

4T 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

- Con la incorporación al inventario de la Torre Fura, parte del nuevo centro empresarial Connecta 80 ubicado al noroccidente de Bogotá, que cuenta con más de 34.400 m² de área bruta rentable (GLA) y 11.000 m² de ocupación, se registraron transacciones significativas. Entre ellas destaca la de Divemotor Colombia, representante de Mercedes-Benz, Freightliner y Fuso, así como Siemens Colombia.
- Aunque existe una gran demanda de oficinas en el mercado, la escasez de oferta de espacios grandes en el CBD hace que las tasas de ocupación sean menores de lo esperado.

Fundamentos de mercado

	Trimestre Actual 4Q 2024	Trimestre Anterior 3Q 2024	Año Anterior 4Q 2023	Proyección a 12 meses
Inventario total (m ²)	1.69 M	1.64 M	1.62 M	↑
Tasa de Disponibilidad	9,5%	8,5%	9,7%	↓
Absorción Neta Acumulada YTD (m ²)	56.627	33.925	20.593	↑
Precio de Renta (COP/m ² /mes)	\$81.910	\$79.400	\$78.200	↑
Precio de Renta (USD/m ² /mes)	\$19,14	\$18,02	\$17,71	↑

Perspectivas

- Se estima que en 2025 la oferta se mantendrá estable o incluso a la baja, especialmente en los corredores del CBD. Aunque el inventario comenzará a crecer, se espera que este crecimiento sea moderado.
- A pesar de que hay un gran número de proyectos en fase de planificación, los altos costos de construcción han dificultado alcanzar el punto de equilibrio. Por lo tanto, se prevé que las obras continúen con una velocidad lenta de construcción.
- Debido a la escasez de oferta de espacios grandes, especialmente en el CBD, se espera que 2025 continúe con la tendencia alcista en los precios de alquiler y venta.

Economía	4
Fundamentos del mercado	7
Tabla resumen	12

4T 2024

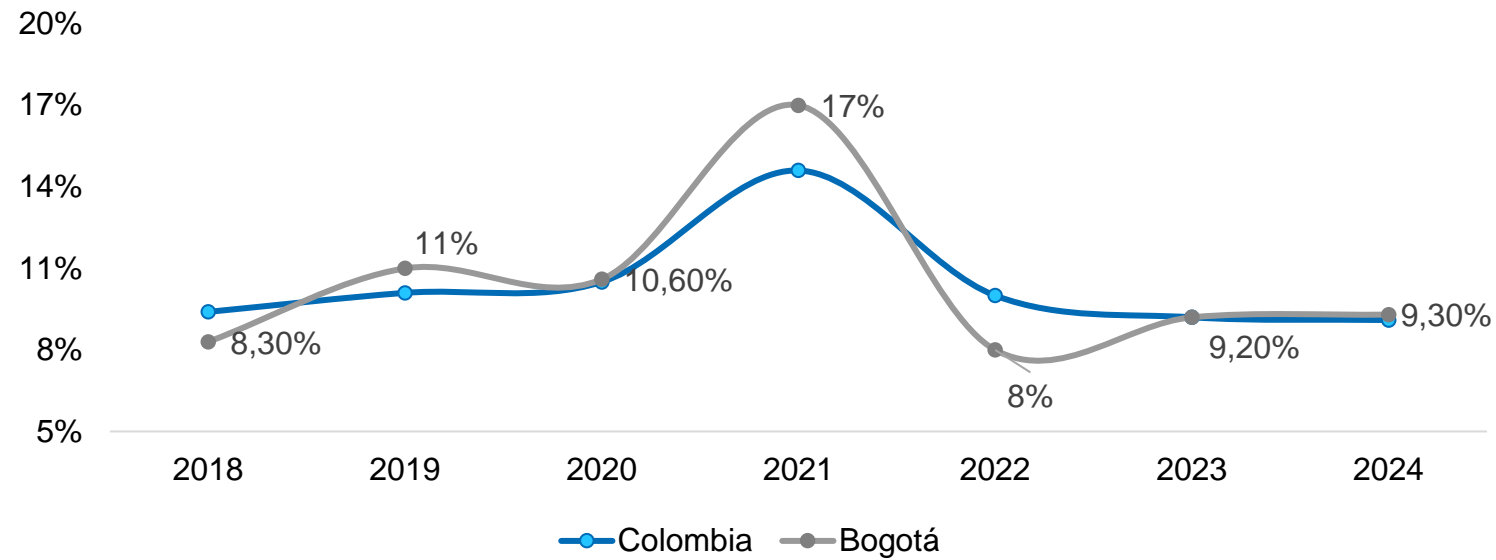
Economía



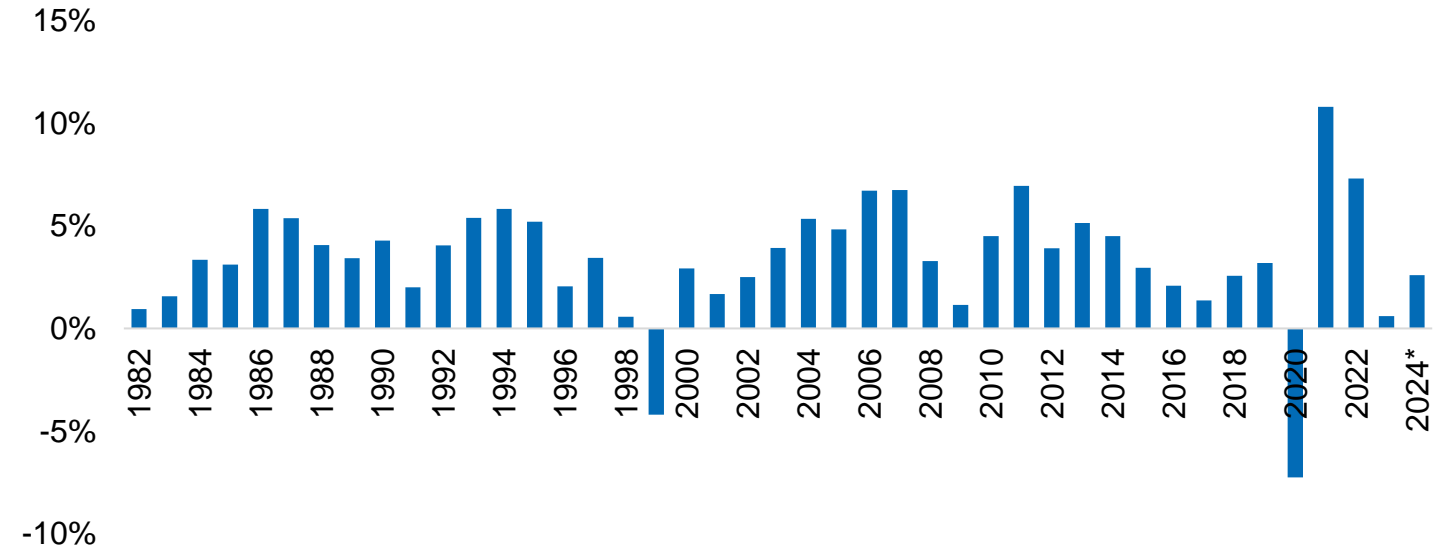
Económicos

Según los expertos, la incertidumbre sigue siendo un factor importante en la economía colombiana. El 2025 emerge como un posible año en el que los indicadores económicos muestren una clara tendencia positiva y de reactivación. Esta mejora en la economía sería impulsada por varios factores, entre ellos un aumento en la actividad del consumo y la inversión, junto con los efectos positivos derivados del Pacto por el Crédito, una iniciativa que busca dinamizar la economía a través de condiciones favorables para el financiamiento.

