



Bogotá Mercado Industrial

Escasa oferta de Bodegas

Durante el segundo semestre del 2023, en el mercado industrial de Bogotá se ha evidenciado una demanda sostenida de bodegas con altas especificaciones técnicas. Al mismo tiempo, se ha observado una marcada reducción en la tasa de disponibilidad de bodegas categoría A, lo que ha generado un escenario de mayor competencia y búsqueda de espacios adecuados para las empresas en general.

En respuesta a esta demanda, los desarrolladores de parques industriales han mantenido su enfoque en el desarrollo de proyectos a medida (BTS), lo que les permite minimizar los riesgos y maximizar la rentabilidad de sus inversiones mediante la firma de contratos a largo plazo con los clientes, dejando a un lado los proyectos en especulación.

Esta estrategia ha llevado a que el precio de renta de nuevos desarrollos industriales se sitúe por encima del rango de precios del mercado, contribuyendo a una tendencia al alza en los precios de renta.

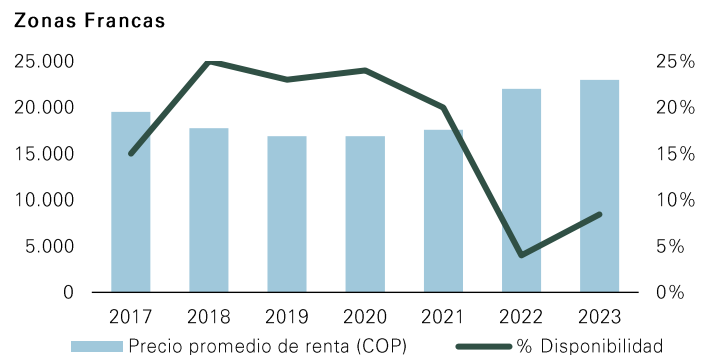
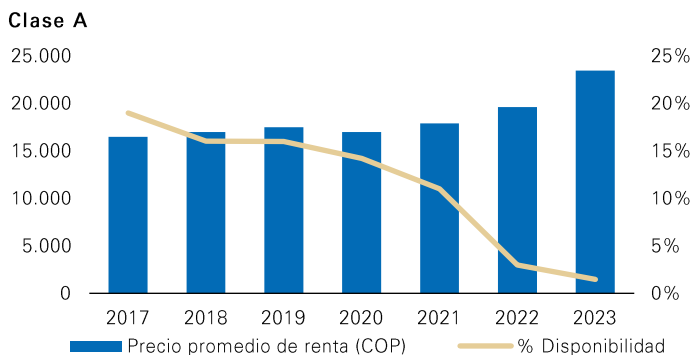
Condiciones Actuales

- La absorción acumulada del año es de 152.852 m² para bodegas clase A y de 93.676 m² para zonas francas.
- La tasa de disponibilidad de bodegas clase A cerró en 1,5% la más baja históricamente, por su parte, en las Zonas Francas en 7,2%.

Resumen de Mercado A y ZF

	Semestre Actual (2S 23)	Semestre Anterior (1S 23)	Año Anterior (2S 22)	Proyección a 12 meses
Inventario Total (m ²)	2,87M	2,75M	2,54M	↑
Tasa de Disponibilidad	3,1%	4,2%	3,8%	↓
Absorción Neta Semestral (m ²)	143.461	246.528	146.800	↑
Absorción Neta Acumulada (m ²)	393.286	246.528	310.800	↑
Precio de Renta (COP/m ² /mes)	\$22.700	\$21.300	\$20.550	↑

