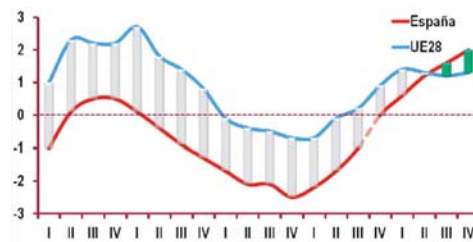


Centros Comerciales en España: Informe Semestral de Actividad Mayo 2015

Economía:

1. El **PIB** de España empezó a crecer por encima de la media de la Unión Europea en los dos últimos trimestres de 2014: creció un 1,6% interanual en el tercer trimestre y un 2,0% en el cuarto trimestre. (ver gráfico nº1)
2. El **desempleo** ha bajado hasta el 23,73% en el cuarto trimestre de 2014, frente al 10,0% del conjunto de la Unión Europea (28 países), que supone un diferencial de 13,73% con el resto de Europa. (ver gráfico nº2)

Gráfico nº 1: PIB



Fuente: Banco de España y Eurostat.

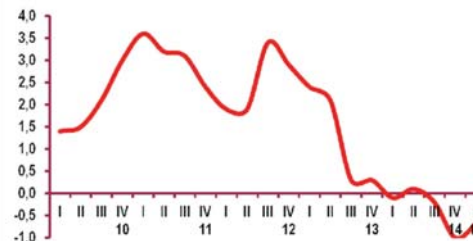
Gráfico nº 2: Desempleo



Fuente: Banco de España y Eurostat.

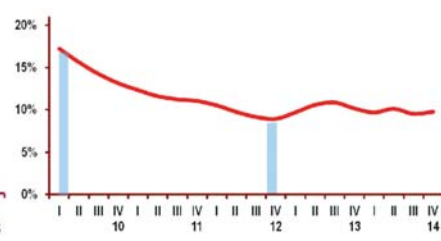
3. El **IPCA** (Índice de Precios de Consumo Armonizado) sigue en deflación en el primer trimestre del 2015, con una variación de -0,7% en el primer trimestre. 2014 había cerrado con una variación de -1,0%. (ver gráfico nº3)
4. La **tasa de ahorro bruto familiar** se ha mantenido más o menos constante durante el año de 2014. A pesar de ligeras fluctuaciones, se situó en 9,7% en el primer y en el último trimestres del año. (ver gráfico nº4)

Gráfico nº 3: IPC armonizado



Fuente: INE.

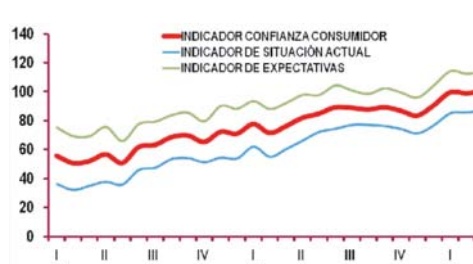
Gráfico nº 4: Tasa de Ahorro Bruto Familiar



Fuente: INE y elaboración LaSBA.

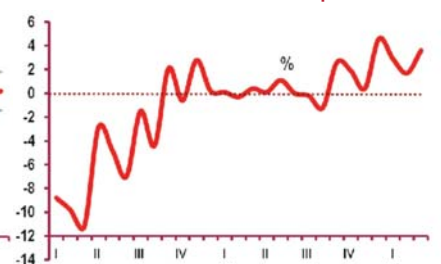
5. Los **indicadores de confianza** mantienen su tendencia de recuperación, sobre todo a partir de principios de 2015. (ver gráfico nº5)
6. El **Índice de Comercio al por menor** también se está recuperando, después de un estancamiento durante la primera mitad de 2014. A partir de septiembre de 2014 se han producido tasas de variación positivas, a precios constantes (sin estaciones de servicios). En marzo de 2015 se ha producido un crecimiento de 3,6%. (ver gráfico nº6)

Gráfico nº 5: Indicadores de Confianza



Fuente: INE y elaboración LaSBA.

