

NEWMARK

Bogotá Mercado Oficinas

3T 2026

NMRK.COM

Datos clave

Entre enero y septiembre de 2026 se absorbieron 25.015 m², impulsados por Otros, Dorado y Centro, mientras el CBD cerró en negativo.



El CBD cierra con apenas 1,7% de disponibilidad



Periféricos y Otros explican toda la absorción



El 88% de la oferta está fuera del CBD.



La renta promedio sube a \$88.412 y la disponibilidad baja a 5,7%

Análisis de mercado



Economía

- El PIB creció 2,9% en el primer semestre de 2026 y el ISE de julio, el dato más reciente del DANE, marcó 1,1% anual, señal de que la economía se moderó al arrancar el segundo semestre.
- La inflación anual llegó a 6,24% en agosto, lejos de la meta del 3%. El Banco de la República subió su tasa a 12,0% en junio y la mantuvo en julio, lo que encarece el crédito para inversión y construcción.
- Con la posesión de Abelardo de la Espriella el 7 de agosto, el mercado espera señales concretas de política económica; mientras tanto, las empresas avanzan con cautela en sus decisiones de expansión y relocalización.



Transacciones

- Henkel arrendó 1.843 m² en Connecta 80 - Torre Fura, en el corredor Otros, y consolidó su operación en un activo de altas especificaciones con conexión al occidente de la ciudad.
- Poin, del sector turismo, tomó 1.479 m² en Torre Atrio (Torre Sur) - Etapa 1, en Centro Internacional, una de las ubicaciones corporativas más representativas de Bogotá.
- DHL ocupó 957 m² en Connecta Gold 4, en el corredor Dorado, que se sigue consolidando como uno de los principales polos empresariales y logísticos de la ciudad.



Fundamentos de Mercado

	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 meses
Inventario (m²)	1.71 M	1.71 M	1.69 M	↑
Tasa de Disponibilidad	5,7%	6,0%	7,1%	↓
Absorción Neta Acumulada (m²)	25.015	21.344	41.346	↑
Precio de Renta (COP/m²/mes)	\$88.412	\$87.627	\$86.000	↑
Precio de Renta (USD/m²/mes)	\$27,74	\$20,37	\$22,10	↑



Perspectivas

- El inventario se mantiene en 1,71M m², sin entregas en el trimestre, y la disponibilidad bajó a 5,7%, 1,4 puntos menos que hace un año. Se espera el ingreso futuro de cerca de 157.000 m² (9% del inventario actual) en proyectos como Team Tower 93, Quora, Boaterra y las nuevas torres del Centro Empresarial Sarmiento Angulo, aunque la mayoría llegará desde 2027.
- La renta promedio sube a \$88.412 COP/m²/mes, 2,8% más que hace un año: \$94.651 en el CBD y \$76.637 en los periféricos, una brecha de 23,5%. Con la absorción acumulada 39,5% por debajo de la de 2025, el alza responde más a la falta de producto que a un repunte de la demanda.

