

Centros Comerciales (Mercado Ibérico)

(Junio 2022 – 7ª edición)

Objeto del estudio

El estudio, elaborado a partir de **información primaria** procedente de las empresas líderes de **España y Portugal**, profundiza en la **evolución reciente** y las **tendencias** del sector en ambos países, los **factores clave de éxito** del negocio, las **previsiones** a corto y medio plazo y las **oportunidades** y **amenazas** a las que se enfrentará en los próximos años. El estudio recoge, asimismo, el posicionamiento y resultados de las **51 principales empresas** que operan en el sector (**31 empresas españolas y 20 portuguesas**).

Principales contenidos *(ver índice detallado al dorso)*

- ⇒ Evolución del **número de centros** y de la **superficie bruta alquilable** en España, Portugal y en el conjunto del mercado ibérico
- ⇒ **Distribución** del número de centros comerciales y de la superficie bruta alquilable **por tipo de centro**
- ⇒ **Fuerzas competitivas** relevantes y **factores clave de éxito**
- ⇒ Centros comerciales **promovidos, adquiridos y vendidos** por las **principales empresas**
- ⇒ Nombre, localización y superficie bruta alquilable de los **centros comerciales en propiedad** de las principales empresas
- ⇒ **Facturación total** y por **arrendamiento de locales** en centros comerciales de las principales empresas
- ⇒ **Cuotas de superficie bruta alquilable** de las principales empresas en España, Portugal y en el conjunto del mercado ibérico
- ⇒ **Resultado antes de impuestos** y su participación sobre los ingresos de las principales empresas
- ⇒ **Oportunidades y amenazas** a las que se enfrenta el sector
- ⇒ **Previsiones** de evolución del mercado y de las principales empresas

Empresas analizadas

Empresas españolas: Anjoca, Bogaris Retail, Carmila, Carrefour Property, Castellana Properties, CBRE Investment Management, Ceetrus, DWS, Eurofund Investments, FREY, General de Galerías Comerciales, Heron España, Iberian Assets, Ingka Centres, Intu Properties, Klépierre, Lar, LSGIE, Mercasa, Merlin Properties, Mitiska REIM, Neinver, Nuveen, Phalsbourg, Realia Patrimonio, Redevco Iberian Ventures, Silicius, Sonae Sierra, Trajano, URW, Via Outlets

Empresas portuguesas: Bogaris Retail, CA Património Crescente, CBRE Investment Management, Ceetrus, DWS, FREY, Ingka Centres, Jerónimo Martins, Klépierre, Lago Discount, Merlin Properties, Mitiska REIM, Movida, Mundicenter, Nova Arcada, Nuveen, Sonae Sierra, Trajano, UBBO, Via Outlets

Principales magnitudes del sector

Datos de síntesis, 2021

✓ Número de centros	725
– España	570
– Portugal	155
✓ SBA total (m ²)	20.289.365
– España	16.468.165
– Portugal	3.821.200
✓ SBA por centro (m ²)	27.985
– España	28.892
– Portugal	24.653
✓ Crecimiento SBA (%)	+1,2
– España	+1,2
– Portugal	+1,3
✓ Cuota de SBA conjunta de las cinco principales empresas (%)	14,0
– España	17,0
– Portugal	27,5

Recuperación de la actividad tras el desplome de 2020

Con el levantamiento de las limitaciones de aforo y de las restricciones de horarios y movilidad, en **2021 comenzó a normalizarse la actividad** en el sector de centros comerciales, si bien registrando una afluencia todavía inferior al nivel prepandemia. Las **ventas** en los centros comerciales en **España aumentaron un 21%** respecto a 2020, aunque se mantuvieron un **14% por debajo** de las correspondientes a **2019**.

Por su parte, en el bienio **2020-21 se redujo** significativamente la **inversión** en nuevos centros, previéndose un repunte a corto y medio plazo, de forma que en el período **2022-23 se estiman cerca de 30 aperturas**.