Gráfico nº 6: Índice de Comercio al por menor



Fuente: INE y elaboración LaSBA.

nº 40 Mayo 2015

Publicación Informativa del
Programa Permanente de
Investigación LaSBA

Promoción de Centros Comerciales:

7. Durante el año 2014 se abrieron en España 156.590 m² de SBA, un nuevo record de cifra más baja desde más de 20 años. Este dato incluye 99.240 m² de SBA correspondientes a medianas superficies especializadas implantadas fuera de complejos comerciales. (ver cuadros nº1 y nº2)

Cuadro nº 1: Aperturas 2014

Centro Comercial	Localidad	Promotor	SBA (m ²)	Apertura
P.C. La Ciudad de la Imagen	Sevilla	Bogaris	21.000	10-mar
Marina Lanzarote	Arrecife	P. Calero Marinas	14.500	18-oct
Parque Santiago 6	Tenerife	Santiago Sur	43.650	1-dic
Total Centros Nuevos		3	43.650	
Leroy Merlín	Aljaraque	Leroy Merlín	6.500	25-feb
Leroy Merlín	Badajoz	Leroy Merlín	13.000	10-jun
Ikea	Alfajar	Inter Ikea	37.300	17-jun
Brico Depôt	A Coruña	Brico Depôt	5.400	2-jul
Bauhaus	Paterna	Bauhaus	17.000	7-nov
Decathlon	Arroyo de la Encomienda	Decathlón	8.540	14-nov
Leroy Merlín	Las Palmas	Leroy Merlín	11.500	25-nov
Total Medianas Aisladas		7	99.240	
Total Aperturas 2014		10	142.890	

Fuente: Elaboración propia LaSBA.
Nota: Se incluyen Medianas Superficies Especializadas y Grandes Almacenes.

Cuadro nº 2: Ampliaciones 2014

Centro Comercial	Localidad	Promotor	Apertura	SBA (m ²)		
				Ampliada	Inicial	Total
Parc Central	Tarragona	ING Real Estate	27-feb	7.200	29.000	36.200
La Roca Village	Barcelona	Value Retail	4-jun	6.500	18.500	25.000
Total Ampliaciones 2014		2		13.700	47.500	61.200

Fuente: Elaboración propia LaSBA.
Nota: Se incluyen Medianas Superficies Especializadas y Grandes Almacenes.

8. En total, se computaron 10 aperturas, 3 de centros o parques comerciales y 7 de destacadas medianas superficies que abrieron de forma independiente a los complejos comerciales. Además, hubo 2 ampliaciones de centros existentes.
9. Por comunidades autónomas, destacan Valencia y Canarias como las que más SBA han inaugurado. (ver cuadro nº3)

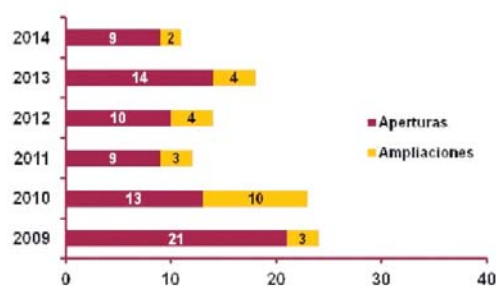
Cuadro nº 3: Aperturas y Ampliaciones por Comunidad Autónoma 2014

Comunidad	Aperturas		Ampliaciones		Total	
	Nº	SBA (m ²)	Nº	SBA (m ²)	Nº	SBA (m ²)
Andalucía	2	27.500			2	27.500
Canarias	3	34.150			3	34.150
Castilla y León	1	8.540			1	8.540
Cataluña			2	13.700	2	13.700
Comunidad Valenciana	2	54.300			2	54.300
Extremadura	1	13.000			1	13.000
Galicia	1	5.400			1	5.400
Total 2014	10	142.890	2	13.700	12	156.590

Fuente: Elaboración propia LaSBA.
Nota: Se incluyen Medianas Superficies Especializadas y Grandes Almacenes.