01

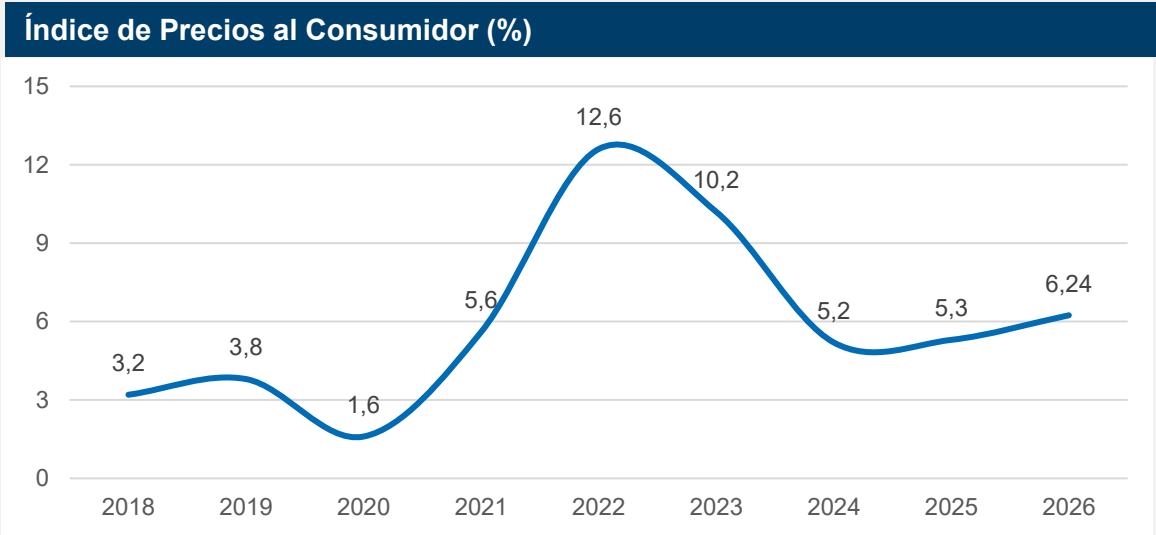
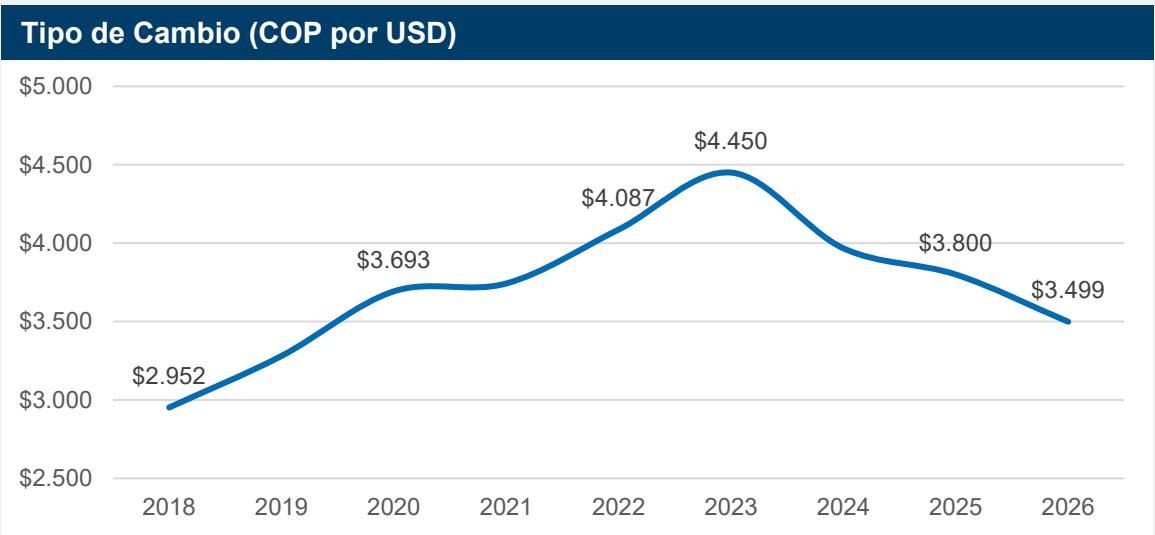
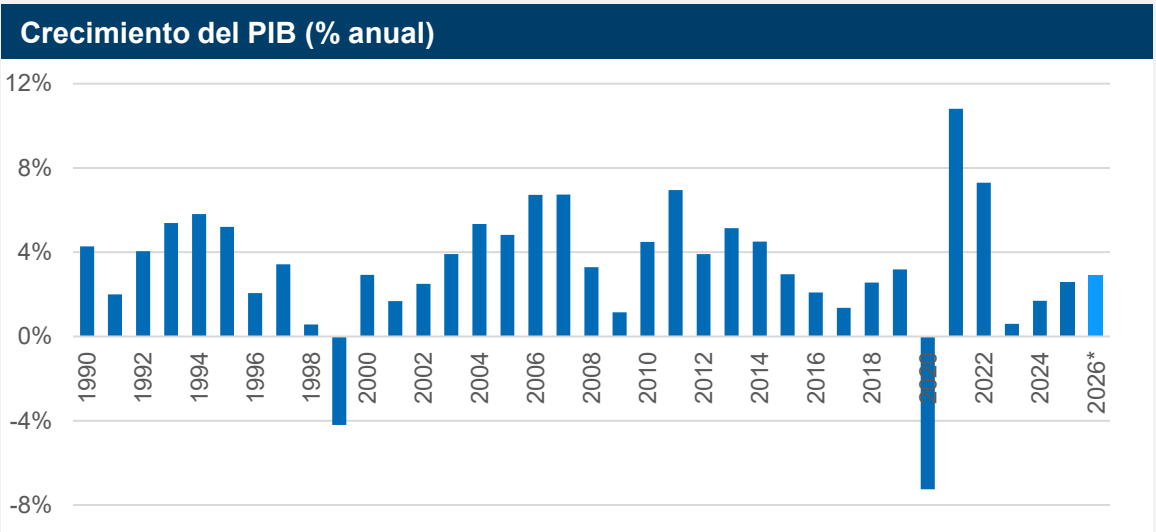
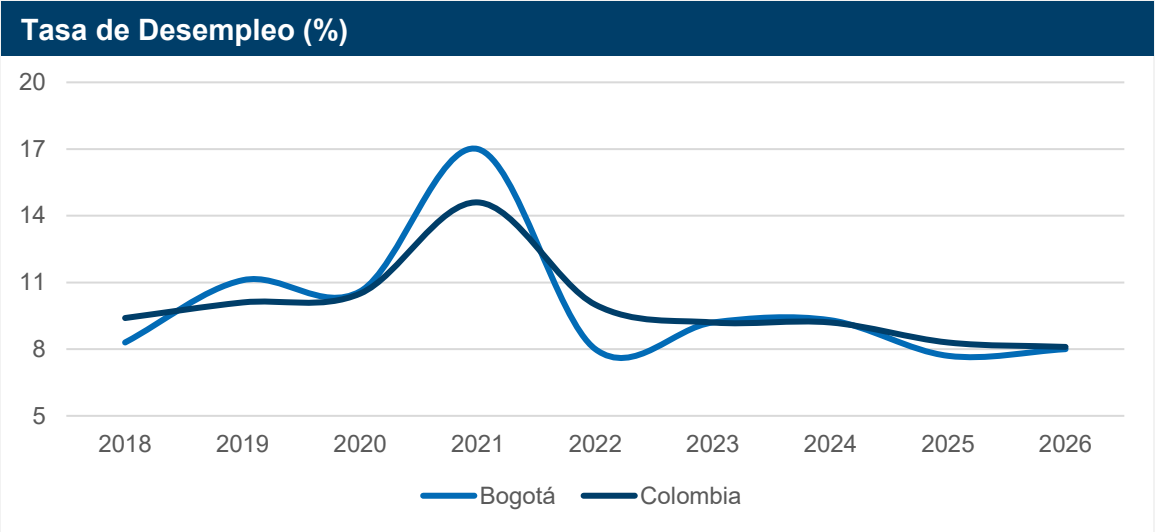
Economía

