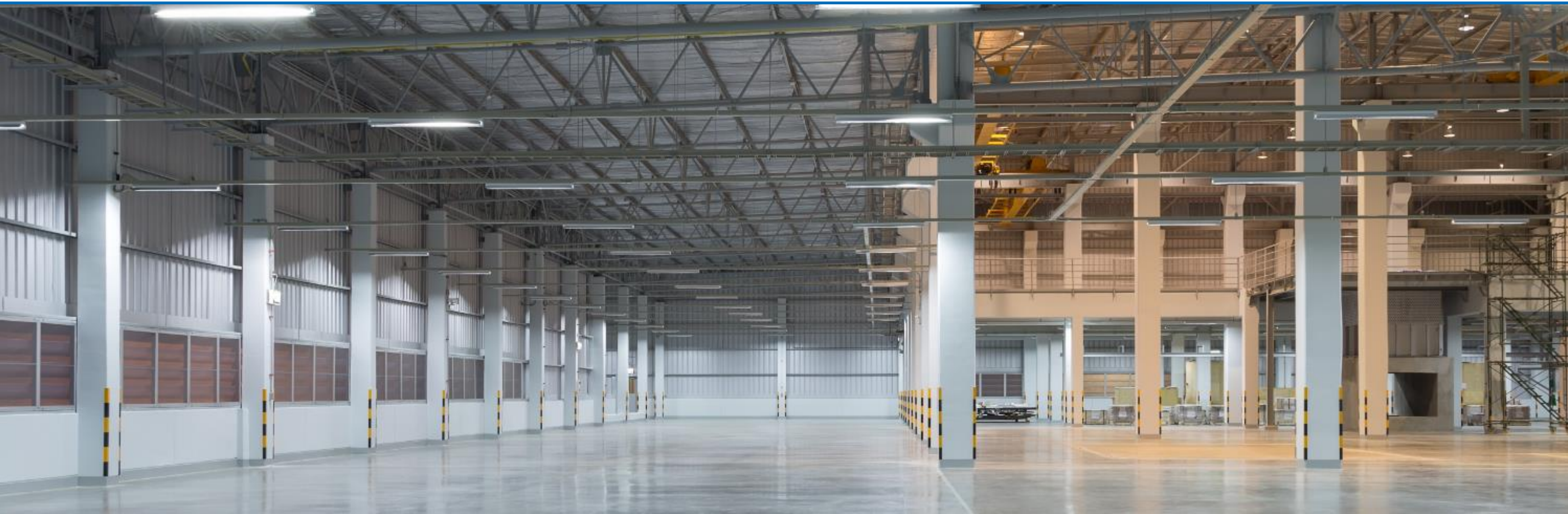


1S 2024

Bogotá Mercado Industrial



Análisis de mercado

Economía

- El Banco Mundial (BM), en su más reciente informe sobre las proyecciones de crecimiento, rebajó el resultado de la economía colombiana en un 0,5% para este año, frente a la estimación de enero de 2024, llegando a 1,3%.
- La economía nacional creció solo 0,7% en el primer trimestre de 2024. Un sector que tuvo un buen comportamiento fue el agropecuario, que aumentó 5,5%, asociado a las abundantes lluvias que en adelante se avizoran como excesivas y pueden conducir a caídas de las cosechas
- Se prevé que, en 2024, el gasto público liderará el crecimiento, y la construcción mostrará alguna recuperación, pero aún en terreno levemente negativo.

Transacciones

- DHL ha culminado la concentración de sus actividades en el Parque Industrial Constellation, situado en Siberia. Con 10.000 m², logra la unificación de todas sus operaciones bajo un mismo techo. Este desarrollo subraya un enfoque hacia la eficiencia operativa y la optimización logística dentro del sector industrial.
- Una destacada empresa del sector de calzado deportivo ha formalizado el arrendamiento de 10.000 m², dentro del recién inaugurado Centro de Distribución de Falabella situado en Siberia.
- En el P.I Lógica Calle 13, en el corredor suburbano de Mosquera, una empresa del sector papelerero ha adquirido aproximadamente 9.000 m².

Fundamentos de mercado

- La absorción neta del primer trimestre es de -25.918 m², muy lejano a los 246.000 m² que se registraron en el mismo periodo de 2023.
- La tasa de disponibilidad cerró en 4,3%, disminuyendo 0,1 punto porcentual comparado con el 2023.
- Los precios continúan en aumento. El precio de renta cerró en COP \$25.100 para la clase A y en COP\$ 20.050 para las Zonas Francas.
- Siguen siendo escasos los proyectos en construcción en especulación.

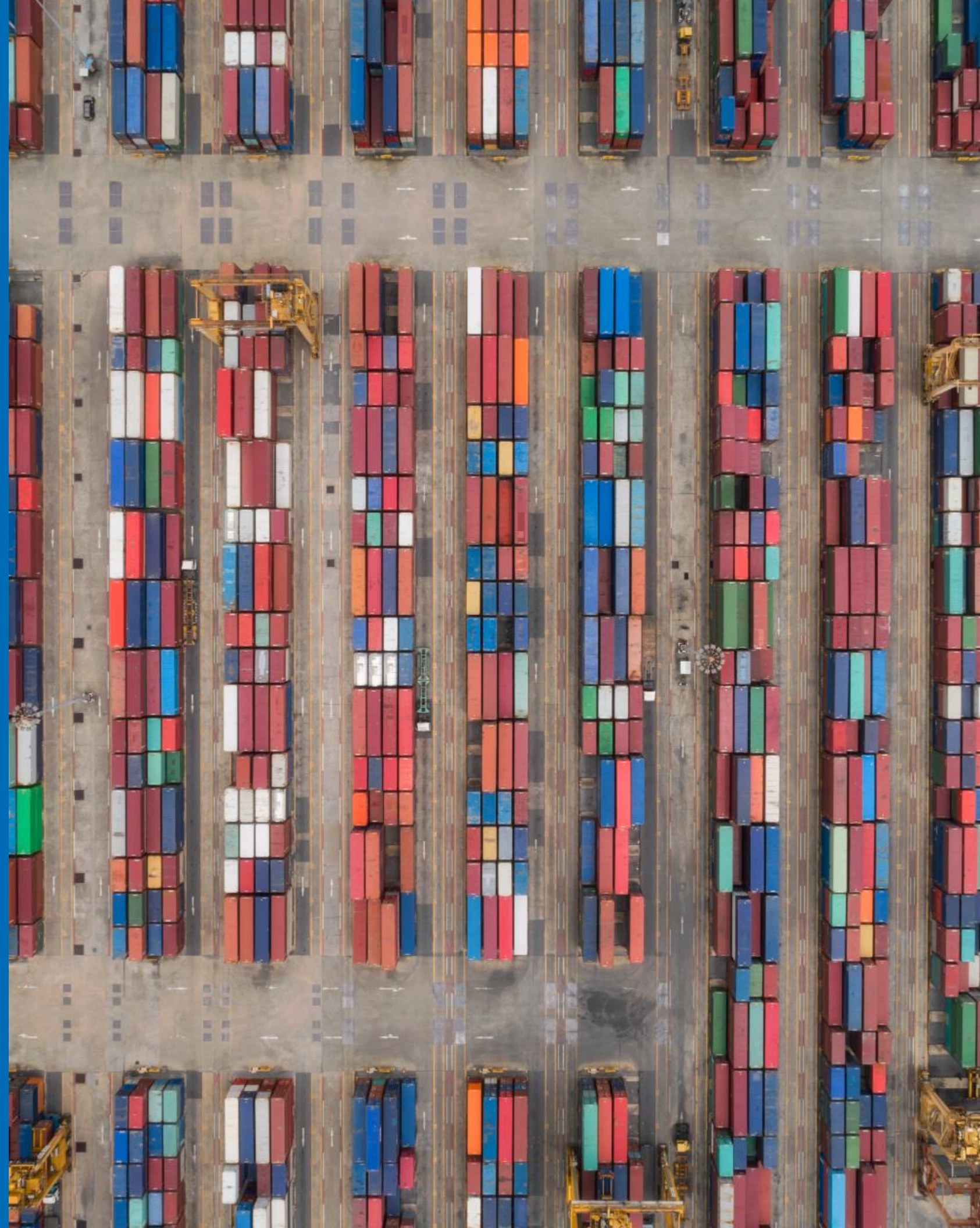
Perspectivas

- Durante el primer semestre de este año, han surgido disponibilidad bodegas con altas especificaciones debido a algunos operadores logísticos que han desocupado instalaciones con el objetivo de consolidar sus operaciones en bodegas anteriormente ocupadas.
- Los desarrolladores continúan enfocados en las construcciones personalizadas y ejecución de contratos de bodegas estándar en sus parques industriales.
- Se ha observado una absorción lenta, en particular de bodegas grandes, de 5.000 a 10.000 m², que el año pasado tenían una alta demanda por parte de las empresas. Se evidencia una preferencia por áreas más pequeñas tanto en venta como en renta.

