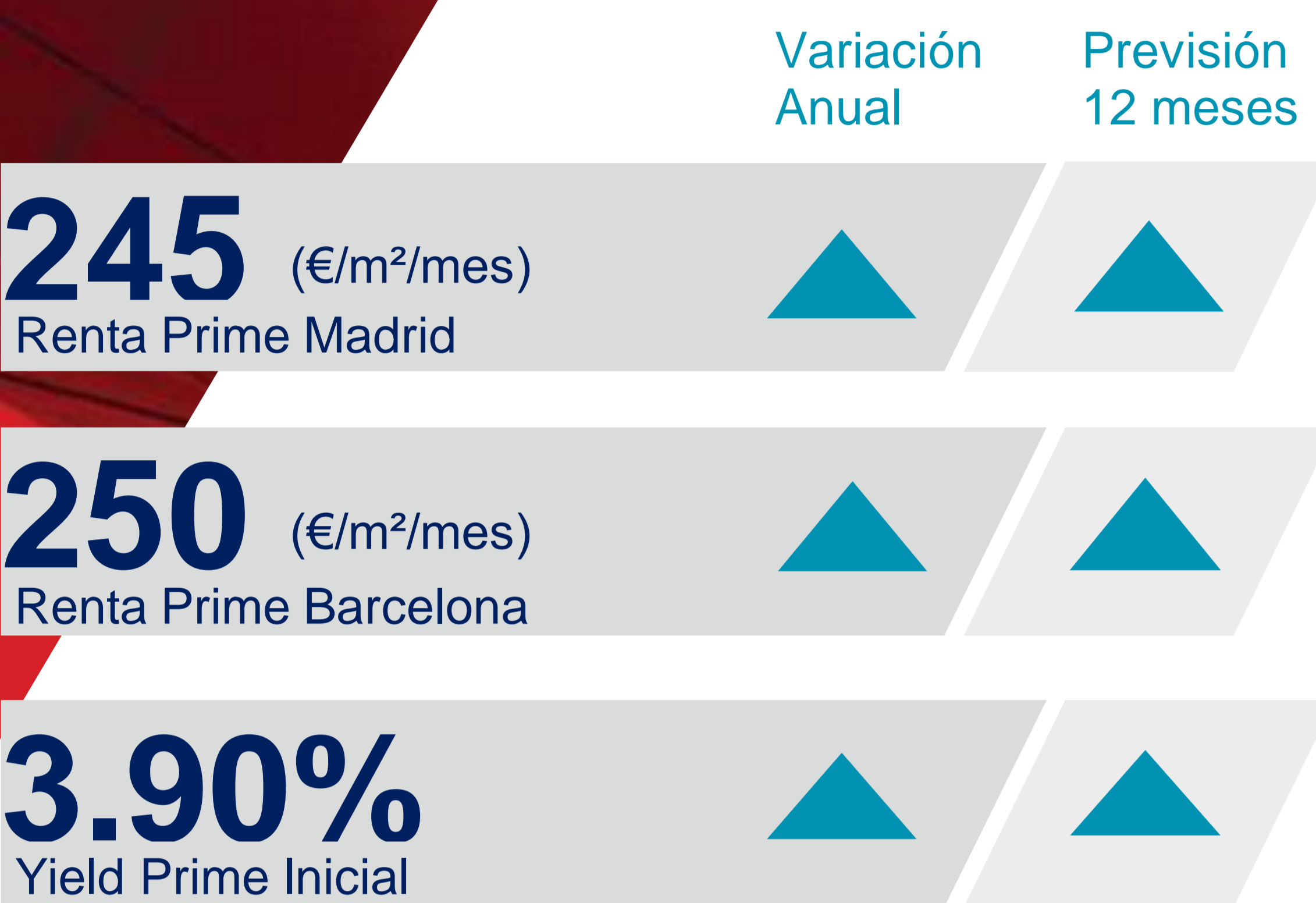


Locales Comerciales Retail T2 2023



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 4,5% a cierre de junio de 2023, por debajo del nivel de la disponibilidad de la época del preCovid19 (5,3% en T1 2020).
- Serrano llegó a tener 6 locales disponibles en su tramo superprime a principios de 2022, y a finales de junio 2023 ya estaban todos ocupados. En su tramo prime tiene 3 locales disponibles que suman una superficie inferior a 1.000 m².
- Ortega y Gasset cuenta con la menor superficie disponible desde principios de 2020. Gran Vía tiene disponibles 5 locales de un total de 60 (que conforman la zona prime y superprime).
- Fuencarral acumula 4 trimestres sin locales disponibles en su tramo prime. Goya incrementó ligeramente la superficie disponible en el segundo trimestre de 2023. Preciados, después de varios trimestres con plena ocupación, ahora cuenta con 2 locales de nueva creación que suman 2.300 m².