3T26

NMRK.COM

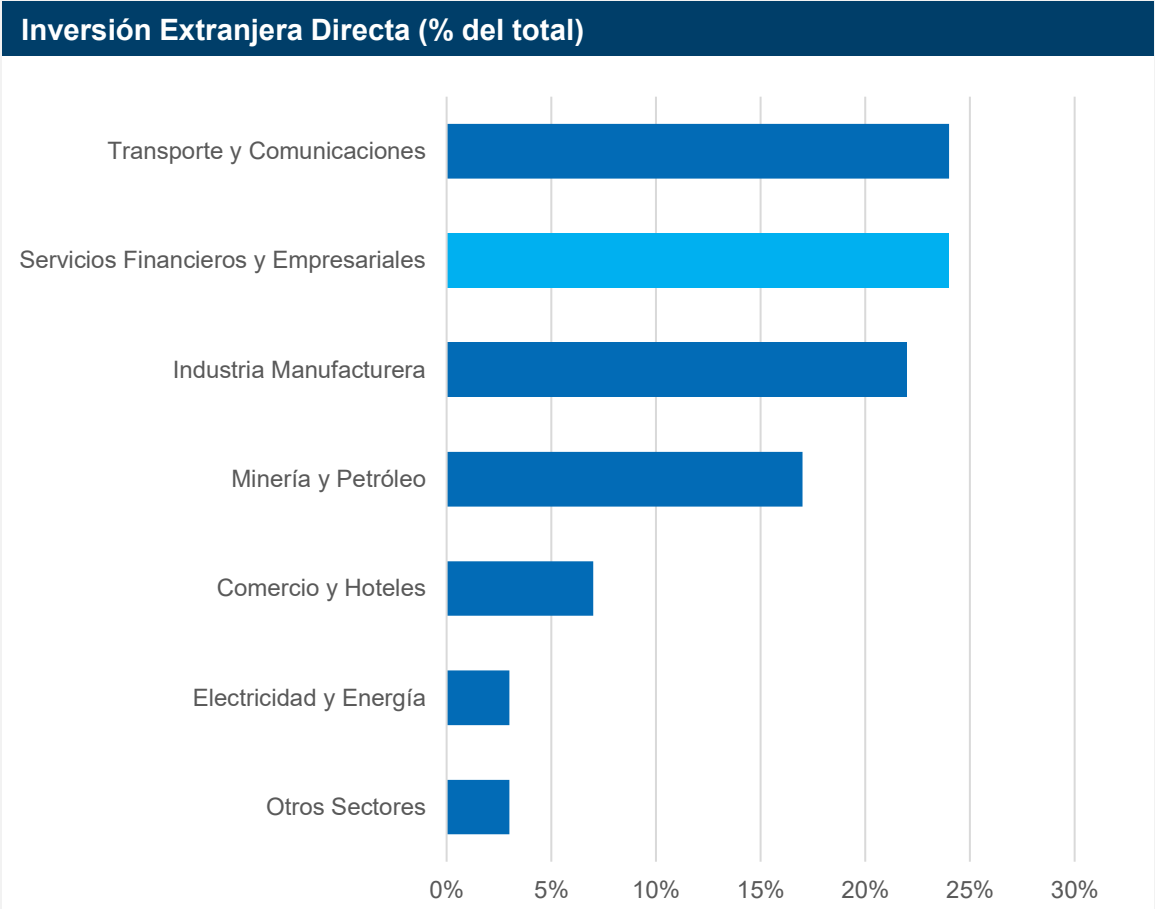
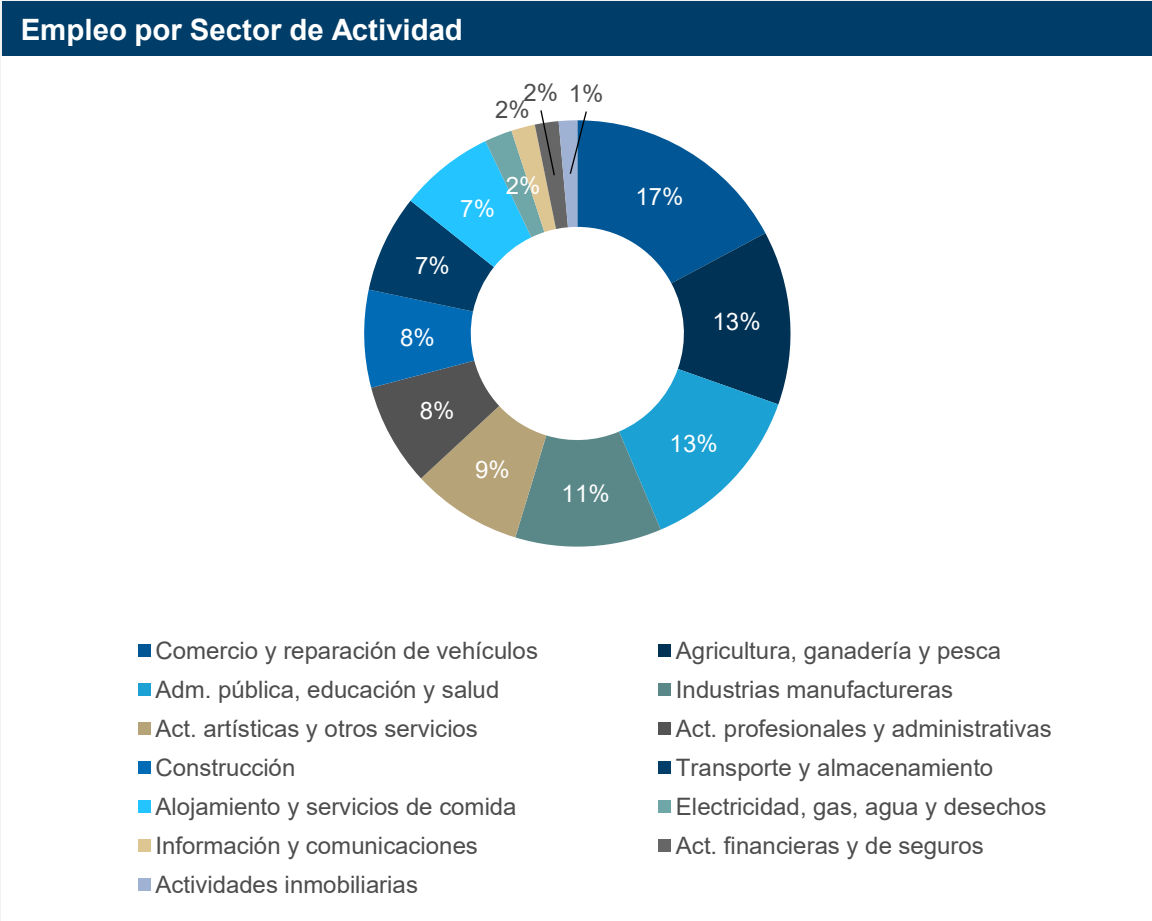


Datos económicos



Otras variables económicas

En julio de 2026 el comercio (17,2%), la agricultura y la administración pública (13,2% cada una) concentraron la mayor parte de los 24,5 millones de ocupados del país. Según la balanza cambiaria del Banco de la República, entre enero y agosto la inversión extranjera directa sumó US\$5.792 millones, 9,7% menos que en el mismo periodo de 2025, y en julio la totalidad de los flujos se concentró en petróleo y minería.



