

# Bogotá Mercado Oficinas

# Escasez de proyectos en construcción

Durante el 2022, el mercado de oficinas mostró importantes signos de recuperación, logrando valores positivos en la ocupación de espacios, comportamiento muy diferente a lo registrado el año anterior. Además, se evidenció el aumento de precios de lista, como resultado de la baja disponibilidad de áreas representativas en edificios A y A+.

Es importante destaca que los fondos de inversión están siendo cautelosos para iniciar nuevos proyectos. La mayoría de las construcciones actuales son parte de proyectos existentes, en sus segundas y terceras etapas. Las inversiones inmobiliarias son de las pocas que han sido resilientes al impacto inflacionario, por lo que se posicionan como uno de los mercados más seguros por su rentabilidad a largo plazo, diversificación para minimizar el riesgo y la previsión del aumento de la renta de alquiler o arriendos por la inflación.

Para el 2023, se espera una reactivación de búsquedas de oficinas de todos los tamaños, así como un aumento en la disponibilidad de espacios de oficinas en venta.

# **Condiciones Actuales**

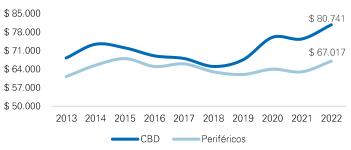
- La absorción neta acumulada del 2022 es de 46.162 m².
- La tasa de disponibilidad de Bogotá bajó a 9,8%.
- El precio de renta cerró en COP \$77.780 y el de venta en COP \$11.885.350.

Resumen de Mercado A+ y A							
	Trimestre Actual (4Q 22)	Trimestre Anterior (3Q 22)	Año Anterior (4Q 21)	Proyección a 12 meses			
Inventario Total (m²)	1,60 M	1,58 M	1,57 M	1			
Tasa de Disponibilidad	9,8%	10,3%	12,9%	<b>1</b>			
Absorción Neta Acumulada (YTD)	46.162	40.038	2.578	1			
Precio de Renta (COP/m²/mes)	\$77.780	\$76.000	\$72.041	1			

# Análisis de Mercado (Clase A+ y A)



#### PRECIO DE LISTA POR TIPO DE CORREDOR (m²)





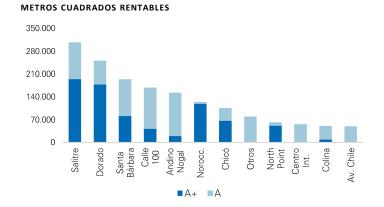
#### Inventario

Bogotá cierra el 2022 con un inventario de 1.603.427 m<sup>2</sup> rentables, de los cuales, el 52% son de Clase A y el restante Clase A+. Salitre y Dorado son los corredores que cuentan con la mayor cantidad de metros cuadrados de inventario con el 19% y 16%, respectivamente. A pesar de no estar dentro del CBD de la ciudad, esta zona en el occidente de Bogotá es de las pocas que cuenta con terrenos para desarrollar, lo que hace que actualmente y en el futuro sea el mayor polo de desarrollo de grandes ciudadelas empresariales en la ciudad.

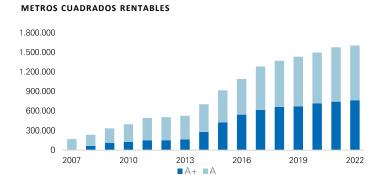
Durante el último semestre del año, ingresaron al inventario cerca de 21.000 metros cuadrados en el corredor el Dorado, con lo cual. la oferta en esta zona aumentó considerablemente.

Se espera que en el 2023 no hayan cambios significativos en el inventario, como resultado de la ausencia de proyectos de oficinas en construcción.

# **Inventario por Corredor**



# Histórico del Inventario por Clase



#### **Oferta**

A diciembre de 2022, se encuentran 156.866 m² disponibles en Bogotá, disminuyendo un 17% si se compara con el mismo periodo del 2021 y un 5% respecto al trimestre pasado. La continua ocupación de espacios durante el año y la ausencia de entrega de edificios de oficinas, son las principales razones de este comportamiento.

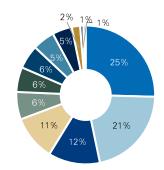
El centro de la ciudad es donde actualmente se encuentra la mayor cantidad de oferta, centralizada principalmente en el edificio Atrio; sin embargo, ante la lenta ocupación de este edificio, se prevé un cambio en la estrategia de comercialización del mismo, lo que puede resultar incluso en un cambio de uso del inmueble. Salitre es el corredor que ocupa el segundo lugar con el 21% de la oferta, con la disponibilidad en Buró 25 y 26, Connecta y el ingreso al inventario de Central Point torre D casi completamente desocupado.

