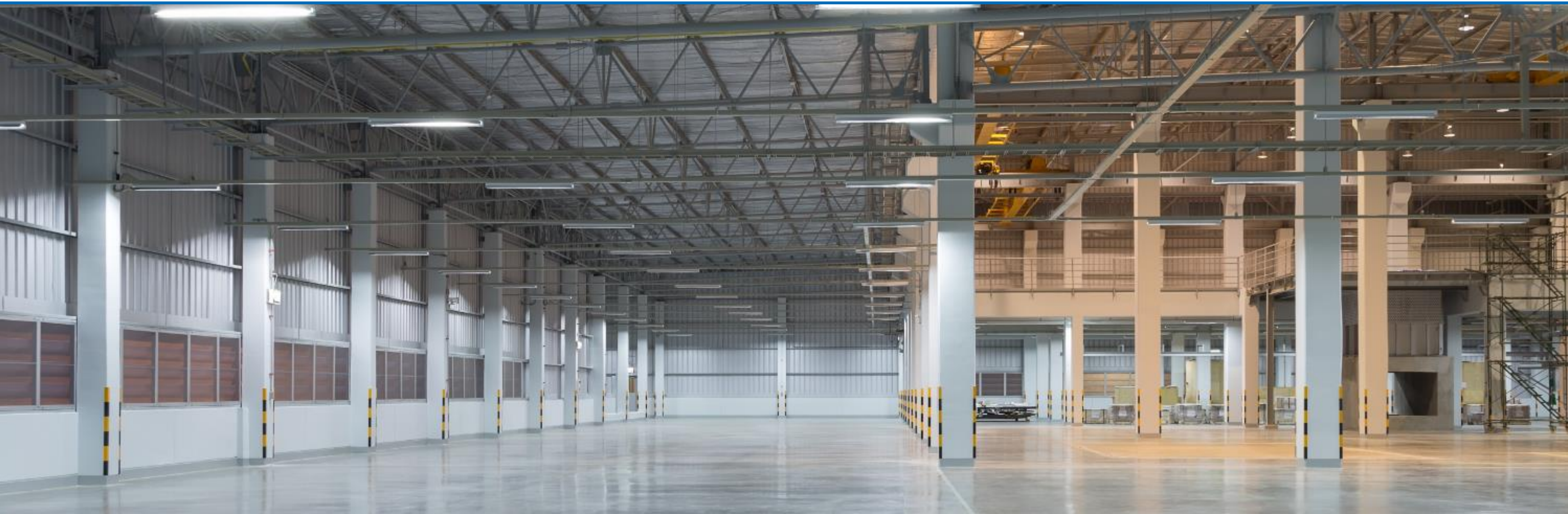


2S 2024

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

- Porsche, el destacado fabricante alemán de vehículos de alta gama, ha terminado su bodega BTS (Built to Suit) en el parque industrial Latam en el corredor Calle 80 de 5.200 m².
- La empresa Danesa de transporte y logística DSV, se mudó al parque industrial Latam, en el corredor Sub Urbano 80 ocupando cerca de 6.240 m².
- El parque industrial Pantera 80 entra al inventario en el corredor Sub Urbano Calle 80, debido a la finalización y entrega de su primera bodega BTS de 9.000 m² ocupada por Solística.

Fundamentos de mercado

	Semestre Actual	Semestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 meses
Inventario (m ²)	2.88 M	2.87 M	2,87 M	↑
Tasa de Disponibilidad	4,1%	4,3%	3.1%	→
Absorción Neta Acumulada (m ²)	18.362	-25,918	393.286	↑
Precio de Renta (COP/m ² /mes)	\$23.550	\$23,200	\$22.700	↑
Precio de Renta (USD/m ² /mes)	\$5,6	\$5,5	\$5,4	↑

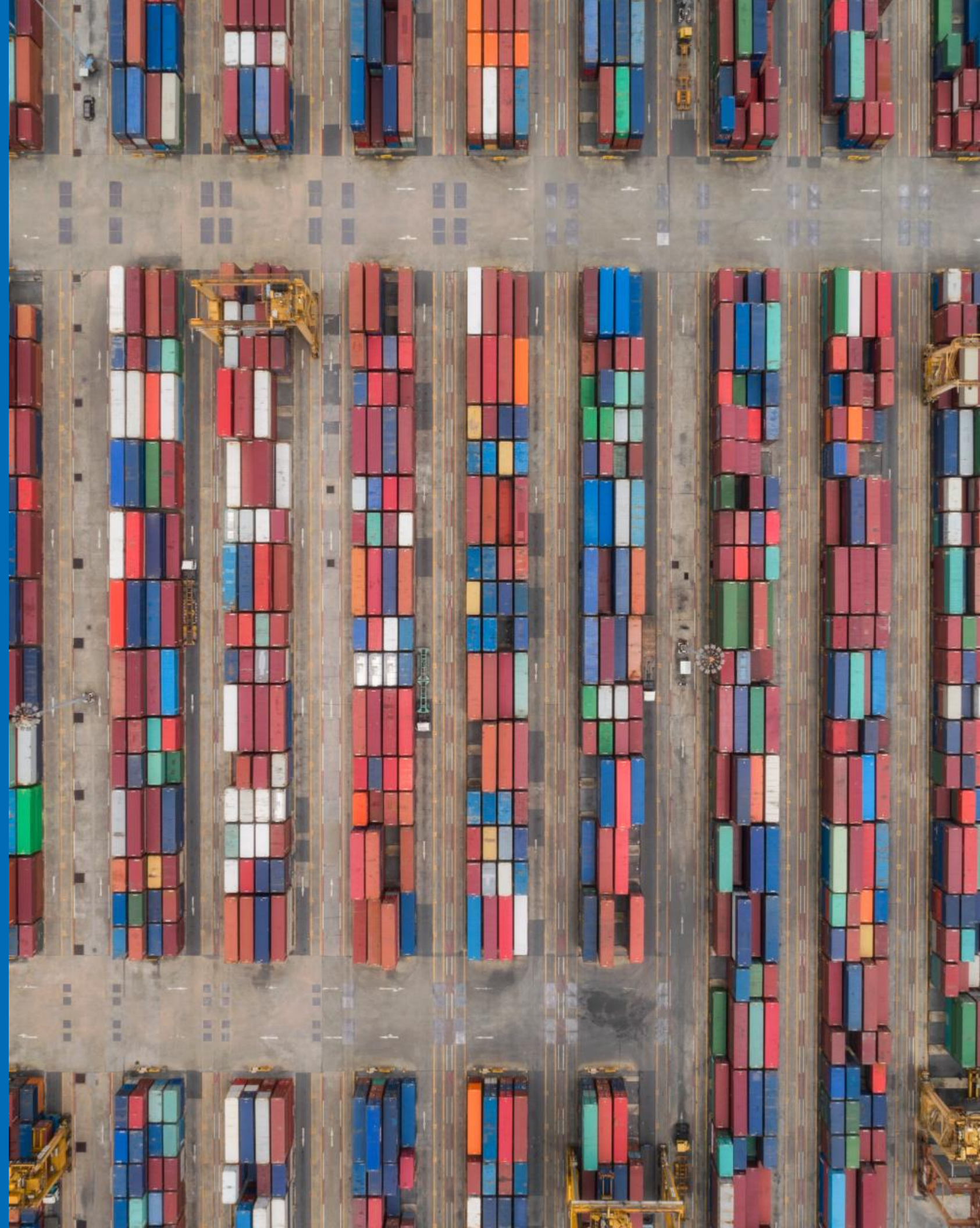
Perspectivas

- El 2024 fue un año retador para el sector industrial, el aumento de costos de construcción y las tasas de interés afectaron la ocupación de espacios industriales, así como los precios de los mismos.
- Los sectores de comercio electrónico, transporte y logística, fueron los que jalonaron las absorciones durante el año.
- Aunque se presentó una absorción lenta de espacios, durante el segundo semestre la dinámica aumentó, haciendo que el balance del año sea levemente positivo.