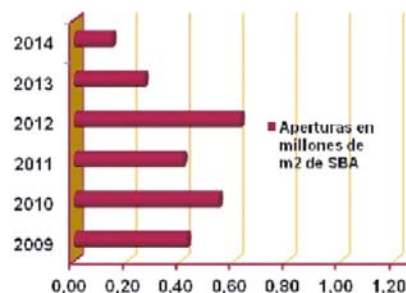
10. Al finalizar 2014, España disponía de una dotación superior a los 20,3 millones m² de SBA (Base de Datos LaSBA). Este dato es distinto del manejado por la Asociación Española de Centros Comerciales, debido a que LaSBA incluye en su Base los grandes almacenes y algunos centros y parques comerciales que la AECC no considera. Tomando los datos actuales de población, la densidad prevista se sitúa en 438 m²/1.000 hab., ligeramente superior a los 435 m²/1.000 hab. de la misma fecha de 2013.

Gráfico nº 7: Evolución Nº Aperturas



Fuente: Base de Datos LaSBA.

Gráfico nº 8: Evolución SBA abierta



Fuente: Base de Datos LaSBA.



P.C. Ciudad de la Imagen Sevilla



Marina Lanzarote Arrecife



Parque Santiago 6 Tenerife



Parc Central Tarragona



Espacio Mediterráneo Cartagena



Málaga Plaza Málaga



Nervión Plaza Sevilla



Baricentro Barcelona

11. Para los próximos ejercicios se prevé un repunte en la promoción de centros y parques comerciales en España.
12. Se estima que en 2015 y 2016 la SBA inaugurada esté por encima de 600.000 m², sin contar con medianas especializadas, lo que supone un incremento muy grande con respecto al año 2014. (ver cuadros nº4 y nº5)

Cuadro nº 4: Aperturas Previstas 2015/2016

Centro Comercial	Localidad	Promotor	SBA (m ²)		
			Inicial	Total	Ampliada
Bandeira	O Calvario	Inversiones Abuín		14.000	
Siam Mall	Adeje	Depósitos Almacenes Número 1		31.400	
Abella	Lugo	Inversiones Abuín		31.000	
P.C. Cruce de Caminos	Sagunto, Valencia	Grupo Lar / WIT Retail		45.000	
Sambil Outlet Madrid	Leganés	Grupo Sambil		42.000	
Reus	Reus, Tarragona	Metrovacesa		30.800	
Torrecárdenas	Almería	Bogaris		60.000	
SaquinCenter (1ª fase)	Sagunto, Valencia	Auqusto Becker		16.000	
Viladecans The Style Outlets	Viladecans	Neinver		25.000	
Jaén Plaza	Jaén	Grupo Alvares		40.000	
Evolución Parque Comercial	Burgos	Inbisa		30.000	
C.C. La Serna	La Serna, Palencia	Bogaris		23.000	
Palma Springs	Mallorca	Unibail Rodamco		72.590	
Nevada	Granada	General de Galerías Comerciales		85.000	
P.C. Puerta de Chiclana	Chiclana de la Frontera	Redevco		12.000	
Sector Nord	Carcaixent	Clásica Urbana		10.500	
Total Aperturas Previstas 2015/2016			16	568.290	

Fuente: Elaboración propia LaSBA.

Cuadro nº 5: Ampliaciones Previstas 2015/2016

Centro Comercial	Localidad	Promotor	SBA (m ²)		
			Inicial	Total	Ampliada
Gloriès	Barcelona	Unibail-Rodamco	56.000	67.200	11.200
Gran Turia	Xirivella	Corio	58.300	73.300	15.000
La Dehesa	Alcalá de Henares	Immochan	45.400	58.400	13.000
La Loma	Jaén	Corio / Carrefour Property	27.950	32.950	5.000
S'Estada	Palma de Mallorca	Carrefour Property	20.670	70.000	49.330
Vallsur	Valladolid	Unibail-Rodamco	31.300	39.800	8.500
Total Ampliaciones Previstas 2015/2016			6	239.620	102.030

Fuente: Elaboración propia LaSBA.

