



Bogotá

- IWG (Spaces, Regus, HQ) amplió su presencia en Bogotá con nuevas aperturas en Chicó y Colina Campestre, debido al aumento en la demanda de oficinas flexibles.
- La producción de oficinas disminuyó considerablemente en los últimos años, de más de 200.000 m² en 2019 a solo 36.000 m² en 2024, lo que redujo la oferta de nuevos activos en el mercado.
- Las oficinas A+ en el CBD superaron los 100.000 COP/m², mientras que las Prime se encuentran entre 80.000 y 90.000 COP/m² y las No Prime entre 65.000 y 75.000 COP/m², lo que muestra una recuperación desigual en las rentas.

El mercado de oficinas de Bogotá continúa marcado por la escasez de espacios en El Norte. En Andino/Nogal, el sector con mayor demanda para sedes corporativa, la vacancia no supera los 4.000 m². La escasez en el CBD impulsó la absorción en corredores descentralizados como Centro Internacional, donde proyectos como Atrio captaron inquilinos gracias a sus altas especificaciones constructivas. En contraste, los submercados El Dorado y Otros tienen 79.800 m² y 87.000 m² vacantes, respectivamente.

La producción sigue baja tras la caída en entregas. En 2024, se sumaron 36.000 m², lejos de los niveles previos a la pandemia. Connecta 80 rentó el 24% de su área en sus primeros meses en operación, mientras que la absorción de Soul Santa Ana cerró el año con un 9% de ocupación. En rentas, los activos A+ en el CBD superaron los 100.000 COP/m², los Prime están entre 80.000 y 90.000 COP/m² y los No Prime entre 65.000 y 75.000 COP/m².

Una empresa global de comercio electrónico liberó un edificio en Connecta 26 debido a los recortes de presupuesto de empresas

multinacionales que ha afectado las operaciones de *back office*, sin embargo, Scotiabank tomó gran parte de dicho espacio en el marco de su fusión con Davivienda. Este segmento debería recuperarse en el corto plazo, en línea con su mayor dinamismo en otros mercados latinoamericanos al inicio de 2025.

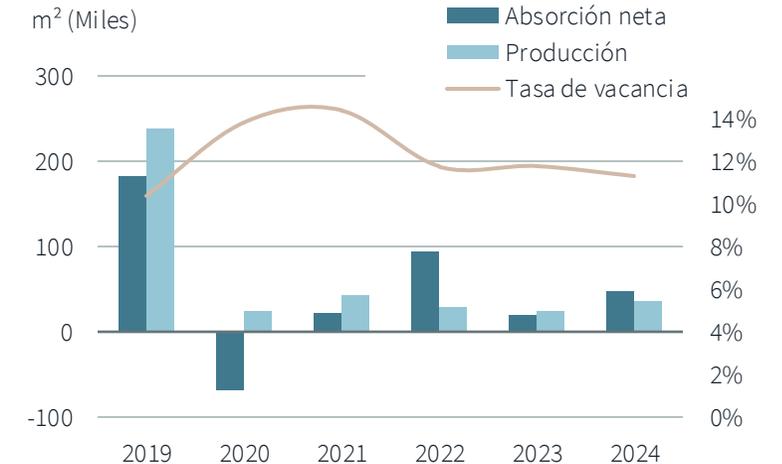
Outlook

La producción de oficinas seguirá baja en 2025-2026, con pocos proyectos en marcha, entre ellos el Edificio 8611, que sumará 10.000 m² de oficinas en la Milla de Oro. La demanda insatisfecha por espacios Prime en el CBD prolongará el efecto derrame hacia edificios Prime en zonas descentralizadas como Centro Internacional y Salitre.

