

# Panorama de Mercado

## High Street Retail

Julio 2010

### Indicadores principales

	Madrid	Barcelona
Precios	↓	↓
Operaciones	↑	↑
Demanda	↔	↔

### Claves del mercado

- España, aún siendo una de las economías más cuestionadas de Europa occidental, ha experimentado tal ajuste en precios en el mercado de HS que ha hecho que continúe activo, dando entrada a nuevos *retailers* y generando actividad.

En CBRE somos de la opinión que en los próximos meses continuaremos con la misma tendencia. El comportamiento del próximo semestre es clave para hablar de una estabilización de la situación, ya que hoy por hoy no podemos hablar de una recuperación por falta de más evidencias en el tiempo.

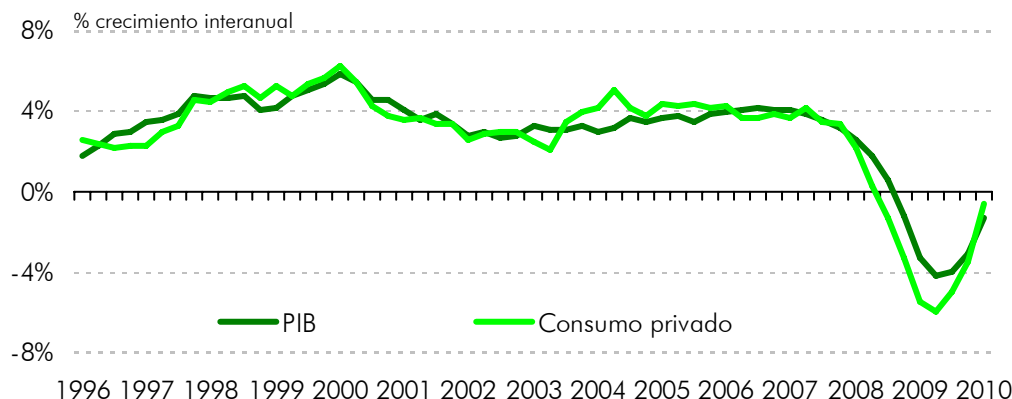


**Dolores Jiménez Varas**  
Directora High Street Retail  
CB Richard Ellis España

### RESUMEN

- ✓ Durante el primer semestre de 2010 se ha confirmado la activación del mercado de High Street iniciada en el último trimestre de 2009. El volumen de la actividad en cuanto al número de operaciones en los mercados de Barcelona y Madrid ha aumentado un 53 % sobre el mismo periodo del 2009 en Barcelona y un 133 % en Madrid. En este segmento de mercado el ajuste de los precios acercándose a las tasas de esfuerzo que pueden pagar los operadores ha favorecido la rotación y regeneración de las calles prime de las principales ciudades españolas, dando entrada a nuevos *retailers* y favoreciendo así el movimiento de las actividades que conviven con el comercio como la contratación de personal, las obras de rehabilitación del local, etc....
- ✓ Uno de los factores fundamentales que han contribuido a esta regeneración ha sido el perfil de los propietarios de HS. La gran mayoría de éstos tienen rasgos muy diferentes al de los mercados de residencial, oficinas o centros comerciales. Estos últimos crecieron en sus buenas épocas en gran parte gracias a los nuevos desarrollos urbanísticos así como al bajo coste del dinero. El propietario tradicional de HS, familias patrimonialistas y comerciantes locales que pudieron comprar el inmueble que ocupaban, no ha crecido con gran dependencia del crédito. Esto le ha permitido priorizar la solvencia de los ocupantes y evitar la desocupación, pudiendo permitirse ser más flexibles y ofrecer mayores ventajas y facilidades a los operadores que están dispuestos a invertir en nuestro mercado.
- ✓ Aunque aun no podemos afirmar que el mercado está en fase de crecimiento, si podemos decir que se extiende una cierta estabilidad, sobre todo por las zonas prime de los principales mercados. Los indicadores de consumo han frenado su caída y las ventas al por menor han registrado ligeros incrementos a final del segundo trimestre. La recuperación, cuando llega, será lento, pero los indicadores iniciales respaldan la confianza mostrada por los nuevos *retailers* quienes han optado por instarse en el mercado español.

