

El Inmobiliario Retail: Una visión general

Arcadio Gil

29 Febrero 2016



El Inmobiliario Retail: Una visión general

- Introducción
- Visión histórica, antecedentes
- El sector hoy en España
- Criterios actuales de implantación y concepción
- El mercado de inversión, principales variables
- Comercio electrónico
- Tendencias de futuro

El Inmobiliario Retail: Una visión general

- Introducción

Introducción

Objeto

El Master MDI

Los Módulos y Areas

Los Productos

El Inmobiliario Retail

- Centros Comerciales
- Parques comerciales, Outlets, Centros de ocio....
- Retail en Calle

Introducción

Presentaciones

Arcadio Gil

Asistentes:

- Promotora, 9
- Bancos, 4
- Estudios Arquitectura. 4
- Servicers, 3
- Consultoras y Comercializadoras, 3
- Sociedades Tasacion, 3
- Despachos Abogado, 1

Introducción

Fuentes



Introducción

Definición

"Centro Comercial es un conjunto de establecimientos comerciales independientes, dotados de una serie de elementos en común, que ha sido planificado y desarrollado y gestionado como una unidad.

Su tamaño, mezcla comercial, servicios comunes y actividades complementarias están relacionados con su entorno, y dispone de una imagen unitaria"

- **Diferencias con el Retail en Calle**

El Inmobiliario Retail: Una visión general

- **Introducción**
- Visión histórica, antecedentes

Visión histórica

Antecedentes

En el pasado:

- El agora
- El burgo en la Edad Media
- Los zocos árabes
- Las galerías del s. XIX

En la ciudad moderna:

- Los mercados y galerías de alimentación
- La Calle Mayor
- Las calles comerciales especializadas
- El comercio informal



Visión histórica

Inicios

En el mundo

- S. XIX. Galería Vitorio Emanuelle, Milán
- 1921. CountryClubPlaza, Kansas City, Mo, USA
- 1956. Southdale, Edina, Minnesota
- 1961. Elephant and Castle, Londres
- 1969. Parly 2, París, y Cap 3000, Niza

En España:

- S XX. Pasaje Lodaes, Albacete
- 1978. Multicentro, Madrid
- 1981. Baricentro, Barcelona
- 1983, Madrid 2, La Vaguada, Madrid



Visión histórica

Centros pioneros

En USA:

- Inicio en recinto abierto: CountryClubPlaza, Kansas City, Mo, USA
- Mall cubierto: Southdale, Edina, Minnesota
- Supra Regional: West Edmonton Mall, Edmonton, Alberta, Canada
- Strip Center
- Festival Market: Faneuil Hall, Boston
- Factory Outlet: Woodbury Commons Premium Outlets, Central Valley, NY
- Centros temáticos: Downtown Disney, Orlando, FL
- Lifestyle Centers: The Grove, Los Angeles, CA

Visión histórica

Centros pioneros

En España:

- Galería de hipermercado: Continente Alcobendas, Madrid
- Grande, en alquiler: Getafe 3, Getafe, Madrid
- De urbanización: Zoco Pozuelo, Madrid
- De especialidad: Anticuarios Paseo de Gracia, Barcelona
- De Ocio: Parc Vallés, Tarrasa
- Mixto, público/privado: La Gran Manzana, Alcobendas
- Outlet: Factory Las Rozas, Madrid
- En puerto: Maremagnum, Barcelona
- En estación ferrocarril: Vialia Salamanca, Salamanca
- En aeropuerto: T2 El Prat, Barcelona
- Shopping Resort: Parque Venecia, Zaragoza

El Inmobiliario Retail: Una visión general

- Introducción
- Visión histórica, antecedentes
- El sector hoy en España

El sector hoy en España

Cifras

- 545 Centros Comerciales
- SBA: 15,4 millón m2 SBA
- 330 m2 SBA / 1000 habitantes
- 1.800 millón Visitas / año
- 39.000 millón € Ventas
- 327.000 empleos
- 17,3% cuota de mercado de las ventas minoristas
- Aprox. 13 % del total de Europa, ocupando un quinto lugar

