

RV AVALÚOS

LE DAMOS VALOR A TU PROPIEDAD

Informe de Mercado

Retail y locales comerciales

1er trimestre 2025

Tendencias del mercado

Dinámicas de los centros comerciales



Disminución de vacancia de locales en Centros Comerciales

La industria de Centros Comerciales ha logrado crear **estrategias comerciales y mercadeo, alineadas con las nuevas necesidades de las marcas** y los clientes. Generando acciones atractivas para mejorar la dinámica de absorción de espacios vacantes.

La vacancia de locales comerciales en Bogotá al cierre del 2024 se situó en un 12%, comparado a lo reflejado entre 2021 – 2022 que se situaba en un 20% y 17% respectivamente.



Nuevas experiencias: **Entretenimiento y Gastronomía**

Los Centros Comercial han reconfigurado una parte de su Tenant Mix, enfocado en el segmento Gastronómico y Entretenimiento. Esta apuesta se da al enfocar nuevas experiencias de visita.

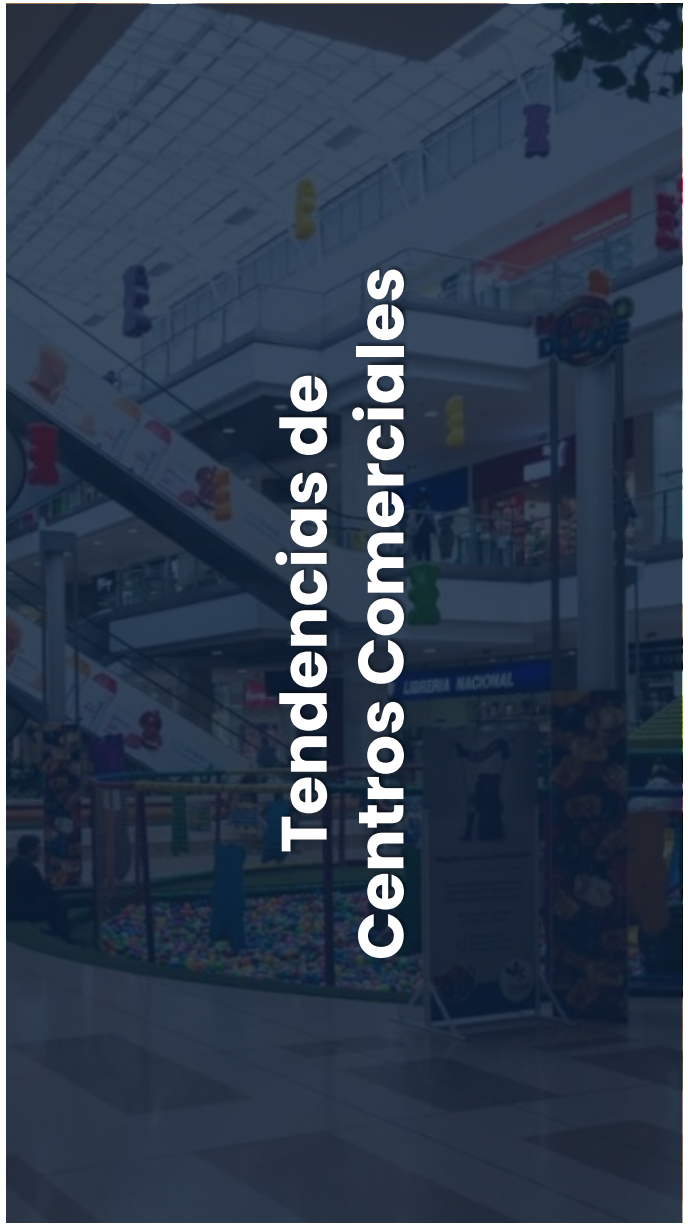
Estas 2 categorías representan en general el 23% del Tenant Mix de categorías de marcas.



Cambios en los **hábitos de compra**

Uno de los elementos con mayor impacto es en el cambio de los hábitos de compra. La **digitalización, compras On-Line y domicilios,** se han convertido en un aliado estratégico comercial para las marcas.

Las ventas online en Bogotá y en Colombia en general han mostrado un crecimiento significativo. Según el informe de la Cámara Colombiana de Comercio Electrónico, las ventas online en Colombia alcanzaron un valor de 27,5 billones de pesos en el tercer trimestre de 2024, **lo que representa un aumento del 35,3% respecto al mismo período del año anterior.**