Con una oferta limitada y rentas al alza en activos Prime, se espera que a partir de 2027 inicie un nuevo ciclo de producción, incentivado por la estabilidad en la demanda y la necesidad de espacios modernos en ubicaciones estratégicas.

| Fundamentales | | Pronóstico |
|------------------------------|----------------------------------|------------|
| Inventario | 2.775.000 m ² | ↑ |
| Absorción neta (2024) | 47.100 m ² | → |
| Tasa de vacancia | 11,3% | ↓ |
| Rentas Prime | 70k-130k COP/m ² /mes | ↑ |
| Rentas No Prime | 50k-75k COP/m ² /mes | ↓ |
| En construcción | 19.400 m ² | |

Tendencias históricas del mercado





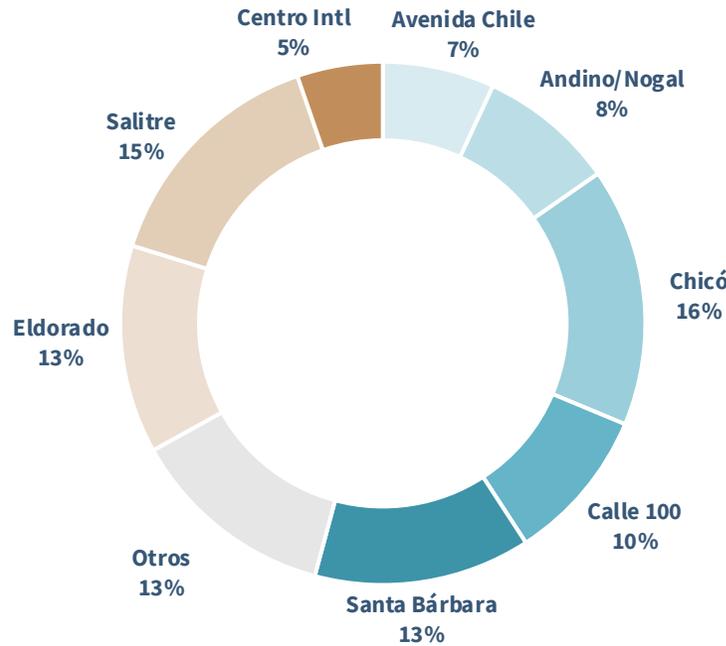
Submercados

La capital de Colombia es el cuarto mercado de oficinas más grande de Latinoamérica, después de Ciudad de México, Sao Paulo y Santiago de Chile. Su mercado de oficinas está compuesto por nueve submercados que suman alrededor de 2.740.000 m² de espacios corporativos de calidad.

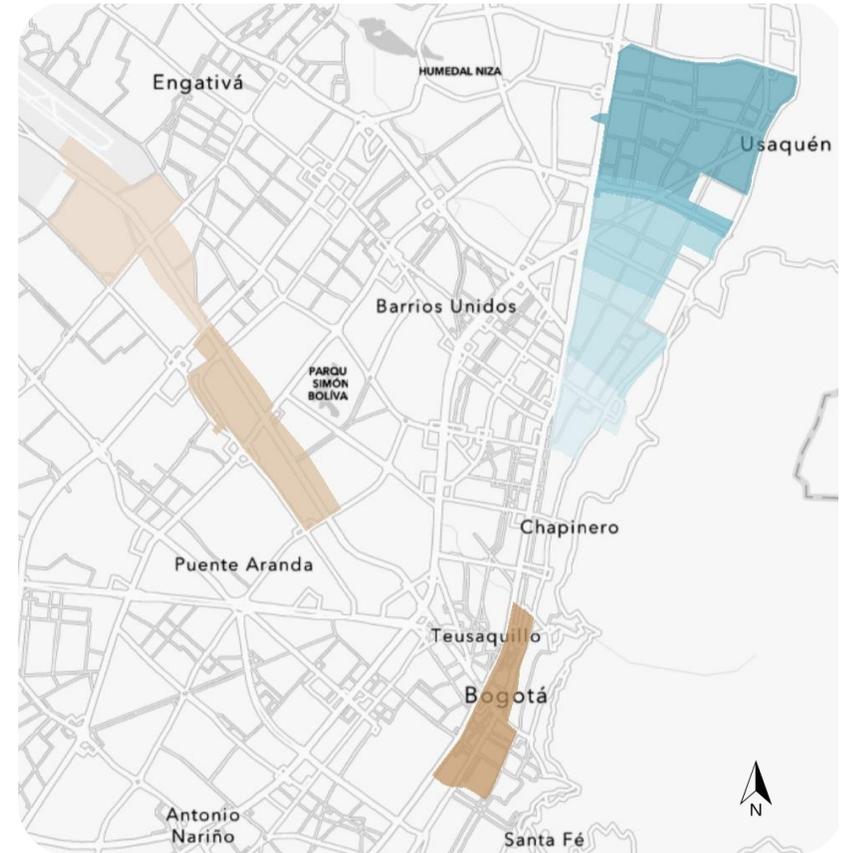
El distrito de negocios tradicional de la ciudad (CBD) se conoce como El Norte y reúne el 54% del inventario del mercado. El CBD agrupa los siguientes submercados: **Avenida Chile**, que cubre el distrito financiero tradicional; **Andino/Nogal**, el distrito comercial de alto nivel más importante de Bogotá y donde se encuentra la Milla de Oro; **Chicó**, el submercado más grande de la ciudad, que contiene el 16% del inventario; **Calle 100**, sobre el corredor de la vía homónima y que se extiende entre la Autopista Norte y la Carrera Séptima; y, finalmente, **Santa Bárbara**, el área más al norte del CBD.

