

## Locales Comerciales Retail 4 er Trim. 2022

Var. interanual      Previsión 12 meses

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



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



**3,60%**  
Yield Inicial Prime



### INDICADORES ECONÓMICOS ESPAÑA T4 2022 (var. anual)

**2,27%**  
Variación anual PIB



**12,78%**  
Tasa de paro España



**11,24%**  
Tasa de paro Madrid



**9,42%**  
Tasa de paro Barcelona



Fuente: Moody's

### 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 5,5% a cierre de diciembre 2022.

Como consecuencia de la reestructuración de El Corte Inglés, el grupo dejó de ocupar el edificio de Serrano 52, liberando al mercado 6.535 m<sup>2</sup> de superficie comercial. Este hecho circunstancial elevó la tasa de disponibilidad hasta 7,2% a cierre de septiembre 2022. A comienzos del cuarto trimestre de 2022, este local ya contaba con un nuevo inquilino.

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 desde finales de 2021. Goya, por su parte, ha incrementando la superficie comercial disponible pasando de 1.241 m<sup>2</sup> a 2.556 m<sup>2</sup>. Fuencarral tampoco cuenta con locales disponibles a cierre de diciembre 2022.

### Barcelona, mantiene 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 por superficie pasando del 7,0% en junio a 5,9% a cierre de diciembre 2022.

Por número de locales, la tasa de disponibilidad ha pasado del 7,8% en el segundo trimestre de 2022 a 6,9% a finales de junio, llegando hasta 6,2% a cierre de diciembre. 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, Portaferrisa y Rambla Catalunya reducen superficie disponible. Pelai incrementa aproximadamente 500 m<sup>2</sup> la superficie disponible respecto al trimestre anterior. Passeig de Gràcia y Portal de L'Àngel mantienen la misma superficie disponible que el trimestre anterior.

### Dinamismo en las operaciones de alquiler

2022 finalizó con una alta actividad en cuanto a cierre de contratos en los locales ubicados en las zonas prime y superprime de las principales calles comerciales de Madrid y Barcelona. En total se han contabilizado 28 nuevos contratos entre ambas ciudades durante el último trimestre de 2022. Eso hace que la media trimestral haya sido de 28 operaciones durante 2022, lo que lo sitúa por encima de la media trimestral de 2019 (21 operaciones). Por superficie comercial, se han absorbido 42.180 m<sup>2</sup> en 2022, lo que supone un incremento del 29% si se compara con el año 2019, periodo preCovid19.

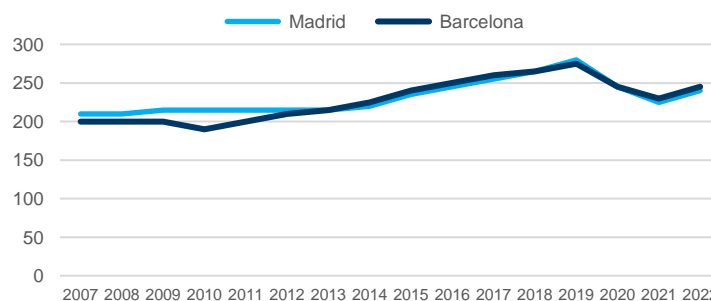
En cuanto al reparto por ciudades, en Madrid se han registrado 10 nuevos contratos con una superficie comercial de 9.260 m<sup>2</sup>. En Barcelona se han registrado 18 operaciones de alquiler con una superficie comercial de 7.825 m<sup>2</sup>.

En el acumulado de 2022, del total de las operaciones firmadas en ambas ciudades, el 57% corresponden a Barcelona y 43% a Madrid. Por superficie comercial el 58% corresponde a Barcelona y 42% a Madrid.

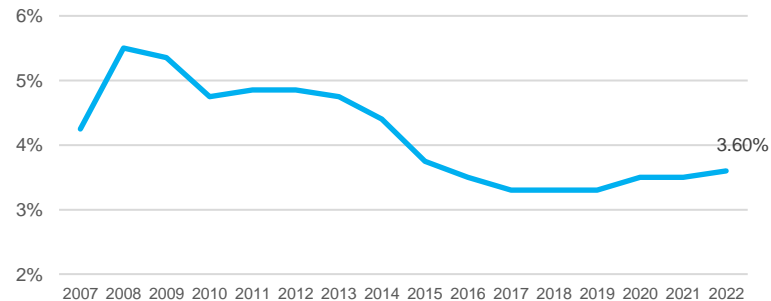
Se prevé que la ralentización del consumo en la primera mitad de 2023 tenga un impacto mitigado para los operadores ubicados en los tramos Prime y SuperPrime. Un efecto más acusado se observará en las zonas secundarias.

Por otro lado, es probable que dado, la reducción de los locales disponibles y la tipología de estos locales, se registren menos operaciones de alquiler en los próximos trimestres. Adicionalmente, en la calles con muy poca disponibilidad podría producirse un incremento de las rentas.

### RENTA PRIME MADRID Y BARCELONA



### YIELD INICIAL PRIME ESPAÑA



## Centros y Parques Comerciales Retail 4 er Trim 2022

### Contexto de mercado

Dos años y medio después del comienzo de la pandemia se pueden analizar los efectos de lo que se podría interpretar como el experimento más extraordinario en la época moderna del retail. Se creó el escenario perfecto para el comercio on-line: los comercios físicos cerrados y la única forma de comprar era a través de internet.

Desde el departamento de Research & Insight de C&W desglosamos el conjunto de productos que los consumidores adquieren a través de web y hemos conformado la cesta de bienes físicos (CdBF) que se adquieren por internet para seguir su evolución desde el estallido de la pandemia.