El sector hoy en España

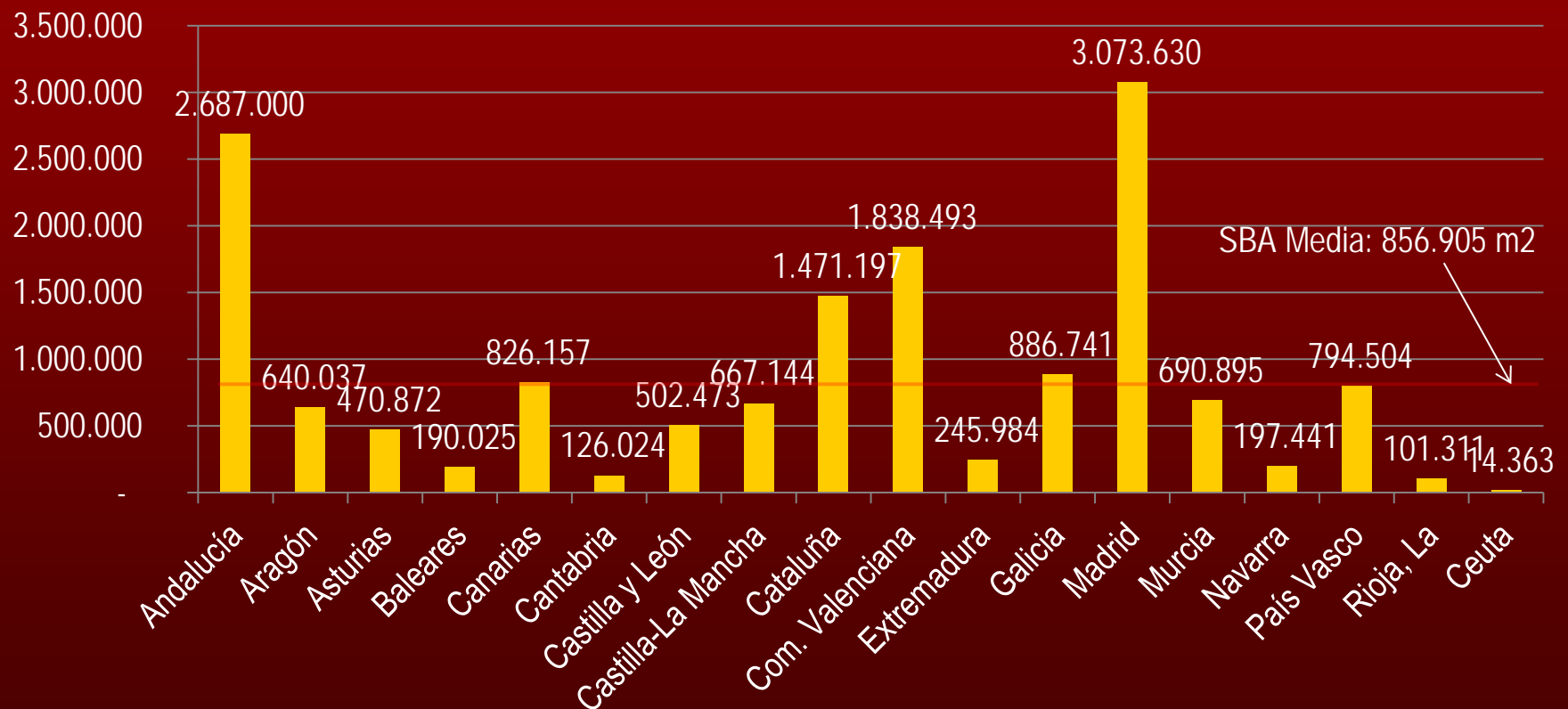
Actividad de los Centros Comerciales

	2011	2012	2013	2014(*)	2012 s/ 2011	2013 s/2012	2014 s/2013
Gasto total de los hogares (mill. €)	511.110	509.319	493.467	504.323	-0,40%	-3,10%	2,20%
Mercado potencial C. Comerciales (mill. €)	236.174	228.412	220.583	225.436	-3,30%	-3,40%	2,20%
Ventas C. Comerciales (mill. €)	37.833	36.874	36.770	38.626	-2,50%	-0,30%	5,00%
Cuota de Mercado C. Comerciales	16,02%	16,14%	16,67%	17,13%			
S.B.A. C. Comerciales (mil. m ²)	14.607	15.119	15.295	15.439	3,50%	1,20%	0,90%
Afluencia C. Comerciales (mill. Pers.)	1.700	1.701	1.704	1.803	0,10%	0,20%	5,80%
Venta media por visita (€)	22,20	21,60	21,58	21,42	-2,70%	-0,10%	-0,70%
Empleo (miles)	313	317	319	327	1,30%	0,60%	2,50%

Fuente: El Sector de los Centros Comerciales 2014. AECC

El sector hoy en España

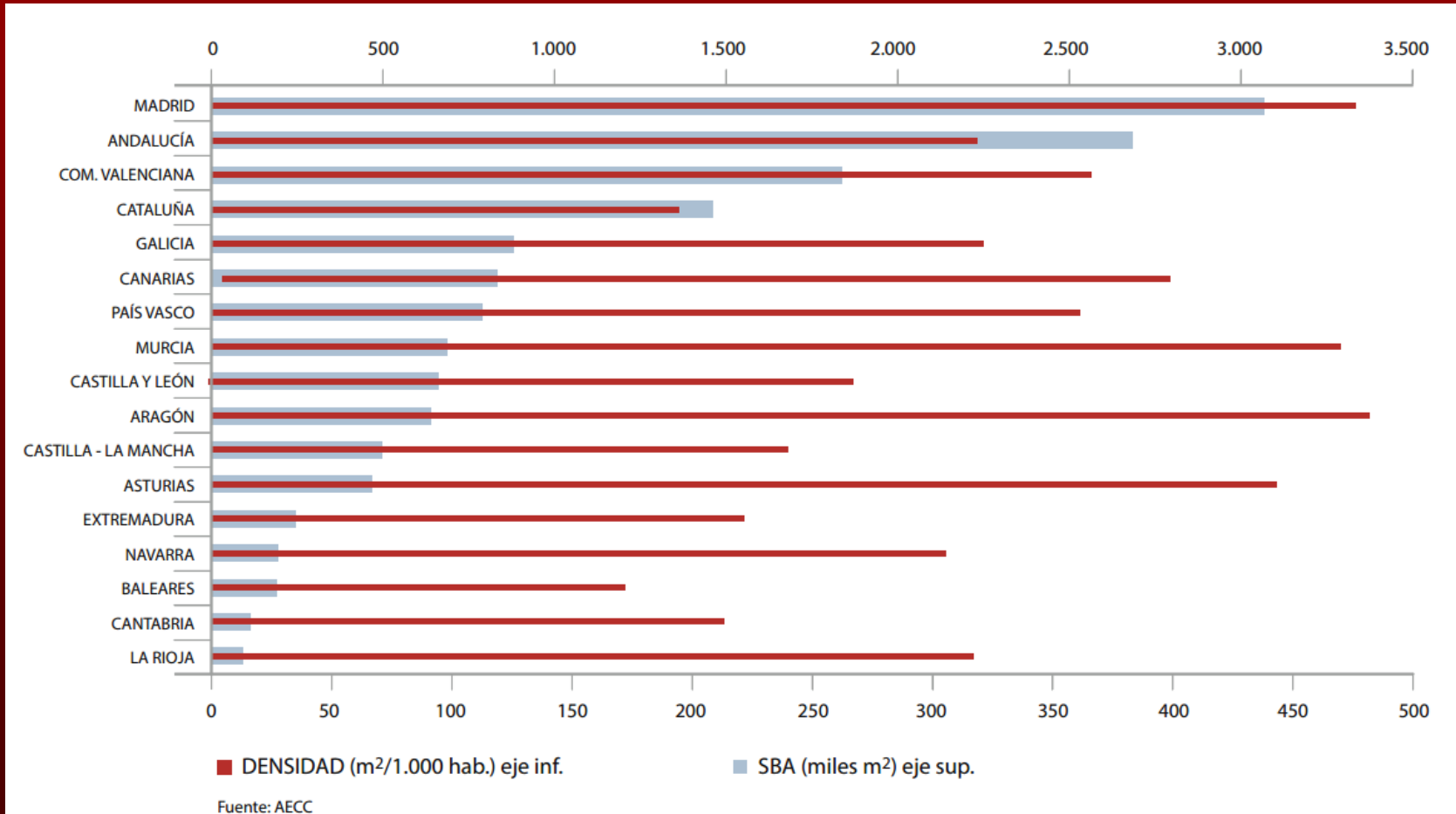
SBA de Centros Comerciales (2014) por Comunidades Autónomas



