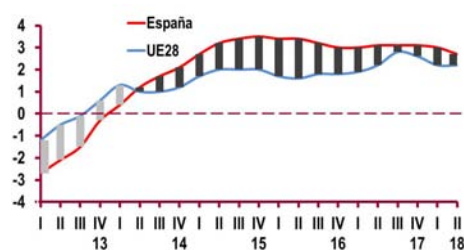


Centros Comerciales en España: Informe Semestral de Actividad Octubre 2018

Economía:

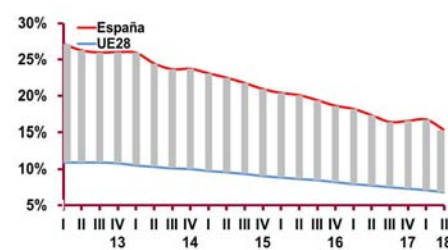
1. El **PIB** de España sigue creciendo por encima de la media de la Unión Europea a 28 países. Creció un 2,7% interanual en el segundo trimestre de 2018, mientras la Unión Europea creció un 2,2% interanual en el mismo periodo. (ver gráfico n°1)
2. El **desempleo** ha bajado hasta el 15,28% en el segundo trimestre de 2018 - la tasa más baja desde hace casi diez años, frente al 6,80% del conjunto de la Unión Europea (28 países), que supone un diferencial de 8,48% con el resto de Europa. (ver gráfico n°2)

Gráfico no. 1: PIB



Fuente: INE y Eurostat

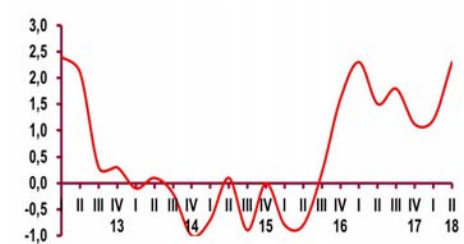
Gráfico no. 2: Desempleo



Fuente: INE y Eurostat

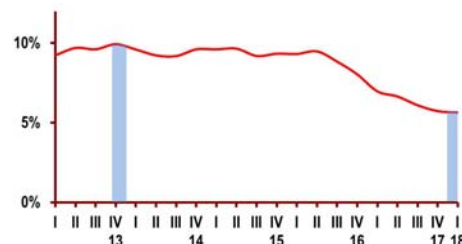
3. El **IPCA** (Índice de Precios de Consumo Armonizado) sigue con variaciones positivas en el 2018, e incluso volvió a estar por encima del 2% en el segundo trimestre: 2,3%. (ver gráfico n°3)
4. La **tasa de ahorro bruto familiar** sigue bajando y en el primer trimestre de 2018 (últimos datos disponibles) llegó al nivel más bajo en más de diez años, situándose en 5,6%. (ver gráfico n°4)

Gráfico no. 3: IPC armonizado



Fuente: INE

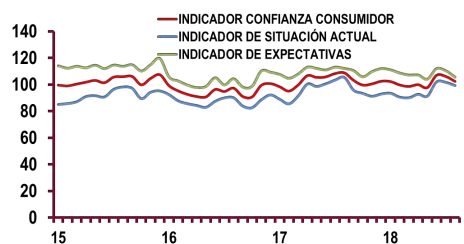
Gráfico no. 4: Tasa de Ahorro Bruto Familiar



Fuente: INE y elaboración LaSBA

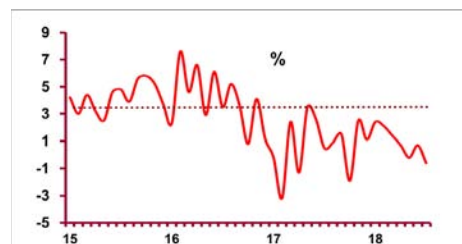
5. Los **indicadores de confianza** mantienen una tendencia constante durante este año de 2018, en consonancia con los datos de los últimos años. (ver gráfico n°5)
6. El **Índice de Comercio al por menor** viene bajando durante este 2018, llegando incluso a niveles negativos en los meses de mayo (-0,2%) y julio (-0,6%), a precios constantes (sin estaciones de servicio), con base 2015. (ver gráfico n°6)

