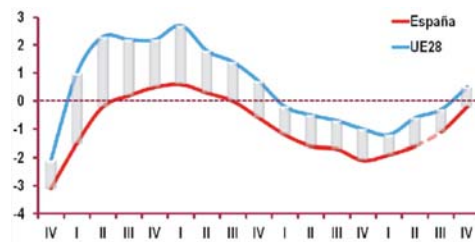


Centros Comerciales en España: Informe de Actividad a Mayo 2014

Economía:

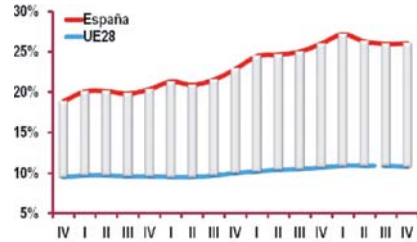
1. El **PIB** de España cerró el cuarto trimestre de 2013 con un retroceso del -0,2% interanual, un retroceso menor que en los últimos dos años. La UE a 28 países ha crecido por primera vez en los últimos 8 trimestres, un 0,5%. (ver gráfico nº1)
2. El **desempleo** sigue con cifras cercanas del 26%, frente al 10,8% del conjunto de la Unión Europea (28 países), que supone un diferencial de más de 15% con respecto al resto de Europa. (ver gráfico nº2)

Gráfico nº 1: PIB



Fuente: Banco de España y Eurostat.

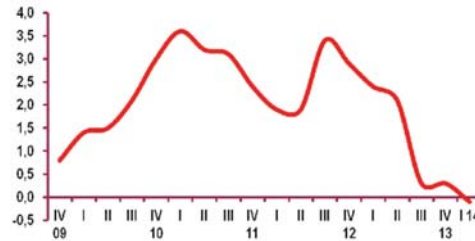
Gráfico nº 2: Desempleo



Fuente: Banco de España y Eurostat.

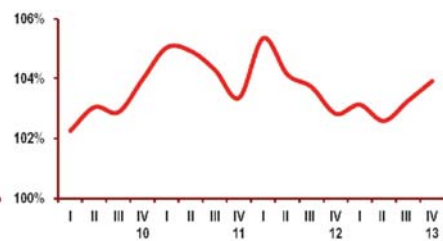
3. El **IPCA** (Índice de Precios de Consumo Armonizado) ha descendido a lo largo del año 2013 hasta llegar a deflación en el primer trimestre, con una variación de -0,1%. (ver gráfico nº3)
4. El **consumo final** ha mostrado una tendencia al alza a partir del tercer trimestre de 2013, llegando muy cerca de los 150 mil millones de euros en el último trimestre. (ver gráfico nº4)

Gráfico nº 3: IPC armonizado



Fuente: INE.

Gráfico nº 4: Consumo Final de los Hogares



Fuente: INE y elaboración LaSBA.

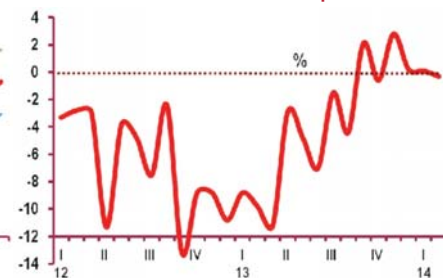
5. Los **indicadores de confianza** han mantenido su tendencia de recuperación en los últimos trimestres, aunque en lo que llevamos de este año 2014 sea todavía pronto para que se note esa misma tendencia. (ver gráfico nº5)
6. El **Índice de Comercio al por menor** ha seguido su recuperación durante el año 2013, y ha producido valores positivos de crecimiento a partir de septiembre, a precios constantes (sin estaciones de servicios). En el primer trimestre de 2014 se ha producido un crecimiento nulo. (ver gráfico nº6)

Gráfico nº 5: Indicadores de Confianza



Fuente: INE y elaboración LaSBA.

