RESEARCH 1Q 2022

Bogotá- Colombia Mercado Oficinas

Lenta Recuperación del Mercado

Para el primer trimestre de 2022, Newmark ha realizado una exhaustiva revisión del inventario de los edificios construidos en la ciudad, esto con el fin de clasificarlo con las últimas especificaciones de la región. Posteriormente se eligieron los de mejores categorías clasificados como A+ y A de la ciudad. Como resultado de esta reclasificación, se encuentra que en Bogotá existen 1.57 millones de metros cuadrados de estas dos categorías, de los cuales el 37% corresponde a Clase A+ y el 42% a Clase A .

Vale la pena destacar que el inventario de Bogotá se ha triplicado en los últimos 10 años, presentado un proceso de renovación en donde se han construido un importante número de edificios de altas especificaciones para responder a la demanda de compañías de alto nivel que se constituyeron en la capital colombiana.

Condiciones Actuales

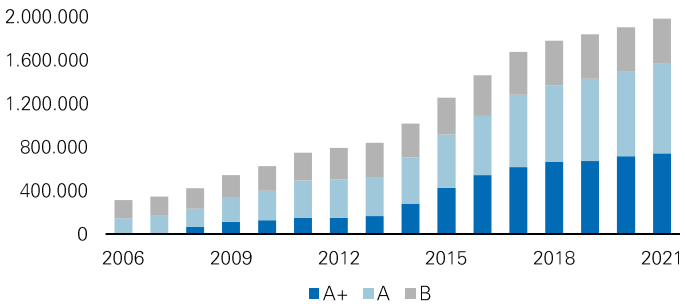
- La absorción para el primer trimestre del año es de 18.700 m².
- La tasa de disponibilidad de Bogotá bajó a 12% para Clase A+ y A.
- El precio de renta continúa a la baja cerrando en COP $71.540 para Clase A+ y A

Resumen de Mercado A+ y A

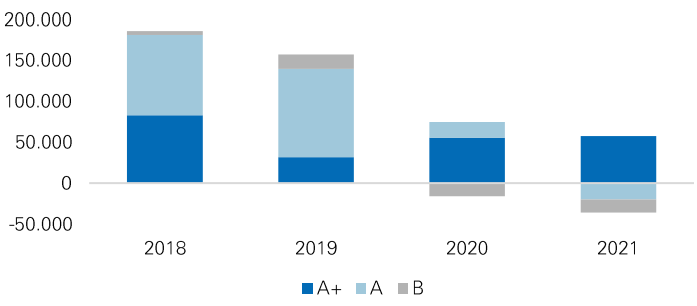
	Trimestre Actual (1Q 22)	Trimestre Anterior (4Q 21)	Año Anterior (1Q 21)	Proyección a 12 meses
Inventario Total (m²)	1,57 M	1,57 M	1,57 M	↑
Tasa de Disponibilidad	12,0%	12,9%	13,2%	↓
Absorción Neta Trimestral (m²)	18.676	2.578	9.587	↑
Precio de Renta (COP/m²/mes)	$73.540	$72.041	$73.212	↓

Análisis de Mercado

HISTÓRICO DE INVENTARIO POR CLASE (m²)



HISTÓRICO DE ABSORCIÓN POR CLASE (m²)



NEWMARK

Oferta se Mantiene Estable

Bogotá cierra el primer trimestre del 2022 con una oferta de espacios clase A+ y A de 176.852 m² y 28.300 de Clase B, manteniéndose muy cercano al registrado a finales del 2021. Dentro de los corredores con mayor disponibilidad, se encuentra el corredor Salitre con el 22% debido a los edificios: Gran Estación, CEMSA y Elemento. En segundo lugar, se encuentran los corredores Dorado y Calle 100 con el 18% y 15% del total.

Por su parte, la tasa de vacancia para la Clase A+ y A cierra en 12%, bajando un punto porcentual respecto al mismo periodo del año anterior, la reactivación paulatina de los edificios de oficinas ha sido el principal motor de este cambio.

