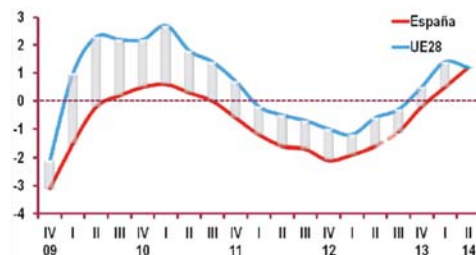


Centros Comerciales en España: Informe Semestral de Actividad Noviembre 2014

Economía:

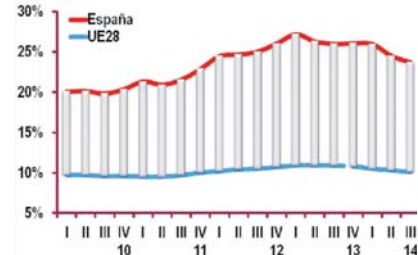
1. El **PIB** de España creció un 0,5% interanual en el primer trimestre de 2014 y un 1,2% en el segundo trimestre, llegando a crecer a un nivel similar al de la media de la Unión Europea a 28 países. (ver gráfico nº1)
2. El **desempleo** ha bajado hasta el 23,67% en el tercer trimestre de 2014, frente al 10,1% del conjunto de la Unión Europea (28 países), que supone un diferencial de 13,5% con el resto de Europa. (ver gráfico nº2)

Gráfico nº 1: PIB



Fuente: Banco de España y Eurostat.

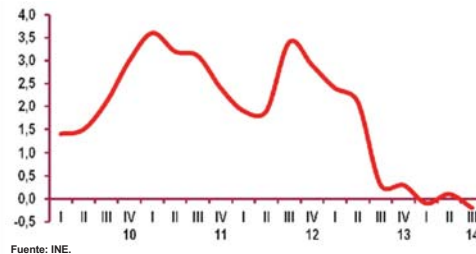
Gráfico nº 2: Desempleo



Fuente: Banco de España y Eurostat.

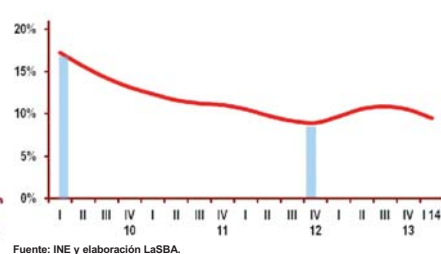
3. El **IPCA** (Índice de Precios de Consumo Armonizado) ha llegado a una ligera deflación en 2014, con una variación de -0,2% en el tercer trimestre. (ver gráfico nº3)
4. La **tasa de ahorro bruto familiar** vuelve a reducirse a partir del tercer trimestre de 2013 y se sitúa en 9,4% en el primer trimestre de 2014, los últimos datos disponibles. (ver gráfico nº4)

Gráfico nº 3: IPC armonizado



Fuente: INE.

Gráfico nº 4: Tasa de Ahorro Bruto Familiar



Fuente: INE y elaboración LaSBA.

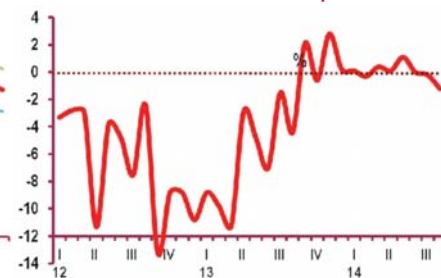
5. Los **indicadores de confianza** han mantenido su tendencia de recuperación hasta junio de 2014, estabilizándose en los meses siguientes hasta octubre. (ver gráfico nº5)
6. El **Índice de Comercio al por menor** ha parado su recuperación durante el año 2014, y ha producido tasas de variación muy cercanas a cero, a precios constantes (sin estaciones de servicios). En agosto de 2014 se ha producido un crecimiento de -1,2%. (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 38 Noviembre 2014

