

Bogotá - Colombia

Mercado Industrial

2021: Después de la Transformación

El mercado industrial en Bogotá vislumbra un escenario positivo, en el último año la pandemia impulsó fuertemente el crecimiento de las ventas por internet haciendo necesario el mejoramiento y optimización en la distribución y logística en todo el país. Los compradores exigen menores tiempos de entrega, mayor eficiencia y una inmediatez en todo el ciclo de compra, como consecuencia de ello las empresas de casi todas las industrias debieron transformarse para satisfacer a sus clientes y aprovechar al máximo esta coyuntura mundial.

Las grandes superficies y en general todo el comercio tuvieron que aumentar sus operaciones en los centros de distribución ocupando nuevos espacios, se identificó un auge de demanda de bodegas en parques industriales Clase B más cercanas o incluso dentro de la ciudad confirmando la tendencia de “Última Milla” que se ha observado en toda Latinoamérica, en donde microcentros se usan para llegar más rápidamente al cliente final creando una distribución capilar en las zonas urbanas.

Condiciones Actuales

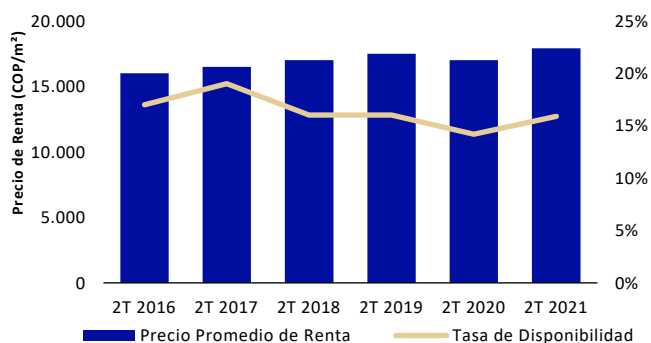
- El inventario de parques industriales Clase A presenta 1.633.434 metros cuadrados. Por su parte el de Zonas Francas es de 711.740 de metros cuadrados en el primer semestre de 2021.
- La absorción del primer semestre fue de 55.781 metros cuadrados, muy por encima del mismo periodo del año anterior.
- La tasa de disponibilidad de Bogotá empieza a disminuir cerrando en 17,7%

Resumen de Mercado (Clase A)

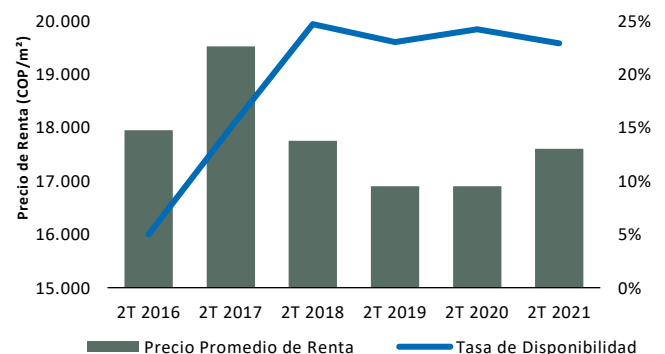
	Semestre Actual	Semestre Anterior (2S 20)	Año Anterior (1S 20)	Proyección a 12 meses
Inventario Total (m ²)	2.3M	2.3M	2.2M	↑
Tasa de Disponibilidad	17,7%	18,2%	18,6%	↓
Absorción Neta Semestral (m ²)	55.781	-18.900	-3.900	↑
Precio de Renta (USD/m ² /mes)	\$17.700	\$16.900	\$17.200	↑

Análisis de Mercado – Precio de Renta Promedio y Tasa de Disponibilidad

CLASE A



ZONAS FRANCAS



Parques Industriales

Analizando y clasificando con detalle el mercado industrial se ha identificado 28 parques industriales Clase A y seis Zonas Francas que componen el inventario competitivo de la ciudad los cuales suman 2.305.711 metros cuadrados. Estos complejos cumplen con altos estándares y especificaciones que lo hacen comparable con la región, tales como altura, edad, tipo de construcción, resistencia de piso, ubicación, número de muelles, entre muchas otras, y serán el objeto del presente estudio.

