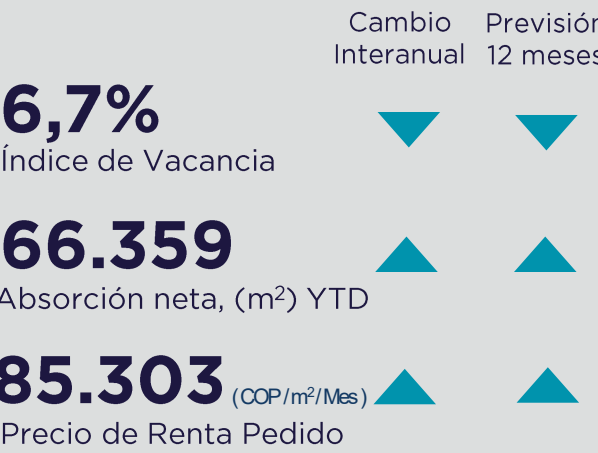
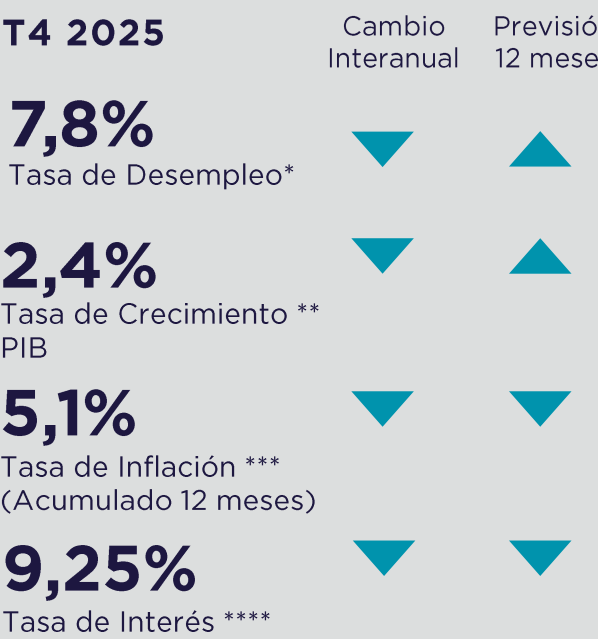


INDICADORES DEL MERCADO



INDICADORES ECONÓMICOS



Fuente:
(*) DANE sep - nov 2025
(**) Interanual proyección BBVA Research T4-2025
(***) Acumulado a diciembre (doce meses)
(****) Tasa vigente desde el 2 de mayo de 2025

VISIÓN DEL MERCADO DE OFICINAS:

El cierre del año confirma un punto de inflexión para el mercado de oficinas. la tasa de vacancia registra un descenso que no se observaba desde hace una década, incluso en un contexto de crecimiento del inventario. Esta dinámica refleja que el mercado no se encuentra estático, sino en un proceso activo de reposición de la oferta, con una respuesta positiva por parte de la demanda. La ocupación observada durante el año confirma una ejecución más decidida de las estrategias corporativas, donde la toma de espacios no responde únicamente a necesidades físicas, sino a una redefinición del rol de la oficina dentro de las organizaciones.

Este comportamiento de la demanda no es homogéneo y revela una clara preferencia por activos capaces de responder a nuevas lógicas de uso. La ocupación se concentra en edificios con plantas eficientes, especificaciones técnicas superiores y estándares modernos de conectividad, que permiten esquemas de trabajo híbrido sin sacrificar productividad ni experiencia del usuario. A su vez, la calidad del entorno cobra un peso determinante: accesibilidad multimodal, equipamiento urbano, servicios complementarios y localización estratégica se consolidan como factores clave en los procesos de expansión y relocalización corporativa. Bajo estas condiciones, los activos primen fortalecen su posicionamiento como espacios de alto valor para la atracción y retención de talento, mientras que corredores no tradicionales comienzan a capturar demanda al incorporar oferta nueva, competitiva y alineada con estos atributos, ampliando el mapa de oportunidades del mercado sin diluir sus estándares.