Publicación Informativa del
Programa Permanente de
Investigación LaSBA

Promoción de Centros Comerciales:

7. Durante los tres primeros trimestres del año 2014 han tenido lugar un total de 5 aperturas que suman una SBA de 83.200 m²; este dato incluye 62.200 m² de SBA correspondientes a medianas superficies especializadas Implantadas fuera de complejos comerciales. Este dato se reduce a un 52% de los 173.600 m² de SBA producidos en el del mismo período de 2013. (ver cuadros n^o1 y n^o2)

Cuadro n^o 1: Aperturas 2014 hasta octubre

Centro Comercial	Localidad	Promotor	SBA (m ²)	Apertura
P.C. La Ciudad de la Imagen	Sevilla	Bogaris	21.000	10-mar
Total Centros Nuevos		1	21.000	
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
Total Medianas Aisladas		4	62.200	
Total Aperturas 2014 hasta octubre		5	83.200	

Nota: Se incluyen Medianas Superficies Especializadas y Grandes Almacenes.

Cuadro n^o 2: Ampliaciones 2014 hasta octubre

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 hasta octubre		2		13.700	47.500	61.200

Nota: Se incluyen Medianas Superficies Especializadas y Grandes Almacenes.

8. Para el último trimestre de 2014 se prevén unos 65.000 m² de SBA nueva, con la apertura de **SagunCenter** en Sagunto (16.000 m² SBA) y de la mediana superficie **Bauhaus** en Paterna (17.000 m² SBA) como elementos más destacados.
9. De acuerdo con estas estimaciones, se prevé que el año 2014 finalice con unos 160.000 m² de SBA nueva, un nuevo mínimo histórico, completándose 5 aperturas en el último trimestre del año. (ver cuadro n^o3)

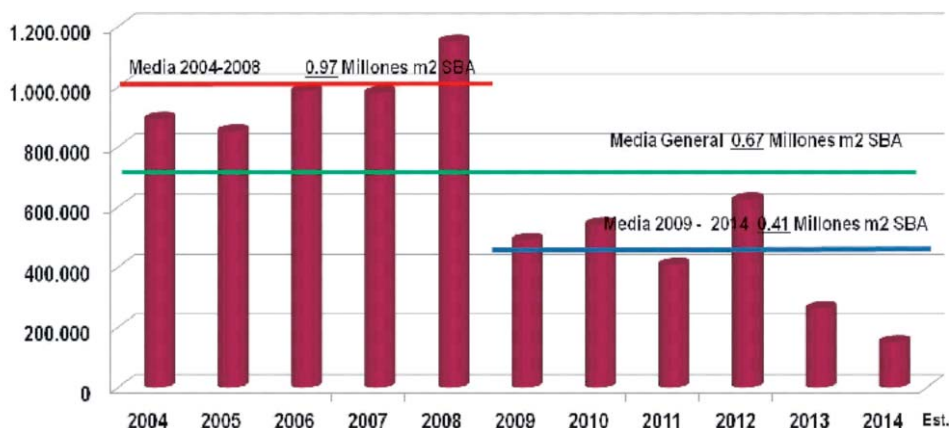
Cuadro n^o 3: Aperturas previstas 4^o Trim. 2014

Centro Comercial	Localidad	Promotor	SBA (m ²)	Apertura
Bauhaus	Paterna	Bauhaus	17.000	noviembre
Decathlon	Arroyo de la Encomienda	Decathlon	8.540	noviembre
Leroy Merlín	Las Palmas	Leroy Merlín	11.500	diciembre
Parque Santiago 6	Tenerife	Santiago Sur	n.d.	diciembre
SagunCenter	Sagunto	Augusto Becker	16.000	finales de año
Total Aperturas Previstas 4^o Trimestre 2014		5		

Nota: Se incluyen Medianas Superficies Especializadas y Grandes Almacenes.

10. Al finalizar 2014, España dispondrá de una dotación superior a los 20,4 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 situará en 432 m²/1.000 hab., ligeramente inferior a los 435 m²/1.000 hab. de la misma fecha de 2013.