Tendencias del mercado
Contexto económico



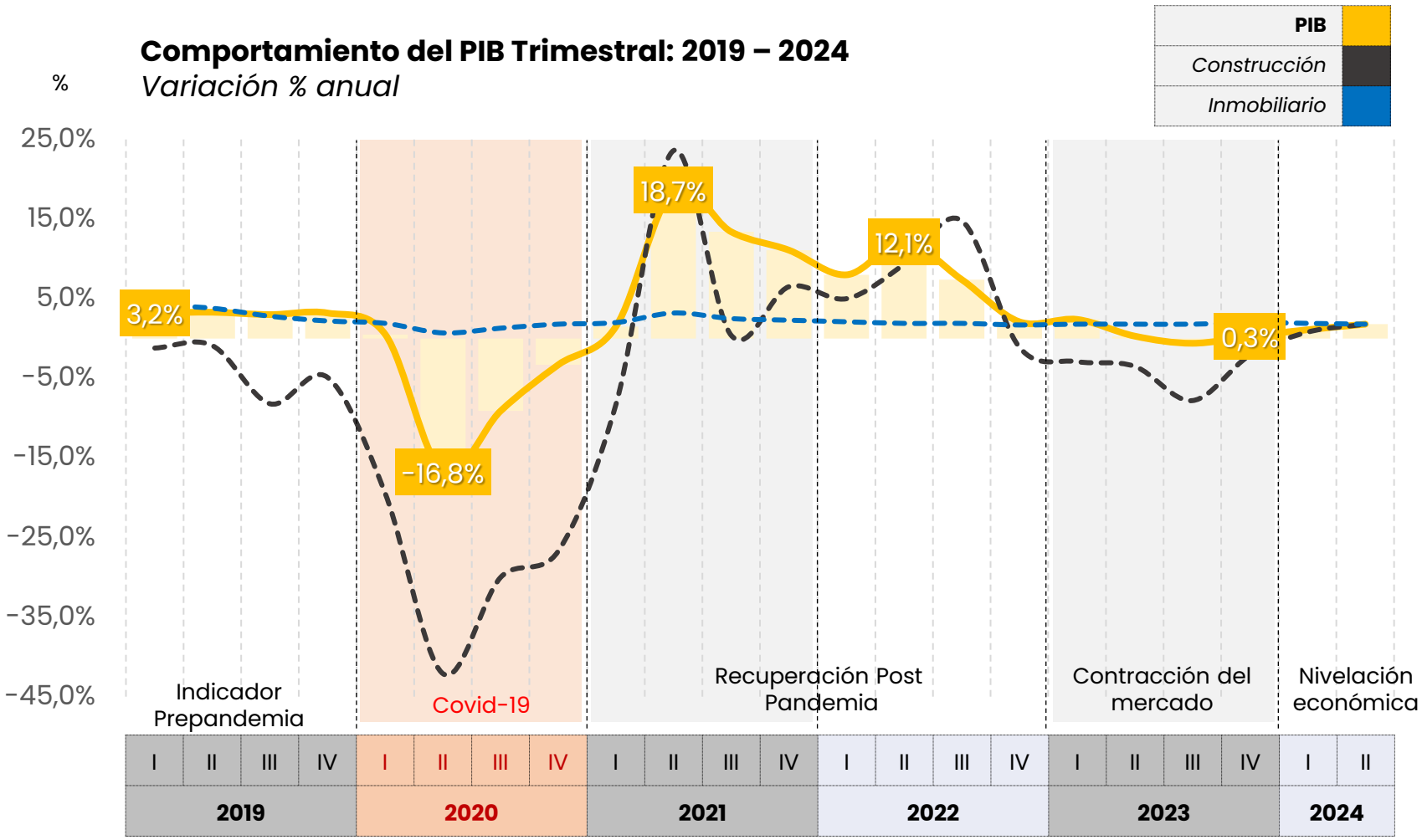
Tendencias del mercado

Contexto económico

- ✓ En el **2025 se proyecta un crecimiento del PIB en un 2,5%:**
  - ❑ *Proyección de un **comportamiento con más estable**, especialmente para los segmentos de la Construcción e Inmobiliario.*
  - ❑ *Los segmentos de la Construcción e Inmobiliario **aportan el 15% del PIB en Colombia.***

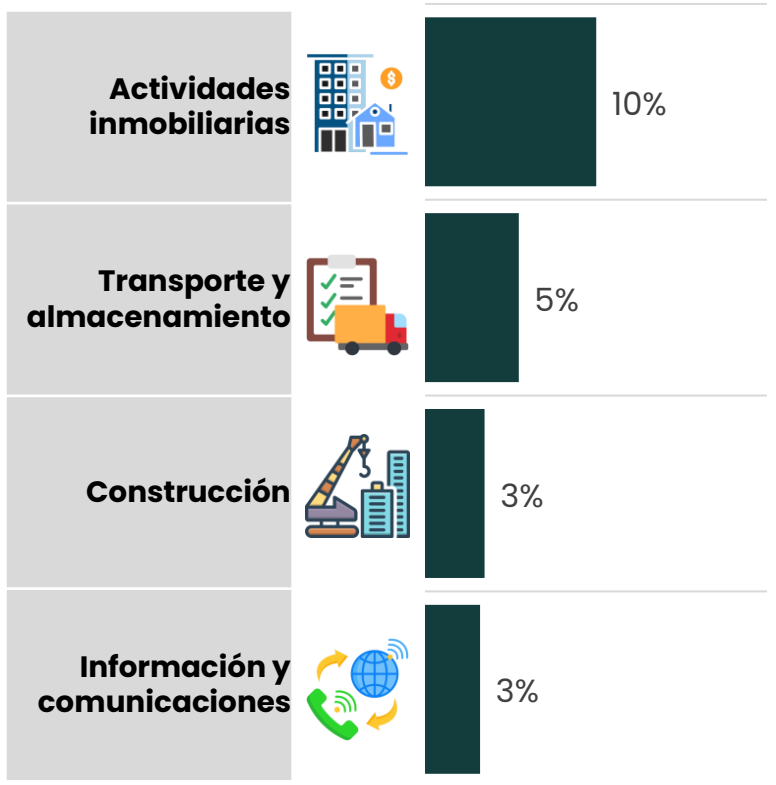
Comportamiento del PIB Trimestral: 2019 – 2024

Variación % anual



Promedio Participación % PIB 2021 - 2024

Construcción, Actividades Inmobiliarias, Logístico y Telecomunicaciones.



Fuente: DANE

1 Tendencias del mercado

Variables macroeconómicas

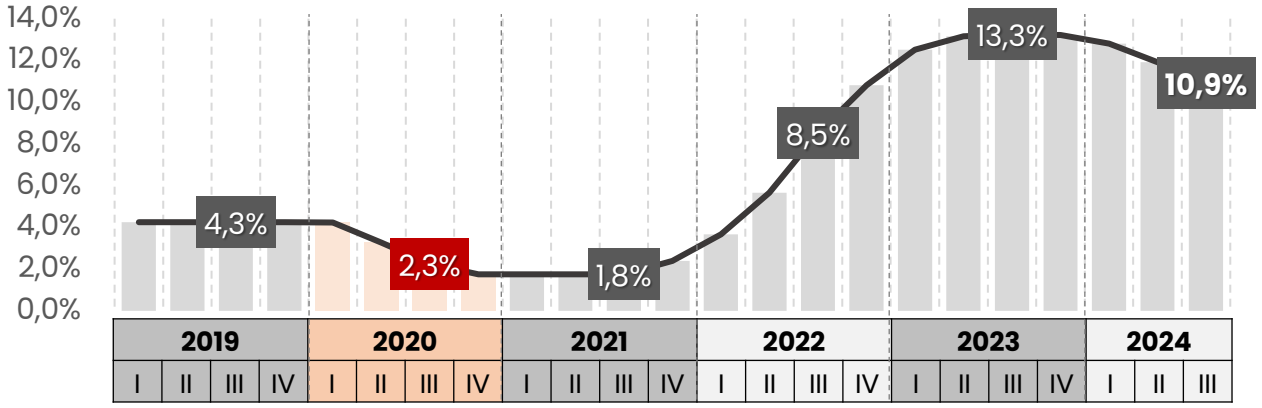
RV AVALÚOS
LE DAMOS VALOR A TU PROPIEDAD

✓ **Colombia presenta retos económicos los cuales son:**

- ❑ *Reducción de las Tasas de Interés | Estabilización de la TRM | Reducción de la Tasa de Desempleo.*
- ❑ *Estos indicadores son claves especialmente para el desarrollo y financiación de nuevos proyectos inmobiliarios residenciales y comerciales.*