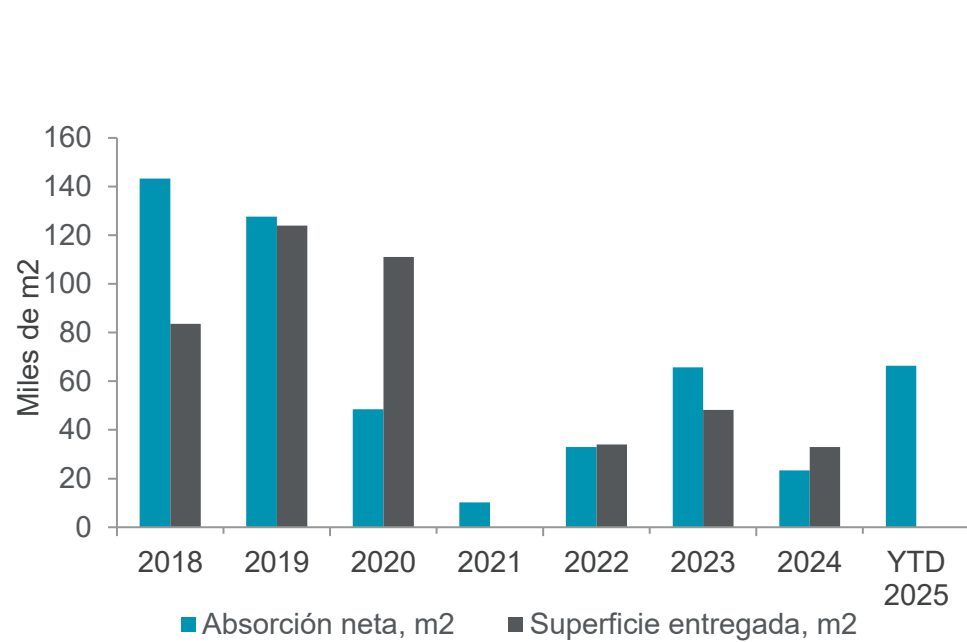
OFERTA Y DEMANDA

La dinámica de ocupación observada durante el año evidencia una aceleración relevante en la toma de espacios corporativos, con más de 66.000 m² de absorción neta acumulada y una marcada concentración de cierres durante el último trimestre. Submercados como Salitre, Noroccidente y Centro lideraron este comportamiento, apalancados en la disponibilidad de edificios de alto estándar, con plantas eficientes, localización estratégica y especificaciones técnicas alineadas con las nuevas exigencias corporativas, incluyendo certificaciones ambientales y criterios de bienestar. En paralelo, la tasa de vacancia mantuvo una tendencia descendente hasta ubicarse en 6,7%, mientras cerca de 85.000 m² avanzaron de fase de planos a construcción, reflejando una reactivación controlada y selectiva de la oferta futura. Estos desarrollos incorporan criterios de eficiencia energética, tecnología e integración urbana con usos complementarios, reforzando un mercado de oficinas maduro, dinámico y orientado más a la reposición de inventario que a una expansión acelerada del volumen total.