Gráfico nº 6: Índice de Comercio al por menor



Fuente: INE y elaboración LaSBA.

nº 36 Mayo 2014

Publicación Informativa del Programa Permanente de Investigación LaSBA



Promoción de Centros Comerciales:

- Durante el año 2013 se abrieron en España 262.600 m² de SBA, la cifra más baja desde hace más de 20 años. En un mercado en el que los proyectos tienen un calendario de desarrollo largo, que dura años, es natural que estos mínimos sucedan ahora, algunos años después del inicio de la crisis.
- Esta superficie se repartió entre los 208.800 m² SBA (80%) correspondientes a centros comerciales nuevos, y 53.800 m² SBA (20%) como parte de ampliaciones de centros ya existentes. (ver cuadros nº1 y nº2)

Cuadro nº 1: Aperturas 2013

Centro Comercial	Localidad	Promotor	SBA (m ²)	Apertura
P.C. Parque Ademuz	Ademuz	IGSA	36.000	4-mar
P.C. Camino Real (1ª fase)	S. Fernando de Henares	Chelverton	25.000	15-mar
El Tablero	S. Bartolomé de Tirajana	Grupo Número 1	13.400	22-mar
Castellana 200	Madrid	Reyal Urbis	6.500	25-abr
Gran Jonquera Outlet	La Jonquera	Grupo Escudero	20.000	16-may
Alameda (1ª Fase)	Pulianas	Grupo Alvores	14.000	21-jun
Parque Ferrol	O Boial-Ferrol	Santiago Sur Galicia	27.000	7-nov
Total Centros Nuevos		7	141.900	
Brico Depôt	Palma de Mallorca	Brico Depôt	7.000	27-feb
Leroy Merlín	Huelva	Leroy Merlín	8.600	20-mar
Brico Depôt	Lleida	Brico Depôt	5.600	31-may
Teyoland	Valencia	Feria Valencia	20.000	5-jun
Bauhaus	Marratxí	Bauhaus	14.000	2-ago
Decathlon	Badajoz	Decathlon	3.500	30-ago
Brico Depôt	Majadahonda	Brico Depôt	8.200	30-oct
Total Medianas Aisladas		7	66.900	
Total Aperturas 2013		14	208.800	

Nota: Se incluyen Medianas Superficies Especializadas y Grandes Almacenes.

Cuadro nº 2: Ampliaciones 2013

Centro Comercial	Localidad	Promotor	Apertura	SBA (m ²)		
				Ampliada	Inicial	Total
La Dehesa	Alcalá de Henares	Zenor Overseas	12-sep	6.300	38.500	44.800
Miramar	Fuengirola	Parque Miramar	16-oct	7.000	43.000	50.000
Itaroa	Huarte	A.C. Itaroa	11-nov	5.500	46.800	52.300
Holea	Huelva	Carrefour Property	21-nov	35.000	15.800	50.800
Total Ampliaciones 2013		4		53.800	144.100	197.900

Nota: Se incluyen Medianas Superficies Especializadas y Grandes Almacenes.

- En total, se computaron 14 aperturas, 7 de centros o parques comerciales y 7 de destacadas medianas superficies que abrieron de forma independiente a los complejos comerciales. Además, hubo 4 ampliaciones de centros existentes.
- Por comunidades autónomas, destacan Madrid y Andalucía como las más activas en número de operaciones, con 4 aperturas/ampliaciones. (ver cuadro nº3)

Cuadro nº 3: Aperturas y Ampliaciones por Comunidad Autónoma 2013

Comunidad	Aperturas		Ampliaciones		Total	
	Nº	SBA (m ²)	Nº	SBA (m ²)	Nº	SBA (m ²)
Andalucía	2	22.600	2	42.000	4	64.600
Canarias	1	13.400			1	13.400
Cataluña	2	25.600			2	25.600
Comunidad de Madrid	3	39.700	1	6.300	4	46.000
Comunidad Valenciana	2	56.000			2	56.000
Extremadura	1	3.500			1	3.500
Galicia	1	27.000			1	27.000
Islas Baleares	2	21.000			2	21.000
Navarra			1	5.500	1	5.500
Total 2013	14	208.800	4	53.800	18	262.600

- El incremento de nueva SBA del año 2013 es inferior al del año 2012 en un 59% y inferior al del 2011 en un 37%. (ver gráfico nº8)

