

1T 2024

# Bogotá

## Mercado de Oficinas



NEWMARK

# Análisis de mercado

## Economía

- En 2023, el crecimiento económico alcanzó apenas un 0,6%, cifra significativamente menor a la esperada, que rondaba el 1,3%. Para el 2024, se proyecta un aumento en el PIB del 1,5%.
- La economía del país experimentó un crecimiento del 1,6% en enero de 2024 con respecto al mismo mes de 2023, este resultado marca el tercer mes consecutivo de con cifras positivas para la economía colombiana.
- El sector inmobiliario, uno de los que ha tenido mayores caídas en el 2023, pueda tener una recuperación gradual a partir del segundo semestre del 2024, teniendo en cuenta que este sector ha tenido caídas consecutivas desde el año 2021

## Transacciones

- El edificio 978 Sestral, ubicado en el corredor Andino, entra al inventario completamente lleno por Mastercard y Deloitte.
- Isuzu Motors Ltda., fabricante japonés de vehículos, ingresa al mercado colombiano con seis concesionarios distribuidos en cuatro ciudades del país, estableciendo sus oficinas en Bogotá durante el primer trimestre del año, en el edificio Urban 165 ubicado en el corredor Colina..
- La aseguradora del Grupo británico UIB amplió su espacio de oficinas y se mudó al edificio BVC en el corredor Avenida Chile.

## Fundamentos de mercado

- La absorción neta del primer trimestre es de 14.129 m<sup>2</sup>, aumentando 2.600 m<sup>2</sup> respecto al mismo periodo de 2023.
- La tasa de disponibilidad cerró en 10%, disminuyendo 0,5 puntos porcentuales comparado con el 2023.
- Los precios continúan en aumento. El precio de renta cerró en COP \$78.200 y el de venta en COP \$12.431.000.
- Siguen siendo escasos los proyectos en construcción de altas especificaciones.

## Perspectivas

- En el 2024 la disponibilidad seguirá bajando, especialmente en el CBD (Central Business District), en donde existe la mayor demanda.
- Debido a la escasez en la construcción de espacios de altas especificaciones, se anticipa que la absorción en 2024 permanezca en niveles comparables a los de 2023.
- Los precios seguirán incrementándose, tendencia que se observará principalmente en el área del CBD. En contraste, los corredores periféricos comienzan a experimentar una disminución.

---

Economía	6
Fundamentos del mercado	9
Tabla resumen	14

---

1T 2024

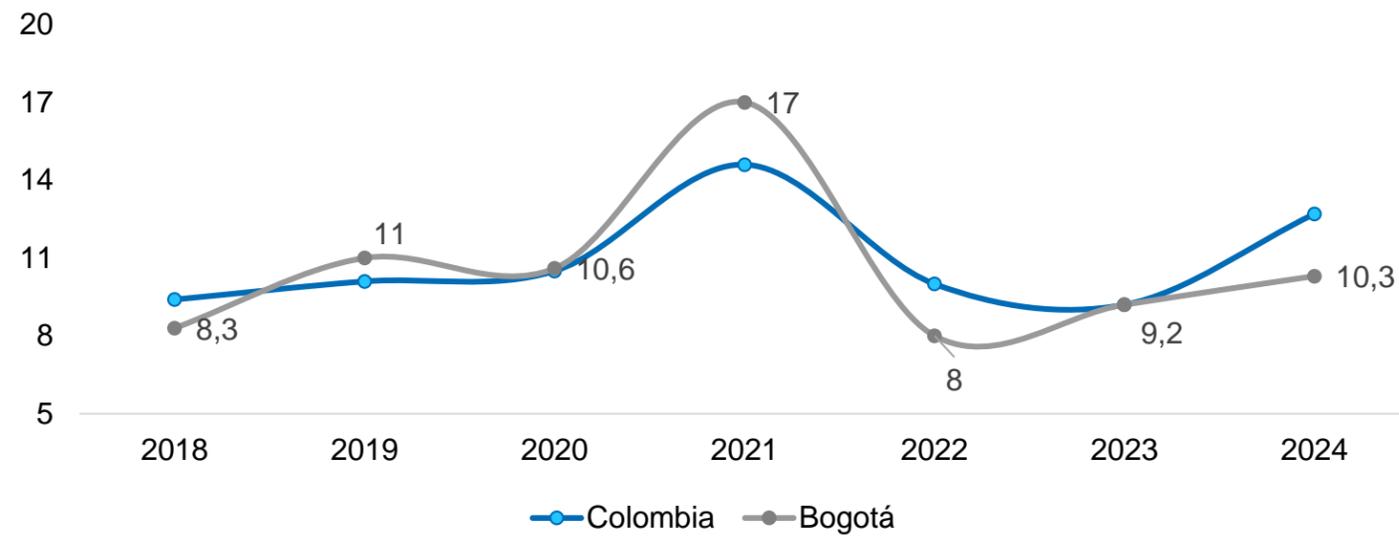
# Economía



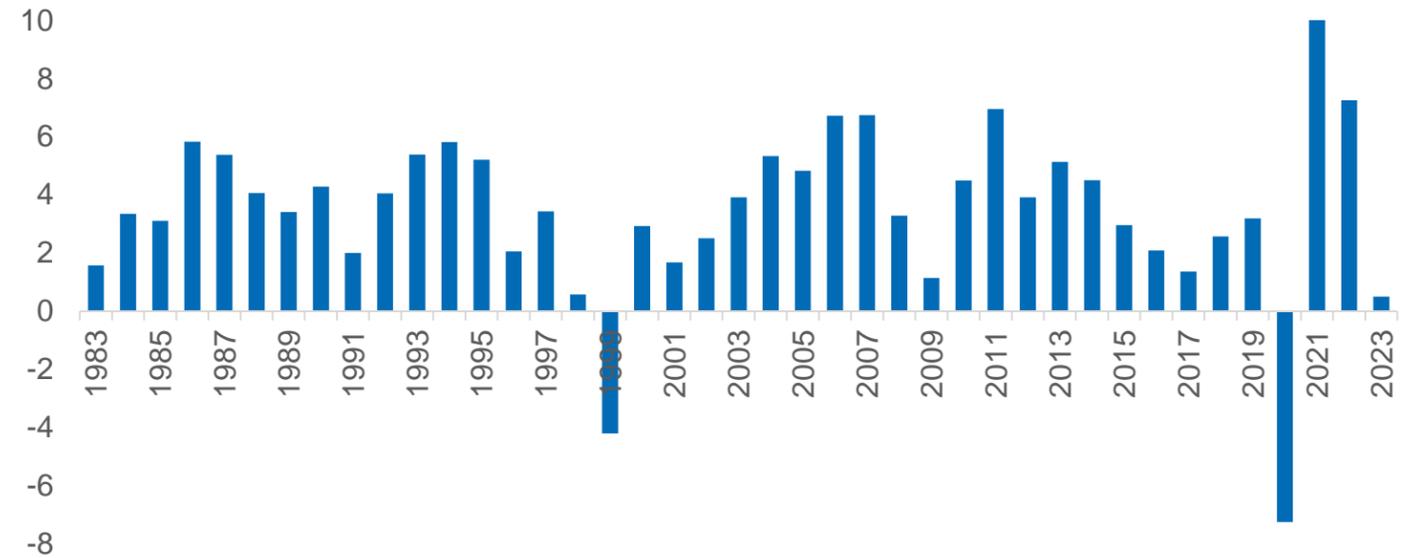
# Económicos

Conforme vaya cayendo la inflación, irán bajando las tasas de interés por parte del Banco de la República. Todavía hay precauciones frente a lo que suceda con el fenómeno de El Niño en los cultivos y su impacto en los precios de los alimentos. En 2024, se estima que el IPC siga su tendencia a la baja llegando a 5,5 %, lejos de las dos cifras que la economía nacional tuvo a lo largo del 2023.