Gráfico n^o 7: SBA inaugurada 2004 – 2014 (previsión cierre año)



Fuente: Base de Datos LaSBA.



P.C. Ciudad de la Imagen Sevilla



Ikea Alfajar



La Roca Village Barcelona



Parque Santiago 6 (proyecto) Tenerife





Max Center

Barakaldo



El Ingenio

Vélez-Málaga



Heron City

Barcelona



Espacio Coruña

La Coruña

Centros en funcionamiento:

11. En cuanto a cifras de afluencia, en media hubo un descenso del -0,8% de mayo a septiembre 2014 (según datos del Índice FootFall) respecto al 2013. En octubre hubo un incremento del 2,7% con respecto al mismo mes del año anterior.
12. Según la AECC, los centros comerciales españoles encadenaron cinco meses con incrementos de ventas en el primer semestre de 2014. Según las previsiones de la AECC, a final de año se superarán las cifras del 2013, que ya habían sido bastante superiores a las del 2012.
13. **Max Center**, el centro comercial y de ocio ubicado en Barakaldo, ha ampliado su oferta con las aperturas de las tiendas de moda y complementos **Lefties**, **Tous** y **Rigans** y los restaurantes **DonGa** y **La Tagliatella**. Estas nuevas incorporaciones se suman a las enseñas que se habían instalado recientemente como **Shana**, **Korossi**, **SMK**, **Skechers**, **Multiópticas** y **Time Road**.
14. **Factory Bonaire**, único centro comercial outlet en Valencia, ha renovado su imagen tanto corporativa como la de sus instalaciones dentro de un plan estratégico para ofrecer un entorno único para las compras al aire libre.
15. El **C.C. El Ingenio**, en Vélez-Málaga, tras una remodelación, ha inaugurado su nueva plaza de restauración, situada en la planta alta del establecimiento. Las actuaciones realizadas han ido encaminadas a la mejora de la iluminación artificial y natural.
16. El centro comercial y de ocio **Heron City Barcelona** ha remodelado sus instalaciones. Las obras han supuesto una reforma integral de la plaza principal del centro. Además, ha ampliado su oferta con un supermercado **Mercadona**.
17. **Espacio Coruña** continúa el proceso de renovación de su oferta con la incorporación de nuevos operadores. La nueva oferta incluye la franquicia óptica **Alain Afflelou**, que regresó a este espacio, la cadena de gimnasios **Altafit** y la reapertura de la tienda **Polinesia** convertida en outlet, con un local de 240 m² de SBA.
18. El **C.C. Glòries**, ubicado en Barcelona, ha cambiado de imagen y ha completado su oferta de ocio y restauración. Para ello ha puesto en marcha un espacio bautizado como El Mercat de Glòries, que cuenta con una superficie de 3.200 m² y acoge restaurantes y tiendas de alimentación, así como eventos gastronómicos y espectáculos de cocina en directo.
19. También el **C.C. Rosaleda**, en Málaga, ha culminado la primera fase de su gran proyecto de renovación de servicios e instalaciones.

Información sobre operadores:

I. El mercado español

20. **Desigual** abrió su primer 'outlet garage' de Cataluña en el centro comercial **Barnasud** de Gavà (Barcelona), en un local de 240 m² que ofrecerá prendas y complementos de las colecciones más recientes de Desigual a mitad de precio.
21. La cadena de moda **H&M** abre este otoño tres nuevas tiendas en los centros comerciales **El Paseo** (El Puerto), **Parque Santiago 6** (Tenerife) y **Luz Shopping** (Jerez). También renovará sus tiendas de **Espacio Mediterráneo** en Cartagena y **Vialia Estación** en Málaga.
22. **Michael Kors** abrirá en los próximos meses dos nuevos establecimientos en el país, ubicados en Sevilla, donde la marca aún no tenía presencia, y en Barcelona, donde la enseña ya cuenta con un punto de venta en Paseo de Gracia. Ambos locales son en calle.
23. **Guess** planea abrir entre 20 y 25 nuevas tiendas en la Península Ibérica durante los próximos tres años. La cadena ya posee sesenta tiendas propias en el territorio.
24. **Frey Wille**, compañía austríaca de joyería, especializada en esmaltado, inaugura su tercera tienda en España, que se ubica en el número 106 de Paseo de Gracia, en Barcelona.

