

INDICADORES DEL MERCADO

	Cambio Interanual	Previsión 12 meses
1,3% Índice de Vacancia	▼	■
53.483 Absorción neta, (m²) YTD	▲	■
\$24.644 (COP/m²/Mes) Precio de Renta Pedido	▲	▲

INDICADORES ECONÓMICOS

T4 2025	Cambio Interanual	Previsión 12 meses
7,8% Tasa de Desempleo*	▼	▲
2,4% Tasa de Crecimiento ** PIB	▼	▲
5,1% Tasa de Inflación *** (Acumulado 12 meses)	▼	▼
9,25% Tasa de Interés ****	▼	▼

Fuente:
(*) DANE sep - nov 2025
(**) Interanual proyección BBVA Research T4-2025
(***) Acumulado a diciembre (doce meses)
(****) Tasa vigente desde el 2 de mayo de 2025

VISIÓN DEL MERCADO

La escasez de inventario especulativo combinada con la demanda por grandes superficies marcó el cierre del año, con una absorción que superó nuevamente a la nueva oferta y mantuvo la vacancia en mínimos históricos, sosteniendo presión al alza en los precios. Las empresas priorizaron naves de gran formato (>-6.000 m²) con alturas óptimas, mayor eficiencia en muelles, y localizaciones estratégicas para operaciones de última milla y logística regional. Aunque el desarrollo BTS siguió liderando el pipeline, empezó a consolidarse un producto prime especulativo más robusto y orientado a estándares sostenibles, especialmente EDGE, reflejando mayor confianza del sector y un enfoque en activos institucionales con desempeño técnico.

Para 2026, la entrada de inventario de altas especificaciones podría aliviar parcialmente la presión sobre disponibilidad y crear oportunidades adicionales para retail de consumo masivo, operadores logísticos y empresas de ecommerce, que siguen siendo los principales impulsores de absorción. Sin embargo, el mercado enfrentará un entorno condicionado por altas tasas de interés, costos de construcción elevados y la incertidumbre asociada al ciclo electoral, factores que podrían moderar decisiones de expansión