Por su parte, la tasa de disponibilidad cierra en 9,8%, bajando 3 puntos porcentuales respecto al mismo periodo del 2021. Los corredores periféricos cuentan con un 13,6% de disponibilidad y los ubicados en el CBD con un 4,5%.

La escasez de finalización de edificios durante el 2023 hará que los niveles de oferta se mantengan bajos. Los inversionistas continúan manteniéndose cautos ante las variables económicas y políticas del próximo año haciendo incierto el desarrollo de los proyectos que se encuentran en planos en la ciudad.

# **Oferta por Corredor**

#### SUPERFICIE DISPONIBLE



- Centro
- Dorado
- Colina
- Salitre
- Santa Bárbara
- Noroccidente
- Calle 100
- Otros
- Avenida Chile
- Chicó
- Andino Nogal
- North Point

# **Proyectos de Oficinas**

Actualmente se estima que en Bogotá existen cerca de 70.000 m² de oficinas Clase A+ y A en construcción. Aunque se esperaba que durante el 2022 se entregaran algunos de ellos, éstos movieron sus fechas de entrega para el 2023.

La inversión en complejos empresariales ha disminuido considerablemente, no solo por efectos de la pandemia, sino también por la inseguridad de los fondos nacionales generadas por las condiciones económicas y políticas del país; es por esta razón que se encuentran casi 600.000 m² de proyectos de oficinas en planos, cuya entrega se estima para los próximos 7 años.

Los corredores Salitre y Dorado serán las zonas de mayor desarrollo en los próximos años, ya que estos, son de los pocos que aún cuentan con lotes amplios para construir.

#### **Absorción**

Durante el 2022, la capital colombiana registró una absorción neta de 46.162 m², muy por encima a la registrada durante el mismo periodo del 2021.

Se sigue observando la preferencia por espacios ya listos para ocupar en modalidad "plug & play, queriéndose evitar procesos de remodelación y adecuación de los inmuebles.

A pesar de la baja oferta que existe en la ciudad, se espera que en el 2023 se reactiven las búsquedas de espacios de todos los tamaños, especialmente oficinas entre los 600 y 6.000 metros cuadrados, con lo cual se seguirán mostrando signos de recuperación durante ese año.

# Histórico de Absorción Acumulada CLASE A+ y A (COP) 200.000 160.000 80.000 40.000 0 2018 2019 2020 2021 2022

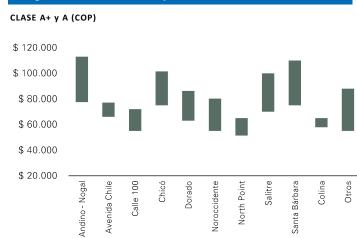
# Precios de Renta y Venta

Como resultado de la baja oferta, los precios de renta y venta han tenido una tendencia al alza durante todo el año. Adicionalmente, se ha evidenciado en el CBD que el margen de negociación se ha empezado a reducir haciendo que el *asking price* se acerque un poco más a los precios de cierre.

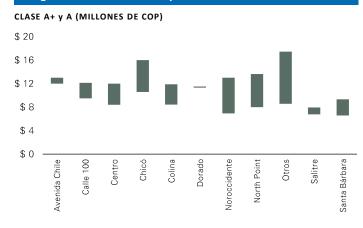
Analizando los precios por tipo de corredor, se ha evidenciado una mayor alza en el CBD que en los corredores periféricos, haciendo cada vez mayor la diferencia entre ellos.

Se espera que en el 2023 los precios continúen su comportamiento al alza, ocasionado especialmente por la escasez de oferta en las zonas más demandas de la ciudad.

