

Fundamentales Mercado Retail



Visión general

Tras la caída histórica del 18,5% en el PIB español durante el segundo trimestre, la economía ha repuntado con fuerza en el tercer trimestre expandiéndose alrededor del 13%. Esto se debe, principalmente, a los efectos positivos de que la actividad se haya recuperado con fuerza desde mayo tras suavizarse los bloqueos. Pero las cifras mensuales muestran una recuperación que se ralentiza y puede verse lastrada por el aumento de los contagios y la implantación de nuevas restricciones sanitarias. Las previsiones para este año 2020 apuntan a un descenso del -11,8% en el PIB español y a un posterior repunte del 6,2% para 2021, según los datos de Oxford Economics.

El índice PMI del sector manufacturero compuesto cayó por segundo mes consecutivo en septiembre, impulsado por una fuerte caída en el sector Servicios. En una nota más positiva, el mercado laboral continúa mejorando gradualmente y se han recuperado casi la mitad de las pérdidas sufridas en marzo, aunque todavía quedan alrededor de 700.000 trabajadores afectados por un ERTE. Las restricciones para viajar están golpeando con fuerza al sector turístico, que representa el 12% del PIB español. Las llegadas de turistas cayeron un 73% al año en los primeros ocho meses de 2020 y esto conllevará un colapso en las exportaciones de servicios este año.

Tras una caída drástica del gasto de los consumidores en la primera mitad del año, el repunte inicial de las ventas minoristas ha sido fuerte en el tercer trimestre, si bien los consumidores continúan preocupados por el deterioro de la situación sanitaria y el consumo está sufriendo como resultado. Desde una perspectiva a más largo plazo, el principal riesgo es un aumento permanente del desempleo una vez que se retiren las medidas de apoyo público. Las previsiones apuntan a que el gasto de los consumidores disminuya un 13,1% en 2020, pero se recupere un 6,5% en 2021.

La pandemia de Covid-19 ha impulsado un cambio en los hábitos de consumo de la población. El confinamiento y las medidas posteriores de prevención han conllevado un incremento de la penetración del *ecommerce* en España, que se espera alcance un 10% a finales de 2020 (ventas online sobre el total de ventas retail). Asimismo, se estima que los ingresos derivados del *ecommerce* aumenten un 20% este año respecto a 2019, especialmente impulsados por el sector de la alimentación.

El ICC del CIS del mes de septiembre se situó en 49,5 puntos, 0,4 puntos por debajo del dato del mes anterior. Con este dato, el ICC muestra valores muy similares a los obtenidos en 2012 y primeros meses de 2013, y también a los que se dieron en 2008 y principios de 2009. Por otro lado, el índice nacional de afluencia ShopperTrak moderó su descenso y retrocedió un 22,4% en agosto, frente a la bajada del 40% en julio y las históricas caídas de los meses de abril y mayo (-93,2%) como consecuencia del confinamiento.

Tras un segundo trimestre en el que apenas se cerraron operaciones en el mercado, en el tercer trimestre la inversión retail ha repuntado con un volumen cercano a los 475 millones de euros. Con estos datos, la inversión acumulada en los primeros nueve meses del año ronda los 1.800 M€, lo que representa un aumento del 80% comparado con el mismo periodo de 2019 y superar el volumen acumulado en todo el año 2019 (1.600M€). No obstante, cabe señalar que el pasado año las cifras de inversión retail registraron una caída significativa respecto al volumen de los últimos años, cuando retail se erigió como primer sector inmobiliario de inversión.

En lo que va de año, el volumen acumulado en centros comerciales fue de unos 1.100 M€, influido por las dos grandes operaciones que se cerraron a comienzos de año (Intu Asturias e Intu Puerto Venecia). Por su parte, el volumen acumulado en High Street ronda los 350 millones de euros hasta octubre. Por otro lado, cabe señalar el creciente apetito inversor por los supermercados (20% de la inversión total), a destacar la operación de S&L del portfolio de Mercadona en el tercer trimestre, por un importe de unos 180 millones de euros. Por su parte, los parques de medianas también están despertando el interés de los inversores con operaciones como el parque comercial On Plaza firmada en el tercer trimestre.

El sector retail ha sido uno de los más perjudicados como consecuencia del confinamiento y las restricciones sanitarias. El riesgo percibido se ha traducido en las rentabilidades de los activos retail, que han vuelto a incrementarse, aunque de forma moderada, en *High Street* (+10 puntos básicos) y centros comerciales (+15 puntos básicos) durante el tercer trimestre. Por su parte, las *yields prime* en parques de medianas han permanecido estables en la comparativa trimestral. En cuanto a las rentas prime, se espera un ajuste por encima del 10% en 2020.

Nota: La pandemia de Covid-19 ha generado una elevada incertidumbre en el desempeño del mercado inmobiliario. En toda Europa, existe una variación considerable en el alcance de las consecuencias de la tragedia humana y su impacto en la actividad económica, incluida la trayectoria, la duración y el alcance de estos impactos en todos los sectores inmobiliarios. Con una respuesta política variable y en curso en toda la región y las implicaciones atenuantes que difieren según el mercado y el sector, seguiremos hablando sobre la evolución del mercado en nuestros informes y realizaremos un seguimiento continuo de los movimientos del mercado a medida que evolucione la situación, para informar sobre nuestra visión actual de los principales indicadores inmobiliarios.

