

Bogotá

Mercado Oficinas

Ocupación a niveles prepandemia

El mercado de oficinas continúa mostrando signos de recuperación. Las compañías paulatinamente han regresado al trabajo presencial, lo que ha hecho que la ocupación de las oficinas se mantenga en aumento. Las políticas tomadas por el gobierno nacional, las altas tasas de vacunación y las bajas de los contagios han sido los causantes del regreso a las oficinas de las grandes compañías, principales ocupantes de los edificios A+ y A.

Adicionalmente, Bogotá se consolida como una de las ciudades más atractivas para la consolidación de compañías de *call center* y *BPO's*, con lo cual, la demanda de este tipo de espacios ha aumentado durante los últimos periodos.

La consolidación y aumento de espacios de *coworking* ha sido otro de los principales motores de ocupación de oficinas, este tipo de espacios ha sido muy apetecido y preferido por las empresas para atender las necesidades actuales del trabajo híbrido.

Condiciones Actuales

- La absorción acumulada de los 9 meses del año es de 40.000 m².
- La tasa de disponibilidad de Bogotá bajó a 10,3%.
- El precio de renta cerró en COP \$76.000 y el de venta en COP \$11.255.000.

Resumen de Mercado A+ y A

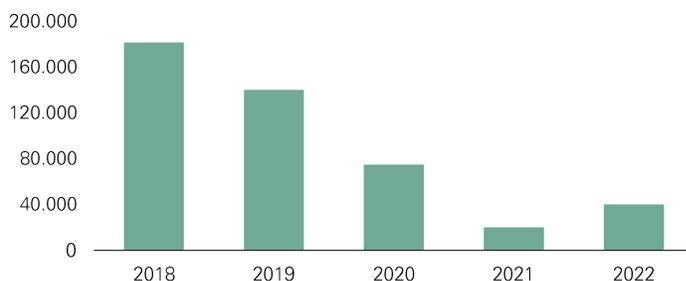
	Trimestre Actual (3Q 22)	Trimestre Anterior (2Q 22)	Año Anterior (3Q 21)	Proyección a 12 meses
Inventario Total (m ²)	1,58 M	1,58 M	1,57 M	↑
Tasa de Disponibilidad	10,3%	10,9%	13,6%	↓
Absorción Neta Trimestral (m ²)	9.548	12.490	-16,684	↑
Absorción Neta Acumulada (YTD)	40.038	30.490	11.000	↑
Precio de Renta (COP/m ² /mes)	\$76.000	\$75.000	\$71.500	↑

Análisis de Mercado (Clase A+ y A)

HISTÓRICO PRECIOS DE RENTA Y TASA DE DISPONIBILIDAD



ABSORCIÓN NETA (m²)



Inventario

Bogotá cierra el tercer trimestre del 2022 con un inventario de 1.582.166 m² rentables, de los cuales el 53% son de Clase A y el restante Clase A+, siendo Salitre y Dorado los corredores que cuentan con la mayor cantidad de m² de inventario con el 19% y 15%, respectivamente. Ubicados en la zona occidental, estos dos submercados se han convertido en los grandes protagonistas del desarrollo de importantes complejos de oficinas en Bogotá, edificios que se han venido construyendo a la medida, por demanda y así, han conformando una de las zonas con mayor urbanismo y atractivo para quienes quieren consolidar sus operaciones en un solo edificio.

Aunque en los primeros 9 meses del año el inventario no ha tenido cambios significativos, se estima que en lo que resta del 2022 este inventario aumente en unos 47.000 m², crecimiento causado por la finalización de edificios en los corredores: Salitre, Chicó y Santa Bárbara.

Oferta

A septiembre de 2022, se encuentran 162.990 m² disponibles en la ciudad, disminuyendo un 17% si se compara con el mismo periodo del 2021 y un 5% respecto al trimestre pasado. La continua ocupación de espacios durante el año y la ausencia de entrega de edificios de oficinas, son las principales razones de este comportamiento.

