

277 Edición



**La Lonja**  
El gremio inmobiliario

# ESTUDIO DE **BODEGAS**





# ESTUDIO DE **BODEGAS**

## **BAJO CRECIMIENTO DE LA ECONOMÍA COLOMBIANA**

Los resultados registrados por la economía colombiana durante el primer semestre de este año muestran una leve mejoría luego de varios semestres de desaceleración, esto debido al mantenimiento del consumo de los hogares y a la expansión de la inversión de las empresas que luego de varios años de bajo crecimiento, logró expandirse gracias a las menores tasas de interés.

Desde el punto de vista de la oferta, el crecimiento económico del país registrado durante el primer semestre de este año, fue impulsado principalmente por los sectores relacionados con la agricultura, el comercio y las actividades financieras, mientras que otros sectores como los de la construcción, explotación de minas y canteras y servicios públicos, mantuvieron crecimientos negativos como consecuencia principalmente de la incertidumbre introducida por el gobierno nacional en estos sectores a través de menores incentivos y trabas en la regulación de estos. En el caso del sector inmobiliario, el crecimiento observado fue cercano al 2%, una cifra similar a la registrada en los últimos años.

Como indicamos a principio de año, el segundo semestre de este año continuaría senda de la recuperación económica del país como consecuencia del menor crecimiento de la inflación, las menores tasas de interés y el mayor consumo de los hogares.



## BODEGAS NUEVAS: MENOR OFERTA EN EL VALLE DE ABURRÁ

En lo corrido del 2025, el mercado de inmuebles nuevos con uso industrial, continuó mostrando unos muy bajos niveles de oferta y comercialización, manteniendo la dinámica observada desde el año 2020, mientras las bodegas usadas siguen exhibiendo una relativamente buena dinámica en venta y arrendamiento. En el caso de los inmuebles nuevos, los precios de lista de los lotes urbanizados en nuevos proyectos industriales, se encuentran entre \$1.500.000/m<sup>2</sup> y \$2.200.000/m<sup>2</sup>.

Actualmente los dos nuevos proyectos que se encuentran en oferta poseen 37 mil metros cuadrados de lotes ubicados dentro de nuevos parques industriales y 40 mil metros cuadrados de nuevas bodegas construidas, que se suman a la oferta de este tipo de inmuebles que se registra en el Valle de Aburrá.

Durante lo corrido del año los costos directos de construcción se han incrementado continuamente durante este año, luego de varios años de estabilidad, de manera que una bodega básica con piso en concreto reforzado, puerta camión, con oficinas y cocineta sencillas y cubierta con cercha metálica y teja de lámina y una altura de 3 metros puede tener un costo directo promedio de construcción (sin incluir lote) de \$2.100.000/m<sup>2</sup>. Mientras una bodega con 6 metros de altura, puede tener precios promedio de \$2.300.000.

Proyecto	Tipo	En Oferta	\$/m <sup>2</sup>
Zona Franca Zofiva	Lote Industrial	35.500	\$2.000.000
Parque Industrial Elite 2	Lote Industrial	2.250	\$1.500.000

Fuente: Galería Inmobiliaria

Por otra parte, en el primer semestre del año ingresaron al mercado 35 mil nuevos metros cuadrados de bodegas en el Valle de Aburrá y en el oriente cercano, mientras las áreas licenciadas alcanzaron los 64 mil metros cuadrados en Antioquia en el acumulado a agosto de este año:

## NUEVAS BODEGAS LICENCIADAS (EN M2)

Año	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025*
<b>VALLE DE ABURRÁ</b>	<b>113.678</b>	<b>69.983</b>	<b>69.416</b>	<b>89.607</b>	<b>106.084</b>	<b>83.705</b>	<b>46.505</b>
Barbosa			320	4.358	17.212	1.545	7162
Bello	13.091	11.773	1.879	2.298	1.680	4.552	803
Caldas	16.654		5.095	10.578	45.210	392	0
Copacabana	2.931	1.926		4.677	1.593	24	8980
Envigado	3.009	1.579	1.536	90		1.196	144
Girardota	37.858	25.069	9.143	13.845	17.434	49.244	17501
Itagüí	11.976	24.281	7.466	18.621	10.106	11.675	1573
La Estrella	13.527		24.120	26.064	3.075	53	0
Medellín	14.510	3.245	19.697	6.736	9.632	14.584	9213
Sabaneta	122	2.110	160	2.340	142	440	1129
<b>ORIENTE</b>	<b>38.979</b>	<b>46.675</b>	<b>83.212</b>	<b>93.398</b>	<b>79.651</b>	<b>25.654</b>	<b>17.079</b>
	598	1.627	4.564	953	8.725	888	1042
Bello	479				367	189	101
El Retiro		82	214		76	89	0
El Santuario	1.962	1.528	7.673	7.899	7.871	60	2421
Guarne	27.536	12.170	45.836	30.463	39.599	10.959	1722
La Ceja	2.594	1.610	1.306	13.014	15.686	28	22
La Unión		3.457	3.921		100	0	100
Marinilla	35	1.115	1.681	14.556	6.584	738	72
Rionegro	4.652	25.059	17.597	26.513	10.643	12.453	11399
San Vicente	1.123	27	420			250	0