Análisis de Mercado Precio de Renta Promedio y Tasa de Disponibilidad



Inventario

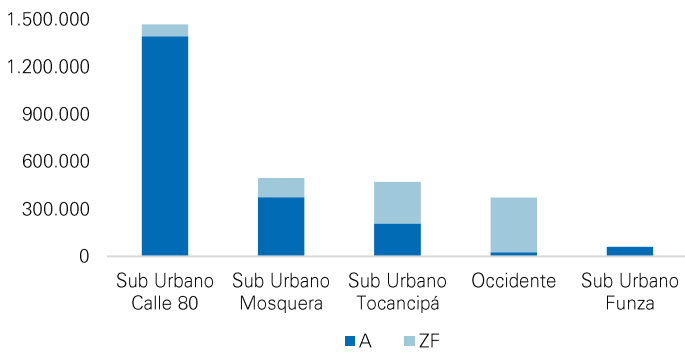
Al cierre de 2023, el mercado industrial de Bogotá cuenta con un inventario de 2.871.400 m² rentables, lo que representa un aumento del 13% en comparación con diciembre de 2022 y un 4% en comparación con el semestre anterior. Este crecimiento se debe a dos factores principales: la expansión de los parques industriales Innova, LATAM y Clic 80, así como la creciente construcción de proyectos a medida para empresas como Falabella, Tostao, Postobón Los Coches, Thomas Greg & Sons (TGS) y Heineken.

Ante la escasez de bodegas terminadas dentro de los parques industriales y la falta de inversión especulativa, el mercado industrial se ha caracterizado este año por la construcción de proyectos a medida.

En el año 2024, los costos de financiamiento y construcción serán factores determinantes para la realización de nuevos proyectos que contribuirán significativamente al aumento de la oferta.

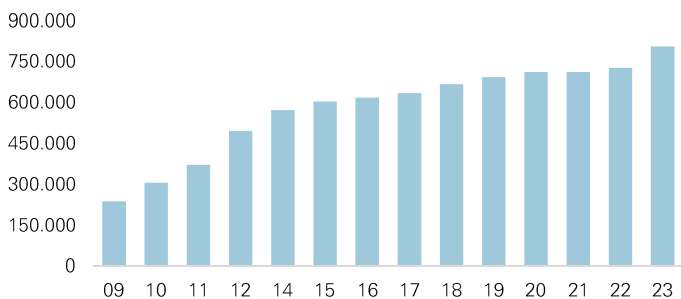
Inventario por Corredor y Clase

METROS CUADRADOS RENTABLES



Histórico de Inventario de Zonas Francas

METROS CUADRADOS RENTABLES



Oferta

Al finalizar el año, se registraron 88.850 m² disponibles en Bogotá y sus corredores suburbanos, lo que representa una disminución del 27% en comparación con el mismo período de 2022 y un 39% respecto al semestre anterior. Esta tendencia a la baja se ha mantenido desde finales de 2020 y se espera que continúe en 2024 debido a un mercado que se inclina hacia construcciones a medida y una coyuntura económica que ha impactado directamente en las inversiones inmobiliarias.

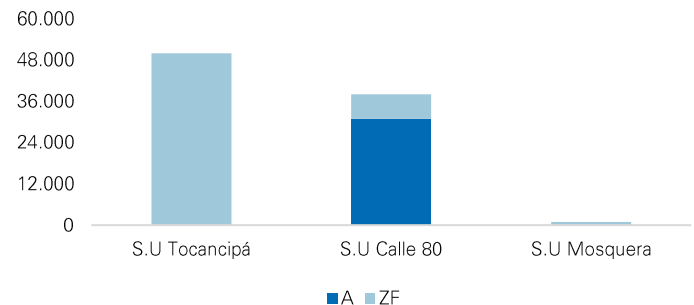
Es relevante resaltar que el 56% de la disponibilidad se concentra en el corredor de Tocancipá, ubicado en la parte más alejada del perímetro urbano. En segundo lugar, se encuentra el corredor Suburbano Calle 80, que representa un 42% del total de la oferta. En este corredor, destacan parques industriales con mayor oferta como: Costellation, Celta Trade Park y Oikos. Es importante mencionar la ausencia de disponibilidad en Funza y Mosquera, corredores donde no se encuentran bodegas Clase A disponibles.

En cuanto a la tasa de disponibilidad, esta se ubica en un 3,1%, lo que implica una disminución de 0,7 puntos porcentuales en comparación con el año 2022. Si analizamos por tipo, los parques industriales Clase A presentan una tasa del 1,5%, la más baja registrada históricamente, mientras que las Zonas Francas muestran una tasa del 7,2%.

En cuanto a las proyecciones futuras, se espera que la disponibilidad siga disminuyendo, impulsada por el desarrollo de BTS. Además, se prevé que la recuperación económica y la reactivación de diversos sectores impulsen la inversión en el mercado inmobiliario, generando nuevas oportunidades y desafíos para los actores del sector.