### Evolución del PIB



Fuente: CB Richard Ellis

©2010, CB Richard Ellis, Inc.

## Madrid

José Ortega y Gasset, Serrano, Goya, Preciados, Fuencarral, Gran Vía, Princesa / Alberto Aguilera conforman la zona prime de Madrid, que cuenta con una mayor superficie comercial que el resto de ciudades españolas. Durante el primer semestre de 2010 se han cerrado 15 operaciones, suponiendo ya el 75% de las operaciones cerradas en el transcurso del año 2009. Sin embargo, a pesar de haber registrado una mayor actividad, durante los primeros semestres de 2010 y 2009 el volumen de negocio generado sigue siendo inferior al del año 2008.

La capital española cerró el año manteniendo el nivel de *retailers* internacionales en el mercado. Un 54% de las operaciones fueron operadores extranjeros frente al 46% nacionales. Las calles que registraron mayor actividad han sido Fuencarral, Gran Vía y Serrano. Se mantiene el porcentaje de operaciones con traspaso, un 20 %, siendo más elevados en la zona centro que en el barrio de Salamanca.

El sector más activo en Madrid ha sido el del equipamiento para la persona, con un 72% del volumen de actividad. Cabe destacar la llegada a nuestro país de dos operadores del otro lado de Atlántico, el americano Abercrombie & Fitch, uno de los *retailers* más esperados por estar en su momento de más actualidad y el zapatero canadiense Aldo. Así mismo se estrena en España el italiano Ermano Cervino dedicado a la alta moda y aterriza en la capital el joyero catalán Rabat.

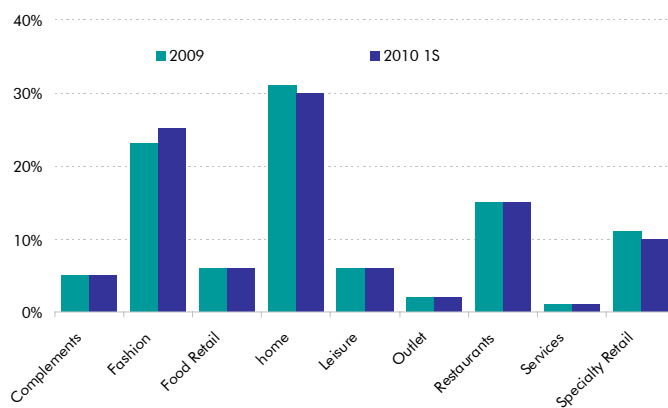
## Barcelona

En Barcelona se han realizado 23 transacciones durante el primer semestre de 2010, suponiendo ya el 71% de las operaciones cerradas en 2009. Los signos de activación del mercado de Barcelona se ven reflejados en esta mayor actividad. Más de la mitad de las operaciones cerradas las realizaron operadores internacionales, en total un 61%. La calle más activa de la ciudad Condal ha sido el reconocido Paseo de Gracia seguido por Rambla Cataluña.

Sorprende que en la ciudad Condal el 40 % de las operaciones se realicen mediante pagos de traspaso. Este dato fue similar en el mismo periodo del ejercicio anterior, un 39 %. Esto se debe a la menor superficie comercial con la que cuenta Barcelona, en comparación con Madrid, lo que beneficia a los operadores instalados en estas calles. Esto sucede únicamente en la zona prime de la ciudad, ya que en los ejes secundarios el traspaso ha quedado prácticamente desaparecido.

