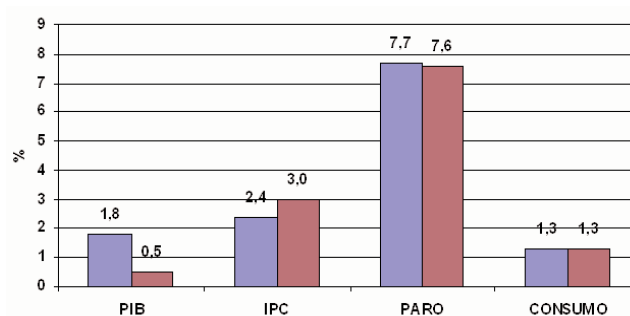


Observatorio de la actividad de Centros Comerciales en Portugal

Economía:

1. Según la Comisión Europea, el año 2008 terminará con un crecimiento del PIB del 0,5%, más de un uno por cien por debajo del año anterior, debido sobre todo a la fuerte bajada de las exportaciones.
2. Según el Banco de Portugal, la inflación subirá, hasta los 3,0%. A pesar incluso, que a final de semestre haya llegado a los 3,4% lo más elevado desde junio de 2006. Aún así, quedó por debajo de los 4% de la zona Euro, el doble del límite de 2% definido por el BCE.
3. El desempleo, de acuerdo con el Ministério das Finanças, se situará a final de año en el 7,6%, aunque en septiembre haya caído hasta los 7,3%, dos décimas por debajo de la media europea.
4. El consumo privado deberá mantener un modesto crecimiento del 1,3%, igual al valor registrado en 2007 (ver gráfico).

Gráfico nº1: Indicadores económicos



Mercado de Promoción de Centros Comerciales

5. El mercado de Centros Comerciales ha mantenido un comportamiento dinámico en este año, aunque con menos aperturas que en 2007 (sólo seis) y 1 ampliación de Centros existentes con un incremento de Área Comercial (ABL) de 223.700 m². (Ver cuadro nº1)
6. La distribución geográfica de Centros sigue reflejando una concentración en las regiones de Lisboa, la península de Setúbal y la región de Oporto, que reúnen casi 2/3 de la oferta total.
7. Sin embargo, algunas de las aperturas más significativas se registran mayoritariamente en otras zonas, como Centro y Norte, como es el caso del Palácio do Gelo en Viseu.
8. Las ciudades secundarias con poca oferta comercial se convierten en el target ideal de promotores para desarrollar complejos comerciales. Los promotores portugueses se han visto obligados a buscar ubicaciones alternativas debido a la saturación de espacios comerciales en las principales capitales.

nº 11 Octubre 2008

Publicación Informativa del
Programa Permanente de
Investigación LaSBA

LaSBA

ESTUDO E INICIAÇÃO DE PROJECTOS COMERCIAIS

Cuadro nº 1: Aperturas 2008

Centro Comercial	Localidad	Promotor	ABL(m2)
Santarém Retail Park	Santarém	CapitalInvest	25,000
Palácio do Gelo Shopping	Viseu	Grupo Visabeira	73,500
Trindade Domus Gallery	Porto	Eiffage	8,200
Atlantic Park	Carvalhos	GEF	9,000
Via Nova Shopping	Braga	E.Leclerc	8,000
Mar Shopping	Matosinhos	Interikea Group	100,000
Total aperturas			223,700

Cuadro nº 2: Ampliaciones 2008

Centro Comercial	Localidad	Promotor	ABL (m2)		Total
			Inicial	Ampliada	
Spacio Shopping	Lisboa	Mundicenter		20,800	
Subtotal Ampliaciones	1		0	20,800	0
TOTAL	15			20,800	

- De las aperturas realizadas en el año, encontramos 4 centros con un total de 189.700 m2 y 2 Parques Comerciales con un total de 34.000 m2 de SBA.
- El tamaño medio de los nuevos Centros es de 37.283 m2, cifra bastante superior a la de 2007 (17.000 m2), muestra de la tendencia actual a desarrollar proyectos de una mayor dimensión.

Previsiones para 2008/2009

- Hasta final de año, se espera que la nueva superficie comercial esté cerca de los 300.000 m2 de SBA, debido sobretodo a las aportaciones de Mar Shopping (el primer centro comercial de Inter Ikea en Portugal) y de Palácio do Gelo, que totalizan más de mitad de el área total del año.
- Para el 2009 se espera un aumento de la SBA nacional total de casi 400.000 m2, un record absoluto en Portugal, debido en gran parte a la construcción del Dolce Vita Tejo, que se convertirá en el Centro más grande de Portugal, con 122.000 m2 de SBA.
- Las principales desarrollos los van a protagonizar Multi Development, Amorim-Chamartin, Bouygues Inmobiliária y FDO Inmobiliaria, que lanza su enseña de centros comerciales Vivaci. (Ver cuadro nº3)



