

Industrial S2 2022

Cambio Interanual Previsión 12 meses

2,2%
Índice de Vacancia



130.366
Absorción neta (m²) – YTD



17.713
Precio de alquiler pedido
(COP/m²/Mes) (*)



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

INDICADORES ECONOMICOS S2 2022

10,4 % *
Tasa de desocupación



4,5 % **
Variación PBI



13,1 % ***
Índice de inflación



Fuente:

(*) DANE sep – oct 2022

(**) Interanual proyección BBVA Research T4-2022

(***) Acumulado a diciembre (doce meses)

VISIÓN DEL MERCADO DE CENTROS DE BODEGAJE:

El segmento inmobiliario logístico cierra el año con un indicador de vacancia de 2,2%, rompiendo el récord histórico en este mercado, reflejando así, ocupaciones sostenidas a lo largo del año en todas las tipologías de bodegas, incluso en corredores que en el pasado disponían de grandes áreas con un perfil orientado a la transformación de materias primas. Por otro lado, el aumento en la demanda en los servicios logísticos ha atraído el interés por operar bajo una logística verde, tecnologías tales como el sistema de gestión de transporte y automatización.

La variación del área licenciada aprobada para bodegas aumentó 42% de octubre del 2019 a octubre del 2022, identificando la intención de continuar desarrollando proyectos que estaban sobre planos, con una fuerte incidencia en desarrollos BTS o a la medida, con el objetivo de brindar una mayor seguridad a la inversión, dado los incrementos en los materiales importados de construcción. Sin embargo, dada la baja oferta actual, algunos proyectos se están edificando de forma especulativa en menor medida.

OFERTA O DEMANDA:

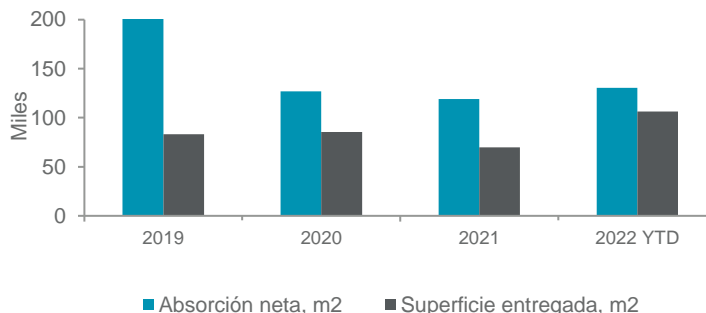
La oferta total disponible llegó a los 66.947 m², contrayéndose un 33% respecto al primer semestre del año. En particular, se evidencia que Calle 80, que representa el 54% del inventario actual, presentó un comportamiento dinámico a lo largo del año, aportando el 61% de las absorciones positivas, seguido de Mosquera que se posiciona con el 21% del inventario, y aunque es el submercado de mayor vacancia, ha mantenido el interés, sobre todo de los operadores logísticos, lo que le ha valido el 16% de la absorción positiva del año.

Para los próximos períodos se proyecta un incremento gradual en la vacancia, dado los movimientos de algunas empresas a bodegas en BTS, dejando nueva disponibilidad en los parques logísticos, sin embargo, continuarán siendo absorbidos gracias a la demanda creciente de almacenamiento previsto hasta la fecha.

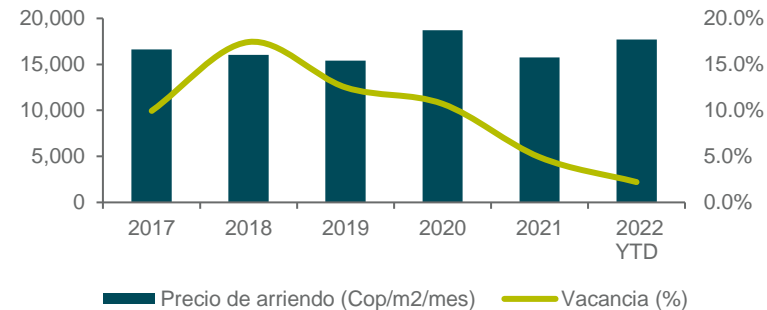
PRECIO:

El precio de renta pedio cerró en 17.713 COP/m², aumentando un 11% interanual, un crecimiento generalizado donde el 30% lo aportó Tocancipá, 27% Mosquera y el 21% Occidente de Bogotá, un incremento debido en gran medida a la baja oferta que se ha registrado en todos los corredores, e ingreso de nuevas áreas con especificaciones de altos estándares para el almacenamiento, aumentando la eficiencia en las operaciones logísticas.

DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



INDICE DE VACANCIA & PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO



PANORAMA ECONÓMICO

La economía colombiana se suma a la tendencia global de desaceleración económica, cerrando el año con un IPC de 13,12%, una cifra que no se observaba desde 1999. Los precios de los alimentos y bebidas no alcohólicas fueron la división que más presiono al alza con 27,8%, seguido de restaurantes y hoteles con un 18,2%, en consecuencia, el Banco de la República fijó la tasa de interés en 12%.

Respecto al consumo privado, presentó una disminución en gran medida por el gasto de bienes, previstos por la moderación del mercado laboral. Se prevé que el próximo año este continúe en descenso, principalmente por las altas tasas de interés.

El rubro inmobiliario continúa mostrando señales de resiliencia, dado que los indicadores del mercado arrojan cifras de recuperación a pesar de las condiciones económicas actuales, tales como el precio del dólar respecto a la moneda local, las altas tasas de interés y el aumento del costo de la construcción de 10,4% en lo corrido del año (para el segmento de bodegas).

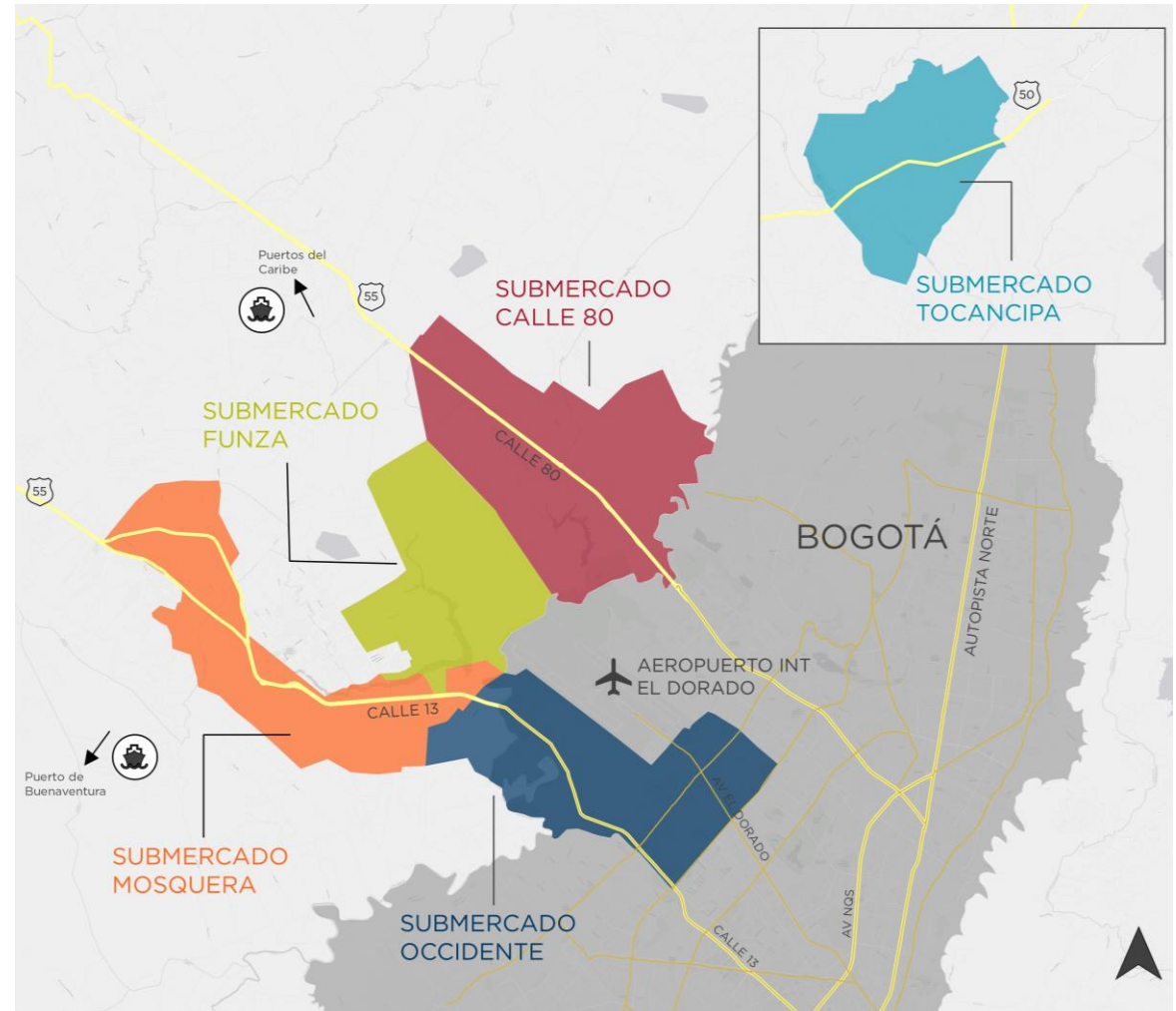
PANORAMA FUTURO

El sector inmobiliario está entrando en el desarrollo de construcciones sostenibles, por medio de diferentes certificaciones, generando beneficios ambientales y de ahorro para los inversionistas y ocupantes de este tipo de proyectos, es por ello que la mayoría de los desarrolladores están buscando que estos cumplan con lo que pide el mercado en términos de especificaciones técnicas y ambientales.

