

# PANORAMA DE INMUEBLES LOGÍSTICOS

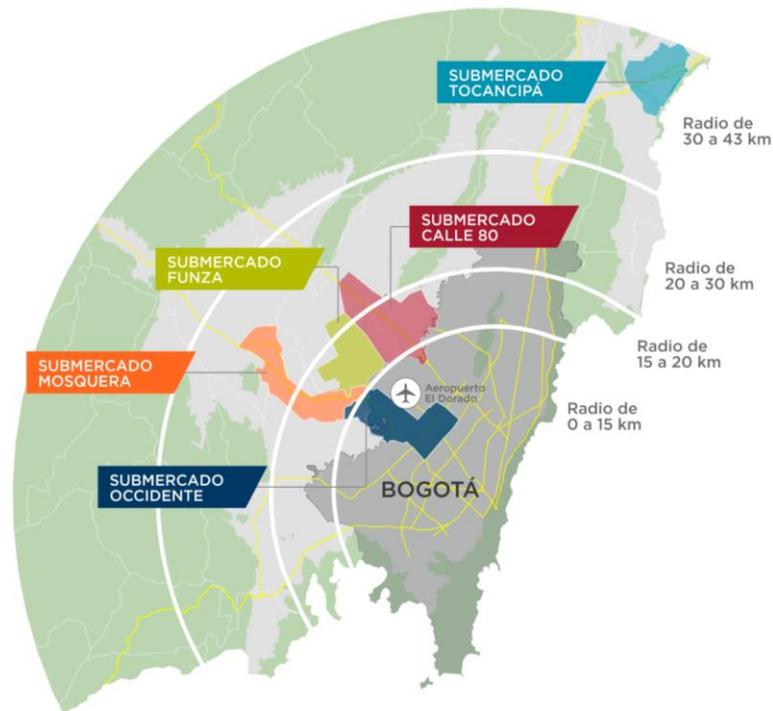
## BOGOTÁ | T3 2022

### VISIÓN DEL MERCADO

El tercer trimestre del año fue enmarcado por una tendencia optimista debido a la baja tasa de vacancia, la cual ha sido la más baja históricamente llegando a 3.1%, sumado a las absorciones de espacios en todas sus tipologías, principalmente en bodegas con cercanías a la ciudad, tomadas principalmente por operadores logísticos y sector de alimentos, un reflejo al comportamiento del comercio electrónico, el cual continua en crecimiento.

Al momento hay disponibles 93.170/m<sup>2</sup>, presentando una reducción en los espacios disponibles de 55% respecto al mismo periodo del año anterior; de los cuales el 49% se concentra en calle 80 y el 30% en el corredor de Mosquera. La demanda por bodegas logísticas e industriales se ha mantenido dinámica durante el año presentando una absorción neta anual de 98.643/m<sup>2</sup>.

Actualmente se encuentran 330.046/m<sup>2</sup> en construcción, de los cuales el 82% pertenece a desarrollos Clase A+ y A predominando los desarrollos a la medida.



### Termómetro económico – T3.22

El tercer trimestre fue característico por un incremento en el IPC representado en parte por las divisiones de alimentos y bebidas no alcohólicas, por su parte el PIB registro un aumento impulsado por el comercio al mayor y por menor, así mismo el ICOCED para el segmento de bodegas, aumento principalmente por la mano de obra y materiales de construcción, representando el 71%.



Fuentes:

\* Interanual proyección BBVA Research T3-2022

\*\* Acumulado a septiembre (doce meses)

\*\*\* DANE año corrido (agosto 2022 / diciembre 2021)

# PANORAMA DE INMUEBLES LOGÍSTICOS

## BOGOTÁ | T3 2022

### El comportamiento de los submercados

SUBMERCADOS	INVENTARIO (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE DISPONIBLE (m <sup>2</sup> )	PRECIO PEDIDO (COP/m <sup>2</sup> /mes)	PRECIO PEDIDO* (USD/m <sup>2</sup> /mes)	NÚMERO DE PARQUES
CALLE 80	1.645.083	45.775	\$ 18.142	\$ 4,0	18
FUNZA	288.963	6.505	\$ 18.000	\$ 4,0	2
MOSQUERA	650.943	28.321	\$ 16.171	\$ 3,6	6
OCCIDENTE DE BOGOTÁ	121.997	5.269	\$ 26.022	\$ 5,7	5
TOCANCIPÁ	313.134	7.800	\$ 13.144	\$ 2,9	5
TOTALES	3.020.120	93.670	\$ 17.563	\$ 3,9	36

(\*) TRM: 4.532 COP = 1 USD

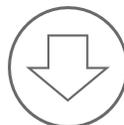
### Principales acontecimientos del mercado



#### 98.643 m<sup>2</sup>

##### ABSORCIÓN NETA YTD

El 53% de la absorción se produce en corredor de Calle 80, seguido de Mosquera con el 22%.