Construcción en Zonas Alternativas al CBD

Ante la escasez de terrenos para desarrollar dentro del CBD (Central Business District), los corredores Salitre y Dorado se han convertido en los grandes protagonistas de la construcción de complejos empresariales. Edificios que en su mayoría se han ido comercializando a la medida, fortaleciendo estos sectores como un ejemplo de urbanismo y de alto atractivo para quienes quieren consolidar sus operaciones en un solo edificio.

Actualmente, estos dos corredores que componen Periférico Occidente suman cerca de un millón de metros cuadrados en planos, los cuales se construirán durante los próximos 5 años. A pesar de la reactivación progresiva en la ocupación de oficinas, los proyectos continúan siendo conservadores, moviendo sus fechas de inicio de construcción o incluso manteniéndose en stand by. Este comportamiento que se evidencia desde inicio de la pandemia, se espera continúe al menos hasta la primera mitad del año. Se espera que durante el 2022 no hayan cambios importantes en el inventario de la ciudad.

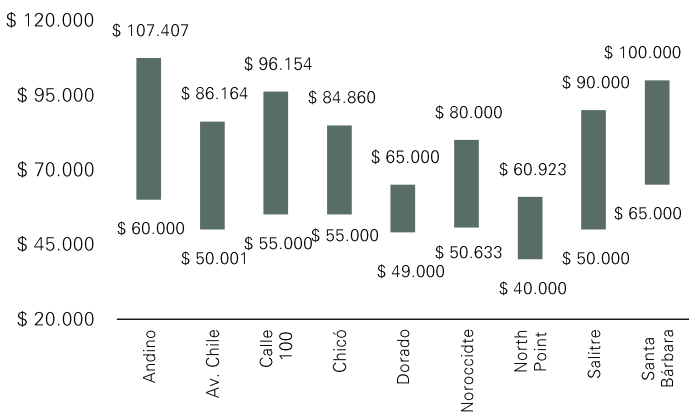
Precios de Renta Estables

En general, los precios de renta han venido presentando una suave tendencia a la baja durante los últimos dos años, descenso resultado del bajo ritmo en las absorciones y constantes desocupaciones en algunas zonas de la ciudad.

Es evidente que los precios promedio más bajos y con mayores variaciones respecto al año anterior se encuentran en las zonas con mayor disponibilidad, como es el caso de los corredores periféricos Salitre y Dorado. De igual forma, los precios de venta han registrado un descenso del 5% respecto al mismo periodo del año anterior, al igual que los precios de renta es ocasionado por el aumento de la disponibilidad.

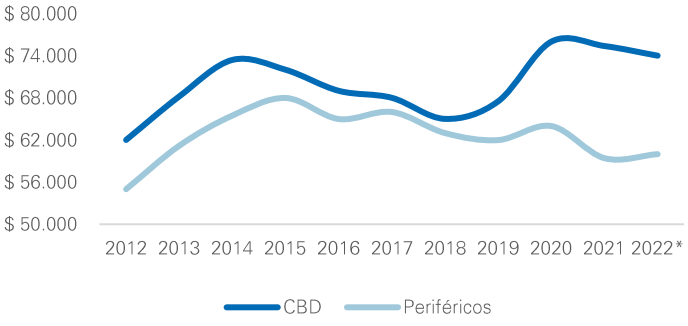
Rango de Precios de Renta por Corredor

A+ y A (COP)



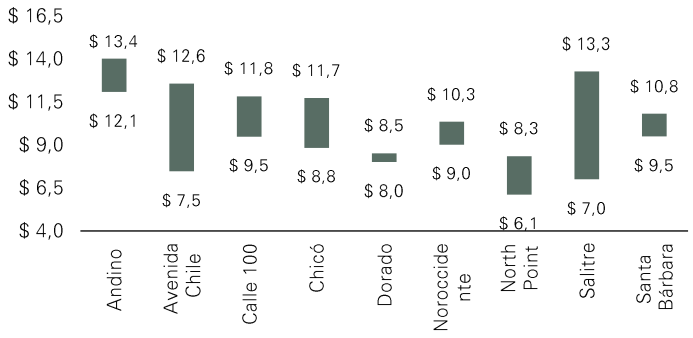
Histórico de Precios de Renta

A+ y A (COP)



