

Industrial S1 2021

Cambio Interanual Previsión 12 meses

9,0%
Índice de Vacancia



50.033
Absorción neta (m²) – S1.21



16.004
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 2021

Cambio Interanual Previsión 12 meses

15%*
Tasa de desempleo



14,6%**
Variación PBI



3,6%***
Índice de inflación



Fuente:
(*) DANE mar - may 2021
(**) Interanual proyección BBVA Research T2-2021
(***) Acumulado a Junio (doce meses)

VISION DEL MERCADO DE CENTROS DE BODEGAJE:

El mercado cierra el segundo semestre del año con indicadores positivos, reflejando el dinamismo para el segmento logístico. El panorama es alentador, debido a las grandes expectativas en la reactivación económica del país, en cierta parte como consecuencia del crecimiento en las operaciones de e-commerce.

De acuerdo con las proyecciones de la Cámara Colombiana de Comercio Electrónico (CCCE), las ventas por los canales online han aumentado un 16% en el 2021.

La vacancia actual disminuyó 1,7%, situándose en 9,0%, reflejando el dinamismo del sector logístico impulsado, en gran parte, por las ventas en canales electrónicos. Interanualmente el inventario se ha mantenido estable incrementando tan solo 3%.

OFERTA O DEMANDA:

Al momento hay disponibles 262.149/m²; de los cuales un 54% se concentra en calle 80 y el 30% en el corredor de Mosquera, mientras que los submercados con menor vacancia son: Occidente de Bogotá y Funza con 1,2% y 3,6% respectivamente, debido a la alta demanda de las empresas por ubicarse en cercanías a la ciudad de cara a operaciones de última milla.

La demanda por bodegas logísticas e industriales se ha mantenido dinámica durante el semestre. Para los próximos períodos se proyecta un incremento en las ocupaciones de acuerdo a los avances que ha tenido el país en el plan nacional de vacunación y por otro lado, una positiva proyección económica para este año.

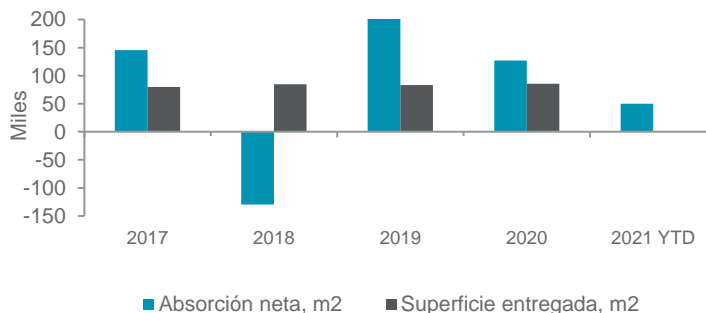
El submercado que más se destaca es la calle 80 por su desempeño dado que tiene el 53% del inventario de la ciudad y una vacancia de tan solo 8,8%. Por su parte, la disponibilidad en la categoría clase B+ ha ido disminuyendo a un promedio del 23% interanual desde el año 2019.

PRECIO:

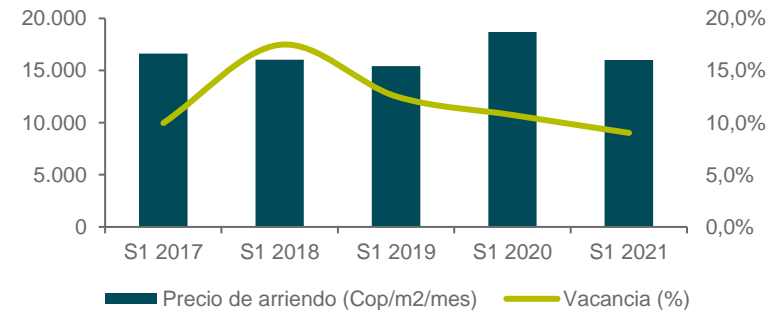
El precio promedio de renta llega a un valor de \$16.004/m², segmentando los precios por clase, A+ \$18.213, A \$16.176 y B+ \$15.254.

En la actualidad el submercado con el precio promedio de renta más alto es Occidente de con \$22.714, debido a que es el único submercado que se encuentra más cercano a la ciudad de Bogotá, dentro de lo que podemos denominar “última milla”, privilegiándose así de menores costos y tiempos logísticos.

DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



INDICE DE VACANCIA & PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO

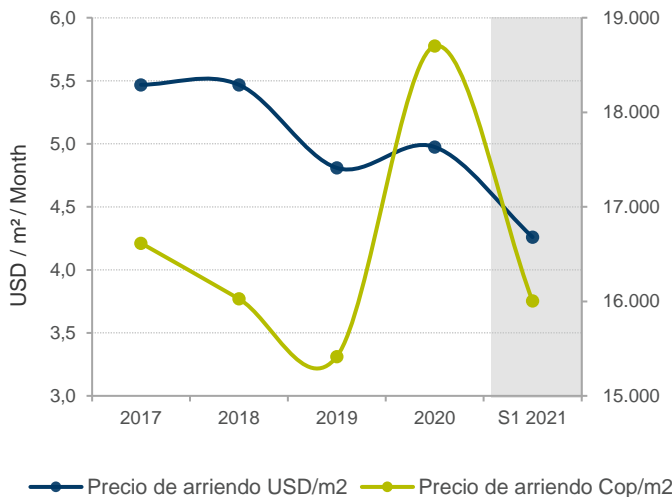


ESTADÍSTICAS DEL MERCADO

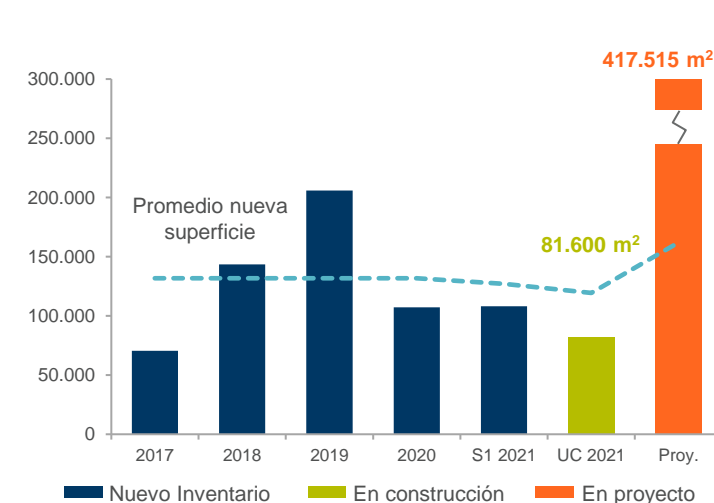
SUBMERCADOS	INVENTARIO CLASE	NUMERO DE PARQUES	SUPERFICIE DISPONIBLE (m ²)	RATIO DE VACANCIA(%)	EN CONSTRUCCIÓN (m ²)	EN PROYECTO (m ²)	PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO (Cop/m ² /MES) (*)	PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO (USD/m ² /MES) (**)
Calle 80	1.564.883	17	138.164	8,8 %	55.600	279.000	\$17.126	USD 4,6
Funza	288.963	2	9.500	3,3 %	-	8.000	\$17.789	USD 4,7
Mosquera	624.943	6	77.389	12,4 %	26.000	105.515	\$14.567	USD 3,9
Occidente de Bogotá	121.997	5	3.220	2,6 %	-	-	\$22.764	USD 6,1
Tocancipá	313.134	5	33.876	10,8 %	-	25.000	\$13.563	USD 3,6
Clase A+	1.181.803	10	152.179	12,9 %	55.600	384.515	\$18.213	USD 4,8
Clase A	666.975	9	18.964	2,8 %	26.000	-	\$16.170	USD 4,3
Clase B+	1.065.142	16	91.006	8,5 %	-	33.000	\$15.254	USD 4,1
TOTAL	2.913.920	35	262.149	9,0 %	81.600	417.515	\$16.004	USD 4,3

(*) Corresponde al precio promedio ponderado por m² y neto de impuestos y expensas
 (**) TRM: 3.757 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 Analyst
Junior.Ruiz@cushwake.com

LEONARDO RODRIGUEZ

Broker
Leonardo.Rodriguez@cushwake.com

cushwakecolombia.com

PUBLICACION 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 2020, la compañía tuvo ingresos por \$7.8 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 siga a [@CushWake](https://twitter.com/CushWake) en Twitter.

©2021 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.