

INDICADORES DEL MERCADO

	Cambio Interanual	Previsión 12 meses
9,9% Índice de Vacancia	▼	▼
23.950 Absorción neta, (m ²) YTD	▲	▲
81.832 (COP/m ² /Mes) Precio de Renta Pedido	▲	▲

INDICADORES ECONÓMICOS

T2 2025	Cambio Interanual	Previsión 12 meses
9,1% Tasa de Desempleo*	▼	▼
2,0% Tasa de Crecimiento ** PIB	▼	▲
4,8% Tasa de Inflación *** (Acumulado 12 meses)	▼	▼
9,25% Tasa de Interés ****	▼	▼

Fuente:

(*) DANE mar – may 2025

(**) Interanual proyección BBVA Research T2-2025

(***) Acumulado a junio (doce meses)

(****) Tasa vigente desde el 2 de mayo de 2025

VISIÓN DEL MERCADO DE OFICINAS:

El mercado de oficinas clase A en Bogotá cerró el segundo trimestre de 2025 con señales de consolidación y ajuste hacia un nuevo equilibrio. La absorción neta acumulada alcanzó 23.950 m², reflejando una demanda activa orientada hacia espacios de alta calidad técnica, mayor eficiencia operativa y ubicaciones estratégicas. La tasa de vacancia se ubicó en 9,9%, con una reducción sostenida en corredores de alta demanda, lo cual evidencia una preferencia marcada por activos con atributos diferenciadores, como accesibilidad, servicios complementarios y certificaciones sostenibles. En este contexto, el precio ha dejado de ser el principal factor en la toma de decisiones, dando paso a criterios más integrales asociados a desempeño funcional y alineación con estándares ESG.

Al mismo tiempo, se evidencian cambios estructurales en la concepción y desarrollo de los espacios corporativos. La ciudad avanza en una estrategia de transformación urbana respaldada por proyectos clave de infraestructura de transporte, como la Línea 1 del Metro y el Regiotram, que actúan como catalizadores para la evolución y fortalecimiento de futuras centralidades. Si bien estas obras no generan por sí mismas la consolidación de nuevos espacios corporativos, sí facilitan y apoyan el desarrollo en zonas tradicionalmente no corporativas, especialmente en el noroccidente, donde la alta densidad poblacional y la mejora en la conectividad potencian nuevas dinámicas de ocupación. En conjunto, estos factores consolidan la visión de un mercado más diversificado, policéntrico y adaptable a las nuevas demandas del entorno empresarial.

OFERTA Y DEMANDA

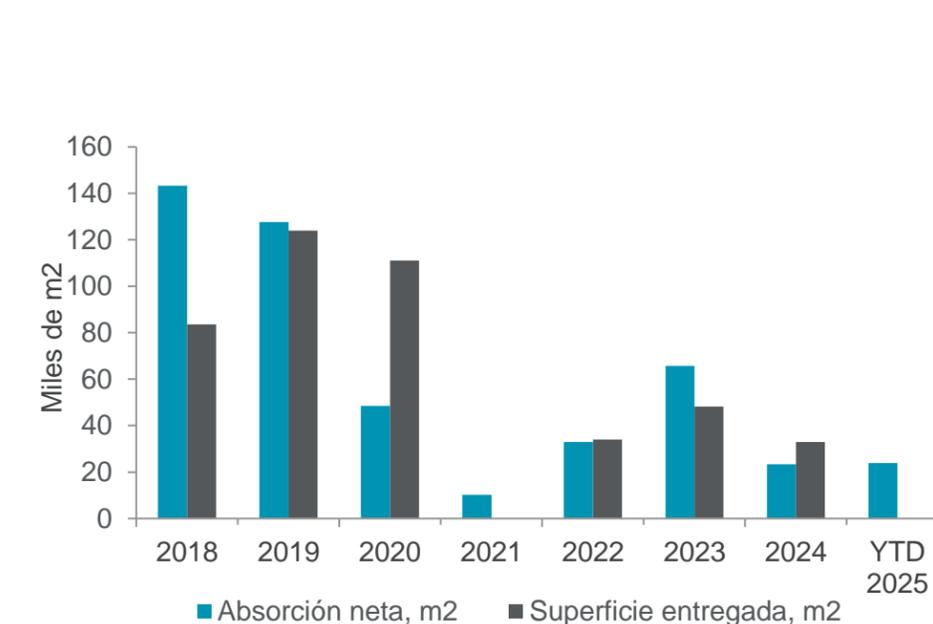
El inventario alcanzó los 1,36 millones de m², con una marcada concentración en el corredor CBD, que representa el 90% del stock. En términos de dinámica, el mercado continúa avanzando en su ajuste, la superficie disponible se sitúa en 133.887 m², con niveles de vacancia controlados en la mayoría de los submercados salvo en el Centro (38,5%), donde la vacancia se explica por un solo edificio de gran escala que, aunque eleva la tasa técnicamente, ha venido absorbiéndose de forma gradual gracias a su alineación con la demanda actual. Submercados como Calle 100, Avenida Chile, Nogal-Andino y Santa Bárbara presentan tasas de vacancia por debajo del 2%, lo que sugiere una presión creciente por espacios bien ubicados y funcionales.