El restante 46% del inventario se ubica en zonas fuera del CBD, también denominadas "áreas descentralizadas". Estas agrupan el segmento de mayor crecimiento en la última década, producto de la escasez de suelo en zonas más consolidadas. En esta categoría están los restantes submercados: **Centro Internacional**, el antiguo centro financiero de la ciudad; **Salitre** y **Eldorado**, que se encuentran a lo largo de la Avenida Eldorado, que conduce al principal aeropuerto del país; y, finalmente, el

submercado "Otros" que recoge el 14% del inventario y está constituido por edificios dispersos en zonas no consolidadas.



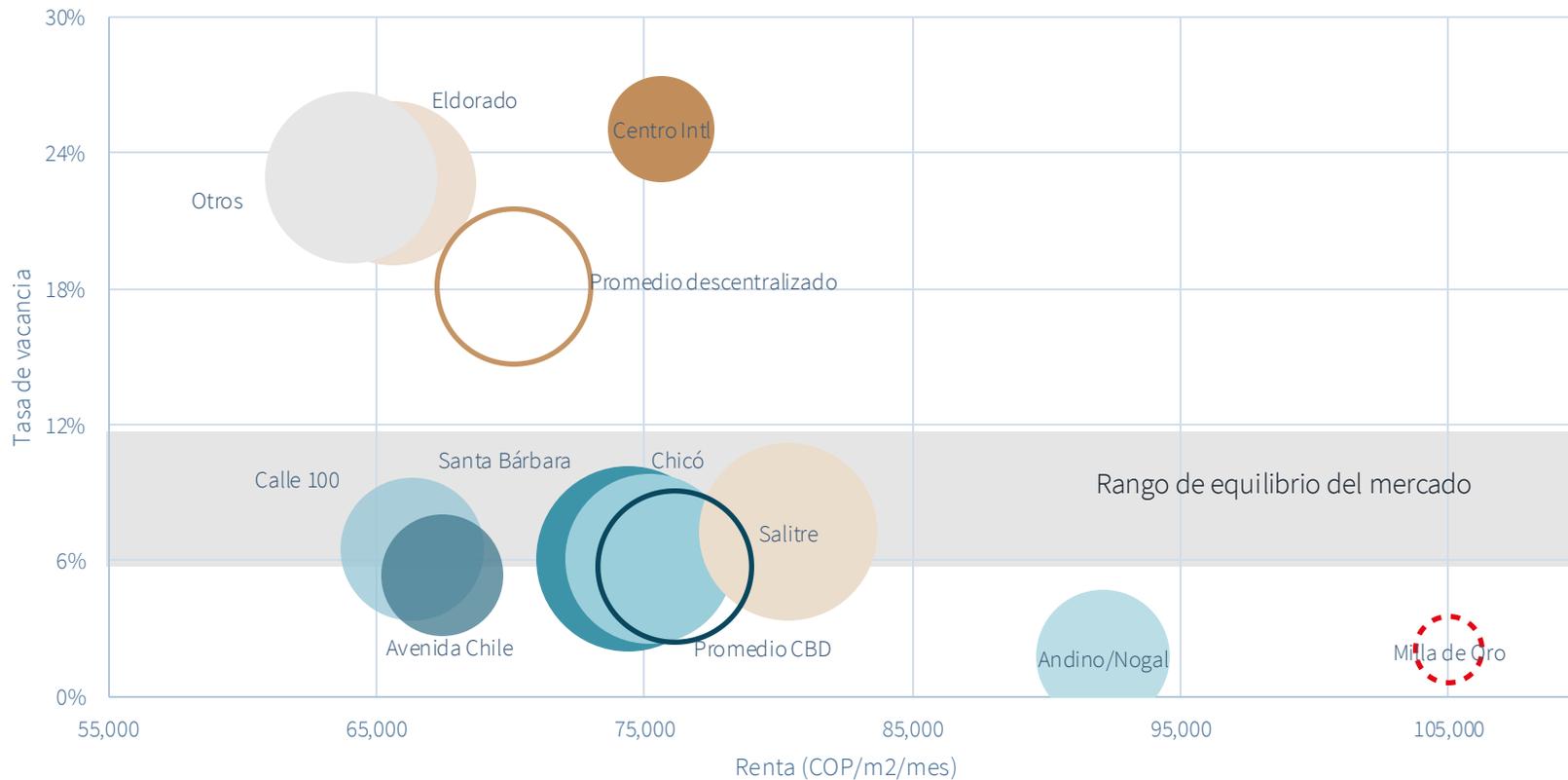
Mapa de los submercados



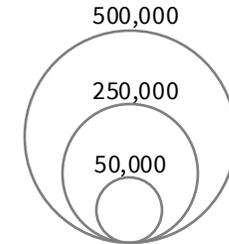


Panorama por submercado

Inventario, rentas y vacancia



Nota: El tamaño de la burbuja corresponde al tamaño del submercado (m²)





Vacancia & Rentas

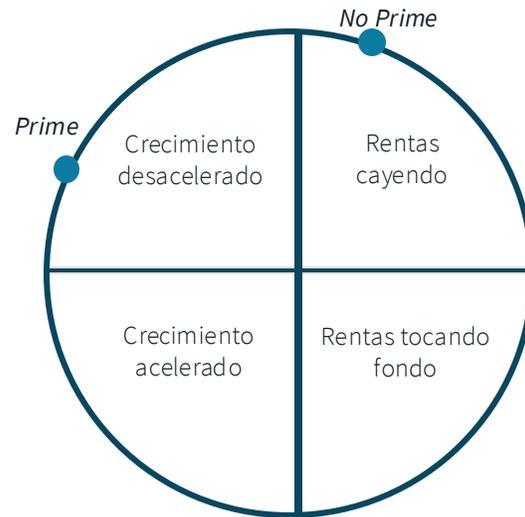
El mercado de oficinas en Bogotá muestra una clara segmentación entre activos Prime y No Prime. Mientras que las rentas en Andino/Nogal (92.000 COP/m²/mes) y Santa Bárbara (75.000 COP/m²/mes) siguen altas por su baja vacancia, los activos No Prime en áreas descentralizadas como Eldorado (65.600 COP/m²/mes) y Otros (64.000 COP/m²/mes), presentan mayor disponibilidad, con cerca de 300.000 m² vacantes. El techo de precios en activos Prime supera los 120.000 COP/m²/mes en obra gris, mientras que los No Prime rara vez superan los 70.000 COP/m²/mes.

Un caso destacado es Atrio - Torre Norte en el Centro Internacional, con rentas de 102.000 COP/m²/mes y una absorción de 7.600 m² para el segundo periodo del 2024. Su absorción se ha acelerado gracias a la escasez de oferta en el CBD y a un ajuste en sus rentas, factores que han incrementado su demanda tras cuatro años en el mercado. Sin embargo, otros edificios en el mismo sector no han logrado el mismo desempeño, lo que resalta la importancia de la flexibilidad en precios y la calidad de las especificaciones constructivas.

