

2T 2024

Bogotá

Mercado de Oficinas



NEWMARK

Análisis de mercado

Economía

- El Banco Mundial (BM), en su más reciente informe sobre las proyecciones de crecimiento, rebajó el resultado de la economía colombiana en un 0,5% para este año, frente a la estimación de enero de 2024, llegando a 1,3%.
- La economía nacional creció solo 0,7% en el primer trimestre de 2024. Un sector que tuvo un buen comportamiento fue el agropecuario, que aumentó 5,5%, asociado a las abundantes lluvias que en adelante se avizoran como excesivas y pueden conducir a caídas de las cosechas
- Se prevé que, en 2024, el gasto público liderará el crecimiento, y la construcción mostrará alguna recuperación, pero aún en terreno levemente negativo.

Transacciones

- El edificio Torre Colón, ubicado en el corredor Andino, se ocupa en su totalidad para la operación de las oficinas corporativas de Tiendas D1.
- El edificio 978 Sestral, ubicado en el corredor Andino, entra al inventario completamente lleno por Mastercard y Deloitte.
- Control Risks consolida su operación en Bogotá inaugurando sus nuevas oficinas en el corredor de Chicó.
- 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 segundo trimestre es de 16.156 m², aumentando 2.000 m² respecto al mismo periodo de 2023.
- La tasa de disponibilidad cerró en 9,7%, disminuyendo 0,4 puntos porcentuales comparado con el 2023. El CBD tiene la tasa más baja con 3,7%, en contraste los corredores periféricos alcanzaron una disponibilidad de 15,5%.
- Los precios en general parecen estabilizarse con un promedio de COP\$78.200. Sin embargo, el precio de renta del CBD sigue con tendencia al alza, cerrando en COP \$83.700 mientras que los corredores periféricos cierran en COP\$73.200.

Perspectivas

- Se anticipa el inicio de varios proyectos de oficinas de altas especificaciones en el CBD, lo cual sugiere una reactivación inminente de nuevos desarrollos. Esta perspectiva promete evitar un mayor descenso en la tasa de vacancia y asegurar la disponibilidad de espacios de alta calidad para los años venideros.
- Debido a la escasez en la construcción de espacios de altas especificaciones, se anticipa que la absorción de oficinas en 2024 permanezca en niveles comparables a los de 2023.
- Se espera que la preferencia por oficinas adecuadas e incluso amobladas continúe incrementándose entre las compañías que buscan reducir sus costos operativos.

