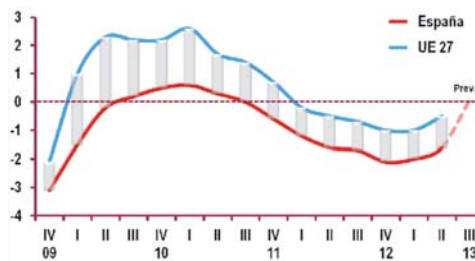


Centros Comerciales en España: Informe de Actividad Noviembre 2013

Economía:

1. El segundo trimestre de 2013 cerró con un retroceso del PIB del -1,6% inter-anual frente a un -0,5% de la Europa a 27.
2. En el 3º trimestre de 2013 se ha iniciado un tímido cambio de tendencia, con una variación del PIB de 0,1% por primera vez después de 9 trimestres negativos, previéndose un cierre del año a nivel Europa 27 del entorno del 1,4%.
3. El desempleo cerró Septiembre 2013 con algo menos del 26% (EPA) de desempleo, tras tres trimestres consecutivos por encima de esta barrera frente al 10,9% del conjunto de la Unión Europea (27 países).
4. Este tercer trimestre 2013 se cierra pues con más de 5,9 MM de personas desempleadas y la extendida opinión entre los analistas de que el suelo estaba en el entorno de los 6MM.

Gráfico nº 1: PIB



Fuente: Banco de España y Eurostat.

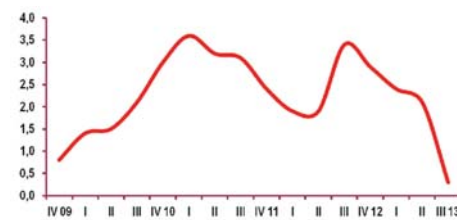
Gráfico nº 2: Desempleo



Fuente: Banco de España y Eurostat.

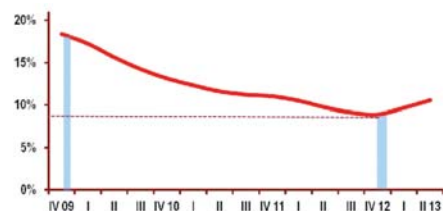
5. El IPCA ha ido descendiendo a lo largo del periodo hasta situarse en el 0,3% al final del tercer trimestre 2013, al borde de la deflación.
6. La Tasa de Ahorro Bruto Familiar parece reflejar también el cambio de tendencia y así se sitúa en Septiembre en el 10,6%, frente al mínimo producido a final de 2012 en el 8,9% de la renta Bruta Familiar Disponible.

Gráfico nº 3: IPC armonizado



Fuente: INE.

Gráfico nº 4: Tasa de Ahorro Bruto familiar



Fuente: INE y elaboración LaSBA.

7. Los indicadores de confianza han mantenido en el 2º y 3º trimestre del año la senda de recuperación del primero del presente ejercicio. (ver Gráfico nº5)
8. El Índice de Comercio Minorista ha venido recuperando posiciones desde los datos profundamente negativos que se producían en el final de 2012 y principios del año en curso.

Gráfico nº 5: Indicadores de Confianza



Fuente: CIS.

Gráfico nº 6: Índice de Comercio al por menor



Fuente: INE y elaboración LaSBA.

nº 32 Noviembre 2013

Publicación Informativa del Programa Permanente de Investigación LaSBA



Mercado de Promoción de Centros Comerciales:

9. Durante los tres primeros trimestres del año 2013 han tenido lugar un total de 12 aperturas que suman una SBA de 114.900 m²; adicionalmente, se computaron 66.900 m² de SBA correspondientes a medianas superficies especializadas Implantadas fuera de complejos comerciales. De este modo, hasta septiembre de 2013 se pusieron en el mercado 173.600 m² de SBA nueva, dato que se reduce a un 42% de los 414.600 m² producidos en el del mismo período de 2012.

Cuadro nº 1: Aperturas 2013 hasta Septiembre

Centro Comercial	Localidad	Promotor	SBA (m ²)	Apertura
P.C. Parque Ademuz	Ademuz	IGSA	36.000	4-mar
P.C. Camino Real (1ª fase)	San Fernando de Henares	Chelverton	25.000	15-mar
El Tablero	San Bartolome 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
Total Centros Comerciales		6	114.900	
Brico Depôt	Palma de Mallorca	Brico Depôt	7.000	27-feb
Leroy Merlín	Huelva	n.d.	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
Decathlón	Badajoz	Decathlón	3.500	30-ago
Total Medianas		6	58.700	
Total Aperturas hasta Septiembre 2013		12	173.600	

Nota: Se incluyen Medianas Superficies Especializadas y Grandes Almacenes.

