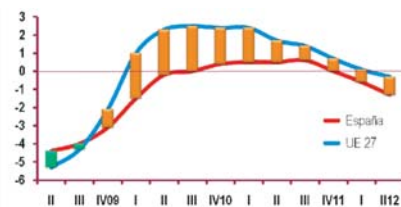


Centros Comerciales en España: Informe de Actividad Noviembre 2012

Economía:

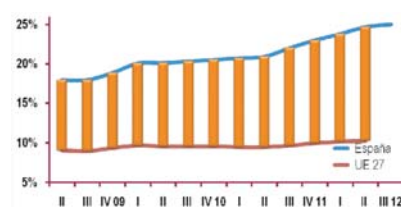
1. El primer trimestre de 2012, cerró con un retroceso del PIB del -0,6% interanual.
2. El segundo trimestre 2012, se profundizó en el dato negativo arrojando un PIB interanual negativo del -1,3%, con un diferencial negativo de -1% frente al -0,3 de la UE27.
3. El desempleo cerró Junio 2012 con una cifra cercana del 24,7% (EPA), frente al 10,3% del conjunto de la Unión Europea (27 países), que supone que por cada desempleado en Europa en nuestro país se encuentra 2,4 personas, cifras que se confirman en el tercer trimestre..
4. Este tercer trimestre 2012 se cierra pues con casi 5,8 millones de personas desempleadas.

Gráfico nº 1: PIB y Demanda Nacional en España



Fuente: Banco de España.

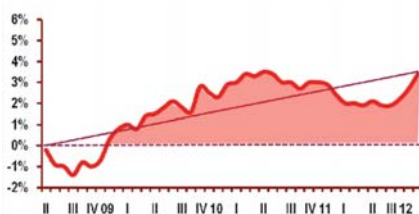
Gráfico nº 2: Desempleo - tasas interanuales -



Fuente: Banco de España y Eurostat.

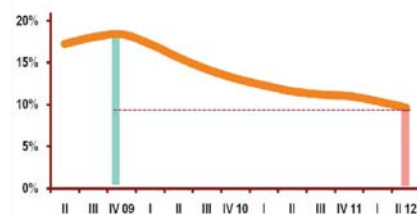
5. El IPCA (Índice de Precios al Consumo Armonizado) ha cambiado su tendencia y se incrementa hasta situarse en el 3,4% a final del tercer trimestre 2012.
6. Por su lado la Tasa de Ahorro Bruto Familiar ha mantenido su tendencia de reducción hasta situarse en un 9,6 % en junio 2012, el dato más bajo desde hace cinco años.

Gráfico nº 3: IPC armonizado



Fuente: INE, Banco de España.

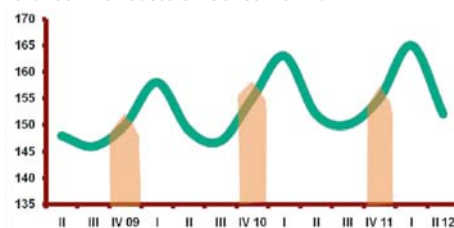
Gráfico nº 4: Tasa de Ahorro Bruto familiar



Fuente: INE y elaboración LaSBA.

7. A pesar de la importante reducción de ahorro expresada, las cifras de consumo final no se incrementan salvo en los dos primeros trimestres de estos dos últimos años y a final del segundo trimestre de 2012 vuelve a caer cerca del 10% en comparación al primero.
8. El Índice del Comercio Minorista sufrió nuevas caídas en el segundo y tercer trimestre de 2012, que supone el noveno periodo trimestral consecutivo de descenso.

Gráfico nº 5: Gasto en Consumo final



Fuente: INE y elaboración LaSBA.

Gráfico nº 6: Índice del Comercio Minorista



Fuente: INE y elaboración LaSBA.

nº 26 Noviembre 2012

Publicación Informativa del
Programa Permanente de
Investigación LaSBA

Mercado de Promoción de Centros Comerciales:

I. Año en curso: Enero-Septiembre 2012

9. Durante los tres primeros trimestres del año 2012 han tenido lugar un total de 7 inauguraciones y 2 ampliaciones, que suman una SBA de 380.800 m²; adicionalmente, se computaron 33.800 m² de SBA correspondientes a la apertura de medianas superficies especializadas Implantadas fuera de complejos comerciales. De este modo, hasta septiembre de 2012 se pusieron en el mercado 414.600 m² de SBA nueva, dato que mejora en un 34% el del mismo período de 2011.

