

RV AVALÚOS

LE DAMOS VALOR A TU PROPIEDAD

Informe de Mercado

Inmuebles Comerciales Corporativos

1er trimestre 2025

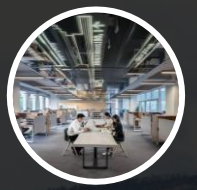
1 Mercado corporativo de oficinas

Perspectivas generales

- En los últimos años el **mercado de oficinas en Bogotá ha experimentado una transformación notable**, adaptándose a las nuevas exigencias del entorno laboral.
- Han surgido **nuevos proyectos y concepción de diseños de oficina** que no solo satisfacen las necesidades de espacio, sino que también brindan tecnología avanzada y comodidades que mejoran la experiencia laboral cotidiana.
- El año 2025 se presenta como un momento determinante para el mercado de oficinas con expectativas de estabilidad en la oferta y un **crecimiento del inventario**. El sector confía en que pronto se aprobarán **nuevos desarrollos corporativos**, revitalizando el inventario disponible.
- **Las empresas estan enfocadas cada vez más en consolidar su presencia en ubicaciones estratégicas**, buscan satisfacer sus necesidades en localizaciones estratégicas y asegurar ventajas competitivas mediante contratos a largo plazo.
- Estas tendencias podrían desencadenar un **nuevo ciclo de proyectos y renovaciones que influirán directamente en la dinámica del mercado inmobiliario corporativo.**

Fuente: Newmark Colombia / Análisis RV Inmobiliaria

Aspectos Claves



Demanda de espacios con altas especificaciones tipo A / A+.



Inversión extranjera y operación de nuevas firmas multinacionales en el país.



Nuevas culturas laborales corporativas y modelos híbridos de trabajo.