Economía	6
Fundamentos del mercado	9
Tabla resumen	14

2T 2024

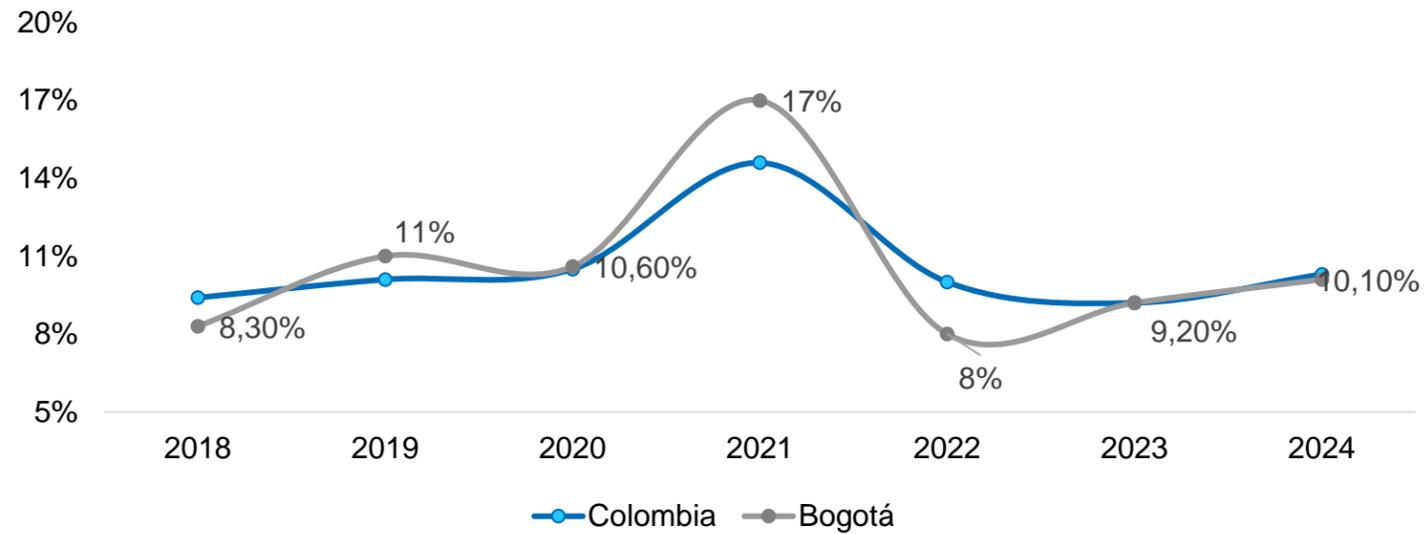
Economía



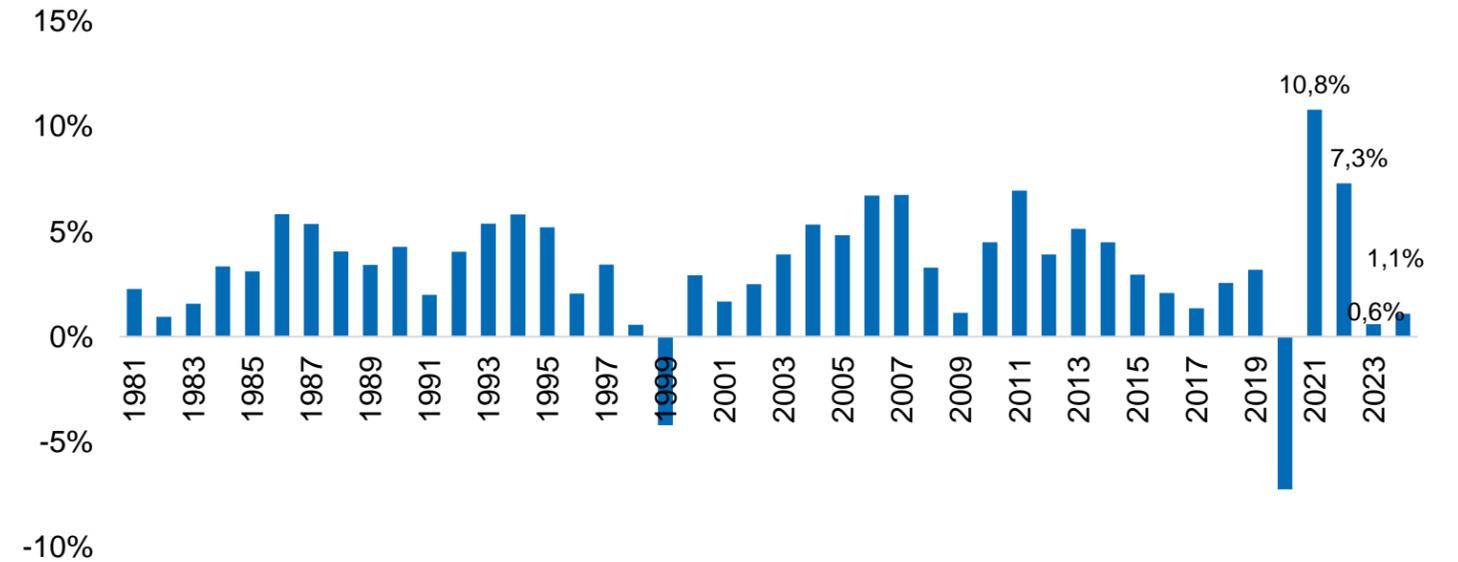
Económicos

Los expertos esperan que la economía colombiana inicie su recuperación más sostenida en la segunda mitad del año. Para consolidar la reactivación, será clave activar la inversión en maquinaria y equipo, las exportaciones y la construcción, tanto a nivel nacional como regional. Se espera que, a finales del año, las edificaciones no residenciales se reactiven gracias a la baja vacancia comercial. Luego, las mejores ventas de vivienda de este año impulsarán la construcción de estas en 2025.

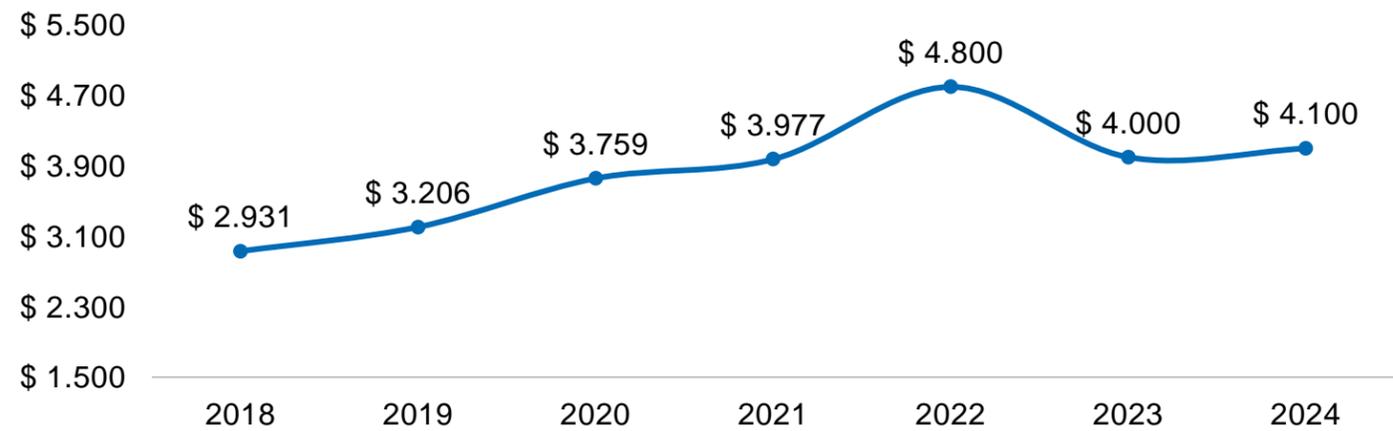
Tasa de Desempleo



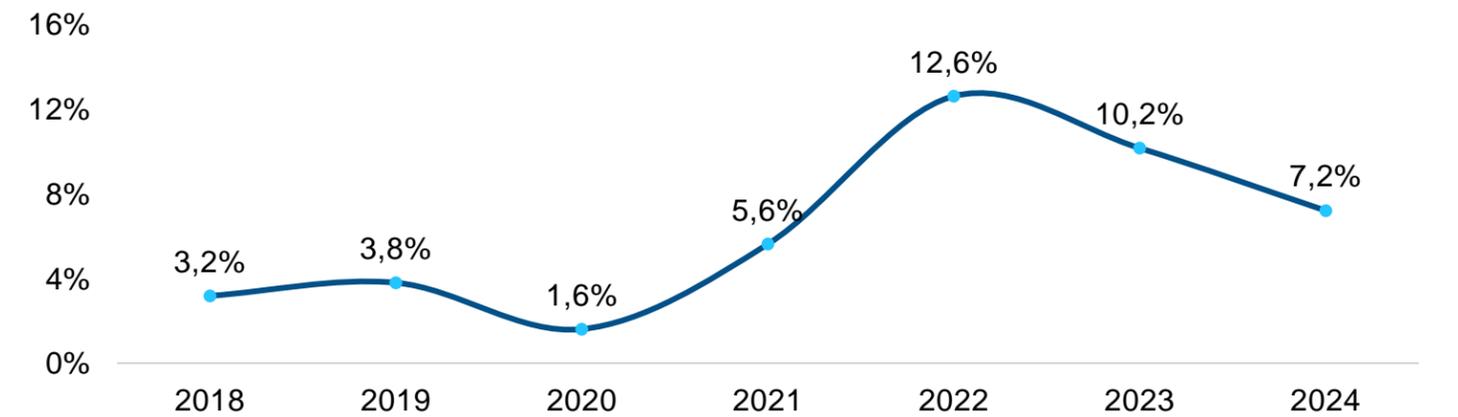
Crecimiento del PIB (% anual)



Tipo de Cambio (Peso colombiano por dólar americano USD)



Índice de Precios al Consumidor (IPC)

