

México

Mercado Comercial

El mercado comercial en un punto de inflexión

A medida que se han implementado las medidas sanitarias para disminuir la propagación del COVID, la actividad del sector comercial se ha ido retomando a un ritmo moderado. Se observa un incremento en la afluencia a los centros comerciales, incrementos en la tasa de ocupación y la apertura de grandes proyectos esperados como Mitikah en la Ciudad de México.

Estabilidad apoya el crecimiento del inventario

Para el tercer trimestre del 2022, se incorporaron más de 60 mil metros cuadrados al inventario comercial. Adicionalmente, el índice de confianza del consumidor en junio reportó un 43.6%, tan solo 1.1% por debajo de lo reportado durante el mismo periodo del 2021. Por su parte, las ventas acumuladas de la ANTAD mostraron un incremento de 61.8 millones con respecto al mismo periodo del año pasado, como un claro ejemplo de la recuperación del sector comercial.

La Asociación de Centros Comerciales de Puebla (Acecop) reportó la recuperación de los 74 centros comerciales en Puebla, con una ocupación promedio del 90%. A pesar de esta recuperación, aún no se cuenta con los niveles de venta previos a la pandemia, ya que la incertidumbre económica sigue influenciando en el índice de confianza del consumidor.

Por su parte Cinépolis se concentrará en mejorar la experiencia, para un público centrado en contenido rápido, enfocando la misma, a una vivencia más profunda e inmersiva que pueda captar la atención de los consumidores de cualquier edad y a su vez los mantenga lejos del celular mientras se encuentran en la sala.

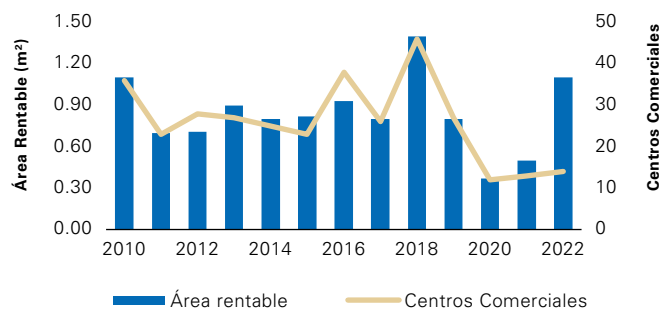
Para ello, implementarán proyectores láser en todas sus salas, que permite imágenes más nítidas, mejores negros y consumen menos del 50% de energía que uno tradicional.

Condiciones Actuales

- Se registran incrementos en la afluencia en centros comerciales a nivel nacional.
- El índice de confianza del consumidor mejora casi a niveles previos a la pandemia.
- Los precios de renta empiezan a marcar una tendencia a la alza.
- Las ocupación promedio nacional en centros comerciales mayores a 10,000 m² se reporta en 86.6%.

Crecimiento anual de centros comerciales

CRECIMIENTO ANUAL Y ÁREA RENTABLE (EN MILLONES)



Inventario y construcción



Clientes en transformación

La Asociación Mexicana de Venta Online (AMVO) registra que que 9 de cada 10 consumidores interactúan tanto tiendas físicas como en tiendas digitales para tomar una decisión de compra. Por lo que podemos perfilar al consumidor mexicano como un consumidor omnicanal, lo cual da dirección a las inversiones que impulsan el éxito del mercado comercial.

Entre los cambios de hábitos de los consumidores online en México, la AMVO ha registrado que el 90% de los compradores mezclan distintas tendencias al momento de comprar. Resalta el “webrooming”, que consiste en investigar características y precios de productos en internet y comprarlo en tienda física; por su parte el “showrooming”, consiste en visitar la tienda física, conocer el producto para después comprarlo en internet. Y por último el “bommerooming”, en el cual se investiga por internet acerca del producto, se revisa en tienda física y finalmente se compra en línea.