Economía	6
Fundamentos del mercado	9
Tabla resumen	14

1S 2024

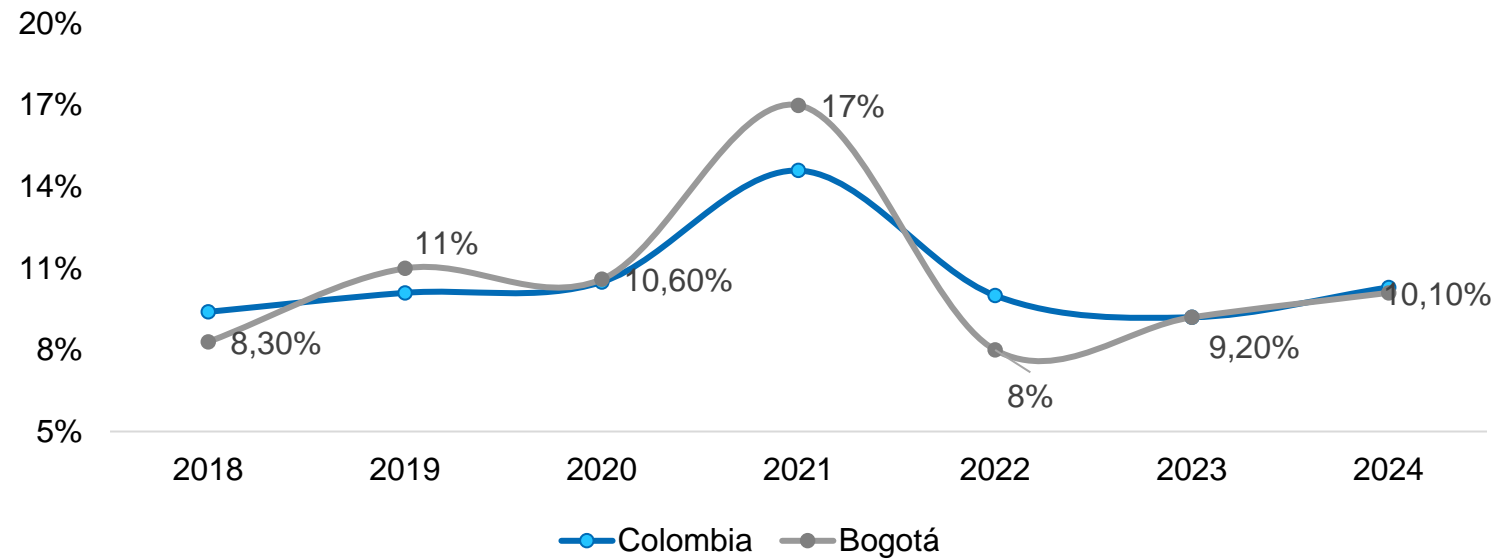
Economía



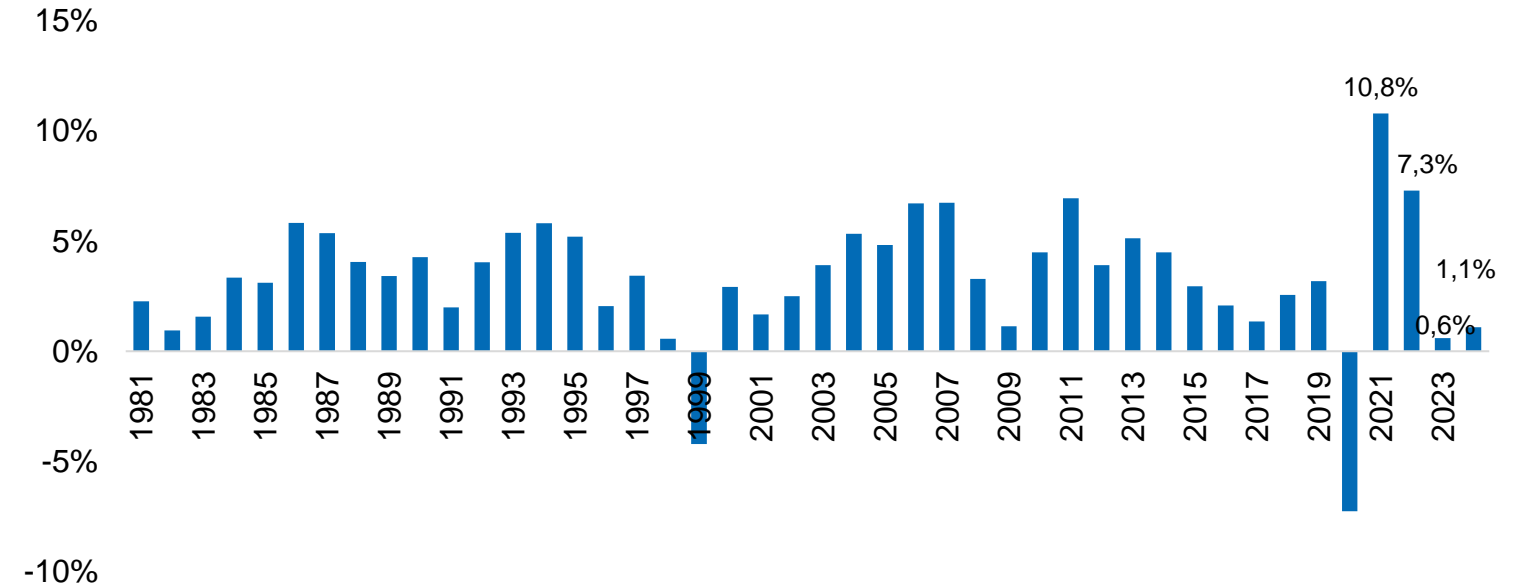
Económicos

Los expertos esperan que la economía colombiana inicie su recuperación más sostenida en la segunda mitad del año. Para consolidar la reactivación, será clave activar la inversión en maquinaria y equipo, las exportaciones y la construcción, tanto a nivel nacional como regional. Se espera que, a finales del año, las edificaciones no residenciales se reactiven gracias a la baja vacancia comercial. Luego, las mejores ventas de vivienda de este año impulsarán la construcción de estas en 2025.

