

TENDENCIAS DE LOS CENTROS COMERCIALES EN EL PAÍS

En nuestro país existen más de 250 grandes centros comerciales. Se estima que en el transcurso de este año y el próximo, la industria inmobiliaria comercial en la capital y algunas otras ciudades del país, reciba alrededor de 25 nuevos proyectos comerciales que representarán una inversión de USD \$1,200 millones de dólares.

El 40% de estos proyectos comerciales que se edifican bajo modalidades de *Power Center*, *Street Center* y *Community Center (Fashion & Service Malls)*, se desarrollan en México, Monterrey y Guadalajara, ciudades que tradicionalmente concentran este mercado. El resto de los centros comerciales se ubicarán en La Paz, Chetumal, Playa del Carmen, Aguascalientes, Querétaro, Sinaloa, Tamaulipas y Veracruz.

Los Power Centers son centros comerciales que cuentan con un promedio de 4 tiendas anclas y una superficie pequeña de un promedio de 40 locales comerciales para terceros. Ya desde hace más de 8 años, los Power Centers anclados con tiendas de autoservicio, promovieron la expansión de importantes mercados no cubiertos por los centros comerciales tradicionales o Malls. De hecho, los procesos más importantes de expansión en los últimos años han sido alentados por las cadenas de autoservicios ancladas en Power Centers: Wal-Mart, Soriana, etc.

Los Street Center se componen de un conjunto de locales tradicionales de marcas, donde su ambientación y distribución simulan el caminar por calles abiertas. Generalmente tienen formas particulares como “L” o “U” y se pueden identificar por ser plazas comerciales al ras de la calle que no cuentan con tienda ancla.

Los Community Centers que surgieron hace algunos años en los Estados Unidos, vinieron a replantear el mercado comercial de nuestro país en cuanto a las formas de ofertar los espacios comerciales.

De acuerdo a analistas del mercado comercial, esta industria ha presentado un proceso de diversificación durante los últimos años. Los nuevos proyectos como el concepto *Outlet*, además de los ya citados y la remodelación de centros comerciales tradicionales son indicadores de esta diversificación que busca mejorar los flujos de los visitantes y retener a sus inquilinos.

En síntesis, para los especialistas estas modalidades de centros comerciales están haciendo de México un mercado atractivo, puesto que las inversiones para estos proyectos son bastante rentables, sobre todo en ciudades medias, donde ni siquiera los formatos tradicionales de centros comerciales de moda y centros regionales han llegado.

CENTROS COMERCIALES EN EL PERIODO 2003-2005

CENTRO COMERCIAL	DESARROLLADOR	CIUDAD	TIPO	CONST. M2	INVERSIÓN MDD	APERTURA
Plaza Lomas Aguas Calientes	Fraccionadora Aguascalientes	Aguascalientes	Fashion	35,000		Finales 2004
Premium Outlet de México	Sordo Madaleno	Estado de México	Outlet	32,132	35	Primavera 2004
Pabellón Alamedas	Frisa	Atizapán (Edo. Mex.)	Comunitario	12,102	5.5	Marzo 2004
Metepec	México Retail Partners	Metepec (Edo. Mex.)	Power Center	90,000	45	1er. Trimestre 2004
Centro Comercial Las Torres	Grupo Acosta Verde	Ciudad Juárez	Comunitario	45,000	60	Noviembre 2003
Plaza Las Misiones	Promoción de Desarrollos Inmobiliarios	Ciudad Juárez	Comunitario	62,894		2004
Multiplaza Kabah	Frisa	Cancún	Comunitario	9,682	3.5	Julio 2004
El Punto Coacalco	Grupo EAC	Coacalco (Edo. Mex.)	Outlet			2004
Forum Culiacán	GICSA	Culiacán	Regional	49,227		Noviembre 2004
Plaza Las Américas	Organización Ramírez	Culiacán	Entretenimiento	40,000	20	Abril 2003
Por confirmar nombre	Grupo Emerson	Chetumal	Comunitario		25	2004
Centro Las Américas	Consortio ARA	Ecatepec (Edo. Mex.)	Regional	100,000		Diciembre 2004
Galerías Guadalajara	Desarrollo Comercial León	Gadalamara	Regional		100	Finales 2003

