

# Bogotá

## Mercado Industrial

### Alta demanda de Bodegas

En el mercado inmobiliario de bodegas en Bogotá, se vislumbra un panorama prometedor para las fondos y desarrolladores de parques industriales. Durante el primer semestre del año 2023, se ha observado una disminución en la tasa de disponibilidad, lo que indica una alta demanda y escasez de espacios disponibles.

Es importante resaltar que la construcción de nuevas bodegas en especulación se ha reducido considerablemente debido principalmente a los costos elevados de las materias primas. Esto ha llevado a un aumento en los precios de renta de los nuevos desarrollos, pero también ha fortalecido la tendencia de contratos a largo plazo. Lo anterior, prevé un mercado dinámico y una mayor competencia por espacios disponibles, lo que requiere una planificación estratégica por parte de los desarrolladores y empresa interesados por bodegas.

Por otra parte, los inversionistas están a la expectativa de la capacidad del gobierno para sacar adelante las propuestas y reformas más radicales, con lo cual, se definiría la confianza de atracción de inversiones al país.

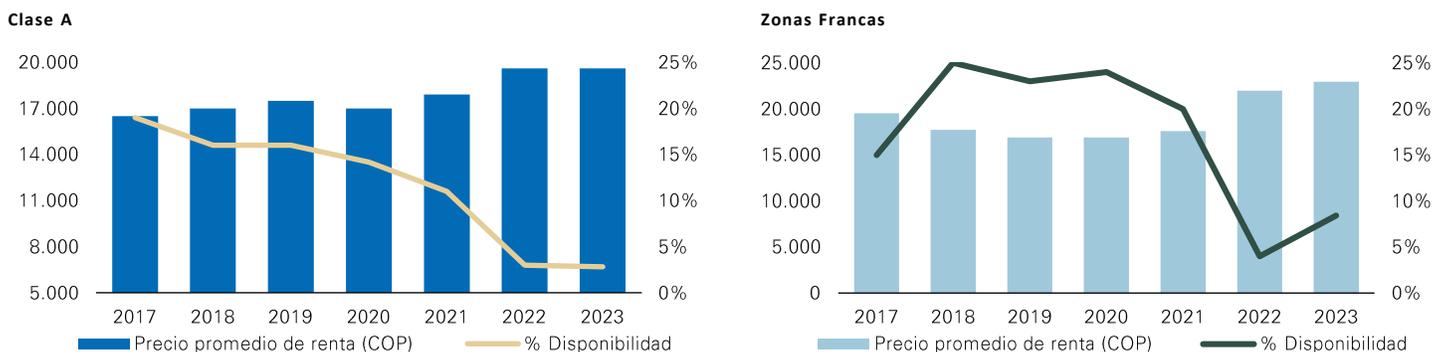
#### Condiciones Actuales

- La absorción acumulada del año es de 246.528m<sup>2</sup>, aumentando 82.500m<sup>2</sup> respecto al mismo periodo de 2022 .
- La tasa de disponibilidad de las bodegas clase A cerró en 2,8%, en las Zonas Francas en 8,4%.

#### Resumen de Mercado A y ZF

	Semestre Actual (1S 23)	Semestre Anterior (2S 22)	Año Anterior (1S 22)	Proyección a 12 meses
Inventario Total (m <sup>2</sup> )	2,75M	2,54M	2,54M	↑
Tasa de Disponibilidad	4,2%	3,8%	9,8%	↓
Absorción Neta Semestral (m <sup>2</sup> )	246.528	146.800	164.000	↑
Absorción Neta Acumulada (m <sup>2</sup> )	246.528	310.800	164.000	↑
Precio de Renta (COP/m <sup>2</sup> /mes)	\$21.300	\$20.550	\$19.150	↑

