REPORT DICIEMBRE 2024

¿CÓMO SE ESTÁN REINVENTANDO LOS ACTIVOS COMERCIALES EN COLOMBIA?

Del e-commerce a los espacios híbridos: centros comerciales y oficinas se transforman frente a las nuevas preferencias de los consumidores

GRI Club

BIENVENIDO A

GRI CLUB LATAM

CLUB PARTNERS LATAM

Banco Sabadell

CBRE

Marriott INTERNATIONAL

Edge

IFC International Finance Corporation

EVENT SPONSORS

Brigard Urrutia

ramírez & cardona ABOGADOS

uh Abogados. Uribe Henao

TÍTULOS INTERACTIVOS

CONTENIDO

SOBRE GRI CLUB LATAM

INTRODUCCIÓN

NUEVAS PREFERENCIAS DEL CONSUMIDOR DINAMIZAN LOS CENTROS COMERCIALES

OFICINAS MANTIENEN RESILIENCIA EN BOGOTÁ Y MEDELLÍN

SOBRE GRI CLUB LATAM

Conectamos a los líderes del mercado inmobiliario en América Latina a través de un ecosistema exclusivo para ejecutivos senior y C-level. Por medio de actividades informales y reuniones privadas, ya sean presenciales, híbridas o online, ofrecemos un entorno ideal para que estos players compartan experiencias, analicen tendencias y, sobre todo, identifiquen nuevas oportunidades de negocio en la región.

Nuestro club abarca los segmentos más importantes del sector inmobiliario, como vivienda, multifamily, industrial-logístico, retail, centros comerciales, oficinas, hotelería, desarrollos de uso mixto, ESG y tecnología. Esta diversidad permite que los miembros de GRI Club Latam intercambien valiosos conocimientos y exploren soluciones innovadoras para los desafíos que enfrenta cada sector.

En un contexto económico y político dinámico, con constantes cambios y un creciente interés de los inversionistas extranjeros en mercados emergentes, estas conexiones se vuelven aún más esenciales.

INTRODUCCIÓN

Colombia atraviesa un momento de contrastes en sus activos comerciales. Mientras el sector de centros comerciales busca reinventarse para atender las nuevas demandas de los consumidores, el mercado de oficinas demuestra resiliencia, con un crecimiento constante en ciudades como Bogotá y Medellín.

Los centros comerciales han invertido en espacios de entretenimiento para compensar la disminución del flujo de visitantes debido al avance del comercio electrónico. Por otro lado, el mercado de oficinas responde a la creciente demanda de espacios híbridos. A pesar de los desempeños contrastantes, ambos sectores adoptan estrategias orientadas a adaptarse a las transformaciones del mercado tras la pandemia de coronavirus.

Sin embargo, esta fase de transición enfrenta desafíos macroeconómicos, como las altas tasas de interés, que limitan la capacidad de inversión y dificultan, especialmente en el sector de centros comerciales, el lanzamiento de nuevos proyectos. Se espera una recuperación más robusta a partir de 2025, cuando la inflación alcance niveles más bajos.

Estos temas fueron ampliamente discutidos durante Colombia GRI Summit 2024, realizado en Medellín. El encuentro reunió a tomadores de decisiones con el objetivo de debatir estrategias de capital para fortalecer los activos comerciales del país, con un enfoque en centros comerciales y oficinas. Patria Investments y el Fondo Inmobiliario Colombia (FIC) actuaron como co-hosts del evento.

A continuación, los principales insights de la discusión.

Sesión a puertas cerradas sobre assets comerciales en Colombia (imagen: GRI Club)

NUEVAS PREFERENCIAS DEL CONSUMIDOR DINAMIZAN LOS CENTROS COMERCIALES

Los cambios en el comportamiento de los consumidores están generando profundos impactos en los activos comerciales de Colombia. En particular, el sector de centros comerciales se ha reinventado para atender las nuevas demandas, priorizando experiencias diferenciadas que atraigan visitantes.

La Asociación de Centros Comerciales de Colombia (Acecolombia) reportó un crecimiento del 1,6 % en el sector durante 2023, con expectativas más optimistas para este año. Un ejemplo destacado es Mall Plaza, que alcanzó una tasa de ocupación del 96,4 % en el tercer trimestre de 2024 -la más alta en cinco años.

Para satisfacer estas nuevas preferencias, los centros comerciales han apostado por espacios verdes, áreas de entretenimiento y una mayor diversidad gastronómica. Por ejemplo, en algunos proyectos, el número de cafeterías aumentó de 2-3 a hasta 16, reflejando la creciente demanda de espacios de socialización.

