

# PANORAMA DE INMUEBLES LOGÍSTICOS

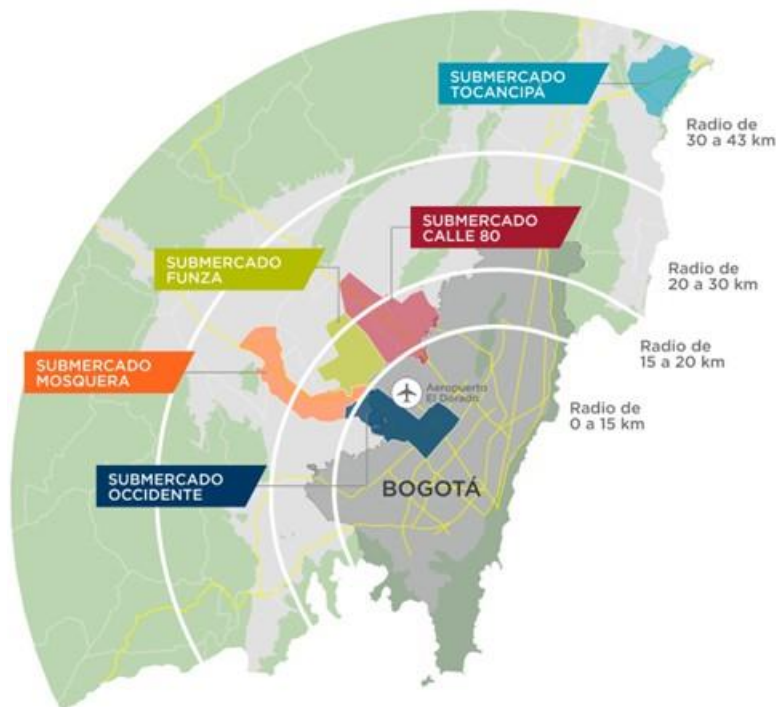
BOGOTÁ | T3 2023

## VISIÓN DEL MERCADO

El mercado de logística e industrial continúa mostrando una sólida demanda, con indicadores récord en lo que respecta a la baja tasa de vacancia. En el último año, esta tasa ha disminuido en un 7.2%, llegando a tan solo un 0.8% en el tercer trimestre. Esto ha impulsado un enfoque significativo hacia el mercado de propietarios, donde el 53% de la disponibilidad corresponde a bodegas de Clase A, el 39% a Clase B+ y un reducido 0.08% a Clase A+.

Se ha registrado una disponibilidad total de 26.658m<sup>2</sup> en todos sus submercados, con la excepción de Funza. Esta disminución en la disponibilidad se debe en gran medida a la alta demanda que ha experimentado este tipo de producto inmobiliario, debido a los cambios en las operaciones logísticas y a la acelerada transformación que ha experimentado el comercio electrónico. Además, la nueva oferta está consolidada en bodegas hechas a medida o pre alquiladas, lo que ha dejado el mercado con una oferta disponible para renta limitada. A su vez, esto ha resultado en un aumento generalizado en los precios de alquiler, con un impacto mayor en las propiedades cercanas a la ciudad, especialmente en el corredor de la calle 80.

La tendencia de construir bodegas a la medida se mantiene con mayor fuerza y se reflejan nuevos parques urbanizados disponibles para desarrollar bajo esta modalidad, con cerca de 853.000m<sup>2</sup> en proyectos sobre planos.



## Termómetro económico – T3.23

Durante el tercer trimestre del año, se ha registrado una disminución en la tasa de inflación, la cual alcanzó un 11,4% en el mes de agosto. Esta disminución se atribuye en parte al comportamiento del sector de alimentos y bebidas no alcohólicas. De acuerdo con las proyecciones de BBVA, se espera un crecimiento económico del 1,4% para el tercer trimestre, lo que indica una desaceleración en la economía y una moderación en el consumo privado. En lo que respecta al ICOCED en el segmento de bodegas, este se situó por encima del promedio nacional, principalmente impulsado por el costo de la mano de obra.

