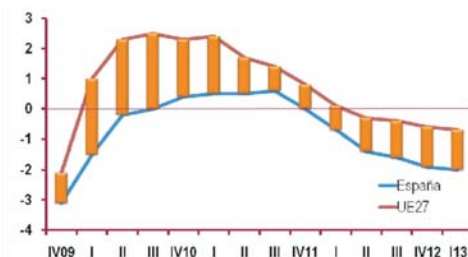


Centros Comerciales en España: Informe de Actividad Mayo 2013

Economía:

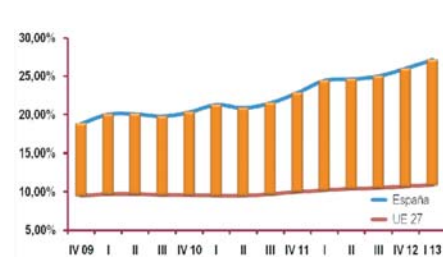
1. El cuarto trimestre de 2012 cerró con un retroceso del PIB del -1,9% interanual.
2. En el primer trimestre de 2013, se suavizó la caída en el dato negativo, arrojando un PIB interanual del -2,0%, con un diferencial negativo respecto de la UE27 del -1,3%, que fue para este periodo del -0,7.
3. El desempleo cerró Marzo 2013 con una cifra cercana del 27,2% (EPA), frente al 10,9% del conjunto de la Unión Europea (27 países), que supone que, por cada persona desempleada en Europa, en nuestro país se encuentran 2,5 personas.
4. Este primer trimestre 2013 se cierra pues con más de 6,2 MM de personas desempleadas.

Gráfico nº 1: PIB



Fuente: Banco de España y Eurostat.

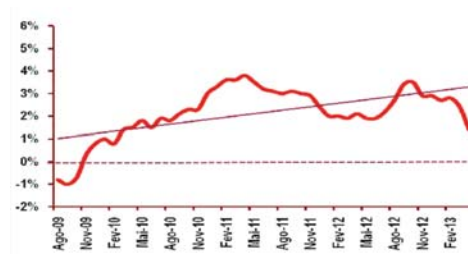
Gráfico nº 2: Desempleo



Fuente: Banco de España y Eurostat.

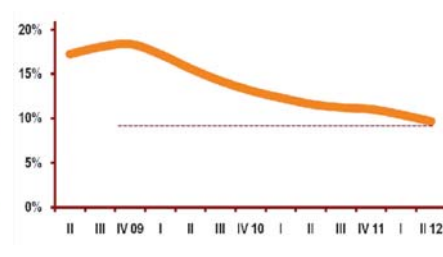
5. El IPCA (Índice de Precios al Consumo Armonizado) ha descendido a lo largo del periodo hasta situarse en el 2,4% al final del primer trimestre de 2013.
6. La Tasa de Ahorro Bruto Familiar mantuvo su tendencia de reducción hasta situarse en 8,1 % en diciembre 2012, cayendo más de un 10% en 3 años.

Gráfico nº 3: IPC armonizado



Fuente: INE.

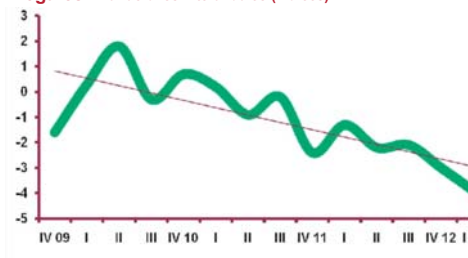
Gráfico nº 4: Tasa de Ahorro Bruto familiar



Fuente: INE y elaboración LaSBA.

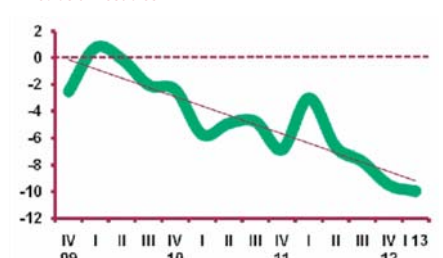
7. El consumo final no se incrementa y sigue sin repercutir la caída del ahorro y 2012 cerró con cifras que se vienen repitiendo en los últimos 8 trimestres.
8. El Índice de Comercio Minorista mantiene su descenso, con una media del -10% para el primer trimestre de 2013 y un marzo que cayó un -11,3%.

