

3T 2024

Bogotá

Mercado de Oficinas



Análisis de mercado

Economía

- En el segundo trimestre de 2024, el PIB real creció un 2,1% respecto al 2023. Esto se debe al crecimiento de la demanda interna, que, tras cinco trimestres de contracción, se expandió un 1,6% impulsada por la inversión y el consumo.
- El crecimiento de la economía fue impulsado por las actividades artísticas y de recreación, el sector agropecuario, la administración pública, el suministro de servicios públicos y la construcción. En contraste, las industrias manufactureras, información y comunicaciones, y la explotación de experimentaron caídas.
- La economía colombiana crecerá entre un 1,5% y 1,8% en 2024 según los expertos. La mediana para 2025 se situó en 2,5%.

Transacciones

- El edificio Atrio, ubicado en el corredor Centro, que había estado desocupado por varios periodos, tuvo dos transacciones durante este periodo. La primera de una empresa del segmento de apuestas con 5.000 m² y otra del sector de tecnología con 8.000 m².
- Durante el año, se ha identificado que las empresas han vuelto a tomar espacios que habían liberado en el mismo edificio que ocupan, como resultado del regreso progresivo de los empleados a trabajar en las oficinas. Además, se ha observado un incremento en la demanda de espacios flexibles y de uso compartido, adaptándose a las nuevas dinámicas del trabajo híbrido. Este fenómeno también sugiere que las empresas están revaluando sus estrategias de ocupación de oficinas, buscando un equilibrio entre costos y ocupación.

Fundamentos de mercado

- La absorción neta acumulada al tercer trimestre es de 33.925 m², más del doble de lo registrado durante el mismo periodo del 2023 que cerró en 16.139 m².
- La tasa de disponibilidad cerró en 8,5%, disminuyendo 1,5 puntos porcentuales comparado con el 2023. El CBD tiene la tasa más baja con 3,9%, en contraste los corredores periféricos alcanzaron una disponibilidad de 11,9%.
- Los precios continúan en ascenso con un promedio de COP\$79.400. El precio de renta del CBD sigue con tendencia al alza, cerrando en COP \$86.900 mientras que los corredores periféricos cierran en COP\$78.550.

Perspectivas

- Debido a la escasez en la construcción de espacios, se anticipa que la absorción en 2024 permanezca en niveles comparables a los de 2022.
- Con el regreso progresivo al trabajo presencial, muchas empresas que inicialmente planearon renegociar sus contratos de arrendamiento o reducir sus espacios están revaluando estas decisiones. Algunas incluso han retomado los espacios que habían liberado previamente.
- A pesar del incremento en la demanda de oficinas, la incertidumbre económica y política ha hecho que las empresas sean cautelosas a la hora de decidir sobre la ampliación de sus espacios de oficinas. Este contexto refleja una tendencia hacia una mayor prudencia y evaluación antes de pensar en expansiones significativas.

