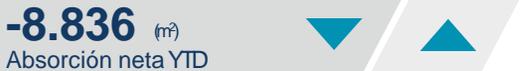
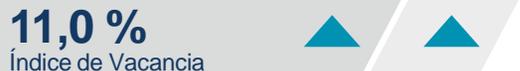


Cambio Interanual    Previsión 12 meses



### INDICADORES ECONÓMICOS T2 2024

Cambio Interanual    Previsión 12 meses



Fuente:  
(\*) DANE mar – may 2024  
(\*\*) Interanual proyección BBVA Research T2-2024  
(\*\*\*) Acumulado a mayo (doce meses)

### VISIÓN DEL MERCADO DE OFICINAS

La actividad en el mercado de oficinas prime de Bogotá ha mostrado una desaceleración en la dinámica de renta durante el segundo periodo del año, un periodo estacional clave para la toma de decisiones de las compañías. La consolidación de espacios de oficinas y algunas relocalizaciones han provocado una disminución en el indicador de absorción y un aumento marginal de la vacancia, lo que genera oportunidades en espacios disponibles en ubicaciones estratégicas. En cuanto a la intención de ocupación a corto plazo, se observa un interés creciente para los próximos meses, lo cual continúa ajustando la oferta en los corredores más competitivos.

Además, se ha identificado la iniciativa de varios desarrolladores para estructurar nuevos proyectos de oficinas, impulsados en parte por la disminución gradual de las tasas de crédito y una tendencia de ocupación en ciertas áreas de la ciudad. Estos proyectos tienen plazos de desarrollo cercanos a los 24 meses. Esta nueva dinámica del mercado resalta las ventajas de los espacios de oficinas y cómo se han adaptado a las nuevas necesidades de los usuarios, especialmente en términos de modelos de trabajo híbrido y espacios eficientes con enfoques disruptivos en la experiencia de ocupación. Asimismo, estos proyectos están alineados con las metas de descarbonización gracias a sus diseños sostenibles y certificaciones ambientales.

### OFERTA Y DEMANDA

Durante este periodo, se ha observado una baja dinámica comercial. No obstante, se destaca una absorción positiva de cerca de 10.000 m<sup>2</sup> en los distintos corredores analizados. Además, se ha liberado área que estaba proyectada para este periodo, lo que, debido a la demanda, se presenta como una oportunidad ante la escasez de espacios con plantas eficientes y en zonas de alta absorción, como el corredor de Chico.

### PRECIO

El precio de renta de lista cerró el trimestre en 74.662 COP/m<sup>2</sup>/mes, con una variación marginal respecto al mismo periodo del año anterior. Sin embargo, al analizar el comportamiento por submercado, se registran incrementos en todos ellos. Se destacando Chicó, Nogal-Andino y Salitre, donde los aumentos superan el 8%. Estos incrementos se deben principalmente a la liberación de espacios con un precio mayor de lista. Se espera que esta tendencia alcista se mantenga en los próximos periodos debido a la baja oferta en algunos corredores y al ingreso de nuevos edificios con altas especificaciones técnicas.

### DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



### ÍNDICE DE VACANCIA & PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO



### PANORAMA ECONÓMICO

La económica colombiana ha mostrado una tendencia inflacionaria a la baja sostenida, situándose en un 7,16% en mayo, comparado con el 12,8 % registrado el año anterior. Se prevé que la inflación continúe su descenso hacia la meta del 3 % para 2025, respaldada por las políticas monetarias implementadas, la moderación de la demanda interna y un entorno de financiamiento externo menos restrictivo. En este contexto, la Junta Directiva del Banco de la República ha comenzado a reducir la tasa de interés de política monetaria situándola en 11,25 % para el mes de julio. Esta medida está alineada con el objetivo de facilitar la convergencia de la inflación hacia la meta, al mismo tiempo que se promueve un crecimiento económico sostenible. Aun así, persisten ciertos riesgos que podrían ralentizar esta tendencia, como posibles aumentos en las tarifas de servicios públicos, fluctuaciones inesperadas en la tasa de cambio y condiciones climáticas adversas que impacten los precios de los alimentos.