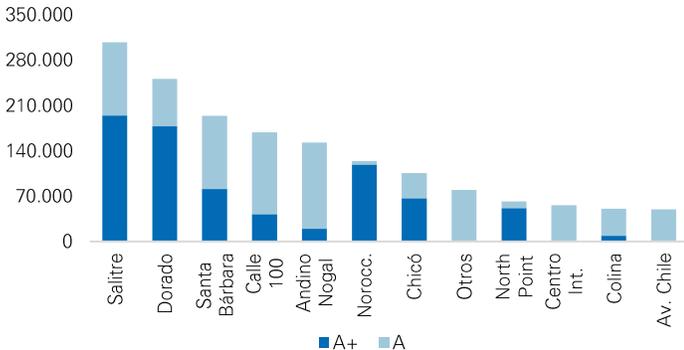
El corredor Centro continúa ocupando el primer lugar en la oferta debido a la lenta ocupación que ha presentado la torre Atrio, que pertenece a un complejo arquitectónico de dos torres de uso mixto, residencial, comercial, hotelero y oficinas. Aunque aún falta una torre por construir, estos son los edificios más altos de Bogotá.

Por su parte, la tasa de vacancia cierra en 10,3%, bajando 2 puntos porcentuales respecto al 2021. Se estima que en lo que resta del año, la tasa de vacancia presente un leve incremento debido a la finalización de algunos edificios que aún se encuentran en su fase de comercialización. Tales como: Central Point torre D en el corredor el Dorado.

Con el continuo regreso a las oficinas y la disminución de la incertidumbre por las elecciones, la construcción de oficinas volverá a dinamizarse, con lo cual, se espera que la oferta de espacios A+ y A, aumente considerablemente en los próximos años.

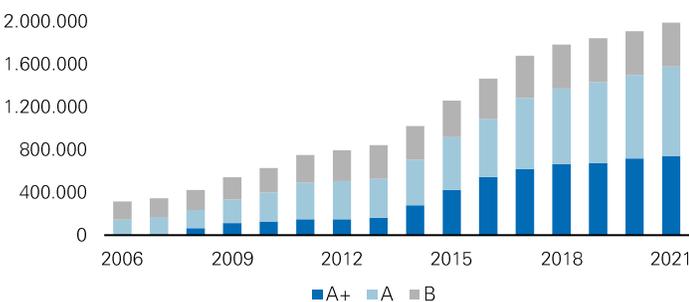
Inventario por Corredor

METROS CUADRADOS RENTABLES



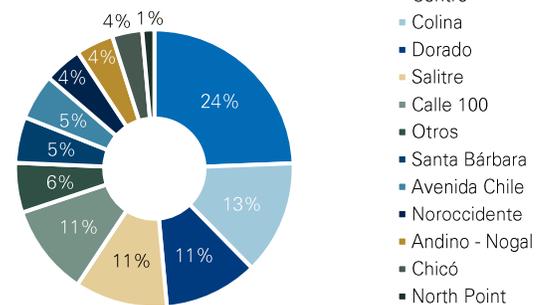
Histórico del Inventario por Clase

METROS CUADRADOS RENTABLES



Oferta por Corredor

METROS CUADRADOS RENTABLES



Proyectos de Oficinas

En Bogotá existen cerca de 110.000 m² de oficinas Clase A+ y A en construcción, de los cuales el 55% están en el corredor Calle 100 y el 34% en Salitre. Aunque se esperaba que el 50% de estos se terminaran durante el segundo semestre del año, es posible que algunos muevan sus fechas de entrega y ocupación.

La escasa finalización de construcciones ha sido una de las razones por las cuales la oferta continúa en descenso; sin embargo, se encuentra que en la ciudad existen casi 600.000 m² en planos, cuya entrega se realizará durante los próximos 7 años. Los corredores que registran mayor cantidad de proyectos en planos son Salitre y el Centro con el 30% y 26, respectivamente.

Para el 2023 se estima que se lanzarán más proyectos de oficinas, con el fin de suplir la ausencia de nuevas construcciones presentada durante la pandemia.

Absorción

En lo corrido del año, la capital colombiana ha registrado una absorción neta de 40.000 m², por encima a la registrada durante el mismo periodo del 2021. Se sigue observando la preferencia por espacios ya listos para ocupar en modalidad “plug & play” queriéndose evitar procesos de remodelación y adecuación de los inmuebles.

A pesar de la baja oferta que existe en la ciudad, se espera que en el último trimestre la absorción continúe aumentando, principalmente por la ocupación de espacios en los edificios que se entregarán durante este periodo.