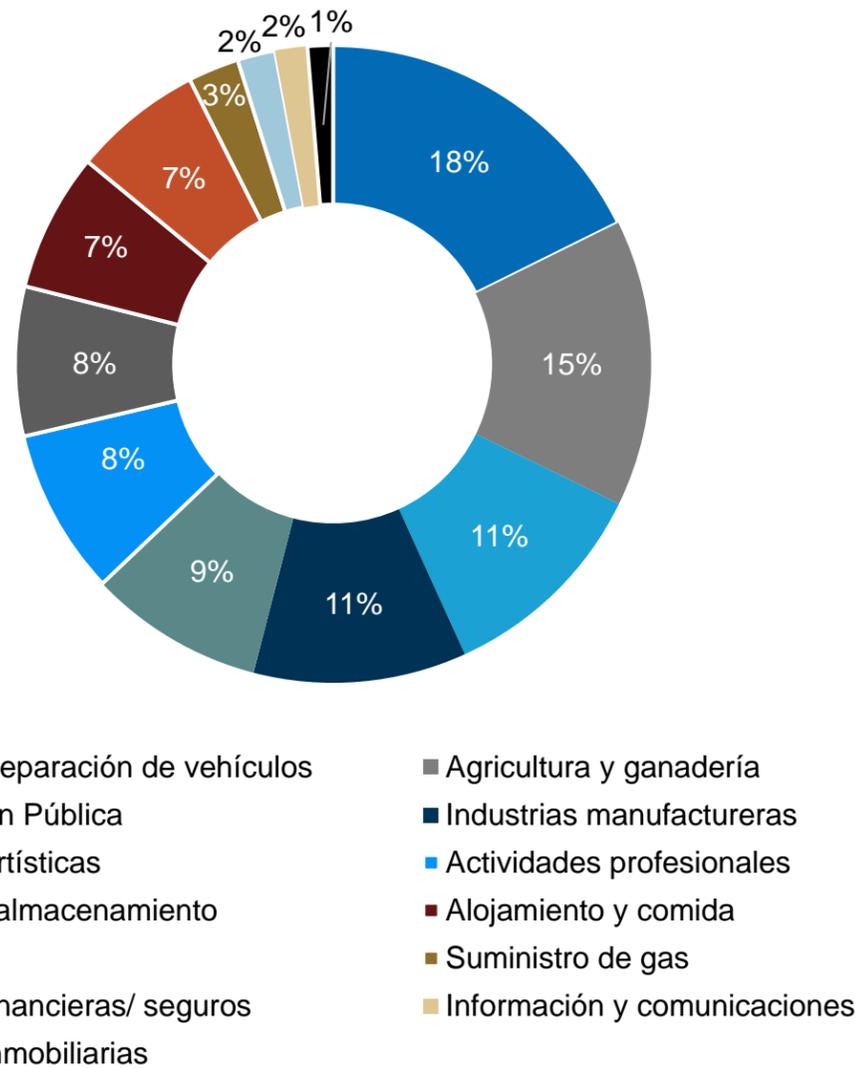


Fuente: Dane, Banco de la República

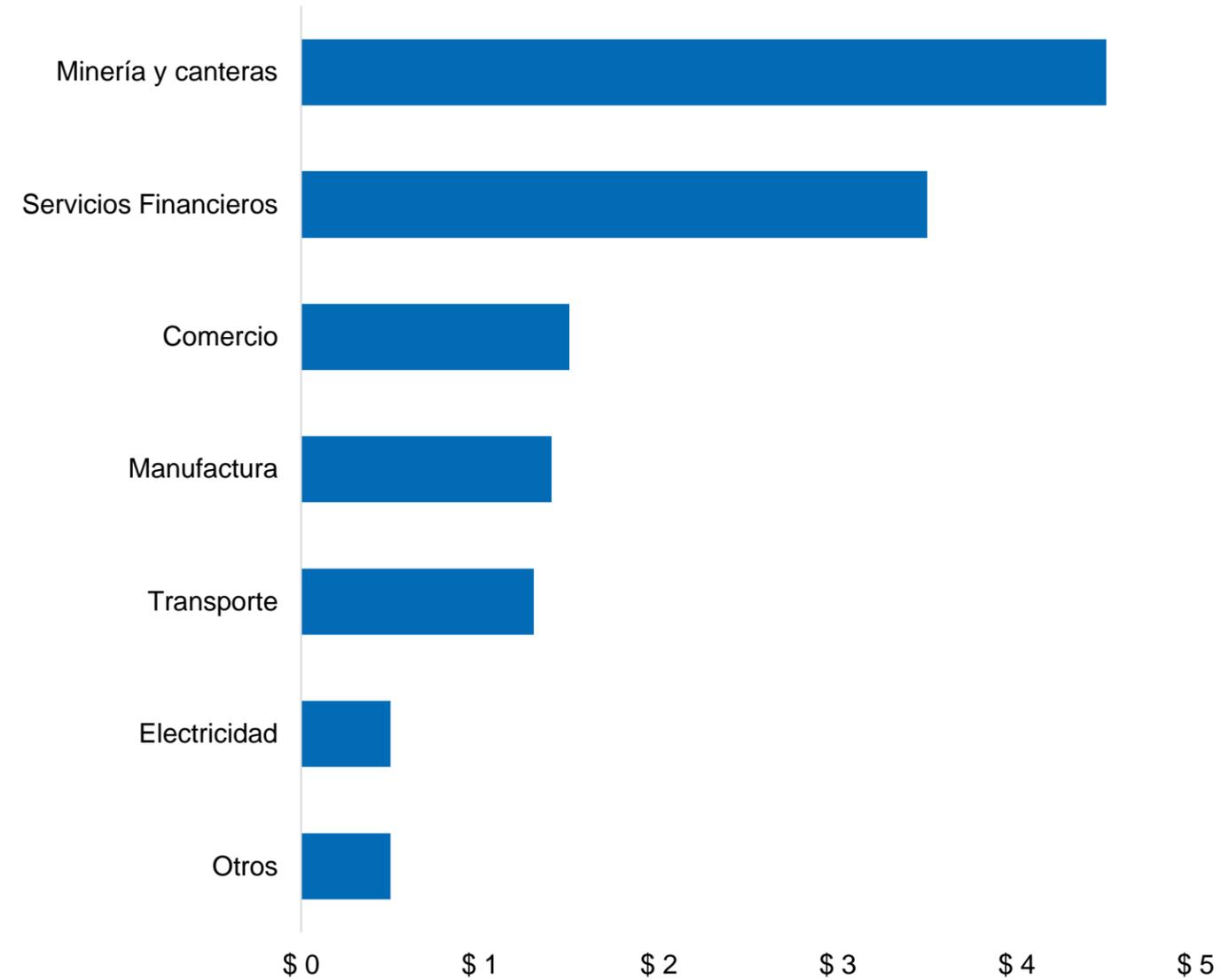
Otras variables económicas

La llegada de inversión extranjera directa a Colombia disminuyó un 0,9% durante los primeros 4 meses del 2024. Luego de que en el primer trimestre se alcanzó un récord de ocho años en materia de inversión extranjera directa (IED), en abril la cifra, así como en su acumulado de lo corrido del año, registró caídas. Según Colombia Risk, “el deterioro de las perspectivas fiscales del Gobierno Nacional disminuirá la confianza de inversionistas, afectando la inversión extranjera directa y las oportunidades para empresas”.

Empleo por Sector de Actividad



Inversión Extranjera Directa (Marzo 2024)