Gráfico nº 7: Evolución Nº Aperturas

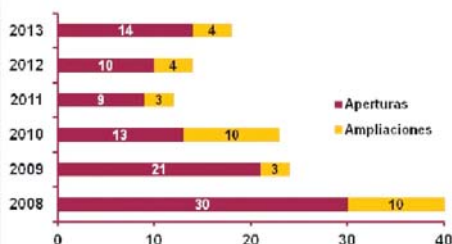
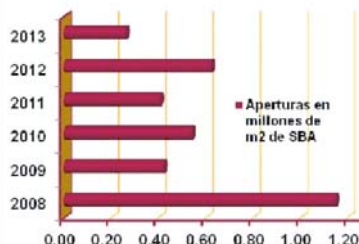


Gráfico nº 8: Evolución SBA abierta



P.C. Camino Real S. Fernando Henares



El Tablero S. Bartolomé de Tirajana



Bauhaus Marratxí



Holea Huelva





Abella (en construcción) Lugo



P.C. La Ciudad de la Imagen Sevilla



Ikea (en construcción) Alfafar, Valencia



La Roca Village Barcelona

12. Según la Base de Datos LaSBA, la SBA de España al finalizar 2013 superaba los 20,3 millones m² SBA. Este dato es distinto del manejado por la Asociación Española de Centros Comerciales (15,3 millones), debido a que LaSBA incluye en su Base los grandes almacenes y algunos centros y parques comerciales que la AECC no considera.
13. Durante el primer trimestre de 2014 hubo dos nuevas aperturas: una mediana superficie de **Leroy Merlin** en Aljaraque (Huelva), inaugurada el 25 de febrero, con 6.500 m² SBA, y la del **Parque Comercial Ciudad de la Imagen** en Sevilla, promovido por **Bogaris**, cuya primera fase tiene 21.000 m² de SBA y tres medianas, Costco, Brico Depôt y McDonalds.
14. Además hubo una ampliación de un centro existente, la del **Parc Central** en Tarragona, inaugurada el 27 de febrero, promovida por **ING Real Estate**. Este centro comercial amplió su SBA en 7.200 m², sumando ahora un total de 36.200 m² SBA.
15. Se estima que el año 2014 termine con un volumen de nueva SBA inaugurada por debajo del de 2013, lo que supondría un nuevo mínimo. (ver cuadros nº4 y nº5)

Cuadro nº 4: Previsión Aperturas 2014

Centro Comercial	Localidad	Promotor	SBA (m ²)
Leroy Merlin*	Aljaraque	Leroy Merlin	6.500
P.C. La Ciudad de la Imagen**	Sevilla	Boqaris	21.000
Abella	As Termas	Inversiones Abuín	28.000
Bauhaus	Paterna	Bauhaus	17.000
Brico Depôt	A Coruña	Brico Depôt	5.400
Decathlon	Arroyo de la Encomienda	Decathlon	8.540
El Galeón	Adeje	Sociedad de Desarrollo de Adeje	11.000
Ikea	Alfajar	Inter Ikea	37.300
Leroy Merlin	Badajoz	Leroy Merlin	13.000
Leroy Merlin	Las Palmas	Leroy Merlin	11.500
SagunCenter (1ª fase)	Sagunto	Augusto Becker	16.000
Total Aperturas Previstas 2014		11	175.240

Nota: Se incluyen Medianas Superficies Especializadas y Grandes Almacenes.

* Inaugurado el 25 febrero.

** Inaugurado parcialmente el 10 marzo. La apertura de Costco se ha retrasado hasta el 14 mayo.

Cuadro nº 5: Ampliaciones Previstas 2014

Centro Comercial	Localidad	Promotor	SBA (m ²)		
			Inicial	Total	Ampliada
Parc Central*	Tarragona	ING Real Estate	29.000	36.200	7.200
La Roca Village	Barcelona	Value Retail	18.500	25.000	6.500
Total Ampliaciones Previstas 2014		2	47.500	61.200	13.700

* Ampliación inaugurada el 27 febrero.

16. Muchos proyectos cuya apertura estaba prevista para 2014 han retrasado sus fechas previstas para 2015 o, en algunos casos, para más adelante. Sin embargo, hay bastantes proyectos que se están retomando ahora que se empieza a notar un principio de reactivación en la economía española.

