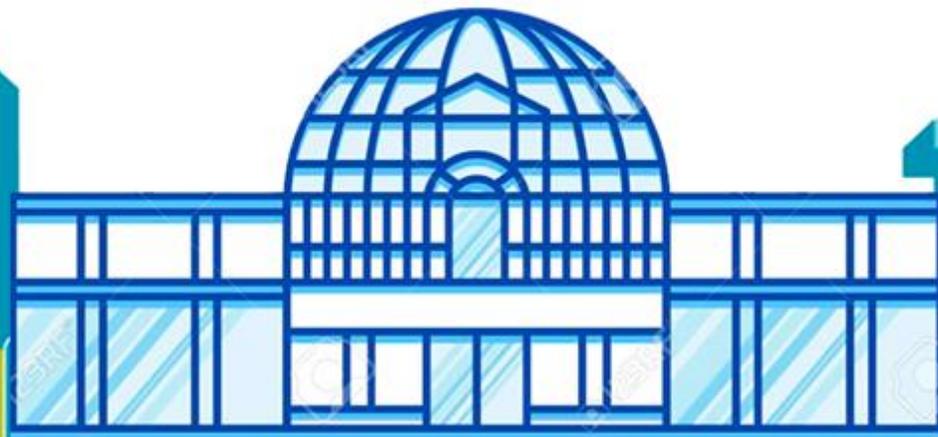


ESTUDIO DE MERCADO INMOBILIARIO DE CENTROS COMERCIALES



BOGOTÁ
2020



**ANALISIS DE VACANCIAS
40 PRINCIPALES CENTROS
COMERCIALES DE BOGOTÁ**

**ANALISIS DE LA OFERTA
INMOBILIARIA**

**PRECIOS DE RENTA Y VENTA
POR M²**

ANTECEDENTES:

- 2019 significó para la industria, la continuidad de una buena dinámica en la construcción de centros comerciales que se ha mantenido en los últimos diez años. En efecto en total se construyeron un total de 8 nuevos centros comerciales que generaron 254.155 m² de áreas comerciales, con inversiones cercanas a los a los \$ 1.8 billones. En la última década, Colombia sumó 113 nuevos centros comerciales que determinaron un área total cercana a los 6 millones de m² de GLA en sus 250 malls con que Colombia cierra el año.
- En el periodo 2015 – 2018 a consecuencia de una disminución del consumo de los hogares, unos incrementos de precios de venta por nuevos tributos, una inflación acelerado y una baja en los índices de confianza del consumidor, generó:
 - Una inversión mucho más cautelosa en nuevos centros comerciales derivada de un entorno de incertidumbre sobre la estabilidad macroeconómica del país.
 - Una expansión más selectiva de los retailers y marcas internacionales
- La buena noticia es que el 2019 tuvo un panorama económico alentador con un crecimiento estimado del PIB de más del 3,2 %, con un sector de comercial que cerró el año por encima del 5% y un incremento en el consumo de los hogares que supero el 6% en termino reales, lo cual repercutió en los buenos resultados de los comerciantes en el año, que impulso a muchas marcas a fortalecer su plan de expansión.

ANTECEDENTES:

- En efecto, dentro de los 40 centros comerciales analizados, se encontró que sus niveles de vacancia disminuyeron ostensiblemente. Por corredor inmobiliario la zona de Chapinero fue la mejor desempeño, en especial por el comportamiento del Centro Comercial Andino y Galerías que mejoraron ostensiblemente su ocupación. La Zona Noroccidente disminuyó su vacancia, siendo la segunda mejor zona en especial por el comportamiento de Titán Plaza y Bulevar que lograron bajar de manera importante sus niveles de vacancia.
- A su vez la zona Occidental aumentó su nivel de vacancia a consecuencia de la apertura del Centro Comercial El Edén.
- Los centros comerciales de mejor desempeño son encabezados por Diver Plaza, Mercurio y Titán Plaza, que tienen un nivel de ocupación cercano al 100%.
- La industria de centros comerciales, está atravesando un proceso de transformación que está reconfigurando el sector inmobiliario comercial en Colombia. Los aspectos que están marcando esas nuevas dinámicas son los siguientes:
 - Históricamente los centros comerciales recorrieron un camino distinto al de la industria en el mundo. La estructura jurídica adoptada en la década de los setenta, privilegio los modelos de copropiedad más que los de único propietario, con sus consecuencias en la

ANTECEDENTES

- gestión estratégica de los mismos: Arriendo de inmuebles a renta fija, tenant mix desequilibrados, cultura de gestión que privilegiaba la Ley 675.
 - Por el conflicto armado que vivió el país en los últimos cincuenta años, determino un aislamiento del gran retail mundial, razón por la cual las marcas nacionales quedaron a merced de los desarrolladores, que construían, vendían y salían del negocio.
 - La altas tasas de interés de los ochentas y noventas, determinó que la inversiones en finca raíz fueran muy atractivas, razón por la cual impulso a los comerciantes a manejar un modelo dual comerciante – inversor inmobiliario.
 - Por primera vez en la historia los desarrollo
- Desde 2010, comenzaron a desembarcar operadores internacionales de centros comerciales como Parque Arauco, Mall Plaza, Sonae Sierra, que unidos a los nacionales Unicos Outlets, Viva Éxito, Pactia y Nuestro han transformado la industria generando esquemas diferentes de alquiler inmobiliario . De hecho en 2019 todos los nuevos proyectos que se inauguraron fueron de la modalidad de propiedad Única.