Economía	4
Fundamentos del mercado	7
Tabla resumen	12

3T 2024

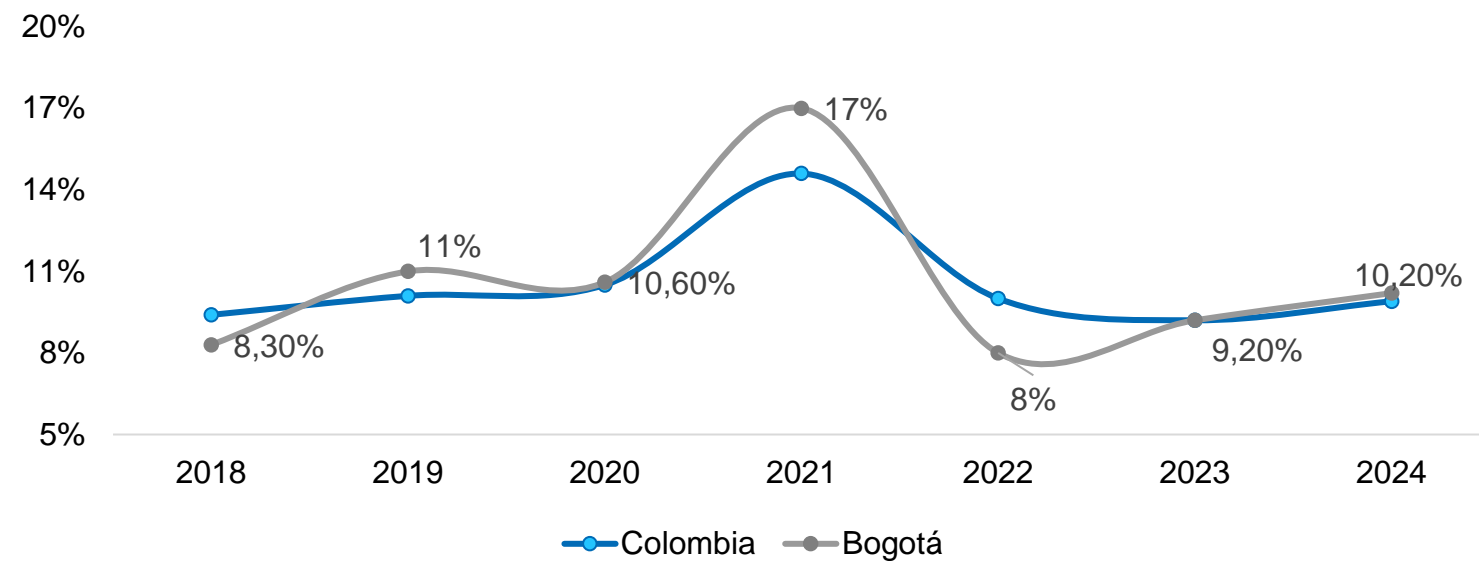
Economía



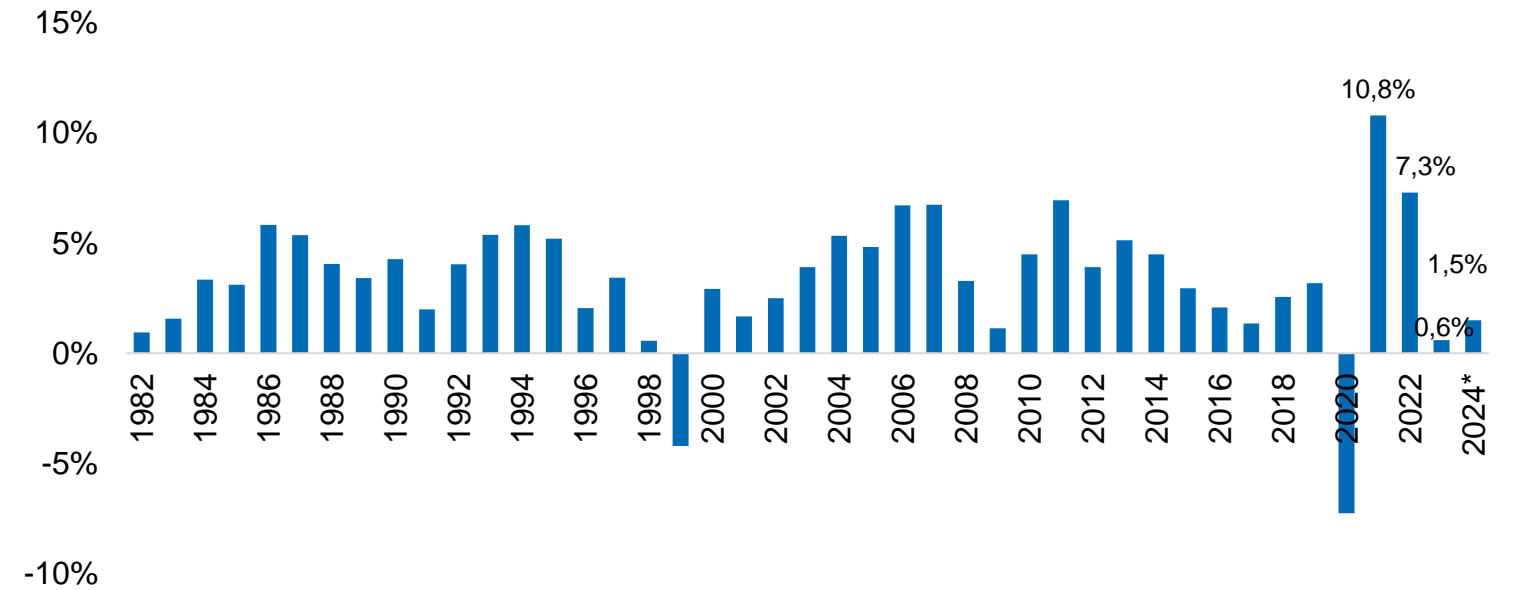
Económicos

La economía tuvo un comportamiento particular en el primer semestre del año, periodo en el cual las tasas de interés de política monetaria siguieron su tendencia a la baja, al igual que la inflación. A pesar de las cifras positivas, estas no alcanzan los niveles del año pasado, indicando una desaceleración económica.

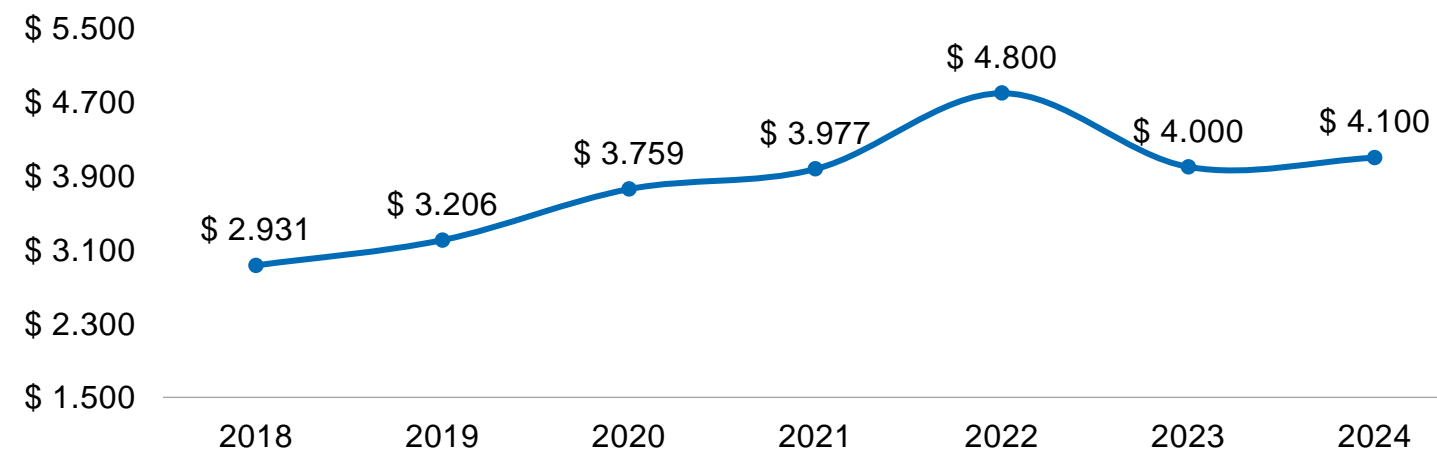
Tasa de Desempleo



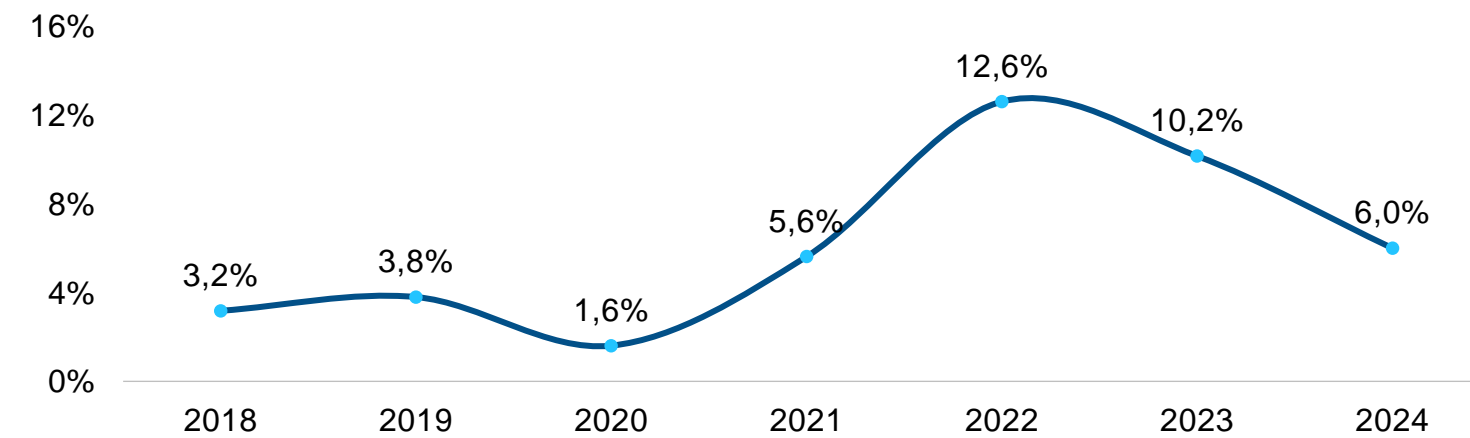
Crecimiento del PIB (% anual)



