

Locales Comerciales Retail 1º Trim. 2021

| | Var. interanual | Previsión 12 meses |
|--|-----------------|--------------------|
| 245 (€/m²/mes) Renta Prime Madrid | ▼ | ▬ |
| 245 (€/m²/mes) Renta Prime Barcelona | ▼ | ▬ |
| 3,50% Yield Inicial Neta Prime | ▲ | ▬ |

INDICADORES ECONÓMICOS ESPAÑA T3 2020 (var. anual)

| | Var. interanual | Previsión 12 meses |
|--|-----------------|--------------------|
| +4,8% Renta Disponible | ▼ | ▲ |
| -0,6% Comercio al por Menor (diciembre 2020, var. anual) | ▼ | ▲ |

Fuente: Oxford Economics

Calma relativa en rentas

Los 12 meses de pandemia han dejado un ajuste a la baja en rentas de entre un 10 y un 20% en las principales calles comerciales de Madrid y Barcelona. Este ajuste a la baja ha sido incluso mayor en las calles secundarias o en ubicaciones donde el turismo supone una parte fundamental de la economía local, como podrían ser Las Palmas de Gran Canaria o Santa Cruz de Tenerife.

Hasta ahora, el descenso ha sido generalizado a nivel nacional.

Pero el primer trimestre de 2021 mantuvo los mismos niveles de precios que el cierre de 2020. Aunque no se puede hablar todavía de una estabilidad generalizada en el nivel de los alquileres, sí que se prevé que la dinámica deje de ser uniforme en cuanto a los ajustes futuros.

Será a partir del segundo trimestre cuando se espera ver un comportamiento diferente dependiendo de cada calle e incluso dependiendo de cada local. Dentro de las principales calles comerciales de Madrid y Barcelona, seguirán los ajustes a la baja en algunas de las calles mientras que en otras las rentas se van a estabilizar o verán unos ajustes muy leves.

En la tendencia que sí van a coincidir los principales ejes comerciales del país, es que no se esperan incrementos en los precios de los alquileres durante 2021.

Locales disponibles y tendencias

A medida que la campaña de vacunación va avanzando, se puede dibujar un horizonte sobre cuándo podría estar controlada la pandemia, lo cual ayuda a los operadores a tener menos incertidumbre.

En ese sentido, en Barcelona, en las principales calles no se han contabilizado más cierres de locales durante el primer trimestre de 2021, que los registrados a finales de 2020.

En Madrid, si se analizan las calles más en profundidad, se observa un comportamiento diferente dependiendo de cada calle.

La calle de Serrano, por ejemplo, en su tramo más comercial, tenía 6 locales vacantes en el primer trimestre de 2020, para después llegar hasta los 19 locales disponibles a cierre de 2020 y a 17 en el primer trimestre de 2021. Pero si se mira el segmento Super Prime de esta calle, se observa que en el primer trimestre de 2020 había solo 2 locales disponibles, para después incrementarse hasta 5 en el T3 2020 de los cuales 2 se han ido alquilando y ahora solo quedan 3 locales disponibles. El balance es que solo hay un local adicional disponible ahora que antes del Covid19.

La calle de Gran Vía pasó de tener 6 locales disponibles en T1 2020 a un total de 23 en el T1 2021. Sin embargo, en el tramo Super Prime de esta calle, que se sitúa entre Calle de Hortaleza y Calle Miguel Moya y suma 43 locales, solo hay 3 disponibles actualmente y había 2 a principios de 2020. Es decir, al igual que Serrano, en el tramo Super Prime, solo hay 1 local más disponible que antes del Covid19.

Eso refleja que las zonas Super Prime muestran mayor resiliencia ante periodos de incertidumbre.

En otras calles, como Goya, se registraron un mayor número de locales disponibles en el primer trimestre de 2021 respecto al T4 2020.

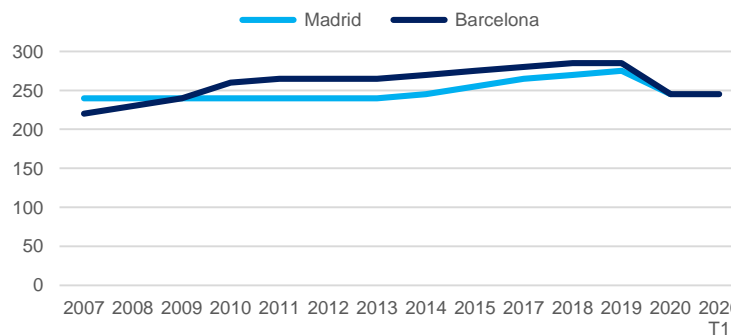
Inversión en High Street

Los tres primeros meses de 2021 cierran con 110 millones de euros invertidos en la compras de locales comerciales.