Cuadro nº 1: Aperturas 2012

Centro Comercial	Localidad	Promotor	SBA (m ²)	Apertura
El Serrallo Plaza	Granada	Inversiones Área Sur	12.000	30mar
Gran Plaza 2	Majadahonda	LSGIE	45.800	27abr
Ronda de Córdoba (Turruñuelos)	Córdoba	El Corte Inglés	31.500	11may
Vía Sabadell (Parc Empresarial)	Sabadell	Ventoureix	60.000	6sep
Faro de Guadiana	Badajoz	Rodamco	56.000	13sep
Novo Miladoiro	Ames	Santiago Sur Galicia	20.000	13sep
La Zenia Boulevard	Orihuela	Inmochan	80.000	26sep
Leroy Merlin* (Los Patios Azahara)	Córdoba	Leroy Merlin	8.000	29feb
Leroy Merlin	Elche	Leroy Merlin	8.500	18abr
Leroy Merlin (junto CC Imaginalia)	Albacete	Leroy Merlin	7.500	1may
Media Markt (Ocimax)	Palma de Mallorca	Media Markt	3.400	1sep
Decathlón (Mercado de Campanar)	Valencia	Decathlón	5.000	28sep
Carrefour Outlet	Talavera de la Reina	Carrefour	1.400	28sep
Total Aperturas hasta septiembre 2012		13	339.100	

Nota: Se incluyen Medianas Superficies Especializadas y Grandes Almacenes.

Cuadro nº 2: Ampliaciones 2012

Centro Comercial	Localidad	Promotor	Apertura	SBA (m ²)		
				Inicial	Ampliada	Total
Rio Shopping (2ª fase)	Arroyo de la E, Valladolid	Inter Ikea	20sep	30.000	74.500	104.500
Sevilla The Style Outlets (Factory)	La Rinconadal, Sevilla	Neinver	25sep	15.500	1.000	16.500
Total Ampliaciones hasta septiembre 2012		2			75.500	

Nota: Se incluyen Medianas Superficies Especializadas y Grandes Almacenes.

- De acuerdo con las Bases de Datos LaSBA, la SBA de España en septiembre 2012 alcanzaba 19,9 millones de m². Este dato difiere de forma sustancial del manejado por la AECC (14,7 millones), debido a que LaSBA incluye en su Base los grandes almacenes y algunas concentraciones de medianas superficies que la AECC no considera.
- Según la clasificación LaSBA, la densidad relativa de SBA en el conjunto de España alcanza los 425 m²/1.000 habitantes, siendo las regiones con una mayor concentración comercial las de Madrid (609 m²/1.000 hab.), Canarias (587 m²/1.000 hab.) y Asturias (579 m²/1.000 hab.)
- En términos geográficos, Castilla y León ha sido la región española con un mayor avance en lo que va de 2012, con más de 104.000 m² de SBA nueva, destacando la 2ª fase de Rio Shopping de Arroyo de la Encomienda (Valladolid) como equipamiento de mayor tamaño.

II. Previsión 4º Trimestre 2012

- Para el último trimestre del año se prevén cerca de 246.000 m² de SBA nueva en el mercado, con la segunda fase de Puerto Venecia en Zaragoza (123.000 m² SBA), y As Cancelas en Santiago de Compostela (50.311m² SBA), como elementos más destacados.
- De acuerdo con estas estimaciones, se prevé que 2012 finalice con cerca de 660.000 m² de SBA nueva, completándose 7 aperturas en el último trimestre.
- Por regiones, el mayor crecimiento de superficie en términos absolutos corresponderá a Aragón (132.200 m² nuevos de SBA, un 20% del total nacional), seguida de Castilla y León (16%). (ver cuadros nº 3 y nº4)
- Al finalizar 2012, España dispondrá de una dotación próxima a los 20 millones m² de SBA (Base de Datos LaSBA). Tomando los datos actuales de población, la densidad prevista se situará en 425 m²/1.000 hab., muy similar a la de la misma fecha de 2011. (ver gráfico nº 7)