Tipo de Cambio (Peso colombiano por dólar americano USD)



Índice de Precios al Consumidor (IPC)

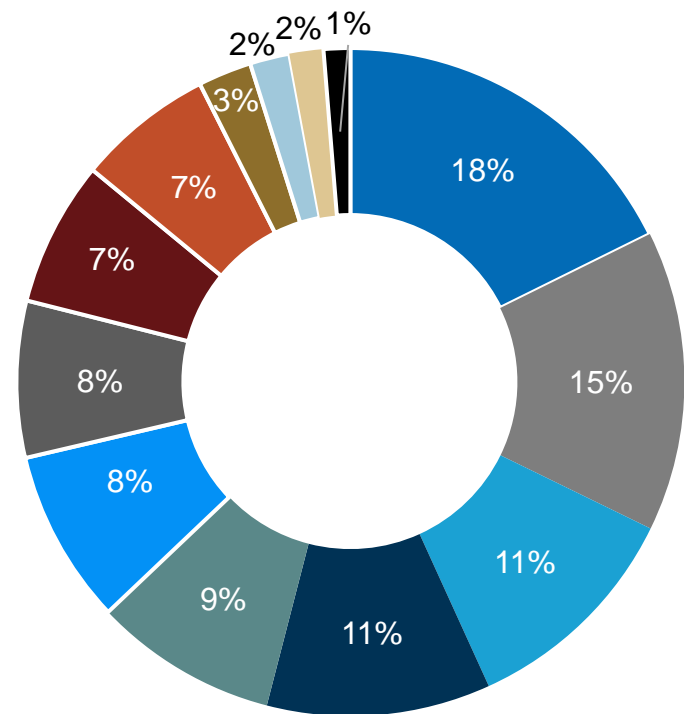


Fuente: Dane, Banco de la República

Otras variables económicas

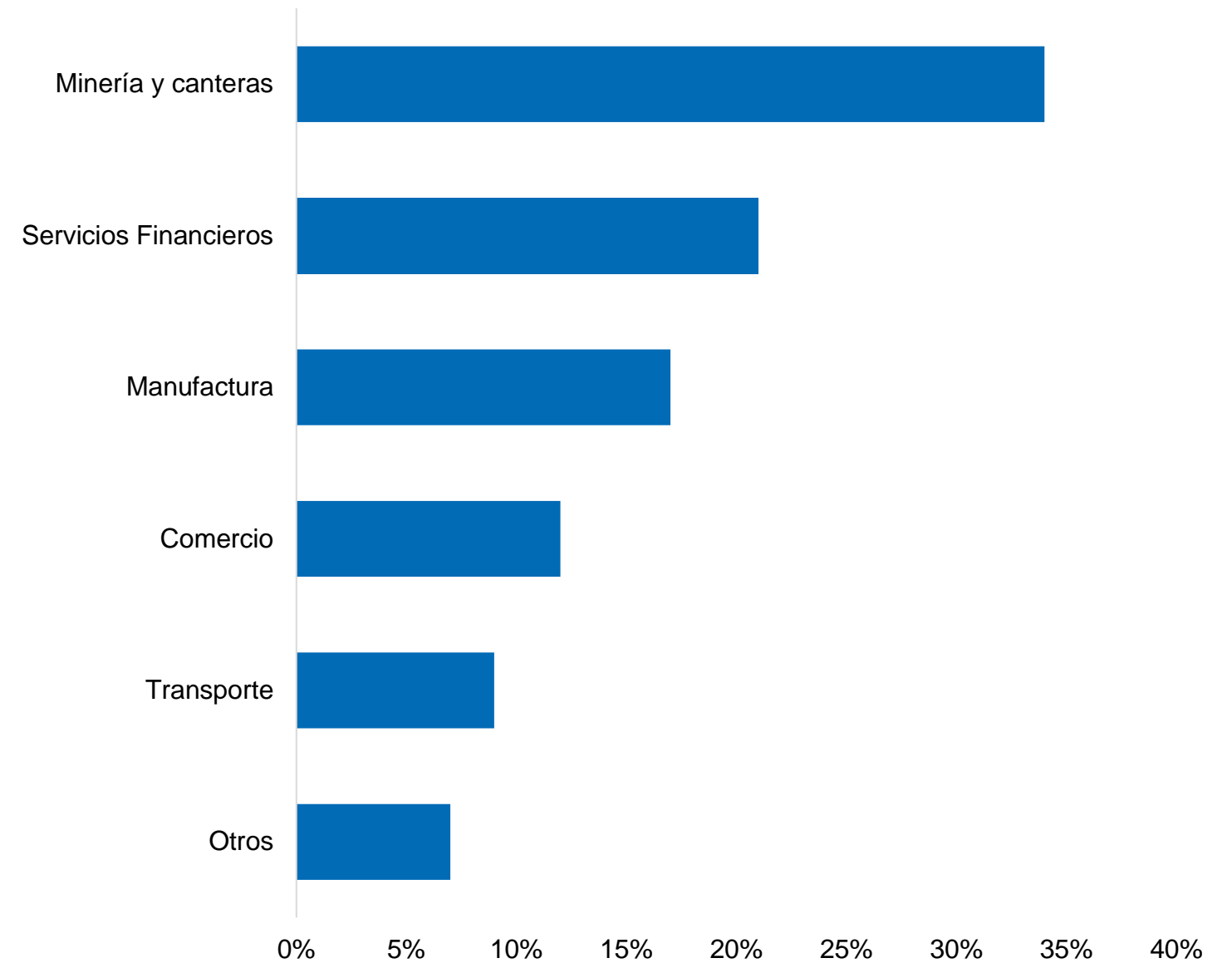
El Banco de la República de Colombia informó que la IED alcanzó USD7.201 millones en lo que va del año, una disminución del 15,5% en comparación con 2023. En julio de 2024, la IED fue de USD876 millones, un 13% menos que el año anterior, pero un 6% más que en junio de este año, indicando una leve mejoría en la atracción de inversión extranjera.

