

Cambio Interanual    Previsión 12 meses

**1,5%**  
Índice de Vacancia



**69.206**  
Absorción neta (m2) – YTD



**19.223**  
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 S1 2023

Cambio Interanual    Previsión 12 meses

**10,4 % \***  
Tasa de desocupación



**0,6 % \*\***  
Variación PBI



**12,4 % \*\*\***  
Índice de inflación



Fuente:  
(\*) DANE mar – may 2023  
(\*\*) Interanual proyección BBVA Research H1-2023  
(\*\*\*) Acumulado a mayo (doce meses)

### VISIÓN DEL MERCADO DE CENTROS DE BODEGAJE:

El mercado logístico presenta un incremento del 7% en su inventario durante el primer semestre del año, comparado interanualmente, el cual estuvo dado por proyectos BTS (Build to Suit) o construidos a medida, lo que ha llevado a que la tasa de vacancia general cierre en un 1.5%, una cifra sin precedentes en este mercado. Esta cifra refleja una demanda sostenida en todas las tipologías de bodegas, especialmente por parte de la industria de bebidas y los operadores logísticos.

Así mismo, la rápida ocupación de espacios responde en parte al cambio en la dinámica del consumo, generando desafíos en las operaciones que se han enfrentado mediante la implementación de tecnologías eficientes. Entre estas se encuentran los sistemas de automatización, software especializado, Big Data, robótica y automatización avanzada, y sistemas de gestión de almacenes (WMS). Estas herramientas mejoran el rendimiento de las operaciones, optimizan la planificación, facilitan el monitoreo en tiempo real y promueven una logística más sostenible y amigable con el medio ambiente.

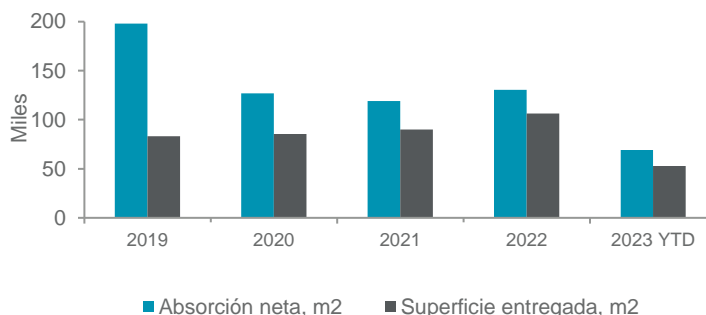
### OFERTA O DEMANDA:

Los espacios de almacenamiento en parques industriales continúan con absorciones sostenidas. Al cierre del primer semestre se registra una disponibilidad general de 45.360 m<sup>2</sup>, 60.000 m<sup>2</sup> menos que el primer semestre del 2022. En particular, se evidencia que la Calle 80, que representa el 54% del inventario actual, ha mostrado un comportamiento dinámico en los últimos periodos, aportando el 41% de las absorciones positivas. Por su parte, Mosquera se sitúa en el 21% del inventario y, a pesar de ser el submercado con mayor vacancia, ha mantenido el interés, especialmente de los operadores logísticos, lo que le ha representado el 36% de la absorción positiva..

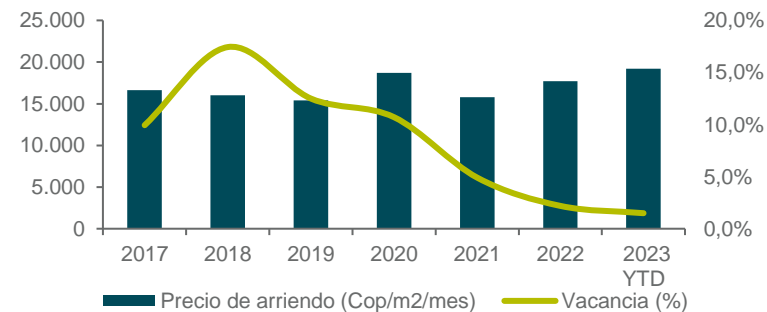
### PRECIO:

El precio de renta pedio ha presentado un comportamiento alcista del 17% desde el primer semestre del año 2023 llegando a este periodo a 19.223 COP/m2, un crecimiento generalizado donde el 10% 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 donde la tendencia la direccionan a 0, 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

En el primer trimestre de 2023, el crecimiento económico fue del 3.0% en comparación con el mismo trimestre del año anterior. Esta cifra fue inferior debido a la disminución en el consumo y la inversión en el país. Aunque la actividad económica continuó desacelerándose en abril, el mercado laboral mostró signos positivos, ya que hubo un aumento en el empleo y una disminución en la tasa de desempleo a nivel nacional.

Por su parte, la inflación anual de precios al consumidor disminuyó en mayo por segundo mes consecutivo, ubicándose en 12.4%. Este descenso se debe principalmente a la reducción de la inflación anual de los alimentos, que pasó de 27.8% en diciembre de 2022 a 15.7% en mayo de 2023. Sin embargo, se presentaron aumentos en los precios regulados y de servicios, debido a los incrementos en los precios de la gasolina.