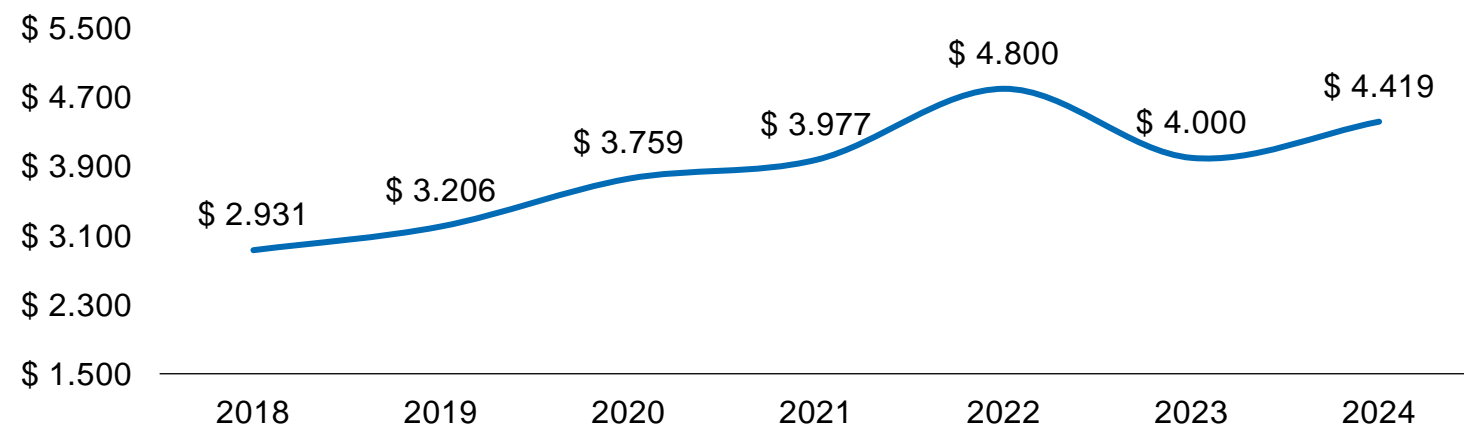
Tasa de Desempleo



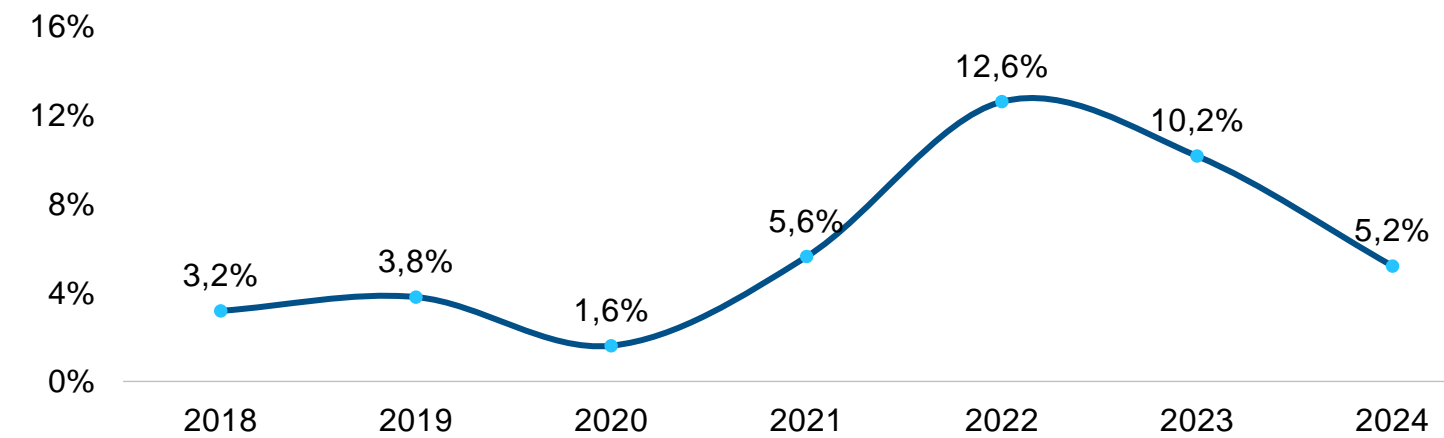
Crecimiento del PIB (% anual)



Tipo de Cambio (Peso colombiano por dólar americano USD)



Índice de Precios al Consumidor (IPC)

