

### INDICADORES DEL MERCADO



### INDICADORES ECONÓMICOS



Fuente:  
 (\*) DANE sep – nov 2024  
 (\*\*) Interanual proyección BBVA Research T4-2024  
 (\*\*\*) Acumulado a diciembre (doce meses)  
 (\*\*\*\*) Tasa diciembre

### VISIÓN DEL MERCADO

El mercado inmobiliario industrial y logístico de Bogotá y Sabana continúa experimentando una sólida demanda, con niveles de vacancia históricamente bajos. La escasez de inventario ha llevado a un predominio de desarrollos "Built to Suit" (BTS), especialmente para sectores clave como logística, farmacéutica y alimentos. A pesar de la oferta limitada, las condiciones crediticias favorables y la tendencia a la baja en las tasas de interés han facilitado la ejecución de proyectos especulativos, especialmente en el corredor de la Calle 80.

### OFERTA Y DEMANDA

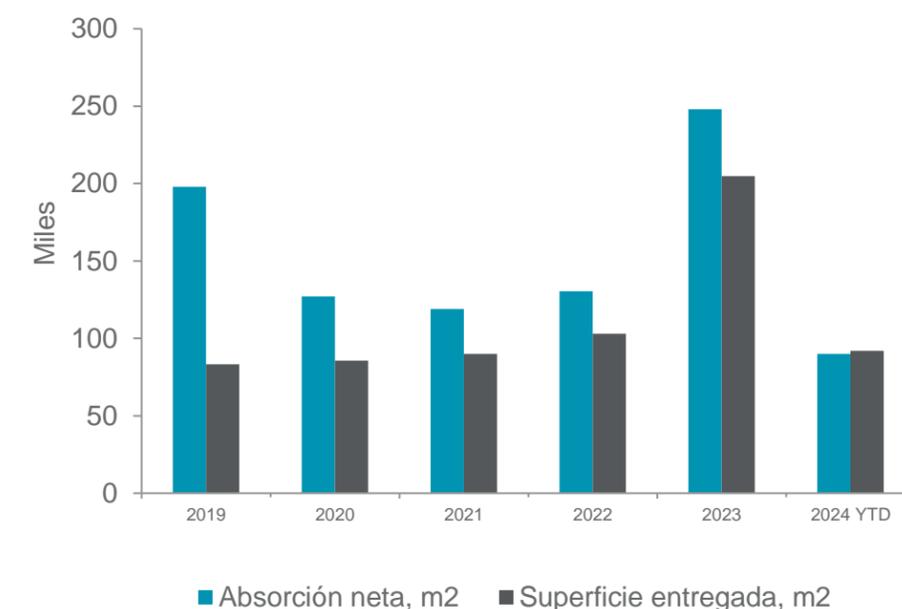
Durante el año, se registró una producción aproximada de 92.000 m<sup>2</sup>, lo que representa una disminución del 60 % frente al promedio de los últimos dos años. Esta nueva oferta, compuesta exclusivamente por proyectos BTS (Build-to-Suit), contribuyó a la reducción de los niveles de vacancia. En términos de disponibilidad, se destaca un marcado interés por los inmuebles de clase A+, que presentan niveles de absorción más altos y una oferta limitada en un entorno de escasa disponibilidad general.

Este comportamiento refleja una preferencia del mercado por esta tipología de activos, impulsando el desarrollo de bodegas de altos estándares que combinan eficiencia operativa con especificaciones superiores dentro de parques logísticos. Por su parte, los corredores principales, como la Calle 80 y el Occidente, mostraron una dinámica de ocupación positiva y generalizada. Aunque se registraron devoluciones de área durante el año, principalmente asociadas a movimientos hacia espacios hechos a la medida, el impacto ha sido menor al previsto debido a la elevada ocupación vigente. De cara al próximo año, se prevé que esta dinámica se intensifique ante la limitada oferta de proyectos en construcción y la creciente demanda por espacios logísticos de calidad.

