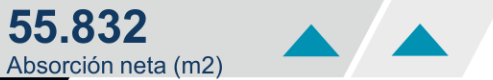


Industrial S2 2023

Cambio Interanual Previsión 12 meses



(*) 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 2023

Cambio Interanual Previsión 12 meses



Fuente:
(*) DANE sep - nov 2023
(**) Interanual proyección BBVA Research T4-2023
(***) Acumulado a diciembre (doce meses)

VISIÓN DEL MERCADO DE CENTROS DE BODEGAJE:

El panorama del mercado industrial en Bogotá y Sabana continúa mostrando indicadores positivos. La vacancia ha seguido la tendencia a la baja iniciada en 2020, ubicándose al cierre de 2023 en un 1.54%. Aun con un aumento del inventario del 9% interanual. Estas cifras mantienen un mercado dinámico y con una demanda sostenida para todas las tipologías de bodegas. Se destaca un mayor interés por espacios con altas especificaciones, tales como altura, resistencia del piso, ubicación y sostenibilidad. Es por ello que las principales absorciones se han dado en bodegas Clase A+ y A, manteniendo vacancias que se acercan cada vez más al 0%.

Considerando las condiciones de mercado observadas en los últimos años y la preferencia general por desarrollar proyectos a medida o BTS (Build to Suit), con el objetivo de minimizar el riesgo de inversión, se prevé una dinámica que continuará con precios de renta en aumento. Además, se espera una oferta competitiva centrada principalmente en este modelo de desarrollo BTS, obedeciendo al ciclo económico el cual se encuentra en una senda de recuperación.

OFERTA O DEMANDA:

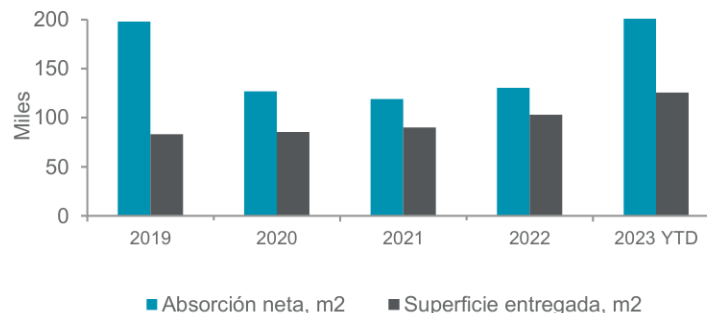
La producción entregada durante el año experimentó un aumento en el inventario. La mayoría de estas entregas se consolidan en el corredor de la calle 80. Además, se observa un creciente interés en el desarrollo de bodegas con altas especificaciones en parques con un enfoque logístico. La conveniencia en las vías de acceso a la ciudad se identifica como un factor determinante para los usuarios al seleccionar la ubicación de sus operaciones.

Actualmente, se encuentran disponibles 50,053 m², donde el 74% se concentra en los submercados de la calle 80 y Mosquera. En cuanto al submercado de occidente, el cual se encuentra en el casco urbano, no cuenta con disponibilidad. En términos de absorción, se registra un aumento del 47% con respecto al cierre del año anterior.

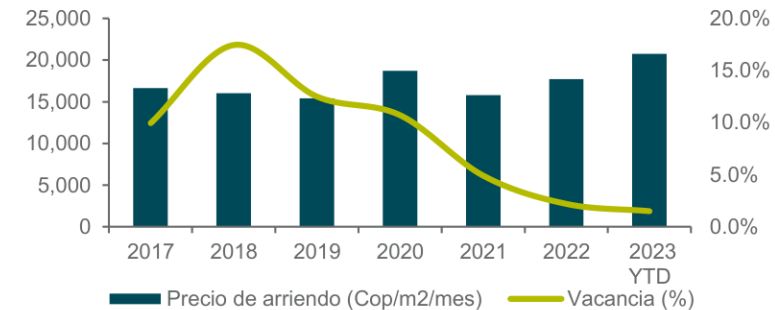
PRECIO:

El comportamiento del precio ha mantenido una tendencia alcista, impulsada por la baja oferta y una demanda sólida, sumado a la entrega de nuevos espacios prime, generando un incremento interanual cercano al 15%. Al cierre del año, el precio alcanzó los 20,748 COP/m². Es importante destacar que este incremento ha sido generalizado. No obstante, los submercados más apreciados son Calle 80, con un aumento del 29%, debido a la consolidación de parques Clase A y la disponibilidad de nueva área. Asimismo, Tocancipá ha experimentado un aumento del 13%, impulsado por la absorción de espacios Clase B con precios de renta más bajos.

DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



INDICE DE VACANCIA & PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO



PANORAMA ECONÓMICO

En términos específicos, la situación colombiana muestra una tasa de desempleo del 9.2%, una inflación del 9.28%, y una tasa de interés de política monetaria del 13%. A pesar de la resiliencia del empleo, la demanda interna ha disminuido, afectando el crecimiento del PIB, especialmente en sectores como la construcción. La inversión ha caído significativamente, mientras que el consumo y las importaciones han ganado importancia en la estructura económica.

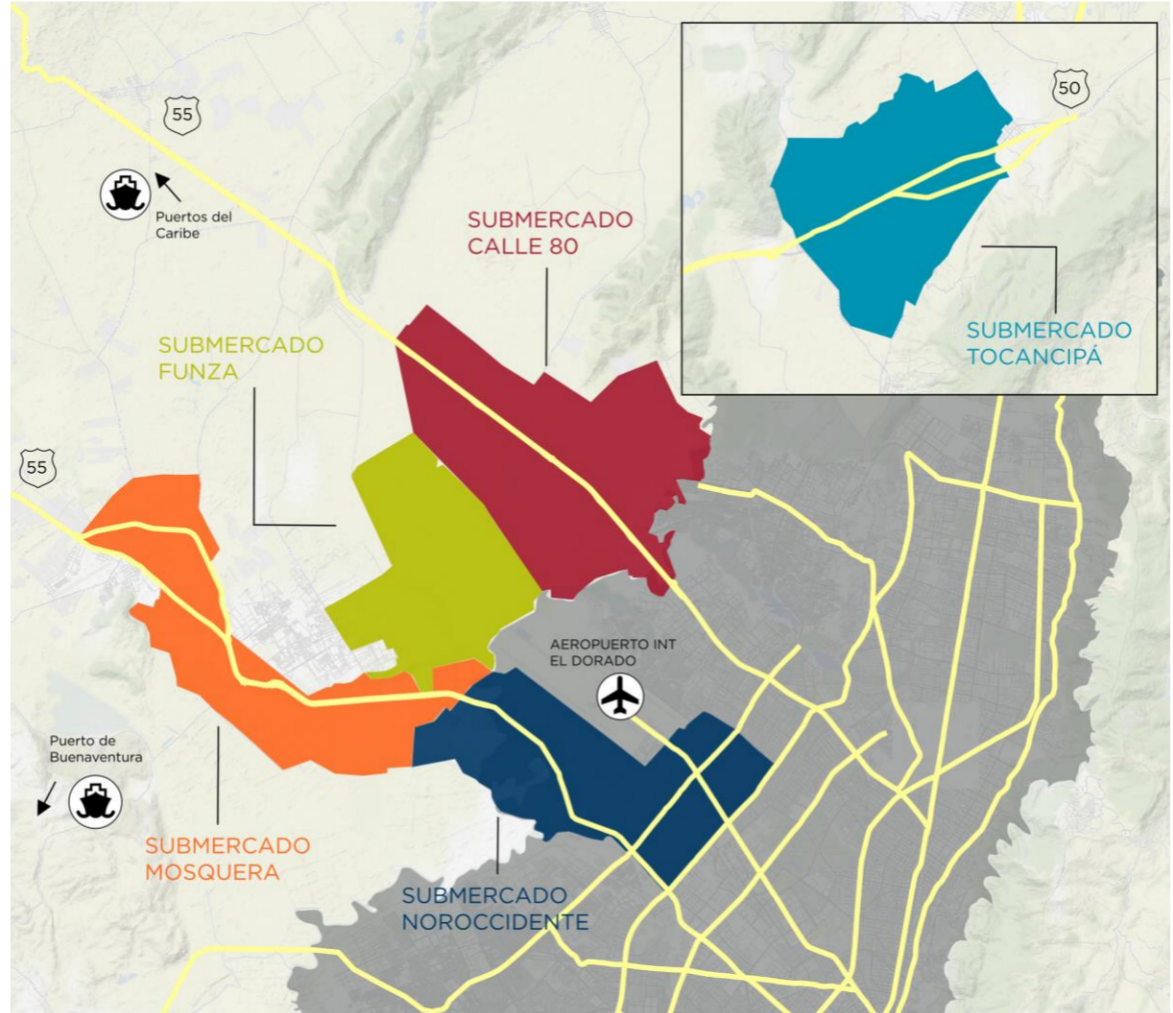
En el futuro, se anticipa una recuperación de la demanda interna en 2024, impulsada por un mejor desempeño del consumo. Sin embargo, se espera una moderación gradual en la creación de empleo. La reducción proyectada de la inflación y un menor dinamismo económico abrirán la posibilidad de que la autoridad monetaria colombiana reduzca las tasas de interés, especialmente durante el año 2024, buscando estabilizar la situación económica del país.

