

INDICADORES DEL MERCADO

	Cambio Interanual	Previsión 12 meses
11,0% Índice de Vacancia	▼	▼
7.270 Absorción neta, (m²) YTD	▼	▲
80.299 (COP/m²/Mes) Precio de Renta Pedido	▲	▲

INDICADORES ECONÓMICOS

T1 2025	Cambio Interanual	Previsión 12 meses
10,4% Tasa de Desempleo*	▼	▼
3,0% Tasa de Crecimiento ** PIB	▲	▲
5,1% Tasa de Inflación *** (Acumulado 12 meses)	▼	▼
9,5% Tasa de Interés ****	▼	▼

Fuente:
(*) DANE dic – feb 2025
(**) Interanual proyección BBVA Research T1-2025
(***) Acumulado a marzo (doce meses)
(****) Tasa marzo

VISIÓN DEL MERCADO DE OFICINAS:

El mercado de oficinas clase A en Bogotá cerró el primer trimestre con señales de recuperación moderada y sostenida. La vacancia promedio disminuyó a 11,0%, mostrando una absorción saludable de espacios dentro de un contexto de expansión del inventario total, que alcanzó los 1.349.364 m², con un crecimiento interanual del 5,5%. Este crecimiento fue impulsado por nuevas entregas en corredores como Noroccidente.

El dinamismo observado responde a una mejor adaptación de los usuarios a modelos híbridos de trabajo, al enfoque estratégico de las compañías en consolidar operaciones en ubicaciones más eficientes y al interés creciente por espacios con certificaciones sostenibles y excelente conectividad. Corredores como Nogal Andino (0% de vacancia), Santa Bárbara (1,3%) y Calle 100 (1,8%) registraron niveles mínimos de espacio disponible, reflejando una fuerte demanda en zonas maduras, cercanas a servicios.

OFERTA Y DEMANDA

Durante el primer trimestre de 2025, la absorción neta fue de 7.270 m², consolidando una tendencia de recuperación frente a los cierres negativos de trimestres anteriores. Salitre y Noroccidente representaron más del 58% de la superficie absorbida en el trimestre, lo que sugiere una creciente disposición de las empresas a explorar corredores fuera del CBD tradicional, atraídas por la oferta de espacios modernos, precios competitivos y una mayor disponibilidad.

Este comportamiento también refleja un cambio estratégico en los patrones de búsqueda: los usuarios no solo priorizan ubicaciones premium, sino también aquellas que ofrecen un balance entre precio, especificaciones técnicas y accesibilidad. La baja absorción en corredores como Avenida Chile y la estabilidad en Chicó y Santa Bárbara evidencian una maduración del mercado, donde las decisiones de ocupación responden a una evaluación más rigurosa del retorno operativo y estratégico de las ubicaciones.

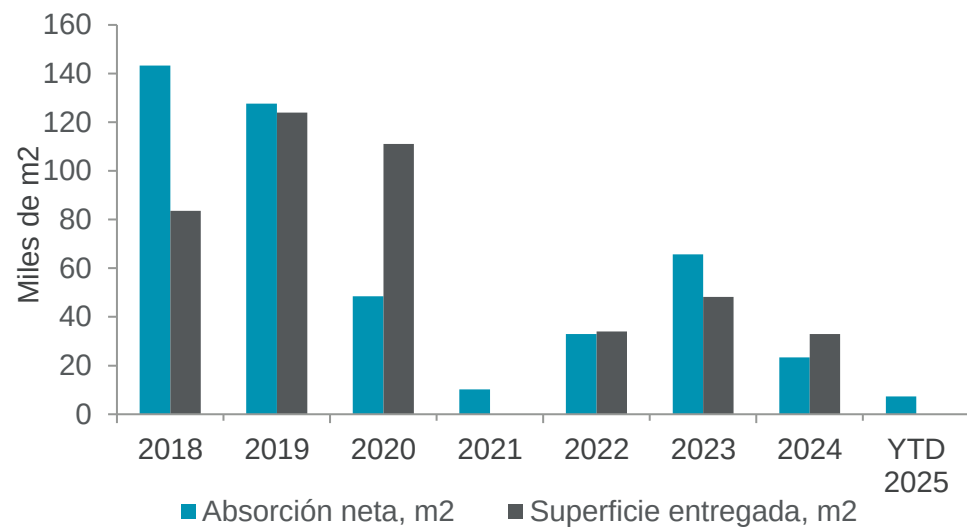
PRECIO

En cuanto al comportamiento de precios revela un mercado con ajustes diferenciados según el submercado. En el primer trimestre de 2025, el valor promedio de renta en oficinas clase A fue de COP \$80.299 por m². A pesar de que el corredor Nogal-Andino no reportó superficie disponible ni valores activos de renta, se mantiene como el submercado más exclusivo, con precios históricamente por encima del promedio y gran atractivo para empresas multinacionales.

