

# Bogotá

## Mercado Oficinas

### Lenta ocupación de espacios

El mercado de oficinas ha experimentado una evolución notable en términos de variedad y disponibilidad de espacios, abriendo un abanico de posibilidades para las empresas a la hora de tomar decisiones sobre sus opciones. En la actualidad, se ha observado mayor disponibilidad de áreas, lo que ha brindado a las compañías un mayor número de oportunidades para encontrar la opción que mejor se adapte a sus necesidades específicas.

No obstante, es importante señalar que, a pesar de esta mayor variedad, el desarrollo de nuevos proyectos no ha experimentado un crecimiento significativo. Como resultado, la disponibilidad de áreas grandes no difiere de periodos anteriores, lo que limita las opciones para aquellas empresas que requieren mayor espacio.

Las organizaciones han reconocido que el trabajo híbrido no solo es una práctica favorable, sino también una necesidad para sus empleados. Esta situación ha permitido a muchos usuarios optimizar sus espacios y reducir la superficie ocupada por oficinas, adaptándose así a las nuevas tendencias del mercado.

#### Condiciones Actuales

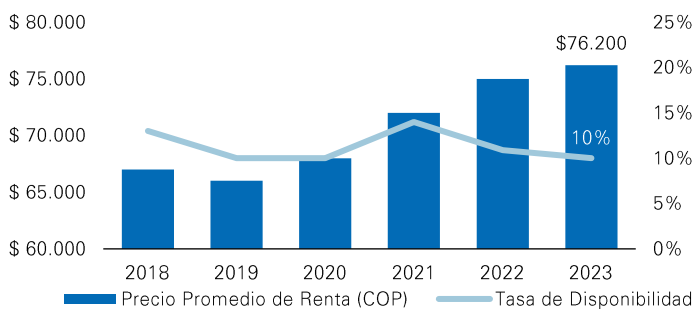
- Durante el 2023 se han absorbido la mitad de los metros cuadrados que se registraron en el mismo periodo del 2022.
- La tasa de disponibilidad de Bogotá se mantiene estable. En el CBD es de 5,7% y en periféricos de 13,3%.
- Los precios empiezan un proceso de estabilización, actualmente el CBD tiene un precio de renta promedio de \$78.400 COP.

#### Resumen de Mercado A+ y A

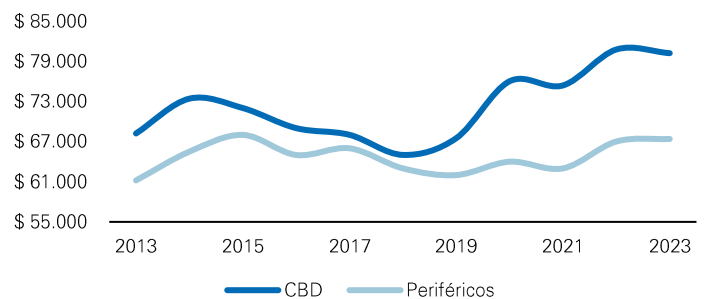
	Trimestre Actual (2Q 23)	Trimestre Anterior (1Q 22)	Año Anterior (2Q 22)	Proyección a 12 meses
Inventario Total (m <sup>2</sup> )	1,62 M	1,62 M	1,58 M	↑
Tasa de Disponibilidad	10,1%	10,6%	10,9%	↓
Absorción Neta Acumulada (YTD)	14.129	11.541	30.490	↑
Precio de Renta (COP/m <sup>2</sup> /mes)	\$76.200	\$78.196	\$75.000	↑

