

Bogotá- Colombia Mercado Oficinas

Continúa la Recuperación

El mercado de oficinas se acerca cada vez más a la dinámica prepandemia. Las cifras demuestran el dinamismo positivo que ha tenido este primer semestre del 2022 y se recuperación ha aumentado en los últimos meses, tal y como se proyectaba en el año 2021.

Aunque varias empresas han optado por seguir apostándole a la flexibilidad en sus modalidades de trabajo, la presencialidad sigue acercándose a los niveles prepandemia, dado que tanto los dueños y los colaboradores de las compañías cada vez se sienten más cómodos y ven la oficina, no solo como un espacio seguro sino necesario para la interacción de sus labores diarias. Incluso, se proyecta que a finales del 2022 los colaboradores estén operando aún más en sus oficinas.

Por otro lado, el periodo de incertidumbre por las elecciones ha pasado, lo que ha permitido reactivar la toma de decisiones rápida por parte de las empresas ya sea para continuar con ellas o para detenerlas.

Condiciones Actuales

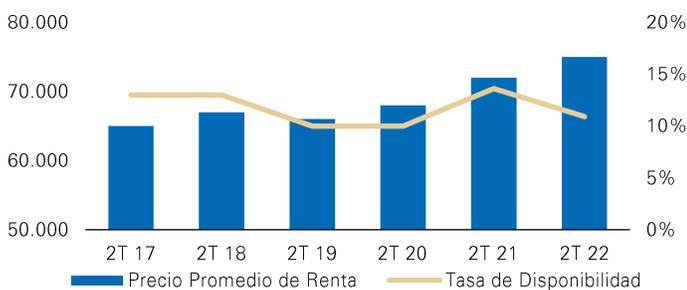
- La absorción del segundo trimestre es de 12.500m², durante los primeros 6 meses del año se han absorbido cerca de 30.500m².
- La tasa de disponibilidad de Bogotá bajó a 10,9%.
- El precio de renta continúa a la baja cerrando en COP \$75.000 para Clase A+ y A

Resumen de Mercado A+ y A

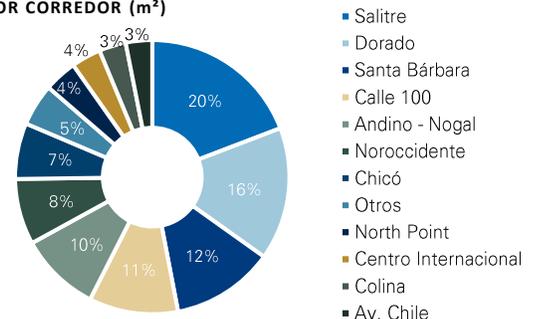
	Trimestre Actual (2Q 22)	Trimestre Anterior (1Q 22)	Año Anterior (2Q 21)	Proyección a 12 meses
Inventario Total (m ²)	1,58 M	1,57 M	1,57 M	↑
Tasa de Disponibilidad	10,9%	12,0%	13,6%	↓
Absorción Neta Trimestral (m ²)	12.490	18.676	6.684	↑
Absorción Neta Acumulada (YTD)	30.490	18.676	25.000	↑
Precio de Renta (COP/m ² /mes)	\$75.000	\$73.540	\$72.500	↑

Análisis de Mercado

HISTÓRICO A+ Y A



INVENTARIO POR CORREDOR (m²)



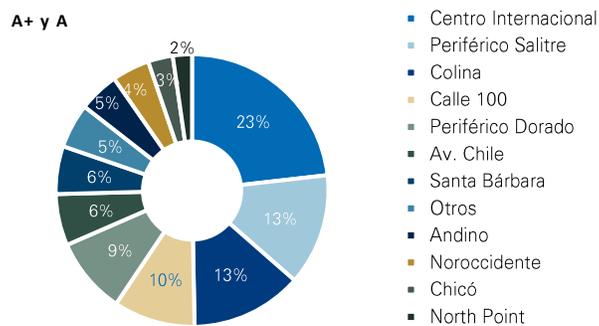
Baja Oferta

Bogotá cierra el segundo trimestre del 2022 con una oferta de espacios clase A+ y A de 172.438 m², continuando con la tendencia a la baja. Es importante destacar que tan sólo el 29% de la oferta se encuentra en el CBD, el restante esta en los corredores periféricos.

