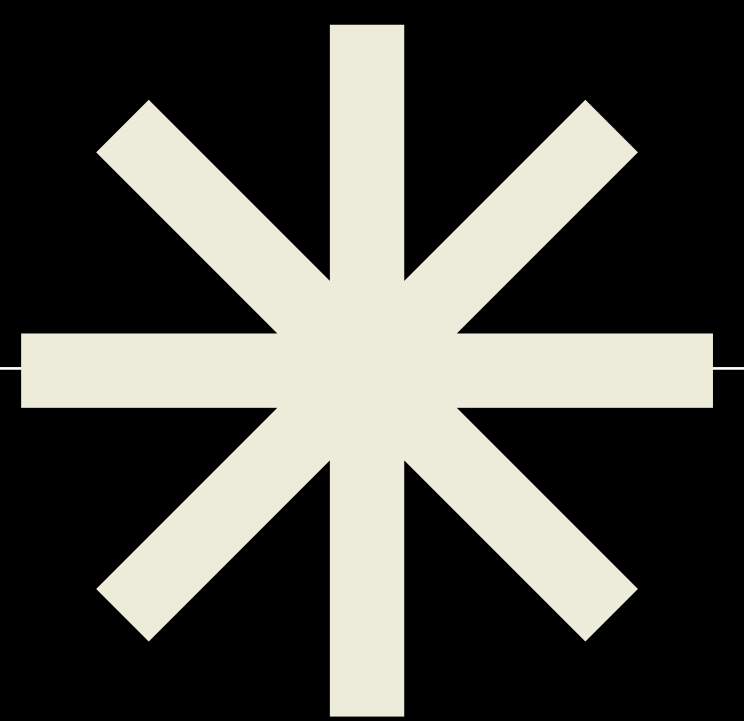




TENDENCIAS

DE MERCADO 2024



Panorama para el sector
Construcción, Inmobiliario y Coworking



ISARCO

Creamos Experiencias Memorables

38 años

Contenido

Panorama para el sector **construcción, inmobiliario y coworking**

05 Panorama general

06 Variables macroeconómicas

Constructora

09 Generalidades retail

10 Proyectos en venta del sector

12 Comparativo de precios por proyecto

13 Tendencias de mercado para 2024

Retail y oficinas

16 Generalidades retail

18 Principales competidores retail

21 Generalidades oficinas

22 Tamaño y crecimiento del mercado de oficina

24 Valores m2 del mercado vs isarco

25 Principales competidores oficinas.

27 Tendencias de mercado para 2024.

Coworking

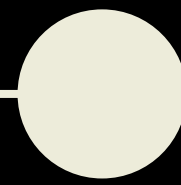
29 Generalidades del sector

30 Crecimiento del mercado en Colombia

31 Concentración y ubicación de oficinas

33 ¿Qué buscan las empresas?

Fuentes



Isarco es un Grupo Empresarial con más de 38 años de trayectoria en la Estructuración, Gerencia, Diseño, Construcción, Venta, Arrendamiento, Administración, Mantenimiento y Operación de Proyectos Inmobiliarios. **Somos reconocidos por nuestra solidez, valores, organización, eficiencia, cumplimiento**, por la calidad de nuestros productos y servicios y por la creación de valor a nuestros accionistas, clientes, colaboradores y a la sociedad.



ISARCO

Creamos Experiencias Memorables



TENDENCIAS DE MERCADO 2024

Panorama para el sector Construcción, Inmobiliario y Coworking

Sector de la Construcción

Se prevé una **reducción en la inflación y en las tasas de interés que mejore la disposición de compra de los hogares.**

La normalización en la asignación/desembolso de subsidios de vivienda deberá ser un factor que permita alcanzar niveles de ventas similares a 2019.


Sector Inmobiliario

Para 2023, el mercado de coworking crece en comparación con 2022. **Los consumidores se adaptan cada vez más al uso de este tipo de espacios colaborativos y poco dependientes del modelo tradicional de arrendamiento.**

Durante los últimos 6 años el crecimiento del modelo coworking ha pasado de 20.000 m² ha 142.000m². Sin embargo, las empresas deben mantener el ritmo que la postpandemia y tecnología traen consigo.

Sector Coworking

El rol de la oficina tradicional está cambiando a **espacios que faciliten la innovación, colaboración y la cultura.** La tecnología, apalancada de las AI ha impactado directamente el mercado de locales comerciales, fortaleciendo cada vez más el sistema logístico de almacenamiento y control de inventario. Con efecto de la pandemia, las empresas están priorizando formatos que favorezcan la cadena de valor logística, adoptando espacios industriales.

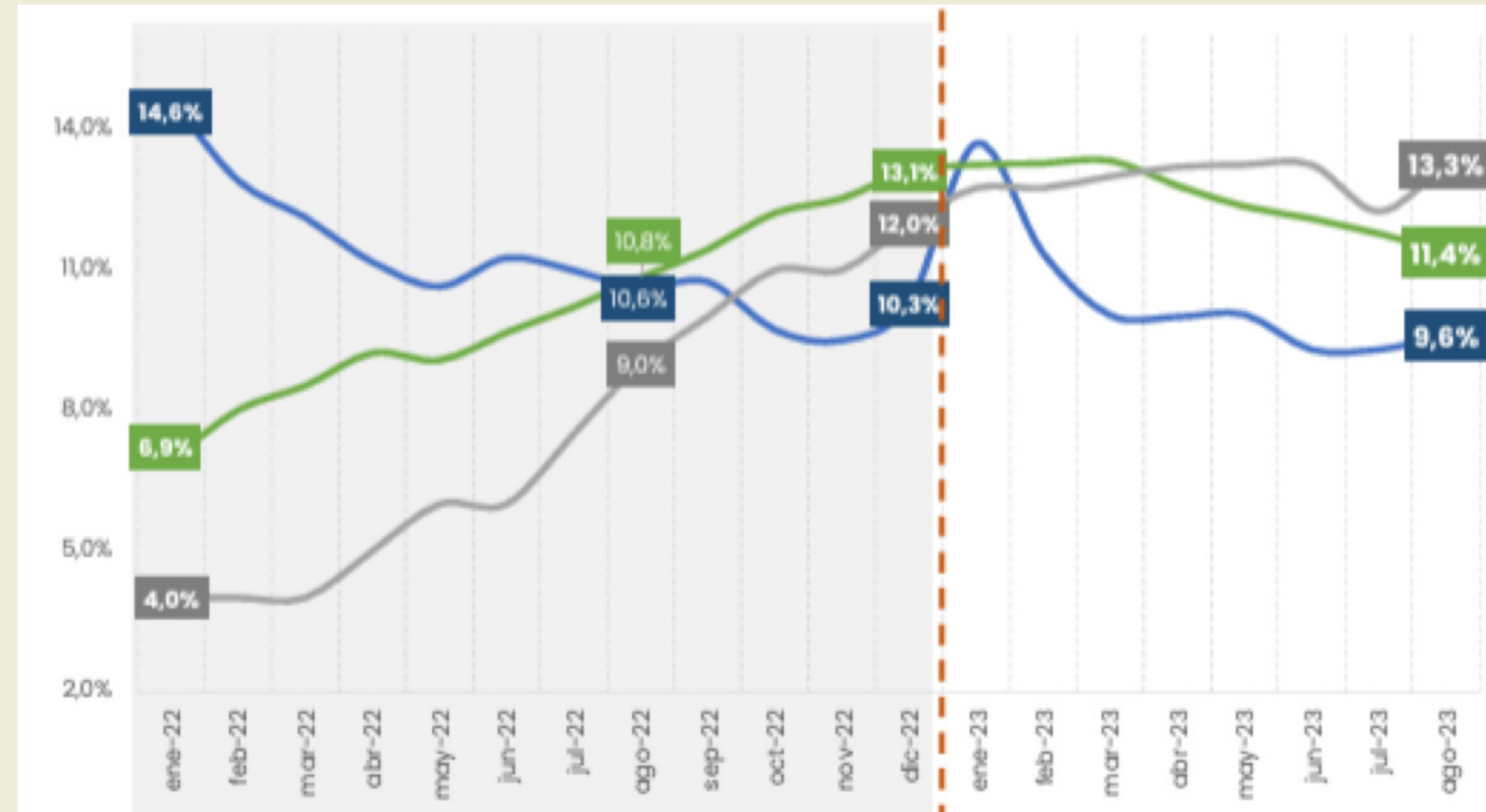


TENDENCIAS DE MERCADO 2024

- Comportamiento de la Tasa de Desempleo, Inflación y Tasa de Interés.
- En el transcurso de los meses del presente año, el contexto económico del país ha sido desafiante para diversas industrias.
- Considerando los recientes acontecimientos políticos y económicos de Colombia y la Región, hay una expectativa de que en el último trimestre del 2023 estos indicadores logren disminuir su comportamiento.

