



Bogotá Mercado Industrial

Continúa la recuperación

La primera mitad del 2022 cierra con un panorama muy positivo para el mercado industrial, de acuerdo con el DANE, la industria manufacturera registró en abril de 2022 una variación anual de 13,5 %, aportando 8,5 puntos porcentuales a la variación total del Índice de Producción Industrial de ese mes.

Se mantiene la tendencia de construcción BTS en los parques que aún cuentan con terrenos para desarrollar, liderados por el corredor Calle 80 que se ha posicionado como el de mayor desarrollo de este tipo de proyectos.

La ocupación por parte de CEDIS y empresas de e-commerce continúa siendo el impulsor de la absorción en Bogotá alcanzando niveles de absorción de 164.000 metros cuadrados para el primer semestre del año.

Se espera el comportamiento positivo del mercado industrial continúe en la segunda mitad del año registrando absorciones cercanas o superiores a las registradas durante el 2021,

Condiciones Actuales

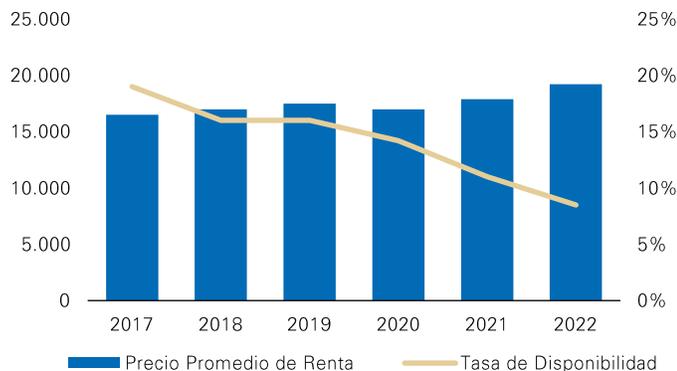
- La absorción del primer semestre del 2022 fue de 164.000 m².
- La tasa de disponibilidad de Bogotá bajó a 8,5%, las bodegas Clase A cierran en 8,9% y las Zonas Francas en 13%.
- El precio de renta promedio de Clase A fue de COP\$19.200 /m²/mes, el de las Zonas Francas cerró en COP \$19.150/m²/mes.

Resumen de Mercado

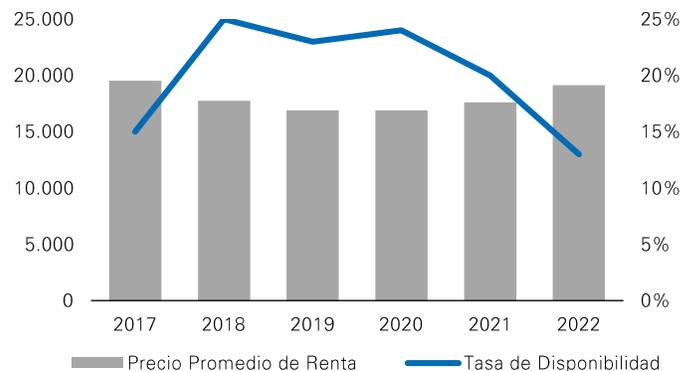
	Semestre Actual (1S 22)	Semestre Anterior (2S 21)	Año Anterior (1S 21)	Proyección a 12 meses
Inventario Total (m ²)	2,54M	2.39M	2.39M	↑
Tasa de Disponibilidad	9,8%	14,2%	17,7%	↓
Absorción Neta Semestral (m ²)	164.000	149.606	55.781	↑
Absorción Neta Acumulada (m ²)	164.000	205.387	55.781	↑
Precio de Renta (COP/m ² /mes)	\$19.150	\$18.000	\$17.700	↑

Análisis de Mercado – Precio de Renta Promedio y Tasa de Disponibilidad

CLASE A



ZONAS FRANCAS



Parques Industriales continúan ocupándose

Newmark realizó un barrido en el mercado industrial y seleccionó 28 parques industriales Clase A y seis Zonas Francas que componen el inventario competitivo.