Tasa % de Interés

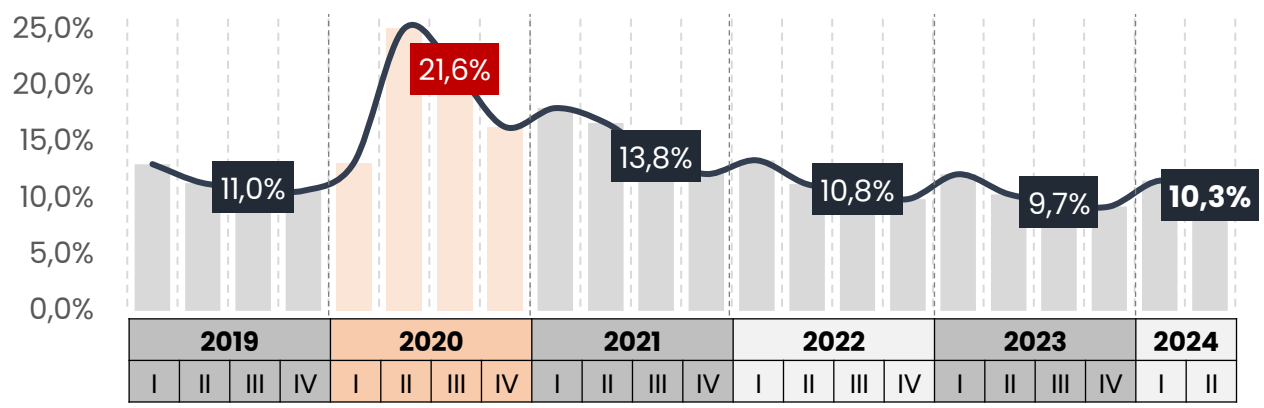
Trimestral: 2019 - 2024



Tasa de desempleo

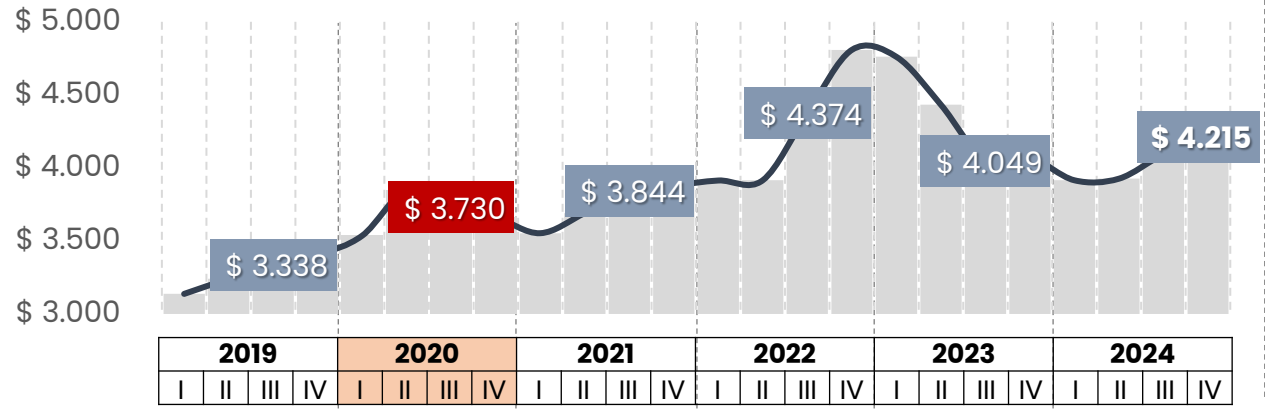
Trimestral: 2019 - 2024

Fuente:
Banco de la República
DANE



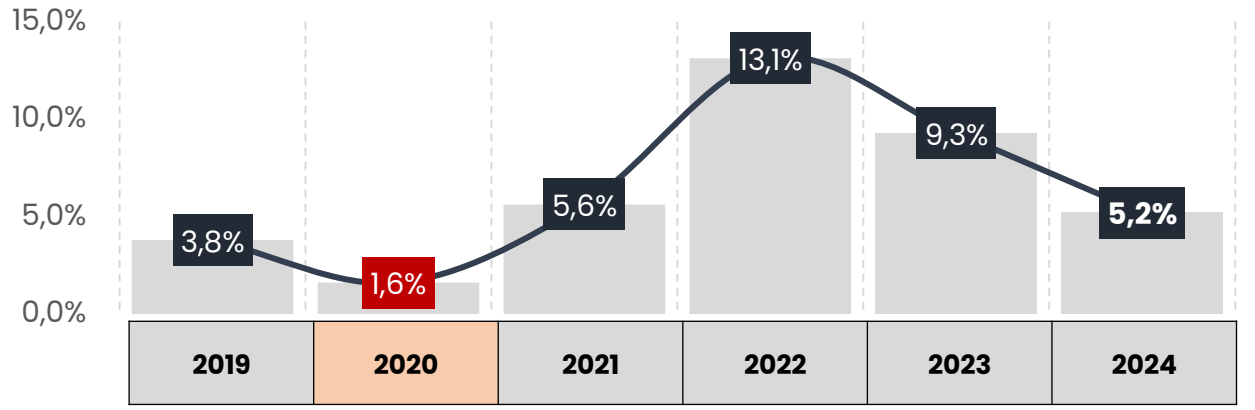
TRM

Promedio Trimestral: 2019 - 2024



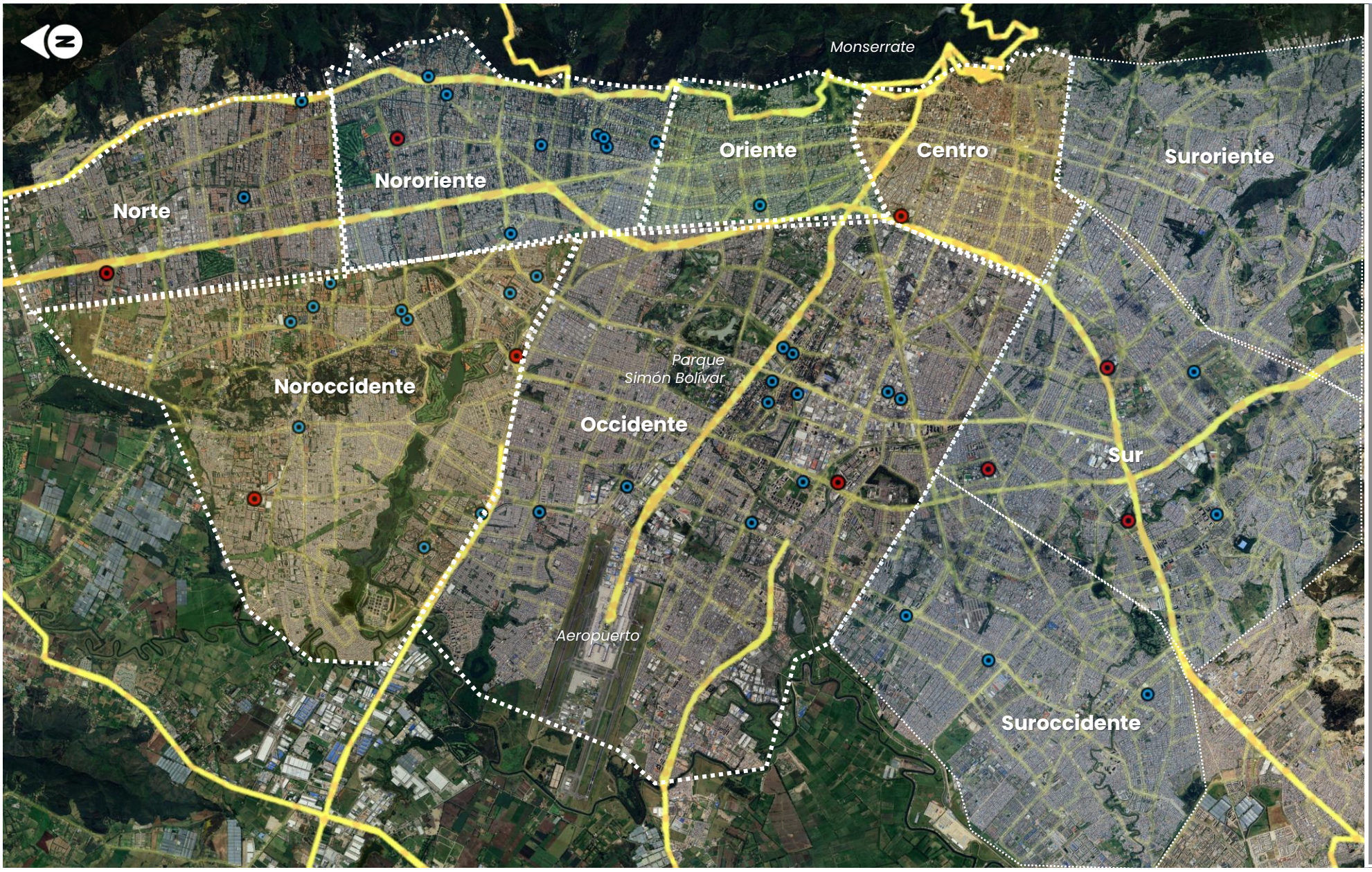
Inflación

Comportamiento anual



Tamaño del mercado

Georreferenciación



ZONA	CENTRO COMERCIAL	GLA M2
CENTRO	**C.C. MALL PLAZA NQS**	**93.000**
	C.C. PLAZA CENTRAL	75.000
	C.C. OUTLET FACTORY	27.820
NOROCCIDENTE	C.C. FLORESTA	93.500
	C.C. PLAZA IMPERIAL	**47.483**
	C.C. DIVERPLAZA	51.500
	C.C. BULEVAR NIZA	41.642
	C.C. PARQUE LA COLINA	63.428
	C.C. UNICENTRO DE OCCIDENTE	23.921
	C.C. CENTRO SUBA	17.000
	C.C. PASEO SAN RAFAEL	14.065
NORORIENTAL	**C.C. UNICENTRO**	**46.308**
	C.C. HACIENDA SANTA BARBARA	39.222
	C.C. ANDINO	22.516
	C.C. SANTA ANA	16.065
	C.C. ISERRA 100	23.500
	C.C. AV. CHILE	19.000
	C.C. ATLANTIS PLAZA	11.846
	C.C. EL RETIRO	9.200
NORTE	**C.C. SANTAFE**	**69.710**
	C.C. BIMA OUTLET	29.458
	C.C. CEDRITOS 151	32.298
	C.C. PALATINO	11.715
OCCIDENTE	C.C. MULTIPLAZA LA FELICIDAD	65.000
	C.C. TITAN PLAZA	**73.370**
	C.C. EL EDÉN	**81.000**
	C.C. NUESTRO BOGOTÁ	75.000
	C.C. GRAN ESTACION	45.829
	C.C. HAYUELOS	41.128
	C.C. PORTAL 80	30.666
	C.C. SALITRE PLAZA	33.435
	C.C. PLAZA CLARO	35.000
	C.C. METROPOLIS	17.400
	C.C. TINTAL PLAZA	18.403
	C.C. GRAN ESTACION II	15.902
SUR	**C.C. CENTRO MAYOR**	**109.000**
	C.C. PASEO VILLA DEL RÍO	**94.000**
	C.C. GRAN PLAZA EL ENSUEÑO	40.036
	C.C. PLAZA DE LAS AMERICAS	42.579
	C.C. GRAN PLAZA DE BOSA	20.513
	C.C. CIUDAD TUNAL	25.000
	C.C. ALTAVISTA	18.310
	C.C. MILENIO PLAZA	14.235

Tamaño del mercado
Sectores comerciales



Norte