#### Análisis de Mercado (Clase A+ y A)

##### HISTÓRICO PRECIOS DE RENTA Y TASA DE DISPONIBILIDAD



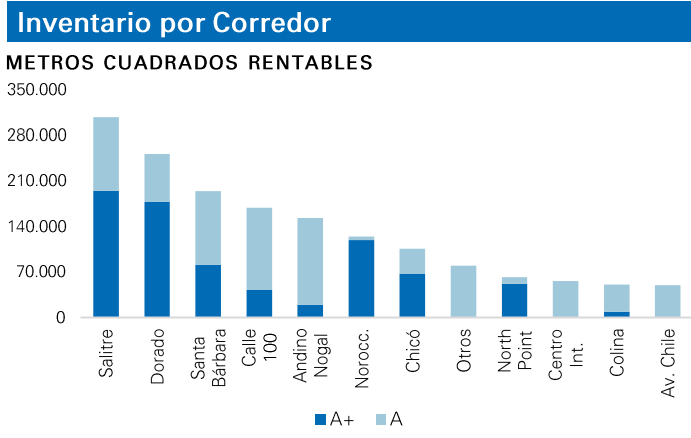
##### PRECIO DE LISTA POR TIPO DE CORREDOR (m<sup>2</sup>)



### Inventario

En el segundo trimestre del año, el inventario de oficinas en Bogotá se mantiene en 1.621.100 m<sup>2</sup>. El 53% de dicho inventario corresponde a oficinas Clase A, mientras que el resto pertenece a la categoría Clase A+. Los corredores de Salitre y Dorado continúan siendo protagonistas con un 19% y un 16% respectivamente. Estos corredores periféricos, ubicados al occidente de la ciudad, han mantenido su actividad en términos de construcción debido a la disponibilidad de terrenos, lo que los consolida como polos de desarrollo para grandes complejos empresariales en Bogotá.

Durante este trimestre, no se han registrado cambios significativos en el inventario, manteniéndose estable en comparación con el trimestre anterior. A pesar de la ausencia de importantes construcciones de edificios de oficinas, se espera que el inventario aumente cerca de 15.000 m<sup>2</sup> durante el resto del año 2023.



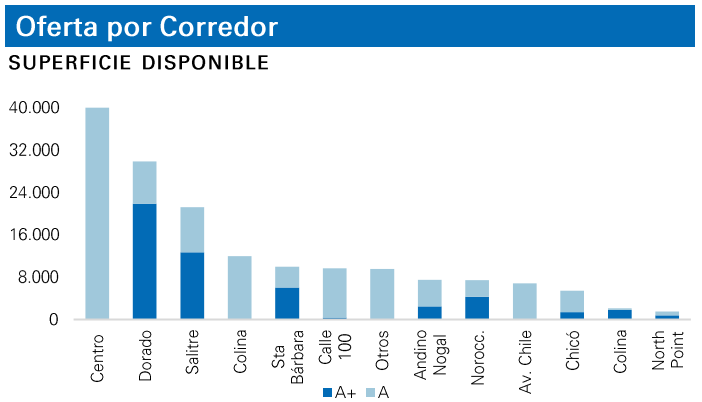
### Oferta

Actualmente Bogotá cuenta con 162.400 m<sup>2</sup> disponibles de oficinas, disminuyendo un 5% si se compara con el mismo periodo del 2022.

En respuesta a las demandas cambiantes del mundo laboral, las empresas han adoptado modelos de trabajo flexibles que permiten a sus empleados trabajar desde casa o cualquier otro lugar. Esta tendencia ha dado lugar a una disminución en la ocupación de espacios físicos, ya que las organizaciones han reducido y optimizado sus áreas de trabajo. Como resultado, la desocupación de espacios ha contrarrestado la modesta ocupación que la ciudad ha experimentado.

Cabe destacar que, a diferencia del año pasado, se ha observado una mayor variedad de espacios disponibles en el rango de 200 a 800 m<sup>2</sup>. Sin embargo, sigue siendo escasa la disponibilidad de oficinas con áreas superiores a 1.000 m<sup>2</sup>, especialmente en los corredores del CBD de la ciudad.

En cuanto a la tasa de disponibilidad, se registra un cierre en 10%, muy similar a la registrada en el mismo periodo del año anterior. El CBD muestra la menor tasa de vacancia, con un 5,7%, mientras que los corredores periféricos presentan un 11,6%. Es relevante destacar que el mayor nivel de disponibilidad se encuentra en el corredor centro, específicamente en Atrio, donde aún no se han logrado alquilar todos los espacios. Sin considerar este edificio, la tasa de disponibilidad se situaría en un 7%.



