



# Bogotá Mercado Oficinas

## Activación de la demanda

Como ocurre cada año, en el último trimestre el mercado de oficinas experimenta una reactivación y se abre una oportunidad para consolidar acuerdos, firmar contratos e iniciar obras de cara al próximo año en nuevos espacios. A pesar de la incertidumbre presente en diversos sectores, la absorción juega un papel importante en este trimestre, incrementándose aun cuando la oferta es escasa.

Cada vez más, las empresas están experimentando un aumento en la ocupación de sus oficinas y el regreso a la normalidad comienza a ser evidente. Incluso, algunas de las multinacionales más grandes en Estados Unidos han solicitado un retorno completo de sus colaboradores a la oficina, buscando restablecer la dinámica de trabajo presencial.

Debido a las altas tasas de interés, los elevados costos de materiales y la desaceleración en la construcción en Colombia, el desarrollo de nuevos edificios calificados se ha visto rezagado. Esto ha generado un aumento en los precios, alcanzando valores récord en el mercado.

### Condiciones Actuales

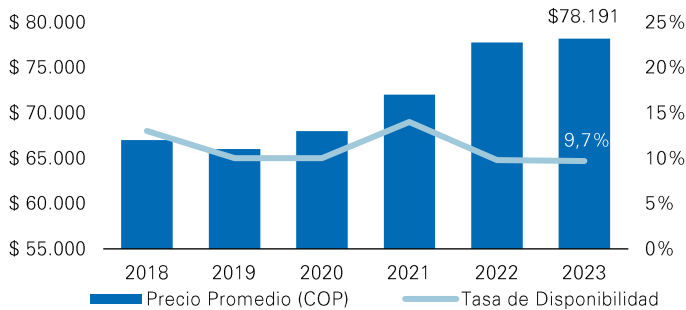
- Durante el 2023 la absorción anual acumulada disminuyó un 54% si se compara con la del 2022.
- La tasa de disponibilidad de Bogotá ha tenido una tendencia a la baja. En el CBD es de 5,4% y en periféricos de 12,7%.
- Los precios continúan en ascenso: actualmente el CBD tiene un precio de renta promedio de \$81.926 COP/m<sup>2</sup>.

### Resumen de Mercado A+ y A

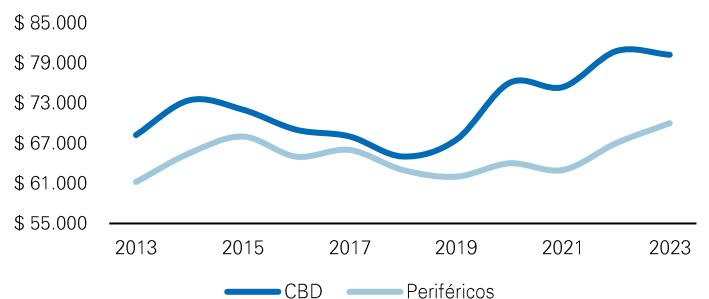
	Trimestre Actual (4Q 23)	Trimestre Anterior (3Q 23)	Año Anterior (4Q 22)	Proyección a 12 meses
Inventario Total (m <sup>2</sup> )	1,62 M	1,62 M	1,60 M	↑
Tasa de Disponibilidad	9,7%	10,1%	9,8%	↓
Absorción Neta Acumulada (YTD)	20.593	16.139	46.162	↑
Precio de Renta (COP/m <sup>2</sup> /mes)	\$78.200	\$77.500	\$77.780	↑

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

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



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



### Inventario

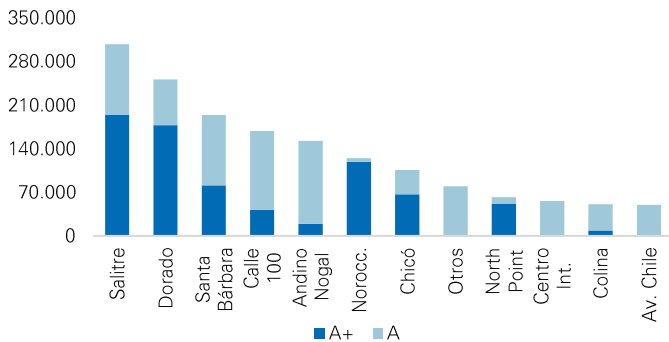
El inventario de oficinas en Bogotá durante el 2023 se mantuvo sin cambios significativos. Durante los últimos 9 meses del año no se terminaron edificios, lo que resultó en un inventario final de 1.621.100 m<sup>2</sup> al cierre del año.