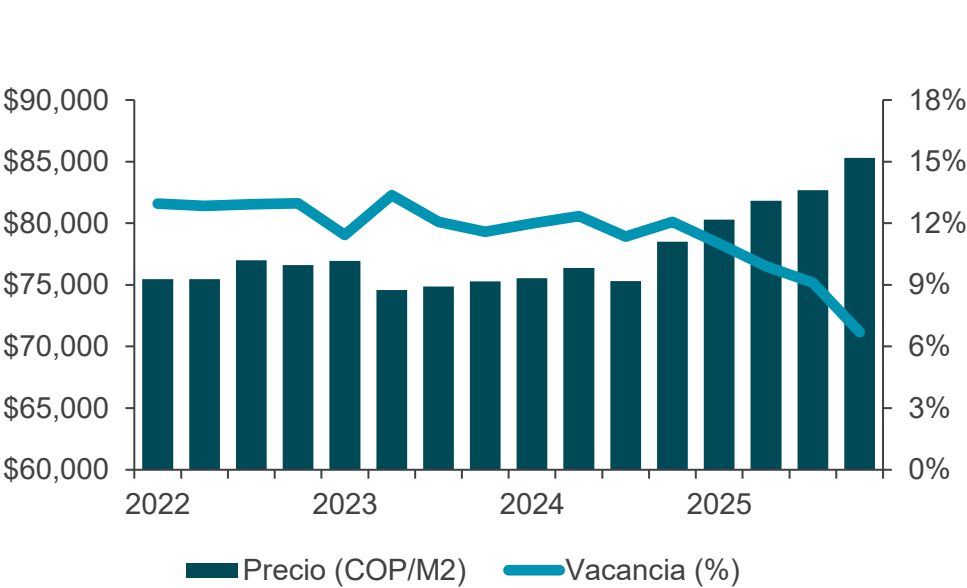
PRECIO

El mercado registró un precio promedio de COP 85.303 por m²/mes, reflejando un incremento general del 13%, explicado principalmente por la actual relación entre oferta y demanda. La disponibilidad continúa siendo limitada, con mayor presión en los submercados de mayor demanda, mientras que el nuevo inventario incorpora especificaciones técnicas superiores que elevan la referencia de precios. A esto se suma la liberación de espacios de tamaño reducido, en su mayoría inferiores a 400 m², que ingresan al mercado con valores por encima del promedio, reforzando la tendencia alcista. En este contexto, el mercado se mantiene claramente orientado hacia los propietarios, y se prevé que los ajustes en precios continúen en el corto y mediano plazo, sustentados en un pipeline cada vez más especializado y con mayores estándares de calidad.

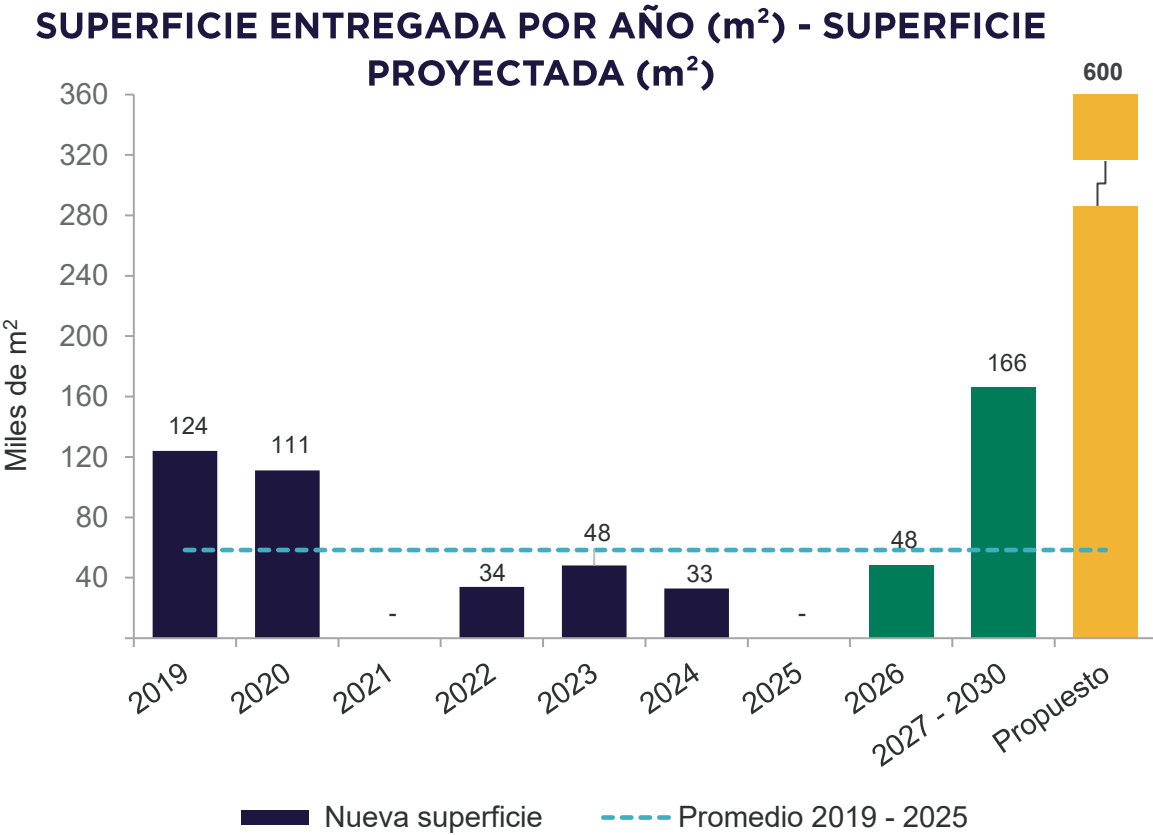
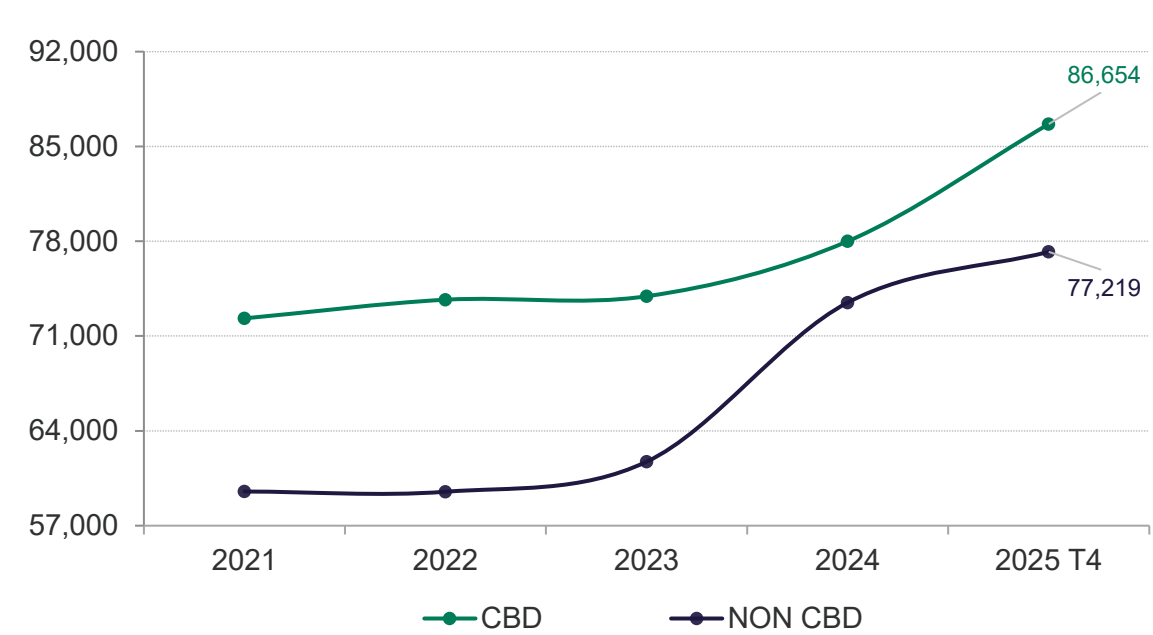
DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



