



OFERTA

Durante el 2005, se pudo apreciar en la Ciudad de Monterrey un crecimiento importante en el mercado comercial, tal es el caso de las plazas tipo *strip center* [1] que han presentado buena aceptación en el mercado, debido a que ayudan a los pequeños comercios a crear una imagen de marca y prestigio. Una de las principales ventajas de los *strip center* es que los clientes entran y salen sin perder tiempo en largas filas de estacionamiento, como ocurre en los centros comerciales tipo *fashion mall*, así como *power center*. La ubicación de dichas plazas comerciales principalmente se da en avenidas importantes para que el cliente las pueda localizar más fácilmente. El promedio de locales comerciales por plaza es de aproximadamente 30 y la superficie promedio por local es de 50 m².

Asimismo, durante el 2005, se registró dinamismo en la construcción de centros comerciales, entre los desarrollos más importantes finalizados durante este periodo se encuentran: **Paseo San Pedro**, ubicado en Ave. Gómez Morín en el cruce con Ave. Vasconcelos, el cual cuenta con 188,000 m² de construcción y tiene como tienda ancla a “El Palacio de Hierro”, este centro comercial, tipo *Fashion Mall*, incluye 220 locales comerciales, de los cuales ya fueron rentados el 60%.

Por otra parte, **Plaza Cumbres** se encuentra ubicada en la calle Alejandro de Rodas, y cuenta con 120 locales comerciales construidos en un terreno de 150,000 m², dentro de sus tiendas anclas destacan HEB, Cinépolis y C&A, cabe mencionar que para diciembre del 2005 se registraba un nivel de ocupación del 96%, lo cual muestra la aceptación y éxito que ha tenido a poco tiempo de su apertura.

Otro nuevo desarrollo es el **Paseo Santa Catarina**, el cual es clasificado por sus desarrolladores como *Power Town*, puesto que combina elementos urbanos como parques, fuentes y un centro comercial tipo *Power Center* dentro de la misma arquitectura. Este complejo está desarrollado en un terreno de 120,000 m² con un total de 40,000 m² de construcción con tiendas ancla como Wal-Mart, MM Cinemas y otros 160 locales comerciales.

Otro desarrollo importante que abrió a finales del 2005 es **Sun Mall**, el cual se encuentra ubicado en Ave. Pablo Livas en el municipio de Guadalupe, en un terreno de 110,000 m². Dicho desarrollo cuenta con 150 locales comerciales, entre los cuales destacan como principales arrendatarios “Burger King” y “Del Sol”, y como tienda ancla cuenta con HEB.



**Centro Comercial
Galerías Valle Oriente
Valle Oriente**





Plaza Cumbres
Cumbres



Plaza Real Monterrey
Gonzalitos

Principales Centros Comerciales en construcción en la Ciudad de Monterrey, 2005

Centro Comercial	No. de Locales	Corredor	Superficie Estimada m ²	Fecha Estimada de Apertura
O Dos Vasconcelos	100	Valle Poniente	34,200	Octubre 2006
Calzada 401	88	Valle Poniente	10,000	Febrero 2006
Tanarah	60	Valle Oriente	5,370	Julio 2007
Plaza Chipinque	52	Margain / Gomez Morin	4,000	Enero 2006
Las Calzadas	47	Valle Poniente	2,200	Mayo 2006
Plaza Bacaratt	35	Valle Poniente	2,000	Abril 2006
Villa Platinum	38	Valle Poniente	2,000	Mayo 2006
Total			59,770	

Debido al dinamismo y al crecimiento que ha presentado durante el transcurso del 2005 el sector comercial en la Ciudad de Monterrey, se ha incentivado a la construcción de nuevos desarrollos comerciales a lo largo de los principales corredores de la ciudad; entre los cuales destaca **O Dos Vasconcelos**, que cuenta con 34,200 m² de construcción en un terreno de 8,600 m², el proyecto incluye suites ejecutivas, una plaza comercial con diversos servicios, así como 40 departamentos estilo Loft y un amplio estacionamiento. (Ver tabla: "Principales Centros Comerciales en construcción en la Ciudad de Monterrey, 2005")

DEMANDA

Durante el 2005, se observó dinamismo en la demanda por espacios comerciales en la Ciudad de Monterrey, debido a que se registraron niveles de ocupación aproximadamente del 70% dentro de los nuevos desarrollos, puesto que empresas de franquicias como Burger King, Starbucks, Häagen Dazs en el rubro de alimentos; Bancomer, Monte de Piedad y Crédito Sí en el giro financiero; Max Mara, La Perla, Lacoste y Zara en boutiques de lujo buscan ocupar nuevos puntos de venta en las diversas plazas comerciales.