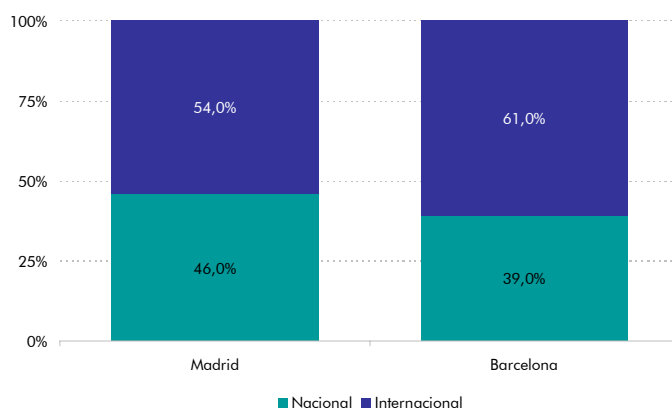
El sector más activo en Barcelona ha sido el del equipamiento para la persona, con el 74% del volumen total, seguido de la ocupación de

## Consumo por sectores



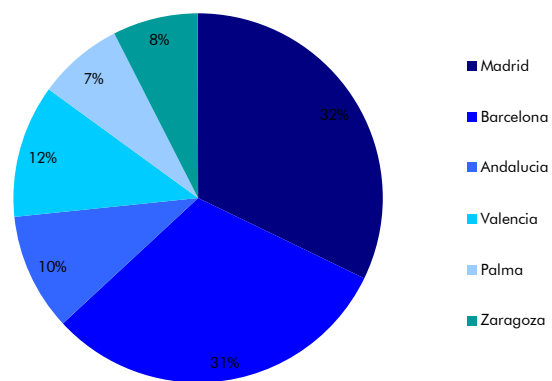
Fuente: CB Richard Ellis

## Presencia de *retailers* en España



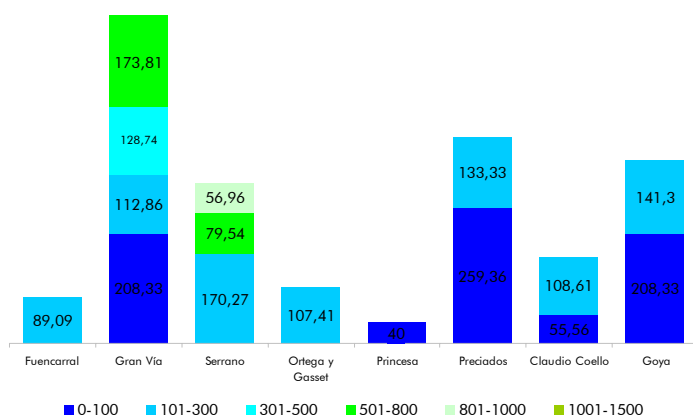
Fuente: CB Richard Ellis

## Demanda



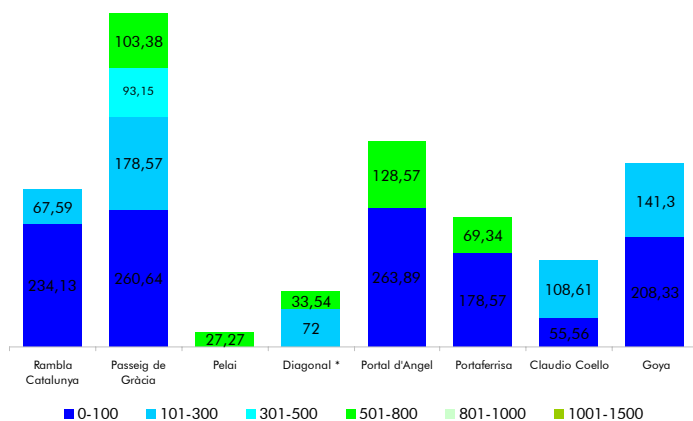
Fuente: CB Richard Ellis

### Rentas en Madrid (euros/m<sup>2</sup>/mes)



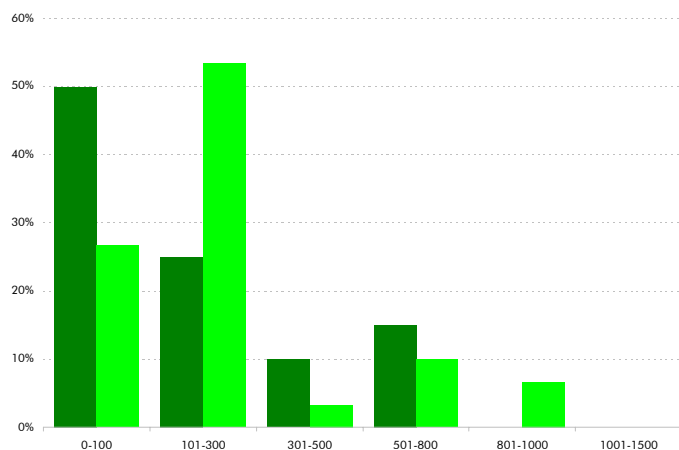
Fuente: CB Richard Ellis

### Rentas en Barcelona (euros/m<sup>2</sup>/mes)



Fuente: CB Richard Ellis

### Distribución de operaciones cerradas por superficie



Fuente: CB Richard Ellis

restauración. Hacia mucho tiempo que operadores de esta actividad no invertían en High Street debido a los niveles de precios de los últimos años. Los recién llegados a la ciudad Condal son muchos y, algunos de ellos, buscaban ubicación desde hacia más de un año. Nos referimos a los italianos Miu Miu y Ferrari. El americano Guess regresa a la ciudad y Tiffany ha aprovechado este momento de mercado para entrar en la ciudad con un mejor local del que apalabró hace dos años. Los ingleses Karen Millen y Eurocrono entran en Paseo de Gracia y Rambla Catalunya. El operador francés Jules, dedicado a la moda joven de hombre, entra en Portaferrisa con un formato de tienda más grande que en Madrid, motivado por los buenos resultados en España.