ÍNDICE DE VACANCIA & PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO



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



PANORAMA ECONÓMICO

La economía colombiana cerró 2025 mostrando señales de estabilización tras un periodo de fuerte ajuste monetario. El crecimiento cercano al 2,8%, junto con un mercado laboral que mantiene el desempleo alrededor del 8,8%, refleja una actividad que se recupera de manera gradual pese a la persistencia de una inflación por encima del rango meta y una tasa de interés aún restrictiva. La mejora en la confianza de los hogares, la menor volatilidad cambiaria y el repunte del consumo han contribuido a este ambiente de mayor resiliencia, aunque la incertidumbre fiscal y el elevado costo del capital siguen siendo factores que limitan la velocidad de la recuperación.

Dadas las dinámicas recientes de la economía, el sector inmobiliario continúa rezagado frente al resto de la economía, pero empieza a mostrar señales claras de un punto de inflexión. La caída en la actividad constructora durante 2025 contrasta con el repunte sostenido en los permisos para vivienda y proyectos no residenciales, lo que anticipa un mejor desempeño en 2026. La combinación de un mercado laboral más sólido, una gradual mejora en las condiciones crediticias y el impulso de grandes proyectos de infraestructura abre espacio para una recuperación más firme del sector. Aun así, el entorno exige estrategias empresariales centradas en eficiencia, diversificación y una gestión prudente del riesgo para navegar un escenario donde la estabilidad avanza, pero aún convive con desafíos estructurales.

PANORAMA FUTURO

Bogotá cuenta actualmente con 214.163 m² de oficinas en desarrollo, concentrados principalmente en corredores consolidados como Calle 100, Salitre y Nogal-Andino, los cuales continúan capturando la mayor parte de la inversión corporativa. Este nuevo inventario responde a una estrategia más selectiva por parte de los desarrolladores, enfocada en proyectos de mayor calidad técnica, integración urbana y criterios de sostenibilidad. Más que el volumen en construcción, el mercado evidencia una evolución hacia espacios con mayor eficiencia operativa, flexibilidad y alineación con los estándares actuales del diseño corporativo.

En el corto plazo, el pipeline inmediato alcanza cerca de 48.000 m² con entregas previstas para el próximo año, reflejando una expansión controlada y consistente con la capacidad de absorción del mercado. El desarrollo se concentra en proyectos de escala media, con diseños adaptables y un fuerte énfasis en certificaciones ambientales, eficiencia energética y conectividad urbana. De forma paralela, comienzan a consolidarse procesos de estructuración de suelo mediante planes parciales, que permitirán incorporar gradualmente nuevas áreas al mercado formal y dinamizar la renovación de sectores estratégicos.