Oferta por Corredor y Clase

METROS CUADRADOS RENTABLES



Proyectos Industriales

El mercado inmobiliario de Bogotá y sus alrededores presenta un panorama prometedor con la expectativa de desarrollar aproximadamente un millón y medio de metros cuadrados destinados a proyectos industriales. No obstante, en la actualidad, solo una pequeña proporción, representando tan solo el 8% de esta área proyectada, se encuentra en fase de construcción y se ocupará inmediatamente esté finalizada.

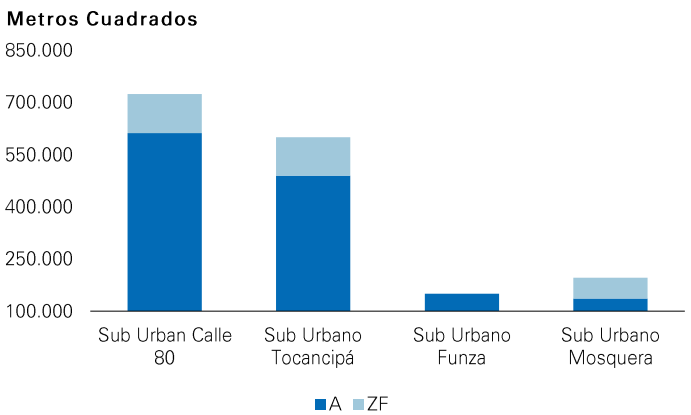
Es importante destacar que la disponibilidad de propiedades industriales en el mercado se ha visto afectada debido a la creciente demanda de espacios personalizados. Los desarrolladores de parques industriales han adoptado una estrategia centrada en la construcción a medida (BTS), donde las instalaciones son diseñadas y construidas de manera exclusiva para satisfacer las necesidades y requisitos específicos de cada empresa.

Absorción Neta Acumulada

Al finalizar el segundo semestre del año, la ciudad de Bogotá registró una absorción neta de 393.286 m², lo que representa un aumento del 27% en comparación con el mismo período del año 2022 y un incremento del 60% en comparación con el semestre anterior. Este comportamiento positivo es el resultado de la rápida recuperación del mercado industrial en la capital colombiana.

Al analizar por corredor, se observa que el 63% del total de la absorción se concentra en el corredor de la Calle 80. Este resultado se debe principalmente a la finalización del Centro de Distribución (CEDI) de Falabella y Tostao, que impulsaron significativamente la ocupación en esta zona.

Proyectos por Corredor

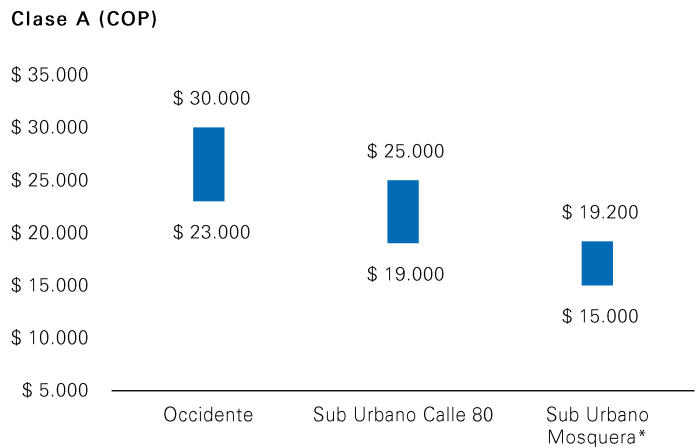


Precios

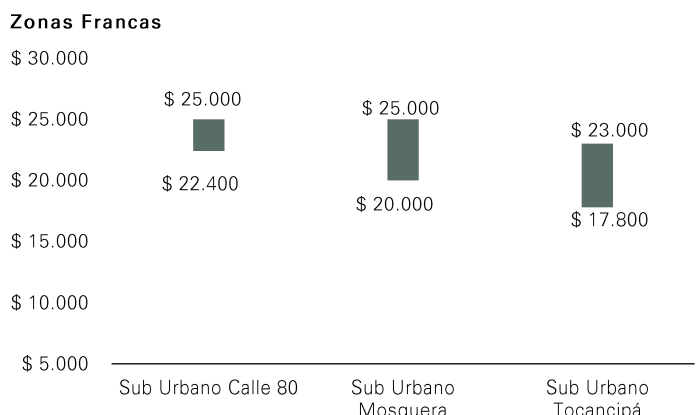
Debido a la persistente escasez de la oferta, los precios de renta y venta han experimentado una tendencia al alza, con un incremento anual del 10% para renta y un 11% para venta. Esta situación se espera que se mantenga en el futuro, ya que se continúa observando una construcción enfocada en proyectos a medida y una ausencia de construcciones especulativas que puedan aumentar significativamente la oferta.

