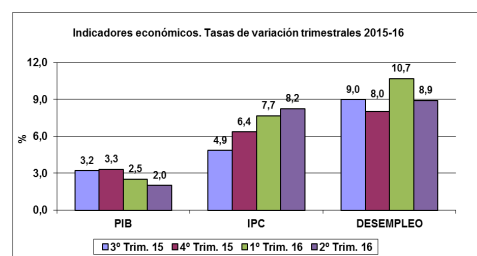


Centros Comerciales en Colombia: Informe Semestral de Actividad Noviembre 2016

Economía:

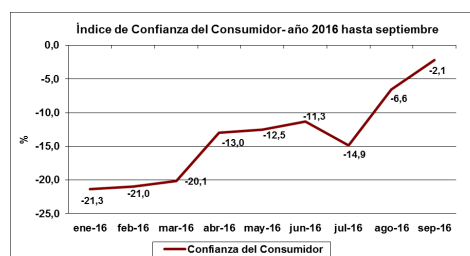
1. El **Producto Interno Bruto (PIB)** de Colombia creció 2,0% en el segundo trimestre de 2016, en comparación con el año anterior, después de haber crecido un 2,5% en el primer trimestre, según el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). Por grandes ramas de la economía, este crecimiento estuvo sustentado en la actividad del sector financiero y de la industria. (ver gráfico n° 1)
2. Este resultado llevó al Ministerio de Hacienda a recortar su pronóstico para el año, pasando a una previsión de expansión del **PIB** de un 3% a un 2,5%.
3. La **tasa de inflación** colombiana sigue creciendo a cada trimestre. En el segundo trimestre de 2016 el **IPC** llegó a un 8,2% interanual, también de acuerdo con el DANE. Lo que más aumentó en su valor final fueron los alimentos, lo que ya había ocurrido durante el año 2015. Sin embargo, el dato para septiembre de 2016 bajó a un 7,3%, lo que puede indicar una tendencia distinta para el resto del año. (ver gráfico n° 1)
4. La **tasa de desempleo** se situó en el segundo trimestre de 2016 en la misma cifra del año 2015, un 8,9 %, según el DANE, pero en julio ya subió hasta 9,8%, con lo cual podría estar empezando a mostrar los primeros efectos del bajo crecimiento de la economía. (ver gráfico n° 1)
5. De acuerdo con la Encuesta Mensual de Comercio al por Menor, EMCM, en los primeros seis meses del año se registró una variación en las **ventas del comercio minorista** de 1,4%, frente a la de los seis primeros meses de 2015 que fue de 3,4%.
6. Según los resultados de la Encuesta de Opinión del Consumidor de Fedesarrollo, el **Índice de Confianza del Consumidor (ICC)** ha estado en niveles negativos durante todo el año de 2016 hasta el momento. En el primer mes del año, el ICC se ubicó en terreno negativo y en niveles históricamente bajos, pero a partir de ahí viene mejorando gradualmente hasta llegar a -2,1% en septiembre. (ver gráfico n° 2)

Gráfico n°1: Indicadores Económicos



Fuente: DANE

Gráfico n°2: Índice de Confianza del Consumidor



Fuente: DANE

Promoción de Centros Comerciales:

7. El mercado de centros comerciales está presentando gran dinamismo en 2016. Hasta el mes de octubre se han abierto 8 nuevos centros comerciales, correspondientes a un aumento de SBA (Superficie Bruta Alquilable) de **166.600 m²**, y doblando el número de inauguraciones del pasado año entero (4 aperturas en 2015). No se han registrado ampliaciones de centros existentes este año todavía. (ver cuadro n° 1)

Cuadro n° 1: Aperturas 2016 hasta octubre

Centro Comercial	Localidad	Promotor	SBA (m ²)	Apertura
Peñalisa Mall	Girardot	Marco Group	13.000	abril
Primavera Urbana	Villavicencio	Primavera, Desarrollo y Construcción	28.500	julio
La Estación	Cali	Constructora Alpes	28.400	julio
Unicentro Valledupar	Valledupar	Pedro Gómez	15.800	julio
Aventura	Medellín	Ménsula/Londoño G./Acierito Inm./Proin	16.000	septiembre
Viva La Ceja	La Ceja	Grupo Éxito	10.000	septiembre
Santa Lucía Plaza	Neiva	Constructora Santa Lucía	24.000	octubre
Antares	Soacha	Pactia	30.900	octubre
Total Aperturas	8		166.600	