A finales de 2021, la **superficie bruta alquilable** en el conjunto del mercado ibérico se situó en **20,3 millones de metros cuadrados**, solo un **1,2% más** que en 2020, mientras que el número de centros operativos se elevaba a **725**, de los cuales **570 se localizaban en España y 155 en Portugal**.

ÍNDICE DE CONTENIDOS

La séptima edición del estudio **Sectores** de DBK “Centros Comerciales (Mercado Ibérico)” cuenta con una extensión de 196 páginas y su estructura es la siguiente:

Identificación y segmentación del sector

Principales conclusiones

Tabla 1. Datos de síntesis, 2021.

1. Estructura y evolución del sector

1.1. Contexto internacional

Tabla 2. Evolución de la superficie bruta alquilable total y nueva en Europa, 2008-2019.

Tabla 3. Densidad de centros comerciales en los países de la UE, julio 2017.

Tabla 4. Evolución de la afluencia media de visitantes a centros comerciales en algunos países de Europa, febrero-agosto 2020.

Tabla 5. Principales operaciones de compra-venta de centros comerciales realizadas en Europa, 2020-2021.

1.2. Estructura de la oferta

Tabla 6. Número de centros comerciales y superficie bruta alquilable, 2021.

Tabla 7. Distribución geográfica de los centros comerciales y de la superficie bruta alquilable en España, 2021.

Tabla 8. Distribución geográfica de los centros comerciales y de la superficie bruta alquilable en Portugal, 2021.

Tabla 9. Distribución del número de centros comerciales y de la superficie bruta alquilable por tipo de centro, 2021.

Tabla 10. Año de apertura, superficie bruta alquilable, localización y número de tiendas de los principales centros comerciales del mercado ibérico, 2021.

Tabla 11. Grado de concentración de la oferta, 2021.

1.3. Fuerzas competitivas y factores clave de éxito

Tablas 12-13. Fuerzas competitivas relevantes y factores clave de éxito, 2022.

Tabla 14. Evolución del volumen de negocio del comercio electrónico en España de alimentación, moda, calzado, perfumería y decoración, 2014-2020.

1.4. Evolución de la actividad

Tabla 15. Evolución de las ventas en centros comerciales en España, 2013-2021.

Tabla 16. Evolución de la superficie bruta alquilable total, 2008-2021.

Tabla 17. Evolución de la superficie bruta alquilable nueva, 2008-2021.

Tabla 18. Evolución del número de centros comerciales y de la superficie bruta alquilable media por centro en España, 2008-2021.

Tabla 19. Evolución del número de centros comerciales por zonas geográficas, 2019 y 2021.

Tabla 20. Evolución de la inversión en centros comerciales en España, 2008-2021.

Tabla 21. Evolución del número de centros comerciales por tipo de centro, 2019 y 2021.

Tabla 22. Principales centros comerciales inaugurados en el mercado ibérico en el período 2020-2021.

Tabla 23. Principales operaciones de compra-venta de centros comerciales realizadas en el mercado ibérico en el período 2020-junio 2022.

1.5. La demanda

Tabla 24. Evolución del número de visitantes a los centros comerciales en España, 2008-2021.

Tabla 25. Evolución de la afluencia media de visitantes a centros comerciales en España y Portugal por meses, 2020-2021.

Tabla 26. Evolución del número total de locales en centros comerciales en España, 2008-2021.

Tabla 27. Evolución del número de locales en centros comerciales por tipo de centro, 2019 y 2021.

Tablas 28-29. Densidad de centros comerciales en España y Portugal por comunidades autónomas/distritos, 2021.

Tabla 30. Densidad de superficie bruta alquilable en centros comerciales en España por comunidades autónomas, 2021.

Tabla 31. Densidad de superficie bruta alquilable en centros comerciales en Portugal por distritos, 2021.

Tablas 32-33. Evolución del número de hipermercados y de la superficie total de venta en el mercado ibérico, 2010-2020.

