

Locales Comerciales Retail 2º 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)

6,28% Variación anual PIB	▲
13,65% Tasa de paro España	▼
11,85% Tasa de paro C. Madrid	▼
10,23% Tasa de paro Cataluña	▼

Fuente: INE

Madrid, disponibilidad niveles preCovid19

En los tramos Prime y SuperPrime de las principales calles comerciales de Madrid, la tasa de disponibilidad por superficie comercial se situaba en 4,3% a cierre de junio 2022. 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 24 locales.

En la comparativa por calles, se ha observado un descenso generalizado de la superficie disponible, excepto en Gran Vía, donde se han quedado vacantes 2 nuevos locales.

Goya y Fuencarral, en sus tramos prime, se mantienen en los niveles preCovid, tanto en número de locales disponibles, como en superficie comercial. Preciados cuenta con plena ocupación, mientras que Ortega y Gasset apenas muestra cambios respecto al trimestre anterior. En el tramo prime de Goya solo hay 3 locales disponibles.

Barcelona, descenso de la tasa de disponibilidad

La vuelta a la normalidad a pasos agigantados ha dinamizado el regreso del turismo extranjero. En la ciudad de Barcelona, durante el mes de junio 2022 se alcanzó el 90% de turistas extranjeros comparado con el mismo mes de 2019. Esta cifra muestra la rápida recuperación del turismo internacional y se espera que se mantenga este dinamismo en la llegada de visitantes extranjeros hasta finales de año. El lujo es uno de los sectores que se está recuperando más rápidamente con la llegada de turistas y hay una alta demanda insatisfecha que no encuentra el local con los requerimientos deseados en las ciudades más turísticas (Madrid, Bcn, Puerto Banús, Palma, Ibiza).

En cuanto al mercado de locales comerciales en la ciudad condal, el conjunto de la principales calles en los tramos Prime y SuperPrime, ha mostrado un descenso de la tasa de disponibilidad. Después de 12 meses seguidos comprendidos entre Marzo 2021 y Marzo 2022, con una tasa de disponibilidad por superficie en torno al 9%, durante el segundo trimestre de 2022 se ha observado una disminución significativa hasta llegar a 8,3%. Por número de locales, la tasa de disponibilidad ha pasado de 9,8% en el primer trimestre de 2022 a 7,8% a finales de junio. Aunque ambas tasas están todavía por encima de los niveles preCovid19, se espera que se mantenga la tendencia de descenso.

De los casi 360.000 m² de superficie comercial que suman los tramos Prime y SuperPrime de las 6 principales calles de Barcelona, hay disponible alrededor de 30.000 m², repartidos en 45 locales.

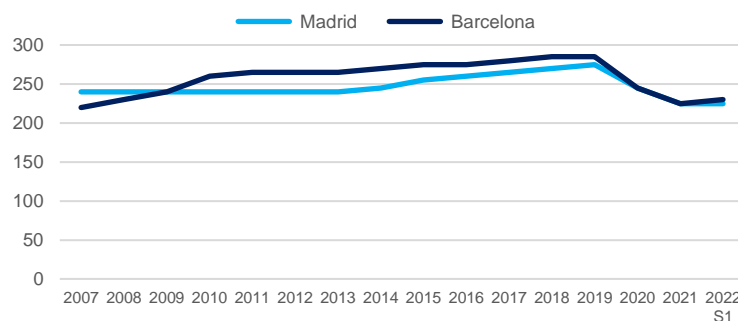
Por calles, Passeig de Gràcia y Portaferrisa es donde se ha registrado el mayor número de nuevas aperturas de locales vacantes.

