

2017

**Informe Locales
Comerciales**

**Retail Real
State Report**

10 Years

A S C A N A
EXPANSION

10 AÑOS DE INFORMES ASCANA

10 YEARS OF ASCANA REPORTS

ASCANA es una consultora inmobiliaria de expansión e inversión en locales comerciales y hoteles. Con oficinas en Barcelona, Madrid, París y Milán, opera en ciudades como Londres, Roma, Copenhague, Múnich, Bolonia, Turín, Düsseldorf, Lisboa, Atenas, Berlín, Bilbao, Valencia, Marbella o Palma de Mallorca, entre otras.

ASCANA, empresa con más de 12 años de experiencia, se enfoca principalmente en dos líneas de negocio. Por un lado, representando a firmas españolas, francesas e italianas en su desarrollo internacional y, por otro, poniendo su conocimiento al servicio de propietarios e inversores españoles para la compra y gestión eficiente de sus activos en primera línea.

Durante los últimos años, ASCANA se ha posicionado como un referente a nivel europeo en el mercado de compraventa e inversión. Para garantizar el desarrollo continuado de clientes, ASCANA proporciona el seguimiento y asesoramiento necesarios para su expansión, trasladando el conocimiento detallado de las tendencias en venta y alquiler, así como de su evolución anual, en las calles que el informe estudia, de manera objetiva y no sesgada.

De la voluntad de rigor informativo y del afán por prestar un mejor servicio a sus clientes, nació hace una década este informe. Diez ediciones que han sido posibles gracias a la confianza que nos han brindado cada uno de los interlocutores. En esta décima edición nos sumergimos en las zonas comerciales de las principales ciudades europeas, como Londres, París, Lisboa, Múnich, Ámsterdam, Milán y Roma. Y lo ampliamos, además, con la ciudad de Copenhague. En todas ellas, se incluyen los keyplans de las calles estudiadas para ampliar, así, la información sobre dónde aparecen ubicadas las marcas, las entradas y salidas, las reformas y ampliaciones en los activos y las operaciones de inversión del 2017. Como en las anteriores ediciones, este informe analiza de manera exhaustiva la rentabilidad media de las inversiones, las rentas medias por metro cuadrado y otros datos de interés.

En definitiva, el informe ASCANA es una herramienta imprescindible en la toma de decisiones destinada a los profesionales del sector retail, inversores y responsables de expansión de las marcas a nivel internacional. ◊

ASCANA is a real estate consultancy specialized in the expansion and investment in commercial properties and hotels. With offices in Barcelona, Madrid, Paris and Milan, it operates in cities like London, Rome, Copenhagen, Munich, Bologna, Turin, Düsseldorf, Lisbon, Athens, Berlin, Bilbao, Valencia, Marbella, Palma de Mallorca and more.

ASCANA, a company with more than 12 years of experience, is primarily active in two lines of business: representing Spanish, French and Italian firms in their international development and making its knowledge available to Spanish property owners and investors for the purchasing and efficient management of top-tier assets.

In recent years, ASCANA has positioned itself as a key European player in the sale and investment market. To ensure its clients' continuous development, ASCANA provides the monitoring and advice needed for their expansion, sharing its detailed knowledge of sale and rental trends and their street-level evolution year after year, which the report examines in an objective and unbiased manner.

The report was first produced a decade ago, stemming from the wish for rigorous information and the desire to provide better service to customers. Now it has had ten editions, each made possible thanks to the trust our partners have placed in us. In this tenth edition, we immerse ourselves in the commercial areas of the major European cities, including London, Paris, Lisbon, Munich, Amsterdam, Milan and Rome. We have also expanded to include the city of Copenhagen. For each, we include the key plans of the streets examined to provide greater detail on the location of the brands, the openings and departures, the renovations and expansions of assets and the investment transactions in 2017. As with previous editions, this report offers an in-depth analysis of the average profitability of investments, the average rent prices per square meter and other data of interest.