Fuente: Directorio de Centros y Parques Comerciales de España 2014. AECC

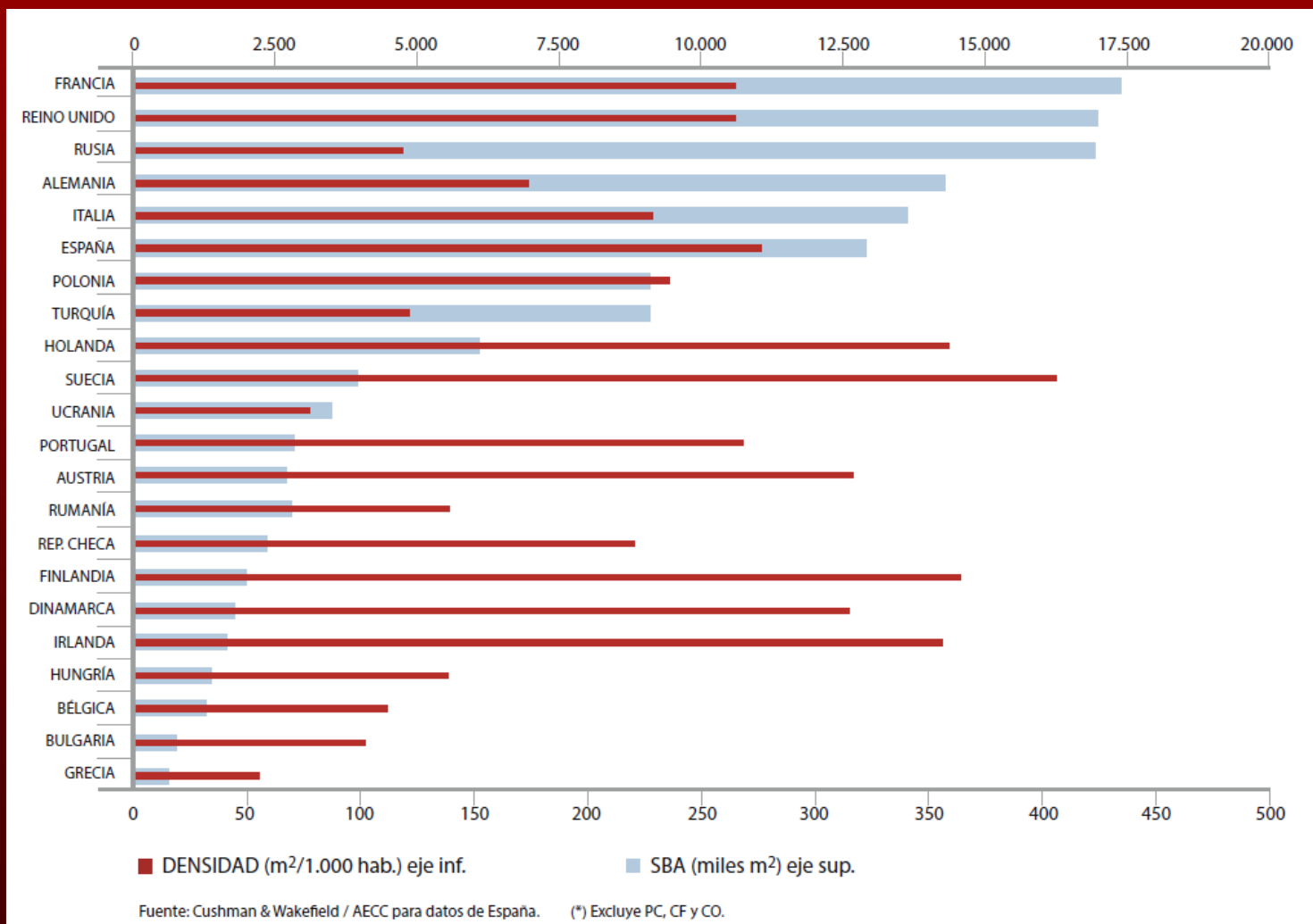
El sector hoy en España

Densidad y SBA por Comunidades Autónomas



El sector hoy en España

Densidad y SBA Centros Formato Tradicional (*) 2013. Comparación Europea



El sector hoy en España

Evolución de la promoción de Centros Comerciales en España



El sector hoy en España

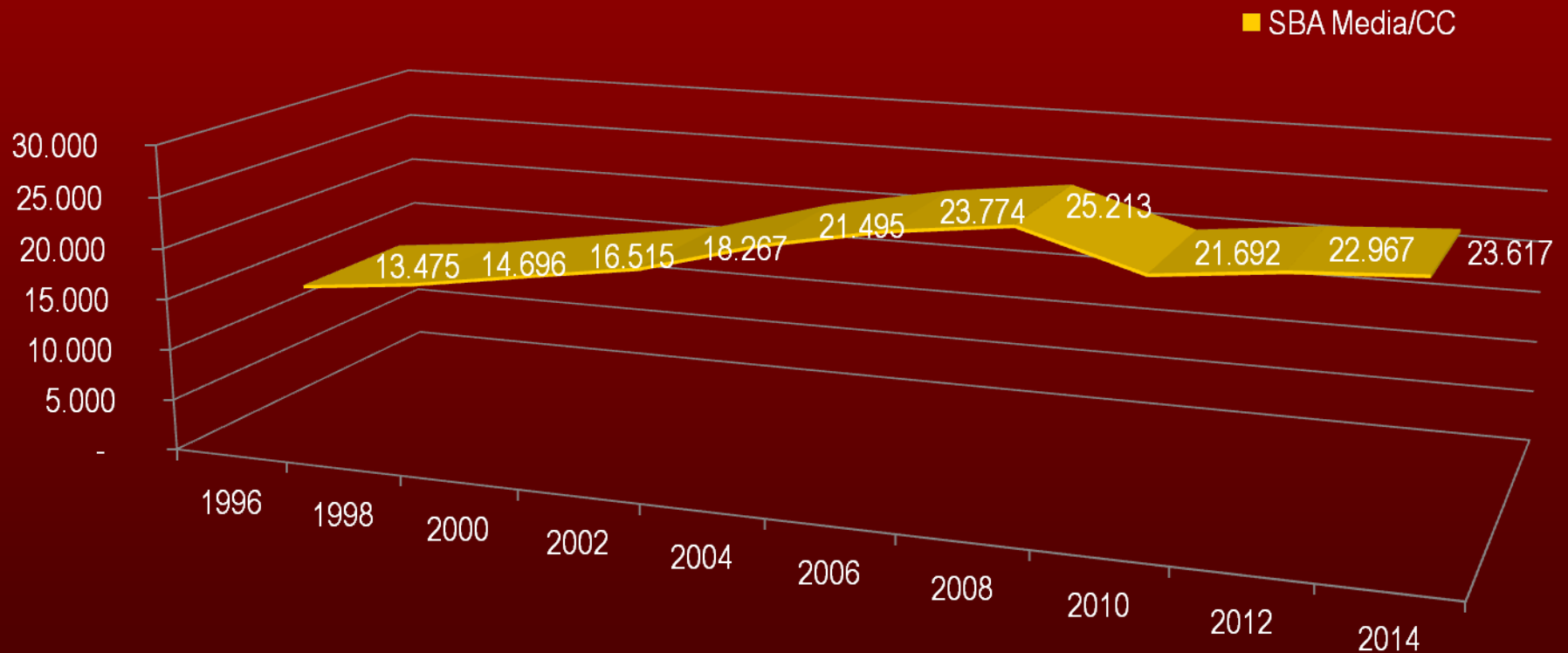
Centros Comerciales abierto desde el 1 julio 2012 hasta el 30 junio 2014