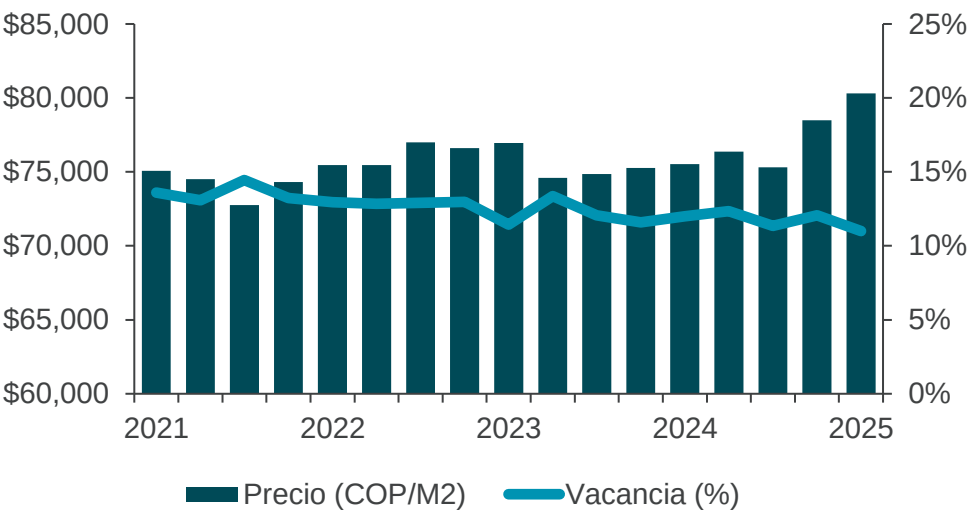
En contraste, Santa Bárbara reportó un precio de COP \$91.753 por m², consolidándose como uno de los más altos del mercado, respaldado por su escasa disponibilidad y alta demanda. El Centro mantiene el precio más elevado registrado (COP \$104.067 por m²), impulsado por una oferta con especificaciones prime y ubicaciones estratégicas que apuntan a atraer ocupantes de alto perfil.

En corredores con desempeño sólido como Chicó (COP \$80.549/m²) y Calle 100 (COP \$78.526/m²), los precios se mantuvieron estables gracias a su equilibrio entre ubicación estratégica y disponibilidad limitada. En Salitre y Noroccidente, los precios se sitúan por debajo del promedio, con COP \$72.671 y COP \$73.159 respectivamente, lo que los posiciona como alternativas competitivas para empresas que buscan eficiencia sin sacrificar especificaciones de calidad.

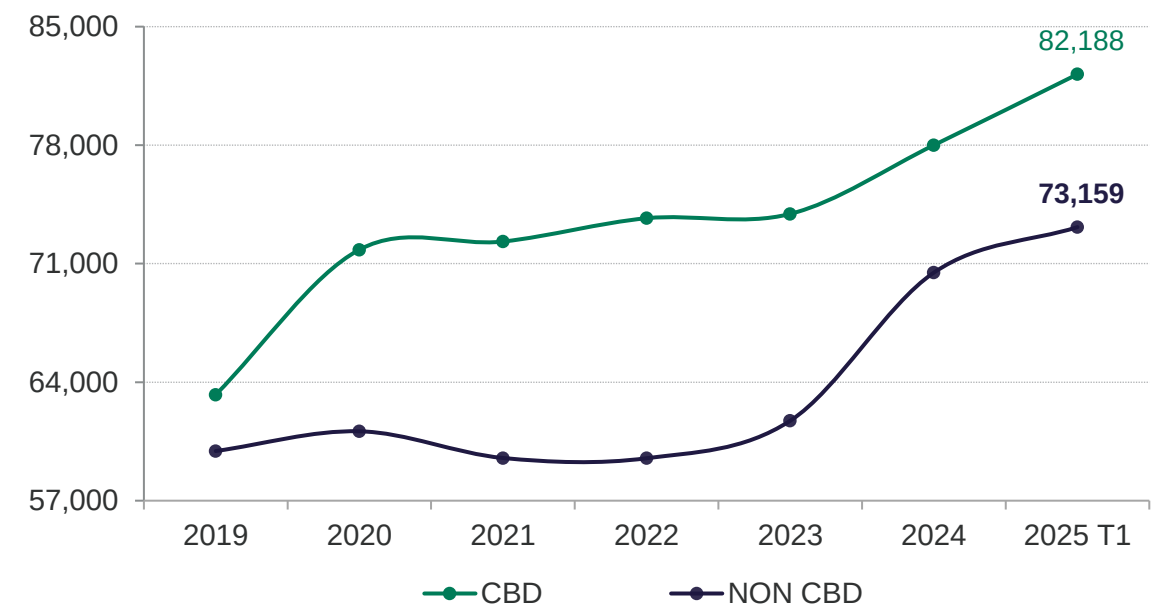
DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



