

España - High Street

Indicadores clave (Q4 2022)

Rentabilidad Prime

4.0%

Var vs enero 2022: +75 PBs

Renta Prime

€ 215

M2/mes

Var anual: 5%

Madrid

Stock Total

428K

m2

Tasa de vacancia

6.6%

Porcentaje de stock vacante (m2)

Periodo medio de arrendamiento

5 años

Rent Free Period 2-4 meses

Barcelona

Stock Total

354K

m2

Tasa de vacancia

11.6%

Porcentaje de stock vacante (m2)

Periodo medio de arrendamiento

5 años

Rent Free Period 2-4 months

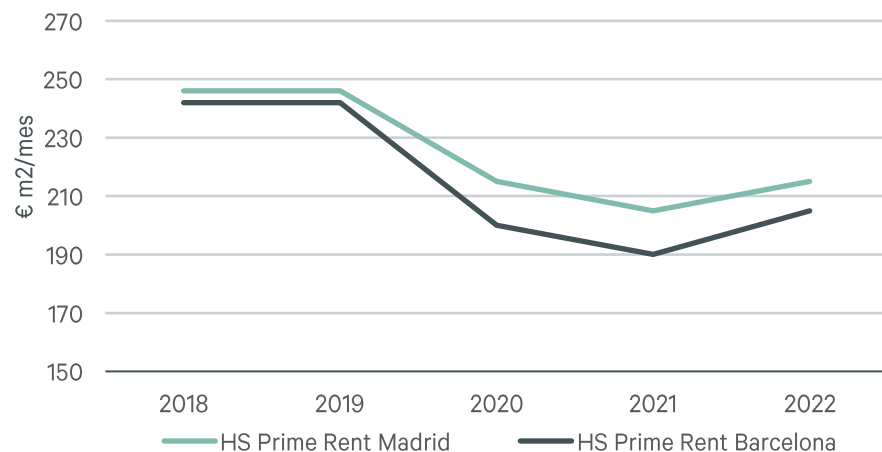
El año 2022 se ha cerrado registrando unas cifras de ventas y afluencias con niveles muy similares a los de los años anteriores a la pandemia, lo que ha conllevado un aumento interanual de las ventas minoristas de un 12%.

La actividad en los ejes principales de las ciudades ha sido muy significativa, siendo el número de transacciones un 16% superior al del año anterior (año especialmente intenso en cuanto a aperturas), y un 25% superior al 2019. Cabe destacar que el 42% de las transacciones del año han sido realizadas por marcas internacionales, habiendo así aumentado su presencia en 8 puntos porcentuales respecto a 2021.

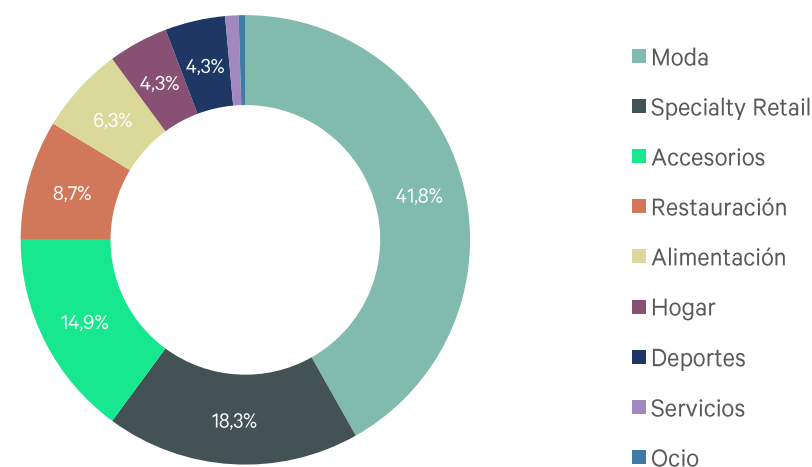
El aumento de la demanda junto con una bajada en la tasa de vacancia, que se sitúa a niveles parecidos de los de 2019, ha provocado una ligera subida de las rentas de entre el 3% y el 5% en las principales ciudades de España.

La moda sigue siendo el sector de actividad que lidera las aperturas de tiendas en los principales ejes de las ciudades, por delante de specialty retail y accesorios, y con una presencia cada vez más significativa del segmento mass market. Por su parte, el sector de la restauración está mostrando una clara tendencia creciente a ubicarse en los principales ejes comerciales y se está situando con fuerza en las ciudades más importantes como Barcelona, Madrid, Sevilla y Valencia.