En el sector inmobiliario, se observó un aumento del 18,6 % en el área licenciada para construcción en abril de 2024 en comparación con el mismo mes del año anterior. Este crecimiento se debe a un incremento del 17,3 % en el área aprobada para vivienda y un 23,8 % en los destinos no habitacionales. Estos resultados indican una reactivación en el sector, impulsada en parte por una mayor confianza en la estabilidad económica, las recientes reducciones en la tasa de interés de política monetaria y expectativas de crecimiento sostenido, con proyecciones de un aumento del PIB del 1,4 % en 2024 y del 3,2 % en 2025.

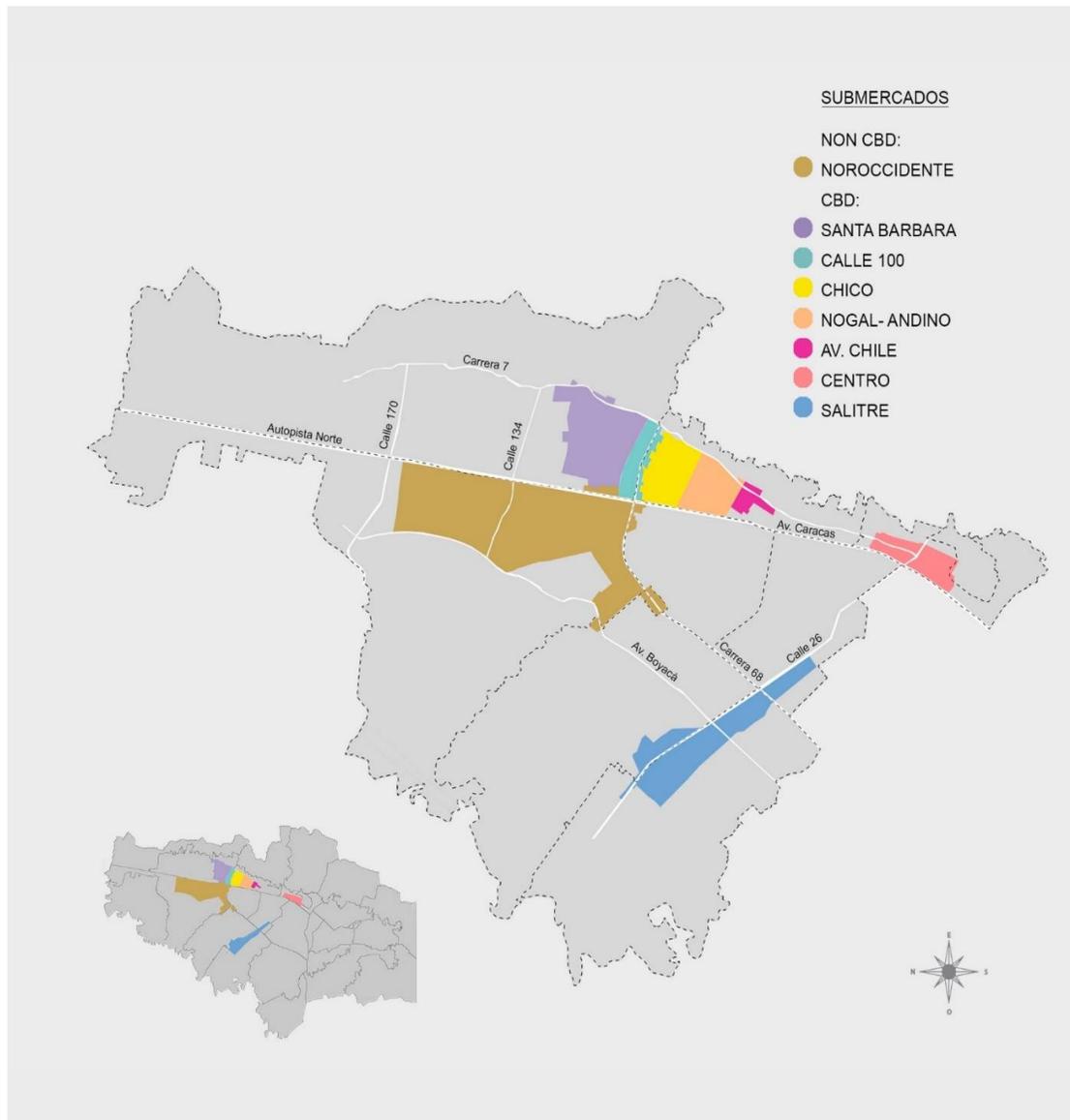
### PANORAMA FUTURO

Al cierre del primer semestre del año, se registraron en la ciudad 143.569 m<sup>2</sup> de área en construcción. Se proyecta que para el final del año entren en operación cerca de 57.000 m<sup>2</sup> de proyectos de oficinas clase A, con la mayor parte de esta nueva oferta concentrada en Calle 100 (55%), Noroccidente (23%) y Nogal-Andino (12%).

Actualmente, se registra una superficie proyectada de 757.752 m<sup>2</sup> con plazos de entrega de 7 a 10 años, con una concentración significativa en áreas como Salitre, que representa un 36%, seguido por el Centro con un 22% y Noroccidente con un 18%. Además, destacan proyectos como Proscenio y Connecta 80, los cuales tendrán un impacto significativo en el aumento del inventario de oficinas. Sin embargo, es esencial tener en cuenta que la continuación de estos proyectos dependerá de diversos factores, como el comportamiento macroeconómico, las condiciones de inversión y tasas de crédito más bajas, todo esto en paralelo al rendimiento de la absorción de los próximos proyectos.

Es importante resaltar que, dentro del stock de proyectos, hay algunos que aún no tienen fecha confirmada de inicio de construcción.