Nombre	Región	Localidad	SBA	Cat
Río Shopping	Castilla y León	Arroyo de la Encomienda	100.700	MG
Zenia Boulevard	Com. Valenciana	Orihuela	80.500	MG
El Faro	Extremadura	Badajoz	66.300	GR
As Cancelas	Galicia	Santiago de Compostela	50.800	GR
Vía Sabadell	Cataluña	Sabadell	46.000	PC
Parque Ademuz	Com. Valenciana	Burjassot	34.755	PC
Parque Ferrol	Galicia	Ferrol	25.394	PC
Camino Real	Madrid	San Fernando Henares	24.000	PC
Ciudad de la Imagen	Andalucía	Sevilla	22.748	PC
Gran Jonquera Outlet & Shopping	Cataluña	La Jonquera	21.121	CF
El Tablero	Canarias	San Bartolomé Tirajana	14.600	PE
Alameda	Andalucía	Pulianas	13.397	PE
Castellana 200 - Paseo Comercial	Madrid	Madrid	6.500	PE
13 Centros Comerciales			506.815 m²	

Fuente: Directorio de Centros y Parques Comerciales de España 2014. AECC

El sector hoy en España

Evolución de la SBA media en los Centros Comerciales en España



El Inmobiliario Retail: Una visión general

- Introducción
- Visión histórica, antecedentes
- El sector hoy en España
- Criterios actuales de implantación y concepción

Previo: Los actores del mercado



Criterios, concepción e implantación

Criterios de Situación

- En ciudades más pequeñas
- Recuperando edificios
- Haciendo ciudad en la ciudad
- Equipando nuevos distritos
- Junto a equipamientos de la ciudad: transporte

Criterios, concepción e implantación

Criterios de Tipología

- Usos mixtos, especialmente residencial
- Esquemas híbridos
- Centros al aire libre
- Planteamientos "lifestyle"
- Diversificación contenida

Criterios, concepción e implantación

Criterios de Diseño

- Uso de la línea curva
- Volúmenes generosos
- Estilo calle, "streetscape"
- Calidad materiales vs tematización
- Recursos de la iluminación

Criterios, concepción e implantación

Criterios de Promoción

- Promotor especialista
- Venta previa a inversor
- Colaboración Administraciones Locales
- Concesiones públicas o privadas
- Adquisición de antiguos centros

Criterios, concepción e implantación

Criterios de Oferta Comercial

- Papel de la alimentación en revisión
- Locomotoras nuevas
- Tamaño medio tienda mayor
- Carros y ventas eventuales
- Cines podrían volver

El Inmobiliario Retail: Una visión general

- Introducción
- Visión histórica, antecedentes
- El sector hoy en España
- Criterios actuales de implantación y concepción
- El mercado de inversión, principales variables

El mercado de inversión

Características

- En España arrancó en los 90
- Vinculado a activos centro comercial sin copropiedad muy dividida
- Extendido a parques comerciales
- Muy activo hoy con locales en calle
- Tasa de movimiento inferior a mercados anglosajones
- Sigue ritmo del mercado de inversión general del inmobiliario
- Evolución histórica brusca en los últimos dos años
- Procedencia de los fondos: caso de Socimis
- Descenso rentabilidades pero sin compresión de yields

