

Bogotá

Mercado Oficinas

Activación de la demanda

Como es habitual hacia finales de cada año, el mercado de oficinas en Bogotá experimenta un aumento significativo en la demanda y la absorción de espacios. Esto se debe a que las empresas aceleran sus procesos de toma de decisiones para cerrar sus gastos y presupuestos del próximo año.

Este comportamiento se ve reflejado en el aumento de visitas y alquileres de oficinas de la ciudad. Además, debido a la escasa oferta de nuevos proyectos y la baja tasa de disponibilidad de espacios, el mercado está experimentando un notable aumento en los precios de lista y una marcada reducción en los incentivos ofrecidos por los propietarios.

Teniendo en cuenta que el mercado se encuentra en la fase de recuperación, se anticipa una mejora en el futuro debido a nuevos proyectos en construcción. Aunque varios se han entregado completamente ocupados, destaca la llegada de iniciativas como Connecta 80, que promete convertirse en el principal proveedor de espacios Clase A+ con certificación LEED en la ciudad en los próximos años.

Condiciones Actuales

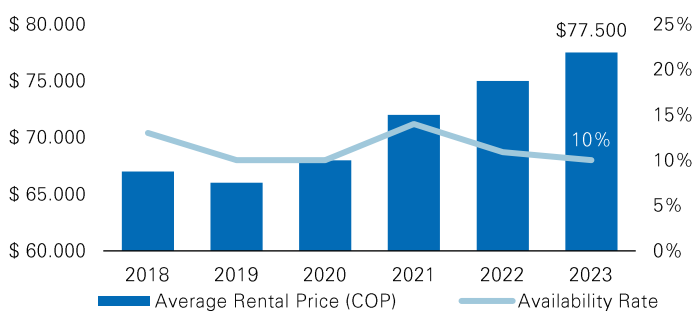
- Durante el 2023 se han absorbido menos de la mitad de los que se ocuparon en el 2022.
- La tasa de disponibilidad de Bogotá se mantiene estable. En el CBD es de 6% y en periféricos de 12,7%.
- Los precios continúan en ascenso, actualmente el CBD tiene un precio de renta promedio de \$78.400 COP.

Resumen de Mercado A+ y A

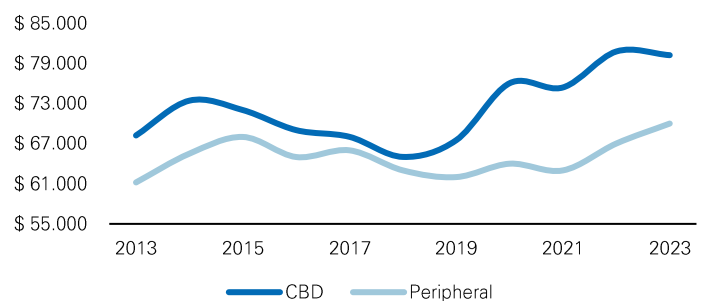
	Trimestre Actual (3Q 23)	Trimestre Anterior (2Q 23)	Año Anterior (3Q 22)	Proyección a 12 meses
Inventario Total (m ²)	1,62 M	1,62 M	1,58 M	↑
Tasa de Disponibilidad	9,9%	10,1%	10,3%	↓
Absorción Neta Acumulada (YTD)	16.139	14.129	40.038	↑
Precio de Renta (COP/m ² /mes)	\$77.500	\$76.200	\$76.000	↑

Análisis de Mercado (Clase A+ y A)

HISTÓRICO PRECIOS DE RENTA Y TASA DE DISPONIBILIDAD



PRECIO DE LISTA POR TIPO DE CORREDOR (m²)



Inventario

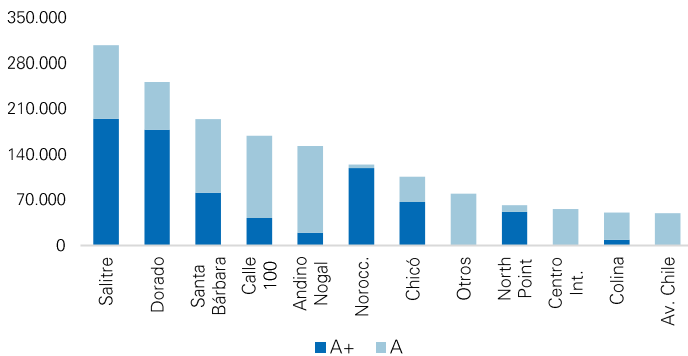
A septiembre de 2023, el inventario de oficinas en Bogotá se mantiene constante en 1.621.100 m². Durante este trimestre, no se han registrado cambios significativos en el inventario, manteniéndose estable en comparación con el trimestre anterior.