Esta dinámica en el mercado inmobiliario ha planteado desafíos para aquellas empresas que buscan expandirse o establecerse en la región, ya que la oferta limitada ha llevado a una mayor competencia por los espacios disponibles y a un aumento en los precios de alquiler y venta.

Rango de Precios de Renta por Corredor



Rango de Precios de Renta por Corredor



Estadísticas por Submercado Clase A – pesos colombianos

	Inventario Total (m ²)	Disponibilidad Total (m ²)	Tasa de Disponibilidad	Absorción Neta Acumulada YTD (m ²)	Precio de Renta Promedio (COP/m ² /mes)	Precio de Venta Promedio (COP/m ² /mes)
Occidente	27.299	0	0,0%	2.482	\$ 25.000*	\$ 3.100.000*
Sub Urbano Calle 80	1.393.015	30.904	2,2%	246.743	\$ 23.450	\$ 2.706.000
Sub Urbano Funza	61.841	0	0,0%	6.505	N.D	N.D
Sub Urbano Mosquera	374.400	0	0,0%	3.941	\$ 15.100*	\$ 2.564.800
Sub Urbano Tocancipá	209.067	0	0,0%	133.615	\$ 17.300*	N.D
Total Mercado	2.065.622	30.904	1,5%	289.686	\$ 23.500	\$ 2.790.267

Estadísticas por submercado Zonas Francas -pesos colombianos

	Inventario Total (m ²)	Disponibilidad Total (m ²)	Tasa de Disponibilidad	Absorción Neta Acumulada YTD (m ²)	Precio de Renta Promedio (COP/m ² /mes)	Precio de Venta Promedio (COP/m ² /mes)
Occidente	345.635	0	0,0%	1.869	N.D	N.D
Sub Urbano Calle 80	74.817	7.112	9,5%	2.002	\$ 23.450	\$ 2.550.000
Sub Urbano Mosquera	122.500	900	0,7%	-6.844	\$ 23.000	\$ 2.700.025
Sub Urbano Tocancipá	262.790	49.931	19,0%	96.650	\$ 22.000	\$ 2.500.000
Total Mercado	805.742	57.943	7,2%	93.676	\$ 22.567	\$ 2.583.342

* 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 ²)	Disponibilidad Total (m ²)	Tasa de Disponibilidad	Absorción Neta Acumulada YTD (m ²)	Precio de Renta Promedio (USD/m ² /mes)	Precio de Venta Promedio (USD/m ² /mes)
Occidente	27.299	0	0,0%	2.482	\$ 6,3*	\$ 738,1*
Sub Urbano Calle 80	1.393.015	30.904	2,2%	246.743	\$ 5,9	\$ 644,3
Sub Urbano Funza	61.841	0	0,0%	6.505	N.D	N.D
Sub Urbano Mosquera	374.400	0	0,0%	3.941	\$ 3,7	\$ 610,7
Sub Urbano Tocancipá	209.067	0	0,0%	133.615	\$ 4,1	N.D
Total Mercado	2.065.622	30.904	1,5%	289.686	\$ 5,8	\$ 664,3

Estadísticas por Submercado Zonas Francas -USD

	Inventario Total (m ²)	Disponibilidad Total (m ²)	Tasa de Disponibilidad	Absorción Neta Acumulada YTD (m ²)	Precio de Renta Promedio (USD/m ² /mes)	Precio de Venta Promedio (USD/m ² /mes)
Occidente	345.635	0	0,0%	1.869	N.D	N.D
Sub Urbano Calle 80	74.817	7.112	9,5%	2.002	\$ 5,9	\$ 607,1
Sub Urbano Mosquera	122.500	900	0,7%	-6.844	\$ 5,8	\$ 642,9
Sub Urbano Tocancipá	262.790	49.931	19,0%	96.650	\$ 5,7	\$ 595,2
Total Mercado	805.742	57.943	7,2%	93.676	\$ 5,5	\$ 615,1