Tabla 34. Evolución del número de puntos de venta en España y del número de empresas gestoras de establecimientos de distribución de confección en Portugal, 2004-2020.

Tabla 35. Evolución del número de puntos de venta de las principales empresas del sector de distribución de confección en España, junio 2015-junio 2021.

Tabla 36. Evolución del número de puntos de venta de las principales empresas del sector de distribución de confección en Portugal, junio 2015-junio 2021.

1.6. Costes, rentabilidad y financiación

Tablas 37-38. Estructura media de costes y del balance en los mercados español y portugués, 2020. Tendencia 2021.

2. Principales competidores

2.1. Accionistas y recursos

Tablas 39-40. Titularidad del capital (2021) y plantilla (2019-2021) de las principales empresas.

Tabla 41. Sociedades con actividad en el sector de centros comerciales que componen algunos de los principales grupos, 2021.

Tabla 42. Nombre, año de apertura y localización de los centros comerciales promovidos por las principales empresas hasta diciembre de 2021.

Tabla 43. Centros comerciales promovidos por las principales empresas conjuntamente con otras promotoras hasta diciembre de 2021.

Tabla 44. Nombre, año de adquisición y localización de los centros comerciales adquiridos por las principales empresas hasta diciembre de 2021.

Tabla 45. Nombre, año de venta, localización y empresa compradora de los centros comerciales vendidos por las principales empresas hasta diciembre de 2021.

Tabla 46. Nombre, localización y superficie bruta alquilable de los centros comerciales en propiedad de las principales empresas, diciembre 2021.

Tabla 47. Nombre, otras empresas propietarias y empresa gestora de los centros comerciales en propiedad de las principales empresas, diciembre 2021.

Tabla 48. Principales operaciones de venta de centros comerciales de algunas de las principales empresas, enero-junio 2022.

2.2. Diversificación

Tabla 49. Facturación total y facturación en el sector de las principales empresas, 2020-2021.

Tabla 50. Facturación y actividad fuera del sector de las principales empresas, 2021.

Tabla 51. Tasa de ocupación de los centros comerciales de algunas de las principales empresas, diciembre 2021.

Tablas 52-53. Distribución de los centros comerciales en propiedad de las principales empresas por comunidades autónomas (España) y distritos (Portugal), diciembre 2021

Tabla 54. Nombre, localización y superficie bruta alquilable de los centros comerciales ubicados fuera del mercado ibérico propiedad de Neinver y Sonae Sierra, junio 2022.

2.3. Cuotas y resultados

Tabla 55. Evolución de la facturación total de las principales empresas, 2019-2021.

Tabla 56. Cuotas de superficie bruta alquilable en España de las principales empresas, 2020-2021.

Tabla 57. Cuotas de superficie bruta alquilable en Portugal de las principales empresas, 2020-2021.

Tabla 58. Cuotas de superficie bruta alquilable en el mercado ibérico de las principales empresas, 2020-2021.

Tabla 59. Indicadores de rentabilidad de algunas de las principales empresas, 2019-2020.

3. Perspectivas

3.1. Amenazas, oportunidades y tendencias

Tabla 60. Amenazas, oportunidades y tendencias, 2022.

3.2. Previsiones de crecimiento

Tabla 61. Evolución del PIB en España y Portugal, 2010-2021. Previsión 2022-2024.

Tabla 62. Evolución del consumo privado en España y Portugal, 2010-2021. Previsión 2022-2024.

Tabla 63. Previsión de evolución de la superficie bruta alquilable, 2022-2023.

3.3. Proyectos y previsiones de las empresas

Tabla 64. Promociones de centros comerciales previstas por algunas de las principales empresas, 2022-2024.

Tabla 65. Otras promociones de centros comerciales previstas, 2022-2024.

Tabla 66. Previsión de variación de la facturación en el sector de algunas de las principales empresas, 2022-2023.

4. Perfiles de los principales competidores