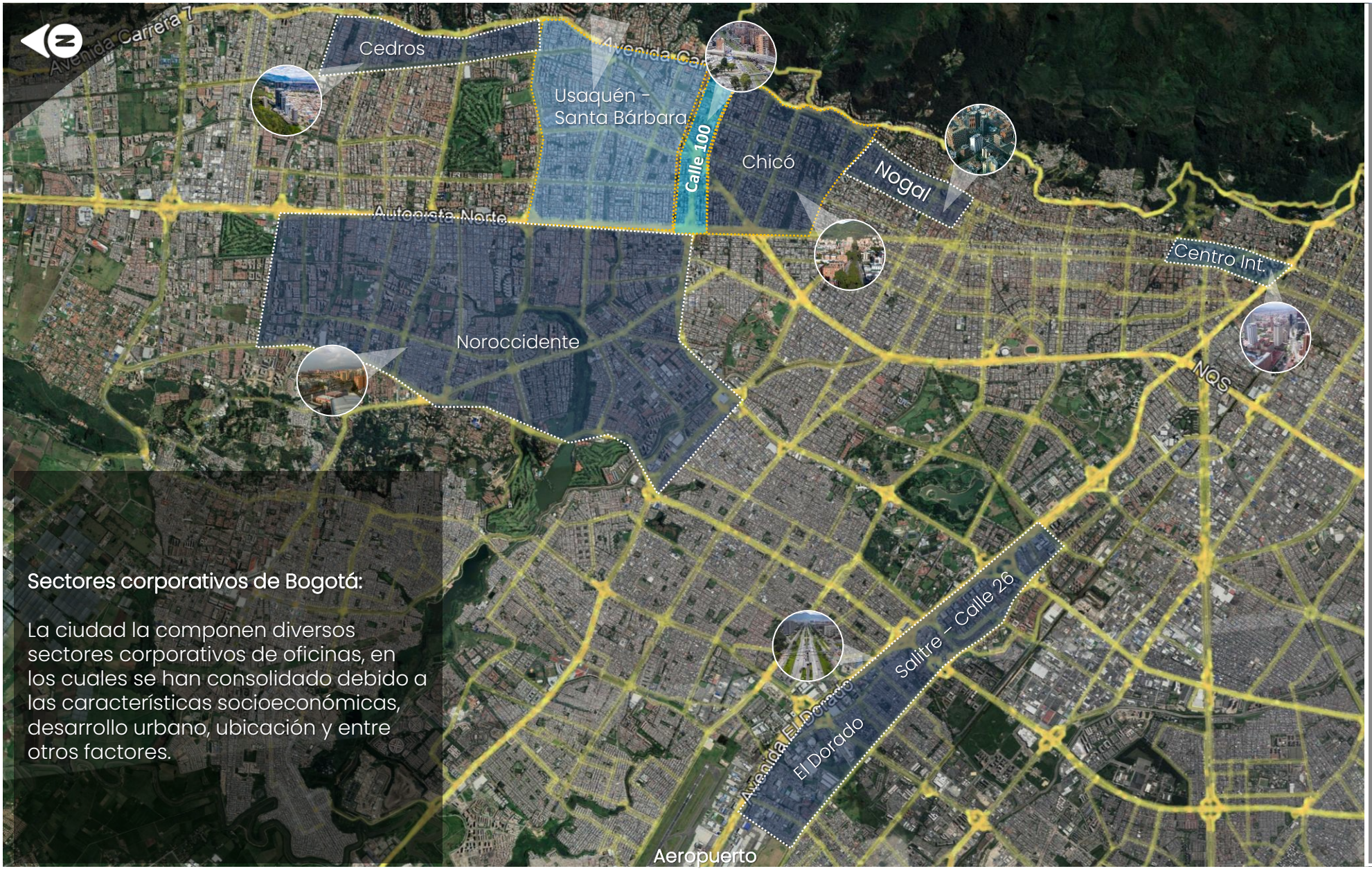


Conceptualización de nuevos usos potenciales para edificios tipo B.

Mercado corporativo de oficinas

Sectores corporativos

RV AVALÚOS
LE DAMOS VALOR A TU PROPIEDAD



Sectores corporativos de Bogotá:

La ciudad la componen diversos sectores corporativos de oficinas, en los cuales se han consolidado debido a las características socioeconómicas, desarrollo urbano, ubicación y entre otros factores.

Sector	Delimitaciones Geográficos
Usaquén / Santa Bárbara	Calle 104 Calle 127 Av. Carrera 7ª Autopista Norte
Calle 100	Calle 98 Calle 103 Av. Carrera 7ª Autopista Norte
Chicó	Calle 80 Calle 97 Av. Carrera 7ª Autopista Norte
Nogal Zona Financiera	Calle 67 Calle 79 Av. Carrera 7ª Av. Carrera 11
Noroccidente	Av. 68 Av. Calle 127 Autopista Norte Calle 80 – Av. Boyacá
Cedros	Av. Calle 127 – Av. Calle 134 Av. Carrera 19
Salitre Calle 26	Av. Esperanza Av. Calle 26 Av. Carrera 50 Aeropuerto El Dorado
Centro Internacional	Av. Calle 19 Calle 36 Av. Carrera 7ª Av. Caracas

2

¿Qué están buscando las empresas?

