

## Locales Comerciales Retail 3 er Trim. 2022

Var. interanual    Previsión 12 meses

**225** (€/m<sup>2</sup>/mes)  
Renta Prime Madrid



**230** (€/m<sup>2</sup>/mes)  
Renta Prime Barcelona



**3.50%\***  
Yield Inicial Prime



### INDICADORES ECONÓMICOS ESPAÑA T3 2022 (var. anual)

**6,78%**  
Variación anual PIB



**12,48%**  
Tasa de paro España



**10,18%**  
Tasa de paro C. Madrid



**9,29%**  
Tasa de paro Cataluña



Fuente: INE

### Madrid, mantiene la buena dinámica general

En los tramos Prime y SuperPrime de las principales calles comerciales de Madrid, la tasa de disponibilidad por superficie comercial se situaba en 4,9% a cierre de junio 2022.

Como consecuencia de la reestructuración de El Corte Inglés, el grupo ha dejado de ocupar el edificio de Serrano 52, liberando al mercado 5.100 m<sup>2</sup> de superficie comercial. Este hecho circunstancial ha elevado la tasa de disponibilidad hasta 6,6% a cierre de septiembre 2022. Hay que tener en cuenta que este local se encuentra en avanzadas negociaciones con un operadores para ocuparlo en su totalidad. Sin la liberación de El Corte Inglés, la tasa de disponibilidad se hubiese situado en 4,8%.

En el resto de las calles, Ortega y Gasset junto con Gran Vía mantienen sus tasas de disponibilidad en el mismo nivel que el trimestre anterior, mientras que Preciados cuenta con plena ocupación en los últimos 12 meses. Goya, por su parte, ha incrementando de forma suave la superficie comercial disponible pasando de 626 m<sup>2</sup> a 1.263 m<sup>2</sup>. Fuencarral tampoco cuenta con locales disponibles a cierre de septiembre 2022.

### Barcelona, sigue el descenso de la tasa de disponibilidad

La vuelta a la normalidad a pasos agigantados ha impulsado el regreso del turismo extranjero. Este verano España ha vivido una temporada turística muy dinámica, recuperando el 90% de turistas extranjeros durante julio y agosto de 2022 comparado con los mismos meses de 2019.

El mercado de locales comerciales en la ciudad condal, en el conjunto de la principales calles en los tramos Prime y SuperPrime, ha mostrado un descenso significativo de la tasa de disponibilidad pasando del 7,8% en junio a 6,7% a cierre de septiembre 2022.

Por número de locales, la tasa de disponibilidad ha pasado del 9,8% en el primer trimestre de 2022 a 7,8% a finales de junio, llegando hasta 6,9% a cierre de septiembre. Aunque ambas tasas están todavía por encima de los niveles preCovid19, se espera que se mantenga la tendencia de descenso en los próximos trimestres.

Por calles, Portal de L'Àngel, Passeig de Gràcia, Pelai y Rambla Catalunya reducen la superficie disponible, Portaferrija mantiene la misma superficie disponible que el trimestre anterior.

### Menor dinamismo en las operaciones de alquiler

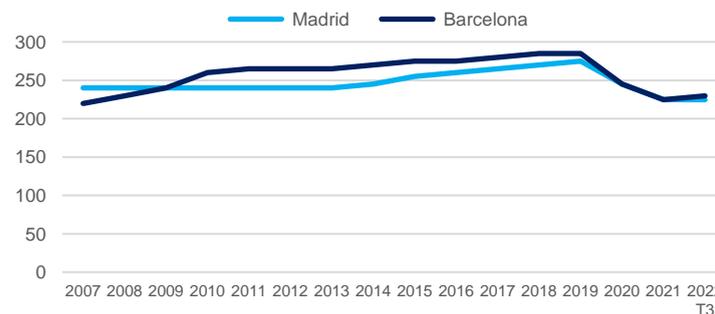
Después de varios trimestre con una alta actividad en las transacciones de alquiler, en el tercer trimestre de 2022 se ha observado una ralentización. Esto se debe a una menor disponibilidad en cuanto a número de locales y también a una menor calidad y atractivo de los locales que siguen como vacantes en Madrid y Barcelona.

Entre julio y septiembre se han contabilizado 17 operaciones en las zonas prime y superprime de las principales calles de ambas ciudades (5 en Madrid y 12 en Barcelona).