Fuente: Dane

2T 2024

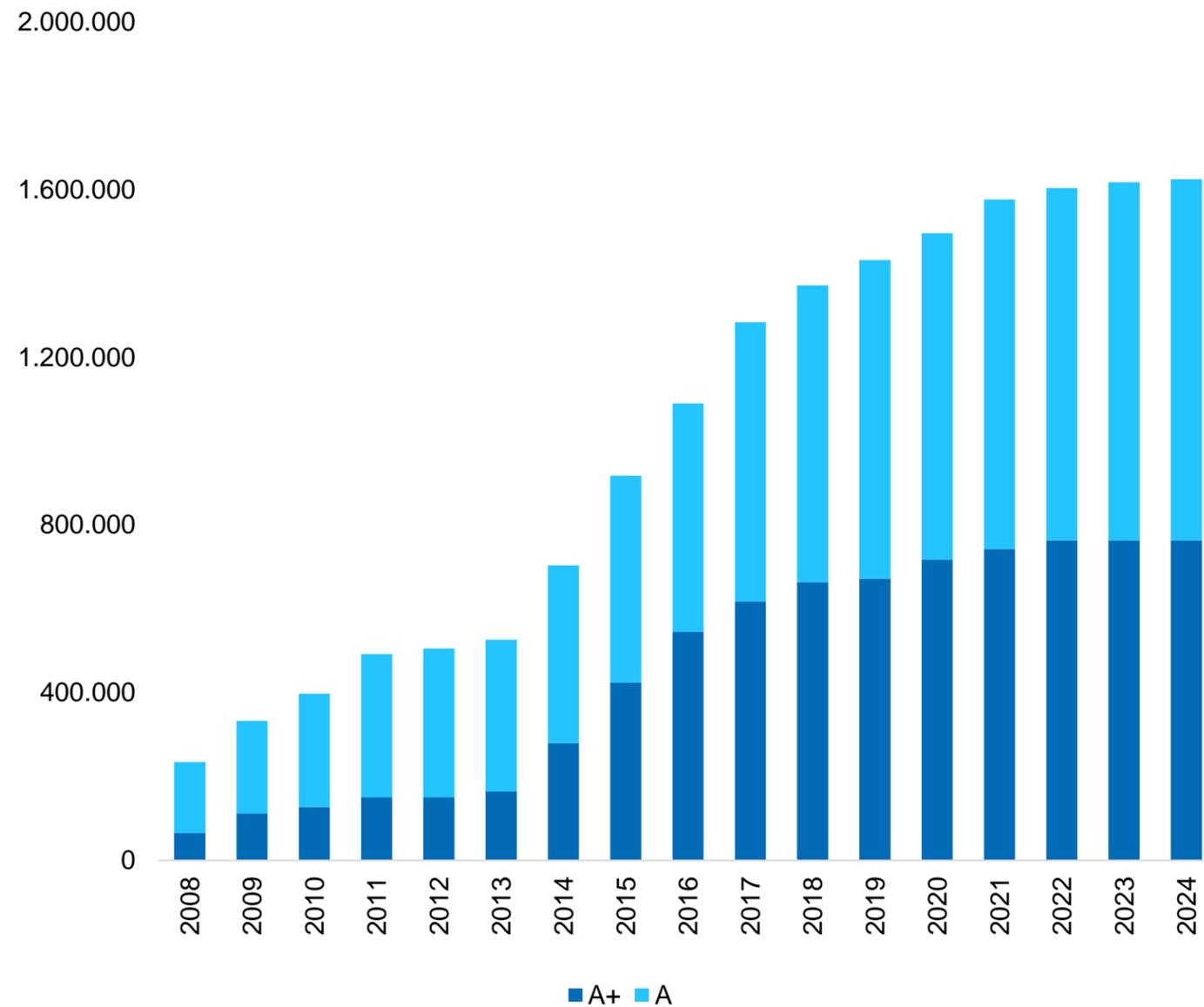
Fundamentos de mercado



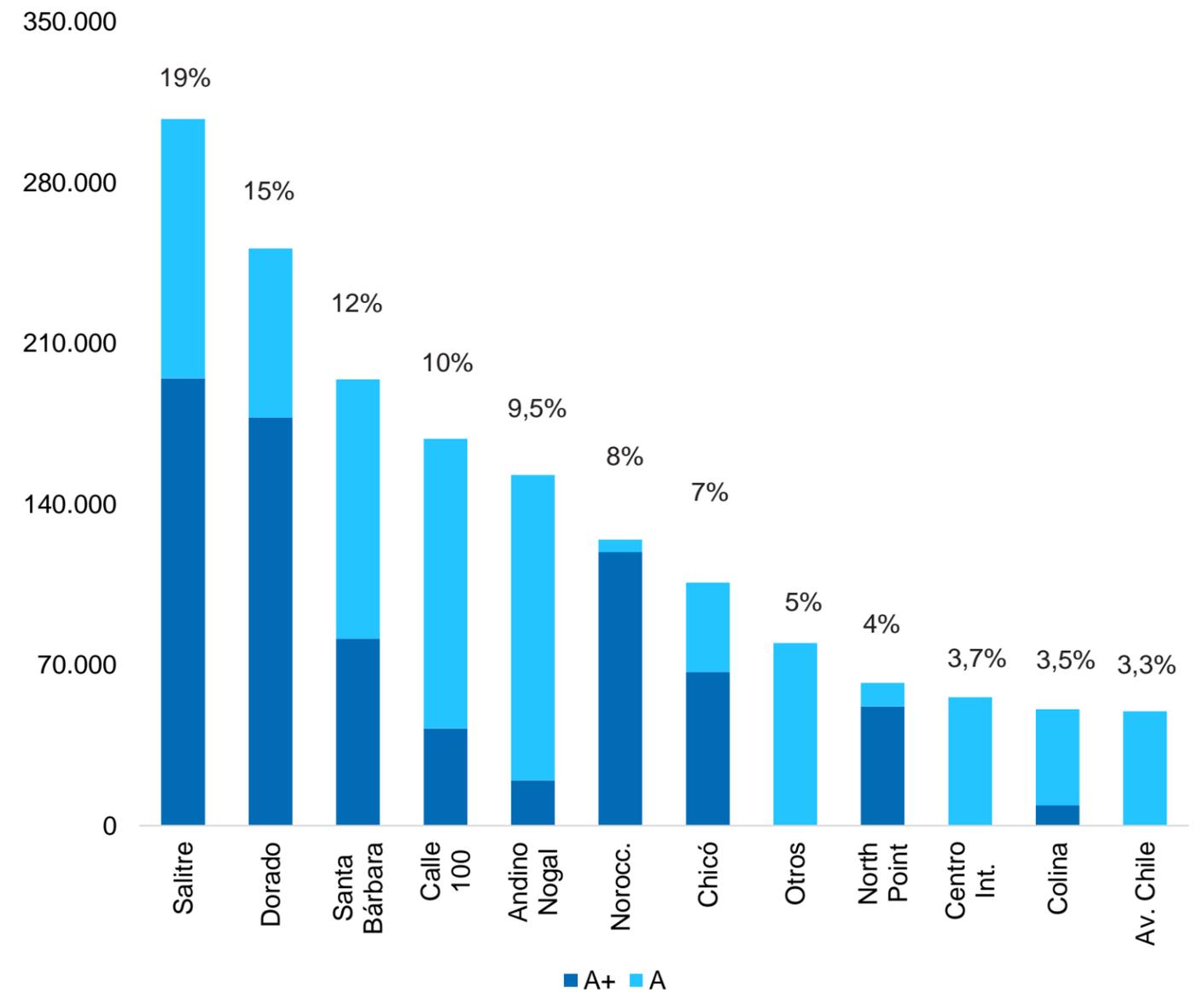
Inventario

Para el segundo trimestre de 2024, no se registran cambios relevantes en el inventario de edificios Clase A+ y A. Se espera que, para la segunda mitad del año, se concluyan algunos proyectos como Connecta 80, el cual se anticipa que aumentará el inventario en cerca de 33.000 m²

Crecimiento Histórico del Inventario por Clase (m²)



Distribución del Inventario por Corredor y Clase (m²)