Clasificación de edificios

RV AVALÚOS
LE DAMOS VALOR A TU PROPIEDAD





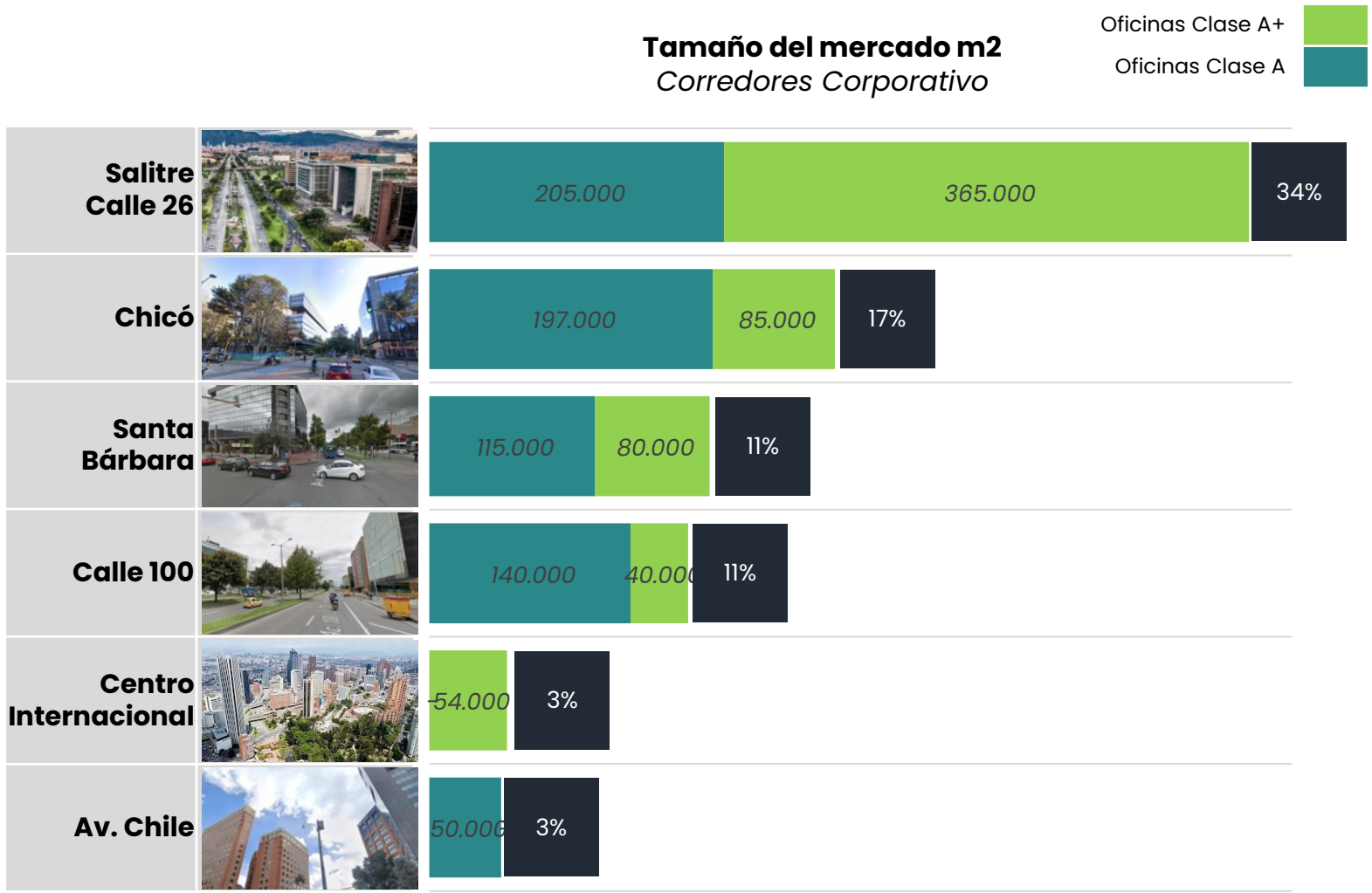


Variable	Clase A+	Clase A	Clase B
Planta típica m2	Mayor a 1.000 m2	Entre 400 a 1.000 m2	Hasta 300 m2
Estructura de propiedad	Único dueño	• Único dueño • Multipropietario	• Multipropietario
Ubicación	Diversas vías principales de acceso	Diversas vías principales de acceso	Vías secundarias de acceso
Ascensores	• Positivos • Negativos	• Positivos • Negativos	Sistema común
Aire Acondicionado	Sistema avanzado de enfriamiento.	Sistema avanzado de enfriamiento	Split
Sistema de Seguridad	• CCTV. • Sistema avanzado de acceso.	• CCTV • Sistema avanzado de acceso.	CCTV
Sistema contra incendios	• 2 Escalares con entrada. presurizada. • Detectores de humo.	• 2 Escalares con entrad presurizada. • Detectores de humo.	• 1 escaleras con entrada presurizada • Detectores de humo.
Servicios complementarios	• Sala de conferencias. • Sala de reuniones. • Locales comerciales. • Gimnasio.	• Sala de conferencias • Locales comerciales • Plaza de comidas	• Sala de juntas

Mercado corporativo de oficinas
Tamaño del inventario m2

❑ Respecto al tamaño de mercado por sectores corporativos:
- El **sector de Salitre Calle 26 y Chicó** son los sectores con mayor participación de mercado de oficinas clase A y A+.
- En términos generales, el mercado corporativo se concentra especialmente hacia el **Nororiente y Occidente de Bogotá.**

Tamaño del mercado m2
Corredores Corporativo



Fuente: Newmark Colombia / Colliers / Cushman & Wakefield / Análisis RV Inmobiliaria