Economía	6
Fundamentos del mercado	9
Tabla resumen	14

2S 2024

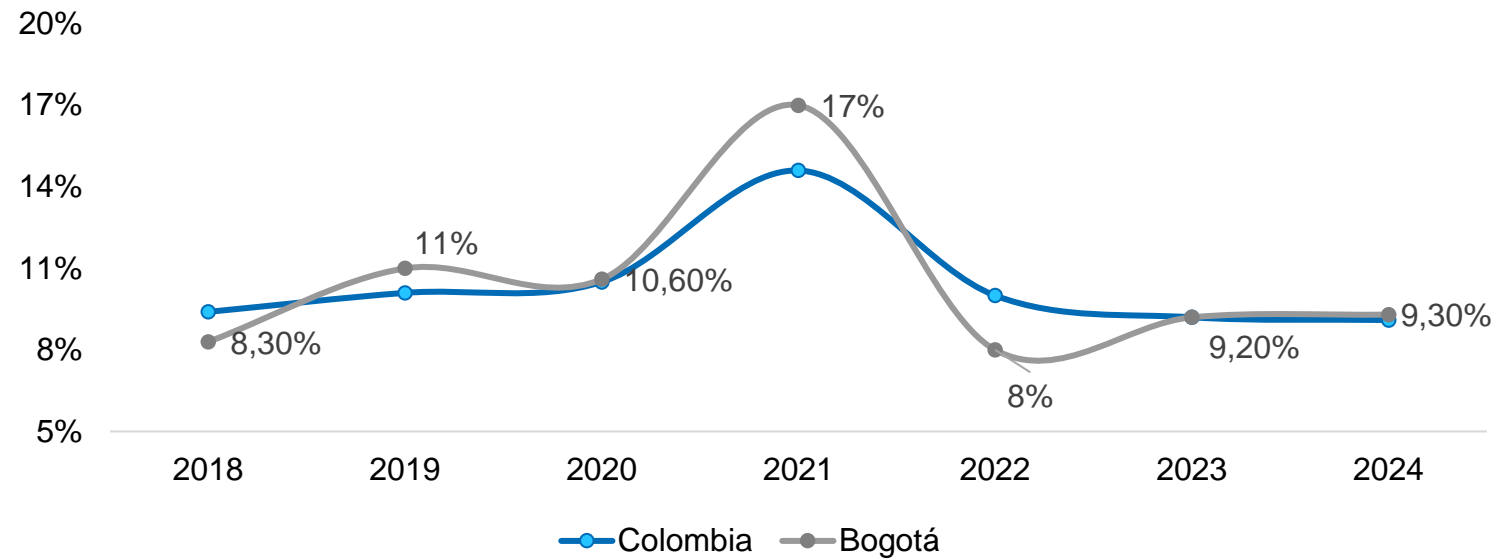
Economía



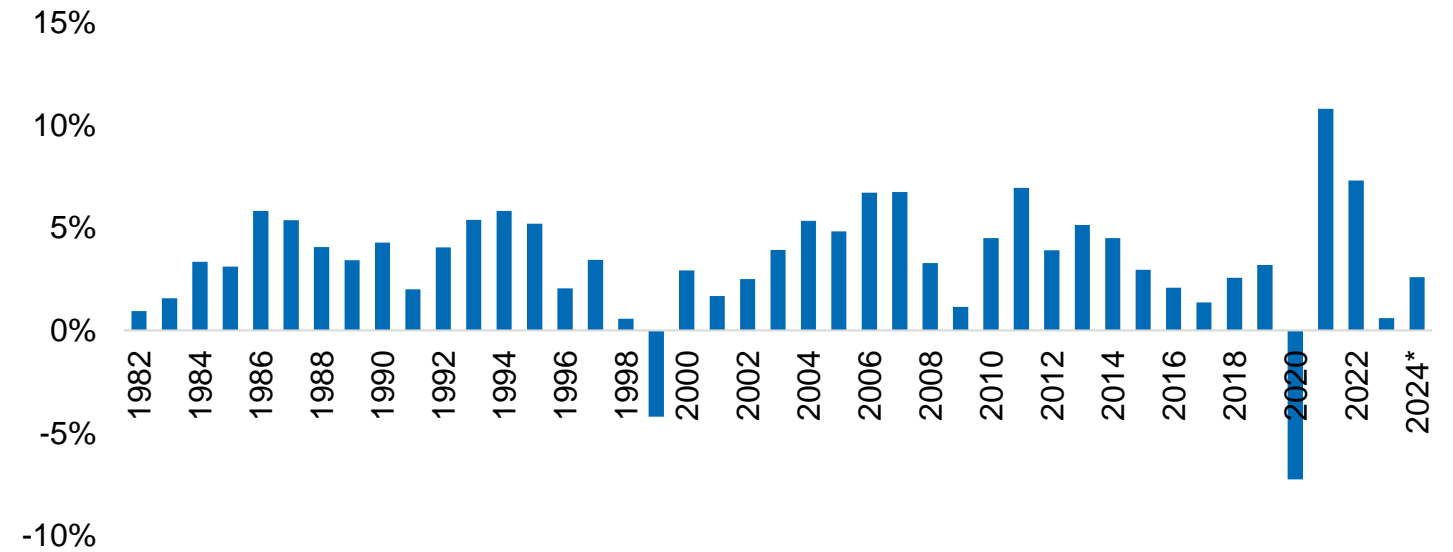
Económicos

Según los expertos, la incertidumbre sigue siendo un factor importante en la economía colombiana. El 2025 emerge como un posible año en el que los indicadores económicos muestren una clara tendencia positiva y de reactivación. Esta mejora en la economía sería impulsada por varios factores, entre ellos un aumento en la actividad del consumo y la inversión, junto con los efectos positivos derivados del Pacto por el Crédito, una iniciativa que busca dinamizar la economía a través de condiciones favorables para la financiación.