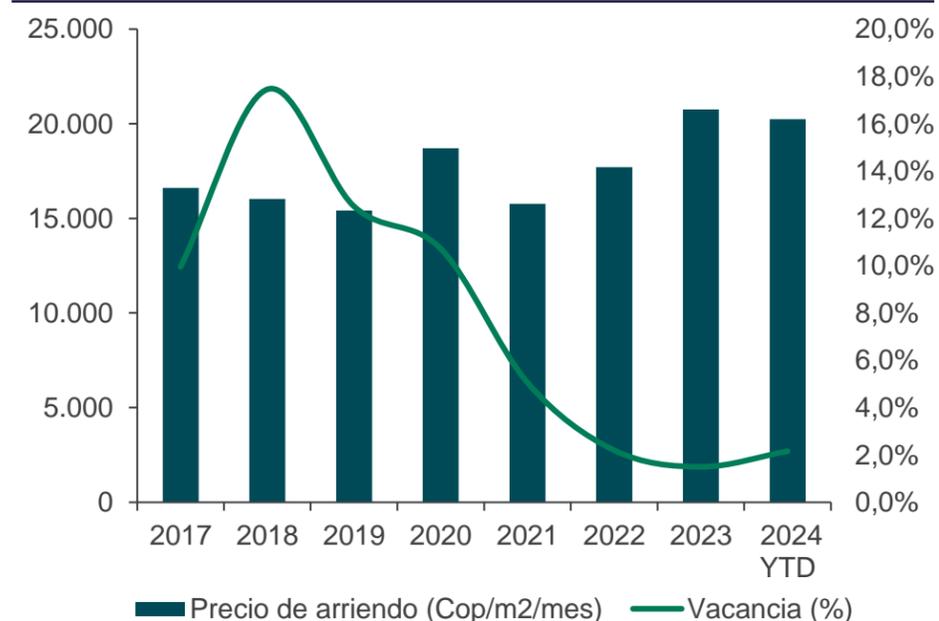
### PRECIO

Al cierre del año, el precio promedio se situó en \$20.232 m<sup>2</sup>/mes, lo que representa un incremento del 12 % en los últimos dos años. Este comportamiento ha estado influenciado por las fluctuaciones en la oferta disponible, especialmente en períodos en los que ingresaron al mercado espacios de altas especificaciones y en ubicaciones privilegiadas. Estos inmuebles, con precios de lista superiores al promedio, han alcanzado valores que superan los \$30.000 m<sup>2</sup>/mes, lo que refleja un mercado orientado hacia los propietarios, quienes han ajustado sus expectativas para los activos prime.

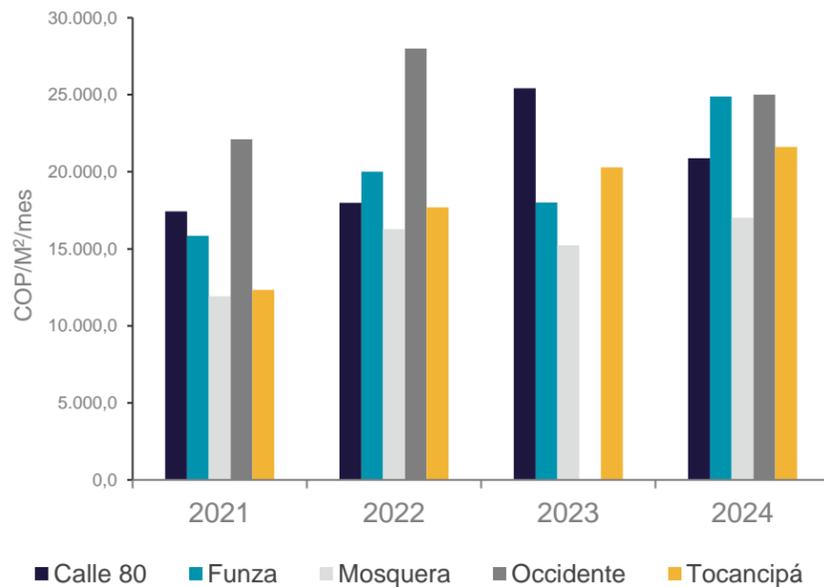
### DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