La capital colombiana se ha caracterizado por tener el CBD en el norte de la ciudad representando el 42% del inventario de oficinas. Sin embargo, debido a la escasez de terrenos disponibles en esta zona, se prevé que en los próximos cinco años esta composición experimente un cambio significativo. Se espera que el inventario de oficinas aumente de manera drástica en los corredores periféricos, los cuales aún cuentan con espacios disponibles para la construcción.

Durante el 2024, no se esperan cambios significativos en el inventario de oficinas debido al aumento en las tasas de interés, la economía mundial y las expectativas de reformas a nivel local.

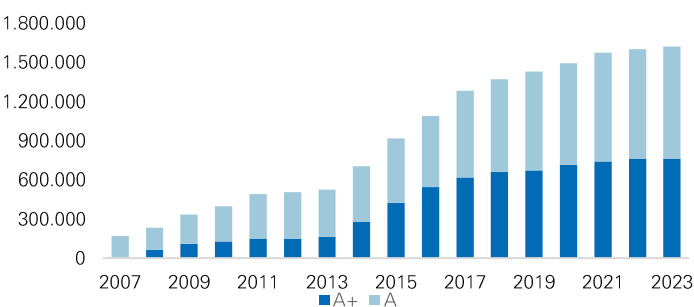
#### Inventario por Corredor

m<sup>2</sup> RENTABLES



#### Histórico del Inventario por Clase

m<sup>2</sup> RENTABLES



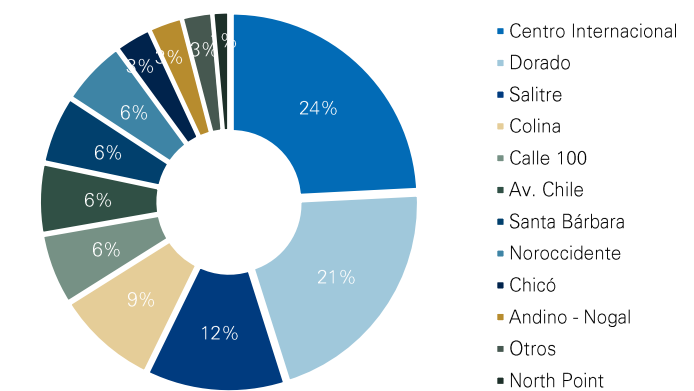
### Oferta

Durante el último trimestre del año, se ha observado un comportamiento moderado en la oferta de oficinas en Bogotá, con una tendencia a la baja. En diciembre de 2023, la ciudad cuenta con 157.040 m<sup>2</sup> disponibles.

Es importante destacar que la escasez de oferta persiste en los corredores del distrito central de negocios (CBD), los cuales representan tan solo el 24% de la oferta total. En contraste, las zonas periféricas, como el Centro Internacional, Dorado y Salitre, que tienen una demanda menor, presentan una mayor disponibilidad de espacios.

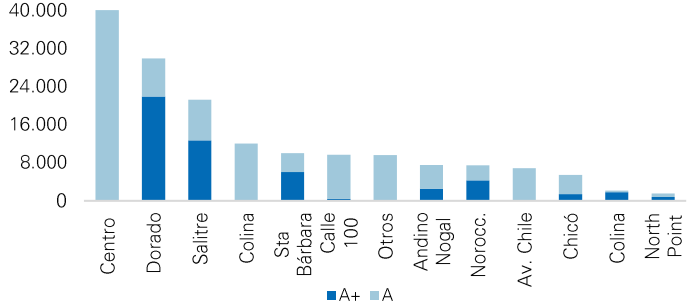
La tasa de disponibilidad de oficinas al finalizar el cuarto trimestre del año se ubica en un 9,6%, lo cual implica una reducción de 0,5 puntos porcentuales en comparación con el trimestre anterior. Se prevé que esta tendencia a la baja se mantendrá a lo largo del 2024.