El submercado NON CBD registró la mayor absorción en lo que va del año, con 13.270 m², lo que confirma su creciente atractivo frente a la saturación de las zonas tradicionales y la evolución de la demanda hacia nuevos polos corporativos. Esta dinámica, junto con un ajuste progresivo en los niveles de vacancia, posiciona al mercado como un ecosistema competitivo, en plena transición hacia una oferta más moderna, sostenible y alineada con las necesidades del entorno corporativo.

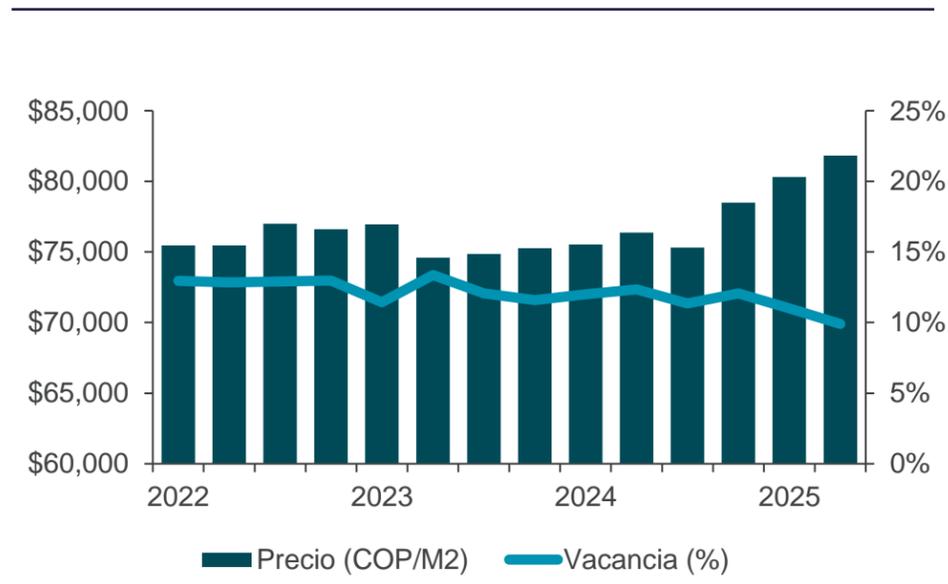
PRECIO

En cuanto al precio de renta pedido, el mercado de oficinas clase A ha experimentado una valorización promedio del 10% en el último año. En el CBD, el crecimiento fue cercano al 9%, impulsado por la escasez de espacios de alta calidad en corredores consolidados. Por su parte, el submercado NON-CBD alcanzó valorizaciones de hasta el 15%, gracias al ingreso de nueva oferta en zonas emergentes del noroccidente, que ofrecen mayor disponibilidad de suelo y cercanía a áreas residenciales densamente pobladas. Esta dinámica evidencia un cambio progresivo en las preferencias del mercado, donde la posibilidad de desarrollar proyectos con mayor flexibilidad urbanística y visión de largo plazo fortalece el atractivo de zonas no tradicionales.