Fuente: Elaboración propia LaSBA

n° 49 Noviembre 2016

Publicación Informativa del
Programa Permanente de
Investigación LaSBA

LaSBA
CONSULTORIA INMOBILIARIA COMERCIAL

- La unión celebrada en Colombia entre **Grupo Arcos** y **Concreto** ha dado origen a **Pactia**, uno de los principales promotores y gestores de centros comerciales en Colombia. Su primer desarrollo se inauguró en octubre, el **C.C. Antares** (30.900 m2 de SBA), en Soacha.
- Otras aperturas destacadas hasta octubre del 2016 son **Primavera Urbana** (28.500 m2 de SBA), en Villavicencio, **La Estación** (28.400 m2 de SBA), en Cali, y **Santa Lucía Plaza** (24.000 m2 de SBA), en Neiva.
- El año pasado se movieron las fechas de inauguraciones de muchas construcciones, las cuales se reprogramaron especialmente para finales de 2016. Se espera que durante el resto del 2016 se inauguren otros **8 centros comerciales**, sumando unos 300.000 m2 de SBA, y llegando a un total superior a **450.000 m2** de SBA para todo el 2016. (ver cuadro n° 2)

Cuadro n° 2: Aperturas previstas para el resto de 2016

Centro Comercial	Localidad	Promotor	SBA (m²)	Apertura Prevista
Alkarawi Plaza	Barranquilla	Alkarawi SA	20.000	diciembre
BD Bacatá	Bogotá	BD Promotores	6.300	diciembre
Blue Gardens	Barranquilla	Hernando Heredia	n.d.	finales 2016
Marcas Mall	Cali	Civiscorp	47.000	finales 2016
Parque La Colina	Bogotá	Parque Arauco	64.000	diciembre
Plaza Central	Bogotá	Ospinas / Terranum	75.000	finales 2016
Plaza del Parque	Barranquilla	Janna Motors	8.000	2º semestre 2016
Viva Barranquilla	Barranquilla	Grupo Éxito	62.700	noviembre
Total Aperturas Previstas	8		283.000	

Fuente: Elaboración propia LaSBA

- De este modo, Colombia llegaría a la cifra total de **210 centros comerciales** (considerando solo los que tienen más de 5.000 m2 de SBA) al final del 2016.
- Además, se esperan 4 ampliaciones de centros existentes hasta el final del año, lo que añadiría unos 33.000 m2 de nueva SBA para el año 2016. Se destaca la ampliación de **DiverPlaza**, en Bogotá, que casi duplicaría su área comercial. (ver cuadro n° 3)

Cuadro n° 3: Ampliaciones previstas para el resto de 2016

Centro Comercial	Localidad	Promotor	SBA (m²)		
			Ampliada	Inicial	Total
Almacentro	Medellín	Concreto	2.000	16.000	18.000
Campanario	Popayán	Arintsa	4.000	15.000	19.000
DiverPlaza	Bogotá	Grupo LAB	25.000	26.000	51.000
Galerías	Bogotá	Arquimás	2.500	n.d.	n.d.
Total Ampliaciones Previstas	4		33.500	57.000	88.000