En cuanto al mercado cambiario, el peso colombiano se ha apreciado alrededor del 13% en lo que va del año, mientras que las primas de riesgo para Colombia han disminuido. Esta situación se ha dado en medio de la incertidumbre de la economía global y la reducción de los precios del petróleo.

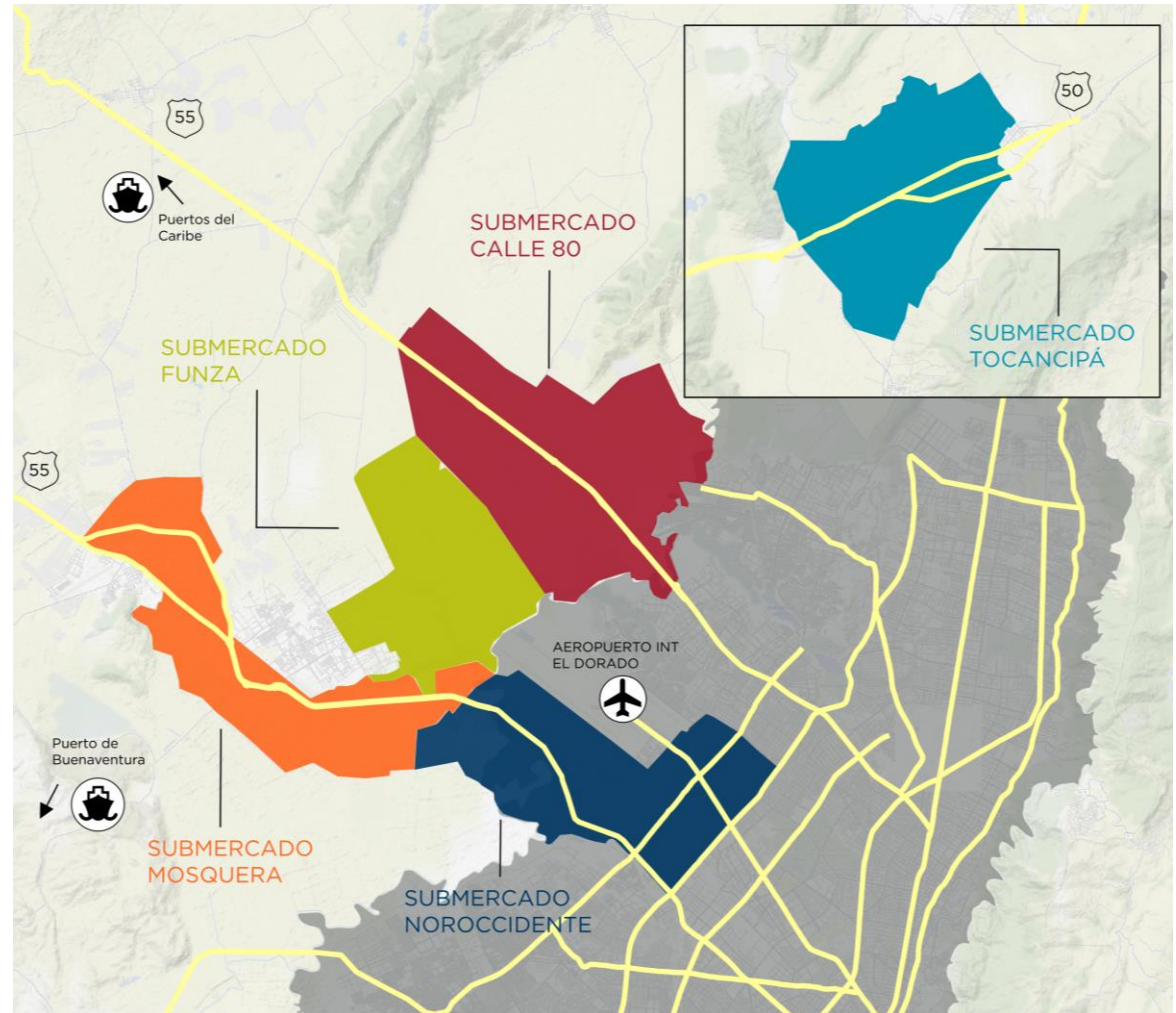
### PANORAMA FUTURO

El sector inmobiliario está entrando en el desarrollo de construcciones sostenibles, mediante diferentes certificaciones, generando beneficios ambientales y de ahorro para los inversionistas y ocupantes de este tipo de proyectos. Por tanto, la mayoría de los desarrolladores y propietarios de grandes superficies están buscando que estas cumplan con lo que demanda el mercado en términos de especificaciones técnicas y ambientales.

En la actualidad, se encuentran en construcción 361.637 m<sup>2</sup>, lo que representa un aumento del 38% en comparación con el mismo período del año anterior. Esta cifra refleja claramente el interés por seguir construyendo bodegas, priorizando la tendencia de construcciones hechas a la medida. Por otro lado, los proyectos sobre plano también muestran un crecimiento del 25%, alcanzando los 820.292 m<sup>2</sup>.