Comportamiento indicadores económicos (2022 - 2023*)

(Inflación IPC, Tasa de Interés y Tasa de desempleo)



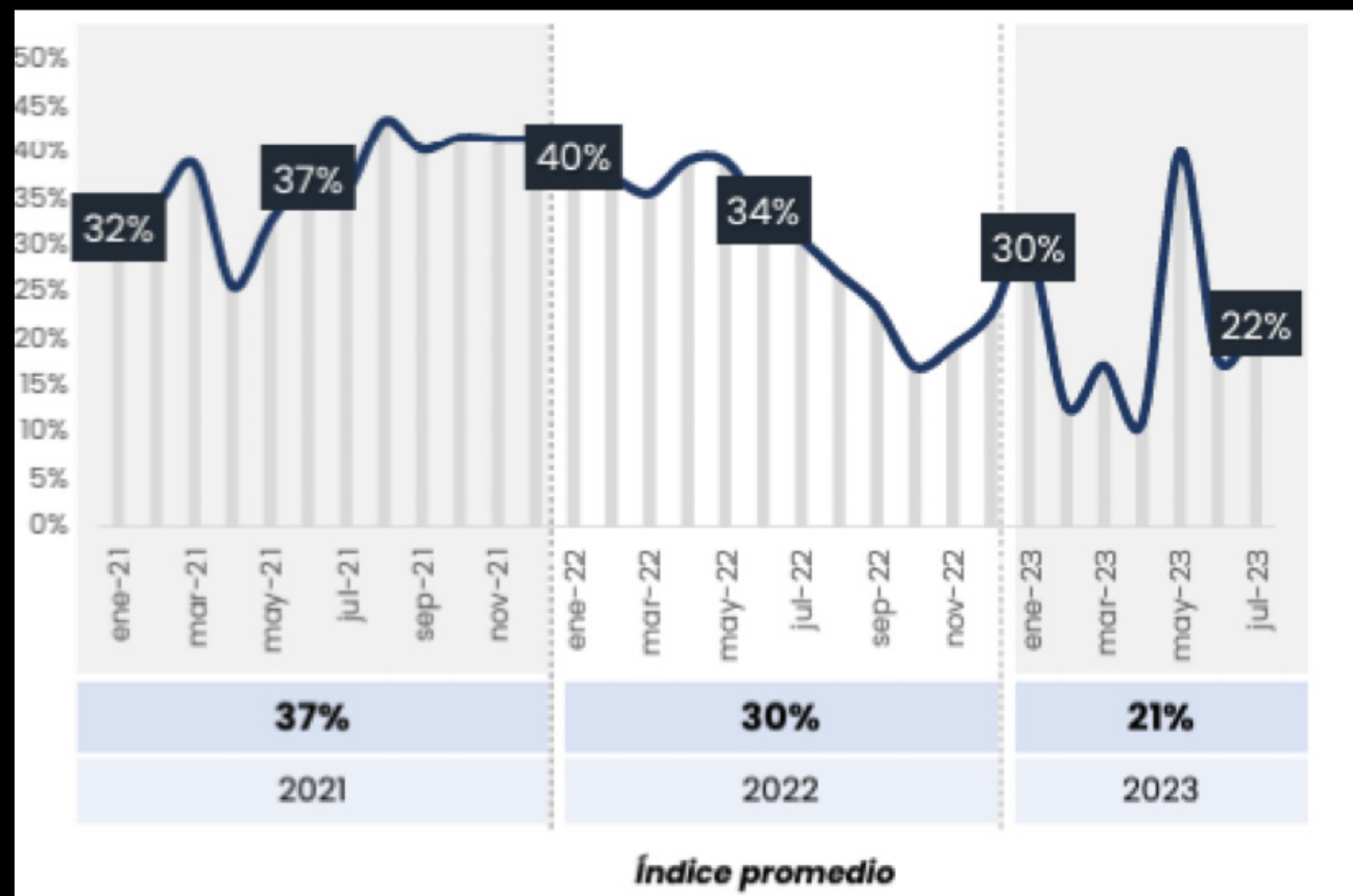
■ Tasa de desempleo
■ Inflación (IPC)
■ Tasa de interés

Fuente: Banco de la república



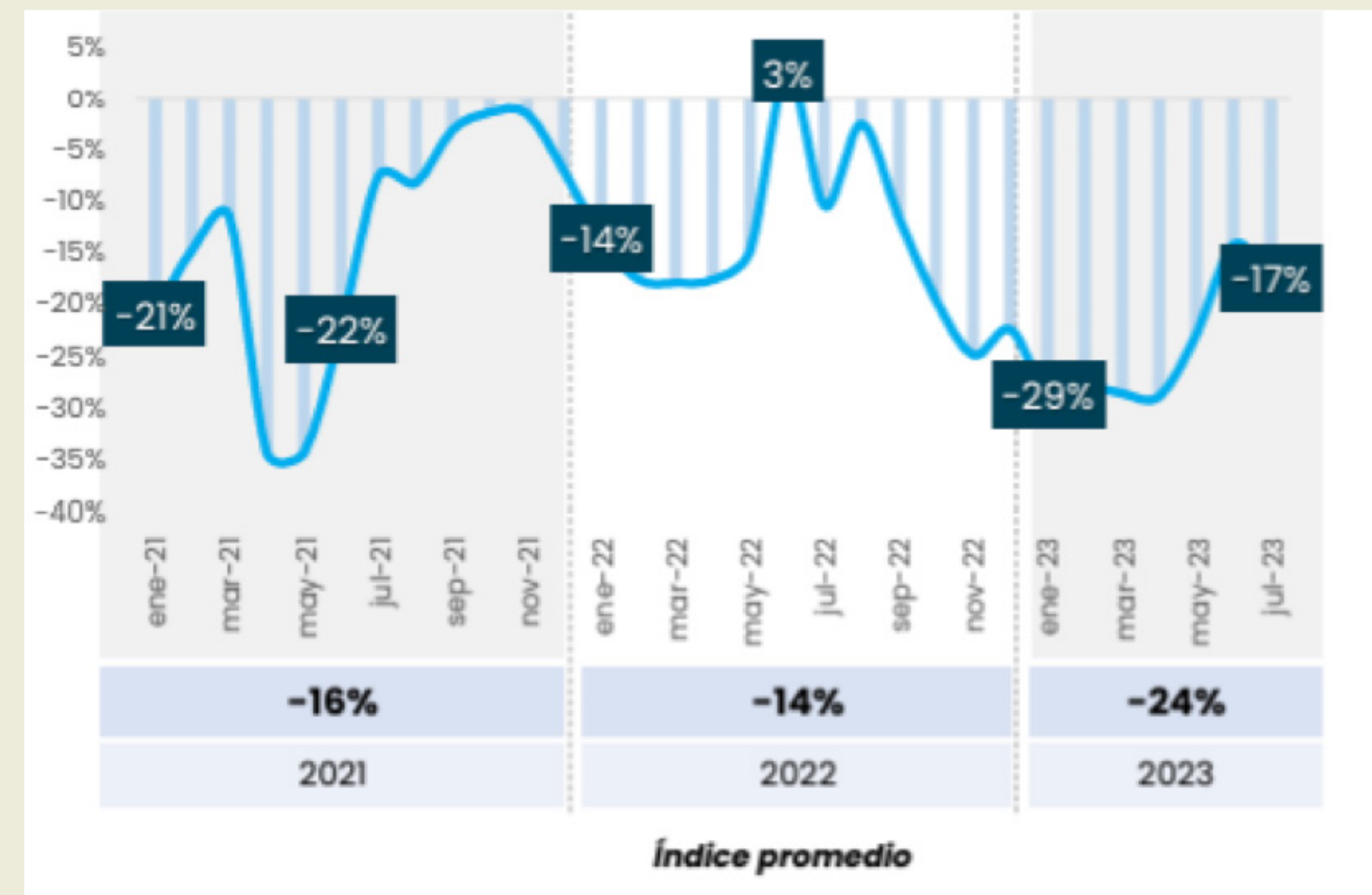
Índice de Confianza Comercial

El 2023 ha marcado un escenario aún más desafiante que los dos años anteriores. El impacto económico del sector constructor, los cambios políticos e incertidumbre en algunas reformas de la economía y otros factores, han sido las principales causas del decrecimiento de estos indicadores.



Índice de Confianza Consumidor

El 2023 ha sido un año conservador con respecto al gasto e inversiones en los hogares colombianos impactando directamente la rentabilidad de las empresas.





TENDENCIAS
DE MERCADO
2024

Sector de la
Construcción
en Colombia



ISARCO
Creamos Experiencias Memorables
38 años

Generalidades del sector



Breve recuperación

El mercadeo tiende a alcanzar niveles similares a 2019 (+10%). En un escenario de reactivación y menor inflación llegaríamos a niveles 2020 (+33%)



Tasas de interés

La vivienda evidencia una tendencia a la baja en las tasas de interés promedio después de un crecimiento sostenido hasta marzo de 2023.



IA en portales inmobiliarios

Plataformas como Ciencuadras han comenzado la implementación de IA para atender y entender las necesidades de sus clientes en tiempo real.



Plazos extendidos para cuota inicial

Los beneficios más recurrentes entre las constructoras corresponden a la entrega de descuentos sobre el precio y extender los plazos para la cuota inicial.



Buena época para comprar

El segundo semestre de 2024 podrá ser el mejor momento para adquirir vivienda.



Cuota inicial del 10%

El Ministerio de Vivienda confirmó el aumento del porcentaje a financiar en los créditos hipotecarios de la vivienda No VIS, pasando del 70% al 90%.



Automatización de la experiencia

El 90% de las empresas involucrarán a IA dentro de su planeación con el objetivo de que al menos el 40% de sus interacciones con clientes sean automatizadas.