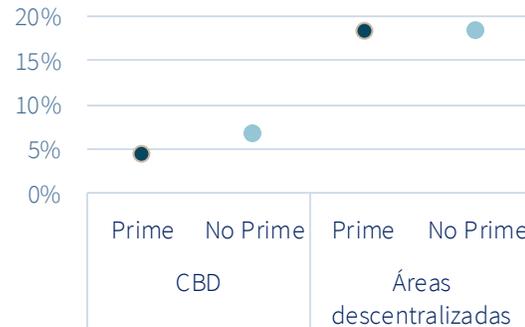
Los activos No Prime tienen una vacancia más alta y absorciones más bajas, especialmente en Eldorado y Otros, donde la mayor vacancia limita el crecimiento de las rentas. Salitre (80.300 COP/m²/mes) es una excepción, debido a su mayor atractivo para sedes corporativas comparado con el resto de zonas descentralizadas. La producción de nuevos espacios sigue en niveles moderados, con 36.000 m² añadidos este año, lo que ha evitado una sobrecarga del mercado.

Con la entrega de Connecta 80 y Soul Santa Ana, la vacancia en algunas zonas podría aumentar. Sin embargo, la absorción neta de 47.100 m² refleja una demanda que sigue activa. El mercado de oficinas en Bogotá opera a dos velocidades, con los edificios Prime en consolidación, mientras que los No Prime enfrentan ajustes para seguir siendo competitivos.