A mediano plazo, los indicadores apuntan a un ciclo de reposición más que de crecimiento neto, donde la nueva oferta estará determinada por la sustitución de Inventario rezagado por productos de alto desempeño técnico. Bajo este escenario, el desarrollo de oficinas en Bogotá se orienta hacia un modelo más especializado y eficiente, en el que la competitividad de los corredores corporativos dependerá de la calidad del producto, su integración funcional y su capacidad de responder a una demanda cada vez más exigente.

“

El mercado de oficinas en Bogotá mantiene su resiliencia frente al contexto económico y político. A pocos meses de las elecciones, la demanda por espacios Clase A en submercados premium continúa al alza. De forma inédita, Chicó y Nogal Andino concentran cerca de 105.000 m² en construcción que se incorporarán en los próximos tres años, y desde Q3 2025 ya se observan empresas preadjudicando espacios con documentos vinculantes con amplia anticipación.

El modelo híbrido de 3-4 días por semana gana tracción y la asistencia voluntaria viene en aumento, impulsada por amenidades y estándares de confort en edificios y oficinas. Las compañías que han diseñado sus espacios centrados en las personas registran mayor asistencia y mejor productividad.

Derivado de estas dinámicas, surgen condiciones comerciales más competitivas (flexibilidad contractual, esquemas de adecuación y optimización de costos de ocupación) que habilitan decisiones ágiles sin comprometer la experiencia del colaborador..

”

Laura Acevedo
Broker Senior

SUBMERCADOS DE OFICINAS

OPORTUNIDADES DE VALOR EN EL MERCADO DE OFICINAS PRIME

El mapa establece una correlación entre el valor de renta (\$/m²) y el desempeño técnico de edificios clase A, basado en un índice compuesto de 18 variables. Este modelo considera atributos como antigüedad, certificaciones, número de propietarios, conectividad y calidad urbana. El puntaje se expresa en percentiles, lo que permite comparar cada activo dentro del universo evaluado. Esta herramienta facilita detectar desalineaciones entre calidad y precio, revelando oportunidades de valor y zonas donde la oferta podría estar sobrevalorada según ubicación y perfil técnico

Salitre: Se consolida como el corredor con mejor desempeño técnico promedio. Su inventario moderno, buena oferta de servicios y conectividad explican su posición. Los precios competitivos refuerzan su atractivo para ocupantes que priorizan eficiencia y retorno operativo.

Noroccidente: Gana protagonismo por su inventario reciente y puntajes técnicos sólidos, aunque persisten desafíos de percepción y accesibilidad. Los precios por debajo del promedio abren espacio para usuarios que buscan calidad sin comprometer presupuesto.

