

Cambio Interanual Previsión 12 meses

3,3%

Índice de Vacancia



63.600

Absorción neta (m²) – YTD



18.403 (Cop/m2/Mes) (*)

Precio de alquiler pedido



(*) Se aclara que los datos de mercado expresados en el informe corresponden al promedio total de las clases: A+ y B+

INDICADORES ECONÓMICOS S1 2022

Cambio Interanual Previsión 12 meses

11,6 % *

Tasa de desocupación



9,6 % **

Variación PBI



9,7 % ***

Índice de inflación



Fuente:
(*) DANE abr – jun 2022
(**) Interanual proyección BBVA Research T2-2022
(***) Acumulado a junio (doce meses)

VISIÓN DEL MERCADO DE CENTROS DE BODEGAJE:

Para el primer semestre del año, el mercado logístico refleja una tendencia de ocupación continua de bodegas en sus diferentes tipologías, presionando el indicador de vacancia a la baja y contrayéndose un 5,7 % respecto al mismo periodo del año anterior. Esto se debe, en parte, a las absorciones que se registraron por empresas del rubro del retail y operadores logísticos. Se identifican nuevos desarrollos en construcción, la mayoría en BTS (Built To Suit) y con mayor incidencia en el submercado de Calle 80, el cual se ha destacado por este tipo proyectos tales como Sodimac y Constellation.

Así mismo, se destaca el comportamiento que ha tenido el E-commerce en el país, el cual incrementó un 47,6 % durante el primer trimestre de acuerdo con la Cámara Colombiana de Comercio Electrónico (CCCE). Además, se prevé un crecimiento en ventas por canales electrónicos del 19 % para lo que resta del año, reflejando una vez más las oportunidades que presenta actualmente las bodegas de última milla y el mercado logístico, el cual ha incursionado en la implementación de tecnologías como la automatización, Blockchain, IoT, entre otras, mejorando la operación y reduciendo los tiempos de entrega ante la alta demanda.

OFERTA O DEMANDA:

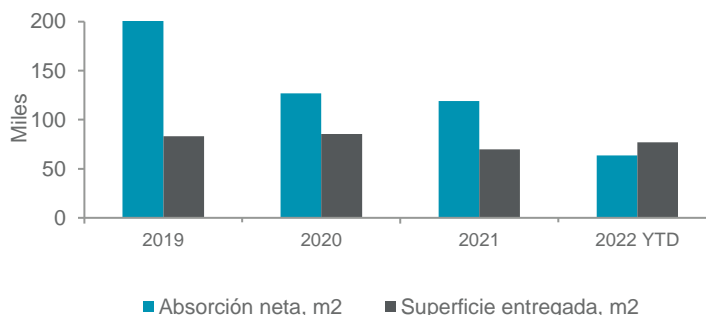
La oferta total llegó a 99.513 m² disponibles en los 5 corredores, lo que representa una disminución de espacios del 62 % respecto al mismo periodo del año 2021 y con esto, presentando una vacancia de 3,3%, una cifra que no se había identificado a la fecha en este segmento inmobiliario. Los corredores que mejor desempeño presentaron en términos de ocupación positiva este periodo fueron Calle 80 con 34.133 m² y Mosquera con 3.450 m².

Actualmente, hay 320.746 m² de proyectos bajo construcción, representando un incremento del 39 % respecto al cierre del año del 2021. Se prevé que, al finalizar el año, ingresen al inventario aproximadamente 149.000 m², supliendo el mercado ante la demanda de multinacionales por bodegas premium y ubicadas cerca de la ciudad de Bogotá.

PRECIO:

El precio promedio de renta pedido para el mercado de bodegas cerró el primer semestre en \$18.403 COP/m² lo que refleja un incremento del 15 % comparado con el mismo periodo del año anterior. Dentro de este espectro de oferta se encuentran superficies desde los \$11.500 COP/m² en mercados como Tocancipá, hasta \$28.000 COP/m² en corredores como Occidente. Adicionalmente, se espera el incremento para algunos corredores como calle 80, debido a la nueva oferta.

DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



ÍNDICE DE VACANCIA & PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO



ESTADÍSTICAS DEL MERCADO

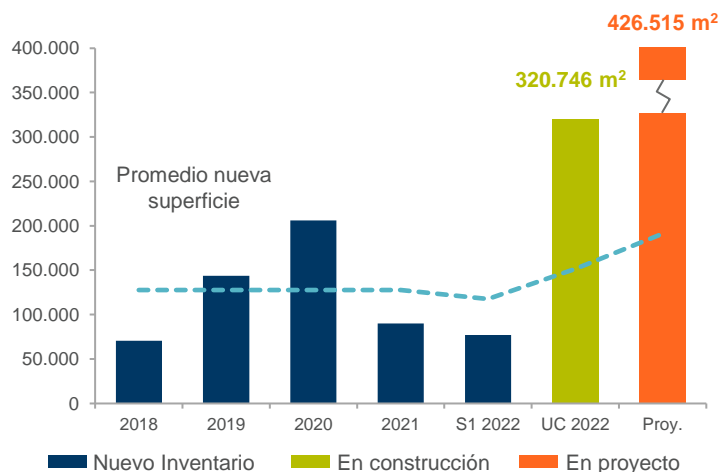
| SUBMERCADOS | INVENTARIO CLASE | NUMERO DE PARQUES | SUPERFICIE DISPONIBLE (m ²) | RATIO DE VACANCIA(%) | EN CONSTRUCCIÓN (m ²) | EN PROYECTO (m ²) | PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO (Cop/m ² /MES) (*) | PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO (USD/m ² /MES) (**) |
|---------------------|------------------|-------------------|---|----------------------|-----------------------------------|-------------------------------|---|--|
| Calle 80 | 1.641.883 | 20 | 51.547 | 3,1 % | 203.746 | 288.000 | \$19.012 | USD 4,6 |
| Funza | 288.963 | 2 | 10.400 | 3,6 % | - | 8.000 | \$18.009 | USD 4,4 |
| Mosquera | 624.943 | 6 | 10.205 | 1,6 % | 75.000 | 105.515 | \$15.279 | USD 3,7 |
| Occidente de Bogotá | 121.997 | 5 | 9.961 | 8,2 % | - | - | \$25.520 | USD 6,2 |
| Tocancipá | 313.134 | 5 | 17.400 | 5,6 % | 42.000 | 25.000 | \$14.592 | USD 3,5 |
| Clase A+ | 691.975 | 9 | 25.742 | 3,7% | 97.600 | 288.000 | \$19.638 | USD 4,8 |
| Clase A | 1.233.803 | 10 | 26.942 | 2,2% | 129.146 | 105.515 | \$18.155 | USD 4,4 |
| Clase B+ | 1.065.142 | 16 | 46.829 | 4,4% | 94.000 | 33.000 | \$16.948 | USD 4,1 |
| TOTAL | 2.990.920 | 38 | 99.513 | 3,3 % | 320.746 | 426.515 | \$18.403 | USD 4,5 |

(*) Corresponde al precio promedio ponderado por m² y neto de impuestos y expensas
 (**) TRM: 4.127 COP = 1 USD.

PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO Cop/m²/Mes vs. USD/m²/Mes



SUPERFICIE ENTREGADA POR AÑO (m²) SUPERFICIE PROYECTADA (m²)



JUNIOR RUIZ

Market Research Analyst
Junior.Ruiz@cushwake.com

LEONARDO RODRIGUEZ

Broker
Leonardo.Rodriguez@cushwake.com

cushwakecolombia.com

PUBLICACIÓN DE CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) es una empresa global, líder en servicios inmobiliarios corporativos que brinda valor excepcional tanto a ocupantes como propietarios de bienes raíces. Cushman & Wakefield es una de las firmas más grandes de servicios inmobiliarios con aproximadamente 50.000 colaboradores en 400 oficinas y en 60 países. En 2021, la compañía tuvo ingresos por \$9.4 mil millones de dólares a través de sus principales líneas de servicio; administración de proyectos, administración de propiedades e instalaciones, alquileres, mercados de capital, valuación, servicios de asesoría entre otros. Para mayor información visite www.cushmanwakefield.com o siga a @CushWake en Twitter.

©2022 Cushman & Wakefield. Todos los derechos reservados. La información contenida dentro de este informe es recopilada de múltiples fuentes consideradas confiables. Esta información puede contener errores u omisiones y es presentada sin garantía o representación en cuanto a su exactitud.