Barcelona, descienden los locales disponibles

- La tasa de disponibilidad global por superficie a finales de junio 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 y Rambla Catalunya reducen superficie disponible respecto al trimestre anterior. Portal de L'Àngel mantienen la misma superficie disponible desde el último trimestre de 2022. Portaferrixa incrementa ligeramente la superficie disponible hasta 2.830 m² y Pelai cuenta con 5 locales disponibles (de un total de 48) que suman casi 2.100 m².

Sigue dinámica la actividad en las operaciones de alquiler

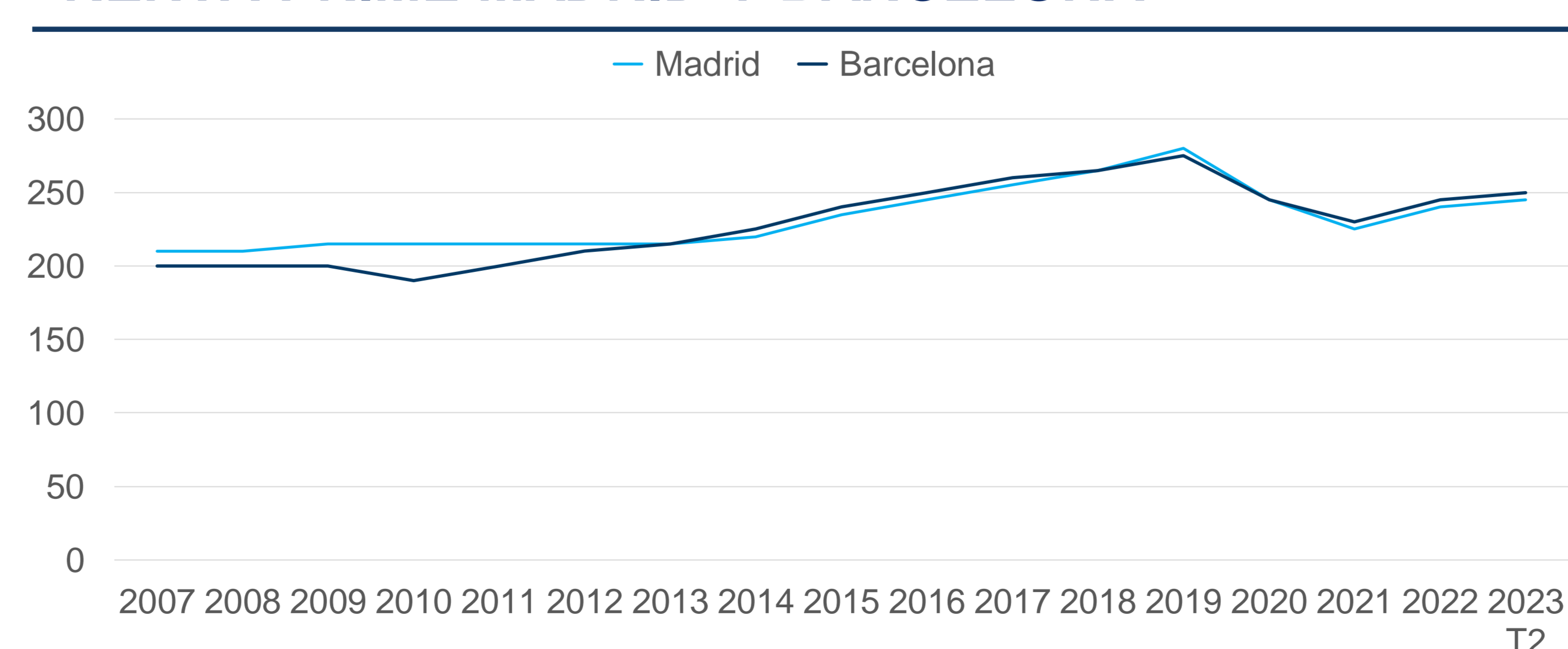
- En el segundo trimestre de 2023 se han firmado 19 nuevos contratos en los tramos prime y superprime de las principales calles comerciales de Madrid y Barcelona (11 en Madrid y 8 en Barcelona) con un total de 4.551 m² (2.268 m² en Madrid y 2.283 m² en Barcelona).
- El acumulado a 12 meses (T3 2022–T2 2023) suma cerca de 100 operaciones de alquiler, lo que supone casi un 40% de incremento si se compara con el periodo preCovid19 (T3 2018–T2 2023).
- 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.
- Serrano, Preciados, Gran Vía, Fuencarral y Goya han experimentado incrementos en sus rentas prime de referencia de entre 2% y 4,5% respecto a diciembre de 2022. Ortega y Gasset, impulsada por la demanda del sector del lujo, ha visto incrementada la renta prime un 10% comparado con los finales de 2022.
- En Barcelona se ha observado la misma tendencia: Portal de L'Àngel y Passeig de Gràcia han incrementado la renta prime un 2%; Rambla Catalunya casi un 12%; en Pelai y Portaferrixa no ha variado la renta prime durante la primera mitad de 2023.
- En cuanto a la rentabilidad prime, se ha seguido incrementando como consecuencia de la subida de los tipos del interés, pasando del 3,30% (preCovid19) a 3.90% al cierre de junio 2023 para locales con volúmenes de inversión de hasta 20 millones de euros