Rango de Precios de Venta por Corredor

A+ y A (Millones de COP)



Estadísticas por Submercado Clase A+ y A - Pesos Colombianos

	Inventario Total (m²)	Disponibilidad Total (m²)	Tasa de Disponibilidad	Precio de Renta Promedio (COP/m²/mes)	Precio de Venta Promedio (COP/m²/mes)
Total CBD	**665.155**	**79.831**	**12,0%**	**$ 72.959**	**$ 10.296.663**
Andino	146.511	14.542	9,9%	$ 77.704	$ 10.817.225
Av. Chile	49.880	12.988	26,0%	$ 70.539	$ 9.597.819
Calle 100	168.522	23.223	13,8%	$ 71.328	$ 10.609.340
Chicó	105.892	12.165	11,5%	$ 70.124	$ 10.110.760
Santa Bárbara	194.350	16.914	8,7%	$ 75.098	$ 10.348.173
Total Periféricos	**910.817**	**97.020**	**10,7%**	**$ 69.150**	**$ 8.523.698**
Periférico Norte	**237.572**	**22.889**	**9,6%**	**$ 65.210**	**$ 8.470.500**
Colina	50.743	4.200	8,3%	$ 70.000	$ 8.525.621
Noroccidente	124.624	12.043	9,7%	$ 71.925	$ 9.666.475
North Point	62.205	6.647	10,7%	$ 50.861	$ 7.219.298
Periférico Occidente	**537.687**	**51.553**	**9,6%**	**$ 64.929**	**$ 9.195.200**
Periférico Dorado	230.036	15.174	6,6%	$ 61.706	$ 8.300.000
Periférico Salitre	307.651	36.379	11,8%	$ 65.753	$ 10.087.744
Otros	**135.558**	**22.578**	**16,7%**	**$ 70.000**	**$ 7.650.000**
Centro Internacional	56.000	18.524	33,1%	$ 85.000	$ 7.800.000
Otros	79.558	4.054	5,1%	$ 55.000	$ 7.500.000
Total Mercado	**1.575.972**	**176.852**	**11,8%**	**$ 73.540**	**$ 9.410.000**

Estadísticas por Submercado Clase A+ y A - USD

	Inventario Total (m²)	Disponibilidad Total (m²)	Tasa de Disponibilidad	Precio de Renta Promedio (USD/m²/mes)	Precio de Venta Promedio (USD/m²/mes)
Total CBD	**665.155**	**79.831**	**12,0%**	**$ 19,2**	**$ 2.710**
Andino	146.511	14.542	9,9%	$ 20,4	$ 2.847
Av. Chile	49.880	12.988	26,0%	$ 18,6	$ 2.526
Calle 100	168.522	23.223	13,8%	$ 18,8	$ 2.792
Chicó	105.892	12.165	11,5%	$ 18,5	$ 2.661
Santa Bárbara	194.350	16.914	8,7%	$ 19,8	$ 2.723
Total Periféricos	**910.817**	**97.020**	**10,7%**	**$ 18,2**	**$ 2.243**
Periférico Norte	**237.572**	**22.889**	**9,6%**	**$ 17,2**	**$ 2.229**
Colina	50.743	4.200	8,3%	$ 18,4	$ 2.244
Noroccidente	124.624	12.043	9,7%	$ 18,9	$ 2.544
North Point	62.205	6.647	10,7%	$ 13,4	$ 1.900
Periférico Occidente	**537.687**	**51.553**	**9,6%**	**$ 16,9**	**$ 2.420**
Periférico Dorado	230.036	15.174	6,6%	$ 16,2	$ 2.184
Periférico Salitre	307.651	36.379	11,8%	$ 17,0	$ 2.655
Otros	**135.558**	**22.578**	**16,7%**	**$ 18,4**	**$ 2.013**
Centro Internacional	56.000	18.524	33,1%	$ 22,4	$ 2.053
Otros	79.558	4.054	5,1%	$ 14,5	$ 1.974
Total Mercado	**1.575.972**	**176.852**	**11,8%**	**$ 19,2**	**$ 2.476**