#### Oferta por Corredor



#### Oferta por Corredor

SUPERFICIE DISPONIBLE (m<sup>2</sup>)



### Proyectos de Oficinas

Aunque el mercado de oficinas ha experimentado una recuperación constante después de la pandemia, se evidencia una escasez en la construcción de proyectos especulativos de mayor riesgo para los inversionistas. Este comportamiento es consecuencia de los elevados costos de construcción, el aumento de las tasas de interés y la incertidumbre económica y fiscal en el país.

Se empiezan a observar con mayor frecuencia proyectos mixtos que incorporan componentes de comercio y hotelería, sugiriendo una adaptación a las nuevas dinámicas del mercado inmobiliario.

Es importante resaltar que, de los 900.000 m<sup>2</sup> proyectados en Bogotá, únicamente se encuentran en construcción 120.000 m<sup>2</sup>, lo cual confirma la tendencia de los desarrolladores a ser más cautelosos en sus inversiones.

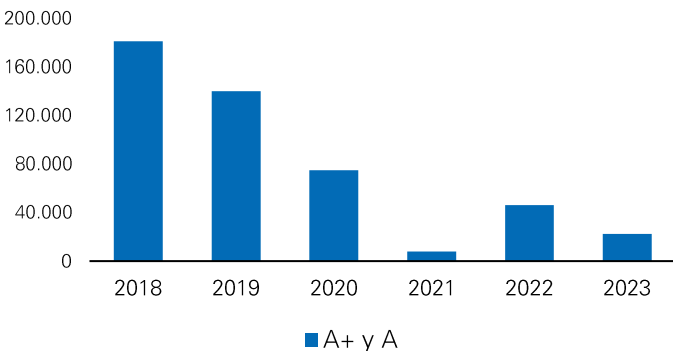
### Absorción

El comportamiento de la absorción neta acumulada en el mercado de oficinas en Bogotá ha mostrado variaciones significativas en los últimos trimestres. En el cuarto trimestre del 2023, la absorción neta acumulada fue de 20.593 m<sup>2</sup>, lo cual representa una disminución considerable del 55,6% en comparación con el mismo período del año anterior, cuando alcanzó los 46.162 m<sup>2</sup>.

Es importante tener en cuenta que durante el año 2022 se inauguraron varios edificios con una alta tasa de ocupación, lo que impulsó significativamente la cifra total de absorción. Sin embargo, en el año 2023, el crecimiento del mercado ha sido considerablemente más lento. Para el año 2024, se espera que la absorción esté directamente relacionada con la construcción de nuevos edificios que satisfagan la creciente demanda en la ciudad.

### Histórico de Absorción Acumulada

CLASE A+ y A (COP)



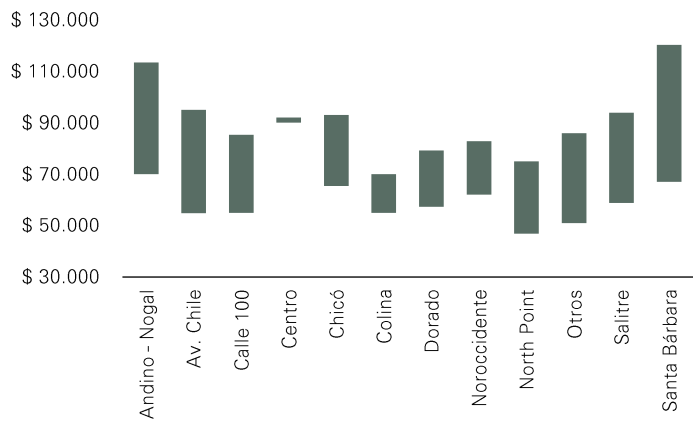
### Precios de Renta y Venta

Como resultado de la continua escasez de oferta en el CBD, los precios de renta de esos corredores han experimentado un aumento cercano al 4%. Esta tendencia al alza refleja la alta demanda y la limitada disponibilidad de espacios en esta zona altamente solicitada. Por otro lado, los corredores periféricos han mantenido una mayor estabilidad en sus precios de alquiler, registrando un crecimiento más moderado del 1%.