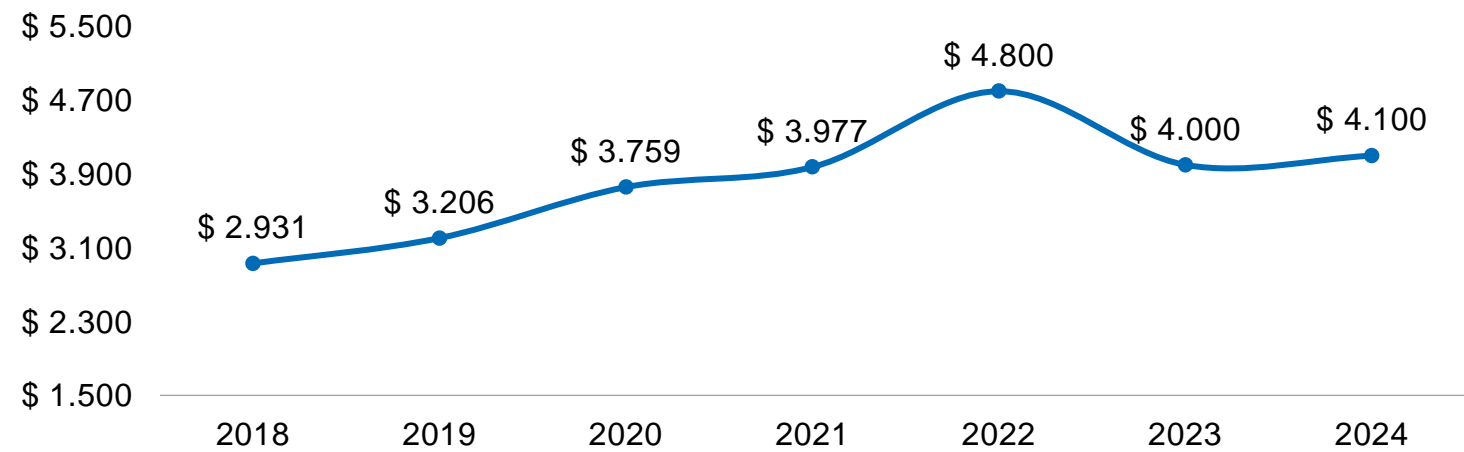
Tasa de Desempleo



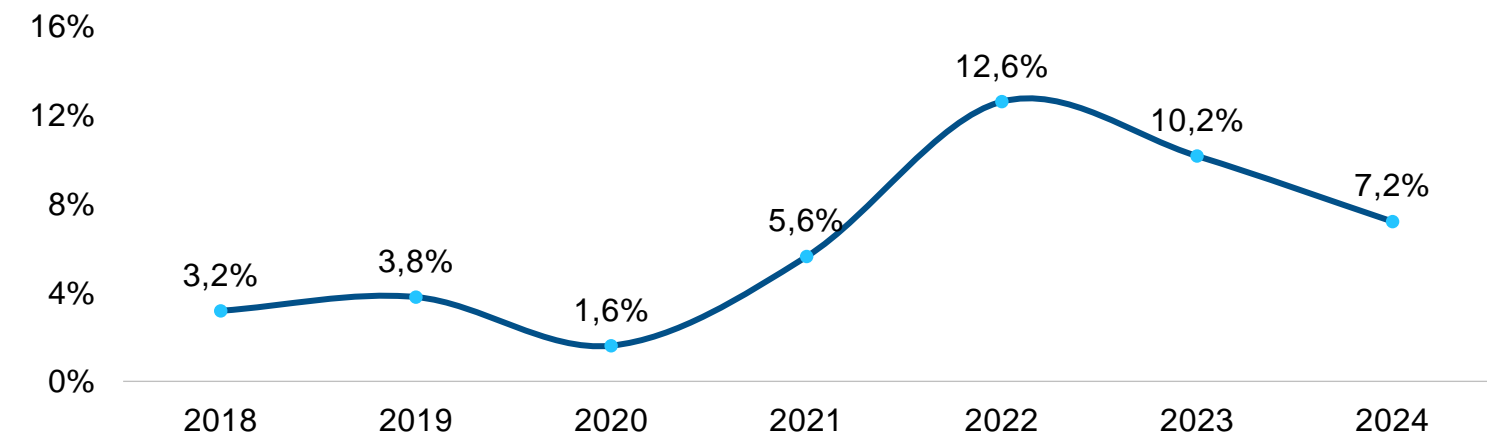
Crecimiento del PIB (% anual)



Tipo de Cambio (Peso colombiano por dólar americano USD)



Índice de Precios al Consumidor (IPC)

