

# Geonotícias

## SHOPPING CENTERS

Informativo setorial de shopping centers

Nº01 | maio 2011

### NÚMERO DE SHOPPINGS, 2

Descubra a distribuição dos shoppings por área bruta comercial.

### FLUXO DE CLIENTES, 6

Entenda o fluxo médio diário e a densidade de visitantes nos shoppings.

### O SHOPPING NO VAREJO, 6

Saiba as estimativas de faturamento do mercado para o ano de 2011.

## SETOR de shopping center no Brasil: UMA VISÃO DO MERCADO

O mercado de shopping center no Brasil tem crescido de forma vigorosa e, até certo ponto, surpreendente. Cidades e regiões que até pouco tempo atrás eram consideradas de baixo potencial hoje têm shopping e com bom desempenho. O mercado, de certa maneira, tem se mostrado superior ao que se estimava.

A entrada volumosa de capital externo e o crescimento significativo do poder de compra dos consumidores trouxe ao mercado de shopping um dinamismo que não se esperava.

São exatamente nesses momentos de quase euforia que residem as oportunidades, mas também os grandes riscos. O IBOPE Inteligência sistematizou pela primeira vez os números mais confiáveis do setor. Números que estão apresentados aqui e, mais detalhadamente, no Cadastro de Shopping Centers, que tem se tornado referência para empreendedores e varejistas.

A carência por dados confiáveis era grande. São muitos os dados setoriais desconhecidos que circulam pela imprensa, pelas associações e, pior, em relatórios utilizados pelas empresas que frequentemente tomam decisões baseadas em informações duvidosas. O Cadastro de Shopping Centers veio para preencher esta lacuna de dados verdadeiros do setor de shopping center. Dados que são fruto da coleta e verificação sistemática das informações. O objetivo é dar aos agentes econômicos do setor - sejam lojistas, empreendedores ou investidores - um retrato fiel do que acontece no cenário de shopping center no Brasil.



O IBOPE Inteligência  
sistematizou os **NÚMEROS  
MAIS CONFIÁVEIS  
DO SETOR**

# NÚMERO de shoppings

O ano de 2011 deverá ser marcado por muitas inaugurações de novos shoppings, intensificando a tendência de crescimento do setor que já foi observada no ano passado.

Em 2010, foram inaugurados 17 novos shopping centers que adicionaram ao mercado:

**395 mil** m<sup>2</sup> DE ÁREA BRUTA COMERCIAL

**2.572** NOVAS LOJAS

**84** NOVAS SALAS DE CINEMA

## TOTAL BRASIL

Com estes novos centros, o mercado nacional terminou o ano de 2010 com 381 shopping centers em funcionamento. Pelo critério IBOPE Inteligência somente são considerados shopping centers os empreendimentos com mais de 4 mil metros quadrados de área de varejo, predominantemente locados e com administração centralizada.

O "Cadastro de Shopping Centers" do IBOPE Inteligência, que é atualizado continuamente e traz dados verificados do mercado, aponta os seguintes números do setor de shopping center ao final de 2010:

Fonte: IBOPE Inteligência - Cadastro de Shopping Center 2011

**2010**

**381**

Nº DE SHOPPING CENTERS EM OPERAÇÃO

**9.496.173**  
m<sup>2</sup>

ÁREA BRUTA COMERCIAL (Área locada + Área vendida)

**58.924**  
lojas

NÚMERO DE LOJAS EM OPERAÇÃO

**1.710**  
salas

SALAS DE CINEMA EM SHOPPING

**549.578**  
vagas

VAGAS DE ESTACIONAMENTO

# TAMANHO dos shoppings

A maioria dos shoppings brasileiros é de porte médio, ou seja, tem área comercial entre 14 mil e 35 mil metros quadrados. Apenas 82 shoppings (21% do total) podem ser considerados shoppings regionais ou supra-regionais, com área comercial acima de 35 mil metros quadrados. Quase todos estão localizados em cidades com mais de 600 mil habitantes.