### ÍNDICE DE VACANCIA & PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO

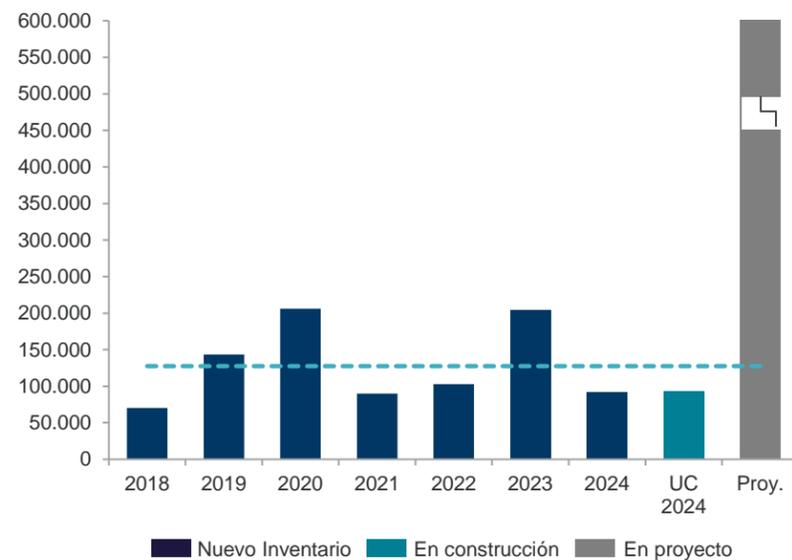


**PRECIO DE ALQUILER PEDIDO POR SUBMERCADO (COP/ m<sup>2</sup>/ mes)**



(\*) Indicadores incluyen clase A y B

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



(\*) Indicadores incluyen clase A y B

**PANORAMA ECONOMICO**

El desempeño económico de Colombia durante el segundo semestre de 2024 refleja un entorno de ajuste y adaptación en el marco de un ciclo de moderación monetaria. La tasa de inflación acumulada en 12 meses se ubicó en 5,2%, mostrando una desaceleración en línea con las políticas del Banco de la República, mientras que las tasas de interés vienen en descenso, con un 9,5% al cierre del periodo, manteniendo condiciones de financiamiento restringidas. Por su parte, el mercado laboral enfrenta desafíos estructurales con una tasa de desempleo del 8,8%, resaltando la necesidad de fortalecer sectores estratégicos para incentivar la recuperación económica.

El sector construcción presentó resultados mixtos. Los permisos para edificaciones no residenciales registraron una contracción del 22,2% en los primeros nueve meses del año, reflejando las dificultades de financiamiento y el impacto de la cautela de los inversionistas. Sin embargo, el gasto en infraestructura pública se consolidó como el principal motor del sector, creciendo un 16,5% en el mismo periodo gracias a proyectos clave como el metro de Bogotá. Estas dinámicas subrayan la importancia de la inversión pública en infraestructura como catalizador de actividad económica, mientras que las proyecciones para 2025 indican un entorno más favorable, caracterizado por costos de construcción más estables y una gradual mejora en las condiciones de crédito, lo que podría impulsar tanto la construcción residencial como no residencial.

**PANORAMA FUTURO**

Actualmente, se encuentran en desarrollo 93.258 m<sup>2</sup>, con un 80% de estos proyectos orientados a la categoría Clase A y bajo el modelo "Built to Suit" (BTS). Este enfoque refleja una tendencia hacia la actualización del inventario, priorizando espacios de altas especificaciones que se ajusten a las necesidades particulares de las industrias.