Analizando este inventario se encuentra que aunque no se han terminado nuevos parques industriales, durante los primeros seis meses del año el inventario aumentó en un 8%, lo anterior como resultado de la finalización de bodegas en su mayoría BTS (Built to Suit) en el corredor Calle 80, zona que consistentemente ha liderado el crecimiento del inventario ya que en sus parques aún existe terreno para desarrollar.

La reactivación de la economía en el país sumado al crecimiento del e-commerce ha hecho que la oferta continúe bajando, al cierre del primer semestre del año llega a 153.000 metros cuadrados disminuyendo un 16% respecto al periodo anterior y un 40% con el mismo periodo del 2021.

Por su parte, la absorción durante el primer semestre del 2022 cerró en 164.000, muy por encima de la registrada en el mismo periodo el año anterior, las entregas de bodegas para Mercado libre, CEVA Logistics, Refax, Solística, Bomi, Ingram Micro y Ega Kat entre otras.

En lo que resta del año se espera que el inventario no tenga mayores cambios, debido a que no se prevén finalizaciones de grandes de proyectos, al igual que la oferta se mantendrá estable. Lo anterior debido a que las ocupaciones que se observarán durante el año corresponderán a BTS.

Zonas Francas

Son 6 las zonas francas que se encuentran en el inventario competitivo de Bogotá sumando un poco más de 726.750 metros cuadrados, aumentando un 2% respecto al cierre de 2021, crecimiento ocasionado por la entrega de bodegas en la Zona Franca de Occidente.

Al igual que los parques industriales las zonas francas han empezado el año con gran dinamismo, la oferta cerró en 94.375 disminuyendo en un 38% respecto al mismo periodo del 2021.

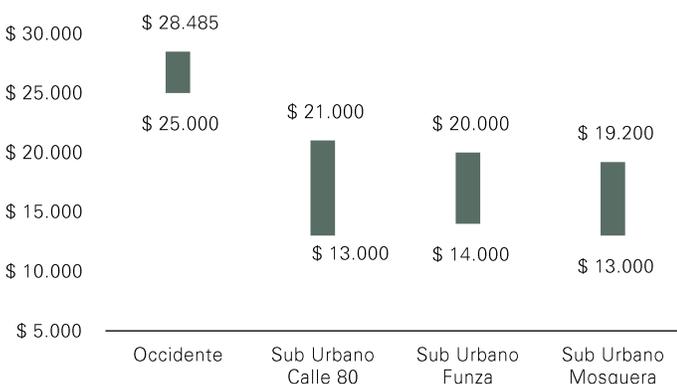
La tasa de disponibilidad por su parte descendió al 13%, baja ocasionada principalmente por ocupaciones en la Zona Franca de Bogotá y en las Zonas francas de Occidente y Gachancipá. Ocupaciones que llevaron a la absorción a registrar 76.000 metros cuadrados durante estos 6 meses.

Perspectivas 2022

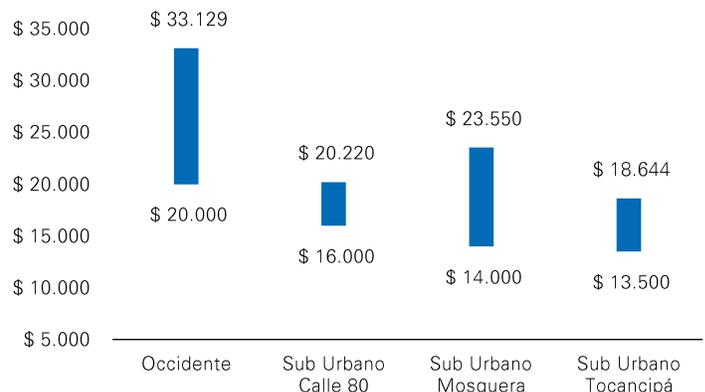
Para lo que resta del 2022 se espera que la dinámica de la demanda continúe en aumento principalmente por la ocupación de CEDIS y espacios en BTS que ya se encuentran en construcción, sin embargo no se espera grandes cambios de inventario ni lanzamiento de nuevos parques industriales.

Se tiene expectativa por los precios que aunque se han mantenido estables con una tendencia leve al alza se pueden ver afectados por el cambio de precio de materias primas, el efecto inflacionario y los cambios de gobierno por los que atraviesa el país.