Tipicamente, o shopping pequeno tem em média 90 lojas, o shopping médio 150 e o grande 270 lojas.

Os supermercados estão presentes em muitos shoppings: 30% dos pequenos têm supermercado, assim como 50% dos médios e 43% dos grandes. Ou seja, o supermercado é um elemento importante no composto varejista dos shoppings brasileiros, quase sempre como loja âncora.



O supermercado é um elemento importante no composto varejista dos shoppings brasileiros, **QUASE SEMPRE COMO LOJA ÂNCORA**

## DISTRIBUIÇÃO DOS SHOPPINGS POR PORTE

(ÁREA BRUTA COMERCIAL - INCLUI ÁREAS MINORITÁRIAS VENDIDAS MAS ADMINISTRADAS PELO SHOPPING)

**16%**  
136  
SHOPPINGS



**PEQUENO**  
inferior a 14  
mil m<sup>2</sup> de ABC

**43%**  
163  
SHOPPINGS



**MÉDIO**  
entre 14 e 35  
mil m<sup>2</sup> de ABC

**21%**  
82  
SHOPPINGS



**GRANDE**  
acima de 35  
mil m<sup>2</sup> de ABC

Fonte: IBOPE Inteligência - Cadastro de Shopping Center 2011

# DISTRIBUIÇÃO REGIONAL dos shoppings

**A**tualmente, 143 cidades brasileiras contam com shopping centers. A distribuição regional dos shoppings acompanha a distribuição populacional de renda mais elevada.

A região sudeste é a mais populosa entre as cinco regiões brasileiras e, não por acaso, abriga também a maior parte dos shoppings existentes: são 205 empreendimentos em operação em 77 cidades somando um total de 5,4 milhões de m<sup>2</sup> de área bruta comercial. Em segundo lugar aparece a região sul, com 73 shoppings, seguida do nordeste, com 56 shoppings, centro-oeste, com 37 e norte, com 11 centros comerciais.

As regiões sul e norte têm características que as distinguem da média. Na região sul a oferta de shoppings é mais pulverizada, distribuída em um maior número de cidades e composta por empreendimentos menores. No outro extremo, a região norte conta com uma oferta de shoppings concentrada em apenas quatro cidades e com tamanho muito acima da média.

**Fonte:** IBOPE Inteligência - Cadastro de Shopping Center 2011

## TOTAL BRASIL

NÚMERO DE SHOPPINGS EM OPERAÇÃO	ABC ÁREA BRUTA COMERCIAL (m <sup>2</sup> )	NÚMERO DE CIDADES COM SHOPPING	TAMANHO MÉDIO DOS SHOPPINGS (m <sup>2</sup> )
381	9.496.173	143	24.924

## NORTE

NÚMERO DE SHOPPINGS EM OPERAÇÃO	ABC ÁREA BRUTA COMERCIAL (m <sup>2</sup> )	NÚMERO DE CIDADES COM SHOPPING	TAMANHO MÉDIO DOS SHOPPINGS (m <sup>2</sup> )
11	326.230	04	29.657



## NORDESTE

NÚMERO DE SHOPPINGS EM OPERAÇÃO	ABC ÁREA BRUTA COMERCIAL (m <sup>2</sup> )	NÚMERO DE CIDADES COM SHOPPING	TAMANHO MÉDIO DOS SHOPPINGS (m <sup>2</sup> )
55	1.479.969	21	26.909



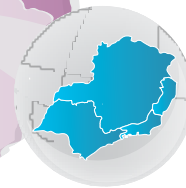
## CENTRO-OESTE

NÚMERO DE SHOPPINGS EM OPERAÇÃO	NÚMERO DE CIDADES COM SHOPPING	ABC ÁREA BRUTA COMERCIAL (m <sup>2</sup> )	TAMANHO MÉDIO DOS SHOPPINGS (m <sup>2</sup> )
37	10	828.899	22.403