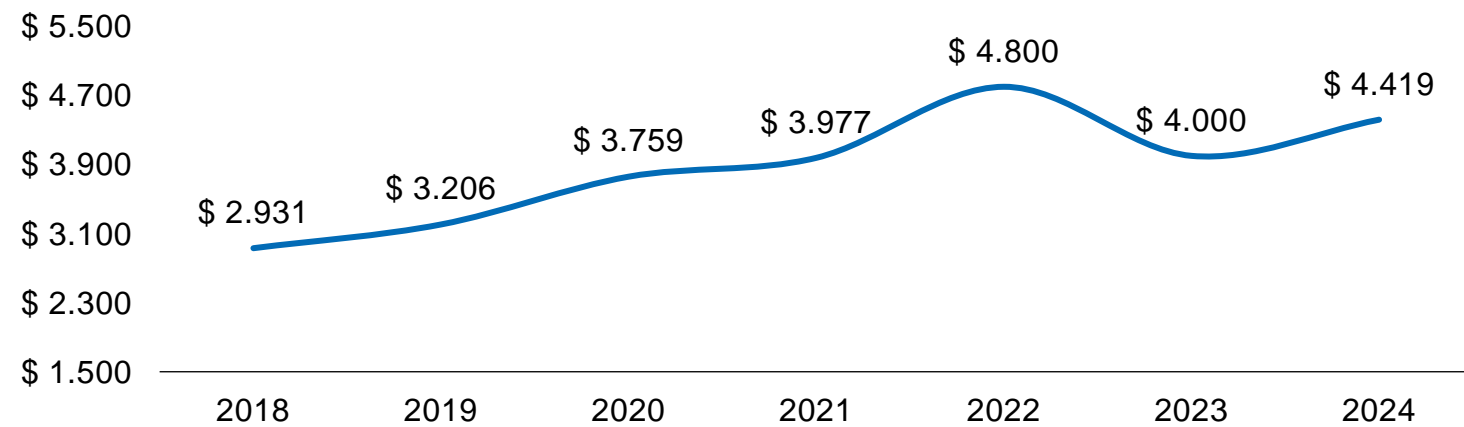
Tasa de Desempleo



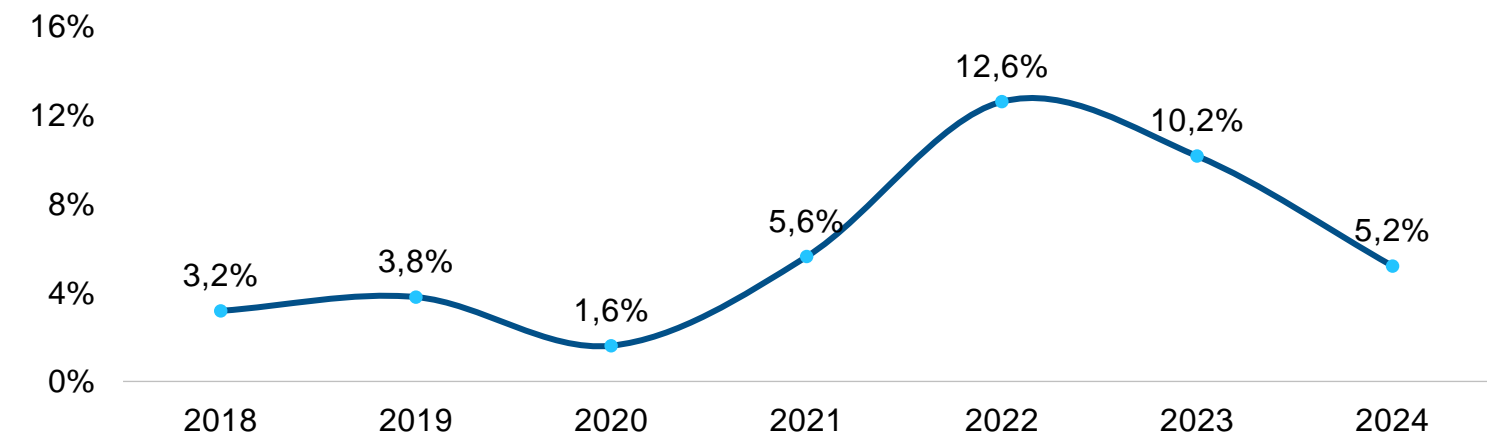
Crecimiento del PIB (% anual)



Tipo de Cambio (Peso colombiano por dólar americano USD)



Índice de Precios al Consumidor (IPC)

