

PANORAMA DE INMUEBLES LOGÍSTICOS

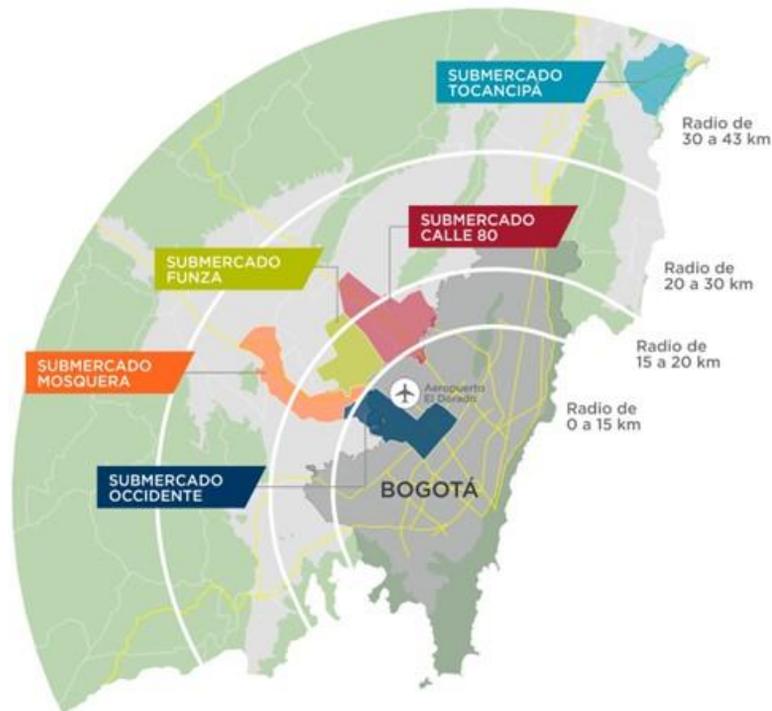
BOGOTÁ | T1 2023

VISIÓN DEL MERCADO

El mercado de espacios de almacenamiento ha iniciado el año con una consolidada demanda, lo que ha generado absorciones en todos los corredores, destacando especialmente Calle 80. Además, la vacancia continua disminuyendo, llegando a un mínimo histórico del 2,2%, lo que representa una reducción interanual del 2,7%.

Actualmente, hay alrededor de 66.000m² disponibles en los 5 corredores, resultando en un aumento del 19% en los precios de arrendamiento comparado con el mismo período del año anterior. Este incremento se debe en parte a la nueva oferta, las cuales cuentan con mayores especificaciones y están situados en parques que ofrecen opciones de expansión, programas de sostenibilidad y tecnologías que apoyan los procesos de acceso, factor que cada vez toma mayor fuerza en las operaciones de los clientes.

En este momento, se están construyendo 449.337m², la mayoría de los cuales son bodegas diseñadas a la medida, con especificaciones orientadas al almacenamiento y ubicadas principalmente en los corredores más cercanos a la ciudad.



Termómetro económico – T1.23

Durante el primer trimestre del año, se ha observado un aumento en la inflación, alcanzando un 13,34% en marzo. Este incremento se debe en parte a la división de alimentos y bebidas no alcohólicas. Además, se ha registrado una disminución en el PIB, lo que sugiere una desaceleración de la economía y una moderación del consumo privado. En cuanto al ICOCED para el segmento de bodegas, se ha visto influenciado principalmente por el aumento en los costos de mano de obra y materiales de construcción.