INDICADORES ECONÓMICOS - ESPAÑA T2 2023

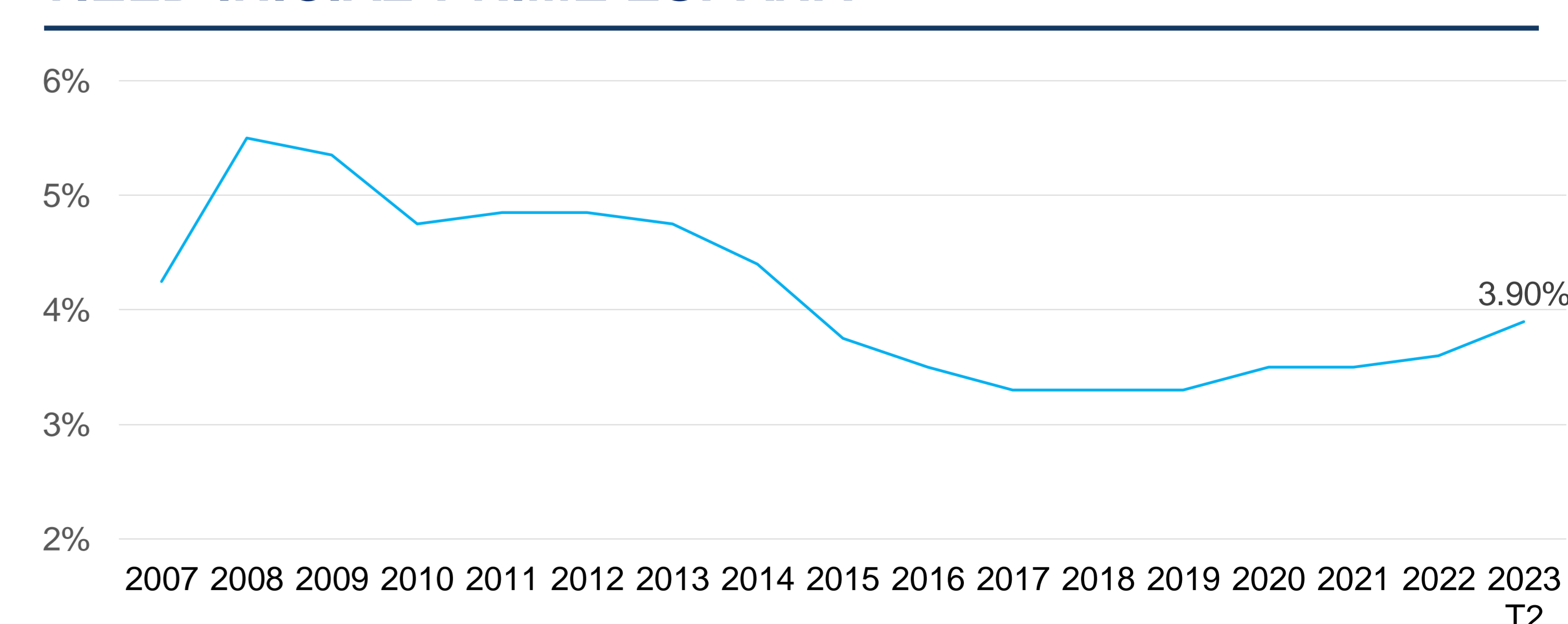


Fuente: Instituto Nacional de Estadística
*Datos a T1 2023

RENTA PRIME MADRID Y BARCELONA



YIELD INICIAL PRIME ESPAÑA



Centros y Parques Comerciales Retail T2 2023

	Variación 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 June 2023 (var. anual)

	Variación Anual	Previsión 12 meses
7.3% Crecimiento Ventas Retail Variación 12 meses	▼	—
7.2% Afluencia shoppertrack Variación 12 meses	▼	—