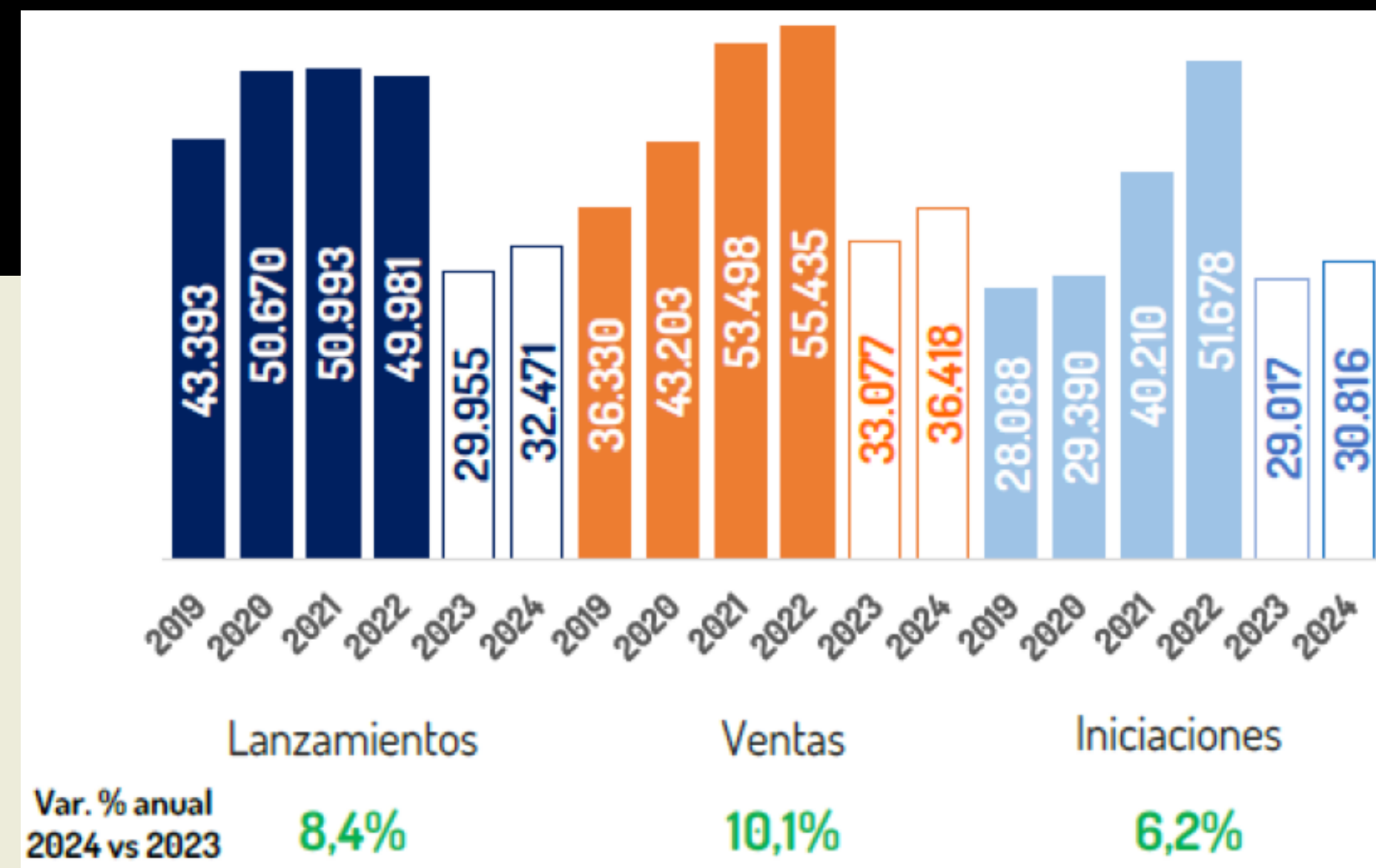
Consolidación de los sistemas de domótica

La tecnología también desempeñará un papel importante en la construcción de las viviendas de lujo, ahora con un enfoque más experiencial que funcional.

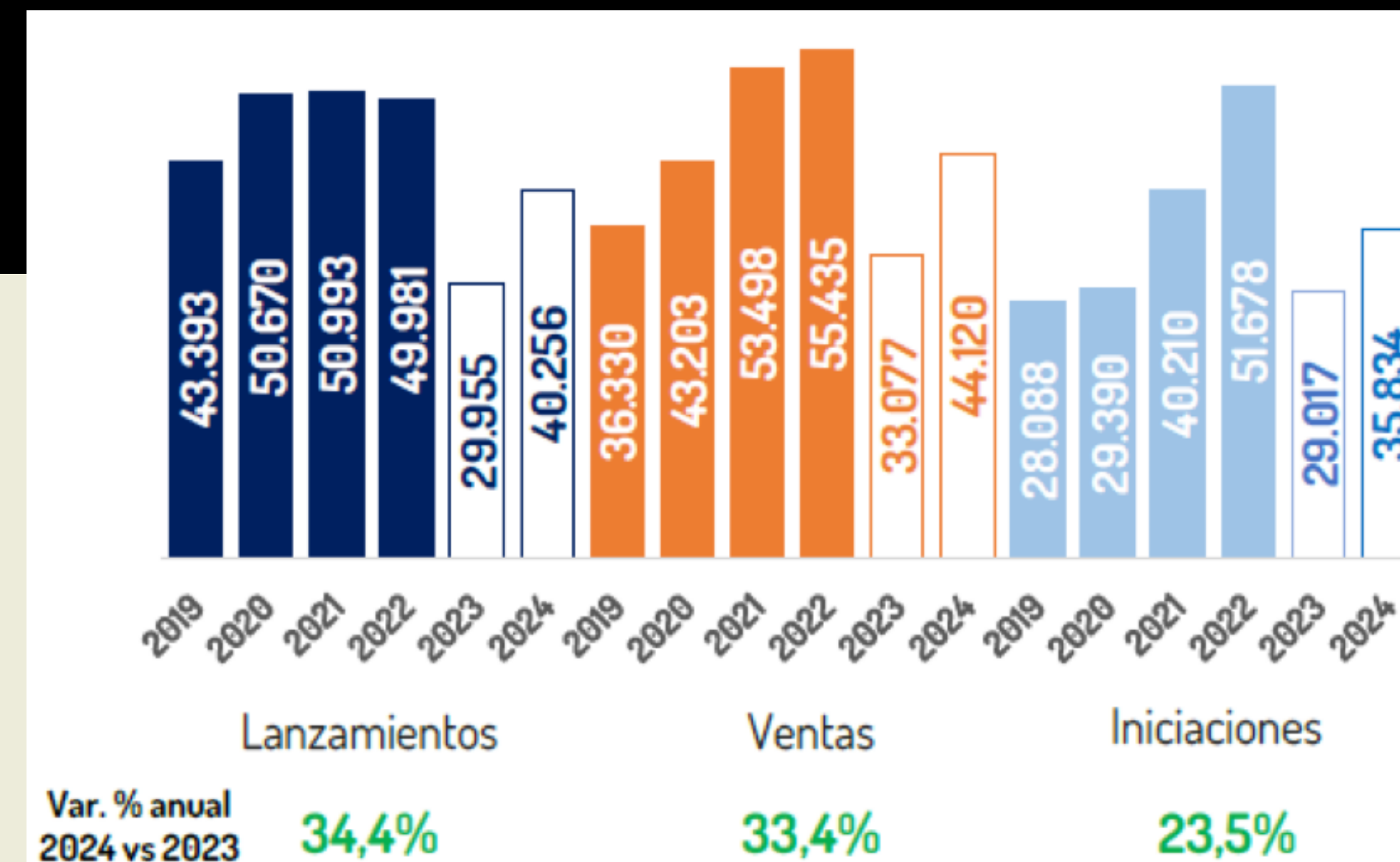
TENDENCIAS DE MERCADO 2024

Proyecciones de mercado

Proyección de indicadores (Escenario Base/Actual)



Proyección de indicadores (Escenario optimista)

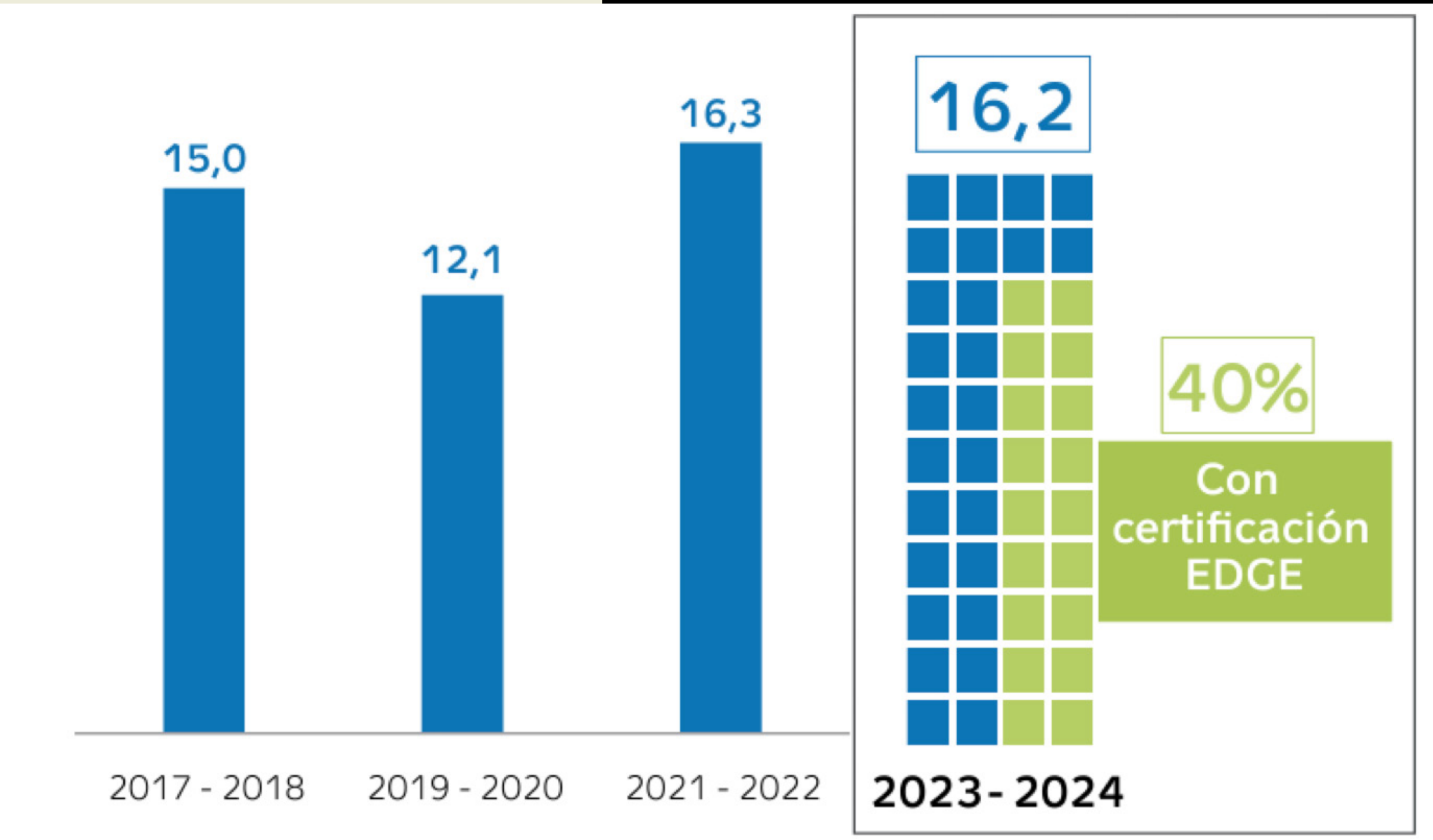


Fuente: Camacol

En un escenario positivo donde encontremos una reducción en la inflación y en las tasas de interés, una política de reactivación sectorial y la normalización en la asignación/desembolso de subsidios de vivienda; la variación de 2024 vs 2023 podría incrementar del 10% al 33%.