Rangos de Precios de Renta Clase A por Corredor



Rangos de Precios de Renta Clase ZF por Corredor



Zonas Francas

Según Procolombia, entidad encargada de promover el Turismo, la Inversión Extranjera en Colombia, una Zona Franca es un incentivo a las exportaciones que permite desarrollar actividades industriales, comerciales y de servicios, bajo una normatividad especial, en materia cambiaria, tributaria, aduanera y de comercio exterior.

Los beneficios de la Zona Franca son:

Aduaneros:

- Extraterritorialidad aduanera.
- No pago de tributos aduaneros para los bienes de capital, equipos, insumos y repuestos provenientes del exterior.
- Almacenamiento ilimitado de mercancías extranjeras sin el pago de tributos.
- Pago de impuestos parcial sobre la mercancía recibida, para ser utilizada justo a tiempo en Colombia.
- Procesamiento parcial de mercancías en el TAN (Territorio - - Aduanero Nacional), sin necesidad del pago de tributos y trámites aduaneros.

Tributarios:

- Tarifa única de impuesto de renta del 15% para usuarios industriales.
- Las ventas del territorio aduanero nacional a usuarios industriales de bienes y de servicios está exenta de IVA. (E.T. Art. 481 de la ley 1004/2005).
- Al pagar los impuestos de renta de la empresa, los socios, están exentos de renta.

Clases de Zonas Francas en Colombia

En Colombia existen 4 tipos de Zonas Francas:

- Zonas Francas industriales de bienes y servicios:

Para promover y desarrollar el proceso de industrialización, la prestación de servicios destinados primordialmente a los mercados externos y la comercialización.

- Zonas Francas industriales de servicios tecnológicos:

Con el fin de promover y desarrollar empresas de base tecnológica (aquellas cuyos productos sean de investigación científica y desarrollo tecnológico, de nuevos productos y procesos de creación, generación y apropiación tecnológica orientados a la exportación y subsidiariamente hacia el mercado nacional).

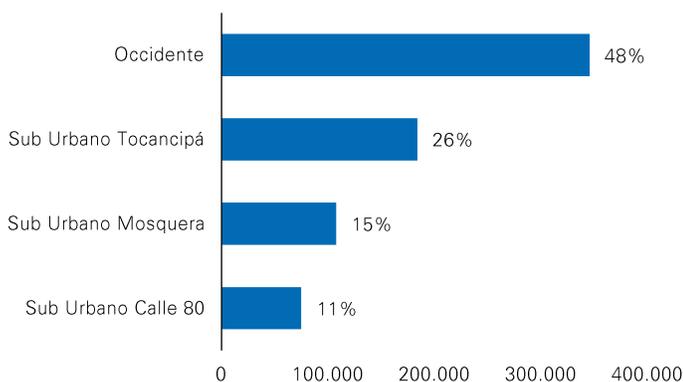
- Zonas Francas industriales de turísticos:

Para promover la prestación de servicios turísticos, destinados primordialmente al turismo extranjero (receptivo) y subsidiariamente al turismo nacional. Las actividades turísticas son, entre otras: la prestación de servicios de alojamiento, agencias de viajes, restaurantes, organización de congresos, servicios de transporte, actividades deportivas, artísticas, culturales y recreacionales.

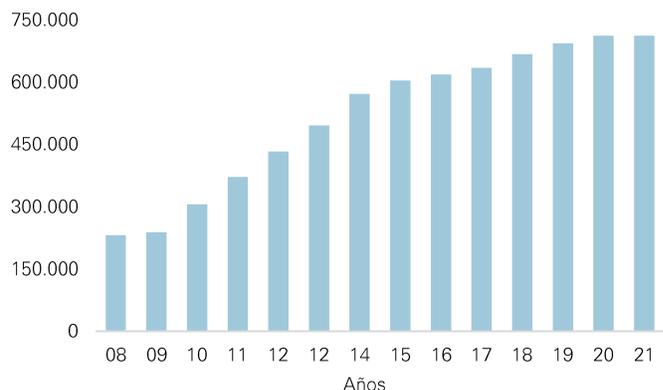
- Zonas Francas transitorias:

Para promover las ferias internacionales, exposiciones, congresos y seminarios de carácter internacional que revistan importancia para la economía y el comercio internacional.