Estos metros cuadrados se distribuyen en cuatro corredores sub urbanos y uno urbano. El corredor Sub Urbano calle 80 es el protagonista del mercado con el 47% del total de los metros cuadrados, así mismo registra el 56% de la oferta de la ciudad. Este corredor se caracteriza por su vocación logística lo que lo ha hecho uno de los favoritos para las empresas en general.

Durante la primera mitad del año se observa una reactivación de la industria que empieza a mostrar indicadores positivos, analizando la ocupación de bodegas el primer semestre del año cierra con una absorción acumulada de 55.780 metros cuadrados notablemente mayor a la registrada en el mismo periodo del 2020 en el cual la absorción fue negativa.

Para el resto del año se espera que los indicadores se mantengan positivos con el buen ritmo que ha presentado la industria, con lo cual, se estima que siga aumentando el ritmo de ocupación de espacios tanto nuevos como usados y el año cierre con un balance positivo, distante del presentado el año anterior.

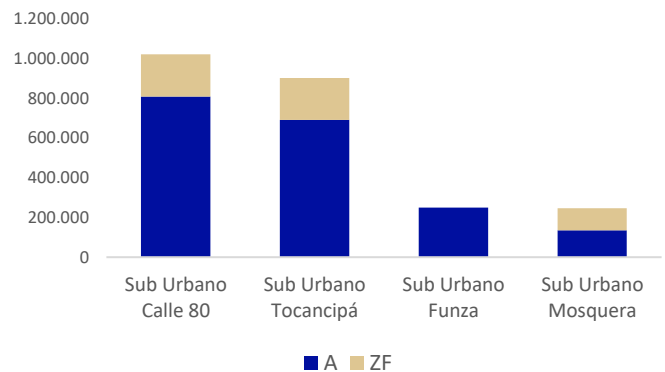
Proyectos Nuevos

El 2020 cerró con un congelamiento de los proyectos industriales, la incertidumbre ocasionado por la pandemia fue la principal razón de este comportamiento. Sin embargo, el 2021 empieza con mayor dinamismo en las construcciones y en la comercialización de nuevas naves especialmente en ampliaciones y nuevas fases dentro de los parques industriales ya existentes.

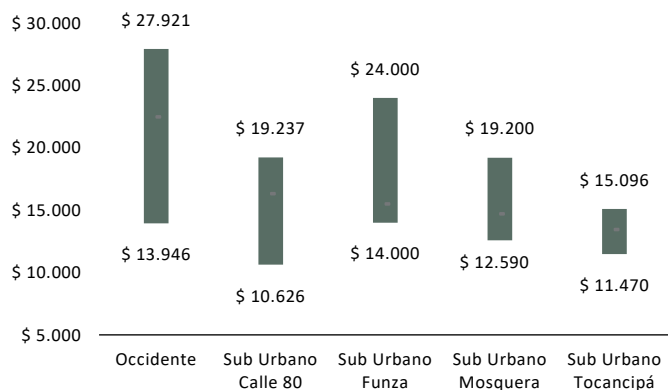
Es importante destacar que la mayoría de estos son BTS (Built to Suit) o hechos a la medida, en el cual los desarrolladores mantienen lotes disponibles dentro de los parques y ofrecen la construcción de las naves con las características que el ocupante desee.

Se estima que cerca de 2.416.000 metros cuadrados Clase A y Zonas francas se desarrollarán a futuro en Bogotá. El corredor Sub Urbano Calle 80 lidera el desarrollo de nuevas naves con el 45% del total proyectado, en su mayoría aún en planos.