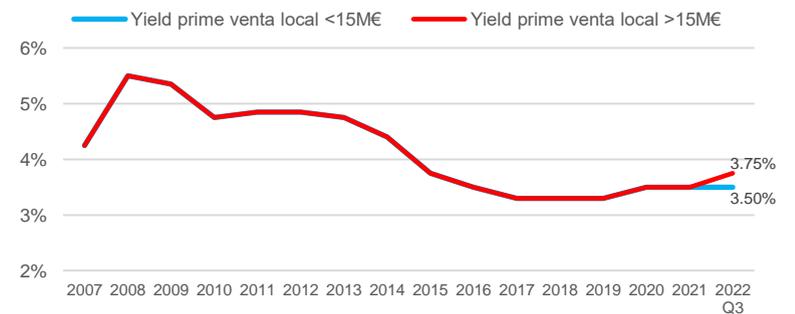
El acumulado de los últimos 12 meses (T4 2021 – T3 2022) refleja un total de 111 operaciones lo cual supone un incremento del 60% si se con el periodo preCovid19 (T4 2018 – T3 2019). Por superficie comercial, se han absorbido 32.553 m<sup>2</sup>, lo cual significa un incremento del 18% si se le aplica la misma comparativa con el periodo preCovid19. Es decir, tanto en número de operaciones como en ocupación de espacios, se siguen superando los niveles pre-pandemia.

Se prevé que la ralentización del consumo para finales de 2022 y comienzos de 2023 tenga un impacto mitigado para los operadores ubicados en los tramos Prime y SuperPrime. Un efecto más acusado se observará en las zonas secundarias.

### RENTA PRIME MADRID Y BARCELONA



### YIELD INICIAL PRIME ESPAÑA



## Centros y Parques Comerciales Retail 3 er Trim 2022

Var. interanual      Previsión 12 meses

**72.0** (€/m<sup>2</sup>/mes)  
C.C. Renta Prime



**19.0** (€/m<sup>2</sup>/mes)  
P.C. Renta Prime



### INDICADORES ECONÓMICOS ESPAÑA Octubre 2022 (var. anual)

Var. interanual      Previsión 12 meses

**+5.89%**

Crecimiento Ventas Retail  
Variación 12 meses



**+3.30%**

Afluencia shoppertrack  
Variación 12 meses



Fuente: Cushman & Wakefield, INE y Shoppertrack

### Contexto de mercado

El comercio minorista ha tenido una evolución positiva durante los primeros 9 meses de 2022. Las ventas y las afluencias de los centros y parques comerciales han seguido avanzando y, en algunos centros, se han recuperado cifras cercanas a 2019.

Los *retailers* se plantean nuevas ubicaciones, pero la evolución de la inflación está posponiendo, de momento, los planes de algunos de estos operadores.

Los sectores que evolucionan positivamente siguen siendo el Deporte, la Salud y los relacionados con la Belleza. La Moda y los Complementos están cambiando la oferta on-line con las nuevas tendencias.

Algunas actividades de ocio están volviendo a la normalidad. Los Cines no se han recuperado en su totalidad, a pesar de los estrenos.

Por otro lado, los restaurantes están prácticamente recuperados de los niveles de ventas anteriores al Covid-19, con un muy buen comportamiento durante el último verano.

### Mercado de inversión

Los Centros Comerciales han estado en el punto de mira durante los últimos años y se han hecho comparativas entre los activos europeos con el modelo de Estados Unidos, que en nada son equiparables, pero que sembró dudas entre los inversores. También han superado el *stress-test* más importante de su historia: el impacto de la pandemia con sus confinamientos, restricciones de viaje y respectivas cuarentenas. En líneas generales, mantienen su rendimiento y demuestran que el modelo híbrido que une venta tradicional y online ya ha sucedido.

En la mayoría de Centros Comerciales prime no se ha observado un incremento generalizado de la desocupación en los últimos 2 años.

Para 2022 estamos viendo un resurgimiento significativo del capital destinado al retail. A medida que la incertidumbre se estaba reduciendo, y las amenazas del Covid19 eran cada vez menores, se han incrementado los procesos de estudio. 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 (C.C. Torrecárdenas, C.C. Finestrelles, C.C. Ribera del Xúquer, C.C. La Rosaleda, etc) o en proceso de finalización.

