

High Street Málaga



🍷 Málaga, optimista ante la evolución de la pandemia, presentando nuevas oportunidades para operadores nacionales e internacionales 🍷

Zonificación

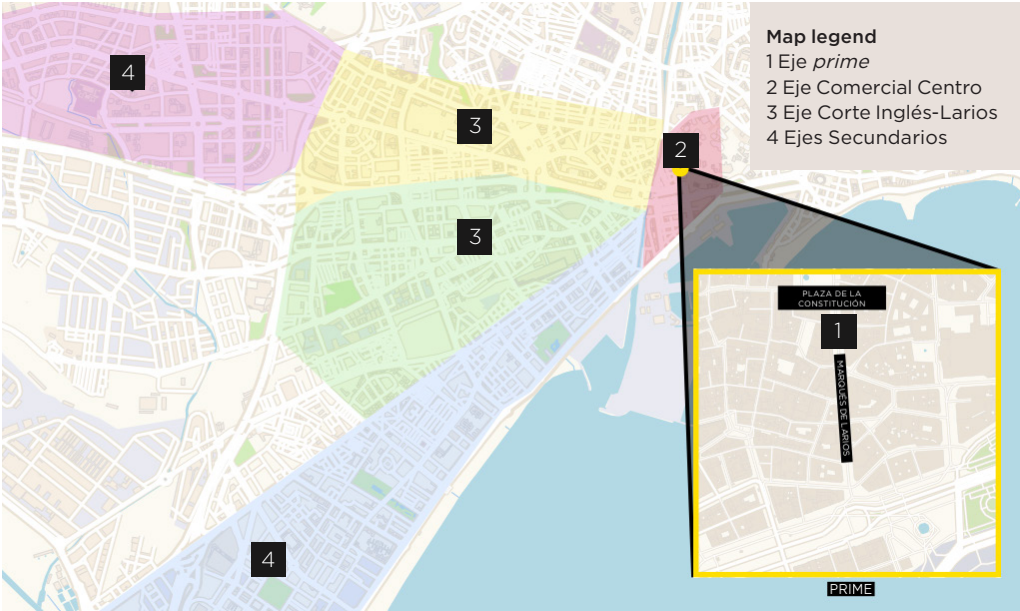
Las áreas más comerciales de la ciudad se han clasificado en cuatro ejes en función de la tipología de retailers que pueden encontrarse en las mismas, así como, de la afluencia y la importancia de las vías que las componen:

- **PRIME:** Entorno formado por la calle Larios y Plaza de la Constitución.
- **EJE COMERCIAL CENTRO:** Área aledaña a la zona prime (Nueva-Martínez y calle Granada) y Soho.
- **EJE COMERCIAL CORTE INGLÉS-C.C. LARIOS:** Compuesto por el entorno de estos centros comerciales.
- **EJES SECUNDARIOS:** Zona de Teatinos y Héroe de Sostoa-Velázquez.

Los sectores de actividad en los que se ha dividido el estudio son los siguientes:

- **MODA Y COMPLEMENTOS:** Establecimientos dedicados a la venta de prendas de vestir, bisutería, marroquinería, calzado, etc.
- **SERVICIOS:** Tintorerías, peluquerías, farmacias, bancos, clínicas, etc.
- **LUJO:** Joyerías y marcas exclusivas.
- **RESTAURACIÓN:** Cafeterías y locales destinados a actividad hostelera.
- **ALIMENTACIÓN:** Locales destinados a la comercialización de alimentos (supermercados, panaderías, fruterías, etc.).
- **COSMÉTICA Y PERFUMERÍA:** Dedicados a la venta de artículos de belleza.
- **VARIOS:** Locales dedicados a actividades que no se enmarcan en ninguna de las tipologías anteriores (papelerías, estancos, hogar, telefonía móvil, etc.).