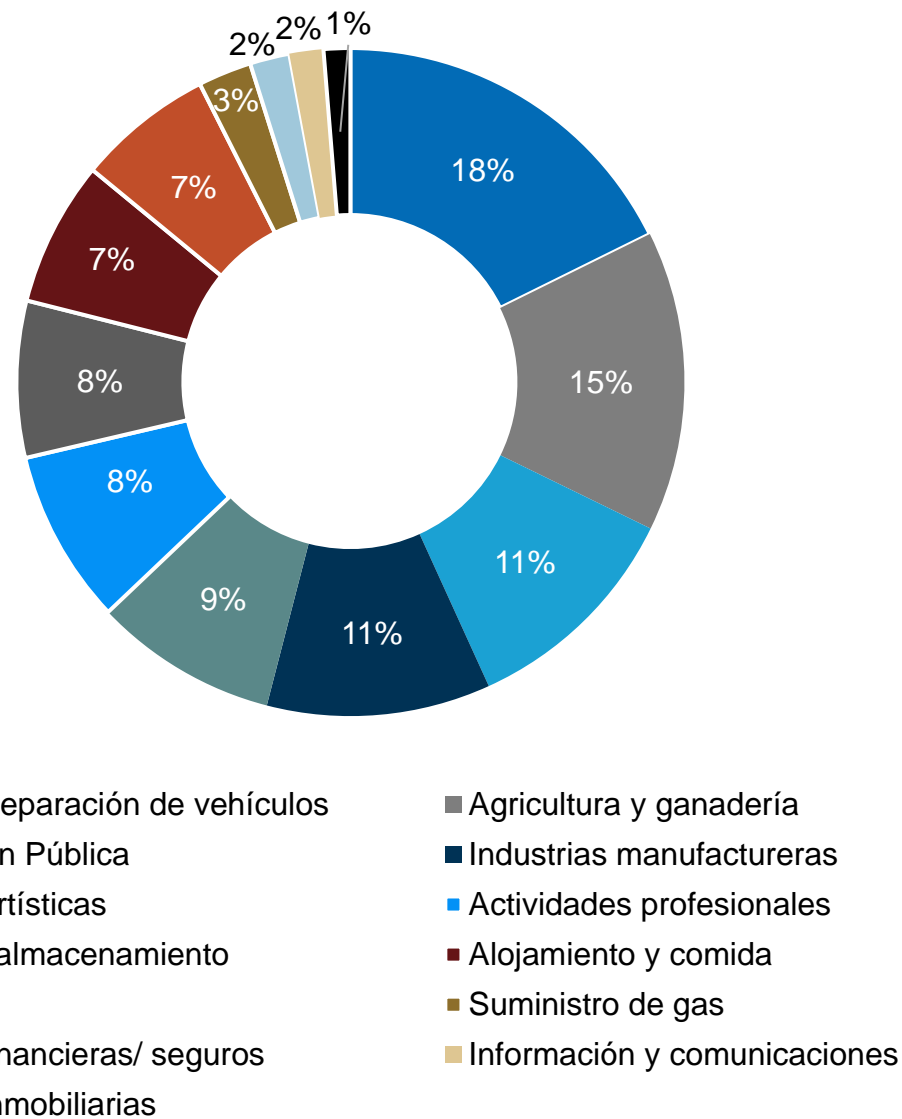


Fuente: Dane, Banco de la República

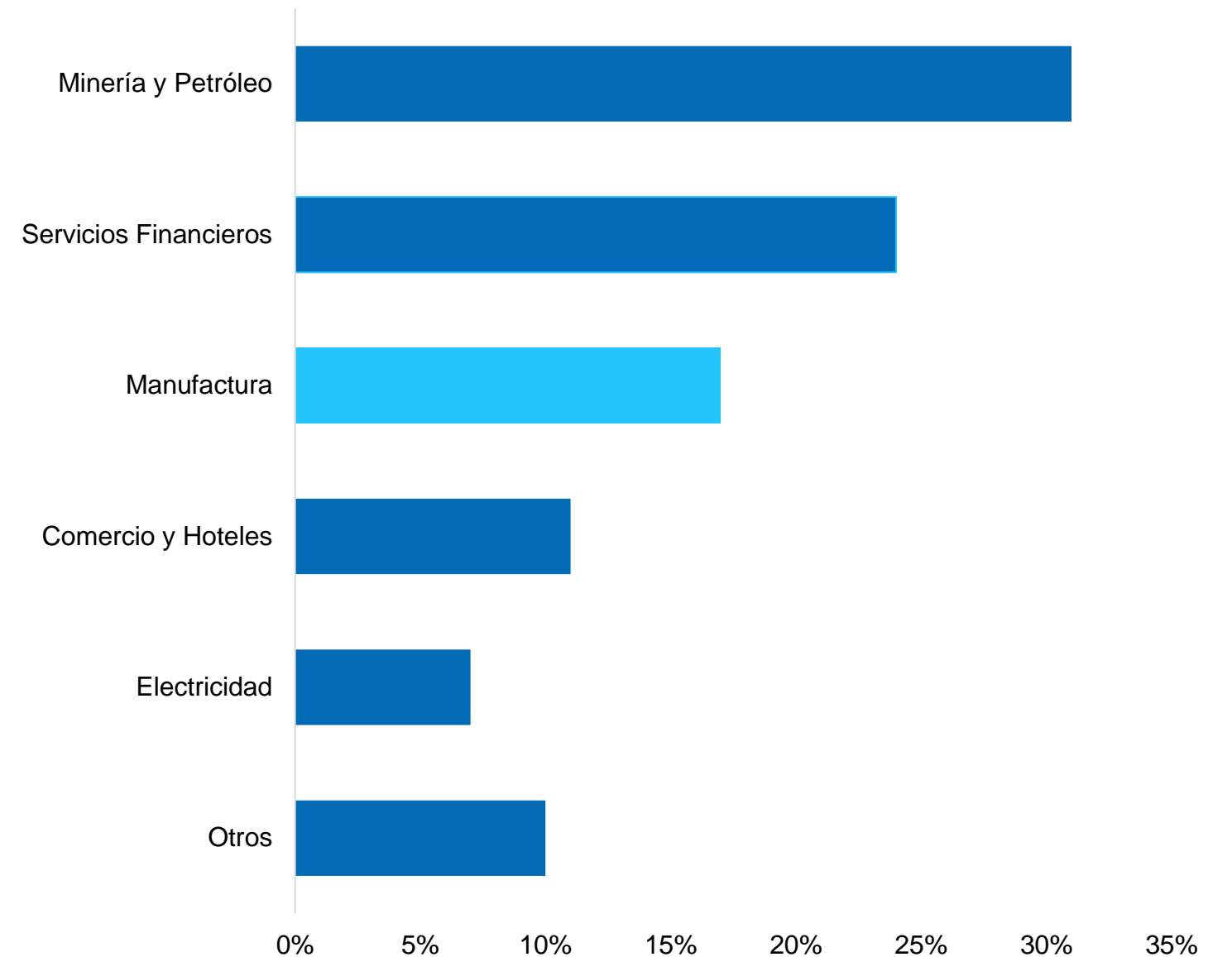
Otras variables económicas

Según el banco central, la inversión mensual está disminuyendo desde abril de 2024. El Banco de la República reveló que la cifra de inversión extranjera directa (IED) entre enero y septiembre fue US\$ 9.953 millones, lo que presentó una caída de 25,4% frente al mismo período de 2023 (US\$ 3.384 millones). Los analistas financieros consideran que la suma de problemas fiscales, más incertidumbre y una larga lista de reformas, es de las peores combinaciones para crear un clima favorable en el mundo inversionista.

Empleo por Sector de Actividad



Inversión Extranjera Directa (% del total a Sept 2024)