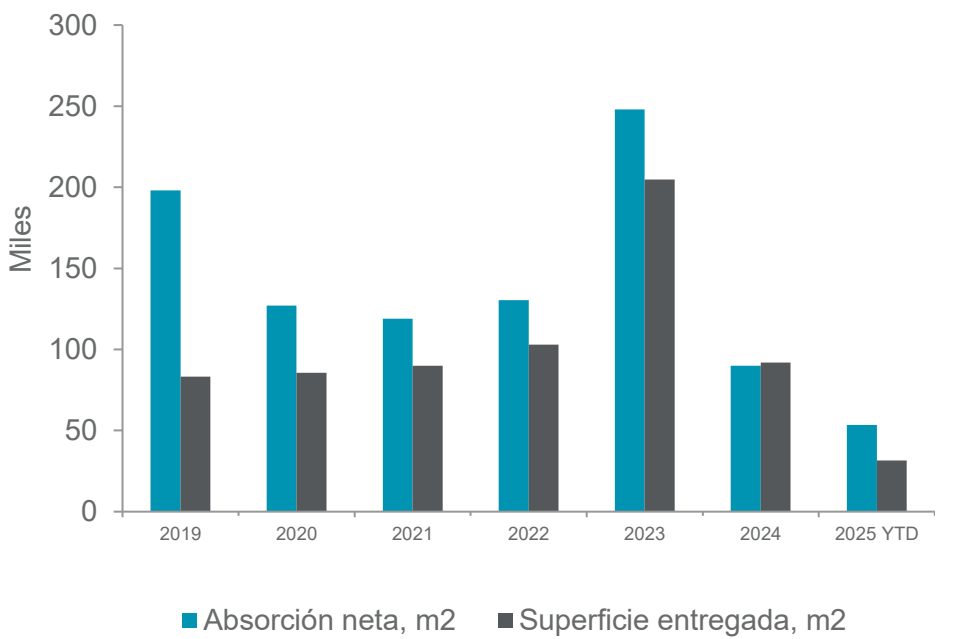
OFERTA Y DEMANDA

La demanda mostró un comportamiento estable y claramente orientado a la calidad, con una absorción cercana a 54.000 m² que confirma el interés por activos capaces de aportar valor operativo real más que solo capacidad instalada. En este ciclo se acentuó la preferencia por naves de gran formato, particularmente aquellas superiores a 6.000 m², cuya disponibilidad en el mercado es limitada y por ello se colocan con rapidez entre usuarios que requieren alta capacidad logística y continuidad operacional. Esta dinámica mantuvo a corredores como Calle 80 en el centro de la actividad del mercado, gracias a su infraestructura, cercanía urbana y concentración de parques modernos, seguido por submercados como Mosquera que ofrecen configuraciones funcionales para operaciones de escala. Los sectores más activos como: retail de consumo masivo y comercio electrónico, continúan ajustando sus cadenas de distribución y priorizan espacios que garanticen eficiencia, tiempos de respuesta más cortos y confiabilidad técnica. En función de la competitividad logística, la demanda permanece firme pero más estratégica, seleccionando activos y ubicaciones que minimicen riesgos y optimicen el costo total de operación, en un entorno que funciona claramente como un mercado de propietarios, donde la baja disponibilidad limita las alternativas y reduce los márgenes de negociación para los ocupantes.

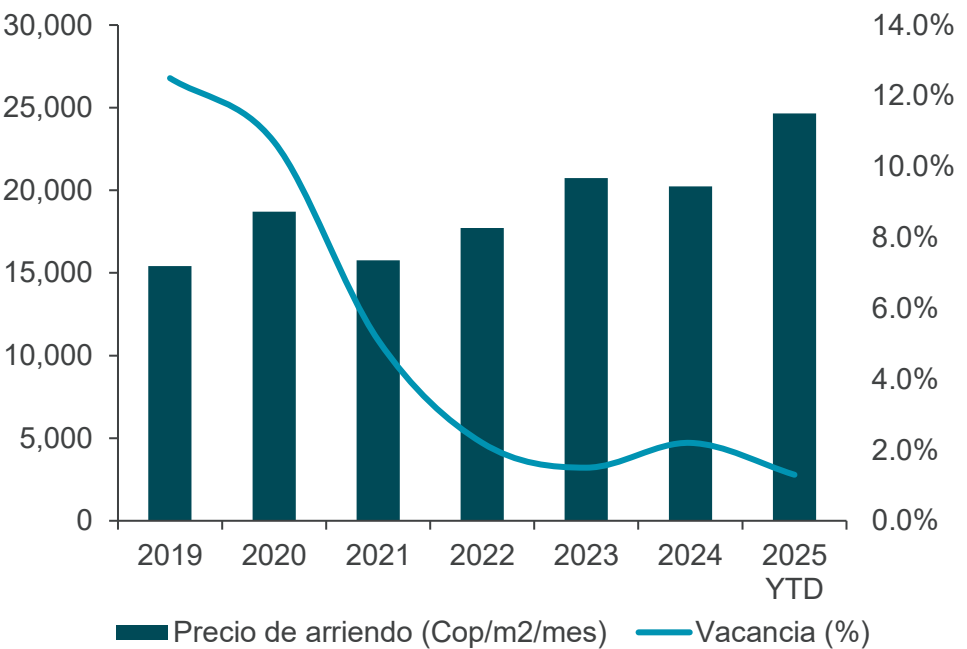
PRECIO

El precio de renta pedido se ubicó en \$24.644 por m², consolidando una tendencia alcista impulsada por la limitada oferta disponible. Aunque Mosquera registra un ajuste hacia \$17.000 m², este comportamiento está ligado a la absorción de espacios con tarifas superiores y no a una tendencia de corrección en el nivel general de precios. El corredor localizado en el casco urbano concentra las tarifas más elevadas, alcanzando aproximadamente \$35.000 por m², impulsado por la alta demanda sobre ubicaciones con integración directa a la ciudad. Por segmento, el asset class A+ mantiene los valores más altos, alrededor de \$31.500 por m², y presenta la menor disponibilidad, lo que sostiene condiciones de negociación prácticamente nulas y confirma la solidez del comportamiento de precios en el segmento prime.