Dentro de este panorama de ralentización generalizada, comprobamos que los mercados de High Street de Barcelona y Madrid están representando una oportunidad de acceso al mercado español. Por otro lado, operadores instalados en nuestras calles desde hace años han tenido la oportunidad de cambiar de locales con mejores distribuciones o bien instalarse en calles mejores de las que estaban, como es el caso del zapatero italiano Geox.

### Demanda

Durante el año 2009 y el primer semestre de 2010, la demanda se ha centrado principalmente en las calles prime de las ciudades de Madrid y Barcelona, registrando entre ambas el 63,16% de la demanda nacional. La toma de esta decisión viene dada por minimizar el riesgo al elegir las ubicaciones consolidadas donde por sí mismas se garantizan un flujo local, regional e internacional.

La demanda se ha mantenido estable centrándose básicamente en todas las áreas. Cabe destacar que dentro del área de equipamiento para la persona, existe una gran cantidad de "zapateros" nacionales e internacionales que están buscando locales en estos momentos. El resto de actividades distan en gran porcentaje de esta primera.

En cuanto al segmento de superficie que principalmente solicitan los operadores continúa siendo entre 101-300 metros cuadrados. Cabe destacar que en estos momentos en España los operadores más agresivos sorprendentemente son los que buscan superficies de entre 1.501 – 2.500 metros cuadrados, todos ellos provienen de otros continentes, los americanos Forever 21, Apple y Abercrombie & Fitch, así como los japoneses Uniqlo. Los europeos que continúan activos en España y usuarios de estas mismas superficies son H&M, Primark y Media Markt.