Fuente: Dane

2S 2024

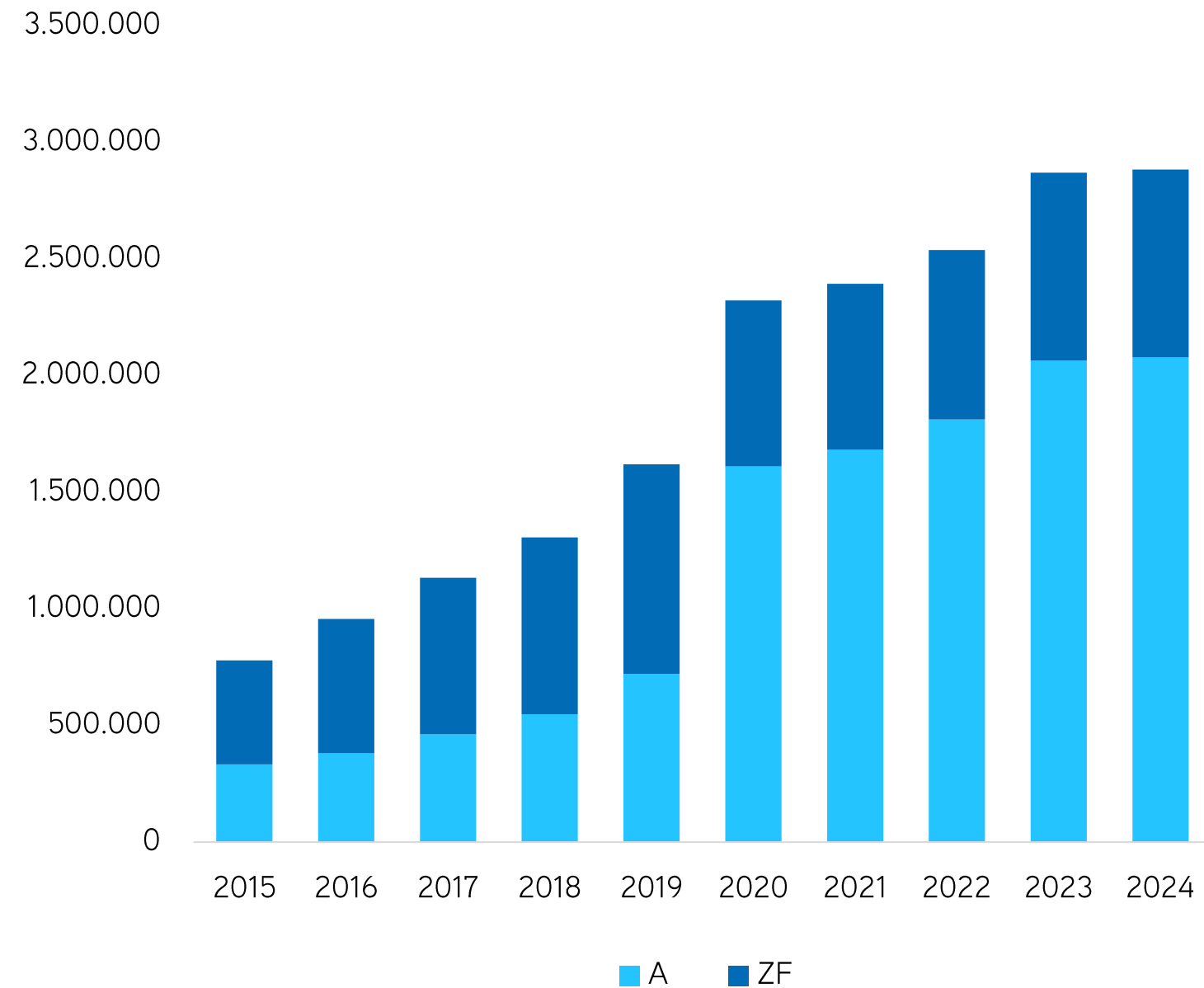
Fundamentos de mercado



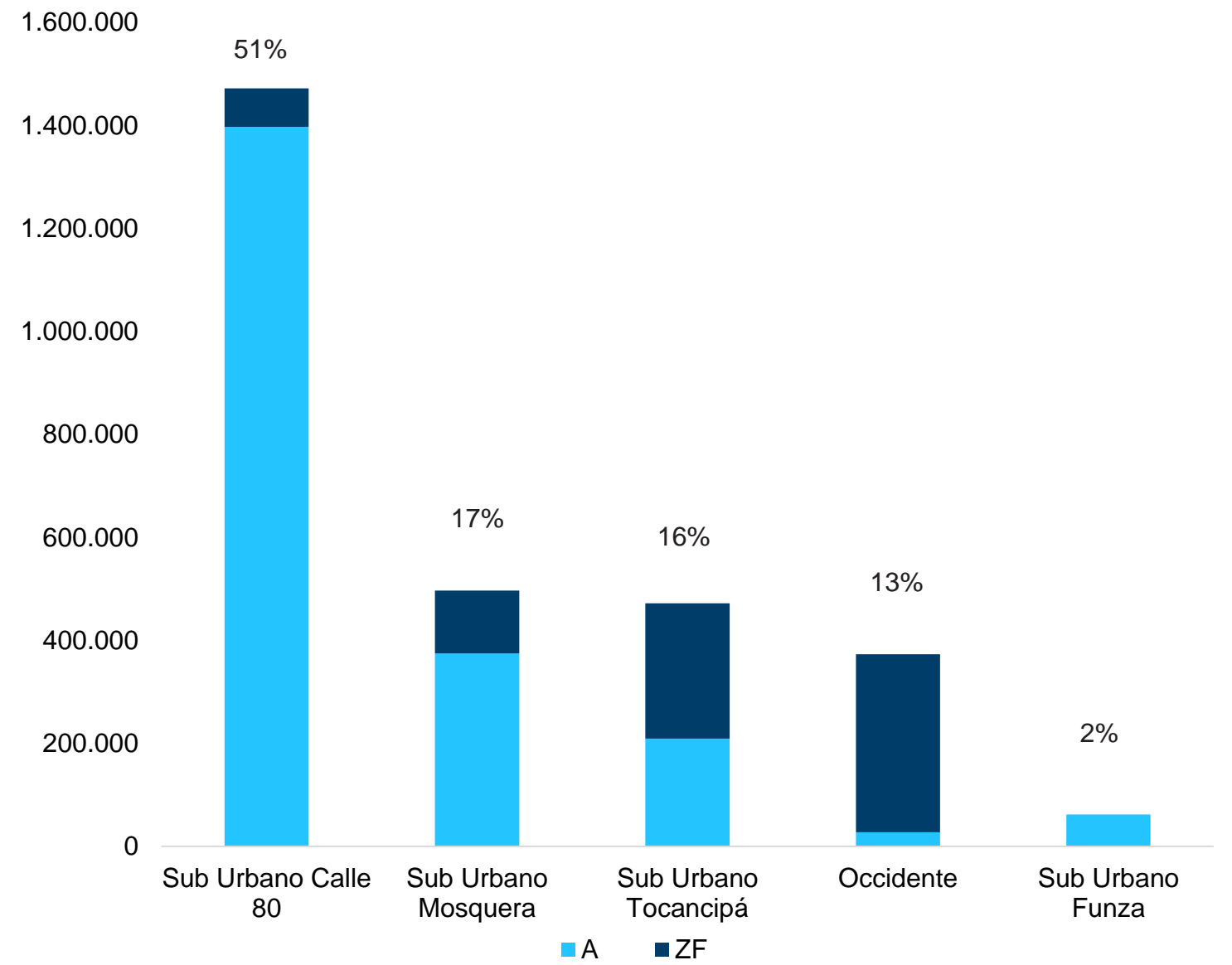
Inventario

Durante el 2024 la construcción de espacios industriales se vio afectado por el alza en los costos de construcción y la subida de las tasas de endeudamiento. Se espera que este fenómeno cambie durante el 2025, año en el que se estima el inventario de bodegas aumente considerablemente.

Crecimiento Histórico del Inventario por Clase (m²)



Distribución del Inventario por Corredor y Clase (m²)