Corredores de Oficinas en Bogotá

El mercado de oficinas de Bogotá se divide en 11 corredores, 5 de ellos componen el Central Business District (CBD), mientras que los restantes corresponden a las zonas periféricas. A continuación, haremos una breve descripción de cada uno de ellos:

Santa Bárbara (CBD)

Este submercado está ubicado en el nororiente de Bogotá, en la localidad de Usaquén. Comprende el marco de la carrera séptima y novena entre calles 127 y 110. Es un submercado en donde se encuentran importantes empresas del sector financiero, hotelero y gastronómico, además de centros comerciales, con lo cual es una zona de alta valorización.

Lo rodea importantes vías que garantizan la movilidad hacia el norte, sur y occidente de la capital colombiana; la avenida Pepe Sierra, la carrera 7ima, la avenida 9ena y la calle 127 hacen parte de la completa red de movilidad que tiene la zona. A esto se le suman 48 paraderos del SITP (Sistema Integrado de Transporte).

Cuenta con el 12% del total de oficinas Clase A+ y A de Bogotá, dentro de los cuales se encuentran edificios insignia de la ciudad tales como: Cusezar, Torre Samsung, Tierra Firme y la Torre AR. Su ubicación y prestigio, lo ha hecho uno de los preferidos por las grandes compañías, entre ellas Dell, Samsung, Procter & Gamble y Protabaco.

Calle 100 (CBD)

Cómo su nombre lo indica, este corredor comprende el marco de la calle 100, una de las arterias más importantes del norte de Bogotá. Los límites de este submercado están entre la carrera 7ima y la autopista norte.

Esta franja es una zona completamente dedicada al sector hotelero y de oficinas, lo que ha hecho a este corredor tradicional en la ciudad para entidades financieras y multinacionales por muchos años.

Este corredor concentra el 11% de las oficinas A+ y A de la capital y el 27% del total de metros cuadrados de oficinas Clase B+. Cuenta con edificios representativos como: Capital Tower, Torre 100, City Business, North Tower, entre otros. Dentro de las compañías más importantes que se ubican en este corredor están: Laboratorios Abbot, Nestle, Amway, Citybank, Heineken y Chevron.

Chicó (CBD)

Actualmente, es uno de las zonas más exclusivas la capital. Este corredor corresponde a uno de los primeros barrios de lujo de Bogotá cuyo objetivo es representar modernidad, lujo, confort y calidad de vida, zona que posteriormente fue reemplazando la vivienda por la dinámica comercial y empresarial.

Dentro del Chicó la vida residencial convive con el día a día de empresas, espacios financieros, restaurantes y cadenas hoteleras; además, la oferta comercial es variada: galerías, boutiques y comercios de venta de artículos al detal.

La posición geográfica del Chicó dentro de Bogotá es una de las más privilegiadas, con importantes espacios verdes donde confluyen zonas de restaurantes con alta reputación, comercio de lujo, zonas de discotecas y diversión. Este interesante mix, lo ha hecho el lugar de importantes empresas nacionales e internacionales, algunas son: Microsoft, Sony Music, Sura, Pay U, Sierracol.

Andino (CBD)

Al igual que Chicó, este corredor cuenta con un inmejorable atractivo inmobiliario; su arquitectura mezcla un estilo colonial propio de casas quintas del siglo XX con modernos edificios y centros comerciales de lujo, zonas de diseñadores y boutiques, restaurantes de alto nivel y zonas de discotecas y bares.