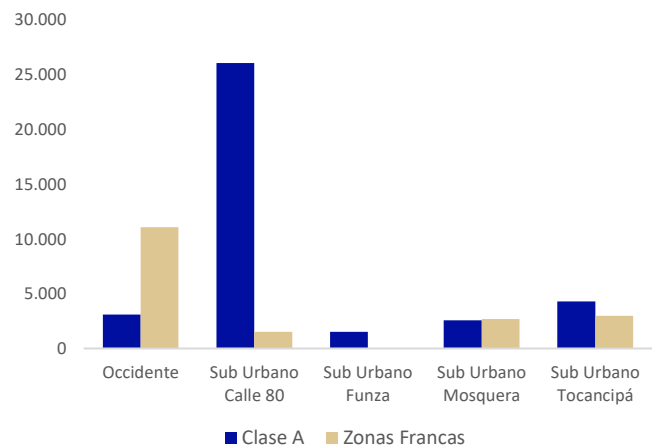
Proyectos Nuevos por Corredor y Clase (m²)



Rangos de Precios por Corredor



Absorción Neta Acumulada por Corredor



Zonas Francas

Las Zonas Francas se han constituido como polos para el progreso regional y desarrollo del país, han pasado seis décadas desde que se estableció este régimen en Colombia bajo una normatividad especial en materia tributaria y aduanera, en un principio, su creación atendió la necesidad de facilitar el comercio y la importación de insumos para manufactura, tanto para los mercados internacionales como para el consumo doméstico, ya que las economías latinoamericanas se encontraban bajo un modelo de sustitución de importaciones.

Con el auge de la economía nacional, estas crecieron dinámicamente como centros de desarrollo logístico y empresarial a lo largo del país, siendo efectivas para la atracción de inversión y la generación de empleo.

Hoy en día Colombia se encuentra en el radar de inversionistas de talla mundial, puesto que cuenta con el potencial para ingresar a las cadenas globales de valor: es la tercera población más grande en América Latina, con una de las fuerzas laborales más jóvenes y mejor educadas a nivel mundial y una ubicación geográfica estratégica, en el centro del continente. Actualmente, somos el país con mayor número de Zonas Francas en Latinoamérica con 120 aprobadas en 22 departamentos, de las cuales 79 son Zona Franca Permanente especial y 41 permanentes, con una inversión acumulada desde el 2007 al 2020 que asciende a los \$48 billones de pesos Colombianos.

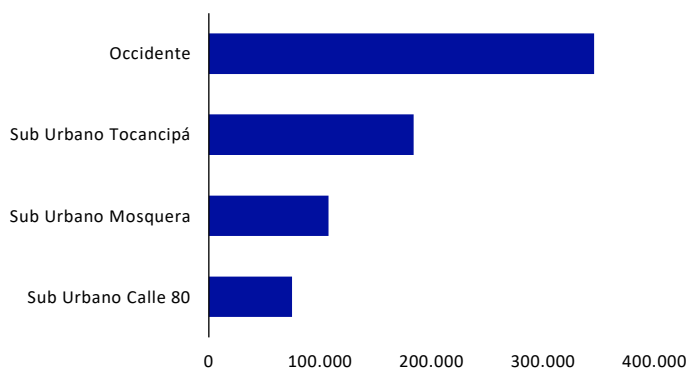
En casi todas las regiones de Colombia se desarrollan proyectos de Zonas Francas con el fin de mejorar la logística comercial y así llegar de forma directa a los mercados acogidos a los beneficios que ofrece el régimen franco, lo que da mayor margen de competitividad.

Zonas Francas Bogotá	Submercado
Zona Franca Metropolitana	Sub Urbano Calle 80
Zona Franca Intexzona	Sub Urbano Calle 80
Zona Franca de Occidente	Sub Urbano Mosquera
Zona Franca de Bogotá	Occidente
Zona Franca de Tocancipá	Sub Urbano Tocancipá
Zona Franca Gachancipá EXENNTA	Sub Urbano Tocancipá

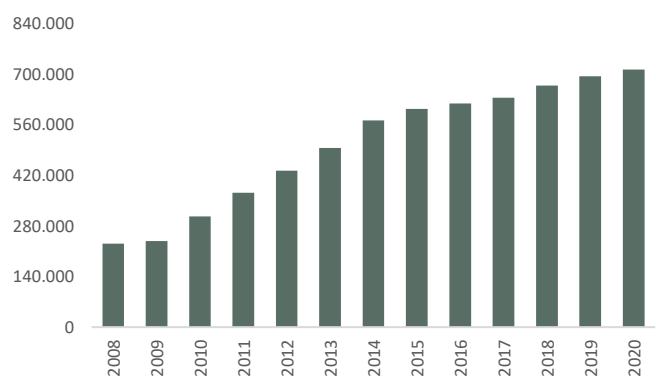
A enero de 2021, las exportaciones de mercancías desde las zonas francas colombianas generaron US\$203,2 millones FOB a pesar del contexto de crisis provocado por la pandemia del covid-19.