Centros en funcionamiento:

13. En cuanto a cifras de afluencia, en media hubo un descenso del -0,3% en 2014 (según datos del Índice FootFall) respecto al año 2013.
14. Según la AECC, las ventas de los centros comerciales españoles crecieron un 5% durante el año 2014, con respecto al año anterior, hasta alcanzar los 38.626 millones de Euros.
15. **Espacio Mediterráneo**, el centro comercial y de ocio ubicado en Cartagena, ha reforzado su oferta con las aperturas de las tiendas de moda **Suiteblanco** y **Topitos** y la ampliación de la tienda de **H&M**.
16. **Málaga Plaza** ha comenzado a renovar su oferta comercial con la apertura de seis nuevas tiendas en finales de 2014, entre ellas **My Phone**, **Esencial Perfumes** y **Happy Papes**. En 2015, el centro comercial mejorará su imagen de marca y el logo.
17. El centro comercial **Puerto Venecia**, en Zaragoza, ha logrado la certificación medioambiental LEED (Líder en Eficiencia Energética y Diseño Sostenible) en su categoría Gold. El complejo se convierte en el mayor centro comercial de España en ser certificado.
18. **El Centro Comercial Arousa** ha concluido su reforma interior, con el objetivo de modernizar este centro ubicado en Villagarcía de Arousa (Pontevedra). Esta reforma ha incluido obras en los patios interiores, la escalera central, la iluminación y los pilares, entre otros.
19. El centro comercial **Nervión Plaza** ha comenzado el año de 2015 con la apertura de un nuevo operador, **Burger King**, y las reaperturas de **H&M** y **Game**. En cuanto a **H&M**, se queda con una de las tiendas más grandes de la cadena en España, con más de 2.000 m² de SBA.
20. El **C.C. Los Valles**, en Collado Villalba, también ha ampliado su oferta con las aperturas de **Jean Louis David** y **Ministore Disney**.
21. **Baricentro**, el primer centro comercial moderno que abrió sus puertas en España, celebra este año su 35º aniversario.

pág 3

nº 40 Mayo 2015

OBSERVATORIO LaSBA



Información sobre operadores:

I. El mercado español

22. La cadena de moda estadounidense **Gap** se ha aliado con **El Corte Inglés** para iniciar su expansión en España este año con la inauguración de la primera tienda de la compañía en Barcelona. En concreto, el primer espacio **Gap** en Barcelona cuenta con una superficie de 400 m² en **El Corte Inglés La Rambla**.
23. La cadena sueca de moda **H&M** abrió su primera tienda en Cantabria, en el centro comercial **Valle Real**, en la localidad de Maliaño. La tienda cuenta con una superficie de venta aproximada de 2.000 m².
24. **Inside**, la enseña de moda y complementos, ha inaugurado una nueva tienda en el **C.C. Meridiano**, en Tenerife.
25. **C&A** abrió una nueva tienda en **Luz Shopping**, en Jerez de la Frontera. Está situada en la zona de medianas superficies y tiene 1.700 m² de SBA.
26. **Xtep**, la marca de ropa casual y sport, llegó por primera vez a Murcia y abrió su quinto punto de venta en España, en el **C.C. Nueva Condomina**.
27. **Pandora**, la compañía joyera danesa, ha abierto una nueva tienda en el centro comercial **Splau**, en Cornellà de Llobregat. Con este establecimiento, son ya 28 las tiendas propias de **Pandora** en España.
23. **Costco** abrirá su segunda tienda en España en Getafe, en el polígono industrial La Carpetania. Además de la tienda, este espacio contará con las oficinas centrales de la compañía.
29. **Conforama** abrirá en los próximos meses dos nuevas tiendas en España. Primero, inaugurará su tercer punto de venta en la isla de Tenerife, en el **Parque Comercial El Trompo**, un local con 2.600 m² de SBA, y después abrirá un local de 4.000 m² de SBA en el **C.C. Rivas**, al sureste de la Comunidad de Madrid.
30. **Leroy Merlin** abrirá en junio de 2015 su primera tienda en La Rioja. Con esta nueva apertura en Logroño, la compañía estará presente en todas las regiones de España. La cadena cuenta abrir 22 nuevos puntos de venta en los próximos cinco años.
31. **Bricoking**, cadena española de bricolaje, abrió una nueva franquicia en Écija, en el **C.C. N4**. La tienda tiene una superficie de unos 1.500 m².
32. **Tienda Tienda** abrirá su primer establecimiento en A Coruña en el centro comercial **Espacio Coruña**. Este nuevo espacio ocupará 1.650 m² en la planta baja del centro y tendrá una amplia oferta que abarca decoración, papelería, juguetes, bricolaje, ocio y útiles de hogar.
33. **Media Markt** abrirá este año una nueva tienda en **Plaza Mayor**, el centro comercial ubicado en Málaga. Es la segunda tienda de la cadena en la ciudad.
34. Los supermercados siguen con su expansión en España: **Carrefour**, **Dia**, **Mercadona**, **Unide**, **Covalco**, **Aldi**, **Vidal Tiendas**, entre otras, son cadenas que siguen abriendo nuevos locales de alimentación.
35. **Alcampo** ha decidido apostar por el formato del gran supermercado para tres de sus próximas aperturas. La cadena de distribución planea abrir en Madrid, Alicante y Mallorca locales con unas dimensiones próximas a los 4.000 m² de SBA.
36. **Dia** ha lanzado el formato de supermercado **La Plaza**, con secciones de carnicería y pescadería y enfocado en productos frescos. Después de haber comprado 144 supermercados del grupo **Eroski**, pasará parte de ellos al nuevo formato.
37. La cadena especializada en servicio automóvil **Aurgi** abrió una tienda en el centro comercial **Jerez Norte**. El local, con una superficie de 500 m² entre tienda y taller, es el primer centro de la enseña en la provincia de Cádiz.
38. La empresa danesa de juguetes **Lego** ha abierto su nuevo espacio de ocio, **Lego Fun Factory**, en el centro comercial **Diagonal Mar**, en Barcelona. El local tiene 100 m² de SBA.
39. La firma de restauración **El Kiosko** pretende abrir cinco establecimientos en 2015, de los que ya ha inaugurado uno en el **Centro Heron City Madrid**.
40. **KFC** ha abierto su primer restaurante en A Coruña, específicamente en el centro comercial **Marineda City**. El local tiene 420 m² de SBA.
41. **Bellamia**, cadena italiana de heladerías, abrió su primera tienda en Sevilla, concretamente en el **C.C. Los Arcos**.



Xtep

Murcia



La Plaza



Aurgi

Jerez de la Frontera



KFC

A Coruña

pág 4

nº 40 Mayo 2015

OBSERVATORIO LaSBA





Islazul

Madrid



Puerto Venecia

Zaragoza



Castellana 200

Madrid



El Boulevard

Vitoria

42. **Odeón Multicines** ha reabierto las 18 salas de cine del **C.C. Bahía Plaza** de Los Barrios. La concesión es de diez años y es prorrogable.