## Precios

Durante el primer semestre del 2010 se ha mantenido la tendencia que vivimos durante el año anterior, aunque el descenso de precios ha sido en menor porcentaje que durante todo el 2009. No obstante a lo anterior, analizando cada una de las calles que presentamos en este informe, observamos que en la ciudad de Madrid las zonas que han sufrido descensos o estabilizaciones son las afectadas por las obras en el barrio de Salamanca. Esto contrasta con la subida de precios en la zona centro, que a pesar del momento, en calles como Gran Vía, Fuencarral y Preciados los operadores han valorado positivamente la apertura de todos los domingos del año y esto se ha transformado en estar dispuestos a pagar rentas más agresivas en estas calles

Buen ejemplo de ello es el incremento del 20 % del precio en la calle Preciados en locales con superficies de hasta 100 metros cuadrados. Nuestra previsión para la ciudad de Madrid para el segundo semestre es una recuperación de los precios en el barrio de Salamanca con la finalización de las obras y una estabilización en la zona centro.

En cuanto a la ciudad de Barcelona, las calles que han sufrido una bajada de precios más fuerte han sido Rambla de Catalunya, Diagonal y Portaferrisa. Las dos primeras debido al descenso de visitantes y no quedar compensadas por el turismo que acude a la ciudad y la tercera por el incremento de oferta en Portal del Ángel, situando a Portaferrisa como alternativa para algunos operadores al faltar producto en Portal del Ángel. Esto contrasta con la leve subida de precios en los tramos de superficie de 0-100 y de 101 -300 en el Paseo de Gracia. La previsión para el segundo semestre para la ciudad Condal es la de estabilización de los precios.

### Cuadro de precios (superficie locales de 101m<sup>2</sup> – 300m<sup>2</sup>)

En este cuadro de precios hemos querido analizar los precios medios de las calles más representativas de las ciudades de Barcelona y Madrid. Para ello, hemos buscado la media de todas las operaciones en Paseo de Gracia y Serrano con superficies entre 101-300 m<sup>2</sup>. En cuanto a la media de las calles prime de las dos ciudades hemos realizado una media entre todas las calles que analizamos de las operaciones con superficies entre 101-300 m<sup>2</sup>. Los resultados quedan penalizados por las calles que más han descendido. No obstante la previsión es de estabilización y lenta mejora. Cabe destacar el incremento el precio medio de la calle Serrano en 2008. La pequeña dimensión del mercado de HS hace que no haya muchos comparables con lo que una operación concreta, como fue el extra precio que decidió pagar Uterque para entrar en ese tramo de calle concreto y con una fachada determinada hace que el precio quede distorsionado, hace que hubiera ese incremento del 2007 al 2008.

Madrid		2007	2008	2009	2010
<b>Serrano</b>	Euros/m <sup>2</sup> /año	141	362	172	170
	% cambio		156%	-47%	-1%
<b>Media prime</b>	Euros/m <sup>2</sup> /año	118	179	119	114
	% cambio		51%	-34%	-4%
Barcelona		2007	2008	2009	2010
<b>P. de Gracia</b>	Euros/m <sup>2</sup> /año	222	197	175	179
	% cambio		-11%	-11%	2%
<b>Media prime</b>	Euros/m <sup>2</sup> /año	150	144	104	87
	% cambio		-4%	-28%	-16%

©2010, CB Richard Ellis, Inc.

Para más información, por favor,  
póngase en contacto con

Dorors Jiménez Varas

Directora High Street Retail

High Street Retail

CB Richard Ellis

Avenida Diagonal 605

08028 Barcelona

España

t: +34 93 444 77 00

e: dolores.jimenez@cbre.com

Edward Farrelly

Director de Research

CB Richard Ellis

Torre Picasso, Plaza Pablo Ruiz

Picasso, S/N, 28020 Madrid

España

t: +34 91 598 19 00

e: edward.farrelly@cbre.com

Andrea Naumann

Analyst

Research

CB Richard Ellis

Avenida Diagonal 605

08028 Barcelona

España

t: +34 93 444 77 00

e: andrea.naumann@cbre.com