Fuente: Cushman & Wakefield, Shoppertrack

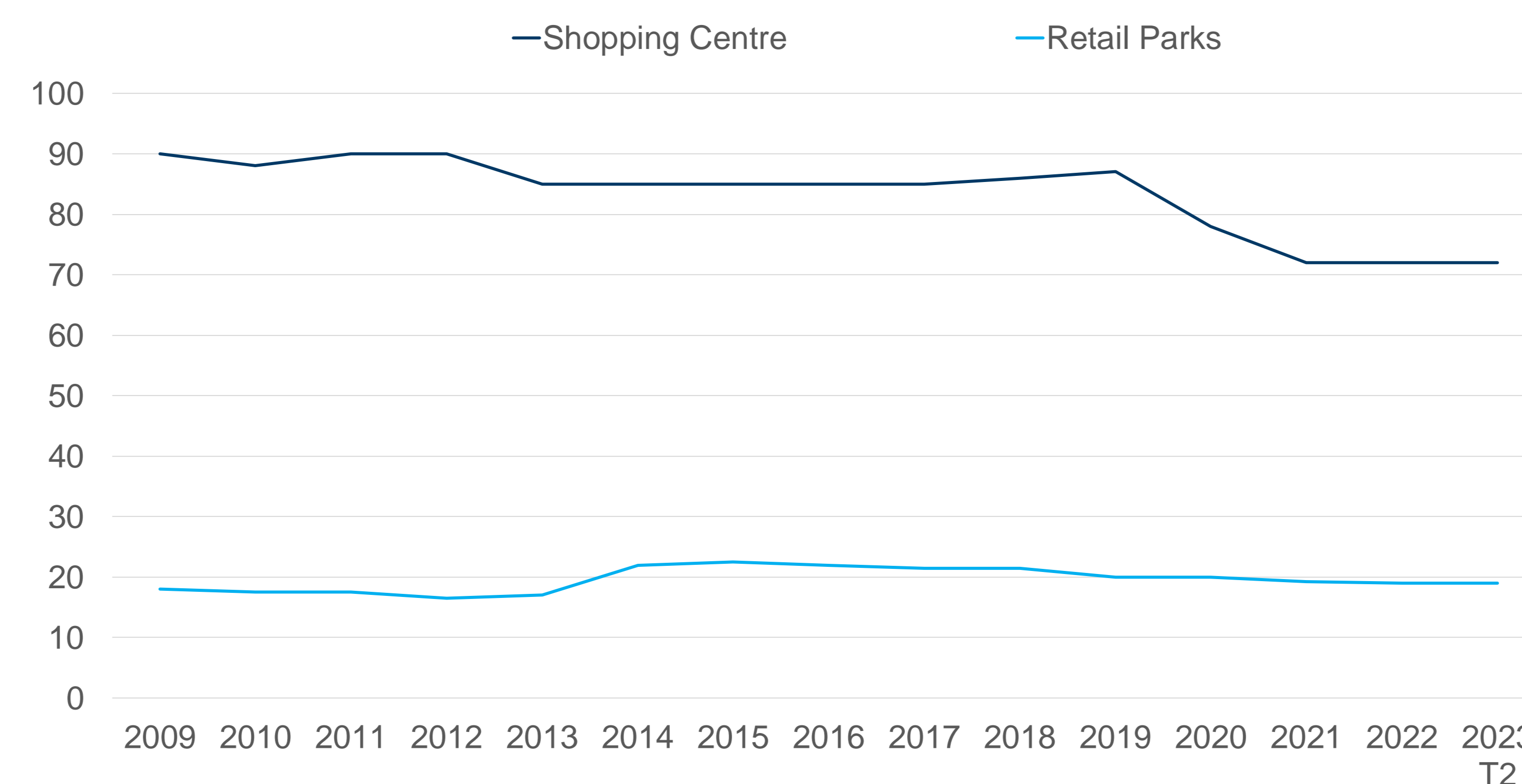
Contexto del mercado

- Como indicador de los hábitos de consumo, el gasto general en comercio electrónico parece haberse estabilizado en España en el 14% del total de las ventas minoristas. Este porcentaje es inferior a la media europea y a la de otros países como el Reino Unido (24,2%).
- Según los datos más recientes, el gasto del comercio electrónico en moda y restail en general se sitúa en el 33,3% del total de las ventas de comercio electrónico, con un 11,2% en productos eléctricos en 2022.
- La ralentización que vemos en el crecimiento del comercio electrónico después de Covid no se parece a la tendencia en las ventas en tiendas físicas, donde según el INE (Instituto Nacional de Estadística) las ventas han aumentado alrededor de un 6% según el mismo periodo del año pasado.
- El retail prime tiene un bajo nivel de disponibilidad en general y la demanda por parte de ocupantes sigue siendo elevada para ubicaciones estratégicas en todos los sectores del retail. Los retailers siguen enfocados en la ubicación y formato adecuados para sus tiendas físicas (donde los márgenes son más altos), combinándolo con espacios y zonas de experiencia de venta y de almacén, que también se utilizan para el "just in time" click and collect / click and delivery.
- El comercio electrónico facilita a las marcas su zona de captación virtual, pero la presencia física de la marca es una parte crítica para todos los retailers, especialmente en España, con espacios limitados en calle y parques comerciales, además de contar con un mercado maduro de centros comerciales sin grandes proyectos.
- Esta tendencia también se ha producido en la afluencia a los centros comerciales. De la cartera gestionada por Cushman & Wakefield (35 Centros Comerciales y Parques Comerciales con una superficie comercial total superior a 1.500.000 m²) se desprenden datos de afluencia en mayo y junio de 2023 en niveles similares a los de 2019 (sólo un 1% y un -0,7% por debajo de los niveles registrados en los mismos meses de 2019). Cabe destacar los tiempos de estancia en los centros comerciales por parte de los visitantes, que de media son de 1,9 horas por persona.