Tamaño del mercado m2
Sectores Generales



Mercado corporativo de oficinas

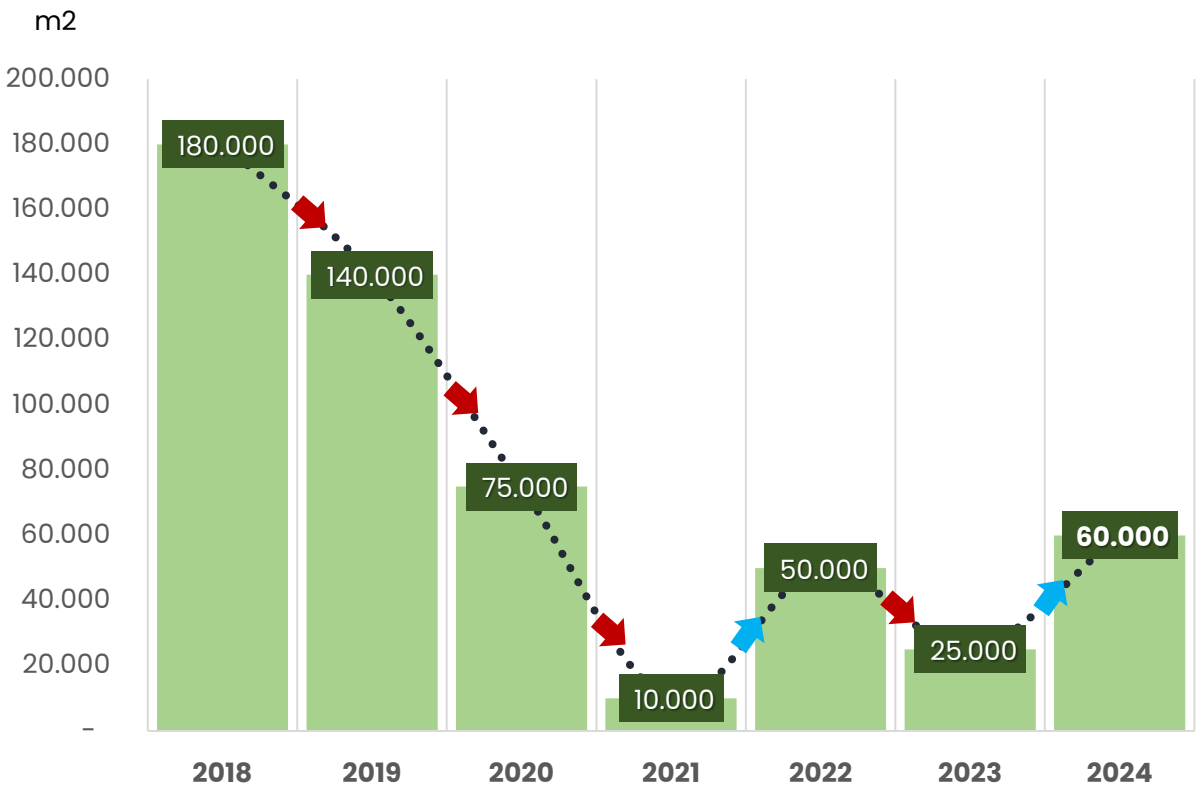
Comportamiento de la absorción y vacancia m2

❑ **Los niveles de absorción de oficinas Clase A+ y A,** se incrementaron en el 2024. Esto refleja síntomas de recuperación y mayor comercialización de espacios reflejados en los últimos 4 años.

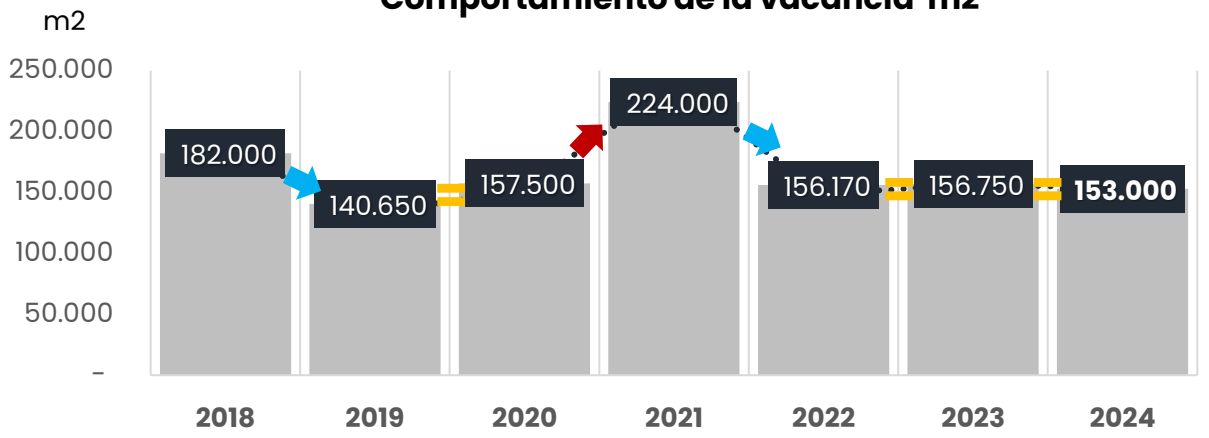
❑ En los últimos 3 años, los niveles de vacancia se han concentrado en un promedio de 9% aproximadamente.