Los participantes consideran que estas iniciativas son acertadas, especialmente ante la reducción de visitantes causada por el comercio electrónico. Mencionan el caso de Estados Unidos, donde las ventas online pasaron del 2% al 13% del total en 12 años, estabilizándose entre el 12% y 14%.

Un ejecutivo explica la estrategia estadounidense para afrontar este panorama:

"Lo que hicieron fue una reconversión, añadiendo más espacios de entretenimiento, plazas de comida y áreas infantiles, creando comodidades que invitan a las familias a pasar más tiempo en estos lugares", comenta.

Él añade: "Debemos reconfigurar los espacios en los centros comerciales colombianos para que las personas pasen más tiempo allí". No obstante, en Colombia los elevados costos de materiales de construcción y una política monetaria rígida dificultan estas transformaciones.

Ejecutivos prestan atención a las ideas expuestas durante la reunión (imagen: GRI Club)

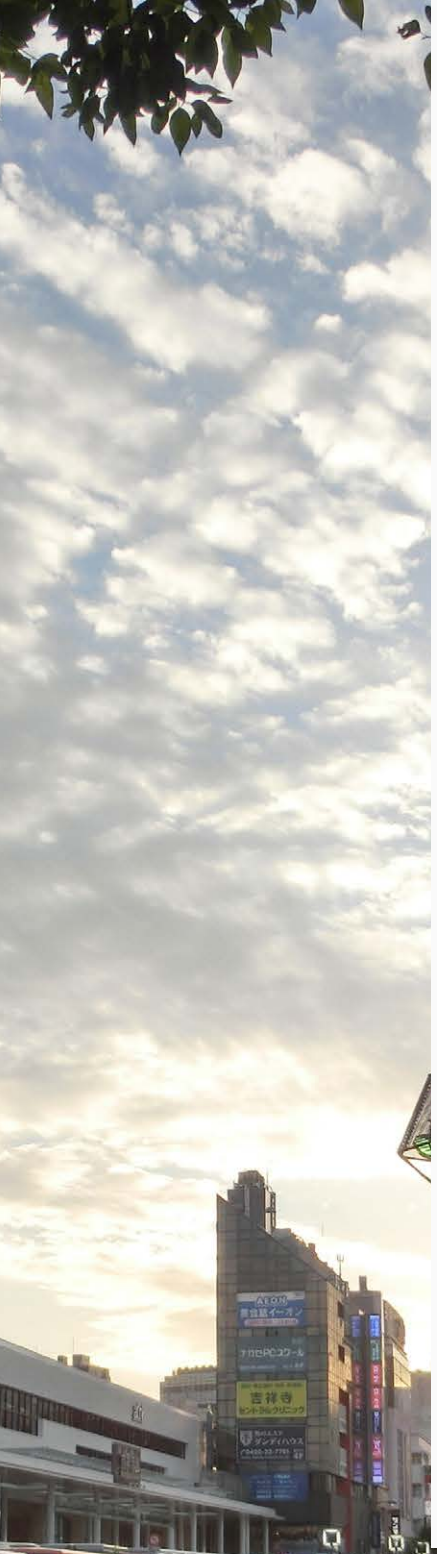
Hasta la elaboración de este informe, a inicios de diciembre, las tasas de interés se sitúan en el 9,75%, tras una reducción de 50 puntos básicos, mientras que la inflación interanual es del 5,41%, con una disminución del 0,13% en octubre. El Banco de la República de Colombia proyecta una inflación del 5,3 % para 2024 y del 3% para 2025.

Esta proyección a la baja podría ser decisiva para mejorar el financiamiento e incentivar nuevos proyectos comerciales, especialmente en zonas densamente pobladas y de alto tráfico. Muchos inversionistas están optando por refinanciamientos a corto plazo, anticipando una futura disminución en las tasas de interés.

Aunque el panorama actual dificulta la creación de nuevos desarrollos, se observa que el mercado está centrado en los activos existentes. Se espera que, a partir de 2026, con mejores condiciones económicas y tasas de interés más favorables, se retomen nuevos proyectos, reactivando la apertura de centros comerciales.

En cuanto a tendencias, la sostenibilidad juega un papel crucial en el futuro de los activos comerciales en Colombia. Certificaciones ambientales como LEED se están convirtiendo en herramientas imprescindibles para atraer inversionistas. **“Desde el punto de vista de un administrador de centros comerciales, planificar una operación eficiente desde la etapa de construcción genera grandes mejoras en los márgenes”**, comenta un ejecutivo.