Vale la pena destacar que el 53% de dicho inventario corresponde a oficinas Clase A, mientras que el resto pertenece a la categoría Clase A+. Además, si se analiza por corredor, los periféricos Salitre y Dorado continúan siendo protagonistas con un 19% y un 16% respectivamente, seguidos de Santa Bárbara, Calle 100 y Andino, con el 12%, 10% y 9%. En Bogotá el 42% del inventario de oficinas se encuentra dentro del CBD, el restante está en corredores periféricos.

A pesar de la ausencia de importantes construcciones de edificios de oficinas, se espera que el inventario aumente cerca de 15.000 m² durante el resto del año 2023.

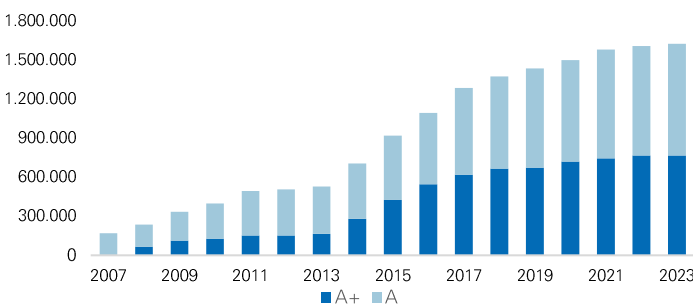
Inventario por Corredor

METROS CUADRADOS RENTABLES



Histórico del Inventario por Clase

METROS CUADRADOS RENTABLES



Oferta

En el tercer trimestre de 2023, el mercado de oficinas en Bogotá ha mantenido una oferta estable en comparación con el mismo período del año anterior. Actualmente, se registran 160.389 m² de oficinas disponibles en la ciudad, lo que representa una ligera variación con respecto al año anterior, donde se contabilizaron 162.990 m² disponibles. Esta disminución marginal del 1,6% es un reflejo de la adaptación continua de las empresas a los cambios en el entorno laboral.

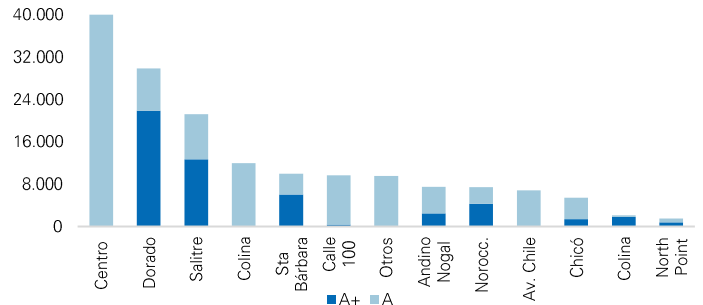
La oferta sigue siendo influenciada por las transformaciones en las prácticas laborales, la adopción generalizada de modelos de trabajo flexibles ha llevado a que las empresas optimicen sus áreas de trabajo y reduzcan sus necesidades de espacio físico. Esta tendencia ha resultado en una disponibilidad relativamente estable, ya que la desocupación de espacios ha compensado la modesta ocupación registrada.

Es importante destacar que, a diferencia del año pasado, se ha observado una mayor variedad de espacios disponibles en el rango de 200 a 800 m². Sin embargo, persiste la escasa disponibilidad de oficinas con áreas superiores a 1.000 m², especialmente en los corredores del *Central Business District* (CBD) de la ciudad.

La tasa de disponibilidad se registra un cierre en 9,9%, el CBD muestra la menor tasa de vacancia, con un 6,0%, mientras que los corredores periféricos presentan un 12,7%.

Oferta por Corredor

SUPERFICIE DISPONIBLE (m²)



Proyectos de Oficinas

El mercado de oficinas en la capital colombiana sigue siendo dinámico, con aproximadamente 90,000 m² de espacios Clase A+ y A en proceso de construcción.

Si bien se ha registrado una disminución en la inversión en complejos empresariales, esta tendencia no solo se atribuye a los impactos de la pandemia, sino también a la incertidumbre generada por las condiciones económicas y políticas del país. Sin embargo, vislumbramos un horizonte prometedor, con aproximadamente 650,000 m² de oficinas en fase de planificación que se finalizarán durante los próximos 7 años.

