

Locales Comerciales Retail 1 er Trim. 2023

240 (€/m²/mes)
Renta *Prime* Madrid

Var.
anual



Previsión
12 meses



245 (€/m²/mes)
Renta *Prime* Barcelona



3,75%
Yield Inicial *Prime*



INDICADORES ECONÓMICOS ESPAÑA T1 2023

2,61%*

Variación anual PIB

Var.
anual



13,26%

Tasa de paro España



11,01%

Tasa de paro Madrid



7,14%

Tasa de paro Barcelona



Fuente: INE

* T4 2022

Madrid, disponibilidad en mínimos

El global de la tasa de disponibilidad por superficie de los locales comerciales ubicados en los tramos *prime* y *superprime* de las principales calles comerciales de Madrid se sitúa en 3,5% a cierre de marzo de 2023, el nivel más bajo desde principios de 2020. Por calles, la superficie comercial disponible desciende en las 6 principales arterias comerciales de Madrid.

Serrano llegó a tener 6 locales disponibles en su tramo *superprime* hace 1 año, y a finales de marzo 2023 ya estaban todos ocupados. Ortega y Gasset y Gran Vía cuentan con la menor superficie disponible desde principios de 2020. Fuencarral acumula 3 trimestres sin locales disponibles en su tramo *prime* y Preciados no tiene locales disponibles desde finales de 2021. A finales de marzo 2023 Goya muestra una tasa de disponibilidad de 2,4%, el nivel más bajo desde principios de 2020

Barcelona, 6 trimestres consecutivos de descenso de la disponibilidad

La vuelta a la normalidad del turismo extranjero se ha visto reflejada en un aumento de aperturas de locales que se habían quedado vacantes durante la pandemia. La tasa de disponibilidad global por superficie a finales de marzo 2023 de los locales comerciales ubicados en los tramos *prime* y *superprime* de las principales calles comerciales de Barcelona es de 5,2% (2,8% antes del Covid19).

Por calles, Passeig de Gràcia, Portaferriera, Pelai y Rambla Catalunya reducen superficie disponible respecto al trimestre anterior. Portal de L'Àngel mantiene la misma superficie disponible que el último trimestre de 2022.

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 el último trimestre de 2022 se contabilizaron 30 operaciones y 18.500 m2 de superficie comercial ocupada.

En el primer trimestre de 2023 se han firmado 25 nuevos contratos en los tramos *prime* y *superprime* de las principales calles comerciales de Madrid y Barcelona (11 en Madrid y 14 en Barcelona) con un total de 9.662 m2 (5.520 m2 en Madrid y 4.142 m2 en Barcelona).

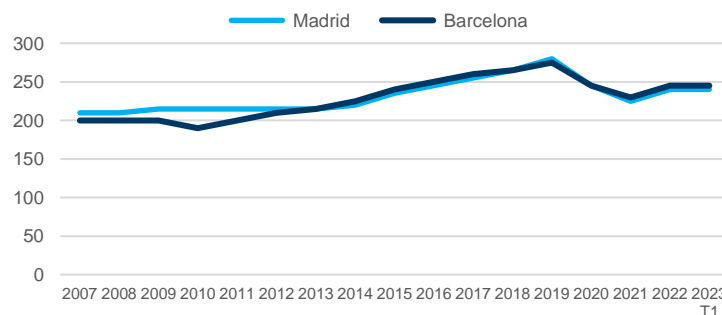
Comparando con el nivel preCovid19, el acumulado de los 4 últimos trimestres (T2 2022-T1 2023, es decir 12 meses) es un 35% superior en cuanto a la superficie acumulada en el mismo periodo de tiempo antes del Covid19 (T2 2019-T1 2020) y un 37% si se comparan el número de contratos firmados en los mismo periodos de tiempo.

El descenso continuado de las tasas de disponibilidad en los tramos *prime* y *superprime* de las principales calles comerciales de Madrid y Barcelona, se ha visto reflejado en un cambio de tendencia de las rentas *prime*.

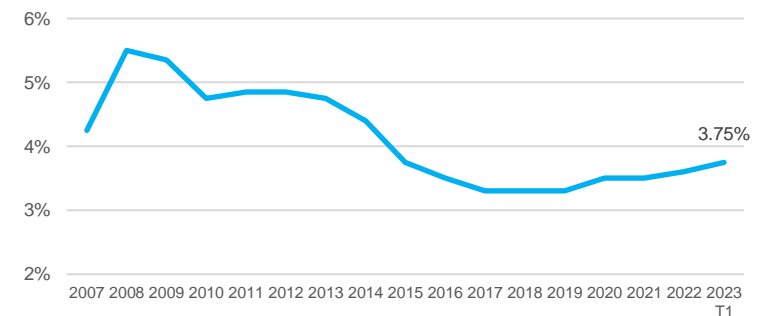
Algunas de las principales calles han registrado ligeros incrementos de la renta *prime* de entre 2% y 6% respecto a los niveles de renta registrado en verano de 2022.

La rentabilidad *prime* también se ha visto incrementada como consecuencia del incremento de los tipos del interés, pasando del 3,30% (preCovid19) a 3,75% al cierre de marzo 2023 para locales con volúmenes de inversión de hasta 20 millones de euros aproximadamente y 4,00% para locales con volúmenes de inversión superiores a 20 millones de euros.

RENTA PRIME MADRID Y BARCELONA



YIELD INICIAL PRIME ESPAÑA



Centros y Parques Comerciales

Retail 1 er Trim 2023

Contexto de mercado

Con las últimas cifras publicadas sobre el comercio electrónico, que pertenecen al tercer trimestre de 2022, (dado que el organismo público que se encarga de su elaboración las publica con cierto retraso) se observa que la compra de bienes físicos por internet se ha estabilizado desde la segunda mitad del año 2021.