Dinamismo en las operaciones de alquiler

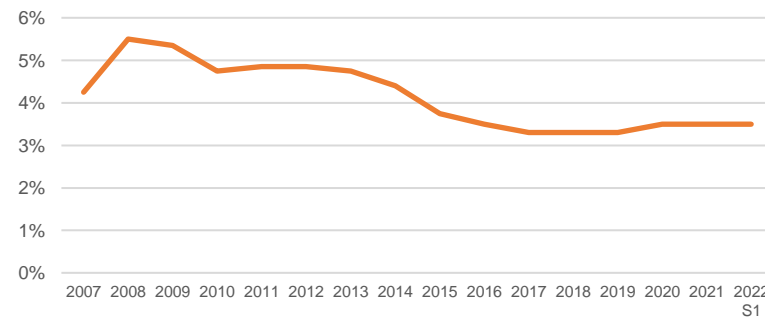
En cuanto a la actividad de las transacciones de alquiler, se mantiene el alto dinamismo registrado durante 2021, tanto en Madrid como en Barcelona. Durante el segundo trimestre de 2022 se han firmado un total de 31 operaciones de alquiler en ambas ciudades (12 en Madrid y 19 en Barcelona), lo cual supone una absorción de superficie comercial de 8.070 m².

El acumulado de los últimos 12 meses (T3 2021 – T2 2022) refleja un total de 121 operaciones lo cual supone un incremento del 55% si se con el periodo preCovid19 (T2 2019 – T1 2020). Por superficie comercial, se han absorbido 36.955 m², lo cual significa un incremento del 12% 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.

RENTA PRIME MADRID Y BARCELONA



YIELD INICIAL PRIME ESPAÑA



Centros y Parques Comerciales Retail 2º Trim 2022

Contexto de mercado

La clave del mercado de inversión en Centros Comerciales es como evolucionará el retail en general, los restaurantes y centros de ocio tras el Covid19. Se espera que los operadores sigan centrándose en ubicaciones estratégicas para sus tiendas físicas en todo el país y continúen buscando eficiencias operativas en la gestión de costes/alquileres.

En muchos sentidos la pandemia ha acelerado el proceso que ya estaba en marcha, pues los minoristas han tomado la decisión de cerrar las tiendas menos rentables, al tiempo que mantienen su presencia en lugares estratégicos y siguen invirtiendo en nuevas tiendas emblemáticas e incrementar la experiencia de compra. Gran parte de este cambio ya se ha producido.

Mercado de inversión

Durante el año 2021, la actividad de inversión fue limitada, principalmente debido a los efectos de la pandemia, aunque también por el cambio de sentimiento hacia el "retail físico" dado el crecimiento de las ventas online, aunque gran parte de este sentimiento estaba impulsado por los mercados de Estados Unidos y Reino Unido, los cuales son muy distintos al mercado español. Hay muchos inversores que no han calibrado correctamente las implicaciones que tienen las tiendas físicas y el papel tan importante que juega en la evolución de las ventas omnicanal. Sin embargo, hay una serie de fondos especializados que se centran en Centros Comerciales de buena calidad, atraídos por sus sólidos fundamentales: aquellos que dominan su área de influencia y que son capaces de lograr un crecimiento en los ingresos y el número de visitantes.

Para 2022 estamos viendo un resurgimiento significativo del capital destinado al retail. Durante el transcurso de la pandemia hubo un desajuste de precios entre vendedores y compradores y también un grado de incertidumbre respecto al rendimiento de los operadores. En un clima de aumento del gasto de los consumidores y de recuperación de los comercios, ahora hay una mayor visibilidad de los niveles de ingresos, con una mejora del sentimiento de inversión que parece apoyar una estabilización de los niveles de rentabilidades.

A medida que los niveles de ventas se estabilizan gradualmente y las rentas de alquiler se perciben como más seguras, los inversores están volviendo al sector retail en un contexto de rentabilidades mínimas en otros activos del mercado inmobiliario.

Para los Centros Comerciales prime en España, la yield prime para el segundo trimestre de 2022 se sitúa en el 5,50%.

En conclusión, el reciente periodo de menor actividad inversora en Centros Comerciales ha llegado a su fin en 2022, con varias operaciones importantes ya cerradas o en proceso de finalización.

En lo que respecta a los Parques Comerciales, es importante diferenciar entre los proyectos comerciales y los almacenes comerciales que forman parte de una oferta comercial más amplia. Cada vez hay más inversores que buscan Parques Comerciales pequeños y urbanos (que incluyan una parte de supermercado para la atracción de clientes) o proyectos dominantes en la periferia de la ciudad.