PANORAMA FUTURO

Actualmente, hay 206,747 m² en construcción, destacando la intención de desarrollar proyectos Clase A+ en un 67% y bajo el modelo BTS o hecho a la medida. Esto sugiere una actualización en el inventario y una preferencia por desarrollar con especificaciones más elevadas, basado en los requisitos cada vez más adaptados a las necesidades de la industria.

En cuanto al área sobre planos, se identifican 1,093,623 m², resaltando la urbanización de varios proyectos y un aumento en las licencias de construcción, evidenciando un crecimiento del 38% en el área disponible para desarrollar. Este incremento refleja la intención de acotar los tiempos de entrega, resaltando que, hasta la fecha, estos proyectos se ofrecen para construcción a la medida.

MAPA DE CENTROS DE BODEGAJE / BOGOTÁ / COLOMBIA

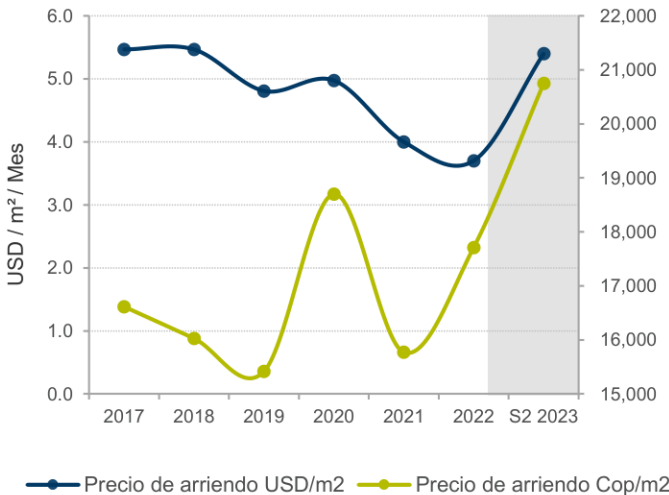


ESTADÍSTICAS DEL MERCADO

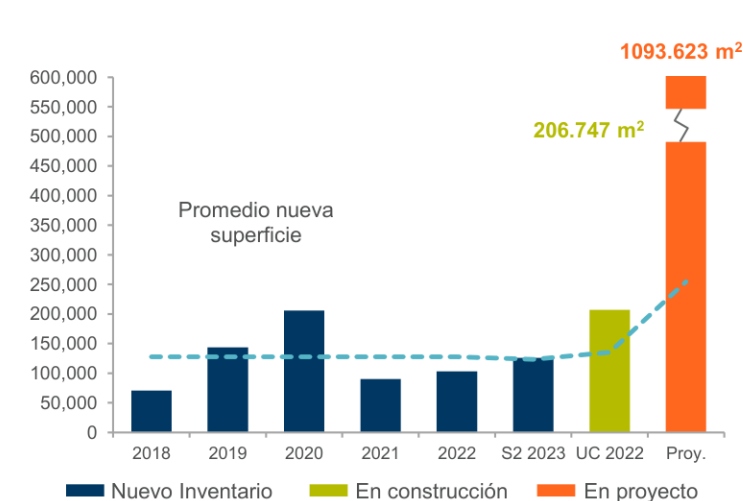
SUBMERCADOS	INVENTARIO CLASE	NÚMERO DE PARQUES	SUPERFICIE DISPONIBLE (m ²)	RATIO DE VACANCIA(%)	EN CONSTRUCCIÓN (m ²)	EN PROYECTO (m ²)	PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO (COP/m ² /MES) (*)	PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO (USD/m ² /MES) (**)
Calle 80	1.825.844	21	21.936	1,2%	133.747	829.929	\$22.413	USD 6,6
Funza	288.963	2	5.600	1,9%	-	8.000	\$18.000	USD 4,7
Mosquera	650.943	6	15.167	2,4%	49.000	105.515	\$15.236	USD 4,0
Occidente de Bogotá	147.993	6	-	0%	-	32.000	-	-
Tocancipá	353.134	6	7.350	2,1%	24.000	118.179	\$20.293	USD 5,3
Clase A+	743.372	9	13.760	1,9%	139.547	312.515	\$28.000	USD 7,3
Clase A	1.432.367	16	12.093	0,8%	49.200	706.108	\$19.740	USD 5,2
Clase B+	1.065.142	16	24.200	2,3%	18,000	75.000	\$16.929	USD 4,4
TOTAL	3.240.881	41	50.053	1,5 %	206.747	1.093.623	\$20.748	USD 5,4

(*) Corresponde al precio promedio ponderado por m2 y neto de impuestos y expensas
 (**) TRM: 3.822 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.

©2024 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.