## SUDESTE

NÚMERO DE SHOPPINGS EM OPERAÇÃO	ABC ÁREA BRUTA COMERCIAL (m <sup>2</sup> )	NÚMERO DE CIDADES COM SHOPPING	TAMANHO MÉDIO DOS SHOPPINGS (m <sup>2</sup> )
205	5.413.776	77	26.409



## SUL

NÚMERO DE SHOPPINGS EM OPERAÇÃO	ABC ÁREA BRUTA COMERCIAL (m <sup>2</sup> )	NÚMERO DE CIDADES COM SHOPPING	TAMANHO MÉDIO DOS SHOPPINGS (m <sup>2</sup> )
73	1.447.299	31	19.826



# ONDE ESTÃO os shoppings NO BRASIL ?

**T**omando como base os dados divulgados pelo último Censo Demográfico do IBGE, o país deve chegar ao final de 2011 a uma população total de 193 milhões de habitantes.

Neste mesmo período, a demanda qualificada para produtos usualmente comercializados em shopping center, excluindo supermercado, soma R\$ 425 bilhões. Demanda qualificada é o consumo proveniente das famílias de média e alta renda que, atualmente, compõem mais de 80% das vendas realizadas nos shopping centers.

Quando se analisa conjuntamente os dados de população, consumo e shopping por cidade, o quadro que emerge é de um mercado extremamente concentrado:

Um pequeno número de cidades **CONCENTRA A MAIOR PARTE DO MERCADO DE SHOPPING NO PAÍS**

**2,6%** DOS MUNICÍPIOS BRASILEIROS REÚNEM **42%** DA POPULAÇÃO BRASILEIRA, 64% DA DEMANDA QUALIFICADA PARA SHOPPING E 100% DOS SHOPPINGS EM OPERAÇÃO.

EM GERAL, SOMENTE CIDADES COM MAIS DE **600 mil** HABITANTES TÊM MAIS DE UM SHOPPING (MÉDIA DE 2,6 SHOPPINGS).

EM TODO O BRASIL, APENAS SEIS CIDADES COM MENOS DE **100 mil** HABITANTES CONTAM COM SHOPPING.

OS MAIORES CENTROS URBANOS, CIDADES COM MAIS DE **1,2 milhão** DE HABITANTES, TEM UMA GRANDE CONCENTRAÇÃO DE SHOPPINGS: EM MÉDIA, 13,5 SHOPPINGS POR CIDADE.

## DISTRIBUIÇÃO DOS SHOPPINGS NAS CIDADES

	TOTAL BRASIL	CIDADES COM SHOPPING	% DO TOTAL
Nº DE CIDADES	5.565	143	2,6%
POPULAÇÃO ESTIMADA PARA 2011	193 MILHÕES	82 MILHÕES	42% DA POPULAÇÃO RESIDE EM CIDADES COM SHOPPING CENTERS
DEMANDA QUALIFICADA PARA SHOPPING EM 2011	R\$ 425 BILHÕES	R\$ 272 BILHÕES	64% DA DEMANDA ESTÁ EM CIDADES COM SHOPPING CENTERS



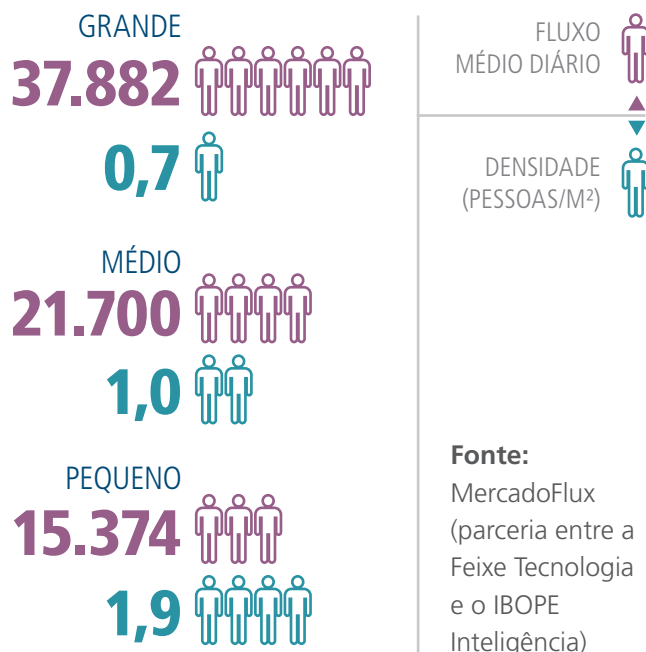
# FLUXO de clientes: quase 9 milhões de pessoas vão aos shoppings diariamente