El hecho de que los Parques Comerciales hayan tenido un buen rendimiento durante la pandemia y se consideren formatos más resistentes a la amenaza del comercio online, ha dado lugar a una gran mejora del sentimiento en este ámbito, de ahí que la yield prime esté alineada con los Centros Comerciales prime en el 5.50%. En lo que respecta a los productos de inversión de buena calidad, sigue habiendo fuentes de financiación disponibles que aportan liquidez para ese segmento de mercado; sin embargo, por lo general, tanto los compradores como los prestamistas están actuando con cautela, considerando lo que son ingresos estables y considerando el valor neto de los gastos de capital para las nuevas inversiones y para los activos que ya tienen en propiedad.

Var. interanual Previsión 12 meses

72,0 (€/m²/mes)
C.C. Renta Prime



19,00 (€/m²/mes)
P.C. Renta Prime



INDICADORES ECONÓMICOS ESPAÑA Abril 2022 (var. anual)

Var. interanual Previsión 12 meses

+31%

Crecimiento Ventas Retail
Variación 12 meses



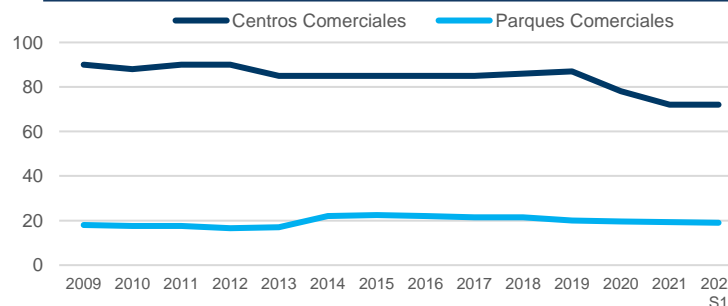
+32%

Afluencia shoppertrack
Variación 12 meses

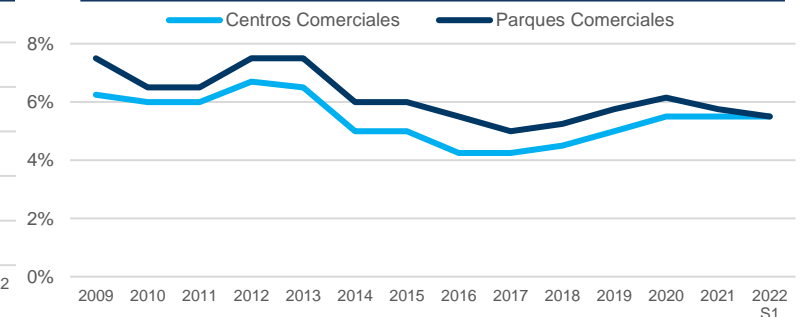


Fuente: Cushman & Wakefield, INE y Shoppertrack

RENTAS PRIME ESPAÑA (€/m²/mes)



RENTABILIDADES PRIME ESPAÑA



PRINCIPALES OPERACIONES DE COMPRAVENTA – 2021- 2022 S1

INMUEBLE	TIPO	SUBMERCADO	VENDEDOR	COMPRADOR	SUP. (m²)	PRECIO (M€)
	Cartera	Varios	Merlin Properties	BBVA	662 unidades	1,987.0
	Supermercados	Varios	Carrefour	MDSR Investments	9 unidades	159.0
Finestrelles	Centro Comercial	Barcelona	Equiilis	Frey	39,249	127.5
C. de Preciados, 4	High Street	Madrid	Patrizia	Mutualidad de la Abogacía	2,560	88.56
Bahía Real	Parque Comercial	Santander	Citygrove y Burlington	Savills IM	20,000	60.0
Alcora Plaza	Parque Comercial	Alcorcón	Goldman Sachs	AEW	22,000	49.8
Ribera del Xúquer	Centro Comercial	Valencia	CBRE Investors	Global Armórica	21,915	45.0
	Supermercados	Vitoria y Leioa	Confidencial	Pradera European Retail Fund	30,000	35.0
	Supermercados	Varios	Barings	MDSR Investment	16,000	27.9

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.