TENDENCIAS DE MERCADO

Proyección de área iniciada total para la venta



Para 2024, Camacol está trabajando en un programa con el objetivo de que el 40% de los metros cuadrados construidos en el país tengan certificación de sostenibilidad ecológica EDGE. El resultado son 16,2 millones de metros cuadrados iniciados en los siguientes dos años, de los cuales 6,5 millones contarán con la certificación de construcción **verde EDGE**.

Fuente: Camacol



INFORME DE MERCADO Y TENDENCIAS

2024

Innovación y tendencias para la construcción



CONSTRUCTION MANAGEMENT SOFTWARE (CMS)

La industria mundial del software de gestión de clientes en el sector de la construcción alcanza actualmente la considerable cifra de 9.300 millones de dólares. ¿Pero el pronóstico? Parece aún más brillante, con un salto esperado a 23.900 millones de dólares para 2031



OFFSITE CONSTRUCTION

Construir estructuras en una fábrica u otro ambiente controlado y transportarlas al sitio cobra cada vez más relevancia. En el Reino Unido, el sector de la salud, en particular, está experimentando un aumento con una tasa de crecimiento anual proyectada al 7,5% en 2028.



INVERSIÓN EN PROYECTOS MULTIFAMILY

El crecimiento potencial de activos build to rent que se están desarrollando también es mayor, ya que los elevados precios generales y los tipos hipotecarios provocan que los hogares, los estudiantes y los jóvenes profesionales afronten el alquiler como primera opción de vivienda.



PROYECTOS PARA NOMADAS DIGITALES

Hoy en día, los jóvenes profesionales buscan una experiencia de vivienda más social en zonas ubicadas estratégicamente, teniendo la flexibilidad de cambiar de ubicación o de ciudad cada vez que quieran. Co Living.



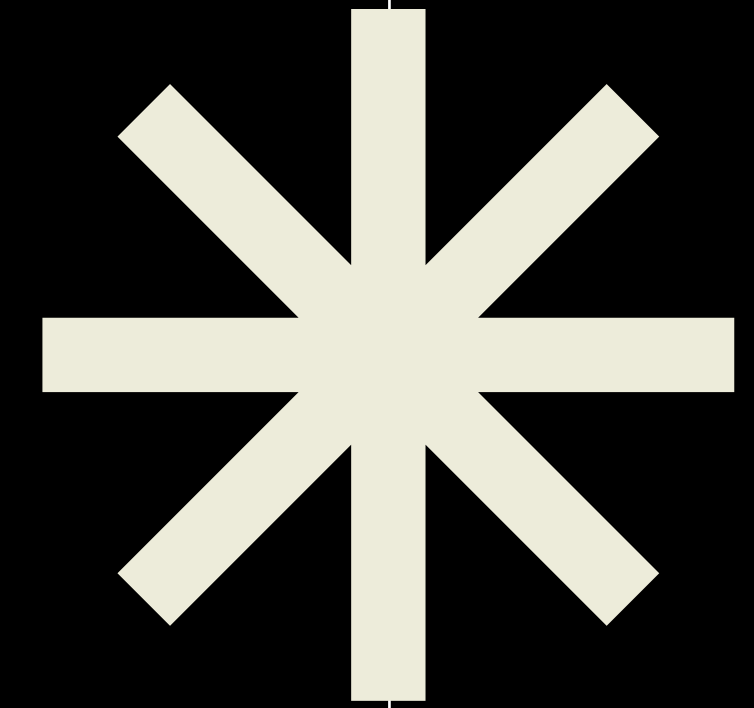
VACA INMOBILIARIA O PROPIEDAD FRACCIONADA

Esta nueva apuesta permite a las personas que no tienen el capital suficiente para invertir en vivienda, hacerlo con solo \$5 MILLONES en un inmueble.



CAMBIOS DEMOGRAFICOS APLICADOS

La disparidad demográfica creada por el envejecimiento de la generación de "baby boomers" impulsará la demanda de residencias para mayores, asilos, hospitales, clínicas y otros servicios.



TENDENCIAS DE MERCADO 2024



ISARCO

Creamos Experiencias Memorables

38 años

Sector de la

RETAIL, BODEGAS Y OFICINAS

en Colombia

Generalidades del sector



Recuperación del mercado

Disminución del 19% a 13% de vacancia en CC.



Nuevas experiencias de compra

Combinación entre la experiencia digital y presencial.



Rediseño arquitectónico de locales

Los locales urbanos han tenido rediseño arquitectónico para adecuarse a las nuevas experiencias de compra.



Entretenimiento vs Gastronomía

Las categorías y Entretenimiento acaparan el 23% de locales comerciales actualmente, esta última, tiene un crecimiento en todos los centros comerciales.



Inversión extranjera e ingreso de nuevas marcas

Diversas marcas de categorías gastronómicas y moda han ingreso al país en el transcurso del 2022 y 2023.



Oficinas por apartamentos coliving

Las tendencias apuntan a que las oficinas pueden comenzar a transformar su modelo de negocio.



Digitalización de las compras

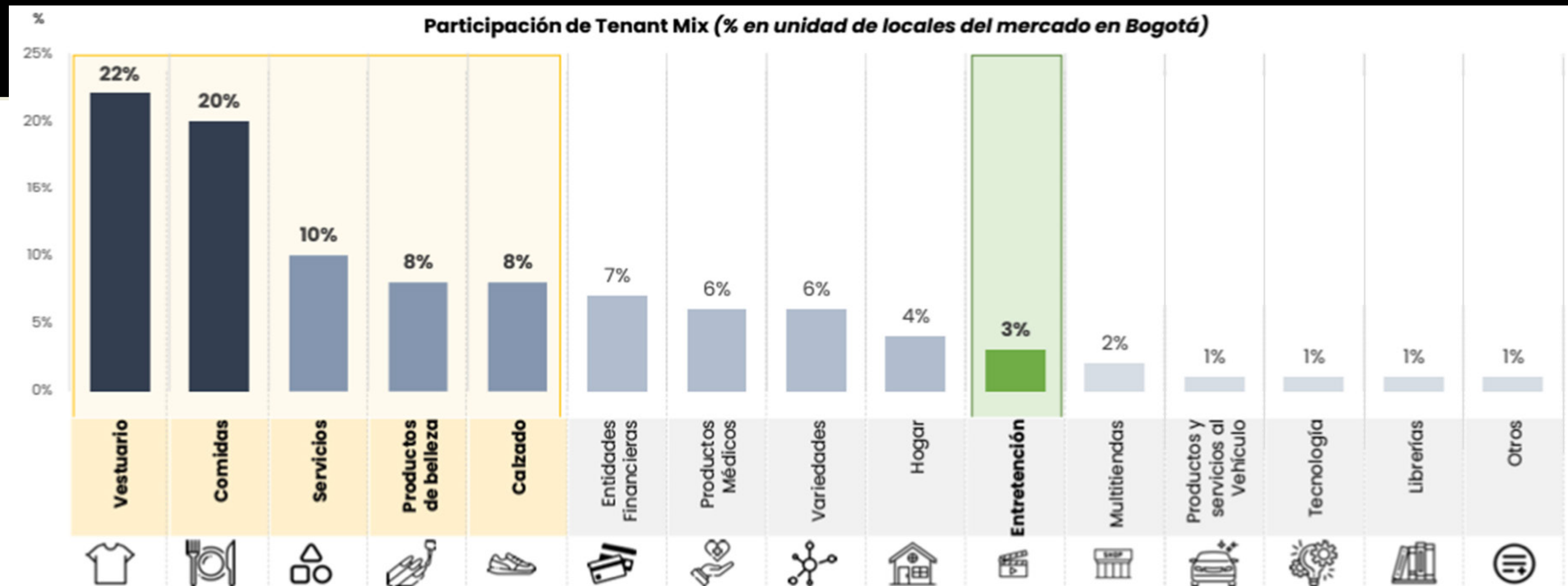
Esta tendencia se encuentra en evolución e implementación a través de la cual se pretende facilitar las transacciones en plataformas digitales.



Estrategias enfocadas a gastronomía y experiencia

Estas categorías son unas de las bases que se están apalancando todo el concepto de estrategias de mercadeo en las empresas.

Generalidades del sector Retail



Fuente: RV Inmobiliaria

Los centros comerciales están rediseñando las estrategias comerciales y mercadeo del Tenant Mix en 2 enfoques: Gastronomía + Entretenimiento, apalancado con un concepto de experiencia. Algunos de las desventajas percibidas por el mercado para estar en un local comercial corresponden al valor de la administración, arrendamiento mensual y costos de operación. Otras desventajas que encuentra el 50% de los clientes son la dependencia del mercadeo del Centro Comercial y la competencia entre marcas.