En cuanto a los precios de venta, han experimentado un aumento del 4%, alcanzando algunas cifras récord históricamente en la ciudad. Se espera que este comportamiento creciente continúe en el corto plazo, a menos que se produzca un aumento significativo en la oferta de nuevos proyectos inmobiliarios.

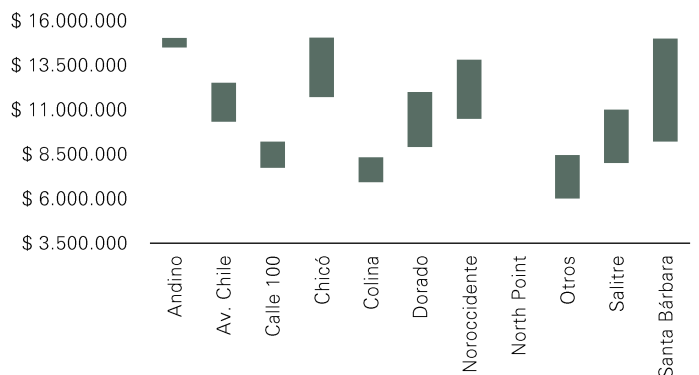
### Rango de Precios de Renta por Corredor

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>36.867</b>	<b>5,4%</b>	<b>3.365</b>	<b>\$ 81.926</b>	<b>\$ 11.782.207</b>
Andino	152.705	8.988	5,9%	-1.591	\$ 91.506	\$ 15.041.202
Av. Chile	49.880	4.537	9,1%	-1.309	\$ 81.996	\$ 11.421.290
Calle 100	168.522	9.536	5,7%	-949	\$ 71.662	\$ 8.478.811
Chicó	112.852	4.110	3,6%	6.406	\$ 81.467	\$ 7.628.261
Santa Bárbara	194.350	9.696	5,0%	808	\$ 83.000	\$ 10.545.549
<b>Total Periféricos</b>	<b>942.758</b>	<b>120.175</b>	<b>12,7%</b>	<b>17.228</b>	<b>\$ 74.081</b>	<b>\$ 10.463.308</b>
<b>Periférico Norte</b>	<b>248.252</b>	<b>21.040</b>	<b>8,5%</b>	<b>10.296</b>	<b>\$ 70.130</b>	<b>\$ 7.964.661</b>
Colina	50.743	13.889	27,4%	5.087	\$ 70.000	\$ 8.900.000
Noroccidente	135.304	4.908	3,6%	7.123	\$ 76.300	\$ 8.500.000
North Point	62.205	2.243	3,6%	-1.914	\$ 63.044	\$ 6.493.984
<b>Periférico Occidente</b>	<b>558.948</b>	<b>51.862</b>	<b>9,3%</b>	<b>50</b>	<b>\$ 69.329</b>	<b>\$ 11.741.851</b>
Periférico Dorado	251.297	32.853	13,1%	844	\$ 66.200	\$ 11.851.509
Periférico Salitre	307.651	19.009	6,2%	-795	\$ 72.457	\$ 11.632.193
<b>Otros</b>	<b>135.558</b>	<b>47.273</b>	<b>34,9%</b>	<b>6.882</b>	<b>\$ 84.428</b>	<b>\$ 11.683.411</b>
Centro Internacional	56.000	38.000	67,9%	2.000	\$ 93.000	\$ 13.339.695
Otros	79.558	9.273	11,7%	4.882	\$ 75.655	\$ 10.027.127
<b>Total Mercado</b>	<b>1.621.067</b>	<b>157.042</b>	<b>9,7%</b>	<b>20.593</b>	<b>\$ 78.200</b>	<b>\$ 12.606.291</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>36.867</b>	<b>5,4%</b>	<b>3.365</b>	<b>\$ 20,5</b>	<b>\$ 2.945,6</b>
