²), en edificios de propiedad simplificada y con buen acceso a transporte público/masivo.



4. Entidades del sector público

- Empresas que actualmente funcionan en edificios inadecuados, algunos viejos y deteriorados, al punto que representan una amenaza para la integridad de sus funcionarios.
- Priorizan rentas bajas (\$70.000/m² o menos) y buscan contratos de corto plazo que idealmente incluyan mejoras y mobiliario para reducir su carga administrativa y contractual.

Oficinas

2. Activos con plantas eficientes ($\geq 800 \text{ m}^2$):

- Búsquedas comunes de la demanda



Semana – Plantas de 1.000 m^2



Oxo 69 – Plantas de 770 m^2

Oficina moderna en espacio abierto



Oficina antigua en espacio cerrado



Oficinas

3. Activos de propiedad simplificada:

- Rentas 14% más altas en promedio



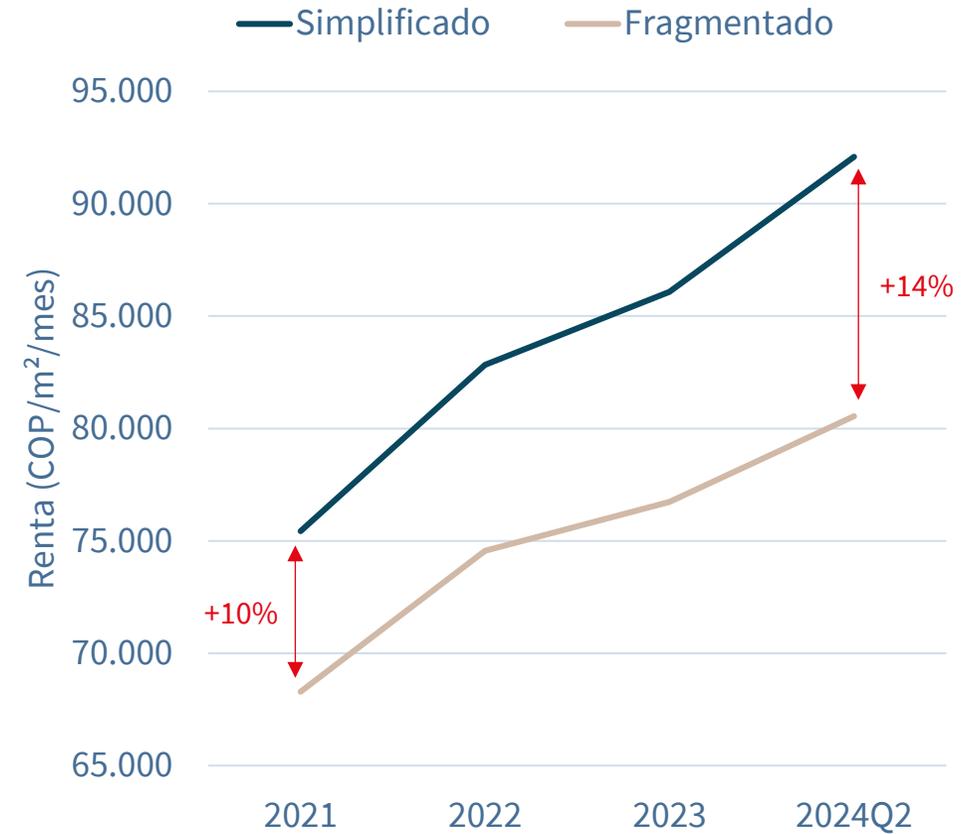
Simplificado – Amadeus

COP 100.000 /m²



Fragmentado – Paralelo 108