In short, the ASCANA report is an essential decision-making tool aimed at retail industry professionals, investors and those responsible for international brand expansion. ◊

EUROPE

EL MERCADO DE RETAIL EN LAS PRINCIPALES CALLES DE EUROPA EN 2017 THE RETAIL MARKET ON EUROPE'S MAIN STREETS IN 2017

El 2017 ha sido, sin lugar a dudas, un año próspero para la economía europea. El PIB de la Eurozona ha crecido a un ritmo del 2,5%, lo que constituye el mayor aumento del PIB en la última década. A pesar de los altibajos en la negociación del Brexit, la incertidumbre generada por la situación política catalana, el agitado calendario electoral durante el 2017 –con elecciones en Holanda, Francia o Alemania– o la imprevisible política económica estadounidense, nada ha frenado los aires de optimismo que se respiran en Europa, que ha crecido en 2017 por encima de Estados Unidos y Japón.

En el sector retail, Londres y Milán se mantienen como destinos líderes para la expansión de las principales marcas, sobre todo del sector de lujo. También cabe destacar el creciente atractivo de Portugal, donde el prime retail cada vez gana más peso en el mix comercial de la ciudad, y la creciente apuesta de las marcas internacionales en Madrid y Barcelona. Por otro lado, ciudades como París, Múnich o Ámsterdam, con un sector retail más maduro, siguen manteniendo su posición como principales destinos comerciales.

Las rentas más elevadas siguen encontrándose en Londres, con la joya del retail europeo, Bond Street, donde llegan a los 30.000 €/ anuales, pero también con otros importantes exponentes del sector, como Covent Garden, Oxford Street y Sloane Street, donde las rentas superan los 14.000 €/m² al año. También destacamos las elevadas rentas de Milán, con calles como Montenapoleone y Vittorio Emanuele, los Campos Elíseos de París o la Via dei Condotti en Roma, todos ellos por encima de los 11.000 €/m² al año. Entre las ciudades con mayor crecimiento de rentas también encontramos Milán, la capital de la moda, con un crecimiento medio próximo al 8%, seguido de Londres, Roma, Lisboa y Barcelona, con crecimientos medios alrededor del 5%.

En el presente informe se elabora un análisis actualizado de las rentas, rentabilidades, aperturas y otra información clave relacionada con el sector retail de las calles comerciales más importantes de Europa. Entre las ciudades estudiadas se encuentran Londres, París, Múnich, Ámsterdam y Copenhague. Además, ofrecemos un análisis más en profundidad de Lisboa, Milán, Roma, Barcelona y Madrid para captar con todo detalle la actualidad de las principales calles comerciales.

The year 2017 was, without a doubt, a prosperous year for the European economy. The GDP of the Eurozone grew at a rate of 2.5%, the largest GDP increase in a decade. Despite the ups and downs in the Brexit negotiations, the uncertainty caused by the Catalan political situation, the hectic electoral calendar in 2017—with elections in the Netherlands, France and Germany—and unpredictable US economic policy, nothing stopped the winds of optimism felt in Europe, which grew faster than the United States and Japan over the year.

In the retail sector, London and Milan were still the leading destinations for the expansion of the major brands, especially in the luxury sector. It is also worth noting the growing attractiveness of Portugal, where prime retail taking a larger share of the commercial mix, and the growing investment of international brands in Madrid and Barcelona. At the same time, cities with a more mature retail sector like Paris, Munich and Amsterdam continue to hold on to their position as the main commercial destinations.

The highest rent prices can still be found in London with the jewel of European retail, Bond Street, where they reach €30,000/m² per year, as well as other important exponents of the industry like Covent Garden, Oxford Street and Sloane Street, where rents exceed €14,000/m² per year. We should also highlight the high rents in Milan with streets like Montenapoleone and Vittorio Emanuele, the Champs-Élysées in Paris and Via dei Condotti in Rome, which all exceed €11,000/m² per year. Among the cities with the highest growth in rent prices we find Milan, the heart of fashion, with an average growth nearing 8%, followed by London, Rome, Lisbon and Barcelona, with average growth rates around 5%.