Dentro de los corredores con mayor disponibilidad, se encuentra el corredor Centro con el 23%, en segundo lugar, se encuentran los corredores Dorado y Colina 100 con el 13% cada una del total.

Por su parte, la tasa de vacancia para la Clase A+ y A bajó a 10,9%, bajando dos puntos porcentuales respecto al mismo periodo del año anterior, la reactivación paulatina de los edificios y las nuevas ocupaciones por parte de BPO ha sido el principal motor de este cambio.

Oferta por Corredor



Escasez de Nuevos Proyectos

Como resultado de la pandemia los proyectos de oficinas detuvieron la velocidad de sus lanzamientos e incluso de su construcción, es por eso que a pesar que se estiman existen cerca de 600.000 m² en proyección en su mayoría en los corredores periféricos de la capital, ninguno de estos se encuentran en construcción y no tienen fecha estimada para empezar.

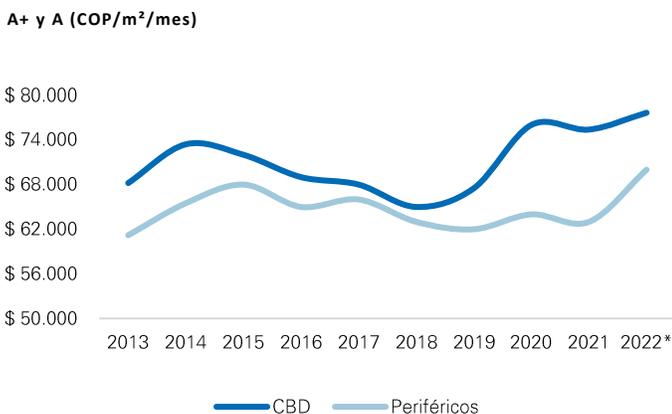
Se estima que durante lo que resta del 2022 no haya un cambio importante en el inventario, ya que no se encuentran grandes proyectos en desarrollo que impacten el mercado de la ciudad, lo que hará que la tasa de vacancia continúe en descenso y los precios en alza.

Precios en Aumento

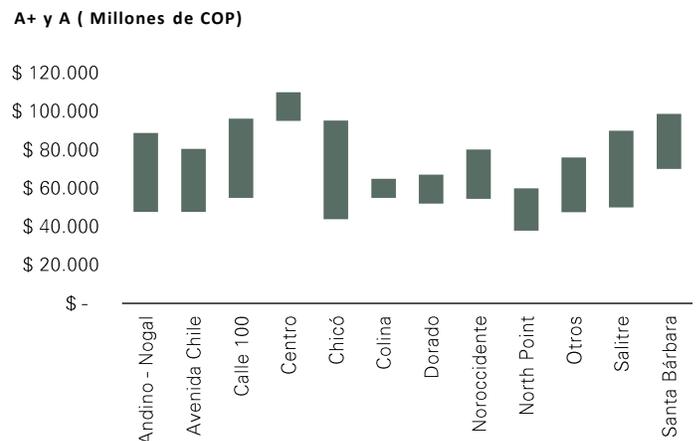
Ante el continuo descenso de la oferta y el dinamismo de la absorción los precios de renta y venta presentan una tendencia a alza. El promedio de asking price (precio que los propietarios piden por su inmueble) en renta para espacios A+ y A es de \$75.000 COP/m².

Por su parte, el promedio de espacios en venta cerró en \$11.240.000 COP/m², es importante resaltar la escasez de espacios construidos en venta que existe en la ciudad, por lo que se espera que estos valores continúen en ascenso en lo que resta el año alcanzando incluso los valores históricamente más altos de la ciudad.