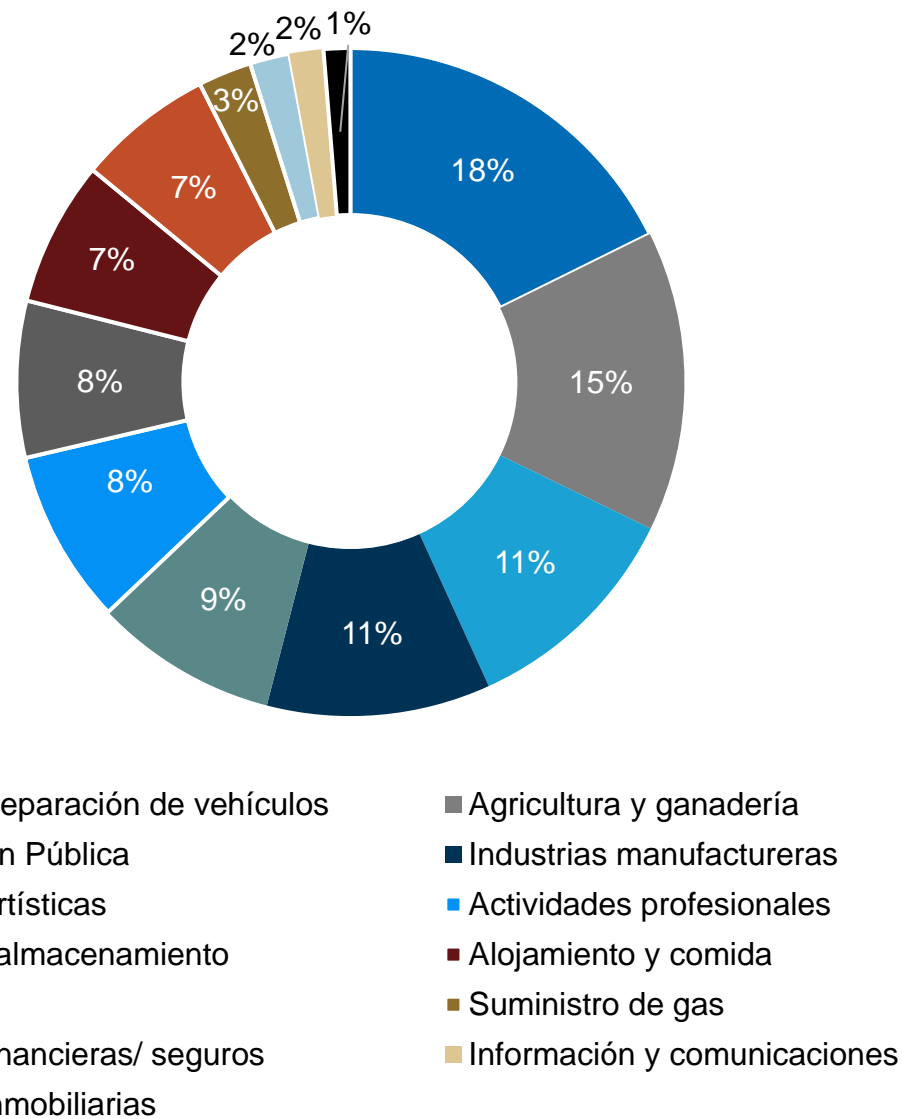


Fuente: Dane, Banco de la República

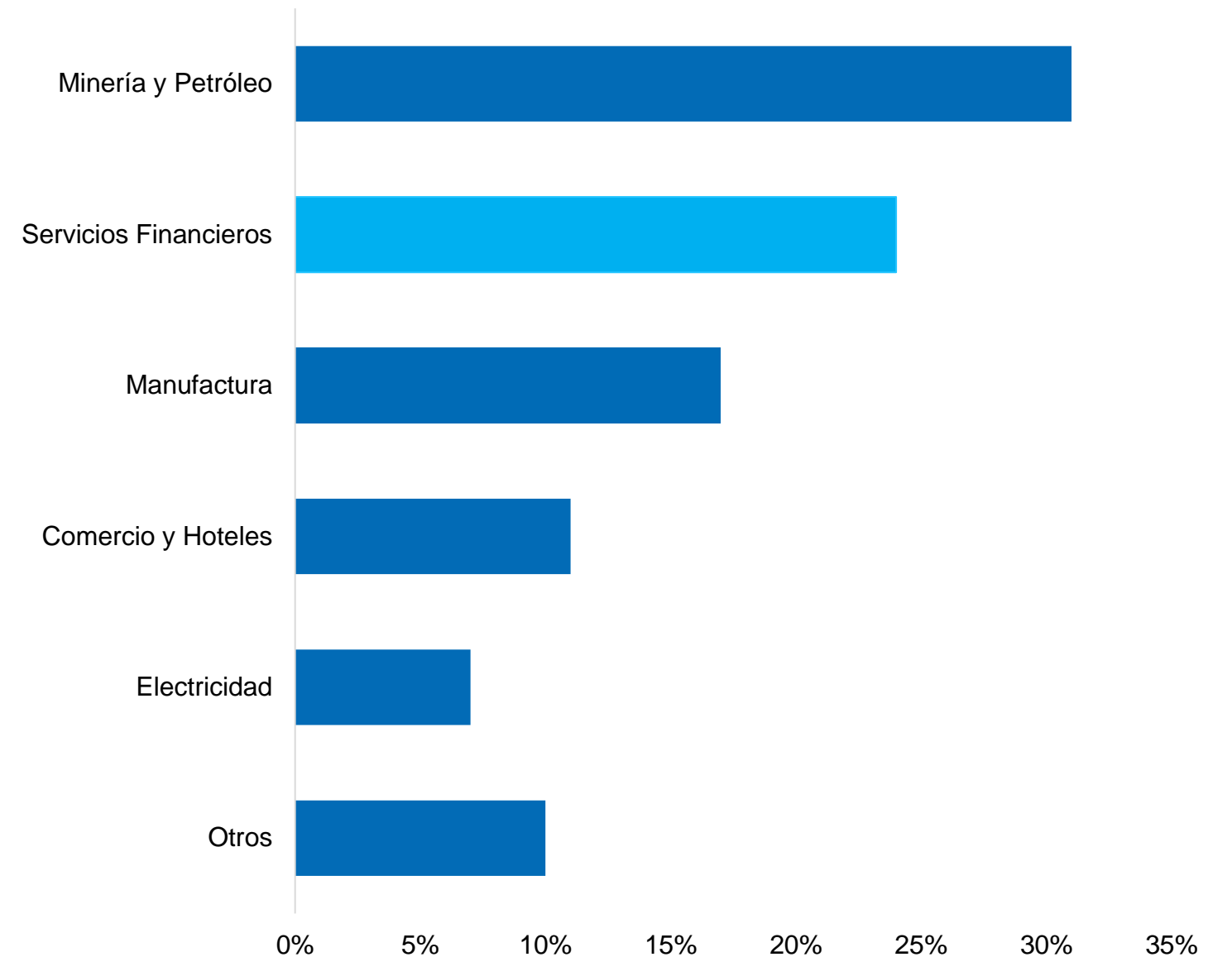
Otras variables económicas

Según el banco central, la inversión mensual está disminuyendo desde abril de 2024. El Banco de la República reveló que la cifra de inversión extranjera directa (IED) entre enero y septiembre fue US\$ 9.953 millones, lo que presentó una caída de 25,4% frente al mismo período de 2023 (US\$ 3.384 millones). Los analistas financieros consideran que la suma de problemas fiscales, más incertidumbre y una larga lista de reformas, es de las peores combinaciones para crear un clima favorable en el mundo inversionista.

Empleo por Sector de Actividad



Inversión Extranjera Directa (% del total a Sept 2024)