<b>OCCIDENTE</b>	<b>46</b>	<b>102</b>	<b>319</b>	<b>1.004</b>	<b>0</b>	<b>418</b>	<b>676</b>
San Jerónimo	0	102	0	0	0	0	0
Santa Fé de Antioquia	46			288	288	98	0
Sopetrán	0		319	716	716	320	676
<b>URABÁ</b>	<b>8.012</b>	<b>4.367</b>	<b>9.867</b>	<b>8.313</b>	<b>21.224</b>	<b>8.495</b>	<b>164</b>
El Carmen	4.663	4.367	9.211	5.712		451	0
Bello	449			480		0	0
El Retiro	2.076		300	200	295	0	0
El Santuario	824		356	1.921	20.929	8.044	164

\* Acumulado a agosto

## BODEGAS USADAS

En el comienzo de este año, el mercado de bodegas usadas presentó una leve reducción en la oferta para venta y arrendamiento, aunque mantuvo tasas de rentabilidad (calculadas como el canon neto de administración sobre el valor comercial del inmueble) cercanas al 0.52%, con inmuebles que presentan rentas diferenciales como consecuencia de las distintas áreas y ubicaciones y que fluctúan entre \$26.165/m<sup>2</sup> y \$33.675/m<sup>2</sup> para inmuebles de áreas superiores a mil metros cuadrados. A continuación, se presenta el resumen de las colocaciones en arrendamiento y venta por zona, obtenidas de una muestra de 285 inmuebles en el primer semestre del año:

Municipio	Área	Área promedio	Canon/m <sup>2</sup>	Área promedio	Precio/m <sup>2</sup>
Bello	< 1.000	389	\$ 26.287	319	\$5.437.500
	< 1.000	2.864	\$ 26.165	1.212	\$4.704.544
Itagüí	< 1.000	362	\$ 28.814	373	\$4.384.865
	< 1.000	3.371	\$ 26.233	5.886	\$4.092.235

Sabaneta	< 1.000	592	\$ 28.117	716	\$4.876.703
	< 1.000	1.771	\$ 29.367	1.809	\$4.238.760
Belén	< 1.000	247	\$ 27.205	414	\$3.788.321
	< 1.000			1.582	\$4.266.751
Barrio Colombia	< 1.000	437	\$ 30.095	568	\$5.803.483
	< 1.000	2.468	\$ 28.413	1.772	\$5.025.673
Guayabal	< 1.000	388	\$ 28.131	470	\$3.958.734
	< 1.000	2.011	\$ 25.807	2.708	\$3.616.501
Perpetuo Socorro	< 1.000	357	\$ 32.894	633	\$4.937.097
	< 1.000	1.351	\$ 33.675	2.079	\$5.604.401

Algunos de los negocios de colocación de bodegas en arrendamiento (netos de administración e IVA) encontrados en el mercado se listan a continuación, aunque es necesario indicar que son muestras puntuales y no pueden generalizarse para toda una zona:

Zona	Área	Canon / m2
Barrio Colombia	2.170	\$24.300
Sabaneta	1.750	\$32.300
Caldas	1.400	\$24.200
Belén	1.370	\$27.800
Perpetuo Socorro	920	\$30.900
Santa Fe	830	\$31.250
Cristo Rey	335	\$32.700



# La Lonja

El gremio inmobiliario

Ninguna parte de este trabajo podrá ser reproducida, transmitida, almacenada o utilizada en cualquier forma o por cualquier medio, ya sea gráfico, electrónico o mecánico, incluyendo , pero sin limitarse a lo siguiente: fotocopiado, reproducción, escaneo, digitalización, grabación en audio, distribución en internet, distribución en redes de información o almacenamiento y recopilación en sistemas de información por parte de personas naturales o jurídicas no afiliadas a La Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia.

# Gracias