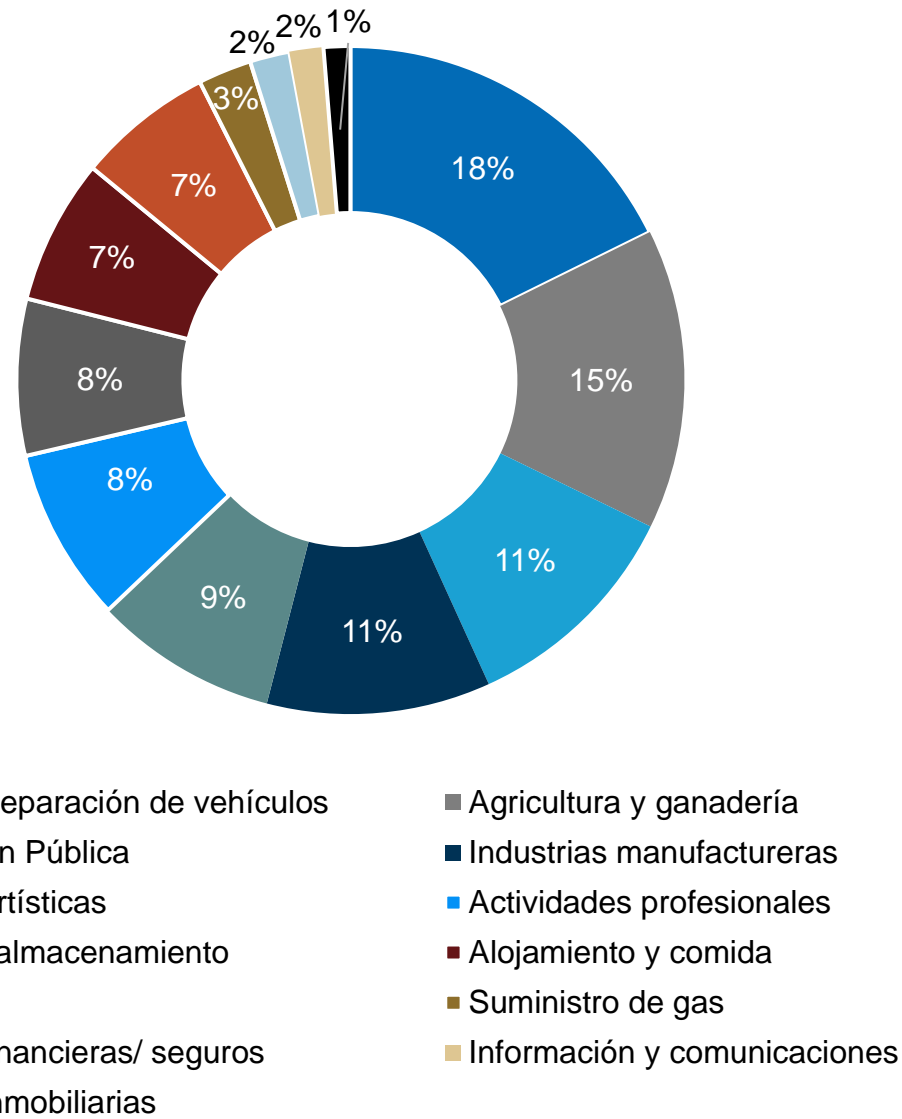


Fuente: Dane, Banco de la República

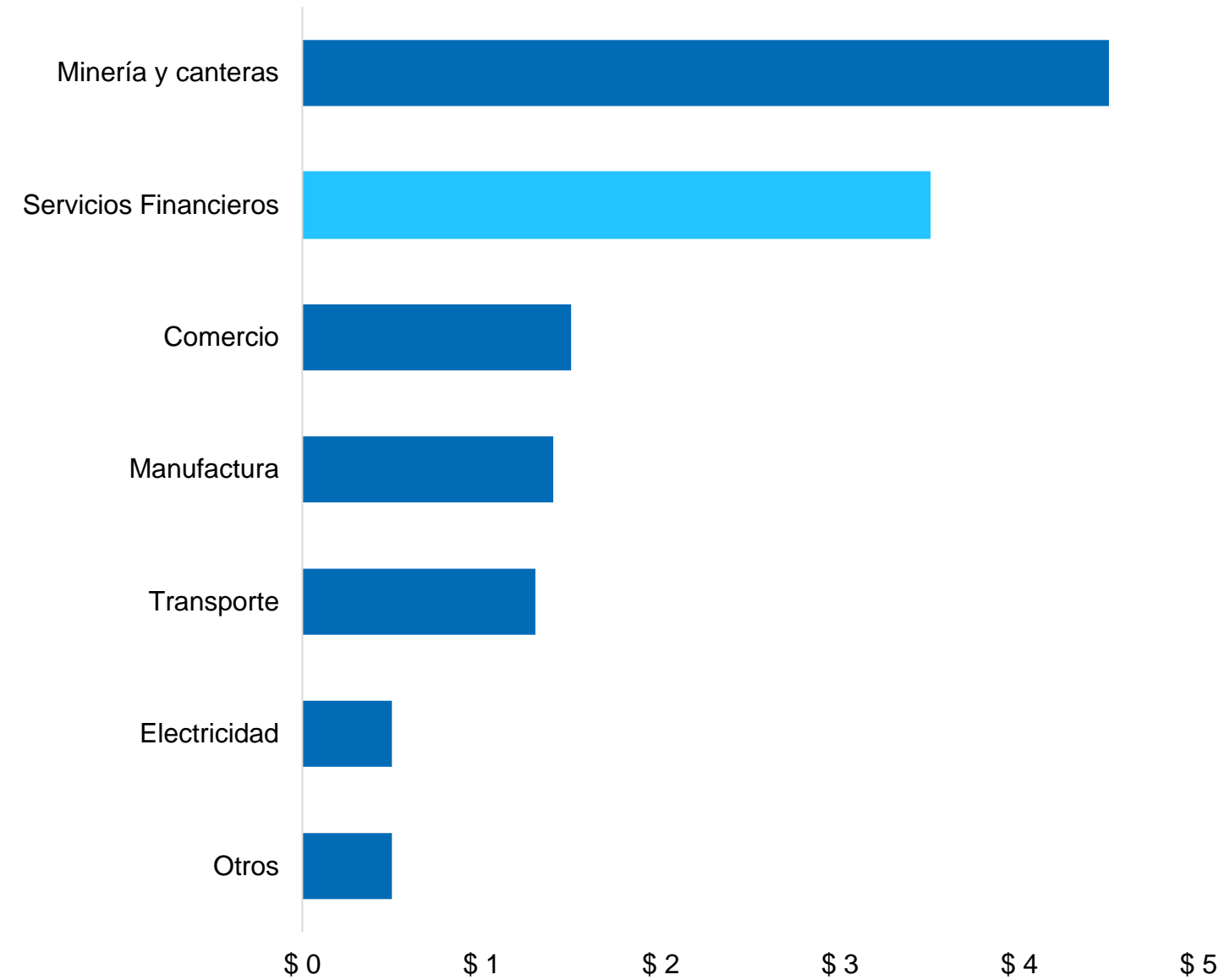
Otras variables económicas

La llegada de inversión extranjera directa a Colombia disminuyó un 0,9% durante los primeros 4 meses del 2024. Luego de que en el primer trimestre se alcanzó un récord de ocho años en materia de inversión extranjera directa (IED), en abril la cifra, así como en su acumulado de lo corrido del año, registró caídas. Según Colombia Risk, “el deterioro de las perspectivas fiscales del Gobierno Nacional disminuirá la confianza de inversionistas, afectando la inversión extranjera directa y las oportunidades para empresas”.

Empleo por Sector de Actividad



Inversión Extranjera Directa Millones USD (Marzo 2024)