ÍNDICE DE VACANCIA & PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO



PRECIO DE RENTA (COP / m² / Mes) CBD / NON CBD



PANORAMA ECONÓMICO

Durante 2024, el sector de la construcción en Colombia mostró un comportamiento dispar, con un impulso relevante por parte de la infraestructura pública — particularmente proyectos estratégicos como el metro de Bogotá— que permitió compensar en parte la debilidad en la inversión en edificaciones residenciales y no residenciales. A pesar del crecimiento de 4,1% del PIB de construcción en el segundo trimestre del año, la edificación registró una contracción de 1,7% interanual, reflejo de la desaceleración económica, las condiciones financieras restrictivas y la caída en la expedición de licencias. En el caso de las construcciones no residenciales, las licencias presentaron una disminución del 19,2% en los primeros once meses del año, lo que evidencia un entorno desafiante para nuevos desarrollos comerciales e industriales, impactando de forma directa en la dinámica del mercado inmobiliario corporativo.

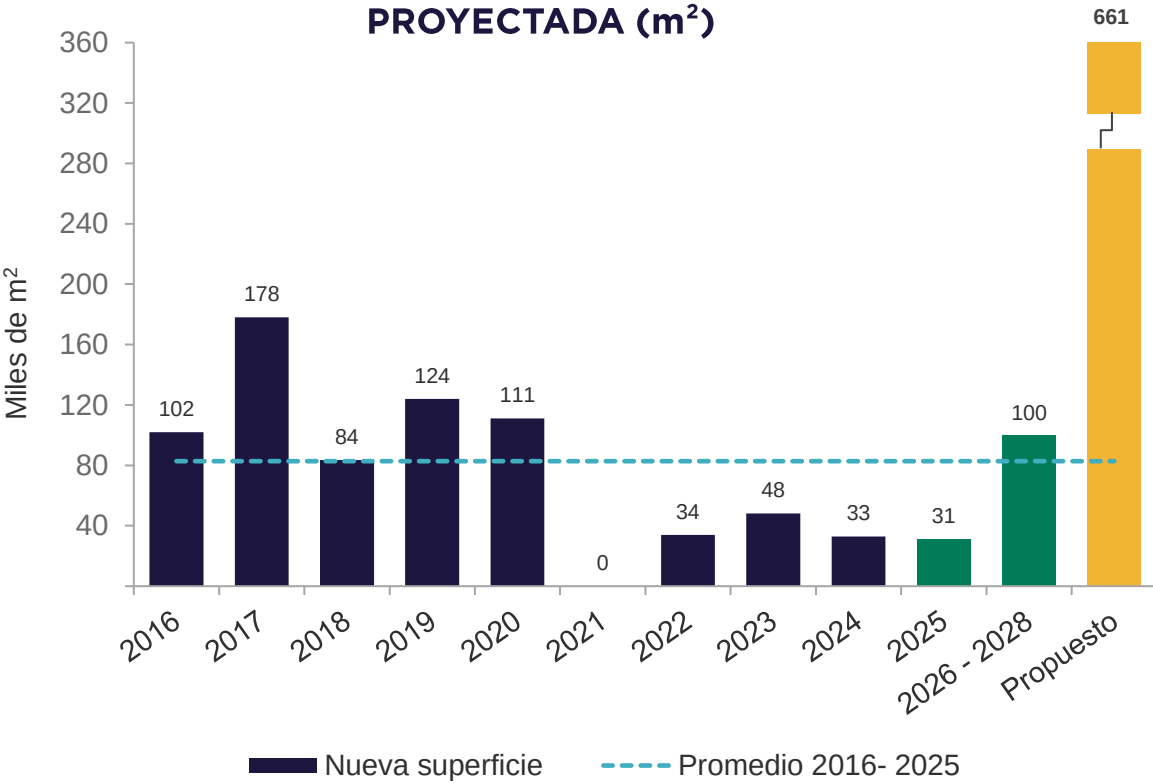
Para este año se proyecta una recuperación gradual del sector inmobiliario, apoyada en la reducción progresiva de las tasas de interés y una mayor estabilidad en los costos de construcción. Este escenario, junto con una reactivación del crecimiento económico, favorecerá tanto la demanda de unidades residenciales como el interés en espacios no residenciales, incluyendo oficinas clase A, especialmente en corredores consolidados y bien conectados. Si bien el acceso al crédito seguirá siendo un factor determinante, se espera que la flexibilización monetaria y una mejora en la confianza empresarial impulsen nuevas inversiones y una reactivación moderada en la valorización de activos inmobiliarios. La consolidación de estas condiciones podría marcar el inicio de un nuevo ciclo de crecimiento en el mercado inmobiliario, con especial protagonismo del segmento corporativo en las principales ciudades del país.

