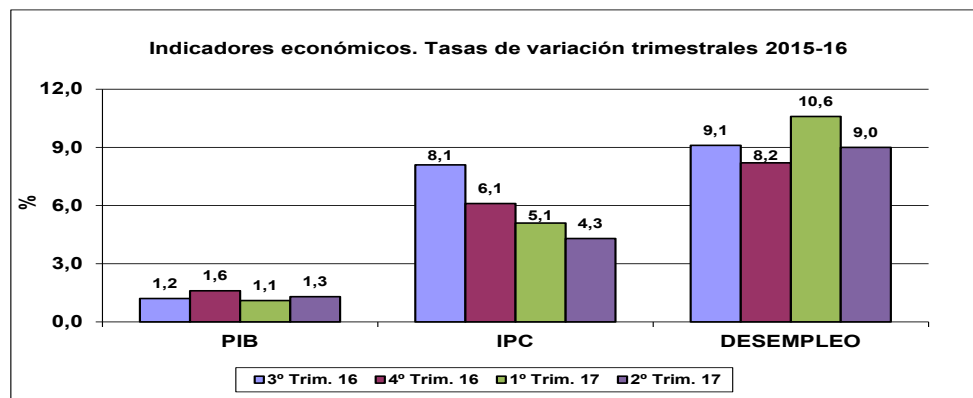


Centros Comerciales en Colombia: Informe Semestral de Actividad Noviembre 2017

Economía:

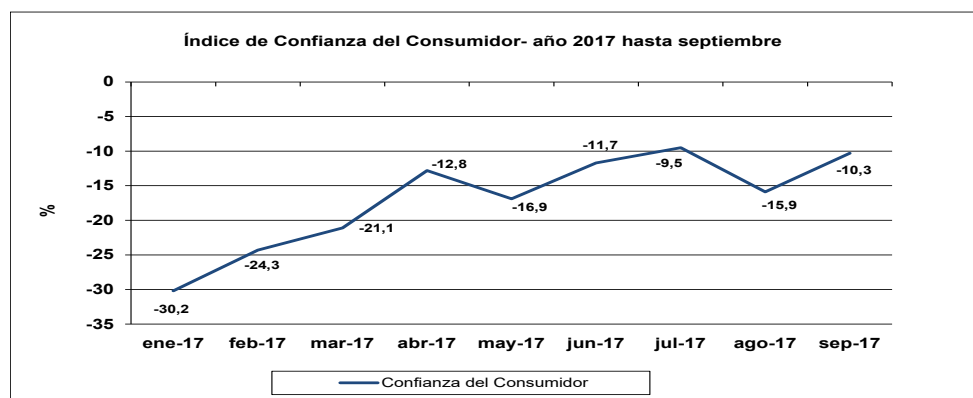
1. El **Producto Interno Bruto (PIB)** de Colombia creció 1,3% en el segundo trimestre de 2017, en comparación con el año anterior, después de haber crecido un 1,1% en el primer trimestre, según el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). Se destaca el resultado de la agricultura y la caída de minería e industria. (ver gráfico n° 1)
2. Este resultado hace prever que en el año completo la **dinámica de la economía** estará por debajo del nivel del 2 por ciento.
3. La **tasa de inflación** colombiana viene bajando a cada trimestre desde la segunda mitad del 2016. En el tercer trimestre de 2016 el **IPC** se situaba en un 8,1% interanual, y en los siguientes periodos fue bajando hasta llegar a un 4,3% interanual en el segundo trimestre de 2017, también de acuerdo con el DANE. (ver gráfico n° 1)
4. La **tasa de desempleo** se situó en el segundo trimestre de 2017 en una cifra similar a la de los últimos años, un 9,0 %, según el DANE. (ver gráfico n° 1)
5. De acuerdo con la Encuesta Mensual de Comercio al por Menor, EMCM, en los primeros ocho meses del año se registró una variación interanual en las **ventas del comercio minorista** (sin combustibles ni vehículos) del -0,2%, frente a la variación de los ocho primeros meses de 2016 que fue de 2,2%.
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 2017 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 -10,3% en septiembre, un comportamiento similar al del año 2016. (ver gráfico n° 2)

Gráfico n°1: Indicadores Económicos



Fuente: DANE

Gráfico n°2: Evolución del Índice de Confianza del Consumidor



Fuente: DANE

n° 55 Noviembre 2017

Publicación Informativa del
Programa Permanente de
Investigación LaSBA

LaSBA
CONSULTORIA INMOBILIARIA COMERCIAL

Promoción de Centros Comerciales:

7. El mercado de centros comerciales está presentando gran dinamismo en este año de 2017. Hasta el mes de octubre se han abierto 6 nuevos centros comerciales, correspondientes a un aumento de SBA (Superficie Bruta Alquilable) de **171.200 m²**, ligeramente superior al del año anterior en el mismo periodo (166.600 m² en 2016). (ver cuadro n° 1)

Cuadro n° 1: Aperturas 2017 hasta octubre

Centro Comercial	Localidad	Promotor	SBA (m ²)	Apertura
BD Bacatá	Bogotá	BD Promotores	6.300	enero
Unicentro Neiva	Neiva	Pedro Gómez	35.500	marzo
Nuestro Atlántico	Soledad	Comercialise	19.300	mayo
Multiplaza La Felicidad	Bogotá	Grupo Roble	65.000	junio
Nuestro Montería	Montería	Comercialise	24.500	julio
Gran Plaza Bosa	Bogotá	Pactia	20.600	septiembre
Total Aperturas	6		171.200	

Fuente: Elaboración propia LaSBA

8. En el mismo periodo, hasta octubre de 2017, se registraron tres ampliaciones de centros existentes y el correspondiente incremento de **6.800 m²** de SBA nueva. (ver cuadro n°2)

Cuadro n° 2: Ampliaciones 2017 hasta octubre

Centro Comercial	Localidad	Promotor	SBA (m ²)		
			Ampliada	Inicial	Total
Almacentro	Medellin	Concreto	2.000	16.000	18.000
Chipchape	Cali	Constructora Chipchape	2.300	42.000	44.300
Galerías	Bogotá	Inmobiliaria Promotora Galerías Ltda.	2.500	19.300	21.800
Total Ampliaciones	3		6.800	77.300	84.100

Fuente: Elaboración propia LaSBA

9. La apertura más destacada por tamaño ha sido la del **Multiplaza**, en Bogotá, promovido por **Grupo Roble**. Ubicado en el barrio La Felicidad, en la Avenida Boyacá con Calle 13, el centro tiene 65.000 m² de SBA y se inauguró el 15 de junio.
10. Otras aperturas destacadas hasta octubre del 2017 son **Unicentro Neiva** (35.500 m² de SBA), promovido por **Pedro Gómez**, y **Nuestro Montería** (24.500 m² de SBA), promovido por **Comercialise**.
11. Se siguen moviendo las fechas de inauguraciones de muchas construcciones. El año empezó con previsiones de más de veinte aperturas para el 2017, pero de nuevo el año deberá terminar con números de inauguraciones bastante inferiores. Se espera que durante el resto del 2017 se inauguren otros 6 centros comerciales, sumando unos **165.000 m²** de SBA, y llegando a un total superior a 330.000 m² de SBA para todo el 2017. (ver cuadro n° 3)

Cuadro n° 3: Aperturas previstas para el resto de 2017

Centro Comercial	Localidad	Promotor	SBA (m ²)	Posible Apertura
Arauco Premium Outlet	Bogotá	Parque Arauco	13.000	finales 2017
Carnaval	Soledad	Santa Juana / Caninsa Ramón H SA	47.000	finales 2017
Sagrada Familia	Cali	Jero SAS	22.000	finales 2017
Terra Plaza	Popayán	Procal Constructores	32.400	finales 2017
Usaquén Plaza	Bogotá	Ospinas / Isarco	5.000	finales 2017
Ventura Terreros	Soacha	Ospinas	45.500	23 noviembre
Total Aperturas Previstas	6		164.900	

Fuente: Elaboración propia LaSBA

12. De este modo, Colombia llegaría a la cifra total de **218 centros comerciales** (con más de 5.000 m² SBA) al final del 2017. No se esperan más ampliaciones de centros existentes hasta final de año.
13. En 2017 se registra que la mayoría de aperturas se dio en las **grandes capitales**, sobre todo Bogotá con tres aperturas ya concluidas y dos más previstas hasta final de año. Sin embargo, hay también algunas aperturas de centros comerciales en ciudades de menor tamaño.



