

283 Edición



**La Lonja**  
El gremio inmobiliario

# ESTUDIO DE **OFICINAS**



# ESTUDIO DE OFICINAS

## CONSTRUCCION DE OFICINAS NUEVAS

Durante septiembre de este año el sector edificador mantuvo en desarrollo 157 mil metros cuadrados de oficinas en el Valle de Aburrá y el oriente cercano, un 23% inferior a lo registrado hace un año, una de las cifras más bajas de las que se tenga registro en la última década. En ese mismo sentido, las ventas de oficinas y consultorios nuevos se redujeron en un 13% en el acumulado a noviembre, mostrando el bajo dinamismo que exhibe esta tipología desde hace varios años. Actualmente los 18 proyectos de oficinas y consultorios que se encuentran en preventa, cuentan con 84 mil metros cuadrados vendibles, de los cuales 24,7 mil se encuentran en oferta, con precios que oscilan entre los \$3.500.000/m<sup>2</sup> y los \$20.900.000/m<sup>2</sup>. A continuación se presenta el resumen de proyectos en oferta:

Proyecto	Zona	Área Total	Precio de Lista \$/m <sup>2</sup>
Mall Distrito Avignon	Envigado	1.080	\$ 7.650.000
Lemont	Envigado	7.037	\$82.000*
Crista	Laureles Estadio	2.075	\$ 10.300.000
Nuevo Naranjal Valencia	Laureles Estadio	6.268	\$ 8.000.000
La Masía	El Retiro	169	\$ 7.700.000
Torre Médica Campestre	El Poblado	5.086	\$ 20.900.000
Torre Médica Comedal	El Poblado	9.009	\$ 13.200.000
Vitha Torre Médica	La América	3.897	\$ 12.900.000
Metropolitan Consultorios	La Candelaria	7.729	\$ 11.000.000
State Distrito Colores	Laureles Estadio	1.960	\$ 17.200.000
Rosé Living & Mall	Rionegro	1.404	\$ 14.600.000
Mixa	El Poblado	3.210	\$ 14.500.000
Vivaltta Salud y Servicios	Envigado	9.908	\$ 13.500.000
Distrito del Rio	Envigado	8.162	\$ 13.000.000
Quantum	Envigado	9.017	\$ 12.500.000
Campestre 16-43	El Poblado	4.180	\$ 11.200.000
Montpellier Plaza	Caldas	2.925	\$ 3.500.000
Zona Franca Zofiva	Caldas	1.044	\$ 6.500.000

## PRECIOS DE OFICINAS USADAS

Con el fin de estandarizar los precios de las oficinas, estas se dividieron de acuerdo con sus características, de la siguiente manera:

### **TIPO A+**

Hacen referencia a oficinas de alta calidad, ubicadas en sectores de buena categoría, con un alto grado de automatización, con menos de 15 años de construidas y con relaciones de estacionamiento superiores a 1/50 metros cuadrados de oficinas.

### **TIPO A**

Se trata de oficinas de buena calidad, ubicadas en sectores de buena categoría, con relaciones de estacionamiento superiores a 1/50 metros cuadrados de oficinas y con menos de 25 años de construidas.

### **TIPO B+**

Esta tipología corresponde a oficinas de buena calidad ubicadas en sitios alternos pero no en los lugares de mayor categoría de la ciudad.

### **TIPO B**

Hacen referencia a oficinas de buena calidad, en buen estado de conservación, con más de 20 años de construidas y ubicadas en el centro de la ciudad.

### **TIPO C**

Se trata de oficinas de regular calidad, en regular estado de conservación, con más de 25 años de construidas y ubicadas en el centro de la ciudad o en sitios alternos de uso



<b>OFICINAS A+</b>	<b>Estimado 2.025</b>
One Plaza	\$ 12.000.000
Milla de Oro	\$ 11.500.000
Torre Porvenir	\$ 8.500.000
San Fernando Plaza	\$ 8.500.000
Forum	\$ 9.500.000
Staff	\$ 9.000.000
CCI	\$ 9.000.000
43Avenida	\$ 9.000.000
Lugo	\$ 9.000.000
Cofinsura	\$ 9.000.000
Novelti	\$ 8.000.000
Sao Paulo	\$ 8.000.000
Interplaza	\$ 7.000.000
Block C.E.	\$ 6.500.000
Torres del Río	\$ 7.000.000
Diez C.E.	\$ 7.000.000
Palms Avenue	\$ 6.500.000
Prisma	\$ 6.500.000
Bancafe-Davivienda	\$ 6.500.000