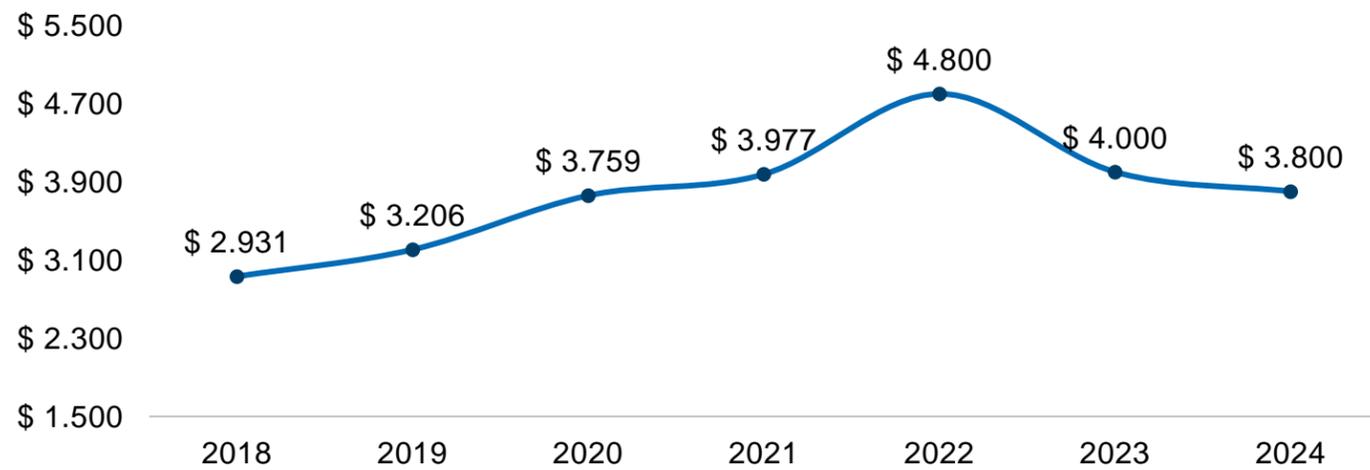
**Tasa de Desempleo**



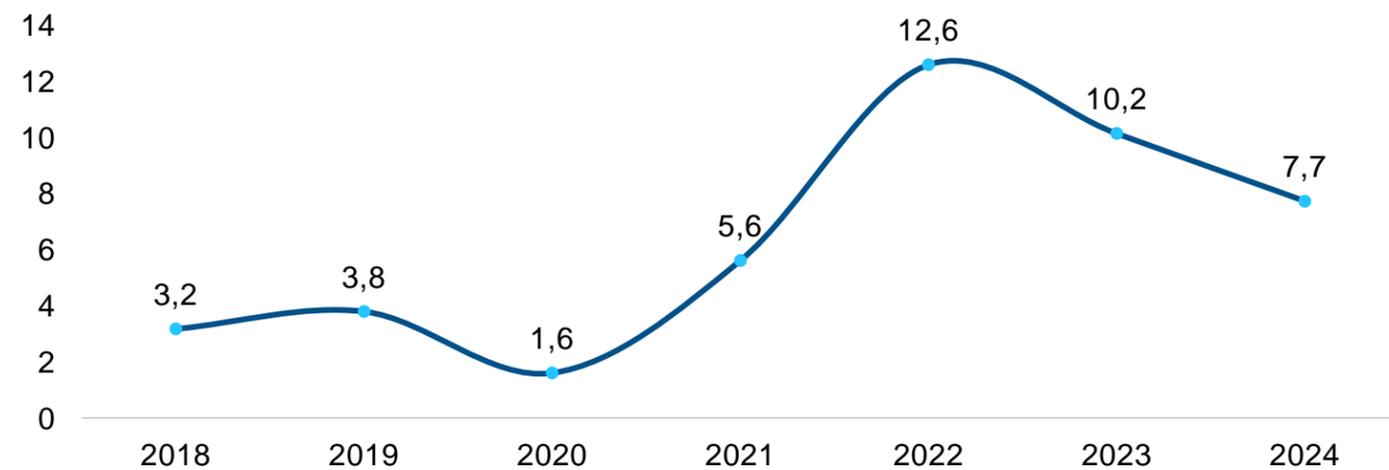
**Crecimiento del PIB (% anual)**



**Tipo de Cambio (Peso colombiano por dólar americano USD)**



**Índice de Precios al Consumidor (IPC)**

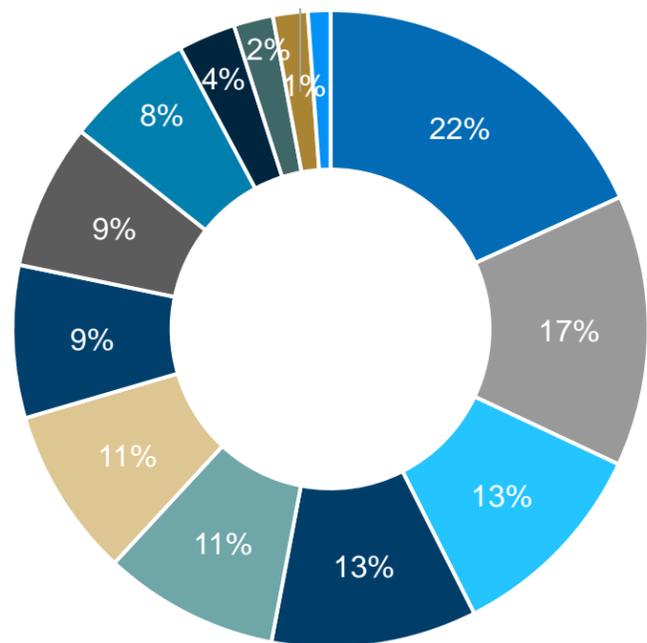


Fuente: Dane, Banco de la República

# Otras variables económicas

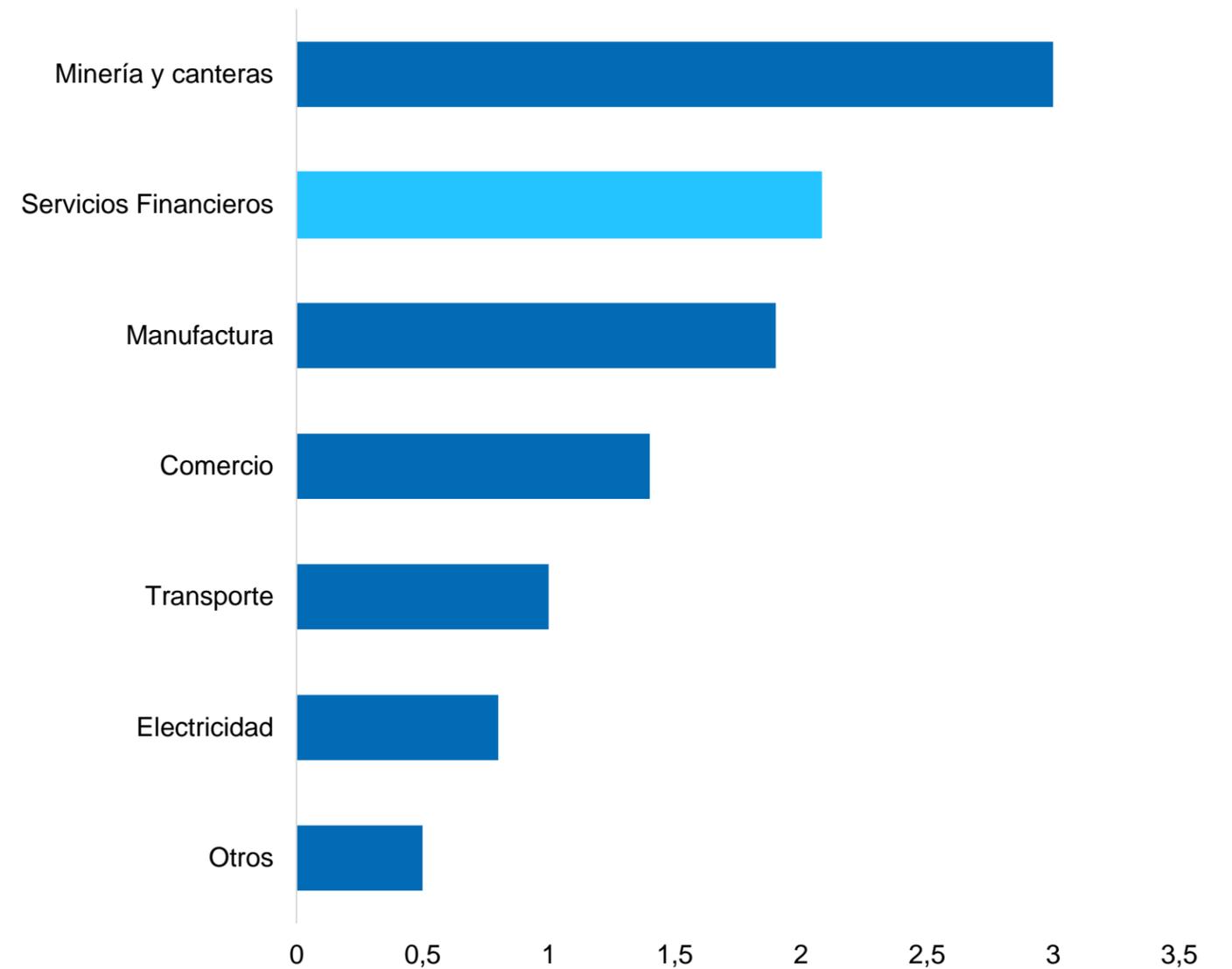
La llegada de inversión extranjera directa a Colombia aumentó un 20% durante el primer mes de 2024. Este notable incremento adquiere especial relevancia en el contexto del relativo estancamiento económico y la significativa reducción del 25% en la inversión privada experimentada durante 2023. La decisión de empresarios extranjeros de invertir en el país no solo refleja una sólida confianza en el mercado colombiano, sino que también podría incentivar a los inversionistas locales a explorar y capitalizar oportunidades rentables, siguiendo esta positiva tendencia.

**Empleo por Sector de Actividad**



- Comercio
- Industrias manufactureras
- Actividades profesionales
- Transporte y almacenamiento
- Construcción
- Información y comunicaciones
- Actividades inmobiliarias
- Agricultura, ganadería
- Administración pública
- Actividades artísticas
- Alojamiento/ servicios de comida
- Electricidad, gas, agua
- Actividades financieras/ seguros