El norte de Bogotá es una zona moderna con numerosos centros comerciales. Se caracteriza por la presencia de estratos socioeconómicos medios y altos, y es un área en expansión que combina desarrollo urbano con calidad de vida.

Centros Comerciales:

- C.C. Mazurén
- C.C. Santa Fe
- C.C. Palatino



Nororiente

El nororiente de Bogotá es una zona exclusiva caracterizada por sus centros comerciales de alta gama. Con una ubicación estratégica, esta área atrae a estratos altos, ofreciendo marcas de alto nivel y un ambiente de exclusividad.

Centros Comerciales:

- C.C. Andino
- C.C. El Retiro
- C.C. Atlantis
- C.C. Centro 93
- C.C. Unicentro



Occidente

El occidente de Bogotá se caracteriza por sus grandes centros comerciales y una alta densidad residencial. Esta área alberga una variedad de estratos socioeconómicos medios y altos, y está en constante expansión, reflejando el crecimiento dinámico de la ciudad.

Centros Comerciales:

- C.C. Gran Estación
- C.C. Salitre Plaza
- C.C. Plaza Claro
- C.C. Nuestro Bogotá



Noroccidente

El noroccidente de Bogotá cuenta con diversos centros comerciales y una alta densidad residencial y comercial. La zona alberga una amplia variedad de estratos socioeconómicos, desde bajos hasta altos, ofreciendo una combinación dinámica y diversa.

Centros Comerciales:

- C.C. Av. Chile



Oriente

El oriente de Bogotá se caracteriza por sus locales urbanos y su destacado sector corporativo y académico. Esta zona cuenta con una alta densidad comercial, convirtiéndola en un centro de negocios y educación clave en la ciudad.

Centros Comerciales:

- C.C. Galerías



Centro

El centro de Bogotá se caracteriza por sus locales urbanos y centros comerciales, así como por ser un importante sector corporativo y académico. La zona cuenta con una alta densidad comercial y corporativa, convirtiéndose en el corazón económico y educativo de la ciudad.

