Mercadoretail

MARKETVIEW 2° TRIMESTRE / **2021**

CBRE

Principales KPIs

+24% vs T2 2020 | **-35%** vs 2019

AFLUENCIAS EN CENTROS COMERCIALES

+3% vs T2 2020 | **-28%** vs 2019

VENTAS EN CENTROS COMERCIALES

205 €/m²/mes MAD | **190 €/m²/mes BCN**

RENTA PRIME MADRID & BARCELONA

5,5% Centros Comerciales | **3,5% High Street**

PRIME YIELDS. CENTROS COMERCIALES PRIME & HIGH STREET PRIME

254M€ a T2 2021 | **1.000M** forecast 2021

VOLUMEN INVERSIÓN RETAIL

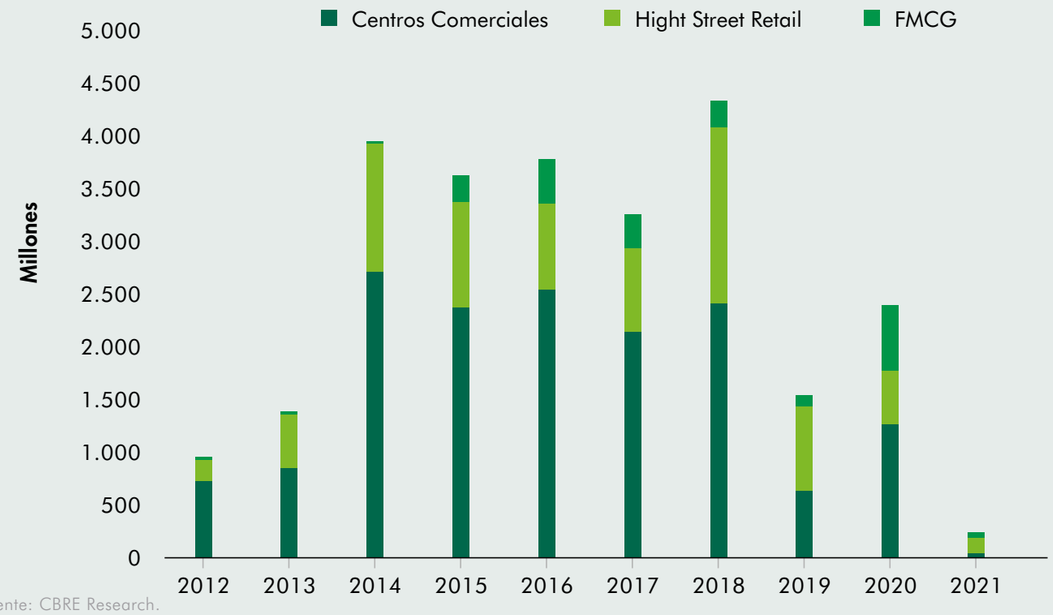
En el primer semestre se ha registrado un volumen de inversión de 254M€ combinando High Street, Centros Comerciales y Alimentación. Destaca este último como el sector de referencia donde mayor nivel de actividad ha tenido lugar y con un fuerte pipeline para final de año, que podría superar los 600M€ y representar más de la mitad del volumen invertido.

El principal foco de operaciones son activos arrendados a largo plazo, con inquilinos solventes y rentas sostenibles. Destacan operaciones de Sale & Leaseback como Ikea en Palma de Mallorca (unos 50M€) o operaciones de segunda vuelta de SL&B, como la venta de supermercados de Lar España a Blackbrook por un importe cercano a 60M€. En el sector mid-market, (inferior a 20M€) hemos cerrado varias operaciones con inversores privados, que han comprado medianas de alimentación alquiladas a largo plazo con inquilinos como Aldi, Lidl o Mercadona.

En el segmento de Centros y Parques Comerciales, el foco de la inversión ha sido en el segmento Value Add/ Oportunista. Esperamos que para el segundo semestre el segmento de Parques, mucho más resiliente a la crisis y con un formato muy adaptado a la creciente penetración del e-commerce, sea el gran protagonista de operaciones de inversión con un pipeline esperado superior a los 100-150M€ en los próximos meses.

El segmento High Street es un claro ejemplo de polarización, donde Madrid gana claro peso en transacciones y nivel de interés sobre Barcelona y el resto de ciudades principales. Solo los activos con contratos a largo plazo y una fórmula comercial de éxito encuentran liquidez en el mercado actual. ■

Volúmenes de inversión 2012-2021



Fuente: CBRE Research.

Volúmenes y rentabilidad

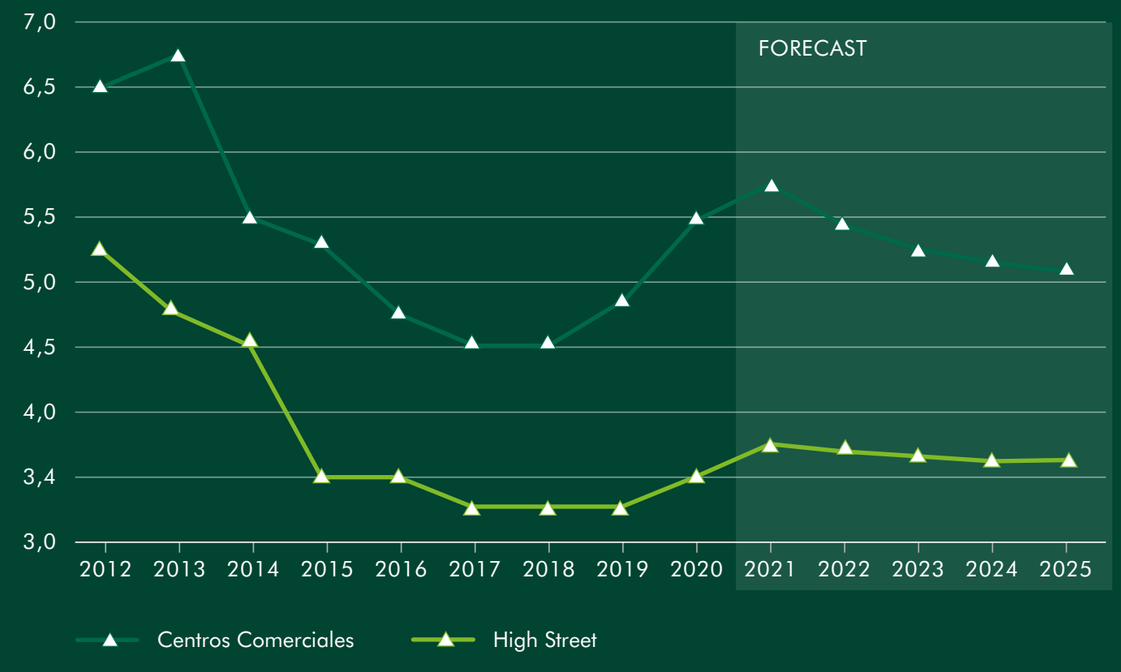
5,5%

Rentabilidades prime en Centros Comerciales Q2 2021

3,5%

Rentabilidades prime en High Street Q2 2021

Evolucion de prime yields (2012-2021 & forecast 2025)



