

271 Edición



La Lonja
El gremio inmobiliario

ESTUDIO **DE VACANCIA** **COMERCIAL**





ESTUDIO DE VACANCIA COMERCIAL

Durante junio de 2024 La Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia a través de trabajo de campo, calculó la ocupación de los inmuebles de los sectores comerciales, centros comerciales y de servicios más representativos de la ciudad, estudio que se realiza desde hace más de veinte años y que se ha constituido en uno de los principales indicadores del mercado inmobiliario.

En la muestra analizada de 14.472 inmuebles, el índice de vacancia (porcentaje de inmuebles desocupados) rompió con la tendencia observada en los últimos años y se ubicó en el 6.8% superior al 6.2% registrado el año inmediatamente anterior, lo que implica un total de 994 unidades vacantes en el período analizado. De ellas, 652 unidades correspondieron a inmuebles ubicados en los principales ejes comerciales, centros comerciales y malles de la ciudad, mientras que 342 inmuebles se ubicaron en los principales edificios de oficinas de El Poblado y del centro de Medellín.





OCUPACIÓN DE OFICINAS

Durante junio de este año se encontró una vacancia del 7.6% correspondiente a 342 oficinas desocupadas, lo que implica una reducción de 62 puntos básicos en los niveles de vacancia de oficinas en la ciudad, que continua representando mejoras con respecto a lo observado en años anteriores, pero que aún sigue siendo alto en comparación con los niveles registrados históricamente en la ciudad, con todo, los mejores niveles de ocupación de la tipología son la consecuencia de la contracción exhibida en los últimos años en la oferta de nuevos proyectos de oficinas en venta.

OFICINAS	2021	2022	2023	2024	2025
El Poblado	18,5%	16,1%	13,1%	9,3%	8,1%
Centro	9,6%	8,4%	7,1%	6,8%	6,9%
Total	14,6%	12,8%	10,4%	8,2%	7,6%

OCUPACIÓN COMERCIAL

La vacancia comercial en las principales zonas y ejes comerciales y centros comerciales de la ciudad se incrementó levemente en el conjunto de zonas y ejes comerciales analizados y alcanzó niveles del 6.8% en comparación con el 5.6% registrado el año anterior, lo que eleva el indicador levemente por encima de la denominada vacancia estructural de la tipología.



OCUPACIÓN EN ZONAS Y EJES COMERCIALES

En las principales zonas y ejes comerciales de la ciudad, los niveles de ocupación sufrieron una leve mejora como consecuencia de la mejor actividad económica, fruto principalmente de la menor inflación y las bajas tasas de interés. Al igual que en ocasiones anteriores, los niveles más bajos de ocupación comercial se registraron en el sector del Museo de Antioquia, mientras los niveles más altos de vacancia se encontraron en las inmediaciones del Parque Lleras y el centro de la ciudad.

EJE COMERCIAL	2021	2022	2023	2024	2025
Centro	21,2%	12,3%	7,6%	10,4%	10,1%
Museo de Antioquia	2,7%	0,0%	0,9%	1,8%	0,9%
San Juan	7,9%	4,6%	1,7%	4,4%	4,2%
Milla de Oro	20,8%	16,3%	9,0%	10,7%	9,6%
Zona Rosa (El Poblado)	10,5%	4,5%	5,3%	3,1%	3,8%
Av San Diego	4,1%	2,7%	2,2%	2,5%	1,6%
Guayabal, C. de la Moda	4,0%	7,6%	4,9%	6,4%	6,0%
Total	13,0%	7,6%	4,9%	6,4%	6,0%





OCUPACIÓN EN CENTROS COMERCIALES GRANDES

Los niveles de vacancia comercial se mantuvieron constantes durante este año en los centros comerciales grandes, a pesar de que centros comerciales como el Camino Real, Premium Plaza y Sandiego, los cuales exhibieron crecimientos en los niveles de vacancia como consecuencia de la mayor competencia de otras copropiedades comerciales, lo que lleva a los comerciantes a reubicarse en otro tipo de copropiedades.

CENTROS COMERCIALES GRANDES

CENTRO COMERCIAL	2021	2022	2023	2024	2025
Los Molinos	2,4%	0,5%	1,0%	2,4%	0,5%
Mayorca	5,3%	2,9%	1,0%	4,3%	2,4%
Mayorca Mega Center	2,0%	0,7%	0,0%	1,6%	1,6%
El Tesoro	3,4%	0,9%	0,6%	0,3%	1,6%
San Diego	15,0%	11,5%	7,5%	4,5%	7,5%
Puerta del Norte	5,3%	2,0%	2,7%	8,7%	6,7%
Monterrey	10,7%	8,2%	3,1%	5,1%	6,5%
Oviedo	16,2%	8,3%	5,1%	4,8%	4,4%
Camino Real	20,4%	15,7%	8,3%	15,7%	17,6%
Unicentro	15,5%	9,8%	3,4%	7,5%	5,7%
Premium Plaza	18,2%	9,8%	10,0%	8,6%	9,3%
Santa Fe	8,9%	3,7%	2,6%	1,7%	1,9%
Viva Envigado	2,3%	1,0%	2,3%	1,5%	0,5%
Arkadia	1,3%	1,3%	1,9%	3,1%	2,5%
Florida Plaza E1	7,8%	2,0%	2,5%	4,9%	4,4%
Florida Plaza E2					11,3%
Total	8,8%	4,8%	3,3%	4,2%	4,8%



OCUPACIÓN EN MALLES COMERCIALES

Este tipo de copropiedades exhibieron una notoria desmejora en sus niveles de ocupación comercial, influenciados principalmente por la menor ocupación comercial registrada en malles como La Sebastiana, Guadalcanal y Palma Grande.