Gráfico no. 5: Indicadores de Confianza



Fuente: INE y elaboración propia LaSBA

Gráfico no. 6: Índice de Comercio al por menor



Fuente: INE y elaboración propia LaSBA

n° 59 Octubre 2018

Publicación Informativa del
Programa Permanente de
Investigación LaSBA

Promoción de Centros Comerciales:

7. Durante los tres primeros trimestres del año 2018 han tenido lugar un total de **4 aperturas** que suman una SBA de **79.300 m²**; este dato corresponde exclusivamente a centros comerciales, ya que no se ha inaugurado ninguna mediana superficie especializada implantada fuera de complejos comerciales con más de 5.000 m² de SBA. El dato total es inferior con respecto a los 67.000 m² de SBA producidos en el del mismo período de 2017. No se registró ninguna ampliación de centros existentes.

Cuadro nº 1: Aperturas 2017 hasta septiembre

Centro Comercial	Localidad	Promotor	SBA (m ²)	Apertura
P.C. Finestrat	Finestrat	Activ Group	5.300	15-mar
Momentum Plaza	Magaluf	Meliá	5.000	15-jun
Torre Sevilla	Sevilla	CaixaBank	25.000	26-sep
Vidanova Park	Sagunto, Valencia	Lar España Real Estate	44.000	27-sep
Total Centros Comerciales	4		79.300	
Total Aperturas	4		79.300	

Fuente: Elaboración propia LaSBA

Nota: Se incluyen Medianas Superficies Especializadas y Grandes Almacenes con más de 5.000 m² de SBA.

8. Para el último trimestre de 2018 se prevén unos **144.700 m²** de SBA nueva, con la apertura del centro comercial **Torrecárdenas** (60.000 m² SBA) como elemento más destacado. Además, está prevista la inauguración de tres ampliaciones de centros existentes que sumarán unos **35.600 m²** de SBA adicionales. (ver cuadros nº 2 y nº 3)

Cuadro nº 2: Aperturas Previstas 4º Trim. 2018

Centro Comercial	Localidad	Promotor	SBA (m ²)	Apertura Prevista
Alfajar Parc (2ª fase)	Alfájar	Inter Ikea Group	10.000	a lo largo de 2018
Este Park	Castellón	Fyrtam Family Office	32.000	octubre
Puerta de Algete	Algete	Ten Brinke	10.000	18 octubre
Torrecárdenas	Almería	Bogarís	60.000	25 octubre
Finestrelles Shopping Center	Esplugues de Llobregat	Equilis	25.700	finales noviembre
Nou Centre El Masnou	Barcelona	Corp Promotores	7.000	finales 2018
Total Aperturas	6		144.700	

Fuente: Elaboración propia LaSBA

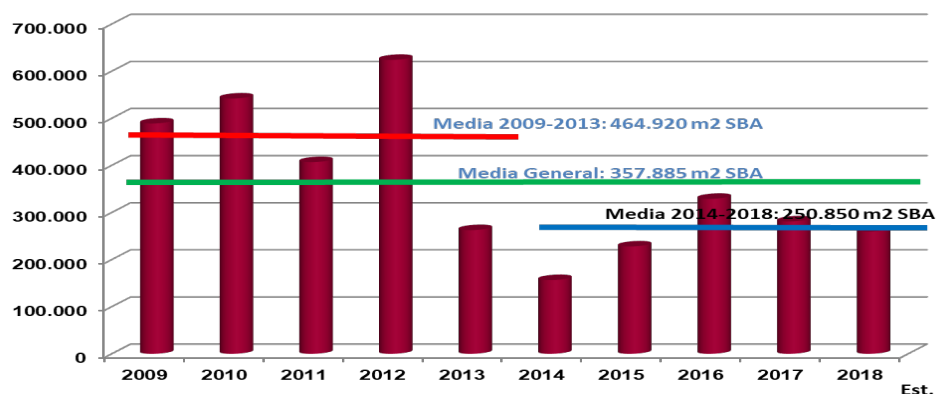
Cuadro nº 3: Ampliaciones Previstas 4º Trim. 2018