pág 3

nº 38 Noviembre 2014

OBSERVATORIO LaSBA



25. **Zara** ha reabierto su megatienda del mercado de San Martín, en San Sebastian. Con sus 4.200 m², es uno de los establecimientos más grandes del **Grupo Inditex** en todo el mundo. En la misma ciudad, abrió el nuevo **Zara del C.C. Garbera**, que aumenta su superficie comercial de 1.300 a 2.350 m².
26. **Liu Jo**, enseña italiana, ha abierto su primer establecimiento en Madrid, en el número 12 de la calle Serrano. El punto de venta cuenta con una SBA de 340 m², donde se distribuyen sus colecciones femeninas, así como la colección de calzado y joyería.
27. **Sfera**, la cadena de moda perteneciente a **El Corte Inglés**, inauguró una tienda de 460 m² en la primera planta del **Centro Comercial y de Ocio 7 Palmas**, en la capital de Gran Canaria.
23. La firma de bolsos y complementos de lujo **Tuset & Riera** ha inaugurado su primera tienda propia en el Edificio Maremagnum de Barcelona, tras debutar hace dos años en el mundo de la moda.
29. La marca catalana de bolsos y complementos **Bissú** planea inaugurar seis tiendas propias en 2014. Sin embargo, el objetivo de **Bissú** es crecer tanto con tiendas propias como con franquiciadas.
30. La marca de ropa interior y lencería **Intimissimi** y la enseña de moda deporte **Only** han abierto tiendas nuevas en el **C.C. Holea**, en Huelva.
31. **Deichmann** ha abierto su primer establecimiento en Albacete, en el **C.C. Albacenter**. La cadena de calzado alcanza los 32 locales en España.
32. El **Grupo El Corte Inglés** ha lanzado el servicio 'Click&Collect', que permite realizar una compra online y recoger la mercancía en más de 200 tiendas de **El Corte Inglés**, **Supercor** y **Supercor Exprés** distribuidas por toda España.
33. **BriCor** sigue con su expansión y ha abierto locales de entre 500 y 1.500 m² en Sabadell, Bilbao, Constitución y Las Palmas, la mayoría ubicadas en plantas sótano de **El Corte Inglés**.
34. **Decathlon Easy**, la cadena de tamaño más pequeño respecto a **Decathlon** del **Grupo Oxlane**, sigue con su expansión en España. Abrió en Ciudad Real un local de 1.500 m² y llegó a 12 tiendas en el país.
35. El grupo francés **Ludendo** ha comprado la cadena de jugueterías **Poly**. **Ludendo** pasa de 13 a 72 tiendas en España con esta operación.
36. **Toy Planet** abrió una nueva tienda de 200 m² en el **C.C. Los Valles**, en Collado Villalba.
37. **Samsung Experience Store** ha abierto su primera tienda en Málaga, en el **C.C. Plaza Mayor**.
38. Los supermercados siguen con su expansión: **Carrefour**, **Dia**, **Mercadona**, **Gadisa**, **Bon Preu**, **Vidal Tiendas**, entre otras, son cadenas que siguen abriendo nuevos locales de alimentación en España.
39. Siete hipermercados y 33 supermercados de **Eroski** han sido transformados al nuevo modelo comercial que la cooperativa ha bautizado como 'contigo'. Se trata de dar especial protagonismo a los productos frescos, de temporada y locales.
40. **Lidl** ha empezado a vender ropa para mujer en sus 530 locales en España. La compañía, especializada en la venta a precios bajos, ha llegado a un acuerdo inicialmente con el diseñador Custo Dalmau para lanzar una colección de moda femenina, que puede servir como prueba piloto para otras acciones posteriores.
41. **Sancarlos**, la cadena del sector textil, abrió un nuevo establecimiento en el **C.C. Grancasa**, en Zaragoza, que se posiciona como uno de los más importantes de la cadena y destaca por la modernidad de sus instalaciones y la gran cantidad de artículos expuestos.
42. **Prénatal**, cadena de puericultura, inauguró en Pamplona una nueva tienda franquiciada de 600 m² de su formato de tienda Mega.
43. **DreamFit**, la cadena de gimnasios low cost, abrió en Zaragoza su primera tienda fuera de Madrid, en el **C.C. Los Enlaces**.
44. **Muy mucho**, la cadena especializada en la venta de regalos, decoración y complementos para el hogar, ha abierto seis nuevas tiendas de marzo a julio de 2014. Una de ellas es la primera de la cadena en Galicia, en la ciudad de Lugo.
45. La cadena estadounidense de video juegos **GameStop** ha anunciado que va a abandonar el mercado español. Su competidor directo **Game** tiene la intención de asumir algunas de sus tiendas.