Fuente: Dane

4T 2024

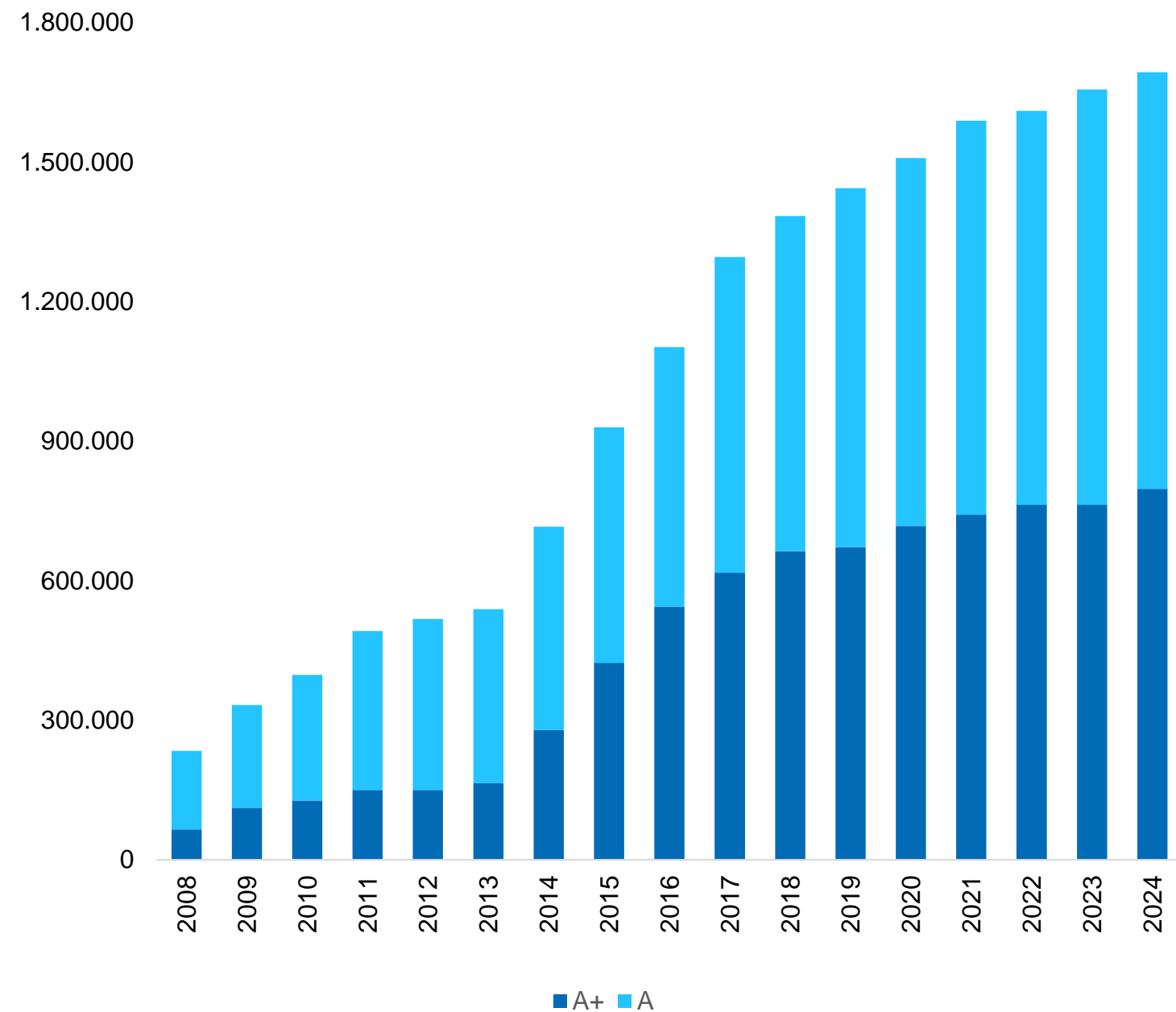
Fundamentos de mercado



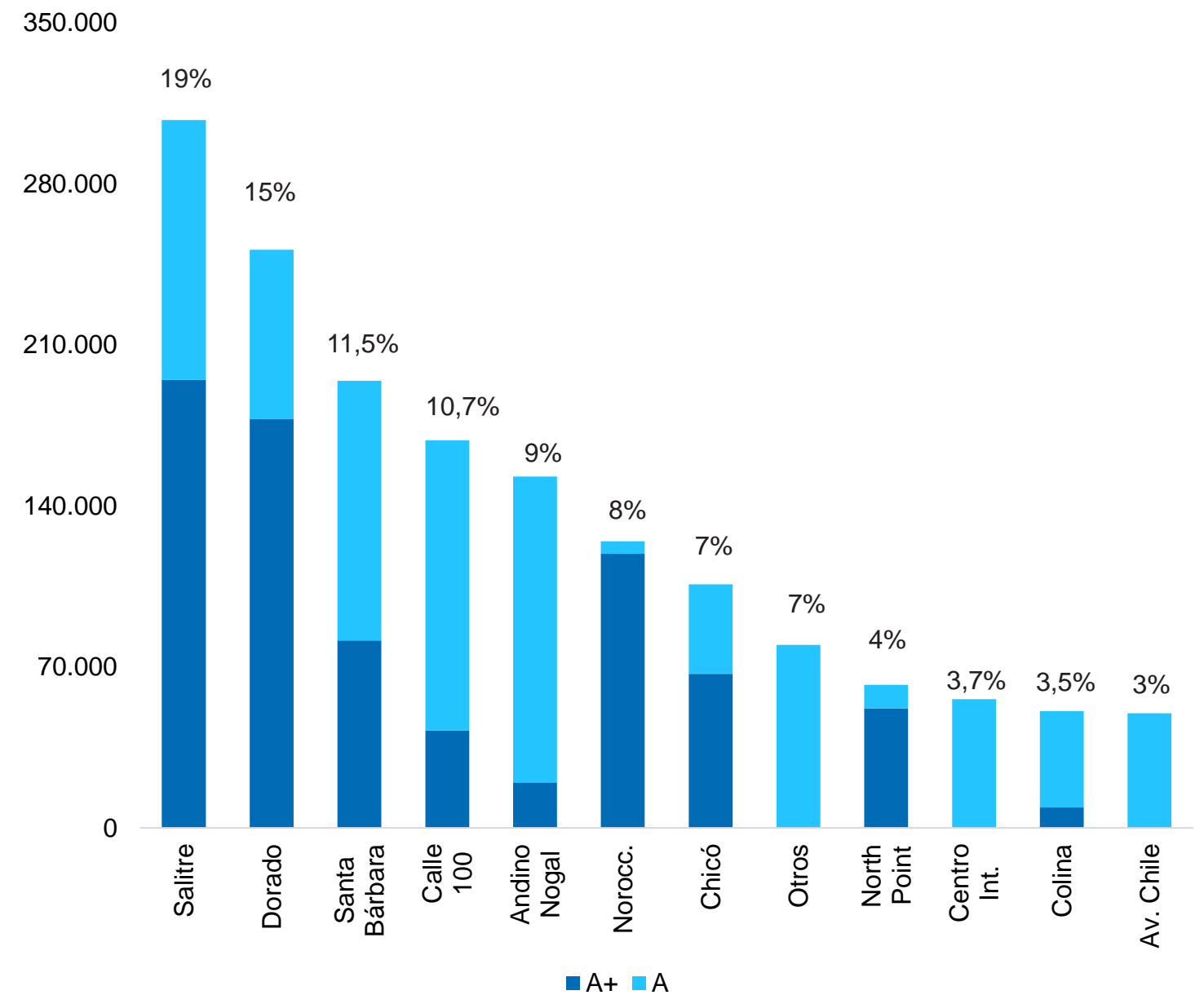
Inventario

En el último trimestre del año, el edificio Connecta 80 se incorpora al inventario sumando cerca de 35.400 m² a la ciudad. Para el 2025, se estima un crecimiento moderado de la oferta que no afectará significativamente las tasas de vacancia de Bogotá.