TRM: 4,000 COP

* Valores de Referencia
 N.D No se encuentra oferta en venta para lograr tener un valor

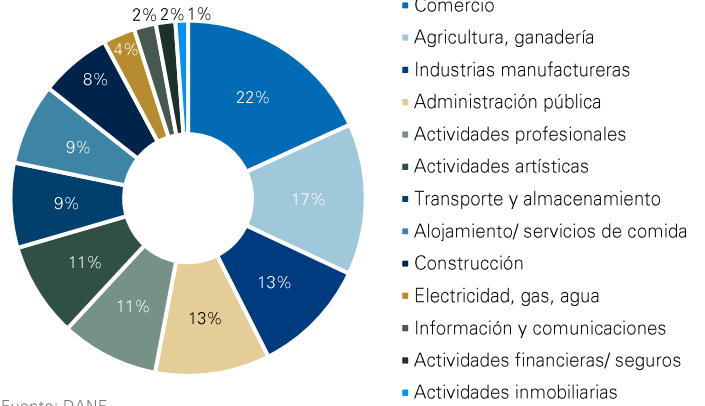
Expectativas económicas decrecen

En el 2023 se materializó un escenario de inflación persistente y desaceleración económica global sin recesión. Colombia logró tener uno de los mejores repuntes en actividad económica postpandemia de América Latina y de países emergentes. No obstante, la evidente desaceleración de varios sectores relevantes, como la industria, el comercio y la construcción hizo que se sintiera una economía estancada.

El 2024 será un año retador, en el cual se pondrá a prueba la capacidad de las empresas y los consumidores de resistir la fase final de un ajuste económico complejo, caracterizado por altos niveles de tasas de interés e inflación en medio de una incertidumbre elevada por los choques geopolíticos globales y una agenda de reformas en Colombia aún no resuelta.

Empleo por Sector de la Actividad Económica

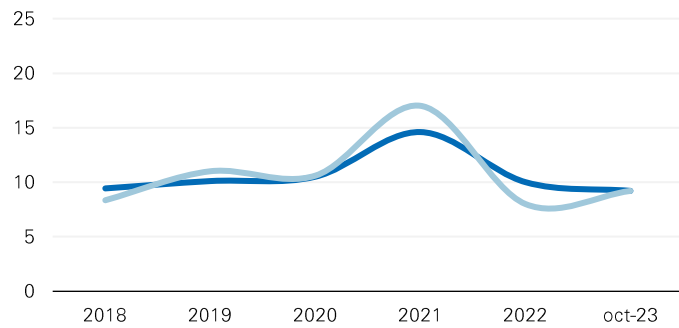
BOGOTÁ , SEPTIEMBRE 2023



Fuente: DANE

Tasa de Desempleo

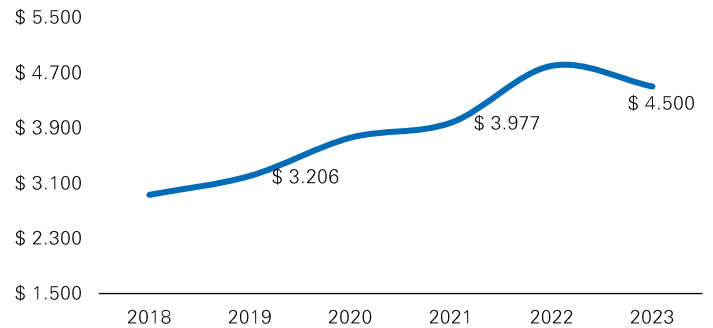
INDICADOR ANUALIZADO



Fuente: DANE

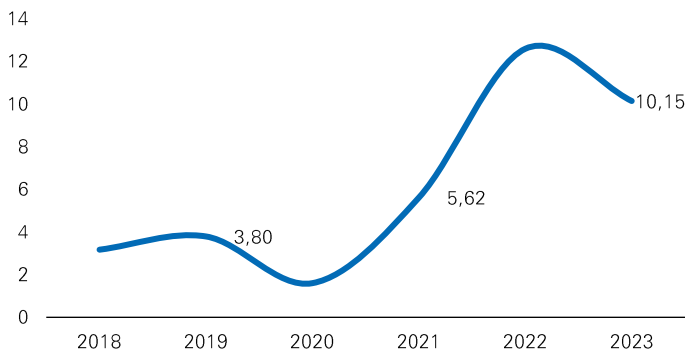
Tipo de Cambio

PESO COLOMBIANO POR DÓLAR AMERICANO (USD)