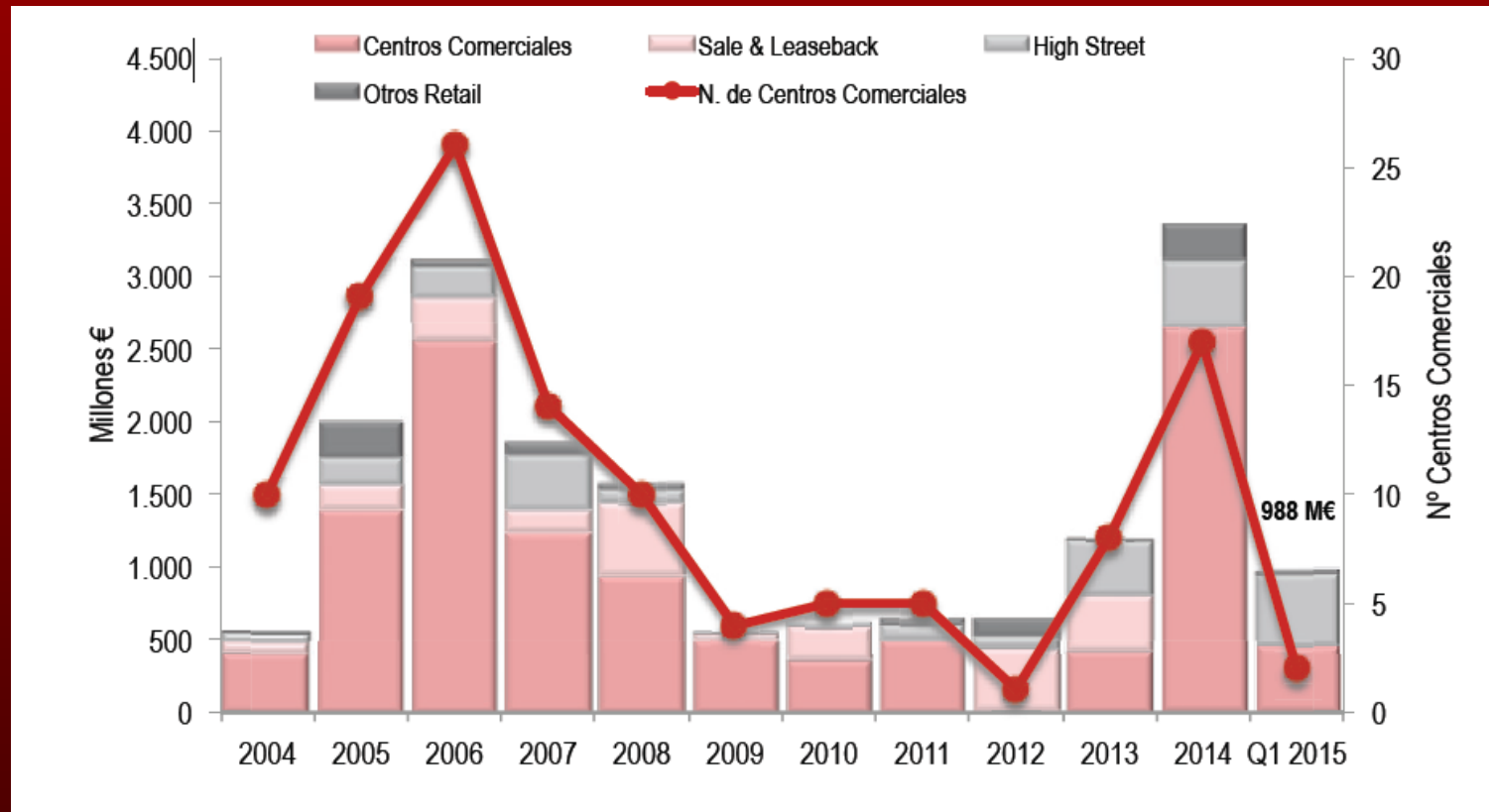
El mercado de inversión

Principales Operaciones de Inversión 2015 hasta octubre.

Centro Comercial	Localidad	Provincia	Vendedor	Comprador	SBA (m ²)	Precio (M€)
Airesur	Sevilla	Sevilla	Lar Socimi	CBRE Global Investors	20.000	77
Arturo Soria Plaza (50%)	Madrid	Madrid	Obraser	Merlin Properties	8.200	30
As Termas	Lugo	Lugo	ADIA	Lar Socimi	44.500	67
Connecta Córdoba	Córdoba	Córdoba	Alpha Pyrenees	MDSR Investments	15.000	15
Dolce Vita Odeón	Narón	La Coruña	Chamartín	Eurofund / Patron Capital	26.100	n.d.
El Manar	Massalfassar	Valencia	Pradera	Harbert Management Corp	23.500	n.d.
El Rosal	Ponferrada	León	Doughty Hanson	Lar Socimi	50.000	88
Espacio León	León	León	CG Malls Europe	Blackstone	37.000	n.d.
Heron City Barcelona	Barcelona	Barcelona	Azorallom	Activum SG	36.000	n.d.
León Plaza	León	León	Grupo Norte / Martinsa Fac	EspañaDuero	16.000	n.d.
Megapark (50%)	Barakaldo	Vizcaya	Oaktree	Lar Socimi	64.000	170
Miramadrid	Paracuellos del Jar	Madrid	Hercesa	Meridia Capital Partners	7.850	13
Montecarmelo	Madrid	Madrid	Invesco	New Winds Group	11.800	n.d.
Moraleja Green	Alcobendas	Madrid	ING	Kennedy Wilson	27.050	73
P.C. La Dehesa	Alcalá de Henares	Madrid	Triuva	MDSR Investments	9.500	11
Parque Ceuta	Ceuta	Ceuta	HIG Capital	Hemisferio / TIA Hendersor	13.780	25
Plaza Éboli	Pinto	Madrid	Doughty Hanson	HIG Capital	31.000	30
Plenilunio	Madrid	Madrid	Orion Capital Managers	Klépierre	70.000	375
Puerto Venecia (50%)	Zaragoza	Zaragoza	Intu Properties	Canada Pension Plan Invest	206.000	225
Ribera del Xúquer*	Carcaixent	Valencia	UBS Real Estate	CBRE Global Investors	33.300	40
Rivas Futura	Rivas Vaciamadrid	Madrid	Lone Star	Credit Suisse	55.000	52
Sevilla Factory	Sevilla	Sevilla	Unibail Rodamco	GreenOak	16.000	15
Viladecans The Style Outlets (Viladecans	Barcelona	Neinver	TH Real Estate	25.000	n.d.
Zielo Shopping	Pozuelo de Alarcón	Madrid	HEVAF	UBS	15.650	70
Total	24				862.230	