PANORAMA FUTURO

Bogotá cuenta con 130.892 m² de oficinas en construcción, de los cuales cerca de 31.000 m² se espera que entren en operación antes de finalizar el año, principalmente en los submercados de Chico, Nogal Andino y Calle 100. Este nuevo inventario responde a la apuesta de los desarrolladores por proyectos con altos estándares técnicos, sostenibilidad e integración urbana, alineados con las nuevas exigencias del mercado corporativo.

Mirando hacia adelante, el pipeline proyectado suma 660.867 m² con horizontes de entrega a 7-10 años, siendo Salitre, Centro y Noroccidente los principales focos de desarrollo. Iniciativas como Quora y Connecta 80 redefinirán el mercado por su escala e impacto urbano. No obstante, el ritmo de consolidación del conjunto de proyectos dependerá en gran medida de una absorción saludable, del acceso oportuno al financiamiento y de un entorno macroeconómico favorable. Frente a una demanda cada vez más exigente, la clave estará en ofrecer espacios flexibles, sostenibles y bien conectados.

SUPERFICIE ENTREGADA POR AÑO (m²) - SUPERFICIE PROYECTADA (m²)



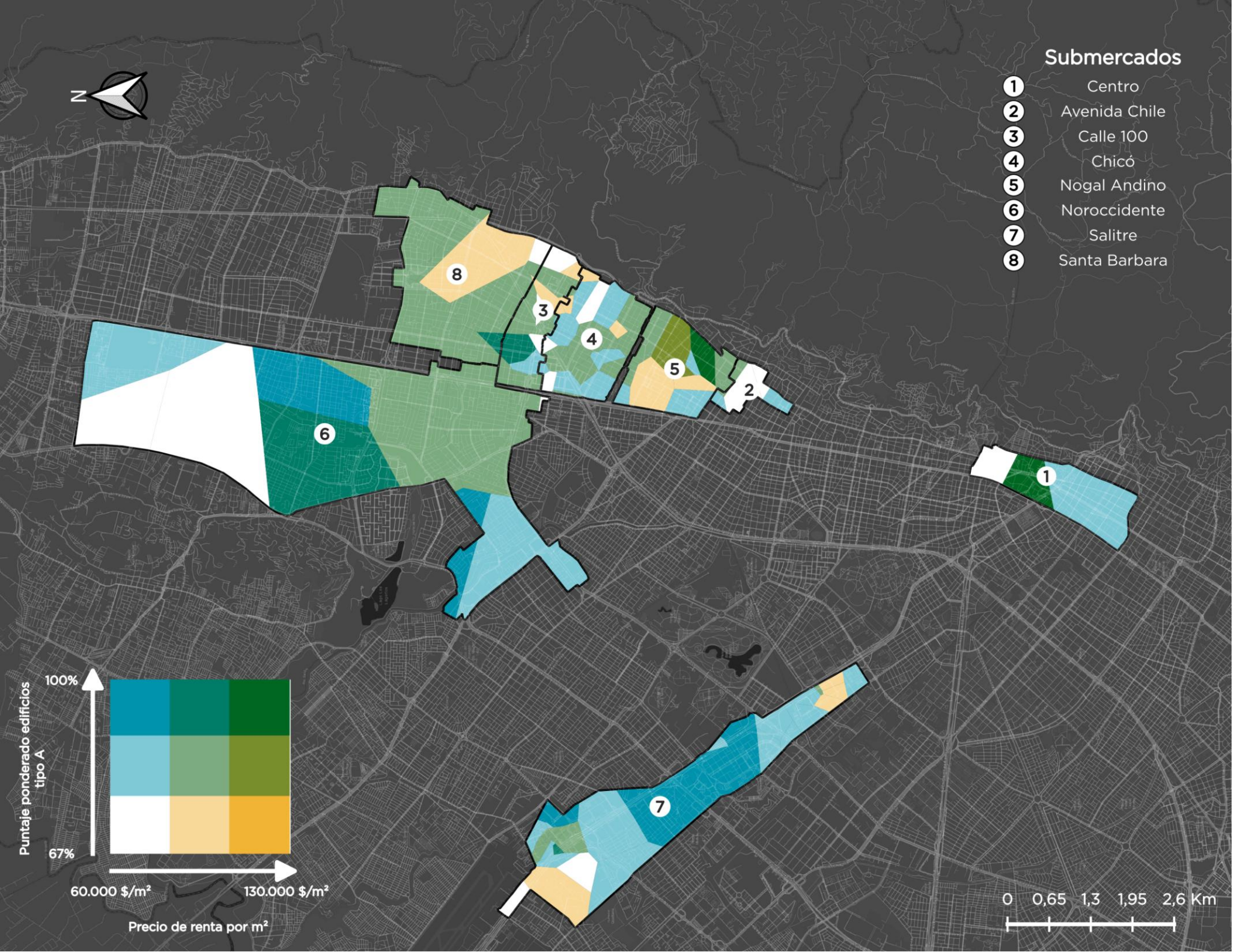
“

La forma en que las empresas perciben sus espacios corporativos cambió. Hoy en día, buscan algo más que plantas amplias y ubicaciones premium. Actualmente, las organizaciones aspiran a entornos que generen experiencias significativas, que inspiren y conecten con las personas. Se trata de diseñar lugares que trasciendan lo físico y construyan valor emocional y humano. En este contexto, la combinación adecuada de usos se vuelve clave para dar vida a espacios memorables, funcionales y orientados al bienestar.