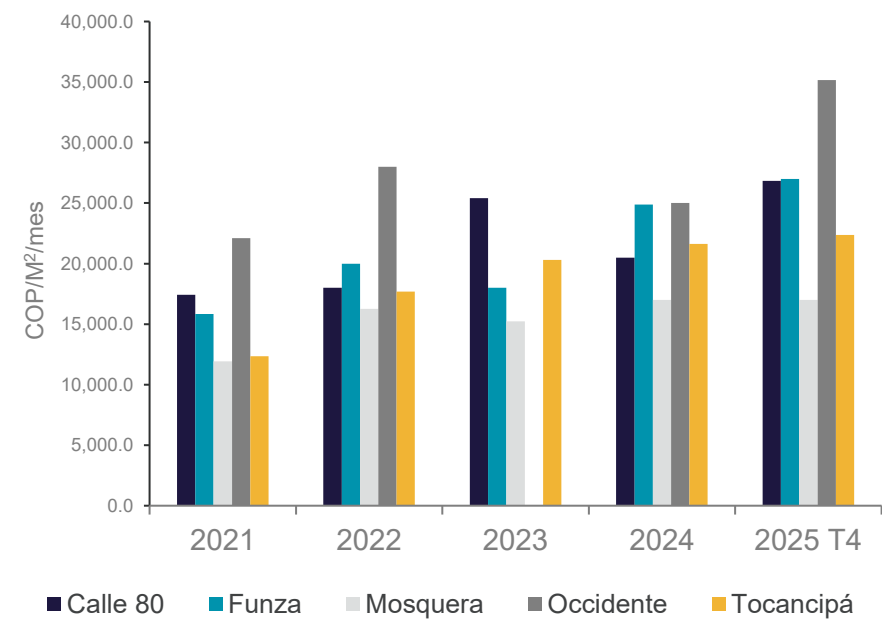
DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



ÍNDICE DE VACANCIA & PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO

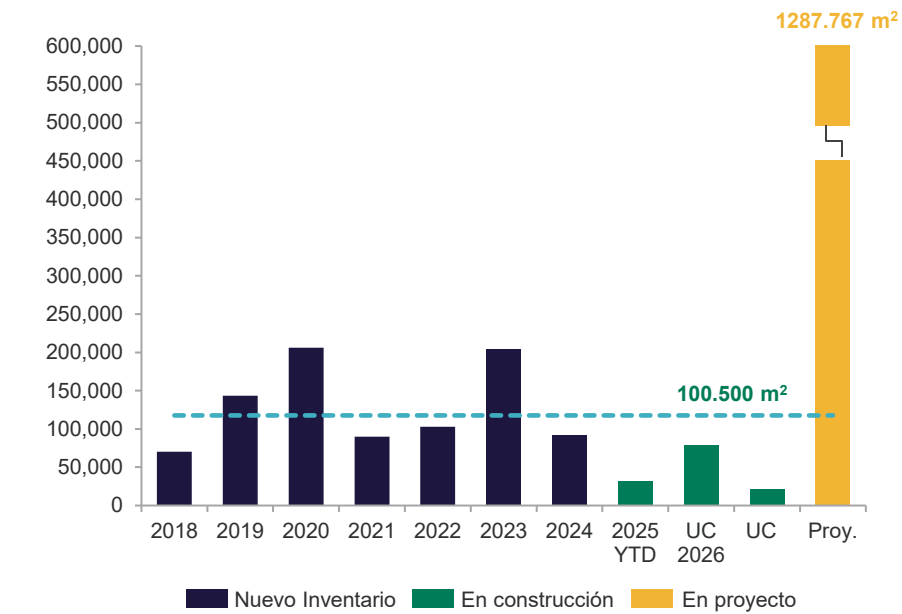


PRECIO DE ALQUILER PEDIDO POR SUBMERCADO
(COP/ m²/ mes)



(*) Indicadores incluyen clase A y B

SUPERFICIE ENTREGADA POR AÑO (m²)
SUPERFICIE PROYECTADA (m²)



(*) Indicadores incluyen clase A y B

PANORAMA ECONOMICO

La economía colombiana cerró 2025 con señales claras de estabilización tras un periodo prolongado de ajuste monetario. El crecimiento económico proyectado cercano al 2,7%, junto con un mercado laboral que finalizaría el año con una tasa de desempleo alrededor del 8,5%, refleja una recuperación gradual pese a que la inflación continúa por encima del rango meta y las tasas de interés se mantienen en niveles restrictivos. La mejora en la confianza de los hogares, la menor volatilidad cambiaria y el repunte del consumo han fortalecido la resiliencia de la actividad económica, aunque la incertidumbre fiscal y el elevado costo del capital siguen moderando el ritmo de recuperación.

Dadas las dinámicas recientes de la economía, el sector inmobiliario continúa rezagado frente al resto de las actividades productivas, aunque comienzan a aparecer señales claras de un posible punto de inflexión. La contracción en la actividad constructora durante 2025 contrasta con el repunte sostenido en las licencias de vivienda y la estabilización gradual en algunos destinos no residenciales, lo que sugiere un mejor desempeño hacia 2026. En un año que, adicionalmente, estará condicionado por el calendario electoral, la moderación en las condiciones financieras, un entorno macroeconómico más predecible y el avance de proyectos estratégicos de infraestructura abren espacio para una reactivación más articulada, aunque su trayectoria dependerá del clima de confianza y de la continuidad de las políticas sectoriales. Aun así, el contexto exige estrategias centradas en eficiencia operativa, diversificación y una gestión prudente del riesgo.