Gráfico nº 5: Gasto en Consumo Final de los Hogares - Variaciones Interanuales (Índices)



Fuente: INE y elaboración LaSBA.

Gráfico nº 6: Índice de Ventas Comercio Minorista - Medias trimestrales



Fuente: INE y elaboración LaSBA.

nº 29 Mayo 2013

Publicación Informativa del Programa Permanente de Investigación LaSBA



Mercado de Promoción de Centros Comerciales:

I. Año 2012

9. Durante el año 2012 se abrieron en España 623.000 m2 SBA. Esta superficie se repartió entre los 409.000 m2 SBA (66%) correspondientes a centros comerciales nuevos, y 214.000 m2 SBA (34%) como parte de ampliaciones de centros ya existentes.

Cuadro nº 1: Aperturas 2012

Centro Comercial	Localidad	Promotor	SBA (m2)	Apertura
El Serrallo Plaza	Granada	Inversiones Área Sur	12.000	30mar
Gran Plaza 2	Majadahonda	LSGIE	57.500	27abr
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
As Cancelas	Santiago Compostela	Realia/Carrefour Prop.	50.311	15nov
Total Centros Comerciales		7	335.811	
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
Ronda de Córdoba (Turruñuelos)	Córdoba	El Corte Inglés	31.500	11may
Conforama	La Laguna	Promociones Horneras	5.000	1sep
Media Markt (Ocimax)	Palma de Mallorca	Media Markt	4.600	1sep
Decathlon (Mercado de Campanar)	Valencia	Decathlon	6.250	28sep
Carrefour Outlet	Talavera de la Reina	Carrefour	1.400	28sep
Total Medianas		8	72.750	
Total Aperturas 2012		15	408.561	

Nota: Se incluyen Medianas Superficies Especializadas y Grandes Almacenes.

Cuadro nº 2: Ampliaciones 2012

Centro Comercial	Localidad	Promotor	Apertura	SBA (m2)		
				Inicial	Ampliada	Total
Río 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	15.300	1.000	16.300
Puerto Venecia (2ª fase)	Zaragoza	Eurofund Invst. Zaragoza	3oct	83.890	123.000	206.890
Luz Shopping	Jerez de la Frontera	Inter Ikea	30nov	113.000	16.000	129.000
Total Ampliaciones 2012		4			214.000	

Nota: Se incluyen Medianas Superficies Especializadas y Grandes Almacenes.

10. En total, se computaron 15 aperturas de las que 8 correspondieron a destacadas medianas superficies que abrieron de forma independiente a los complejos comerciales.
11. Por comunidades autónomas, destacan:
- Andalucía fue la comunidad más activa en número de operaciones, con 3 aperturas y 2 ampliaciones.
 - Aragón con la apertura de los 123.000 m2 SBA de la segunda fase de Puerto Venecia
 - La Comunidad Valenciana con los 95.000 m2 SBA en 3 aperturas, entre las que destaca La Zenia Boulevard en Orihuela, Alicante con sus 80.000 m2 SBA
 - Castilla Y León con la apertura de los 75.000 m2 SBA de la segunda fase de Río Shopping
 - Galicia con 70.000 m2 SBA y 2 aperturas, de los que 50.000 m2 SBA corresponden a As Cancelas.

Cuadro nº 3: Aperturas y Ampliaciones por Comunidad Autónoma 2012

Comunidad	Aperturas		Ampliaciones		Total	
	Nº	SBA (m2)	Nº	SBA (m2)	Nº	SBA (m2)
Aragón			1	123.000	1	123.000
Andalucía	3	51.500	2	17.000	5	68.500
Canarias	1	5.000			1	5.000
Castilla la Mancha	2	8.900			2	8.900
Castilla y León			1	74.500	1	74.500
Cataluña	1	60.000			1	60.000
Comunidad de Madrid	1	57.500			1	57.500
Comunidad Valenciana	3	94.750			3	94.750
Extremadura	1	56.000			1	56.000
Galicia	2	70.311			2	70.311
Islas Baleares	1	4.600			1	4.600
Total 2012	15	408.561	4	214.500	19	623.061



El Serrallo Plaza Granada



Gran Plaza 2 Majadahonda



Ronda de Córdoba Córdoba



Faro del Guadiana Badajoz



Sevilla The Style Outlets Sevilla



Rio Shopping Arroyo de la Encienda



As Cancelas Santiago de Compostela



Puerto Venecia Zaragoza

12. El año 2012 se cerró pues con 623.000 nuevos m² SBA, que frente a los 420.000 m² SBA del 2011, suponen un incremento superior al 48% y es más comparable con los 542.000 m² SBA del 2010, situándose en la zona alta de este mercado reducido que se viene produciendo en los 4 últimos años, que mantienen una media en el entorno de medio millón, en comparación con el millón largo del anterior periodo expansivo.

