

Observatorio de la actividad de Centros Comerciales en España: Octubre 2008

Economía

1. Durante 2008, la economía española ha seguido profundizando el ajuste iniciado el 2007, en un clima de elevada inestabilidad financiera internacional, que ha alcanzado niveles máximos a partir de finales del tercer trimestre.
2. En el segundo trimestre, la tasa de crecimiento interanual del PIB se redujo en ocho décimas, hasta situarse en el 1,8%, intensificándose en el tercer trimestre el ajuste con una contracción trimestral del -0,2%, que deja la tasa interanual en el 0,9%.
3. La información de la EPA correspondiente al tercer trimestre sitúa el descenso de la ocupación en este período en un 0,8% en términos de su tasa interanual, y eleva la tasa de paro hasta el 11,3%.

Gráfico nº1: PIB y Demanda Interna

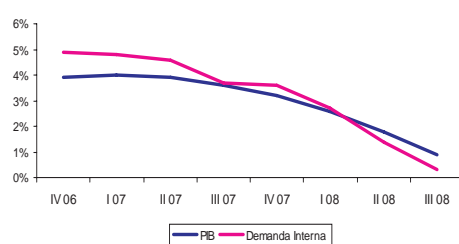
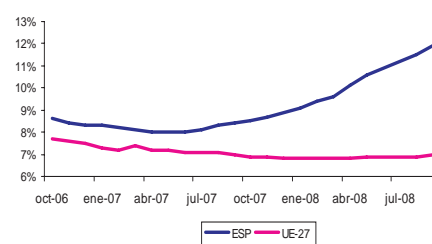


Gráfico nº2: Desempleo



Fuentes: INE y Banco de España

4. Por el lado de la oferta, prosiguió la intensa corrección de la actividad en el sector de la construcción, a la vez que se iniciaba un proceso de destrucción de empleo que se ha extendido a las distintas ramas productivas,
5. En cuanto a los precios, la tasa de inflación experimentó una cierta mejoría a partir del mes de agosto, como consecuencia, principalmente, de la fuerte disminución de los precios del petróleo que se inició a mediados de julio.
6. En el panorama económico internacional, la inestabilidad en los mercados financieros internacionales se agravó y desembocó en una serie de procesos de consolidación bancaria y de rescates públicos de entidades financieras, tanto en Estados Unidos como en Europa.
7. El deterioro de la situación financiera a partir de septiembre, se trasladó a los mercados de las economías emergentes, produciéndose un empeoramiento de las perspectivas de crecimiento de los principales países industriales.
8. Para finalizar con algún dato positivo, debemos indicar que este entorno de incertidumbre está propiciando la recuperación de la tasa de ahorro de las familias, que ya en el segundo trimestre se elevó hasta el 10,7% de la renta disponible en el acumulado de cuatro trimestres.

Gráfico nº3: Inflación España-Eurozona

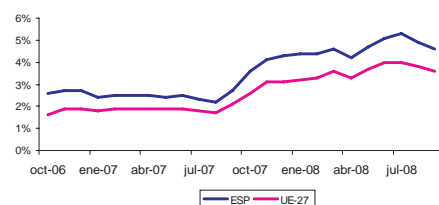
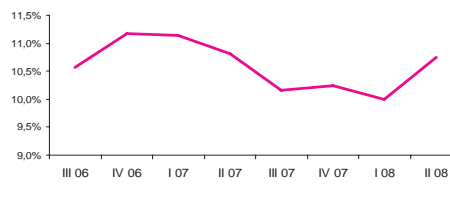


Gráfico nº4: Tasa de Ahorro Bruto de las familias



Fuentes: INE y Banco de España

9. En definitiva un cuadro general que augura un periodo recesivo, que parece no complicarse con la temida "estanflación" y que gracias al trasvase de rentas que se viene produciendo, desde el consumo hacia el ahorro, podrá permitir la aplicación de políticas de activación del consumo y de la producción, que esperamos limite en tiempo y calado el periodo recesivo al que estamos abocados.

nº 10 Octubre 2008

Publicación Informativa del Programa Permanente de Investigación LaSBA

Mercado de Promoción de Centros Comerciales:

I. Año en curso: Enero-Septiembre 2008

10. En este periodo de 2008 el mercado de centros comerciales ha exhibido un comportamiento dinámico. Más de 700.000 m² de SBA (ver cuadros nº 1 y nº 2), casi triplicando las del periodo equivalente del 2007 con 250.000 m².