Crecimiento Histórico del Inventario por Clase (m²)



Distribución del Inventario por Corredor y Clase (m²)

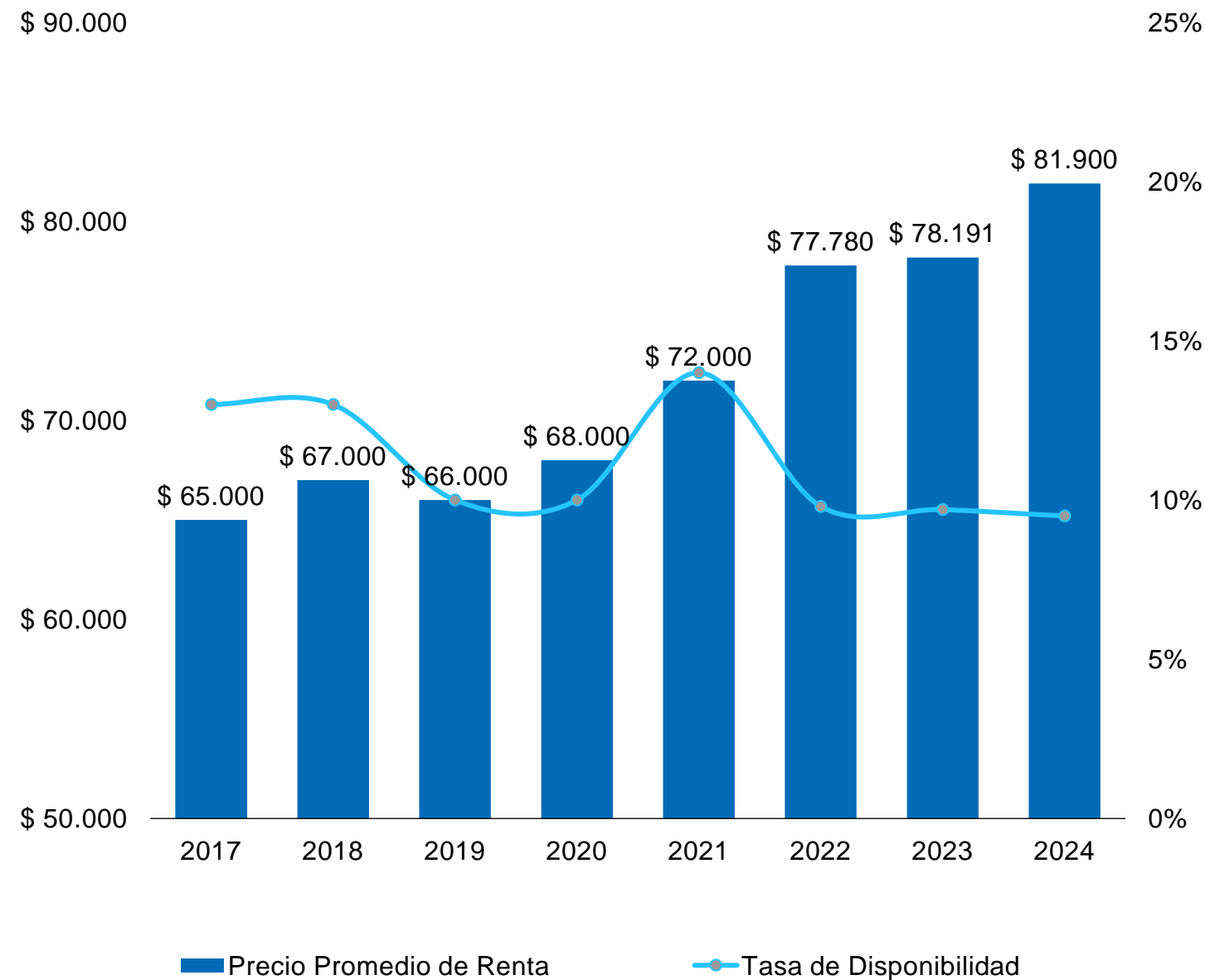


Fuente: Newmark Research

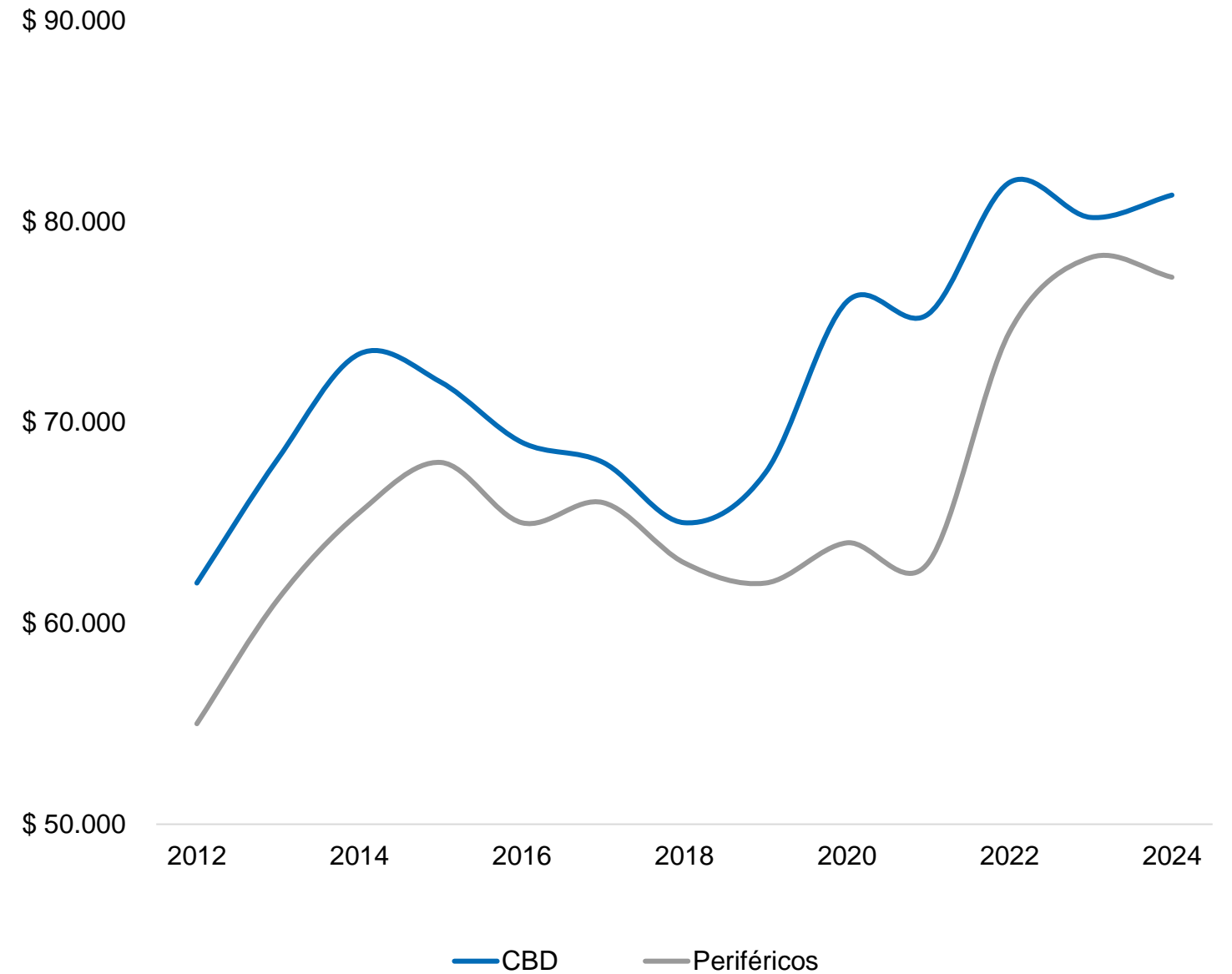
Análisis del mercado

Ante la disminución de la oferta en los corredores que componen el CBD de la ciudad, el último trimestre del año cierra con un alza en los precios. Se prevé que esta tendencia continuará durante los próximos años, hasta que se completen varias construcciones que han visto retrasos en su ejecución.

