



Tema

¿Es temprano para hablar de una sobre oferta de área comercial?



A inicios de 2015, el comercio pintaba como uno de los sectores salvavidas de la economía nacional ante el desplome de los precios del petróleo y la coyuntura generada, sin embargo, hoy está rodeado por la incertidumbre sobre su futuro en el corto y mediano plazo, ocasionando conceptos de perspectivas negativas.

¿Es temprano para hablar de una sobre oferta de área comercial?

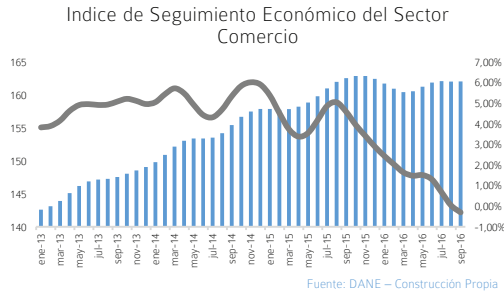
A inicios de 2015, el comercio pintaba como uno de los sectores salvavidas de la economía nacional ante el desplome de los precios del petróleo y la coyuntura generada. El crecimiento superlativo del comercio, en conjunto con el impulso dado por el Gobierno Nacional al sector constructor, crearon altas expectativas frente a la oportunidad de dirigir sus fuerzas a la construcción inmobiliaria con destino al comercio. Sin embargo, las expectativas en el comercio fueron rápidamente reducidas ante los múltiples choques que enfrentó la economía colombiana, en especial la depreciación de la moneda local y las presiones inflacionarias, factores que impactaron negativamente el consumo de los hogares y, por ende, el dinamismo económico.

A pesar de la desaceleración que exhibía el comercio, los planes del sector inmobiliario continuaron; enfrentando actualmente una complicada coyuntura que plantea una sobre oferta de área comercial, en conjunto con un consumo de los hogares cada vez más afectado y con una fuerte tendencia a disminuir, lo cual ha obligado a reducir de manera importante los diversos flujos de inversión estimados para este sector.

De esta forma, el escenario generado por esta coyuntura está rodeado por la incertidumbre sobre su futuro en el corto y mediano plazo, ocasionando conceptos de perspectivas negativas.

El reciente desempeño del sector comercio no genera buenas expectativas, lo que conduce a evaluar el comportamiento futuro de los sectores relacionados y las implicaciones positivas y negativas en el futuro.

Hasta mediados del 2015, el comercio se caracterizaba por obtener un crecimiento anual por encima del 3% como mínimo. No obstante, la coyuntura internacional jalonada por la caída del precio del petróleo y el fortalecimiento del dólar, ocasionaron impactos negativos en el dinamismo de la economía nacional, en especial en el consumo, dadas las presiones inflacionarias como resultado del encarecimiento de los bienes y los efectos de los factores climáticos.



A partir de esta coyuntura, se desprendieron niveles inflacionarios no vistos hace varios años, una desaceleración del consumo de los hogares colombianos, pasando de incrementos anuales superiores al 4% a tan solo el 1,2% para el tercer trimestre de 2016.

De esta forma, se afectó uno de los sectores base de la economía nacional,



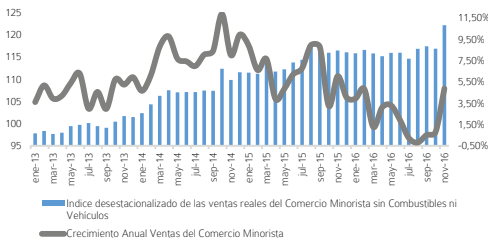
generando, según el Índice de Seguimiento Económico del sector, crecimientos cercanos a 0% o negativos tal como lo obtenido en septiembre del año anterior.

De acuerdo con las cifras del DANE, los ingresos nominales generados por el comercio en grandes almacenes e hipermercados minoristas presentaron en los últimos meses del 2016 la mayor desaceleración exhibida en los últimos años, situación que no sólo genera incertidumbre en el comercio, pues uno de los sectores más afectados es el inmobiliario debido a sus expectativas frente a la construcción de área comercial.

grandes urbes y ciudades intermedias con amplio potencial de expansión.

Sin embargo, la saturación de estos centros de consumo en dichas ciudades llegó pronto, lo que ha ocasionado la generación de un nivel de alerta en la actividad: mayor oferta que demanda.

Desempeño de las Ventas en el Comercio Minorista sin Combustibles ni Vehículos



Fuente: DANE – Construcción Propia

Desde el 2015, analistas planteaban la posibilidad de una sobre oferta comercial debido a los ambiciosos planes del sector constructor en torno a este frente, situación que se está percibiendo de a poco en el mercado. La base de la expectativa que rodeaba la construcción de centros comerciales, malls, entre otros, era el incremento del nivel adquisitivo en la base social, por lo que se les apuntaba a

Área licenciada para construcción destinada a comercio - 88 municipios



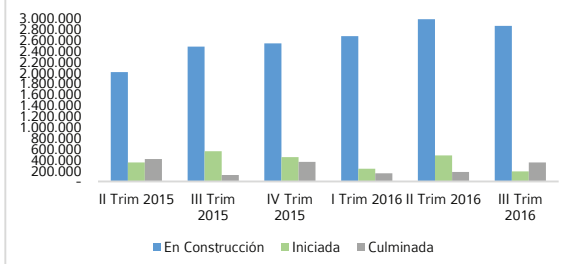
Fuente: DANE – Construcción Propia

Según esta coyuntura, esta expansión de nuevas zonas comerciales favorece y favorecerá a constructores, desarrolladores, promotores y a inversionistas internacionales con superlativo interés de contar con presencia en el mercado.