10. Para el último trimestre del año se prevén cerca de 60.000 m² de SBA nueva en el mercado, con la apertura de Hoola en Huelva (45.000 m² SBA) y Parque Ferrol (27.000 m² SBA) en la ciudad del mismo nombre, como elementos más destacados.
11. De acuerdo con estas estimaciones, se prevé que el año 2013 finalice con cerca de 316.000 m² de SBA nueva, completándose 3 aperturas y ampliaciones en el último trimestre del año.

Cuadro nº 2: Aperturas previstas 4º Trim. 2013

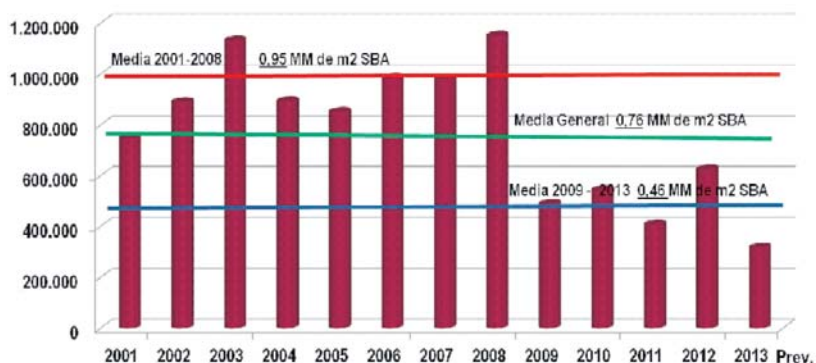
Centro Comercial	Localidad	Promotor	SBA (m ²)	Apertura
Brico Depôt	Majadahonda	Brico Depôt	8.200	30-oct
Parque Ferrol	O Boial-Ferrol	Santiago Sur Galicia	27.000	7-nov
Total Aperturas Previstas 4º Trimestre 2013		2	26.500	

Cuadro nº 3: Ampliaciones previstas 4º Trim. 2013

Centro Comercial	Localidad	Promotor	SBA (m ²)		
			Inicial	Ampliada	Total
Hoola	Huelva	Carrefour Property	12.992	54.591	67.583
Total Ampliaciones Previstas 4º Trimestre 2013		5	12.992	54.591	67.583

12. Al finalizar 2013, España dispondrá de una dotación superior a los 20,2 millones m² de SBA (Base de Datos LaSBA). Tomando los datos actuales de población, la densidad prevista se situará en 435 m²/1.000 hab., solo ligeramente superior a los 430 m²/1.000 hab. de la misma fecha de 2012, debido no solo al incremento de SBA, en este caso ligero, sino al descenso poblacional que se viene produciendo en los últimos años.

Gráfico nº 7: SBA inaugurada 2001 – 2013 (previsión cierre año)



Fuente: Base de Datos LaSBA.



P.C. Parque Ademuz Ademuz



Castellana 200 Madrid



Gran Jonquera Outlet La Jonquera



Teyoland Valencia



Parque Ferrol O Boial - Ferrol



Brico Dépôt Majadahonda



Costco Wholesale



Supercor Stop&Go Vallecas, Madrid

Centros en explotación:

13. La bajada acumulada en términos interanuales en las afluencias (Índice Foot Fall) se situaba a septiembre en el -4,0%.
14. Se viene produciendo un proceso de reforma y actualización de buena parte del parque de Centros Comerciales, así grandes carteras como las de Rodamco, Corio y otras están inmersas en notables reformas con importantes cifras de inversión.
15. Igualmente merece la pena destacar la transformación de los otrora Factory a su nuevo concepto Style Outlets.
16. Otro ejemplo de actividad transformadora es el proyecto del Grupo Sambil en el antiguo M-40 de Madrid, que si bien en un principio barajaron la posibilidad de su reapertura dentro del presente ejercicio, parece que finalmente lo aplazan al 2014.
17. En cuanto a movimientos negativos, reflejar la salida de algunas de las grandes cadenas de moda de todas sus enseñas en algunos Centros, como el caso del grupo Inditex de los centros de la Comunidad de Madrid, Parque Corredor, Plaza Eboli y Getafe 3, o de Primark el C.C. Dolce Vita en A Coruña.
18. A pesar de salidas importantes como las comentadas anteriormente, las cifras de desocupación han mantenido unos niveles relativamente parecidos a los alcanzados en los primeros meses de 2013 y que son claramente diferentes en función del tamaño de los Centros, superando el 20% en Centros Pequeños de menos de 20.000 m2 SBA e inferiores al 10% en Centros Muy Grandes, mayores de 80.000 m2 SBA.
19. Las rentas siguen ajustándose y la reducción media con respecto a 2012 podría situarse en una banda entre el 12% y el 17%.