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



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

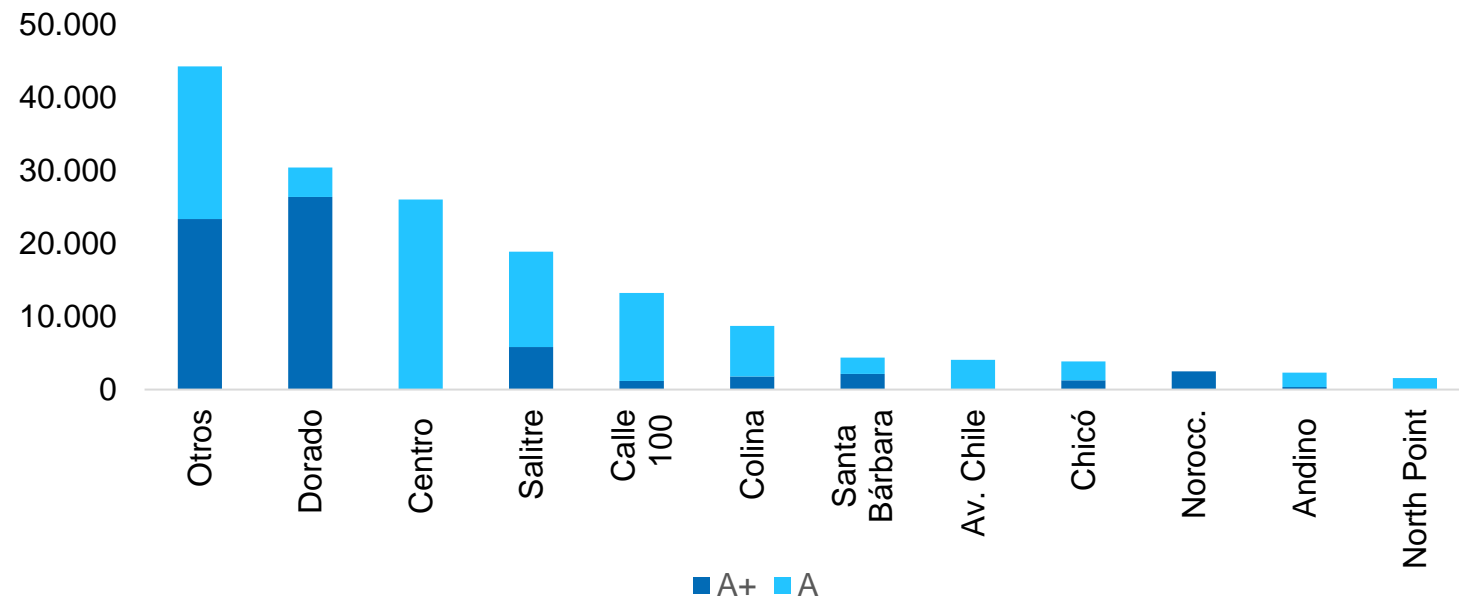


Fuente: Newmark Research

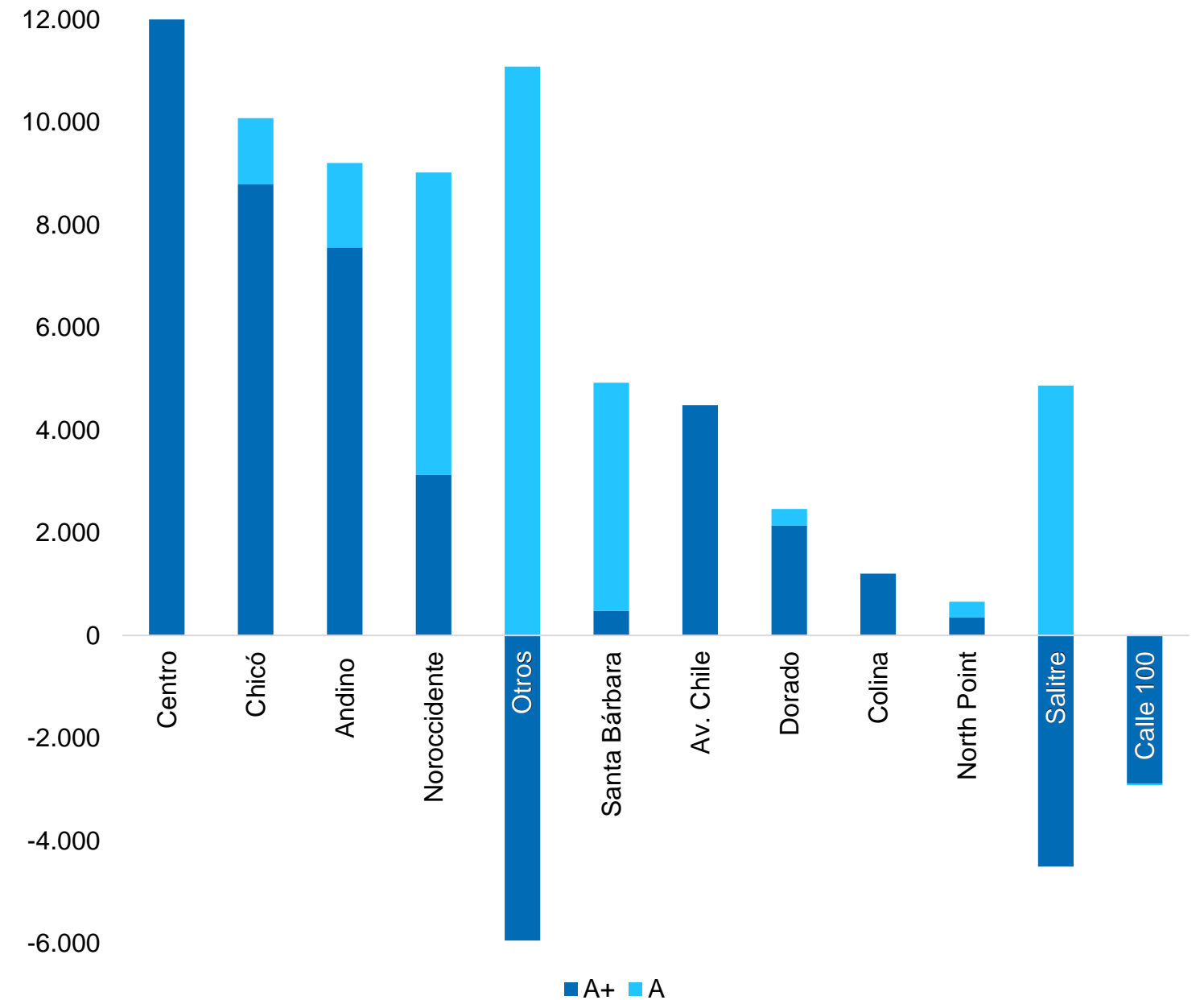
Oferta y absorción

El año 2024 concluye con un resultado positivo. Aunque se observa una clara recuperación respecto al año anterior, la oferta de espacios listos para ocupar sigue siendo insuficiente, lo que causa que la absorción no cubre toda la demanda existente. Además, la incertidumbre económica y política en el país hace que los clientes se muestren más cautelosos al tomar decisiones.