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



### Inventario

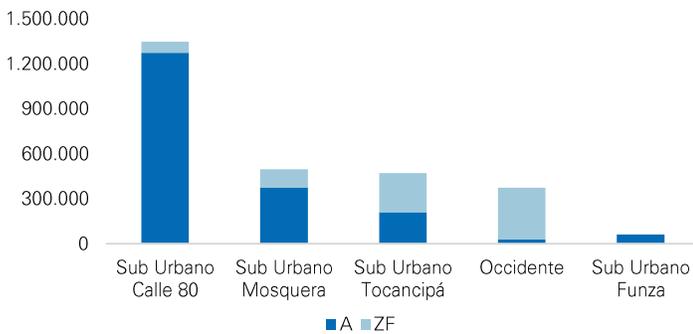
Al cierre de la primera mitad del año, el mercado industrial de Bogotá cuenta con un inventario de 2.750.400m<sup>2</sup> rentables, aumentando un 8% respecto a diciembre del 2022. Este crecimiento es el resultado de la expansión en los parques industriales: Innova, LATAM y Clic 80. Así mismo, a la finalización de nuevos desarrollos que sumaron cerca de 150.000m<sup>2</sup>.

Los corredores cercanos a Bogotá se han consolidado como un importante centro económico y de negocios del país. Gracias a su ubicación estratégica, infraestructura y conexiones con el resto del territorio, se han convertido en destinos ideales para la instalación de parques industriales. Esto ha generado un creciente interés en la expansión y establecimiento de operaciones logísticas y centros de datos en la zona.

Se estima que en lo que resta del año, el inventario continúe creciendo, sin embargo, el mayor crecimiento se espera en 2024, año en el cual se construirán cerca de 160.000m<sup>2</sup>.

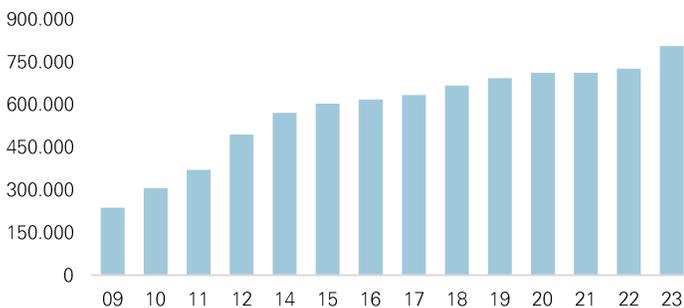
### Inventario por Corredor y Clase

METROS CUADRADOS RENTABLES



### Histórico de Inventario de Zonas Francas

METROS CUADRADOS RENTABLES



### Oferta

Al finalizar el primer semestre del año, se registraron 122.636 m<sup>2</sup> disponibles en Bogotá y sus corredores suburbanos, lo que representa una disminución del 50% en comparación con el mismo período del 2022 y un 52% respecto al semestre anterior. Esta tendencia se debe a la rápida recuperación observada en el último año y a la escasez de oferta en proyectos especulativos

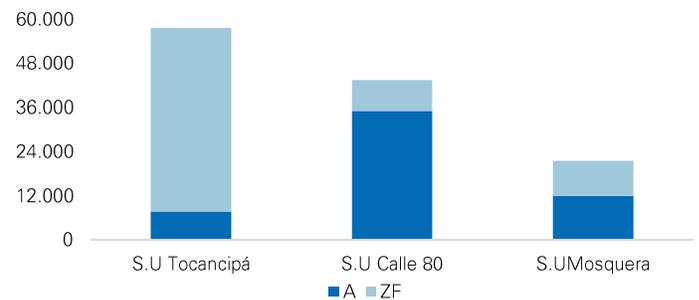
Es relevante destacar que el 47% de la disponibilidad se encuentra en el corredor Tocancipá, principalmente debido a la oferta en la Zona Franca Exennta, ubicada en la parte más alejada del perímetro urbano. En segundo lugar, se encuentra Sub Urbano Calle 80, con un 35% del total de la oferta, donde destacan parques como Celta Trade Park, la Pampa y el Parque Logístico Calle 80, este último donde se encontraba el centro de distribución de Dafiti.