Empleo por Sector de Actividad



- Comercio y Reparación de vehículos
- Administración Pública
- Actividades artísticas
- Transporte y almacenamiento
- Construcción
- Actividades financieras/ seguros
- Actividades inmobiliarias
- Agricultura y ganadería
- Industrias manufactureras
- Actividades profesionales
- Alojamiento y comida
- Suministro de gas
- Información y comunicaciones

Inversión Extranjera Directa (Julio 2024)



Fuente: Dane

3T 2024

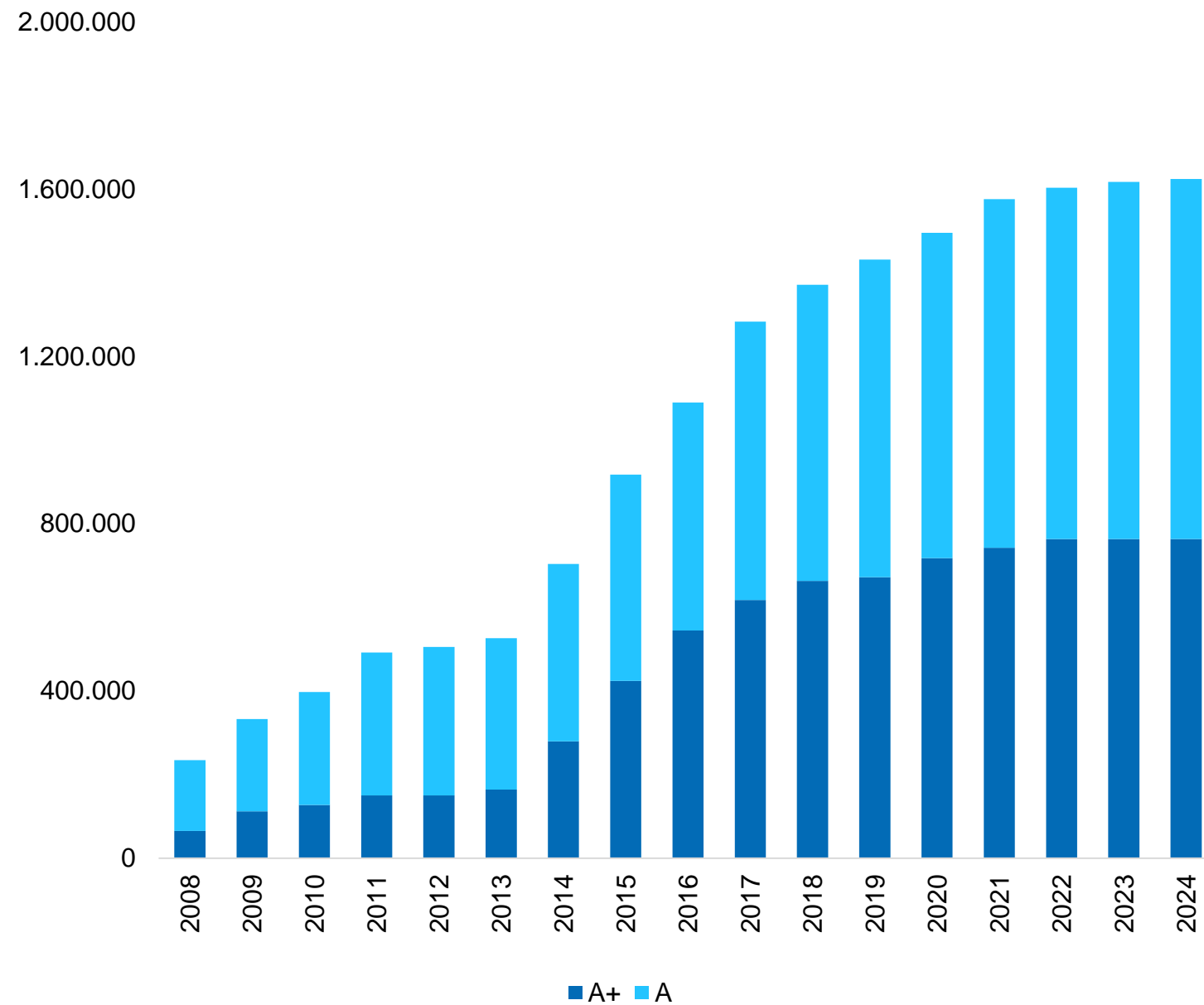
Fundamentos de mercado