This report provides an updated analysis of the rent prices, returns, openings and other key information related to the retail sector of the most important commercial streets in Europe. The cities examined include London, Paris, Munich, Amsterdam and Copenhagen. We also offer a more in-depth analysis of Lisbon, Milan, Rome, Barcelona and Madrid to capture in full detail the latest information from the main commercial streets.



París recupera este año su dinamismo habitual, dejando atrás el impacto emocional y económico sufrido tras los atentados de 2016. La economía francesa ha crecido un 1,8% durante el presente ejercicio, la mayor cifra registrada en los últimos 6 años. El consumo privado también aumenta un 1,2%, mientras que la inversión sube un 3,5%. Las cifras de paro, por su parte, descienden hasta un 9,4%, ocho décimas menos que el pasado año.

También es palpable la recuperación del atractivo turístico, que sitúa a la Ciudad de la Luz como la tercer destino más visitado de 2017 con 16,1 millones de visitantes internacionales. Además, los hoteles recibieron un 9,5% más de huéspedes que el año anterior, alcanzando los 2,9 millones de pernoctaciones. Este entorno de confianza sitúa a París como referente comercial mundial, con una de las rentas más altas de Europa. Las rentas de la zona prime siguen creciendo por el empuje de la demanda y la poca disponibilidad.

Saint Honoré se sitúa como la calle más dinámica de la ciudad, con un aumento de las rentas del 3,5%, muy por encima del crecimiento medio del 1,5% de rentas en Opéra Madeleine. El Triangled'Or y Le Marais presentan crecimientos más moderados, con un 2% y un 1% respectivamente. En la zona de Saint Germain las rentas se mantienen debido a la pérdida de atractivo comercial con respecto a otras zonas prime.

El 2017 se ha caracterizado por un marcado dinamismo y múltiples operaciones de importantes marcas en Saint-Honoré. Entre ellas, destaca la apertura de la *flagship* de Louis Vuitton en la Place Vendôme, en reformas durante el pasado periodo, junto con la esperada entrada de la *flagship* de Chanel, que abrirá sus puertas en 2018. Por otro lado, este año nos hemos despedido de uno de los templos de la moda parisina, la icónica multmarca Colette, que cede su local en el número 213 a Yves Saint Laurent. La calle pierde un referente histórico, aunque las nuevas entradas consolidan Saint Honoré como epicentro del lujo y la moda parisinos.

La Avenue des Champs-Elysées también se ha mostrado muy dinámica y ha presenciado importantes entradas como l'Occitane, Tumi, Citadium o Nike. Pese a que las operaciones de inversión en la zona

Paris regained its usual dynamism this year, leaving behind the emotional and economic after-effects of the 2016 terrorist attacks. The French economy grew 1.8% over the year, its best performance in the last six years. Private consumption also rose 1.2%, while investment increased 3.5%. Meanwhile, unemployment fell to 9.4%, down 0.8% from last year.

The recovery of tourism appeal was also palpable, and Paris ranked as the third most-visited city in 2017, receiving 16.1 million international visitors. Hotels likewise welcomed 9.5% more guests than the previous year for a total of 2.9 million overnight stays.

This context of confidence makes Paris a commercial benchmark worldwide, and the city has some of the highest rents in Europe. Rents in the prime area continue to grow, driven by demand and low availability. Rue Saint-Honoré was the most dynamic street in the city, with a 3.5% increase in rents, well above the 1.5% average growth of Opéra Madeleine.

The Triangle d'Or and Le Marais showed more moderate growth at 2% and 1%, respectively. In the Saint-Germain area, rent prices held steady due to a decline in commercial appeal vis-à-vis other prime areas.