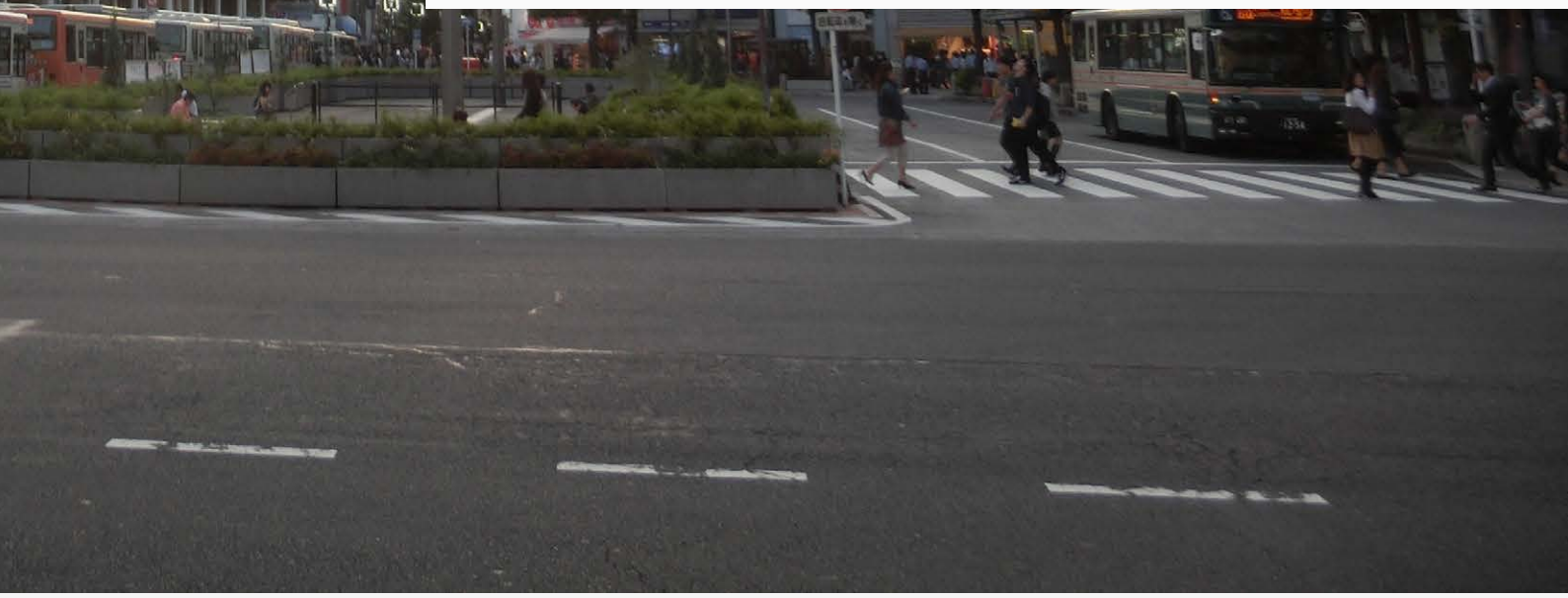
Fontanar Shopping Center, ubicado en Chía, se destaca como un ejemplo de eficiencia al lograr reducir significativamente su consumo diario de agua.