### Proyectos de Oficinas

El mercado inmobiliario de oficinas en la capital colombiana continúa mostrando actividad, con cerca de 90.000 m<sup>2</sup> de espacios Clase A+ y A actualmente en construcción. Destaca en este panorama el proyecto Connecta Bloque 1 y 2 en el corredor periférico Dorado, el cual se espera que culmine durante este año.

Si bien se observa una disminución en la inversión en complejos empresariales, esta tendencia no solo se atribuye a los efectos de la pandemia, sino también a la incertidumbre generada por las condiciones económicas y políticas del país. A pesar de esto, se proyecta un futuro prometedor, con casi 650.000 m<sup>2</sup> de proyectos de oficinas en planos, con entregas parciales estimadas durante 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.

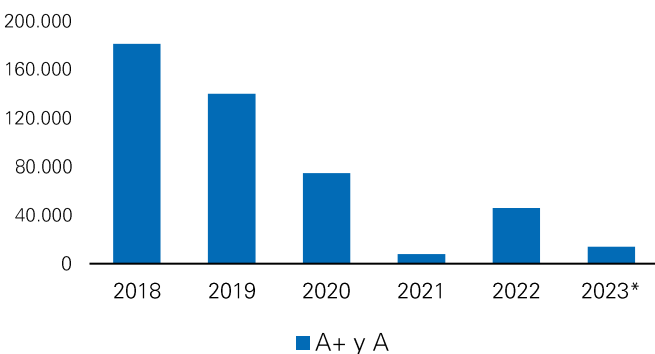
### Absorción

Durante el 2023, la capital colombiana registró una absorción neta de 14.129 m<sup>2</sup>, casi la mitad de lo que se presentó en el mismo periodo del 2022.

Aunque se observaron casos de desocupaciones y devoluciones de espacios, estas fueron compensadas por nuevas ocupaciones y expansiones, generando un equilibrio en la absorción neta al cierre del segundo trimestre del año. Este escenario positivo sienta las bases para proyectar un aumento sostenido en la absorción a lo largo del 2023, impulsado por la continua demanda de espacios en la ciudad.

### Histórico de Absorción Acumulada

CLASE A+ y A (COP)



### Precios de Renta y Venta

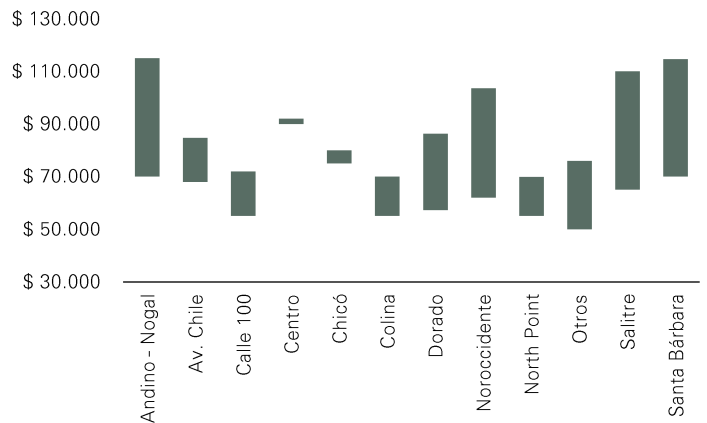
Como resultado de la baja oferta, los precios de renta y venta han tenido una tendencia al alza durante los últimos 18 meses, sin embargo, se empiezan a ver síntomas de estabilización.

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 \$78.400 (USD \$18,2) y el de los corredores periféricos en \$67.400 (USD \$15,6).

Se espera que en el 2023 los precios continúen su proceso de estabilización, como resultado del aumento en el promedio de tiempo de colocación que se ha presentado durante el último trimestre.