Centro Comercial	Localidad	Promotor	SBA (m ²)		
			Ampliada	Inicial	Total
Parque Rioja	Logroño	Ceetrus	8.500	31.400	39.900
Pinatar Park	S. Pedro del Pinatar, Murcia	Activ Group	2.650	10.500	13.150
Plaza Mayor	Málaga	Sonae Sierra / McArthurGle	18.000	53.150	71.150
Sant Boi	Sant Boi de Llobregat	Ceetrus	15.000	42.500	57.500
Total Ampliaciones	4		44.150	137.550	181.700

Fuente: Elaboración propia LaSBA

9. De acuerdo con estas estimaciones, se prevé que el año 2018 finalice con unos **260.000 m²** de **SBA nueva**, un valor ligeramente inferior al del año 2017 (280.000 m²).
10. Al finalizar 2018, España dispondrá de una dotación superior a los **21,2 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 455 m²/1.000 hab., ligeramente superior a los 450 m²/1.000 hab. del 2017.

Gráfico nº 7: SBA Inaugurada 2009-2018 (previsión cierre año)



Fuente: Elaboración propia LaSBA



P.C. Finestrat

Finestrat



Momentum Plaza

Magaluf



Vidanova Park

Sagunto, Valencia



Torrecárdenas

Almería



Vialia

Vigo

pág 2

nº 59 Octubre 2018

OBSERVATORIO LaSBA





Gran Casa Zaragoza



Moraleja Green Madrid



Espacio Torrelozanes Madrid



Megapark Barakaldo



Montigalá Badalona

Centros en funcionamiento:

11. La **afluencia** media de visitantes a los centros comerciales en España decreció un 2,3% en julio de 2017, de acuerdo con el índice **FootFall**. Con la excepción del mes de febrero (1,0%), todos los meses de este año 2018 (hasta julio, último dato disponible) tuvieron variaciones anuales ligeramente negativas.
12. El centro comercial **GranCasa**, en Zaragoza, inauguró su nueva área de ocio y restauración, con una superficie de 10.100 m² y una variada selección de firmas.
13. **Heron City Barcelona** inicia un ambicioso proceso de transformación con el objetivo de reposicionar el complejo en un moderno retail hub en el que la moda, el ocio, los servicios, la restauración, el entretenimiento y el tiempo libre se unen. La transformación del centro comercial, propiedad del fondo **ASG**, forma parte de un plan estratégico que incluye un nuevo posicionamiento, bajo el nombre de **SOM Multiespai**.
14. **Moraleja Green**, propiedad de **Kennedy Wilson**, ha concluido el ambicioso plan de remodelación en que se encontraba inmerso desde hace un año. Con esta renovación, el centro no solo ha llevado a cabo un completo cambio en su identidad visual y diseño, sino que ha mejorado notablemente su oferta comercial y de servicios.
15. **Espacio Torrelozanes** inicia un ambicioso proyecto de reforma para acometer una nueva distribución de espacios interiores, la instalación de una nueva cubierta acristalada retráctil y la renovación del food court, con el objetivo de reposicionar el activo y situarlo como un nuevo referente comercial, de diseño y ocio en la zona.
16. **Iberdrola Inmobiliaria** ha procedido a actualizar la imagen de su centro comercial **Málaga Factory** con el fin de renovarse y adaptarse a las nuevas tendencias del mercado. En concreto, se han realizado reformas en la infraestructura, fachada, interiores y locales del recinto con el fin de lograr una mejor redistribución del espacio.
17. **Lar España** renueva **Megapark Barakaldo**. El parque comercial fue construido en 2004 y esta es la primera reforma integral que lleva a cabo. Las obras de remodelación se realizarán en dos fases, una primera en el área comercial, que concluirá en noviembre de 2018, y una segunda en las zonas de ocio. El proyecto tiene como fin modernizar y unificar la imagen del complejo.
18. **Parque Almenara**, el centro comercial de Lorca, se encuentra inmerso en un proyecto de remodelación y recomercialización. Dentro del plan de actuación, **Parque Almenara** está desarrollando un nuevo diseño de su conjunto arquitectónico, acometiendo la cubrición de sus pasillos exteriores a través de un sistema de superposición de lonas. Adicionalmente se va a realizar un cambio de imagen en sus fachadas.
19. El centro comercial **Montigalá** ha celebrado la reinauguración de sus instalaciones tras una completa remodelación. Entre las novedades destaca el logo del centro, de líneas más modernas y elegantes, así como un nuevo pórtico en la entrada. En el interior, se ha creado de una sala de lactancia, la mejora del pavimento en la galería, la reforma de los aseos, así como la optimización y la automatización de los sistemas de iluminación.