En cuanto a la tasa de disponibilidad, esta cierra en 4,2%, lo que representa una disminución de 6 puntos porcentuales en comparación con el 2022. Si analizamos la tasa de disponibilidad por tipo, los parques industriales reportan una tasa del 2,8% y las Zonas Francas del 8,4%

Se espera que, durante el 2023, el mercado industrial mantenga una baja tasa de disponibilidad debido a la escasa construcción de bodegas especulativas y a una alta demanda de espacios, especialmente por parte de clientes logísticos. Los desarrolladores industriales se están enfocando principalmente en proyectos BTS (Built to Suit), lo que ha provocado una disminución constante en la oferta y dificultades para encontrar espacios listos para ocupar en la ciudad y sus corredores suburbanos.

### Oferta por Corredor y Clase

METROS CUADRADOS RENTABLES



### Proyectos Industriales

En Bogotá y sus corredores suburbanos se proyectan cerca de dos millones de metros cuadrados de desarrollos industriales. Sin embargo, actualmente solo el 10% del área proyectada se encuentra en construcción y será ocupada una vez finalizada

Es destacable que los desarrolladores de Parques Industriales han optado por enfocarse en construcciones a medida (BTS), donde las bodegas se diseñan y construyen según las necesidades y requerimientos específicos de cada empresa. Esta tendencia refuerza la idea de personalización y adaptabilidad en el mercado, garantizando que las instalaciones cumplan con los más altos estándares de calidad y eficiencia.

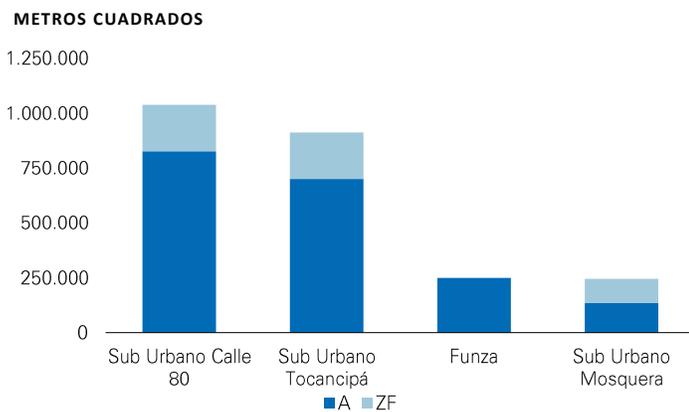
Vale la pena mencionar que el 88% de los proyectos son Clase A y el restante son Zonas Francas. La expectativa generada por la reforma tributaria ha sido uno de los factores que ha influenciado este comportamiento, y se espera que antes de junio de este año se reglamente con los nuevos requerimientos.

### Absorción Neta Acumulada

Al cierre del primer semestre del año, la capital colombiana registró una absorción neta de 246.528 m<sup>2</sup>, 33% más que la registrada en el mismo periodo del 2022. Este comportamiento positivo es el resultado de la rápida recuperación del mercado industrial.

Vale la pena destacar que el 62% de la absorción corresponde a bodegas Clase A y el restante a Zonas Francas. Adicionalmente, si se analiza por corredor, se encuentra que el 51% del total de la absorción corresponde al corredor Tocancipá. Para la segunda mitad del 2023, se esperan niveles de absorción similares e a las de los primeros seis meses del año.

### Proyectos por Corredor



### Precios

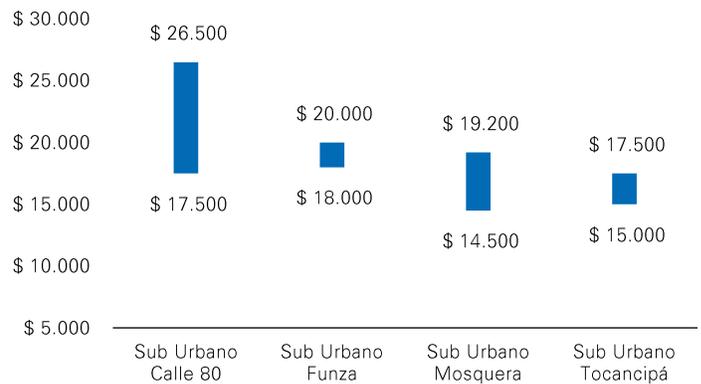
Como resultado de la constante baja oferta, los precios de renta y venta han tenido una tendencia al alza. Durante el primer semestre del año, los precios de renta registraron un aumento anual del 6% para la clase A y de 17% en las Zonas Francas.