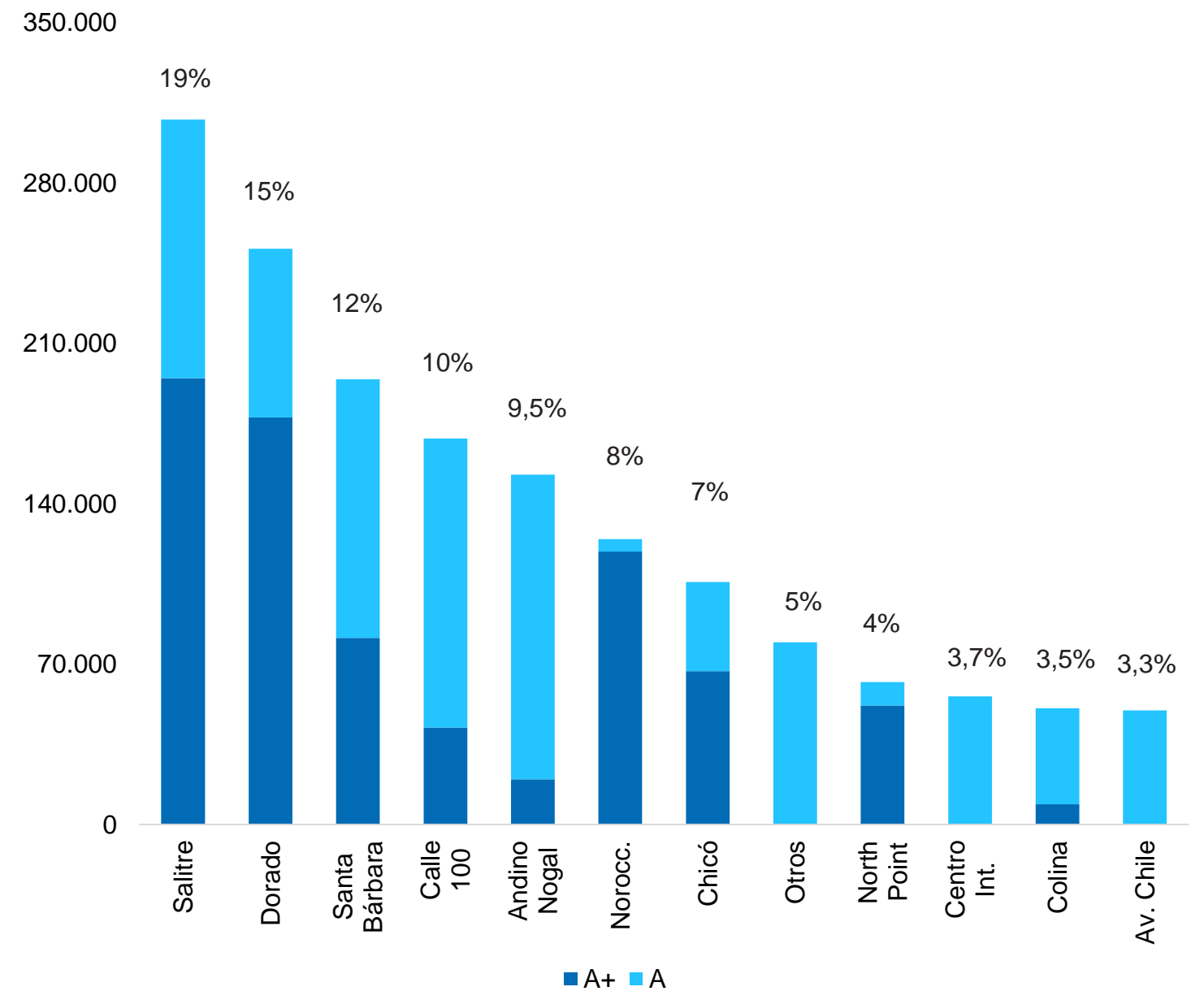
Inventario

Durante el tercer trimestre de 2024, no se registran cambios en el inventario de edificios Clase A+ y A. Se espera que, en el último trimestre del año, se concluyan algunos proyectos que aumentarán el inventario en cerca de 33.000 m².

Crecimiento Histórico del Inventario por Clase (m²)



Distribución del Inventario por Corredor y Clase (m²)

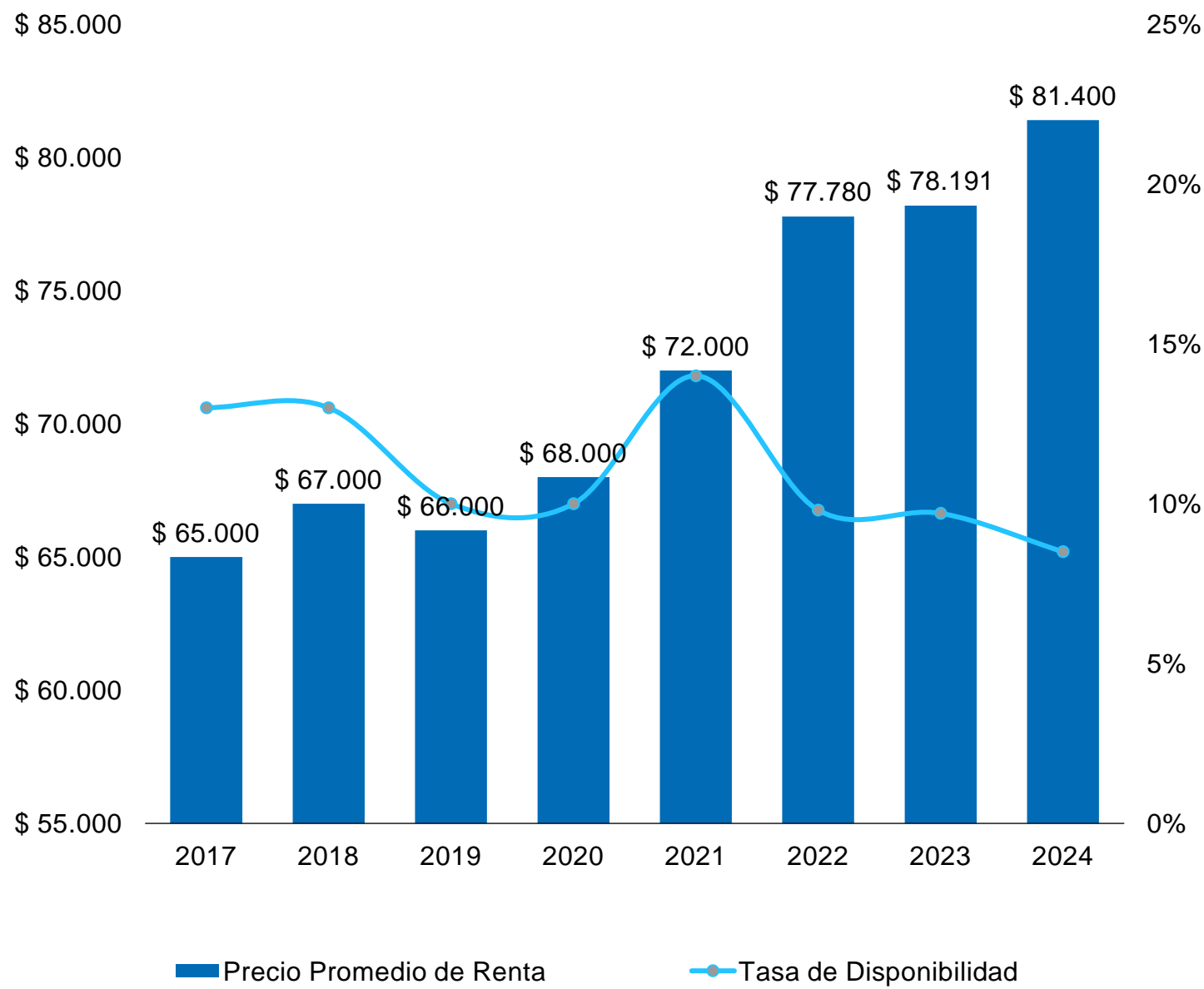


Fuente: Newmark Research

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)

