

Locales Comerciales Retail 1º Trim. 2022

	Var. interanual	Previsión 12 meses
225 (€/m²/mes) Renta <i>Prime</i> Madrid	▼	▬
230 (€/m²/mes) Renta <i>Prime</i> Barcelona	▼	▬
3,50% Yield Inicial <i>Prime</i>	▬	▬

INDICADORES ECONÓMICOS ESPAÑA T1 2022 (var. anual)

6,01%
Variación anual PIB ▲

13,65%
Tasa de paro España ▼

10,36%
Tasa de paro C. Madrid ▼

10,23%
Tasa de paro Cataluña ▼

Fuente: INE

Recuperación desigual (zonas Prime y SuperPrime)

El avanzado ritmo de vacunación y el ahorro en máximos de los consumidores han reactivado los planes estratégicos de los operadores lo que se ha traducido en un incremento de las operaciones de alquiler y rotación en los tramos SuperPrime y Prime de las principales arterias comerciales de Madrid y Barcelona.

Como se ha mencionado en los informes anteriores, la recuperación en el mercado de los locales comerciales a pie de calle está siendo desigual dependiendo de cada arteria comercial.

En Madrid, si se analizan los locales ubicados en las zonas Prime y SuperPrime, el primer trimestre de 2022 cerró con una tasa de disponibilidad por superficie del 4,1%. Esto supone un nivel inferior al primer trimestre de 2020, es decir, se sitúa por debajo del nivel preCovid19, cuando la tasa de disponibilidad para la misma zona era del 5,1%. De los casi 300.000 m² de superficie comercial que suman los tramos Prime y SuperPrime de las 6 principales calles de Madrid, solo hay disponible alrededor de 12.000 m², repartidos en 25 locales.

En la comparativa por calles, cada una tiene su particular deriva. Goya y Fuencarral, en sus tramos prime, se están acercando a los niveles preCovid, tanto en número de locales disponibles, como en superficie comercial. Preciados cuenta con plena ocupación, mientras que Ortega y Gasset no muestra cambios respecto al trimestre anterior. Tampoco Gran Vía ha alterado su tasa de disponibilidad que de los 66.000 m² de superficie comercial, 7.500 m² están disponibles repartidos en 8 locales. Hay que tener en cuenta que 3.385 m² de esta superficie disponible pertenece al local ubicado en el número 38, que tiene uso dotacional. Especialmente alta ha sido actividad en Goya, donde se han ocupado 9 locales de los 13 que había disponibles.

Barcelona, esperando la vuelta del turista internacional

Aunque el presente informe recoge de forma conjunta el comportamiento de los locales comerciales en Madrid y Barcelona, estos 2 mercados han dejado de ser comparables desde el comienzo de la pandemia en varias de sus magnitudes.

La más importante es la evolución de la tasa de disponibilidad por superficie. Barcelona tiene un mercado de locales comerciales a pie de calle dimensionado a los turistas internacionales que recibe cada año. Como consecuencia, se prevé que la reactivación del turismo internacional sea el dinamizador en los próximos trimestres y en consecuencia, se espera una disminución de la superficie disponible.

En la comparativa por calles, Pelai ha reducido parte de su superficie comercial disponible durante el primer trimestre de 2022, y también lo han hecho de forma ligera Portaferrisa y Rambla Catalunya. Portal de L'Àngel y Passeig de Gràcia se han mantenido sin apenas cambios.

Dinamismo en las operaciones de alquiler

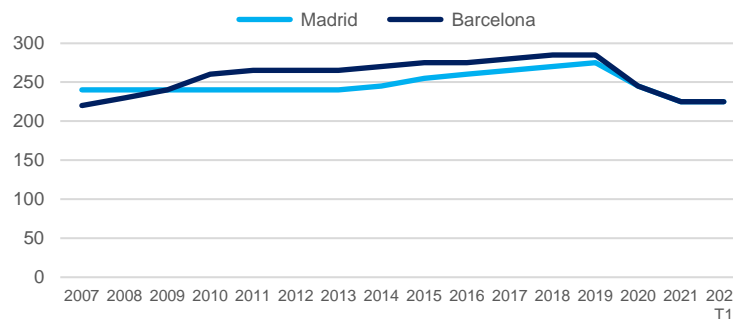
En cuanto a la actividad de las transacciones de alquiler, se mantiene el alto dinamismo registrado durante 2021, tanto en Madrid como en Barcelona. Durante el primer trimestre de 2022 se han firmado un total de 36 operaciones de alquiler en ambas ciudades, la cifra más alta en los últimos 3 años (20 en Madrid y 16 en Barcelona), lo cual supone una absorción de superficie comercial de 9.500 m².

El acumulado de los últimos 12 meses (T2 2021 – T1 2022) refleja un total de 111 operaciones, un 40% superior a los 78 contratos firmados durante el mismo periodo de tiempo antes del Covid19 (T2 2019 – T1 2020). Por superficie comercial, se han absorbido 37.600 m², lo cual significa un incremento del 14% si se le aplica la misma comparativa.

