Economía

Oferta de bodegas se ha incrementado en el país con absorción progresiva

El 60% del inventario de Colombia está en Bogotá. Le siguen Barranquilla (con el 20%), Medellín (con el 12%) y Cali (con el 8%).

Anderson Urrego J.



Constructores han implementado un 'plan tortuga' que reduciría la tasa de disponibilidad. iStock

DESDE hace cinco años el mercado de las bodegas en Colombia ha venido atravesando por un proceso de ajuste de en la oferta y en la demanda. Así lo demuestran las cifras del mercado inmobiliario corporativo de la firma de servicios Colliers International.

Roberto Cáceres, gerente general en Colombia de la empresa, aseguró que hasta el 2016 se presentó un periodo de expansión en dicho rubro provocando un crecimiento en el tamaño de los mercados.

A pesar de que la tasa de vacancia en bodegas en el país (cercana al 13%) se ha reducido como consecuencia de la entrada del sector logístico y *retail*, aún persiste una situación de sobreoferta reflejada en cuatro puntos porcentuales sobre lo que se consideraría un mercado sano.

En Colombia hay más de 6'500.000 m2 de inventario, una oferta de casi 900.000 m2 y 5'594.800 m2 en construcción y proyectados.

De estas cifras, las bodegas con mayores especificaciones presentaron la mayor absorción reduciendo la tasa de disponibilidad en un 77% comparado con las cifras del 2018.

En cuanto a los precios de renta, Barranquilla presenta los costos más altos de Colombia con un valor de $15.300 por metro cuadrado al mes. De igual forma, allí también está el arriendo más caro del país ($19.000). Específicamente, en el sector de Barranquillita.

Por su parte, Bogotá registró precios alrededor de los $15.200 teniendo en cuenta corredores como Tocancipá, Funza, Mosquera, calle 80, occidente y Gachancipá.

Entretanto, Medellín es la ciudad donde los precios de venta son más elevados en comparación con los centros industriales de otras urbes. En la capital antioqueña el precio por m2 puede superar los $3'000.000.

No obstante, el aumento de la oferta se debe principalmente a una disminución generalizada de la demanda y al crecimiento del inventario. Por esta razón, los constructores han empezado a adoptar un modelo de venta que se base en la demanda y no en la oferta; es decir, construyen el inmueble acorde a las necesidades del cliente.

Este modelo ha surgido como respuesta al estímulo del mercado que ha presentado una insuficiencia al momento de absorber los metros existentes en los últimos meses. Sin embargo, en los últimos dos años se evidenció una clara disminución en la oferta de bodegas a nivel nacional debido a que la contracción empieza a ser contrarrestada con precios favorables para los arrendatarios.



ROBERTO CÁCERES
gerente, Colliers International

El directivo mencionó a Portafolio que los metros cuadrados de las bodegas en construcción irían al sector de logística.

Por lo tanto, es posible decir que la recuperación del sector se hace posible haciendo que los ocupantes de un predio en arriendo encuentren precios más favorables en instalaciones de mayor calidad.

Dado este panorama, "la inyección de metros cuadrados no es tan acelerada como sí sucede en otros segmentos del mercado", mencionó Cáceres. Es decir, hay menor nivel de riesgo, lo que permite un aumento en la confianza y una mejora en la curva de demanda.

"Si un parque industrial es de 100.000 metros, no puedo hacer solo una parte ya que algún arrendatario puede demandar la zona completa, por eso es mejor hacer 2 o 3 bodegas modulares cada una que sumen en total 10.000 m2", explicó.

Cabe resaltar que Cali es la ciudad donde las condiciones arquitectónicas suelen ser más básicas, además, es una de las urbes con menor inventario (500.000 m2). Esta cifra equivale al 8% del total en el país.

Cáceres adicionó que algunos generadores de demanda han sido almacenes de *retail*, pero dadas las condiciones se espera un aumento de inventario más lento y progresivo lo que contribuirá al ajuste y la disminución de la vacancia.

Disminuye precio de combustibles

EL MINISTERIO de Minas y Energía (MME) informó que a partir de hoy los precios de la gasolina y el diésel disminuirán $107 y $104 en promedio, respectivamente, en las 13 principales ciudades del país.

Así, la tarifa base de referencia quedó en $9.576 por galón para la gasolina y en $9.333 por galón para el diésel.

Así, en los tres primeros meses de 2019, la gasolina había subido en promedio $19. En contraste, en lo corrido de este año ha bajado más de $100 ($109).

Y en los tres primeros meses de 2019, el diésel había subido en promedio $143. En lo corrido de 2020 ha incrementado su tarifa en $81.

Para el MME, la disminución en los precios de los combustibles se debe principalmente al comportamiento durante el mes de febrero del precio del barril, los refinados, así como a la disminución del biodiésel, considerando en paralelo la subida del precio del etanol debido a las cotizaciones del azúcar y a la devaluación de la TRM.

> **"En lo corrido de este año el precio de la gasolina ha bajado más de $100 ($109)".**