Fuentes: .
* Interanual proyección BBVA Research T1-2023
** Acumulado a marzo (doce meses)
*** DANE año corrido (Marzo 2023)

PANORAMA DE INMUEBLES LOGÍSTICOS

BOGOTÁ | T1 2023

El comportamiento de los submercados

SUBMERCADOS	INVENTARIO (m ²)	SUPERFICIE DISPONIBLE (m ²)	PRECIO PEDIDO (COP/m ² /mes)	PRECIO PEDIDO* (USD/m ² /mes)	NÚMERO DE PARQUES
CALLE 80	1.540.083	19.286	\$ 20.286	\$ 4,4	21
FUNZA	288.963	6.505	\$ 22.000	\$ 4,8	2
MOSQUERA	650.943	29.922	\$ 16.090	\$ 3,5	7
OCCIDENTE DE BOGOTÁ	121.997	1.766	\$ 28.000	\$ 6,1	5
TOCANCIPÁ	353.134	7.853	\$ 20.820	\$ 4,5	6
TOTAL	2.955.120	65.332	\$ 20.684	\$ 4,5	41

(*) TRM: 4,627 COP = 1 USD

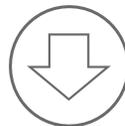
Principales acontecimientos del mercado



2.060 m²

ABSORCIÓN NETA YTD

El submercado de Tocancipá continua con absorciones sostenidas en sus diferentes tipologías.



- 2,7- PP

BAJA DE VACANCIA YoY

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



449.337 m²

EN CONTRUCCIÓN TOTAL

El 74% de proyectos bajo construcción están ubicados en el corredor de la Calle 80, en estos desarrollos predomina el modelo BTS (Hecho a la medida).



\$20.683/ m²

ALQUILER PEDIDO (A y A+)

Interés por estos espacios con altas especificaciones que se encuentran en parques con programas de sostenibilidad.



Se observa una tendencia sostenida hacia el desarrollo de espacios de almacenamiento a la medida, la cual se espera que continúe creciendo en los próximos años. Esta tendencia se debe a que representa menos riesgos para los inversionistas, especialmente en un contexto de altas tasas de interés para iniciar obras, costos elevados en los materiales de construcción, la apreciación del dólar y una situación inflacionaria.



Diego Zapata
Broker Director



PANORAMA DE INMUEBLES LOGÍSTICOS

BOGOTÁ | T1 2023

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 ²)	187.005	1.263.998	1.150.983	353.134
SUPERFICIE DISPONIBLE (m ²)	6.314	24.236	26.929	7.853
PRECIO PEDIDO (COP/m ² /mes)	\$ 24.398	\$ 18.271	\$ 17.393	\$ 20.820
PRECIO PEDIDO (USD/m ² /mes)	\$ 5,3	\$ 3,9	\$ 3,8	\$ 4,5
NÚMERO DE PARQUES	7	21	7	6

(*) TRM:4,627 COP = 1 USD

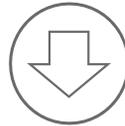
Principales acontecimientos en los radios



4.952 m²

ABSORCIÓN NETA YTD TOTAL

El radio de 0 a 15 km ha presentado mayor absorción en el inicio del 2023.



1,9 %

BAJA DE VACANCIA

El radio 15 a 20 km es el radio con mejor comportamiento, dado que es el anillo con mayor inventario aportado en un 43%.



233.716 m²

EN CONSTRUCCIÓN

El radio de 15 a 20 km posee la mayor superficie en construcción, representando el 52%.



\$20.820/ m²

ALQUILER PEDIDO

El radio de 30 a 43 km ha incrementado aproximadamente un 33% en su precio pedido, evidenciando la localización estratégica del municipio de Tocancipá y su potencial desarrollo.



El mercado inmobiliario industrial sigue presentando indicadores positivos en todas sus tipologías, lo que ha impulsado el desarrollo de proyectos urbanos con vocación industrial y de almacenamiento. Este interés se debe principalmente a la demanda de operadores logísticos, empresas de manufactura y Data Centers.



Junior Ruiz

Market Research Senior



HABLEMOS

Junior Ruiz
Market Research Senior
+57 310 695 3148
Junior.ruiz@cushwake.com

Diego Zapata
Broker director
+57 317 649 4704
diego.zapata@cushwake.com