

Resumen

La recuperación económica de España continuó en el 2T de 2016, pero la incertidumbre todavía afecta a los consumidores y minoristas. Según el Instituto Nacional de Estadística, los precios al consumidor cayeron un 0,8 % interanual en junio, tras una bajada del 1,0 % en mayo y de -1.1 % en abril de 2016. Las ventas de *retail* aumentaron un 2,3 % interanual en mayo, después de una revisión a la baja del crecimiento del 4 % interanual en abril de 2016.

Enfoque del ocupante

El mercado de *retail* del ocupante se mantuvo estable en el 2T de 2016, con una fuerte demanda de emplazamientos *prime* en las calles principales clave y el aumento de la demanda en emplazamientos de centros comerciales *prime*, donde los inquilinos están dispuestos a pagar alquileres más altos a fin de asegurar los espacios. Por otro lado, hay carencia de proyectos de centros comerciales en el mercado secundario. Los propietarios de estas propiedades se enfrentan a estrategias agresivas de arrendamiento de los minoristas que exigen acondicionamientos y reducciones de alquiler. Mientras que las rentas *prime* se mantuvieron al nivel del trimestre anterior en todos los segmentos de *retail*, se registró un 1,9 % de crecimiento interanual de los alquileres en emplazamientos de las calles principales de Madrid.

En el 1S de 2016, no se añadió nueva superficie de *retail* en el mercado, aunque ello es probable que cambie en el 2S de 2016 con la apertura prevista de 340 000 m² de nueva superficie de *retail*. Este espacio se añade gracias a tres nuevos centros comerciales, tres parques de *retail*, un centro de venta directa de fábrica y la ampliación de un centro comercial existente.

Enfoque del inversor

El volumen de la inversión de *retail* se redujo en el 2T hasta un total de 564 millones de euros. Este trimestre, la actividad se centró en una serie de activos entre los que destacaron las calles comerciales, los parques de *retail* y los centros comerciales, aunque destacó la compra por parte de TPG Capital de una cartera de supermercado por 125 millones de euros. La falta de productos *prime* está motivando un creciente interés en activos fuera de los principales emplazamientos, y es posible que pronto se sienta una presión a la baja sobre las rentabilidades secundarias.

Perspectivas

Las perspectivas para el mercado inmobiliario de *retail* siguen siendo muy positivas con una fuerte demanda de ocupación y un creciente interés de los inversores en activos comerciales españoles. Mientras que los emplazamientos clave en Madrid y Barcelona seguirán siendo los más solicitados, se prevé que algunos emplazamientos de segundo nivel pasen a primer plano a medida que avanza el año.

INDICADORES DEL MERCADO

Perspectivas del mercado

Rentas <i>prime</i>:	Se espera un nivel estable de la renta de emplazamientos <i>prime</i> en las principales calles y centros comerciales. ▶
Rentabilidades <i>prime</i>:	Las rentabilidades <i>prime</i> se enfrentarán a una ligera presión a la baja. ▲
Oferta:	Limitada oferta de las calles comerciales y aumento del <i>stock</i> de los planes de <i>retail</i> . ▼
Demanda:	La demanda de los ocupantes e inversores debería reforzarse aún más en el futuro. ▼

Rentas de *retail prime* – Junio de 2016

TIENDAS EN CALLES COMERCIALES	€	€	USD	% CRECIMIENTO	
	M ² MES	M ² AÑO	PIES ² AÑO	1 AÑO	5 AÑOS CA GR
Madrid	255	3,060	316	2,0	1,2
Barcelona	275	3,300	341	1,9	1,1
Sevilla	125	1,500	155	0,0	0,8
Bilbao	125	1,500	155	0,0	0,8
Valencia	130	1,560	161	4,0	0,0
Málaga	155	1,860	192	3,3	1,3
Palma	105	1,260	130	10,5	4,3
Zaragoza	85	1,020	105	0,0	-4,1
PARQUES COMERCIALES	€	€	USD	% CRECIMIENTO	
	M ² MES	M ² AÑO	PIES ² AÑO	1 AÑO	M ² MES
Madrid	22,50	270	27,9	0,0	5,2
Barcelona	18,00	216	22,3	0,0	1,1

Rentabilidad de *retail prime* – Junio de 2016

LOCALES EN CALLES COMERCIALES (CIFRAS BRUTAS, %)	TRIM.	ÚLTIMO	ÚLTIMO	10 AÑOS	
	ACTUAL	TRIM.	AÑO	ALTO	BAJO
Madrid	3,65	3,75	4,00	5,50	3,65
Barcelona	3,65	3,75	4,00	5,50	3,65
Sevilla	4,80	4,90	5,00	6,00	4,50
Bilbao	4,75	4,85	5,00	6,25	4,50
Valencia	4,80	4,90	5,00	6,00	4,50
Málaga	4,75	4,85	5,00	6,00	4,50
Palma	4,75	4,85	5,00	6,25	4,50
Zaragoza	4,90	5,00	5,25	6,25	4,50
PARQUES COMERCIALES (CIFRAS BRUTAS, %)	TRIM.	ÚLTIMO	ÚLTIMO	10 AÑOS	
	ACTUAL	TRIM.	AÑO	ALTO	BAJO
Madrid	5,50	5,50	6,00	7,50	4,70
Barcelona	5,50	5,50	6,00	7,50	4,70
CENTROS COMERCIALES (CIFRAS BRUTAS, %)	TRIM.	ÚLTIMO	ÚLTIMO	10 AÑOS	
	ACTUAL	TRIM.	AÑO	ALTO	BAJO
<i>Prime</i> país	4,50	4,50	5,00	6,70	4,25

Teniendo en cuenta la falta de datos recientes comparables del mercado en muchas zonas de Europa, la naturaleza cambiante del mercado y los costes implícitos en cualquier operación (tales como la financiación), los datos de rentas proporcionados son en gran medida una guía única para indicar la tendencia y la dirección aproximadas de los principales niveles de rentas iniciales y no deben ser utilizados como un comparativo para ninguna propiedad o transacción en particular sin tener en cuenta las características específicas de la misma.