El Serrallo Plaza Granada



Gran Plaza 2 Majadahonda



Ronda de Córdoba Córdoba



Faro de Guadiana Badajoz

pág 2

nº 26 Noviembre 2012

OBSERVATORIO LaSBA





Sevilla The Style Outlets Sevilla



Rio Shopping Arroyo de la Encamienda



As Cancelas Santiago de Compostela



Puerto Venecia Zaragoza

Cuadro nº 3: Aperturas Previstas 2012

Centro Comercial	Localidad	Promotor	SBA (m2)	Apertura
As Cancelas	Santiago de Compostela	Realia/ Carrefour Property	50.311	15nov
Puerta de Ayud (1ª Fase)*	Calatayud	Bronapur	9.200	Final de año
El Nevero (1ª fase)	Badajoz	Leroy Merlin	13.000	Final de año
Decathlon	Badajoz	Decathlon	3.500	Final de año
Castellana 200	Madrid	Reyal Urbis	6.900	Final de año
Total Aperturas Previstas 4º Trim. 2012		4	82.911	

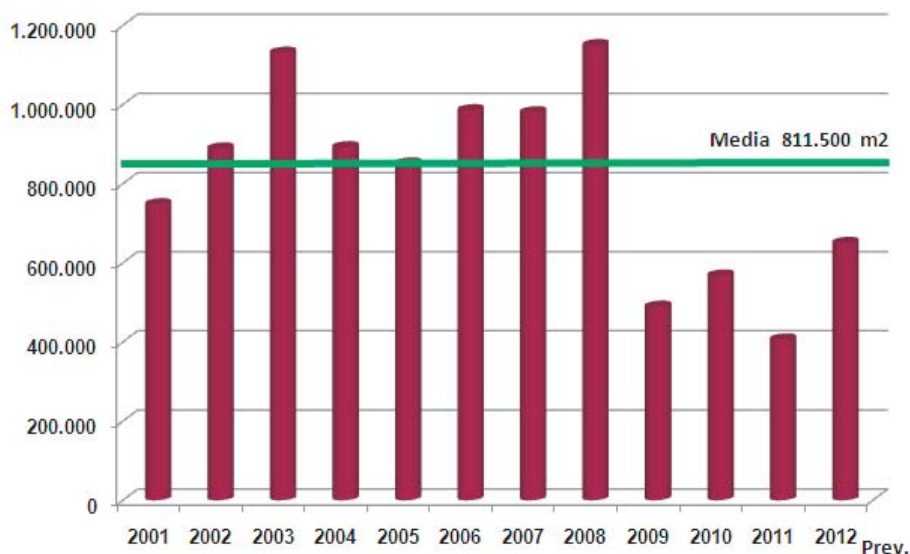
Nota: Se incluyen Medianas Superficies Especializadas y Grandes Almacenes.

Cuadro nº 4: Ampliaciones Previstas 2012

Centro Comercial	Localidad	Promotor	Apertura	SBA (m2)		
				Inicial	Ampliada	Total
Puerto Venecia (2ª fase)	Zaragoza	Eurofund Investment	04oct	83.890	123.000	206.890
Total Ampliaciones Previstas 4º Trim. 2012		3			237.500	

Nota: Se incluyen Medianas Superficies Especializadas y Grandes Almacenes.

Gráfico nº 7: SBA inaugurada 2001 – 2012 (previsión cierre año)



Fuente: Bases de Datos LaSBA

III. Previsión 2013

17. La SBA prevista para 2013 se situará alrededor de los 300.000 m2, destacando la apertura del centro comercial Auria de Eroski, en Orense que contará con 51.000 m2 de SBA, así como el nuevo Centro Holea en Almeria de Carrefour con 33.600 m2 de nueva superficie comercial y que superara en conjunto los 50.000 m2.

Cuadro nº 5: Aperturas Previstas 2013

Centro Comercial	Localidad	Promotor	SBA(m2)
Abella	Abella	Inversiones Abuin	28.000
Auria (A Farixa)	Orense	Eroski	51.000
Bauhaus	Marratxi	Bauhaus	14.000
Brico Dépôt	Lleida	No disponible	5.600
Camino Real	San Fernando de Henares	Chelverton	25.000
Decathlon (El Faro)	Badajoz	Decathón	6.000
Gran Jquera Outlet	La Junquera	Grup Escodero	30.000
Outlet Cimer	Órdena	Iter- Metropolita	11.200
Sagunt Center (1ª fase)	Sagunto	Augusto Becker	15.000
Valladolid Arena	Valladolid	Real Valladolid	43.000
Aperturas Previstas 2013		10	228.800

Nota: Se incluyen Medianas Superficies Especializadas y Grandes Almacenes.