COP 60.000-70.000 /m²



Fuente: JLL

Oficinas

4. Activos *Prime* ubicados en el CBD, particularmente sobre la Milla de Oro

- Rentas que exceden COP 120.000/m²
- Vacancia inferior a 5%

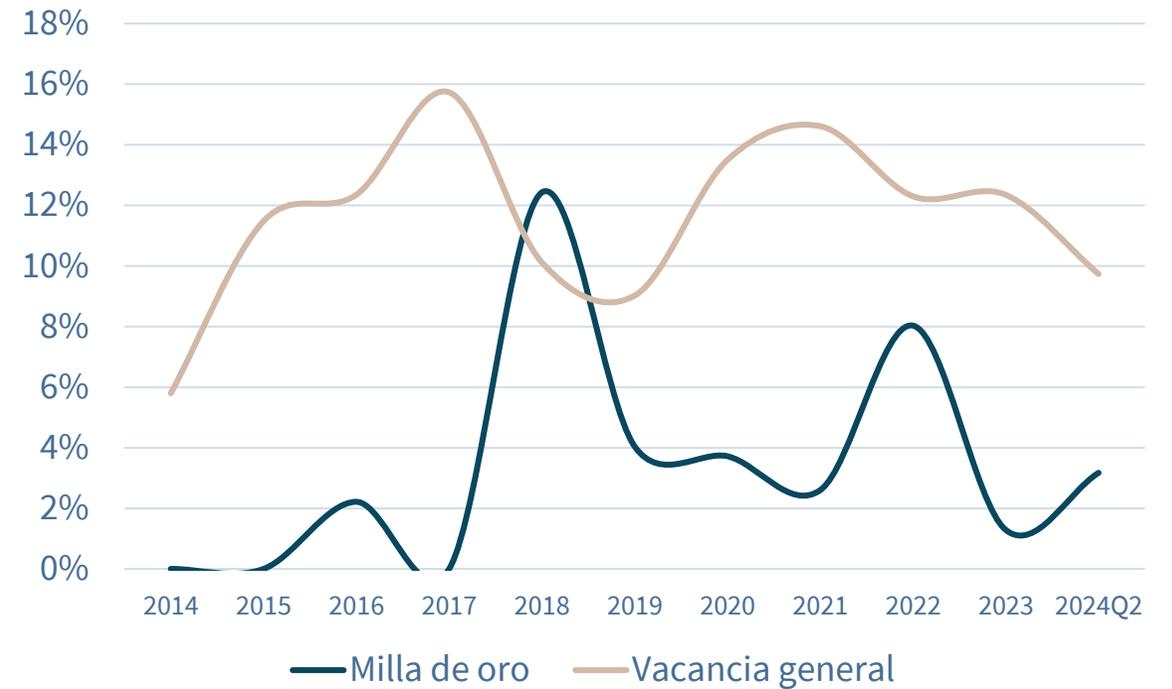


8111



Sequoya

Evolución de la tasa de vacancia



Fuente: JLL

Industrial

1. Activos ubicados en el corredor de la Calle 80

- Rentas que alcanzan COP 30.000/m²
- Vacancia inferior a 2%

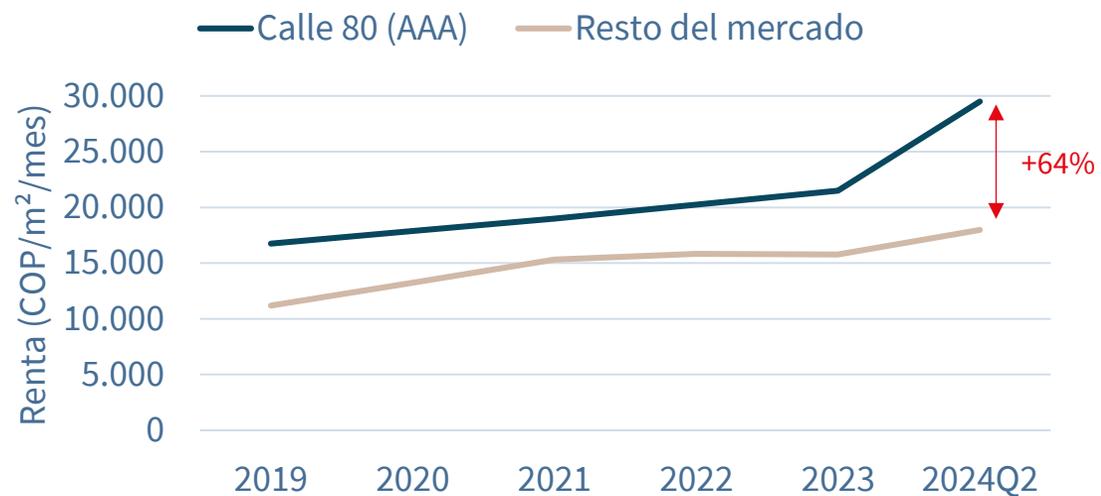


Parque Empresarial Siberia

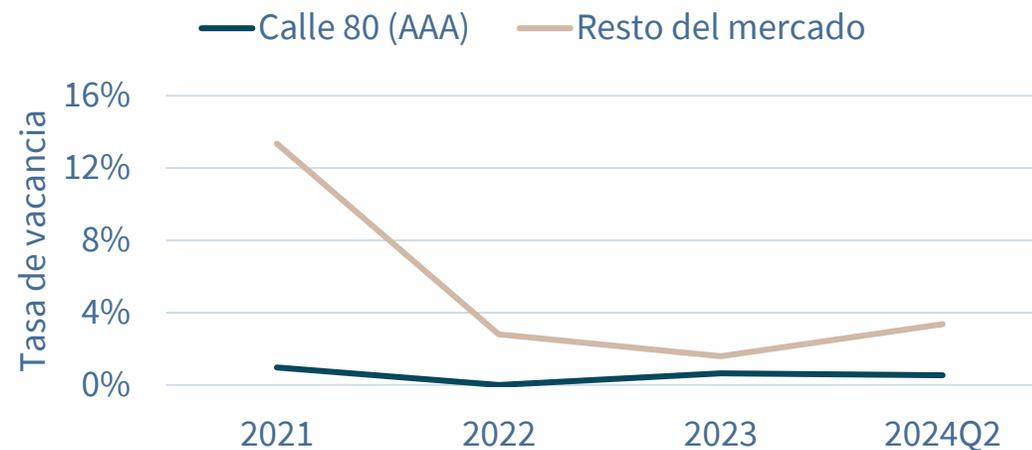


Parque Industrial Quadratto

Evolución de las rentas promedio



Evolución de la tasa de vacancia



Fuente: JLL

Industrial

2. Tamaño de los módulos de entre 3.000 y 10.000 m²:

- Altura igual o superior a 12 metros
- Un muelle por cada 350 m² de bodega



3. Activos con único propietario

- Facilita la consolidación de áreas
- Permite optimizar distribución de usuarios