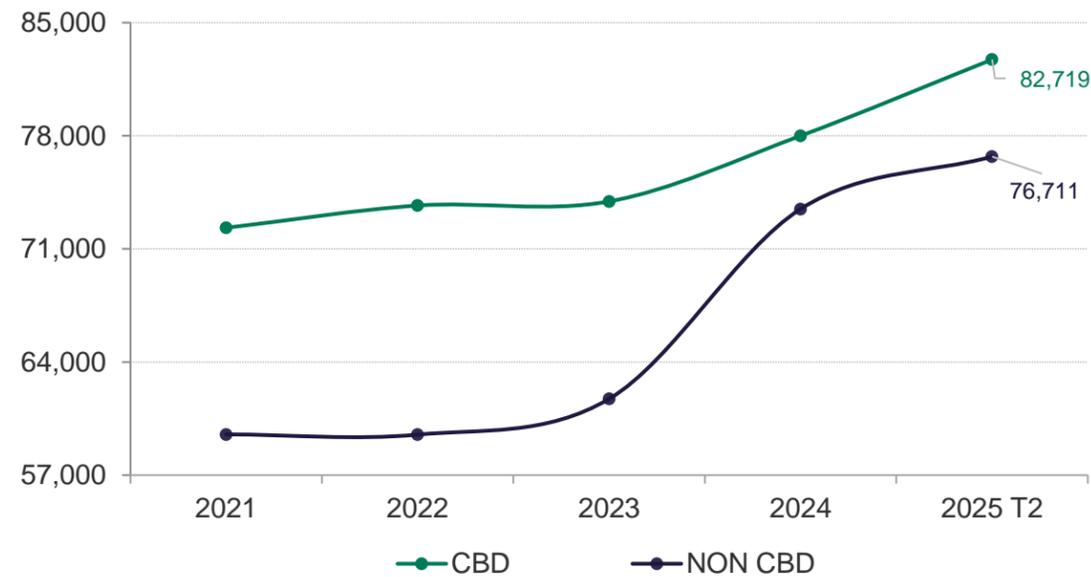
DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