Información sobre operadores:

I. El mercado español

20. **C&A** ha renovado su concepto de tienda y ha elegido la Gran Vía de Madrid junto con Dusseldorf (Alemania) y París (Francia) para inaugurar sus tres tiendas insignia de su nuevo estilo e imagen.
21. **Costco Wholesale** ha anunciado que inaugurará su primera tienda en la Europa Continental en el Parque Empresarial Ciudad de la Imagen en Sevilla, con 13.500 m2 y una fecha de apertura prevista en marzo 2014.
22. **Mango** ha puesto en marcha el nuevo concepto "megastore" a nivel mundial y prevé abrir 13 nuevas tiendas hasta finales de año, principalmente en el mercado europeo. Las megastores ocupan superficies que van entre los 800 y 3.000 metros cuadrados e integran todas o gran parte de las líneas del grupo.
23. **The Good Burger** es la nueva fórmula del Grupo Restalia. Hamburguesas gourmet a precios low cost en formato masivo. La primera implantación se ubicará en el Centro Comercial La Vaguada de Madrid y abrirá en noviembre de 2013.
24. **Supercor Stop&Go** es el nuevo concepto de tienda en estaciones de servicio que ha surgido de la alianza de Repsol y El Corte Inglés. La fórmula aún la clásica tienda de conveniencia con una cafetería, siendo la estación de servicio del PAU de Vallecas en Madrid su primera experiencia.
25. **Primark** continúa su expansión en España con la apertura de cinco nuevas tiendas durante los próximos meses situadas en Fuengirola (C.C. Parque Miramar), Cartagena (C.C. Espacio Mediterráneo), Huelva (C.C. Holea), Roquetas de Mar (C.C. Gran Plaza) y Albacete (C.C. Albacenter). Con estas aperturas, España se convierte, con 35 tiendas, en el segundo mercado para la firma, en cuanto a número de tiendas, por encima de Irlanda, donde tiene su origen y tan solo por detrás de Reino Unido.
26. **H&M** ha abierto nuevas tiendas en los Centros Comerciales Mataró Park y Aqua Multiespacio en Valencia.
27. **Conforama** abrió en septiembre su mayor tienda de la península en el Parque Comercial La Dehesa en Alcalá de Henares con 6.500 m2.

pág 3

nº 32 Noviembre 2013

OBSERVATORIO LaSBA



23. **Menaje del Hogar** y **San Luis Electrodomésticos** vuelven a abrir sus puertas. Las dos marcas se fusionaron en 2005 y en 2007 fueron compradas por la firma francesa Darty que decidió a principios de este año cerrar todas las tiendas. Ahora Menaje y San Luis resurgen de sus cenizas. La vuelta a la actividad es posible gracias al acuerdo alcanzado por el empresario fundador de la firma gallega, Lorenzo López, con el fondo de capital de riesgo Hiperión Capital para comprar las dos marcas a Darty.
29. **Teyoland** es la nueva enseña del panorama del bricolaje y decoración. La empresa valenciana apuesta por un novedoso modelo asociativo de fabricantes nacionales que en una tienda en dos plantas inspira conceptos de Ikea y una tienda de bricolaje clásica. La primera implantación la establece en su feudo, Valencia, en un pabellón de la Feria de Muestras y con una superficie cercana a los 20.000 m2.
30. El resto de operadores de bricolaje mantienen su desarrollo. **Leroy Merlin** abre en Huelva. **Bricodepot** acelera el paso y apertura en Palma de Mallorca, Lleida y Majadahonda y **Bauhaus** lo hace por su parte en Marratxi- Mallorca.
31. **Inditex** apuesta por el desarrollo de **Lefties**. Estrenó el pasado agosto la nueva imagen de su cadena low cost en el centro comercial MarinedaCity, de A Coruña, y en octubre abrirá una nueva tienda en Madrid, ubicada en el centro comercial Islazul.
32. **Double Agent** abre una "flagship" en Octubre en La Maquinista de Barcelona y anuncia 15 nuevas aperturas antes de final de año.
33. Las marcas internacionales de moda y complementos siguen apostando por su desarrollo en España:
- Brandy Melville** abre tienda en Octubre en Madrid.
- Stella McCartney** tiene prevista hacerlo antes de final de año.
- Superdry** abre en octubre en Diagonal Mar y anuncia 10 aperturas para 2014.
- Twin Set** abrió su primera tienda en Valencia y anuncia su próxima apertura en Barcelona.
- Camomila milano** inauguro tienda en el Centro Comercial Diagonal Mar.
- IKKS** anuncia 20 tiendas para los próximos 3 años, tras su apertura en Logroño.
- Urban Outfitters** localizará en Barcelona su primera tienda en España en 2014.
- New Balance** abre una "flagship" de 500 m2 en Barcelona.