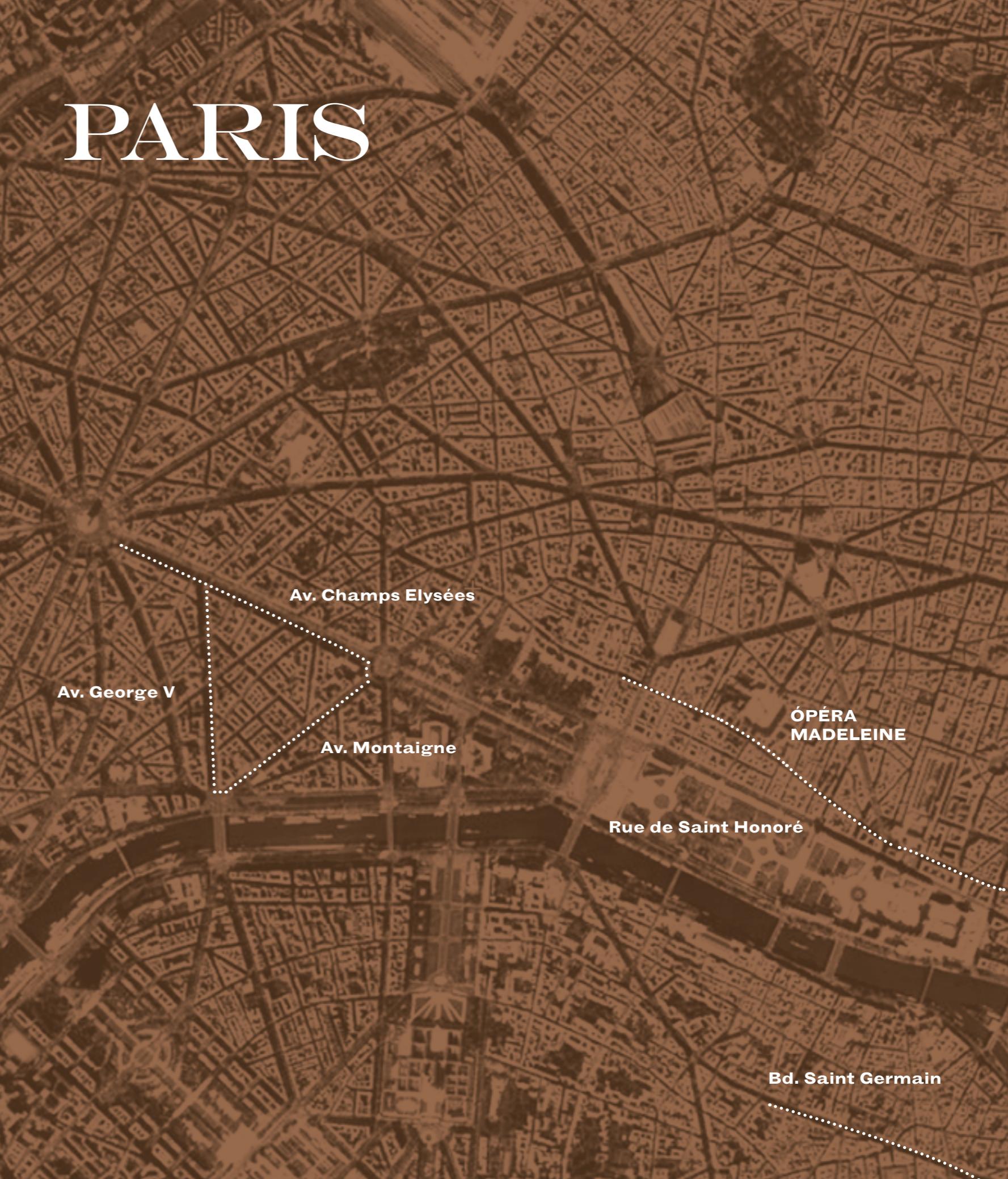
The year 2017 was characterized by notable dynamism and multiple transactions by important brands on Rue Saint-Honoré. These include the opening of a Louis Vuitton flagship store at Place Vendôme, which was undergoing renovations during the prior period, along with the expected opening of a Chanel flagship store in 2018. On the flip side, this year bid adieu to one of the temples of Parisian fashion, the iconic multi-brand store Colette, whose location at number 213 has now gone to Yves Saint Laurent. The street has lost a historical point of reference, but the new arrivals consolidate Saint-Honoré as the epicenter of Parisian luxury and fashion.