Centros Comerciales:

- C.C. San Martín



Sur

El sur de Bogotá se caracteriza por sus amplios centros comerciales y una oferta variada de entretenimiento. La zona cuenta con una alta densidad comercial y residencial, y alberga principalmente a estratos socioeconómicos bajos y medios, reflejando la diversidad de la ciudad.

Centros Comerciales:

- C.C. Centro Mayor
- C.C. Paseo Villa del Río
- C.C. Plaza de Las Américas

Tendencias de los centros comerciales

Tipologías de centros comerciales

Variable	CC Super Regional	CC Regional	CC Sectorizados	CC de Conveniencia
				
Estructura de propiedad	• Fondo Inmobiliario	• Fondo Inmobiliario • Multipropietarios	• Fondo Inmobiliario • Multipropietarios	• Multipropietarios
Ubicación	• Vías principales • Avenidas • Cercano a transporte público	• Vías principales • Avenidas • Cercano a transporte público	• Avenidas • Cercano a transporte público	• Vías secundarias
Tipología de sector	• Ciudadelas residenciales, empresariales y comerciales.	• Ciudadelas residenciales	• Ciudadelas residenciales • Barrios	• Barrios
Mix comercial	• Supermercados • Entretenimiento • Tiendas por departamento	• Supermercados • Entretenimiento	• Supermercados • Entretenimiento	• Tiendas
Número de anclas	• 3 – 4 anclas	• 3 anclas	• 2 anclas	• 1 ancla
Aspectos adicionales	• Centros comerciales en constante renovación de Tenant Mix.	• Centros comerciales en constante renovación de Tenant Mix.	• Estrategias de mercadeo acorde con la comunidad.	• Tenant Mix de marcas y categorías de conveniencia.

2 Tendencias de los centros comerciales

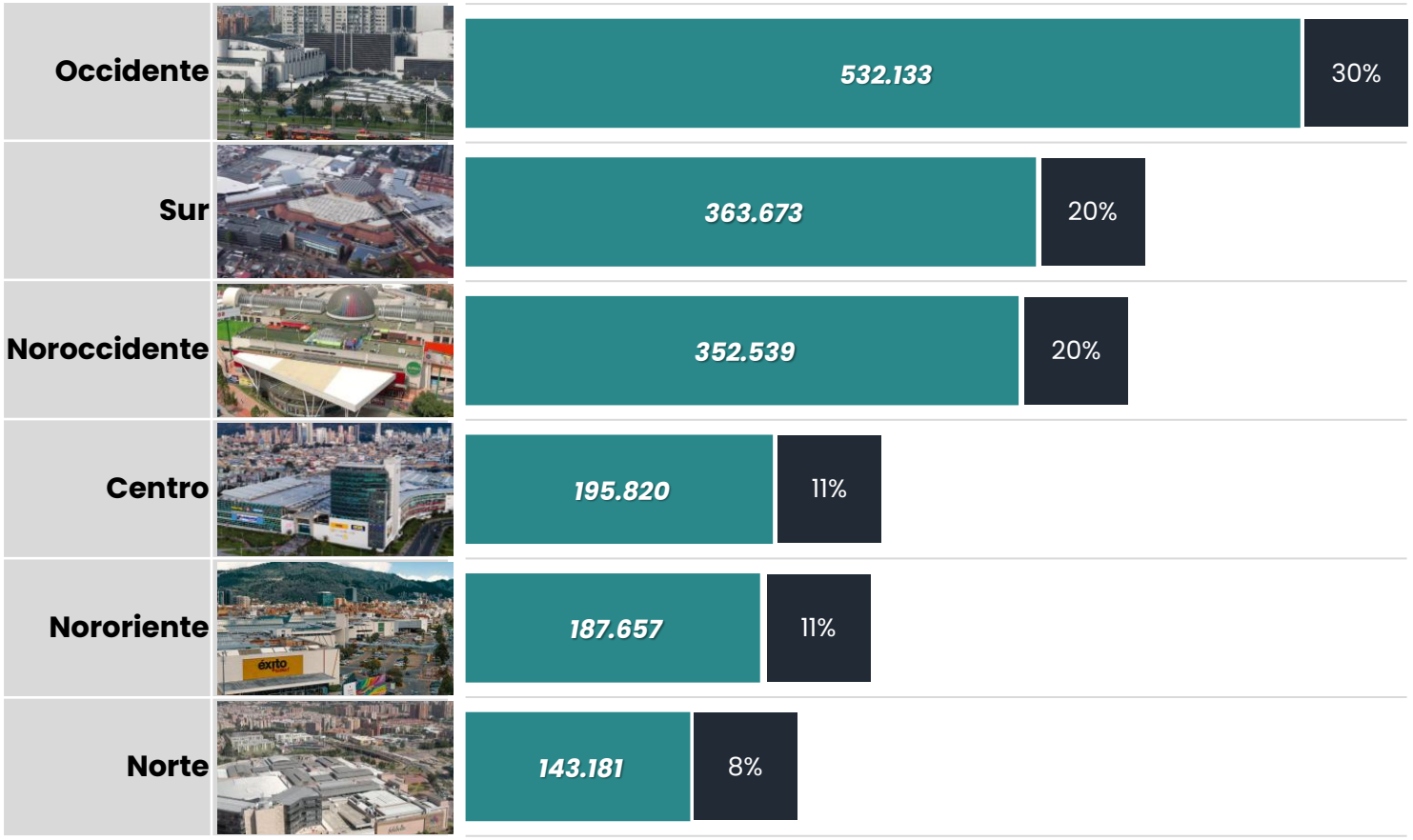
Inventario – GLA m2

❑ **Distribución del GLA m2 de centros comerciales:**

- **Los sectores del Occidente, Sur y Noroccidente de Bogotá** se agrupa el 70% del inventario rentable m2 de locales comerciales.