El mercado de inversión

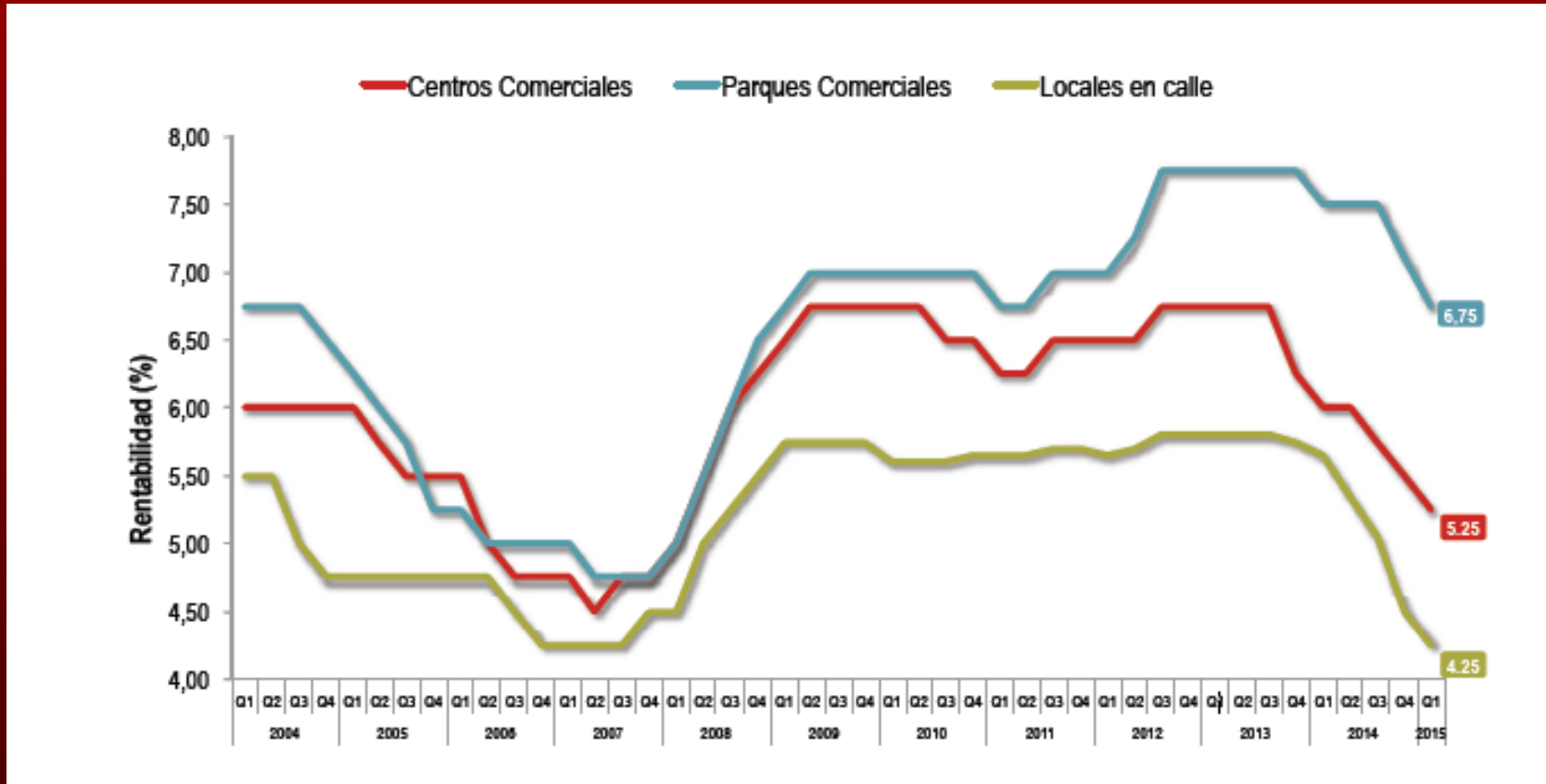
Evolución histórica en volúmenes



Fuente: Informe de Mercado jun 15 JLL

El mercado de inversión

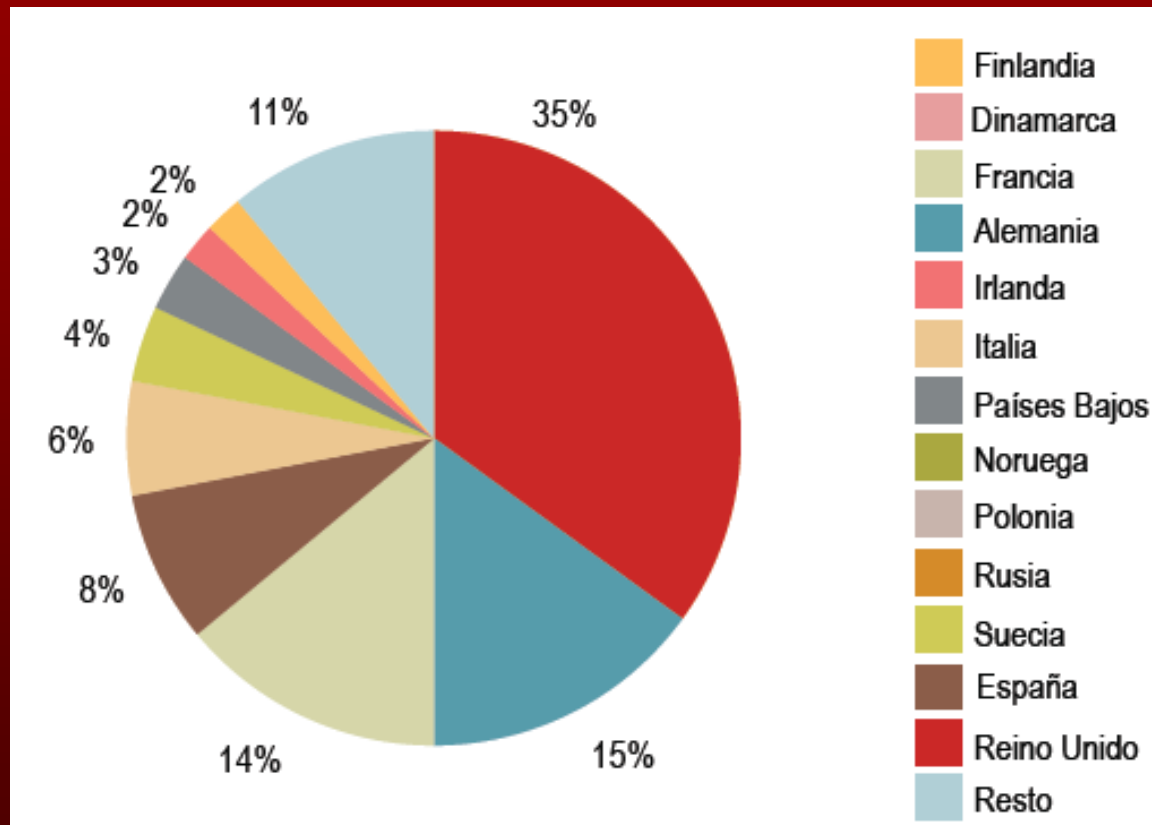
Evolución histórica en rentabilidad



Fuente: Informe de Mercado jun 15 JLL

El mercado de inversión

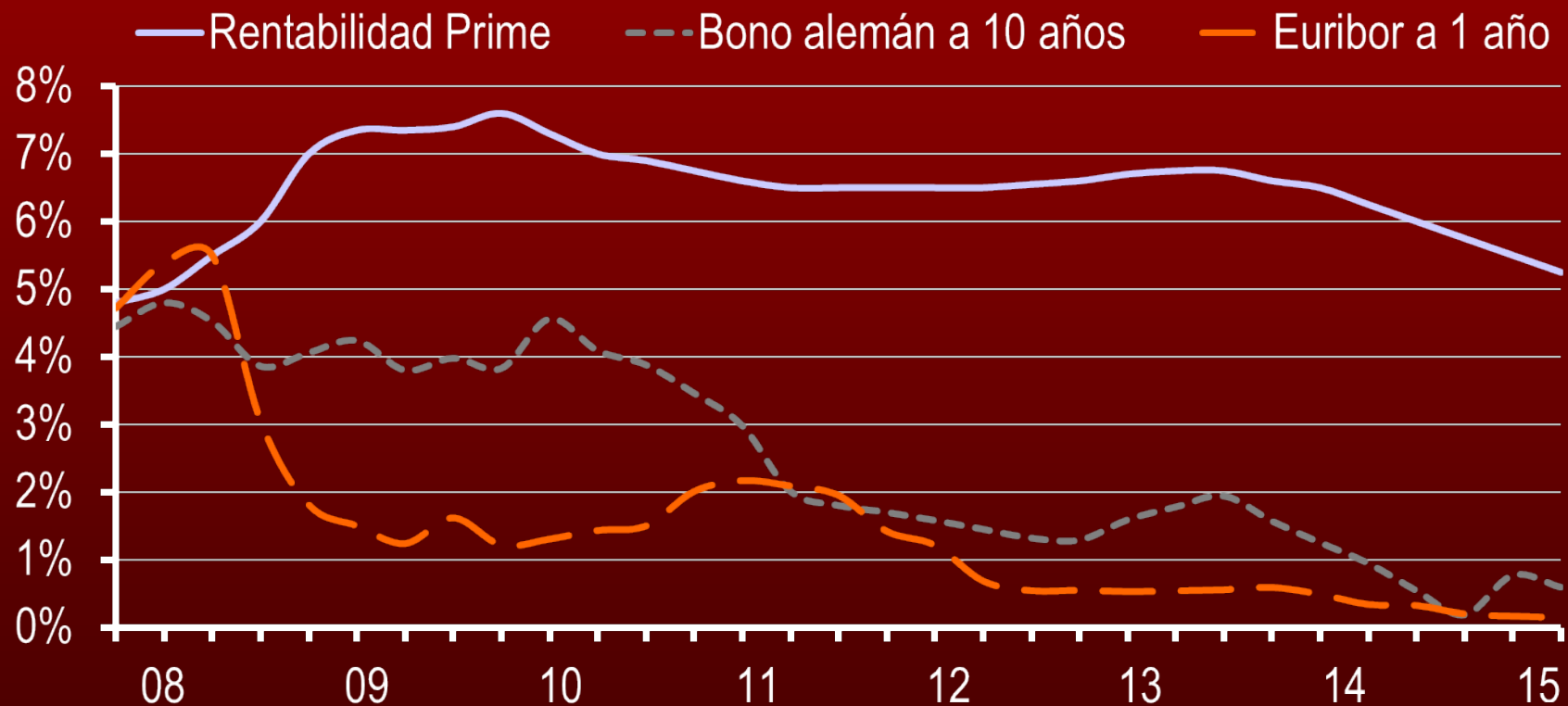
Volumen del origen del dinero por país 2014