BD Bacatá

Bogotá



Unicentro Neiva

Neiva



Nuestro Atlántico

Soledad



Multiplaza

Bogotá



Terra Plaza

Popayán

pág 2

n° 55 Noviembre 2017

OBSERVATORIO LaSBA





Viva Envigado Medellín



Unicentro Bogotá



Palmetto Plaza Cali



H & M CC Parque La Colina



iShop CC Viva Barranquilla

14. Las **promotoras** siguen apostando por las ampliaciones y sobre todo remodelaciones de centros comerciales existentes, intentando mantener centros más antiguos relevantes para los consumidores.
15. Hay muchos **proyectos en desarrollo** cuya obra se va retrasando. Las previsiones de apertura no siempre se cumplen, ya sea por cuestiones financieras o de comercialización. Los datos económicos de menor crecimiento en este año de 2017 podrán impulsar más retrasos en un futuro cercano.
16. En el 2018 se esperan muchas aperturas, de las cuales algunas de las más importantes por tamaño serían: **Viva Envigado** (107.000 m2 SBA), en Medellín, promovido por **Grupo Éxito**; **Mall Plaza Manizales** (39.000 m2 SBA), en Manizales, promovido por **Grupo Mall Plaza**; y **Gran Plaza El Ensueño** (42.300 m2 SBA), en Bogotá, promovido por **Pactia**.
17. Para los próximos dos años, además de varios proyectos previstos en Bogotá, hay cinco proyectos que serán inaugurados en Medellín: el ya mencionado **Viva Envigado**; **La Central** (33.000 m2 SBA), promovido por **Lodroño Gomez**; **Outlet D'Moda** (unos 13.000 m2 SBA), promovido por **Arquitectura y Concreto**; **Jardines Llanogrande Parque Comercial** (unos 10.000 m2 SBA), promovido por **LJN / Inquietudes Inmobiliarias**; y **Pradera Sur** (15.000 m2 SBA), promovido por **Coninsa Ramón H.**

Centros en funcionamiento:

18. Según el periódico La República, **Unicentro** (Bogotá) y **Santafé** (Bogotá) son los centros comerciales de Colombia con más visitantes. **Unicentro** recibe en promedio 2,35 millones de personas al mes, y a **Santafé** llegan 1,99 millones. Los siguientes centros con más afluencia en Colombia son, por este orden, **Gran Estación** (Bogotá), **Chipichape** (Cali) y **Santafé** (Medellín).
19. Según la firma **Colliers International Colombia**, en centros comerciales de Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla está aumentando la disponibilidad de locales para venta y arriendo, es decir, el número de locales vacíos. La salida de marcas de estos espacios comerciales puede explicarse por el menor ritmo de la economía.
20. En febrero de este año el centro comercial **Hayuelos**, en Bogotá, inauguró la Plazoleta Oasis, ubicada en el segundo piso, al lado de la plazoleta de comidas. Este espacio de 1.083 m2 ofrece a los visitantes una zona para descansar mientras realizan sus compras, un lugar para encontrarse con amigos, compartir en familia y disfrutar de las actividades recreativas programadas por la administración del complejo.
21. Con el ánimo de refrescar su imagen y unirse a las nuevas tendencias arquitectónicas, **Parque Caldas**, ubicado en Manizales, evoluciona y emerge como un centro comercial más moderno. El complejo hará cambios drásticos en su fachada e incorporará a su estructura mayor tecnología en cuanto a tránsito y movilidad de sus visitantes, mejorando la iluminación y estética de sus pasillos y áreas comunes.
22. **Pereira Plaza**, ubicado en Pereira, planea estrenar imagen. Con el fin de mantener el posicionamiento del centro comercial, desde el 2016 adelanta obras de remodelación de fachada, la cual consiste en una cubierta envolvente que protege las tiendas del primer piso y los accesos principales.
23. **Salitre Plaza**, ubicado en Bogotá, está enfocado en su renovación que va desde remodelación hasta el reposicionamiento de la marca. La obra que se adelanta desde el segundo semestre de 2016, está prevista para terminar a finales de 2017.
24. En febrero de 2017, **Palmetto Plaza**, ubicado en la ciudad de Cali, presentó la primera fase de renovación, correspondiente a la intervención de la fachada de la Calle 9 y Carrera 50. Esta intervención estuvo acompañada del reemplazo de las fuentes de agua, en un costado de la calle 9, por un jardín que aporta frescura y vitalidad, y de la remodelación de la plazoleta de comidas.

pág 3

nº 55 Noviembre 2017

OBSERVATORIO LaSBA



Información sobre Retailers:

25. El **Grupo Éxito** continúa expandiendo su marca **Surtimayorista**, dirigida a tiendas, restaurantes y hoteles que buscan abastecerse. El último destino que añadió fue Villavicencio, donde inauguró una sede de 2.834 m2, con una oferta que supera los 2.000 productos, esto con el fin de alcanzar su meta de ocho locales este año.
26. **H&M**, la marca de ropa internacional sueca, abrió su primera tienda flagship en el centro comercial **Parque La Colina**. Su segunda tienda en Colombia abrió en seguida en el centro comercial **Fontanar** en Chía. Este espacio cuenta con dos pisos y un área de 3.645 m2.
27. **Bimba y Lola** regresa a Colombia con dos aperturas en Bogotá. La compañía gallega de moda pondrá en marcha un establecimiento en el centro comercial **Parque La Colina** en noviembre y en el primer trimestre de 2018 abrirá otro en el **Centro Andino**.