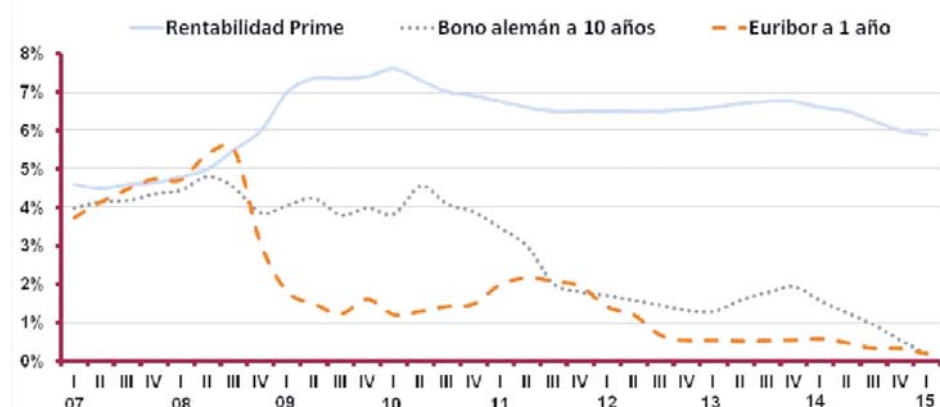
II. Marcas españolas en otros mercados

43. **Inditex** ha ampliado la presencia de **Zara** en Dinamarca con la apertura de su renovada 'flagship' en Copenhague, que comparte el concepto global y de diseño interior de la marca en otras grandes ciudades como Nueva York, Londres, París o Shanghai. La tienda tiene una SBA de más de 2.000 m².
44. **Inditex** también prepara nuevas aperturas de sus otras cadenas en India, Australia, Chile y Corea. **Massimo Dutti**, **Zara Home** y **Pull & Bear** entrarán por primera vez en estos países. Por otro lado, **Stradivarius** abrió su tienda número 900 en el mundo, en Osaka, Japón.
45. **Desigual** reforzará su presencia en el continente americano con una docena de aperturas en México, Canadá y Estados Unidos.
46. **Castañer**, la firma catalana de calzado, inauguró un nuevo punto de venta en Pekín, en el centro comercial **Shin Kong Place**, uno de los más emblemáticos de Asia. Además, abrió otra tienda en Hong Kong, en el **Centro Comercial Harbour City**.
47. La empresa de perfumería y cosmética **Equivalenza** potencia su crecimiento en África con la entrada en tres nuevos mercados: Sudáfrica, Cabo Verde y Argelia.
48. **Imaginarium**, empresa española líder en juguetes educativos, ha inaugurado sus primeras tiendas en Polonia (2) y Azerbaiyán (1). Las tres tiendas se ubican en centros comerciales.
49. **Llaollao**, la franquicia de frozen yogurt, ha abierto su primera tienda en Centroamérica, específicamente en El Salvador. La tienda se ubica en el **C.C. Multiplaza**, en la capital, San Salvador.

Mercado de Inversión:

50. El Bono Alemán y el Euribor siguen bajando a niveles mínimos históricos. La Rentabilidad Prime también sigue decreciendo, y se sitúa ahora entre 5,20% y 5,50% para Centros Comerciales y entre 6,20% y 6,50% para Parques Comerciales. Sin embargo, el diferencial de la Rentabilidad Prime con el Bono Alemán aumenta. (ver gráfico nº9)

Gráfico nº 9: Comparativa Rentabilidad/Coste Financiero/Renta Fija



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

51. Las compañías extranjeras fueron las principales responsables por la reactivación del mercado de inversión de los centros y parques comerciales en España durante 2014. Durante todo el año, se sumaron transacciones de centros comerciales por un valor que superará los 2.500 millones de euros, la cifra más alta de los últimos años.
52. Se cerraron 21 operaciones correspondientes a 93 centros y parques comerciales con una SBA conjunta superior a 1.500.000 de m², lo que supone más de un 7% de la SBA total existente en España. (ver cuadro nº 6)