<b>OFICINAS A</b>	<b>Estimado 2.025</b>
P. E. El Tesoro	\$ 10.500.000
Platinum	\$ 10.000.000
Oviedo	\$ 8.000.000
Torre empresarial Dann	\$ 7.000.000
Centro Ejecutivo (grandes)	\$ 7.500.000
Almagran	\$ 7.500.000
Granahorrar	\$ 7.000.000

Caja Social	\$ 7.000.000
Banco Occidente	\$ 7.000.000
Centro Ejecutivo (pequeñas)	\$ 7.000.000
Colmena	\$ 7.000.000
Monterrey	\$ 7.000.000
Corfin	\$ 7.000.000
Banco Ganadero	\$ 7.000.000
Centro Automotriz (pequeñas)	\$ 7.000.000
Concasa	\$ 7.000.000
Sudameris	\$ 7.000.000
DHL	\$ 7.000.000
Av Villas	\$ 7.000.000
Centro Automotriz (grandes)	\$ 6.500.000
Tempo	\$ 6.500.000
Calle 11	\$ 6.500.000
Meridian	\$ 7.000.000
Panalpina	\$ 6.500.000
Alcalá	\$ 6.500.000
Colinas del Poblado	\$ 6.500.000
La compañía	\$ 6.500.000

### OFICINAS TIPO B+

Estimado 2.025

Ofix 33	\$ 6.800.000
Torre Protección/suramericana	\$ 6.800.000
Laureles Colonial	\$ 6.000.000
Torre 39	\$ 6.000.000
Camacol	\$ 5.500.000
San Pablo	\$ 5.500.000
Contemporaneo	\$ 4.000.000

Unicentro	\$ 8.000.000
San Diego T Sur	\$ 7.000.000
San Diego T Norte	\$ 8.000.000
San Diego Norte antiguo	\$ 7.000.000
Almacentro	\$ 7.000.000
Almacentro nuevo	\$ 8.000.000

<b>OFICINAS B</b>	<b>Estimado 2.025</b>
La Bolsa	\$ 3.000.000
Coltejer	\$ 3.000.000
Colseguros	\$ 3.000.000
Playa Oriental	\$ 2.800.000
Torre 46	\$ 2.800.000
Caja Social de Ahorros	\$ 2.800.000
Vicente Uribe Rendon	\$ 3.800.000
Cámara de Comercio	\$ 3.000.000

<b>OFICINAS C</b>	<b>Estimado 2.025</b>
Santa Elena	\$ 2.800.000
La Lonja	\$ 2.800.000
Furatena	\$ 2.800.000
Gaspar de Rodas	\$ 2.500.000
Banco Ganadero (grandes)	\$ 2.500.000
Banco Ganadero (pequeñas)	\$ 2.800.000
Fabricato	\$ 2.800.000
Banco de Bogotá	\$ 2.800.000
La Ceiba (grandes)	\$ 2.500.000
La Ceiba (pequeñas)	\$ 2.800.000
Tequendama	\$ 2.800.000

Tequendama	\$ 2.800.000
Bancoquia	\$ 2.200.000
Suramericano	\$ 2.500.000
Seguros Bolívar	\$ 2.500.000
Banco de Caldas	\$ 2.500.000
Banco de Londres	\$ 2.500.000
Tecnoparque/Argos	\$ 2.200.000
Atlas	\$ 2.500.000
C.C. La Playa	\$ 2.500.000
GranColombia	\$ 2.500.000

## COMPORTAMIENTO DE LAS OFICINAS USADAS

En el estudio de 4.895 oficinas realizado en junio de este año se encontraron 342 unidades desocupadas, una cifra inferior a la registrada en el mismo periodo del año pasado. El análisis particular por zonas muestra que en El Poblado la vacancia se redujo notoriamente hasta alcanzar el 8.1%, mientras que en el centro de la ciudad se observó una cifra similar a la del año anterior y la vacancia se mantuvo en 6.9%.

Durante este año se encontraron tasas de rentabilidad entre el 0.62% y 0.64% mensual para oficinas en El Poblado y superiores al 0.61% mensual para oficinas en el centro de la ciudad.



# La Lonja

El gremio inmobiliario

Ninguna parte de este trabajo podrá ser reproducida, transmitida, almacenada o utilizada en cualquier forma o por cualquier medio, ya sea gráfico, electrónico o mecánico, incluyendo , pero sin limitarse a lo siguiente: fotocopiado, reproducción, escaneo, digitalización, grabación en audio, distribución en internet, distribución en redes de información o almacenamiento y recopilación en sistemas de información por parte de personas naturales o jurídicas no afiliadas a La Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia.

Gracias