Generalidades del **sector oficinas**

Principales jugadores por sector

Fuente: RV Inmobiliaria



SANTA BARBARA

- Edificio Tierra Firme
- Torre Cusezar
- Teleport Business Park
- Usaquén Plaza
- Edificio Falabella

CHICÓ

- Torre Sigma
- Torre EAR
- Cortezza 93
- Ecotower 93
- Edificio Oxo 94

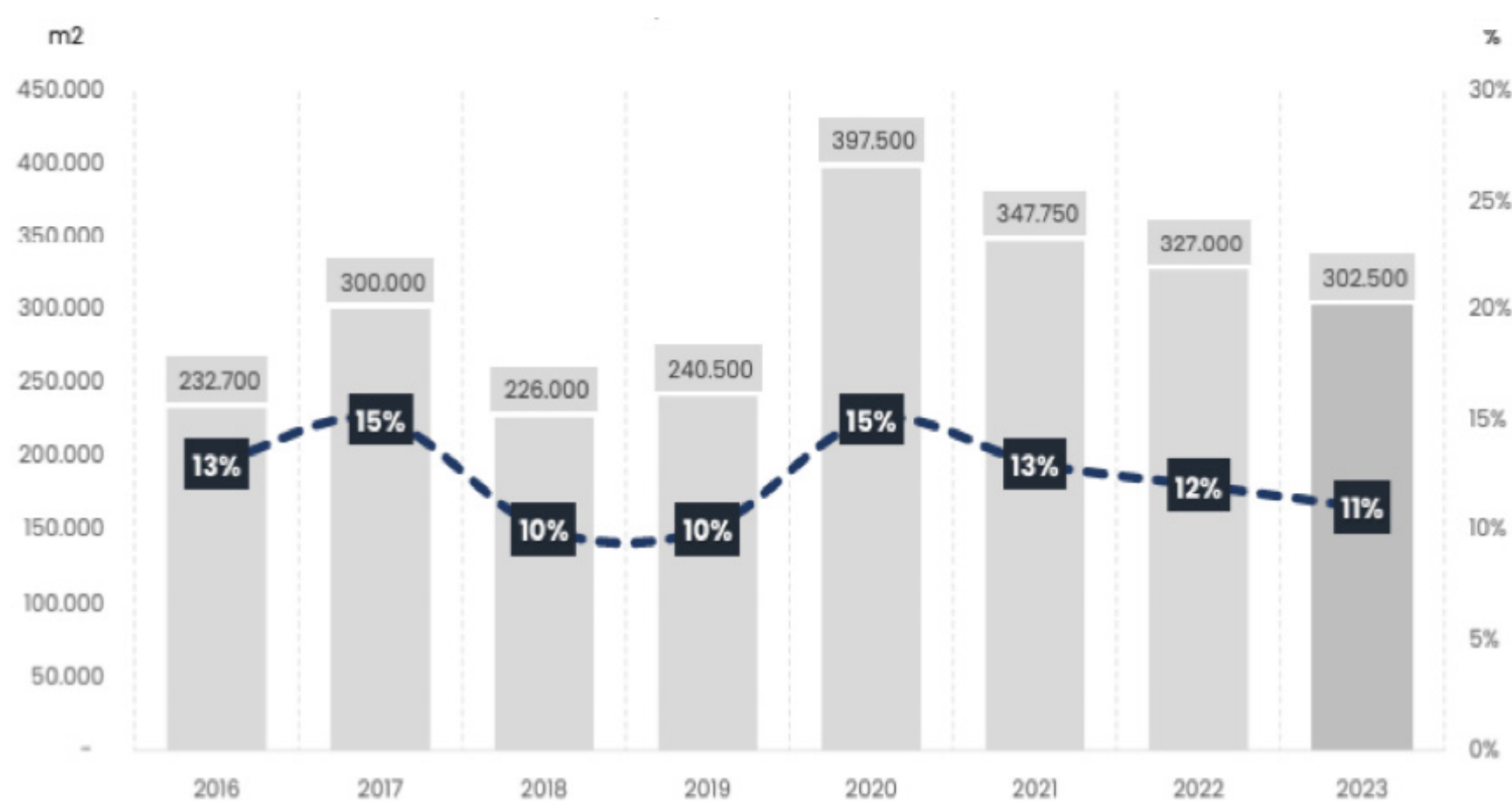
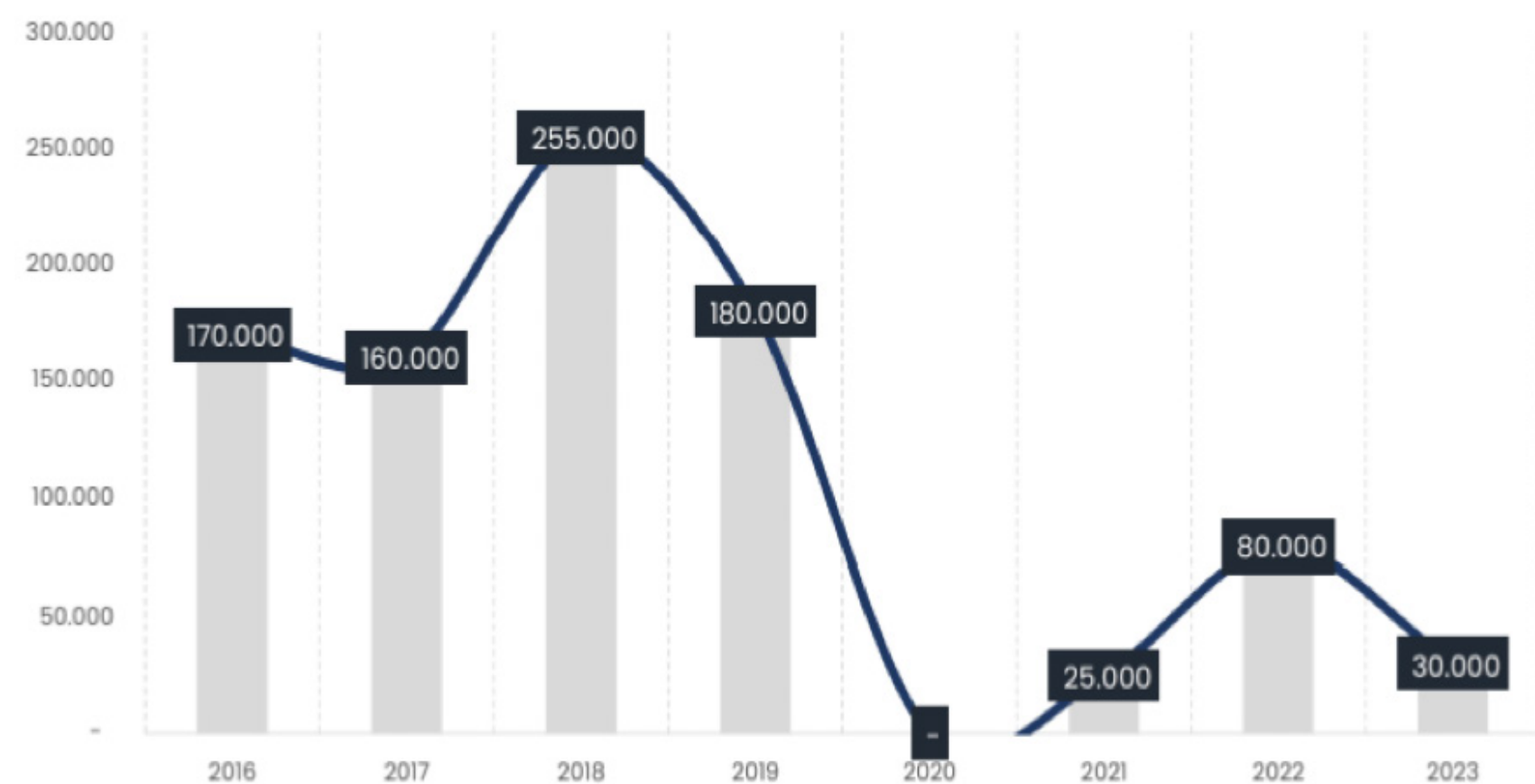
NOGAL – AV. CHILE

- Edificio BVC
- Edificio Los Venados
- Plaza 67
- Edificio Siete 77
- Edificio Semana

CALLE 100

- Edificio Calle 100
- Capital Towers
- Edificio Citibank
- C.E. Naos
- Ecotower 100

