

Bogotá

Mercado Oficinas

Escasez de oferta en el CBD

Durante los primeros tres meses del año se evidencia el impacto de la disminución de proyectos de oficinas, que suplan la demanda constante de áreas de buenas especificaciones (A+ y A) y tamaños importantes que sean mayores de 2.000 metros cuadrados.

A pesar de la tendencia de devolución de espacios por muchas compañías que buscan optimizar su ocupación adaptándose a los nuevos modelos de trabajo post pandemia. Por su parte, las grandes compañías que llegan al país o que se encuentran en expansión, no logran encontrar espacios construidos que cumplan sus necesidades, haciendo que la absorción no refleje la real demanda de espacios que existe.

Como resultado, los pocos proyectos que se encuentran en construcción logran comercializarse rápidamente con acuerdos para ser ocupados tan pronto sean entregados. Se espera que este comportamiento se mantenga durante todo el año, ante la escasez de proyectos grandes de oficinas en el CBD de la capital.

Condiciones Actuales

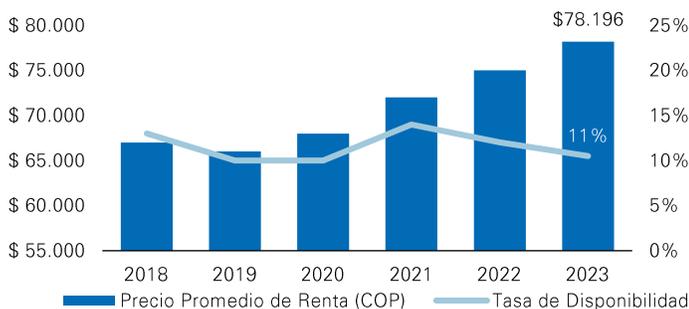
- La absorción neta acumulada del 2023 es de 11.541 m², descendiendo 7.000 m² respecto al mismo periodo de 2022.
- La tasa de disponibilidad de Bogotá cerró en 10,6%, disminuyendo 1,4 puntos porcentuales comparado con el 2022.
- Los precios continúan en aumento. El precio de renta cerró en COP \$78.196 y el de venta en COP \$11.984.684.

Resumen de Mercado A+ y A

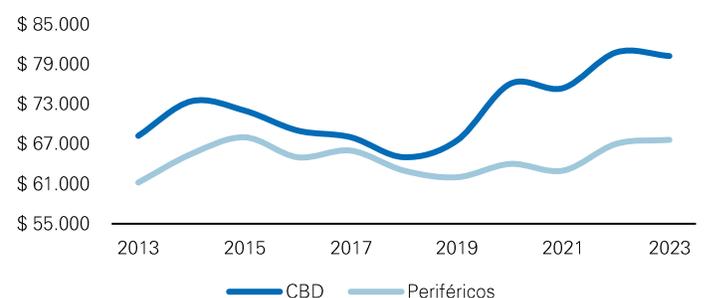
	Trimestre Actual (1Q 23)	Trimestre Anterior (4Q 22)	Año Anterior (1Q 22)	Proyección a 12 meses
Inventario Total (m ²)	1,62 M	1,60 M	1,57 M	↑
Tasa de Disponibilidad	10,6%	9,8%	12,0%	↓
Absorción Neta Acumulada (YTD)	11.541	46.162	18.676	↑
Precio de Renta (COP/m ² /mes)	\$78.196	\$77.780	\$73.540	↑

Análisis de Mercado (Clase A+ y A)

HISTÓRICO PRECIOS DE RENTA Y TASA DE DISPONIBILIDAD



PRECIO DE LISTA POR TIPO DE CORREDOR (m²)