Los corredores Salitre, Dorado y Centro continuarán como las áreas de mayor desarrollo de complejos de oficinas en los años venideros, expandiéndose más allá del Central Business de la ciudad.

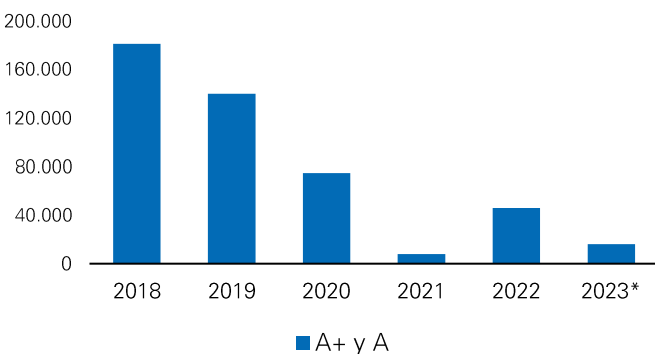
Absorción

Durante el tercer trimestre de 2023, Bogotá experimentó una absorción neta de 16.139 metros cuadrados en su mercado de oficinas. Si comparamos este dato con el mismo periodo del año anterior, se observa una disminución del 60%, reflejando un cambio notable en la dinámica del mercado. No obstante, es fundamental destacar que esta disminución no necesariamente indica una disminución en la demanda.

A medida que el mercado continúa adaptándose a las condiciones cambiantes, se anticipa que la absorción de espacios de oficinas en Bogotá tenga mayor ritmo en los próximos trimestres. La ciudad sigue siendo un centro empresarial clave en la región, y la demanda de espacios de calidad persiste, lo que promete un mercado dinámico y en evolución a medida que avanzamos hacia el próximo año.

Histórico de Absorción Acumulada

CLASE A+ y A (COP)



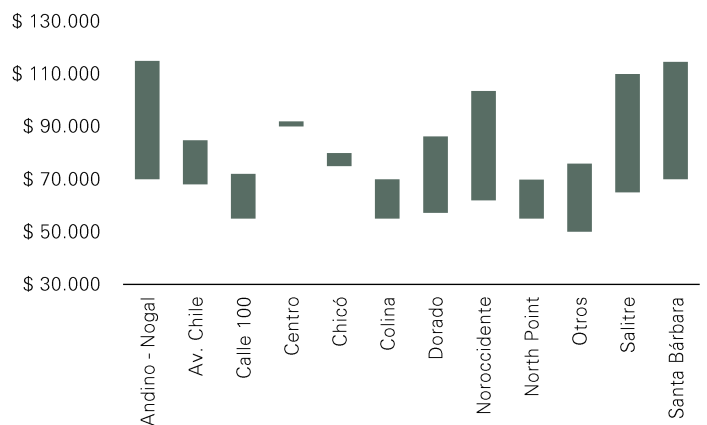
Precios de Renta y Venta

La dinámica de precios en el mercado inmobiliario ha experimentado cambios significativos en los últimos 18 meses debido a la inflación y aumento de los costos de construcción. Durante todo el año se ha observado una tendencia al alza tanto en los precios de renta como de venta, sin embargo, en el panorama actual, se vislumbran señales de estabilización que apuntan hacia un equilibrio en el mercado.

El *Central Business District* ha experimentado un aumento más pronunciado en comparación con los corredores periféricos cerrando en COP \$78,400 (USD \$18.2), mientras que, en los corredores periféricos, se mantiene en \$70,128 (USD \$15.6). Esta divergencia ha ampliado la brecha entre los precios de estos dos segmentos del mercado.