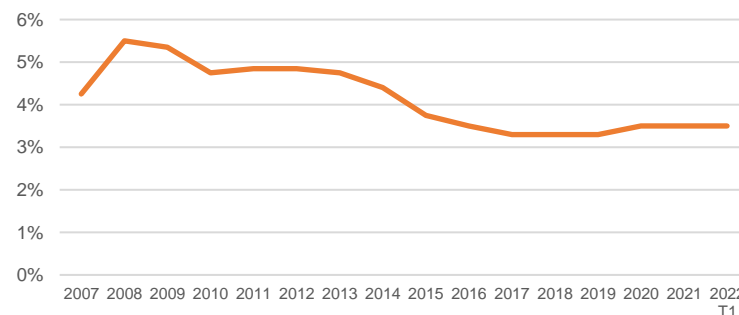
Es decir, tanto en número de operaciones como en ocupación de espacios, se siguen superando los niveles pre-pandemia.

Por tamaño de las operaciones, durante los 3 primeros meses de 2022, 26 de las 36 transacciones se han firmado en locales con de hasta 300 m².

RENTA PRIME MADRID Y BARCELONA



YIELD INICIAL PRIME ESPAÑA



Centros y Parques Comerciales Retail 1º Trim 2022

Var. interanual Previsión 12 meses

72,0 (€/m²/mes)
C.C. Renta Prime



19,25 (€/m²/mes)
P.C. Renta Prime



INDICADORES ECONÓMICOS ESPAÑA 2021 (var. anual)

Var. interanual Previsión 12 meses

+23,5%

Crecimiento Ventas Retail
Variación 12 meses



+20%

Afluencia shoppertrack
Variación 12 meses



Fuente: Cushman & Wakefield, INE y Shoppertrack

Contexto de mercado

En la segunda mitad de 2021 se empezó a acelerar la recuperación de las ventas de los operadores en los Centros Comerciales comparado con los niveles anteriores a la pandemia. (fuente: portfolio de centros y parques comerciales bajo gestión de Cushman & Wakefield).

Incluso algunos sectores ya han recuperado los niveles de ventas de 2019 durante el año 2021 como Hogar y Deportes, que ya han vuelto a nivel pre-pandemia en la totalidad del año 2021.

Por otro lado, el sector del ocio durante 2021 no recuperó los niveles preCovid19. Las ventas de este sector fueron aproximadamente la mitad del volumen alcanzado en el año 2019. Se espera que en los próximos trimestres, con el fin de las restricciones de las mascarillas, haya un incremento de las actividades de ocio dentro y fuera de los espacios cerrados.

Por otro lado, el ritmo de recuperación de ventas en centros comerciales con respecto a la situación pre-Covid es más rápido que el ritmo de recuperación de las afluencias, lo que indica un cambio de comportamiento del consumidor, que en 2021 ha acudido a centros comerciales con menor frecuencia, pero con un gasto medio mayor en cada visita.

Los datos de febrero 2022 muestran un incremento significativo de las ventas de los operadores en los Centros Comerciales comparado con el mismo mes de 2021. También se ha registrado un aumento considerable del *footfall* (fuente: portfolio de centros comerciales bajo gestión de Cushman & Wakefield).

Parques comerciales y supermercados – interés creciente

La recuperación en este segmento del retail ha sido visiblemente más rápida que en el resto de los comercios minoristas. En los últimos trimestres, esta tendencia se ha ido consolidando, lo que ha hecho que estos activos tengan más potencial de cara a los inversores y están atrayendo progresivamente a los compradores institucionales. La incertidumbre se está reduciendo, y se incrementan los procesos de estudio para nuevas compras tanto de Parques Comerciales como de Parques de Medianas. Algunos de los compradores que están evaluando este mercado, podrían incluso ejecutar las compras sin ayuda de financiación.

En cuanto a los supermercados e hipermercados, la dinámica compradora es diferente: se mantiene constante el interés de los inversores por la adquisición de activos relacionados con el sector de la alimentación. 2020 marcó un récord de inversión en supermercados con un volumen cercano a los 600 millones de euros, lo que supuso un incremento de 355 millones si se compara con el año 2019.

2021 mantuvo la misma tendencia y el volumen total en España en este tipo de carteras fue de 537 millones de euros.