Comportamiento de la absorción

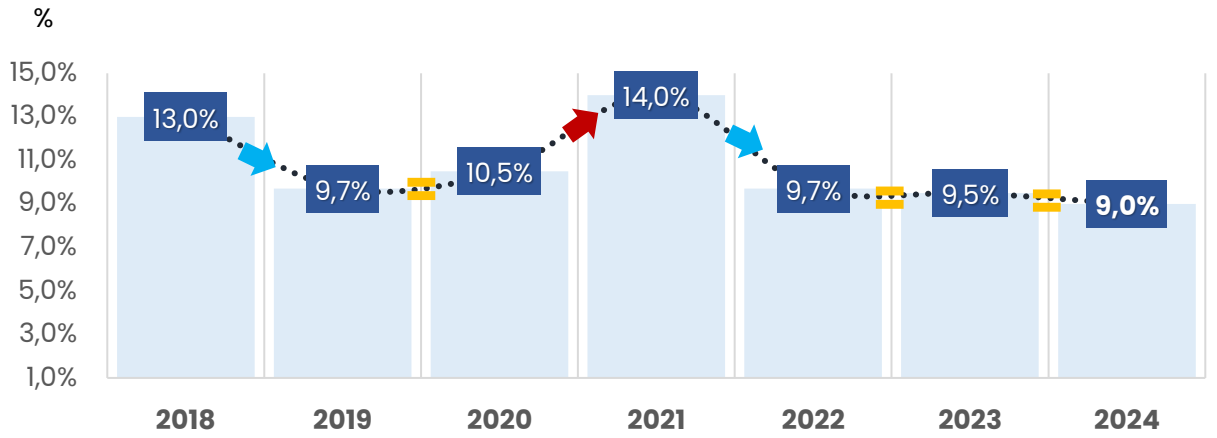
Mercado general



Comportamiento de la vacancia m2



Comportamiento de la vacancia %



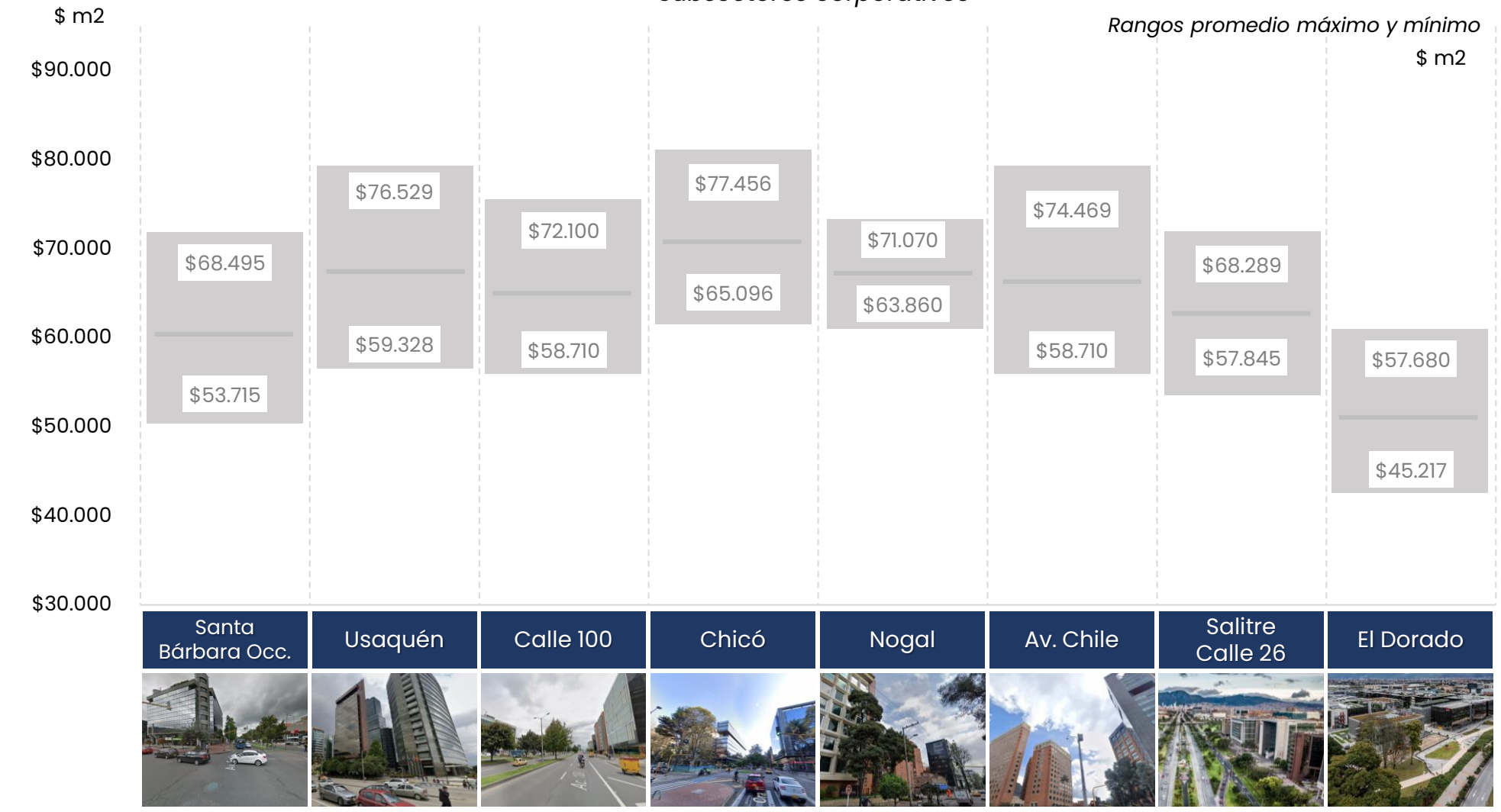
Fuente: Newmark Colombia / Colliers / Cushman & Wakefield / Análisis RV Inmobiliaria

Tendencias en los precios del mercado

Rango promedio de precios de renta m2

Precios promedio renta del mercado

Subsectores corporativos



Fuente: RV Inmobiliaria, Fondos Inmobiliarios y lista de precios de proyectos corporativos

Comparativo en los precios de renta por los **sectores corporativos de análisis.**

Los valores de alquiler tienden a variar dependiendo de las características de la zona, agrupación de empresas corporativas, tipología de los edificios, servicios del sector, vías de acceso y entre otros aspectos cualitativos.

Fuente:
Fondos Inmobiliarios / Portales Web
Análisis RV Inmobiliaria

Tendencias en los precios del mercado

Rango promedio de precios de venta m2

Precios promedio venta del mercado

Subsectores corporativos

Rangos promedio máximo y mínimo



Tendencias en los precios del mercado

Rango promedio de precios de administración m2