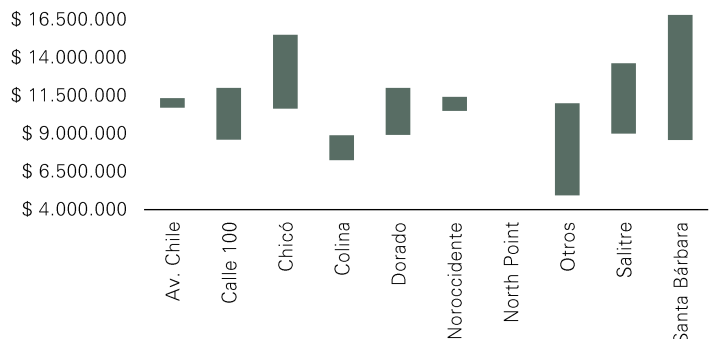
Rango de Precios de Renta por Corredor

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 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	41.027	6,0%	-393	\$ 78.400	\$ 11.681.571
Andino	152.705	6.087	4,0%	-2.941	\$ 82.929	\$ 12.2870.000
Av. Chile	49.880	6.325	12,7%	902	\$ 70.706	\$ 11.145.054
Calle 100	168.522	12.823	7,6%	-4.076	\$ 75.288	\$ 10.253.387
Chicó	112.852	4.832	4,3%	6.600	\$ 80.000	\$ 13.119.699
Santa Bárbara	194.350	10.959	5,6%	-878	\$ 81.500	\$ 12.832.894
Total Periféricos	942.758	119.678	12,7%	16.532	\$ 70.128	\$ 11.041.406
Periférico Norte	248.252	24.383	9,8%	11.033	\$ 70.130	\$ 9.969.546
Colina	50.743	14.002	27,6%	4.974	\$ 68.957	\$ 8.057.841
Noroccidente	135.304	8.138	6,0%	7.972	\$ 73.550	\$ 11.050.796
North Point	62.205	2.243	3,6%	-1.914	\$ 67.056	\$ 10.800.000
Periférico Occidente	558.948	53.549	9,6%	-1.395	\$ 72.534	\$ 12.313.266
Periférico Dorado	251.297	32.519	12,9%	1.178	\$ 71.738	\$ 11.000.000
Periférico Salitre	307.651	21.030	6,8%	-2.573	\$ 72.098	\$ 13.626.532
Otros	135.558	41.746	30,8%	6.894	\$ 79.578	\$ 8.440.440
Centro Internacional	56.000	38.000	67,9%	2.000	\$ 92.000	N.D
Otros	79.558	3.746	4,7%	4.894	\$ 67.357	\$ 8.340.440
Total Mercado	1.621.067	160.705	9,9%	16.139	\$ 77.500	\$ 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	41.027	6,0%	-393	\$ 19,6	\$ 2.945,6
Andino	152.705	6.087	4,0%	-2.941	\$ 20,7	\$ 3.075,0
Av. Chile	49.880	6.325	12,7%	902	\$ 17,7	\$ 2.778,8
Calle 100	168.522	12.823	7,6%	-4.076	\$ 18,8	\$ 2.573,3
Chicó	112.852	4.832	4,3%	6.600	\$ 20,0	\$ 3.279,9
Santa Bárbara	194.350	10.959	5,6%	-878	\$ 20,4	\$ 3.208,2
Total Periféricos	942.758	119.678	12,7%	16.532	\$ 17,5	\$ 2.785,4
Periférico Norte	248.252	24.383	9,8%	11.033	\$ 17,5	\$ 2.492,4
Colina	50.743	14.002	27,6%	4.974	\$ 17,2	\$ 2.014,5
Noroccidente	135.304	8.138	6,0%	7.972	\$ 18,4	\$ 2.762,7
North Point	62.205	2.243	3,6%	-1.914	\$ 16,8	\$ 2.700,0
Periférico Occidente	558.948	53.549	9,6%	-1.395	\$ 18,1	\$ 3.078,3
Periférico Dorado	251.297	32.519	12,9%	1.178	\$ 17,9	\$ 2.750,0
Periférico Salitre	307.651	21.030	6,8%	-2.573	\$ 18,0	\$ 3.406,6
Otros	135.558	41.746	30,8%	6.894	\$ 19,9	\$ 2.085,1
Centro Internacional	56.000	38.000	67,9%	2.000	\$ 23,0	N.D
Otros	79.558	3.746	4,7%	4.894	\$ 16,8	\$ 2.085,1
Total Mercado	1.621.067	160.705	9,9%	16.139	\$ 19,4	\$ 2.980,3

* Valores de Referencia

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

Tasa de Cambio: \$4.200 COP

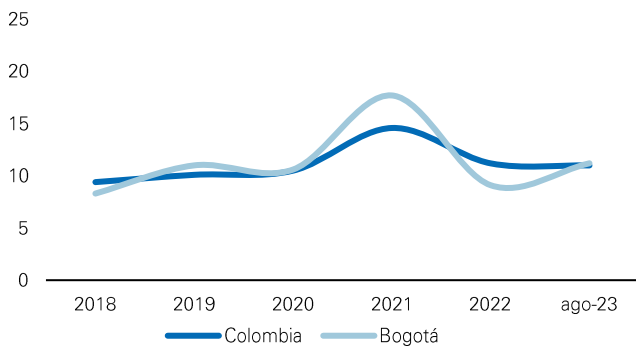
Se acentúa la desaceleración

La economía colombiana sigue dando señales de desaceleración y de que el resultado total del PIB, al cierre del año, no será mayor a 2 %, el techo que hasta ahora ha estimado el Ministerio de Hacienda. En julio de 2023, la economía colombiana creció 1,18% anual. La demanda interna tuvo una fuerte desaceleración, explicada mayormente por la inversión, lo cual implicó una caída a dos dígitos de las importaciones totales.