II. Marcas españolas en otros mercados

34. Entre los meses de enero y agosto de este año, las exportaciones del macrosector de la moda han mejorado un 12% con respecto al mismo periodo del año pasado.
35. **Cortefiel** en Rusia tiene previsto contar con 200 establecimientos de aquí a 2016 y, exactamente en un año, poner en marcha la tienda online. Se trata de uno de los mercados estratégicos en crecimiento, junto con China y México, y el tercero en ingresos, tras España y Portugal. En Estados Unidos Cortefiel ha señalado Nueva York como eje para expandirse. La firma se desarrolla en este mercado de la mano de Retail Group of America, actual socio de otras cadenas como Gap, Banana Republic, Topshop o Marks & Spencer. Ha comenzado con la primera tienda de la marca Cortefiel en el centro comercial Crossgates de Albany, teniendo previsto 80 en los próximos 5 años.
36. **Inditex** apuesta por Latinoamérica para crecer con sus enseñas de moda joven. Pull & Bear, Bershka y Stradivarius han abierto recientemente sus primeros establecimientos en Costa Rica y Panamá, dos países en los que no tenía presencia con ninguna de sus marcas destinadas al público juvenil. Anuncia su primer Zara en Bali y anuncia que sus previsiones a nivel grupo, es cerrar 2013 con entre 440 y 480 nuevas tiendas.
37. **Mango** alcanza cien tiendas en Turquía, que se consolida en el 'top ten' de sus mayores mercados. Turquía, que supone el 8% de la facturación global de Mango, es uno de los diez mayores mercados del grupo por número de tiendas. El grupo cuenta ya con una red de más de 2.600 puntos de venta en 107 países, facturándose el 84% de las ventas fuera de España.
38. **Llaollao** abre el mercado de Arabia Saudita con la apertura de 5 tiendas. Ya tiene presencia en 14 países y 110 establecimientos.



Menaje del Hogar



Conforama

Alcalá de Henares



Stella McCartney



Cortefiel



El Mirador Cuenca



Parque Principado Oviedo



Puerto Venecia Zaragoza



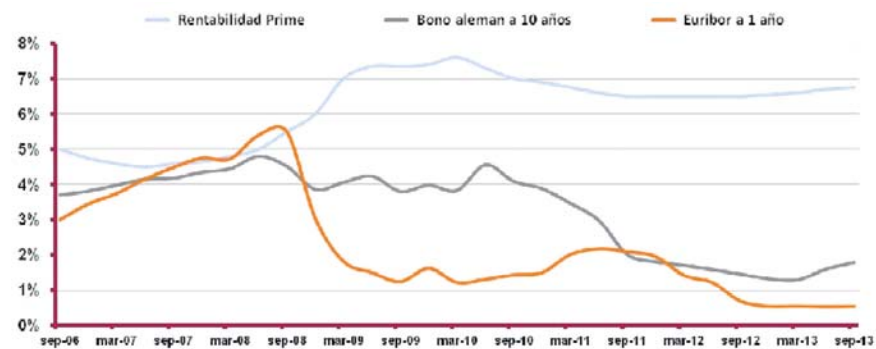
Diagonal Mar Barcelona

39. **Neck & Neck** continúa con su proceso de expansión internacional; para ello, la marca española de ropa infantil ha llevado a cabo la apertura de su primer local en Kuwait – emplazado en el centro comercial Discovery Mall de Kuwait City-. La firma está presente en 11 países con una red de más de 200 puntos de venta.
40. **Restalia** ha aterrizado en Italia, con la inauguración del primer restaurante '100 Montaditos' en Roma, donde prevé abrir un segundo restaurante antes de Navidad. De esta forma, Italia se convierte en el quinto país extranjero en que la compañía está presente, además de Estados Unidos, México, Colombia y Portugal, ya cuenta con más de 100 nuevos contratos firmados entre Estados Unidos, México, Chile e Italia.