PANORAMA FUTURO

La actividad de desarrollo logístico-industrial en Bogotá y la Sabana muestra una estructura más definida para el cierre del año, con un pipeline que se sitúa alrededor de 1,3 millones de m² entre construcción y propuestos, evidenciando un avance moderado frente al ciclo previo. La dinámica se está reactivando con mayor cautela, donde los proyectos especulativos comienzan a ganar participación de forma gradual, aunque el desarrollo a la medida continúa ocupando un rol central debido a la preferencia de los grandes ocupantes por configuraciones específicas. El submercado de la Calle 80 se consolida nuevamente como el principal corredor de expansión, concentrando la mayoría de los proyectos especulativos, divididos entre desarrollos de gran formato con altas especificaciones orientados a operaciones logísticas y, en paralelo, la aparición de naves atomizadas en rangos cercanos a 1.500 m², diseñadas para operaciones flexibles y necesidades de rápida implementación.

De cara al comportamiento futuro del sector, la materialización de los proyectos estará fuertemente influenciada por variables macroeconómicas, en particular el acceso al financiamiento y los costos de desarrollo, que han llevado a una planificación más disciplinada. Aun así, la coexistencia entre desarrollos de gran escala y formatos menores evidencia un mercado en fase de ajuste, ampliando su capacidad de respuesta frente a una demanda cada vez más diversificada y consolidando la proyección de la región como un hub logístico con perspectiva de continuidad en el mediano plazo. Adicionalmente, se estima que para 2026 ingresen cerca de 70.000 m² de nuevo inventario, contribuyendo a reforzar la oferta disponible y atender requerimientos de ocupación inmediata.