CENTROS COMERCIALES EN EL PERIODO 2003-2005

CENTRO COMERCIAL	DESARROLLADOR	CIUDAD	TIPO	CONST. M2	INVERSIÓN MDD	APERTURA
Las Plazas Outlet Guadalajara	GICSA	Gadalajara	Outlet	33,000		Mediados 2004
Centro San Buanaventura	Consortio ARA	Ixtapaluca (Edo. Mex.)	Comunitario	15,420		Diciembre 2004
Cinépolis La Paz	Organización Ramírez	La Paz, BCS.	Comunitario	35,000	20	Julio 2003
Multiplaza Mexicali	Frisa	Mexicali	Comunitario	28,107	17	Diciembre 2004
Los Atrios	Sordo Madaleno	México D. F.	Usos Múltiples	110,000	176	2005
Plaza Delta	Grupo Danhos	México D. F.	Entretenimiento		60	2004
Reforma 222	Grupo Danhos	México D. F.	Usos Múltiples	8,000	75	2004
Galerías Valle Oriente	U-Calli y Lamosa	Monterrey	Regional	33,000	100	Mayo 2003
Las Plazas Outlet Monterrey	GICSA	Monterrey	Outlet	33,000		Mediados 2004
Cumbres	U-Calli	Monterrey	Fashion	26,000	35	2004
Organización Ramírez	Organización Ramírez	Querétaro	Power Center	50,000	20	Nov-04
Multiplaza Santín	Frisa	Toluca	Comunitario	12,814	5.5	Diciembre 2003
Centro Comercial Santa Fe	Caabsa	México D. F.	Usos Múltiples			3er. Trimestre 2005

PRINCIPALES CENTROS COMERCIALES EN CD. DE MÉXICO

NOMBRE	NÚMERO DE LOCALES
CENTRO COMERCIAL INTERLOMAS	488
PLAZA BOSQUES	270
CENTRO COMERCIAL SANTA FE	262
MULTIPLAZA ARAGÓN	245
PLAZA SATÉLITE	240
PERINORTE	225
CENTRO COMERCIAL PERISUR	162
GALERÍAS COAPA	156
MUNDO E	150

PRINCIPALES CENTROS COMERCIALES EN CD. DE MÉXICO

NOMBRE	NÚMERO DE LOCALES
CENTRO COMERCIAL SAN JERÓNIMO	142
GALERÍAS INSURGENTES	130
CENTRO COMERCIAL COYOACÁN	119
PLAZA ORIENTE	112
PABELLÓN POLANCO	110
PLAZA UNIVERSIDAD	96
PLAZA LINDA VISTA	90
PABELLÓN ALTAVISTA	80
MULTIPLAZA VALLE DORADO	70

PRINCIPALES CENTROS COMERCIALES EN MONTERREY

NOMBRE	NÚMERO DE LOCALES
PLAZA FIESTA SAN AGUSTÍN	336
GALERÍAS MONTERREY	205
PLAZA LA SILLA	184
PLAZA SAN PEDRO	154
GALERÍAS VALLE ORIENTE	130
PLAZA COMERCIAL LA FE	120
PLAZA REAL	110
PLAZA MÉXICO	80
PABELLÓN TEC	50
INTER PLAZA SHOPTOWN	40

PRINCIPALES CENTROS COMERCIALES EN GUADALAJARA

NOMBRE	NÚMERO DE LOCALES
CONCENTRO	328
PLAZA DEL SOL	270
PLAZA FIESTA ARBOLEDAS	270
PLAZA UNIVERSIDAD	189
PLAZA PATRIA	145
GRAN PLAZA GUADALAJARA	110
PLAZA MÉXICO	110
GALERÍAS GUADALAJARA	85
PLAZA PABELLÓN	75
GALERÍA DEL CALZADO	62
CENTRO MAGNO	55

FUENTES CONSULTADAS

PUBLICACIONES:

- Revista Real Estate
- Revista Immobiliare
- Periódico El Economista
- Revista El Inmobiliario Comercial
- Reportes del Mercado Inmobiliario Colliers International

PÁGINAS WEB:

Asociación Nacional de Tiendas de Autoservicio y Departamentales (ANTAD); Grupo Wal-Mart; Grupo Soriana; Grupo Gigante; Controladora Comercial Mexicana; HEB México; City Club; Costco de México; Carrefour; Waldos Dollar Mart de México; CB Richard Ellis; Jones Lang Lasalle; Cushman & Wakefield; Grubb & Ellis; Staubach, y Alles Group.

EXPOS Y SEMINARIOS:

- III Seminario: “Perspectivas 2004 del Sector Bienes Raíces en México”. (FENIX , Cd. de México).
- VIII Foro Inmobiliario: “Desarrollo, Financiamiento y Administración Inmobiliaria”. (AMPI, Monterrey, N.L.).
- Primer Foro ““El Mercado Inmobiliario en Monterrey, Perspectivas para el 2004”. (Cámara de Propietarios de Bienes Raíces, Monterrey, N.L.).