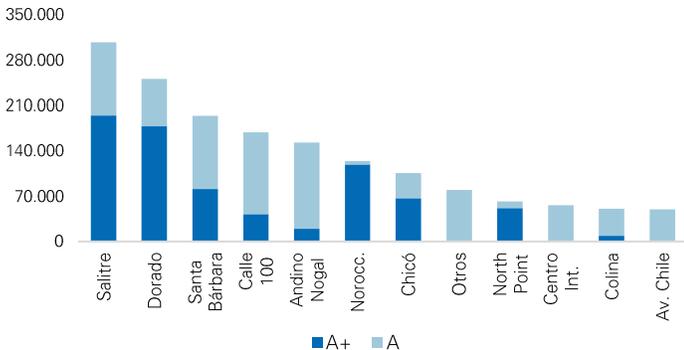
Inventario

El primer trimestre del año cierra con un inventario de 1.621.100 m² rentables, de los cuales, el 53% son de Clase A y el restante Clase A+. Salitre y Dorado son los corredores protagonistas con el 19% y 16%, respectivamente. Estos corredores periféricos, ubicados al occidente de la capital, a pesar de no estar dentro del CBD de la ciudad, han sido los más activos en construcción por la disponibilidad de terrenos con la que cuenta. Es por ello que son el mayor polo de desarrollo de grandes ciudadelas empresariales en la ciudad.

Durante el primer trimestre, el inventario aumentó un 1,7% como resultado de la finalización de dos edificios en los corredores Chicó y Noroccidente. Actualmente, Bogotá no cuenta con importantes construcciones de edificios de oficinas en el CBD, por ello, se espera que en el 2023 no hayan cambios significativos en el inventario en esta zona.

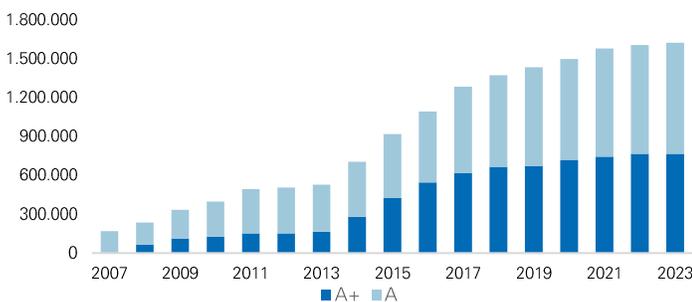
Inventario por Corredor

METROS CUADRADOS RENTABLES



Histórico del Inventario por Clase

METROS CUADRADOS RENTABLES



Oferta

A marzo de 2023, se encuentran 170.500 m² disponibles en Bogotá, aumentando un 4% si se compara con el mismo periodo del 2022 y un 8,7% respecto al trimestre pasado.

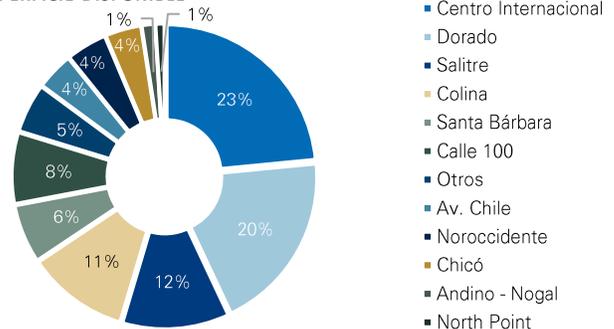
Durante el primer trimestre del año, se hizo evidente la desocupación de espacios en diferentes corredores. Este comportamiento se ha vuelto cada vez más frecuente como resultado del cambio de las compañías a un trabajo híbrido, en donde los empleados pueden trabajar algunos días desde su casa o desde cualquier lugar, haciendo que la ocupación de sus oficinas se reduzca. Como consecuencia, las empresas no se van del edificio, pero si reducen su espacio, de esta forma, además de responder a las nuevas necesidades de sus empleados, también optimizan sus costos operacionales.

A este comportamiento se le suma la salida de algunas empresas del país, destacándose algunas plataformas de comercio electrónico y ventas de comida a domicilio. Algunos ejemplos son: Mary Key, Beat, Ifood, Jok y Shopee. Esta última, es una multinacional líder en el comercio electrónico en América Latina quien informó a comienzos del 2023 su salida del país, entre otras cosas, por la incertidumbre actual.

Por su parte, la tasa de disponibilidad cierra en 10,5%, aumentando un punto porcentual respecto al periodo pasado. El CBD es el de menor tasa de vacancia con 5,9% y los periféricos con 13,7%. En lo que resta del año, se espera que tanto la oferta como la tasa de disponibilidad tengan un comportamiento decreciente.