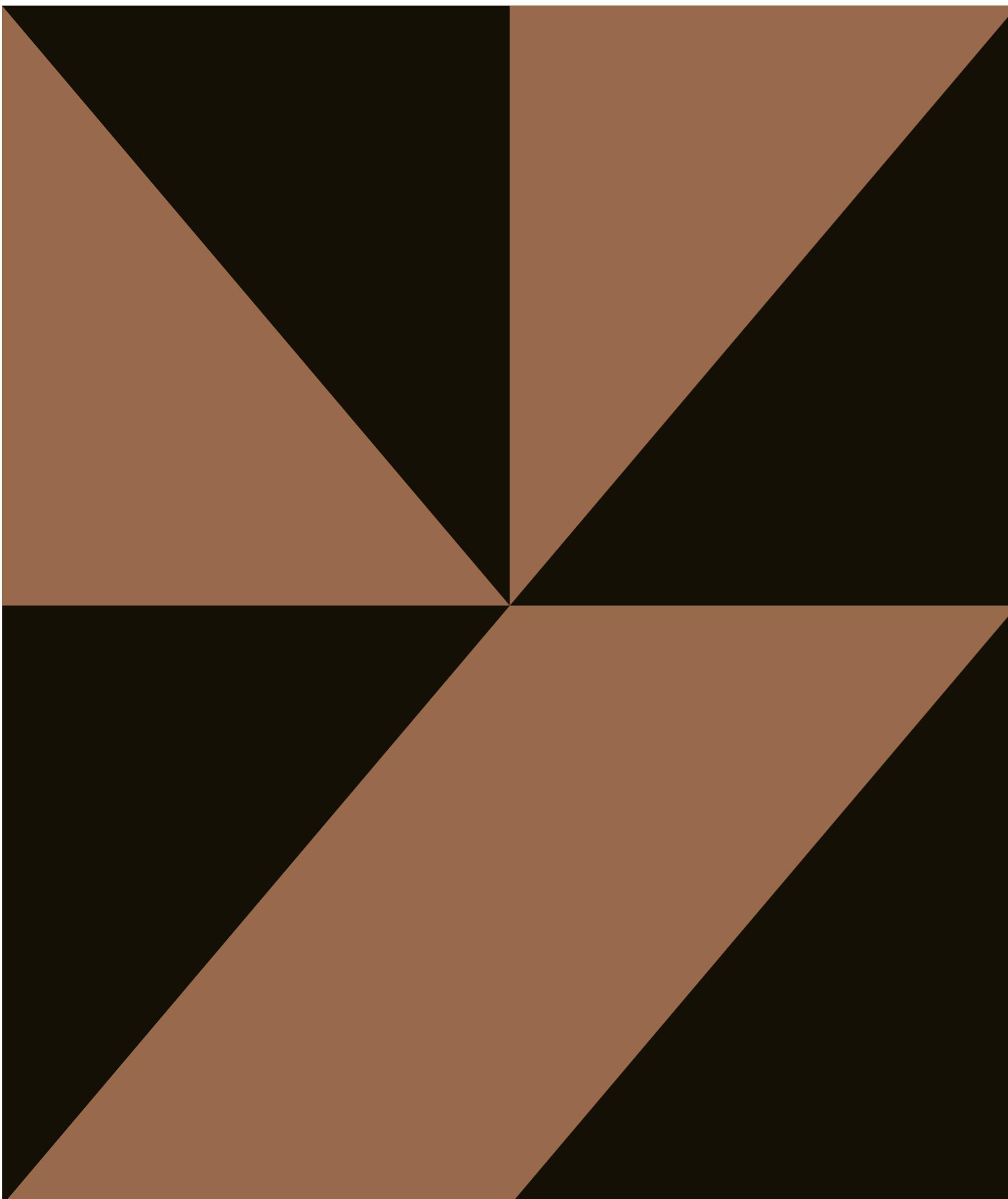
The Avenue des Champs-Élysées likewise proved very dynamic and saw important arrivals including L'Occitane, Tumi, Citadium and Nike.

