

SMART PROPERTY MÉXICO

Inteligencia de Mercado Retail & Comercial

MARKET SNAPSHOT

Centros Comerciales & Retail · México

Perspectiva Trimestral para Clientes y Socios

Q2 2026 · Al 30 de junio

CIUDADES ANALIZADAS

01 Ciudad de México
ZMCDMX · 31% del inventario nacional

02 Guadalajara
ZMG · Jalisco · 1.8M m²

03 Monterrey
ZMM · Nuevo León · 2.1M m²

04 Querétaro
Corredor Comercial Emergente

05 El Bajío
GTO · SLP · AGS · Expansión

INDICADORES CLAVE · Q2 2026

CIUDAD	INVENTARIO GLA	VACANCIA	RENTA / M ²	PIPELINE	TENDENCIA
Ciudad de México	~7.8 M m ²	~6.5 %	Premium	+80K m ² en 2026	↑ Lifestyle + Mixed Use
Guadalajara	1.8 M m ²	~3.2 %	352 MXN/m ²	Moderado	→ Consolidación
Monterrey	2.1 M m ²	~2.2 %	428 MXN/m ²	+78K m ² (13% nac.)	↑ Mundial 2026 + apertura
Querétaro	~350K m ²	~4.0 %	~300 MXN/m ²	27K m ² nuevo proyecto	↑ Mercado en expansión
El Bajío	~800K m ²	~4.0 %	~280 MXN/m ²	Formatos proximidad	→ Crecimiento orgánico

INVENTARIO GLA

~7.8M m²

31% del inventario nacional · líder absoluto

VACANCIA

~6.5 %

Promedio nacional en grandes centros

NUEVA OFERTA 2026

+80K m²2 nuevos centros + expansión Antara (+30.5K m²)

INVENTARIO NAC.

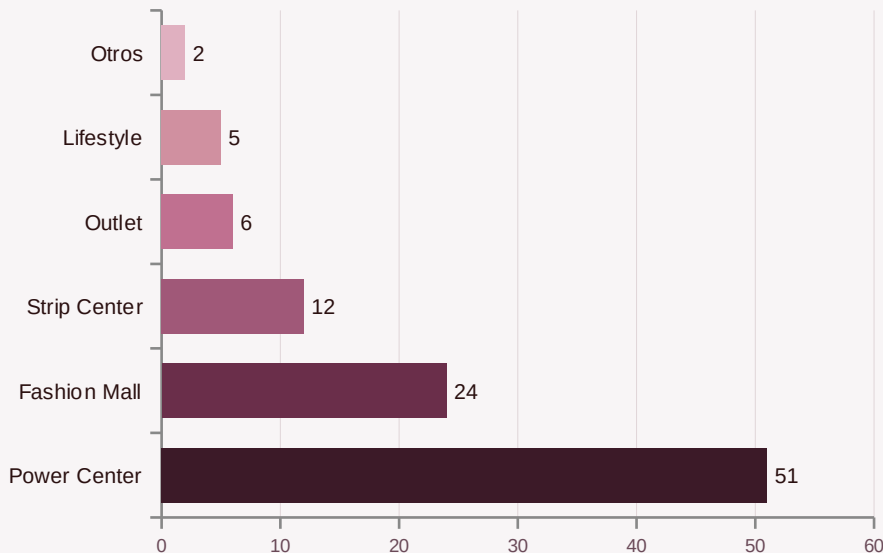
25.4M m²

Total nacional · récord histórico 2025

CONTEXTO Y TENDENCIAS

- CDMX concentra el 31% del inventario nacional de centros comerciales, con 87% del pipeline 2025-2026 concentrado en la ZMVM.
- Antara expansión: +30,500 m² en uno de los centros lifestyle de mayor tráfico en la capital, con apertura en 2025.
- Tres nuevos complejos planificados para 2026, orientados a lifestyle, entretenimiento y servicios integrados.
- El Mundial 2026 impulsará rentas en locales con alta visibilidad en corredores Reforma, Insurgentes y Polanco.
- Tendencia: Mixed-use y lifestyle centers reemplazan al fashion mall tradicional como formato de crecimiento.

MIX DE FORMATOS · INVENTARIO NACIONAL



*Mix de formatos del inventario nacional (25.4M m²) al cierre de 2025. Fuente: CBRE Retail Insights 2025.