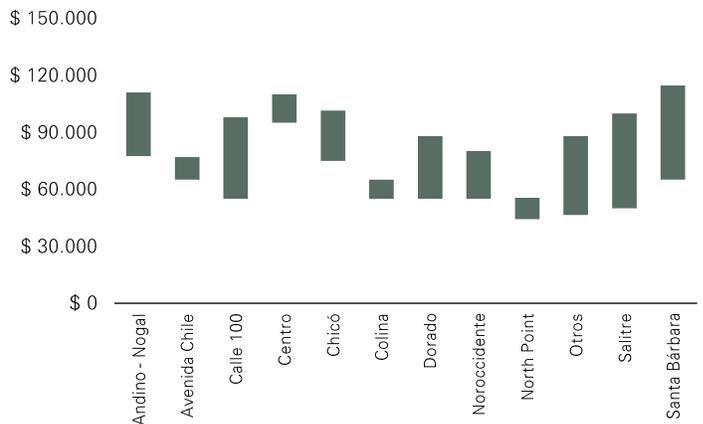
Precios de Renta y Venta

Como resultado de la baja oferta, los precios de renta y venta han tenido una tendencia al alza. Adicionalmente, se ha evidenciado en el CBD que el margen de negociación se ha empezado a reducir haciendo que el *asking price* se acerque un poco más a los precios de cierre.

Se espera que en lo que resta del año, los precios continúen con el mismo comportamiento, sin embargo se puede llegar a observar un alza en cuanto a se terminen nuevos edificios debido a la subida de precios de los materiales de construcción que se han presentado durante el 2022.

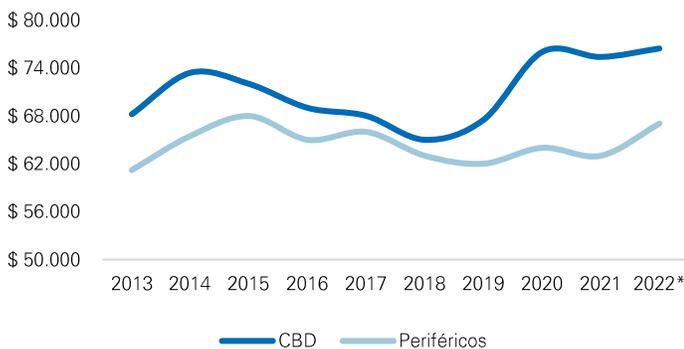
Rango de Precios de Renta por Corredor

CLASE A+ y A (COP)



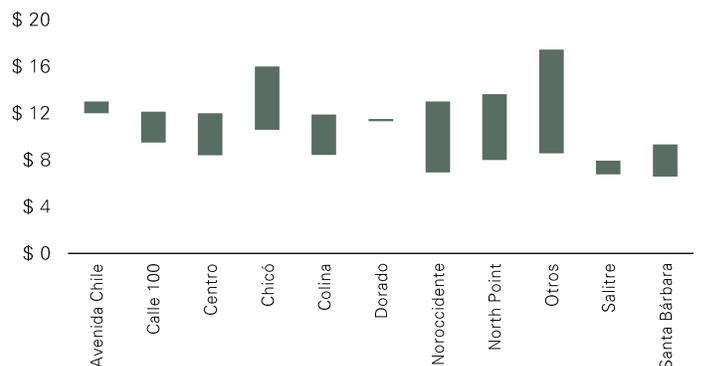
Histórico de Precios de Renta

CLASE A+ y A (COP)



Rango de Precios de Venta por Corredor

CLASE A+ y A (MILLONES DE COP)