Cuadro nº 6: Ampliaciones Previstas 2013

Centro Comercial	Localidad	Comprador	SBA Ampliada (m2)
Holea	Huelva	Carrefour	33.600
Ikea Hospitalet	L'Hospitalet de Llobregat	Inter Ikea	6.000
Las Arenas	Las Palmas de Gran Canaria	Yudaya	20.000
Parc Central	Tarragona	ING Real Estate	7.200
Bidarte	Bilbao	Carrefour	2.000
Ampliaciones Previstas 2013		5	68.800

Nota: Se incluyen Medianas Superficies Especializadas y Grandes Almacenes.

pág 3

nº 26 Noviembre 2012

OBSERVATORIO LaSBA



Centros en explotación:

18. La bajada acumulada en términos interanuales en las afluencias (Índice Foot Fall) a septiembre es de un -3,2%.
19. A pesar de las negativas cifras generales de consumo descritas anteriormente los Centros Comerciales de primer nivel reflejan un impacto negativo menor que la media del comercio, circunstancia positiva que no se produce en los centros secundarios que padecen en toda su dimensión la contracción del consumo
20. Por tanto se sigue acentuando la polarización del mercado, entre centros de primer nivel que mantienen unos más que razonables niveles (a veces casi marginales) de desocupación y niveles de renta y unos secundarios que aumentan sus índices de desocupación y la necesidad de apoyos en renta para el mantenimiento de sus explotaciones.
21. Los operadores siguen claramente apostando por centrar su desarrollo en los centros de primer nivel, a pesar de las oportunidades y ventajas económicas que se les pueden ofrecer en los secundarios.
22. Las rentas siguen reflejando esta asimetría y mientras en los centros "prime", se mantienen y en algún caso excepcional hasta superan sus precios, en los centros menos potentes comercialmente ahondan sus bajadas.
23. Los Centros de Fabricantes mantienen su buen comportamiento hasta llegar a replantearse este formato en operadores tan alejados de los mismos hasta ahora como los hipermercados.

Información sobre operadores:

24. Samsung, la compañía coreana, abre su primera tienda en España en el Centro Comercial ABC de Serrano.
25. Le Coq Sportif, la firma francesa de material deportivo, también se incorpora a nuestro mercado con su primera tienda en nuestro país, que abre en Barcelona.
26. G-Star Raw, cadena holandesa de moda joven, mantiene su expansión en el territorio nacional con su última apertura en el centro Comercial Vallsur en Valladolid.
27. Primark, igualmente mantiene su desarrollo con aperturas de tiendas en el Centro Comercial El Faro de Badajoz, Rio Shopping de Valladolid y Puerto Venecia en Zaragoza.
28. H&M mantiene su ritmo de apertura de tiendas en España, cerrando el primer semestre con 137 tiendas y 6 inauguraciones en ese periodo, mas 3 nuevas aperturas en Fuenlabrada Madrid, Santiago de Compostela y Soria en el segundo del presente año.
29. Apple sigue abriendo tiendas en Centros Comerciales, así la última producida en Rio Shopping de Arroyo de la Encomienda, Valladolid.
30. Toy Planet, llega a las 215 tiendas y pretende alcanzar las 275 en un plazo de dos años.
31. Toro de Osborne, mantiene su inicio de desarrollo con la quinta tienda abierta, esta vez en Burgos.
32. Las medianas superficies mantienen un desarrollo menos expansivo, acorde con la coyuntura general y especialmente de descenso de consumo
33. Leroy Merlin, sigue con sus aperturas, las últimas realizadas en Albacete, Sabadell, Valladolid y Majadahonda.
34. Decathlon, abre en el Mercado de Campanar en Valencia y tiene previstas las próximas en Bilbao e Ibiza.
35. En cuanto a la actividad de nuestras firmas en el exterior, siguen en aumento, 2011 cerró con cifras en las que llegaron a superar el 55% de la cifra de negocio de las enseñas de moda fuera de nuestro país.
36. Inditex y Mango mantienen su penetración a nivel absolutamente global y como referentes en todo el mundo y otras como Blanco perseveran en sus planes de desarrollo, en este caso con la previsión de 60 nuevas tiendas en las áreas de Latinoamérica y Sudeste Asiático.
37. Lizarran y 100 Montaditos entre otras enseñas de restauración encabezan el éxito de las mismas en otros mercados, especialmente en Estados Unidos y Latinoamérica.