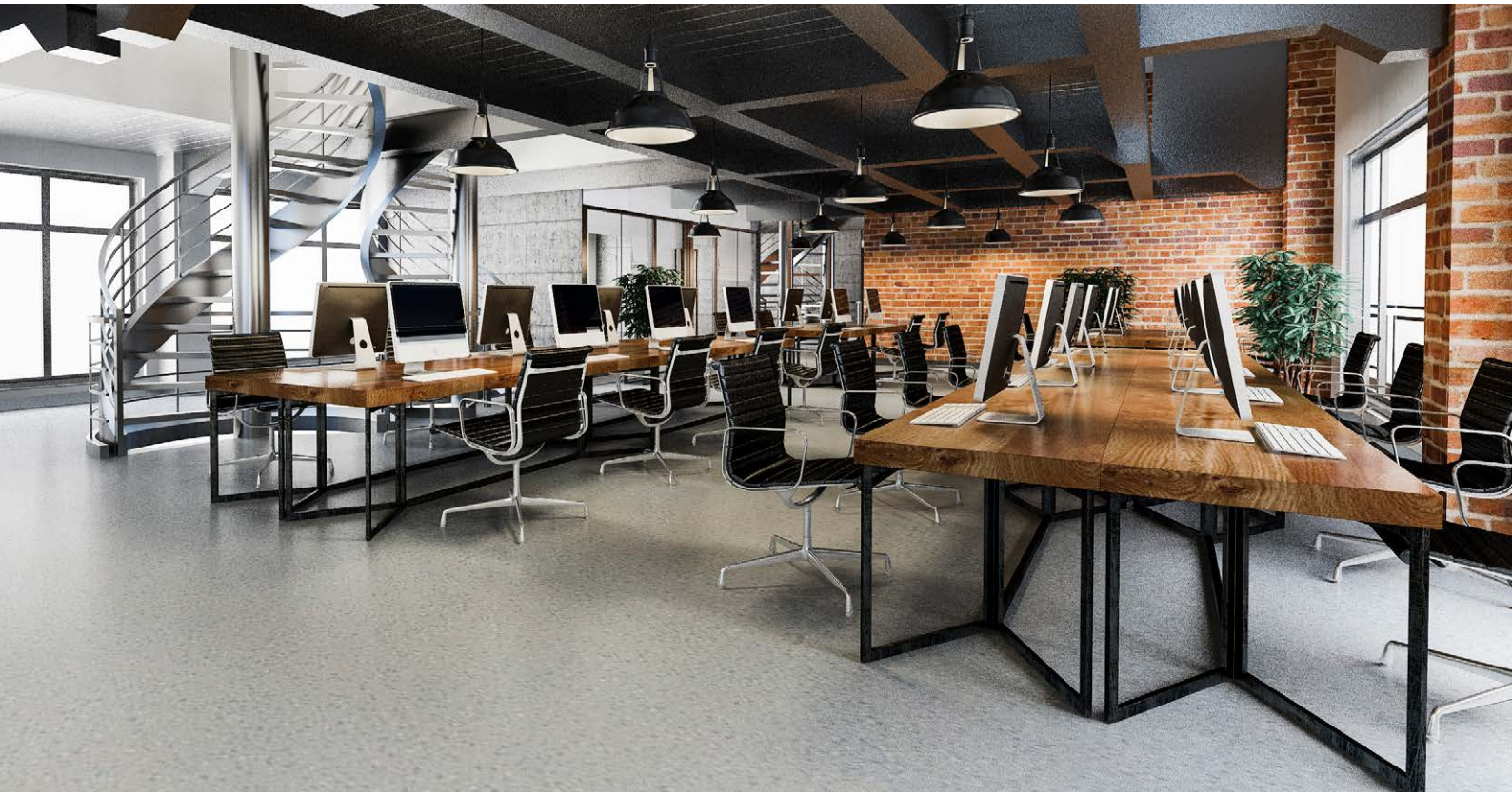


Además de los aspectos ambientales, el impacto social de los desarrollos inmobiliarios está ganando cada vez más relevancia. Un ejecutivo menciona su participación en edificios comerciales y proyectos residenciales en Ciudad del Río, Medellín, estableciendo una colaboración con artistas locales del barrio colombiano. Esta alianza busca proteger el entorno, aportar valor a la zona e incluir a la comunidad en las transformaciones del territorio y en las dinámicas sociales.

Otra iniciativa destacada es el desarrollo de un proyecto de uso mixto -también en Medellín-, cuya construcción está programada para el primer semestre del próximo año. Este desarrollo integra iniciativas culturales que buscan redefinir las dinámicas alrededor de los activos.

El uso de inteligencia artificial y análisis de datos también emerge como una tendencia clave, transformando la forma en que los centros comerciales comprenden el comportamiento del consumidor. Las herramientas tecnológicas permiten rastrear patrones de visita y preferencias, ofreciendo valiosos insights para la toma de decisiones. Sin embargo, el sector aún enfrenta desafíos para integrar esta información en estrategias de largo plazo.





OFICINAS MANTIENEN RESILIENCIA EN BOGOTÁ Y MEDELLÍN

El mercado de oficinas sigue mostrando resiliencia frente a los cambios impulsados por la pandemia. Bogotá y Medellín permanecen como los principales polos del segmento, con alta ocupación y demanda en aumento: **“Observamos que otros mercados están más lentos en cuanto a la absorción de espacios”**, comenta un participante.