ÍNDICE DE VACANCIA & PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO



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

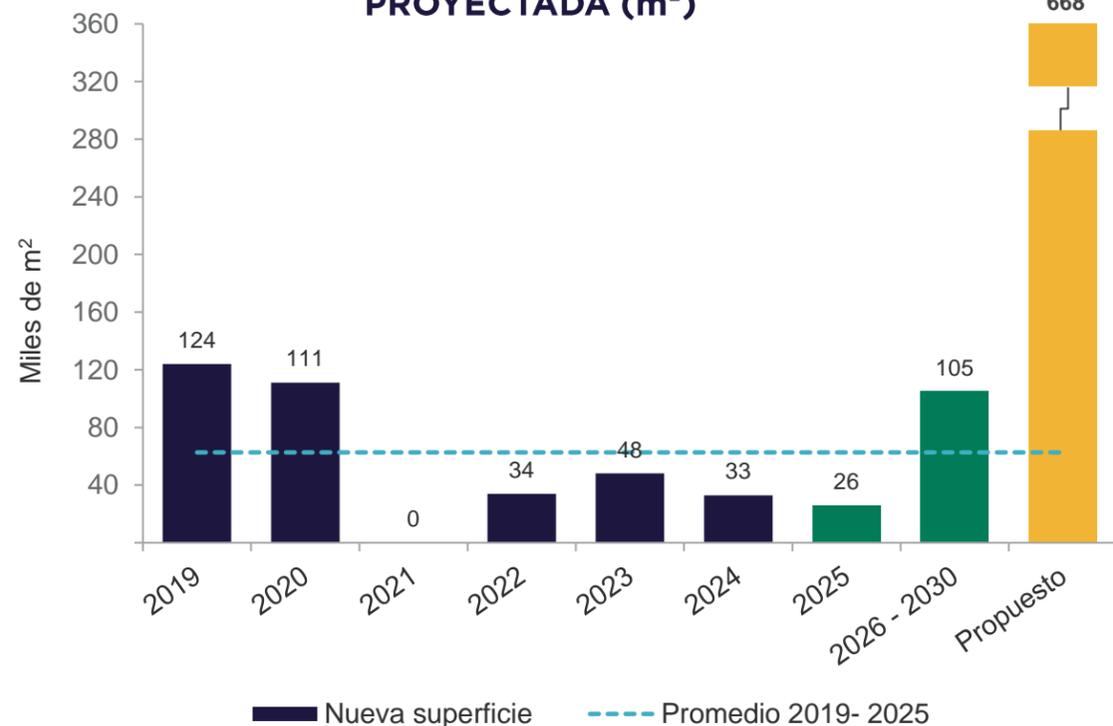


PANORAMA ECONÓMICO

Desde el frente macroeconómico, el entorno sigue siendo retador, pero muestra señales claras de estabilización, lo que crea un contexto más predecible para el mercado inmobiliario corporativo. A abril de 2025, el área licenciada para destinos no habitacionales presentó una contracción interanual, reflejando aún cierta cautela por parte de los desarrolladores. Sin embargo, este comportamiento se contrasta con condiciones macroeconómicas más favorables: la inflación, en su variación anual acumulada a junio, descendió al 4,82%, lo que podría respaldar una trayectoria descendente en la tasa de interés de referencia, actualmente en 9,25%. En paralelo, se prevé un crecimiento en la economía del 2,3% al cierre de 2025.

En este escenario, el sector inmobiliario comienza a encontrar nuevos puntos de equilibrio, especialmente ante una mayor disciplina financiera y ajustes en los costos de desarrollo. La dinámica reciente en los precios de materiales y servicios ha mostrado una tendencia hacia la estabilización, lo cual mejora las condiciones para nuevos proyectos y reposicionamientos estratégicos. Además, la inversión extranjera directa (IED) en el primer trimestre de 2025 alcanzó los USD 3.142 millones, con una participación creciente de capital en sectores como minería y petróleo, servicios financieros y empresariales, y electricidad, agua y gas, lo cual incide positivamente en la demanda de espacios logísticos y corporativos. Esta confluencia de factores sugiere que, si bien el mercado aún se encuentra en fase de recuperación, se están sentando las bases para un ciclo de expansión más sólido en 2026.

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



PANORAMA FUTURO

Bogotá cuenta actualmente con 130.892 m² de oficinas en construcción, concentrados principalmente en corredores consolidados como Calle 100, Salitre y Nogal-Andino. Este nuevo inventario refleja una apuesta clara de los desarrolladores por proyectos con especificaciones superiores, integración urbana y visión sostenible. Más allá del volumen, destaca la calidad del producto en desarrollo, que responde a una demanda cada vez más orientada a espacios funcionales, eficientes y alineados con los estándares más recientes en diseño corporativo.

En términos de desarrollo futuro, el pipeline proyectado asciende a 668.080 m², con horizontes de entrega entre los próximos 7 y 10 años. Salitre, Centro y Noroccidente concentran gran parte de esta oferta futura, reforzando una visión de ciudad más distribuida, conectada y adaptable a nuevas dinámicas. En paralelo, se están planificando y ejecutando diversos planes parciales de uso mixto, los cuales transformarán la forma de habitar y trabajar en Bogotá, revitalizando sectores clave y promoviendo centralidades modernas e inclusivas. Estos proyectos tienen el potencial de redefinir el mercado desde una perspectiva más integrada, donde el desarrollo inmobiliario aporta activamente a la regeneración urbana. El reto estará en garantizar condiciones de absorción sostenidas, acceso al financiamiento y certidumbre regulatoria, en un contexto donde la demanda prioriza flexibilidad, sostenibilidad y conectividad.



La confianza del sector privado sigue fortaleciéndose. En el mercado inmobiliario corporativo, la demanda por espacios con altas especificaciones y ubicaciones prime se mantiene activa. Nuevos desarrollos avanzan en los principales corredores empresariales de la ciudad, especialmente en zonas estratégicas como Nogal-Andino y Chicó. Aunque muchos de estos proyectos se desarrollan bajo esquemas especulativos, están respaldados por un entorno de confianza y una demanda constante. Este panorama consolida a Bogotá como un mercado competitivo, dinámico y en continuo crecimiento dentro del contexto regional.