INVENTARIO GLA

1.8M m²

ZMG · Sin nueva oferta relevante en pipeline

DISPONIBILIDAD

~56.8K m²

Vacancia ~3.2% · Mercado muy ocupado

RENTA PROMEDIO

352 MXNMXN/m²/mes en espacios disponibles

PERFIL

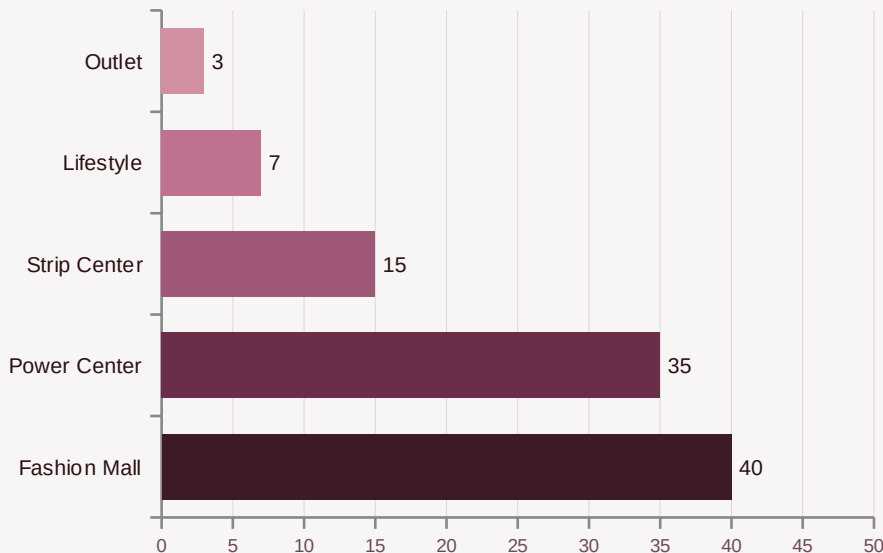
Mixto

Fashion mall + Power center dominantes

CONTEXTO Y TENDENCIAS

- Guadalajara presenta una de las tasas de disponibilidad más bajas del país (~3.2%), reflejo de un mercado maduro y ocupado.
- Los centros ancla —Andares, Galerías, Plaza del Sol, Punto Sur— mantienen altísima ocupación con lista de espera de marcas.
- Sin nuevo pipeline relevante en el corto plazo: el mercado crece vía expansión de centros existentes y formatos de proximidad.
- El Mall del Sol y Punto Sur han incorporado componentes de entretenimiento y restaurantes para fortalecer el dwell time.
- E-commerce no ha erosionado significativamente la ocupación; el comercio experiencial sostiene el tráfico.

INVENTARIO POR FORMATO · % GLA (ESTIMADO)



INVENTARIO GLA

2.1M m²

2° mercado de centros comerciales del país

DISPONIBILIDAD

~45.7K m²

Vacancia ~2.2% · Oferta muy apretada

RENTA PROMEDIO

428 MXNMXN/m²/mes · La más alta entre ciudades

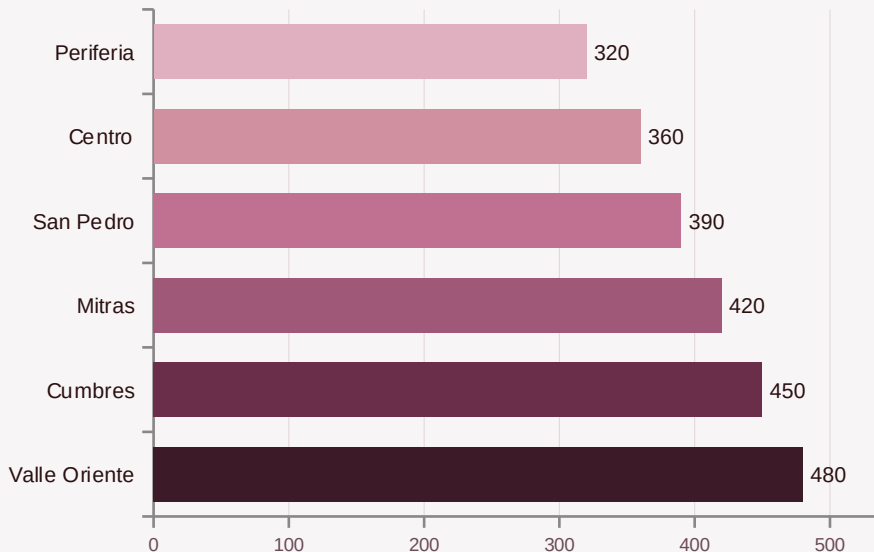
PIPELINE 2026

+78K m²

13% del nuevo inventario nacional 2025-26

CONTEXTO Y TENDENCIAS

- Monterrey tiene la renta retail más alta del país (428 MXN/m²/mes) y la segunda vacancia más baja, reflejo de demanda robusta.
- Altea Paseo Hidalgo: nuevo complejo mixed-use en desarrollo con comercio, habitacional y servicios en un concepto vertical.
- El Mundial 2026 posiciona a Monterrey como sede clave, lo que anticipa presión adicional sobre rentas en corredores prime.
- El pipeline concentra el 13% del nuevo inventario nacional: ~78,000 m² adicionales proyectados para 2026.
- Marcas internacionales priorizan a Monterrey como segundo mercado de entrada después de CDMX.

RENTA POR CORREDOR · MXN/M²/MES (ESTIMADO)

INVENTARIO GLA

~350K m²

Mercado en expansión · Tamaño mediano

DISPONIBILIDAD

~4.0 %

Equilibrio entre oferta y demanda

RENTA EST.