Actualmente se encuentran en construcción 439.046 m², un aumento de 56% respecto al mismo periodo del año anterior, una cifra clara del interés por continuar edificando bodegas, primando la tendencia de construcciones hechas a la medida. Por su parte, los proyectos sobre planos, también presentan un crecimiento del 38%, llegando a 673.515 m².

Es importante resaltar que, dentro del stock de proyectos hay algunos que no tienen fecha confirmada de inicio de construcción.

MAPA DE CENTROS DE BODEGAJE / BOGOTÁ / COLOMBIA



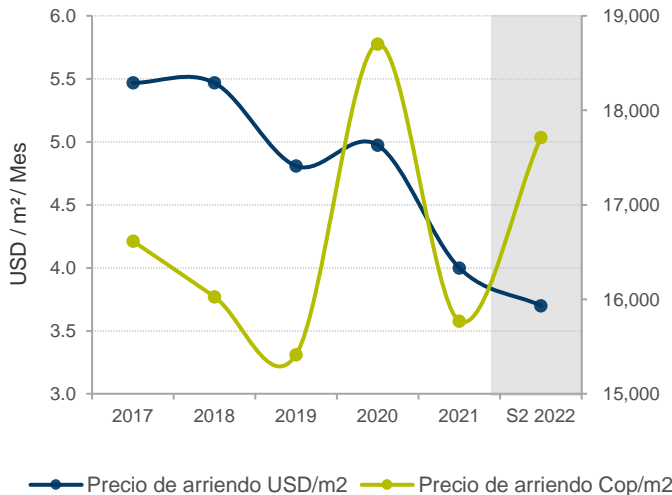
ESTADÍSTICAS DEL MERCADO

SUBMERCADOS	INVENTARIO CLASE	NÚMERO 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	1.645.083	17	18.377	1,1 %	324.046	465.000	\$17.994	USD 3,7
Funza	288.963	2	6.505	2,3 %	-	8.000	\$20.000	USD 4,2
Mosquera	650.943	7	29.886	4,6 %	49.000	105.515	\$16.272	USD 3,4
Occidente de Bogotá	121.997	5	2.266	1,9 %	-	-	\$28.000	USD 5,8
Tocancipá	353.134	6	9.913	2,8 %	66.000	95.000	\$17.682	USD 3,7
Clase A+	813.175	11	22.207	2,7%	218.400	365.515	\$20.838	USD 4,3
Clase A	1.181.803	10	17.197	1,5%	160.646	275.000	\$16.972	USD 3,5
Clase B+	1.065.142	16	27.543	2,6%	60.000	33.000	\$15.931	USD 3,3
TOTAL	3.060.120	37	66.947	2,2 %	439.046	673.515	\$17.713	USD 3,7

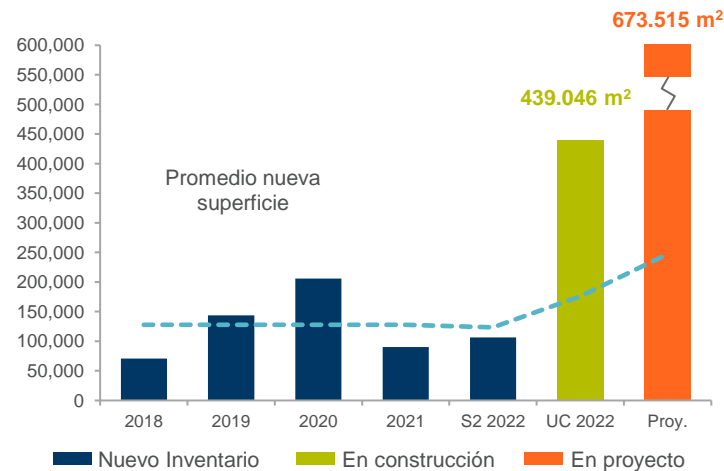
(*) Corresponde al precio promedio ponderado por m² y neto de impuestos y expensas

(**) TRM: 4.810 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 Senior
junior.ruiz@cushwake.com

LEONARDO RODRÍGUEZ

Broker Industrial
leonardo.rodriquez@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 sigue a @CushWake en Twitter.

©2023 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.