Durante este año, alrededor de 35,000 metros cuadrados comerciales fueron ocupados principalmente en los corredores Margain – Gómez Morín y Valle Poniente en San Pedro Garza García.



Av. Lázaro Cárdenas 2400 Pte.
Edificio Losoles Desp C-21
Garza García, NL. 66266
Tel; 52 81 8363-5330
Fax; 52 81 8363-0623
lgalindo@colliers.com.mx
www.colliers.com.mx

[1] *Strip Center*. Son centros comerciales que a diferencia de los *Mall* están al "descubierto" y por lo general los diversos comercios se agrupan en una sola línea. Generalmente tienen formas particulares como "L" y "U". También se pueden identificar por ser pequeñas plazas ubicadas al ras de la calle, que no cuentan con tienda ancla.



Colliers International Reporte de Mercado Monterrey



Diciembre 2005

Colliers International Cobertura en Latinoamérica

Argentina
Buenos Aires

Brasil
Río de Janeiro
Sao Paulo

Chile
Santiago

Colombia
Bogotá

Costa Rica
San Jose

México
Cancún
Guadalajara

León
Ciudad de
México
Monterrey

Puebla
Querétaro
Tijuana

Perú
Lima

Regional HQ
Miami

Mediante alianza con socios en

Guatemala

República
Dominicana

Ecuador

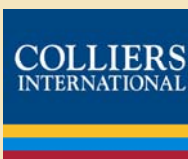
El Salvador

Panamá

Paraguay

Puerto Rico

Uruguay



Av. Lázaro Cárdenas 2400 Pte.
Edificio Losoles Desp C-21
Garza García, NL. 66266
Tel; 52 81 8363-5330
Fax; 52 81 8363-0623
lgalindo@colliers.com.mx
www.colliers.com.mx

PRECIOS

Durante el periodo enero a diciembre del 2005, los precios por espacios comerciales, tanto en locales a la calle, así como en el interior de centros comerciales, se mantuvieron constantes con respecto al mismo periodo del año anterior. Esto se debió, principalmente, al incremento en la oferta comercial.

Por otra parte, los precios de lista en renta más elevados se registraron en el corredor Centro, con un rango de precios que oscila entre USD \$10 y USD \$75 por m² mensual, no obstante, en el Centro de la ciudad existe una sobre oferta de espacios comerciales, debido a que distintos comercios han cambiado de ubicación hacia otros corredores como Valle o Cumbres, lo cual ha ocasionado una baja de precios en los últimos años. Sin embargo, a excepción de ciertas avenidas como Juárez, Venustiano Carranza y el Barrio Antiguo; plazas comerciales como Interplaza Shopping Town y Plaza México que son algunos de los centros comerciales de mayor afluencia de personas y de tráfico vehicular por lo cual mantienen precios de renta de hasta USD\$ 75 por m² mensual, cabe mencionar que los locales que registran estos precios en promedio tienen una superficie entre 25 y 35 m².

Por su parte, el corredor San Jerónimo registra un rango de precios de lista en renta mensual de USD \$14.00 a USD \$25.00 por m², seguido del corredor Cumbres que registra un rango de precios de lista en renta mensual de USD \$10.00 a USD \$25.00 m². (Ver tabla: "Comparativo: Rango de precios de lista en renta (USD/m²/mes) en los principales corredores comerciales en la Ciudad de Monterrey, 2005").

**Comparativo: Rango de precios de lista en renta
(USD/m²/mes) en los principales corredores comerciales en
la Ciudad de Monterrey, 2005**