Con la expedición del Decreto 278 de 2021 se abre una ventana de atracción al inversionista alentadora para el sector productivo. Vale la pena destacar que esta actualización del régimen de zonas francas generará una inyección de competitividad importante para Colombia puesto que promueve la creación de proyectos orientados principalmente a la sofisticación de la producción y simplifica los requisitos para acceder a los beneficios, generando una mayor estabilidad jurídica, lo que atrae la inversión, apalanca la reactivación económica del país y nos posiciona como una plataforma de comercio exterior.

Distribución del GLA en los submercados (m²)



Histórico Inventario de Zonas Francas (m²)



Estadísticas por Submercado Clase

	Inventario Total (m ²)	Disponibilidad Total (m ²)	Tasa de Disponibilidad	Absorción Neta Acumulada (m ²)	Precio de Renta Promedio (COP/m ² /mes)	Precio de Venta Promedio (COP/m ² /mes)
Occidente	372.934	3.227	11,8%	3.100	\$27.800	-
Sub Urbano Calle 80	1.084.320	207,651	20,4%	26.039	\$17.050	\$2.160.350
Sub Urbano Funza	61.841	6.421	10,4%	1.526	\$15.500	-
Sub Urbano Mosquera	472.500	29.581	9,4%	2.580	\$14.800	\$2.424.600
Sub Urbano Tocancipá	353.582	7.164	4,2%	4.301	\$15.500	\$1.597.500
Total Mercado	1.633.435	254.044	15,9%	37.546	\$17.900	\$2.130.000

Estadísticas por Submercado Zonas Francas

	Inventario Total (m ²)	Disponibilidad Total (m ²)	Tasa de Disponibilidad	Absorción Neta Acumulada (m ²)	Precio de Renta Promedio (COP/m ² /mes)	Precio de Venta Promedio (COP/m ² /mes)
Occidente	345.635	56.320	16,3%	11.055	\$19.950	\$2.373.250
Sub Urbano Calle 80	74.815	26.701	35,7%	1.525	\$18.050	\$2.200.000
Sub Urbano Mosquera	107.500	31.983	29,8%	2.680	\$10.400	\$2.204.550
Sub Urbano Tocancipá	183.790	47.731	26%	2.975	\$14.460	\$2.071.600
Total Mercado	711.740	162.735	22,9%	18.235	\$17.600	\$2.210.050

Economía Estable

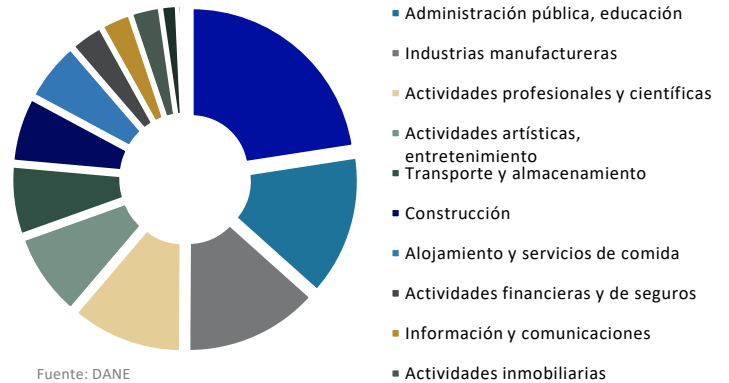
Según cifras del DANE, durante el primer trimestre de 2021, la economía bogotana creció un 0,5% frente el mismo periodo del 2020.