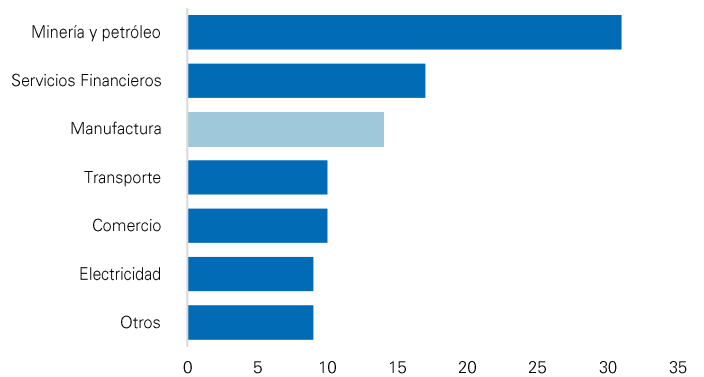
Fuente: Banco de la República

Índice de Precios al Consumidor (IPC)



Fuente: DANE

Inversión Extranjera Directa (octubre 2023)



Fuente: DANE

Para mayor información:

Bogotá

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

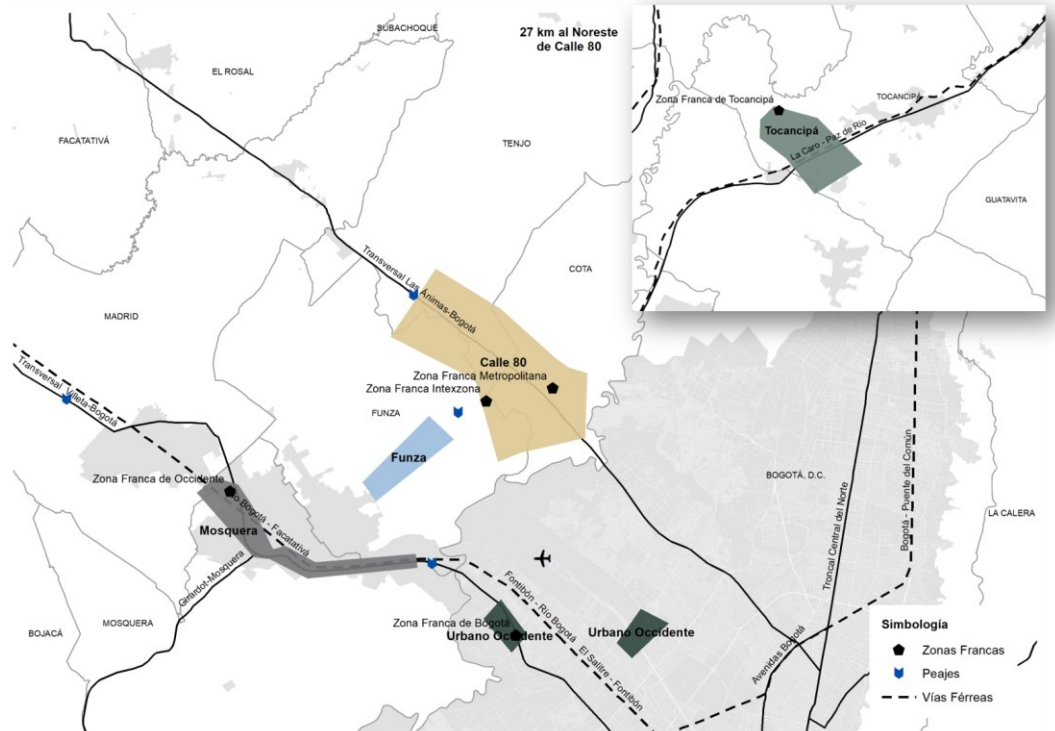
Aurora Turriago

Market Research Director Colombia
Aurora.turriago@nmrk.com

Juan Manuel Torres

Senior Managing Director
Juan.torres@nmrk.com

newmark.com.co



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/

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.