Oferta por Corredor

SUPERFICIE DISPONIBLE



Proyectos de Oficinas

Actualmente, la capital colombiana tiene cerca de 85.000 m² de oficinas Clase A+ y A en construcción. El proyecto más importante que se espera termine durante el año es Connecta Bloque 1 y 2 en el corredor periférico Dorado.

Sigue siendo notable la disminución de la inversión en complejos empresariales, ya no solo por efectos de la pandemia, sino también por la incertidumbre de los fondos nacionales generadas por las condiciones económicas y políticas del país. Es por esta razón que se encuentran casi 650.000 m² de proyectos de oficinas en planos, cuya entrega se estima para los próximos 7 años.

Los corredores Salitre, Dorado y Centro serán las zonas de mayor desarrollo de complejos de oficinas en los próximos años, corredores que se encuentran fuera del CBD de la ciudad.

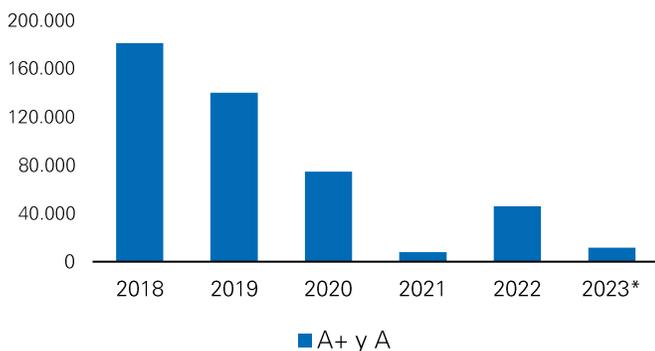
Absorción

Durante el 2023, la capital colombiana registró una absorción neta de 11.541 m², disminuyendo un 38% respecto a el mismo periodo del 2022. Esta absorción se da principalmente por la finalización de la torre Sapiencia en el corredor Noroccidente que entró al inventario completamente ocupada por empresas como: Lóreal, Bayer, Javesalud y el centro de egresados de la Universidad Javeriana.

Si bien se observó desocupaciones y entrega de espacios, también hubo ocupaciones nuevas y expansiones que compensaron este comportamiento, dando como resultado de este balance una absorción positiva al final del primer trimestre del año. Se espera que, durante el 2023 la absorción continúe al alza impulsado por la demanda continua de espacios en la ciudad.

Histórico de Absorción Acumulada

CLASE A+ y A (COP)



Precios de Renta y Venta

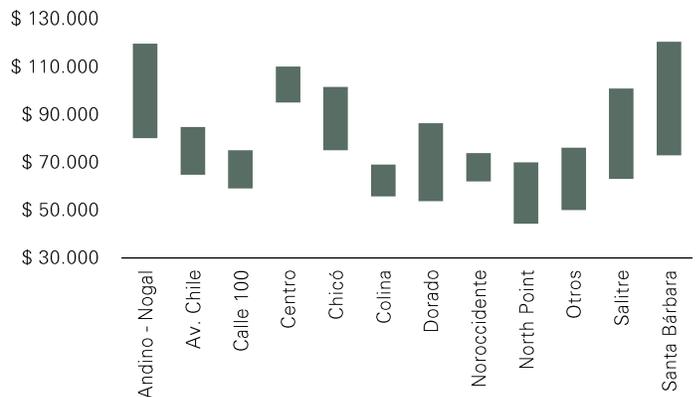
Como resultado de la baja oferta, los precios de renta y venta han tenido una tendencia al alza durante los últimos 18 meses.

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. El precio de los espacios en el Central Business Center cierra en COP \$80.189 (USD \$16,92) y el de los corredores periféricos en \$67.614

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

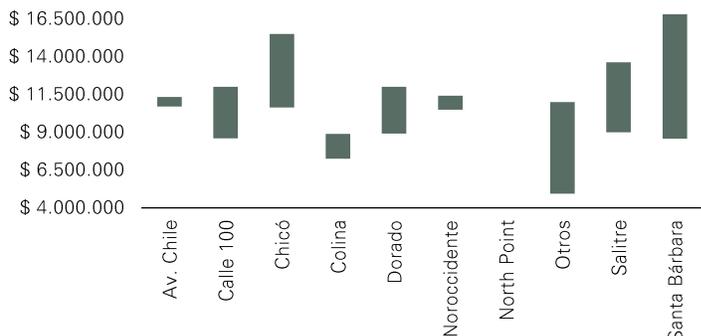
Rango de Precios de Renta por Corredor

CLASE A+ y A (COP)