Despite the fact that there were very limited investment transactions in the prime area, the growing interest by investors, coupled with scarce supply and increasing rents, has led to a reduction in profitability, which has fallen to a low of 2.5% per annum.

The return of tourism and joie de vivre to Paris has also been a boost to shopping centers, which started growing again in the second half of 2017.

PARÍS





RUE SAINT-HONORÉ

RUE SAINT-HONORÉ VIBRANTE DINAMISMO PESE A LA SALIDA DE COLETTE

Rue Saint Honoré es la calle más cotizada de París gracias a su excepcional ubicación, paralela a Rivoli, y a que conecta enclaves tan exclusivos como Place Vendôme y Palais-Royal. Diseñadores y marcas luchan por tener su sitio en este sumptuoso escaparate urbano, considerado como una de las calles más elegantes del mundo. La disponibilidad es muy limitada, ya que las marcas presentes están muy consolidadas como Balenciaga, Brioni, Roberto Cavalli, Louis Vuitton, Goyard o Moynat. La recuperación que está viviendo París se hace notar especialmente en esta calle, que se sitúa como la vía que más crece de la zona prime. Este 2017, las rentas alcanzan los 9.600€/m² al año, un 3,5% más que el pasado ejercicio. Con rentas al alza y creciente interés inversor, la rentabilidad cae y se sitúa al 2,8% anual bruto.

Este 2017 Saint-Honoré ha lamentado el cierre de uno de los templos de la moda parisina: la icónica tienda multmarca Colette, en el número 213; la calle pierde uno de sus mayores referentes. No obstante, Saint Honoré ha mantenido su dinamismo con 9 operaciones en 2017. Entre las más importantes, la inauguración de la flagship de Louis Vuitton, que ha abierto sus puertas a finales de este año en un espectacular y majestuoso edificio de 3.500m² en la Place Vendôme. También destacan las entradas de Dolce & Gabbana en el número 3, Paul & Shark en el número 36, Kate Spade en el 418, Stella McCartney en el 231, Moschino en el número 255 y la pop up store de Dior en el local que ocupaba John Galliano del número 386. Longchamp también ha seguido apostando por la calle y ha ampliado su local.

La demanda no para de crecer en Saint Honoré y para 2018 se espera que continúe esa tendencia. Su fuerte dinamismo se reafirmará con la esperada inauguración de la flagship de Chanel, así como la llegada de la exclusiva tienda de zapatos Louboutin. Por otro lado, uno de los rumores más sonados del año es el interés de Dior en un edificio de gran superficie donde ahora mismo se encuentran dos tiendas de Guerlain cerradas. La posible operación está suscitando mucho interés.

RUE SAINT-HONORÉ VIBRANT DYNAMISM DESPITE THE DEPARTURE OF COLETTE

Rue Saint-Honoré is the most sought-after street in Paris thanks to its outstanding location, which runs parallel to Rivoli and connects exclusive enclaves like Place Vendôme and Palais-Royal. Designers and brands struggle to find a place on this sumptuous urban showcase, regarded as one of the most elegant streets in the world. The availability is thus very limited, as the brands present on the street are well established and do not want to move. Some of the most important brands there are Balenciaga, Brioni, Roberto Cavalli, Louis Vuitton, Goyard and Moynat. The recovery that Paris is experiencing is especially patent on this street, and it is growing more than any other in the prime area. In 2017, rents climbed to €9,600/m² per year, 3,5% more than last year. In this context of rising rents and growing investor interest, profitability is falling and currently stands at a gross 2.8% per annum.