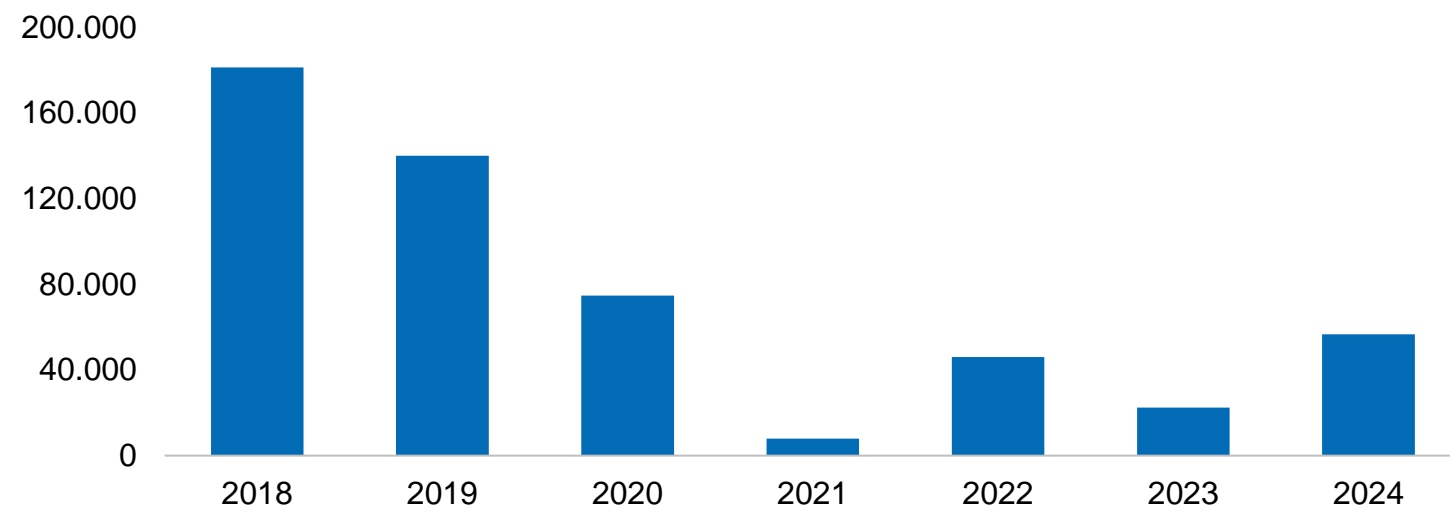
Distribución de la Oferta por Clase y Corredor (m²)



Absorción por Corredor (m²)