Distribución del GLA en los Submercados (m²)



Histórico Inventario de Zonas Francas (m²)



Estadísticas por Submercado Clase A – PESOS COLOMBIANOS

	Inventario Total (m ²)	Disponibilidad Total (m ²)	Tasa de Disponibilidad	Absorción Neta Acumulada YTD (m ²)	Precio de Renta Promedio (COP/m ² /mes)	Precio de Venta Promedio (COP/m ² /mes)
Occidente	27.299	1.925	7,1%	1.073	\$ 25.000	\$ 3.100.000
Sub Urbano Calle 80	1.163.843	119.318	10,3%	94.487	\$ 18.092	\$ 2.386.000
Sub Urbano Funza	61.841	6.505	10,5%	-1.500	\$ 20.000	-
Sub Urbano Mosquera	374.400	15.531	4,1%	19.050	\$ 13.788	\$ 2.664.800
Sub Urbano Tocancipá	185.692	9.800	5,3%	16.147	\$ 17.500	
Total Mercado	1.813.075	153.079	8,4%	129.257	\$ 19.220	\$ 2.473.847

Estadísticas por Submercado Zonas Francas -PESOS COLOMBIANOS

	Inventario Total (m ²)	Disponibilidad Total (m ²)	Tasa de Disponibilidad	Absorción Neta Acumulada YTD (m ²)	Precio de Renta Promedio (COP/m ² /mes)	Precio de Venta Promedio (COP/m ² /mes)
Occidente	345.635	22.540	6,5%	3.382	\$ 24.376	\$ 2.685.853
Sub Urbano Calle 80	74.817	20.718	27,7%	9.036	\$ 17.852	\$ 2.550.274
Sub Urbano Mosquera	122.500	32.657	26,7%	17.778	\$ 17.816	\$ 2.128.486
Sub Urbano Tocancipá	183.790	18.460	10,0%	45.934	\$ 16.548	\$ 2.215.346
Total Mercado	726.742	94.375	13,0%	76.130	\$ 19.148	\$ 2.409.882

Estadísticas por Submercado Clase A - USD

	Inventario Total (m ²)	Disponibilidad Total (m ²)	Tasa de Disponibilidad	Absorción Neta Acumulada YTD (m ²)	Precio de Renta Promedio (USD/m ² /mes)	Precio de Venta Promedio (USD/m ² /mes)
Occidente	27.299	1.925	7,1%	1.073	\$ 7,0	\$ 775,0
Sub Urbano Calle 80	1.163.843	119.318	10,3%	94.487	\$ 4,5	\$ 596,5
Sub Urbano Funza	61.841	6.505	10,5%	-1.500	\$ 5,0	
Sub Urbano Mosquera	374.400	15.531	4,1%	19.050	\$ 3,4	\$ 666,2
Sub Urbano Tocancipá	185.692	9.800	5,3%	16.147	\$ 4,5	
Total Mercado	1.813.075	153.079	8,4%	129.257	\$ 4,4	\$ 618,5

Estadísticas por Submercado Zonas Francas -USD

	Inventario Total (m ²)	Disponibilidad Total (m ²)	Tasa de Disponibilidad	Absorción Neta Acumulada YTD (m ²)	Precio de Renta Promedio (USD/m ² /mes)	Precio de Venta Promedio (USD/m ² /mes)
Occidente	345.635	22.540	6,5%	3.382	\$ 6,1	\$ 671,5
Sub Urbano Calle 80	74.817	20.718	27,7%	9.036	\$ 4,5	\$ 637,6
Sub Urbano Mosquera	122.500	32.657	26,7%	17.778	\$ 4,5	\$ 532,1
Sub Urbano Tocancipá	183.790	18.460	10,0%	45.934	\$ 4,1	\$ 553,8
Total Mercado	726.742	94.375	13,0%	76.130	\$ 4,8	\$ 602,5