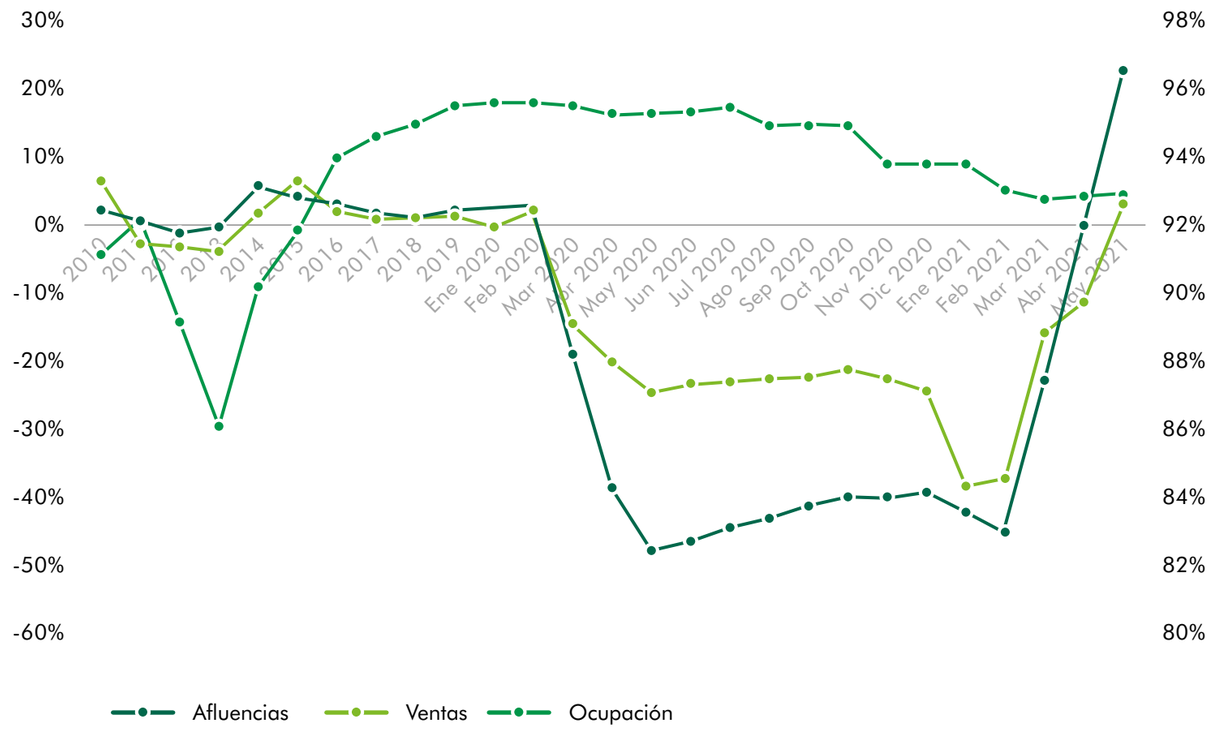
Fuente: CBRE Research.

KPIs
PORTFOLIO CBRE

En el portfolio de centros comerciales gestionados por CBRE, a partir de marzo 2021, y con la reapertura de los mismos, las afluencias registraron una fuerte recuperación (del -47,8% en febrero al +378% en mayo). Tomando el conjunto del año (hasta mayo) las afluencias han subido un +22,3% y las ventas registraron una subida del +2,7% respecto al mismo periodo del año anterior. Por su parte, la ocupación se recuperó ligeramente hasta un 92,9%.

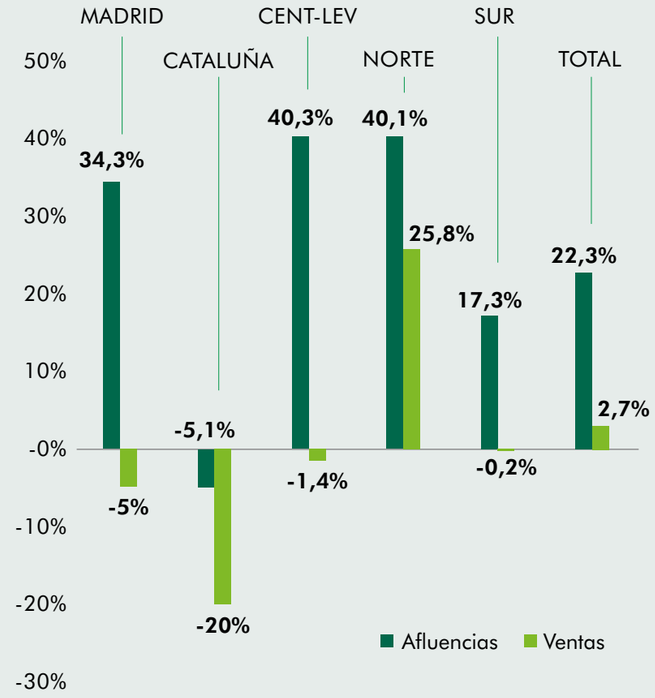
Respecto al mismo periodo de 2019 (YTD Mayo 2019), las afluencias han caído un -35,3% y las ventas un -27,7%. ■

Evolución de ventas, afluencias y ocupación (2010 - 2021 –mayo–)



Fuente: CBRE Research.