In 2017, Rue Saint-Honoré mourned the closing of one of the temples of Parisian fashion, the iconic multi-brand store Colette; it was a major point of reference now lost to the street. Nevertheless, Rue Saint-Honoré maintained its dynamism with 9 transactions in 2017. The most important of these were the inauguration of the Louis Vuitton flagship store, which opened its doors towards the end of the year in a spectacular, majestic 3,500-m² building on Place Vendôme; the openings of Dolce & Gabbana at number 3, Paul & Shark at 36, Kate Spade at 418, Stella McCartney at 231 and Moschino at 255; and the Dior pop-up store in the shop formerly occupied by John Galliano, at number 386. Longchamp also continued to invest in the street and expanded its shop.

Demand has not stopped rising on Rue Saint-Honoré, and this trend is expected to continue in 2018. Its strong dynamism seems unparalleled and will be further affirmed with the expected opening of a Chanel flagship store and the arrival of the exclusive shoe brand Louboutin. In other news, one of the most talked-about rumors of the year is Dior's interest in a large building which currently houses two closed Guerlain stores. The potential transaction is attracting considerable interest from investors and brands.

RENTA ANUAL m²
YEARLY RENT per sq m

9.820€

OPERACIONES
OPERATIONS

9

NUEVAS MARCAS
NEW BRANDS

5

RENTABILIDAD
YIELD

2,8%

Referencias comerciales
Commercial references

Chanel, Chloé
Dior, Goyard
Hermès,
Longchamp,
Yves Saint Laurent

RUE DU FAUBOURG		RUE SAINT HONORÉ	
Zadig & Voltaire	42	Hotel de Castiglione	
Jitrois	40		
Saint Laurent	40		
Yves Laurent	38		
Paul&Shark	36		
Bloch	36		
Jun Ashida	34		
Saint Laurent	34		
Paul&Shark	34		
Heurgon	25		
Disponible // Djula	25		
Porsche Design	23		
René Caovilla	23		
Chanel	21		
Tod's	17-21		
Cartier	17		
Lanvin	13	22	Lanvin
Sergio Rossi	11	20	La Perla
Carita	11	18	Emanuele Scervino
La Bagagerie	11	14-16	Bottega Veneta [Obras]
Bertuti	9	16	Longines
Moncler	7	12	Loro Piana
Panerai	5	6	Prada
Dolce & Gabbana	3	5	Pinko
Sartore	3	2	Gucci
Paul Smith x // Dolce & Gabbana	3		
Miu Miu	1		
Audemars Piguet	15		
RUE BOISSY D'ANGLERS		RUE ROYALE	
LCL	16	16	Wempe
Vilebrequin	281	422	Lancaster
Furla x // Lyubov	281	420	Galerie Colette Dubois
La Bagagerie	281	420	Leetha
Bertuti	9	418	Kate Spade
Moncler	7	416	Goossens
Panerai	5	416	Braccialini
Dolce & Gabbana	3	414	Furla
Sartore	3	412	Tory Burch
Paul Smith x // Dolce & Gabbana	3	408	Max Mara
Miu Miu	1		
Audemars Piguet	15		
RUE SAINT FLORENTIN		RUE DU CHAVAILIER DE SAINT-GEORGE	
Hublot	271	404	Longchamp // Disponible
Chronopassion	271	402	Longchamp
Djula	269	400	Aux Délices des Manon
Sandro	267	398	Tara Jarmon
Maje	267	396	Anne Fontaine
Fendi	265	394	Guérlain
Mulberry	275	392	Disponible // Guerlain Perfumeur
Valentino	273	390	Disponible
Longchamp	271	390	Disponible // Repossi Pop Up
Hublot	271	390	Dior // John Galliano