METODOLOGÍA

Publico Objetivo

Propietarios / Agentes
inmobiliarios / Gerentes
Comerciales Centros
Comerciales



Tamaño de muestra

40 Centros
Comerciales
en Bogotá y
alrededores

Técnica

1. Visita de campo (Observación directa) .
2. Entrevistas telefónica, propietarios, agentes inmobiliarios, administración centro comercial.
3. Información secundaria: DANE, Camacol, Secretaria de Planeación de Bogotá

| | CENTRO COMERCIAL |
|----|------------------|
| 1 | EL EDEN |
| 2 | PLAZA CENTRAL |
| 3 | ATLANTIS |
| 4 | EL RETIRO |
| 5 | PLAZA CLARO |
| 6 | MULTIPLAZA |
| 7 | PARQUE LA COLINA |
| 8 | ANDINO |
| 9 | UNICENTRO |
| 10 | FONTANAR |

| No. | CENTRO COMERCIAL |
|-----|------------------------|
| 11 | Centro Chía |
| 12 | Santafé |
| 13 | Plaza Imperial |
| 14 | Bulevar |
| 15 | Cafam La Floresta |
| 16 | Metrópolis |
| 17 | Portal de la 80 |
| 18 | Diverplaza |
| 19 | Unicentro de Occidente |
| 20 | Titán |

| No. | CENTRO COMERCIAL |
|-----|------------------------|
| 21 | Hacienda Santa Bárbara |
| 22 | Cedritos 151 |
| 23 | Palatino |
| 24 | Av. Chile |
| 25 | Galerías |
| 26 | Calima |
| 27 | Gran Estación 1 |
| 28 | Gran Estación 2 |
| 29 | Salitre Plaza |
| 30 | Hayuelos |

| No. | CENTRO COMERCIAL |
|-----|-----------------------|
| 31 | Outlet Factory |
| 32 | Plaza de las Américas |
| 33 | Tintal Plaza |
| 34 | Centro Mayor |
| 35 | Ciudad Tunal |
| 36 | Gran Plaza Ensueño |
| 37 | Gran Plaza Bosa |
| 38 | Gran Plaza Soacha |
| 39 | Mercurio |
| 40 | Terreros |

QUE INVESTIGAMOS:

- Hacer un pormenorizado análisis del comportamiento de la oferta comercial inmobiliaria, en los 40 principales centros comerciales de Bogotá a fin de identificar el comportamiento de las mas importantes variables inmobiliarias, que afectaron el desempeño en 2019.



CONTENIDO

El estudio permite disponer de la base de datos de información del centro comercial en las siguientes variables:

ANALISIS DEL COMPORTAMIENTO DEL SECTOR EN 2019

**CARACTERIZACION EL SECTOR INMOBILIARIO
COMERCIAL DE BOGOTA**

PESPECTIVAS DE LOS CENTROS COMERCIALES

CONTENIDO

VARIABLES INMOBILIARIAS POR CENTRO COMERCIAL

- No. de locales vacantes
- Crecimiento con relación al 2018.
- Área de locales vacantes
- Nivel de ocupación en No. Locales.
- Nivel de ocupación en área.
- Tasa de absorción.
- Precio promedio de alquiler para locales retail tradicional y de plaza de comidas
- Precio promedio de venta

ANALISIS CENTRO COMERCIAL PROPIEDAD UNICA

Precios de renta por Propiedad Única por categoría (%)

CONTENIDO

INFRAESTRUCTURA

1) DESCRIPCION FISICA

- Área del predio.
- Área construida.
- Niveles.
- Año Apertura.
- Clasificación por tamaño.

2) ZONA DE COMERCIO

- Área de zona de comercio
- No. locales.
- Niveles.

3) ZONA DE COMIDAS

- Área de zona de comidas
- No. locales zona de comidas.
- No. de sillas zona de comidas.

4) ZONA DE COMIDAS

- Área Cines.
- No. de Salas.
- Operador.

CARACTERIZACION ZONA DE INFLUENCIA 2019

(2 KM)

- No. de hogares.
- No. de Personas.
- Tamaño del mercado (\$ año).
- Ingreso mensual familiar.

DIRIGIDO A:

- Gerentes Generales y Gerentes de Mercadeo de empresas de Retail.
- Gerentes de Centros Comerciales.
- Desarrolladores de centros comerciales, fondos de inversión, empresas Inmobiliarias entre otras.



INVERSION:



\$ 950.000 mas IVA, entregable
memoria USB

CONTACTO:

Paola Ariza Rojas
Gerente Comercial

 310 2954699

gerentecomercial@mallyretail.com



www.mallyretail.com