# Rango de Precios de Renta por Corredor



# Rango de Precios de Venta por Corredor



Estadísticas por Submercado Clas	se A+ y A – Pesos colo	mbianos				
	Inventario Total (m²)	Disponibilidad Total (m²)	Tasa de Disponibilidad	Absorción Neta Acumulada (YTD)	Precio de Renta Promedio (USD/m²/mes)	Precio de Venta Promedio (USD/m²/mes)
Total CBD	671.349	30.283	4,5%	41.217	\$ 80.741	\$ 12.061.042
Andino	152.705	1.222	0,8%	11.278	\$ 96.387	\$ 12.500.000
Av. Chile	49.880	7.227	14,5%	2.773	\$ 70.857	\$ 11.048.583
Calle 100	168.522	8.695	5,2%	11.305	\$ 68.494	\$ 10.728.256
Chicó	105.892	3.057	2,9%	7.943	\$ 88.171	\$ 13.365.024
Santa Bárbara	194.350	10.081	5,2%	7.919	\$ 79.794	\$ 12.663.346
Total Periféricos	932.078	126.583	13,6%	4.945	\$ 67.017	\$ 11.783.106
Periférico Norte	237.572	28.416	12,0%	14.084	\$ 60.757	\$ 10.807.946
Colina	50.743	18.976	37,4%	3.224	\$ 61.613	\$ 8.241.158
Noroccidente	124.624	9.110	7,3%	7.190	\$ 67.407	\$ 11.163.097
North Point	62.205	329	0,5%	3.671	\$ 53.251	\$ 13.019.582
Periférico Occidente	558.948	50.054	9,0%	-12.526	\$ 73.277	\$ 12.758.266
Periférico Dorado	251.297	33.497	13,3%	-21.497	\$ 72.210	\$ 11.890.000
Periférico Salitre	307.651	16.557	5,4%	8.971	\$ 74.344	\$ 13.626.532
Otros	135.558	48.113	35,5%	3.387	\$ 85.633	\$ 7.311.863
Centro Internacional	56.000	40.000	71,4%	4.800	\$ 110.000	N.D
Otros	79.558	8.113	10,2%	-1.413	\$ 61.265	\$7.311.863
Total Mercado	1.603.427	156.866	9,8%	46.162	\$ 77.797	\$ 11.885.337

<sup>\*</sup> Valores de Referencia N.D No se encuentra oferta en venta para lograr tener un valor

Estadísticas por Submercado Clas	se A+ y A – USD					
	Inventario Total (m²)	Disponibilidad Total (m²)	Tasa de Disponibilidad	Absorción Neta Acumulada (YTD)	Precio de Renta Promedio (USD/m²/mes)	Precio de Venta Promedio (USD/m²/mes)
Total CBD	671.349	30.283	4,5%	41.217	\$ 16,8	\$ 2.513
Andino	152.705	1.222	0,8%	11.278	\$ 20,1	\$ 2.604
Av. Chile	49.880	7.227	14,5%	2.773	\$ 14,8	\$ 2.302
Calle 100	168.522	8.695	5,2%	11.305	\$ 14,3	\$ 2.235
Chicó	105.892	3.057	2,9%	7.943	\$ 18,4	\$ 2.784
Santa Bárbara	194.350	10.081	5,2%	7.919	\$ 16,6	\$ 2.638
Total Periféricos	932.078	126.583	13,6%	4.945	\$ 14,0	\$ 2.455
Periférico Norte	237.572	28.416	12,0%	14.084	\$ 12,7	\$ 2.252
Colina	50.743	18.976	37,4%	3.224	\$ 12,8	\$ 1.717
Noroccidente	124.624	9.110	7,3%	7.190	\$ 14,0	\$ 2.326
North Point	62.205	329	0,5%	3.671	\$ 11,1	\$ 2.712
Periférico Occidente	558.948	50.054	9,0%	-12.526	\$ 15,3	\$ 2.658
Periférico Dorado	251.297	33.497	13,3%	-21.497	\$ 15,0	\$ 2.477
Periférico Salitre	307.651	16.557	5,4%	8.971	\$ 15,5	\$ 2.839
Otros	135.558	48.113	35,5%	3.387	\$ 17,8	\$ 1.523
Centro Internacional	56.000	40.000	71,4%	4.800	\$ 22,9	N.D
Otros	79.558	8.113	10,2%	-1.413	\$ 12,8	\$ 1.523
Total Mercado	1.603.427	156.866	9,8%	46.162	\$ 77.797	\$ 11.885.337

<sup>\*</sup> 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. Cinco 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 Usaguén. 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)

Como 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 m<sup>2</sup> 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 se encuentran Laboratorios Abbot, Nestle, Amway, Citybank, Heineken y Chevron.

#### Chicó (CBD)

Actualmente, es una de las zonas más exclusivas de 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, como 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 Clase 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 con edificios de bajas especificaciones, por lo que ha rezagado su importancia en el mercado corporativo. 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 m² A+ y A de Bogotá con el 19% del total. Es la zona donde se encuentran los grandes proyectos de oficinas de la capital, 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. Al 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, 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, proporciona acceso al transporte público y a estaciones de Transmilenio. Su leianía con las zonas más comerciales y concurridas de la ciudad lo hacen de fácil movilización y con un atractivo adicional.