Fuente: Informe de Mercado jun 15 JLL

El mercado de inversión

Evolución histórica diferencial de tipos



Visión general del Inmobiliario Retail

- Introducción
- Visión histórica, antecedentes
- El sector hoy en España
- Criterios actuales de implantación y concepción
- El mercado de inversión, principales variables
- Comercio electrónico

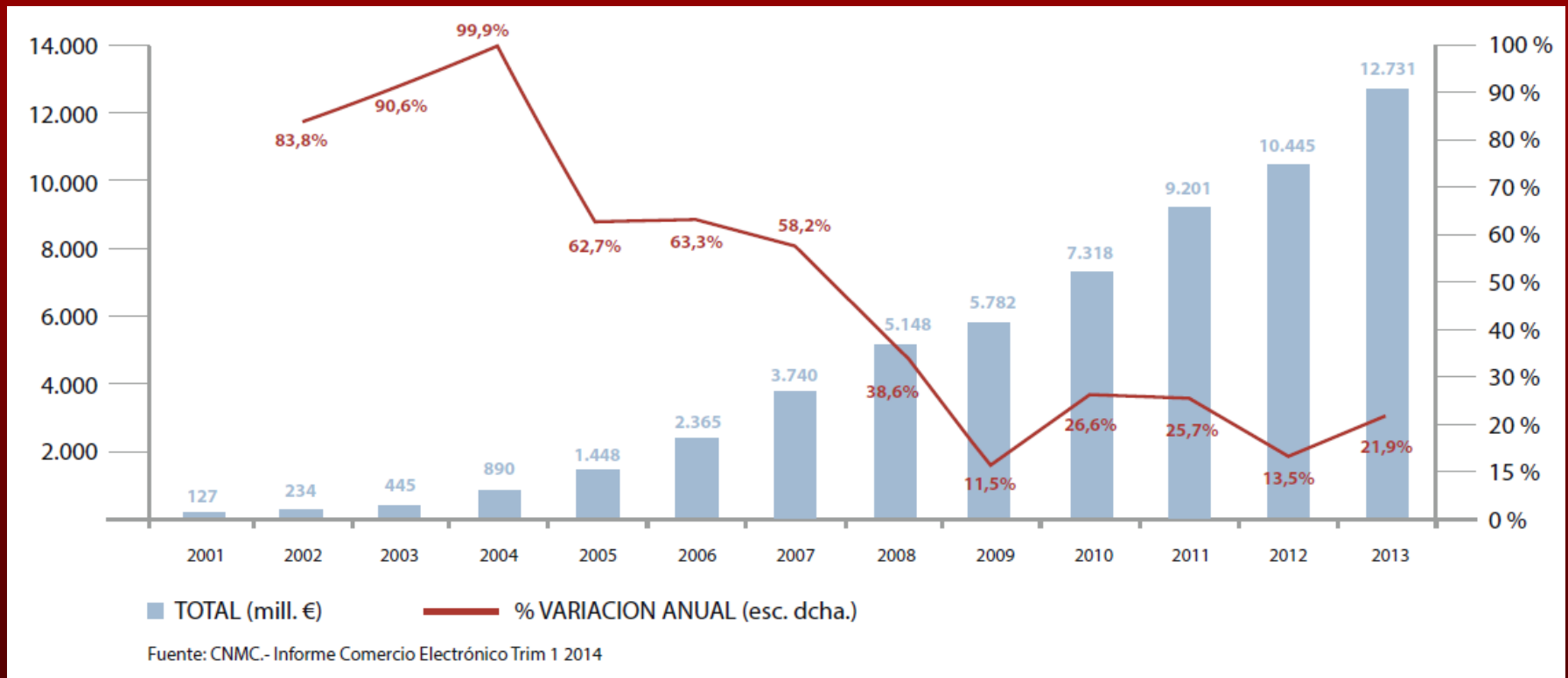
Comercio electrónico

Antecedentes

- Impacto inicial previo a la crisis tecnológicas
- Años posteriores de relativa tranquilidad
- Pero avance imparable
- Hoy concienciación general: impacto será cierto en muchas áreas