Con los últimos datos publicados (primer trimestre de 2022), el nivel de compras de bienes físicos a través del comercio electrónico parece que se ha estabilizado y, de hecho, se han registrado leves descensos:

- El último trimestre de 2021 registró un descenso del 1% comparado con el mismo trimestre de 2020
- El primer trimestre de 2022 registró un descenso del 1% comparado con el mismo trimestre de 2021

### Mercado de inversión

En 2019 el volumen de inversión en Centros Comerciales fue alrededor de 270 millones de euros, lejos de los volúmenes registrados en los últimos 5 años, cuando la media anual se situaba en torno a los 1.800 millones de euros.

Al año siguiente, en 2020, 2 ventas (Puerto Venecia 475 M€, e Intu Parque Principado 291 M€) impulsadas por la complicada situación financiera que estaba atravesando el propietario, hizo que el volumen de inversión llegara hasta casi 1.000 millones de euros. Al 2020 le siguió un año en el que la actividad de inversión en este sector fue casi inexistente. El año 2021 registró cifras mínimas de inversión en el retail de Centros comerciales, resultado de la incertidumbre y cautela de los principales grupos inversores.

Con todo, los fondos de inversión especializados han estado siguiendo de cerca la evolución de los Centros Comerciales de calidad durante la pandemia de Covid19 y su recuperación.

La actividad inversora se ha reactivado durante 2022 con varias operaciones importantes: C.C. Torrecárdenas, C.C. Finestrelles, C.C. Ribera del Xúquer, C.C. La Rosaleda, etc.

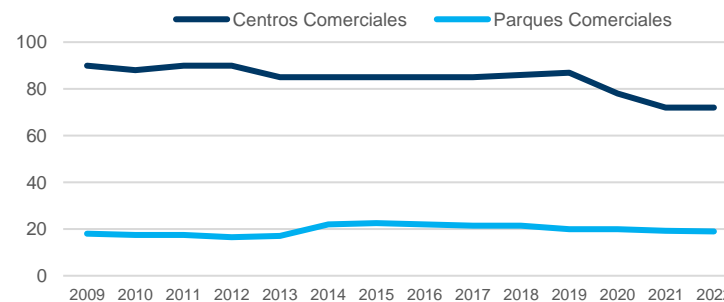
Para los Parques Comerciales, es importante diferenciar entre los proyectos comerciales y los almacenes comerciales que forman parte de una oferta comercial más amplia. Cada vez hay más inversores que buscan Parques Comerciales pequeños y urbanos (que incluyan una parte de supermercado para la atracción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

La volatilidad actual en los mercados financieros y la subida de tipos de interés se traduce en una demanda inversora cada vez más cautelosa pero enfocada en productos de inversión de buena calidad ya que sigue habiendo fuentes de financiación disponibles que aportan liquidez para ese segmento de mercado. Por lo general, los compradores consideran los ingresos estables y el valor neto de los gastos de capital para las nuevas inversiones y para los activos que ya tienen en propiedad.

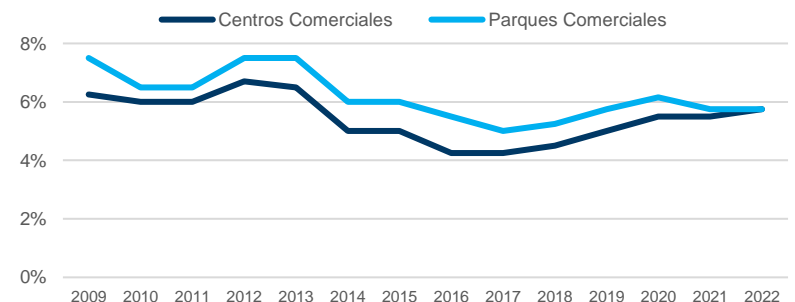
Se prevé que la ralentización del consumo para finales de 2022 y primera mitad del 2023 tenga un impacto mitigado para los operadores retail de centros y parques comerciales.

También se espera un ligero incremento de las rentabilidades en los próximos trimestres que vendrá ajustado dependiendo de la ubicación prime o secundaria de los activos.

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



### RENTABILIDADES PRIME ESPAÑA



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 November 2022 (var. anual)

Var. interanual      Previsión 12 meses

**+18,3%**

Crecimiento Ventas Retail  
Variación 12 meses



**+10,7%**

Afluencia shoppertrack  
Variación 12 meses



Fuente: Cushman & Wakefield, INE y Shoppertrack

## PRINCIPALES OPERACIONES DE COMPRAVENTA – 2022

INMUEBLE	TIPO	SUBMERCADO	VENDEDOR	COMPRADOR	SUP. (m²)	PRECIO (M€)
Cartera de Tree	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
Torrecárdenas	Centro Comercial	Almería	Bogaris	Lighthouse Properties	60,000	Confidencial
Portal de l'Àngel 19-21	Local Comercial	Barcelona	El Corte Inglés	Redevco	18,481	Confidencial
	Supermercados	Varios	Amundi (Generali / Predica)	MDSR Investments	5 Uds	Confidencial
Finestrelles	Centro Comercial	Barcelona	Equilis	Frey	40,000	Confidencial
Portal de l'Àngel 40	Local Comercial	Barcelona	Medcap Real Estate	Generali	4,400	Confidencial
Preciados 4	Local Comercial	Madrid	Patrizia	Mutualidad de la abogacia	2,560	Confidencial

**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](http://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.