Fuente: Dane

1S 2024

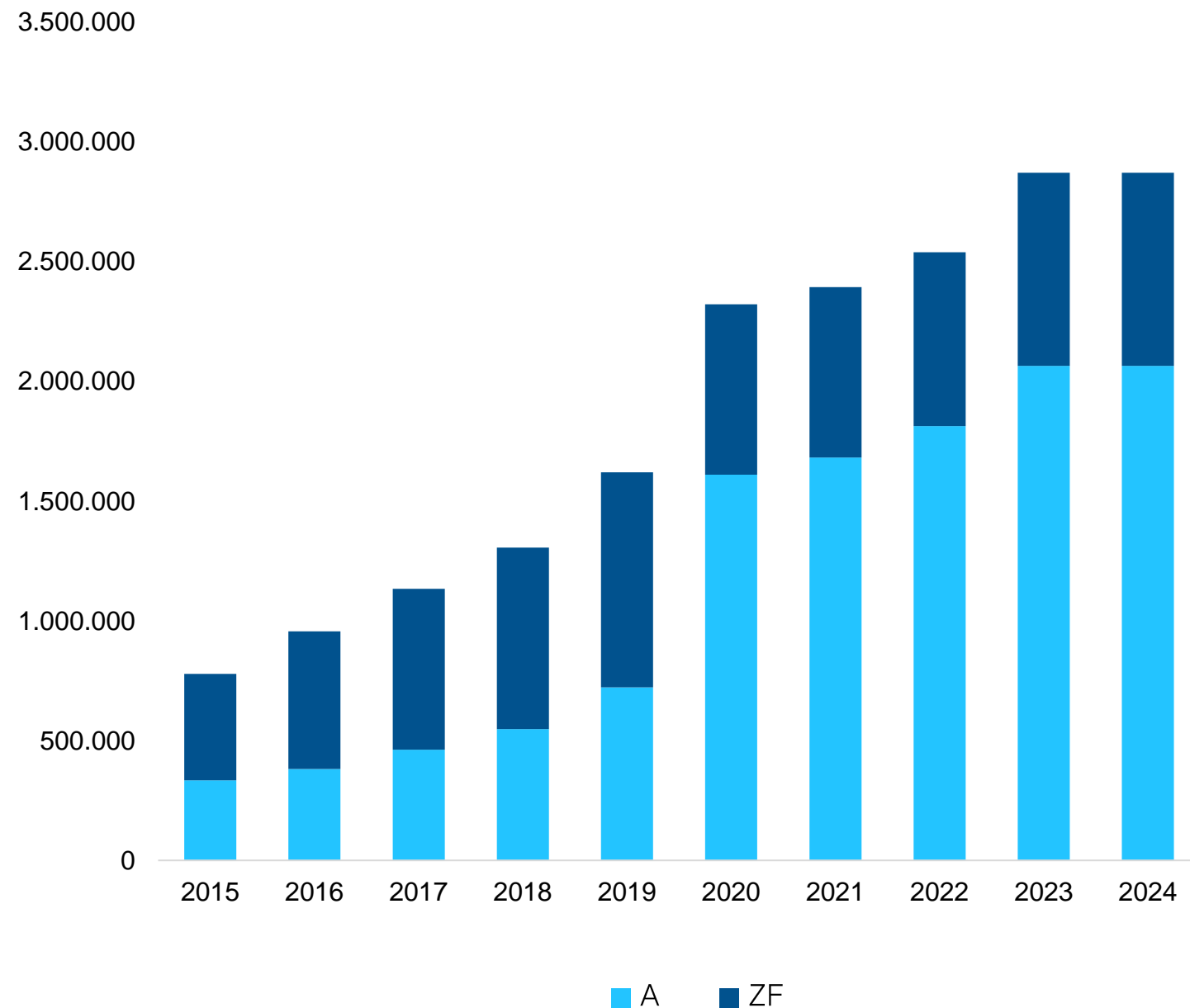
Fundamentos de mercado



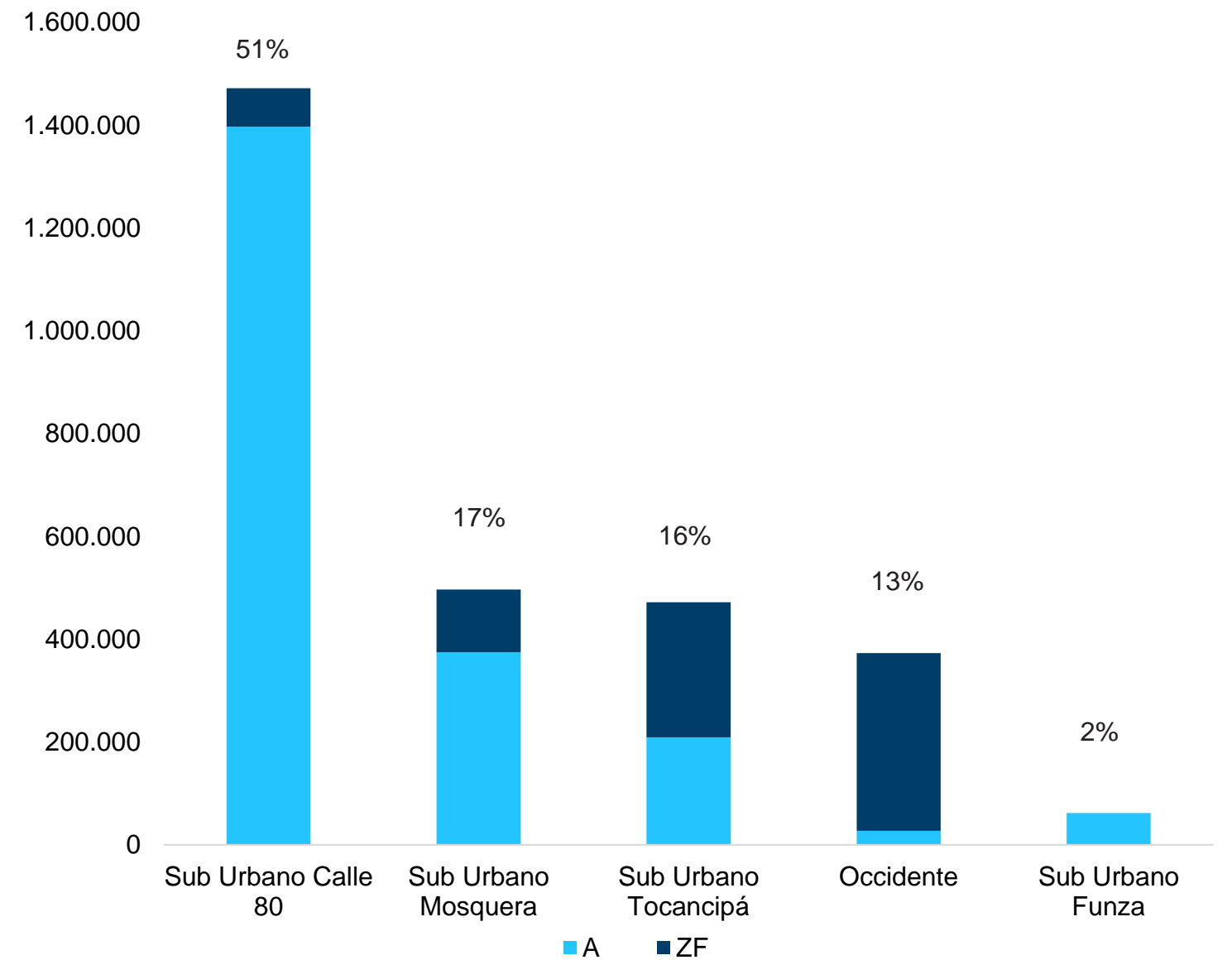
Inventario

Se evidencia una disminución en el dinamismo del mercado industrial, como resultado del comportamiento y las perspectivas del mercado la inversión extranjera, el consumo y los altos costos de construcción. Una vez las variables macroeconómicas empiecen a mejorar, las compañías deberán retomar sus planes de expansión y ocupación de nuevos espacios que se han congelado en los últimos 6 meses.

Crecimiento Histórico del Inventario por Clase (m²)



Distribución del Inventario por Corredor y Clase (m²)

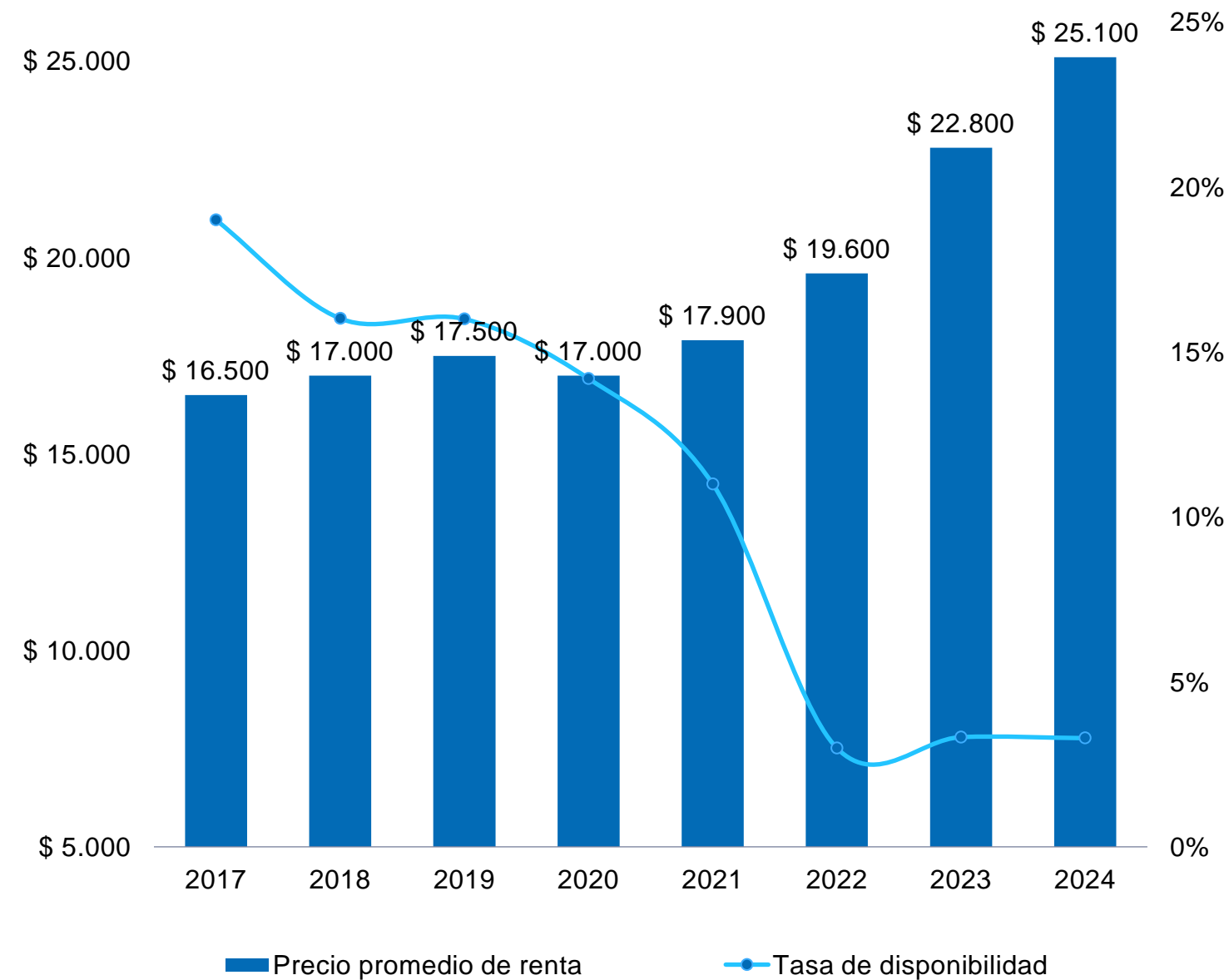


Fuente: Newmark Research

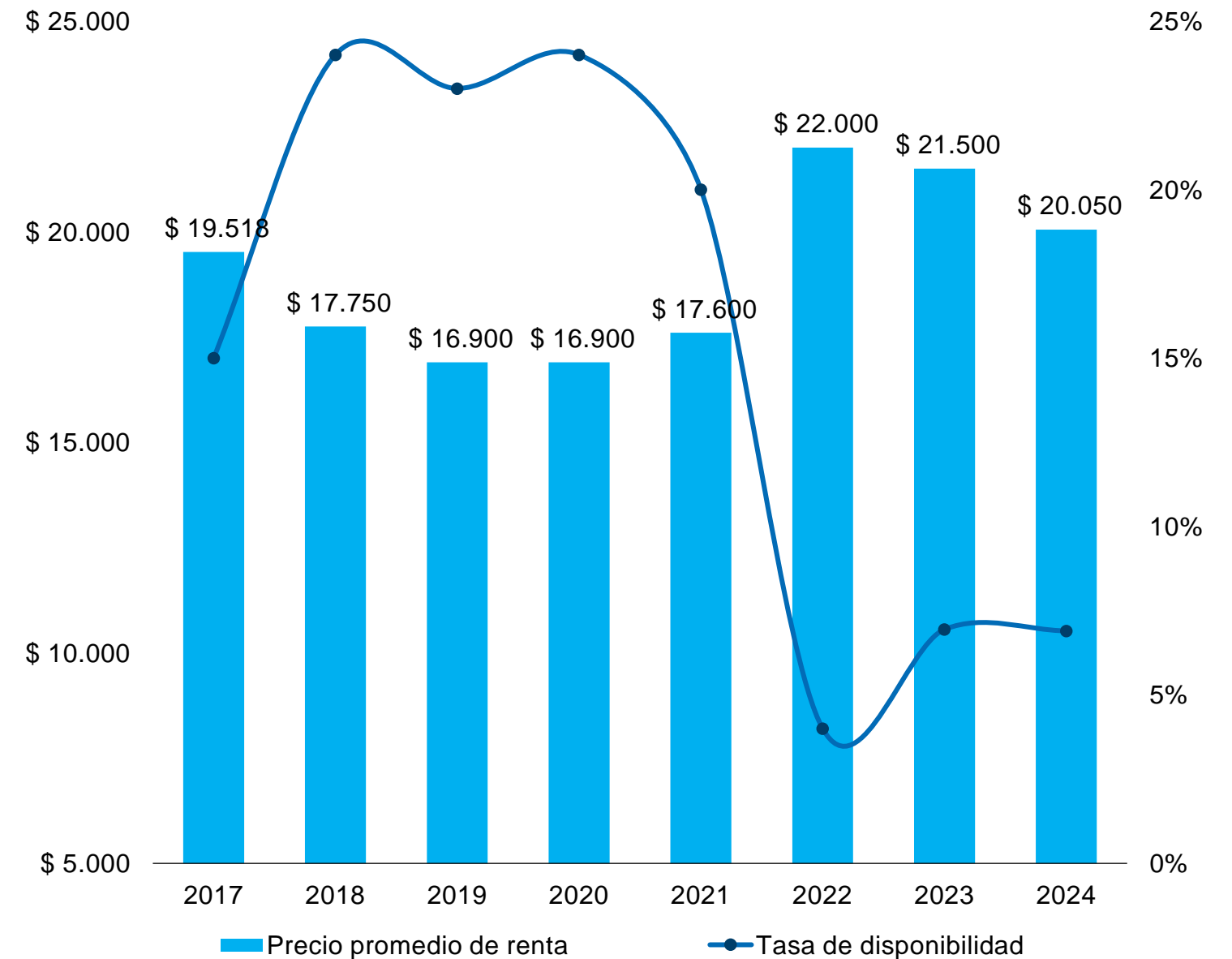
Análisis del mercado

Durante los últimos cinco años, se ha observado una disminución en la disponibilidad de bodegas, lo que ha llevado a un incremento generalizado de los precios de alquiler. Como consecuencia directa de este aumento, muchas empresas están eligiendo optimizar el uso de los espacios de bodega que actualmente ocupan, en lugar de expandirse hacia nuevas locaciones.