El crecimiento estuvo especialmente jalonado por las actividades financieras y de seguros que crecieron un 4,8%; actividades artísticas de entretenimiento y recreación con 9% e industrias manufactureras con 3,4 %. La industria manufacturera creció especialmente por la mayor producción de textiles, equipos eléctricos y sustancias químicas. En esta primera actividad se destaca el aumento en la fabricación de productos de tejido para atender la demanda de telas antifuído.

El crecimiento positivo de la economía durante los tres primeros meses del año muestran la senda de recuperación en la que se espera continúe la economía bogotana en el resto del 2021.

Empleo por Sector de la Actividad Económica

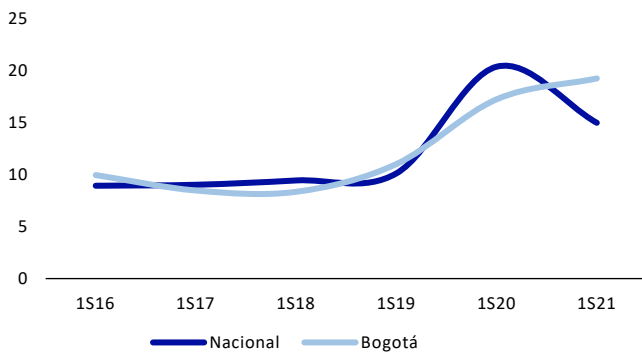
BOGOTÁ, JUNIO 2021



Fuente: DANE

Tasa de Desempleo

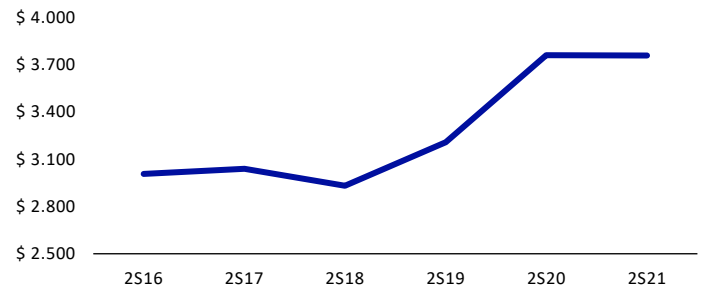
INDICADOR ANUALIZADO



Fuente: DANE

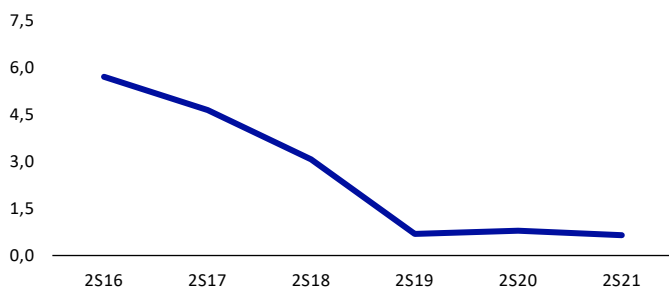
Tipo de Cambio

PESO COLOMBIANO POR DÓLAR AMERICANO (USD)



Fuente: Banco de la República

Índice de Precios al Consumidor Bogotá(IPC)