Cuadro nº1: Aperturas Enero-Septiembre 2008

Centro Comercial	Localidad	Apertura	Promotor	SBA (m ²)
Portal de la Marina	Ondara, Alicante	Febrero	Eroski	40.600
A Laxe	Vigo, Pontevedra	Febrero	Consorcio Zona Franca	13.200
Espacio Buenavista	Oviedo	Marzo	Multi Development	40.000
Las Dunas	Sanlúcar de Barrameda, Cádiz	Marzo	GGC	38.500
Punta Almenara	Punta Umbría, Huelva	Marzo	Proantares	5.000
Urbano Center	Morón de la Frontera, Sevilla	Marzo	Morón Núcleo Urbano	7.000
Tamarana	Las Palmas de Gran Canaria	Marzo	Inymbo	13.000
Osito Park (Fase I)	La Pobra de Vallbona, Valencia	Marzo	Lasalle Inv. Manag.	23.500
Islazul	Madrid	Abril	Grupo Lar	90.700
Ballonti	Portugalete, Vizcaya	Abril	Eroski	52.600
Marismas del Polvorín	Huelva	Abril	Bogaris	15.500
Águilas Plaza	Águilas, Murcia	Mayo	Águilas Plaza, S.L.	21.500
El Campanario	La Oliva, Fuerteventura	Mayo	Hnos. Domínguez	13.900
Las Ramblas Centro	Las Palmas de Gran Canaria	Mayo	Grupo Satocan	7.600
N4	Écija, Sevilla	Mayo	Promapan / Carrefour	35.000
Fusión	Toledo	Mayo	Vistahermosa	15.700
Bulevar del Papagayo	La Coruña	Junio	Empresarios locales	8.000
La Noria	Murcia	Junio	Realia	13.800
Park Decor	Lucena, Córdoba	Agosto	Grupo Prestige	7.500
F.O. DG Center	Tui, Pontevedra	Septiembre	Indogo	23.000
Vega del Rey (Fase1)	Camas, Sevilla	Septiembre	Solcampo	18.000
Sa Teulera	Palma de Mallorca	Septiembre	Reina Promotora	5.000
Total Aperturas Ene-Sep 08				508.600

11. Con la nueva superficie incorporada, el stock de superficie comercial en España se ha incrementado en un 5,5%, situándose sobre los 12,65 MM. de m², en un total de 510 equipamientos comerciales y de ocio (con más de 5.000 m² de SBA).
12. La densidad relativa de SBA en España alcanza ya los 275 m²/1.000 habitantes, siendo Madrid (448 m²/1.000 hab.), Asturias (432 m²/1.000 hab.) y País Vasco (366 m²/1.000 hab.) las comunidades de mayor densidad comercial.
13. Por tipologías, el mayor porcentaje es el de centros Muy Grandes (24%), gracias a las inauguraciones de Islazul y Plaza Imperial, siguiéndole los Grandes (23%). Resulta significativo el volumen del segmento de Parques Comerciales (18%), con 130.000 m² de SBA y 6 nuevos equipamientos.
14. La región con más desarrollo ha sido Andalucía, concentrando el 20% del total, seguida de Aragón (19%) y Madrid (17%).

Cuadro nº2: Ampliaciones Enero-Septiembre 2008

Centro Comercial	Localidad	Apertura	Promotor	SBA (m ²)		Total
				Inicial	Ampliada	
Alegra (Fase II)	S. Sebastián	Abril	Neinver	23.800	31.200	55.000
Parque Ceuta	Ceuta	Mayo	Grupo Lar	12.400	900	13.300
Las Arenas	Las Palmas	Junio	Hnos. Domínguez	41.900	12.200	54.100
Puerto Azahar	Castellón	Junio	Grupo Orenes-Franco	11.200	6.000	17.200
Plaza Imperial (Fase II)	Zaragoza	Septiembre	Duprocom	45.100	82.000	127.100
Puerto Venecia (Fase II)	Zaragoza	Septiembre	Eurofund Investment	33.400	50.500	83.900
Plaza Mayor (Fase II)	Málaga	Septiembre	Sonae	34.300	19.000	53.300
Total Ampliaciones Ene-Sep 08				202,10	201,800	403,900