Ventas y afluencias por región
(YTD Mayo '21)



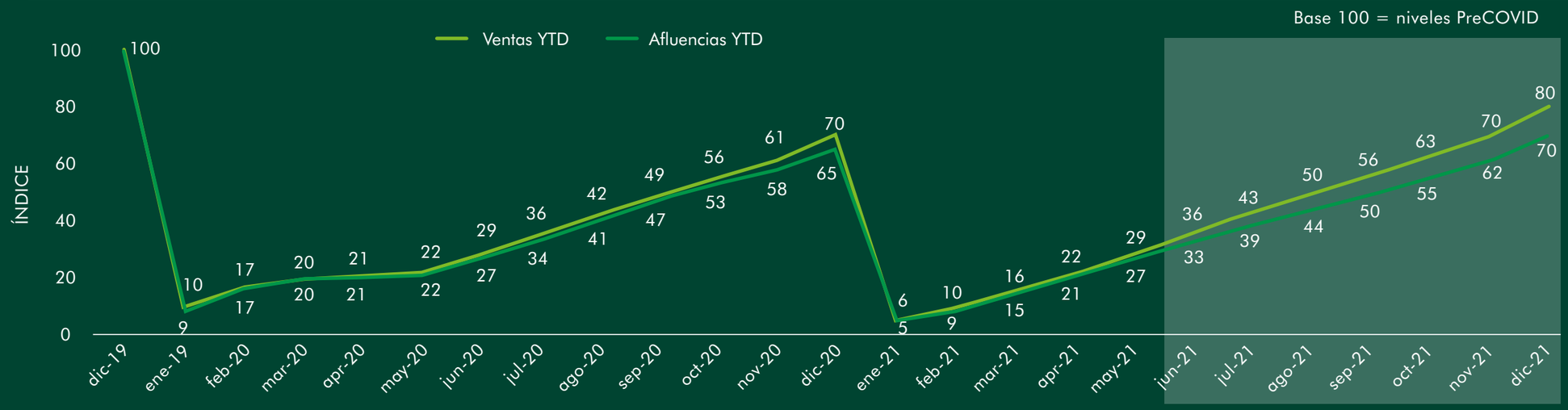
Fuente: CBRE Research.

FORECAST INDEX
2021

Se espera una recuperación progresiva durante el segundo semestre de 2021, hasta alcanzar un 80% de los niveles 2019 tanto en ventas como en afluencias. ■

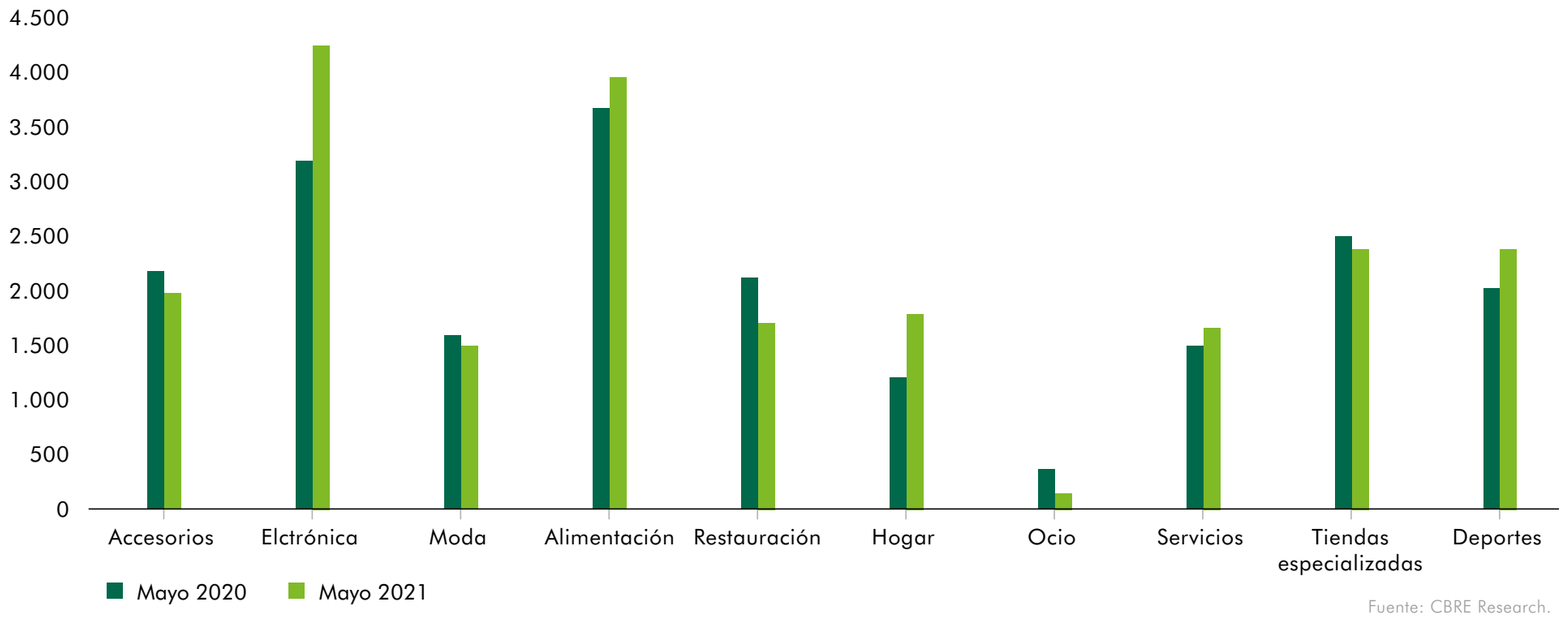
Fuente: CBRE Research.

Forecast 2021 (Índice diciembre 2019)