Centros en funcionamiento:

17. En cuanto a cifras de afluencia, en media hubo un descenso del -3,7% en 2013 (según datos del Índice FootFall) respecto al 2012. En el primer trimestre de 2014 el descenso fue inferior, con una media de -2,0%, y en abril se ha registrado la primera variación positiva en muchos meses, de 4,5% con respecto al mismo mes del año anterior.
18. Según datos de la AECC, los centros comerciales españoles mantuvieron su facturación estable en 2013 con respecto a 2012 y cerraron el año con unas ventas estimadas de 36.770 millones de euros. La compra media por visitante fue de 21,5 euros, cifra similar a la de 2012. También la afluencia de público se ha mantenido estable en 2013 con respecto a 2012, según los datos de la AECC. La afluencia estimada a los centros fue de 1.704 millones de visitas en 2013 (más 0,2% con respecto al año anterior).
19. La liberalización de horarios está progresivamente cambiando el hábito de compra de muchos consumidores, pese al debate en torno a los acuerdos alcanzados en cada Comunidad que establecen el permiso de apertura en domingos y festivos. En Madrid, durante el 2013 el 56% de los madrileños ha comprado en domingo o festivo, según la Consejería de Economía y Hacienda.



20. El **C.C. Bahía Sur**, en San Fernando (Cádiz), tiene en marcha su renovación. El proyecto plantea una modernización del centro así como una mejora de la imagen y el mix comercial. La remodelación se centra principalmente en la zona de restauración.
21. El centro comercial **Nueva Condomina**, en Murcia, también se ha renovado y ofrece una nueva imagen exterior en todas las señales, el tótem gigante y los rótulos. Además, se ha realizado un repintado de fachada y los parkings.
22. El **Llobregat Centre**, en Cornellà, está ahora ocupado en un 72%, después de haberse convertido en un centro Outlet. Con el cambio de formato, las afluencias aumentaron y en breve abrirá 7 salas de cine en su planta alta.
23. Otros centros comerciales atraviesan muchas dificultades, e incluso se concretó el cierre del **Dolce Vita Coruña**, centro comercial con 62.000 m² de SBA.
24. Se registran algunos cambios en equipos de gestión, de los cuales destacamos algunos: CBRE es la nueva gestora del **C.C. La Vaguada**, en Madrid, Aguirre Newman ha asumido la gestión integral del **C.C. Metromar**, en Aljarafe, Henderson Global Investors se encargará de gestionar el **Espacio Coruña** y Alpha Real ha asumido la responsabilidad del centro comercial **Modoo**, en Oviedo.

Información sobre operadores:

I. El mercado español

25. **Primark**, la compañía irlandesa de moda, celebra ocho años de actividad en España y abrió en el **C.C. Plenilunio**, en Madrid, su tienda más grande en el país, con 5.400 m² de SBA. Con la próxima apertura prevista para Valencia, en el **C.C. Bonaire**, la cadena llegará a las 42 tiendas en el mercado español.
26. La cadena estadounidense de moda **Urban Outfitters** aterrizará en España antes de final de año, más concretamente en Barcelona, en el centro comercial **El Triangle**. La tienda tendrá 1.800 m² de SBA divididos en dos pisos.
27. **Samsung** inauguró en Bilbao, en **El Corte Inglés**, su espacio más grande de Europa, con una superficie de más de 800 m².
23. **Apple** abrirá finalmente la tienda en la Puerta del Sol, en el emblemático edificio número 1 de la plaza del centro de Madrid. El edificio cuenta con 6.000 m² de edificabilidad y la tienda se transformará en la **Apple Store** más grande de España.
29. **Zara** abrió en el número 23 de la calle Serrano una de las tiendas más grandes del **Grupo Inditex** en España. En plena Milla de Oro de Madrid se inauguró este local con más de 2.500 m² de SBA.
30. **H&M** abrió su primera tienda **H&M Man** en España, especializada en el cliente masculino. El local está ubicado en el centro comercial **Plaza Norte 2** de San Sebastián de los Reyes (Madrid) y cuenta con una SBA de 510 m².
31. **Nike** abrió en el centro comercial **Parque Oeste**, en Alcorcón, su tienda más grande de España. El local, con 1.800 m², se abre bajo el concepto de Nike Factory Store, con productos outlet. Además abrió una "flagship" en Madrid, en la Milla de Oro, en calle Serrano número 19.
32. **Leroy Merlin**, la cadena francesa de bricolaje, presentó un plan de expansión a cinco años, que contempla la apertura de 22 tiendas en España, con una superficie media de 8.500 m² de SBA.
33. **Akí**, la cadena de bricolaje, decoración y jardinería que pertenece al grupo francés **Adeo** (al que también pertenece **Leroy Merlin**), prosigue su expansión en España y ya tiene 36 tiendas en el país. Sus tiendas tienen una media de 3.000 m² de SBA.
34. **Media Markt** prevé abrir 3 nuevas tiendas en España este año. La cadena apuesta por un formato de tienda más pequeña, de unos 2.000-2.500 m² de SBA, en lugar de los 3.500-4.000 m² habituales.
35. Los supermercados siguen con su expansión. **Carrefour**, **Mercadona**, **Lidl**, **Condis**, **Aldi**, **Simply**, **Bon Preu**, **Supersano**, **Gadis** o **Hiper Centro**, entre otras, son cadenas que siguen abriendo nuevos locales de alimentación en España.
36. **Dia** anunció la puesta en marcha de una nueva marca, llamada **Clarel**, dedicada a productos de cuidado personal y del hogar. El proyecto surge tras la compra por parte de Dia de las tiendas del grupo alemán **Schlecker** en España y Portugal.



Llobregat Centre

Cornellà



Zara

Calle Serrano



Urban Outfitters



Desigual

São Paulo, Brasil

pág 4

nº 36 Mayo 2014

OBSERVATORIO LaSBA





Giuseppo Casablanca, Marruecos



Urbil Usurbil, Guipuzcoa



ABC Serrano Madrid



La Rosaleda Málaga

37. **Kiabi** ha puesto en marcha un nuevo concepto de tienda en España. La primera apertura del nuevo modelo, denominado **Kiabi One**, abrió en el centro comercial **Baricentro**, en Barberá del Vallés, en Barcelona, y es el primero que se instala en el interior de un centro comercial.
38. El **Grupo Ábaco CineBox** ha entrado en liquidación a mediados de 2013 y algunos de sus complejos de cines están siendo explotados por otros operadores, como es el caso de **Yelmo**, que se hizo cargo de los multiplexes de **Plaza Norte 2** y de **Castelldefels**.