Mapa 1 Distribución de la zona comercial en Málaga



Fuente Savills Aguirre Newman Research

Mercado High Street

Impacto de la covid 19, aumento de la rotación en ejes comerciales y nuevas oportunidades

Mercado de Málaga

La actividad económica de Málaga, como en el resto de las ciudades españolas, ha estado marcada por las distintas velocidades en la evolución de la actual situación sanitaria.

El cierre de la hostelería y la actividad turística, el toque de queda y los cierres perimetrales, provocaron un efecto dominó sobre la evolución económica de la ciudad, el consumo y la actividad comercial en general.

Sin embargo, y pese al aumento del *e-commerce*, el comercio físico, continúa siendo mayoritario. Buena prueba de ello es el aumento de peatones por el centro de la ciudad desde el primer estado de alarma.

En este nuevo escenario, 2020 estuvo marcado, por un lado,

por la reubicación de operadores hacia zonas principales o primeras líneas en el eje centro. Esta tendencia, surgida hace ya unos años, aceleró los planes de los operadores hacia la concentración de menos tiendas en mejores calles o tramos de una vía.

Otro aspecto destacable en el entorno actual fue el resurgimiento del negocio tradicional y de las terceras líneas, favorecido por las limitaciones perimetrales dentro de la ciudad, lo que supuso un incremento en la actividad de operadores localizados en zonas principalmente residenciales, que vieron crecer el nivel de ocupación, si bien apenas se registraron cambios en rentas.

Respecto a la inversión, el mercado se encuentra al ralentí,

a la espera de que se disipe la incertidumbre generada por la crisis sanitaria y la recuperación definitiva del consumo y de los indicadores macroeconómicos. Los inversores de perfil *Core* o *Core+*, centrados en entornos *prime*, mantienen un elevado interés en el mercado.

Cambios en los ejes comerciales

La rotación de operadores, el desembarco de nuevas marcas o el aumento de la disponibilidad intensificaron en el último año los cambios, registrándose 214, 74 más que durante 2019. El Eje comercial Corte Inglés- C.C Larios registró el mayor nivel de rotación, con un 17% del total de sus locales. En el lado opuesto se encuentran los Ejes Secundarios, donde se registraron cambios en el 12% del total de los locales.

Rentas

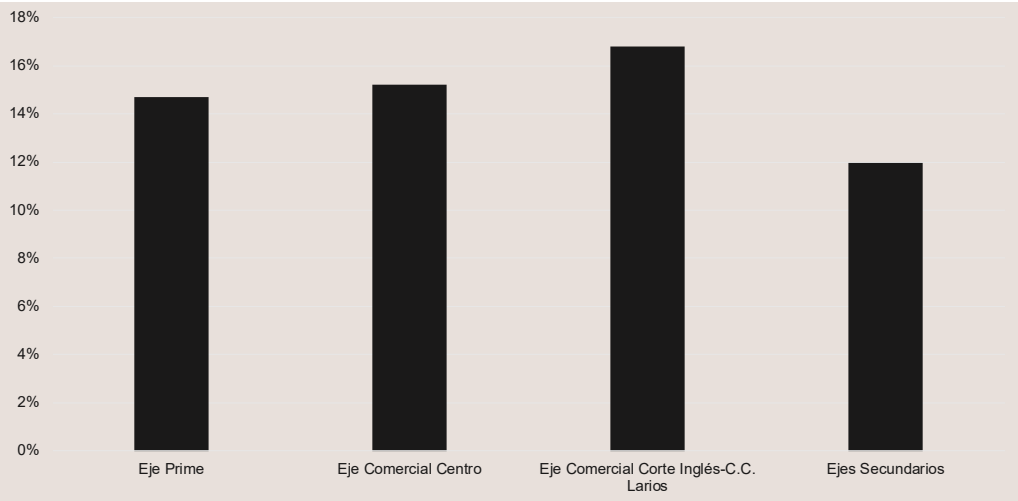
En líneas generales, y como sucedió en otras plazas, las rentas descendieron motivadas principalmente por el aumento de la disponibilidad. El menor ajuste en valores tuvo lugar en la zona *prime*, con un descenso del 14%. Tanto el Eje comercial centro como el Eje Comercial Corte Inglés-C.C.Larios presentaron correcciones de rentas del 24% y 29% respectivamente. El mayor descenso en rentas, se situó en los Ejes Secundarios con un 33%

Disponibilidad

La disponibilidad de locales en la ciudad se situó en el 18%, concentrándose principalmente en el Eje comercial Corte Inglés- C.C Larios y Ejes Secundarios. Cabe destacar que la zona *prime* registró el nivel más bajo de disponibilidad de la ciudad.