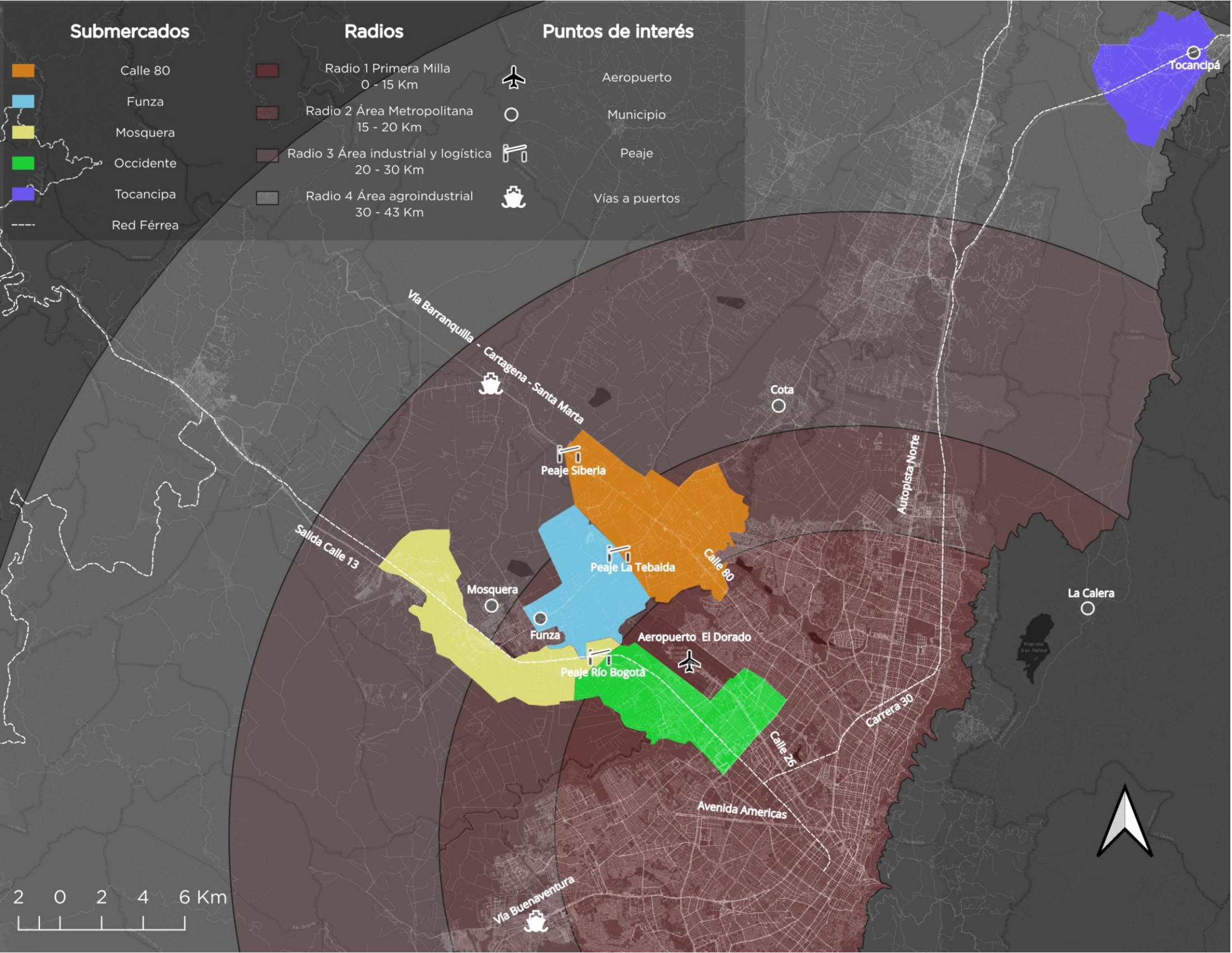
“

El mercado industrial opera hoy bajo un modelo donde la creación de valor proviene menos del inventario y más de la anticipación: la escasez estructural convierte la disponibilidad inmediata en una prima transaccional, y los ocupantes más avanzados aseguran capacidad mediante reservas tempranas, pre-arrendamientos y derechos de expansión para blindar continuidad operativa. Simultáneamente, los propietarios capitalizan este contexto con renovaciones anticipadas, escalonamientos indexados y contratos que monetizan la opción temporal. En este entorno, los activos industriales no compiten por precio, sino por su capacidad de reducir fricciones logísticas y garantizar resiliencia; quien controla disponibilidad, controla valor.

”

Leonardo Rodriguez
Broker Senior

MAPA DE ZONAS INDUSTRIALES



“

El mercado industrial de Bogotá y la Sabana mantiene una estructura sólida, apoyada en baja vacancia, demanda sostenida por activos de alta especificación y una entrada de nueva oferta más selectiva hacia el cierre del año, lo que ha sostenido presión alcista sobre las rentas, especialmente en proyectos clase A y A+, y refuerza expectativas de valorización basadas en eficiencia operativa y localización estratégica.

El licenciamiento no habitacional mostró mayor prudencia en la segunda mitad del año, anticipando un pipeline más disciplinado hacia 2026, mientras que la inversión extranjera, con un acumulado cercano a US\$9.160 millones al 3T-2025, continuó respaldando la demanda calificada en proyectos productivos y logísticos.

”

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	1.945.344	25	17.502	0,9%	89.500	982.081	\$26.848	USD 7,2
Funza	288.963	2	5.676	2,0%	-	8.000	\$27.000	USD 7,3
Mosquera	624.943	6	3.438	0,6%	-	154.515	\$17.000	USD 4,6
Occidente de Bogotá	147.997	6	1.248	0.8%	-	32.000	\$35.170	USD 9,5
Tocancipá	357.134	7	16.955	4.7%	11.000	111.171	\$22.354	USD 6,0
Clase A+	828.372	10	5.000	0,6%	48.000	365.324	\$31.500	USD 8,5
Clase A	1.463.367	18	24.345	1.7%	30.500	839.443	\$23.575	USD 6,4
Clase B+	1.072.642	18	15.474	1,4%	22.000	83.000	\$24.109	USD 6,5
Radio 1	187,005	7	1.248	0.7%	-	32.000	\$35.170	USD 9,5
Radio 2	1,489,728	24	15.738	1.1%	89.500	869.596	\$29.417	USD 7,9
Radio 3	1,330,514	8	10.878	0.8%	-	275.000	\$20.099	USD 5,4
Radio 4	357,134	7	16.955	4.7%	11.000	111.171	\$22.354	USD 6,0
TOTAL	3.364.381	46	44.819	1,3 %	100.500	1.287.767	\$24.644	USD 6,6

(*) 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: 3.707 COP = 1 USD

A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

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 2023, 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 y síguenos en Twitter: @CushWake.

©2025 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.

JUNIOR RUIZ
Market Research Manager
junior.ruiz@cushwake.com

LEONARDO RODRIGUEZ
Broker Senior
Leonardo.rodriguez@cushwake.com

cushwakecolombia.com | [LinkedIn](#) | [Instagram](#)