02

Fundamentos del mercado

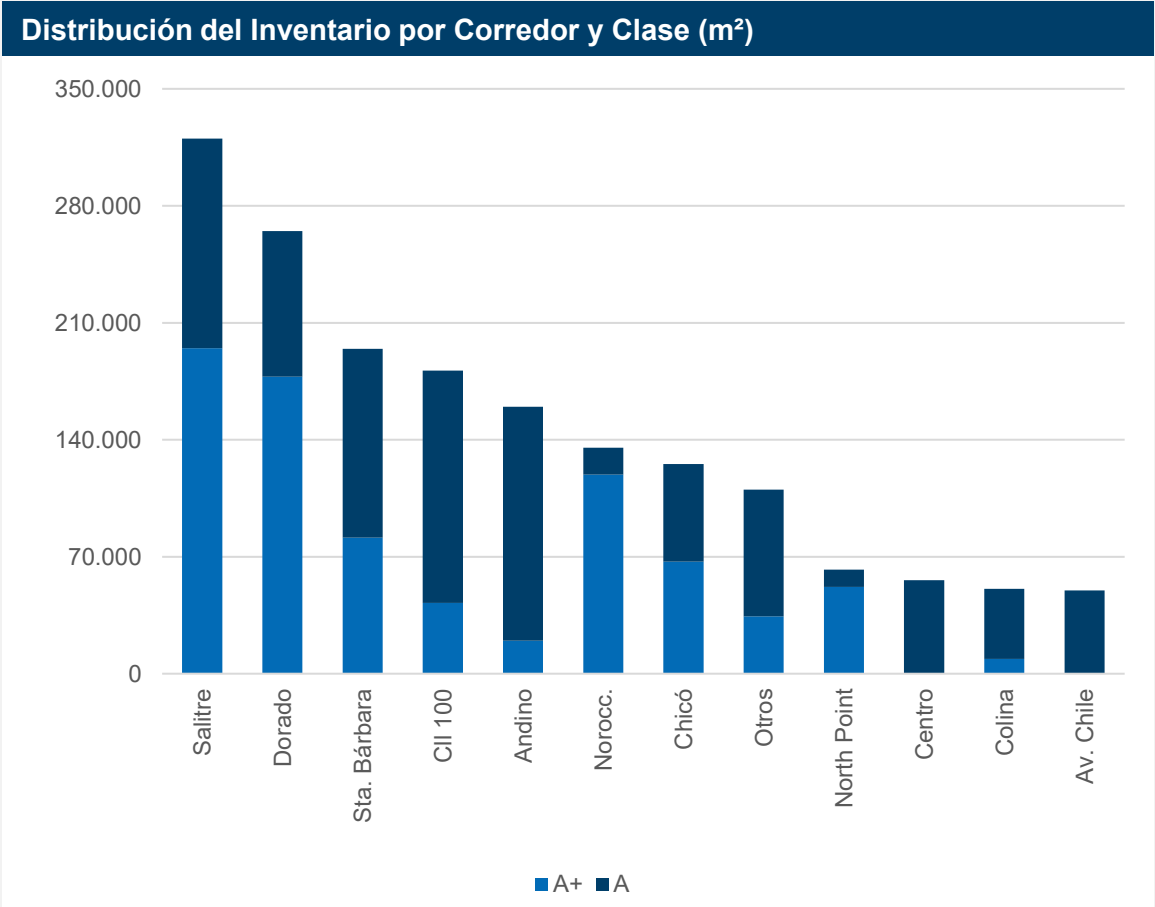
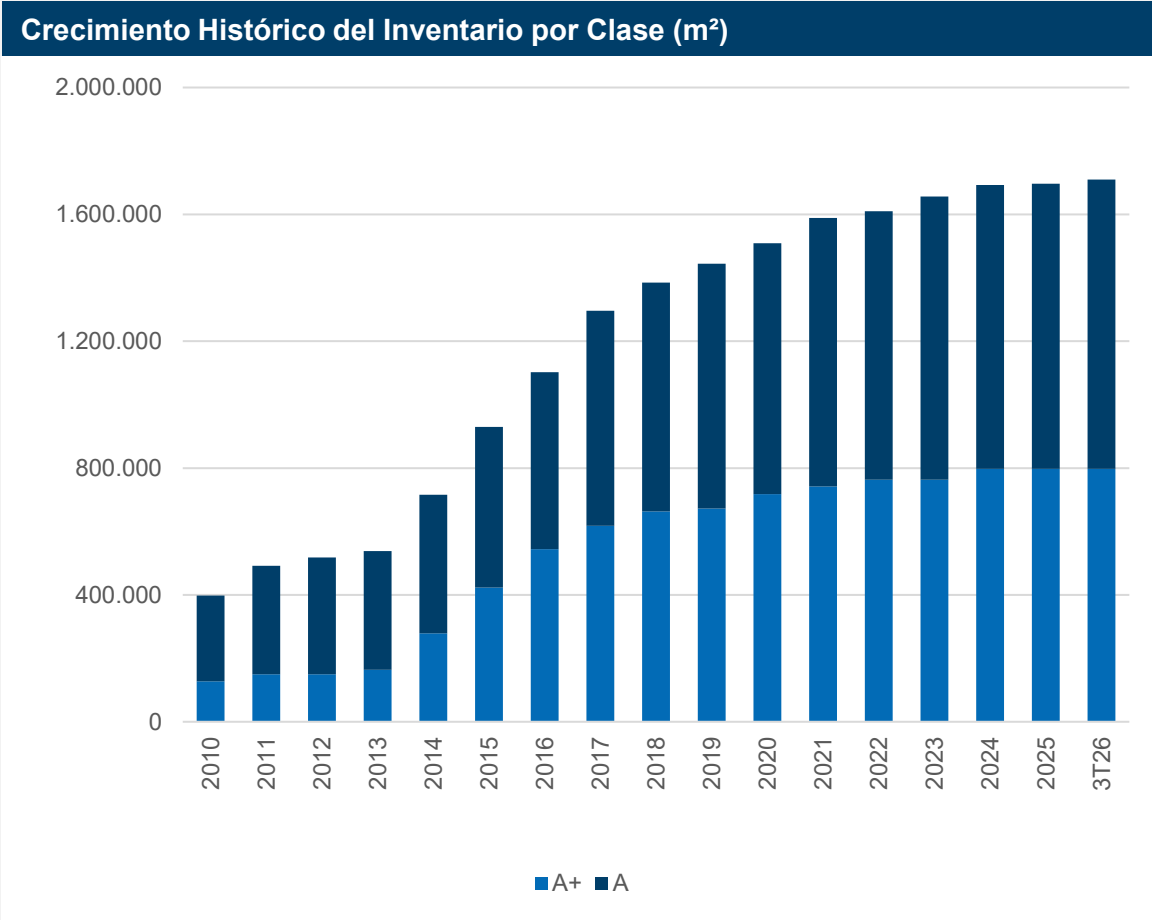
3T26