Latam Calle 80

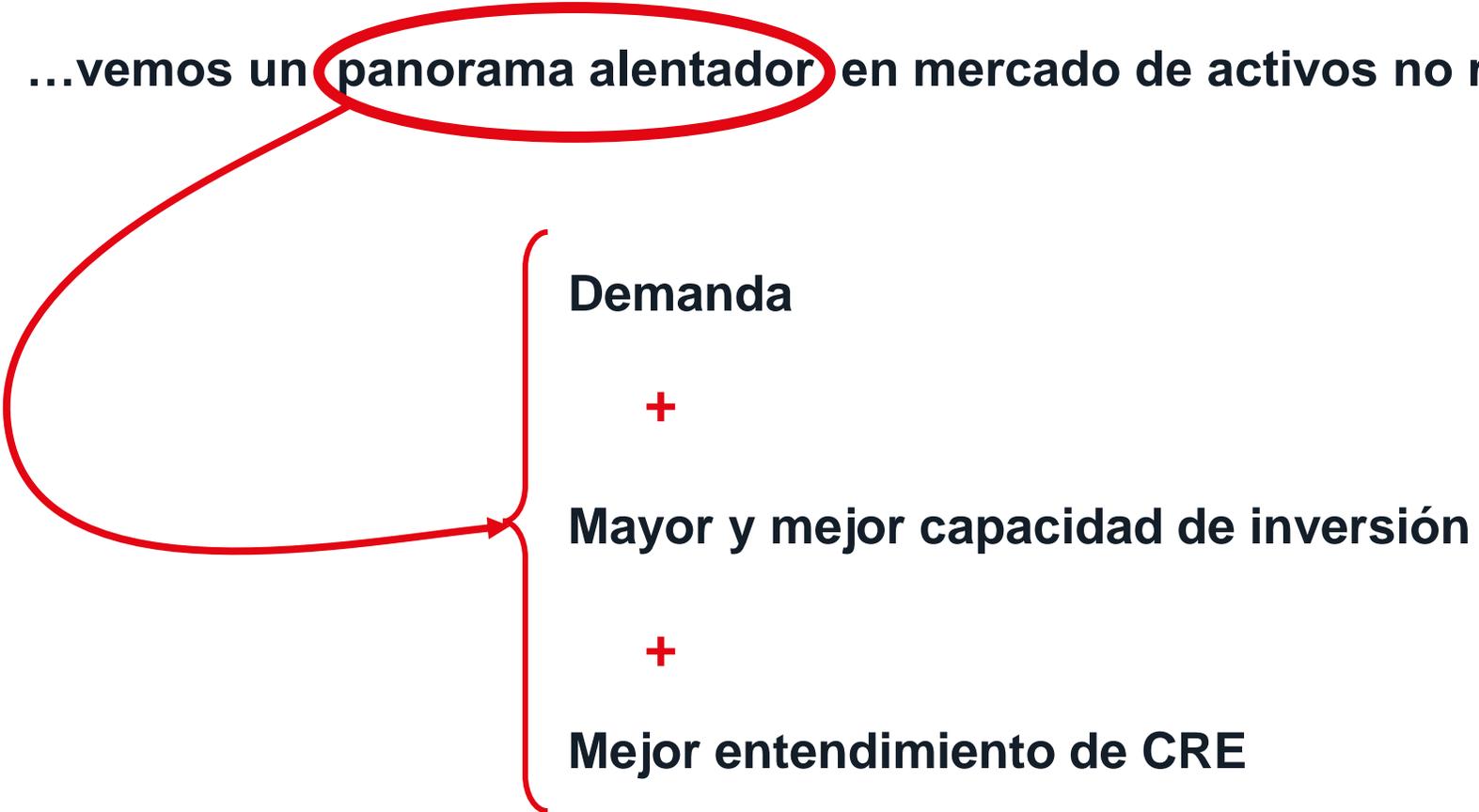


ZOL Parque Industrial

Conclusiones

Han sido casi 5 años de un entorno desafiante, pero...

...vemos un **panorama alentador** en mercado de activos no residenciales



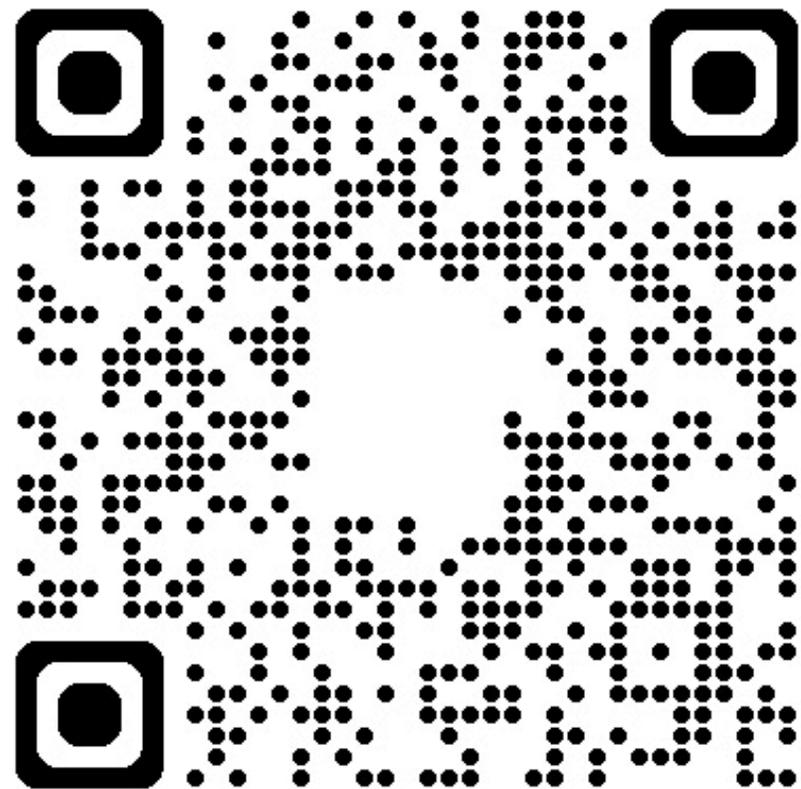
Demanda

+

Mayor y mejor capacidad de inversión

+

Mejor entendimiento de CRE



Descargue nuestros informes aquí

Horizontes de inversión inmobiliaria en Colombia

Congreso Colombiano de la Construcción 2024

Presentado por Francisco Ruiz
VP Investigación, Consultoría y Capital Markets
JLL – Norte de América Latina

7 de noviembre de 2024

Gracias