28. La multinacional española de ropa y accesorios **Mango** abrió cuatro megastores en Colombia, específicamente en **Viva Barranquilla**, **Parque La Colina** y **Multiplaza La Felicidad**, en Bogotá, y en el centro **Fontanar**, en Chía. Para febrero de 2018 Mango prevé la inauguración de otra megastore en Colombia en el centro comercial **Cacique** de Bucaramanga.
29. La compañía española de moda íntima **Women's Secret**, propiedad de **Grupo Cortefiel**, abrió un nuevo establecimiento en Bogotá, en el centro comercial **Multiplaza La Felicidad**. Con este nuevo punto de venta, la marca asciende a nueve tiendas en Colombia.
30. La compañía colombiana de moda femenina **Studio F** prepara la apertura de dos nuevos establecimientos en su mercado local, en las ciudades de Popayán (centro comercial **Terra Plaza**) y Tunja (centro comercial **Viva Tunja**).
31. La firma de ropa infantil **Offcorss** sigue su desarrollo comercial en Colombia, y ha anunciado oficialmente que prevé cerrar el 2020 con 140 tiendas en el territorio nacional, generando 38 aperturas en un lapso de 3 años. Recientemente abrió su tienda 102 en Aguachica.
32. El grupo italiano **Replay**, especializado en moda denim, ingresará al mercado colombiano con la apertura de tres tiendas hasta el 2018.
33. La firma fabricante de maletas y equipaje **Samsonite** espera finalizar el año completando 13 locales en Colombia entre los que se encuentran los ubicados en **El Tesoro** y **Santafé** en Medellín, **Caribe Plaza** en Cartagena y tres tiendas en Cali.
34. La tienda de muebles **Tugó** estrenó su primer local bajo formato de centros comerciales en **Parque La Colina** (Bogotá). Con esta apertura, llevada a cabo el pasado 20 de julio, la marca explora nuevas opciones de alto tráfico de personas.
35. **iShop** Colombia S.A.S (Apple Premium Reseller) abrirá una nueva tienda en Barranquilla en el centro comercial **Viva Barranquilla** en un local de 213 m2. Es la tienda número 20 a nivel nacional como parte de la expansión de la cadena en todo el país.
36. La compañía de gimnasios **Smart Fit**, que opera en seis países de Suramérica, reveló recientemente sus planes de expansión en Colombia. El gerente de la firma manifestó que para el primer trimestre de 2018 se plantea el ingreso de la marca a ciudades principales de Colombia, con lo que se espera alcanzar los 60 locales.
37. **Cine Colombia** está construyendo 12 multiplex con 100 pantallas y trabajando en cuatro remodelaciones. El plan va hasta mediados del 2019. Entre los proyectos futuros, se encuentra el complejo más grande de Colombia en el centro comercial **El Edén** en Bogotá, con 16 pantallas, y el segundo más grande en el centro comercial **Viva Envigado**, con 14 pantallas.
38. La operadora de restaurantes y cafeterías **Alesea** inauguró su unidad número 150 en Colombia. En la actualidad **Alesea** opera las marcas **Domino's**, **Burger King**, **P.F. Chang's**, **Starbucks** y **Archies** en Colombia.
39. **Arcos Dorados**, la franquicia matriz más grande del mundo operadora de la cadena **McDonald's**, anunció una próxima expansión en Colombia por medio del modelo de sub-franquicias. Esta será una oportunidad para dinamizar la economía nacional, especialmente en regiones como la costa Caribe, el Eje Cafetero, el centro y oriente del país.
40. La cadena **Woking Wok to go** estima alcanzar 30 puntos como mínimo para 2020. Este año abrirá seis locales en Bogotá. Esta cadena de restaurante wok que comenzó a operar recientemente, pretende ser la opción económica de este tipo de cocina asiática.
41. Con nueva imagen en el centro comercial **Multiplaza La Felicidad**, la cadena de restaurantes enfocada en comida balanceada **Frutos del Bosque** llegó a ocho puntos en Bogotá. Además la cadena tiene un local en Villavicencio.
42. Igualmente, **Juan Valdez**, **100 Montaditos**, **Tostao**, **Oma**, **Crepes & Waffles** (crepes), **El Corral**, **Telepizza** y **Frisby** se están planteando abrir más locales en centros comerciales o en la calle, en ciudades grandes, medianas y pequeñas. Estos movimientos se han presentado en los últimos meses en el sector de comidas, uno de los más dinámicos del país.

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 F
1700-036 Lisboa, Portugal
Tel. +351 213 136 060

Calle 93 A # 19-50 Dep.308
01424-000 Bogotá, Colombia
Tel: +57 316 446 5733

www.lasba.com

Renuncia de Responsabilidad LaSBA 2017

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, Москва

LaSBA

CONSULTORIA INMOBILIARIA COMERCIAL