**Inversión Extranjera Directa (Enero 2024)**



Fuente: Dane

1T 2024

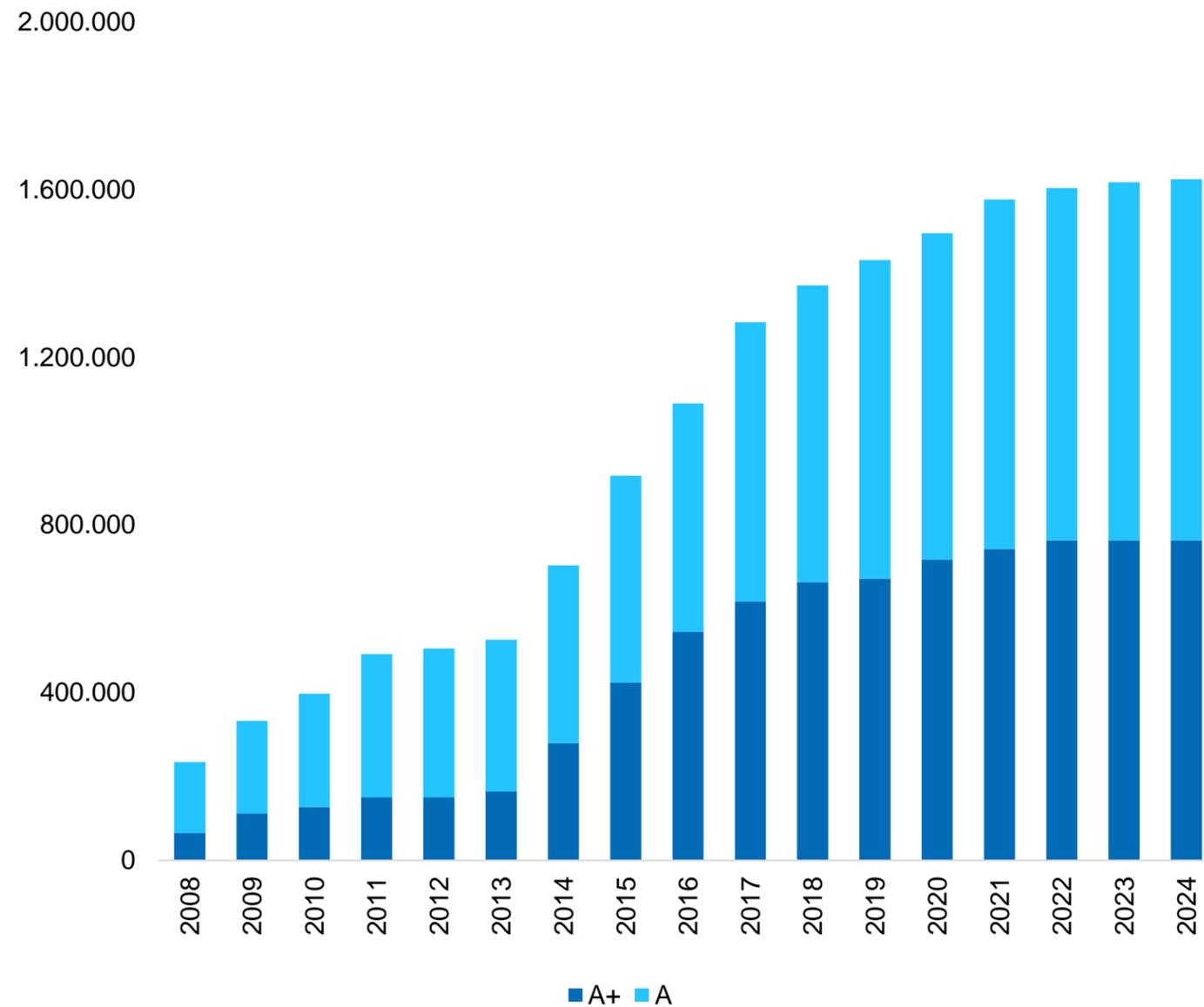
# Fundamentos de mercado



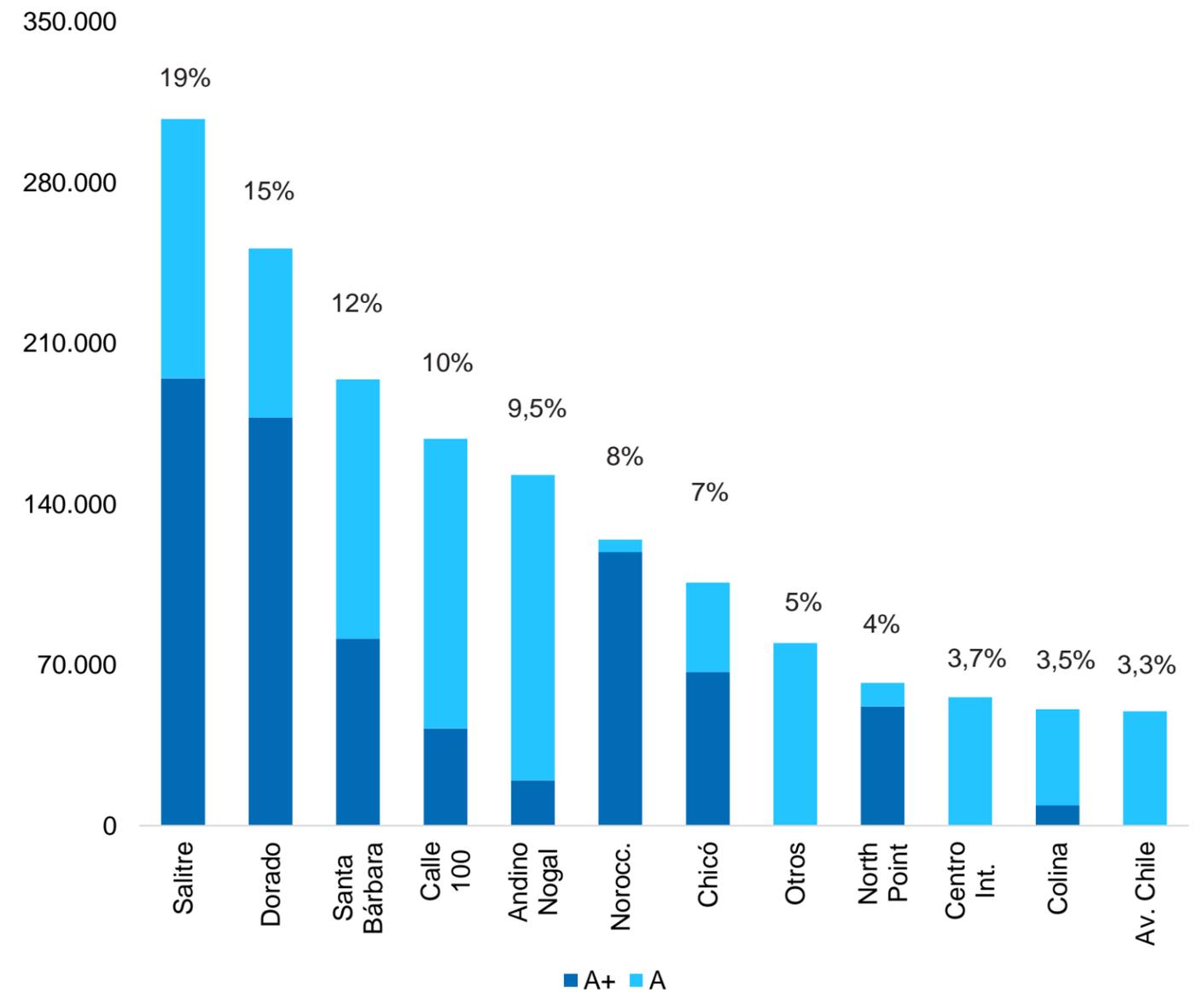
# Inventario

No existen cambios importantes en el inventario, los pocos proyectos que se encuentran en construcción logran comercializarse rápidamente con acuerdos para ser ocupados tan pronto sean entregados