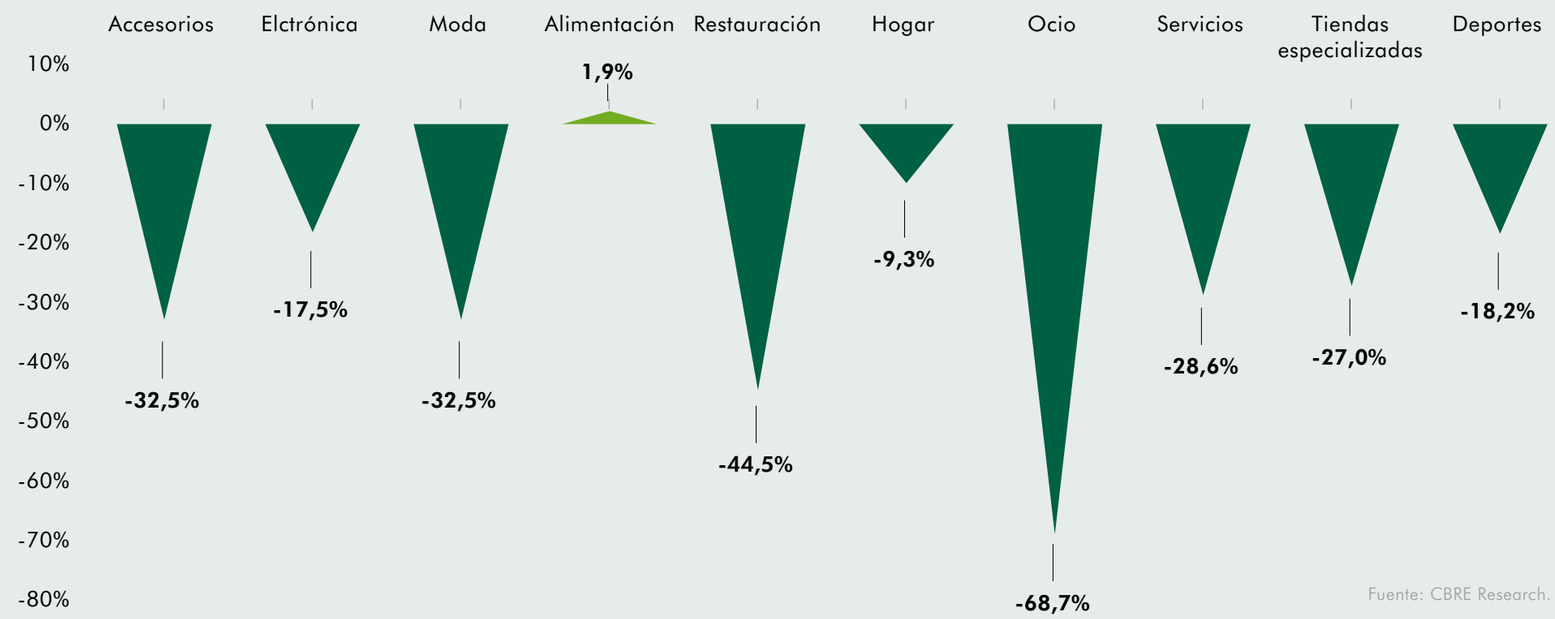
Análisis de ventas

Análisis de ventas por categoría (YTD mayo 2021 vs YTD mayo 2020)



Fuente: CBRE Research.

Análisis de ventas por categoría (Var YTD mayo 2021 vs YTD mayo 2019)



Fuente: CBRE Research.

KPIs
PORTFOLIO

Respecto al mismo periodo que en 2019 (PreCOVID), Alimentación ha demostrado ser el sector más resistente (+1,9% en ventas interanuales), liderado por el crecimiento de los supermercados* con un aumento interanual de las ventas del + 4,4%.

Justo detrás encontramos la categoría Hogar con un -9,3%, electrónica (-17,5%) y artículos deportivos (-18,2%).

Los más afectados por la pandemia siguen siendo las categorías de Ocio (-68,7%), Restauración (-44,5%) y Moda (-32,5%).

LOS MÁS RESILIENTES

+4,4%
Supermercados*

-9,3%
Hogar

-17,5%
Electrónica

LOS MÁS AFECTADOS

-68,7%
Ocio

-44,5%
Restauración

-32,5%
Moda

*Supermercados es una subcategoría incluida dentro de "Alimentación" (+1,9%).

Fuente: Portfolio CBRE.

RENTAS
Y ACTIVIDAD

Aunque aún lejos de los niveles de 2019, esperamos el inicio de la recuperación de rentas durante este segundo semestre de 2021, para seguir creciendo de forma constante en los próximos años, especialmente en los centros más PRIME, quedando los centros secundarios más afectados.

En cuanto a firmas de nuevos contratos durante los últimos 12 meses observamos que es la Restauración la que está liderando la actividad, con más de un 28% del total de nuevos contratos y aperturas en los Centros Comerciales bajo gestión de CBRE. Esto puede ser debido a la alta expectativa de crecimiento con el avance del proceso de vacunación, la expectativa de mejora de la situación actual y la vuelta a un cierto nivel de normalidad e interacción social en los próximos meses. Le siguen Tiendas Especializadas con un 17%, donde el 32% son tiendas de telefonía y accesorios para teléfonos móviles.

Tras éstas, aparece la categoría Accesorios con casi un 12% del total de contratos.

Por último, destacar la alta actividad en la categoría Ocio (7,3%), que viene liderada por la apertura de nuevos Gimnasios. ■

La Restauración es la que está liderando la actividad con un

28%

del total de nuevos contratos y aperturas en los Centros Comerciales gestionados por CBRE