Gráfico nº 7: Evolución Nº Aperturas

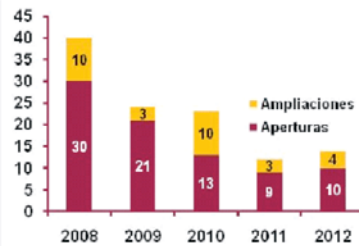
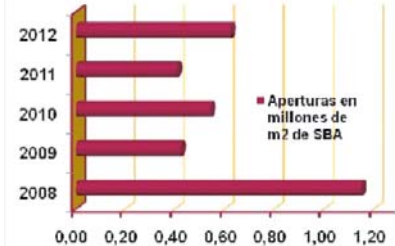


Gráfico nº 8: Evolución SBA abierta



13. Según la Base de Datos LaSBA, la SBA de España al finalizar 2012 superaba los 20,1 millones m² SBA. Este dato puede diferir del manejado por la AECC (15 millones), debido a que LaSBA incluye en su Base los grandes almacenes y algunos centros y parques comerciales que la AECC no considera.

II. Año 2013

14. Durante el primer trimestre de 2013 se abrieron 2 nuevos Centros, ambos en el mes de marzo. El Parque Comercial Camino Real, en San Fernando de Henares, Madrid con 25.000 m² SBA y el Centro Comercial El Tablero en Maspalomas-San Bartolomé de Tirajana en la Isla de Tenerife con 14.000 m² SBA.

Cuadro nº 4: Aperturas 1º Trim. 2013

Centro Comercial	Localidad	Promotor	SBA (m ²)	Apertura
P.C. Camino Real (1ª fase)	San Fernando de Henares	Chelverton	25.000	15mar
El Tablero	Maspalomas (S.B. de T.)	Grupo Número 1	14.000	22mar
Total Aperturas 1º Trimestre 2013		2	39.000	

Nota: Se incluyen Medianas Superficies Especializadas y Grandes Almacenes.

15. Las previsiones indican que en el ejercicio del año 2013 que el volumen de aperturas y ampliaciones se sitúe ligeramente por debajo de los 370.000 m² de SBA.

Cuadro nº 5: Previsión Aperturas 2013

Centro Comercial	Localidad	Promotor	SBA(m ²)
El Nevero (1ª fase)	Badajoz	Leroy Merlin	13.000
Decathlón	Badajoz	Decathlón	3.500
Castellana 200	Madrid	Reyal Urbis	6.900
Auria (A Farixa)	Orense	Eroski	51.000
Bauhaus	Marratxí	Bauhaus	14.000
Brico Dépot	Lleida	No disponible	5.640
Decathlón (El Faro)	Badajoz	Decathlón	6.000
Gran Joquera 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
Parque Ferrol-O-Boial	Ferrol	Santiago Sur Galicia	27.000
Camino Real Salamanca	Salamanca	Chelverton	35.000
El Dorado (antiguo M40)	Leganés	Grupo Sambil	48.000
Total Aperturas Previstas 2013		14	309.240

Nota: Se incluyen Medianas Superficies Especializadas y Grandes Almacenes.