Aunque los nuevos lanzamientos han disminuido, existe una clara transición hacia espacios más interactivos e híbridos, adaptándose a las necesidades corporativas actuales. En Bogotá, la tasa de vacancia fue del 8,5 % en el tercer trimestre de 2024, según un informe de Newmark. La absorción neta acumulada en el periodo alcanzó los 33.925 m², más del doble de los 16.139 m² registrados en el mismo periodo de 2023.

Los precios en la capital promedian COP$79.400, mientras que en corredores periféricos la disponibilidad alcanza el 11,9 %, con precios de COP$78.550.

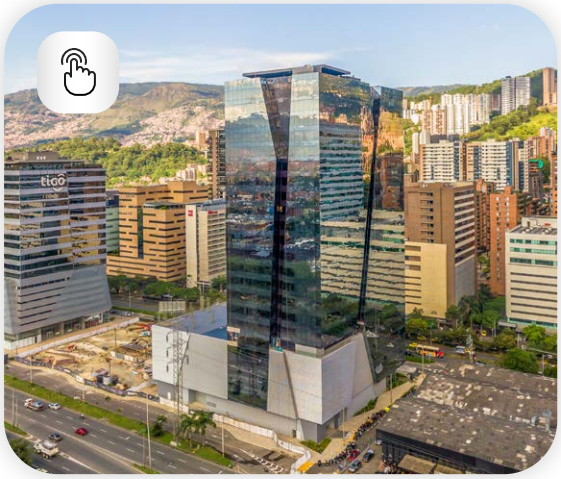
En términos de tendencias, los espacios de oficina evolucionan para priorizar el bienestar, con áreas comunes, diseño innovador y mayor interacción social, alineándose con modelos híbridos de trabajo.

Los activos de clase A siguen siendo prioritarios para las empresas, asegurando la relevancia de este segmento a largo plazo. Se espera que el último trimestre de 2024 traiga la conclusión de nuevos proyectos, ampliando la oferta en aproximadamente 33.000 m².

Hasta el momento, se han absorbido 33.925 m² de oficinas de clase A+ y A en Bogotá. A pesar de la recuperación observada en este segmento, persiste una falta de espacios listos para ocupar, lo que resulta en una absorción por debajo de la demanda real.

Al cierre de la discusión, los participantes mencionaron brevemente el sector de los centros de datos, que, aunque prometedor, enfrenta varios desafíos en Colombia. Según ellos, la insuficiencia de infraestructura energética, la falta de competitividad en las zonas francas y la burocracia para la aprobación de proyectos limitan su desarrollo. Además, los elevados costos de conexión a las redes eléctricas dificultan la atracción de inversores globales.

Para competir a nivel internacional, el mercado colombiano de centros de datos debe superar barreras relacionadas con la disponibilidad energética y los incentivos fiscales. La ausencia de soluciones eficaces en estos aspectos ha retrasado el avance de un sector crucial para satisfacer la creciente demanda de tecnología y conectividad.



ACCEDE AL ÁLBUM COMPLETO DEL ENCUENTRO

COLOMBIA
GRI SUMMIT **2024**

COLOMBIA GRI
REAL ESTATE 2025

26 Y 27 DE MARZO

BOGOTÁ

EL ENCUENTRO
INMOBILIARIO MÁS
SELECTO DE COLOMBIA

MÁS INFORMACIÓN

T - REPORT - **REPORT** - REPORT - **REPORT** - REPORT - **REPORT** - REPORT - **REPORT** - REPORT - **REPORT** - R
T - **REPORT** - REPORT - **REPORT** - REPORT - **REPORT** - REPORT - **REPORT** - REPORT - **REPORT** - REPORT - **R**

GRI Club

REAL ESTATE

Fundado en 1998 en Londres, GRI Club reúne actualmente a **más de 18.000 ejecutivos senior en 100 países**, que operan en los mercados de Real Estate e Infraestructura.

El innovador modelo de discusiones de GRI Club permite la libre participación de todos los ejecutivos, fomentando el intercambio de experiencias y conocimientos, el networking y generación de negocios.

Los miembros del club también tienen a su disposición una plataforma exclusiva para ver más información sobre los ejecutivos y sus respectivas empresas, organizar reuniones y tener acceso sin restricciones a todo nuestro contenido.

MÁS INFORMACIÓN SOBRE GRI CLUB

Leonardo Di Mauro
Partner | Head of Real Estate LatAm
leonardo.dimauro@griclub.org

GRI Club

GRI Club Latam GRI Club @griclub.latam

griclub.org

Redacción: Paulo Alfaro • Diagramación: Pedro Scarabucci