Laura Acevedo
Broker Senior

SUBMERCADOS DE OFICINAS

OPORTUNIDADES DE VALOR EN EL MERCADO DE OFICINAS PRIME

El mapa compara el precio de renta pedido (\$/m²) con el desempeño técnico de edificios clase A en Bogotá, evaluado mediante un puntaje ponderado que integra 19 variables clave. Este índice considera factores como antigüedad, certificaciones, conteo de propietarios, conectividad y calidad del entorno. El puntaje se expresa en percentiles, permitiendo comparar cada activo dentro del universo analizado. Esta visualización facilita la identificación de posibles desalineaciones entre calidad y precio, destacando tanto oportunidades de valor como segmentos donde las condiciones actuales podrían sugerir una valoración por encima del promedio, según la ubicación y el perfil técnico del inventario.

SALITRE: Destaca como el corredor con mayor puntaje técnico promedio en el inventario, gracias a activos modernos, Acceso eficiente desde diferentes zonas de la ciudad y oferta de servicios. Sin embargo, sus precios de renta siguen siendo competitivos, lo que refleja una oportunidad de valor clara para ocupantes que buscan eficiencia técnica a menor costo.

NOROCCIDENTE: Aunque periférico, este submercado alberga edificios con alto desempeño técnico. El precio de renta por m² sigue siendo moderado, lo que lo posiciona como un mercado emergente con potencial de valorización.

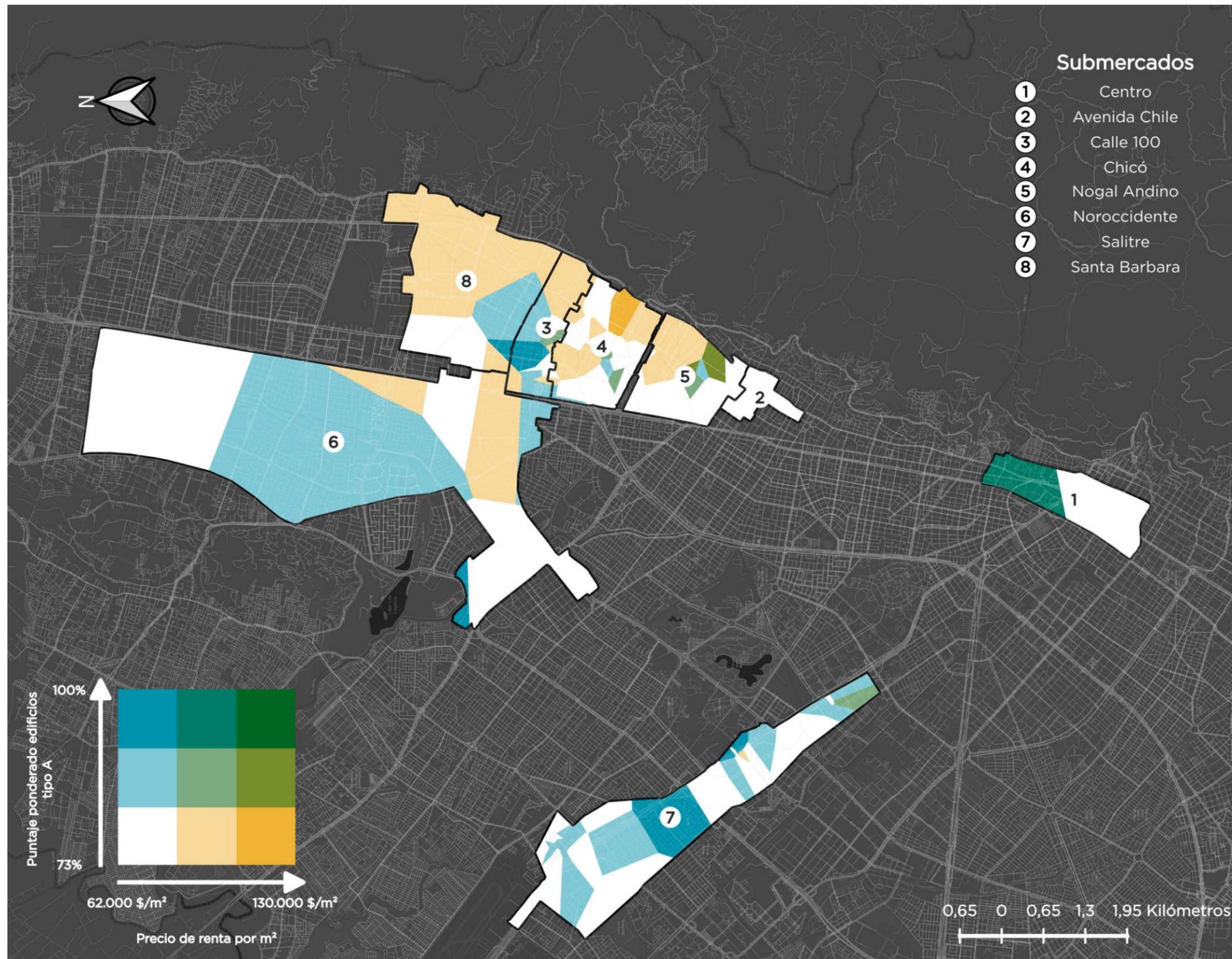
CHICÓ Y NOGAL ANDINO: Ambos presentan niveles técnicos intermedios, pero se diferencian en su precio de renta pedido. Nogal Andino concentra los precios más altos del mercado, mientras que Chicó ofrece una mejor relación calidad-precio, con activos competitivos en costo y desempeño.