NMRK.COM



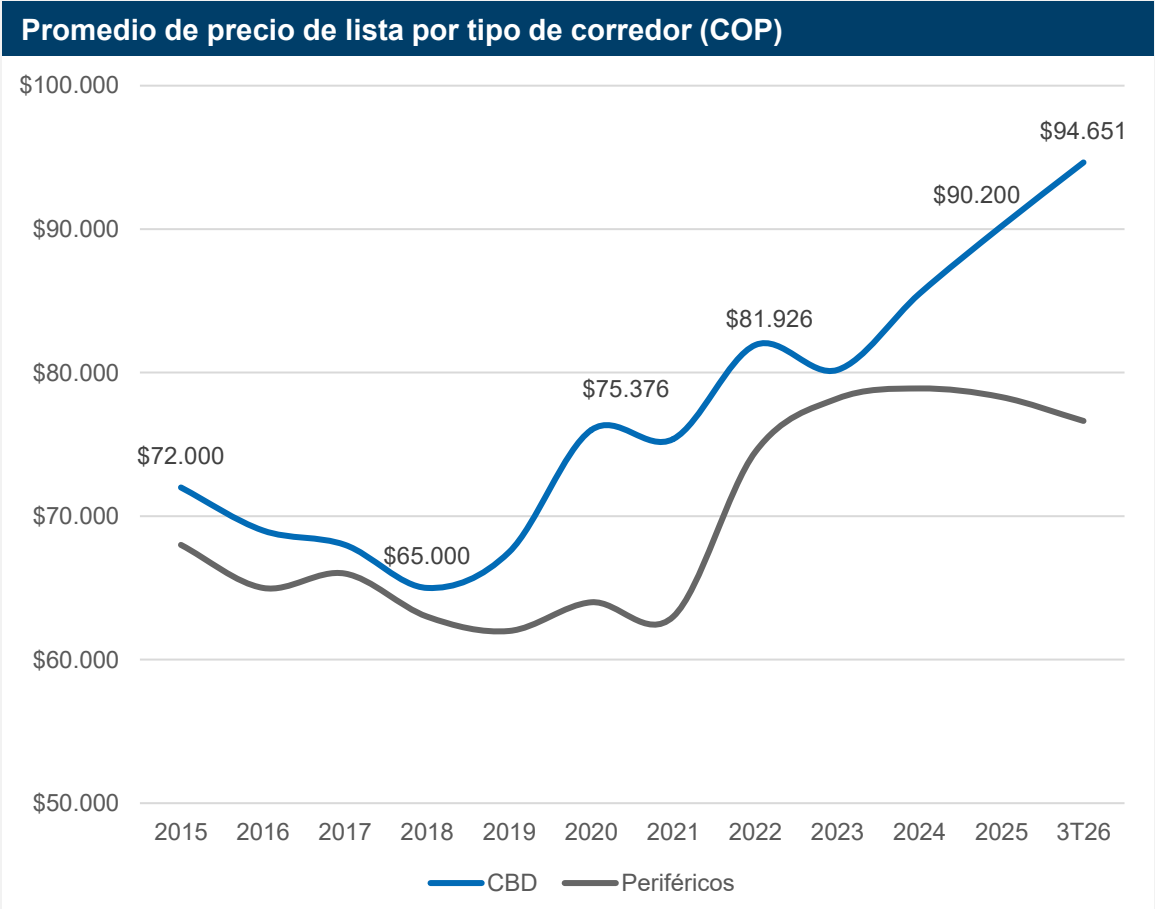
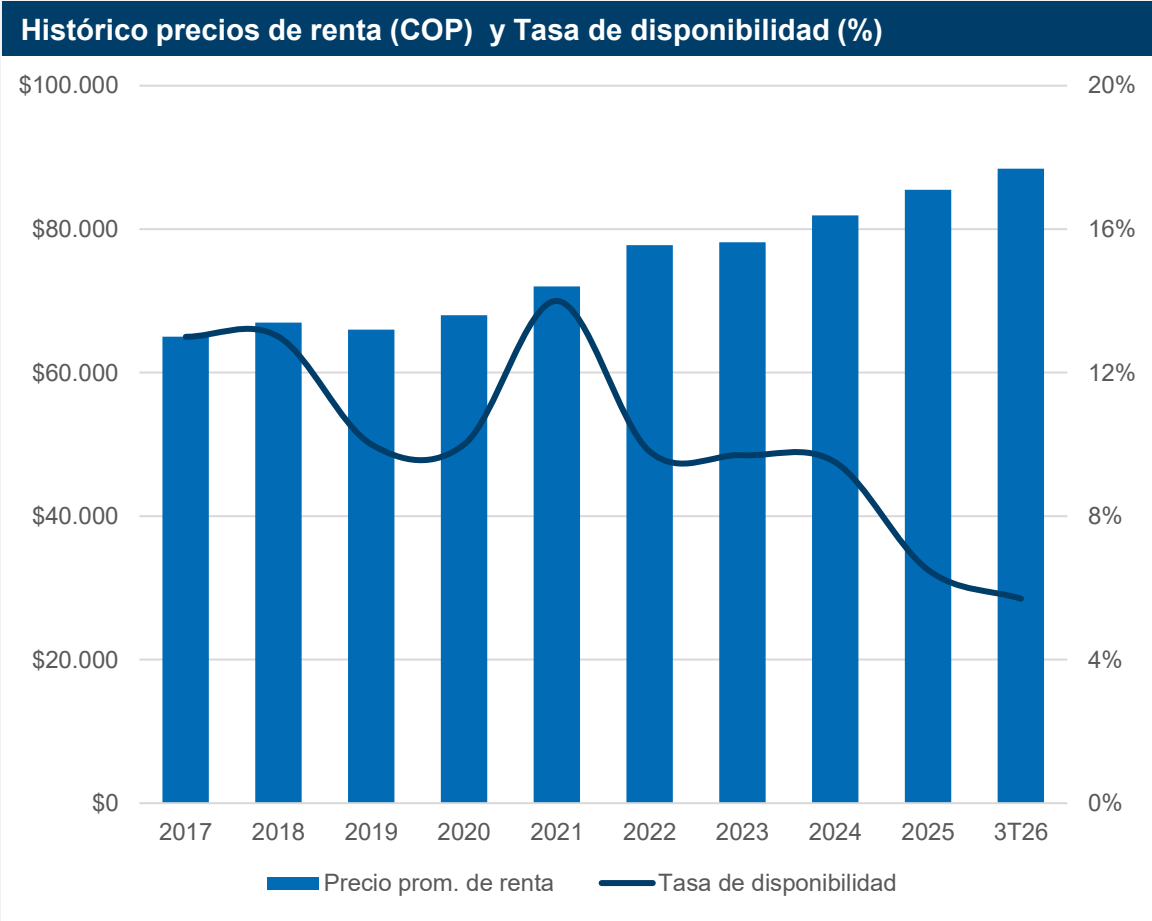
Inventario

El inventario de oficinas clase A+ y A en Bogotá se mantuvo en 1.710.102 m² al cierre del 3T 2026, sin nuevas entregas en el trimestre. El próximo ingreso relevante es Team Tower 93 (9.443 m² sobre la Calle 93), que llega con cerca del 82% ocupado, mientras Boaterra, 86ONCE, Quora, Artié 84 y EIX 91-15 se materializarán en el mediano plazo, por lo que la nueva oferta seguirá siendo limitada.