Estadísticas por Submercado Clase A+ y A – Pesos colombianos

	Inventario Total (m ²)	Disponibilidad Total (m ²)	Tasa de Disponibilidad	Absorción Neta Acumulada (YTD)	Precio de Renta Promedio (USD/m ² /mes)	Precio de Venta Promedio (USD/m ² /mes)
Total CBD	671.349	47.685	7,1%	23.815	\$ 76.437	\$ 11.868.373
Andino	152.705	7.162	4,7%	5.338	\$ 82.792	\$ 12.500.000
Av. Chile	49.880	8.689	17,4%	1.311	\$ 70.857	\$ 11.048.583
Calle 100	168.522	17.325	10,3%	2.675	\$ 68.494	\$ 10.728.256
Chicó	105.892	5.744	5,4%	5.256	\$ 81.397	\$ 13.365.024
Santa Bárbara	194.350	8.765	4,5%	9.235	\$ 78.643	\$ 11.700.000
Total Periféricos	910.817	115.305	12,7%	16.223	\$ 67.045	\$ 11.318.432
Periférico Norte	237.572	30.294	12,8%	12.206	\$ 60.813	\$ 10.741.863
Colina	50.743	21.756	42,9%	444	\$ 61.613	\$ 7.728.175
Noroccidente	124.624	7.244	5,8%	9.056	\$ 67.575	\$ 11.477.833
North Point	62.205	1.294	2,1%	2.706	\$ 53.251	\$ 13.019.582
Periférico Occidente	537.687	35.528	6,6%	2.000	\$ 73.277	\$ 11.895.000
Periférico Dorado	230.036	17.880	7,8%	-5.880	\$ 72.210	\$ 11.890.000
Periférico Salitre	307.651	17.648	5,7%	7.880	\$ 74.344	\$ 11.900.000
Otros	135.558	49.482	36,5%	2.018	\$ 84.618	\$ 7.303.754
Centro Internacional	56.000	40.000	71,4%	4.800	\$ 110.000	N.D
Otros	79.558	9.482	11,9%	-2.782	\$ 59.236	\$ 7.303.754
Total Mercado	1.582.166	162.990	10,3%	40.038	\$ 76.033	\$ 11.255.856

* Valores de Referencia

N.D No se encuentra oferta en venta para lograr tener un valor

Estadísticas por Submercado Clase A+ y A – USD

	Inventario Total (m ²)	Disponibilidad Total (m ²)	Tasa de Disponibilidad	Absorción Neta Acumulada (YTD)	Precio de Renta Promedio (USD/m ² /mes)	Precio de Venta Promedio (USD/m ² /mes)
Total CBD	671.349	47.685	7,1%	23.815	\$ 17,8	\$ 2.760
Andino	152.705	7.162	4,7%	5.338	\$ 19,3	\$ 2.907
Av. Chile	49.880	8.689	17,4%	1.311	\$ 16,5	\$ 2.569
Calle 100	168.522	17.325	10,3%	2.675	\$ 15,9	\$ 2.495
Chicó	105.892	5.744	5,4%	5.256	\$ 18,9	\$ 3.108
Santa Bárbara	194.350	8.765	4,5%	9.235	\$ 18,3	\$ 2.721
Total Periféricos	910.817	115.305	12,7%	16.223	\$ 15,6	\$ 2.632
Periférico Norte	237.572	30.294	12,8%	12.206	\$ 14,1	\$ 2.498
Colina	50.743	21.756	42,9%	444	\$ 14,3	\$ 1.797
Noroccidente	124.624	7.244	5,8%	9.056	\$ 15,7	\$ 2.669
North Point	62.205	1.294	2,1%	2.706	\$ 12,4	\$ 3.028
Periférico Occidente	537.687	35.528	6,6%	2.000	\$ 17,0	\$ 2.766
Periférico Dorado	230.036	17.880	7,8%	-5.880	\$ 16,8	\$ 2.765
Periférico Salitre	307.651	17.648	5,7%	7.880	\$ 17,3	\$ 2.767
Otros	135.558	49.482	36,5%	2.018	\$ 19,7	\$ 1.699
Centro Internacional	56.000	40.000	71,4%	4.800	\$ 25,6	N.D
Otros	79.558	9.482	11,9%	-2.782	\$ 13,8	\$ 1.699
Total Mercado	1.582.166	162.990	10,3%	40.038	\$ 17,7	\$ 2.618

* Valores de Referencia

N.D No se encuentra oferta en venta para lograr tener un valor

Tasa de Cambio: \$4.200 COP

Corredores de Oficinas en Bogotá

El mercado de oficinas de Bogotá se divide en 11 corredores. Cinco de ellos componen el Central Business District (CBD), mientras que los restantes corresponden a las zonas periféricas. A continuación, haremos una breve descripción de cada uno de ellos:

Santa Bárbara (CBD)

Este submercado está ubicado en el nororiente de Bogotá, en la localidad de Usaquén. Comprende el marco de la carrera séptima y novena entre calles 127 y 110. Es un submercado en donde se encuentran importantes empresas del sector financiero, hotelero y gastronómico, además de centros comerciales, con lo cual es una zona de alta valorización.

Lo rodea importantes vías que garantizan la movilidad hacia el norte, sur y occidente de la capital colombiana: la avenida Pepe Sierra, la carrera 7ima, la avenida 9ena y la calle 127 hacen parte de la completa red de movilidad que tiene la zona. A esto se le suman 48 paraderos del SITP (Sistema Integrado de Transporte).