Histórico de Precios de Renta



Rango de Precios de Renta por Corredor



Estadísticas por Submercado Clase A+ y A - Pesos Colombianos

	Inventario Total (m ²)	Disponibilidad Total (m ²)	Tasa de Disponibilidad	Absorción Neta Acumulada (YTD)	Precio de Renta Promedio (COP/m ² /mes)	Precio de Venta Promedio (COP/m ² /mes)
Total CBD	671.349	50.386	7,5%	21.114	\$ 77.636	\$ 11.815.485
Andino	152.705	8.244	5,4%	4.256	\$ 79.225	\$ 12.812.500
Av. Chile	49.880	10.549	21,1%	-549	\$ 69.187	\$ 11.500.000
Calle 100	168.522	16.707	9,9%	3.293	\$ 68.238	\$ 10.246.637
Chicó	105.892	5.070	4,8%	5.930	\$ 81.909	\$ 12.852.800
Santa Bárbara	194.350	9.816	5,1%	8*.184	\$ 89.620	\$ 11.665.487
Total Periféricos	910.817	122.052	13,4%	9.376	\$ 64.760	\$ 11.895.000
Periférico Norte	237.572	34.457	14,5%	7.943	\$ 59.089	N.D
Colina	50.743	22.852	45,0%	-752	\$ 61.248	N.D
Noroccidente	124.624	7.699	6,2%	8.601	\$ 65.665	N.D
North Point	62.205	3.905	6,3%	95	\$ 50.352	N.D
Periférico Occidente	537.687	38.504	7,2%	-976	\$ 70.432	\$ 11.895.000
Periférico Dorado	230.036	15.640	6,8%	-3.640	\$ 63.644	\$ 11.890.000*
Periférico Salitre	307.651	22.864	7,4%	2.664	\$ 77.219	\$ 11.900.000*
Otros	135.558	49.091	36,2%	2.409	\$ 75.312	N.D
Centro Internacional	56.000	40.000	71,4%	4.800	\$ 95.000	N.D
Otros	79.558	9.091	11,4%	-2.391	\$ 55.625	N.D
Total Mercado	1.582.166	172.438	10,9%	30.490 \$	75.014	\$ 11.239.741,69

* Valores de Referencia

N.D No se encuentra oferta en venta para lograr tener un valor

Estadísticas por Submercado Clase A+ y A - USD

	Inventario Total (m ²)	Disponibilidad Total (m ²)	Tasa de Disponibilidad	Absorción Neta Acumulada (YTD)	Precio de Renta Promedio (USD/m ² /mes)	Precio de Venta Promedio (USD/m ² /mes)
Total CBD	671.349	50.386	7,5%	21.114	\$ 18,5	\$ 2.813
Andino	152.705	8.244	5,4%	4.256	\$ 18,9	\$ 3.051
Av. Chile	49.880	10.549	21,1%	-549	\$ 16,5	\$ 2.738
Calle 100	168.522	16.707	9,9%	3.293	\$ 16,2	\$ 2.440
Chicó	105.892	5.070	4,8%	5.930	\$ 19,5	\$ 3.060
Santa Bárbara	194.350	9.816	5,1%	8*.184	\$ 21,3	\$ 2.777
Total Periféricos	910.817	122.052	13,4%	9.376	\$ 15,4	\$ 2.832
Periférico Norte	237.572	34.457	14,5%	7.943	\$ 14,1	N.D
Colina	50.743	22.852	45,0%	-752	\$ 14,6	N.D
Noroccidente	124.624	7.699	6,2%	8.601	\$ 15,6	N.D
North Point	62.205	3.905	6,3%	95	\$ 12,0	N.D
Periférico Occidente	537.687	38.504	7,2%	-976	\$ 16,8	\$ 2.832*
Periférico Dorado	230.036	15.640	6,8%	-3.640	\$ 15,2	\$ 2.831*
Periférico Salitre	307.651	22.864	7,4%	2.664	\$ 18,4	\$ 2.833*
Otros	135.558	49.091	36,2%	2.409	\$ 17,9	N.D
Centro Internacional	56.000	40.000	71,4%	4.800	\$ 22,6	N.D
Otros	79.558	9.091	11,4%	-2.391	\$ 13,2	N.D
Total Mercado	1.582.166	172.438	10,9%	30.490	\$ 17,9	\$ 2.676

* Valores de Referencia

N.D No se encuentra oferta en venta para lograr tener un valor

Tasa de Cambio: \$4.200 COP

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, Interglobe, 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 Colpatría, el cual, en sus tres torres suman cerca de 60.000 metros cuadrados Clase A+.