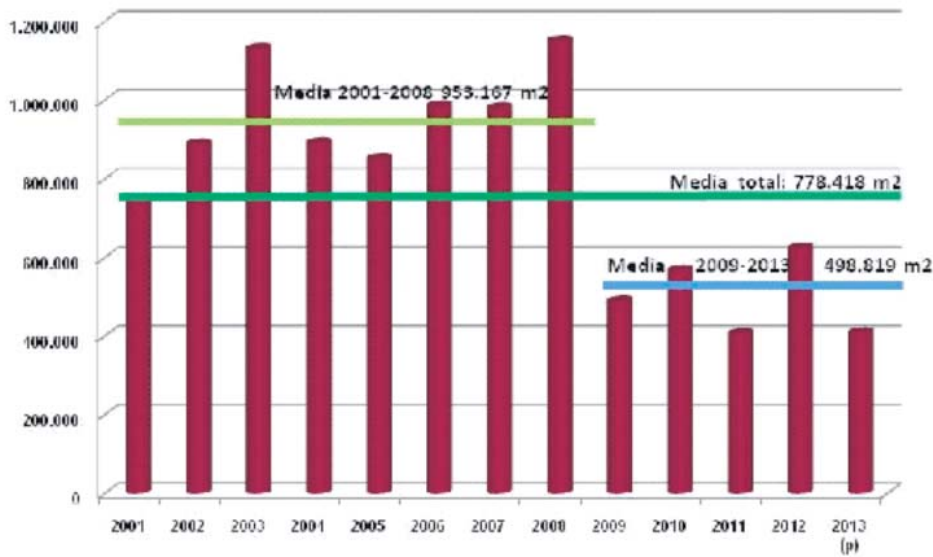
Cuadro nº 6: Ampliaciones Previstas 2013

Centro Comercial	Localidad	Promotor	SBA (m ²)		
			Inicial	Ampliada	Total
Ikea Hospitalet	L'Hospitalet de Llobregat	Inter Ikea	16.700	6.600	23.300
Las Arenas	Las Palmas de G. C.	Yudaya	46.581	25.000	71.581
Carrefour (ampl) Huelva	Huelva	Carrefour Property	19.193	12.992	32.185
Parc Central	Tarragona	ING Real Estate	28.967	7.200	36.167
Itaroa(ampl)	Huarte	A.C. Itaroa	46.800	8.500	52.300
Total Ampliaciones Previstas 2013		5	155.241	60.292	215.533

Nota: Se incluyen Medianas Superficies Especializadas y Grandes Almacenes.



Gráfico nº 9: SBA inaugurada 2001 – 2013



Fuente: Bases de Datos LaSBA.

Centros en explotación:

16. En cuanto a cifras de afluencia 2012 cerró (según datos del Índice Foot Fall), con un descenso del -4,0% respecto al 2011, y según datos de la Asociación Española de Centros Comerciales, estos cerraron 2012 con unas ventas estimadas de 36.997 millones de euros, lo que supone una caída del -2,2% con respecto al año anterior, y un consumo medio por visitante de 21,6 euros.
17. Marzo 2013 cerró con una variación anual de la cifra de visitantes (Índice F.F.) del -1,3%, con caídas del -1,8% en enero y de -0,9% en febrero.
18. Se observa una paulatina, pero clara, mejoría en el porcentaje de SBA comercializada en las inauguraciones realizadas en el periodo frente a los abiertos en los primeros años de la crisis, merced a la adaptación de las tarifas de renta al nuevo contexto desde el origen de los proyectos.
19. Los procesos de bonificaciones generalizadas han disminuido excepto en los centros secundarios, bien porque se realizan con un carácter más puntual, bien porque en algunos casos se han incorporado como renta consolidada.
20. Se mantiene la polarización del mercado, entre centros de primer nivel que mantienen unos razonables niveles de desocupación y renta y unos secundarios que aumentan su desocupación y la necesidad de apoyos en renta para el mantenimiento de sus explotaciones,
21. Los demandantes de locales siguen centrando su desarrollo en los centros de primer nivel, que son los que se ven menos afectados por la disminución del consumo y las ventas, a pesar de las oportunidades y ventajas económicas que se les pueden ofrecer en los secundarios.
22. En el segmento de medianas superficies y Parques Comerciales se observa igualmente una clara diferenciación entre los primeros de su respectiva categoría y los secundarios que están viendo reducidas drásticamente sus ventas y en algunos casos su propia viabilidad comercial.

Información sobre operadores:

I. El mercado español

23. **H&M** en 2012 abrió un total de 16 tiendas y cerró otras 2, con lo que alcanzó la cifra de 146 en explotación en nuestro país. Para 2013 tiene previstas 4 aperturas, la primera, la realizada en el Centro Castellana 200, con 1.620 m² y las siguientes en el Mirador de Cuenca, El Ingenio en Vélez Málaga y Mataró Park, Barcelona.