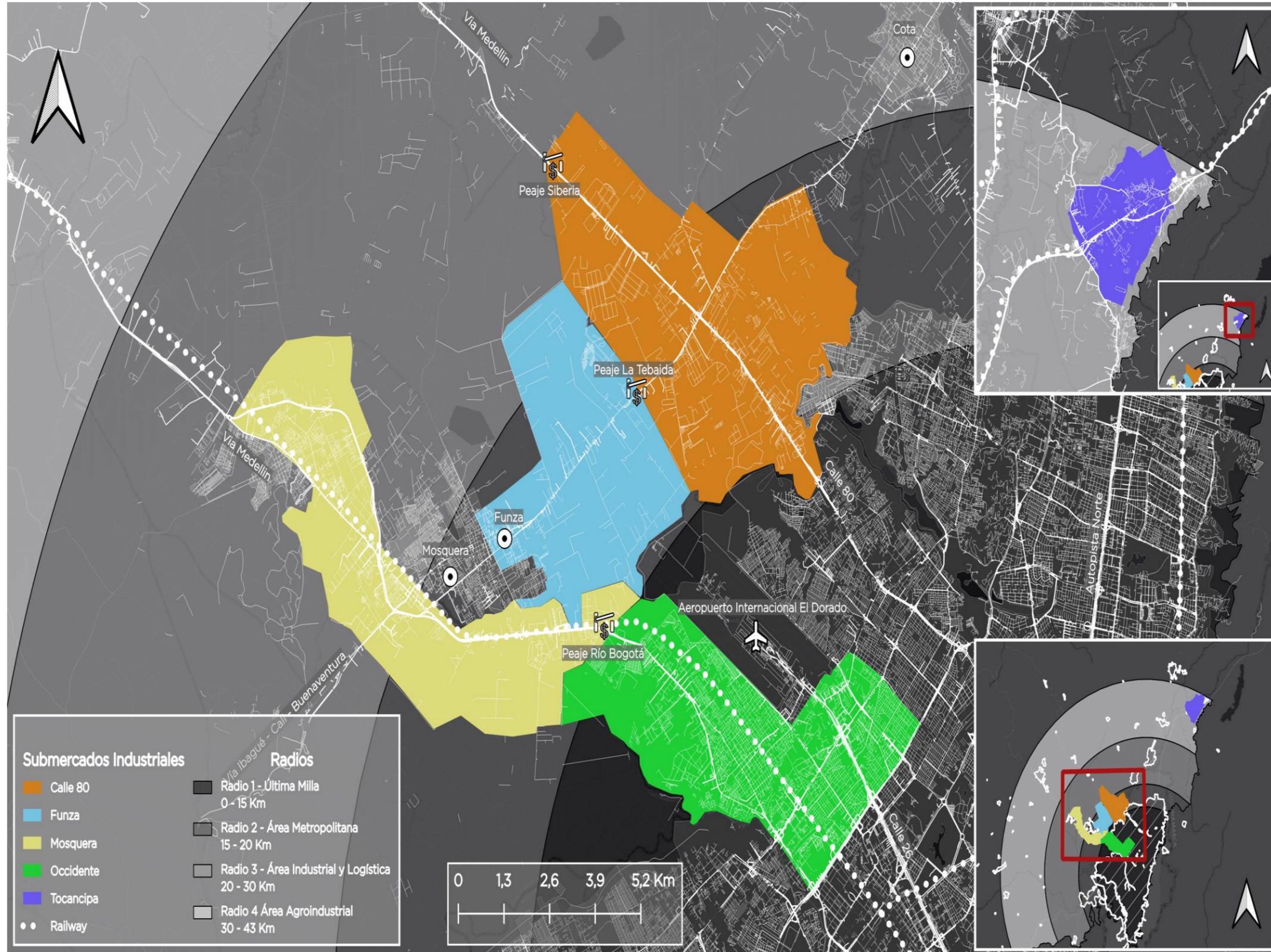
Por otro lado, se registran 1.287.775 m<sup>2</sup> sobre planos, lo que evidencia un interés constante en la urbanización de proyectos y un aumento del 28% en las licencias de construcción. Este crecimiento resalta la intención de reducir los tiempos de entrega y satisfacer la creciente demanda de desarrollos personalizados, lo que refuerza la preferencia por soluciones adaptadas a medida.