Crecimiento PIB por encima de lo esperado

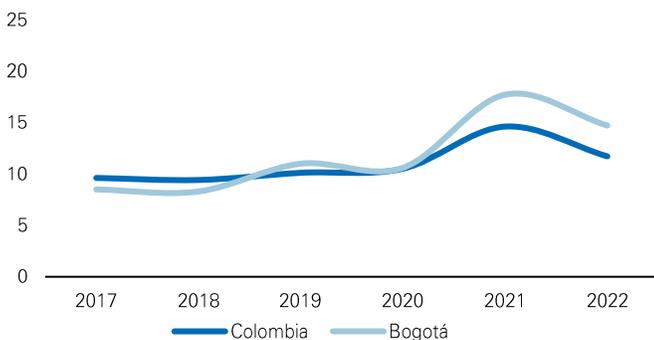
El PIB creció 8,5% en el primer trimestre del 2022, entre las actividades que más destacaron están: comercio, manufactura y las actividades artísticas, que aportaron 5,5 puntos porcentuales. Se prevé que el PIB del país crezca 6,1% en 2022 y 2,3% en 2023.

Sin embargo, uno de los principales problemas para la economía colombiana es el crecimiento de la inflación anual, que ha alcanzado el 9,2% con lo cual se espera que la política monetaria siga siendo restrictiva hasta finales de 2023, con el fin de controlar la alta inflación.

Así mismo el 29 de mayo quedó electo el primer presidente de izquierda en el país Gustavo Petro.

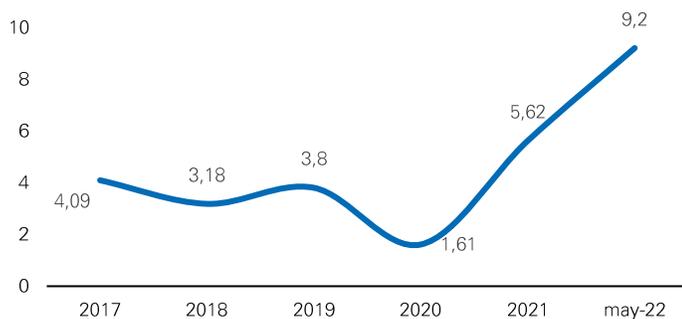
Tasa de Desempleo

INDICADOR ANUALIZADO



Fuente: DANE

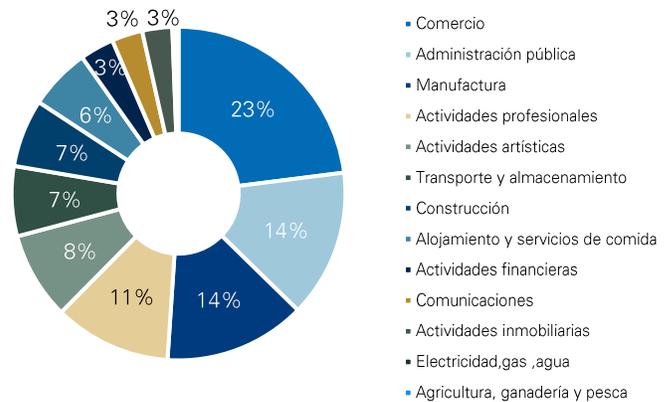
Índice de Precios al Consumidor (IPC)



Fuente: DANE

Empleo por Sector de la Actividad Económica

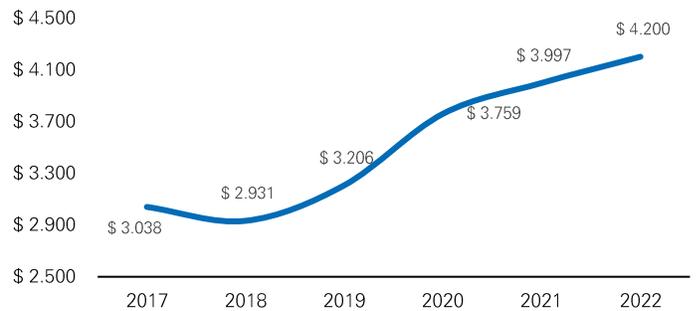
BOGOTÁ, ABRIL 2022



Fuente: DANE

Tipo de Cambio

PESO COLOMBIANO POR DÓLAR AMERICANO (USD)