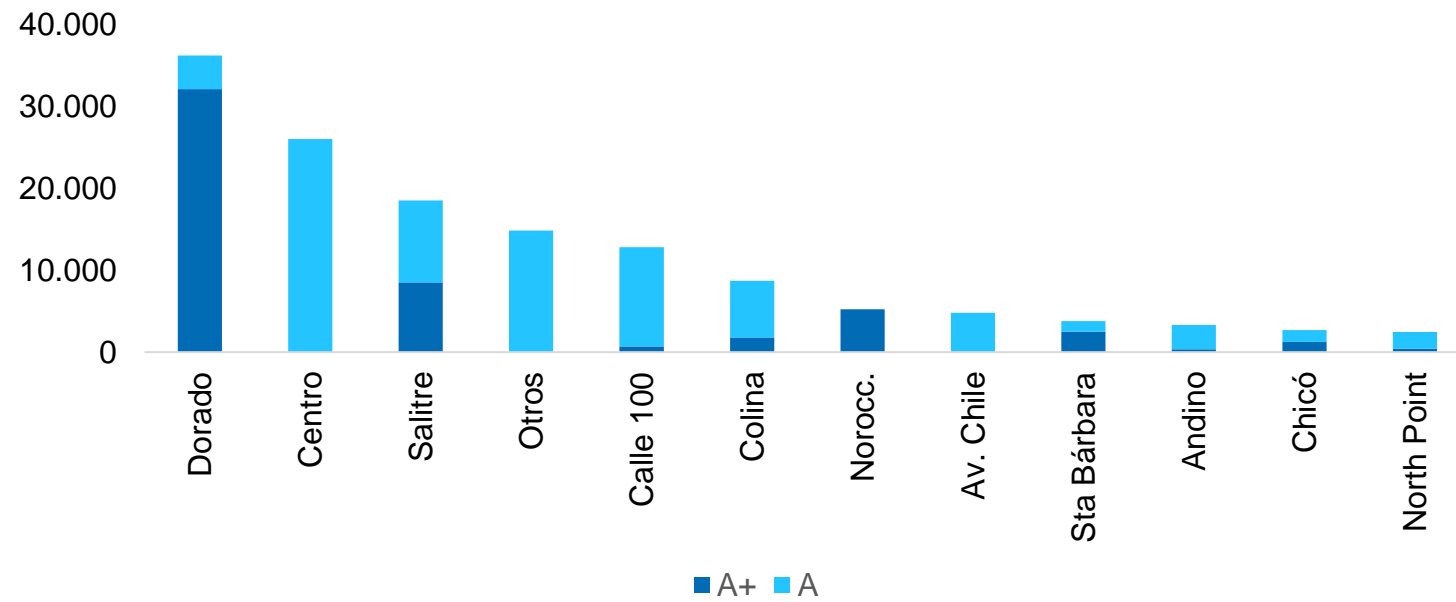


Fuente: Newmark Research

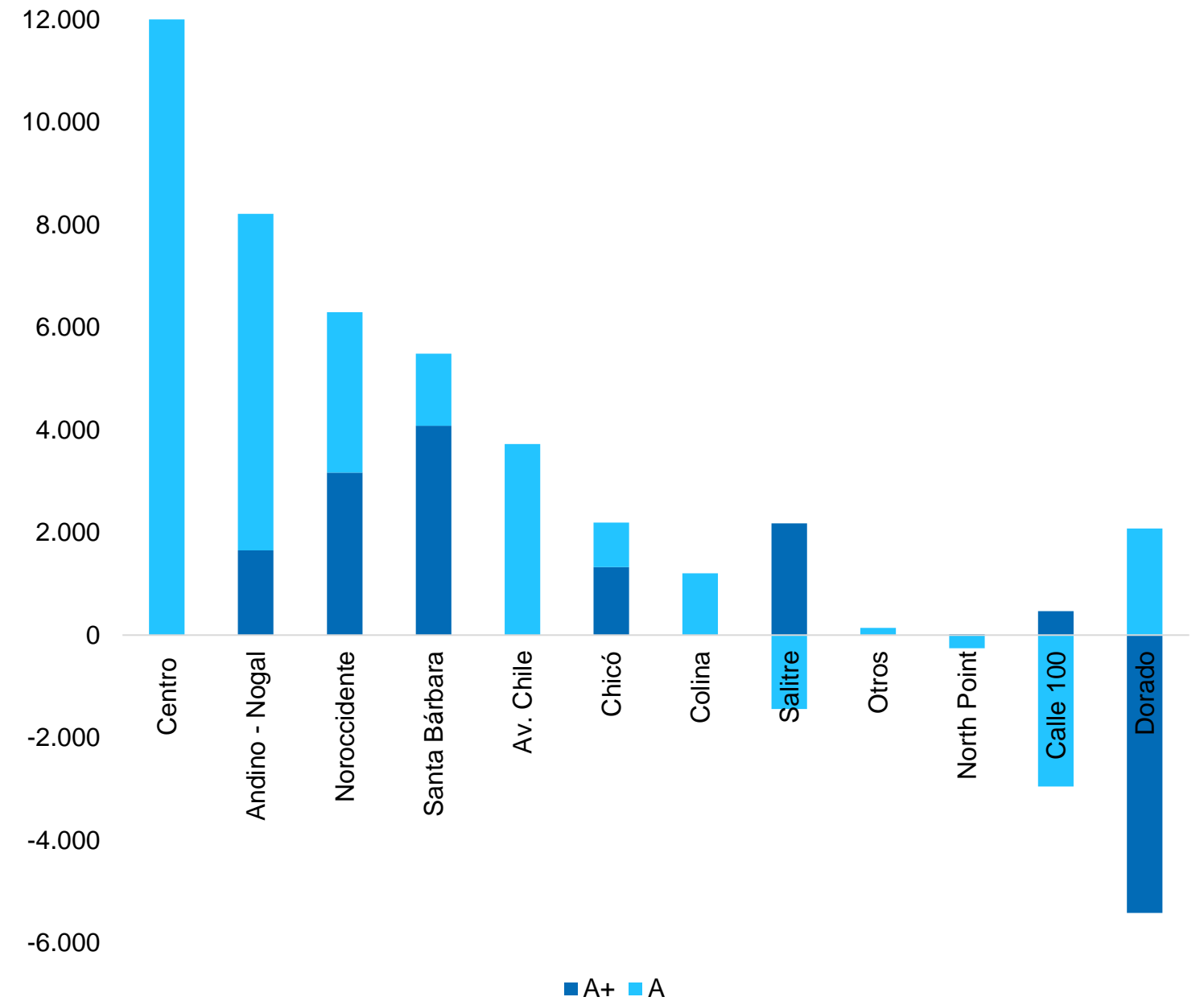
Oferta y absorción

En lo corrido del año se han absorbido 33.925 m² de oficinas clase A+ y A en Bogotá. Si bien es evidente una recuperación en comparación con el año anterior, persiste la falta de oferta de espacios listos para ocupar, lo cual provoca que la absorción sea menor que la demanda existente. Adicionalmente, los clientes son aún más cautelosos al tomar decisiones debido a la incertidumbre económica y política del país.