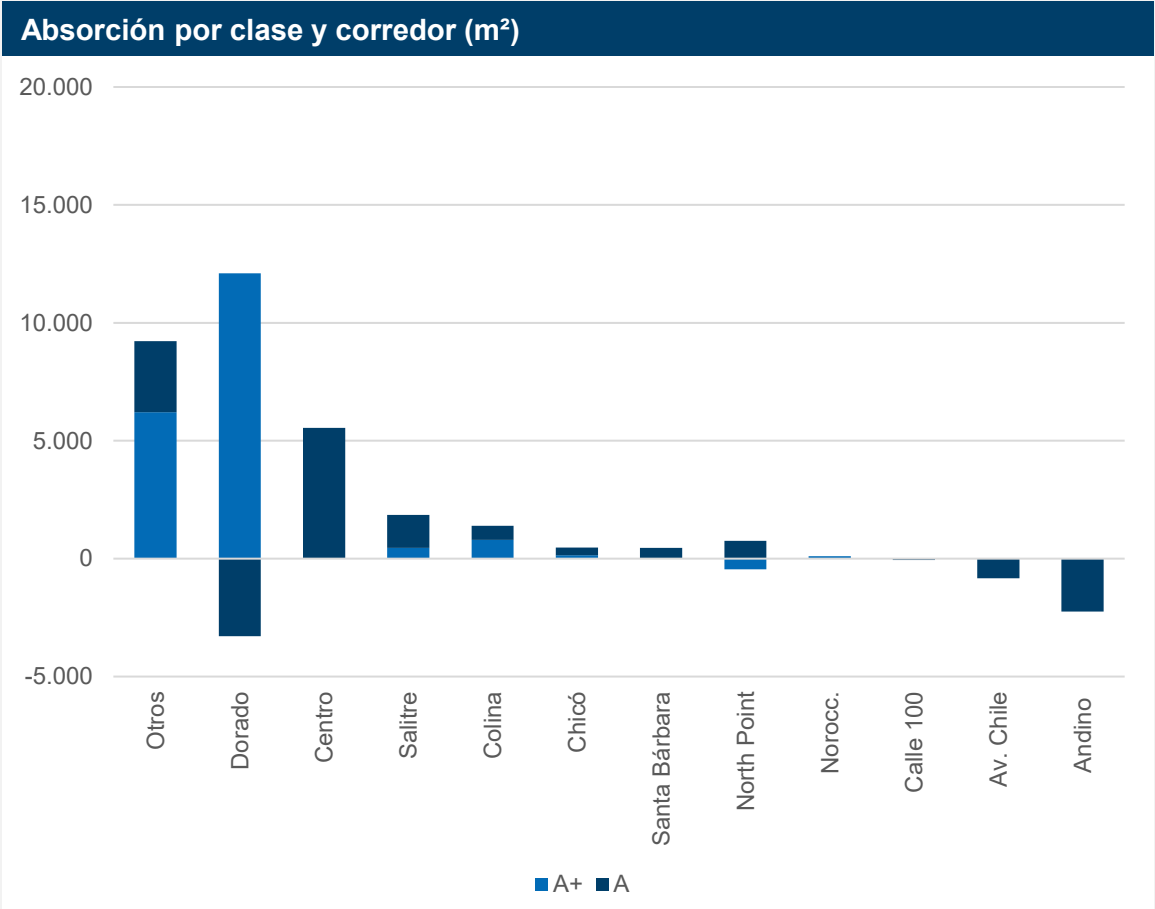
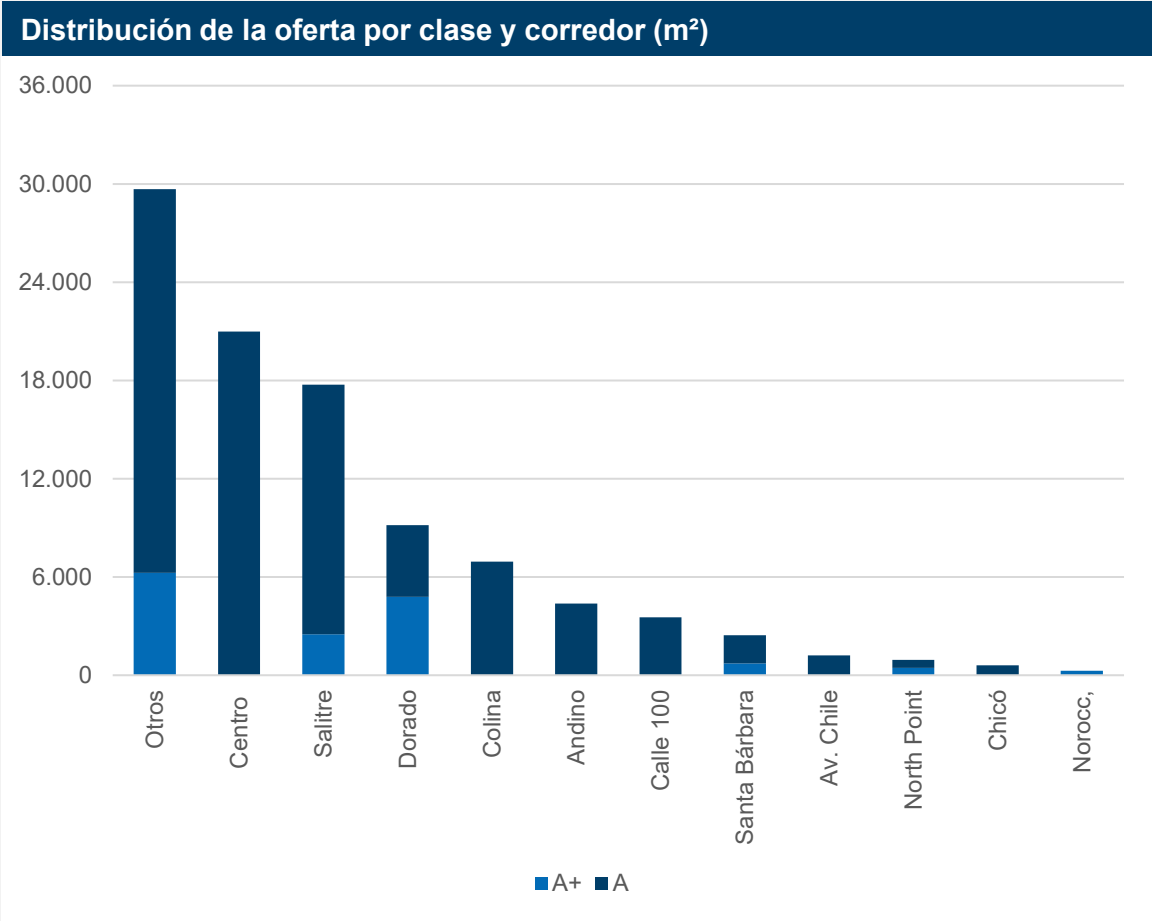
Análisis del mercado

La brecha entre el CBD (\$94.651 COP/m²) y los corredores periféricos (\$76.637 COP/m²) se amplió a 23,5%, porque el alza se concentra en el CBD, donde la disponibilidad es de apenas 1,7%. En la periferia los precios suben de forma moderada, y Dorado y Otros siguen captando a los ocupantes que no encuentran espacio en los corredores tradicionales.



