

273 Edición



La Lonja
El gremio inmobiliario

ESTUDIO **DE LOCALES**





ESTUDIO DE LOCALES

Economía Aceleración del crecimiento

Durante el primer trimestre del 2025, la economía colombiana comenzó a mostrar signos de reactivación luego de varios trimestres de bajo crecimiento, gracias a las bajas tasas de interés y de inflación que se registran desde hace varios meses en el país. Gracias a ello, durante este año ha podido evidenciarse una expansión del 3.8% en el consumo de los hogares, fundamentado en crecimientos del 14% y del 7% en bienes durables y semidurables, así como una expansión del 8.3% en la inversión de las empresas, que junto con un aumento del 4.3% en el gasto del gobierno, permitieron una expansión del 2.7% de la economía colombiana en el primer trimestre del año.

Desde el punto de vista de la oferta, las actividades artísticas y de entretenimiento mostraron el mayor nivel de crecimiento en el primer trimestre del año con un 15.5%, seguidas del sector de agricultura, silvicultura, caza y pesca con un 7% y del comercio con una expansión del 3.9%. En tanto, el sector inmobiliario exhibió un crecimiento del 2.9%, mientras el sector de la construcción se contrajo a una tasa del 3.5% fruto principalmente del mal desempeño del sector de edificaciones como consecuencia de la menor iniciación y culminación de todo tipo de inmuebles, que a su vez es consecuencia de las altas tasas de interés para crédito hipotecario registradas varios semestres atrás.

Para este año, esperamos un crecimiento de la economía cercano al 2.5% gracias al crecimiento observado en el consumo de los hogares durante el primer trimestre del año, motivado por las bajas tasas de interés y de inflación, que se espera continúe durante el resto del año. De igual manera, se espera que la inversión de las empresas continúe aumentando como consecuencia de las mejores expectativas en el consumo de los hogares, al igual que el gasto del gobierno, en la medida en que se acercan las elecciones. Al igual que en ocasiones anteriores, el alto nivel de incertidumbre política y económica, exige una fuerte capacidad de planeación y ejecución del sector privado, para encontrar oportunidades en el mercado colombiano.

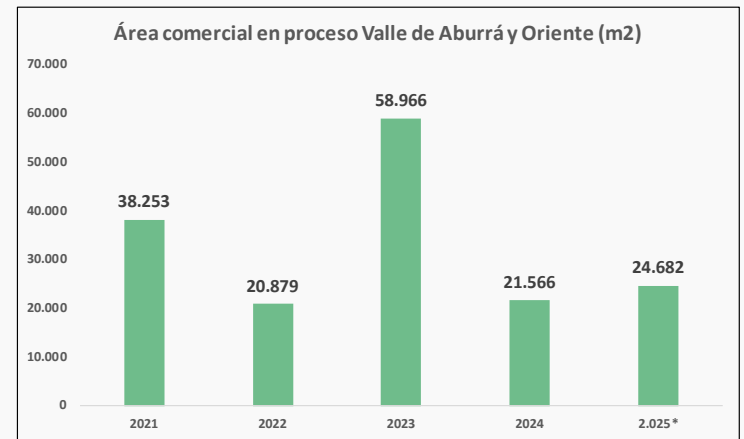
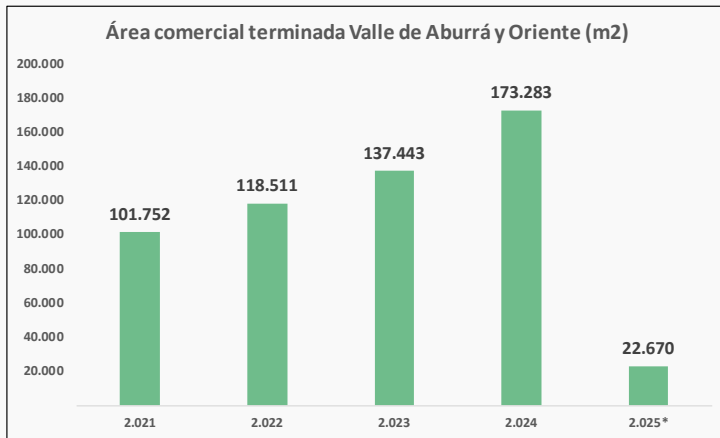


OFERTA DE LOCALES NUEVOS

Durante mayo de este año se encontraban en preventa, construcción y terminados 15 nuevos proyectos comerciales con una oferta de 24 mil metros cuadrados para venta y un poco más de 3 mil metros cuadrados en alquiler, con precios de venta que oscilaron entre los \$5.9 y \$29 millones por metro cuadrado en nuevos centros comerciales y malles en el Valle de Aburrá:

PROYECTO	UBICACIÓN	OFERTA TOTAL	EN VENTA	PRECIO \$/M2
La Central	Buenos Aires	32.839	4.201	\$ 17.700.000
Mall Don Diego	El Retiro	3.340	3.340	\$ 15.000.000
Plaza Arrayanes	Itagüí	15.454	1.402	\$ 11.000.000
Parque Fabricato	Bello	60.070	3.280	\$150.000*
Plaza Beillin	Bello	11.216	792	\$ 29.000.000
Mall Calle Larga	Sabaneta	10.472	6.296	\$ 17.500.000
City M Laureles	Laureles Estadio	1.612	1.001	\$ 17.400.000
Vayúh District	Rionegro	3.802	2.896	\$ 16.500.000
Bulevar del Alcázar	Sabaneta	1.800	70	\$ 14.000.000
Tranvía Plaza	La Candelaria	4.195	547	\$ 12.900.000
Mall Distrito Avignon	Envigado	1.941	192	\$ 5.900.000
Distrito Vera	El Poblado	5.010	1.003	\$ 15.900.000
Loft 52	Itagüí	1.011	1.011	\$ 12.200.000
Mall Bosque Verde	Buenos Aires	1.315	843	\$ 9.000.000
Plaza Vitha	La América	2.667	307	\$ 23.000.000

En el primer trimestre este año, el mercado registró el ingreso de 22 mil metros cuadrados de nuevos locales comerciales, lo que permite estimar un decrecimiento en el ingreso de nuevo comercio al mercado en el Valle de Aburrá durante 2.025:



Fuente: DANE

Por otra parte en el acumulado a marzo de 2024 se licenciaron 76 mil metros cuadrados de comercio en las principales subregiones del departamento, lo que hace previsible que para finales de año se tengan niveles de licenciamiento muy superiores a los registrados durante 2024, posiblemente por una perspectiva positiva en relación con las elecciones presidenciales de 2026.

SUBREGIÓN	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Valle de Aburrá	246.632	64.397	140.509	233.802	198.673	98.519	58.508
Oriente	54.723	40.424	44.381	38.438	79.037	61.345	15.157
Occidente	1.390	1.145	1.313	1.604	4.527	1.782	450
Urabá	27.226	18.557	16.888	13.549	34.754	9.142	1.963

*Acumulado al primer trimestre

Fuente: DANE





TASAS DE RENTABILIDAD

Durante el 2024, de acuerdo al IPPR la valorización de los locales comerciales alcanzó el 10.9% en el Valle de Aburrá, lo que sumado a la tasa de rentabilidad de los inmuebles, permite conocer la rentabilidad total de un activo inmobiliario. Con el fin de encontrar la tasa de rentabilidad de los locales comerciales se procesó la información de registros de arrendamiento y valores comerciales de locales comerciales con el fin de encontrar la tasa de rentabilidad mensual inmobiliaria, que es la relación entre el canon de arrendamiento del inmueble neto de administración, sobre el valor comercial del inmueble. Los resultados obtenidos fueron los siguientes:

TIPOLOGÍA	RENTABILIDAD PROMEDIO
Centros comerciales grandes	0,51%
Malles El Poblado	0,52%
Centro de Medellín	0,53%

TASAS VACANCIA COMERCIAL

Durante junio de 2025 la Lonja de propiedad raíz de Medellín y Antioquia, actualizó el indicador de ocupación de inmuebles comerciales y de servicios en el Valle de Aburrá, para lo cual analizó la vacancia de 14.472 inmuebles encontrando un nivel de desocupación del 6.8%, lo que corresponde a un total de 994 unidades. A continuación se presenta el resumen de los resultados:

TIPOLOGÍA	2021	2022	2023	2024	2025
Oficinas	14,6%	12,8%	10,4%	8,2%	7,6%
Zonas Y Ejes Comerciales	13,0%	7,6%	4,9%	6,4%	6,0%
Centros Comerciales Grandes	8,8%	4,9%	3,3%	4,2%	4,8%
Malles Del Poblado	19,4%	10,5%	9,1%	8,7%	11,2%
Malles De Occidente	9,2%	3,7%	3,3%	2,6%	3,7%
Otros Centros Comerciales	14,3%	9,4%	9,1%	6,8%	13,0%
Total	12,3%	8,6%	6,7%	6,3%	6,8%



La Lonja

El gremio inmobiliario

Ninguna parte de este trabajo podrá ser reproducida, transmitida, almacenada o utilizada en cualquier forma o por cualquier medio, ya sea gráfico, electrónico o mecánico, incluyendo , pero sin limitarse a lo siguiente: fotocopiado, reproducción, escaneo, digitalización, grabación en audio, distribución en internet, distribución en redes de información o almacenamiento y recopilación en sistemas de información por parte de personas naturales o jurídicas no afiliadas a La Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia.

Gracias