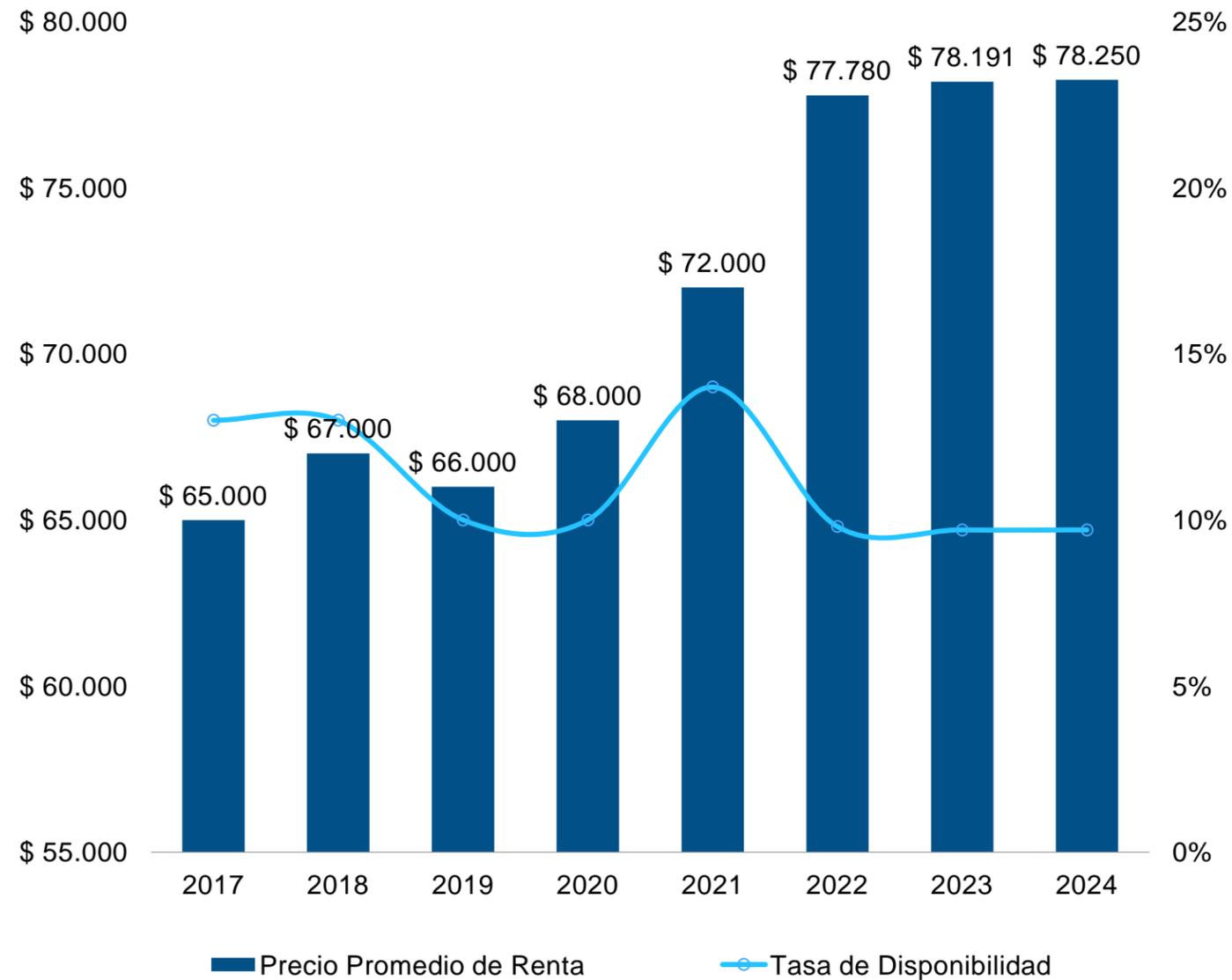


Fuente: Newmark Research

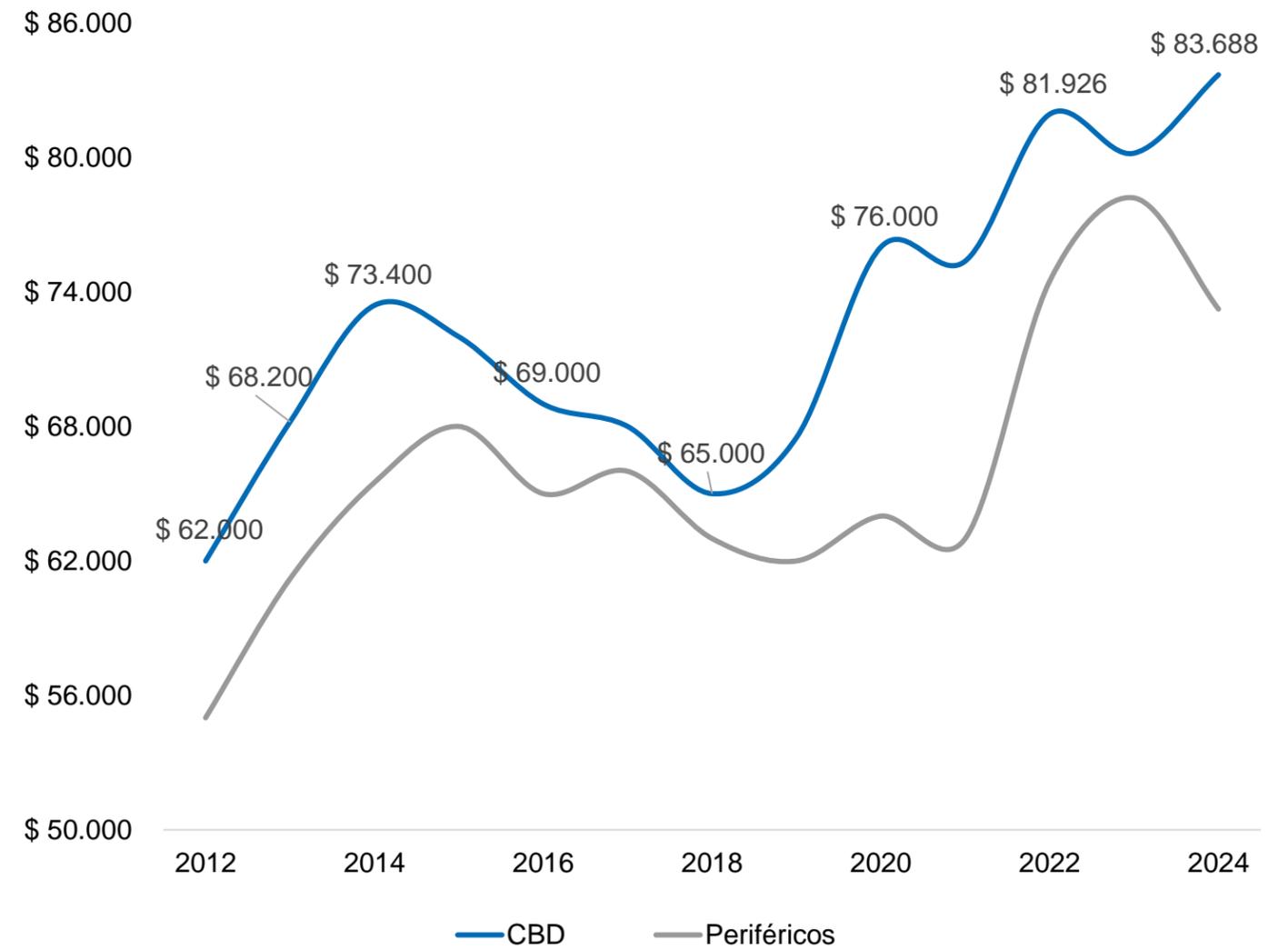
Análisis del mercado

En general, los precios parecen no tener ningún cambio significativo. No obstante, al observar más detenidamente, descubrimos que las tarifas de arrendamiento en los corredores situados dentro del Distrito Central de Negocios (CBD) muestran tendencias alcistas, en contraposición a los corredores periféricos, donde los precios muestran una tendencia descendente. Esta situación conduce a lo que aparenta ser una estabilización generalizada de los precios en el mercado.