Las altas tasas de interés han ocasionado una caída en el crédito, y un freno a la economía, estos dos aspectos se constituirán en lo que resta del año como el principal riesgo a en el sistema financiero. En varios sectores hay presión sobre los márgenes financieros y capacidad de pago, lo cual tendrá incidencia en la exposición al riesgo de crédito de las entidades vigiladas.

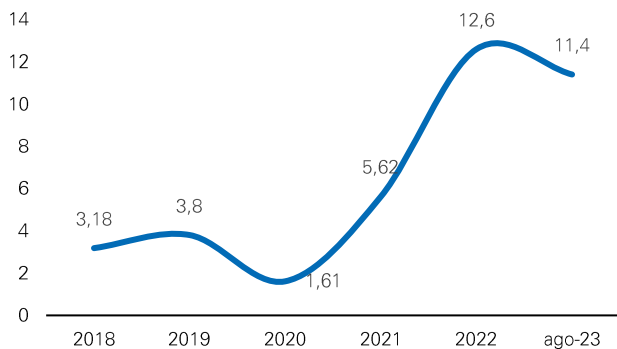
Tasa de Desempleo

INDICADOR ANUALIZADO



Fuente: DANE

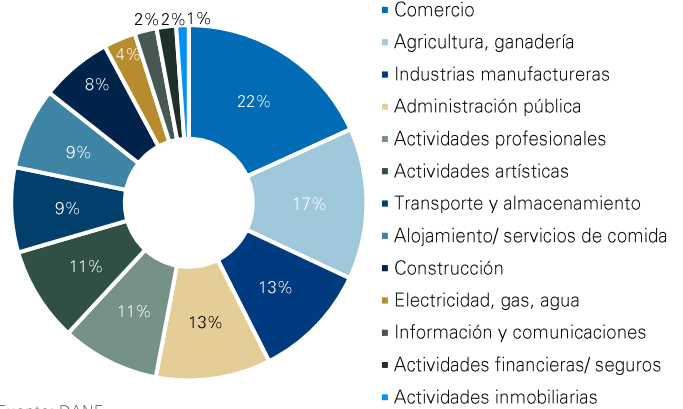
Índice de Precios al Consumidor (IPC)



Fuente: DANE

Empleo por Sector de la Actividad Económica

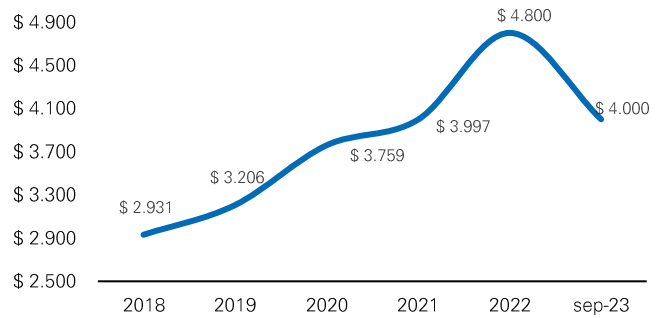
BOGOTÁ , AGOSTO 2023



Fuente: DANE

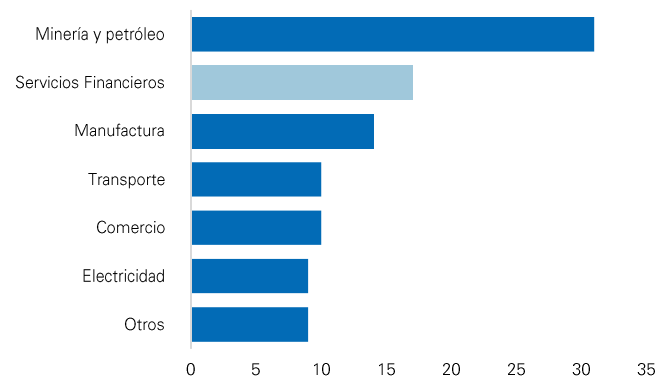
Tipo de Cambio

PESO COLOMBIANO POR DÓLAR AMERICANO (USD)



Fuente: Banco de la República

Inversión Extranjera Directa (agosto 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



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.