Diariamente, 8,7 milhões de pessoas visitam algum dos shoppings brasileiros. A média de visitantes por shopping está em torno de 23 mil pessoas por dia, mas este valor apresenta grandes variações dependendo do tamanho do empreendimento e de sua localização.

A relação mais óbvia é a existente entre fluxo e tamanho do shopping: os de grande porte atraem diariamente 2,5 vezes mais consumidores do que shoppings pequenos. Porém, embora os shoppings pequenos atraiam um número menor de pessoas, eles apresentam maior concentração de consumidores por metro quadrado. Ou seja, a densidade de pessoas nos shoppings pequenos é maior do que nos grandes shoppings.

Geralmente, a proximidade geográfica do shopping pequeno de seus clientes faz com que este seja mais integrado na vida dos consumidores e, proporcionalmente, visitado mais frequentemente.

## FLUXO MÉDIO DIÁRIO E DENSIDADE DE VISITANTES POR PORTE DE SHOPPING



## O Shopping NO VAREJO

O varejo brasileiro movimentou em 2010 por volta de R\$ 638 bilhões em vendas totais (demanda total excluindo supermercados, automotivos, combustível e material de construção).

O faturamento estimado pelo IBOPE Inteligência para o setor de shopping center em 2010 é de R\$ 89,5 bilhões. Este valor representa um crescimento de 13,6% em rela-

ção a 2009 e uma participação de 14% no faturamento total do varejo brasileiro.

Para 2011, em virtude da abertura de 38 novos shoppings, a previsão é de que haverá um crescimento do shopping como canal varejista de 14% para 15,4% do volume de mercadorias comercializadas no país.

ANO	Nº DE SHOPPINGS	FATURAMENTO (R\$ BILHÕES)	% DO VAREJO
2008	342	70,1	13,7 %
2009	359	78,8	14,0 %
2010	381	89,5	14,0 %
PREVISÃO 2011	419	109,1	15,4 %

# PARA ONDE VAI o Mercado ?

## Número de shoppings cresce 23% em apenas 2 anos

Os próximos anos, em especial 2011 e 2012, serão anos de intensa atividade no setor de shopping center. O Cadastro de Shopping Centers do IBOPE Inteligência, única fonte do setor de shoppings que verifica sistematicamente o status de cada empreendimento, mostra que 96 novos shoppings já se encontram em etapa avançada de desenvolvimento e implantação, devendo ser inaugurados entre 2011 e 2014. Considerando-se que a previsão de inaugurações seja mantida, 85 novos shoppings deverão entrar em operação no biênio 2011/2012, representando um incremento de 23% em dois anos.