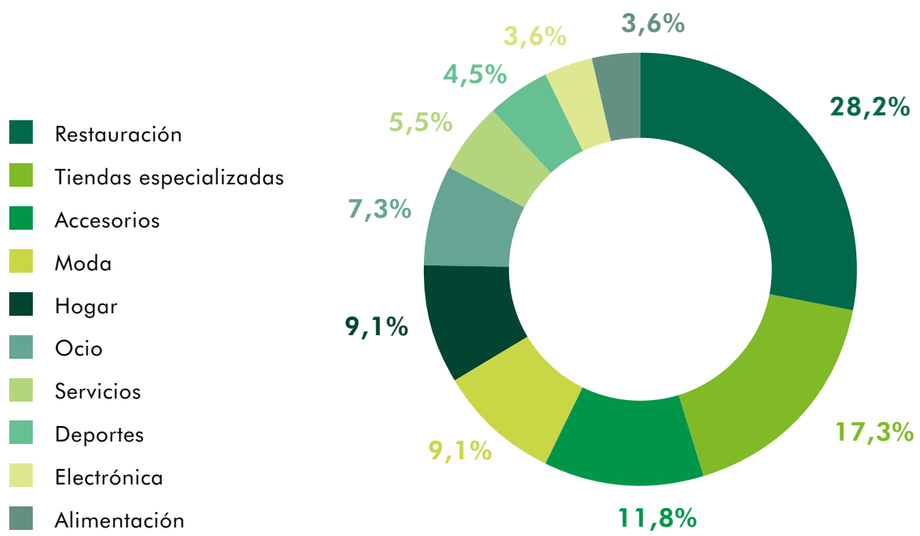
Le siguen Tiendas especializadas con un

17%

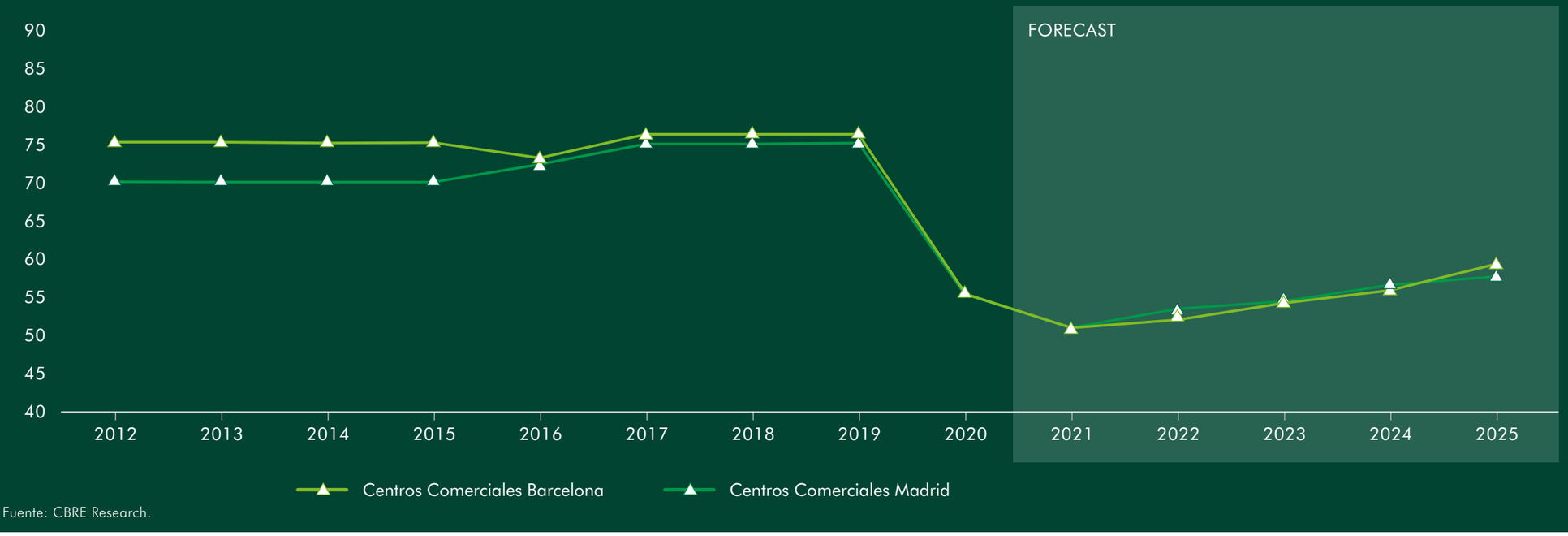
Y accesorios con casi un

12%

Actividad. Nuevos contratos por categoría (últimos 12 meses)



Rentas prime. Evolución y forecast (2012 - 2025)



Fuente: CBRE Research.

RENTAS
Y ACTIVIDAD

Inicio de recuperación a nivel transaccional, situándonos cerca de los niveles PreCovid, aunque aún por detrás.

Destaca el perfil nacional de los ocupantes en un 57% sobre el total de transacciones (H1 2021), mientras que en 2019 el 58% de las transacciones correspondieron a ocupantes internacionales.

La tipología más común de transacciones en este primer semestre han sido las reubicaciones y la ampliación de locales.

En cuanto a tipología de calles, hemos observado una disminución de la actividad en las calles prime más turísticas, y un mayor número de transacciones en calles con perfil local.

En cuanto a firmas de nuevos contratos durante los últimos 12 meses observamos que es la Moda la que está liderando la actividad, con más de un 43% del total de nuevos contratos en High Street. Le siguen Tiendas Especializadas con un 29% y Restauración y Hogar con un 9% y un 7% respectivamente. ■