Crecimiento Histórico del Inventario por Clase



Distribución del Inventario por Corredor y Clase

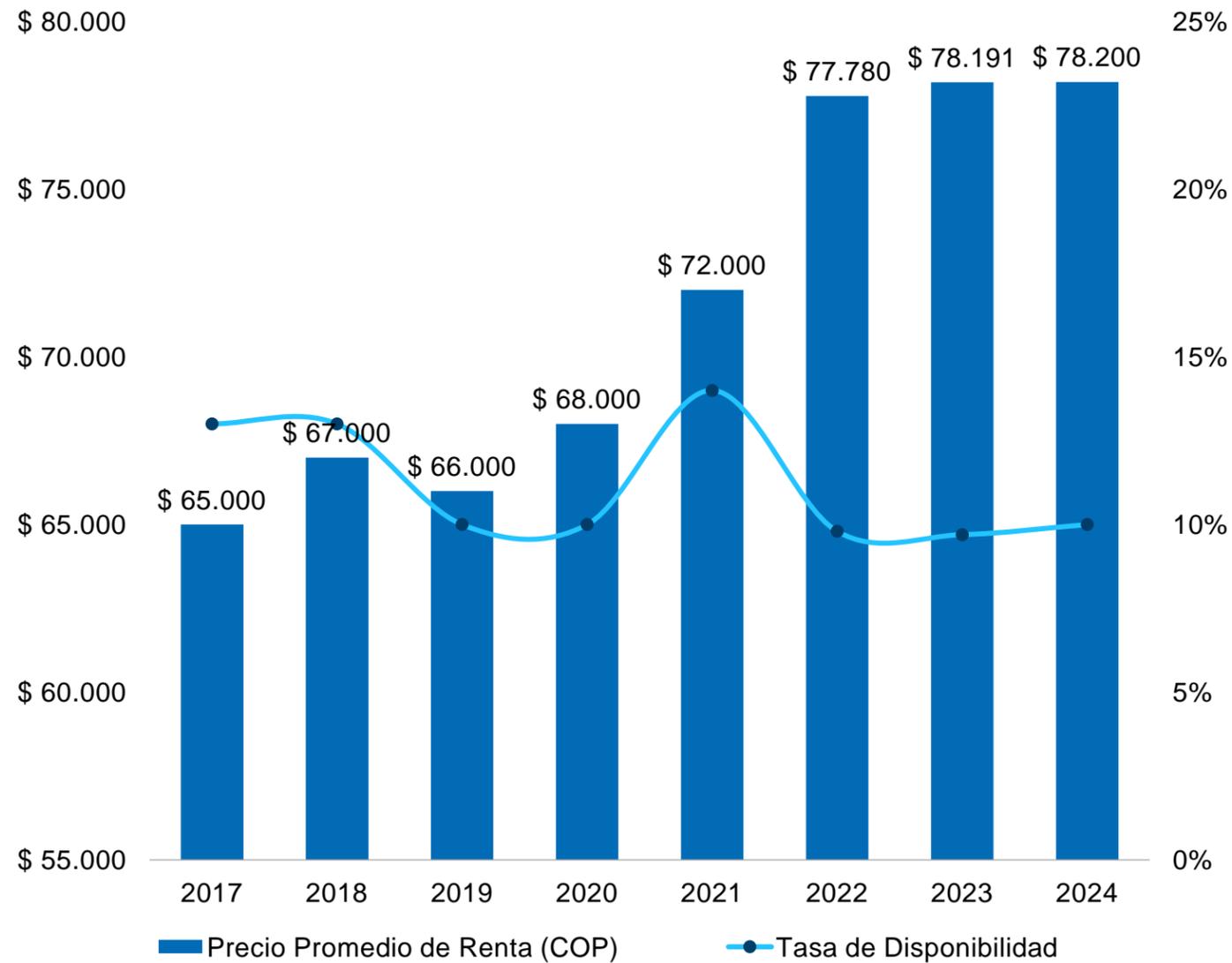


Fuente: Newmark Research

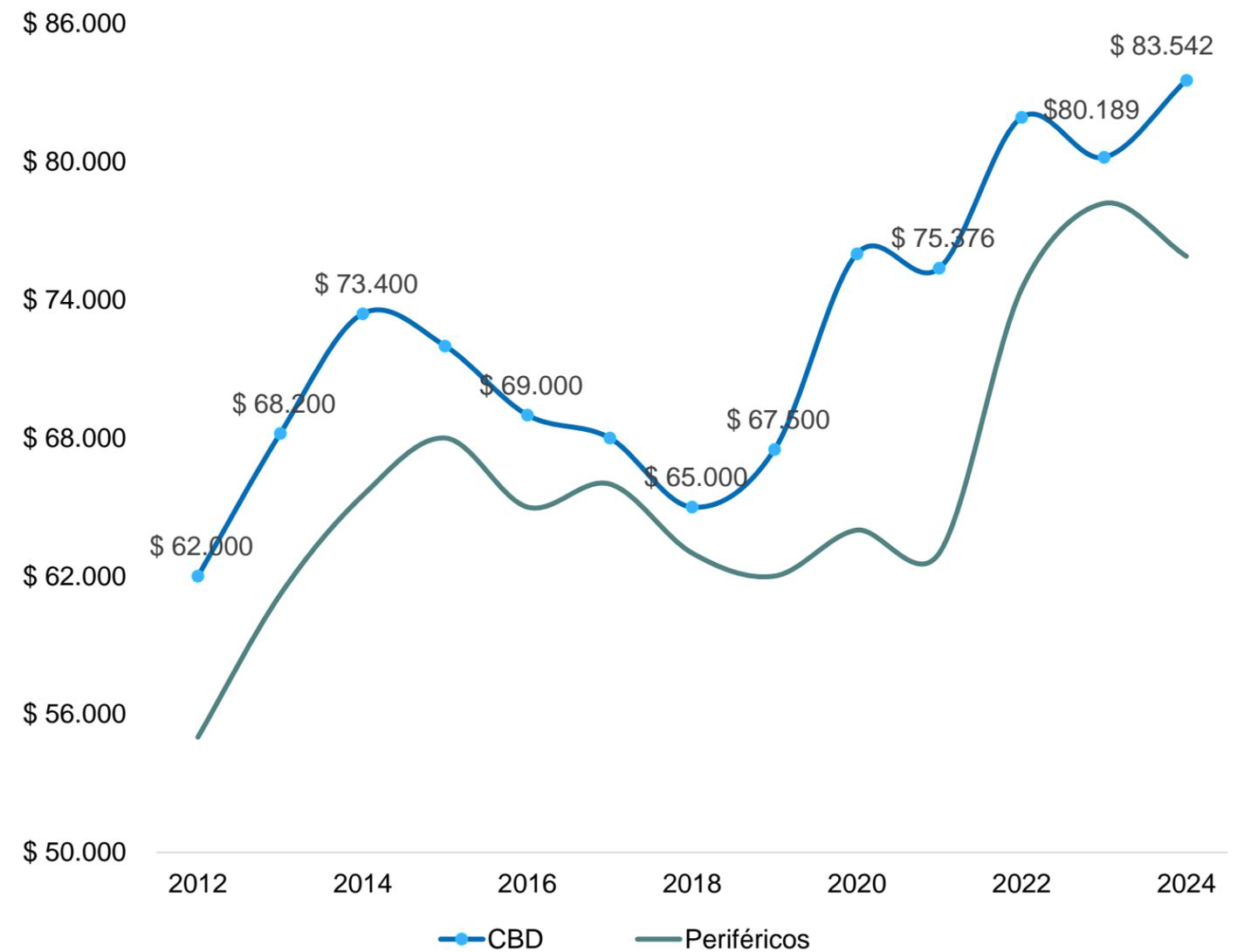
# Análisis del mercado

Los precios, en una vista general, muestran una estabilización. Sin embargo, un análisis más detallado revela que los precios de alquiler en los corredores ubicados en el Distrito Central de Negocios (CBD) están experimentando un incremento, mientras que los precios en los corredores periféricos tienden a la baja. Esta dinámica resulta en lo que se percibe como una estabilización general de los precios.

Histórico Precios de Renta y Tasa de Disponibilidad



Promedio de Precio de Lista por Tipo de Corredor (COP)