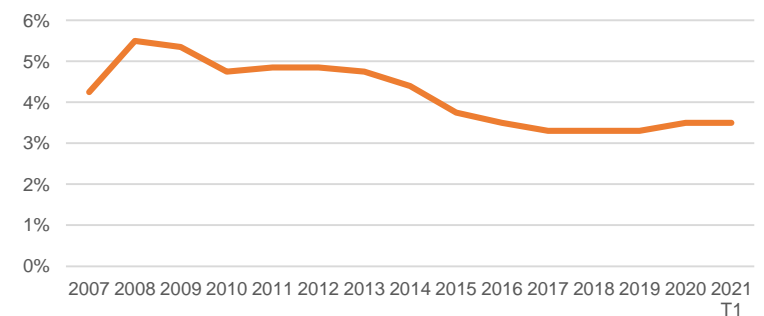
Supone casi el doble comparado con la media trimestral de los trimestres pandémicos (T2 2020 – T4 2020: media = 56 millones €). Hay que tener en cuenta que gran parte del volumen de inversión registrado en el primer trimestre se debe a la compra del local situado en Avinguda Del Portal de L'angel 9-11: 80 millones €.

La *yield prime* se mantiene en el nivel del segundo trimestre de 2020: 3,50%.

RENTA PRIME MADRID Y BARCELONA



YIELD INICIAL NETA PRIME ESPAÑA



Centros y Parques Comerciales Retail 1º Trim 2021

Contexto pre-Covid19

En el periodo pre-covid19 ya se estaba percibiendo un cambio en el sentimiento inversor hacia los Centros Comerciales. Eso venía motivado por el comportamiento que se estaba observando en los mercados de los Centros Comerciales de Estados Unidos y Reino Unido (mercados muy diferentes en comparación con el español en diferentes aspectos y magnitudes) y el incremento del comercio electrónico.

Esos factores provocaron que muchos inversores malinterpretaran las implicaciones sobre las tiendas físicas y la importancia de lo físico en la nueva estructura de la omnicanalidad de los retailers en el mercado español.

A pesar de esto, sigue habiendo una serie de fondos especializados en retail centrados en Centros Comerciales de buena calidad que dominan sus áreas de influencia y que, hasta la pandemia, continuaban incrementando sus ingresos y el número de visitantes.

Centros Comerciales contexto actual

Se cumple un año de pandemia y la actividad inversora en Centros Comerciales se ha visto mermada durante este periodo. La falta de equilibrio en cuanto al precio que están dispuestos a ofrecer los compradores y aceptar los vendedores, ha provocado que apenas haya transacciones. Y además, es probable que esta dinámica persista en los siguientes trimestres, hasta que se tenga una mejor visibilidad en cuanto al rendimiento de los operadores/retailers. También hay que tener en cuenta que la evolución de la pandemia es muy importante para el timing de conseguir la inmunidad de grupo, siendo muy relevante la evolución de Reino Unido en cuanto al impacto de su estrategia de vacunación.

El capital enfocado a los activos de Centros Comerciales ha ido cambiando la estrategia de *core* a *value-add* en los últimos trimestres. Pero el capital *core* se espera que vuelva una vez la pandemia empiece a estar controlada y haya una mayor visibilidad sobre el volumen de ventas y el consumo de los hogares durante la siguiente recuperación económica. En ese sentido, el sentimiento inversor se sigue de cerca, aunque se percibe un cierto incremento de forma generalizada en las *yields*.

La reducida demanda de activos en el mercado inversor de centros comerciales y el limitado número de transacciones que están en progreso en estos momentos, hace que el cálculo de las *yields* sea sesgado a lo subjetivo, aunque la situación debería ser temporal, y el interés de los inversores tendría que volver en cuanto se recupere el consumo.

Con la información que se está recolectando de los Centros Comerciales que se reabrieron a partir del verano de 2020, el consenso general es que habrá un retorno a una nueva normalidad (con distancia social) y los ingresos se van a estabilizar. En ese nuevo contexto de mercado, los inversores serán capaces de recalibrar sus ofertas de precios de forma apropiada.

La *yield prime* para los Centros Comerciales es de 5.50% en el T1 2021. En los activos *no prime* (donde el flujo de ingresos tiene una incertidumbre añadida) la *yield* muestra un leve incremento.

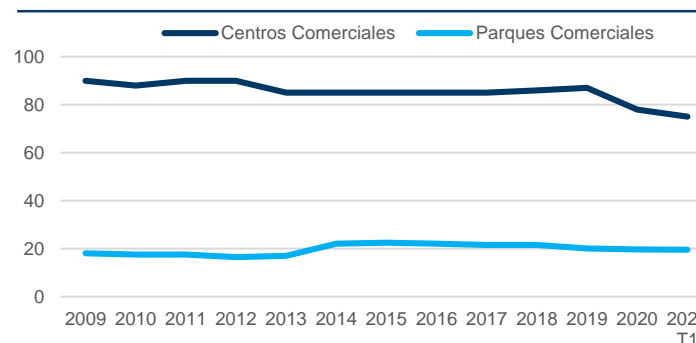
Parques Comerciales contexto actual

En cuanto a los Parques Comerciales, es importante diferenciar entre los Parques de Medianas (varios operadores que forman un Parque Comercial) y las unidades singulares (operadores situados en ubicaciones independientes). Hay un incremento en el número de inversores que buscan Parques Comerciales urbanos (con un operador relevante en cuanto a tamaño de super/hipermercado) o Parques alrededor de las ciudades que puedan servir también como almacenes con el perfil "última milla" enfocados a la distribución hacia el interior de las ciudades.