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

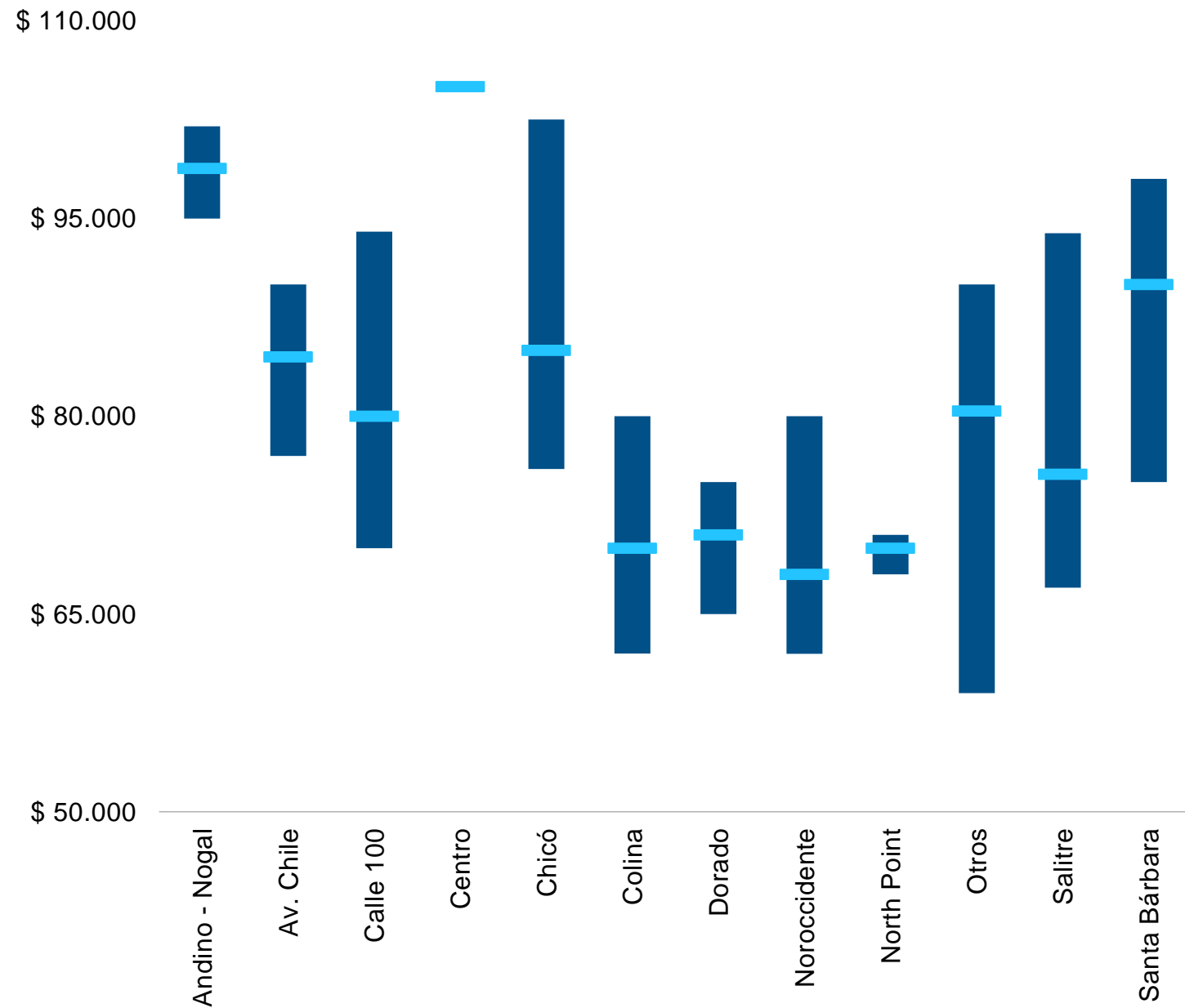


Fuente: Newmark Research

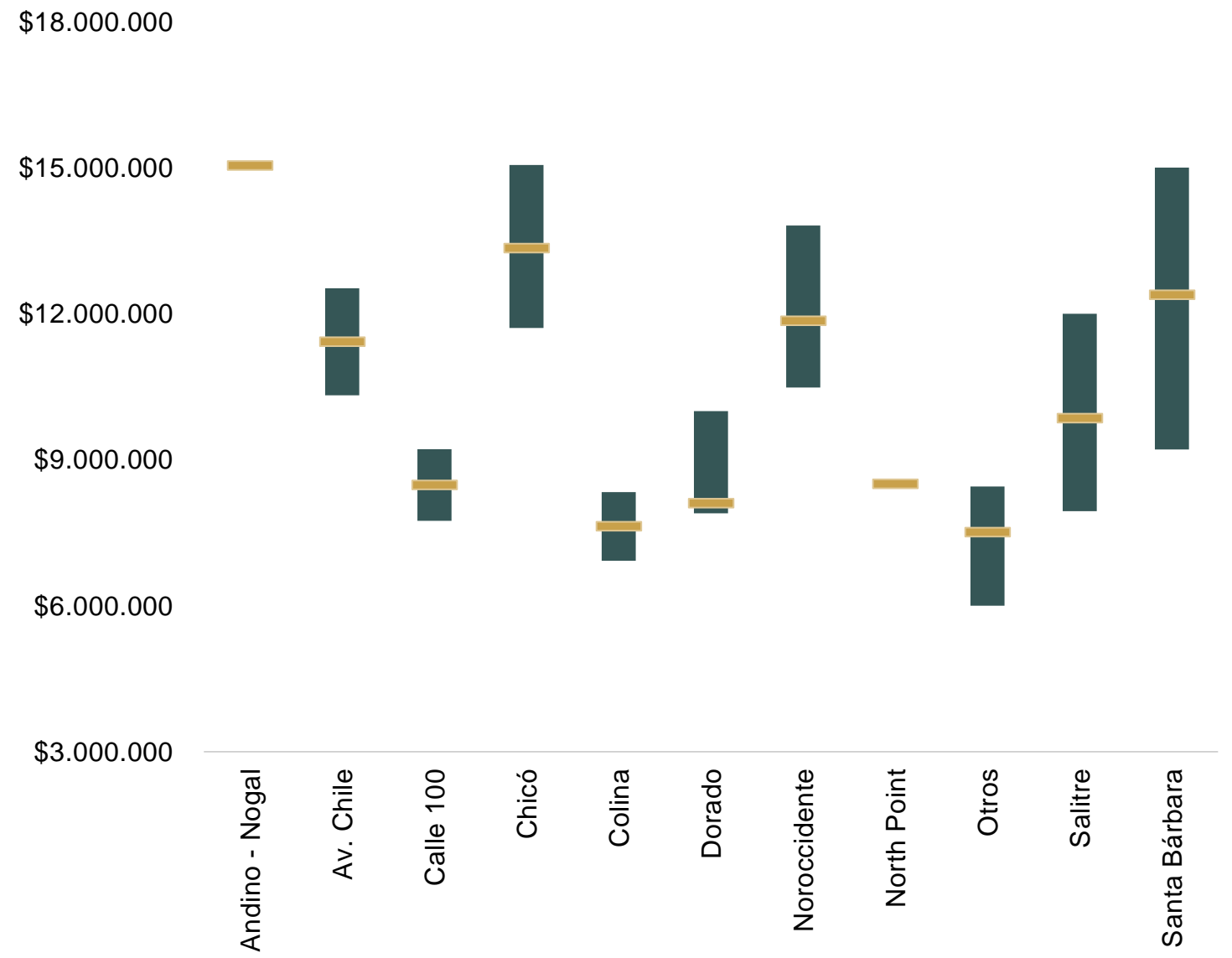
Precios de lista

Debido a la limitada disponibilidad de oficinas de alta especificación, Bogotá sigue experimentando un incremento sostenido en los precios de alquiler. Esta tendencia refleja la alta demanda de espacios de calidad que no logran satisfacerse con la oferta actual. Adicionalmente, se ha observado una contracción en los rangos de precios, así como en los de negociación y cierre.

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



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



Fuente: Newmark Research

4T 2024

Indicadores de mercado



Tabla resumen

Estadísticas por Submercados							
	Inventario Total (m ²)	Disponibilidad Total (m ²)	Tasa De Disponibilidad	Absorción Neta Acumulada (m ²)	Precio Promedio De Renta (COP/m ² /mes)	Precio Promedio De Venta (COP/m ² /mes)	
Total CBD	707.109	27.777	3,9%	25.778	\$ 85.501	\$ 11.386.800	
Andino	159.705	2.332	1,5%	9.206	\$ 98.800	\$ 15.141.202*	
Av. Chile	49.880	4.049	8,1%	4.487	\$ 84.500	\$ 11.037.687	
Calle 100	181.322	13.215	7,3%	-2.915	\$ 79.920	\$ 7.868.852	
Chicó	121.852	3.828	3,1%	10.080	\$ 83.430	\$ 12.327.503	
Santa Bárbara	194.350	4.353	2,2%	4.920	\$ 80.856	\$ 10.519.319*	
Total Periféricos	819.700	65.613	8,0%	13.709	\$ 76.963	\$ 9.802.000	
Periférico Norte	248.252	12.802	5,2%	10.883	\$ 68.198	\$ 8.035.938	
Colina	50.743	8.721	17,2%	1.205	\$ 65.400	\$ 8.050.000*	
Noroccidente	135.304	2.496	1,8%	9.021	\$ 68.195	\$ 8.500.000*	
North Point	62.205	1.585	2,5%	658	\$ 71.000	\$ 7.507.813*	
Periférico Occidente	571.448	52.811	9,2%	2.826	\$ 73.728	\$ 11.550.900	
Dorado	251.297	30.390	12,1%	2.463	\$ 71.760	\$ 11.851.509	
Salitre	320.151	22.421	7,0%	363	\$ 75.695	\$ 12.382.319	
Otros	164.153	66.685	40,6%	17.139	\$ 94.220	N.D	
Centro	54.000	26.000	48,1%	12.000	\$ 108.000	N.D	
Otros	110.153	40.685	36,9%	5.139	\$ 80.440	N.D	
Total General	1.690.962	160.075	9,5%	56.627	\$ 81.910	\$ 12.451.100	

* Valores de referencia



Juan Manuel Torres
Senior Managing Director

NEWMARK

“

En el 2024, el mercado de oficinas en Bogotá ha atravesado una transformación sutil pero significativa, donde la demanda ha comenzado a ajustarse a las nuevas realidades del entorno de trabajo post-pandemia. A pesar de los retos, se ha observado un interés renovado en oficinas que no sólo cumplen con las necesidades de espacio, sino que también ofrecen tecnología avanzada y comodidades que mejoran la experiencia laboral diaria. Este cambio de enfoque está atrayendo a empresas que buscan proporcionar a sus empleados ambientes que impulsen la creatividad y fomenten la comunicación abierta.

El 2025 promete ser un año crucial para el mercado de oficinas en Bogotá, con expectativas de estabilidad en la oferta y un más que necesario repunte en el crecimiento. Si bien la finalización de nuevos proyectos se ha visto retrasada, el sector confía en que estos desarrollos comenzarán a ver luz verde, inyectando una dosis de vitalidad al inventario existente. La capacidad de adaptación de los actores del mercado será fundamental para capitalizar las oportunidades que surjan conforme se despejan las incertidumbres económicas y políticas.

Con la escasez de espacios de alta especificación en los corredores tradicionales, los precios continuarán al alza, incentivando a los propietarios y desarrolladores a reevaluar sus ofertas actuales. Las empresas, cada vez más enfocadas en consolidar su presencia en ubicaciones estratégicas, buscan cubrir sus necesidades espaciales y asegurar ventajas competitivas a través de contratos a largo plazo. Esta tendencia podría catalizar un nuevo ciclo de proyectos y renovaciones que impactarán directamente en la dinámica del mercado en los próximos años.

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.