Com esses novos entrantes, serão adicionados estes valores ao mercado de shopping:

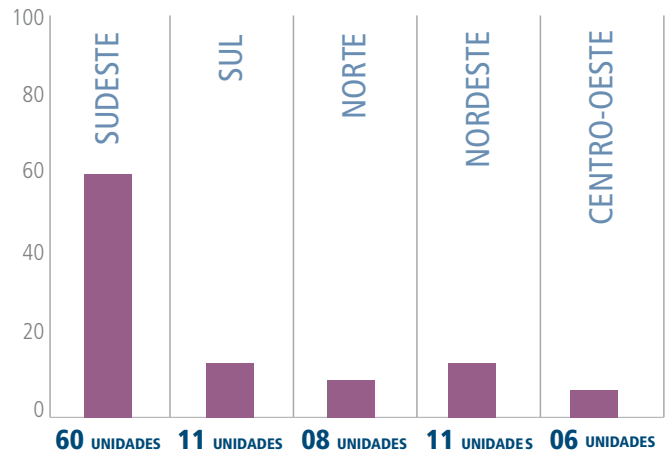


### NÚMERO DE SHOPPINGS ANUNCIADOS POR ANO DE INAUGURAÇÃO



Fonte: IBOPE Inteligência - Cadastro de Shopping Center 2011

### NÚMERO DE NOVOS SHOPPINGS POR REGIÃO

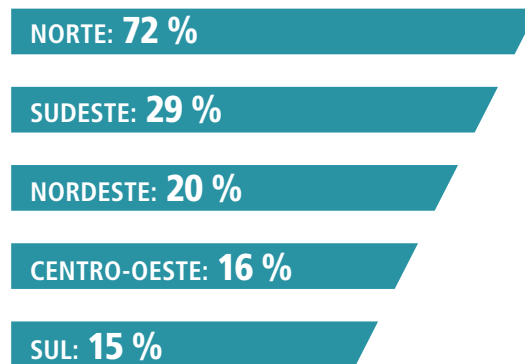


Fonte: IBOPE Inteligência - Cadastro de Shopping Center 2011

Do ponto de vista geográfico, os shoppings estão se interiorizando e, com as novas inaugurações, chegarão a outras 27 cidades, todas com população abaixo de 600 mil habitantes.

O movimento, portanto, é claro no sentido de atingir novos mercados fora dos grandes centros urbanos. Do ponto de vista regional, no entanto, continuará a elevada concentração dos novos empreendimentos na região sudeste. Com esses novos empreendimentos, o crescimento previsto da base instalada por região será o seguinte:

### CRESCIMENTO DA BASE INSTALADA DE SHOPPING NOS PRÓXIMOS 3 ANOS



# CONHEÇA TUDO SOBRE OS SHOPPING CENTERS NO BRASIL

## CONHEÇA O CADASTRO DE SHOPPING CENTER

### PARA QUE SERVE?

- ▶ Saber quais são as características de cada shopping.
- ▶ Conhecer a demanda por categoria de produto existente na área de influência do shopping.
- ▶ Calcular a participação de mercado de novas lojas e lojas já existentes.
- ▶ Identificar os melhores shoppings para a abertura de novas lojas.

### A QUEM INTERESSA?

- ▶ Gerentes de expansão de redes varejistas.
- ▶ Planejadores de shopping centers.
- ▶ Franquias e pequenos lojistas.
- ▶ Investidores.

### O QUE OFERECE?

- ▶ Informações gerais do shopping.
- ▶ Dados demográficos das áreas de influência.
- ▶ Potencial de consumo para varejistas de diversos ramos.
- ▶ Três tipos de análises de desempenho das lojas nos shoppings:
  1. Qual loja está acima ou abaixo do esperado?
  2. Qual shopping é bom para uma nova loja?
  3. Quais são as metas de vendas?

**SOLICITE AGORA**  
a versão de demonstração.

(11) 3069-9585 | [geonegocios@ibope.com](mailto:geonegocios@ibope.com)

Fonte oficial de informações sobre o mercado nacional de shoppings para o International Council of Shopping Centers (ICSC), o IBOPE Inteligência é uma organização do Grupo IBOPE que contribui para seus clientes terem conhecimento e compreensão adequados da sociedade e dos mercados onde atuam, auxiliando na tomada de decisões táticas e na elaboração de estratégias no planejamento de negócios.

[www.ibope.com](http://www.ibope.com)

cadastro  
de shopping **IBOPE**  
Inteligência