Primark



C&A



Angry Birds



H&M



Punto Roma

pág 4

nº 29 Mayo 2013

OBSERVATORIO LaSBA





Bahía Mar Puerto de Santa María



Parque Comercial Arambol Palencia



Nueva Condomina Murcia



Factory Guadacorte Cadiz



Avenida M-40 Madrid

24. **Primark** cerró 2012 con 35 tiendas en España con las aperturas en noviembre de las de As Canelas en Santiago de Compostela, El Boulevard en Vitoria y Valle Real en Santander. Para 2013 tiene previstas para el otoño las del Centro Comercial Parque Miramar en Fuengirola, Málaga, Centro Comercial Holea en Huelva y Centro Comercial Espacio Mediterráneo en Cartagena, Murcia y reseñar la prevista Megatienda de 9.000 en una fecha no confirmada en el edificio conocido como "Almacenes Madrid-París" en el número 32 de la Gran Vía de Madrid.
25. **Media Markt** en 2012 abrió 7 nuevas tiendas hasta alcanzar las 65 a lo largo de la geografía nacional. En 2013 con el cierre de su marca Saturn y la transformación de muchas de ellas en nuevos Media Markt, mantiene el alto ritmo de aperturas así a finales de marzo de este año abrió simultáneamente 4 nuevas tiendas, antes Saturn, en Madrid, Centro Comercial Islazul, las Islas Canarias, Centro Comercial Las Arenas de Las Palmas y Centro Comercial 3 de Mayo de Tenerife y en Valencia, Centro Comercial El Manar.
26. **C&A**, con la apertura de 5 nuevos establecimientos en el 4º trimestre, alcanza en 2012 la cifra de 129 tiendas en explotación. Para 2013 mantiene el ritmo de aperturas, siendo la próxima a realizar la que se producirá a finales de abril en el centro comercial Gran Plaza 2 de Majadahonda, Madrid.
27. **Leroy Merlin** cerró 2012 con 54 tiendas, habiendo realizado 7 aperturas y 2 cierres a lo largo del año. En el 1º trimestre de 2013 ha abierto 2 tiendas, una en Huelva junto al Centro Comercial Holea y otra en el Parque Comercial Ademuz en Burjassot, Valencia.
28. **Ikea** abrió su última tienda en Sant Pau de Riu Sec, formando parte del complejo Via Sabadell en el pasado diciembre, la más grande de la cadena con cerca de 40.000 m2. Con la anterior apertura la compañía sueca alcanza los 15 establecimientos en España y son públicos sus proyectos en Alfajar, Valencia y Tarragona.
29. Frente a la ralentización en la apertura de hipermercados se mantiene el importante ritmo de apertura de **supermercados**, así a título de ejemplo decir que **Lidl** ya supera los 530 establecimientos en nuestro país o **Carrefour** que con sus diferentes enseñas en este segmento tiene prevista la apertura del orden de un centenar de establecimientos en 2013.
30. En cuanto a **restauración**, comentar que, a pesar de la crisis, sigue el desarrollo y apertura de fórmulas con éxito comercial, así **McDonald's** tiene prevista la apertura de 60 locales en el bienio 2013-2014, el Grupo **Restalia** que prevé abrir en 2013 del orden de un centenar entre todas sus enseñas y el lanzamiento de su tercera marca o la continuada expansión de **Wagaboo**.
31. En cuanto a **novedades**, reseñar el nuevo formato urbano que pretende introducir **Toys'R' Us**, o la introducción de las tiendas **Angry Birds** de la finlandesa **Rovio**, que abrió su primer local en España en noviembre de 2012 en La Vaguada.