Evolución Rentas Prime



Take-up | 2022 YTD



España – Centros Comerciales

Indicadores clave (Q4 2022)

Rentabilidad Prime

6.25%

Var vs enero 2022: +75 PBs

Tasa de Ocupación

91.5%

YTD 2022

Evolución de ventas y afluencias

YTD 2022 vs 2021 Ventas +15.9%
Afluencias +18.5%

YTD 2022 vs 2019 Ventas -2.5%
Afluencias -14.4%

Categorías más resilientes (ventas 2022 vs 2019)

Hogar	Deportes	Alimentación
+11.1%	+8.3%	+2.9%

Categorías más afectadas (ventas 2022 vs 2019)

Ocio	Electrónica	Moda
-25.6%	-16.8%	-3.8%

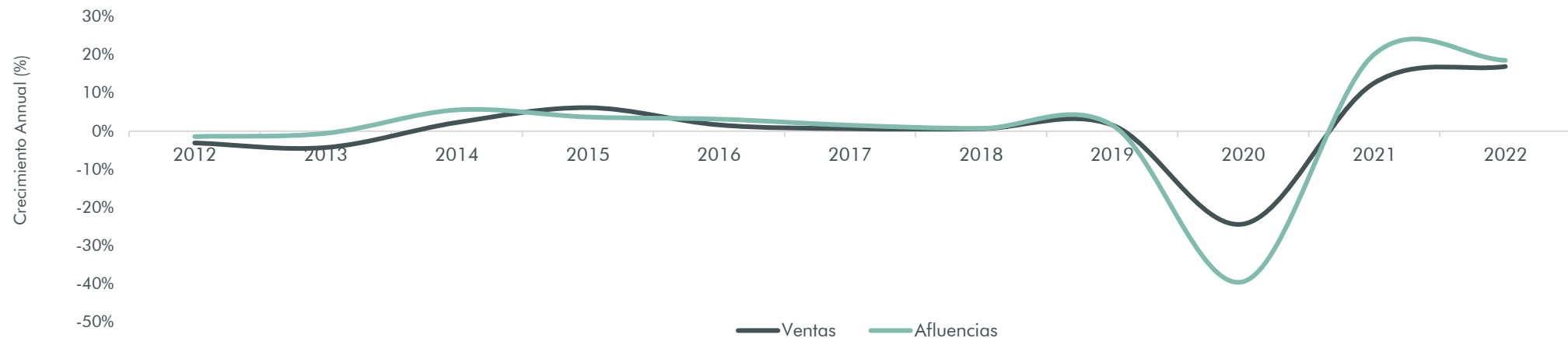
Debido a las tensiones inflacionistas, el aumento de los tipos de interés y la inestabilidad geopolítica, el Índice de Confianza del Consumidor ha registrado una intensa bajada este año, concretamente de 13,3 puntos respecto a diciembre de 2021. No obstante, en los últimos meses del año se ha observado un claro repunte, situándose en el mes de diciembre 12,5 puntos por encima del mínimo registrado en 2022 (mes de julio).

Los centros comerciales han recuperado en este 2022 los niveles de ventas que se registraban en los años anteriores a la pandemia, pues las ventas se han situado a cierre de año tan solo un 2,5% por debajo de las de 2019. En esta línea, las afluencias también se están recuperando, aunque de forma más lenta principalmente debido al *performance* de los operadores de ocio, el cual se espera que mejore en el próximo año.

La actividad en términos de aperturas de tiendas en los centros comerciales también ha sido intensa en 2022, contabilizando un 24,6% más de operaciones completadas que el año anterior y, con especial protagonismo de la restauración, la moda y las tiendas de deportes.