Uno de los grandes atractivos de este sector es su ubicación, ya que tiene una variada oferta de transporte público en vías como las carreras 11, 9ena y 7ima, y la calle 76. Además, cuenta con 44 paraderos del SITP y largos tramos de ciclorruta por la carrera 11.

Este submercado cuenta con el 9% de metros cuadrados A+ y A de la ciudad, y aunque no es uno de los más grandes se ha caracterizado por ser de los preferidos por empresas tales como: JP Morgan, Embajada Británica y de Nueva Zelanda, Terpel, Sony, Naciones Unidas, Interbolsa y Michael Page.

Avenida Chile (CBD)

Hace 30 años este corredor se convirtió en la primera zona de concentración de oficinas de alta categoría. Era reconocido como la zona financiera de la ciudad ya que allí se ubicaban una gran cantidad de bancos y entidades de este sector. Sin embargo, la escasez de terrenos para desarrollar lo ha mantenido sin nuevos edificios con especificaciones más actuales lo que ha rezagado su importancia en el mercado corporativo ya que se han construido edificios insignia en otras zonas de Bogotá

Lleva el nombre de una de las vías más importantes, la calle 72, una vía que recorre la ciudad de Bogotá de oriente a occidente en su zona norte.

Aunque cuenta con solo con el 3% de los metros cuadrados Clase A+ y A, esta zona concentra el 18% de los metros cuadrados de edificios B de la capital. Por su estatus y tradición, este sector es preferido por sedes de servicio diplomático y compañías como: Banco Ganadero, Seguros Bolívar, Banco Caja Social, Gerencia Nacional de Crédito, Caracol Radio y la Bolsa de Valores de Colombia.

Centro Internacional

Es la cuna de las oficinas de Bogotá, el primer sector donde se ubicaron las compañías durante los primeros años de desarrollo de la ciudad. Recorrerlo es un viaje por el tiempo en donde encontramos el corazón del gobierno del país, edificios gubernamentales antiguos, universidades y todo tipo de comercio formal e informal.

Su importancia se fue trasladando a las nuevas zonas de desarrollo de la ciudad, como resultado del crecimiento y asentamiento poblacional, además del deterioro urbano del sector. Sin embargo, varios planes de renovación urbana han empezado a devolverle al centro su relevancia, durante los últimos años se han empezado a desarrollar edificios como Atrio con especificaciones A que ofrecen una alternativa en el sector.

Salitre (Periférico Occidente)

Ubicado al occidente, este corredor ha cobrado una gran importancia como alternativa al CBD ya consolidado en el norte de Bogotá. El sector cuenta con un amplio atractivo en materia de zonas verdes; parques longitudinales provistos con canchas múltiples, ciclorrutas y senderos peatonales, forman parte de los espacios destinados al deporte y esparcimiento

Actualmente, concentra la mayor cantidad de metros cuadrados A+ y A de Bogotá con el 19% del total. Es la zona donde se encuentran los grandes proyectos de oficinas de la capital, lo anterior, como resultado de la disponibilidad de terrenos para desarrollar. Se reconoce como el corredor con los edificios más actuales en el mercado, un ejemplo urbanístico para el país y un referente arquitectónico en toda la ciudad.

Por su cercanía al aeropuerto y a la terminal de transportes, es una zona con amplia oferta hotelera. Por ser el corredor con mayor oferta de espacios grandes, en él se han consolidado empresas que antes estaban atomizadas en toda la ciudad, tales como: Lexmark, Argos, Jhonson & Jhonson y Nokia.

Dorado (Periférico Occidente)

Este corredor, al igual que Salitre, se ubica en la franja de la calle 26, sin embargo, a diferencia de este, su cercanía inmediata con el aeropuerto, hace que tenga una composición mixta entre desarrollos industriales y de soporte de la operación Aerocivil y logística, además, del desarrollo empresarial de edificios para este fin.