Información sobre operadores:

I. El mercado español

20. Los operadores de alimentación siguen con su expansión en España: **Carrefour**, **Aldi**, **Lidl**, **Consum**, **Condis**, **Unide**, entre otras, son cadenas que siguen abriendo nuevos supermercados en España.
21. **Women'secret**, marca especializada en moda íntima de **Tendam** (antes Grupo Cortefiel, cuyo nombre corporativo ha cambiado este año) tiene previsto un fuerte plan de expansión para este año: 22 nuevas tiendas propias en España, con la ampliación centrada en ciudades a partir de los 50.000 habitantes.
22. **Martino Midali**, la firma italiana de moda premium de mujer, abre su primera tienda en Barcelona, ubicada en la **calle Provença** de la ciudad condal. Será la tercera apertura de la marca en España.
23. **Nícoli**, la marca de moda infantil y juvenil, abre su 12ª tienda en España en plena **Rambla de Catalunya** de Barcelona. La empresa planea otras 4 aperturas en el resto de España.
24. La cadena de moda sueca **H&M** abrió una nueva tienda en el centro comercial **TorreSevilla** (Sevilla). Además, planea abrir nuevo establecimiento en el centro comercial **TorreCárdenas** (Almería) este otoño. **H&M** ha por otro lado comenzado las obras de remodelación de otra tienda, situada en el centro comercial **Nueva Condomina** (Murcia).
25. **Kiabi** sigue expandiéndose en España. La marca de moda francesa abrió una nueva tienda en el centro comercial **L'Aljub**, en Elche, y también abrió un nuevo establecimiento en Málaga, en el centro comercial **La Rosaleda**. Con esta apertura **Kiabi** llega a las 53 tiendas en España.
26. La firma de moda irlandesa **Primark** abrió nuevas tiendas en Sevilla y en Valencia.

pág 3

nº 59 Octubre 2018

OBSERVATORIO LaSBA

LaSBA

Además, se prepara para abrir otra nueva tienda en Almería, en el centro comercial **TorreCárdenas**, con lo que la marca alcanzará las 47 tiendas en España.

27. **Lefties** inaugura 'flagship'. La cadena del grupo **Inditex** amplía su superficie de venta en el centro comercial **Marineda City** hasta llegar a los 2.200 m². **Lefties Marineda** presenta la nueva imagen de la firma, incluyendo el renovado concepto E-White Concept Store.
28. **Leroy Merlin** abrió en **Nuevos Ministerios** (Madrid) su primera tienda en el centro de una ciudad española. Con una superficie comercial de 2.500 m², el espacio cuenta con la denominación Urban, un concepto que estrena la tienda del centro de la capital.
29. **Fnac**, distribuidora de productos culturales, de ocio, tecnología y hogar, anuncia dos aperturas: **Fnac Torre Sevilla** (Sevilla) y **Fnac Torrejón-Open Sky** (Madrid), con lo que sumará 36 tiendas en España. Además, **Fnac** ha inaugurado el pasado 7 de junio **Fnac Bonaire**, su tercera tienda en Valencia.
30. **Toys R Us Iberia**, que acaba de salvarse de la liquidación, apuesta por España y Portugal, países en los que en los próximos cinco años prevé abrir 25 nuevas tiendas pequeñas vía franquicia, reabrir las 10 tiendas propias de gran formato y reforzar la venta online.
31. La flagship del retailer japonés **Muji** llega a Barcelona el próximo mes de diciembre, coincidiendo con la campaña de Navidad. La nueva tienda tendrá una superficie de unos 1.500 m² distribuidos en 3 plantas y estará ubicada en el emblemático Edificio de La Unión y El Fénix en **Passeig de Gràcia**.
32. La multinacional alemana **TEDI** ha aterrizado en el **C.C. San Juan de Aznalfarache** (Sevilla) para ofrecer su gran variedad de productos en un espacio de más de 440 m². Se trata del quinto establecimiento de la firma.
33. La marca francesa **PB Cosmetics** abre su primer punto de venta en Madrid, en el centro comercial **Los Angeles**, y la marca contempla una segunda apertura próximamente en esta nueva etapa de crecimiento en el mercado español.
34. La empresa española ocio **Urban Planet Entertainment** invertirá durante 2018 en la apertura de 20 nuevos centros de ocio propios en España y Portugal. La firma destacó que estas inversiones forman parte de su estrategia de expansión y señaló que como parte de ella contempla poner en marcha cuatro nuevos parques de ocio en Madrid.
35. **Cinesa**, una de las compañías puntera en exhibición cinematográfica en España, ha puesto en marcha un nuevo concepto de cine denominado «Cinesa Luxe». El primer cine en España en incorporar este nuevo concepto ha sido **Cinesa Xanadú**.
36. Tras el acuerdo alcanzado entre la norteamericana **Yum! Brands**, propietaria de **Taco Bell**, y la Casual Brands Group, **CBG**, de la familia Mora Figueroa, se desarrollará un plan de expansión de **Taco Bell** que prevé abrir 210 restaurantes en los próximos diez años en España.
37. **Mercadona** duplicará el número de aperturas inicialmente previstas para el mercado portugués en 2019. El grupo ha confirmado que prepara la puesta en marcha de entre 8 y 10 nuevos supermercados para 2019, frente a los cuatro inicialmente previstos.