Liu Jo

Madrid



Sfera

Las Palmas



Deichmann

Albacete



Decathlon Easy

Ciudad Real

pág 4

nº 38 Noviembre 2014

OBSERVATORIO LaSBA



Stradivarius Londres, Reino Unido



Lizarran Poznan, Polonia



Castellana 200 Madrid



El Boulevard Vitoria

46. La cadena de productos para mascotas **Kiwoko** sigue con su plan de expansión que plantea llegar a 100 establecimientos en España en cinco años. Abrió su tienda número 46 en el **C.C. Xanadú** de Madrid.
47. La enseña **Ice-Watch** ha abierto nueva **Ice-Store** en Barcelona, concretamente en el **C.C. El Triangle**.
48. El **Grupo Restalia** sigue su expansión y ha abierto, entre otros, su primer restaurante **100 Montaditos** en Jaén, en el **C.C. La Loma**.
49. El grupo catalán de restauración **AN Grup** abrió su primer establecimiento **Tapa Tapa** en Madrid, en la calle Montera.
50. **Tommy Mel's** ha inaugurado cinco nuevos **American 50's Restaurant** en España.
51. **Dunkin Coffee** abrió un nuevo local en Barcelona, en el **C.C. La Maquinista** y suma 46 tiendas en España.
52. **Smöoy**, la cadena murciana de yogures helados, abrió un nuevo local en Tenerife, en el **C.C. Meridiano**. **Smöoy** cuenta ya con 140 locales y tiene presencia en todo el país, además de en muchos otros países.