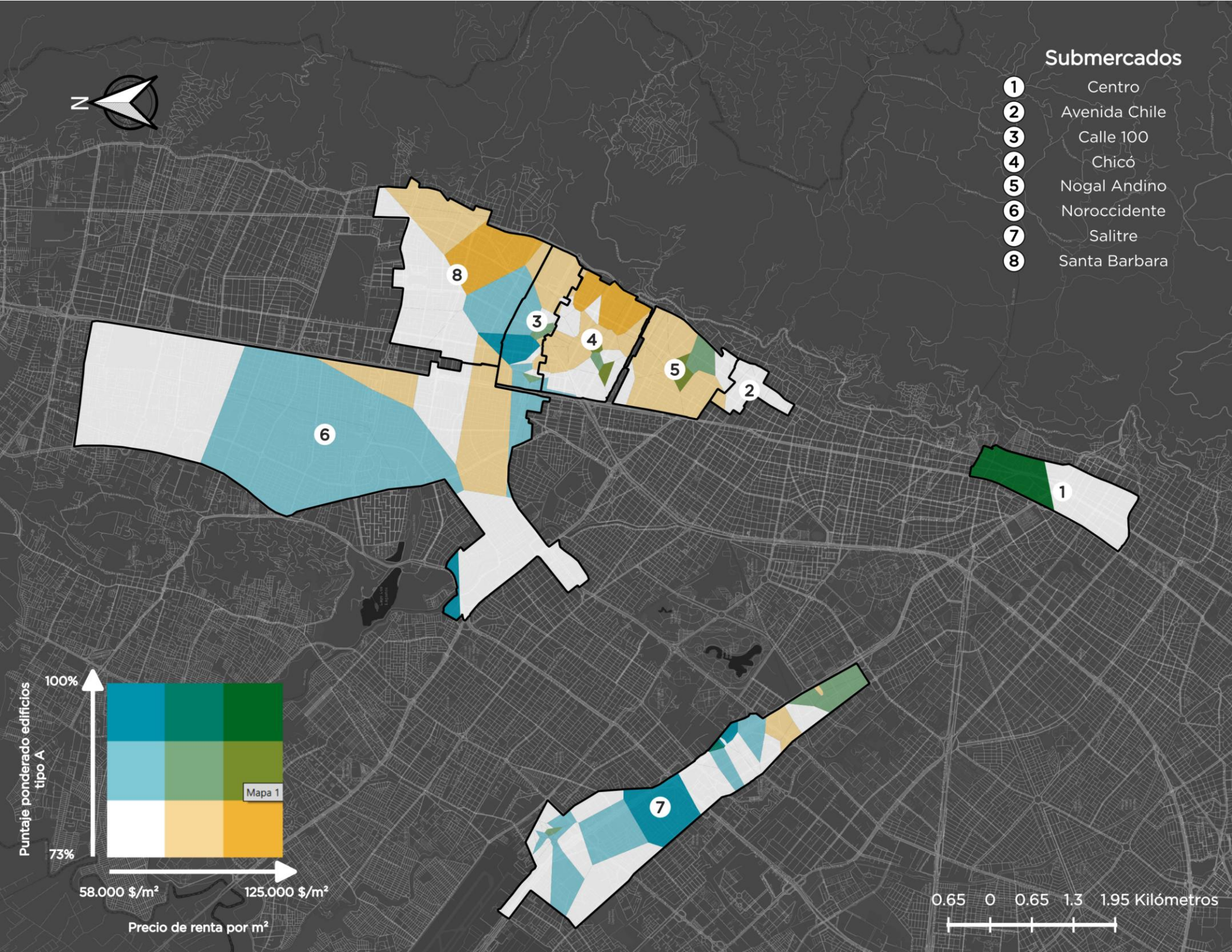
Chicó y Nogal Andino: Agrupan buena parte del inventario premium, lo que se refleja en precios elevados. Sin embargo, la diferencia responde más a ubicación que a homogeneidad técnica, generando oportunidades de ajuste en activos menos actualizados.

Santa Bárbara: Presenta buen desempeño técnico en zonas específicas, aunque con variaciones internas marcadas. Las áreas menos conectadas reducen consistencia, mientras los precios se mantienen altos pese a esta dispersión.

Calle 100: Exhibe una correlación equilibrada entre calidad técnica y precio de renta. Esto sugiere un mercado más maduro, con menor dispersión y mayor eficiencia en la valorización de sus activos.

Avenida Chile: En proceso de renovación, con mejoras técnicas progresivas y precios aún moderados. Es un corredor de transición con potencial para nuevos desarrollos o reposicionamiento de activos existentes.

Centro: Muestra alta dispersión en puntajes y precios, con mezcla de edificios nuevos y tradicionales. Requiere análisis individualizado, pues hay nichos con calidad subvalorada 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	268	0,4%	3.916	-	-	\$ 20,2	\$ 75.000
Calle 100	147.770	16	1.129	0,8%	1.917	79.200	52.400	\$ 23,6	\$ 87.400
Centro	74.178	2	25.585	34,5%	6.151	-	100.000	\$ 29,0	\$ 107.500
Chicó	175.821	25	2.520	1,4%	4,641	21.389	13.280	\$ 26,9	\$ 99.548
Nogal-Andino	98.989	12	229	0,2%	707	84.725	28.000	\$ 25,6	\$ 95.000
Salitre	613.764	49	47.518	7.7%	29.658	23,700	237.620	\$ 19,9	\$ 73.844
Santa Bárbara	49.329	5	1.128	2,3%	- 572	5.149	49.738	\$ 33,7	\$ 125.000
CBD	1.225.019	113	78.377	6,4%	46.418	214.163	481.038	\$ 23,4	\$ 89.654
Noroccidente	131.106	8	13.101	10,0%	19.941	-	119.229	\$ 20,8	\$ 77.219
NON CBD	131.106	8	13.101	10,0%	19.941	-	119.229	\$ 20,8	\$ 77.219
TOTAL BOGOTÁ	1.356.125	121	91.478	6,7%	66.359	214.163	600.267	\$ 23	\$ 85.303

(*) 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: 3.707 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](https://twitter.com/CushWake).

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

LAURA ACEVEDO
Broker Senior
laura.acevedo@cushwake.com