Histórico Precios de Renta (COP) y Tasa de Disponibilidad (%)



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

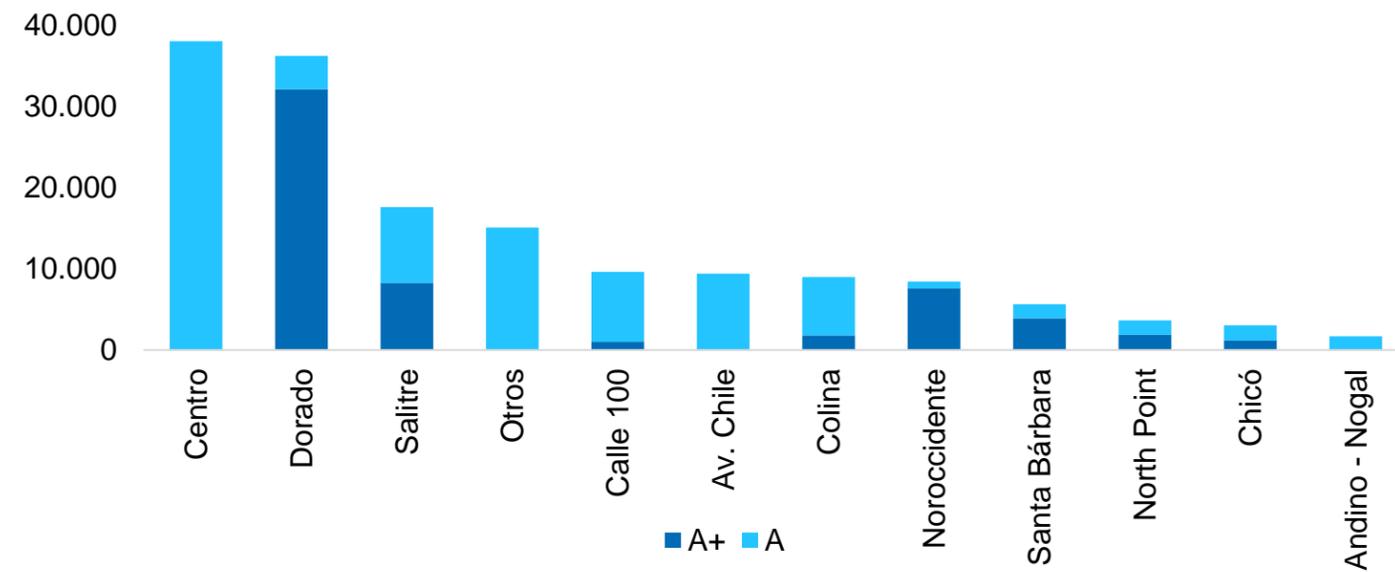


Fuente: Newmark Research

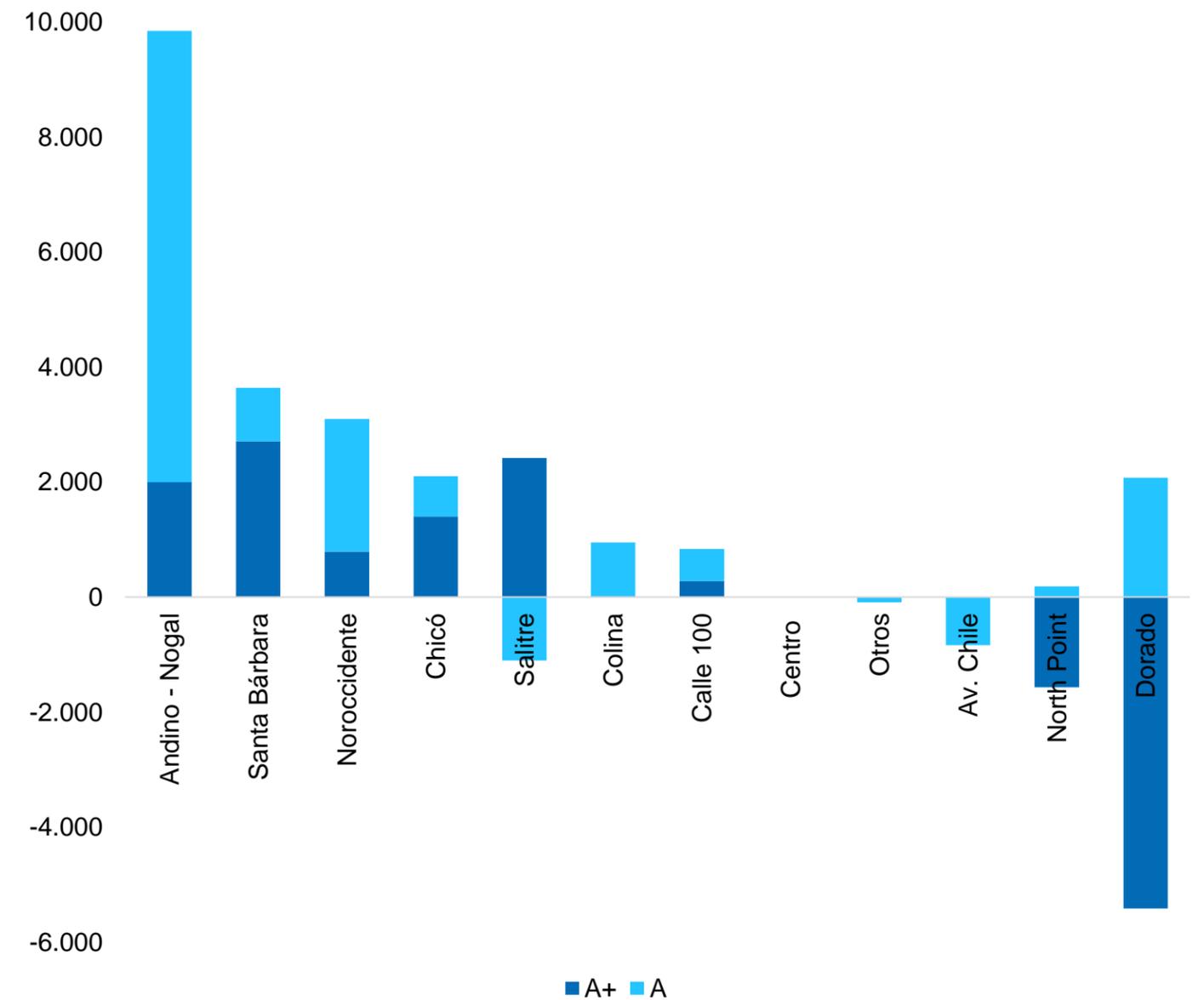
Oferta y absorción

Durante la primera mitad del año, Bogotá registró una absorción de 16.156 m², cantidad que se aproxima a los 14.000 m² absorbidos durante el mismo periodo del 2023. Aunque estas cifras puedan parecer modestas, no indican una disminución en la demanda. Más bien, apuntan a la escasez de oferta en la ciudad, lo que restringe la posibilidad de alcanzar cifras superiores.