El Rosal

Ponferrada



Ferial Plaza

Guadalajara



Alcalá Magna

Alcalá de Henares



3 de Mayo

Santa Cruz de Tenerife



Las Terrazas de Jinamar Telde



Magic Badalona Badalona



Dolce Vita Coruña La Coruña



Parque Oleiros La Coruña

II. Previsión 4º trimestre 2008

15. Para el último trimestre del año las previsiones apuntan a unos 394.000 m2 de SBA nueva en el mercado, destacando muy especialmente la apertura de:
- 1ª fase del Parque Marítimo Jinamar (Las Terrazas de Jinamar), que con 90.000 m2 de SBA prevista para el mes de octubre, convirtiéndose en el centro de mayor tamaño de las Islas Canarias.
 - Otra área donde se espera un importante crecimiento es La Coruña (proyectos Dolce Vita Coruña y P.C. Oleiros, con 82.800 m2 de SBA entre ambos), siendo igualmente destacables las aperturas previstas de Magic Badalona, Parque Almenara (Lorca) y la 2ª fase del C.C. La Gavia, en Madrid.
16. De acuerdo con estas estimaciones, el conjunto de 2008 podría finalizar con una cifra de 1.120.000 m2 nuevos, correspondiendo el mayor peso relativo a los Centros Grandes (32%), seguidos de los Muy Grandes (24%) y los Parques (22%).
17. Atendiendo al número de unidades, 2008 finalizará con 12 nuevos Parques Comerciales, confirmándose como la categoría que más crece del año. También habrán surgido 9 nuevos Centros Pequeños (y otro que amplía), 6 Centros Grandes (sin contar los tres que amplían), 3 Muy Grandes, otros 3 Medianos y 2 Centros de Fabricantes, ampliando asimismo 2 Centros de Ocio.
18. De este modo, 2008 se convertirá en año récord de inauguración de superficie comercial, superando al ejercicio 2003, hasta la fecha el más prolífico de la serie histórica. Ello se explica por la finalización de una serie de proyectos puestos en marcha a comienzos de la década actual, bajo un contexto económico y financiero notablemente más favorable que el presente.

Cuadro nº3: Aperturas Previstas Octubre-Diciembre 2008

Centro Comercial	Localidad	Promotor	SBA (m ²)
Viapark Bahía Almería	Vicar, Almería	Coperfil / Frey Invest	29.700
Las Terrazas de Jinamar	Telde, Las Palmas	Pque Marítimo Jinamar	90.000
Magic Badalona	Badalona, Barcelona	Metrovacesa / DKV	40.000
Dolce Vita La Coruña	La Coruña	Generali	62.000
Apollo 3C	Gandía, Valencia	Apollo 3C	28.000
P.C. La Cepa	Huércal, Almería	Gestpla Invest	18.500
Alhsur	La Zubia, Granada	Jardines de La Vega	6.300
Puerta del Ave (Fase I)	Ciudad Real	3C Development	7.900
P.C. Oleiros	Oleiros, La Coruña	Bouygues Inmobiliaria	20.800
Parque Almenara	Lorca, Murcia	Neclar	43.700
Total Aperturas Previstas 4º Trim 08			346.900

19. Por regiones, el mayor crecimiento de superficie en términos absolutos corresponderá a Andalucía (215.000 m2 nuevos de SBA, un 19% del total nacional), seguida de las comunidades de Madrid (15%) y Canarias (12%).

Cuadro nº4: Ampliaciones previstas 4º trimestre 2008

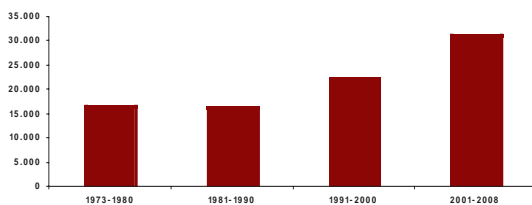
Centro Comercial	Localidad	Promotor	SBA (m ²)		Total
			Inicial	Ampliada	
Bahía Azul	Málaga	Bahía Malaga Desarr.	20.000	15.000	35.000
La Gavia (fase II)	Madrid	Ségécé	43.000	47.400	90.400
Total Previsión de Ampliaciones			63.000	170.000	125.400

20. Al finalizar 2008, España dispondrá de una dotación de 13,06 millones m2 de SBA, lo que significará un incremento del 9,4% sobre 2007. Con este dato, la densidad prevista se situará en 284 m2/1.000 hab.
21. En resumen 2008 se está desarrollando con un fuerte aumento del tamaño medio de los proyectos inaugurados, confirmandose una clara tendencia por el formato de Parque Comercial, mientras que otros formatos especializados (ocio, outlets) siguen siendo minoritarios, si bien el contexto socioeconómico actual puede favorecer particularmente el posicionamiento de los centros de fabricantes.