II. Marcas españolas en otros mercados

32. **Inditex** prevé abrir más de 400 tiendas en el extranjero en 2013, acelerando su penetración en mercados como el chino.
33. **Mango** mantiene su plan de expansión en nuevos mercados como Australia.
34. **Grupo Cortefiel** igualmente mantiene su desarrollo e inicia o acelera respectivamente su desarrollo en Corea y China.
35. **Desigual** mantiene la consolidación del crecimiento en Europa y la apertura de nuevos mercados especialmente en Asia y Latinoamérica.
36. **Pepe Jeans** mantiene sus planes de abrir 50 tiendas en Asia, Oriente Medio y Latinoamérica en tres años.
37. **Camper** por su parte entra con tiendas propias en Brasil y apuesta por el desarrollo del mercado estadounidense.
38. **Punto Roma** pretende cerrar 2013 con su presencia en 25 países.
39. **Adolfo Domínguez** mantiene su expansión centrada en países emergentes de Latinoamérica, Asia y Oriente Medio, abriendo en el periodo su última tienda en Singapur.

pág 5

nº 29 Mayo 2013

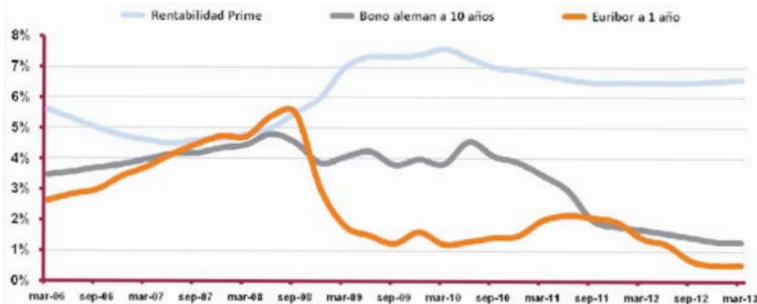
OBSERVATORIO LaSBA



Mercado de Inversión:

40. Aumenta el diferencial entre la Rentabilidad Prime y el Bono Alemán (gráfico nº 10) que ha vuelto a descender, más aun con un Euribor en mínimos históricos.
41. Como a lo largo de todo el periodo de recesión, 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.
42. Esta restricción del crédito se extiende hasta las operaciones de refinanciación de centros prime en explotación que soportan un "spread" bancario tan considerable como para comenzar a buscar alternativas de venta.

Gráfico nº 10: Comparativa Rentabilidad/Coste Financiero/Renta Fija



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

Cuadro nº 7: Principales Operaciones de Inversión 2012

Centro Comercial	Localidad	Provincia	Vendedor	Comprador	SBA (m2)	Precio MM€ (1)
Bahía Mar	Puerto de Santa María	Cádiz	GL Group	Grupo Soluciones	27.000	3
P. C. Arambol	Palencia	Palencia	Ten Brinke	Retail Property Fund	11.000	27
Nueva Condomina	Murcia	Murcia	Henderson	BNP (2)	118.000	220
Avenida M-40	Madrid	Madrid	Sonae/Eroski	Sambil (3)	48.300	17
Factory Guadacorte	Los Barrios	Cádiz	Grupo Lar	Aareal Bank (2)	15.000	n.d.
Total 2012				5	184.500	267

Fuente: Elaboración propia LaSBA.

(1) Precios publicados y estimación LaSBA
(2) Operación de adjudicación
(3) Centro Comercial inactivo/cerrado

43. La ralentización es evidente, como se observa en el cuadro nº7. En 2012 se alcanzaron apenas los 300 millones de euros en 5 operaciones, frente a las 8 con un volumen de más de 650 millones en el 2011.
44. No se produjeron operaciones relevantes en el primer trimestre de 2013.
45. Contrasta este parón de operaciones con la apuntada actitud de compra de productos prime por los operadores más activos en el mercado de inversión y que pudieran concluir en alguna operación en el segundo semestre del año, merced a la posibilidad de acentuarse la posición vendedera de algunos activos de primer nivel con procesos de refinanciación en curso.
46. En cuanto a la tasas de rentabilidad inicial "yields", se mantienen estables en los productos de primer nivel, entre 6,5% y 7,0%, con una ligera tendencia a la subida. Sin un mercado real para el resto de productos y sus tasas teóricas en niveles entre 8% y 8,5% para los no de referencia en su área, superiores al 9,0% para los secundarios y de más de dos dígitos para los centros con problemas.
47. En definitiva, las expectativas siguen sin mostrar signos claros de recuperación mientras la restricción del crédito se mantenga y la aversión al riesgo presida las decisiones de los principales fondos extranjeros con respecto a España.

Renuncia de Responsabilidad LaSBA 2013

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  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
Espanha
Tel. +34 914 178 100

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

Alameda Lorena, 1160
01424-000 São Paulo, SP
Brasil
Tel: +55 11 974 040 727

www.lasba.com