Cuenta con el 12% del total de oficinas Clase A+ y A de Bogotá, dentro de los cuales se encuentran edificios insignia de la ciudad tales como: Cusezar, Torre Samsung, Tierra Firme y la Torre AR. Su ubicación y prestigio, lo ha hecho uno de los preferidos por las grandes compañías, entre ellas Dell, Samsung, Procter & Gamble y Protabaco.

Calle 100 (CBD)

Como su nombre lo indica, este corredor comprende el marco de la calle 100, una de las arterias más importantes del norte de Bogotá. Los límites de este submercado están entre la carrera 7ima y la autopista norte.

Esta franja es una zona completamente dedicada al sector hotelero y de oficinas, lo que ha hecho a este corredor tradicional en la ciudad para entidades financieras y multinacionales por muchos años.

Este corredor concentra el 11% de las oficinas A+ y A de la capital y el 27% del total de m² de oficinas Clase B+. Cuenta con edificios representativos como: Capital Tower, Torre 100, City Business, North Tower, entre otros. Dentro de las compañías más importantes que se ubican en este corredor se encuentran Laboratorios Abbot, Nestle, Amway, Citybank, Heineken y Chevron.

Chicó (CBD)

Actualmente, es una de las zonas más exclusivas de la capital. Este corredor, corresponde a uno de los primeros barrios de lujo de Bogotá cuyo objetivo es representar modernidad, lujo, confort y calidad de vida. Zona que posteriormente fue reemplazando la vivienda por la dinámica comercial y empresarial. Dentro del Chicó, la vida residencial convive con el día a día de empresas, espacios financieros, restaurantes y cadenas hoteleras; además, la oferta comercial es variada: galerías, boutiques y comercios de venta de artículos al detal.

La posición geográfica del Chicó dentro de Bogotá es una de las más privilegiadas, con importantes espacios verdes donde confluyen zonas de restaurantes con alta reputación, comercio de lujo, zonas de discotecas y diversión. Este interesante mix, lo ha hecho el lugar de importantes empresas nacionales e internacionales, como Microsoft, Sony Music, Sura, Pay U, Sierracol.

Andino (CBD)

Al igual que Chicó, este corredor cuenta con un inmejorable atractivo inmobiliario. Su arquitectura mezcla un estilo colonial propio de casas quintas del siglo XX con modernos edificios y centros comerciales de lujo, zonas de diseñadores y boutiques, restaurantes de alto nivel, y zonas de discotecas y bares.

Uno de los grandes atractivos de este sector es su ubicación, ya que tiene una variada oferta de transporte público en vías como las carreras 11, 9ena y 7ima, y la calle 76. Además, cuenta con 44 paraderos del SITP y largos tramos de ciclorruta por la carrera 11.

Este submercado cuenta con el 9% de metros cuadrados Clase A+ y A de la ciudad y aunque, no es uno de los más grandes, se ha caracterizado por ser de los preferidos por empresas tales como: JP Morgan, Embajada Británica y de Nueva Zelanda, Terpel, Sony, Naciones Unidas, Interbolsa y Michael Page.

Avenida Chile (CBD)

Hace 30 años este corredor se convirtió en la primera zona de concentración de oficinas de alta categoría. Era reconocido como la zona financiera de la ciudad ya que allí se ubicaban una gran cantidad de bancos y entidades de este sector. Sin embargo, la escasez de terrenos para desarrollar lo ha mantenido con edificios de bajas especificaciones, por lo que ha rezagado su importancia en el mercado corporativo. Lleva el nombre de una de las vías más importantes, la calle 72, una vía que recorre la ciudad de Bogotá de oriente a occidente en su zona norte.

Aunque cuenta con solo con el 3% de los metros cuadrados Clase A+ y A, esta zona concentra el 18% de los metros cuadrados de edificios B de la capital. Por su estatus y tradición, este sector es preferido por sedes de servicio diplomático y compañías como: Banco Ganadero, Seguros Bolívar, Banco Caja Social, Gerencia Nacional de Crédito, Caracol Radio y la Bolsa de Valores de Colombia.

Centro Internacional

Es la cuna de las oficinas de Bogotá, el primer sector donde se ubicaron las compañías durante los primeros años de desarrollo de la ciudad. Recorrerlo es un viaje por el tiempo en donde encontramos el corazón del gobierno del país, edificios gubernamentales antiguos, universidades y todo tipo de comercio formal e informal.