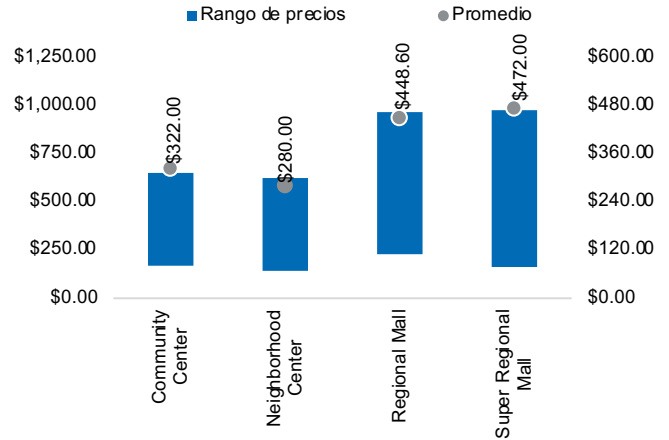
De acuerdo a la AMVO, entre las categorías más populares para comprar en línea destacan: la comida a domicilio (72%), moda (64%) y electrónicos (55%), así como servicios bancarios (80%), servicios de suscripción (79%) y pago de servicios (75%). A pesar de estos cambios en las tendencias, las tiendas físicas continúan teniendo un papel principal, pero el conocer estas tendencias se vuelve clave para los comercios, ya que deben ofrecer soluciones integrales que les permita a los consumidores transaccionar tanto en el canal digital como el en el físico.

Ocupación y afluencia al alza

En cuanto al promedio ocupación a nivel nacional, se ha registrado en 86.6% con una tendencia al alza con ocupaciones mínimas entre 69% a 74% en ciudades como Celaya, León, Mérida y Los Cabos, por el contrario se reportan ocupaciones superiores al 90% en ciudades como Puebla, San Luis Potosí, Tapachula, La Paz y la Riviera Maya. La Ciudad de México reporta una ocupación promedio del 82.1%

Precios promedio a nivel nacional

POR TIPO DE CENTRO COMERCIAL



Precios al alza

Los precios de renta empiezan a incrementar ligeramente; los centros comerciales tipo Super Regional Mall reportan los precios más elevados con un promedio de \$472 MXN, seguidos de los Regional Mall con un precio promedio de \$448.60 MXN a nivel nacional. Los centros comerciales tipo neighborhood center reportan los precios más bajos con \$280 MXN en promedio. Siendo la CDMX la entidad con los precios más altos.

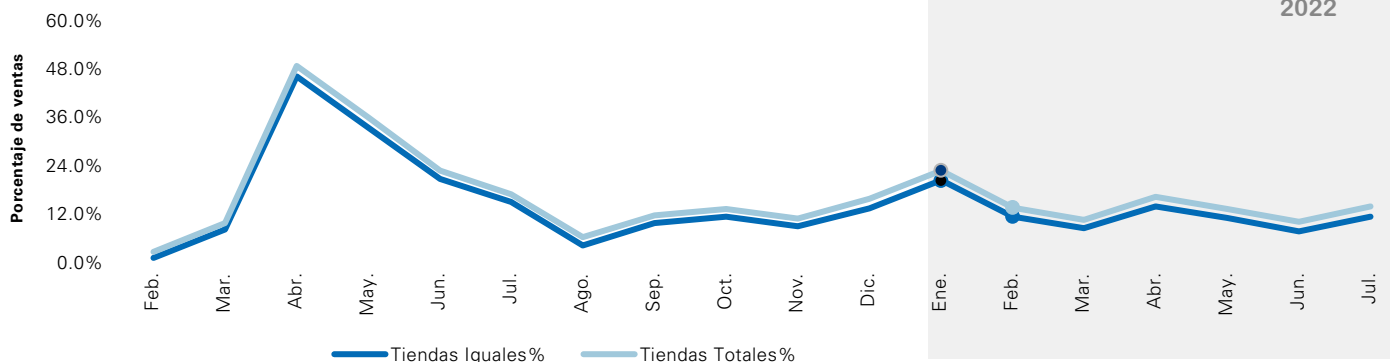
ANTAD

Al octavo mes del 2022, las cadenas comerciales que forman parte de la ANTAD (Asociación Nacional De Tiendas De Autoservicio Y Departamentales) reportaron ventas acumuladas de \$897.2 miles de millones de pesos, con 46,643 tiendas asociadas y una superficie total de 21, 931 millones de metros cuadrados comerciales.

Para finales de agosto del 2022, las ventas de las tiendas afiliadas a la ANTAD, crecieron 11.5%.

Ventas ANTAD - Asociación nacional de tiendas de autoservicio y departamentales

VARIACIÓN ANUAL 2021- JUL 2022



Construcción

La incertidumbre económica y el incremento de la inflación siguen marcando una tendencia a la baja en la construcción y entrega de proyectos comerciales.