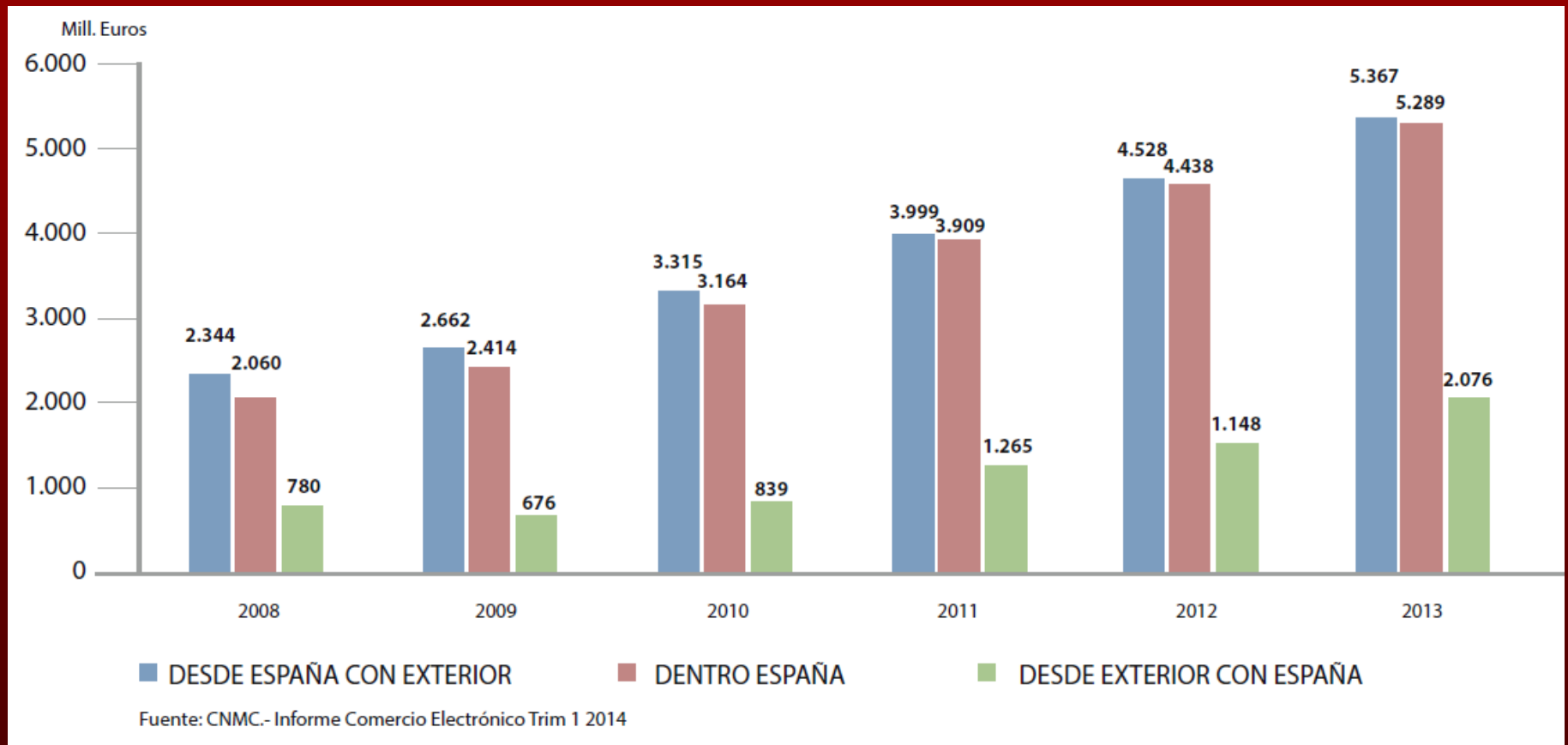
Comercio electrónico

Evolución del Volumen Total (millones de Euros)



Comercio electrónico

Segmentación Geográfica



Comercio electrónico

Evolución por grandes grupos de compras en España

SECTOR DE ACTIVIDAD	2008		2009		2010		2011		2012		2013	
	(mill.€)	% s/. C. Electr.	(mill.€)	% s/. C. Electr.	(mill.€)	% s/. C. Electr.	(mill.€)	% s/. C. Electr.	(mill.€)	% s/. C. Electr.	(mill.€)	% s/. C. Electr.
Transporte y Turismo	1.473	33,4%	1.596	31,4%	2.197	33,9%	2.518	31,8%	2.488	29,1%	2.990	28,2%
Comercio	676	15,3%	807	15,9%	1.196	18,4%	1.542	19,5%	1.945	20,4%	2.672	25,2%
Ocio y Espectáculos	558	12,7%	650	12,8%	830	12,8%	804	10,2%	841	9,1%	936	8,8%
Publicidad y Marketing	424	9,6%	535	10,5%	586	9,0%	790	10,0%	866	9,8%	1.031	9,7%
Varios	537	12,2%	651	12,8%	645	9,9%	704	8,9%	847	9,2%	889	8,4%
Resto (sin datos detallados)	741	16,8%	837	16,5%	1.031	15,9%	1.556	19,7%	1.984	22,3%	2.078	19,6%
TOTAL	4.407	100,0%	5.075	100,0%	6.486	100,0%	7.914	100,0%	8.971	100,0%	10.596	100,0%

Comercio electrónico

Perspectivas

- Ventas por móvil vs ordenador
- Geolocalización en el interior
- Conocimiento de los comportamientos
- Centro comercial sigue evolución del retailer
- Deliveries: Última milla
- Ideas para centros: pick up points
- Además: físico+electrónico: omni-channel

Visión general del Inmobiliario Retail

- Introducción
- Visión histórica, antecedentes
- El sector hoy en España
- Criterios actuales de implantación y concepción
- El mercado de inversión, principales variables
- Comercio electrónico
- Tendencias de futuro

Tendencias de futuro

Reforma centros existentes

Prime:

- Ampliaciones, reformas
- Adaptando a comercio diferente
- "Going green"

Con problemas:

- Repensando, redimensionando, recomercializando
- No solo renovación o re-marketing
- Buscando para usos alternativos: outlets? Ocio?
- Perspectiva del "demalling": cierre y cambio uso

Tendencias de futuro

Algunas oportunidades de nuevo desarrollo

- Esquemas grandes o dominantes
- Incorporando porcentajes mayores de ocio
- Operaciones complejas de centro ciudad
- Public/Private cooperacion: otros usos
- Compartiendo protagonismo de las grandes cadenas retail
- Más parques y stand alone

Tendencias de futuro

Management activo

- Gestión con más información del retailer: ventas / effort ratio
- Gestión con más información del cliente: recorridos / geomarketing
- ComercIALIZACIÓN activa
- Más partnership con retailers: plazos, variables
- Reducción de gastos comunes
- Mall management con specialty leasing y cesiones
- Perspectivas marketing con el omnichannel

Tendencias de futuro

Consumidor sigue evolucionando

- Comparando y buscando lo mejor: estimula competencia
- Cada vez más desleal
- Sensible a todo concepto low-cost
- Buscando transporte colectivo o publico y dejando vehiculo particular
- Busqueda de espacios estanciales, servicios, y confort
- Cada vez más ecológicamente responsable, y exigente

Tendencias de futuro

Bordes borrosos

- Ensanchando sector: retail property, no sc
- Conceptos híbridos, formatos mixtos
- Todas direcciones en relación ciudad: dentro, fuera, expandiendo highstreet
- Aire libre, streetscape, mixed use
- Retail especializado en hubs transporte, hospitales, universidades
- Incorporando usos no habituales concesionarios automoviles, servicios clínicos, academias
- Buscando ventajas del omnichannel, no solo del delivery

¿PREGUNTAS?



MSI Promoción I
2015-2016



Visión general del Inmobiliario Retail

Arcadio Gil



29 Febrero, 2016