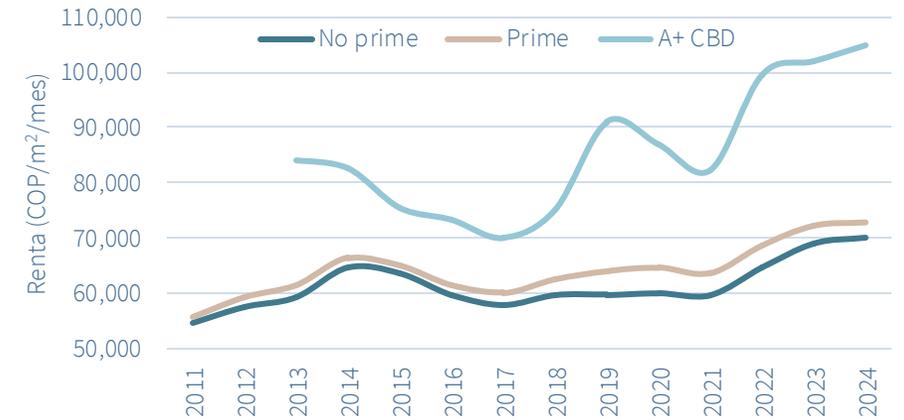
Reloj de rentas JLL – Bogotá



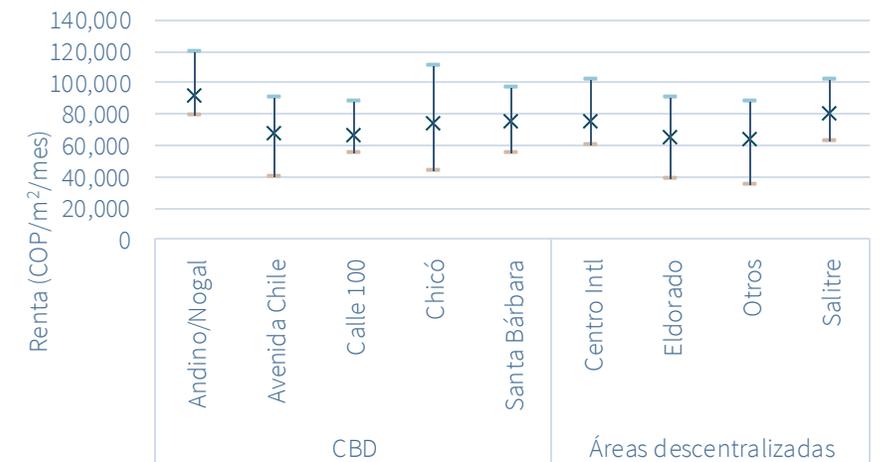
Vacancia por clase y ubicación



Evolución de las rentas promedio por clase



Rentas promedio por submercado





Producción & Absorción

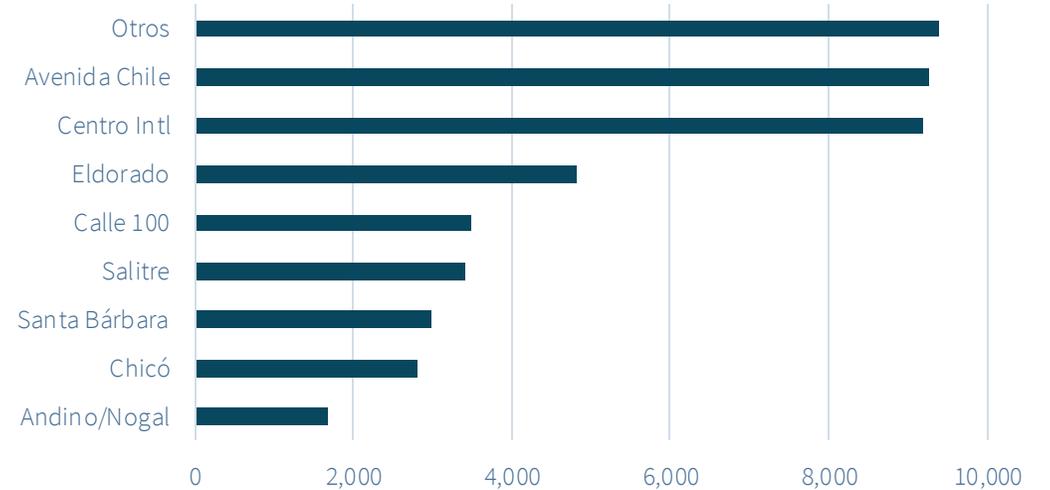
Durante 2024, la absorción neta en Bogotá totalizó 47.100 m², con un fuerte dinamismo en las áreas descentralizadas, donde la absorción superó la del CBD. En particular, el submercado de Otros registró más de 9.300 m² absorbidos, posiblemente debido a la escasez de espacios en zonas consolidadas como Andino/Nogal, Chicó y Santa Bárbara, donde la disponibilidad es limitada. Este fenómeno confirma un efecto derrame transitorio hacia zonas descentralizadas ante la falta de oferta en los mercados tradicionales de alta demanda.

Connecta 80 aportó 30.300 m² al inventario y absorbió 7.300 m² en su primer semestre en operación, con una renta promedio de 88.000 COP/m²/mes, mientras que Soul Santa Ana incorporó 5.700 m² y colocó 510 m² en lo corrido del año, con