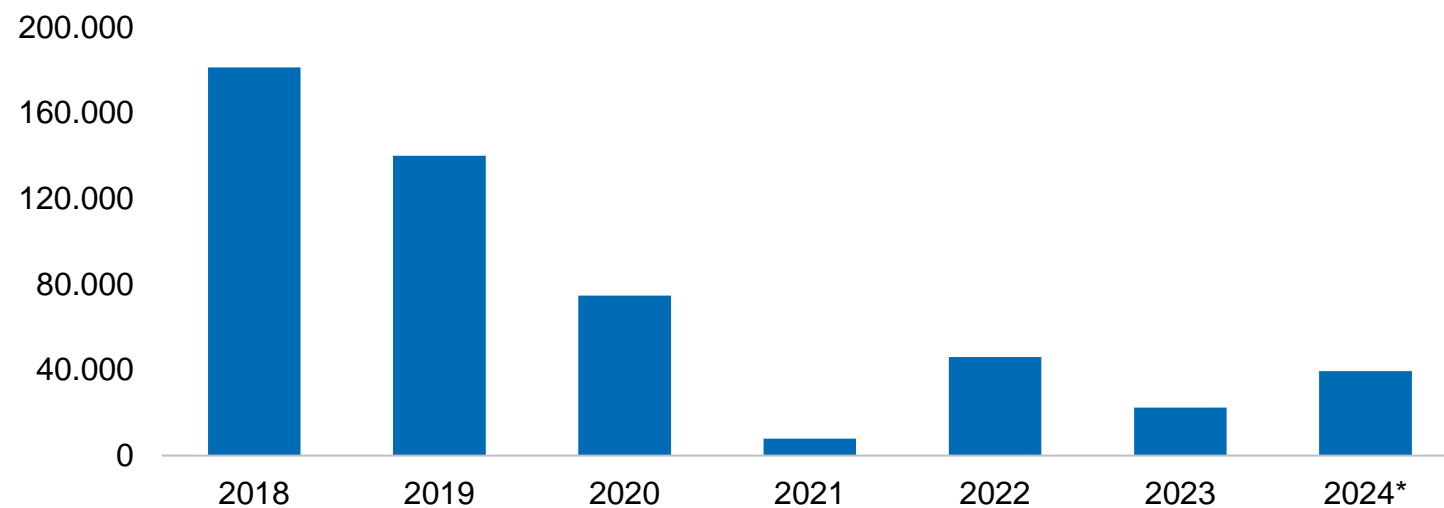
Distribución de la Oferta por Clase y Corredor (m²)



Absorción por Corredor (m²)