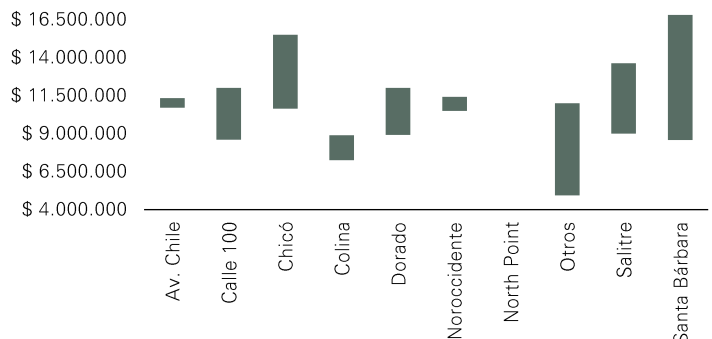
### Rango de Precios de Renta por Corredor

CLASE A+ y A (COP)



### Rango de Precios de Venta por Corredor

CLASE A+ y A (COP)



## Estadísticas por Submercado Clase A+ y A – Pesos colombianos

	Inventario Total (m <sup>2</sup> )	Disponibilidad Total (m <sup>2</sup> )	Tasa de Disponibilidad	Absorción Neta Acumulada (YTD)	Precio de Renta Promedio (USD/m <sup>2</sup> /mes)	Precio de Venta Promedio (USD/m <sup>2</sup> /mes)
<b>Total CBD</b>	<b>678.309</b>	<b>38.877</b>	<b>5,7%</b>	<b>1.599</b>	<b>\$ 78.380</b>	<b>\$ 11.782.207</b>
Andino	152.705	7.422	4,9%	-4.316	\$ 92.329	\$ 12.300.000
Av. Chile	49.880	6.771	13,6%	456	\$ 70.306	\$ 11.115.054
Calle 100	168.522	9.677	5,7%	-930	\$ 69.288	\$ 10.253.387
Chicó	112.852	5.054	4,5%	6.260	\$ 77.500	\$ 13.119.699
Santa Bárbara	194.350	9.952	5,1%	129	\$ 82.481	\$ 12.832.894
<b>Total Periféricos</b>	<b>942.758</b>	<b>125.049</b>	<b>13,3%</b>	<b>12.530</b>	<b>\$ 67.388</b>	<b>\$ 11.041.406</b>
<b>Periférico Norte</b>	<b>248.252</b>	<b>24.409</b>	<b>9,8%</b>	<b>12.373</b>	<b>\$ 61.344</b>	<b>\$ 9.969.546</b>
Colina	50.743	15.620	30,8%	4.882	\$ 56.957	\$ 8.057.841
Noroccidente	135.304	7.262	5,4%	8.688	\$ 67.550	\$ 11.050.796
North Point	62.205	1.526	2,5%	-1.197	\$ 59.526	\$ 10.800.000
<b>Periférico Occidente</b>	<b>558.948</b>	<b>51.075</b>	<b>9,1%</b>	<b>1.079</b>	<b>\$ 73.432</b>	<b>\$ 12.313.266</b>
Periférico Dorado	251.297	29.875	11,9%	3.822	\$ 70.878	\$ 11.000.000
Periférico Salitre	307.651	21.200	6,9%	-2.743	\$ 75.985	\$ 13.626.532
<b>Otros</b>	<b>135.558</b>	<b>49.565</b>	<b>36,6%</b>	<b>-922</b>	<b>\$ 79.578</b>	<b>\$ 8.440.440</b>
Centro Internacional	56.000	40.000	71,4%	0	\$ 92.000	N.D
Otros	79.558	9.565	12,0%	-922	\$ 67.157	\$8.340.440
<b>Total Mercado</b>	<b>1.621.067</b>	<b>163.926</b>	<b>10,1%</b>	<b>14.129</b>	<b>\$ 76.116</b>	<b>\$ 11.984.684</b>