Las rentas en High Street caen en el tercer trimestre

3T 2020

Rentas prime en €/m²/mes

Locales en calle
250 €



Centros comerciales
92 €



Parques de medianas
18,40 €



Variación rentas 3T 2020 | 3T 2019

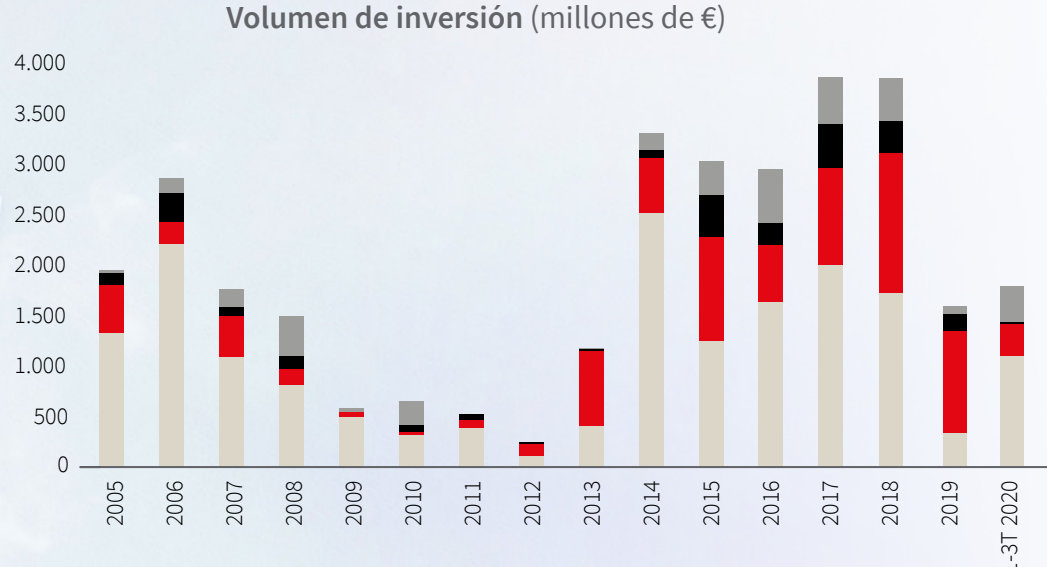
-14,5%

-7,1%

-5,6%

Reactivación de la inversión en el tercer trimestre del año

Volumen de inversión (millones de €)



Locales en calle



Centros comerciales



Parques de medianas

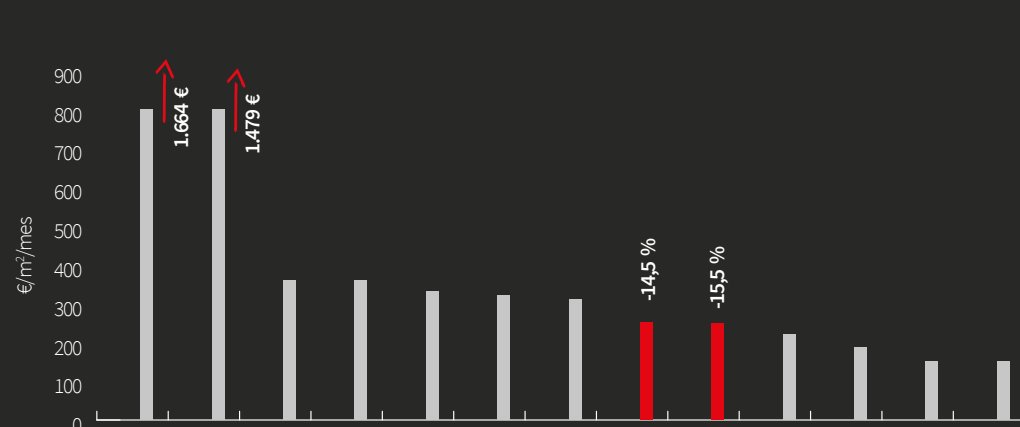


Rentabilidades Prime 3T 2020

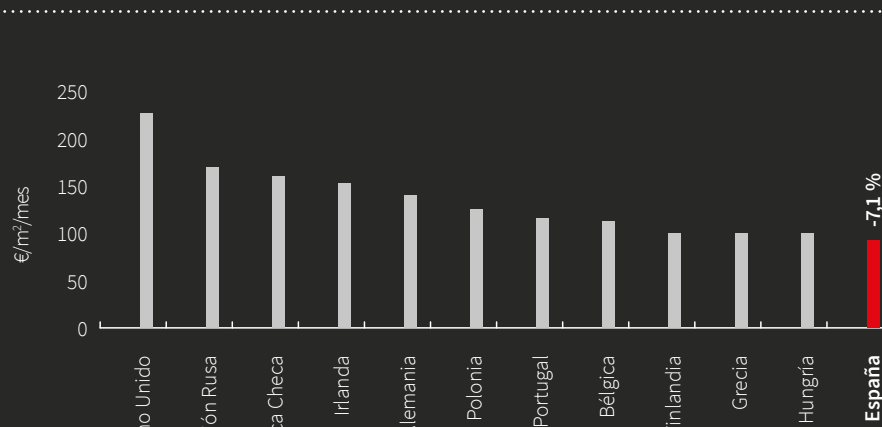
Variación puntos básicos 3T 2020 - 2T 2020

Rentas prime en Europa

Rentas prime High Street en Europa



Rentas prime centros comerciales en Europa



Rentas prime parques de medianas en Europa