Fuente: Banco de la República

Inversión Extranjera Directa (2022)



Fuente: DANE

Para mayor información:

Bogotá

Cra. 9 N°77-67, Ofc 405
t +571.210.1929

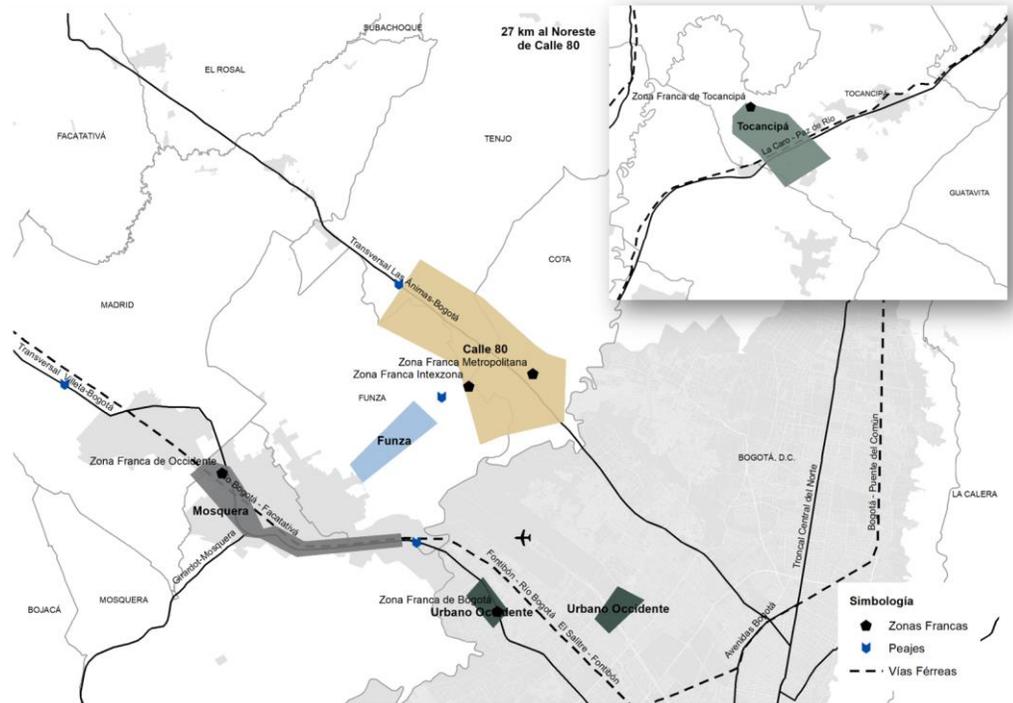
Aurora Turriago

Market Research Director Colombia
Aurora.turriago@nmrk.com

Juan Manuel Torres

Senior Managing Director
Juan.torres@nmrk.com

newmark.com.co



Newmark ha implementado una base de datos propia y la metodología de seguimiento ha sido revisada. Con esta expansión y refinamiento en nuestros datos, puede haber ajustes en las estadísticas históricas, incluyendo la disponibilidad, precios de renta, absorción y rentas efectivas. Nuestros reportes de mercado se encuentran disponibles en nmrk.lat/reportes-de-mercado/

Toda información contenida en esta publicación está basada en fuentes consideradas como confiables, sin embargo, Newmark no la ha verificado y no la garantiza. El destinatario de esta información debería verificarla de manera independiente, así como toda información que reciba y que utilice para la toma de decisiones, el cual debe consultar a profesionales de su elección, incluidos sus aspectos legales, financieros, fiscales e implicaciones. El destinatario de esta publicación no puede, sin consentimiento previo por escrito de Newmark, distribuir, difundir, publicar, transmitir, copiar, transmitir, cargar, descargar, o en cualquier otra forma reproducir esta publicación o cualquiera de la información que contiene. Este documento tiene exclusivamente fines informativos y nada de su contenido pretende asesorar o recomendar estrategias específicas. No debe de ser utilizado como base para predecir el comportamiento del mercado, transacciones, estrategias de inversión, ni cualquier otro asunto.