Se espera que el comportamiento creciente de los precios se mantenga durante el resto del año, como consecuencia de la constante construcción a la medida y la ausencia de construcciones especulativas que aumenten la oferta considerablemente.

Los precios en las Zonas Francas puede que tengan cambios en los precios, lo anterior, como resultado del cambio normativo esperado en 2023, así el comportamiento de esta Clase de bodegas aún es incierto.

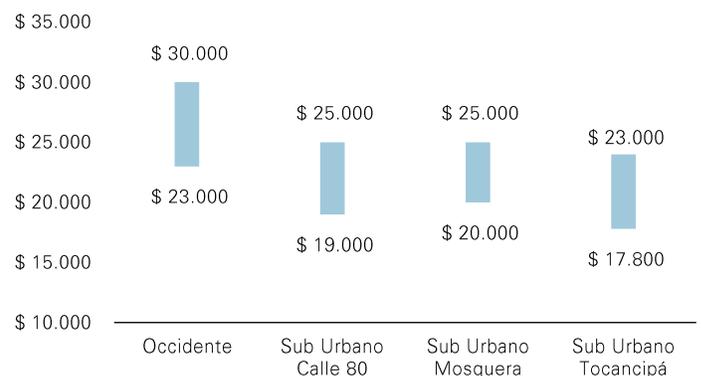
### Rango de Precios de Renta por Corredor

#### Clase A (COP)



### Rango de Precios de Renta por Corredor

#### Zonas Francas



## Estadísticas por Submercado Clase A – pesos colombianos

	Inventario Total (m <sup>2</sup> )	Disponibilidad Total (m <sup>2</sup> )	Tasa de Disponibilidad	Absorción Neta Acumulada YTD (m <sup>2</sup> )	Precio de Renta Promedio (COP/m <sup>2</sup> /mes)	Precio de Venta Promedio (COP/m <sup>2</sup> /mes)
Occidente	27.299	0	0,0%	613	\$ 25.000*	\$ 3.100.000*
Sub Urbano Calle 80	1.272.015	35.067	2,8%	114.984	\$ 21.000	\$ 2.706.000
Sub Urbano Funza	61.841	0	0,0%	6.505	N.D	N.D
Sub Urbano Mosquera	374.400	11.983	3,2%	1.506	\$ 15.100	\$ 2.564.800
Sub Urbano Tocancipá	209.067	7.721	3,7%	29.244	\$ 17.300	N.D
<b>Total Mercado</b>	<b>1.944.622</b>	<b>54.770</b>	<b>2,8%</b>	<b>152.852</b>	<b>\$ 19.600</b>	<b>\$ 2.790.267</b>

## Estadísticas por submercado zonas francas -pesos colombianos

	Inventario Total (m <sup>2</sup> )	Disponibilidad Total (m <sup>2</sup> )	Tasa de Disponibilidad	Absorción Neta Acumulada YTD (m <sup>2</sup> )	Precio de Renta Promedio (COP/m <sup>2</sup> /mes)	Precio de Venta Promedio (COP/m <sup>2</sup> /mes)
Occidente	345.635	0	0,0%	1.869	N.D	N.D
Sub Urbano Calle 80	74.817	8.410	11,2%	2.002	\$ 22.000	\$ 2.550.000
Sub Urbano Mosquera	122.500	9.524	7,8%	-6.844	\$ 22.900	\$ 2.700.025
Sub Urbano Tocancipá	262.790	49.931	19,0%	96.650	\$ 24.000	\$ 2.500.000
<b>Total Mercado</b>	<b>805.742</b>	<b>67.866</b>	<b>8,4%</b>	<b>93.676</b>	<b>\$ 22.967</b>	<b>\$ 2.583.342</b>