MALL	2021	2022	2023	2024	2025
Verona	5,6%	0,0%	0,0%	5,6%	0,0%
Ventura	12,0%	8,0%	8,0%	4,0%	12,0%
Drive in	0,0%	0,0%	0,0%	6,3%	0,0%
Visitación	30,4%	4,3%	0,0%	0,0%	4,3%
Complex Los Balsos	0,0%	0,0%	4,5%	0,0%	0,0%
Zona 4 Sur	20,6%	5,9%	8,8%	0,0%	8,8%
San Lucas Plaza	7,1%	8,9%	10,7%	3,6%	0,0%
La Sebastiana	12,5%	12,5%	0,0%	18,8%	43,8%
Mall Plaza	0,0%	8,3%	0,0%	8,3%	8,3%
Auto Mall las Vegas	10,0%	0,0%	0,0%	0,0%	10,0%
Piazza Bella	11,1%	7,4%	7,4%	3,7%	3,7%
Palms Avenue	15,8%	10,5%	10,5%	10,5%	21,1%
Guadalcanal	7,1%	14,3%	7,1%	21,4%	28,6%
Terracina	25,4%	15,3%	22,0%	16,9%	16,9%
Palma Grande	61,7%	25,5%	10,6%	19,1%	25,5%
La Frontera	24,1%	17,2%	13,8%	10,3%	3,4%
Total	19,4%	10,5%	9,1%	8,7%	11,2%

En el caso de los malles comerciales ubicados a lo largo de la avenida ochenta, la desocupación comercial se incrementó levemente como consecuencia de la menor ocupación observada en el mall Laureles y la Plazoleta de las Américas, lo que contribuyó a que los niveles de vacancia de la categoría se incrementaran a niveles del 3,7%. Es de resaltar el hecho de que históricamente han tenido muy buenos niveles de ocupación comercial.



MALL	2021	2022	2023	2024	2025
Mall Laureles	6,9%	3,4%	0,0%	0,0%	10,3%
Rodeo Plaza	8,7%	4,3%	0,0%	0,0%	0,0%
la Mota	7,0%	5,3%	5,3%	0,0%	0,0%
Villa de Aburra	7,4%	3,7%	7,4%	1,9%	3,7%
P. Las Américas	15,4%	2,6%	0,0%	0,0%	5,1%
El Rodeo	9,1%	0,0%	0,0%	9,1%	3,0%
Gran Vía	10,8%	5,4%	5,4%	8,1%	5,4%
Total	9,2%	3,7%	3,3%	2,6%	3,7%

OCUPACIÓN EN OTROS CENTROS COMERCIALES

A esta categoría corresponden aquellos centros comerciales que por sus características de ubicación geográfica o de diseño no pueden agruparse en alguna de las categorías anteriores. En esta condición se encuentran los centros comerciales ubicados en la vía de la moda en Itagüí y algunos otros como el Obelisco ó City Plaza.

OTROS CENTROS COMERCIALES

CENTRO COMERCIAL	2021	2022	2023	2024	2025
CC Metrocentro II	0,0%	1,4%	1,4%	0,0%	1,4%
Terminal del Sur	13,0%	7,8%	8,3%	5,7%	6,8%
Supercentro de la Moda	16,0%	8,0%	4,0%	2,7%	6,7%
Villanueva	27,7%	23,4%	20,6%	15,6%	16,3%
Punto Clave	15,3%	15,3%	10,8%	9,9%	5,4%
C.N de la Confección	22,5%	27,5%	27,5%	17,5%	27,5%
C.C Obelisco	23,3%	10,0%	14,7%	5,3%	8,0%
City Plaza	17,9%	10,0%	10,5%	9,2%	11,4%
Plaza Fabricato*					28,6%
La Central	20,1%	11,4%	10,3%	10,9%	8,2%
Total	14,3%	9,4%	9,1%	6,8%	13,0%

El nivel de ocupación registrado este año para esta categoría es del 8.2%, una vacancia superior con respecto al año pasado.

RESUMEN POR TIPOLOGÍA

Durante 2.025 se registró el menor nivel de vacancia de los últimos años, aunque los resultados pueden definirse como mixtos: Hubo mejoras notorias en la ocupación de la tipología de oficinas, mientras los locales exhibieron incrementos notorios en los niveles de vacancia.

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