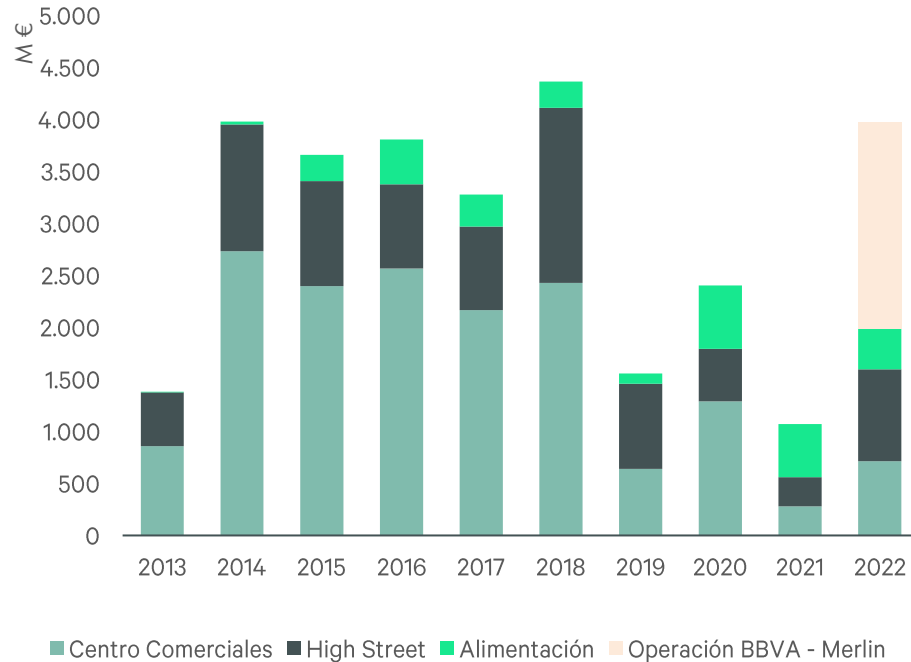
Por último, la renta prime de los centros comerciales se sitúa a cierre de año en 50€/m2/mes, un 9% por debajo de la registrada a inicio de año, y con una previsión de que se mantenga estable al menos hasta primera mitad del año.

Principales KPIs | Centros comerciales



Fuente: CBRE Property Management | Portfolio de 34 activos gestionados/20mn m2 SBA

Volúmenes de Inversión Retail en España



A final de este año, 3.973M€ han sido invertidos en el sector a través de todos sus segmentos. Sin contar la operación más grande del año, entre BBVA y Merlin Properties en el segundo trimestre del año, se han invertido un total de 1.986M€, lo que supone comparativamente un 85,6% más que el año anterior y un 27,6% más que el 2019.

Los centros comerciales y high street han liderado la inversión durante este año, que ha registrado operaciones relevantes como la de Torrecárdenas, cerrada por 172M€ en el primer trimestre y realizada por un inversor institucional.

Sin embargo, el ritmo de inversión se ha ralentizado en el segundo semestre del año y especialmente en el último trimestre, con una cifra total de 407,1M€ en este cuarto trimestre, siendo el más bajo del año.

Las rentabilidades prime, estrechamente relacionadas con la tendencia alcista de los tipos de interés, han aumentado en este último trimestre del año en 25PBs en el segmento de high street y 40 PBs en los centros comerciales. Analizando la evolución total del año, se ha registrado un incremento de 75PBs en ambos segmentos desde enero de 2022.

Contactos

Paul Santos
Retail Sr Director

paul.santosrobson@cbre.com

Miriam Goicoechea
Research National Director

miriam.goicoechea@cbre.com

Jordi Chavez
Senior Consultant

jordi.chavez@cbre.com

© Copyright 2023. All rights reserved. This report has been prepared in good faith, based on CBRE's current anecdotal and evidence based views of the commercial real estate market. Although CBRE believes its views reflect market conditions on the date of this presentation, they are subject to significant uncertainties and contingencies, many of which are beyond CBRE's control. In addition, many of CBRE's views are opinion and/or projections based on CBRE's subjective analyses of current market circumstances. Other firms may have different opinions, projections and analyses, and actual market conditions in the future may cause CBRE's current views to later be incorrect. CBRE has no obligation to update its views herein if its opinions, projections, analyses or market circumstances later change.

Nothing in this report should be construed as an indicator of the future performance of CBRE's securities or of the performance of any other company's securities. You should not purchase or sell securities—of CBRE or any other company—based on the views herein. CBRE disclaims all liability for securities purchased or sold based on information herein, and by viewing this report, you waive all claims against CBRE as well as against CBRE's affiliates, officers, directors, employees, agents, advisers and representatives arising out of the accuracy, completeness, adequacy or your use of the information herein.