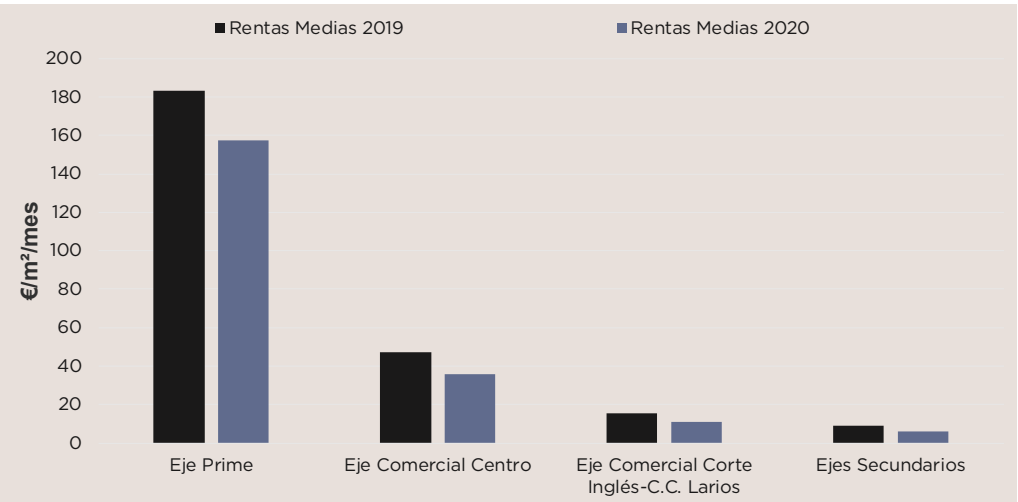


Gráfico 1 Rotación de rótulos por zonas



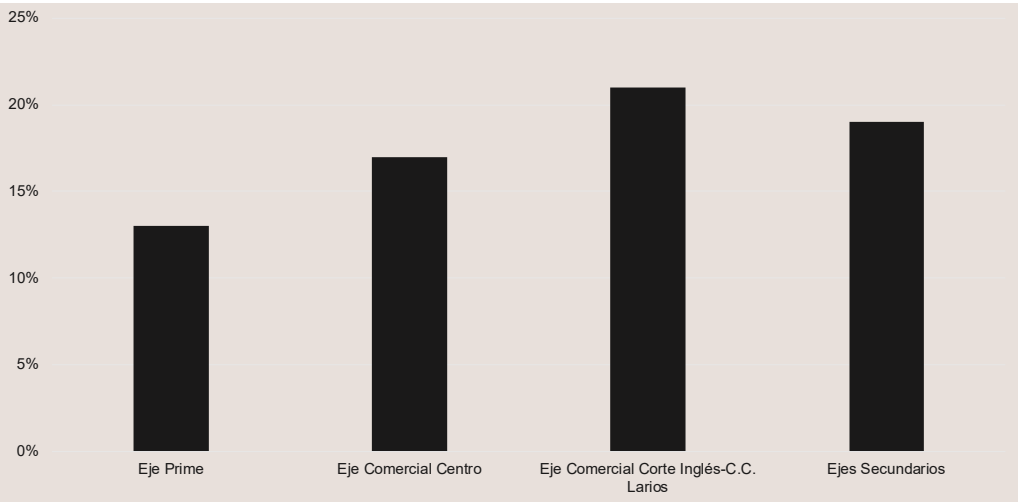
Fuente Savills Aguirre Newman Research

Gráfico 2 Comparativa interanual de rentas medias por zonas



Fuente Savills Aguirre Newman Research

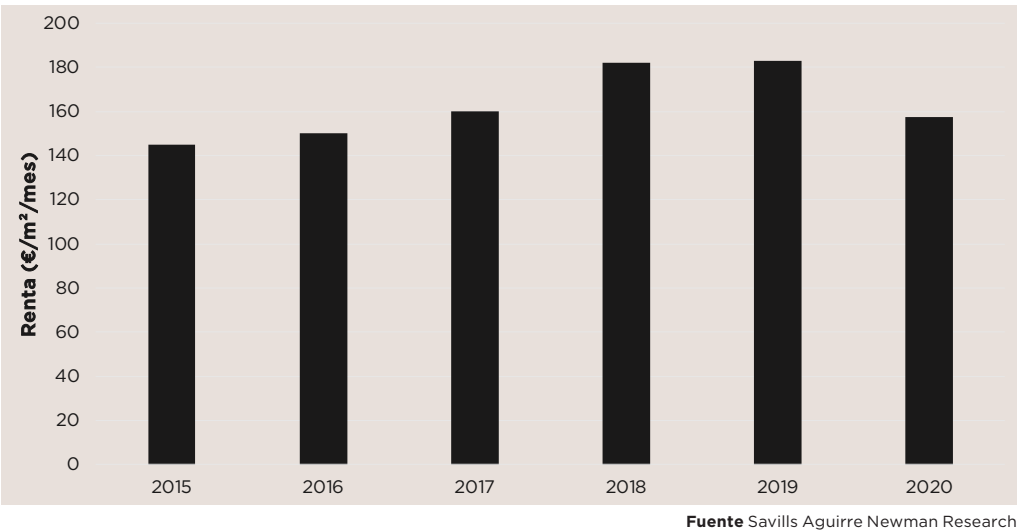
Gráfico 3 Disponibilidad por zonas



Fuente Savills Aguirre Newman Research



Gráfico 4 Evolución del renta media de la zona *Prime*



Zona Prime

Resiliencia, menor descenso de rentas y aumento de la rotación

Mercado *prime* Málaga

La vía con mayor nivel de tránsito de la ciudad, sin duda, ha sido un reflejo claro de la situación sanitaria vivida el último año. Tras meses de cierre completo, la principal calle de Málaga recupera poco a poco el esplendor de los periodos anteriores.

A lo largo de sus poco más de 300 metros, la calle Marqués de Larios y la Plaza de la Constitución experimentaron la salida y entrada de nuevos operadores que se posicionan en el buque insignia del retail en Andalucía. Buena prueba del interés por parte de operadores nacionales e internacionales del gran potencial de estas vías fueron la entrada de Ray Ban o Rituals.

Rentas

Los valores máximos de alquiler

descendieron respecto a 2019, quedando en torno a 235 €/m²/mes. Por su parte, las rentas medias descendiendo un 14% situándose en 210 €/m²/mes.

La situación en el incremento en las tasas de esfuerzo por parte de los operadores, estaban provocando un escenario de descenso de rentas.

Esta situación se vio claramente acelerada por la coyuntura derivada de la situación sanitaria.

Disponibilidad

Pese al aumento generalizado de la oferta, la zona *prime* reflejó la menor tasa de disponibilidad, situándose en el 14%, con solo nueve locales vacíos, cuatro más que en 2019. El sector moda y complementos destaca por

concentrar, un año más, el 54% de la actividad de la zona.

Todo apunta a que el descenso de rentas y el aumento de la disponibilidad, favorecerán movimientos de operadores ubicados en el entorno inmediato hacia esta vía en el corto plazo.

Inversión

El mercado de inversión en el entorno *prime* registró en los primeros meses de 2020 su pico en la serie histórica, esto se trasladó también en un aumento del interés por sus zonas aledañas.

Por otro lado, la situación sanitaria ralentizó en parte la actividad inversora que cuenta con gran liquidez a la espera de oportunidades de inversión.