\* 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 <sup>2</sup> )	Disponibilidad Total (m <sup>2</sup> )	Tasa de Disponibilidad	Absorción Neta Acumulada (YTD)	Precio de Renta Promedio (USD/m <sup>2</sup> /mes)	Precio de Venta Promedio (USD/m <sup>2</sup> /mes)
<b>Total CBD</b>	<b>678.309</b>	<b>38.877</b>	<b>5,7%</b>	<b>1.599</b>	<b>\$ 18,2</b>	<b>\$ 2.740,0</b>
Andino	152.705	7.422	4,9%	-4.316	\$ 21,5	\$ 2.860,5
Av. Chile	49.880	6.771	13,6%	456	\$ 16,4	\$ 2.584,9
Calle 100	168.522	9.677	5,7%	-930	\$ 16,1	\$ 2.393,8
Chicó	112.852	5.054	4,5%	6.260	\$ 18,0	\$ 3.051,1
Santa Bárbara	194.350	9.952	5,1%	129	\$ 19,2	\$ 2.984,4
<b>Total Periféricos</b>	<b>942.758</b>	<b>125.049</b>	<b>13,3%</b>	<b>12.530</b>	<b>\$ 15,7</b>	<b>\$ 2.591,0</b>
<b>Periférico Norte</b>	<b>248.252</b>	<b>24.409</b>	<b>9,8%</b>	<b>12.373</b>	<b>\$ 14,3</b>	<b>\$ 2.318,5</b>
Colina	50.743	15.620	30,8%	4.882	\$ 13,2	\$ 1.873,9
Noroccidente	135.304	7.262	5,4%	8.688	\$ 15,7	\$ 2.570,0
North Point	62.205	1.526	2,5%	-1.197	\$ 13,8	\$ 2.511,6
<b>Periférico Occidente</b>	<b>558.948</b>	<b>51.075</b>	<b>9,1%</b>	<b>1.079</b>	<b>\$ 17,1</b>	<b>\$ 2.863,6</b>
Periférico Dorado	251.297	29.875	11,9%	3.822	\$ 16,5	\$ 2.558,1
Periférico Salitre	307.651	21.200	6,9%	-2.743	\$ 17,7	\$ 3.169,0
<b>Otros</b>	<b>135.558</b>	<b>49.565</b>	<b>36,6%</b>	<b>-922</b>	<b>\$ 18,5</b>	<b>\$ 1.939,6</b>
Centro Internacional	56.000	40.000	71,4%	0	\$ 21,4	N.D
Otros	79.558	9.565	12,0%	-922	\$ 15,6	\$ 1.939,6
<b>Total Mercado</b>	<b>1.621.067</b>	<b>163.926</b>	<b>10,1%</b>	<b>14.129</b>	<b>\$ 17,5</b>	<b>\$ 2.772,4</b>

\* Valores de Referencia

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

Tasa de Cambio: \$4.200 COP

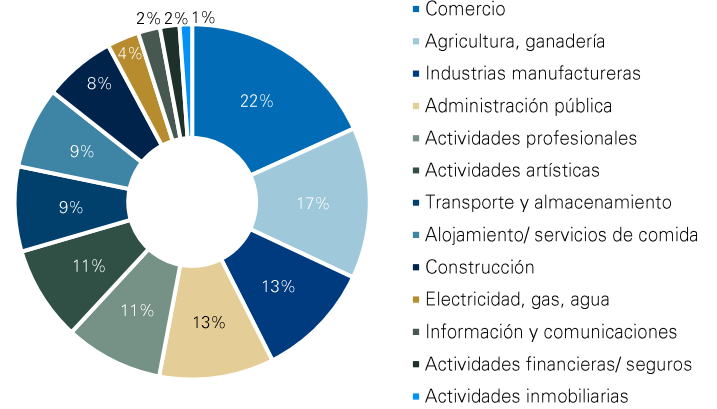
### Expectativas económicas decrecen

Durante el mes de abril, la actividad económica en Colombia experimentó una contracción del 0,78%, según el informe del Departamento Administrativo Nacional de Estadística. Esta es la primera vez, desde febrero de 2021, que el indicador muestra una variación anual negativa, lo que refleja los desafíos que enfrenta la economía del país. Tanto las actividades primarias como secundarias registraron un decrecimiento. Sin embargo, las actividades terciarias, que abarcan el comercio y los servicios, fueron las únicas que lograron un crecimiento positivo.

La Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos indicó que la economía colombiana crecerá un 1,5% este año y un 1,8% en 2024. Se espera que el consumo y la inversión sigan siendo moderados por las estrictas políticas macroeconómicas y la fragilidad de la economía mundial.

### Empleo por Sector de la Actividad Económica

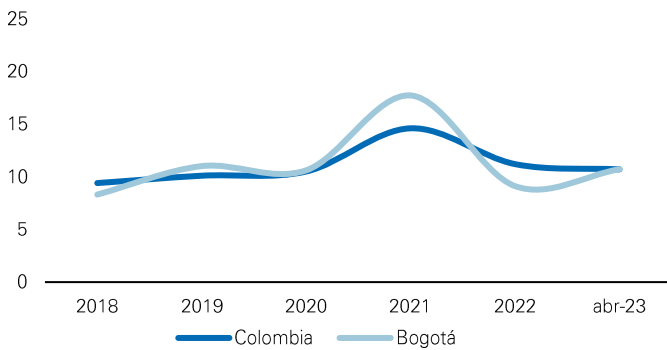
BOGOTÁ, ABRIL 2023



Fuente: DANE

### Tasa de Desempleo

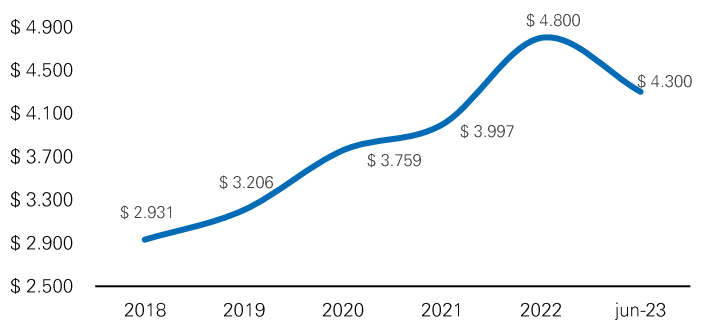
INDICADOR ANUALIZADO



Fuente: DANE

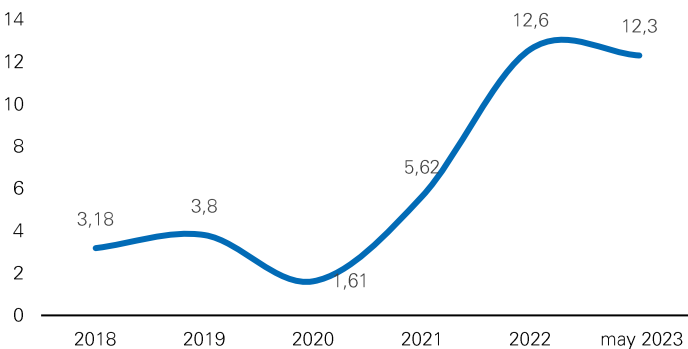
### Tipo de Cambio

PESO COLOMBIANO POR DÓLAR AMERICANO (USD)



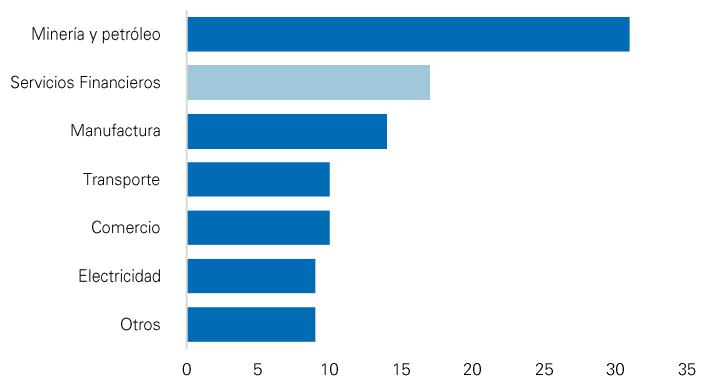
Fuente: Banco de la República

### Índice de Precios al Consumidor (IPC)



Fuente: DANE

### Inversión Extranjera Directa (marzo 2023)



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](http://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/](http://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.