Generalidades del sector oficinas



Fuente: RV Inmobiliaria

DEMANDA DE ESPACIOS M2

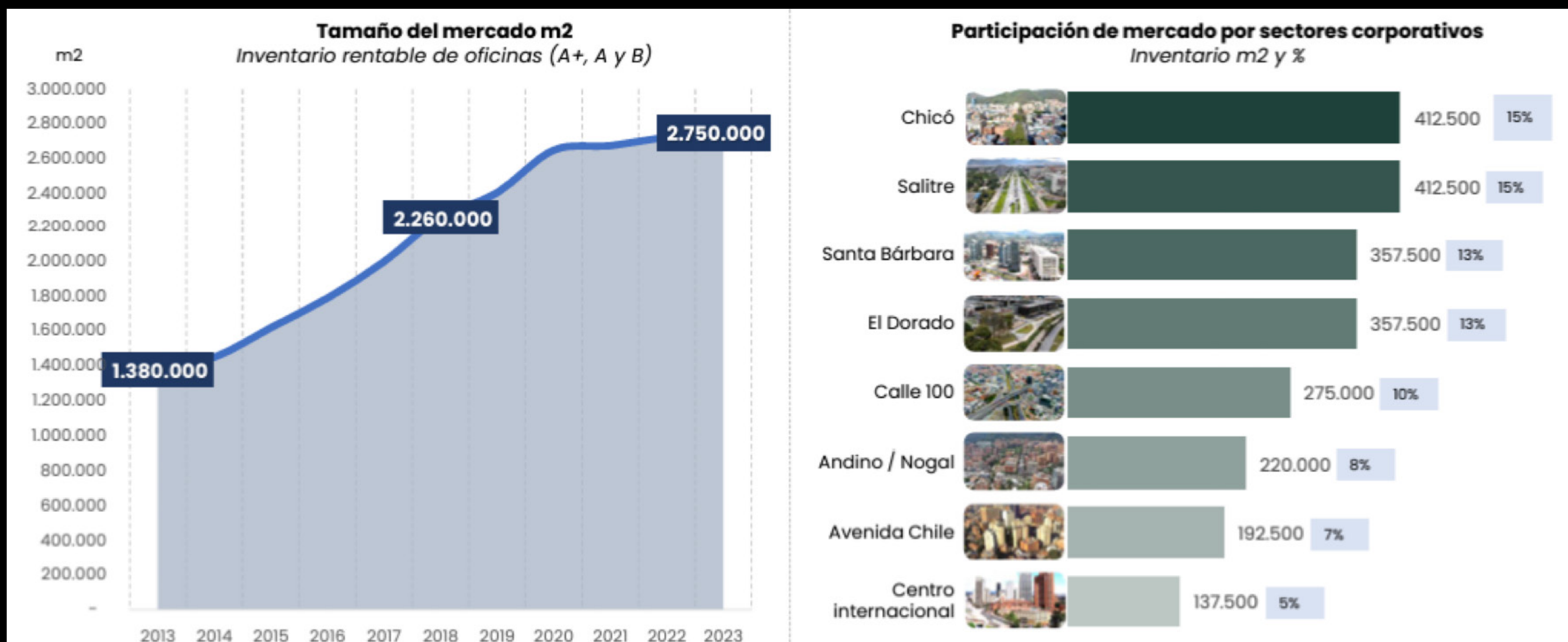
Si bien, en el año 2022 se logró tener un repunte en la absorción de espacios de oficinas, aun el comportamiento está distante al ritmo comercial evidenciado en 2020.

COMPORTAMIENTO DE LA VACANCIA

La tasa de vacancia de oficinas se ha logrado reducir 2 puntos porcentuales entre el 2021 al 2023.

Generalidades del sector oficinas

Los principales submercados que lideran el inventario de oficinas son Chicó, Salitre, Santa Bárbara y El Dorado. Estos sectores se caracterizan por tener alta densidad de edificios corporativos y centros empresariales.



Valores promedio del mercado sector oficinas



INFORME DE MERCADO Y TENDENCIAS

2024

Innovación y tendencias para la gestión inmobiliaria



DRIVERS EN INVERSIÓN PARA OFICINAS

Los inversores europeos se inclinan por espacios de alta calidad y sostenibilidad para reposicionar los activos y adaptarlos a los requisitos de los ocupantes y los empleados. De hecho, la encuesta de Colliers desvela que casi el 80% de los inversores espera que las oficinas con certificación de sostenibilidad tengan un precio superior.



IMPLEMENTACIÓN DE INTELIGENCIAS ARTIFICIALES

De acuerdo con un estudio realizado por PwC y Urban Land Institute, el 95% de los europeos consideran que el marketing y los alquileres sean dos de las principales áreas de aplicación de la Inteligencia Artificial (IA).



3 CLAVES NUEVAS PARA INVERTIR EN EL SECTOR

Los cambios demográficos, la digitalización y la descarbonización ocupan ahora un lugar destacado en la mente de los inversores a la hora de tomar decisiones de inversión



DEMANDA POR OFICINAS MÁS PEQUEÑAS.

De acuerdo con un reporte de Fedelonjas, la mayor cantidad de oferta para renta se concentra en oficinas usadas con áreas de 157 metros cuadrados y canon por metro cuadrado de \$49.396 pesos para el promedio nacional.



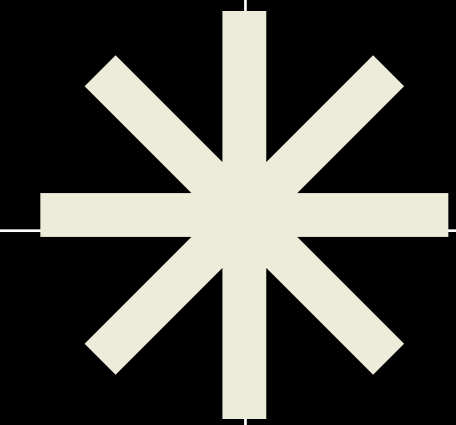
REUTILIZACIÓN DE OFICINAS A VIVIENDAS

La reutilización adaptativa de oficinas en viviendas tiene valor en múltiples niveles, extendiendo la vida de una estructura obsoleta o infrautilizada, ayudando a que el entorno urbano evolucione y ayude a abordar la crisis de la vivienda nueva en Bogotá.



CAMBIOS DEMOGRAFICOS APLICADOS.

La disparidad demográfica creada por el envejecimiento de la generación de "baby boomers" impulsará la demanda de residencias para mayores, asilos, hospitales, clínicas y otros servicios.



TENDENCIAS DE MERCADO 2024

Sector de
Coworking



ISARCO

Creamos Experiencias Memorables

38 años

Generalidades del sector



La Industria se duplicará en 2024 a nivel mundial

Actualmente existen cerca de 18,700 espacios de trabajo compartido en todo el mundo, pero se prevé que esta cifra se aumente a aproximadamente 41,975 para finales de 2024, un crecimiento del 224%.



Fortalecimiento de espacios flexibles

En un informe de WeWork, el 80.7% de los trabajadores cambiarían de trabajo por flexibilidad, y el 93.8% piensa que esto tiene un impacto en su estado de ánimo.



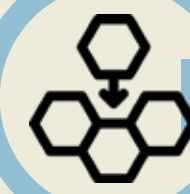
¿Adiós al puesto de trabajo tradicional?

De acuerdo con Zippia, el 69% de los empleados de oficina consideran que trabajar en diferentes entornos durante su jornada laboral aumenta su productividad.



Puerta abierta para oficinas POP UP

Un estudio del Ministerio TIC reveló que en Colombia actualmente hay 209.000 teletrabajadores y el DANE dio a conocer que el 93% de los colombianos quiere trabajar en casa.



Modularidad de puestos de trabajo

Los muebles serán cada vez más flexibles y modulares, lo que permitirá cambiar su disposición y función según las actividades y proyectos que se desarrollen.



Diversificación de servicios

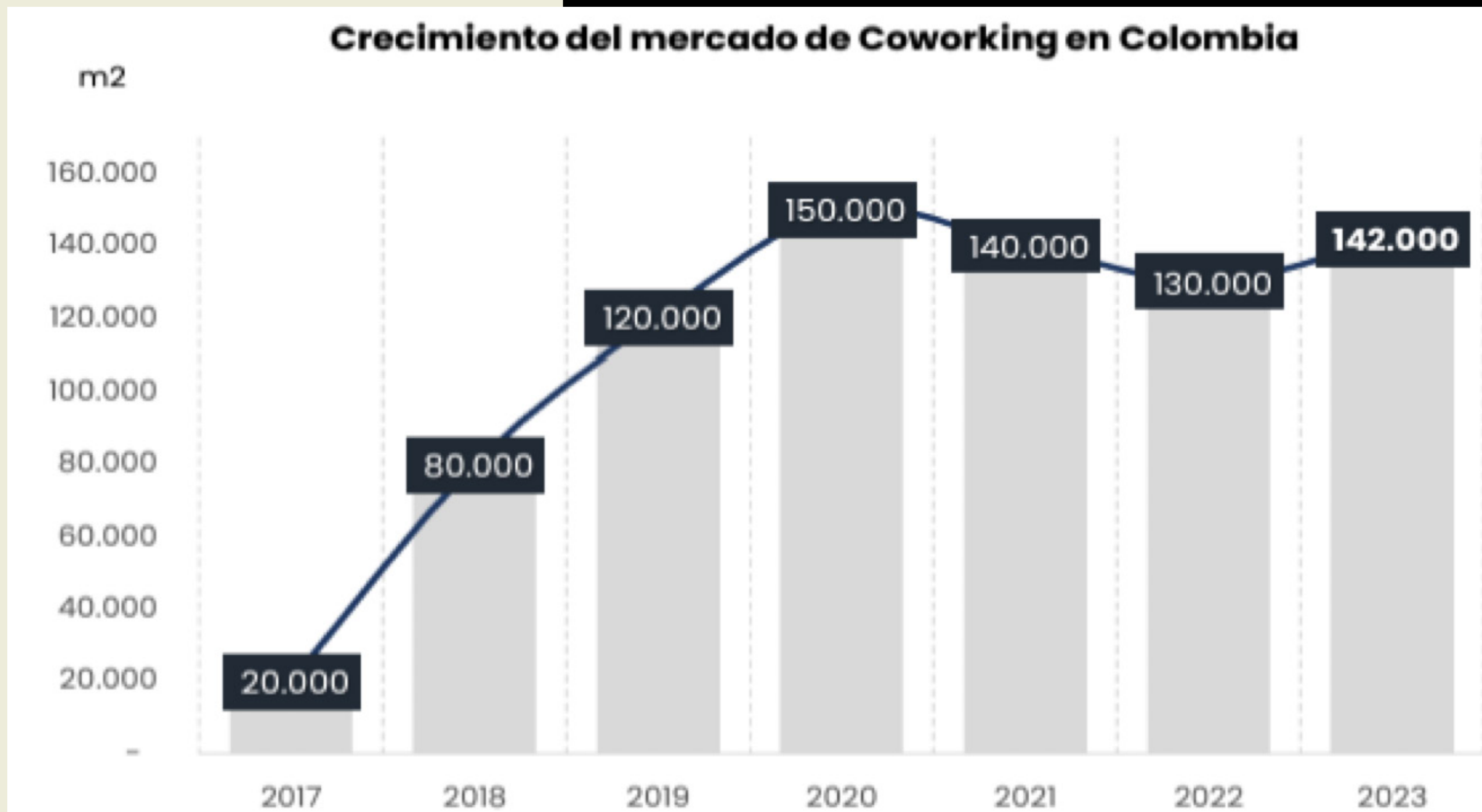
Los coworkings pueden ofrecer servicios adicionales como consultoría, acceso a financiamiento y oportunidades de educación para diferenciarse.