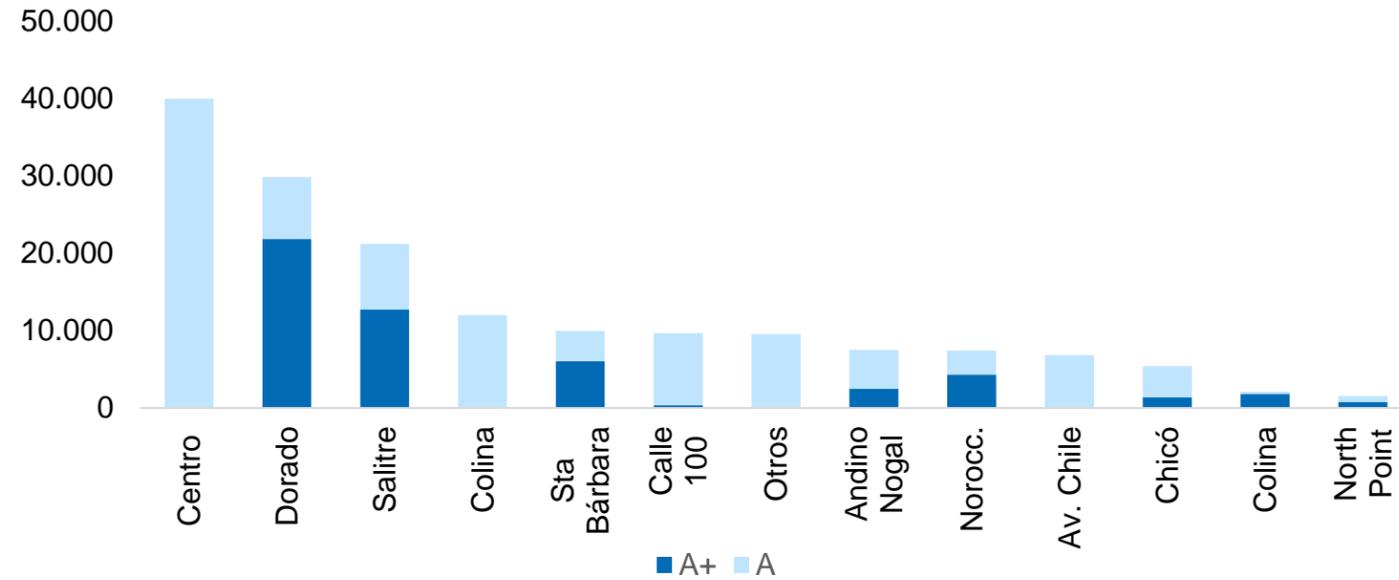


Fuente: Newmark Research

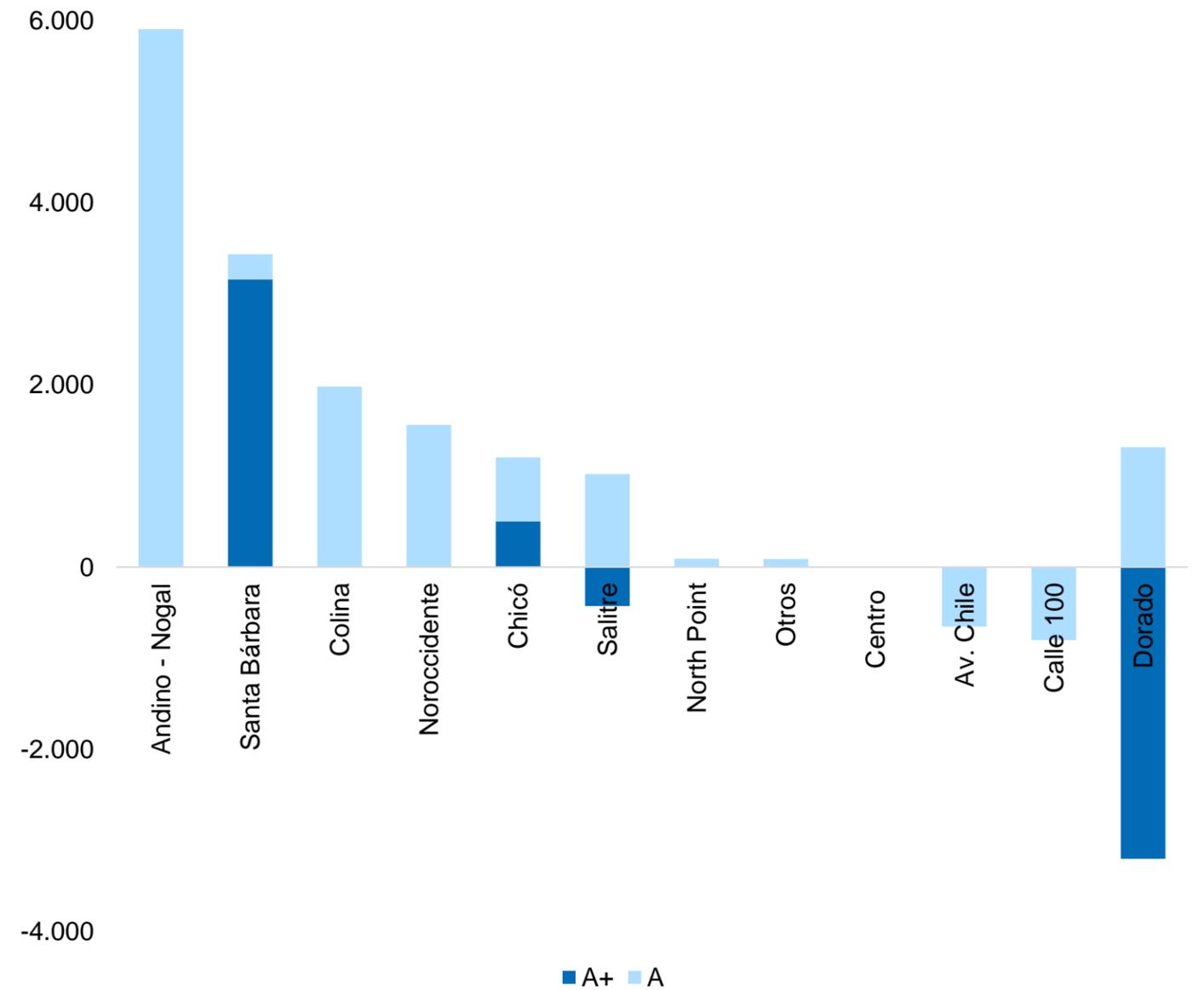
# Oferta y absorción

Durante el primer trimestre la absorción cerró en 14.129 m<sup>2</sup>. A pesar de ser una cifra modesta, no refleja una demanda débil, sino más bien una limitada oferta disponible en la ciudad, lo que impide que esta cifra registre valores más altos.

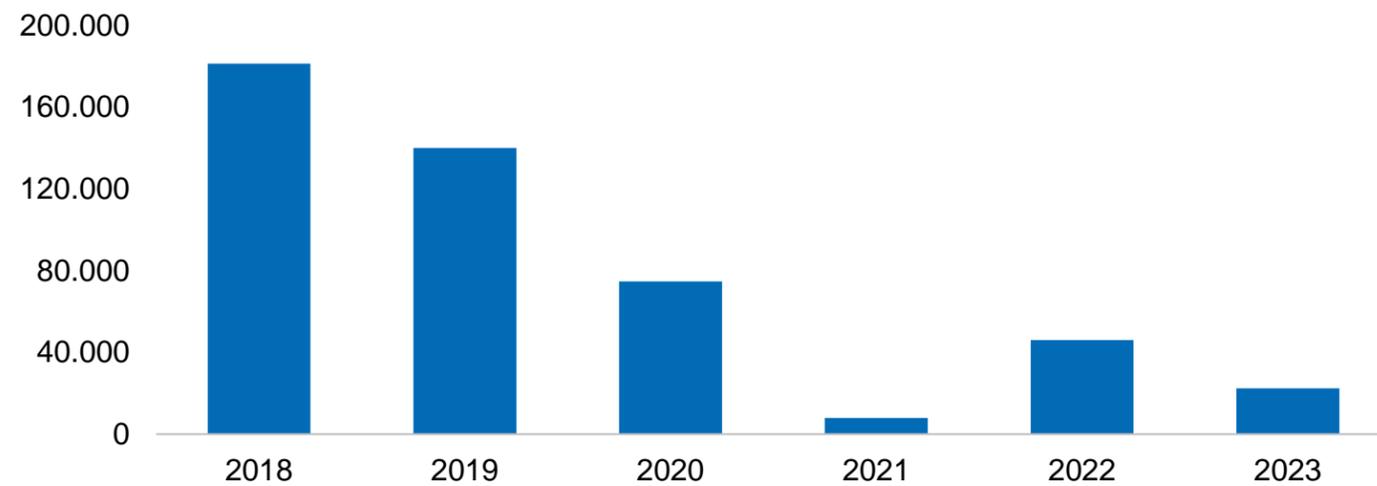
Distribución de la Oferta por Clase y Corredor



