

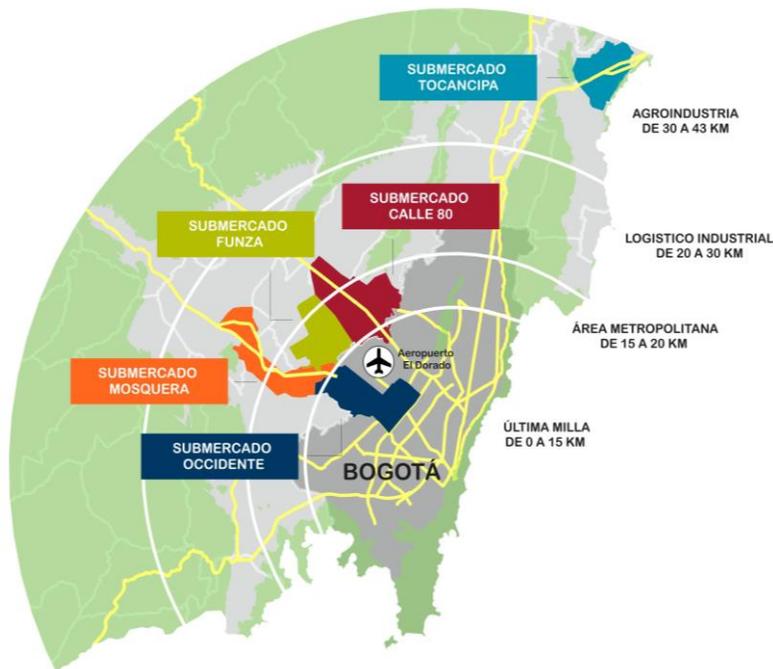
PANORAMA DE INMUEBLES LOGÍSTICOS

BOGOTÁ | T1 2024

VISIÓN DEL MERCADO

El segmento industrial y logístico inicia el primer trimestre del año con un aumento del inventario del 11%, presentando una baja tasa de vacancia. Esta tendencia se ha acentuado en los últimos tres años, siendo especialmente notable en el radio urbano de última milla, donde no se ha registrado disponibilidad. Además, se observa una rápida absorción en proyectos con altas especificaciones, principalmente enfocados en la logística y ubicados en las proximidades de áreas urbanas. Durante este periodo, se ha identificado la entrada de nuevo inventario con certificación ambiental y bajo el modelo BTS, ubicado en el área metropolitana, que comprende el radio de 15 km a 20 km.

En cuanto al precio, se registró una reducción en los precios de lista, aproximadamente del 18%, situándose en 17.533 COP/m²/mes. Esta disminución en los precios se debe en parte a la absorción de espacios Clase A+, que históricamente mantenían cifras elevadas en área y precio. Sin embargo, se espera un aumento en los precios debido a la baja disponibilidad, la cual llegó a 46.505 m², representando tan solo el 1.4% del inventario actual. Además, se ha observado la liberación de bodegas en ubicaciones estratégicas y cercanas a la ciudad, influyendo en la apreciación de la renta.



Termómetro económico – T1.24

Este trimestre estuvo marcado por una clara tendencia a la baja en la inflación, alcanzando un 7,36% en el mes de marzo, lo que la acerca a la meta del 3%. Como resultado, el Banco de la República ha reducido de forma moderada su tasa de intervención actual del 12,75%. En cuanto al crecimiento económico, se espera que el país alcance un 1.5% al cierre del año y un 2.8% en 2025. Por otro lado, el Índice de Costos de Construcción para el segmento de bodegas ha experimentado un descenso en el mes de febrero, llegando al 4.8%. Se situó por encima del promedio nacional, impulsado principalmente por los costos de mano de obra y transporte. Asimismo, el indicador de licencias de construcción registró un aumento en el último año para el segmento de bodegas.