Rango de Precios de Venta por Corredor

CLASE A+ y A (MILLONES DE COP)



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 (USD/m ² /mes)	Precio de Venta Promedio (USD/m ² /mes)
Total CBD	678.309	40.224	5,9%	971	\$ 80.189	\$ 11.972.207
Andino	152.705	2.477	1,6%	469	\$ 99.221	\$ 12.500.000
Av. Chile	49.880	6.981	14,0%	246	\$ 69.334	\$ 11.115.054
Calle 100	168.522	13.198	7,8%	-4.499	\$ 67.036	\$ 10.293.387
Chicó	112.852	6.683	5,9%	4.631	\$ 79.654	\$ 13.119.699
Santa Bárbara	194.350	10.885	5,6%	124	\$ 85.701	\$ 12.832.894
Total Periféricos	942.758	130.276	13,8%	10.570	\$ 67.614	\$ 11.141.406
Periférico Norte	248.252	28.071	11,3%	11.925	\$ 62.016	\$ 9.969.546
Colina	50.743	18.822	37,1%	155	\$ 65.339	\$ 8.057.841
Noroccidente	135.304	7.583	5,6%	13.107	\$ 66.934	\$ 11.050.796
North Point	62.205	1.666	2,7%	-1.337	\$ 53.774	\$ 10.800.000
Periférico Occidente	558.948	53.076	9,5%	-869	\$ 73.212	\$ 12.313.266
Periférico Dorado	251.297	33.326	13,3%	371	\$ 71.090	\$ 11.000.000
Periférico Salitre	307.651	19.750	6,4%	-1.240	\$ 75.334	\$ 13.626.532
Otros	135.558	49.129	36,2%	-486	\$ 86.786	\$ 8.340.440
Centro Internacional	56.000	40.000	71,4%	0	\$ 110.000	N.D
Otros	79.558	9.129	11,5%	-486	\$ 63.572	\$ 8.340.440
Total Mercado	1.621.067	170.500	10,5%	11.541	\$ 78.196	\$ 11.984.684

* 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	678.309	40.224	5,9%	971	\$ 16,9	\$ 2.520
Andino	152.705	2.477	1,6%	469	\$ 20,9	\$ 2.632
Av. Chile	49.880	6.981	14,0%	246	\$ 14,6	\$ 2.340
Calle 100	168.522	13.198	7,8%	-4.499	\$ 14,1	\$ 2.167
Chicó	112.852	6.683	5,9%	4.631	\$ 16,8	\$ 2.762
Santa Bárbara	194.350	10.885	5,6%	124	\$ 18,0	\$ 2.702
Total Periféricos	942.758	130.276	13,8%	10.570	\$ 14,2	\$ 2.346
Periférico Norte	248.252	28.071	11,3%	11.925	\$ 13,1	\$ 2.099
Colina	50.743	18.822	37,1%	155	\$ 13,8	\$ 1.696
Noroccidente	135.304	7.583	5,6%	13.107	\$ 14,1	\$ 2.326
North Point	62.205	1.666	2,7%	-1.337	\$ 11,3	\$ 2.274
Periférico Occidente	558.948	53.076	9,5%	-869	\$ 15,4	\$ 2.592
Periférico Dorado	251.297	33.326	13,3%	371	\$ 15,0	\$ 2.316
Periférico Salitre	307.651	19.750	6,4%	-1.240	\$ 15,9	\$ 2.869
Otros	135.558	49.129	36,2%	-486	\$ 18,3	\$ 1.756
Centro Internacional	56.000	40.000	71,4%	0	\$ 23,2	N.D
Otros	79.558	9.129	11,5%	-486	\$ 13,4	\$ 1.756
Total Mercado	1.621.067	170.500	10,5%	11.541	\$ 16,5	\$ 2.523

* 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 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)

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 m² 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, 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, proporciona 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 m² Clase A+.