una renta promedio de 90.000 COP/m²/mes. La absorción se concentró principalmente en activos Prime, ya que la mayoría de los espacios ocupados pertenecen a edificios A+ y A, lo que refleja la preferencia de los arrendatarios por oficinas modernas y con especificaciones superiores.

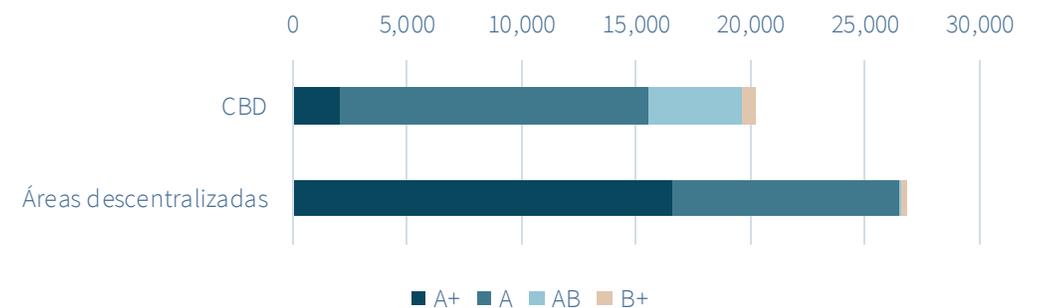
En términos de producción, estos dos desarrollos constituyeron la totalidad de los nuevos espacios incorporados en 2024, evidenciando una oferta moderada en comparación con años anteriores. Con una oferta controlada y la absorción neta superando la producción, no se prevé un aumento drástico de la vacancia a corto plazo. No obstante, la absorción inicial de Soul Santa Ana ha sido inferior a la de Connecta 80. A pesar de su ubicación favorable, Soul Santa Ana presenta desafíos potenciales debido a sus plantas de menor tamaño y posiblemente a una estrategia de comercialización menos efectiva, lo cual podría atribuirse a una propiedad no institucional. Estos factores podrían influir en su desempeño futuro en el mercado.