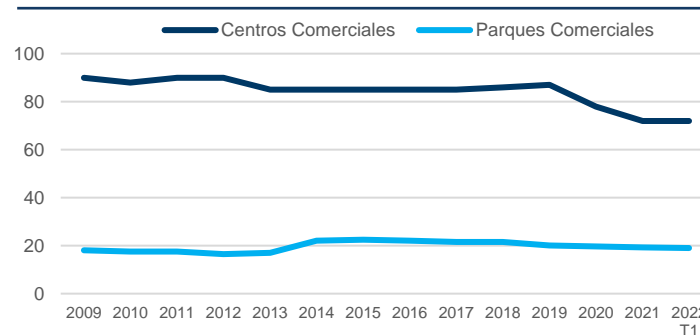
Centros Comerciales – disminuye la incertidumbre

Después de casi 2 años de calma relativa por parte de los inversores, periodo en el cual convergió el recelo que venía motivado por el comportamiento que se estaba observando en los mercados de los Centros Comerciales de Estados Unidos y Reino Unido (mercados muy diferentes en comparación con el español en diferentes aspectos y magnitudes) y el estallido de la crisis sanitaria, la incertidumbre se ha ido despejando.

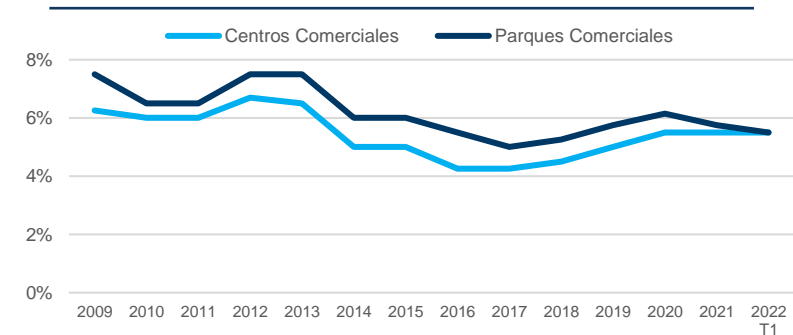
Los Centros Comerciales en España han superado estas adversidades sin sufrir grandes cambios estructurales. Las tendencias que se han ido reforzando en los trimestres de pandemia, a pesar del boom del comercio electrónico, han sido las mismas que ya perfilaban este segmento antes del Covid19: incrementar la experiencia del usuario y diversificar la oferta de ocio.

Como consecuencia, se percibe una reactivación del interés de los inversores para estudiar posibles compras de Centros Comerciales. Recientemente se ha cerrado la venta de un centro comercial con una superficie de 62.000 m² y hay varias operaciones en curso que se están estudiando.

RENTAS PRIME ESPAÑA (€/m²/mes)



RENTABILIDADES PRIME ESPAÑA



PRINCIPALES OPERACIONES DE COMPRAVENTA – 2021- 2022 Q1

INMUEBLE	TIPO	SUBMERCADO	VENDEDOR	COMPRADOR	SUP. (m²)	PRECIO (M€)
	Supermercados	Varios	Mercadona	MDSR Investments	37 unidades	103.0
	Supermercados	Cataluña	Merlin Properties	Realty Income	123 unidades	100.0
	Supermercados	Varios	Carrefour	Realty Income	7 unidades	93.0
	High Street	Madrid	Invesco	Bankinter	1,134	81.0
	High Street	Barcelona	Confidencial	BMO RE Partners		80.0
	Supermercados	Varios	MDSR	Realty Income Corporation	3 unidades	64.0
	Supermercados	Varios	Lar Real Estate	Blackbrook Capital		59.0
Torrecárdenas	Centro Comercial	Almería	Bogaris	Lighthouse Properties	60,000	172.0
Bahía Real	Parque Comercial	Santander	Citygrove y Burlington	Savills IM	23,000	60.0

DANIEL CAPRARIN*Analista Senior*

Research & Insight España

daniel.caprarin@cushwake.com**ROBERT TRAVERS***International Partner.**Head of EMEA Retail*robert.travers@cushwake.com**JESÚS SILVA***General Manager*jesus.silva@cushwake.com**cushmanwakefield.com****UNA PUBLICACIÓN CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH**

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) es una firma global líder de servicios inmobiliarios que ofrece un valor excepcional al poner en práctica grandes ideas para ocupantes y propietarios del sector inmobiliario. Cushman & Wakefield es una de las mayores firmas de servicios inmobiliarios con 53.000 empleados en aproximadamente 400 oficinas y 60 países. En 2019, la empresa obtuvo ingresos de \$ 8,8 mil millones en servicios para propiedades, *facility* y *project management* operaciones de alquiler, *capital markets*, valoración y otros servicios.

En España, donde Cushman & Wakefield tiene más de 30 años de experiencia, la compañía abarca toda la geografía española. Las sedes están ubicadas en Madrid (Edificio Beatriz, José Ortega y Gasset, 29, 6º) y Barcelona (Passeig de Gràcia, 56, 7º), con un equipo multidisciplinar de más de 300 profesionales. Para obtener más información, visite [//www.cushmanwakefield.es](http://www.cushmanwakefield.es) o siga a [@CushWakeSPAIN](https://twitter.com/CushWakeSPAIN) en Twitter

©2022 Cushman & Wakefield. Todos los derechos reservados El contenido de este informe se obtiene de múltiples fuentes que se consideran fiables. La información puede incluir errores u omisiones y se publica sin ninguna garantía o representación con respecto a la exactitud de la misma.