Histórico Precios de Renta (COP) y Tasa de Disponibilidad Clase A (%)



Histórico Precios de Renta (COP) y Tasa de Disponibilidad Zonas Francas (%)

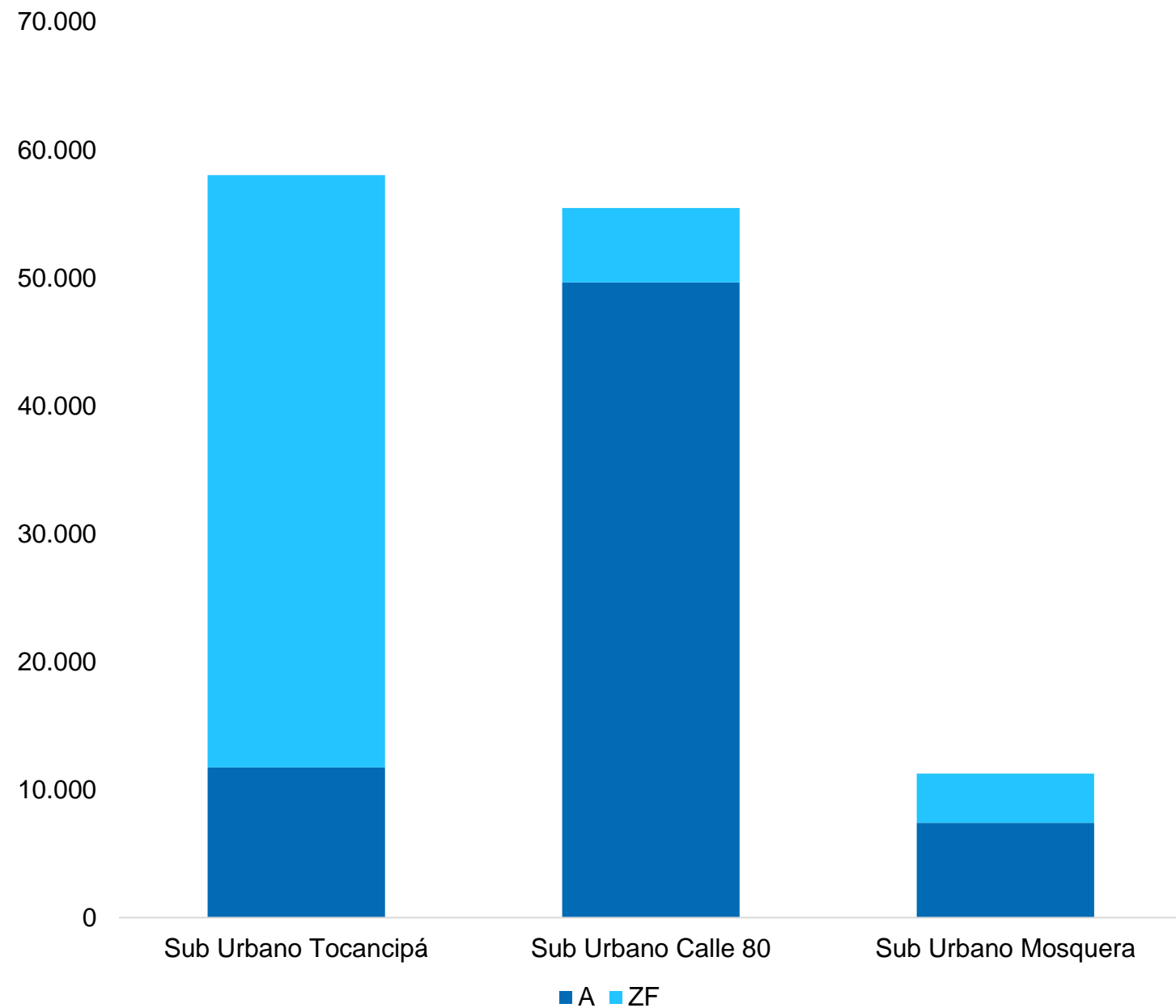


Fuente: Newmark Research

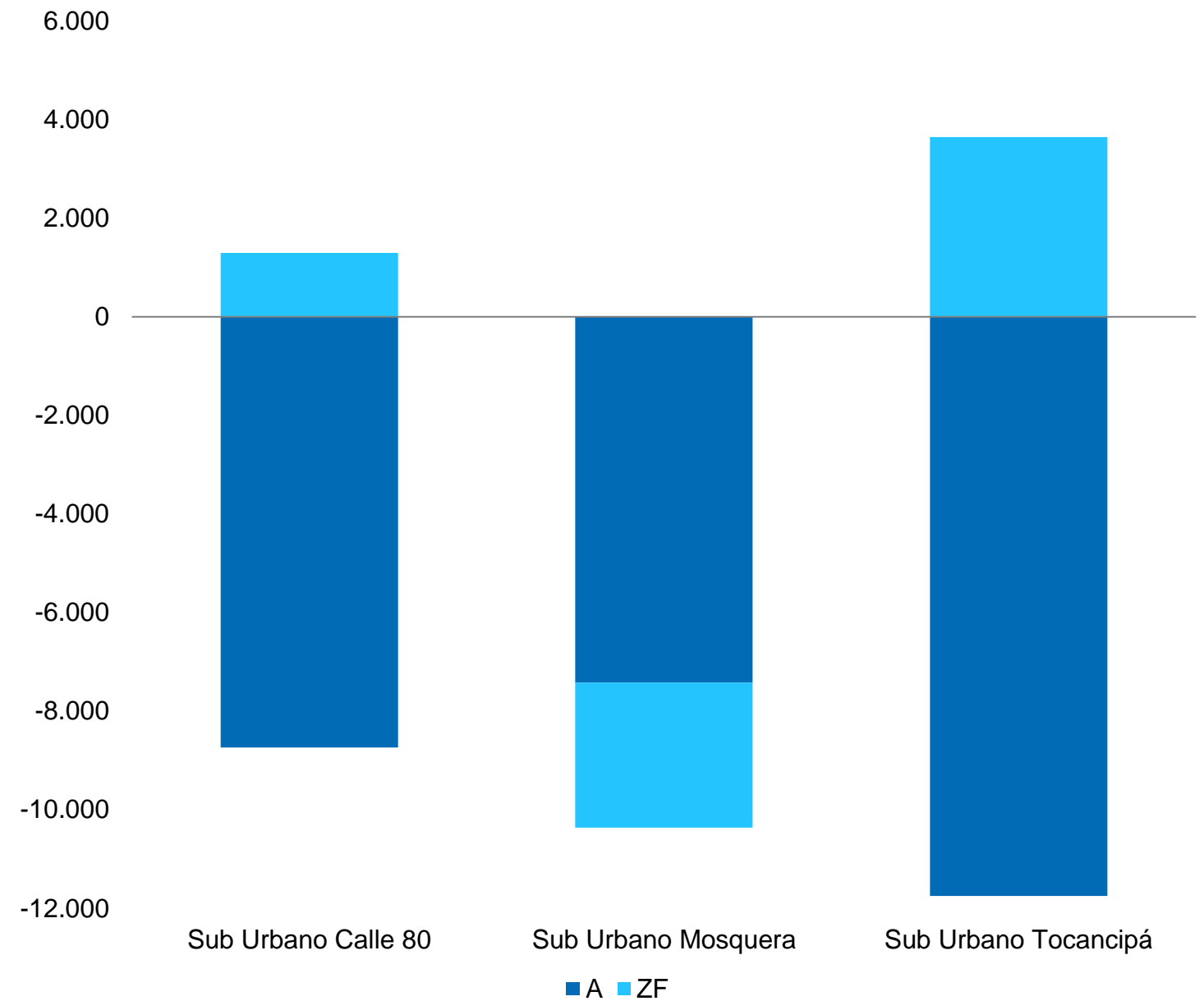
Oferta y absorción

En el primer semestre del 2024, se observó una absorción neta negativa 25.918 m². Esta cifra contrasta significativamente con la absorción de 246.000 m² registrada en el mismo período del año anterior, 2023. La principal razón tras este cambio de tendencia se debe a la estrategia por parte de varias empresas de liberar espacio al mercado como parte de sus esfuerzos por optimizar su configuración actual de bodegas y operaciones. Como resultado, se ha producido un ligero aumento en la oferta de estos espacios.