### MAPA DE OFICINAS CON DIVISIÓN DE SUBMERCADOS / BOGOTÁ/ COLOMBIA

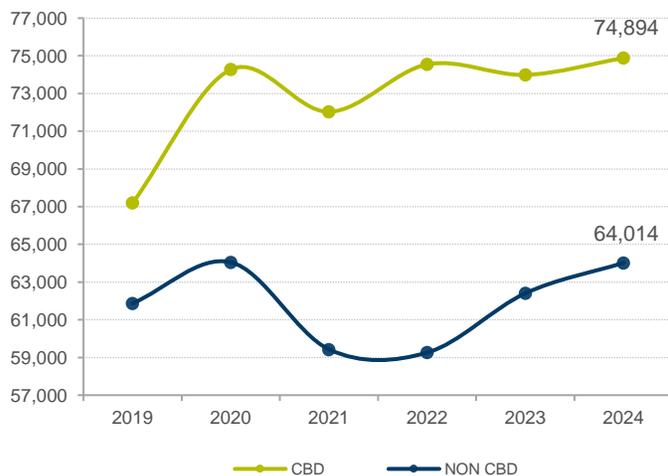


### ESTADÍSTICAS DEL MERCADO

| SUBMERCADO          | INVENTARIO CLASE A | NÚMERO DE EDIFICIOS | SUPERFICIE DISPONIBLE (M <sup>2</sup> ) | RATIO DE VACANCIA (%) | ABSORCIÓN NETA ANUAL HASTA LA FECHA (M <sup>2</sup> ) | EN CONSTRUCCIÓN (M <sup>2</sup> ) | EN PROYECTO (M <sup>2</sup> ) | PRECIO DE RENTA PEDIDO CLASE A (USD/M <sup>2</sup> /MES) | PRECIO DE RENTA PEDIDO CLASE A (COP/M <sup>2</sup> /MES) (*) |
|---------------------|--------------------|---------------------|---|-----------------------|---|-----------------------------------|-------------------------------|--|--|
| Avenida Chile       | 92.118             | 5                   | 5.324                                   | 5,8%                  | 1.793   | -                                 | -                             | \$ 17,7  | \$ 73.361  |
| Calle 100           | 175.657            | 16                  | 13.249                                  | 7,5%                  | 539   | 79.200                            | 52.400                        | \$ 16,0  | \$ 66.692  |
| Centro              | 96.178             | 3                   | 41.229                                  | 42,9%                 | 3.059   | -                                 | 160.000                       | \$ 23,0  | \$ 95.457  |
| Chicó               | 183.770            | 25                  | 10.021                                  | 5,5%                  | -4.512  | 5.331                             | 22.880                        | \$ 19,5  | \$ 80.704  |
| Nogal-Andino        | 164.270            | 23                  | 2.532                                   | 1,5%                  | 1.134   | 17.512                            | 58.000                        | \$ 22,3  | \$ 92.306  |
| Salitre             | 636.553            | 50                  | 80.878                                  | 12,7%                 | -10,720   | -                                 | 277.505                       | \$ 16,5  | \$ 68.285  |
| Santa Bárbara       | 207.785            | 14                  | 6.657                                   | 3,2%                  | 3.604   | 8.180                             | 49.738                        | \$ 19,3  | \$ 80.256  |