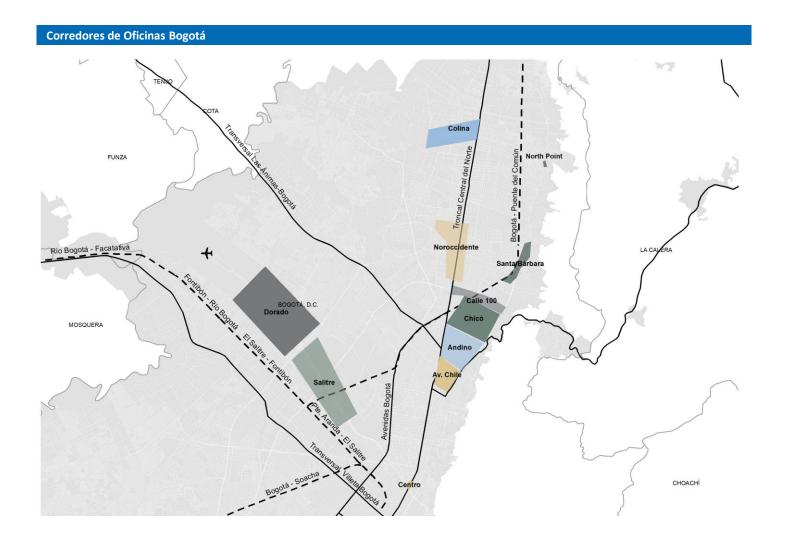
Este corredor concentra el 7% de las oficinas Clase A+ y A de Bogotá, principalmente por el complejo empresarial Colpatria, el cual, en sus tres torres suman cerca de 60.000 m<sup>2</sup> Clase A+.

# **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 del complejo de 4 edificios llamados North Point que suman el 4% de edificios A+ y A de la ciudad. Con el tiempo, este sector se ha vuelto más reconocido en el mercado de oficinas.



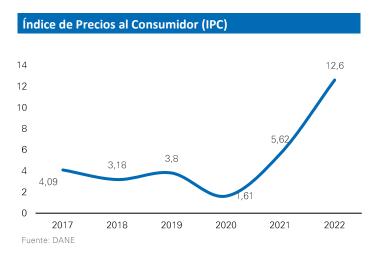
#### Expectativas económicas decrecen

Según lo informó la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE)., la economía colombiana tendrá un incremento del 8.1% este 2022, como resultado de la fortaleza del consumo interno, la recuperación de las exportaciones y el efecto rezagado de las políticas expansivas que se adoptaron luego de la llegada del Covid-19.

En contraposición, para 2023 se pronostica una desaceleración, con lo cual, el PIB se expandiría por debajo de 1%. Después este frenazo, el crecimiento de la economía colombiana se mantendría por debajo del 3%.

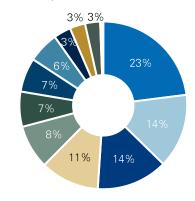
Tres factores preocupan en el panorama económico del país: la creciente inflación, el incremento de las tasas de interés y el volátil comportamiento del precio del dólar.

# Tasa de Desempleo INDICADOR ANUALIZADO 25 20 15 10 5 0 2017 2018 2019 2020 2021 2022 Colombia Bogotá Fuente: DANE



# Empleo por Sector de la Actividad Económica

#### **BOGOTÁ**, **NOVIEMBRE 2022**

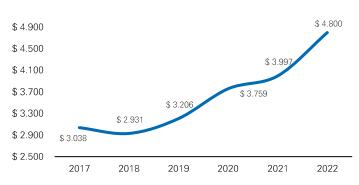


- Comercio
- Administración pública
- Manufactura
- Actividades profesionales
- Actividades artísticas
- Transporte y almacenamiento
- Construcción
- · Alojamiento y servicios de comida
- Actividades financieras
- Comunicaciones
- Actividades inmobiliarias
- · Electricidad,gas ,agua
- Agricultura, ganadería y pesca

# Tipo de Cambio

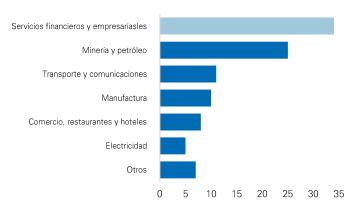
Fuente: DANE

#### PESO COLOMBIANO POR DÓLAR AMERICANO



Fuente: Banco de la República

# 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. 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, 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.