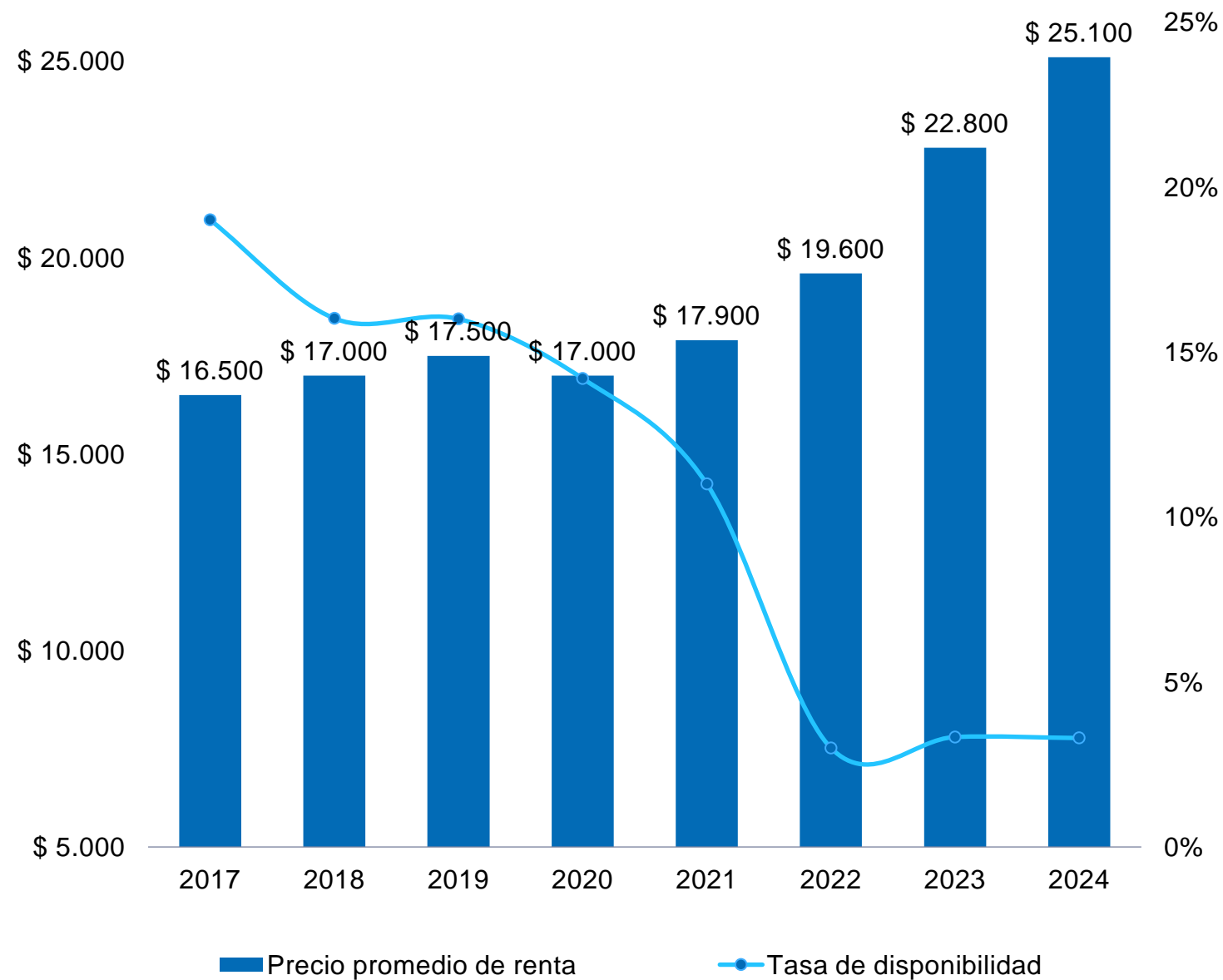


Fuente: Newmark Research

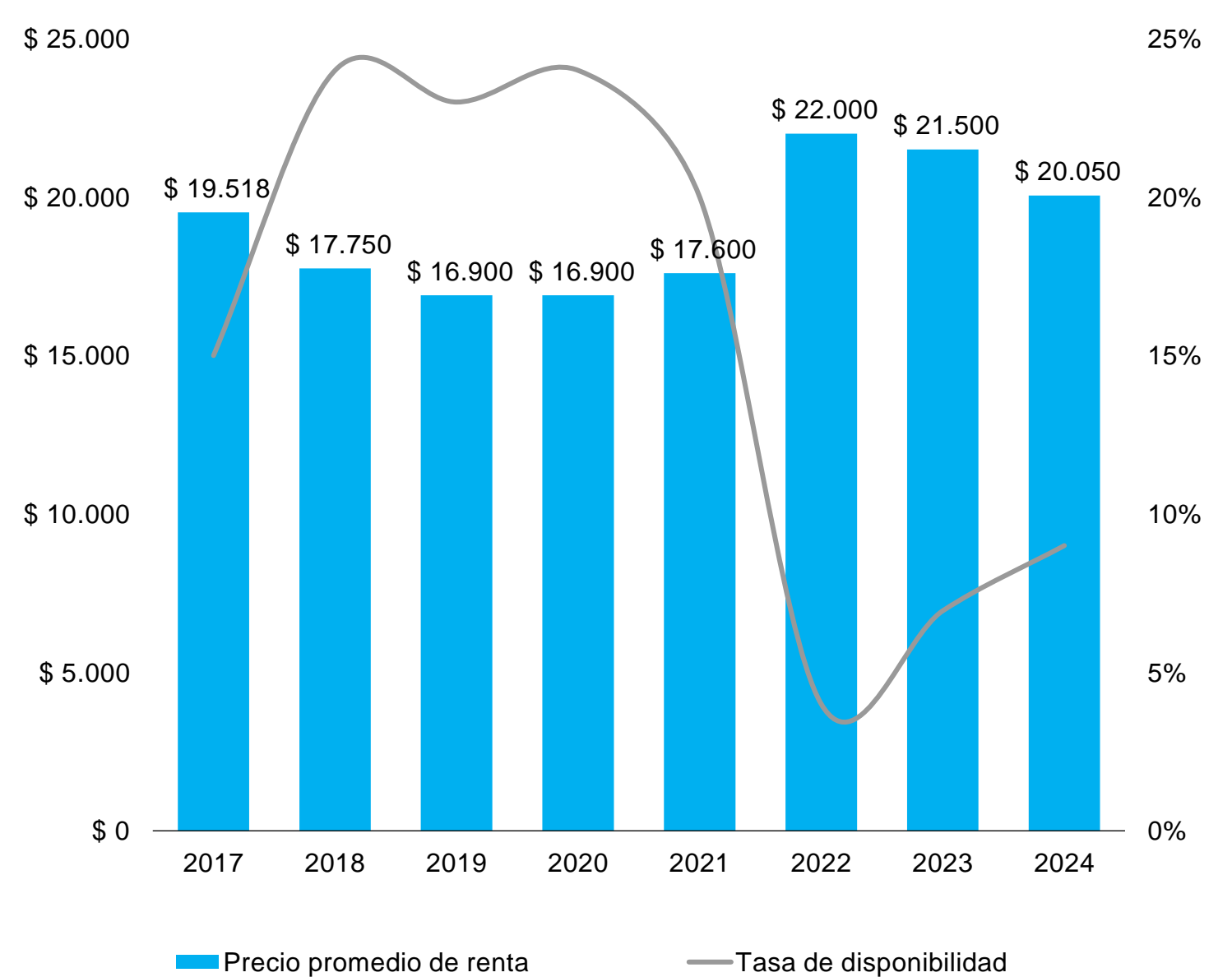
Análisis del mercado

El mercado industrial presentó durante el 2024 un menor dinamismo que el registrado en años anteriores. Factores económicos y de incertidumbre fueron los principales causantes de este fenómeno. Sin embargo, en el segundo semestre del año se notó una mejora en la transacción de inmuebles, lo que hizo que el año cerrara con un saldo positivo.