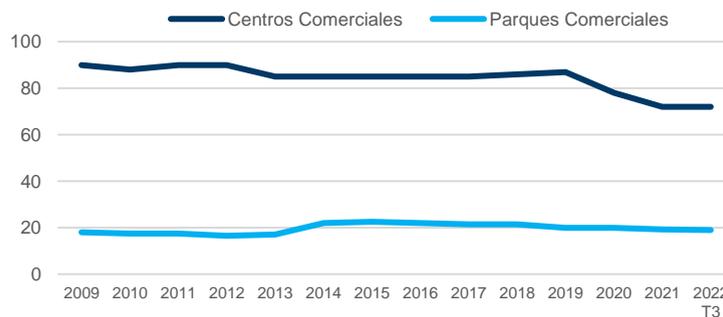
En cuanto a los Parques Comerciales, también se han materializado varias compras de proyectos significativos, como es el caso de Parque Mediterráneo (Murcia), Bahía Real (Cantabria) y Álcora Plaza (Madrid). Actualmente se están fraguando nuevas operaciones de inversión en este sector que culminarán al finalizar el presente año.

Para 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.

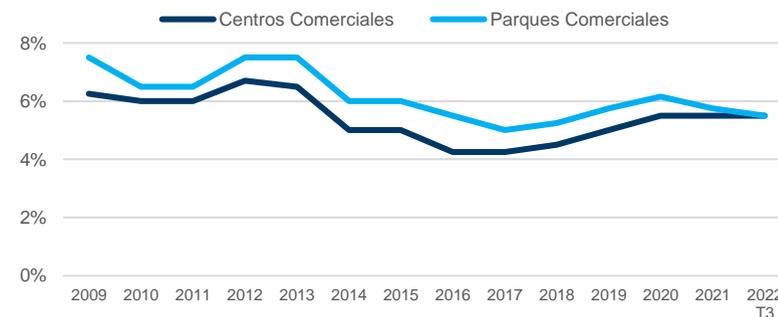
En lo que respecta a los productos de inversión de buena calidad, sigue habiendo fuentes de financiación disponibles que aportan liquidez para ese segmento de mercado; sin embargo, por lo general, tanto los compradores como los prestamistas están actuando con cautela, considerando lo que son ingresos estables y considerando el valor neto de los gastos de capital para las nuevas inversiones y para los activos que ya tienen en propiedad.

Se prevé que la ralentización del consumo para finales de 2022 y primera mitad del 2023 tenga un impacto mitigado para los operadores retail de centros y parques. También se espera un ligero incremento de las rentabilidades en los próximos trimestres que vendrá ajustado dependiendo si las ubicaciones son prime o secundarias.

### RENTAS PRIME ESPAÑA (€/m<sup>2</sup>/mes)



### RENTABILIDADES PRIME ESPAÑA



## PRINCIPALES OPERACIONES DE COMPRAVENTA – 2022 T1-T3

INMUEBLE	TIPO	SUBMERCADO	VENDEDOR	COMPRADOR	SUP. (m²)	PRECIO (M€)
	Sucursales Bancarias	Varios	Merlin properties	BBVA	659 Uds	1,987
	Sucursales Bancarias	Varios	Axa IM	Banco Santander	381 Uds	300
	Supermercados	Varios	Dia	Alcampo	237 Uds	267
Torrecaídas	Centro Comercial	Almería	Bogaris	Lighthouse Properties	60,000	Confidencial
	Supermercados	Varios	Amundi (Generali / Predica)	MDSR Investments	5 Uds	Confidencial
Finestrelles	Centro Comercial	Barcelona	Equilis	Frey	40,000	Confidencial
Preciados 4	Local Comercial	Madrid	Patrizia	Mutualidad de la abogacía	2,560	88.56
Parque Mediterráneo	Parque Comercial	Murcia	Inversor Privado	Frey	66,000	Confidencial
Bahía Real	Parque Comercial	Santander	Citygrove y Burlington	Savills IM	20,000	60

**DANIEL CAPRARIN***Analista Senior*

Research &amp; Insight España

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

Cushman & Wakefield 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 alrededor de 50.000 empleados en más de 400 oficinas y aproximadamente 60 países. En 2021, la empresa obtuvo ingresos de \$ 9,4 mil millones en servicios básicos de administración de propiedades, instalaciones y proyectos, arrendamiento, mercados de capital y valoración y otros servicios. En 2022, C&W es nombrada por Euromoney la mejor consultora inmobiliaria profesional del mundo por quinto año consecutivo. 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). Para obtener más información, visite [www.cushmanwakefield.es](http://www.cushmanwakefield.es) o siga a @CushWake 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.