Fuente: Elaboración propia LaSBA

- En 2016 se registra que siguen abriendo centros comerciales pequeños y medios en ciudades de menor tamaño con respecto a las grandes capitales, aunque también hay aperturas previstas de centros comerciales para grandes ciudades, destacando particularmente Barranquilla, con cuatro aperturas previstas.
- Las promotoras siguen apostando por las ampliaciones y sobre todo remodelaciones de centros comerciales existentes, intentando mantener centros más antiguos relevantes para los consumidores.
- Sigue habiendo muchos proyectos en desarrollo, algunos cuya obra se va retrasando, otros que son nuevos proyectos que van siendo presentados por los promotores. Las previsiones de apertura por veces no se cumplen, ya sea por cuestiones financieras o de comercialización. La devaluación del peso frente al dólar lleva al encarecimiento de productos importados necesarios para la construcción, e incluso al cambio de los hábitos en los consumidores.
- En el 2017 se esperan muchas aperturas, de las cuales algunas de las más importantes por tamaño serían: **Multiplaza La Felicidad** (65.000 m2 SBA), en Bogotá, promovido por **Grupo Roble**; **Countrymall** (51.500 m2 SBA), en Cali, promovido por **Jaramillo Mora**; **Unicentro Neiva** (35.500 m2 SBA), promovido por **Pedro Gómez**; y **Nuestro Montería** (24.500 m2 SBA), promovido por **Comercialise**.
- Se prevé también la construcción de los dos centros comerciales más grandes de Colombia para los años siguientes, entre 2018 y 2019. **Viva Envigado**, promovido por **Grupo Éxito**, tendrá 107.000 m2 de SBA, y **El Éden**, en Bogotá, promovido por **Construcciones Planificadas SA**, tendrá 126.700 m2 de SBA.
- Se espera la apertura de 11 nuevos centros comerciales en el área metropolitana de Bogotá en los próximos años. **Arauco Premium Outlet**, **Bogotá Premium Outlets**, **El**



Peñalisa Mall Girardot



La Estación Cali



Aventura Medellín



Campanario Popayán



Diver Plaza Bogotá





El Edén Bogotá



Viva Envigado Envigado



Santafé Medellín



Pacific Mall Cali



Atlantis Plaza Bogotá

pág 3

nº 49 Noviembre 2016

OBSERVATORIO LaSBA



Éden, Gran Plaza Bosa, Gran Plaza Ensueño, Infinitum, Multiplaza La Felicidad, Neos Moda y 7 / 100, además de los dos que están previstos hasta finales del 2016, **Parque La Colina y Plaza Central,** serán parte de la nueva oferta comercial de la capital de Colombia.

19. La oferta de centros comerciales en Colombia tuvo un aumento espectacular en los últimos 15 años. Sin embargo, a diferencia de la realidad mundial, donde los centros comerciales han sido desarrollados en su gran mayoría en unipropiedad, en Colombia los centros comerciales fueron tradicionalmente desarrollados en **modelo de multipropiedad**, donde cada local puede tener un propietario distinto.
20. En 1997, cuando abrió sus puertas **Unico Outlet Cali**, el primer centro comercial donde se integró el concepto de gestión y operación de un solo propietario, de acuerdo con **Acecolombia** el modelo de unipropiedad representaba solamente 2% de la SBA de Colombia. Desde entonces, el modelo de unipropiedad fue creciendo y se consolidando hasta llegar a un 19% de la SBA total de Colombia en 2015.
21. Por otro lado, la multipropiedad ha venido cediendo en participación. Según **Acecolombia**, hace 6 años un 90% de los centros comerciales desarrollados en el país eran para ser vendidos y solo un 10% se mantenía en propiedad y se orientaba al alquiler. En la actualidad, la proporción cambió drásticamente, ya que hoy en día en la promoción por cada centro comercial que se desarrolla para ser vendido, se está llevando a cabo otro que mantendrá la propiedad y será alquilado.

Centros en funcionamiento:

22. Por segunda vez Cancún, México fue la sede de la sexta edición de **RECon Latin América** del **ICSC** (International Council of Shopping Centres), donde 14 centros comerciales de Colombia clasificaron como finalistas en categorías de mercadeo y cuatro complejos nacionales alcanzaron un premio: el **C.C. Andino, Santafé Medellín, Salitre Plaza y Único Outlet Cali** vieron sus campañas reconocidas por el sector con premios de Oro y Plata.
23. Las visitas en Cali al **C.C. Chipichape** o a su vecino **Pacific Mall**, que funciona en el World Trade Center- WTC, serán ahora más cómodas, gracias a que sus infraestructuras quedaron unidas por un puente climatizado de 60 metros de longitud. La construcción de la estructura metálica del viaducto peatonal tardó tres meses.
24. Los centros comerciales **Andino, Atlantis Plaza, El Retiro y Santafé** en Bogotá son los primeros que se unen a la iniciativa de la Secretaría de Movilidad para trabajar en medidas que ataquen la congestión vehicular que se genera en las cercanías de estos lugares durante los días sábado. Las medidas hacen parte de la "Operación sábado", que se ejecutó desde abril, con el apoyo y en alianza con los centros comerciales.
25. **Salitre Plaza** en Bogotá, desde junio, implementó el duplicador de estacionamiento, aumentando así la cantidad de parqueaderos. Este sistema opera los fines de semana y temporada alta, atendiendo en promedio diario a 4.000 vehículos.
26. En marzo del 2016, el **C.C. Hayuelos** también en Bogotá, concluyó el proceso de remodelación total de sus seis baterías de baños con un diseño interior inspirado en los elementos de la naturaleza (agua, tierra, aire, fuego).
27. El **C.C. Oviedo** en Medellín se encuentra remodelando sus espacios, incluyendo la entrada a los baños de la plazoleta de comidas del primer nivel, renovación de la pintura de la fachada y la plantación de un árbol en el Sector Manzana.
28. El centro comercial **San Pedro Plaza** en Neiva desea remodelar las experiencias de sus visitantes con ambientes innovadores y vanguardistas con la ampliación de los senderos peatonales y zonas de descanso. No se contempla poner nuevos locales comerciales.

Información sobre Retailers:

29. El formato de tiendas exprés consolida su éxito en Colombia. Marcas que le han apostado a este tipo tiendas encuentran en ellas una magnífica oportunidad de tener un contacto más cercano y directo con sus clientes.
30. De igual manera, tiendas de departamento y grandes superficies le apuestan con fuerza al formato de tiendas exprés, donde la conveniencia, facilidad de pagos, ubicación y limpieza han hecho de este modelo un rival fuerte a las tiendas de barrio.
31. Las marcas extranjeras siguen apostando por Colombia, en paralelo con el creciente desarrollo de la industria de centros comerciales en el país. Marcas como **H&M, EurekaKids, Decathlon, Replay, Castañer, Di Piu Milano, Rapsodia**, entre otras, están en proceso de llegar a Colombia y expandirse.
32. Continuando con el objetivo de expansión, la empresa **PriceSmart** anuncia la apertura de otra tienda, esta vez en Chía, con un área comercial de 6.800 m2, completando así siete locales en Colombia.