#### - 4,0- PP

##### BAJA DE VACANCIA YoY

Se observa una marcada baja en la tasa de vacancia a nivel interanual.



#### 321.746 m<sup>2</sup>

##### EN CONTRUCCIÓN TOTAL

El 72% de proyectos bajo construcción están ubicados en el corredor de Calle 80, así mismo se identifica el modelo BTS (Hecho a la medida) como predominante en estos desarrollos.



#### \$19.375 / m<sup>2</sup>

##### ALQUILER PEDIDO (A y A+)

Interés por estos espacios desde el segundo trimestre del año 2021 y como consecuencia baja vacancia.



Bodegas a la medida, búsqueda de tierra a bajo precio en sectores de baja demanda, contratos a largo plazo y disminución del uso de estructuras metálicas, entre otros cambios en el uso de materiales importados para la construcción, se están empleando para mitigar el riesgo y alto precio de bodegas nuevas.



**Leonardo Rodríguez**  
Broker Industrial



# PANORAMA DE INMUEBLES LOGÍSTICOS

BOGOTÁ | T3 2022

## Análisis por radios

INDICADOR	RADIO DE 0 A 15 KM	RADIO DE 15 A 20 KM	RADIO DE 20 A 30 KM	RADIO DE 30 A 43 KM
INVENTARIO (m <sup>2</sup> )	121.997	1.317.006	1.267.983	313.134
SUPERFICIE DISPONIBLE (m <sup>2</sup> )	5.269	44.566	40.375	7.800
PRECIO PEDIDO (COP/m <sup>2</sup> /mes)	\$ 26.022	\$ 18.042	\$ 15.897	\$ 13.144
PRECIO PEDIDO (USD/m <sup>2</sup> /mes)	\$ 5,7	\$ 4,1	\$ 3,5	\$ 2,9
NÚMERO DE PARQUES	5	17	9	5

(\*) TRM: 4.532 COP = 1 USD

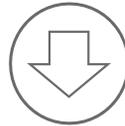
## Principales acontecimientos en los radios



**67.000 m<sup>2</sup>**

### ABSORCIÓN NETA YTD

El radio de 15 a 20 Km ha presentado mayor absorción en lo que lleva del año.



**3,4 %**

### BAJA DE VACANCIA

El radio 15 a 20 Km es el radio con mejor comportamiento, dado que es el anillo con mayor inventario.



**159.746 m<sup>2</sup>**

### EN CONSTRUCCIÓN

El radio de 20 a 30 Km posee la mayor superficie en construcción, representando el 50%.



**\$ 26.022 / m<sup>2</sup>**

### ALQUILER PEDIDO

Radio de 0 a 15 Km ha sido el de mayor apreciación, dada su baja disponibilidad y ubicación estratégica para operaciones de última milla.



En el radio de última milla, de 0 a 15 km no se registran proyectos en construcción ni en planos, por lo cual se prevé que la vacancia continúe con tendencia a la baja y cerca a 0%. El segundo anillo (Conurbano), correspondiente al radio entre 15 a 20 km, mantiene el interés de ocupación y desarrollo, dada su cercanía a la ciudad. En este anillo, los parques ubicados antes del peaje, generan un gran atractivo a los inquilinos logísticos.



**Junior Ruiz**

Market Research Senior



**HABLEMOS**

**Junior Ruiz**

Market Research Senior

+57 310 695 3148

[Junior.ruiz@cushwake.com](mailto:Junior.ruiz@cushwake.com)

**Leonardo Rodríguez**

Broker Industrial

+57 320 469 7245

[Leonardo.rodriguez@cushwake.com](mailto:Leonardo.rodriguez@cushwake.com)