Su importancia se fue trasladando a las nuevas zonas de desarrollo de la ciudad, como resultado del crecimiento y asentamiento poblacional, además del deterioro urbano del sector. Sin embargo, varios planes de renovación urbana han empezado a devolverle al centro su relevancia. Durante los últimos años, se han empezado a desarrollar edificios como Atrio con especificaciones A que ofrecen una alternativa en el sector.

Salitre (Periférico Occidente)

Ubicado al occidente, este corredor ha cobrado una gran importancia como alternativa al CBD ya consolidado en el norte de Bogotá. El sector cuenta con un amplio atractivo en materia de zonas verdes; parques longitudinales provistos con canchas múltiples, ciclorrutas y senderos peatonales, forman parte de los espacios destinados al deporte y esparcimiento

Actualmente, concentra la mayor cantidad de m² A+ y A de Bogotá con el 19% del total. Es la zona donde se encuentran los grandes proyectos de oficinas de la capital, como resultado de la disponibilidad de terrenos para desarrollar. Se reconoce como el corredor con los edificios más actuales en el mercado, un ejemplo urbanístico para el país y un referente arquitectónico en toda la ciudad.

Por su cercanía al aeropuerto y a la terminal de transportes, es una zona con amplia oferta hotelera. Al ser el corredor con mayor oferta de espacios grandes, en él se han consolidado empresas que antes estaban atomizadas en toda la ciudad, tales como: Lexmark, Argos, Jhonson & Jhonson y Nokia.

Dorado (Periférico Occidente)

Este corredor, al igual que Salitre, se ubica en la franja de la calle 26, a diferencia de este, su cercanía inmediata con el aeropuerto, hace que tenga una composición mixta entre desarrollos industriales y de soporte de la operación Aerocivil y logística, además, del desarrollo empresarial de edificios para este fin.

El Dorado concentra el 15% de los edificios A+ y A, sin embargo, a diferencia de Salitre su mayor composición y oferta es de oficinas Clase A y B enfocado a ocupantes menos exigentes tales como *call centers* y *BPO's*.

En esta zona sobresalen los complejos Connecta y Buró 25, además de ocupantes corporativos relevantes como la aerolínea Avianca, Interglobe, Amazon, Scotiabank y Teleperformance.

Noroccidente (Periférico Norte)

Este corredor es uno de los más nuevos en la ciudad. Como resultado de su crecimiento en el desarrollo de vivienda, en él se empezaron a consolidar edificios corporativos en su mayoría A+, con lo cual toma relevancia en este mercado.

Cuenta con importantes vías de acceso tales como la Autopista Norte y la Calle 127, además, proporciona acceso al transporte público y a estaciones de Transmilenio. Su lejanía con las zonas más comerciales y concurridas de la ciudad lo hacen de fácil movilización y con un atractivo adicional .

Este corredor concentra el 7% de las oficinas Clase A+ y A de Bogotá, principalmente por el complejo empresarial Colpatría, el cual, en sus tres torres suman cerca de 60.000 m² Clase A+.