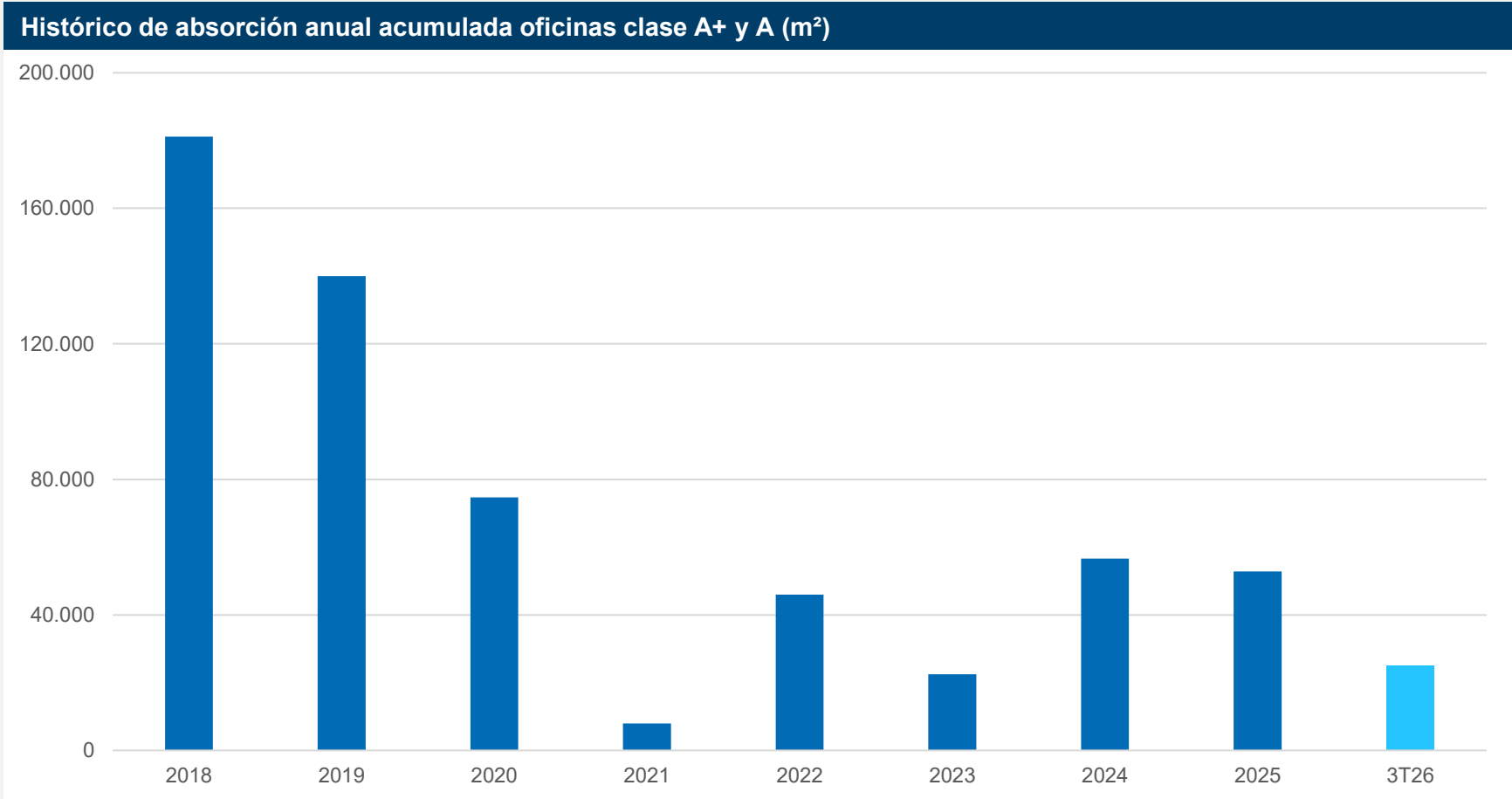
Oferta y absorción

A septiembre, la absorción acumulada es cerca de 40% inferior a la del mismo período de 2025. Dorado lidera en clase A+ (12.095 m²), aunque su clase A libera espacio, y Centro Internacional suma 5.548 m². La vacancia se concentra en Otros, Centro y Salitre, que reúnen el 70% de la oferta disponible.

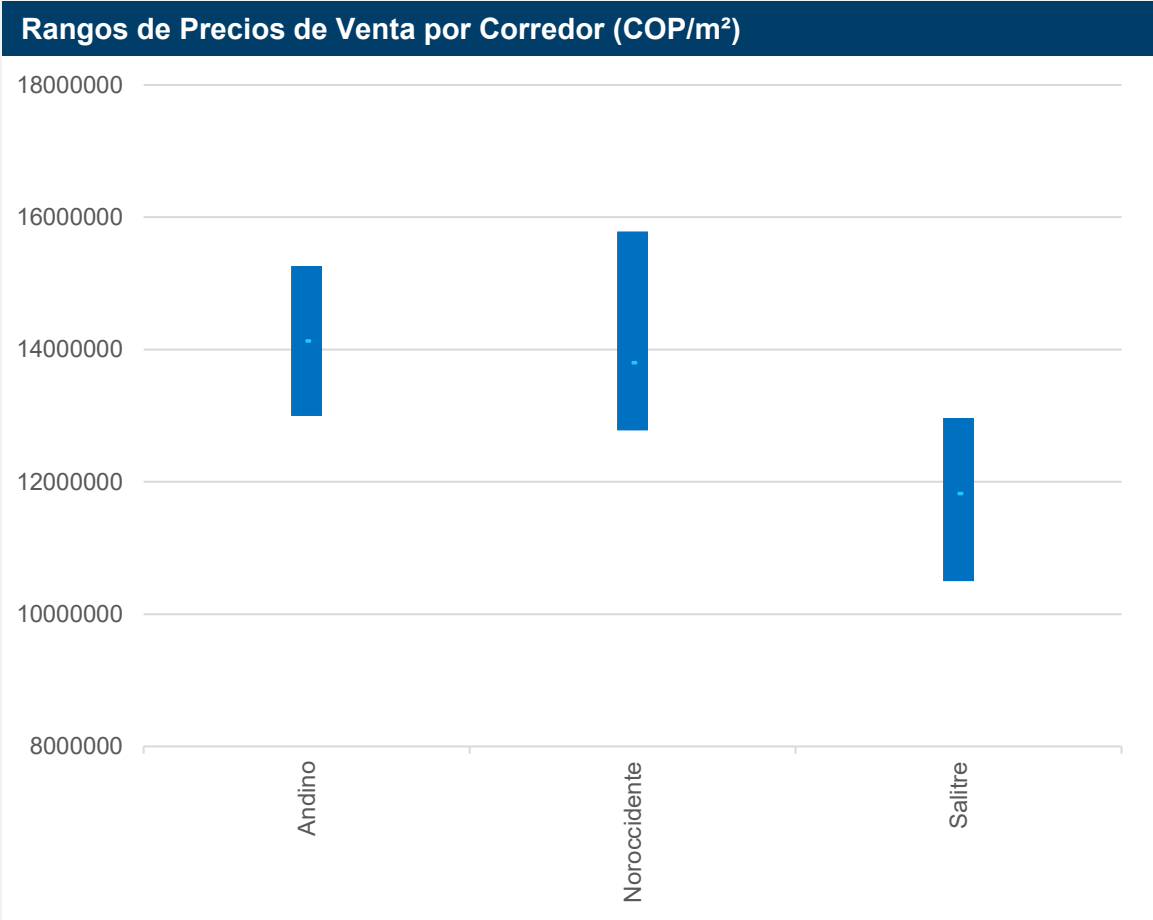
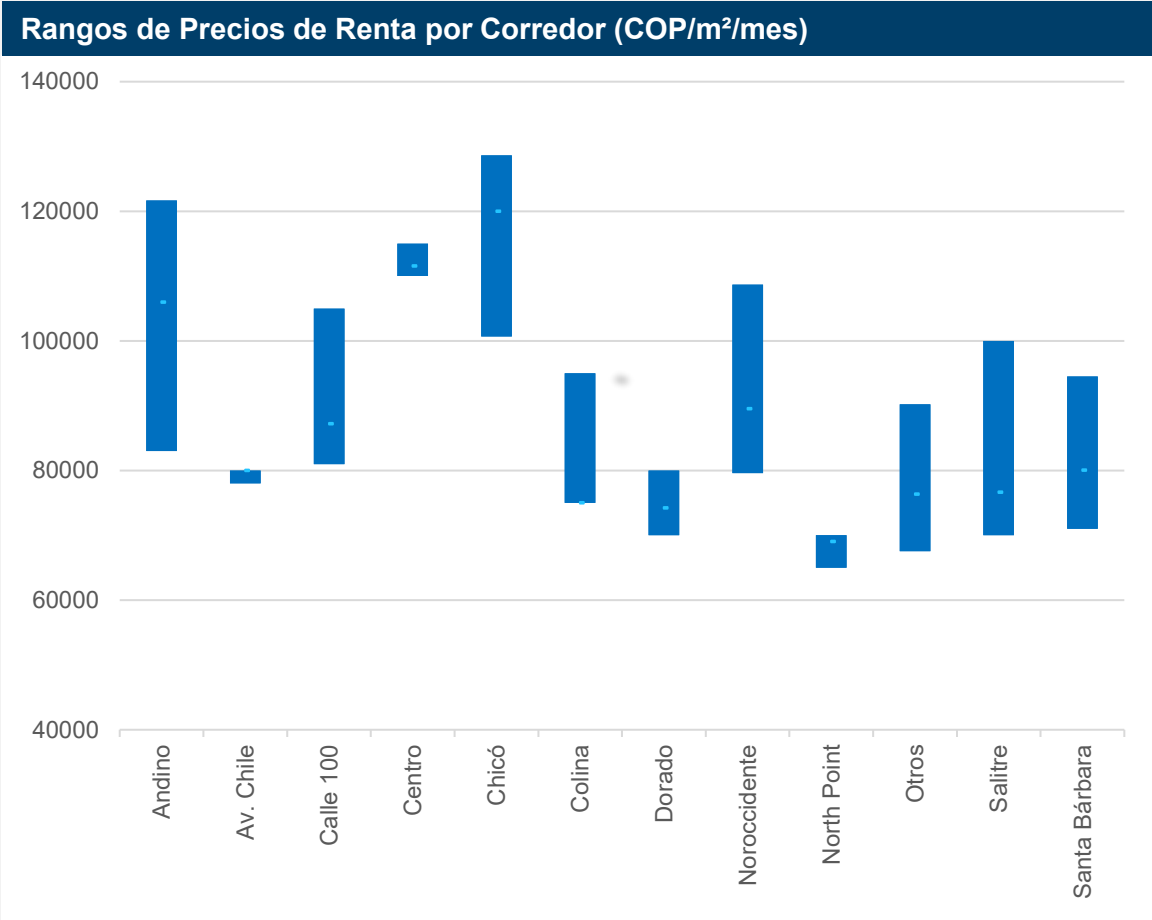