Distribución de la Oferta por Clase y Corredor (m²)



Absorción por Clase y Corredor (m²)

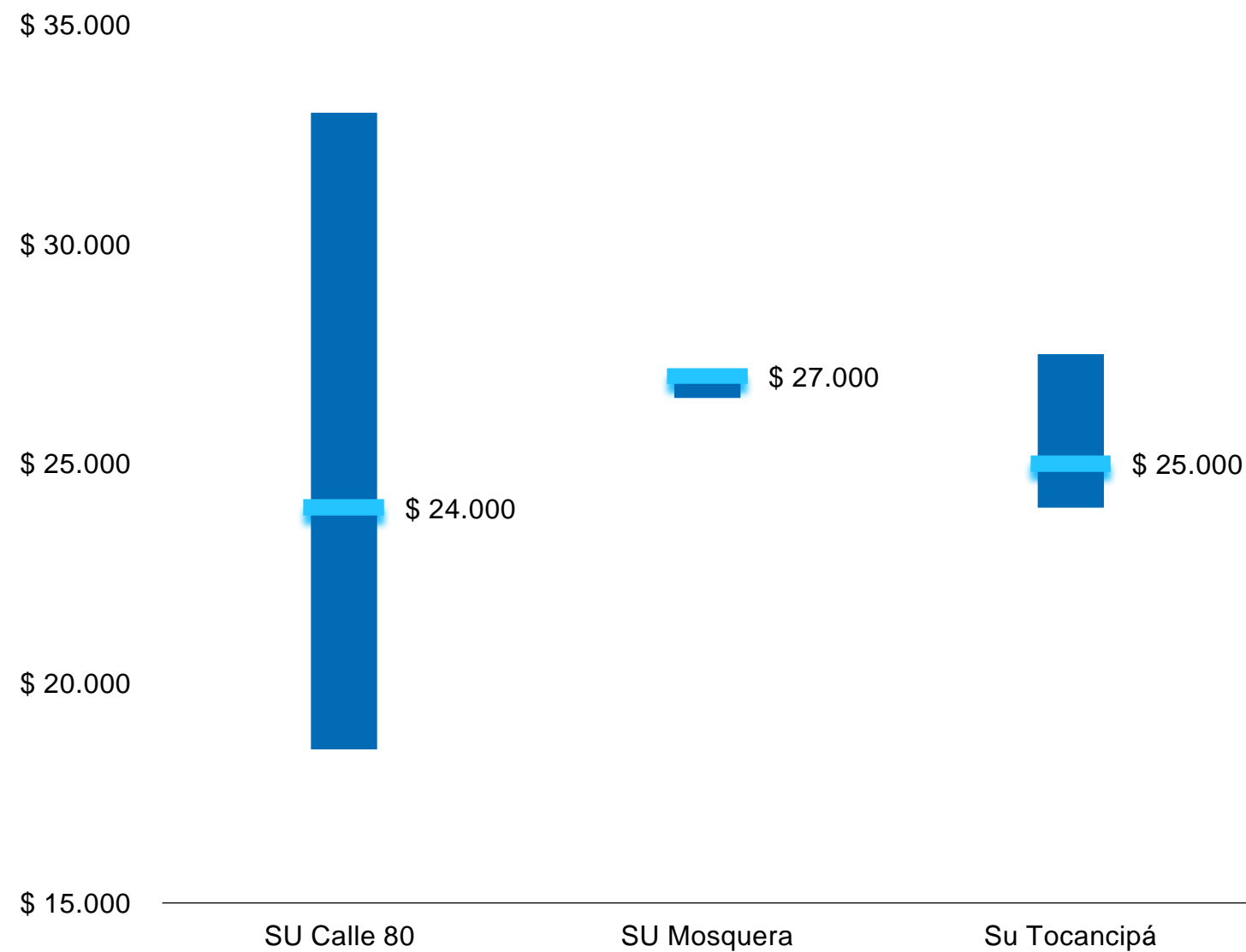


Fuente: Newmark Research

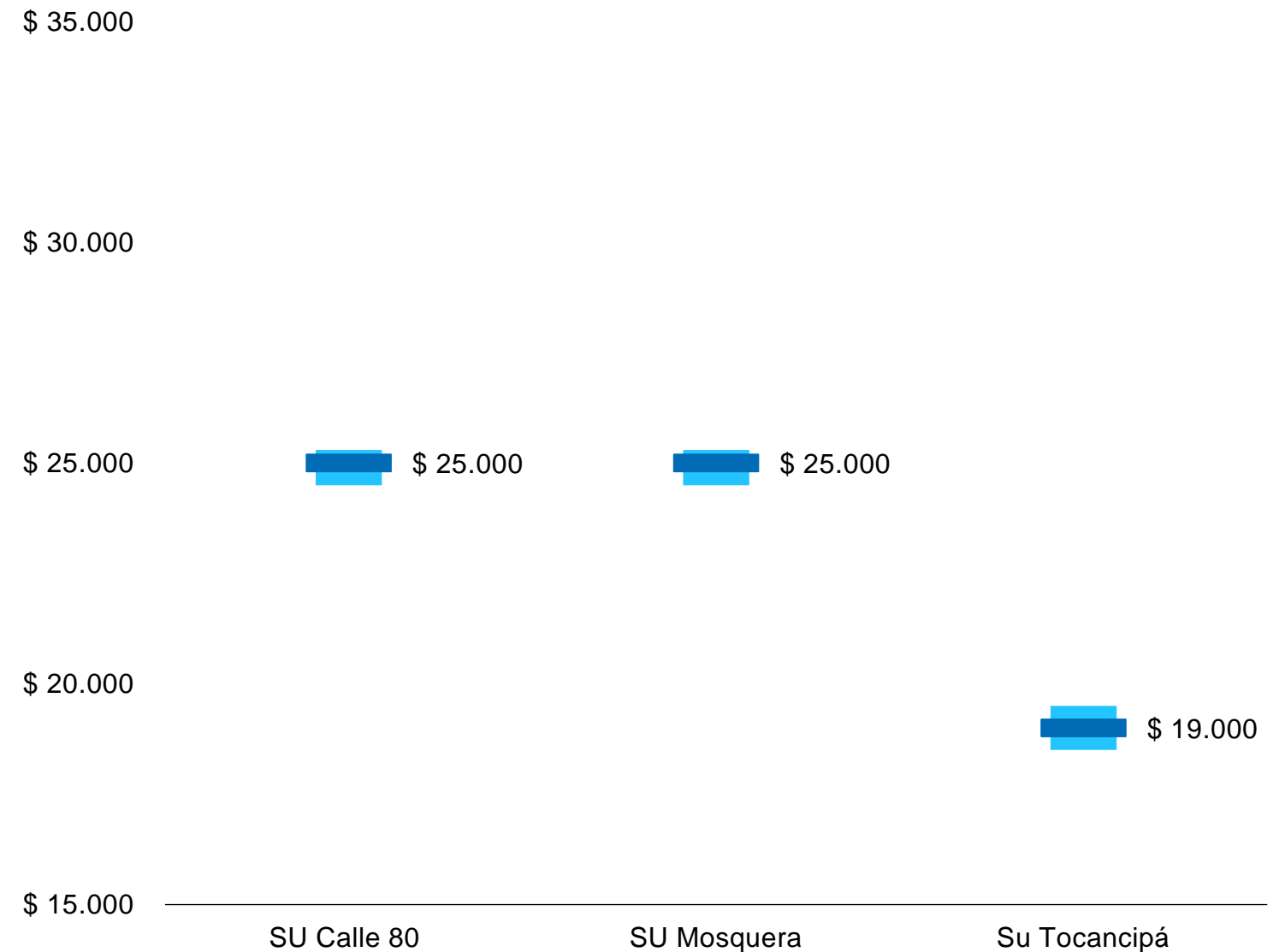
Precios de lista

Los precios de alquiler para bodegas de clase A están experimentando una tendencia alcista notable, con un aumento del 8% anual. Este incremento ha llevado a los precios a alcanzar niveles récord en la ciudad, estableciendo nuevos máximos históricos. En contraste, las Zonas Francas han demostrado una estabilidad en sus precios de renta, manteniendo sus tasas sin cambios significativos.