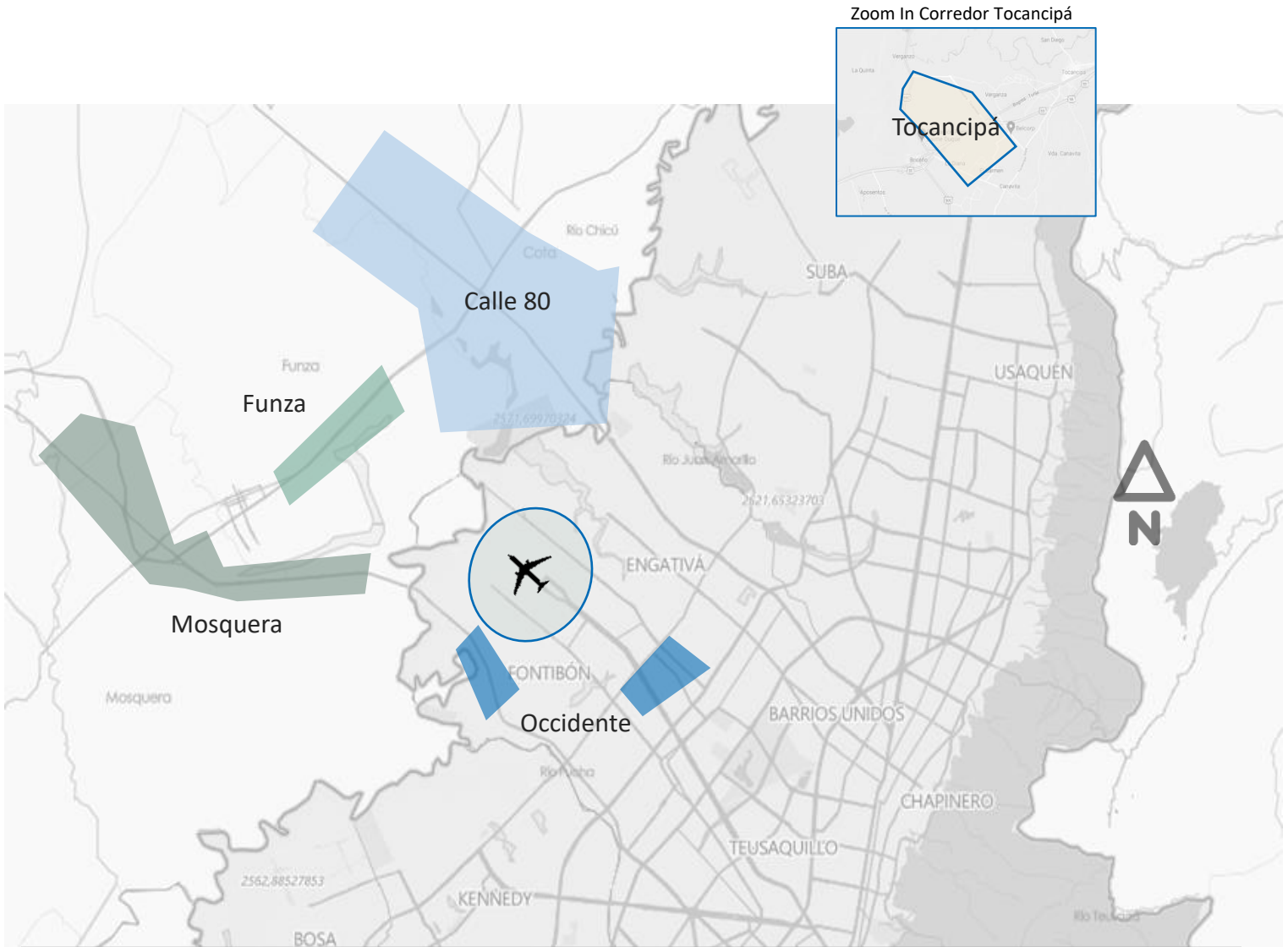


Fuente: DANE

Inversión Extranjera Directa



Fuente: DANE



Para mayor información:

Bogotá
Cra. 9 N°77-67, Ofc 405S
T +571.210.1929
newmark.com.co

Aurora Turriago
Market Research Director Colombia
Aurora.turriago@newmark.com.co

Yohan Mendez
Market Research Specialist
Yohan.mendez@nmrk.com

Newmark ha implementado una base de datos propia y la metodología de seguimiento ha sido revisada. Con esta expansión y refinamiento en nuestros datos, puede haber ajustes en las estadísticas históricas, incluyendo la disponibilidad, precios de renta, absorción y rentas efectivas. Nuestros reportes de mercado se encuentran disponibles en <https://research.newmark.mx/reportes-de-mercado/>.

Toda información contenida en esta publicación está basada en fuentes consideradas como confiables, sin embargo, Newmark México no la ha verificado y no la garantiza. El uso de esta información es responsabilidad del destinatario, el cual debe consultar a profesionales de su elección, incluidos sus aspectos legales, financieros, fiscales e implicaciones. El destinatario de esta publicación no puede, sin consentimiento previo por escrito de Newmark México, distribuir, difundir, publicar, transmitir, copiar, transmitir, cargar, descargar, o en cualquier otra forma reproducir esta publicación o cualquiera de la información que contiene.