Es importante destacar que, dentro del inventario de proyectos, hay algunos que aún no tienen una fecha confirmada de inicio de construcción.

### MAPA DE CENTROS DE BODEGAJE / BOGOTÁ / COLOMBIA



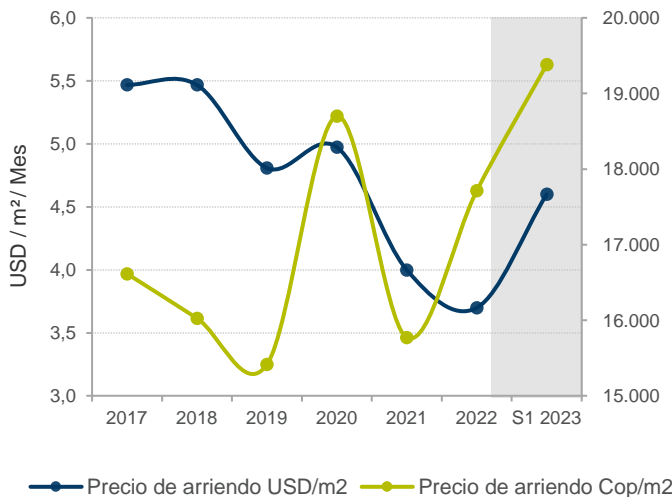
## Industrial S1 2023

### ESTADÍSTICAS DEL MERCADO

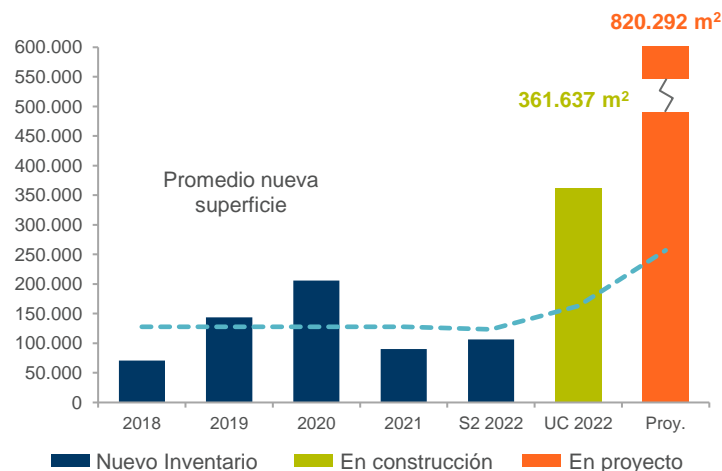
SUBMERCADOS	INVENTARIO CLASE	NÚMERO DE PARQUES	SUPERFICIE DISPONIBLE (m <sup>2</sup> )	RATIO DE VACANCIA(%)	EN CONSTRUCCIÓN (m <sup>2</sup> )	EN PROYECTO (m <sup>2</sup> )	PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO (Cop/m <sup>2</sup> /MES) (*)	PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO (USD/m <sup>2</sup> /MES) (**)
Calle 80	1.667.477	18	15.599	1,0 %	246.637	681.777	\$22.445	USD 5,4
Funza	288.963	2	6.505	2,3 %	-	8.000	\$22.000	USD 5,2
Mosquera	650.943	6	16.031	2,5 %	49.000	105.515	\$15.235	USD 3,6
Occidente de Bogotá	121.997	6	3.125	2,6 %	-	-	\$28.815	USD 5,7
Tocancipá	353.134	6	4.100	1,2 %	66.000	25.000	\$16.415	USD 3,9
Clase A+	902.569	12	12.707	1,4%	177.000	312.515	\$23.510	USD 5,6
Clase A	1.114.803	10	20.852	1,9%	124.637	474.777	\$18.594	USD 4,4
Clase B+	1.065.142	16	11.801	1,1%	60.000	33.000	\$17.005	USD 4,1
<b>TOTAL</b>	<b>3.082.514</b>	<b>38</b>	<b>45.360</b>	<b>1,5 %</b>	<b>361.637</b>	<b>820.292</b>	<b>\$19.382</b>	<b>USD 4,6</b>

(\*) Corresponde al precio promedio ponderado por m<sup>2</sup> y neto de impuestos y expensas  
 (\*\*) TRM: 4.191 COP = 1 USD.

### PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO Cop/m<sup>2</sup>/Mes vs. USD/m<sup>2</sup>/Mes



### SUPERFICIE ENTREGADA POR AÑO (m<sup>2</sup>) SUPERFICIE PROYECTADA (m<sup>2</sup>)



#### JUNIOR RUIZ

Market Research Senior  
[junior.ruiz@cushwake.com](mailto:junior.ruiz@cushwake.com)

#### LEONARDO RODRÍGUEZ

Broker Industrial  
[leonardo.rodriquez@cushwake.com](mailto:leonardo.rodriquez@cushwake.com)

[cushwakecolombia.com](http://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](http://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.