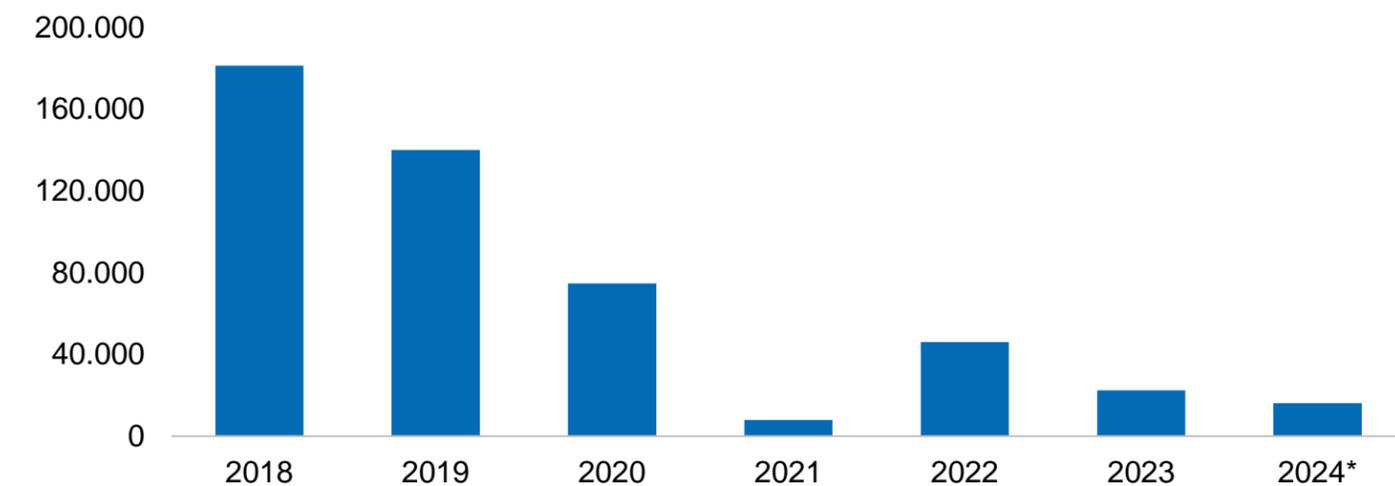
Distribución de la Oferta por Clase y Corredor (m²)



Absorción por Corredor (m²)



Histórico de Absorción Acumulada Oficinas Clase A+ y A (m²)