II. Marcas españolas en otros mercados

38. **Zara (Grupo Inditex)** realizó la puesta de largo de su renovada tienda milanesa de **Corso Vittorio Emanuele**. Próxima al Duomo (catedral), el establecimiento ocupa el edificio del antiguo Cine Astra, construido en 1941 y cerrado en 1999. La flagship fue la primera que abrió en suelo italiano en 2002, donde ya cuenta con 392 tiendas.
39. **Bershka** gana terreno en México. La cadena de moda, que pertenece al grupo Inditex, tiene previsto abrir cinco tiendas más en el país durante este año, que se sumarán a los 72 puntos de venta que ya tiene.
40. **Tendam** amplía su presencia en Rusia con la apertura de una nueva tienda **Springfield**. La compañía (antes Grupo Cortefiel), tercer mayor distribuidor de moda de España por cifra de negocio, ha da un salto en el mercado ruso con la apertura de un nuevo establecimiento, ubicado en el centro comercial **Kaleidoskope** en Moscú.
41. La firma de calzado **Toni Pons** acaba de aterrizar en el continente asiático con la apertura de una tienda en Malasia y otra en Vietnam.
42. **Bimba y Lola** continúa su expansión en Latinoamérica. En ella, acaba de abrir su primera tienda en Ecuador, en Guayaquil, en un local de 110 m² de superficie, ubicada en el **C.C. San Marino**, uno de los más importantes de la ciudad. Con esta apertura, **Bimba y Lola** suma 26 puntos de venta en Latinoamérica.
43. **Adolfo Domínguez** abrió dos tiendas en Rusia, en Moscú. La primera se ubica en el centro comercial **Afimall City** y la segunda en la zona comercial de **Europark**.
44. **Tous** acelera en México. Los planes de la empresa española de joyería y accesorios pasan por cerrar el año con diez nuevas tiendas en México, con lo que rozaría los ochenta puntos de venta en el país. Una de las últimas aperturas se llevó a cabo en el centro comercial **Parque las Antenas**, en Ciudad de México.



Tienda Lefties Marineda City



Tienda Leroy Merlin N. Ministerios



Open Sky Torrejón, Madrid



C.C. S Juan Aznalfarache Sevilla



C.C. Los Angeles Madrid

pág 4

nº 59 Octubre 2018

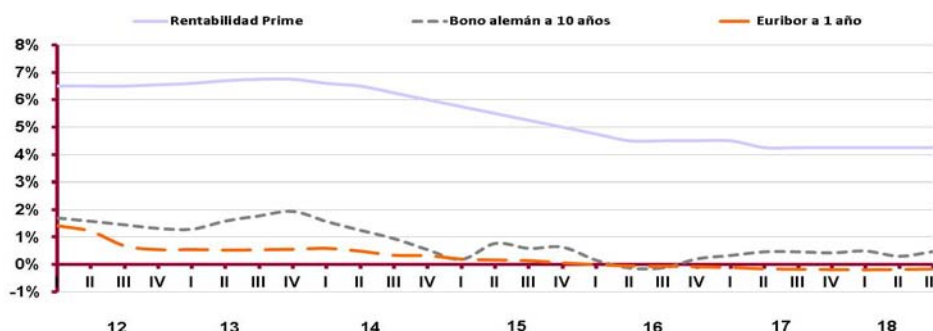
OBSERVATORIO LaSBA



Mercado de Inversión:

45. El **Bono Alemán** y el **Euribor** se mantienen más o menos en los mismos niveles durante este año de 2018 hasta el momento. La **Rentabilidad Prime** también sigue estable. (ver gráfico nº8)

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



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

46. La **rentabilidad** para centros comerciales prime se mantiene en 4,25% durante todo este 2018 hasta el momento, mientras la rentabilidad para parques comerciales bajó hasta el 5%.

47. La **inversión inmobiliaria** en centros comerciales sigue en alta. Durante el año 2018, hasta septiembre, se sumaron transacciones de centros comerciales por un valor que ronda unos 1.500 millones de euros, un volumen menor con respecto al mismo periodo del 2017 (2.100 millones de euros).

48. Se cerraron **11 operaciones** donde se transaccionaron **16 centros y parques comerciales**, con una SBA conjunta de unos 770.000 m2. (ver cuadro nº 4)

Cuadro no. 4: Principales Operaciones de Inversión 2018 hasta septiembre

Centro Comercial	Localidad	Provincia	Vendedor	Comprador	SBA (m²)	Precio (M€)
Bahía Sur	San Fernando	Cádiz			59.000	
El Faro	Badajoz	Badajoz			56.000	
Los Arcos	Sevilla	Sevilla	Unibail-Rodamco	Vukile Property Fund	43.300	489
Vallsur	Valladolid	Valladolid			31.300	
Berceo	Logroño	La Rioja	CBRE Global Investors	Barings Real Estate	45.700	100
Gran Casa	Zaragoza	Zaragoza			78.400	
Max Center	Barcaldo	Vizcaya	Sonae Sierra / CBRE GI	J&T Real Estate (90%)	59.300	485
Valle Real	Maliaño	Cantabria			47.800	
Gran Vía de Hortaleza	Madrid	Madrid	Klépierre	Carmila	20.100	n.d.
Habaneras	Torreveja	Alicante	Heref Habaneras Socimi	Castellana Properties	24.100	81
Parc Vallès	Tarrasa	Barcelona	n.d.	Frey	47.400	83
Parque Abadía (15%)	Toledo	Toledo	Rockspring	Lar Socimi	43.200	14
Parque Corredor (70%)	Torrejón de Ardoz	Madrid	Sareb / Aermont / otros	Redevco Iberian Ventures	123.300	140
P.C. Millennium	Majadahonda	Madrid	Proscio	Ones Socimi	11.350	31
Planetocio	Collado Villalba	Madrid	Axiara	AEW	23.800	20
Rivas Futura	Rivas-Vaciamadrid	Madrid	Credit Suisse	Lar Socimi	55.000	62

Fuente: Elaboración propia LaSBA

49. Los inversores extranjeros siguen muy activos en el mercado español. Se destacan las primeras operaciones en España del fondo sudafricano **Vukile Property Fund** y del fondo eslovaco **J&T Real Estate**.

50. La provincia de **Madrid** fue de nuevo la provincia con mayor número de transacciones, con cinco complejos comerciales transaccionados.

51. La operación de mayor magnitud durante este año hasta septiembre fue la compra de cuatro centros comerciales por **Vukile Property Fund** a **Unibail-Rodamco** por 489 millones de Euros.

52. Otra operación de valor similar fue la compra de tres centros comerciales por **J&T Real Estate**, a través de una sociedad conjunta con **Sonae Sierra**, a la misma **Sonae Sierra** y a **CBRE GI** por 485 millones de Euros.

53. Otras operaciones más relevantes fueron la venta del 70% de **Parque Corredor** (Torrejón de Ardoz) a **Redevco Iberian Ventures**, por 140 millones Euros, y la venta del centro comercial **Berceo** a **Barrings Real Estate** por 100 millones de Euros.

Renuncia de Responsabilidad LaSBA 2018

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**.