La Moda es la que está liderando la acitividad con un

43%

del total de nuevos contratos en Hight Street

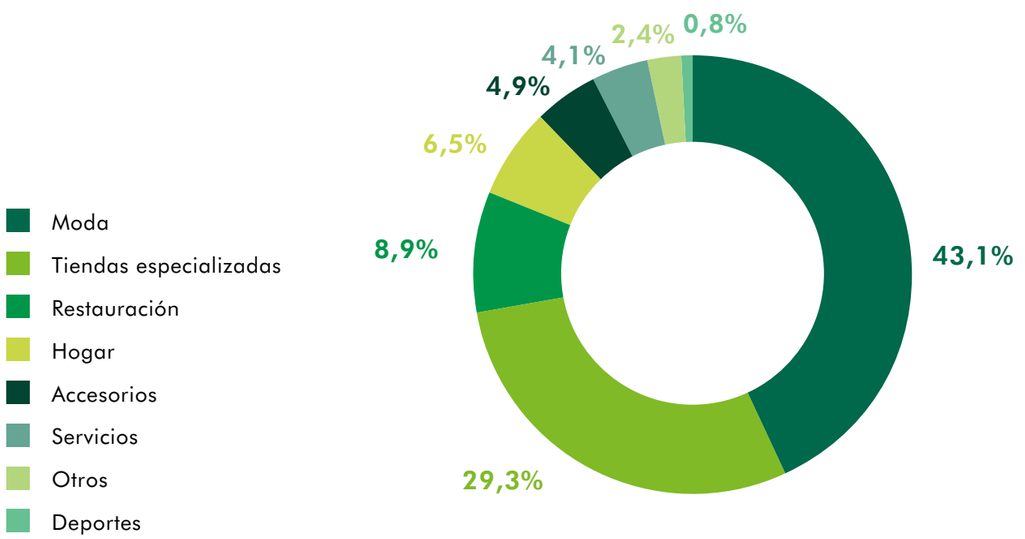
Le siguen Tiendas especializadas con un

29%

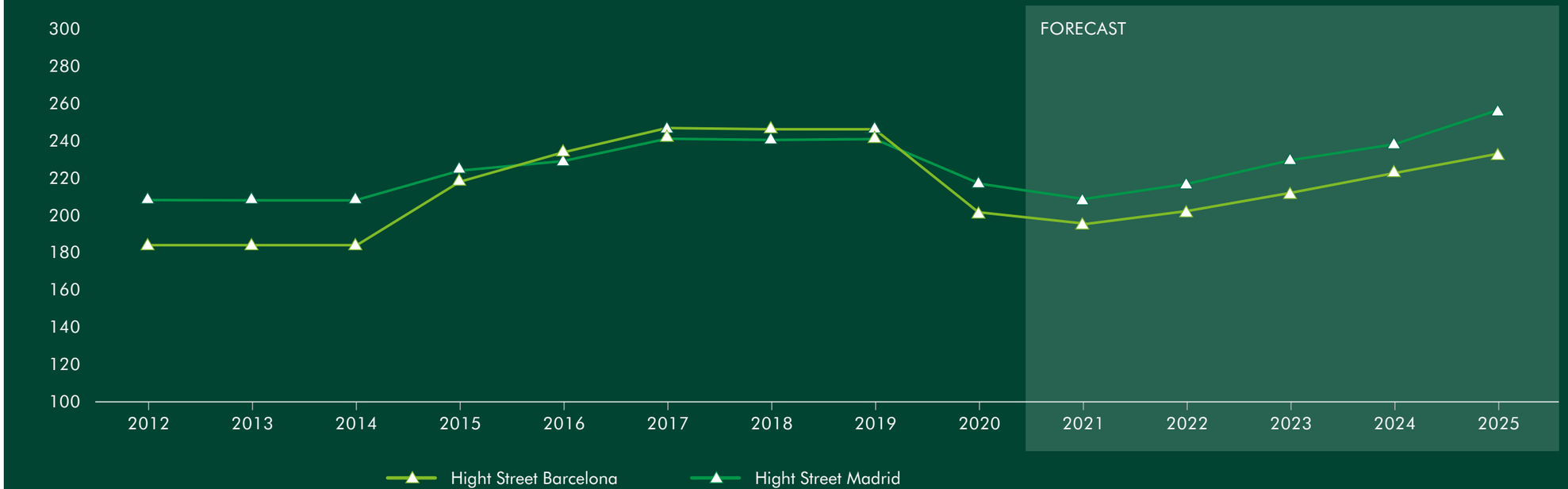
Y Restauración con un

9%

Actividad. Nuevos contratos por categoría (últimos 12 meses)



Rentas prime. Evolución y forecast (2012 - 2025)



Fuente: CBRE Research.

Mercadoretail

MARKETVIEW 2º TRIMESTRE / **2021**

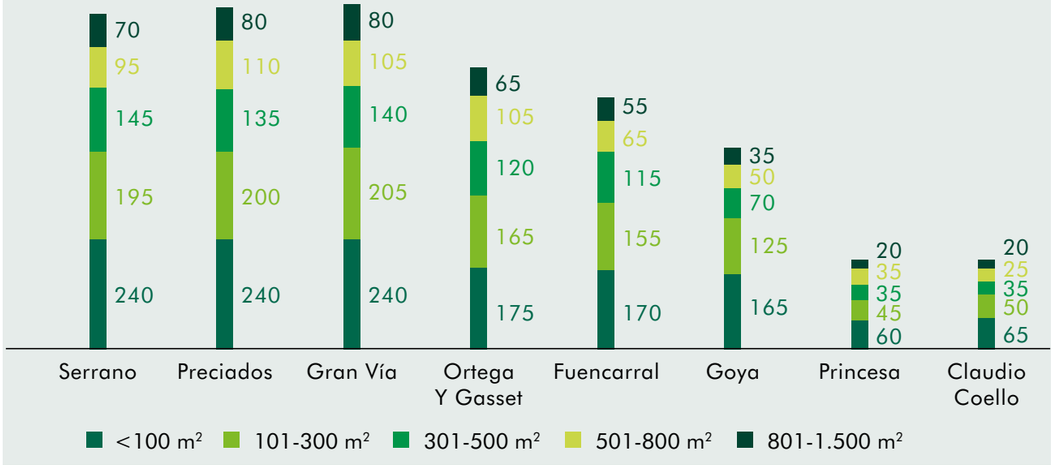
Hight Street

Overview Madrid

Principales KPIs 2T 2021

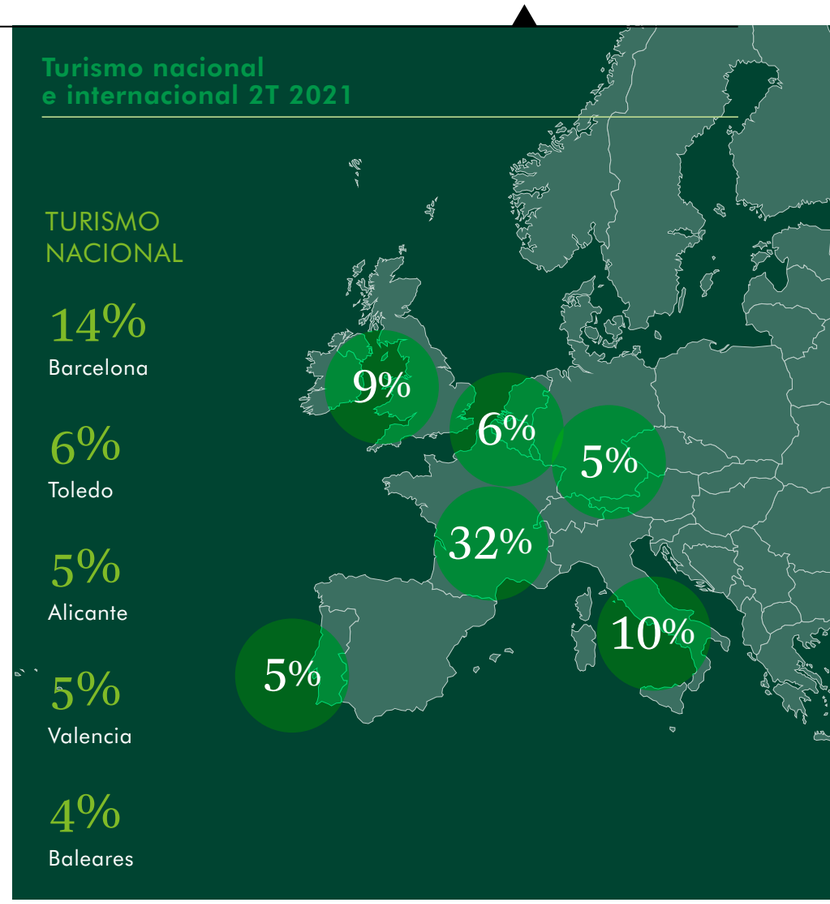
Stock total por unidades	Stock total por m²	Tasa de desocupación por m²	Renta PRIME
855 Unidades	361.000 m²	9,64%	205 €/m²/mes

Rentas por calle y segmento (€/m²/mes)