33. A cadenas como **Éxito**, **Jumbo** y **Olímpica** les está saliendo un competidor. **D1**, un nuevo tipo de tiendas del **Grupo Santo Domingo** que vende a precios muy bajos, está duplicando cada año sus ventas y generando cambios en los hábitos de consumo.
34. **Ripley** ha cerrado sus tiendas en Colombia. La cadena de tiendas por departamento chilena operaba seis locales: dos en Bogotá, y el resto en Bucaramanga, Neiva, Villavicencio y Medellín. La totalidad de la cartera financiera será vendida a **Banco Popular de Colombia**, operación que está sujeta a la aprobación de las autoridades en el país.
35. **Falabella** continua su plan de expansión en Colombia, con la apertura de una nueva tienda de 9.250 m2 en el centro comercial **Plaza Central**, así como las futuras aperturas en el centro comercial **DiverPlaza** y **Parque la Colina**, en Bogotá.
36. El **Grupo Éxito** anunció la apertura de dos nuevas tiendas en la Región Caribe. Barranquilla y Valledupar son las ciudades que estrenarán las nuevas sedes. Con estas dos aperturas el **Grupo Éxito** completa 575 puntos de venta en el país de todas sus marcas. En el año 2015 tuvo una gran expansión con 49 puntos de venta de **Éxito**, **Carulla**, **Surtimax**, **Super Inter** y **Estaciones de Servicio** (EDS).
37. La llegada a Cali de la cadena de almacenes bogotana **Home Sentry**, que tiene una trayectoria de 21 años en el país, agitará nuevamente la competencia en el sector comercial. Abrió puertas la primera tienda en el norte de Cali, en la Avenida Sexta con 29, cerca de **La 14**, el centro comercial **Chipichape** y **Homecenter**, directos competidores.
38. **Monoprix**, grupo francés de tiendas y supermercados, incursiona en el mercado colombiano con el apoyo del **Grupo Éxito**, manejando solo dos líneas de su portafolio, alimentos y hogar.
39. Después de cuatro años en el país, **GAP** y **Banana Republic** deciden retirarse del país, debido a la devaluación e inflación. Las marcas tenían tiendas ubicadas en Bogotá, Medellín y Bucaramanga.
40. La marca de calzado **Toms**, original de Estados Unidos, abrió sus primeras dos tiendas propias en Colombia: una, en el centro comercial **Atlantis Plaza**, en Bogotá, y la otra en el centro comercial **Pacific Mall**, en Cali.
41. Al centro comercial **Palmetto** de Cali llega la primer macrotienda de **Arturo Calle**, donde se tendrá en un solo lugar las tres líneas de negocio; tradicional, kids y leather. Esto dentro de la proyección de apertura de 8 tiendas más este año.
42. **Mango**, después de haber cambiado de franquiciado con la apertura de la tienda de más de 1.000 m2 ubicado en el centro comercial **Fontanar**, situado en un exclusivo sector de Chía, ante la crisis del pañameno **Grupo Wisa** (perfumerías **La Riviera**), ha vuelto con su franquiciado anterior, **Grupo Uribe**.
43. El nuevo complejo **Royal Films Multicine Único** abrió sus puertas en el **Único Outlet Neiva**, en el que **Royal Films** apuesta no solo a tener días de promoción en taquilla con el concepto outlet sino que dentro de este beneficio para la ciudad ofrece toda la tecnología que dispone para la proyección de las películas en cine.
44. La cadena **Juan Valdez** tiene previsto abrir un total de 40 tiendas en 2016 (20 en Colombia y 20 en el exterior), para alcanzar 250 tiendas este año en el país, pues el año pasado cerró con 230 tiendas tras abrir 22 tiendas a lo largo de 2015.
45. **Starbucks**, empresa con dos años en Colombia, llega a Medellín, continuando así con la estrategia de expansión para alcanzar 50 tiendas en el 2019.
46. **Domino's Pizza** abre su primer establecimiento en la ciudad de Cartagena. Esta es su tienda número 70 en el mercado colombiano.
47. La cadena **100 Montaditos** cumple 4 años en Colombia, con tres puntos en Bogotá, y planean tener otros tres para el cierre del 2016 en las ciudades de Barranquilla, Villavicencio y Bogotá.
48. **Bogotá Beer Company** rompió fronteras abriendo puertas de su modelo de negocio en la ciudad de Cali, en un local de más de 300 m2.

Publicación Informativa del
Programa Permanente de
Investigación **LaSBA**

Paseo Castellana, 143 6º C
28946 Madrid, España
Tel. +34 914 178 100

Praça de Alvalade, 6 1º C
1700-037 Lisboa, Portugal
Tel. +351 213 136 060

www.lasba.com

Renuncia de Responsabilidad LaSBA 2016

La información contenida en este documento es para el uso exclusivo de los clientes de LaSBA. Ninguna información recogida en el mismo representa el funcionamiento actual del mercado, ni su funcionamiento futuro. Esto incluye proyecciones, estimaciones y opiniones. LaSBA no adquiere ninguna responsabilidad de la información contenida en este documento y no puede proporcionar la representación o la garantía de su precisión. Aunque las fuentes usadas para la información contenida en este documento se consideran fiables por los autores, la verificación independiente es necesaria para la confirmación de su corrección y comprensión. La reproducción del documento se prohíbe terminantemente sin el permiso escrito de LaSBA.

Part of  UNITED PARTNERS™
TOGETHER STRONGER™ **European Retail Consulting Alliance**

London, París, Milano, Madrid, Lisboa, Moscú

LaSBA

CONSULTORIA INMOBILIARIA COMERCIAL