Rangos de Precios de Renta por Corredor (COP)



Rangos de Precios de Venta por Corredor (COP)



Fuente: Newmark Research

1S 2024

Indicadores de mercado



Tabla resumen

Estadísticas por Submercado Clase A

	Inventario Total (m ²)	Disponibilidad Total (m ²)	Tasa De Disponibilidad	Absorción Neta (m ²) Acumulada	Precio Promedio De Renta (COP/m ² /mes)	Precio Promedio De Venta (COP/m ² /mes)
Occidente	27.299	0	0,0%	0	N.D	N.D
Sub Urbano Calle 80	1.393.014	49.642	3,6%	-8.738	\$ 24.000	\$ 2.958.050
Sub Urbano Funza	61.841	0	0,0%	0	N.D	N.D
Sub Urbano Mosquera	374.400	7.424	2,0%	-7.424	\$ 27.000	N.D
Sub Urbano Tocancipá	209.067	11.750	5,6%	-11.750	\$ 25.000	\$ 3.700.000
Total General Clase A	2.065.622	68.816	3,3%	-27.912	\$ 25.100	\$ 3.329.050

Estadísticas por Submercado Zonas Francas

	Inventario Total (m ²)	Disponibilidad Total (m ²)	Tasa De Disponibilidad	Absorción Neta (m ²) Acumulada	Precio Promedio De Renta (COP/m ² /mes)	Precio Promedio De Venta (COP/m ² /mes)
Occidente	345.635	0	0,0%	0	N.D	N.D
Sub Urbano Calle 80	74.817	5.819	7,8%	1.293	\$ 25.000	\$ 2.800.000
Sub Urbano Mosquera	122.500	3.842	3,1%	-2.942	\$ 25.000	N.D
Sub Urbano Tocancipá	262.790	46.288	17,6%	3.643	\$ 19.000	\$ 3.250.000
Total General ZF	805.742	55.949	6,9%	1.994	\$ 20.050	\$ 3.025.000



Daniel Sierra
Industrial Associate

“

Durante el último semestre, el mercado industrial de Bogotá ha experimentado un incremento en la disponibilidad de bodegas en los principales parques y corredores industriales. Esta tendencia es atribuible a una consolidación operativa por parte de diversas empresas, optando por optimizar el uso de sus instalaciones de almacenamiento que ya poseían en arriendo y así evitan arrendar espacios nuevos.

Los desarrolladores de bodegas industriales continúan enfocándose en construir principalmente bodegas a la medida o estándar, con contratos de arrendamiento a largo plazo, usualmente de cinco años. Esto ha generado la disponibilidad de bodegas de alta especificación dentro de los parques industriales, aunque con una absorción más lenta, especialmente en bodegas de 5.000 a 10.000 m².

Sin embargo, el sector industrial sigue presentando nuevas oportunidades en bodegas de altas especificaciones, pese a una disminución en la demanda de espacios de tamaño medio. En contraste, las bodegas más pequeñas mantienen altos niveles de ocupación.

El precio representa un factor determinante en la dinámica del mercado, incentivando a las empresas a permanecer dentro de los complejos industriales donde ya operan. La alternativa de reubicación se elimina, ya que, se enfrentan a precios elevados que pueden comprometer su capacidad operativa y financiera.

Bogotá

Cra. 9 N° 77 - 67, Oficina 405

t +57-1-210-1929 | +57-314-389-9091

Aurora Turriago

Market Research Director Colombia

aurora.turriago@nrmk.com

Daniel Sierra

Industrial Associate

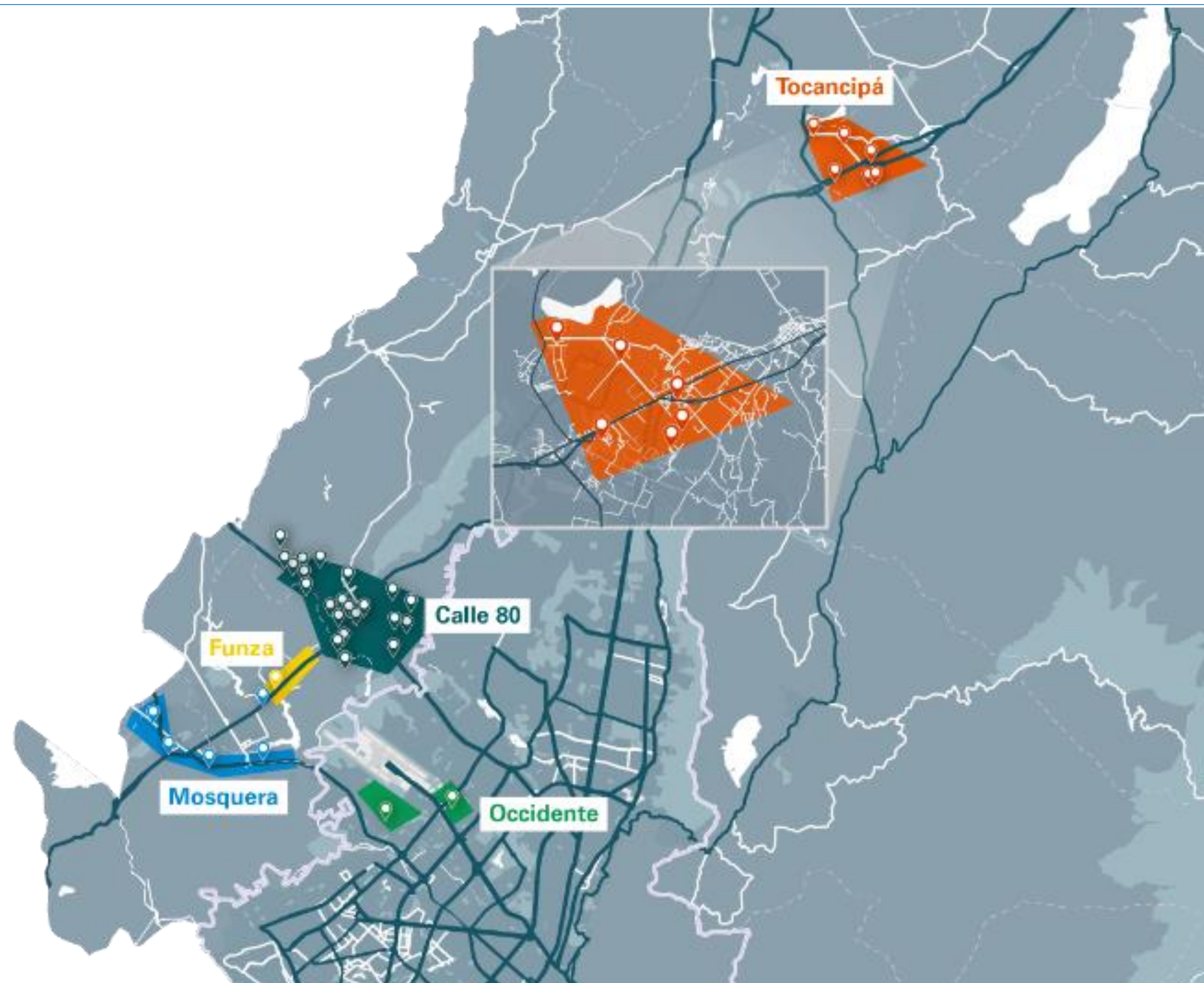
daniel.sierra@nrmk.com

Juan Manuel Torres

Senior Managing Director

juan.torres@nrmk.com

newmark.com.co



NOTA ACLARATORIA:

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://nrmk.lat/reportes-de-mercado/>

Toda información contenida en esta publicación está basada en fuentes consideradas como confiables, sin embargo, Newmark Colombia 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 Colombia, distribuir, difundir, publicar, transmitir, copiar, transmitir, cargar, descargar, o en cualquier otra forma reproducir esta publicación o cualquiera de la información que contiene.