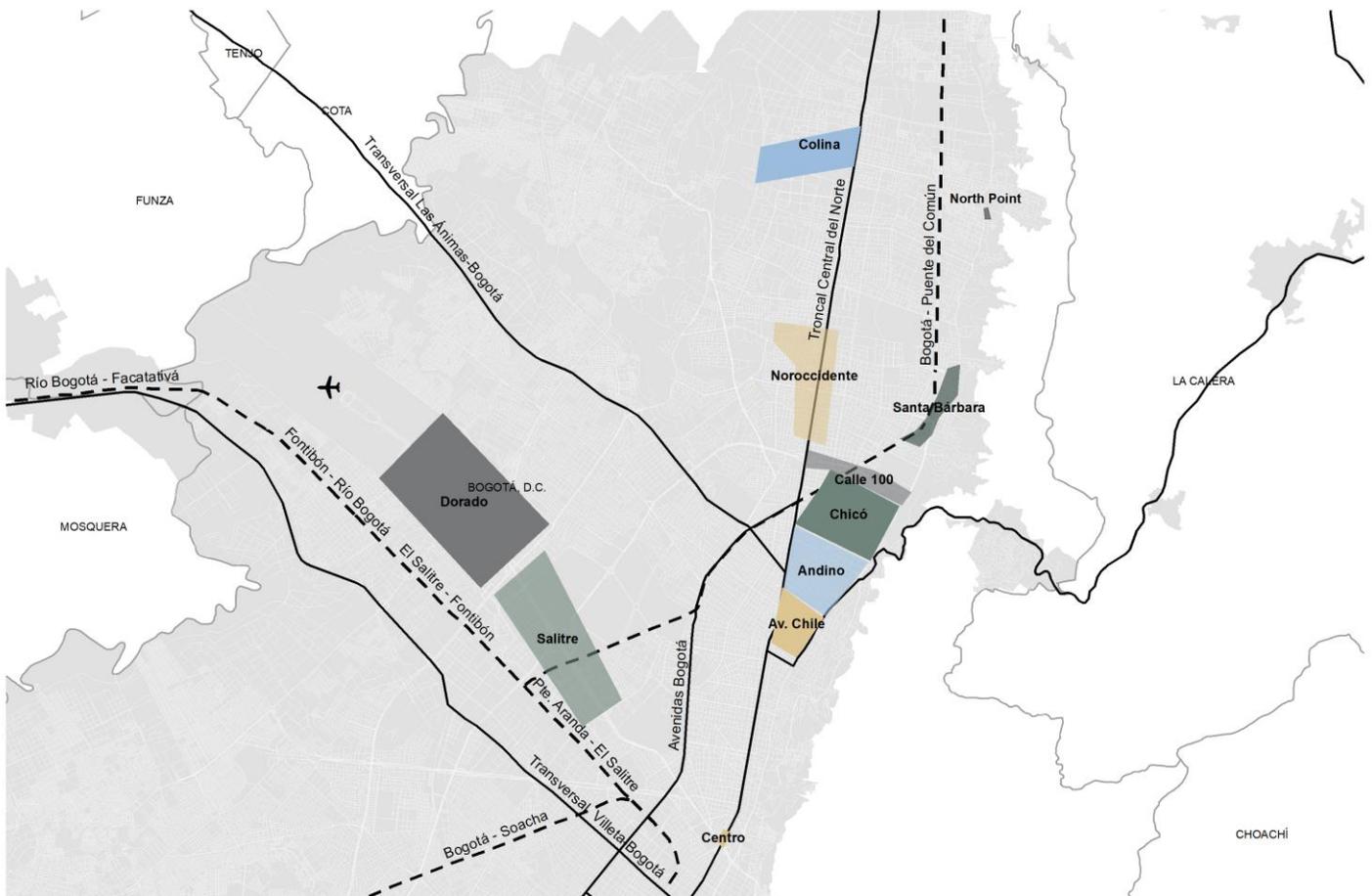
Colina (Periférico Norte)

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.