El Dorado concentra el 15% de los edificios A+ y A, sin embargo, a diferencia de Salitre su mayor composición y oferta es de oficinas Clase A y B enfocado a ocupantes menos exigentes tales como Call Centers y BPO.s,

En esta zona sobresalen los complejos Connecta y Buró 25, además de ocupantes corporativos relevantes como la aerolínea Avianca, Intergloble, Amazon, Scotiabank y Teleperformance

Noroccidente (Periférico Norte)

Este corredor es uno de los más nuevos en la ciudad. Como resultado de su crecimiento en el desarrollo de vivienda, en él se empezaron a consolidar edificios corporativos en su mayoría A+, con lo cual toma relevancia en este mercado.

Cuenta con importantes vías de acceso tales como: la Autopista Norte y la Calle 127, además de acceso al transporte público y a estaciones de Transmilenio. Su lejanía con las zonas más comerciales y concurridas de la ciudad lo hacen de fácil movilización y con un atractivo adicional .

Este corredor concentra el 7% de las oficinas Clase A+ y A de Bogotá, principalmente por el complejo empresarial Colpatria, el cual, en sus tres torres suman cerca de 60.000 metros cuadrados Clase A+.

Colina (Periférico Norte)

Colina es una zona privilegiada, cuenta con amplias e importantes vías de acceso y es un punto de referencia al occidente de la ciudad en donde se desarrolla la vida residencial y comercial.

Este pequeño corredor corresponde a nuevos edificios que se han ido desarrollando alrededor de concentraciones de vivienda, aunque cuenta con solo 4 edificios todos cuentan con excelentes especificaciones que corresponden al 3% del inventario total.

North Point (Periférico Norte)

Al igual que Colina este sector se compone solo del desarrollo de 4 edificios North Point, con lo cual este sector se ha empezado a reconocer y a ser un punto de concentración de edificios de oficinas contando con el 4% de edificios A+ y A de la ciudad.

Mapa de Corredores de Oficinas Bogotá

Economía 2021 y 2022

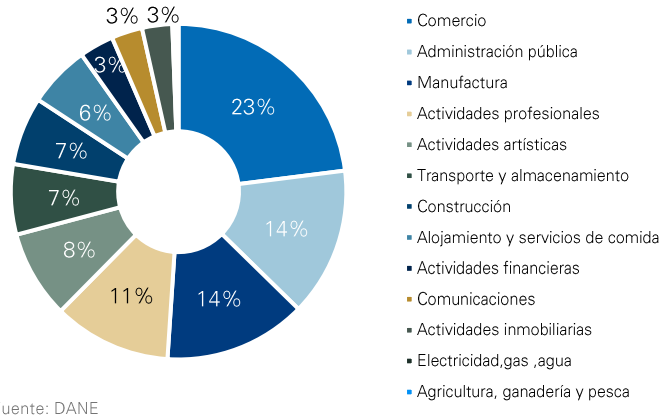
El PIB de Colombia registró un crecimiento 10,6% en 2021, la cifra más alta de la historia del país y un fuerte rebote luego de la contracción del 2020 como consecuencia de la pandemia del Covid- 19.

Asimismo, el Indicador de Seguimiento de la Economía se situó en 7,8% para enero de este año. El comercio fue el gran motor en este periodo, seguido de la industria manufacturera y las actividades artísticas, la primera vez que aparece este renglón en esta posición prominente durante la pandemia.

Gracias a mejores números por la inversión en Colombia y el mejor comportamiento del PIB en 2021, se espera que la economía del país crezca a ritmos del 4,9 % en 2022.