\* Valores de Referencia

N.D No se encuentra oferta en venta para lograr tener un valor

## Estadísticas por Submercado Clase A - USD

	Inventario Total (m <sup>2</sup> )	Disponibilidad Total (m <sup>2</sup> )	Tasa de Disponibilidad	Absorción Neta Acumulada YTD (m <sup>2</sup> )	Precio de Renta Promedio (USD/m <sup>2</sup> /mes)	Precio de Venta Promedio (USD/m <sup>2</sup> /mes)
Occidente	27.299	0	0,0%	613	\$ 6,0*	\$ 738,1*
Sub Urbano Calle 80	1.272.015	35.067	2,8%	114.984	\$ 5,0	\$ 644,3
Sub Urbano Funza	61.841	0	0,0%	6.505	N.D	N.D
Sub Urbano Mosquera	374.400	11.983	3,2%	1.506	\$ 3,6	\$ 610,7
Sub Urbano Tocancipá	209.067	7.721	3,7%	29.244	\$ 4,1	N.D
<b>Total Mercado</b>	<b>1.944.622</b>	<b>54.770</b>	<b>2,8%</b>	<b>152.852</b>	<b>\$ 4,7</b>	<b>\$ 664,3</b>

## Estadísticas por Submercado Zonas Francas -USD

	Inventario Total (m <sup>2</sup> )	Disponibilidad Total (m <sup>2</sup> )	Tasa de Disponibilidad	Absorción Neta Acumulada YTD (m <sup>2</sup> )	Precio de Renta Promedio (USD/m <sup>2</sup> /mes)	Precio de Venta Promedio (USD/m <sup>2</sup> /mes)
Occidente	345.635	0	0,0%	1.869	N.D	N.D
Sub Urbano Calle 80	74.817	8.410	11,2%	2.002	\$ 5,2	\$ 607,1
Sub Urbano Mosquera	122.500	9.524	7,8%	-6.844	\$ 5,5	\$ 642,9
Sub Urbano Tocancipá	262.790	49.931	19,0%	96.650	\$ 5,7	\$ 595,2
<b>Total Mercado</b>	<b>805.742</b>	<b>67.866</b>	<b>8,4%</b>	<b>93.676</b>	<b>\$ 5,5</b>	<b>\$ 615,1</b>

TRM: 4,200COP

\* Valores de Referencia

N.D No se encuentra oferta en venta para lograr tener un valor

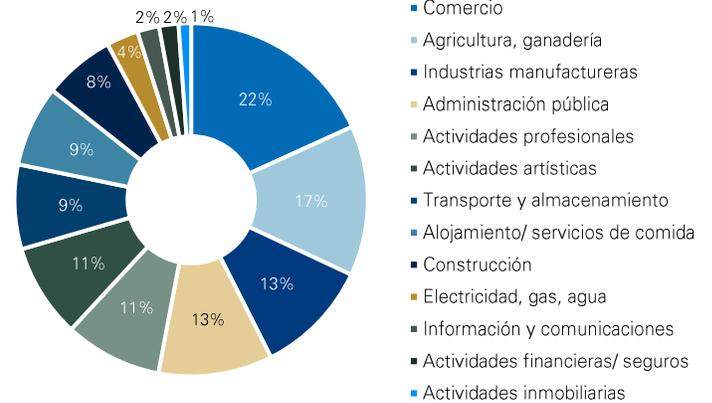
### Expectativas económicas decrecen

Durante el mes de abril, la actividad económica en Colombia experimentó una contracción del 0,78%, según el informe del Departamento Administrativo Nacional de Estadística. Esta es la primera vez, desde febrero de 2021, que el indicador muestra una variación anual negativa, lo que refleja los desafíos que enfrenta la economía del país. Tanto las actividades primarias como secundarias registraron un decrecimiento. Sin embargo, las actividades terciarias, que abarcan el comercio y los servicios, fueron las únicas que lograron un crecimiento positivo.

La Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos indicó que la economía colombiana crecerá un 1,5% este año y un 1,8% en 2024. Se espera que el consumo y la inversión sigan siendo moderados por las estrictas políticas macroeconómicas y la fragilidad de la economía mundial.

### Empleo por Sector de la Actividad Económica

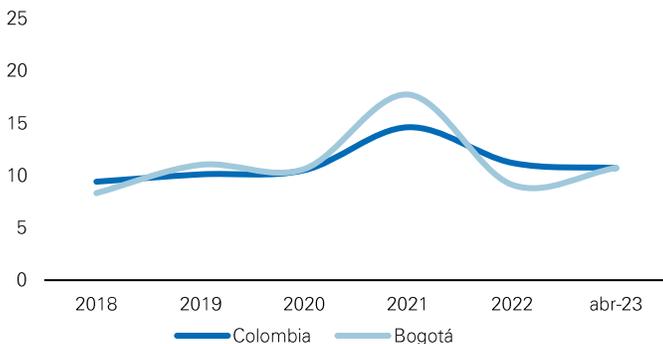
BOGOTÁ, ABRIL 2023



Fuente: DANE

### Tasa de Desempleo

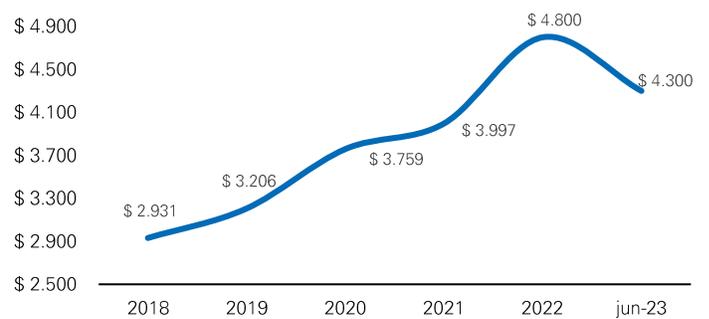
INDICADOR ANUALIZADO



Fuente: DANE

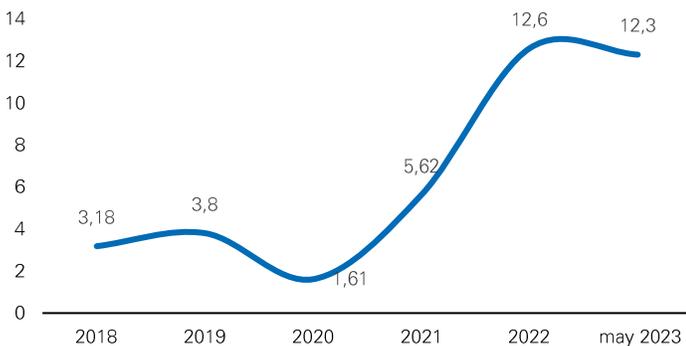
### Tipo de Cambio

PESO COLOMBIANO POR DÓLAR AMERICANO (USD)



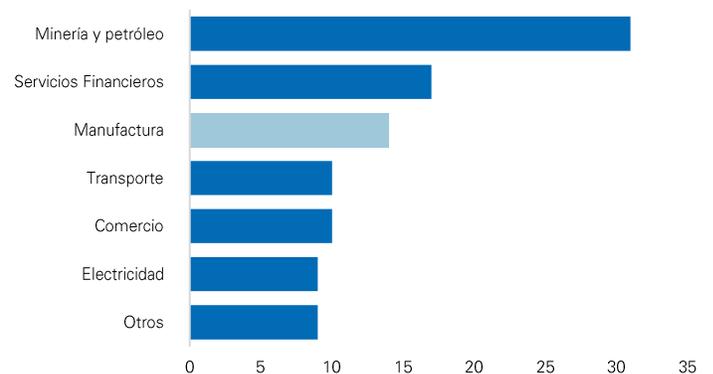
Fuente: Banco de la República

### Índice de Precios al Consumidor (IPC)



Fuente: DANE

### Inversión Extranjera Directa (marzo 2023)



Fuente: DANE

Para mayor información:

**Bogotá**

Cra. 9 N°77-67, Ofc 405  
t +571.210.1929

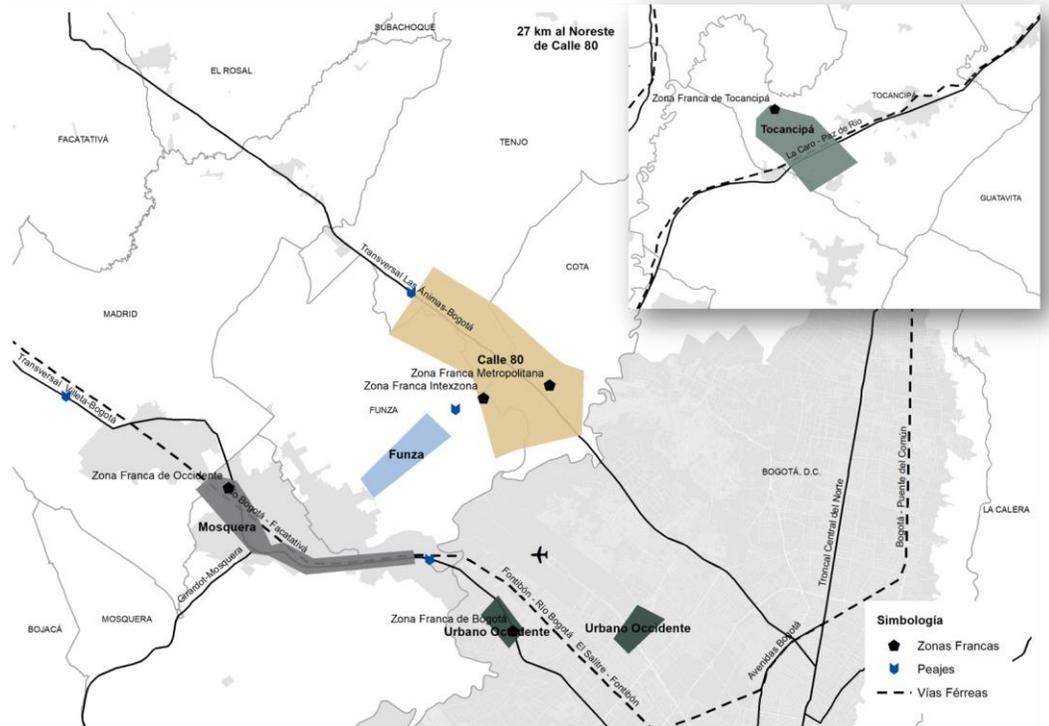
**Aurora Turriago**

Market Research Director Colombia  
Aurora.turriago@nmrk.com

**Juan Manuel Torres**

Senior Managing Director  
Juan.torres@nmrk.com

[newmark.com.co](http://newmark.com.co)



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 [nmrk.lat/reportes-de-mercado/](http://nmrk.lat/reportes-de-mercado/)

Toda información contenida en esta publicación está basada en fuentes consideradas como confiables, sin embargo, Newmark no la ha verificado y no la garantiza. El destinatario de esta información debería verificarla de manera independiente, así como toda información que reciba y que utilice para la toma de decisiones, 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, distribuir, difundir, publicar, transmitir, copiar, transmitir, cargar, descargar, o en cualquier otra forma reproducir esta publicación o cualquiera de la información que contiene. Este documento tiene exclusivamente fines informativos y nada de su contenido pretende asesorar o recomendar estrategias específicas. No debe de ser utilizado como base para predecir el comportamiento del mercado, transacciones, estrategias de inversión, ni cualquier otro asunto.