Análisis de absorción

Los 25.015 m² absorbidos entre enero y septiembre de 2026 equivalen a menos de la mitad de lo registrado en todo 2025 (52.849 m²) y siguen lejos de los más de 130.000 m² anuales de la prepandemia. En el tercer trimestre se sumaron 3.671 m², un ritmo moderado que refleja más la escasez de producto de calidad que una falta de demanda.



Rango de precios de lista



03

Tabla Resumen

3T26

NMRK.COM



Tabla resumen

Estadísticas por Submercados						
	Inventario (m²)	Disponibilidad (m²)	Tasa De Disponibilidad	Absorción Neta Acumulada (m²)	Precio De Renta (COP/m²/mes)	Precio De Venta (COP/m²)
Total CBD	710.749	12,146	1.7%	-2,211	\$ 94,651	\$ 14,131,346
Andino	159.705	4,367	2.7%	-2,248	\$ 105,970	\$ 14,131,346
Av. Chile	49.880	1,206	2.4%	-838	\$ 80,000	-
Calle 100	181.322	3,530	1.9%	-55	\$ 87,225	-
Chicó	125.492	610	0.5%	473	\$ 120,000	-
Santa Bárbara	194.350	2,432	1.3%	457	\$ 80,062	-
Total Periféricos	833.200	35,051	4.2%	12,449	\$ 76,637	\$ 12,802,138
Periférico Norte	248.252	8,146	3.3%	1,791	\$ 77,843	\$ 13,782,609
Colina	50.743	6,935	13.7%	1,390	\$ 75,000	-
Noroccidente	135.304	281	0.2%	98	\$ 89,500	\$ 13,782,609
North Point	62.205	929	1.5%	303	\$ 69,029	-
Periférico Occidente	584.948	26,905	4.6%	10,658	\$ 75,432	\$ 11,821,667
Dorado	264.797	9,160	3.5%	8,810	\$ 74,226	-
Salitre	320.151	17,745	5.5%	1,848	\$ 76,638	\$ 11,821,667
Otros	166.153	50,673	30.5%	14,776	\$ 93,949	-
Centro	56.000	20,985	37.5%	5,548	\$ 111,538	-
Otros	110.153	29,688	27.0%	9,228	\$ 76,359	-
Total General	1.710.102	97,870	5.7%	25,015	\$ 88,412	\$ 13,466,742



Mauricio Romero
Office Associate

“

El mercado de oficinas de Bogotá cierra el tercer trimestre con una disponibilidad de 5,7%, y en el CBD apenas llega a 1,7%. La escasez de espacios clase A en los corredores más consolidados está llevando a los ocupantes a evaluar edificios con especificaciones menores. Esto ha favorecido su ocupación e incluso ha presionado al alza sus cánones.

Esta situación es resultado de varios años con una entrada muy limitada de proyectos nuevos. El excedente de oferta que dejó la pandemia ya fue absorbido, y hoy el mercado enfrenta un escenario distinto: la demanda por espacios de calidad supera la oferta disponible.

Para los próximos trimestres esperamos que esta tendencia se mantenga, aunque con decisiones más selectivas y procesos de negociación más largos. Las compañías están priorizando activos eficientes, sostenibles y bien conectados. Los edificios con menor capacidad de adaptación seguirán cubriendo necesidades puntuales, pero tendrán más dificultades para competir.

Con la llegada de nuevos desarrollos entre 2027 y 2028, anticipamos que la absorción seguirá impulsada por sectores como tecnología, servicios profesionales, salud y BPO. Bogotá mantiene fundamentos sólidos, con oportunidades concretas tanto para ocupantes como para inversionistas de largo plazo.

Aurora Turriago

Market Research Director
Colombia Research
aurora.turriago@nmrk.com

Mauricio Romero

Office Associate
Colombia
mauricio.romero@nmrk.com

Juan Manuel Torres

Senior Managing Director
Colombia
juan.torres@nmrk.com

Colombia

Cra. 9 N° 77 - 67, Oficina 405, Bogotá
Edificio Torre Únika 78
t +57-314-389-9091

newmark.com.co