Tamaño del mercado GLA m2

Sectores



Fuente: La Galería Inmobiliaria

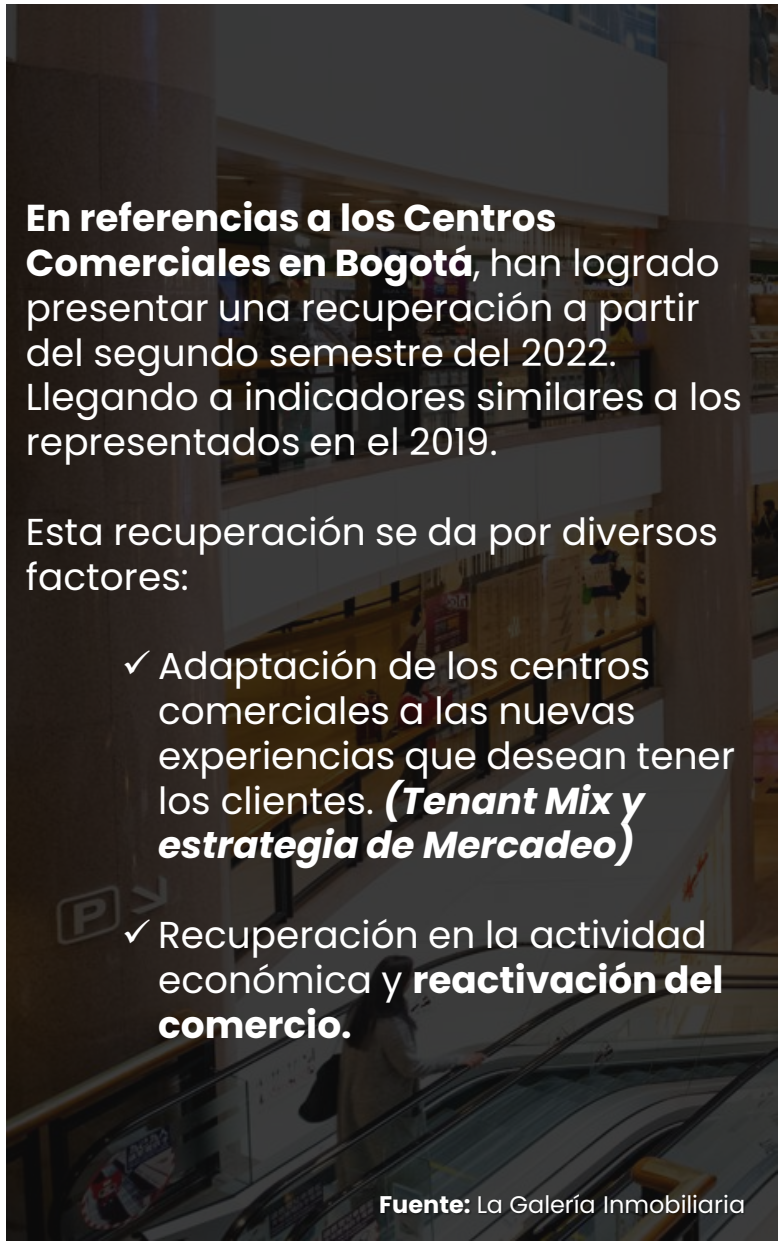
Tamaño del mercado GLA m2

Niveles socioeconómicos



Tendencias de los centros comerciales

Índice % de vacancia



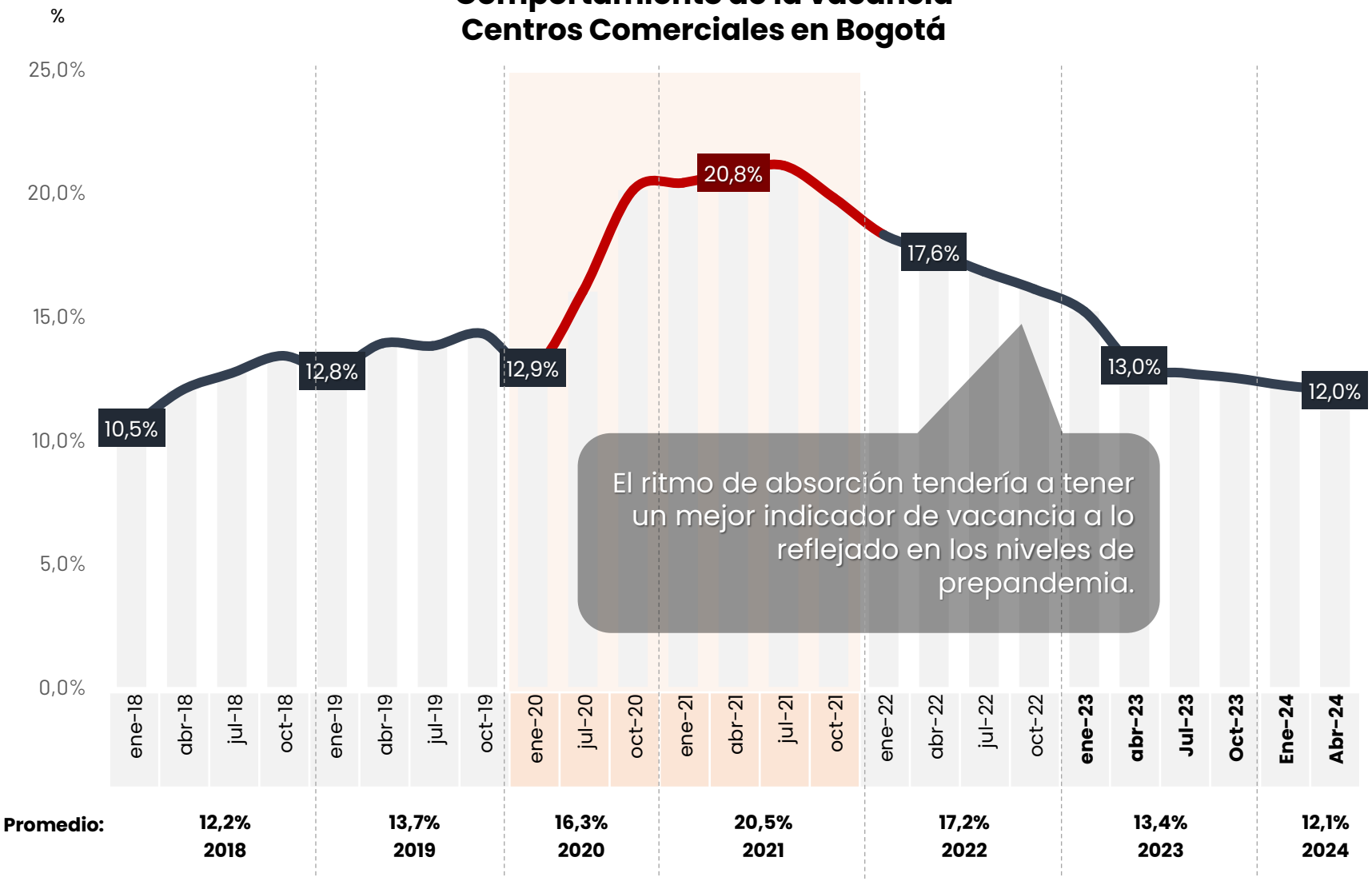
En referencias a los Centros Comerciales en Bogotá, han logrado presentar una recuperación a partir del segundo semestre del 2022. Llegando a indicadores similares a los representados en el 2019.