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

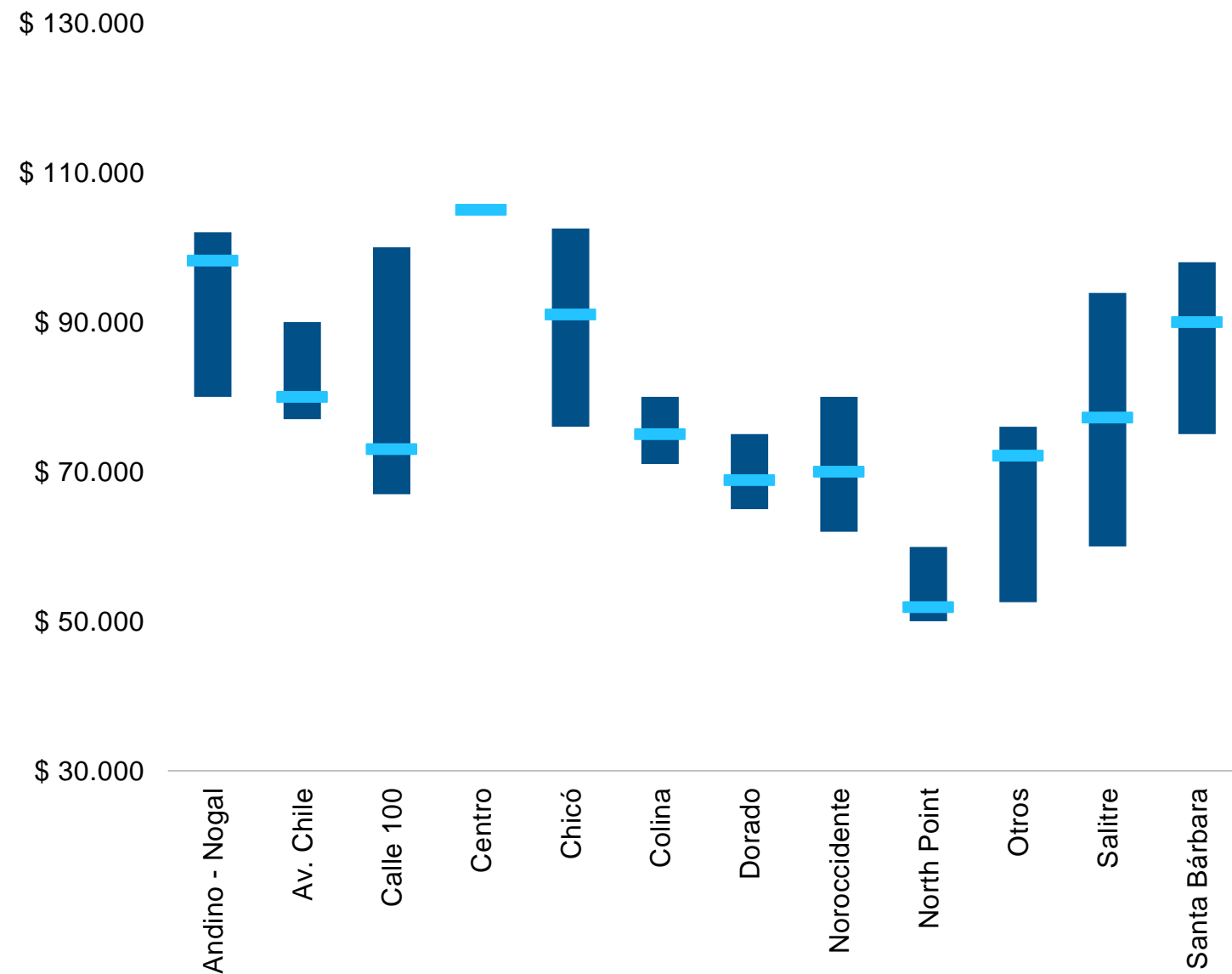


Fuente: Newmark Research

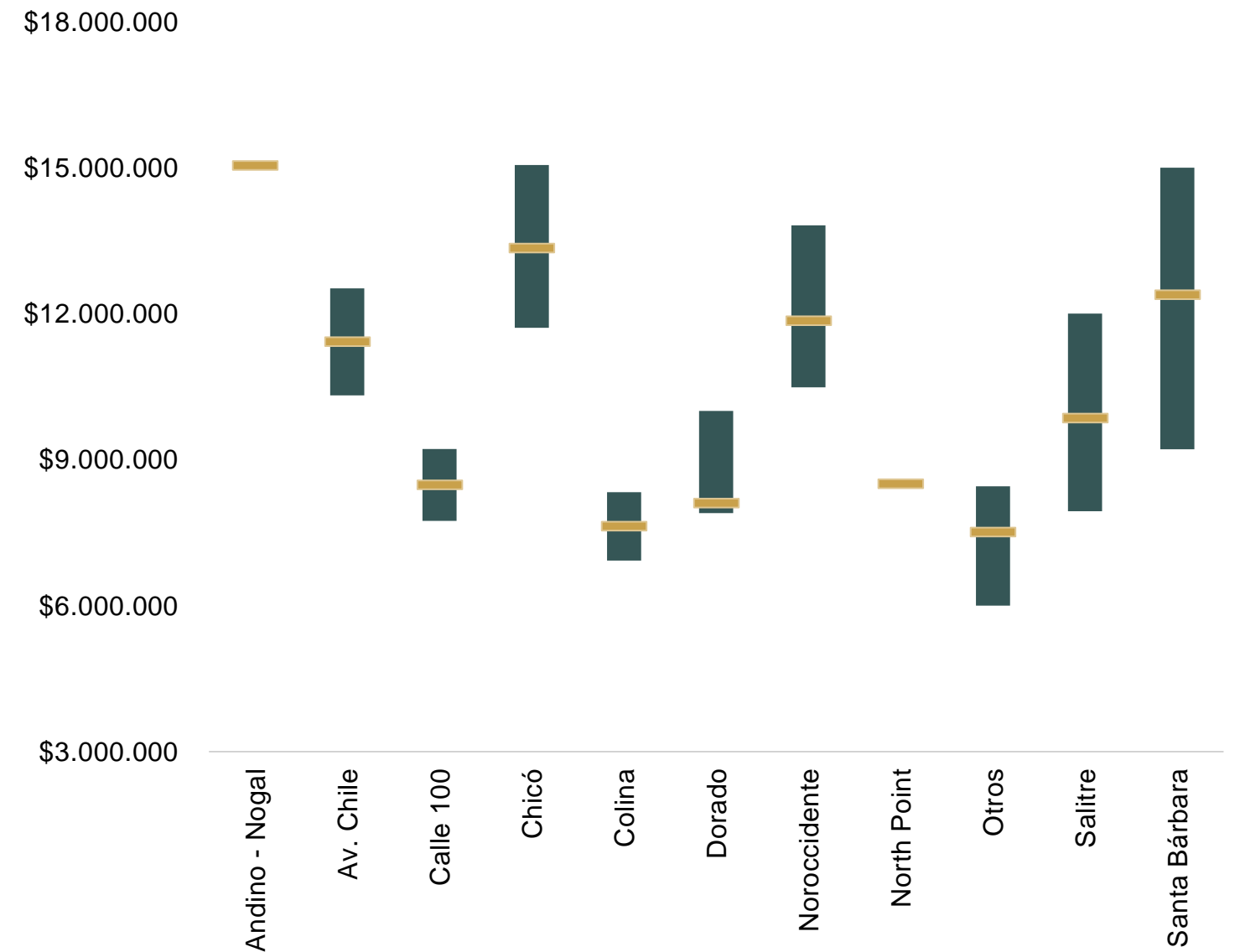
Precios de lista

Frente a la limitada disponibilidad de oficinas de alta especificaciones, Bogotá sigue observando un incremento en los precios de renta. 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

3T 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	27.427	3,9%	17.128	\$ 86.900	\$ 10.717.777
Andino	159.705	3.325	2,1%	8.213	\$ 98.192	\$ 15.141.202
Av. Chile	49.880	4.811	9,6%	3.725	\$ 80.064	\$ 11.221.250
Calle 100	181.322	12.787	7,1%	-2.487	\$ 73.604	\$ 8.278.811
Chicó	121.852	2.716	2,2%	2.192	\$ 89.014	\$ 7.528.250
Santa Bárbara	194.350	3.789	1,9%	5.485	\$ 90.268	\$ 10.519.319
Total Periféricos	938.953	111.949	11,9%	16.797	\$ 78.558	\$ 10.602.000
Periférico Norte	248.252	16.426	6,6%	7.259	\$ 69.278	\$ 8.035.938
Colina	50.743	8.721	17,2%	1.205	\$ 71.356	\$ 8.050.000
Noroccidente	135.304	5.225	3,9%	6.292	\$ 67.562	\$ 8.500.000
North Point	62.205	2.480	4,0%	-237	\$ 68.314	\$ 7.507.813
Periférico Occidente	558.948	54.708	9,8%	- 2.603	\$ 73.860	\$ 12.126.900
Dorado	251.297	36.191	14,4%	-3.338	\$ 68.486	\$ 11.851.509
Salitre	307.651	18.517	6,0%	735	\$ 77.235	\$ 12.382.319
Otros	131.753	40.815	31,0%	12.141	\$ 88.107	\$ 11.593.422
Centro	56.000	26.000	46,4%	12.000	\$ 108.000	\$ 13.339.695
Otros	75.753	14.815	19,6%	141	\$ 72.153	\$ 9.847.148
Total General	1.646.062	139.376	8,5%	33.925	\$ 79.400	\$ 12.451.100



Mauricio Romero
Office Associate

NEWMARK

“

Durante el tercer trimestre de 2024, el mercado de renta de oficinas en Bogotá ha mostrado una dinámica equilibrada, con señales tanto de recuperación como de desafíos persistentes. La demanda de espacios de oficina ha experimentado una leve recuperación, impulsada principalmente por sectores que presentan incrementos de ocupación en sus oficinas en tiempos de modelos de trabajo híbrido y flexible.

Empresas de mercados como tecnología y servicios profesionales han aumentado su interés en oficinas que ofrecen configuraciones modernas y adaptables. Sin embargo, el mercado sigue enfrentando una tasa de vacancia moderada, producto de una oferta sin crecimiento relevante de inventario sumado a pocos nuevos desarrollos y a la ocupación los espacios existentes en busca de nuevos arrendatarios. Teniendo en cuenta que varias empresas han decidido no entregar los espacios que a veces parcialmente sacaron disponibles al mercado disponibles en subarriendo o cesión de contrato, retomaron la ocupación y renovaron sus contratos para dar espacio a la comunidad creciente de retorno a la oficina.

Las incertidumbres económicas y los cambios en las políticas locales han generado una prudencia en las decisiones de alquiler y una evaluación más rigurosa de las opciones disponibles. A pesar de estos desafíos, el mercado continúa adaptándose a las nuevas tendencias, con una creciente inversión en espacios que fomentan la colaboración y la flexibilidad.

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.