”

Nicolás López
Broker Senior

SUBMERCADOS DE OFICINAS



OPORTUNIDADES DE VALOR EN EL MERCADO DE OFICINAS PRIME

En el mapa se comparan dos variables: el valor por metro cuadrado de renta para edificios clase A y el puntaje de clasificación del inmueble, calculado a partir de 18 variables. Entre las de mayor peso se encuentran el tipo de propietario, la antigüedad, las certificaciones ambientales y el indicador de accesibilidad, que en conjunto derivan en un parámetro final de análisis. Este puntaje se expresa en percentiles; es decir, si un edificio obtiene un 100%, supera al 100% de los edificios analizados. El comportamiento de estas variables varía según la ubicación del activo evaluado.

NOGAL ANDINO: Se identifica como una zona de alto valor, con los mayores precios por metro cuadrado del inventario (\$72.000-130.000/m²). Sin embargo, los puntajes de clasificación se mantienen en niveles intermedios dentro de la categoría de edificios clase A.

CHICÓ: Presenta altos estándares técnicos y precios competitivos (\$68.000-95.000/m²). El puntaje ponderado suele ser similar al de Nogal Andino, aunque con valores de renta más conservadores.

SANTA BÁRBARA: Muestra un desempeño técnico estable, con precios entre \$90.000 y \$95.000/m². Su atractivo radica en la cercanía a zonas residenciales de alto perfil, aunque algunas áreas presentan puntajes más bajos debido a su lejanía del aeropuerto y menor conectividad en transporte público.