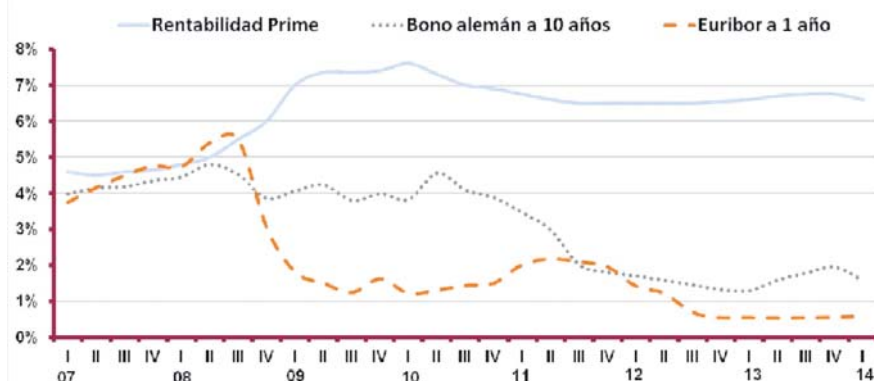
II. Marcas españolas en otros mercados

39. **Inditex** abre sus primeras cinco tiendas en Albania, uno de los últimos países europeos donde todavía no tenía presencia. Las tiendas se ubican en el mayor centro comercial de Albania, el **Tirana East Gate**, y son de las marcas **Zara**, **Massimo Dutti**, **Bershka**, **Stradivarius** y **Pull&Bear**.
40. **Desigual** se estrena en Brasil con una tienda en São Paulo, más concretamente en el centro comercial **Patio Higienópolis**. **Desigual** está presente actualmente en 109 países con 13.000 puntos de venta.
41. **Pretty Ballerinas** y **Florentino**, marcas españolas de calzado y moda respectivamente, abrieron sus primeras tiendas en China. **Punto Blanco** también prosigue su expansión en ese país, con la apertura de dos tiendas más allí.
42. **Munich** también ha aterrizado en los mercados asiáticos, en China, Japón y Corea. La cadena barcelonesa de calzado y accesorios deportivos y de moda está presente en unos quince países más, como Francia, Portugal o Rusia.
43. **El Ganso** y **Piel de Toro**, marcas españolas de moda, abrieron ambas sus primeras tiendas en México.
44. **Giuseppo**, marca de calzado y complementos, inició su expansión en Africa con una tienda en Casablanca, Marruecos.
45. **Pronovias**, una de las empresas líderes de la moda nupcial a nivel mundial, expandió su negocio al Caribe y abrió su primera tienda en la capital de República Dominicana, Santo Domingo.
46. **Nice Things** abrió su décima tienda en Francia, en el centro comercial **So Ouest**, en la ciudad de París. La compañía, que también está presente en el mercado portugués con ocho tiendas, sigue aumentando su presencia en Canadá y México.
47. La cadena de jugueterías educativas **Eurekakids** prosigue con su proceso de expansión internacional y desembarcó en los mercados de Luxemburgo y Alemania.
48. **Día** ha anunciado que pone en venta su negocio en Francia, con 865 tiendas y 9 almacenes logísticos, para centrarse en sus mercados principales, donde siguen creciendo, como Argentina o Brasil.

Mercado de Inversión:

49. El diferencial entre la Rentabilidad Prime y el Bono Alemán ha vuelto a aumentar, con un Euribor que sigue en niveles muy bajos. (ver gráfico nº9)

Gráfico nº 9: Comparativa Rentabilidad/Coste Financiero/Renta Fija



Fuente: Banco de España, Euribor-Rates.eu y elaboración propia.

pág 5

nº 36 Mayo 2014

OBSERVATORIO LaSBA



50. El mercado de inversión se ha reactivado en España. Durante el año 2013 se sumaron transacciones de centros comerciales por el valor de unos 770 millones de euros, más del doble de 2012 y sobrepasando ampliamente la cifra del 2011.
51. Se transaccionaron 12 centros y parques comerciales con una SBA conjunta de cerca de 650.000 m². (ver cuadro nº6)

Cuadro nº 6: Principales Operaciones de Inversión 2013

Centro Comercial	Localidad	Provincia	Vendedor	Comprador	SBA (m ²)	Precio (M€)
Alzadora	Alcoy	Alicante	Morgan Stanley	Incus Capital	19.100	10
El Mirador	Cuenca	Cuenca	Morgan Stanley	Incus Capital	25.300	10
Los Alcores	Alcala de Guadaíra	Sevilla	Morgan Stanley	Incus Capital	24.700	12
ABC Serrano	Madrid	Madrid	Reyal Urbis	IBA CP	19.600	60
Diagonal Mar	Barcelona	Barcelona	Fergus Farrell	Northwood Investors	87.100	152
ECI Plaza Catalunya	Barcelona	Barcelona	El Corte Inglés	IBA CP	40.000	100
Espacio Coruña	A Coruña	A Coruña	Multi Development	Eneas Real Estate	39.200	40
P.C. Cuadernillos	Alcala de Henares	Madrid	Varde Partners	Temprano Capital	38.500	10
Parque Principado	Paredes-Lugones	Oviedo	Fondo Sierra / CBRE	INTU Properties/CPP	74.800	162
Puerto Venecia (50%)	Zaragoza	Zaragoza	British Land	Orion Capital	206.900	145
S. Vicente Outlet Park	S. Vicente del Raspeig	Alicante	Eurohypo	Zaphir	36.500	9
Urbil	Ursbil	Guipuzcoa	CBRE Global Investors	F. Pensiones E.ON	35.500	62
Total 2013	Centros	12	Operaciones	10	647.200	771

Fuente: Elaboración propia LaSBA.