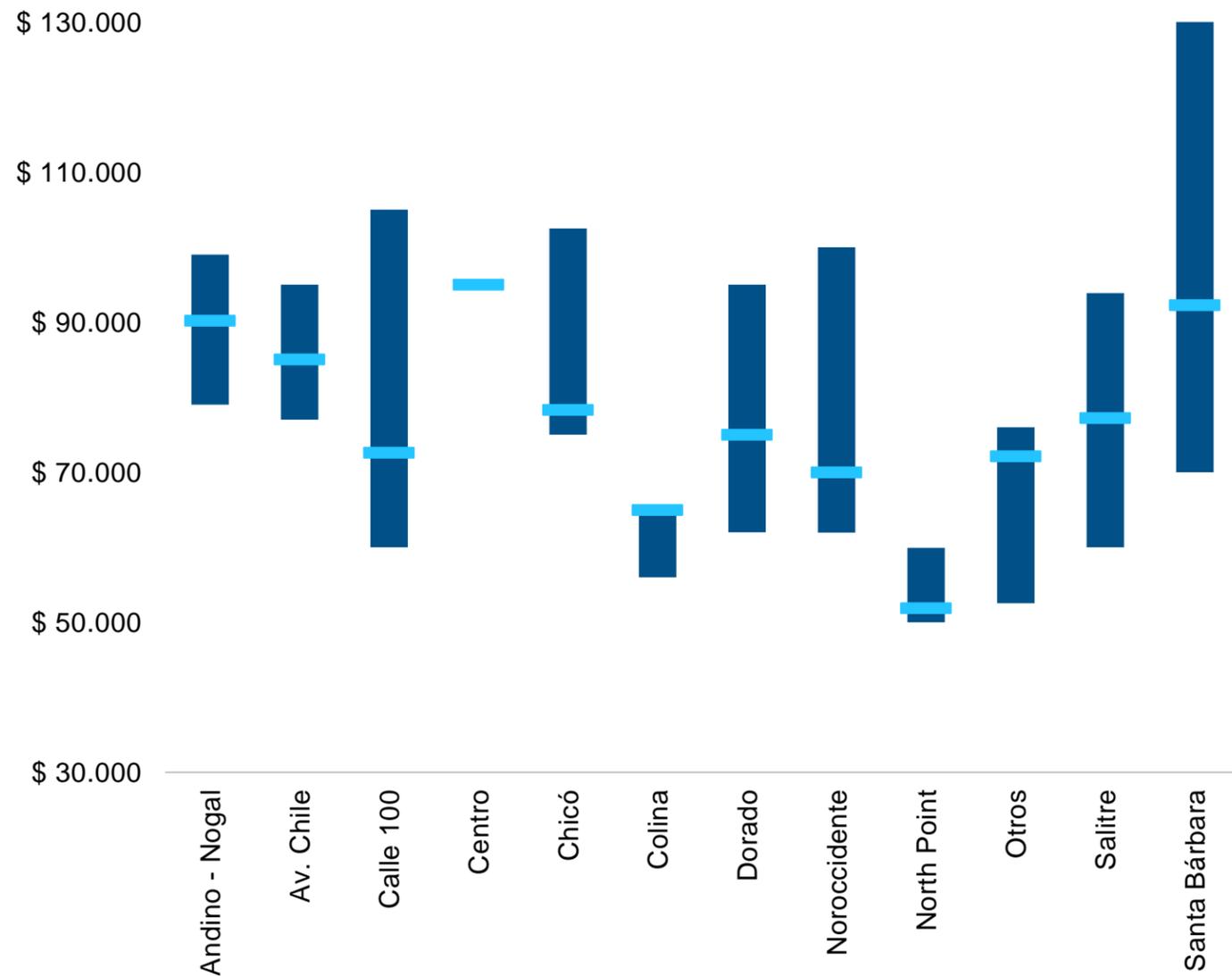


Fuente: Newmark Research

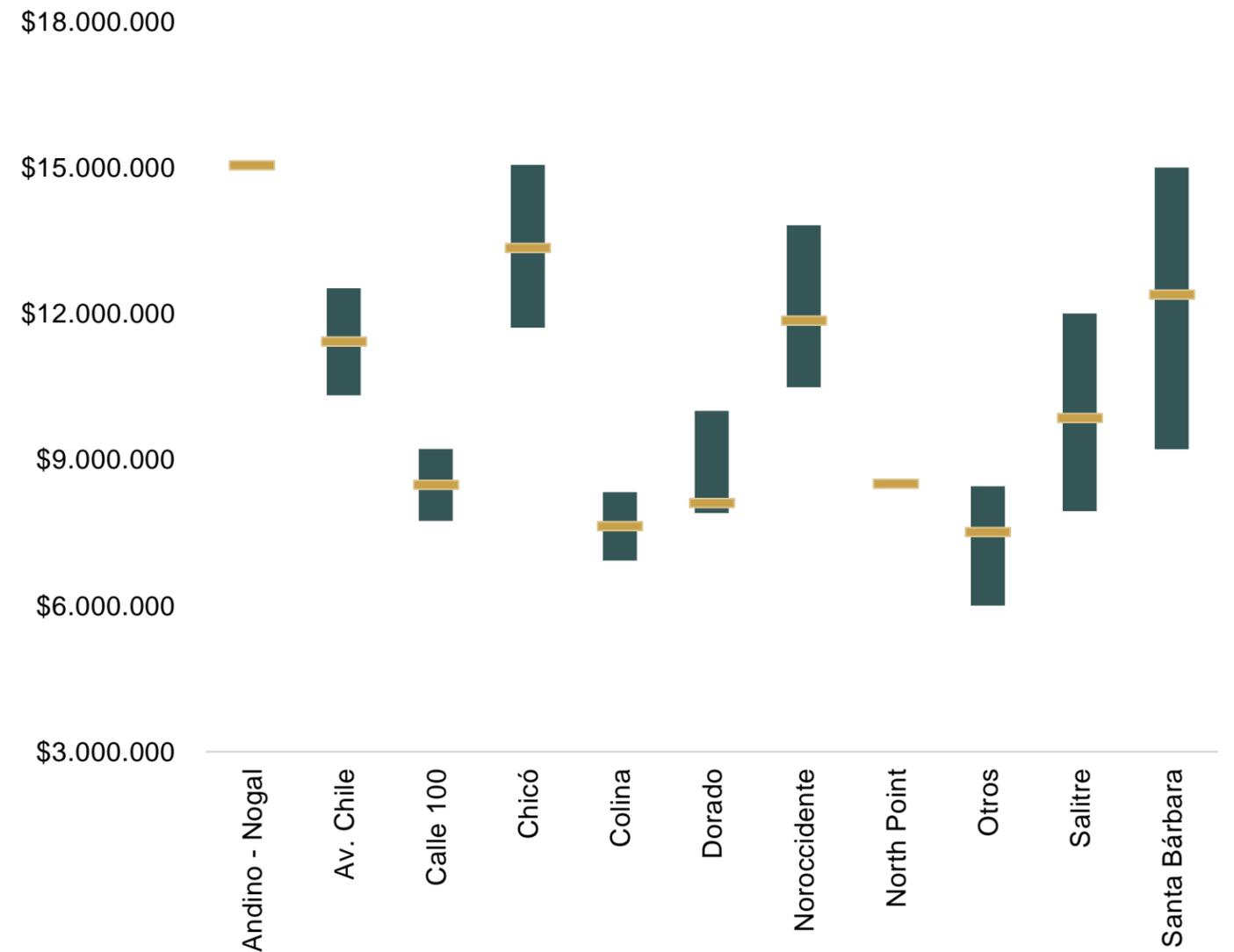
Precios de lista

Frente a la limitada disponibilidad de oficinas de alta especificaciones, Bogotá sigue observando un incremento en los precios de renta del CBD y una reducción de los mismos en los corredores periféricos. Se estima que esta dinámica se sostendrá hasta que la finalización de nuevos edificios de alta gama eleve la oferta disponible.

Rangos de Precios de Renta por Corredor (COP/m²/mes)



Rangos de Precios de Venta por Corredor (COP/m²/mes)



Fuente: Newmark Research

2T 2024

Indicadores de mercado



Tabla resumen

Estadísticas por Submercados						
	Inventario Total (m ²)	Disponibilidad Total (m ²)	Tasa De Disponibilidad	Absorción Neta (m ²) Acumulada	Precio Promedio De Renta (COP/m ² /mes)	Precio Promedio De Venta (COP/m ² /mes)
Total CBD	707.109	29.322	4,1%	15.595	\$ 83.688	\$ 10.717.777
Andino	159.705	1.689	1,1%	9.848	\$ 90.192	\$ 15.141.202
Av. Chile	49.880	9.373	18,8%	-837	\$ 85.064	\$ 11.221.250
Calle 100	181.322	9.609	5,3%	838	\$ 72.604	\$ 8.278.811
Chicó	121.852	3.018	2,5%	2.106	\$ 78.314	\$ 7.528.250
Santa Bárbara	194.350	5.634	2,9%	3.640	\$ 92.268	\$ 10.519.319
Total Periféricos	938.953	128.185	13,7%	561	\$ 73.238	\$ 10.602.000
Periférico Norte	248.252	21.015	8,5%	2.671	\$ 63.278	\$ 8.035.938
Colina	50.743	8.973	17,7%	953	\$ 70.356	\$ 8.050.000
Noroccidente	135.304	8.418	6,2%	3.099	\$ 67.562	\$ 8.500.000
North Point	62.205	3.624	5,8%	-1.381	\$ 51.914	\$ 7.507.813
Periférico Occidente	558.948	54.126	9,7%	- 2.021	\$ 72.860	\$ 12.126.900
Dorado	251.297	36.191	14,4%	-3.338	\$ 68.486	\$ 11.851.509
Salitre	307.651	17.935	5,8%	1.317	\$ 77.235	\$ 12.382.319
Otros	131.753	53.044	40,3%	-88	\$ 83.577	\$ 11.593.422
Centro	56.000	38.000	67,9%	0	\$ 95.000	\$ 13.339.695
Otros	75.753	15.044	19,9%	-88	\$ 72.153	\$ 9.847.148
Total General	1.646.062	157.507	9,6%	14.129	\$ 78.200	\$ 12.451.100



Mauricio Romero
Office Associate

NEWMARK

“

Durante el primer semestre de 2024, el sector de oficinas mostró una marcada tendencia hacia la precaución. Los clientes han optado por una estrategia conservadora en cuanto a gastos y decisiones relacionadas con proyectos de expansión o reubicación. La demanda se ha orientado especialmente hacia espacios de tamaño mediano y pequeño, los cuales han sido rápidamente absorbidos en los edificios más emblemáticos del Centro de Distrito Comercial (CBD). En este contexto, los edificios con mejores características han visto aumentar su tasa de ocupación, mientras que los más antiguos han perdido popularidad.

La continuidad y llegada de nuevas compañías al sector reiteran que el modelo de trabajo híbrido no ha impactado negativamente en la demanda de espacios físicos de oficinas. En este escenario, las oficinas ya adecuadas y amobladas emergen como una opción altamente atractiva para los clientes que buscan maximizar la eficiencia de costos en sus proyectos inmobiliarios, aprovechando también la reducción en los tiempos de inicio de operaciones.

Actualmente, la disponibilidad de oficinas tiende a concentrarse en corredores periféricos. Destacan complejos empresariales como Connecta 26 Ecosistema de Negocios, Central Point en el corredor de Salitre, y edificaciones como Urban 165 en el corredor de Colina, los cuales ofrecen la mayor parte de espacios grandes disponibles en la ciudad.

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

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.