Fuentes: .
* DANE IPC, Índice de precios al consumidor (Marzo 2024)
** Interanual proyección BBVA Research T1-2024
*** DANE Licencias de construcción – Ene (Variación anual)
**** DANE año corrido (Febrero 2024)



IPC*



PIB**



ELIC***
(Bodegas)



ICOCED****
(Bodegas)

PANORAMA DE INMUEBLES LOGÍSTICOS

BOGOTÁ | T1 2024

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	1,910,844	20,697	\$ 17.746	\$ 4.6	22
FUNZA	288.963	-	-	-	2
MOSQUERA	624.943	18,580	\$ 15.398	\$ 4.0	6
OCCIDENTE DE BOGOTÁ	147.997	-	-	-	6
TOCANCIPÁ	353.134	7,228	\$ 22.413	\$ 5.8	6
TOTAL	3,325,881	46,505	\$ 17.533	\$ 4.6	42

(*) TRM: \$3.842 COP = 1 USD

Principales acontecimientos del mercado



87,000 M²

NUEVO INVENTARIO

El corredor de la Calle 80 registró un aumento del inventario cercano al 4%, convirtiéndose así en el corredor logístico con más metros cuadrados, representando el 57% del inventario.



0 %

VACANCIA

Los submercados de Occidente y Funza reportaron una tasa de vacancia del 0%, marcando un hito histórico para estos corredores.



A+

PRECIO DE RENTA PEDIDO

El precio de lista experimentó un descenso debido a la absorción de espacios Clase A+, lo que influyó en la reducción de los precios.



BTS

PROYECTOS EN FASE DE PLANEACION

Cerca del 80% de los proyectos sobre planos se encuentran urbanizados, lo que refleja una tendencia que reduce los tiempos de entrega. Se evidencia una preferencia por construcciones hechas a la medida o BTS.



El mercado inmobiliario industrial y logístico ha enfrentado desafíos de disponibilidad en vacancia en los últimos tres años, lo que ha impulsado una tendencia al alza en los precios y favorece la atención de los inversionistas hacia nuevos proyectos. Además, experimenta un crecimiento significativo debido a las nuevas dinámicas del comercio electrónico y la ocupación de espacios por operadores logísticos en servicios de tercerización.



Leonardo Rodríguez
Broker Industrial

PANORAMA DE INMUEBLES LOGÍSTICOS

BOGOTÁ | T1 2024

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	1.455.228	1.330.514	353.134
SUPERFICIE DISPONIBLE (m ²)	-	14.381	24.896	7.228
PRECIO PEDIDO (COP/m ² /mes)	-	\$ 18.013	\$ 15.840	\$ 22.413
PRECIO PEDIDO (USD/m ² /mes)	-	\$ 4,7	\$ 4,1	\$ 5,8
NÚMERO DE PARQUES	7	21	8	6

(*) TRM: \$3.842 COP = 1 USD

Principales acontecimientos en los radios



**31%
OFERTA**

El radio de 20 a 30 km ha experimentado una mayor absorción, lo que ha reducido un 19% la ya baja disponibilidad respecto al trimestre anterior.



**82,747 m²
EN CONSTRUCCIÓN**

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



El mercado industrial se encuentra en una delgada línea entre la recuperación y la expansión dentro del ciclo inmobiliario. Aunque las condiciones de oferta y demanda son óptimas para la inversión, el contexto económico, incluyendo las tasas de interés y los precios de los materiales de construcción, sigue siendo desafiante. No obstante, la tendencia y las proyecciones de estos indicadores están acercándose a cifras más favorables para el desarrollo de esta industria.



**0 %
VACANCIA**

Por segundo semestre consecutivo, el radio de 0 a 15 km presenta una vacancia del 0%. Se evidencian disponibilidades con una alta velocidad de negociación en el mismo período.



**\$22,413/ m²
ALQUILER PEDIDO**

El radio de Agroindustria fue el único que presentó incrementos, pues a diferencia de los otros radios, aún mantiene disponibles bodegas prime.



Junior Ruiz
Market Research
Manager

HABLEMOS

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

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