52. En abril de 2014 se concretó una megaoperación, con la compra de 126 centros comerciales en España, Francia e Italia por parte de una sociedad liderada por **Carrefour Property**, de nombre **Carmila**, a **Klépierre** por 2.000 millones de euros. 63 de los centros comerciales transaccionados están en España.
53. Con esta operación y las otras que se cerraron en los primeros meses de 2014, la inversión en centros comerciales ha disparado en España a valores que alcanzan los 1.000 millones de euros, cifra que no se alcanzaba desde 2008. Aunque esto corresponda al final a pocas pero grandes operaciones, es una señal muy positiva para el mercado español. (ver cuadro nº7)

Cuadro nº 7: Principales Operaciones de Inversión 2014

Centro Comercial	Localidad	Provincia	Vendedor	Comprador	SBA (m ²)	Precio (M€)
63 galerías	varias	varias	Klépierre	Carmila (1)	n.d.	(2)
El Mirador	Burqos	Burqos	Vastned	Baupost / GreenOak / Lar	21.400	
Getafe 3	Getafe	Madrid	Vastned	Baupost / GreenOak / Lar	47.200	
Las Rosas	Madrid	Madrid	Vastned	Baupost / GreenOak / Lar	29.400	160
Madrid Sur	Madrid	Madrid	Vastned	Baupost / GreenOak / Lar	23.200	(3)
Montigalá	Badalona	Barcelona	Vastned	Baupost / GreenOak / Lar	35.500	
Parque Vistahermosa	Alicante	Alicante	Vastned	Baupost / GreenOak / Lar	34.000	
Rosaleda	Málaga	Málaga	Vastned	Baupost / GreenOak / Lar	46.700	
Las Huertas	Palencia	Palencia	Corio	Lar Socimi	19.200	39
Txingudi P. Comercial	Irún	Guipuzcoa	Corio	Lar Socimi	34.700	
Parque Ceuta	Ceuta	Ceuta	Morgan Stanley	HIG	13.800	18
Total hasta abril 2014	Centros	73	Operaciones	4		

Fuente: Elaboración propia LaSBA.

(1) Carmila es una sociedad participada por Carrefour Property y por otros grandes inversores internacionales (Axa, BNP Paribas, Colony, Pimco y otras).

(2) La operación se cerró por 2.000 millones de euros, e incluye 56 centros comerciales en Francia y 7 en Italia.

(3) Esta operación corresponde al total o parte de las galerías de estos centros comerciales y no a las superficies completas señaladas.

54. Además de los 73 centros o parques comerciales vendidos en los primeros meses de 2014, hay otras operaciones aún sin cerrarse, pero que podrían concretarse en los próximos meses. Centros como **Islazul** (Madrid), **Castellana 200** (Madrid), **El Boulevard** (Vitoria-Gasteiz), **Nassica** (Getafe) o **Vista Alegre** (Zamora), entre otros, podrán cambiar de manos en breve.

Renuncia de Responsabilidad LaSBA 2014

La información contenida en este documento es para el uso exclusivo de los clientes de LaSBA. Ninguna información recogida en el mismo representa el funcionamiento actual del mercado, ni su funcionamiento futuro. Esto incluye proyecciones, estimaciones y opiniones. LaSBA no adquiere ninguna responsabilidad de la información contenida en este documento y no puede proporcionar la representación o la garantía de su precisión. Aunque las fuentes usadas para la información contenida en este documento se consideran fiables por los autores, la verificación independiente es necesaria para la confirmación de su corrección y comprensión. La reproducción del documento se prohíbe terminantemente sin el permiso escrito de LaSBA.

Part of  UNITED PARTNERSSM European Retail Consulting Alliance

London, Paris, Milano, Madrid, Lisboa

Publicación Informativa del Programa Permanente de Investigación **LaSBA**

Paseo Castellana, 143 6º C
E-28046 Madrid, España
Tel. +34 914 178 100

Praça de Alvalade nº9, 5º
1700-037 Lisboa, Portugal
Tel. +351 213 136 060

Alameda Lorena, 1160
1424-000 São Paulo, Brasil
Tel: +55 11 974 040 727

www.lasba.com

LaSBA
CONSULTORIA IMOBILIARIA COMERCIAL