Colina (Periférico Norte)

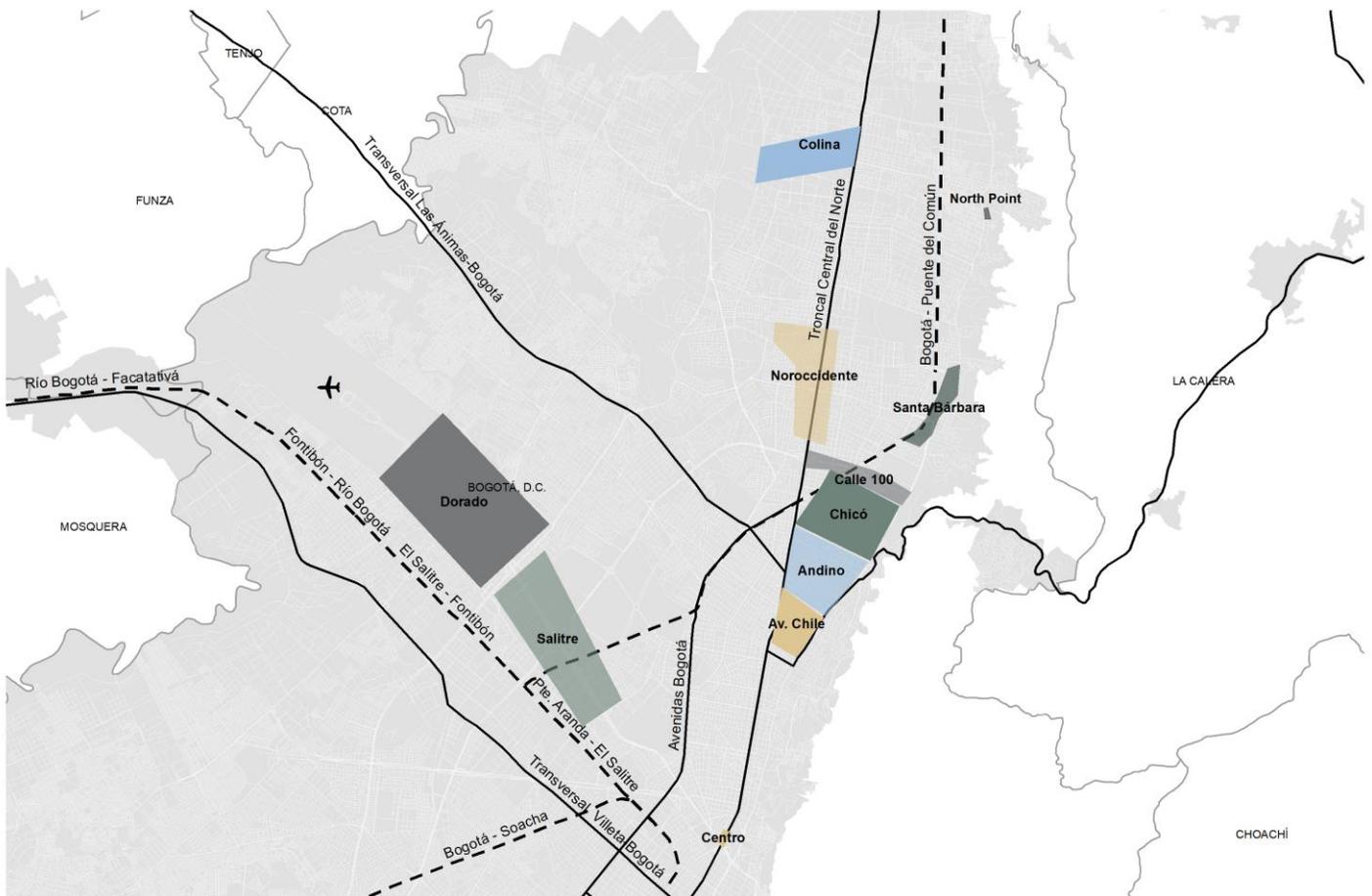
Colina es una zona privilegiada, cuenta con amplias e importantes vías de acceso y es un punto de referencia al occidente de la ciudad en donde se desarrolla la vida residencial y comercial.