Por tanto, el mercado de oficinas en Bogotá sigue ajustado a la demanda, con una absorción neta positiva y una oferta de espacios nuevos bajo control. La consolidación de edificios Prime en sectores descentralizados, junto con la escasez de espacios en el CBD, indica que la relocalización hacia corredores emergentes continuará en tanto la oferta en el CBD siga moderada, mientras que los activos con menor diferenciación enfrentarán más desafíos para atraer inquilinos.

Absorción neta por submercado (m²)



Absorción neta por clase y ubicación (m²)





Prácticas típicas del mercado

Contratos de Arrendamiento

| | |
|--|--|
| Renta | Denominada en COP / m ² / mes |
| Termino típico de contrato | 5 años |
| Frecuencia de pago de la renta | Mensual |
| Depósito / Garantía Arrendamiento | Normalmente se solicita una póliza de seguro en caso de incumplimiento en el pago. |
| Seguridad de la ocupación | Sólo durante la duración del arrendamiento. No hay garantía más allá del plazo de arrendamiento original, a menos que se estipule previamente. |
| Derecho Estatutario para renovar | Sí (a menos que la opción de renovar es acordada desde el principio y se especifique en el contrato de arrendamiento) |
| Base de aumentos de alquiler o de revisión de Alquileres | IPC a IPC + 2% |
| Frecuencia de los aumentos de alquiler o de Revisión de alquileres | Anual |
| Periodo libre de renta | 1-3 meses |
| Unidad de medida | Metros Cuadrados (m ²) |

Tarifas de transacción

| | |
|---|---|
| Comisión agencia | 2 meses de alquiler por contrato de 5 años. |
| Comisión agencia (a cargo de propietario / inquilino) | Propietario |
| Tasas legales (a cargo de propietario / inquilino) | Cada parte es responsable de sus propios costos legales |

Impuestos

| | |
|--|-------------------------|
| Impuestos locales a la propiedad | Propietario, anualmente |
| IVA al arrendamiento y cargo por servicio (A pagar por el inquilino) | 19% |

Cargos por servicios, reparaciones y seguros

| | |
|--|---|
| Cargos de servicios / Comisiones de Gestión | Adicional a la cuota de alquiler y pagadero mensualmente por adelantado |
| Servicios públicos (A veces se mide por separado, a veces se paga como un porcentaje de ocupación) | Electricidad, teléfono, aire acondicionado, etc. pagado por el inquilino en función del consumo |
| Interno (Espacio del inquilino) | Inquilino |
| Áreas comunes (Recepción, ascensor, escaleras, etc.) | Inquilino |
| Externa / Estructural | Propietario |
| Seguro del edificio | Propietario |

Cancelación de arrendamiento

| | |
|--|--|
| Subarriendo y cesión | Normalmente sí (sujeto a aprobación del propietario) |
| Terminación Anticipada | A menos que se estipule lo contrario en el contrato de alquiler, el inquilino es responsable de pagar la totalidad de la obligación contractual. |
| Responsabilidad de los inquilinos a la reinstalación al final del contrato | Condición original, teniendo en cuenta el desgaste normal. |

Compra de propiedades

| | |
|---|--|
| Propiedad extranjera | Sin restricciones |
| Estructura fragmentada (propiedad parcial del edificio) | Estructura fragmentada es usual |
| Deposito de seguridad | Caso por caso |
| Comisiones agencias | 3% pagado por el vendedor. |
| Comisiones legales | Cada parte responsable de sus propios costos legales |
| Otros costos de transacción | Normalmente pagado por el comprador |