III. Expectativas para el 2009

22. Para el próximo ejercicio se espera una importante ralentización en el mercado, como respuesta a la obstrucción de los canales de financiación y a la fuerte contracción del consumo privado. La SBA nueva podría reducirse en cerca de un 30% en relación a la de 2008, situándose en torno a 800.000 m2, en niveles parejos a los años precedentes.
23. Las principales zonas de crecimiento se localizarán en Madrid, Andalucía y Galicia. Destacan especialmente los proyectos de Plaza Nueva (Leganés) y El Tiro (Murcia), con una SBA próxima en ambos casos a los 70.000 m2; otras iniciativas que verán la luz en 2009 son los centros comerciales Aranjuez Plaza, Vilella (Alzira) y Espacio Coruña. Entre las ampliaciones, destacará sin duda la 2ª fase del Parque Marítimo Jinamar (El Mirador de Jinamar), con unos 90.000 m2 de SBA. En consonancia con los últimos años, se tiende a aprovechar las sinergias que proporcionan los proyectos de mayor tamaño. (Ver Gráfico nº 1).

Gráfico nº5: Tamaño medio de los Proyectos (m2 SBA, 1973-2008)



24. Con la entrada en vigor de la "Directiva Bolkenstein" de liberalización de servicios, a cuyas especificaciones deberán adaptarse las legislaciones estatal y autonómicas antes de que finalice 2009, cabe esperar el surgimiento de proyectos nuevos en comunidades que, hasta la fecha, han practicado una política más restrictiva, como puede ser el caso de Cataluña, Castilla y León o Comunidad Valenciana.

Centros Comerciales en Funcionamiento:

25. El incremento de afluencia a centros se ha reducido en estos 9 meses a tan solo el 0,8%, frente al 3,5% en el mismo periodo del 2007, según Foot Fall España.
26. Se celebró en Zaragoza el XI Congreso de Centros Comerciales de España, en el que Thader ha recibido el premio al mejor Centro Grande, Salera a la mejor ampliación, Sexta Avenida a la mejor renovación, Aqua Multiespacio como nueva fórmula de comercio integrado y a la mejor campaña de lanzamiento, Gran Vía 2 por la mejor campaña de marketing o animación, Alcalá Magna recibió una mención en el apartado de centros pequeños y Factory San Sebastián de los Reyes también recibió mención como nueva fórmula de comercio integrado.
27. El sector de la Moda, principal locomotora de los centros, empieza a presentar signos preocupantes con un descenso del 5,3% del gasto en textil durante los primeros 7 meses del año y que se traduce en un ingreso de 580 millones de euros menos que en el mismo periodo de 2007. Se estima una caída en las ventas del 30% en el segmento del lujo y del 50% en el de calidad media.
28. Los centros de primera línea no han reflejado aun descensos en las rentas pero en el resto se detecta ya una mayor dificultad de comercialización. Los operadores negocian a la baja la duración de los contratos así como la obtención de una aportación mayor a las obras de adaptación de los locales por parte de los propietarios.

Información sobre operadores

29. H&M no alcanza sus expectativas de facturación, las ventas han descendido un 2% en tiendas abiertas hace más de un año respecto al mismo periodo del año anterior.
30. Inditex registró un menor crecimiento en ventas en España en el primer semestre fiscal (febrero-julio) el 34,8% del total, casi tres puntos menos que en el mismo periodo del año precedente y anuncia el cierre de los cinco establecimientos que mantiene en el Centro Comercial Gorbeia para antes de primavera/verano 2009.



Thader Murcia



Salera Castellón de la P.



Acqua Multiespacio Valencia



Sexta Avenida Madrid





El Corte Inglés C. de las Artes Valencia



Adolfo Dominguez - 3 de Mayo S.C.Té.