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



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

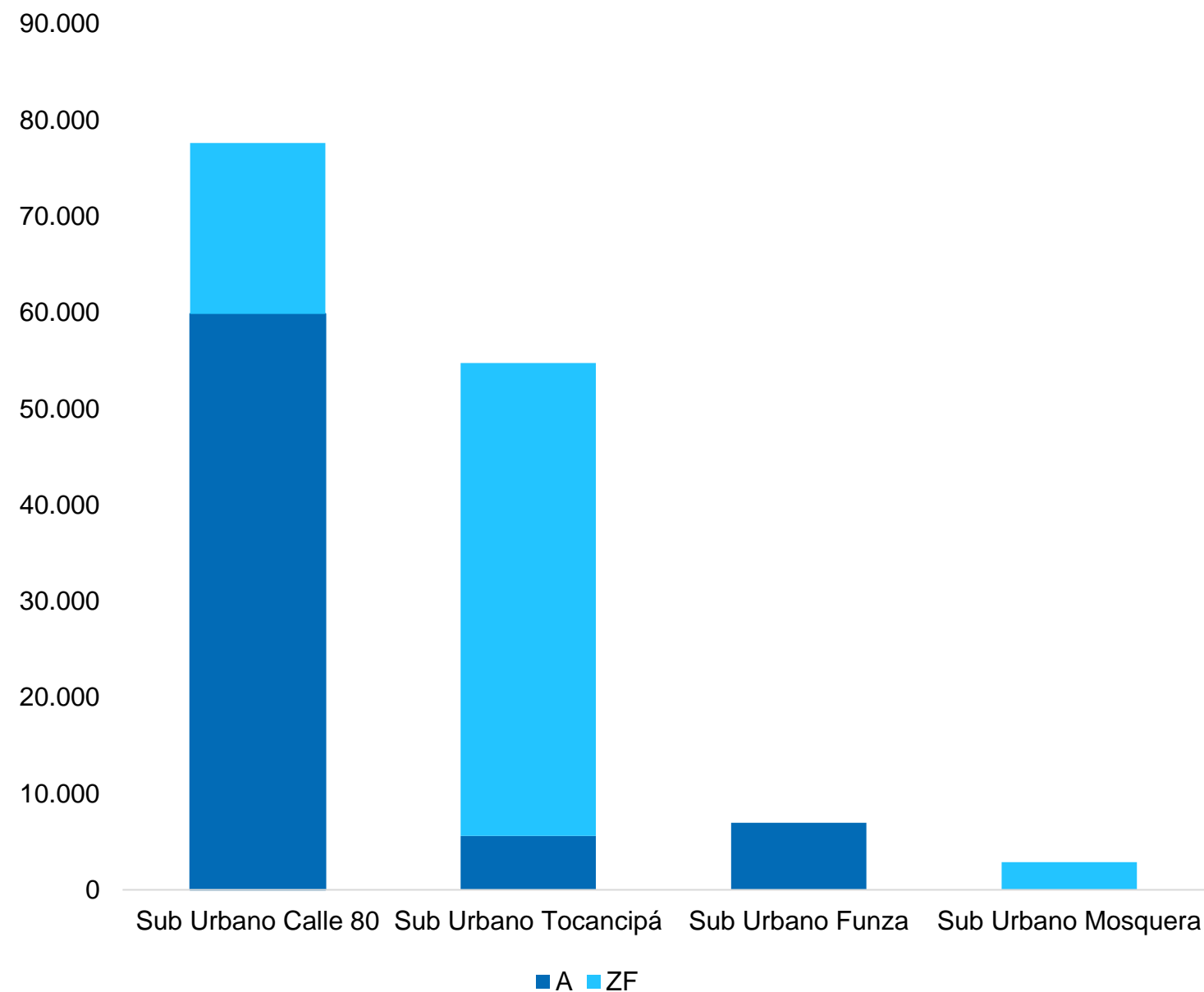


Fuente: Newmark Research

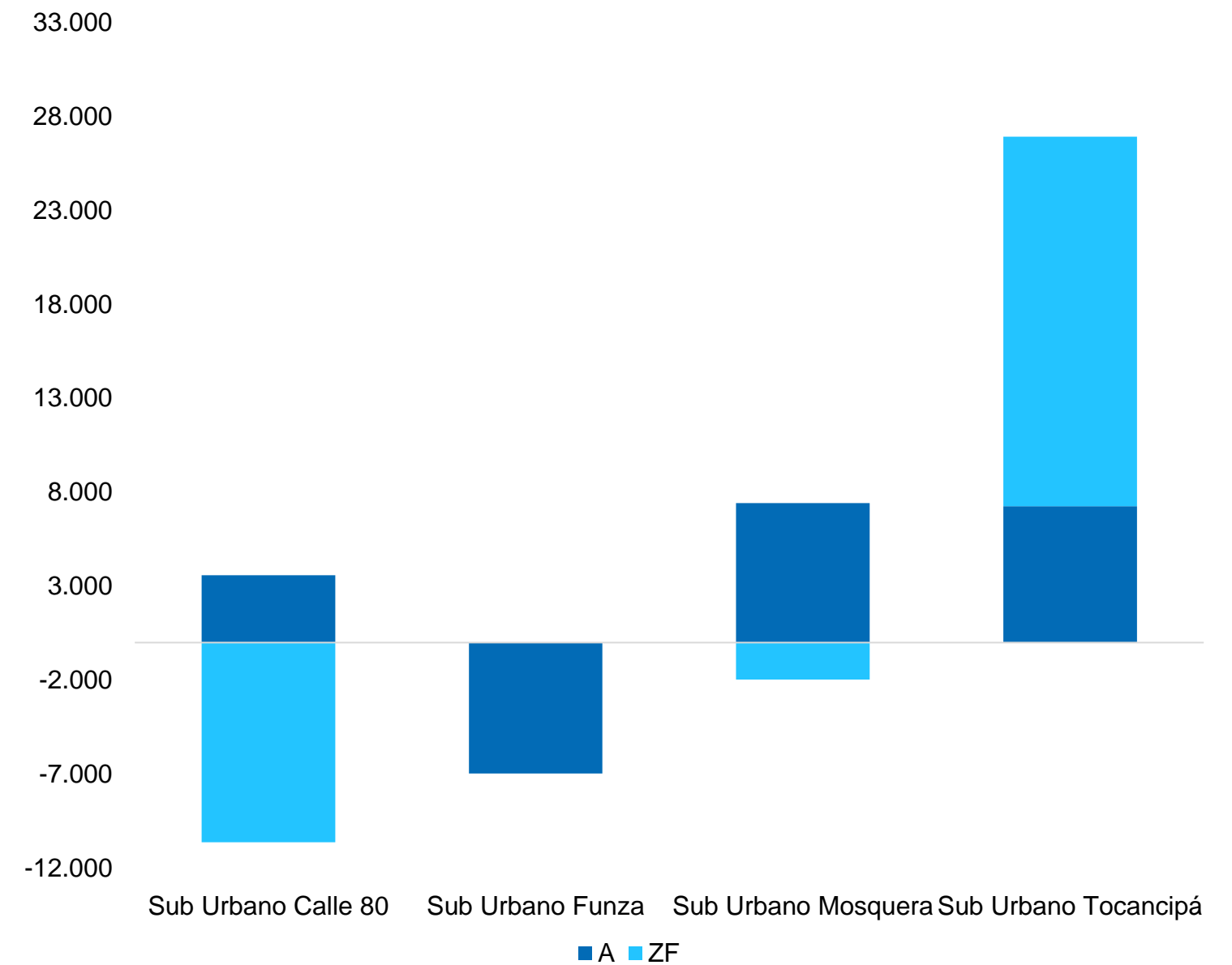
Oferta y absorción

Aunque el primer semestre de 2024 terminó con una absorción negativa de alrededor de 25.000 m², el segundo semestre mostró una notable recuperación en la ocupación de espacios. Este repunte fue impulsado por sectores clave como el comercio electrónico y la logística. Gracias a esta reactivación, el año concluyó con un saldo positivo modesto de 18.000 m², lo que genera expectativas optimistas para el futuro.

Distribución de la Oferta por Clase y Corredor (m²)



Absorción por Clase y Corredor (m²)