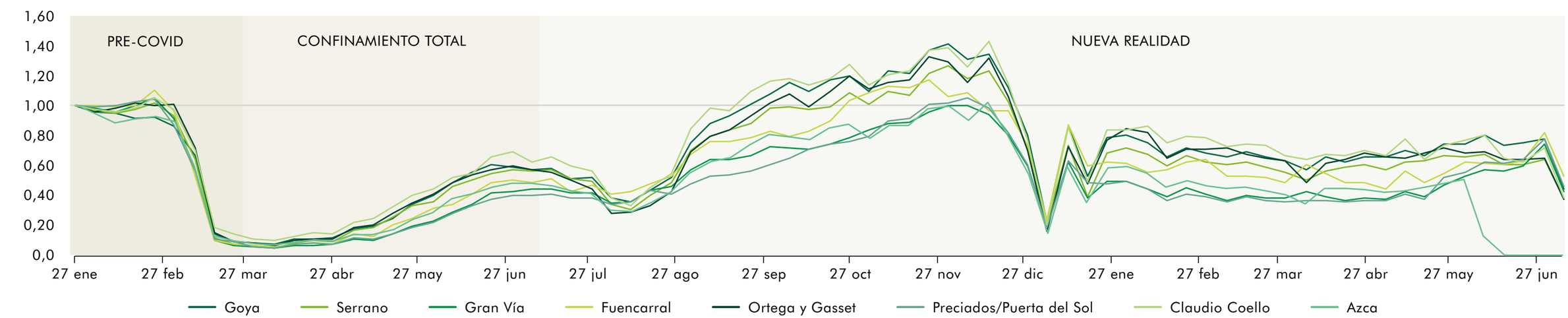


Tiempos medio de estancia por calles (minutos)

Turismo nacional e internacional 2T 2021



Índice de evolución de afluencias (1 enero 2020 – junio 2021)



Fuente: CBRE Research. Calibrate. Índice de afluencias donde 1 es el nivel de afluencias pre-COVID (27 de Enero 2020).

Mercadoretail
MARKETVIEW 2º TRIMESTRE / **2021**

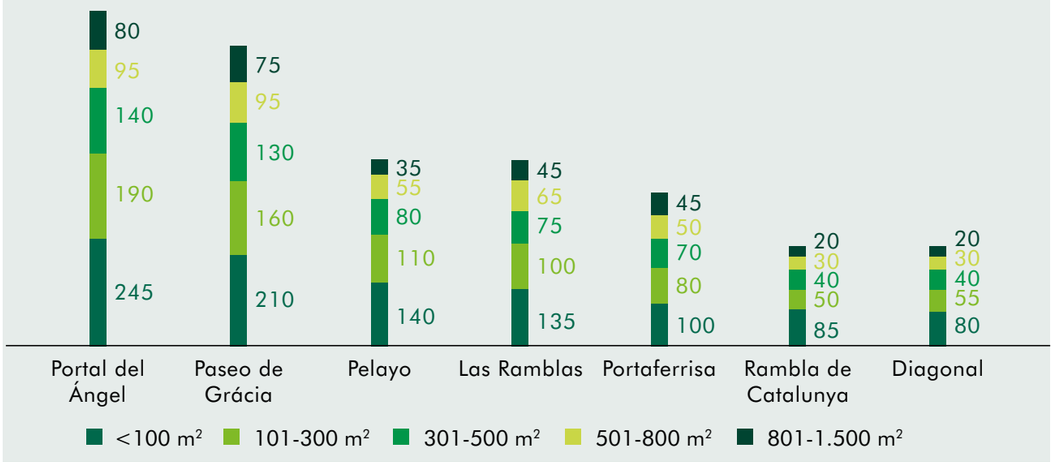
Hight Street

Overview Barcelona

Principales KPIs 2T 2021

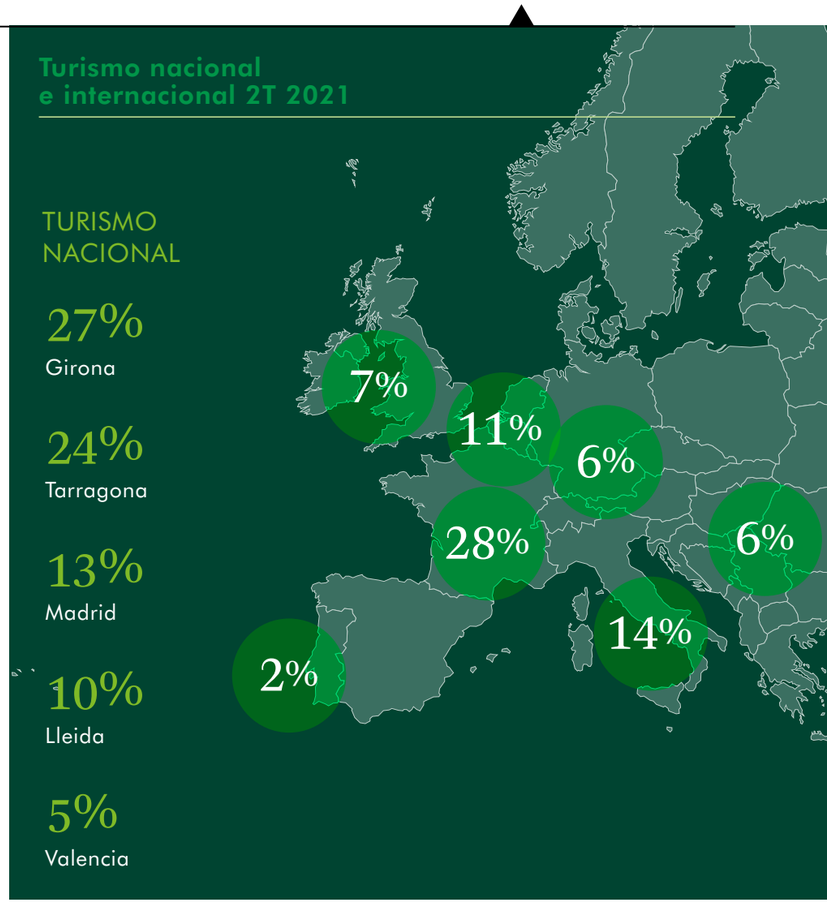
Stock total por unidades	Stock total por m²	Tasa de desocupación por m²	Renta PRIME
838 Unidades	287.000 m²	15,88%	190 €/m²/mes

Rentas por calle y segmento (€/m²/mes)