Dolce Vita Amadora



Espaço Guimarães Guimarães



Ria Shopping Barreiro



Forum Sta Mª da Feira Sta Mª da Feira



Palácio do Gelo



Palácio do Gelo



Ria Shopping





Forum Barreiro Barreiro



Dolce Vita Tejo Amadora



Forum Sta. Mª da Feira Sta. Mª da Feira



Loures Retail Park Loures

Cuadro nº 3 Previsiones 2008/2009

Centro Comercial	Localidad	Promotores	ABL(m2)
Forum Barreiro	Barreiro	Multi Development	17,500
Vivaci Guarda	Guarda	FDO Imobiliária	13,700
Vivaci Caldas da Rainha	Caldas Rainha	FDO Imobiliária	14,200
Alegro Castelo Branco	Castelo Branco	Immochan	7,200
City Park Leiria	Leiria	Grupo Mateus	5,300
City Park Caldas da Rainha	Caldas Rainha	Grupo Mateus	5,000
Montijo Retail Park	Montijo	The Edge Group	17,700
Guimarães Plaza	Guimarães	Gestilouro	36,080
Espaço Guimarães	Guimarães	Bouygues Imob	47,000
Forum Sta Maria da Feira	Sta Mª da Feira	Multi Development	33,000
Guarda Power Center	Guarda	Grande Solar	11,200
Dolce Vita Tejo	Amadora	Chamartin	122,000
Ria Shopping	Olhão	Sans Frontieres	14,900
Vivaci Maia	Maia	FDO Imobiliária	19,250
Terra Shopping	Pombal	Grupo Mateus	13,300
Lisboa Retail Center	Lisboa	Bouygues Imob	23,870
Loures Retail Park	Loures	Miller Developments	19,000
ÉvoraShopping	Évora	Sonae Sierra	25,310
Portoalegre Shopping	Portalegre	Grupo Mateus	15,316
Portimão Retail Center	Portimão	Bouygues Imob	12,000
Subtotal aperturas			472,826

Centros en funcionamiento

- Entre las renovaciones y/o ampliaciones, está en marcha la del Centro Comercial Olivais Shopping Center en Lisboa, que pasará a llamarse Spacio Shopping, con un presupuesto estimado por Mundicenter de 18 M €.
- Las dos inauguraciones más relevantes del 2008 han sido Palácio do Gelo de Viseu del Grupo Visabeira, con 73.500 m2 de SBA y Mar Shopping en Matosinhos, con 100.000 m2 de SBA, siendo los Centros Comerciales más grandes inaugurados en 2008 en Portugal.

Información sobre operadores

- El Grupo Vips y la multinacional estadounidense Starbucks Coffee International abrieron en septiembre su primera tienda en Portugal en Alfragide, la segunda apertura está prevista en la zona turística de Belén.
- Inditex aumenta sus beneficios en un 3% en los seis primeros meses del año como consecuencia de su expansión internacional, que supera ya el 65% el volumen de ventas del operador español. La cadena de tiendas Zara facturó más de 3.000 millones de euros, siendo la red más lucrativa del Grupo Inditex.
- Ikea Ibérica facturó en España y Portugal 1.459 millones de euros en el ejercicio de 2007/2008, que representa un crecimiento de 19% con respecto al año anterior.
- El Corte Inglés busca una segunda implantación en Oporto. Una de las localizaciones estudiadas es la antigua tienda de Fetal en la calle de Sta Catarina; se trata de un concepto de tienda diferente al de Gaia o Lisboa, sería una tienda más reducida en el centro de la ciudad.
- Ikea abre una nueva línea de negocios en el sector inmobiliario, se trata de la compraventa de suelo comercial una vez está concretada su ubicación, beneficiándose así de la plusvalía que adquieren los suelos cercanos a sus nuevas implantaciones.

pág. 3

nº 11 Octubre 2008

OBSERVATORIO LaSBA



Mercado de inversión

21. El efecto de la crisis financiera se ha sentido en el mercado portugués, reduciéndose el número de transacciones de Centros en el primer semestre y con un balance global de poco más de 300 M €, cifra 25% inferior con respecto al mismo periodo de 2007.
22. Se espera hasta final de año una subida de los yields de entre 50 y 70 puntos estimándose unos valores que estén en torno de los 5,6% en los Centros prime. Sin embargo, esta subida es inferior a la del resto de Europa, siendo este otro motivo de la disminución de las transacciones en el mercado de inversión.
23. Santarém Retail Park fue vendido en Julio por CapitalInvest en una operación de 35 millones de euros al fondo de inversión inmobiliario - PREF (Pillar Retail Europark Fund) que es gestionado a su vez por la inmobiliaria British Land.
24. Sonae Sierra creo un fondo de inversión - el Sierra Portugal Fund - con un importe de capitales propios de 300 millones de euros, que contiene ocho de sus centros comerciales y de ocio en funcionamiento en Portugal y el compromiso de incluir otros tres actualmente en proyecto.



Starbucks Colfee



Ikea



Santarém Retail Park

Santarém

Renuncia de Responsabilidad LaSBA 2007

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