Andino	152.705	8.988	5,9%	-1.591	\$ 22,9	\$ 3.760,3
Av. Chile	49.880	4.537	9,1%	-1.309	\$ 20,5	\$ 2.855,3
Calle 100	168.522	9.536	5,7%	-949	\$ 17,9	\$ 2.119,7
Chicó	112.852	4.110	3,6%	6.406	\$ 20,4	\$ 1.907,1
Santa Bárbara	194.350	9.696	5,0%	808	\$ 20,8	\$ 2.636,4
<b>Total Periféricos</b>	<b>942.758</b>	<b>120.175</b>	<b>12,7%</b>	<b>17.228</b>	<b>\$ 18,6</b>	<b>\$ 2.463,3</b>
<b>Periférico Norte</b>	<b>248.252</b>	<b>21.040</b>	<b>8,5%</b>	<b>10.296</b>	<b>\$ 17,4</b>	<b>\$ 1.991,2</b>
Colina	50.743	13.889	27,4%	5.087	\$ 17,5	\$ 2.225,0
Noroccidente	135.304	4.908	3,6%	7.123	\$ 19,1	\$ 2.125,0
North Point	62.205	2.243	3,6%	-1.914	\$ 15,8	\$ 1.623,5
<b>Periférico Occidente</b>	<b>558.948</b>	<b>51.862</b>	<b>9,3%</b>	<b>50</b>	<b>\$ 17,3</b>	<b>\$ 2.935,5</b>
Periférico Dorado	251.297	32.853	13,1%	844	\$ 16,6	\$ 2.962,9
Periférico Salitre	307.651	19.009	6,2%	-795	\$ 18,1	\$ 2.908,0
<b>Otros</b>	<b>135.558</b>	<b>47.273</b>	<b>34,9%</b>	<b>6.882</b>	<b>\$ 21,1</b>	<b>\$ 2.920,9</b>
Centro Internacional	56.000	38.000	67,9%	2.000	\$ 23,3	\$ 3.334,9
Otros	79.558	9.273	11,7%	4.882	\$ 18,9	\$ 2.506,8
<b>Total Mercado</b>	<b>1.621.067</b>	<b>157.042</b>	<b>9,7%</b>	<b>20.593</b>	<b>\$ 19,6</b>	<b>\$ 3.151,6</b>

\* Valores de Referencia  
N.D. No se encuentra oferta en venta para lograr tener un valor  
Tasa de Cambio: \$4.000 COP

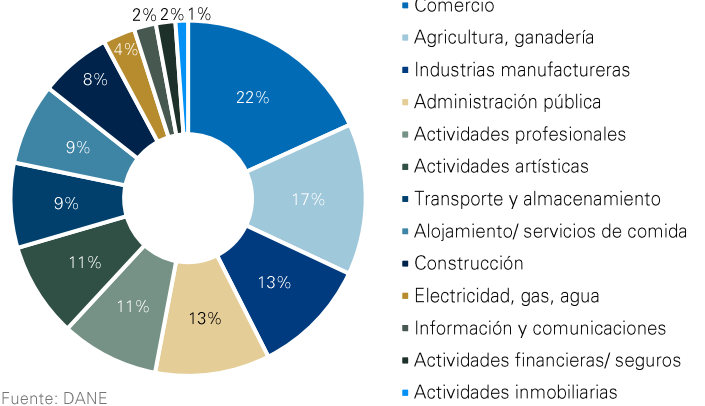
### Expectativas económicas decrecen

En el 2023 se materializó un escenario de inflación persistente y desaceleración económica global sin recesión. Colombia logró tener uno de los mejores repuntes en actividad económica postpandemia de América Latina y de países emergentes. No obstante, la evidente desaceleración de varios sectores relevantes, como la industria, el comercio y la construcción hizo que se sintiera una economía estancada.