Corredores de Oficinas Bogotá



Durante el 2023 Continuará la Desaceleración

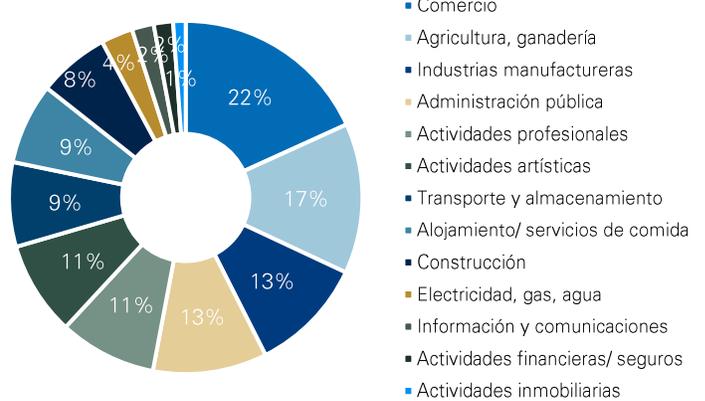
Al cierre del 2022, la economía presentó un crecimiento del 7,5% 0,5% por debajo del pronóstico, lo que mostró que la desaceleración fue más fuerte de lo esperado. Los especialistas ajustaron los pronósticos y se espera un crecimiento entre el 0,7% y 2% para el 2023 y un 2% en el 2024.

Se estima que durante el 2023, la inflación empiece a ceder al igual que las tasas de interés, con lo cual, el consumo público aumentará cerca de un 5%, así como la ejecución de obras civiles; sin embargo, se espera que el consumo privado continúe en descenso y empiece a recuperarse en 2024.

Colombia enfrentará los desafíos de la desaceleración global e interna, pero se estima que lentamente empiece a mejorar en el siguiente año.

Empleo por Sector de la Actividad Económica

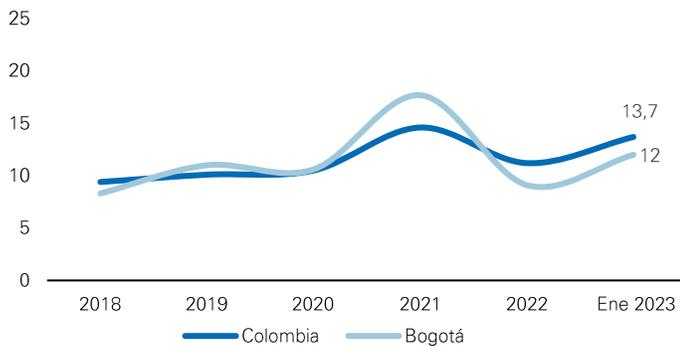
BOGOTÁ, FEBRERO 2023



Fuente: DANE

Tasa de Desempleo

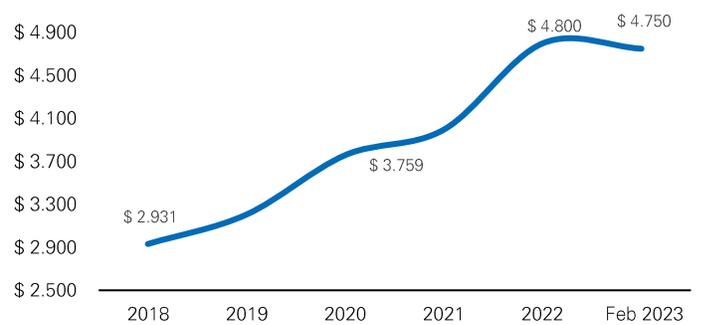
INDICADOR ANUALIZADO



Fuente: DANE

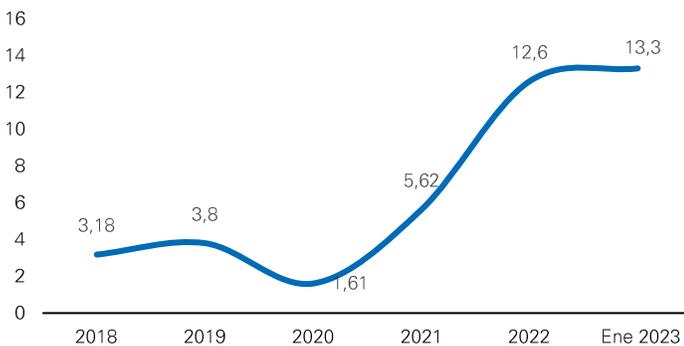
Tipo de Cambio

PESO COLOMBIANO POR DÓLAR AMERICANO



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.