De acuerdo con Acecolombia, Asociación de Centros Comerciales de Colombia, en 2016 se inauguraron diez centros comerciales y este año se apuesta por lograr la apertura de 22. De materializar esta meta, se agregarían más de 565 mil metros cuadrados de área comercial en 16 ciudades del país, resaltando la existencia actual de 4.9 millones de metros cuadrados comerciales, los cuales operan actualmente bajo 214 inmuebles.



Área Destinada a Construcción Según Estado



Según empresarios del sector, la estrategia ante el actual déficit de suelo y sobre oferta comercial en las grandes urbes y ciudades intermedias, consta de impulsar la construcción de modernos centros comerciales en aquellos municipios o ciudades que tienen una población cercana a los 100.000 habitantes, lo cual da muestra de la complicada situación que afronta el sector, y el nivel de riesgo que se puede desprender a partir del dinamismo de la economía.

Actualmente, la capital del país cuenta con el 37% del área comercial en construcción, seguida por la ciudad de Medellín y su área metropolitana con el 17%. Por su parte, cabe resaltar, como se observa en la gráfica siguiente, una reducción casi generalizada para en tercer trimestre de 2016 en área comercial en proceso de construcción, situación esperada dada la coyuntura que rodea el consumo nacional.

	II Trim 2015	III Trim 2015	IV Trim 2015	I Trim 2016	II Trim 2016	III Trim 2016
Bogotá*	566.725	763.670	756.137	787.302	960.877	953.428
Medellín AM	216.358	257.213	425.788	445.246	461.474	436.106
Cundinamarca	293.342	290.443	167.152	237.587	322.876	304.475
Cali AU	111.986	105.493	114.979	106.944	120.895	127.080
B/quilla AU	301.533	321.142	376.693	365.041	370.347	395.635
Cartagena AU	22.093	59.915	68.332	73.156	56.847	42.616
Manizales AU	14.713	135.007	134.857	141.428	136.479	130.898
Neiva AU	211.466	211.947	189.367	191.172	184.779	109.824
Popayán AU	39.569	40.275	90.654	92.313	93.989	95.159

La rentabilidad total de la finca raíz se mide en dos componentes: la renta fija que se genera en el alquiler de los inmuebles y la renta variable que corresponde a la valorización inmobiliaria. Si los inmuebles que se adquieren tienen como destino el arrendamiento, el inversionista mínimamente obtiene una renta mensual proporcional al valor real de la inversión, debido a que en Colombia el incremento en los cánones de arrendamiento de los inmuebles está atado a la evolución de la inflación.

María Clara Luque, presidente de Fedelonjas, ha señalado que, “durante los últimos diez años, la rentabilidad real de las acciones transadas en la Bolsa de Valores de Colombia alcanzó márgenes de 6.8%, mientras la de la finca raíz fue de 10%”, argumento que muestra que a largo plazo la finca raíz es una buena inversión.

Una de las desventajas de la inversión en activos inmobiliarios es que son poco líquidos, por lo que hay que analizar el desempeño del sector y las características específicas del En. En el análisis de las principales ciudades, encontramos que los mayores niveles de precios se presentan en ciudades como Bogotá y Medellín, mientras la evolución de los valores en ciudades como Cali, aunque positiva, ha sido más lenta. Analistas del mercado consideran que actualmente las viviendas son

un En lo que respecta al área iniciada, es la principal variable que exhibe la menor oferta en el mercado como resultado de la percepción que poseen las compañías constructoras. La mayor reducción se observó en Cundinamarca y Bogotá.

	II Trim 2015	III Trim 2015	IV Trim 2015	I Trim 2016	II Trim 2016	III Trim 2016
Bogotá*	42.858	221.577	21.884	51.508	195.735	46.333
Medellín AM	15.835	56.581	199.243	38.768	43.466	29.120
Cundinamarca	12.290	8.257	34.668	57.500	112.668	13.150
Cali AU	8.901	12.682	6.278	7.176	20.452	10.744
B/quilla.AU	100.716	27.685	70.102	33.807	51.333	34.696
B/manga. AM	4.069	12.385	4.316	6.213	18.604	8.817
Cartagena AU	2.764	32.918	22.867	5.808	2.133	10.192

El escenario desencadenado ante los diversos factores ya nombrados, generan un importante nivel de incertidumbre tanto en el sector comercio como en la posibilidad de enfrentar una situación de sobreoferta del área comercial, lo cual impactaría negativamente en el mediano y largo plazo ambos sectores.

Además, las perspectivas para el comercio, el consumo y el dinamismo de la economía no son las mejores. Factores como inflación, devaluación y reforma tributaria de seguro serán temas claves para el 2017, lo cual incidirá en el desarrollo del sector, manteniendo la probabilidad de equiparar fuerzas y evitar una sobre oferta de área comercial.