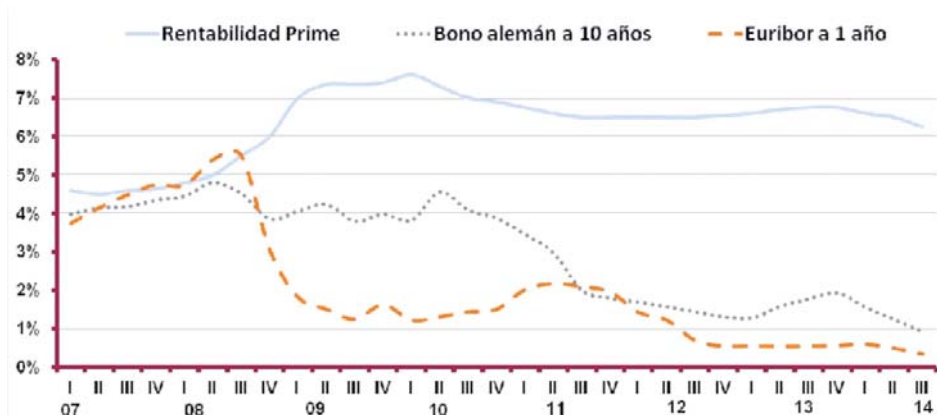
II. Marcas españolas en otros mercados

53. **Stradivarius**, formato comercial de moda joven femenina del **Grupo Inditex**, ha abierto en el centro comercial **Stratford City** de Londres su primera tienda en el Reino Unido, con lo que eleva a 60 mercados su presencia comercial internacional, con más de 850 establecimientos.
54. La cadena de perfumerías aragonesa **Equivalenza** ha desembarcado en Estados Unidos con la apertura de un establecimiento en el centro comercial **Miami Internacional**. También ha abierto sus primeras cuatro tiendas en Perú.
55. La firma gallega **Nanos** estudia la apertura de nuevas tiendas en Panamá y Berlín, tras inaugurar otro establecimiento en Arabia Saudí, en Riad.
56. La firma textil **Blanco**, que ahora se llama **SuiteBlanco**, después de haber sido comprada por el grupo saudí **Alhokair**, va a abrir tiendas en Estados Unidos, donde prevé abrir siete tiendas en la Costa Este.
57. Las marcas de **Comess Group**, con **Lizarran**, **Cantina Mariachi**, **Rock & Ribs** y **Pasta City**, han desembarcado en Polonia con la apertura simultánea de un gran espacio multimarca en el emblemático centro comercial **City Center**, en Poznań.
58. **100 Montaditos**, del **Grupo Restalia**, abrió su primer restaurante en Guatemala, donde prevé inaugurar 9 establecimientos a corto plazo. También abrió su tercer restaurante en Bogotá, Colombia, y a final de año deberá entrar por primera vez en Bélgica, donde tiene planes de expansión ambiciosos.

Mercado de Inversión:

59. El Bono Alemán y el Euribor siguen bajando a niveles mínimos históricos. La Rentabilidad Prime empieza a decrecer por su vez, aunque el diferencial con el Bono Alemán sigue aumentando. (ver gráfico nº8)

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



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

60. Las compañías extranjeras movilizan el mercado de inversión de los centros y parques comerciales en España. Durante el año 2014, hasta octubre, se sumaron transacciones de centros comerciales por un valor que rondará unos 2.000 millones de euros, la cifra más alta de los últimos años.
61. Se cerraron 17 operaciones correspondientes a 89 centros y parques comerciales con una SBA conjunta superior a 1.000.000 de m². (ver cuadro nº 4)

Cuadro nº 4: Principales Operaciones de Inversión 2014 hasta octubre

Centro Comercial	Localidad	Provincia	Vendedor	Comprador	SBA (m ²)	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	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	(3)
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
Imaginalia	Albacete	Albacete	AXA Real Estate	Benson Elliot	44.750	12
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	
Vista Alegre	Zamora	Zamora	British Land	KKR / Neinver	15.950	100
Parque Ceuta	Ceuta	Ceuta	Morgan Stanley	HIG	13.800	18
Planetocio	Collado Villalba	Madrid	Wereldhave	Axiare	23.800	(4)
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
Vialia Estación	Málaga	Málaga	Adif / Riofisa	Global Phobos	45.490	63
Total hasta octubre 2014	Centros	89	Operaciones	17		

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 corresponde al total o parte de las galerías de estos centros comerciales y no a las superficies completas señaladas.

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

62. Como adelantado en nuestro último Informe, en abril de 2014 se concretó una mega operación, con 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.
63. A esta operación se juntaron muchas otras, pudiendo destacarse las ventas de **Castellana 200** en Madrid, **Marineda City** en La Coruña, **El Boulevard** en Vitoria o **Gran Vía** en Vigo.

Renuncia de Responsabilidad LaSBA 2014

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

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

Alameda Lorena, 1160
1424-000 São Paulo, Brasil
Tel: +55 11 974 040 727

www.lasba.com

LaSBA
CONSULTORIA IMOBILIÁRIA COMERCIAL