Primark -Plenilunio Madrid



La nueva formula de C&A "avanti"

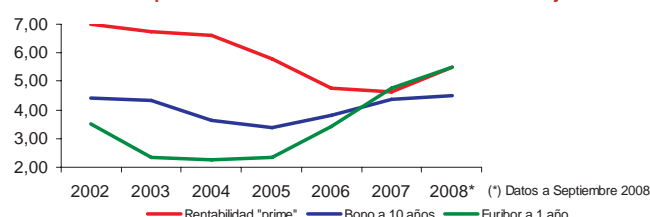
31. El Corte Inglés está registrando una facturación en 2008 que parece será inferior a la del año anterior. Sería la primera vez en la historia moderna de la empresa que se reducen sus ventas interanuales. Igualmente notorio es el lanzamiento de su marca blanca "Aliada" que se podrá adquirir en todos los formatos del grupo.
32. Sonae Distribuição, la división minorista de la portuguesa Sonae, anuncio en agosto la compra de la cadena de establecimientos Boulanger España para lanzar su marca de electrónica Worten en España. La compra incluye 9 tiendas con un total de 22.000 m2, almacén logístico y tres proyectos de próxima apertura.
33. Adolfo Domínguez replantea algunos de los puntos de venta que tenía previsto abrir este año desistiendo de su ejecución en algunos casos. En cuanto a sus resultados en los dos primeros meses de 2008, elevó su facturación un 3,7% hasta 41,5 millones de euros. Sin embargo, su beneficio se redujo un 93% hasta 0,4 millones. Desde principios de 2008 ha abierto diez nuevos locales en España.
34. Los operadores que ofrecen moda actual a precios bajos están "invadiendo" los CC. H&M, Primark, Kiabi y Lefties son los más representativos.
35. H&M continúa su fuerte proceso de expansión, esperando alcanzar las 100 tiendas en España a final de año.
36. Primark continúa con su crecimiento en España, ya cuenta con 10 tiendas, 5 de ellas se han abierto en lo que se lleva de año. Primark empezó en España en 2006 con la apertura en el CC Plenilunio.
37. Kiabi ha experimentado un aumento en ventas de casi un 35% en lo que se lleva de año. Tiene previstas 12 nuevas aperturas en 2008 frente a las 10 del año 2007, de forma que, previsiblemente, termine el año con 45 tiendas en España.
38. Decathlon ultima el lanzamiento de una segunda firma que abaratará aún más sus precios de ropa y equipamiento deportivos.
39. C&A, que ha inaugurado dos nuevas tiendas en septiembre y ha alcanzado los 97 establecimientos en España, saca al mercado Avanti, una segunda marca de precios baratos dirigida especialmente al público juvenil, de la que ya tiene algunas tiendas abiertas en Alemania.
40. Inditex impulsa su marca de outlet Lefties y abre una nueva tienda en Los Fueros de Vitoria.
41. Se mantiene la demanda de medianas superficies en los Parques Comerciales con la entrada en España de GiFi, operador francés de hogar-descuento, que cuenta ya con 4 tiendas abiertas y otras 4 de próxima apertura.
42. Best Buy, cadena estadounidense de productos de electrónica, se prepara para su entrada en el mercado español en sociedad con la cadena británica de telefonía móvil The Phone House, con el objetivo de competir con Media Markt y con PC City.
43. Micropolix o la ciudad de los niños, operador mexicano de ocio infantil, abrirá su primera implantación en España el próximo mes de diciembre en el Alegra de S.S.de los Reyes en Madrid.
44. Por ultimo Miniclinic, nuevo concepto de pequeño centro de salud y urgencias ambulatorias importado de Estados Unidos. Ya en funcionamiento Moraleja Green y que se esta desarrollando rapidamente en otras ubicaciones.



Mercado de Inversión

45. A pesar de la difícil coyuntura económica global y el frenazo inmobiliario en España, el Mercado de Inversión en Centros Comerciales ha mantenido un volumen de operaciones, bajo pero razonable, si tenemos en cuenta la situación.