Absorción por Corredor



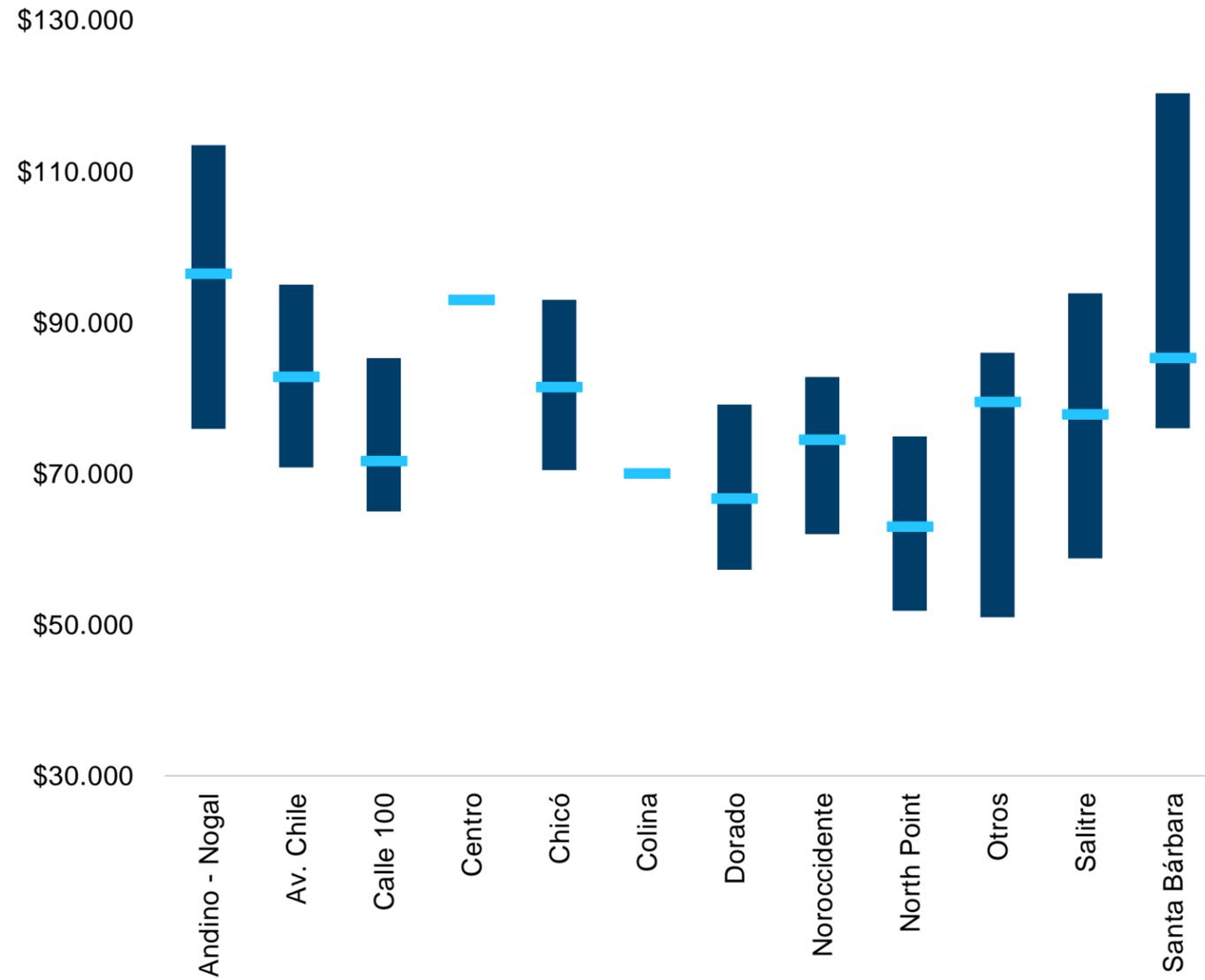
Histórico de Absorción Acumulada Oficinas Clase A+ y A