Para elaborar la cesta de bienes físicos que se compran por internet se han seleccionado aquellos bienes que necesitan almacenaje, transporte y un punto físico de venta.

Antes del Covid19, la media de los incrementos trimestrales (interanuales) de la cesta de bienes físicos eran de 20% aproximadamente.

Después de la pandemia, desde el tercer trimestre de 2021 hasta el tercer trimestre de 2022 la media de los incrementos trimestrales apenas llega al 2%.

Es importante remarcar que esta ralentización significativa del crecimiento del comercio electrónico no viene justificada por un descenso del comercio minorista. El índice del comercio minorista registró variaciones positivas desde el último trimestre de 2021 hasta el segundo trimestre de 2022.

En consecuencia, el comercio minorista ha seguido la pauta de la expansión económica mostrando crecimientos trimestrales positivos impulsado por el retail físico. Después del levantamiento de las restricciones impuestas por la pandemia y al mismo tiempo que la normalidad estaba regresando, los consumidores han vuelto a apostar por el comercio físico.

Este comportamiento de los consumidores también se ha visto reflejado en los niveles de afluencia de los centros comerciales. Del porfolio en gestión de Cushman&Wakefield (35 Centros y Parques Comerciales con un total de superficie comercial de más de 1.500.000 m2) se desprende que la afluencia en los meses de enero y febrero de 2023 están solo un 2,7% y 2,3% por debajo de los niveles registrados en los mismos meses de 2019.

Mercado de inversión

La volatilidad en los mercados financieros y la subida de tipos de interés se ha traducido 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.

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 el primer trimestre de 2023 se han transaccionado 4 galerías comerciales vendidas por Carmila por un valor de 75 millones de euros y otros 77 millones se han invertido en el formato de parques comerciales.

La yield prime de referencia para Centros y Parques se ha incrementado 25 puntos básicos, pasando de 5,75% a 6,00%.

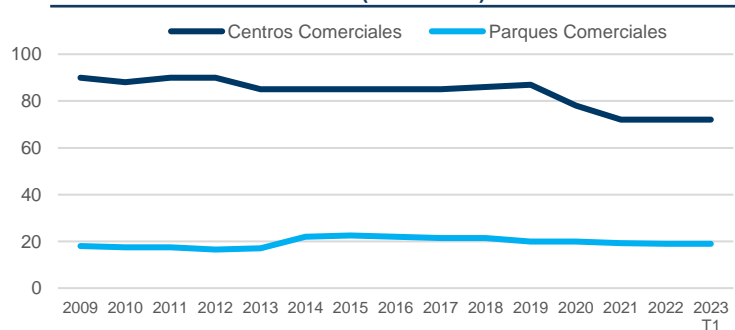
	Var. anual	Previsión 12 meses
72,0 (€/m ² /mes) C.C. Renta Prime	▲	▲
19,0 (€/m ² /mes) P.C. Renta Prime	▲	▲

INDICADORES ECONÓMICOS ESPAÑA Marzo 2023 (var. anual)

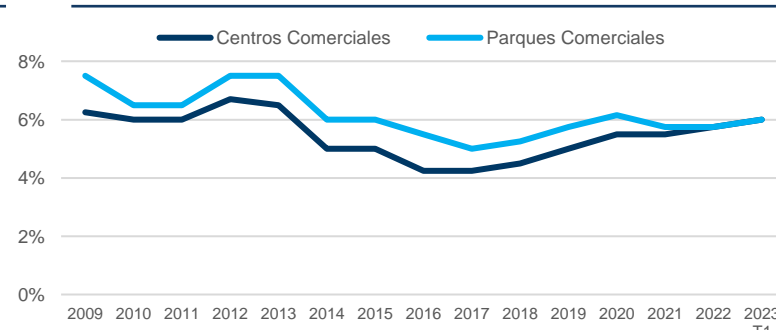
	Var. anual	Previsión 12 meses
+16,7% Crecimiento Ventas Retail Variación 12 meses	▲	▲
+9,8% Afluencia shoppertrack Variación 12 meses	▲	▲

Fuente: Cushman & Wakefield, Shoppertrack

RENTAS PRIME ESPAÑA (€/m²/mes)



RENTABILIDADES PRIME ESPAÑA



PRINCIPALES OPERACIONES DE COMPRAVENTA – 2023 T1

INMUEBLE	TIPO	SUBMERCADO	VENDEDOR	COMPRADOR	SUP. (m²)	PRECIO (M€)
Portfolio Carmila	Centro Comercial	Andalucía	Carmila	Family Office	24.623	Confidential
Quadernillos	Parque Comercial	Madrid	Inversor privado	Proudreed Spain y BPN Capital Partners	30.000	Confidential
Leroy Merlin Nassica	Parque Comercial	Madrid	Silicius/Mazabi	Inversor privado	10.000	Confidential
Viapark	Parque Comercial	Almería	-	-	-	Confidential
Maisons du Monde Alcorcon	Parque Comercial	Madrid	Inversor privado	TEMO Gestion Patrimonial	4.610	Confidential

DANIEL CAPRARIN*Analista Senior*

Research & Insight España

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

Sobre Cushman & Wakefield

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 52.000 empleados en aproximadamente 400 oficinas y 60 países. En 2022, la empresa obtuvo ingresos de \$10,1 mil millones en servicios para propiedades, facility y project management operaciones de alquiler, capital markets, 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 o siga a @CushWake en Twitter..

©2023 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.