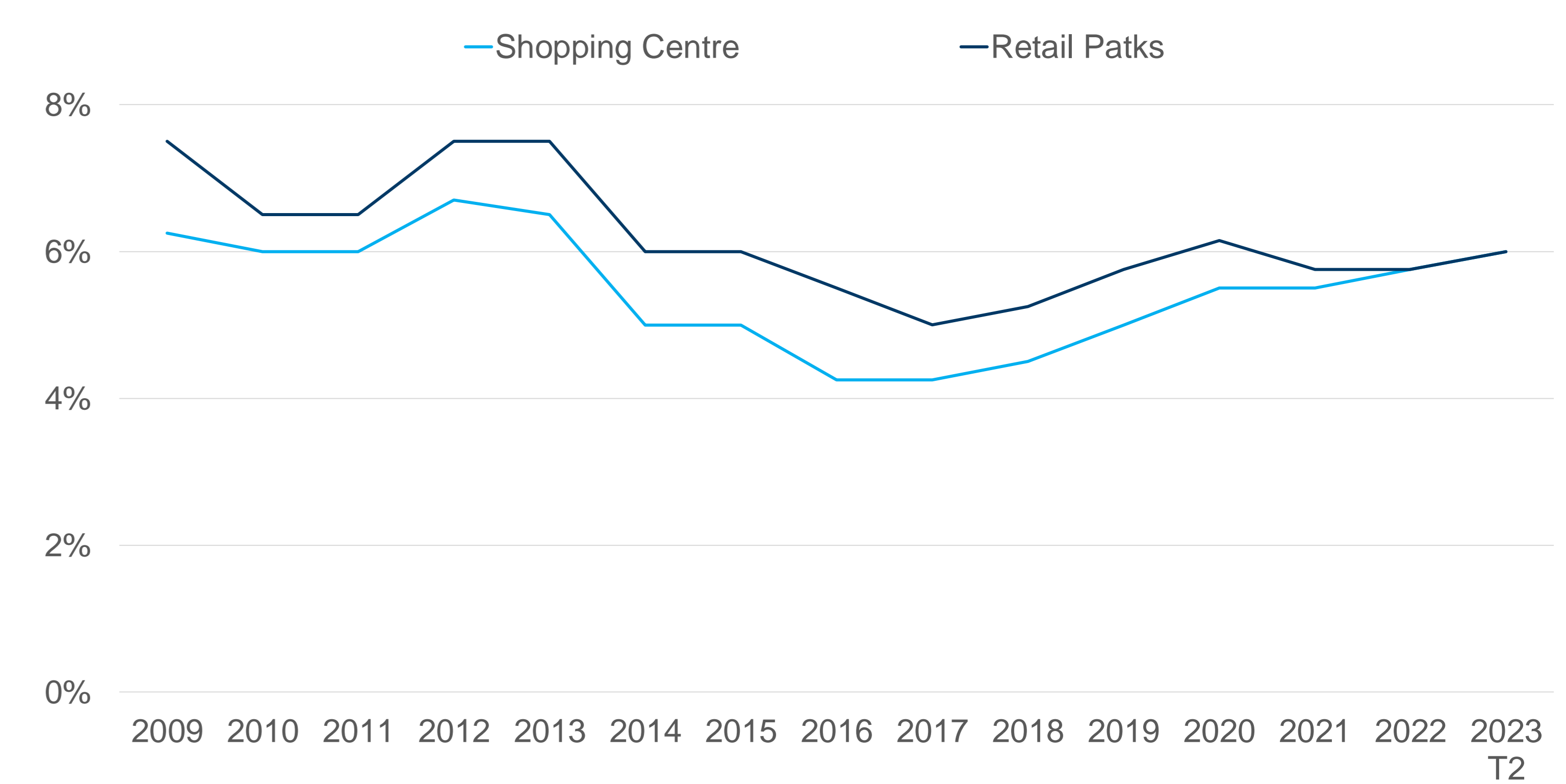
Inversión

- Aunque el retail se está ganando atractivo, el enfoque institucional sigue estando en las operaciones de S&L (sector de alimentación) y los Retail Parks que ofrecen ingresos estables. Los centros comerciales siguen siendo un producto enfocado a un perfil de inversor del tipo value added y muy especializado, por su parte los inversores institucionales siguen mostrándose cautelosos.
- La subida de los tipos de interés, el mayor coste de la financiación y las preferencias por la financiación bancaria se han traducido en una demanda de los inversores centrada en productos de inversión prime y de mayor calidad.
- En el primer semestre de 2023, la inversión en centros comerciales y parques comerciales alcanzó los 230M€.
- La yield de referencia de los centros y parques comerciales se mantiene estable en torno al 6,00%, aunque hay presiones al alza. Por primera vez en más de 15 años, las rentabilidades prime de los parques comerciales están al mismo nivel que las de los centros comerciales.

RENTA PRIME MADRID Y BARCELONA