Empleo por Sector de la Actividad Económica

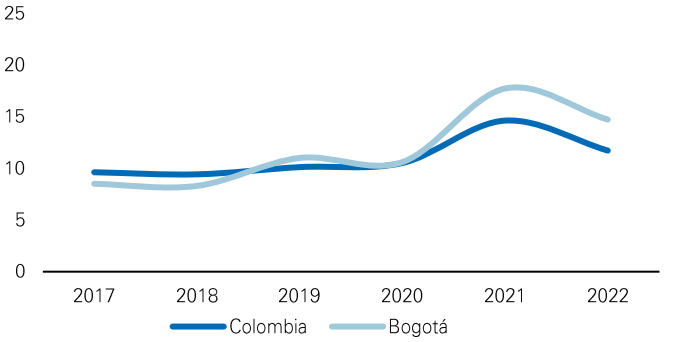
BOGOTÁ , FEB 2022



Fuente: DANE

Tasa de Desempleo

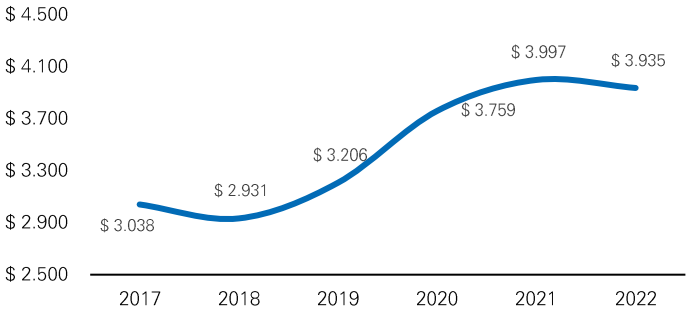
INDICADOR ANUALIZADO



Fuente: DANE

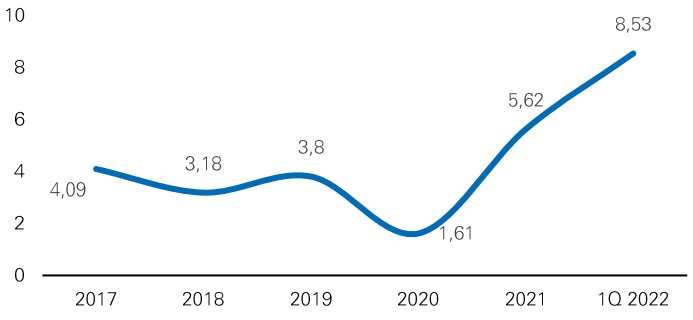
Tipo de Cambio

PESO COLOMBIANO POR DÓLAR AMERICANO (USD)



Fuente: Banco de la República

Índice de Precios al Consumidor (IPC)



Fuente: DANE

Inversión Extranjera Directa (2021)

Fuente:, DANE

Para mayor información:

Bogotá
Cra. 9 N°77-67, Ofc 405
t +571.210.1929

Aurora Turriago
Market Research Director Colombia
Aurora.turriago@nmrk.com

Juan Manuel Torres
Senior Managing Director
Juan.torres@nmrk.com

newmark.com.co

Newmark ha implementado una base de datos propia y la metodología de seguimiento ha sido revisada. Con esta expansión y refinamiento en nuestros datos, puede haber ajustes en las estadísticas históricas, incluyendo la disponibilidad, precios de renta, absorción y rentas efectivas. Nuestros reportes de mercado se encuentran disponibles en nmrk.lat/reportes-de-mercado/

Toda información contenida en esta publicación está basada en fuentes consideradas como confiables, sin embargo, Newmark no la ha verificado y no la garantiza. El destinatario de esta información debería verificarla de manera independiente, así como toda información que reciba y que utilice para la toma de decisiones, el cual debe consultar a profesionales de su elección, incluidos sus aspectos legales, financieros, fiscales e implicaciones. El destinatario de esta publicación no puede, sin consentimiento previo por escrito de Newmark, distribuir, difundir, publicar, transmitir, copiar, transmitir, cargar, descargar, o en cualquier otra forma reproducir esta publicación o cualquiera de la información que contiene. Este documento tiene exclusivamente fines informativos y nada de su contenido pretende asesorar o recomendar estrategias específicas. No debe de ser utilizado como base para predecir el comportamiento del mercado, transacciones, estrategias de inversión, ni cualquier otro asunto.