Esta recuperación se da por diversos factores:

- ✓ Adaptación de los centros comerciales a las nuevas experiencias que desean tener los clientes. ***(Tenant Mix y estrategia de Mercadeo)***
- ✓ Recuperación en la actividad económica y **reactivación del comercio.**

Fuente: La Galería Inmobiliaria

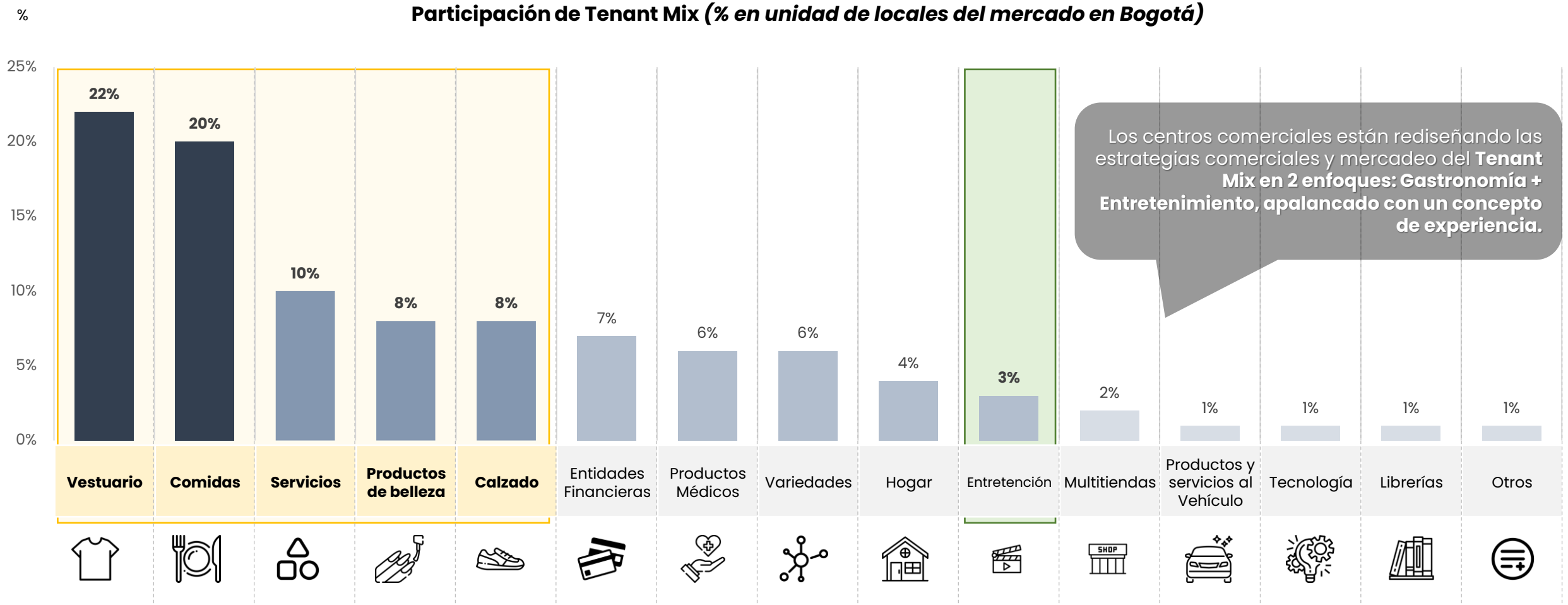
Comportamiento de la vacancia Centros Comerciales en Bogotá



Tendencias de los centros comerciales
Configuración del Tenant mix

- El actual Tenant Mix del mercado está configurado por las siguientes principales categorías de vestuario, comidas, servicios, productos de belleza y calzado. Los cuales representan el 68% de participación. **Uno de los elementos claves de adaptación de los centros comerciales, es la reconfiguración de espacios para el segmento de Entretenimiento y Gastronómicos, los cuales van alineados a la experiencia de compra y visita.**

Participación de Tenant Mix *(% en unidad de locales del mercado en Bogotá)*



Los centros comerciales están rediseñando las estrategias comerciales y mercadeo del **Tenant Mix en 2 enfoques: Gastronomía + Entretenimiento, apalancado con un concepto de experiencia.**

Fuente: La Galería Inmobiliaria

Valores promedio de alquiler m2

Locales en Centros Comerciales (Niveles socioeconómicos)

RV AVALÚOS
LE DAMOS VALOR A TU PROPIEDAD

Precios promedio renta del mercado

Zonas - Estratos Socioeconómicos

Rangos promedio máximo y mínimo



Comparativo en los precios de renta por **sectores y niveles socioeconómicos.**

Los valores de alquiler tienden a variar dependiendo de:

- Características de la zona.
- Tipologías de centros comerciales.
- Volumen de tráfico.
- Índice de vacancia.
- Tenant Mix.
- Entre otros aspectos.