Comparado con el mismo período del 2021, se reporta una disminución de proyectos comerciales del 26%.

Los proyectos en construcción planeados tienen contemplados en su mayoría centros comerciales tipo Regional Mall, representando un 31% de la oferta comercial planeada y en construcción.

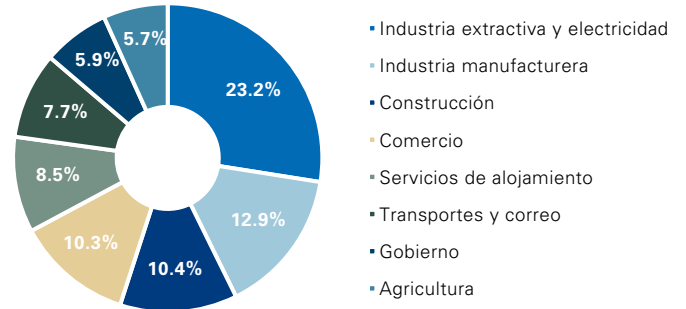
Panorama económico

En la primer quincena de septiembre, la inflación pasó de 8.77% reportado al cierre de agosto del 2022 a 8.76%, si bien fue una disminución, aún no marca una tendencia a la baja. Adicionalmente, casi todos los rubros aumentaron sus precios en los primeros días de septiembre del 2022, comparados con el mismo periodo de 2021 y se podría esperar que los precios del sector servicios sigan incrementando al cierre del año.

Al final del segundo trimestre, el INEGI reportó un crecimiento en el PIB de 0.9% a tasa trimestral y las importaciones en bienes y servicios 5%. Sin embargo, los niveles del PIB aún se encuentran por debajo de los niveles previos a la pandemia. La inversión, tanto pública como privada, que fortalecería el crecimiento económico aún se encuentra sin novedades, debido a la incertidumbre generada en el país.

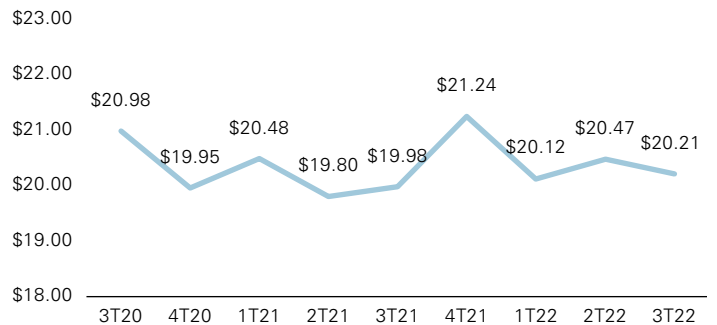
El tipo de cambio USD-MXN tuvo un incremento de 0.75% al 29 de septiembre al cotizar en \$20.21 MXN, comparado con el cierre del 2021.

Empleo por Sector de la Actividad Económica ZONA METROPOLITANA CDMX, JUNIO 2022



Fuente: INEGI. ENOE

Tipo de Cambio PESO MEXICANO (MXN) POR DÓLAR AMERICANO (USD)



Fuente: Banxico

Ciudad de México
Espacio Santa Fe
Carr. México-Toluca 5420-PH1
Santa Fe, México, CDMX, 05320
t 52-55-5980-2000

Claudia Montoya
Market Research Analyst
Claudia.montoya@nmrk.com

Juan Flores
Market Research Director LATAM
juan.flores@nmrk.com

Newmark ha implementado una base de datos propia y la metodología de seguimiento ha sido revisada. Con esta expansión y refinamiento en nuestros datos, puede haber ajustes en las estadísticas históricas, incluyendo la disponibilidad, precios de renta, absorción y rentas efectivas. Nuestros reportes de mercado se encuentran disponibles en <https://nmrk.lat/reportes-de-mercado/>.

Toda información contenida en esta publicación está basada en fuentes consideradas como confiables, sin embargo, Newmark México no la ha verificado y no la garantiza. El uso de esta información es responsabilidad del destinatario, el cual debe consultar a profesionales de su elección, incluidos sus aspectos legales, financieros, fiscales e implicaciones. El destinatario de esta publicación no puede, sin consentimiento previo por escrito de Newmark México, distribuir, difundir, publicar, transmitir, copiar, transmitir, cargar, descargar, o en cualquier otra forma reproducir esta publicación o cualquiera de la información que contiene.