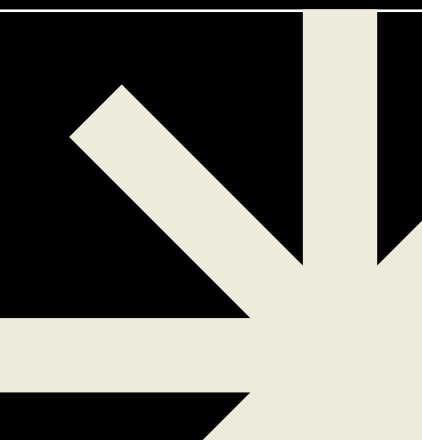
Coworking en las afueras de Bogotá

Existe un potencial en la expansión hacia áreas suburbanas y ciudades secundarias, donde la demanda de espacios de trabajo flexibles está en aumento.

Crecimiento del mercado en Colombia

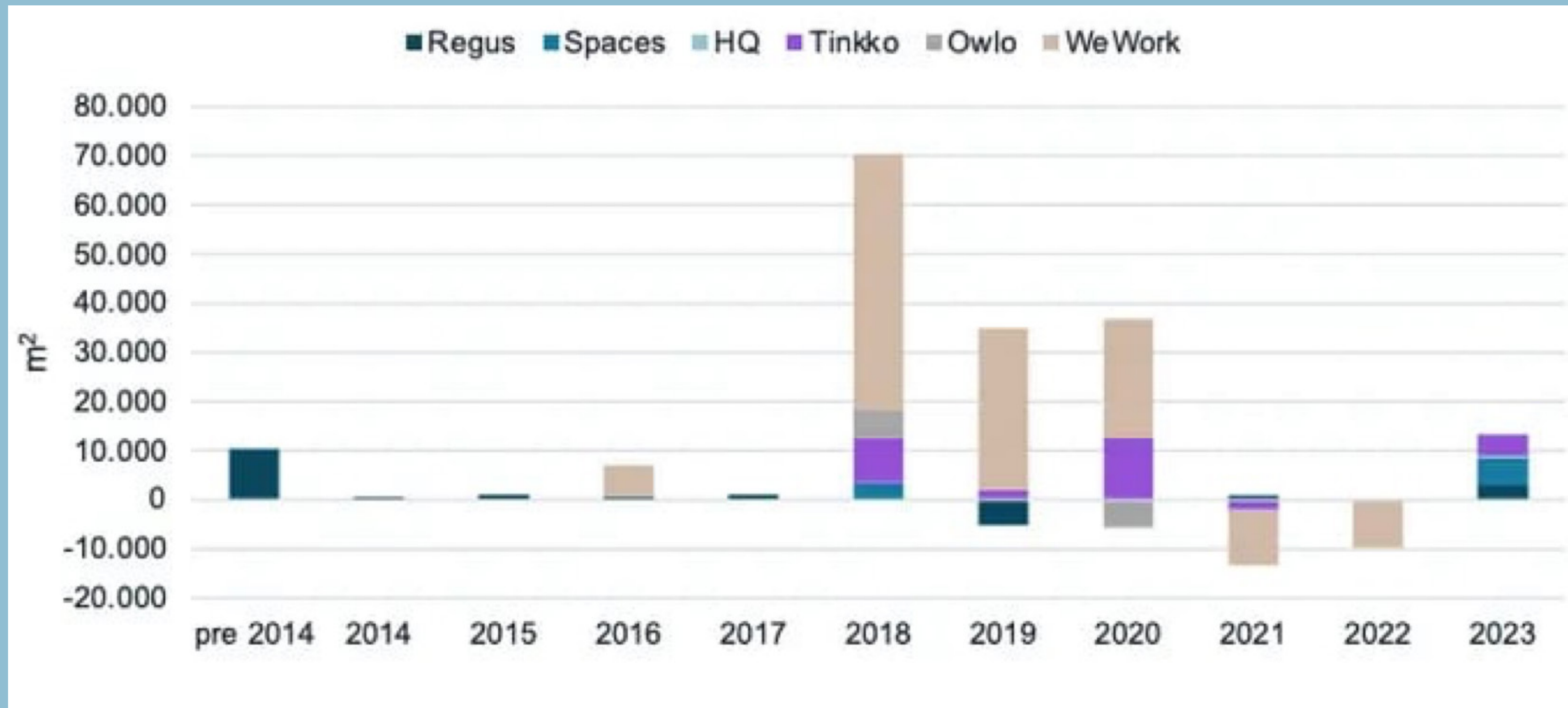


El mercado de coworking ha repuntado con respecto a 2022 y 2021 con un total de 142.000 metros cuadrados en ocupación para 2023.



Crecimiento del mercado en Colombia

Aperturas anuales netas por operador

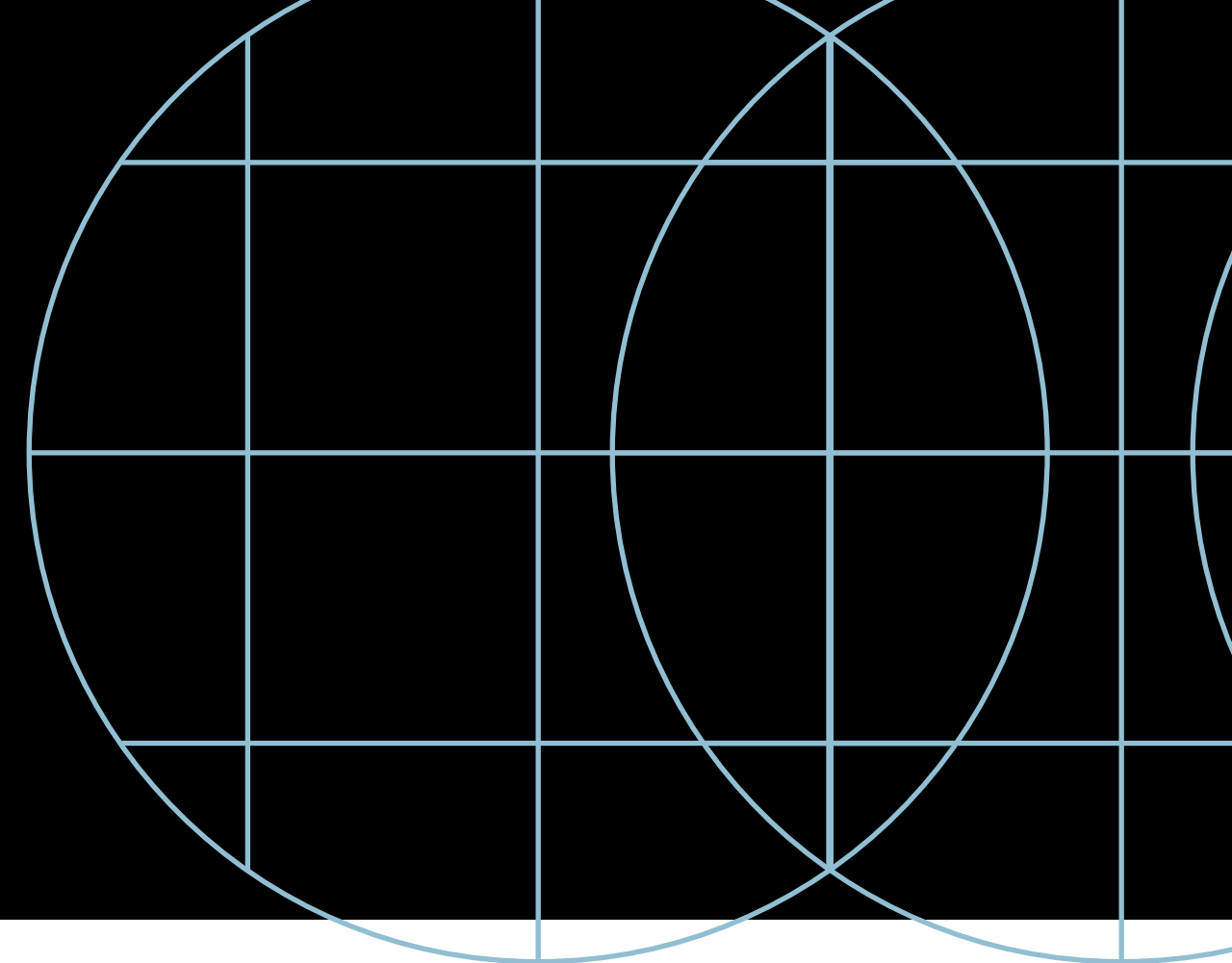


Estudio de mercado oficinas Chapinero

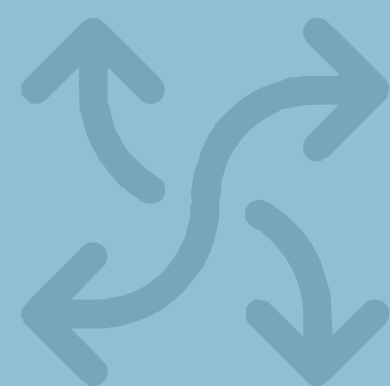


Los principales jugadores del mercado coworking como Regus, WeWork, Tinkko y Cowork Spaces concentran su operación especialmente en Chico y Santa Barbara con 14 edificios corporativos. (Total edificios de estos competidores: 41)

- R** Regus
- W** WeWork
- T** Tinkko
- S** Spaces Works



¿Qué buscan las empresas?



Espacios de bienestar colaborativo

Espacios para compartir y realizar actividades diferentes a las laborales, pero “dentro” de la oficina es una necesidad cada vez más común de los clientes.

Terrazas, gimnasios y entre otros, son espacios donde los colaboradores podrán socializar dentro o fuera de la jornada laboral.