Mercado de Inversión:

41. Se ha reducido el diferencial entre la Rentabilidad Prime y el Bono Alemán (Gráfico nº 8) que ha repuntado, con un Euribor en mínimos históricos.
42. Como apuntábamos en anteriores informes, las positivas circunstancias en los precios de los activos comerciales por fin han cuajado en un rosario de operaciones a lo largo del 2013 –ver cuadro nº 4-, que a la fecha de este observatorio totalizaban un volumen cercano a los 600 MM € en 9 Centros Comerciales y con una SBA de casi 0,5 MM de m2.

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



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

Cuadro nº 4: Principales Operaciones de Inversión 2013

Centro Comercial	Localidad	Provincia	Vendedor	Comprador	SBA (m2)	Precio MM€	
El Mirador	Cuenca	Cuenca			25.300	10	
Los Alcores	Alcala de Guadaira	Sevilla	Morgan Stanley	Incus Capital	24.700	12	
Alzadora	Alcoy	Alicante			19.100	10	
Parque Principado	Paredes-Lugones	Oviedo	Fondo Sierra y CBRE Iberian Value Added Fund	INTU Propiedades y Canada Pension Plan Investment Board (CPPIB)	74.800	162	
Puerto Venecia (1)	Zaragoza	Zaragoza	British Land	European Real Estate III - ORION	114.000	145	
Urbil	Usurbil	Guipuzcoa	CBRE Global Investors	Fondo de Pensiones F. ON	35.500	62	
Diagonal Mar	Barcelona	Barcelona	National Asset Management Agency (NAMA) - Quinlan	Northwood Investors	87.100	152	
P.C. Cuadernillos	Alcala de Henares	Madrid	Varde Partners	Temprano Capital	38.500	10	
Espacio Coruña	A Coruña	A Coruña	Multi Development	Eneas Real Estate	39.200	n.d.	
San Vicente Outlet Park	S. Vicente del Raspeig	Alicante	Eurohypo	Zaphir	36.500	9	
Total Operaciones hasta septiembre 2013					10	494.700	570

Fuente: Elaboración propia LaSBA.

(1) 50% de participación en el Centro. Orión ya había comprado la participación del otro propietario inicial

43. En el plano de las operaciones inter societarias de grandes patrimonialistas globales, apuntar que BlackRock ha completado la adquisición de la compañía de inversión inmobiliaria MGPA, creando una plataforma de 23.500 millones de dólares y que Blackstone ha llevado a cabo la adquisición de la firma holandesa Multi Corporation.
44. Las rentabilidades se han situado en un entorno del 6,7% al 7% para los Centros Comerciales "prime" y del 7,7% al 8% para los Parques y Medianas también "prime", lendonos a valores entre el 8,5% y el 9,5% para productos secundarios y a valores de muy variables pero siempre de dos dígitos para operaciones oportunistas de activos "deteriorados".



45. Los fondos inmobiliarios parecen estar siguiendo una “estrategia de inversión contraria”, esto es, mirar posibles inversiones en el mercado que no merecen la consideración de otros muchos, pero que una vez que entran arrastran a otros. Esto es lo que podría estar ocurriendo en España, donde el mercado ha estado bajo una enorme presión, y los bancos comerciales y las administraciones públicas están tratando de desprenderse de sus activos no deseados a bajos precios relativos. A primera vista, este tipo de mercados parece que son los que hay que evitar a corto y medio plazo, pero en cuanto hay inversores que empiezan a comprar, porque consideran que los activos tienen un valor razonable, el interés de los demás aumenta y se puede ver incluso a los grandes inversores buscando oportunidades.
46. Parece pues que se está produciendo un cambio de escenario, solo el tiempo y las condiciones económicas generales confirmarán o no esta tendencia.

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

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

LaSBA
CONSULTORIA IMOBILIÁRIA COMERCIAL