*“El mercado industrial en Bogotá atraviesa un periodo de fuerte dinamismo, con una vacancia en constante disminución debido a la alta demanda impulsada por sectores como el comercio electrónico y farmacéutico. La oferta restringida, combinada con la posición estratégica de Colombia como hub logístico regional, presenta una oportunidad única para el desarrollo de activos especializados que respondan a los estándares crecientes del sector y capitalicen el potencial del nearshoring.”*



**Laura Escobar**  
Broker

MAPA DE ZONAS INDUSTRIALES



“ El mercado industrial ha consolidado su estabilización y avanza hacia una fase de expansión dentro del ciclo inmobiliario. En 2024, se dieron ajustes importantes en la oferta y demanda, fortaleciendo la posición estratégica para nuevos desarrollos e inversiones. A pesar de los desafíos macroeconómicos, como el alto costo del financiamiento y la volatilidad en los precios de los materiales, se prevé que para 2025 estos indicadores se estabilicen. Este entorno ha impulsado una mejora en la confianza para el desarrollo, evidenciada por el inicio de proyectos especulativos de menor formato y respaldados por una demanda activa. ”



**Junior Ruiz**  
Market Research Manager

ESTADÍSTICAS DEL MERCADO

SUBMERCADOS	INVENTARIO CLASE	NÚMERO DE PARQUES	SUPERFICIE DISPONIBLE (m²)	RATIO DE VACANCIA(%)	EN CONSTRUCCIÓN (m²)	EN PROYECTO (m²)	PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO (COP/m²/MES) (*)	PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO (USD/m²/MES) (**)
Calle 80	1.913.844	22	30.647	1,1%	48.258	1.016.081	\$20.880	USD 4,7
Funza	288.963	2	2.600	2,9%	-	8.000	\$24.887	USD 5,6
Mosquera	624.943	6	11.197	4,3%	34.000	120.515	\$17.007	USD 3,9
Occidente de Bogotá	147.997	6	1.550	2,5%	-	32.000	\$25.000	USD 5,7
Tocancipá	357.134	7	9.951	3,3%	11.000	111.179	\$21.617	USD 4,9
Clase A+	802.372	9	11.011	0,8%	-	343.062	\$28.000	USD 6,4
Clase A	1.458.367	18	31.113	2,4%	82.258	861.713	\$21.284	USD 4,8
Clase B+	1.072.142	16	13.838	2,9%	11.000	83.000	\$17.613	USD 4,0
Radio 1	187,005	7	3,648	2,0%	-	32.000	\$25.000	USD 5,7
Radio 2	1,458,228	21	22,677	1,6%	82.258	869.596	\$22.833	USD 5,2
Radio 3	1,330,514	8	33,980	2,6%	-	275.008	\$17.533	USD 4,0
Radio 4	357,134	7	11,748	3,3%	11.000	111.171	\$21.617	USD 4,9
<b>TOTAL</b>	<b>3.332.881</b>	<b>43</b>	<b>55.962</b>	<b>2,2 %</b>	<b>93.258</b>	<b>1.287.775</b>	<b>\$20.232</b>	<b>USD 4,6</b>

(\*) Cushman & Wakefield realiza correcciones de superficies cada primer trimestre de año, por lo que, pueden existir fluctuaciones respecto a los cierres de años anteriores en la superficie de inventario y disponibles.

(\*\*) Corresponde a superficie arrendable según información disponible

(\*) TRM: 4.409 COP = 1 USD

**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 52.000 colaboradores en cerca de 400 oficinas y de 60 países. En 2022, la compañía tuvo ingresos por \$10.1 mil millones de dólares a través de sus principales líneas de servicio; administración de proyectos, administración de propiedades e instalaciones, alquiler, mercados de capital, valuación, servicios de asesoría entre otros. Conozca más en: [www.cushmanwakefield.com](http://www.cushmanwakefield.com) y síganos en Twitter: @CushWake.

**JUNIOR RUIZ**

Market Research Manager

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

**LAURA ESCOBAR**

Broker

[Laura.escobar@cushwake.com](mailto:Laura.escobar@cushwake.com)

[cushwakecolombia.com](http://cushwakecolombia.com) | [LinkedIn](#) | [Instagram](#)



©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.