Espacio multifuncional y versátil

Las nuevas oficinas apuestan por un mobiliario y espacios multifuncionales que puedan adaptarse a las necesidades de los colaboradores y de este modo brindar un nuevo espacio que sirva como centro de reuniones, sala de espera o zona de descanso donde se puedan conectar y aumentar la creatividad.

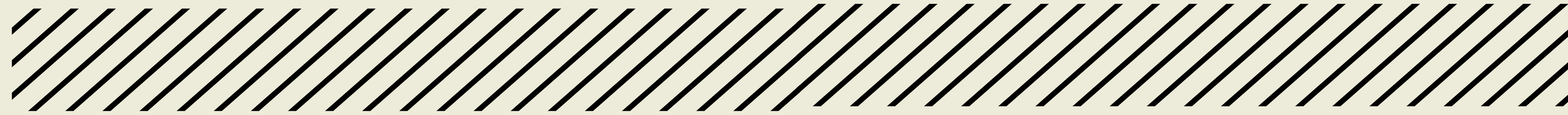


Nuevas tecnologías

El coworking tradicional no será suficiente y las empresas deberán mantener el ritmo de las nuevas metodologías de trabajo que trajo la pandemia.

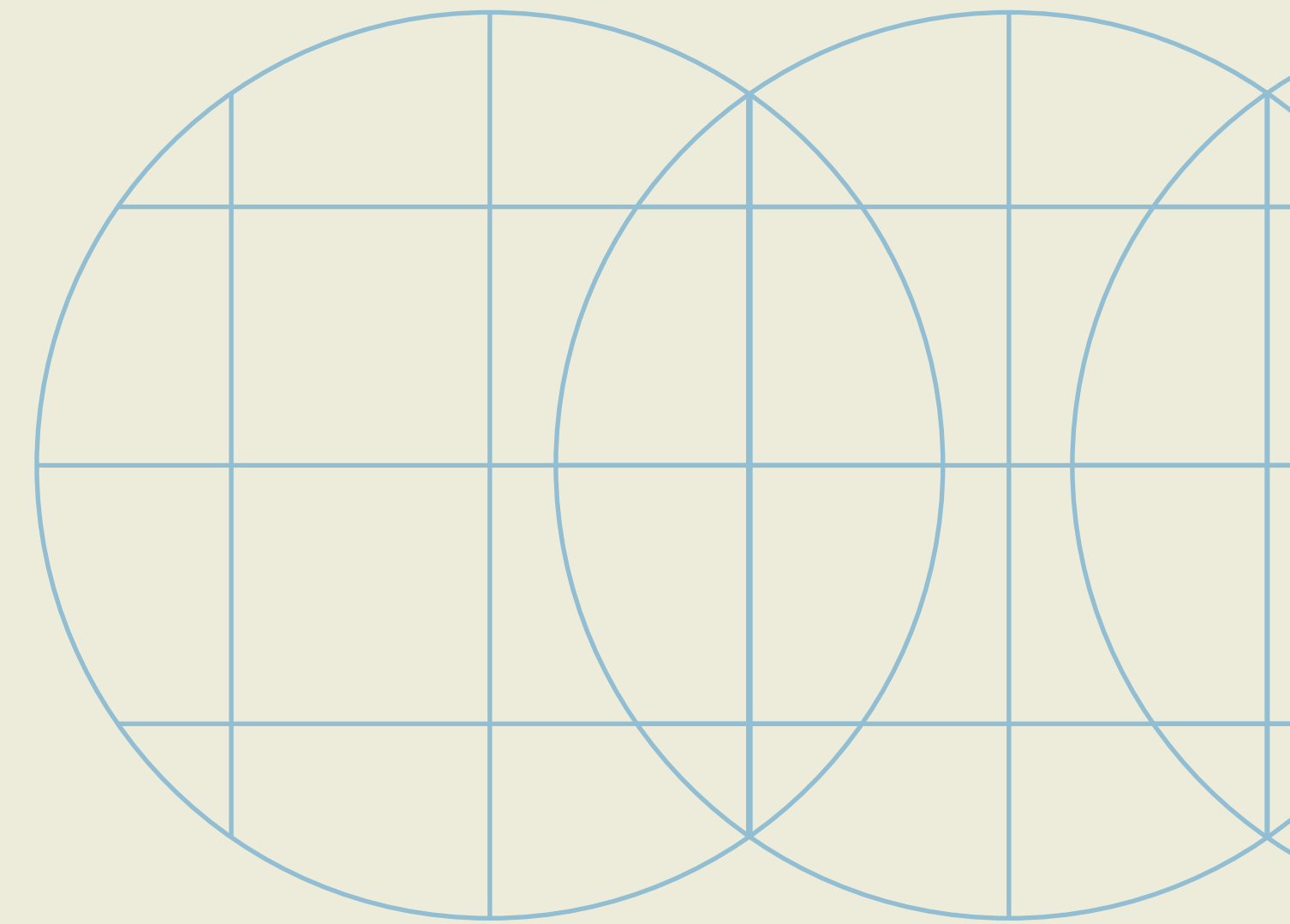
Las empresas buscan facilidades para mantener reuniones semipresenciales y el trabajo en remoto. Tecnología que fortalezca la productividad.

Fuentes



Banco de la República de Colombia
Camacol
Fedelonjas
Fedesarrollo
La Galería Inmobiliaria
Raddar
Finca Raiz
Ciencuadras
Propperati
Metro Cuadrado
RV Inmobiliaria
Ministerio de Vivienda
NewVantage Partners
GlobalData
Plan Radar
Market Research Blog
Bank Rate
Norada Real Estate Investments
Hoy Construcción.
Global Investor Outlook

La Lonja Bogota.
La Lonja Medellin
BBC News
PwC
Urban Land Institute
Brainsre News
InBest
Meet Work
Forbes
Statista
WeWork
Zippia
Crea Working Spaces
El Tiempo
Portafolio
Semana
El Espectador
Asociación Colombiana de Universidades
Ministerior de las TIC
DANE.
Sura Investments





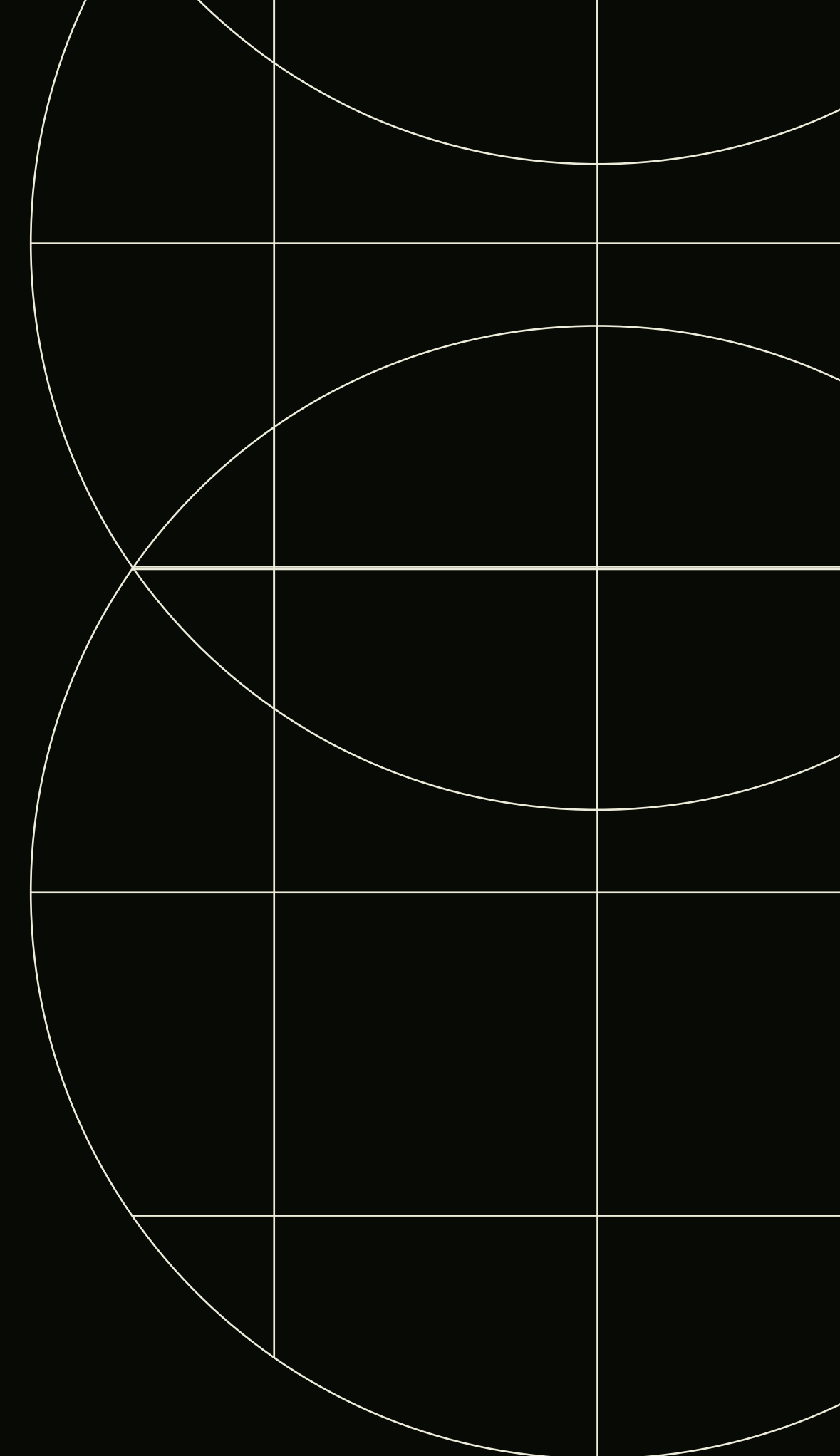
INFORME DE MERCADO Y TENDENCIAS

2024



ISARCO

38 años



Calle 103 No.19 - 60 Piso 4 • Bogotá D.C. - Colombia • www.isarco.com.co