Precios promedio administración m2 del mercado

Subsectores corporativos

Rangos promedio máximo y mínimo



Avalúos

Nuestros servicios



- Ofrecemos un servicio de **avalúos, corretaje y consultorías inmobiliarias, con soluciones personalizadas**, basadas en la experiencia de nuestra línea de negocio y el conocimiento en los distintos mercados inmobiliarios.

- Hacemos parte del grupo de profesionales del **Registro de Avalúos Corporativos de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá**, garantizando así, la idoneidad y precisión del proceso y las técnicas de cálculo de valor

- **Consultoría inmobiliarias**
- **Avalúos corporativos a la medida**
- **Tendencias del mercado inmobiliario**

Avalúos
Nuestros servicios

RV AVALÚOS
LE DAMOS VALOR A TU PROPIEDAD

Consultoría

Capital Markets

Gerencia de Proyectos

Gestión de Transacciones

Servicios de Administración

Estudios de Mercado

Avalúos de Inmuebles Comerciales



Oficinas



Locales



Bodegas



Lotes

RV AVALÚOS

LE DAMOS VALOR A TU PROPIEDAD

CONTACTO

Carrera 15 # 86 – 31 Piso 3

313 3945617 / 310 8790902

https://avaluos.rvinmobiliaria.com/

LinkedIn Instagram Facebook