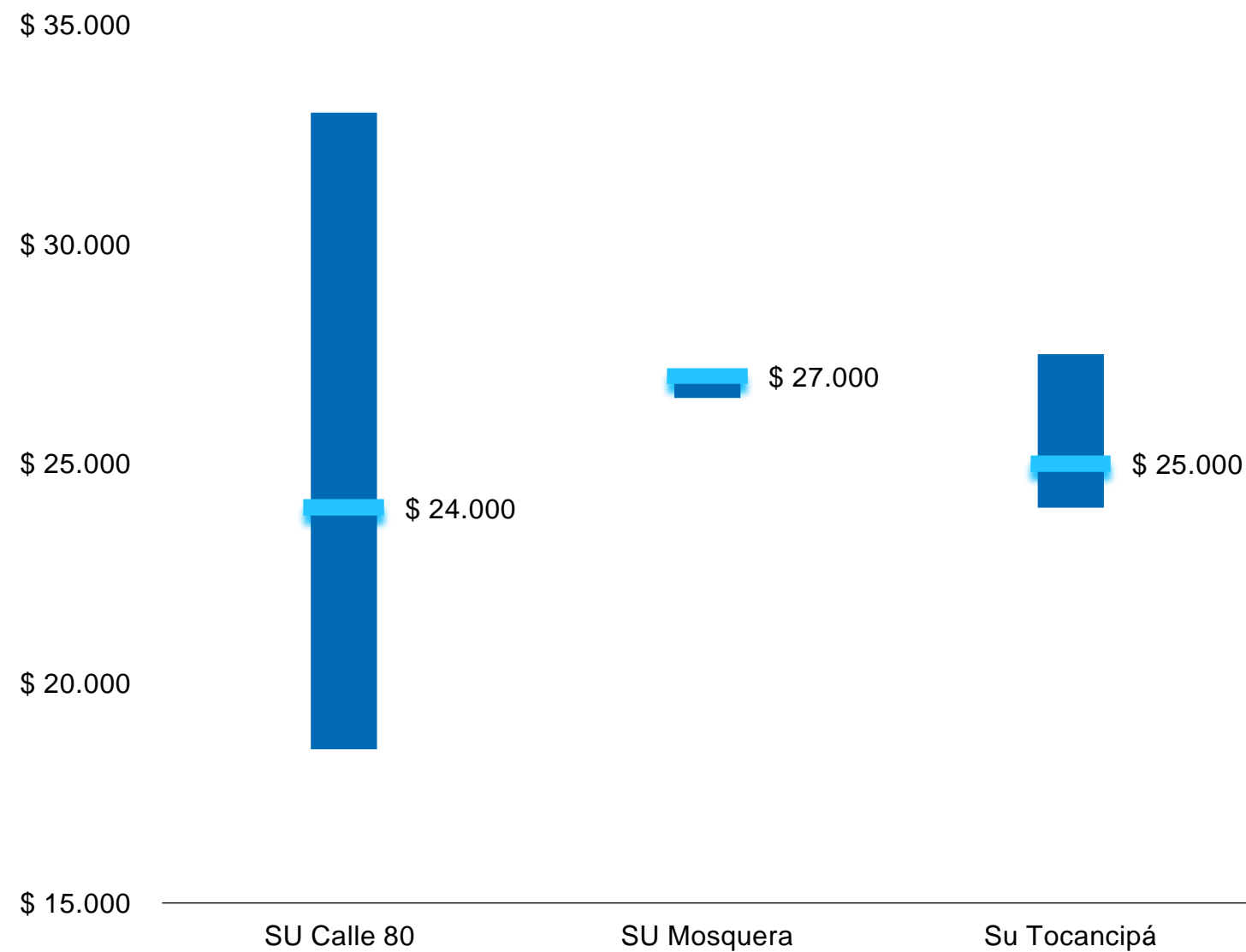


Fuente: Newmark Research

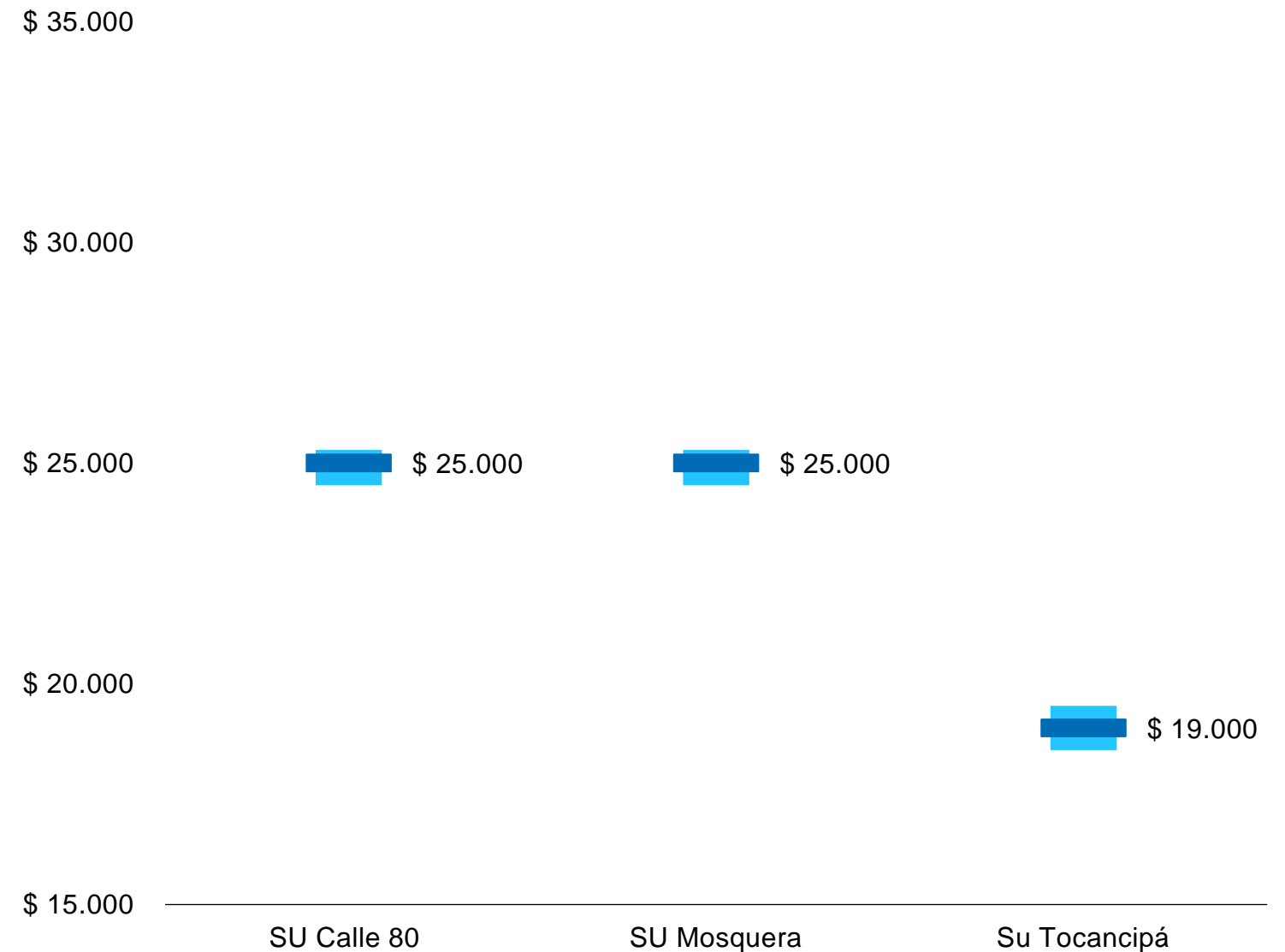
Precios de lista

Durante el segundo semestre de 2024, los valores de renta y venta de propiedades industriales han experimentado un ligero aumento. Las bodegas de clase A han visto un incremento moderado en sus tarifas de alquiler, reflejando una mayor demanda y un mercado más competitivo. A pesar de estas subidas, las Zonas Francas continúan demostrando una estabilidad notable, manteniendo sus precios relativamente constantes.

Rangos de Precios de Renta por Corredor (COP)



Rangos de Precios de Venta por Corredor (COP)



Fuente: Newmark Research

2S 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	1.406.015	59.860	3,6%	3.587	\$ 24.000	\$ 2.958.050
Sub Urbano Funza	61.841	6.959	0,0%	-6.969	N.D	N.D
Sub Urbano Mosquera	374.400		2,0%	7.424	\$ 27.000	N.D
Sub Urbano Tocancipá	209.067	6.600	5,6%	7.250	\$ 25.000	\$ 3.700.000
Total General Clase A	2.078.622	72.429	3,3%	11.292	\$ 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	17.740	7,8%	-10.628	\$ 25.000	\$ 2.800.000
Sub Urbano Mosquera	122.500	2.872	3,1%	-1.972	\$ 25.000	N.D
Sub Urbano Tocancipá	262.790	30.262	17,6%	19.669	\$ 19.000	\$ 3.250.000
Total General ZF	805.742	50.873	6,9%	7.070	\$ 20.050	\$ 3.025.000

Total General	2.884.411	117.453	6,9%	18.362	\$ 20.050	\$ 3.025.000
----------------------	------------------	----------------	-------------	---------------	------------------	---------------------



Daniel Sierra
Industrial Associate



Durante el segundo semestre del año 2024, el mercado industrial corporativo ha mostrado una tendencia de estabilidad, caracterizada por un leve aumento en el inventario, impulsado principalmente por la entrada de nuevos proyectos BTS (Build to Suit). Esta dinámica sigue la tendencia de construcciones desarrolladas bajo contratos previamente firmados.

La demanda se ha concentrado especialmente en bodegas de clase A, ya que las empresas buscan optimizar su eficiencia operativa. Este enfoque ha favorecido la absorción de espacios de mayor calidad, reflejando una preferencia del mercado por inmuebles que ofrezcan especificaciones técnicas superiores, tales como mayor altura, mayor resistencia en pisos, amplias zonas de maniobra y mejor conectividad logística.

En cuanto a los precios se ha observado una tendencia de ligero aumento que se espera continúe en los próximos meses. Esta variación se atribuye a factores como el costo de la construcción.

En general, el mercado industrial corporativo de 2024 ha mantenido su comportamiento, con un crecimiento controlado de la oferta, una absorción concentrada en bodegas de alta especificación y un ligero ajuste al alza en los precios de renta y venta. Este panorama sugiere que el sector seguirá fortaleciéndose a medida que se mantenga la demanda de espacios con altos estándares operativos.

Bogotá

Cra. 9 N° 77 - 67, Oficina 405
t +57-1-210-1929

Aurora Turriago

Market Research Director Colombia
aurora.turriago@nrmk.com

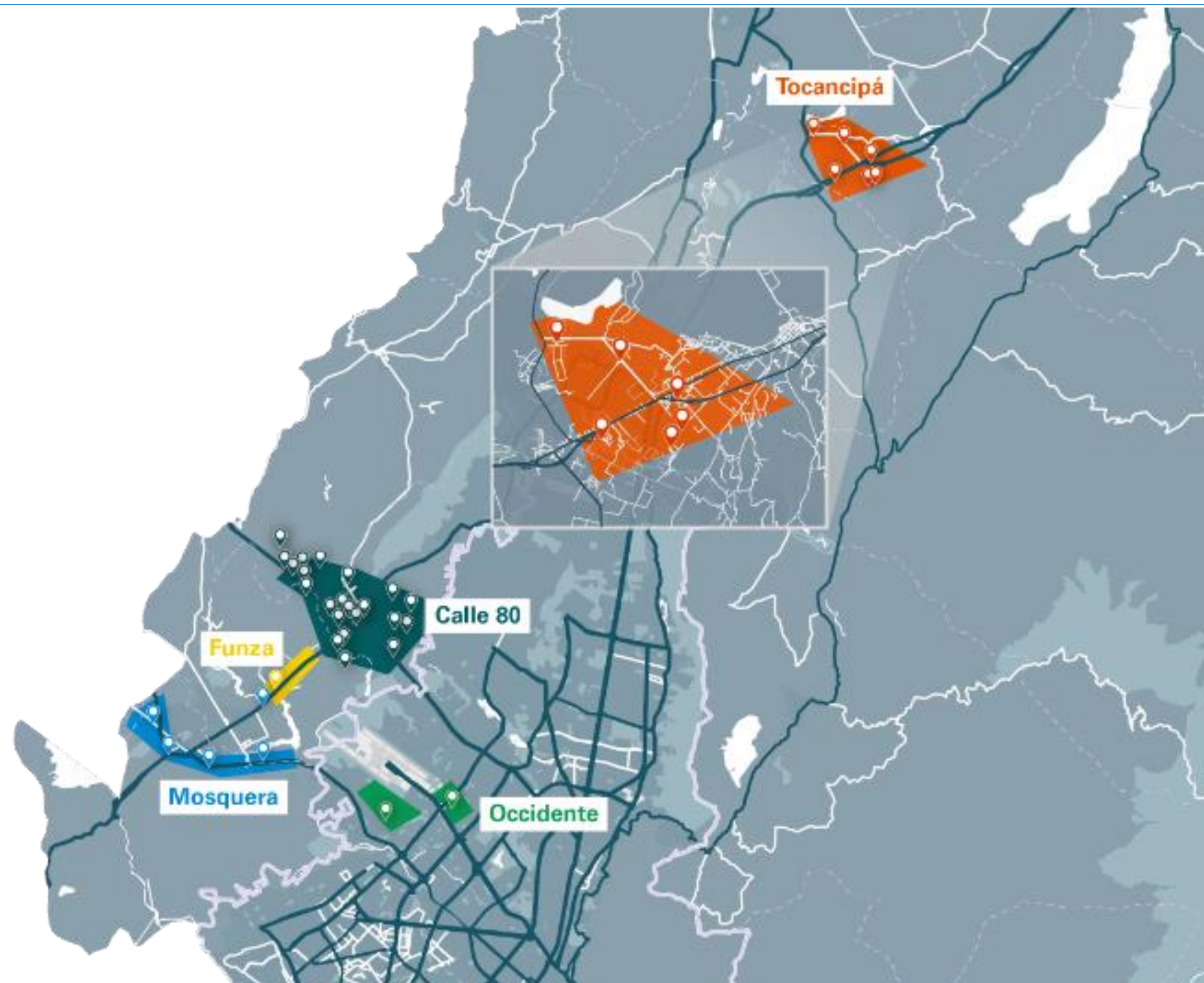
Daniel Sierra

Office 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.