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



Crecimiento PIB por encima de lo esperado

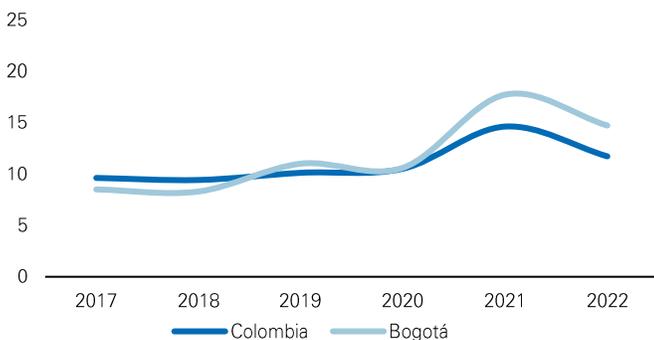
El PIB creció 8,5% en el primer trimestre del 2022, entre las actividades que más destacaron están: comercio, manufactura y las actividades artísticas, que aportaron 5,5 puntos porcentuales. Se prevé que el PIB del país crezca 6,1% en 2022 y 2,3% en 2023.

Sin embargo, uno de los principales problemas para la economía colombiana es el crecimiento de la inflación anual, que ha alcanzado el 9,2% con lo cual se espera que la política monetaria siga siendo restrictiva hasta finales de 2023, con el fin de controlar la alta inflación.

Así mismo el 29 de mayo quedó electo el primer presidente de izquierda en el país Gustavo Petro.

Tasa de Desempleo

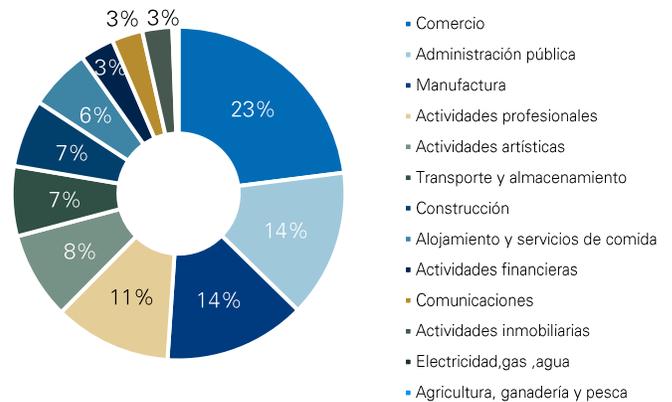
INDICADOR ANUALIZADO



Fuente: DANE

Empleo por Sector de la Actividad Económica

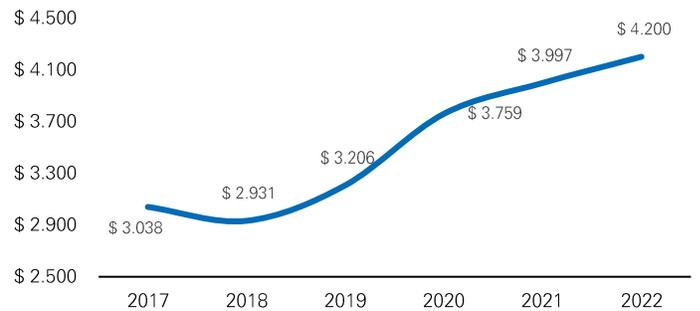
BOGOTÁ, ABRIL 2022



Fuente: DANE

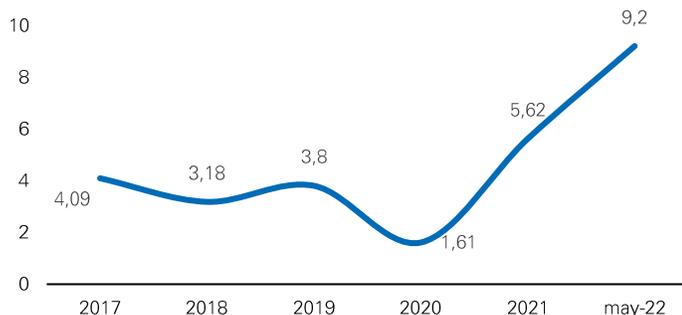
Tipo de Cambio

PESO COLOMBIANO POR DÓLAR AMERICANO (USD)



Fuente: Banco de la República

Índice de Precios al Consumidor (IPC)



Fuente: DANE

Inversión Extranjera Directa (2022)



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.la/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.