SANTA BÁRBARA: Tiene buen nivel técnico en zonas puntuales, pero se evidencian desigualdades internas, especialmente en áreas alejadas de ejes de conectividad. El precio se mantiene alto pese a esta variación.

CALLE 100: Muestra una correspondencia balanceada entre puntaje técnico y precios de renta. Esto sugiere un mercado maduro, con menor dispersión y mayor eficiencia en la valorización de sus activos.

AVENIDA CHILE: Submercado en proceso de renovación y consolidación, con mejoras técnicas crecientes y precios todavía moderados. Representa una zona de transición con atractivo para nuevos desarrollos o rehabilitación de activos.

CENTRO: Alta dispersión en puntajes técnicos y precios, con coexistencia de edificios nuevos y tradicionales. Requiere análisis caso a caso, pues existen nichos con alto potencial subvalorado frente al promedio del mercado.



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	65.168	4	630	1,0%	3.554	-	-	\$ 18,4	\$ 75.000
Calle 100	147.770	16	1.986	1,3%	1.060	79.200	52.400	\$ 23,0	\$ 93.717
Centro	74.178	2	28.534	38,5%	3.202	-	100.000	\$ 25,5	\$ 103.938
Chicó	175.821	25	6.659	3,8%	502	5.331	28.880	\$ 20,1	\$ 81.756
Nogal-Andino	98.989	12	1.073	1,1%	-137	17.512	95.213	\$ 23,2	\$ 94.305
Salitre	613.764	49	74.677	12,2%	2.499	23,700	222.620	\$ 18,2	\$ 74.326
Santa Bárbara	49.329	5	556	1,1%	0	5.149	49.738	\$ 22,5	\$ 91.752
CBD	1.225.019	113	114.115	9,3%	10.680	130.892	548.851	\$ 20,3	\$ 82.719
Noroccidente	131.106	8	19.772	15,1%	13.270	-	119.229	\$ 18,8	\$ 76.711
NON CBD	131.106	8	19.772	15,1%	13.270	-	119.229	\$ 18,8	\$ 76.711
TOTAL BOGOTÁ	1.356.125	121	133.887	9,9%	23.950	130.892	668.080	\$ 20,1	\$ 81.832

(*) 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: 4.070 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

LAURA ACEVEDO

Broker Senior

laura.acevedo@cushwake.com