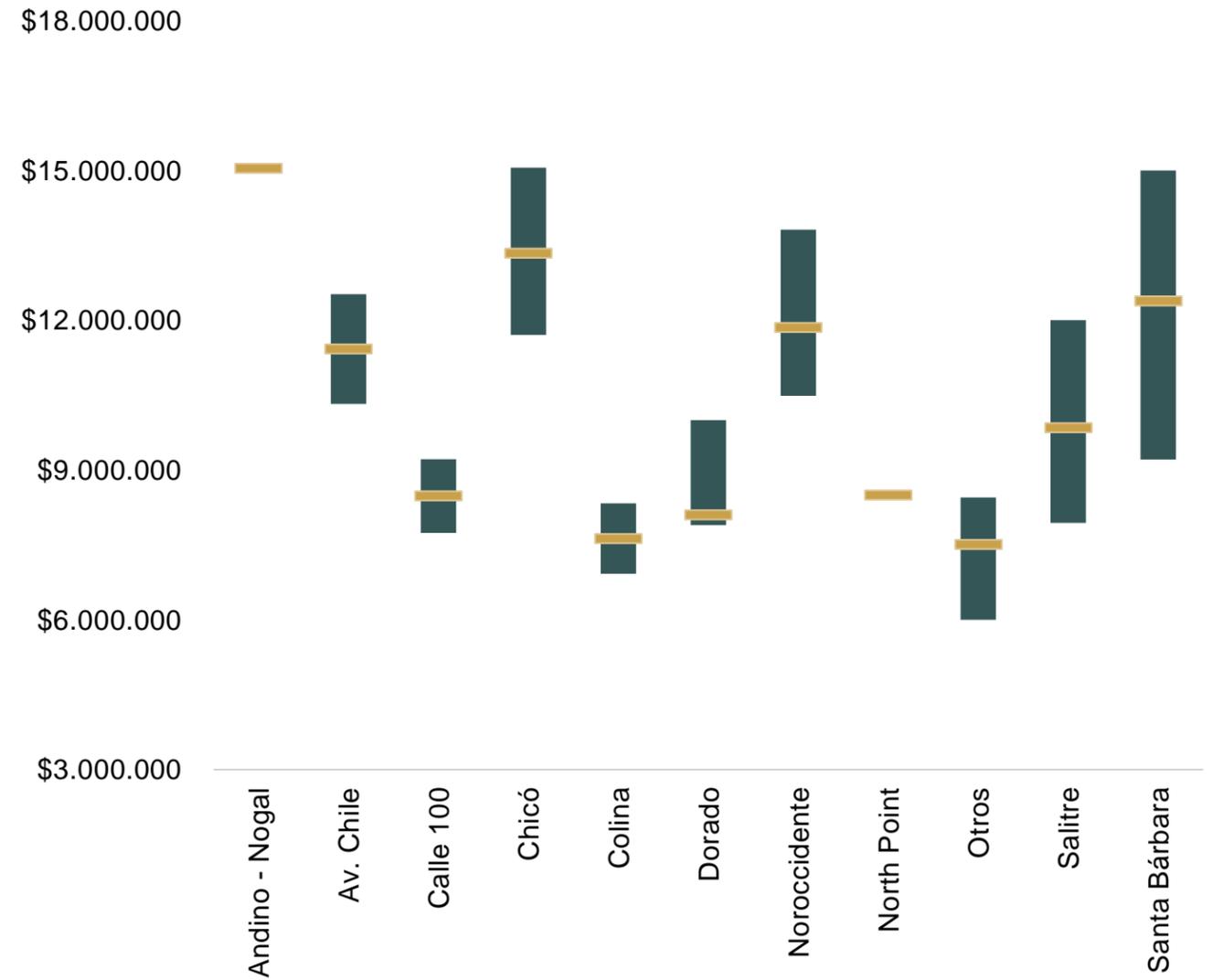
Fuente: Newmark Research

# Precios de lista

Rangos de Precios de Renta por Corredor



Rangos de Precios de Venta por Corredor



Fuente: Newmark Research

1T 2024

# Indicadores de mercado



# Tabla resumen

Estadísticas por Submercados						
	Inventario Total (m <sup>2</sup> )	Disponibilidad Total (m <sup>2</sup> )	Tasa De Disponibilidad	Absorción Neta (m <sup>2</sup> ) Acumulada	Precio Promedio De Renta (COP/m <sup>2</sup> /mes)	Precio Promedio De Venta (COP/m <sup>2</sup> /mes)
<b>Total CBD</b>	<b>707.109</b>	<b>35.460</b>	<b>5,0%</b>	<b>1.599</b>	<b>\$ 83.542</b>	<b>\$ 10.617.777</b>
Andino	159.705	5.630	3,5%	-4.316	\$ 96.459	\$ 15.041.202
Av. Chile	49.880	9.188	18,4%	456	\$ 82.803	\$ 11.421.290
Calle 100	181.322	11.101	6,1%	-930	\$ 71.669	\$ 8.478.811
Chicó	121.852	3.703	3,0%	6.260	\$ 81.467	\$ 7.628.261
Santa Bárbara	194.350	5.838	3,0%	129	\$ 85.310	\$ 10.519.319
<b>Total Periféricos</b>	<b>938.953</b>	<b>126.317</b>	<b>13,5%</b>	<b>12.530</b>	<b>\$ 75.898</b>	<b>\$ 10.582.091</b>
<b>Periférico Norte</b>	<b>248.252</b>	<b>20.054</b>	<b>8,1%</b>	<b>12.373</b>	<b>\$ 69.167</b>	<b>\$ 8.035.938</b>
Colina	50.743	7.944	15,7%	4.882	\$ 70.013	\$ 8.100.000
Noroccidente	135.304	9.960	7,4%	8.688	\$ 74.487	\$ 8.500.000
North Point	62.205	2.150	3,5%	-1.197	\$ 63.000	\$ 7.507.813
<b>Periférico Occidente</b>	<b>558.948</b>	<b>53.048</b>	<b>9,5%</b>	<b>1.079</b>	<b>\$ 72.278</b>	<b>\$ 12.116.914</b>
Dorado	251.297	34.738	13,8%	3.822	\$ 66.695	\$ 11.851.509
Salitre	307.651	18.310	6,0%	-2.743	\$ 77.860	\$ 12.382.319
<b>Otros</b>	<b>131.753</b>	<b>53.215</b>	<b>40,4%</b>	<b>- 922</b>	<b>\$ 86.250</b>	<b>\$ 11.593.422</b>
Centro	56.000	38.000	67,9%	0	\$ 93.000	\$ 13.339.695
Otros	75.753	15.215	20,1%	-922	\$ 79.500	\$ 9.847.148
<b>Total General</b>	<b>1.646.062</b>	<b>161.777</b>	<b>9,8%</b>	<b>14.129</b>	<b>\$ 78.200</b>	<b>\$ 12.431.096</b>



**Mauricio Romero**  
Office Associate

**NEWMARK**

“

El 2024 comienza con una importante actividad en el sector de oficinas. A pesar de mantener una baja oferta actual y futura, la demanda de espacios de oficinas sigue siendo activa, en gran parte debido a procesos y requerimientos que se originaron en 2023 y que, debido a la escasa oferta, siguen activos y en búsqueda de mejores oportunidades.

Con la coyuntura del trabajo en casa, muchas empresas han optado por readecuar sus oficinas y aumentar su tamaño nuevamente después de haber disminuido durante la pandemia. Esto se hace con la intención de fomentar el uso de la oficina por parte de los empleados y proporcionar un entorno más acogedor que facilite las relaciones presenciales y las actividades en grupo. La oferta se concentra actualmente en los corredores Salitre y Dorado, debido a la entrega de espacios por parte de varias empresas de BPO/Call Center y las fuerzas militares. Sin embargo, la rotación en este corredor no se detiene.

La futura oferta se concentra para este trimestre en corredores no tradicionales de oficinas, como el proyecto Connecta 80, que promete la llegada de 32.325 metros cuadrados de oficinas A+ antes de finalizar 2024. Esto abre la puerta a nuevas consolidaciones y la creación de nuevos corredores en la ciudad, con facilidades para los empleados, como comercio de primer nivel en el centro comercial y acceso directo al sistema de transporte masivo.

Se espera que comiencen a promocionarse nuevos proyectos de oficinas que permitan el crecimiento del inventario, así como más oportunidades en edificios de alta especificación para el crecimiento de las empresas.

## Bogotá

Cra. 9 N° 77 - 67, Oficina 405

t +57-1-210-1929

### Aurora Turriago

Market Research Director Colombia

aurora.turriago@nrmk.com

### Mauricio Romero

Office Associate

mauricio.romero@nrmk.com

### Juan Manuel Torres

Senior Managing Director

juan.torres@nrmk.com

[newmark.com.co](http://newmark.com.co)

#### NOTA ACLARATORIA:

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 <https://nrmk.lat/reportes-de-mercado/>

Toda información contenida en esta publicación está basada en fuentes consideradas como confiables, sin embargo, Newmark Colombia no la ha verificado y no la garantiza. El uso de esta información es responsabilidad del destinatario, 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 Colombia, distribuir, difundir, publicar, transmitir, copiar, transmitir, cargar, descargar, o en cualquier otra forma reproducir esta publicación o cualquiera de la información que contiene.