El 2024 será un año retador, en el cual se pondrá a prueba la capacidad de las empresas y los consumidores de resistir la fase final de un ajuste económico complejo, caracterizado por altos niveles de tasas de interés e inflación en medio de una incertidumbre elevada por los choques geopolíticos globales y una agenda de reformas en Colombia aún no resuelta.

### Empleo por Sector de la Actividad Económica

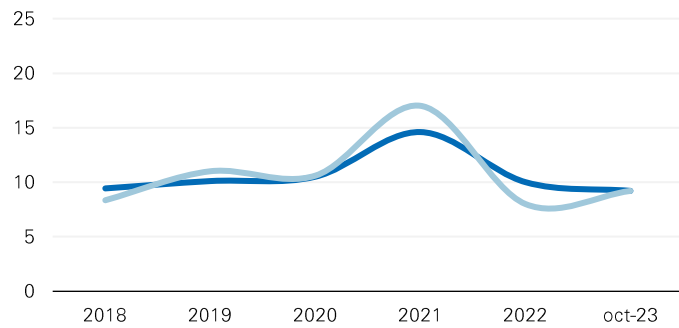
BOGOTÁ , SEPTIEMBRE 2023



Fuente: DANE

### Tasa de Desempleo

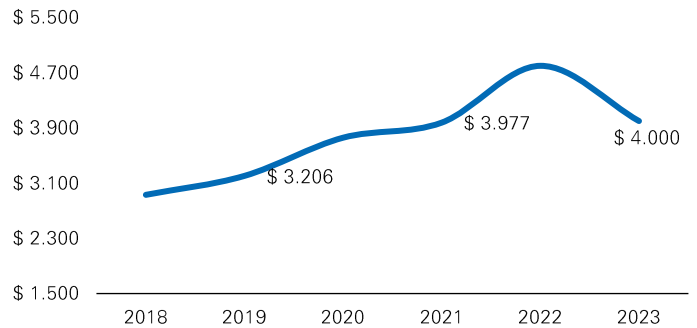
INDICADOR ANUALIZADO



Fuente: DANE

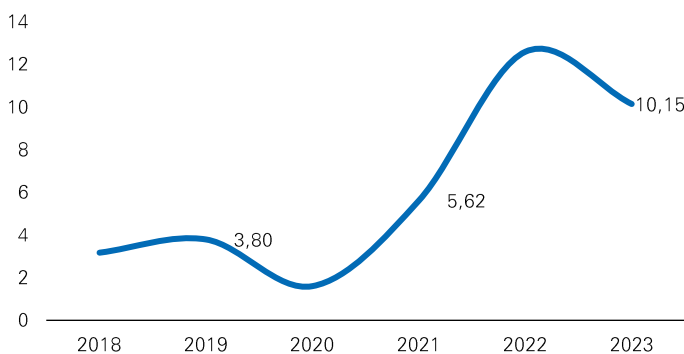
### Tipo de Cambio

PESO COLOMBIANO POR DÓLAR AMERICANO (USD)



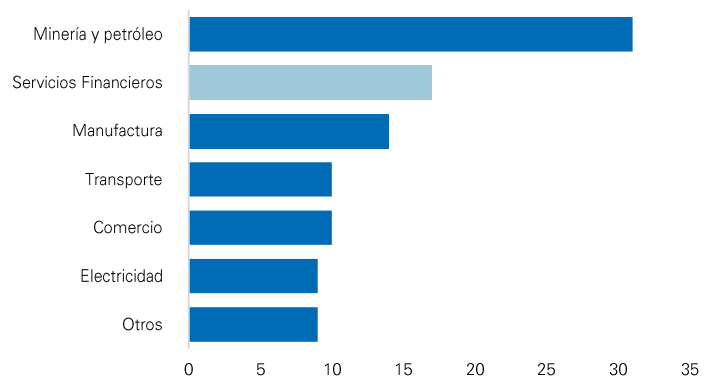
Fuente: Banco de la República

### Índice de Precios al Consumidor (IPC)



Fuente: DANE

### Inversión Extranjera Directa (Octubre 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

**Mauricio Romero**

Associate  
Mauricio.romero@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.