Fuentes:

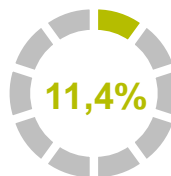
\* Interanual proyección BBVA Research T3-2023

\*\*Acumulado a agosto (doce meses)

\*\*\* DANE año corrido (agosto 2023)



PIB\*



IPC\*\*



ICOCED\*\*\*  
(Bodegas)



# PANORAMA DE INMUEBLES LOGÍSTICOS

BOGOTÁ | T3 2023

## El comportamiento de los submercados

SUBMERCADOS	INVENTARIO (m²)	SUPERFICIE DISPONIBLE (m²)	PRECIO PEDIDO (COP/m²/mes)	PRECIO PEDIDO* (USD/m²/mes)	NÚMERO DE PARQUES
CALLE 80	1.731.687	8.380	\$ 22.658	\$ 5,6	18
FUNZA	288.963	-	-	-	2
MOSQUERA	624.943	8.312	\$ 15.258	\$ 3,8	6
OCCIDENTE DE BOGOTÁ	147.997	1.766	\$ 33.000	\$ 8,1	6
TOCANCIPÁ	353.134	8.200	\$ 21.512	\$ 5,3	6
TOTAL	3.146.724	26.658	\$ 20.684	\$ 5,1	38

(\*) TRM: \$4.054 COP = 1 USD

## Principales acontecimientos del mercado



**161.900 m²**

### ABSORCIÓN NETA YTD

La Calle 80 es el corredor que mayor absorción ha registrado en lo que lleva del año, impulsado por proyectos en BTS y bodegas pre alquiladas.



**0 %**

### VACANCIA

En el corredor de Funza.



**15%**

### PRECIO DE RENTA PEDIDO

Aumento interanual en todos sus corredores en el precio de renta pedido.



**853.000 m²**

### EN PROYECTOS SOBRE PLANOS

El 80% de proyectos sobre planos están ubicados en el corredor de la Calle 80, los cuales en su mayoría se encuentran urbanizados.



El mercado industrial y logístico, propicio para inversiones, requiere tasas de interés bajas, una política monetaria flexible y costos de construcción competitivos para atraer a los inversionistas. En este contexto de oferta limitada, la validación eficiente de proyectos respaldada por expertos se convierte en un pilar estratégico para impulsar de manera sostenible este sector.



**Diego Zapata**  
Broker Director



# PANORAMA DE INMUEBLES LOGÍSTICOS

BOGOTÁ | T3 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 (m²)	187.005	1.313.298	1.293.287	353.134
SUPERFICIE DISPONIBLE (m²)	1.766	10.904	5.788	8.200
PRECIO PEDIDO (COP/m²/mes)	\$ 33.000	\$ 18.981	\$ 18.957	\$ 21.512
PRECIO PEDIDO (USD/m²/mes)	\$ 8,1	\$ 4,7	\$ 4,7	\$ 5,3
NÚMERO DE PARQUES	7	18	7	6

(\*) TRM: \$4.054 COP = 1 USD

## Principales acontecimientos en los radios



**41%**

### Oferta disponible

El radio de 15 a 20 km se consolida la mayor parte de la oferta disponible.



**0,4 %**

### VACANCIA

El radio 20 a 30 km es el radio con mayor vacancia en relación con el inventario.



**179.200 m²**

### EN CONSTRUCCIÓN

El radio de 15 a 20 km posee la mayor superficie en construcción, representando el 60%.



**\$33.000/ m²**

### ALQUILER PEDIDO

El radio de última milla ha presentado un incremento del 21% en el precio de renta en el último año.



Aunque en la actualidad el mercado industrial y logístico presenta una tasa de vacancia muy baja, cercana al 0%, se anticipa un incremento gradual en la disponibilidad debido a la creciente tendencia hacia las bodegas construidas a medida (BTS). Sin embargo, se espera que estas bodegas sean ocupadas rápidamente para satisfacer la actual demanda de espacio de almacenamiento.



**Junior Ruiz**

Market Research Manager



**HABLEMOS**

**Junior Ruiz**

Market Research Manager

+57 310 695 3148

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

**Diego Zapata**

Broker Director

+57 317 649 4704

[Diego.zapata@cushwake.com](mailto:Diego.zapata@cushwake.com)



**CUSHMAN & WAKEFIELD**