Fuente:
Fondos Inmobiliarios / Portales Web
Análisis RV Commercial

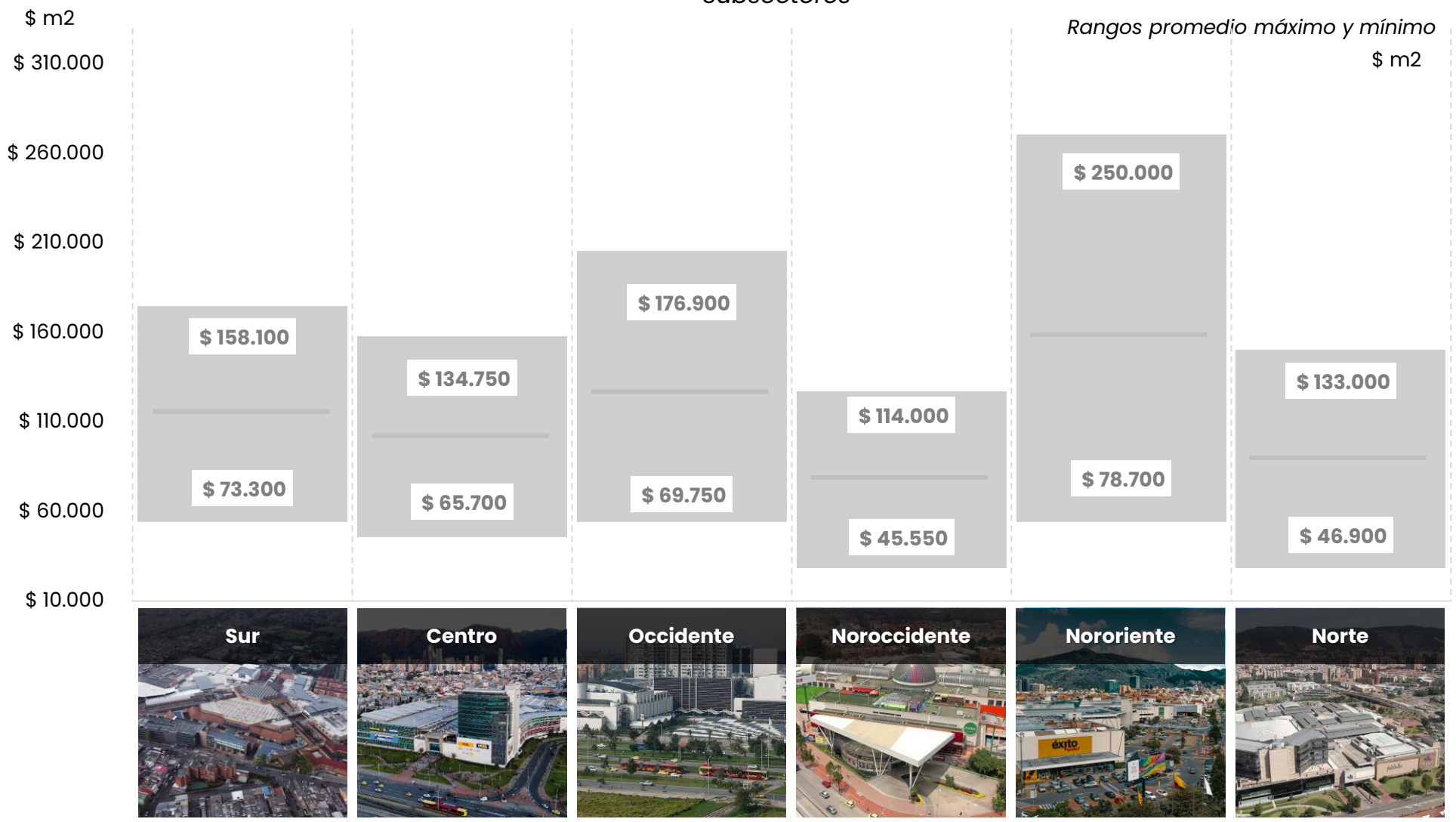
Valores promedio de alquiler m2

Locales en Centros Comerciales (Sectores geográficos)

RV AVALÚOS
LE DAMOS VALOR A TU PROPIEDAD

Precios promedio renta del mercado

Subsectores



Comparativo en los precios de renta por **sectores geográficos de la ciudad.**

Los valores de alquiler tienden a variar dependiendo de:

- Características de la zona.
- Tipologías de centros comerciales.
- Volumen de tráfico.
- Índice de vacancia.
- Tenant Mix.
- Entre otros aspectos.

Fuente:
Fondos Inmobiliarios / Portales Web
Análisis RV Commercial

Valores promedio de alquiler m2

Locales Urbanos (Sectores geográficos)



Comparativo en los precios de renta de locales urbanos.

Los valores de alquiler tienden a variar dependiendo de:

- Características de la zona.
- Tipologías de los locales.
- Volumen de tráfico.
- Entre otros aspectos.

Fuente:
Fondos Inmobiliarios / Portales Web
Análisis RV Commercial

Precios promedio renta del mercado

Subsectores

Rangos promedio máximo y mínimo

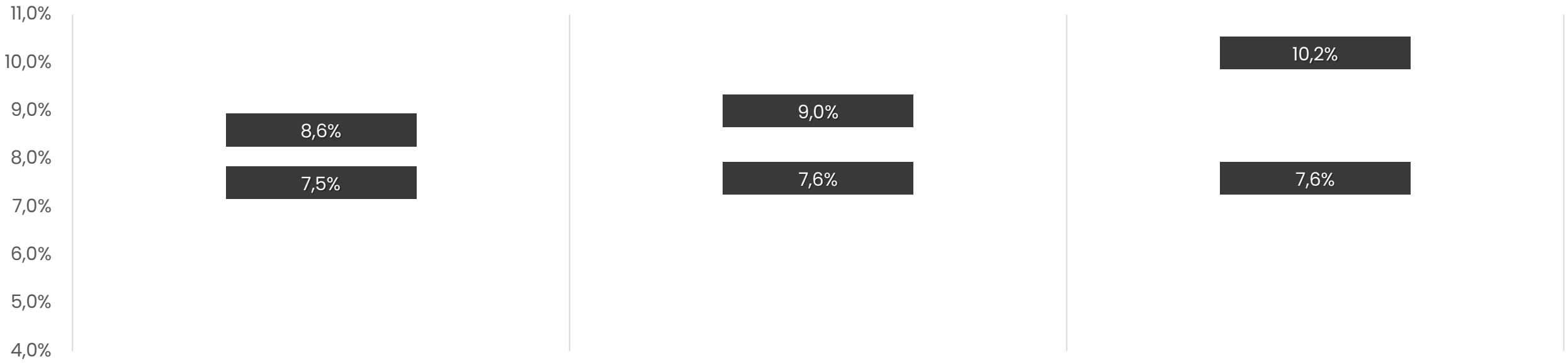


Rentabilidad
Inmuebles comerciales

- **En general el mercado de inmuebles comerciales representa una rentabilidad anual promedio del 7,6%.** Aspectos que pueden variar de acuerdo con las condiciones particulares, como son:
  - Dinamismo comercial.
  - Vacancia y estabilidad de los contratos de arrendamiento
  - Entre otros factores económicos

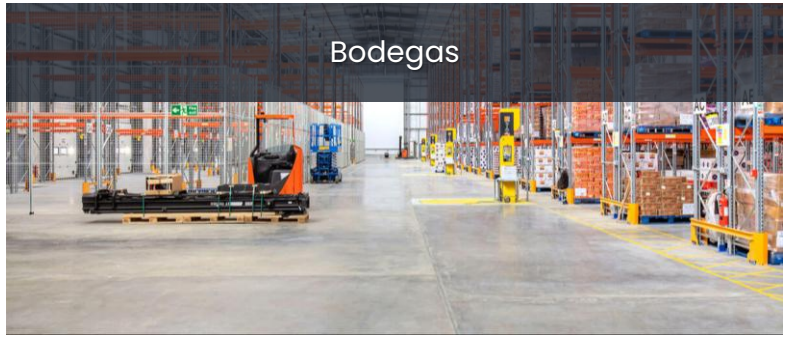
Fuente:
RV Inmobiliaria
Fondos Inmobiliarios
Colliers International
Jones Lang LaSalle

Rentabilidad promedio anual de inmuebles comerciales









RV AVALÚOS

LE DAMOS VALOR A TU PROPIEDAD

CONTACTO

Carrera 15 # 86 – 31 Piso 3

313 3945617 / 310 8790902

https://avaluos.rvinmobiliaria.com/

LinkedIn Instagram Facebook