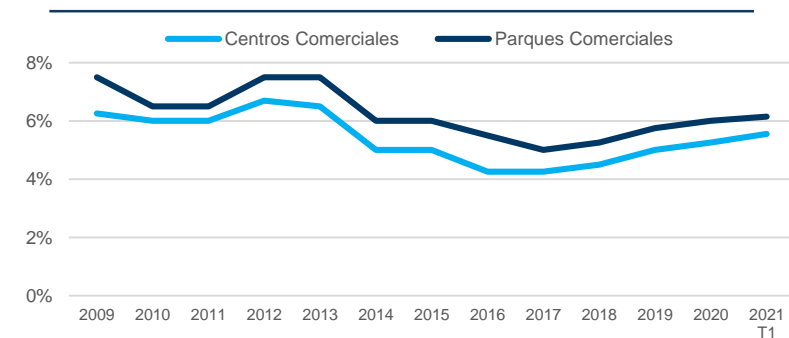
Para los activos de buena calidad, los inversores cuentan con fuentes de financiación disponible que otorgan cierta liquidez a este segmento del mercado. Sin embargo, tanto compradores como vendedores se comportan con cierta cautela. Para los Parques Comerciales *prime* la *yield* es de 6.15%.

En conclusión, la desaceleración de la actividad de los inversores es temporal y se espera un mayor nivel de transacciones en la última parte de 2021.

RENTAS PRIME ESPAÑA (€/m²/mes)



RENTABILIDADES PRIME ESPAÑA



INDICADORES ECONÓMICOS ESPAÑA T4 2020 (var. anual)



Fuente: Cushman & Wakefield, INE y Shoppertrack

PRINCIPALES OPERACIONES DE COMPRAVENTA - 2020

| INMUEBLE | TIPO | SUBMERCADO | VENDEDOR | COMPRADOR | SUP. (m²) | PRECIO (M€) |
|--------------------------|------------------|------------|------------------------|----------------------------------|------------|-------------|
| Puerto Venecia | Centro Comercial | Zaragoza | Intu (50%)+CPPIB (50%) | Axis Generali + Union Investment | 118,703 | 475.0 |
| Intú Parque Principado | Centro Comercial | Oviedo | Intu (50%)+CPPIB (50%) | ECE | 74,696 | 291.0 |
| Portfolio Mercadona | Supermercado | Varios | Mercadona | LCN | 27 locales | 180.0 |
| Portfolio | Supermercado | España | Bright Food | Sagax | 37 locales | 152.0 |
| Portfolio - Leroy Merlin | Parque comercial | España | Grupo Adeo | Batipart | 10 locales | - |
| | Supermercado | Madrid | Invesco | Pradera European Retail Fund | 56,157 | 130.0 |
| SEAT | Local Comercial | Barcelona | KKH Capital Property | Nortia | 3,884 | 126.5 |
| Thader | Centro Comercial | Murcia | MERLIN Properties | Silicius Inmuebles (Mazabi) | 67,498 | 113.0 |

PRINCIPALES PROYECTOS EN MARCHA (PIPELINE) 2021

| UBICACIÓN | NOMBRE | TIPO | SUP. (m²) | PROPIETARIO / PROMOTOR |
|-------------------------|-------------------------|------------------|-----------|---------------------------|
| Torrejón de Ardoz | Open Sky | Centro Comercial | 91,000 | Compagnie de Phalsbourg |
| Jaén | Jaén Plaza | Centro Comercial | 46,000 | Alvares |
| Vigo | Vialía Estación de Vigo | Centro Comercial | 43,080 | Ceetrus |
| Donostia, San Sebastián | Garbera | Centro Comercial | 25,000 | Unibail Rodamco Westfield |
| Coslada | Plaza Coslada | Centro Comercial | 23,600 | Inverlin |
| San Cibrao de Viñas | WAY Ourense | Parque Comercial | 18,100 | |
| Madrid | Caleido (5ª Torre) | Centro Comercial | 12,000 | Grupo Villar Mir |
| Córdoba | Los Patios de Azahara | Centro Comercial | 10,200 | Mitiska Reim |
| Madrid | Mirasierra Galery | Centro Comercial | 9,800 | Ten Brinke |

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.comcushmanwakefield.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

©2020 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.