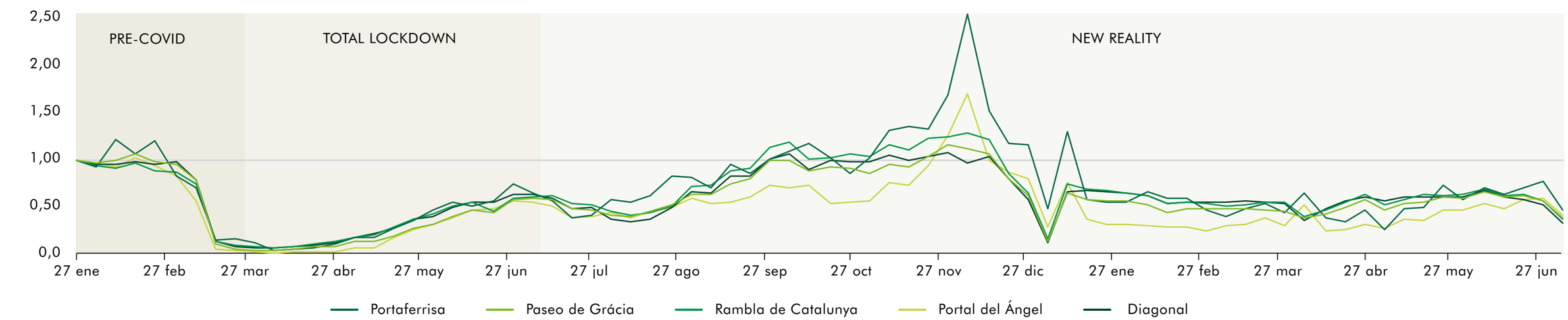


Tiempos medio de estancia por calles (minutos)

Turismo nacional e internacional 2T 2021



Índice de evolución de afluencias (1 enero 2020 - junio 2021)



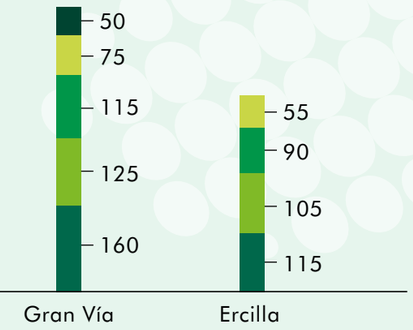
Fuente: CBRE Research. Calibrate. Índice de afluencias donde 1 es el nivel de afluencias pre-COVID (27 de Enero 2020).

Mercadoretail | Hight Street

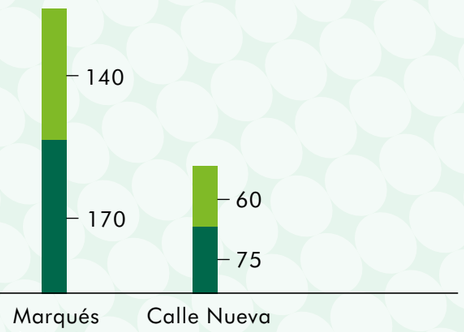
MARKETVIEW 2º TRIMESTRE / 2021

Rentas | Otras ciudades

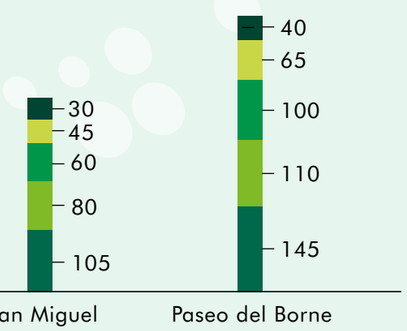
Bilbao



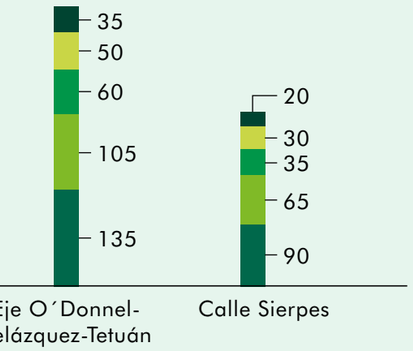
Málaga



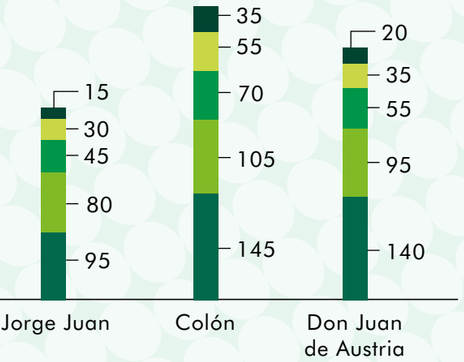
Palma



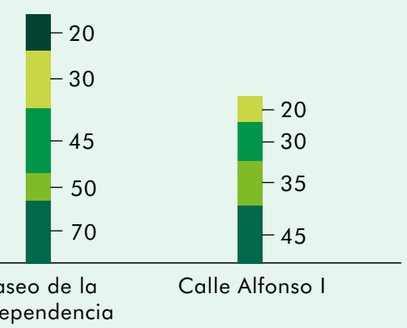
Sevilla



Valencia



Zaragoza



Fuente: CBRE Research. Niveles de renta en €/m²/mes.

CONTACTO

LOLA MARTÍNEZ BRIOSO
Directora Research España
lola.martinez@cbre.com

GONZALO SENRA
Head of Retail
CBRE España
gonzalo.senra@cbre.com

PAUL SANTOS
Retail Investment Properties
CBRE España
paul.santosrobson@cbre.com

FERNANDO DE LA OSA
Shopping Centres
CBRE España
fernando.delaosa@cbre.com

SUSANA ELHOMBRE
High Street
CBRE España
susana.elhombre@cbre.com

ARTURO CARBALLO
Omnichannel Services & Research
CBRE España
arturo.carballo@cbre.com

La información aquí contenida, incluidas las estimaciones, se ha obtenido de fuentes que CBRE considera fiables. Aunque no dudamos de su exactitud, la misma no ha sido verificada y, en consecuencia, CBRE no acepta responsabilidad alguna y no otorga ninguna manifestación o garantía expresa o implícita de dicha información. Es su responsabilidad confirmar de forma independiente su exactitud e integridad. Esta información se presenta exclusivamente para uso interno de clientes y profesionales de CBRE y todos los derechos del material están reservados y no pueden ser reproducidos sin el permiso previo por escrito de CBRE.

CBRE