| <b>CBD</b>          | <b>1.549.518</b>   | <b>136</b>          | <b>159.890</b>                          | <b>10,3%</b>          | <b>-5.103</b>   | <b>110.223</b>                    | <b>620.523</b>                | <b>\$ 18,1</b>   | <b>\$ 74.894</b>   |
| Noroccidente        | 211.722            | 15                  | 34.889                                  | 16,5%                 | -3.733  | 33.346                            | 137.229                       | \$ 15,4  | \$ 64.014  |
| <b>NON CBD</b>      | <b>211.722</b>     | <b>15</b>           | <b>34.889</b>                           | <b>16,5%</b>          | <b>-3.733</b>   | <b>33.346</b>                     | <b>137.229</b>                | <b>\$ 15,4</b>   | <b>\$ 64.014</b>   |
| <b>TOTAL BOGOTÁ</b> | <b>1.768.053</b>   | <b>151</b>          | <b>194.779</b>                          | <b>11,0%</b>          | <b>- 8.836</b>  | <b>143.569</b>                    | <b>757.752</b>                | <b>\$ 18,0</b>   | <b>\$ 74.662</b>   |

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.  
 (\*) TRM: 4.148 COP = 1 USD

### PRECIO DE RENTA (COP / M<sup>2</sup> / Mes) CBD / NON CBD



### SUPERFICIE ENTREGADA POR AÑO (m<sup>2</sup>) SUPERFICIE PROYECTADA (m<sup>2</sup>)



### JUNIOR RUIZ

Market Research Manager  
[junior.ruiz@cushwake.com](mailto:junior.ruiz@cushwake.com)

### NICOLÁS LÓPEZ

Broker  
[nicolas.lopez@cushwake.com](mailto:nicolas.lopez@cushwake.com)

[cushwakecolombia.com](http://cushwakecolombia.com)

### 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](http://www.cushmanwakefield.com) y sigámonos en Twitter: @CushWake.

©2024 Cushman & Wakefield. Todos los derechos reservados. La información contenida dentro de este informe es recopilada de múltiples fuentes consideradas confiables. Esta información puede contener errores u omisiones y es presentada sin garantía o representación en cuanto a su exactitud.

\*\*La tasa de vacancia calculada y establecida por Cushman Wakefield, tiene en cuenta la ocupación física / efectiva de los espacios a diferencia de la vacancia comercial la cual considera las negociaciones. La entrada al inventario de un edificio es establecida en el momento en que el mismo se encuentra en funcionamiento, con recepción y administración operativa.