YIELD INICIAL PRIME ESPAÑA



PRINCIPALES OPERACIONES DE COMPRAVENTA – 2023 T2

INMUEBLE	TIPO	SUBMERCADO	VENDEDOR	COMPRADOR	SUP. (m²)	PRECIO (M€)
Factory Bonaire y Vilamarina	Centro comercial	Spain	MERLIN Properties	Indotek	46,646	Confidencial
Centro Comercial Marineda City	Centro comercial	A Coruña	El Corte Inglés	Merlin Properties	45,000	14
El Osito (Leroy, Maisons, FeuVer)	Parque Comercial	Valencia	Inversor Privado	Iroko Zen	20,332	27
Nou Centre, Hipermercado Carrefour	Parque Comercial	Girona	Carrefour	Serris Reim	12,078	18
-	Local Comercial	Barcelona	Confidencial	Confidencial	6,272	Confidencial

RUPERT LEA*International Partner**Head of Retail & Retail Capital Markets Group, Spain*rupert.lea@cushwake.com**ROBERT TRAVERS***International Partner**Head of EMEA Retail*robert.travers@cushwake.com**cushmanwakefield.com**

UNA PUBLICACIÓN DE 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 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](http://www.cushmanwakefield.es) o siga a @CushWakeSPAIN 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.