CENTRO: Cuenta con mayor variación, Se encuentran activos de última tecnología junto a edificios más tradicionales, lo que genera una amplia variación tanto en precios (\$63.000-110.000/m²) como en puntajes de clasificación.

CALLE 100: Submercado con diversidad en calidades técnicas y precios promedio (\$65.000-95.000/m²). Es el mercado que muestra una mayor coherencia entre puntaje técnico y valor de renta.

AVENIDA CHILE: Mejora su puntaje técnico gracias al conteo y la calidad de servicios. Presenta precios entre \$70.000 y \$78.000/m², consolidándose como un mercado en transición, de menor precio, pero con puntajes acordes.

SALITRE: Con valores de renta entre \$60.000 y \$90.000/m², se posiciona como el submercado con los puntajes más altos del inventario. No obstante, su precio por metro cuadrado sigue siendo inferior en comparación con su nivel técnico.

NOROCCIDENTE: A pesar de su ubicación periférica, alcanza puntajes técnicos competitivos. Con precios entre \$60.000 y \$80.000/m², se perfila como un mercado emergente, con sectores de alta clasificación y un potencial de valorización en crecimiento..

ESTADÍSTICAS DEL MERCADO

SUBMERCADOS	INVENTARIO CLASE A (*)	NÚMERO DE EDIFICIOS	SUPERFICIE DISPONIBLE (m²) (**)	RATIO DE VACANCIA (%)	ABSORCIÓN NETA ANUAL HASTA LA FECHA (m²)	EN CONSTRUCCIÓN (m²) (**)	EN PROYECTO (m²) (**)	PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO CLASE A (USD/m²/mes) (***)	PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO CLASE A (COP/m²/mes)
Avenida Chile	51.118	3	4.304	8,4%	-120	-	-	\$ 17,5	\$ 73.226
Calle 100	183.479	16	3.379	1,8%	1.351	79.200	52.400	\$ 18.7	\$ 78.526
Centro	96.178	3	32.806	34,1%	131	-	100.000	\$ 24,8	\$ 104.067
Chicó	163.417	22	6.819	4,2%	62	5.331	28.880	\$ 19,2	\$ 80.549
Nogal-Andino	67.056	8	-	0%	0	17.512	70.000	\$ 0	\$ 0
Salitre	601.813	48	67.891	11.3%	2.655	23,700	222.620	\$ 17,3	\$ 72.671
Santa Bárbara	41.923	4	556	1,3%	0	5.149	49.738	\$ 21,9	\$ 91.753
CBD	1.204.984	104	115.755	9,6%	4.079	130.892	523.638	\$ 19,6	\$ 82.188
Noroccidente	144.380	9	32.701	22,6%	3.191	-	137.229	\$ 17,4	\$ 73.159
NON CBD	144.380	9	32.701	22,6%	3.191	-	137.229	\$ 17,4	\$ 73.159
TOTAL BOGOTÁ	1.349.364	113	148.456	11,0%	7.270	130.892	660.867	\$ 19,2	\$ 80.299

(*) Cushman & Wakefield realiza correcciones de superficies cada principio de año, por lo que, pueden existir fluctuaciones respecto a los cierres de años anteriores en la superficie de inventario y disponibles.

(**) Corresponde a superficie según información disponible

(***) TRM: 4.193 COP = 1 USD

Nota: CBD: Central Business District corresponde a los principales submercados corporativos Tipo A.

NON CBD: Non-Central Business District corresponde a los submercados corporativos no tradicionales Tipo A.

PUBLICACIÓN DE CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) es una empresa global, líder en servicios inmobiliarios corporativos que brinda valor excepcional tanto a ocupantes como propietarios de bienes raíces. Cushman & Wakefield es una de las firmas más grandes de servicios inmobiliarios con aproximadamente 52.000 colaboradores en cerca de 400 oficinas y de 60 países. En 2022, la compañía tuvo ingresos por \$10.1 mil millones de dólares a través de sus principales líneas de servicio; administración de proyectos, administración de propiedades e instalaciones, alquiler, mercados de capital, valuación, servicios de asesoría entre otros. Conozca más en: www.cushmanwakefield.com y síganos en Twitter: @CushWake.

JUNIOR RUIZ
Market Research Manager
junior.ruiz@cushwake.com

NICOLÁS LÓPEZ
Broker Senior
nicolas.lopez@cushwake.com