Gráfico nº6: Compartiva Rentabilidad/Coste Financiero/Renta Fija



46. Como se aprecia en el Grafico 6 la Rentabilidad y el Coste Financiero han llegado a solaparse, si bien la diferencia con el Bono a 10 años ha aumentado del 0,30% a finales de 2007 hasta el 0,98% en Septiembre 2008.
47. Es de esperar que al hilo de las últimas noticias económicas tanto de descenso del ritmo inflacionario como del coste del dinero, se traduzcan en una menor presión en los tipos de la renta fija.
48. Se aprecia un mantenimiento en la tendencia alcista en los niveles de rentabilidad exigida en las operaciones de inversión, pudiendo hablarse de cifras en el entorno del 5,5% (con una banda de entre el 5,4% y el 5,7%) para los productos "prime" y del orden del 7,5% (con una banda de entre 7,4% y 7,7%) para los secundarios.
49. Esta subida de casi un punto porcentual en las tasas de capitalización de finales de 2007 a Septiembre de 2008, puede resultar algo escasa. Otros mercados del entorno, como es el caso del Reino Unido, duplica las cifras de incremento de España y ha podido potenciar cierto desvío de la inversión internacional en España, ya reducida en términos absolutos por la crisis financiera.
50. Tanto el volumen como el número global de operaciones significativas realizadas en 2008 se ha reducido respecto a 2007, cerrando los 9 primeros meses del año con un volumen cercano a los 900 MM€ en 8 activos.
51. Estas cifras son fundamentalmente soportadas en este rango de volumen, según se aprecia en el Cuadro 5, gracias a la operación por la que Unibail Rodamco adquirió a Metrovacesa La Maquinista y Habaneras por un montante de 434MM€, que ha venido a suponer prácticamente la mitad del importe total transaccionado.

Cuadro nº5: Principales Operaciones de Inversión Enero-Septiembre 2008

Centro Comercial	Localidad	Provincia	Vendedor	Comprador	SBA	Yield %	Precio MM€
Les Mates	El Vendrell	Tarragona	9 Mar Naves y Solares	TCN Spain	7.800	9,8%	20
PC Oleiros	Oleiros	La Coruña	Bouygues Inmobiliaria	Generali R.E. Fund	20.800	5,8%	45
La Maquinista Habaneras	Barcelona Torrevieja	Cataluña Alicante	Metrovacesa	Unibail Rodamco	71.570 24.086	5,5% 6,7%	434
Rivas Futura	Rivas	Madrid	Grupo Avantis	AXA Reim	37.000	6,8%	81
Alcala Magna	Alcalá de Henares	Madrid	ING Real Estate	ING	34.100	(1)	130
Nueva Condomina	Murcia	Murcia	British Land	Henderson	118.000	(2)	143
PC Tres Caminos	San Fernando	Cádiz	Área Optima	Rockspring	20.800	6,3%	20
TOTAL Enero - Septiembre 2008					334.156		873

(1) Venta InterGrupo
(2) 2ª parte de la venta

52. Como se aprecia 3 de las otras 7 operaciones realizadas corresponden a Parques Comerciales (Rivas Futura, Oleiros y Tres Caminos), que evidencian la presencia cada vez mayor de este formato en el conjunto de Activos Comerciales y en consecuencia su presencia en el mercado de inversión, junto con la atractividad propia de este formato, por su modularidad y liquidabilidad para los inversores.
53. Igualmente se evidencia que la totalidad de los adquirentes son grupos internacionales, circunstancia que viene en buena parte determinada por la situación de crisis inmobiliaria en España.
54. Por tanto un mercado en el que los inversores discriminan y seleccionan, pero siguen proclives a la compra de productos en funcionamiento y bien consolidados. que apunta a posibles nuevas subidas en las rentabilidades esperadas en las operaciones que dependerán en buena medida de la profundidad y plazo de las fases de recesión y recuperación económica que nos aguardan.

Limitación de Responsabilidad LaSBA 2007

La información contenida en este documento incluyendo datos, estimaciones y opiniones está destinada para su uso exclusivo por los clientes de LaSBA. Aunque las fuentes usadas para la información contenida en este documento se consideran fiables, LaSBA no adquiere responsabilidad sobre dicha información y no puede proporcionar garantía de su precisión. La reproducción del documento sólo podrá realizarse con el permiso previo de LASBA.

Part of **URJ** European Retail Consulting Alliance

London, Paris, Milano, Madrid, Lisboa



Les Mates El vendrell



La Maquinista Barcelona



Habaneras Torrevieja



Rivas Futura Rivas

pág 6

nº 10 Octubre 2008

OBSERVATORIO LaSBA