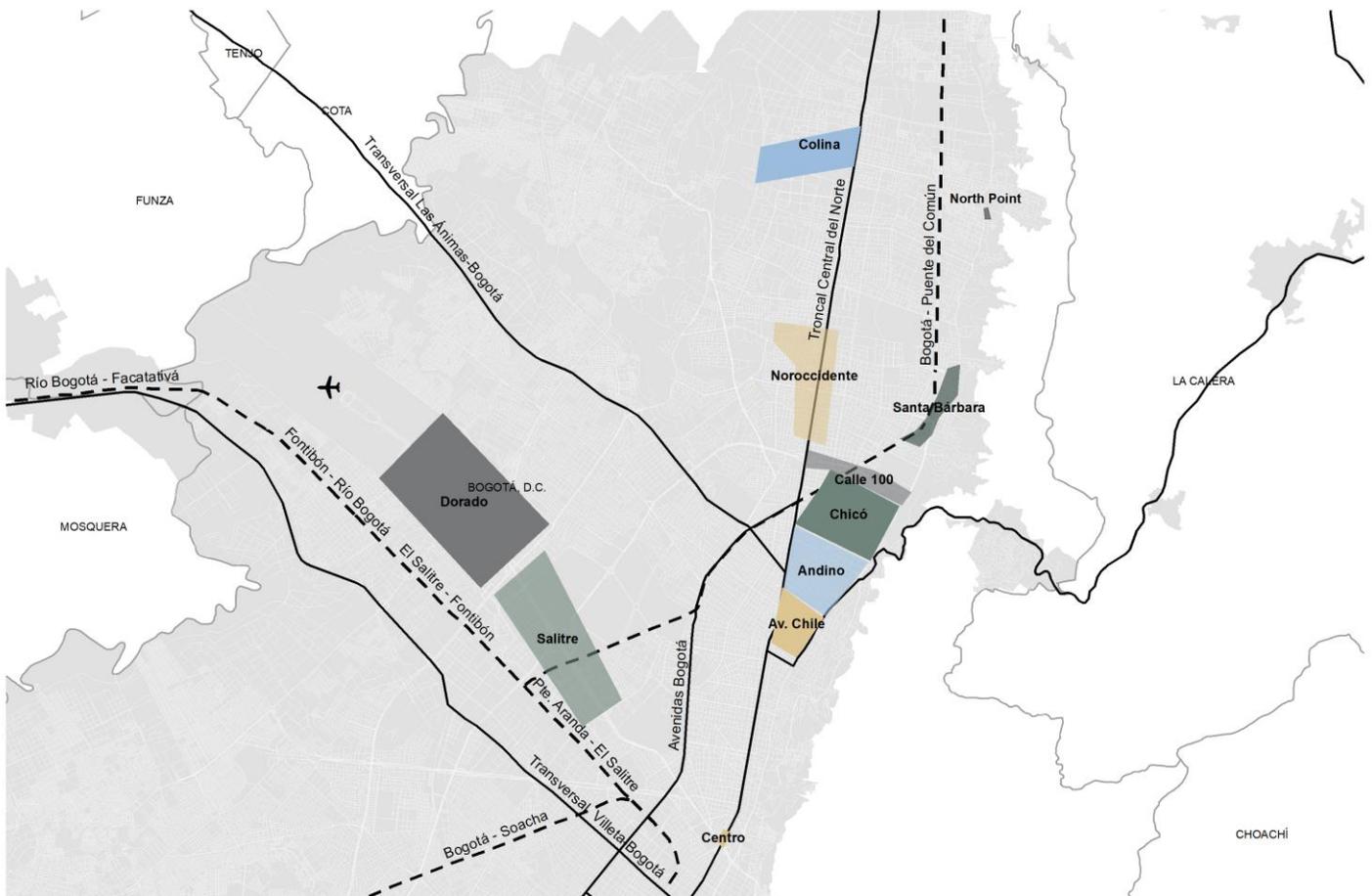
Colina (Periférico Norte)

Colina es una zona privilegiada, cuenta con amplias e importantes vías de acceso y es un punto de referencia al occidente de la ciudad en donde se desarrolla la vida residencial y comercial. Este pequeño corredor corresponde a nuevos edificios que se han ido desarrollando alrededor de concentraciones de vivienda. Aunque cuenta con solo 4 edificios, todos cuentan con excelentes especificaciones que corresponden al 3% del inventario total.

North Point (Periférico Norte)

Al igual que Colina, este sector se compone del complejo de 4 edificios llamados North Point que suman el 4% de edificios A+ y A de la ciudad. Con el tiempo, este sector se ha vuelto más reconocido en el mercado de oficinas.

Corredores de Oficinas Bogotá



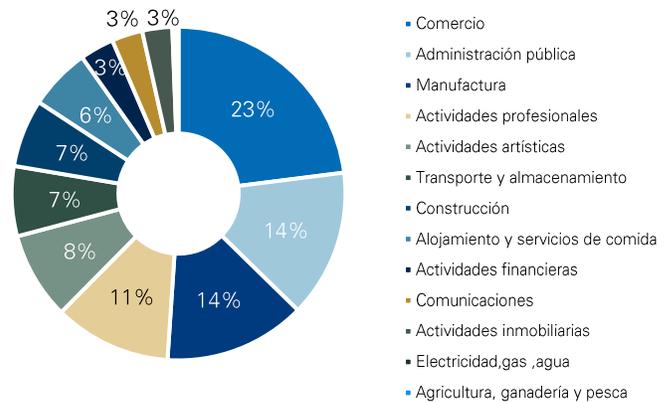
Expectativas económicas decrecen

El Departamento Administrativo Nacional de Estadística (Dane) presentó el reporte para el séptimo mes del año, según el cual, la actividad económica creció 6,41% en julio con relación al mismo mes del año 2021. Aunque la cifra es buena, la economía colombiana empieza a mostrar señales de desaceleración, motivada principalmente por los sectores primarios de la economía, especialmente por inconvenientes con los insumos sumado al aumento en las tasas de interés y una inflación más alta de la esperada.