Primark



Toy Planet



Lizarran



H&M

pág 4

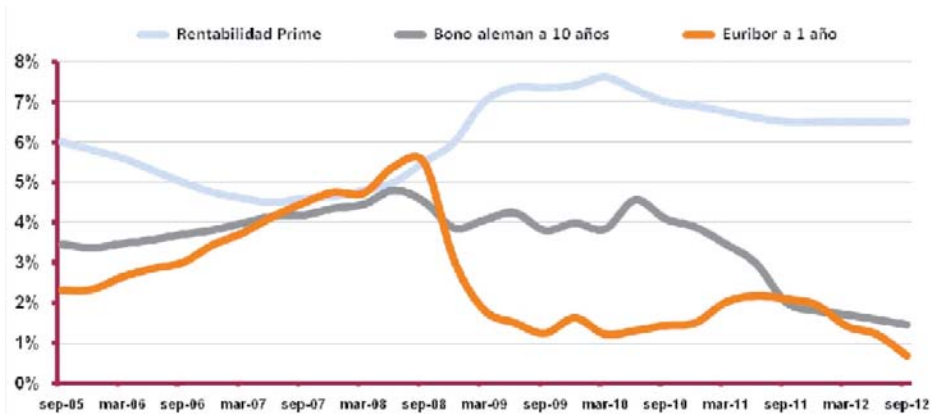
nº 26 Noviembre 2012

OBSERVATORIO LaSBA



Mercado de Inversión:

Gráfico nº 8: Comparativa Rentabilidad/Coste Financiero/Renta Fija



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

39. Sigue aumentando el diferencial entre la Rentabilidad Prime y el Bono Alemán (gráfico nº 8) que ha vuelto a descender, más aun con un Euribor en mínimos históricos.
40. Como a lo largo de todo el año, estas teóricamente buenas circunstancias, siguen sin reflejarse en operaciones debido al resto de condicionantes de coyuntura, especialmente la presión de la prima de riesgo, el parón del consumo y la dificultad de financiación.
41. Pero sobre todo se ha agudizado el parón de operaciones, no pudiendo reseñar más que una única en el periodo Abril y Septiembre correspondiente a la adjudicación de BNP del Centro Comercial Nueva Condomina en Murcia, por un importe equivalente a su deuda bancaria.

Cuadro nº 7: Principales Operaciones de Inversión 2012

Centro Comercial	Localidad	Vendedor	Comprador	SBA(m2)	Precio MME
Bahía Mar	El Puerto de Santa María, Cádiz	GL Group	Grupo Soluciones	27.000	3
Parque Comercial	Palencia	Ten Brinke	Retail Property Fund	11.000	27
Nueva Condomina	Murcia	Henderson	BNP	118.000	220
Total Enero- Septiembre 2012				156.000	250

Fuente: LaSBA. Precios estimados por LaSBA.

42. Se ha mantenido en un entorno del 6,5% la rentabilidad para los productos "prime", debido a la escasez de activos, alcanzando valores de hasta los dos dígitos para activos de inversión "deteriorados" en los primeros meses del año.
43. Las perspectivas apuntan a un mantenimiento de los yields en productos "prime" y hasta no registrarse nuevas operaciones va a ser difícil el establecimiento de precios de referencia para el resto de productos.
44. Las condiciones coyunturales actuales enmarcadas en la crisis económica general y agudizada con las circunstancias particulares de nuestro país, hacen difícil aventurar datos de cuándo y cómo se volverán a retomar operaciones, que dependerán en gran medida de la clarificación de las actuales incógnitas económicas, fijación de las condiciones de rescate financiero, respuesta de las medidas de mejora del déficit y perspectivas de recuperación de confianza en la economía.

Publicación Informativa del Programa Permanente de Investigación LaSBA

Paseo Castellana 143, 2º
E-28046 Madrid
Tel. +34 914 178 100

Av. Fontes Pereira de Melo 51, 6º F1
P 1050-120 Lisboa
Tel. +351 213 136 060

www.lasba.com

Part of  European Retail Consulting Alliance

London, Paris, Milano, Madrid, Lisboa, Moscow

Renuncia de Responsabilidad LaSBA 2012

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.

LaSBA

CONSULTORIA INMOBILIARIA COMERCIAL