En Málaga, como en el resto de ciudades con fuerte peso del turismo en el sector retail, se espera que una vez controlada la crisis sanitaria, el turismo regrese con fuerza e impulse de nuevo el footfall, las ventas y las cifras de consumo. Si bien el impacto por el COVID-19 ha supuesto un incremento de las tasas de desocupación, principalmente en los ejes secundarios, también está permitiendo movimientos para tomar posiciones de cara al medio plazo.

La situación sanitaria ha impactado de forma desigual en función de la zona de la ciudad, siendo mucho más intenso el descenso de rentas en los ejes secundarios que en el prime, con un ajuste interanual medio del 10%-15%, mientras que en los ejes secundarios alcanza 30%-35%.

En compensación, los niveles de renta más bajos han atraído el interés de nuevos rótulos que ofrecen servicio de consumo en el barrio y fomenta el comercio de proximidad, lo que ha elevado la tasa

de ocupación en ejes secundarios.

Desde el punto de vista de la inversión, el mercado se encuentra en modo *wait and see*, a la espera de analizar nuevas oportunidades. En un entorno de elevado volumen de liquidez y bajos tipos de interés, el real estate seguirá siendo un sector muy atractivo, centrando los inversores su interés en activos *core* y/o *core+* dentro de los mejores tramos de las ciudades, en el caso de Andalucía, Málaga y Sevilla son las ciudades que concentran su interés.

Todavía es pronto para determinar la evolución de las *yields*, que en los ejes *prime* se mantuvieron estables en el último ejercicio en torno al 4,5%, aunque se espera en el corto plazo un cierto aumento, al menos de forma coyuntural. que La vuelta a la normalidad incrementará el apetito inversor por el producto *high street* y motivará la recuperación del valor.



Juan Pedro Hernández
Director Retail High Street, Andalucía

Figura 1 Sectorización en la zona prime



54%
MODA Y
COMPLEMENTOS



17%
SERVICIOS



12%
COSMÉTICA
Y PERFUMERÍA

NUEVAS FIRMAS EN LA CIUDAD 2019-2020

DRUNI

Subdued

RITUALS...

Ray-Ban®

ALVARO MORENO

¿Qué podemos hacer por ti?

What can we do for you?



Savills Aguirre Newman Research

Realizamos un análisis riguroso y objetivo del mercado inmobiliario para poder aportar a nuestros clientes información de la situación real en cada uno de los sectores ayudándoles así a tomar las decisiones más acertadas en cada momento.

Retail

Juan Pedro Hernández

Director Retail High Street, Andalucía

+34 95 206 27 82

juanpedro.hernandez@aguirrenewman.es

Maria Paz De La Torre

Senior Consultant Retail High Street

+34 95 206 27 82

mariapaz.delatorre@aguirrenewman.es

Julio Barbod

Consultant Retail High Street

+34 95 206 27 82

julio.barbod@savills-aguirrenewman.es

Research

Gema de la Fuente

Research

+34 91 319 13 14

gema.fuente@savills-aguirrenewman.es

Pelayo Barroso

Research

+34 91 319 13 14

pelayo.barroso@savills-aguirrenewman.es

Jonathan Pino

Research

+34 95 206 27 82

jonathan.pino@savills-aguirrenewman.es

Savills plc

Savills es una consultora líder en servicios inmobiliarios globales que cotiza en la Bolsa de Valores de Londres. Fundada en 1855, tiene una amplia experiencia y ha experimentado una gran expansión. Apostando por liderar en lugar de seguir a otros, cuenta con 600 oficinas y asociados en ambas Américas, Europa, África, Asia y Oriente Medio. Este documento tiene un fin meramente informativo. Savills no se hace responsable de cualquier pérdida o perjuicio, directo o indirecto, derivado de su uso. Quedan reservados todos los derechos: se prohíbe su reproducción total o parcial sin previa autorización escrita de Savills Research. © Savills Commercial Ltd.