El pronóstico de crecimiento para 2022 está en un rango entre 6,8 % y 7,8 % y para el 2023 entre el 1,8% y 2,5%, presentando un descenso en las expectativas que se tenían en Colombia.

Empleo por Sector de la Actividad Económica

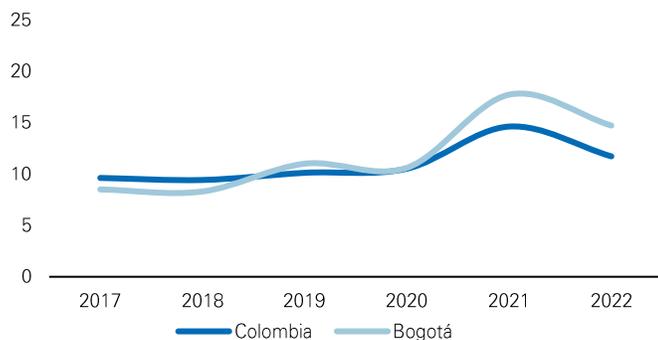
BOGOTÁ , JULIO 2022



Fuente: DANE

Tasa de Desempleo

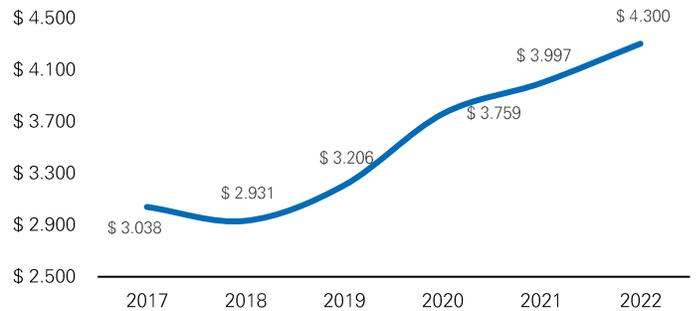
INDICADOR ANUALIZADO



Fuente: DANE

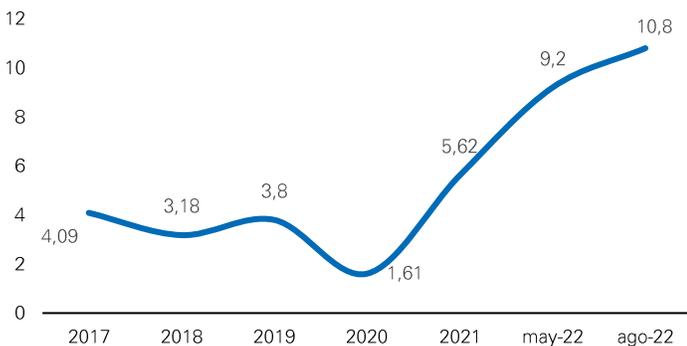
Tipo de Cambio

PESO COLOMBIANO POR DÓLAR AMERICANO (USD)



Fuente: Banco de la República

Índice de Precios al Consumidor (IPC)



Fuente: DANE

Inversión Extranjera Directa (2022)



Fuente: DANE

Para mayor información:

Bogotá

Cra. 9 N°77-67, Ofc 405

t +571.210.1929

Aurora Turriago

Market Research Director Colombia

Aurora.turriago@nmrk.com

Juan Manuel Torres

Senior Managing Director

Juan.torres@nmrk.com

newmark.com.co

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 nmrk.lat/reportes-de-mercado/

Toda información contenida en esta publicación está basada en fuentes consideradas como confiables, sin embargo, Newmark no la ha verificado y no la garantiza. El destinatario de esta información debería verificarla de manera independiente, así como toda información que reciba y que utilice para la toma de decisiones, 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, distribuir, difundir, publicar, transmitir, copiar, transmitir, cargar, descargar, o en cualquier otra forma reproducir esta publicación o cualquiera de la información que contiene. Este documento tiene exclusivamente fines informativos y nada de su contenido pretende asesorar o recomendar estrategias específicas. No debe de ser utilizado como base para predecir el comportamiento del mercado, transacciones, estrategias de inversión, ni cualquier otro asunto.