~300 MXNMXN/m²/mes · Por debajo de GDL y MTY

PIPELINE

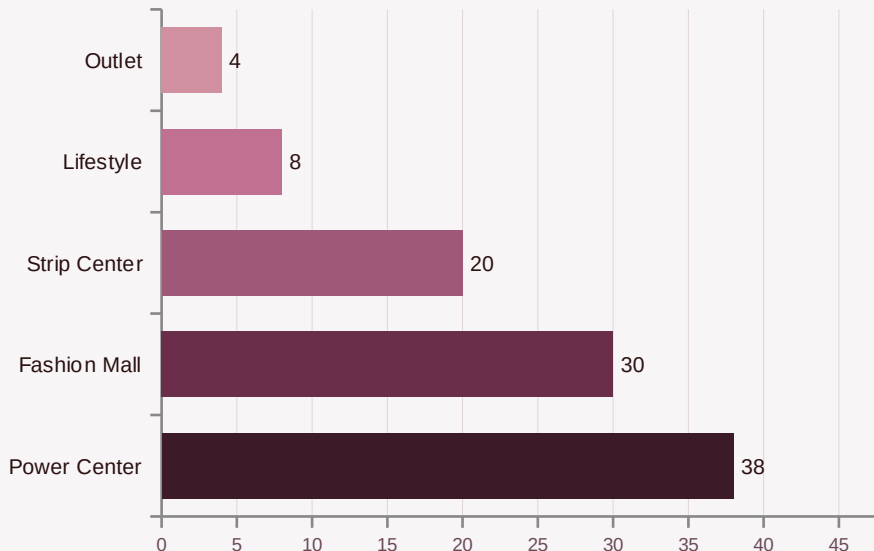
27K m²

Nuevo proyecto en desarrollo 2026

CONTEXTO Y TENDENCIAS

- Querétaro suma un nuevo proyecto en desarrollo de 27,000 m² para 2026, el más relevante del mercado en años recientes.
- San Luis Potosí y Querétaro lideran el crecimiento de nuevos metros cuadrados retail entre los mercados del Bajío.
- El corredor Constituyentes concentra la mayor densidad de centros comerciales y espacios retail de la ciudad.
- Formatos abiertos (open malls) y desarrollos orientados a zonas residenciales de crecimiento rápido ganan terreno.
- La llegada de empresas de nearshoring ha acelerado el poder de compra local, impulsando la demanda de marcas premium.

DISTRIBUCIÓN DE GLA POR FORMATO (EST.)



INVENTARIO GLA EST.

~800K m²

Estimado regional GTO+SLP+AGS

DISPONIBILIDAD EST.

~4.0 %

Baja desocupación · Demanda estable

RENTA EST.

~280 MXNMXN/m²/mes · Mercado accesible

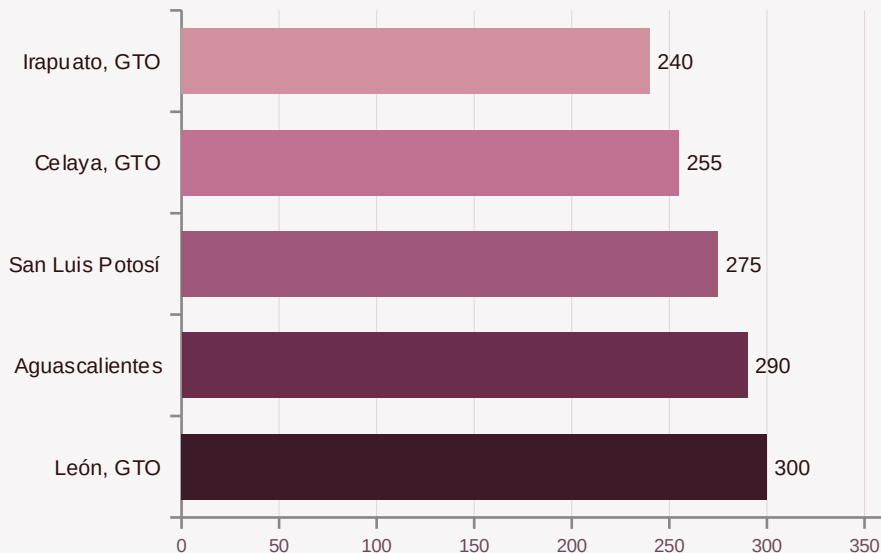
FORMATOS LÍDERES

Proxim.

Strip centers y power centers dominan

CONTEXTO Y TENDENCIAS

- La desocupación real en centros del Bajío representa solo 0.3% del GLA, pese a que ~4% de marcas rotan anualmente.
- León (GTO) lidera el mercado retail de la región con centros como Poliforum León y Plaza Mayor, con GLA combinado superior a 200K m².
- San Luis Potosí crece con formatos de proximidad vinculados a corredores habitacionales de nueva urbanización.
- Aguascalientes impulsa power centers con supermercados como ancla, aprovechando el crecimiento industrial de la zona.
- Tendencia clara hacia formatos abiertos, strip centers y comercio de servicios (salud, educación, fitness) sobre moda.

RENTA RETAIL ESTIMADA POR CIUDAD · MXN/M²/MES

*Estimados de mercado. El Bajío no cuenta con reportes retail sistematizados al nivel de los 5 grandes mercados nacionales.