Cuadro nº 6: Principales Operaciones de Inversión 2014

Centro Comercial	Localidad	Provincia	Vendedor	Comprador	SBA (m²)	Precio (M€)
63 galerías	varias	varias	Klépierre	Carmila (1)	n.d.	(2)
Albufera Plaza	Madrid	Madrid	General Electric	Meridia Capital	9.800	21
Alcalá Magna	Alcalá Henares	Madrid	CBRE Global Investors	Incus Capital	36.200	85
Castellana 200 (3)	Madrid	Madrid	Reyal Urbis	PSP / Drago Capital	6.500	140
El Boulevard	Vitoria	Álava	CBRE Global Investors	ING	84.600	153
El Mirador	Burgos	Burgos	Vastned	Baupost / GreenOak / Lar	21.400	
Getafe 3	Getafe	Madrid	Vastned	Baupost / GreenOak / Lar	47.200	
Las Rosas	Madrid	Madrid	Vastned	Baupost / GreenOak / Lar	29.400	160
Madrid Sur	Madrid	Madrid	Vastned	Baupost / GreenOak / Lar	23.200	(4)
Montigalá	Badalona	Barcelona	Vastned	Baupost / GreenOak / Lar	35.500	
Parque Vistahermosa	Alicante	Alicante	Vastned	Baupost / GreenOak / Lar	34.000	
Rosaleda	Málaga	Málaga	Vastned	Baupost / GreenOak / Lar	46.700	
Gran Vía	Vigo	Pontevedra	CBRE Global Investors	Oaktree	41.100	113
Habaneras	Torreveja	Alicante	Unibail Rodamco	Harbert	24.000	60
Imagnalia	Albacete	Albacete	AXA Real Estate	Benson Elliot	44.750	12
Islazul	Madrid	Madrid	Lar/Ivanhoe Cambridge	Tiia Henderson	90.700	232
La Farga	Hospitalet	Barcelona	Fondo Sierra	Temprano Capital Part.	17.800	n.d.
Las Huertas	Palencia	Palencia	Corio	Lar Socimi	19.200	
Txingudi P. Comercial	Irún	Guipuzcoa	Corio	Lar Socimi	34.700	39
Marineda City	La Coruña	La Coruña	Invest Cos	Merlín Properties	191.000	260
Moraleja Green	Alcobendas	Madrid	CBRE Global Investors	ING	27.050	68
Nassica	Getafe	Madrid	British Land	KKR / Neinver	66.800	100
Vista Alegre	Zamora	Zamora	British Land	KKR / Neinver	15.950	
Parque Ceuta	Ceuta	Ceuta	Morgan Stanley	HIG	13.800	18
Planetocio	Collado Villalba	Madrid	Wereldhave	Axiare	23.800	(5)
Plaza Mayor	Gandía	Valencia	Grupo Rodenas	Veracruz Properties	12.500	
Plaza Mayor Xátiva	Xátiva	Valencia	Grupo Rodenas	Veracruz Properties	32.600	n.d.
Portal de la Marina (58,7%)	Ondara	Alicante	Eroski	Lar Socimi	40.160	43
Puerto Venecia	Zaragoza	Zaragoza	Orion	Intu Properties	206.000	451
Vialia Estación	Málaga	Málaga	Adif / Riofisa	Global Phobos	45.490	63
Total hasta octubre 2014	Centros	93	Operaciones	21		

Fuente: Elaboración propia LaSBA.

(1) Carmila es una sociedad participada por Carrefour Property y por otros grandes inversores internacionales (Axa, BNP Paribas, Colony, Pimco y otras).

(2) La operación se cerró por 2.000 millones de euros, e incluye 56 centros comerciales en Francia y 7 en Italia.

(3) Esta operación comprende el complejo inmobiliario entero de Castellana 200.

(4) Esta operación corresponde al total o parte de las galerías de estos centros comerciales y no a las superficies completas señaladas.

(5) Esta operación se cerró por 99,5 millones de euros, e incluye varios edificios de oficinas y naves industriales.

53. La operación de mayor magnitud en 2014 fue la compra de 126 centros comerciales en España, Francia e Italia por parte de una sociedad liderada por **Carrefour Property**, de nombre **Carmila**, a **Klépierre** por 2.000 millones de euros. 63 de los centros comerciales transaccionados están en España.
54. Otras operaciones más relevantes, dos de ellas cerradas a finales de año, fueron la venta del centro comercial **Islazul** (Madrid) a **Tiia Henderson Real Estate**, por 232 millones Euros, la venta del centro comercial **Puerto Venecia** (Zaragoza) a **Intu Properties** por 451 millones Euros y la venta del centro comercial **Marineda City** (La Coruña) a **Merlín Properties** por 260 millones Euros.

Renuncia de Responsabilidad LaSBA 2015

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  UNITED PARTNERS™ European Retail Consulting Alliance

London, Paris, Milano, Madrid, Lisboa, Moscú

OBSERVATORIO LaSBA

nº 40 Mayo 2015

pág 6

Publicación Informativa del
Programa Permanente de
Investigación **LaSBA**

Paseo Castellana, 143 6º C
E-28046 Madrid, España
Tel. +34 914 178 100

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

www.lasba.com

LaSBA
CONSULTORIA IMOBILIARIA COMERCIAL