Chronopassion	271	382	RUE DUPHOT
Djula	269		
Sandro	267		
Maje	267		
Fendi	265		
Mulberry	275		
Valentino	273		
Longchamp	271		
Hublot	271		
Chronopassion	271		
Djula	269		
Sandro	267		
Maje	267		
Fendi	265		
Mulberry	275		
Valentino	273		
Longchamp	271		
Hublot	271		
Chronopassion	271		
Djula	269		
Sandro	267		
Maje	267		
Fendi	265		
Mulberry	275		
Valentino	273		
Longchamp	271		
Hublot	271		
Chronopassion	271		
Djula	269		
Sandro	267		
Maje	267		
Fendi	265		
Mulberry	275		
Valentino	273		
Longchamp	271		
Hublot	271		
Chronopassion	271		
Djula	269		
Sandro	267		
Maje	267		
Fendi	265		
Mulberry	275		
Valentino	273		
Longchamp	271		
Hublot	271		
Chronopassion	271		
Djula	269		
Sandro	267		
Maje	267		
Fendi	265		
Mulberry	275		
Valentino	273		
Longchamp	271		
Hublot	271		
Chronopassion	271		
Djula	269		
Sandro	267		
Maje	267		
Fendi	265		
Mulberry	275		
Valentino	273		
Longchamp	271		
Hublot	271		
Chronopassion	271		
Djula	269		
Sandro	267		
Maje	267		
Fendi	265		
Mulberry	275		
Valentino	273		
Longchamp	271		
Hublot	271		
Chronopassion	271		
Djula	269		
Sandro	267		
Maje	267		
Fendi	265		
Mulberry	275		
Valentino	273		
Longchamp	271		
Hublot	271		
Chronopassion	271		
Djula	269		
Sandro	267		
Maje	267		
Fendi	265		
Mulberry	275		
Valentino	273		
Longchamp	271		
Hublot	271		
Chronopassion	271		
Djula	269		
Sandro	267		
Maje	267		
Fendi	265		
Mulberry	275		
Valentino	273		
Longchamp	271		
Hublot	271		
Chronopassion	271		
Djula	269		
Sandro	267		
Maje	267		
Fendi	265		
Mulberry	275		
Valentino	273		
Longchamp	271		
Hublot	271		
Chronopassion	271		
Djula	269		
Sandro	267		
Maje	267		
Fendi	265		
Mulberry	275		
Valentino	273		
Longchamp	271		
Hublot	271		
Chronopassion	271		
Djula	269		
Sandro	267		
Maje	267		
Fendi	265		
Mulberry	275		
Valentino	273		
Longchamp	271		
Hublot	271		
Chronopassion	271		
Djula	269		
Sandro	267		
Maje	267		
Fendi	265		
Mulberry	275		
Valentino	273		
Longchamp	271		
Hublot	271		
Chronopassion	271		
Djula	269		
Sandro	267		
Maje	267		
Fendi	265		
Mulberry	275		
Valentino	273		
Longchamp	271		
Hublot	271		
Chronopassion	271		
Djula	269		
Sandro	267		
Maje	267		
Fendi	265		
Mulberry	275		
Valentino	273		
Longchamp	271		
Hublot	271		
Chronopassion	271		
Djula	269		
Sandro	267		
Maje	267		
Fendi	265		
Mulberry	275		
Valentino	273		
Longchamp	271		
Hublot	271		
Chronopassion	271		
Djula	269		
Sandro	267		
Maje	267		
Fendi	265		
Mulberry	275		
Valentino	273		
Longchamp	271		
Hublot	271		
Chronopassion	271		
Djula	269		
Sandro	267		
Maje	267		
Fendi	265		
Mulberry	275		
Valentino	273		
Longchamp	271		
Hublot	271		
Chronopassion	271		
Djula	269		
Sandro	267		
Maje	267		
Fendi	265		
Mulberry	275		
Valentino	273		
Longchamp	271		
Hublot	271		
Chronopassion	271		
Djula	269		
Sandro	267		
Maje	267		
Fendi	265		
Mulberry	275		
Valentino	273		
Longchamp	271		
Hublot	271		
Chronopassion	271		
Djula	269		
Sandro	267		
Maje	267		
Fendi	265		
Mulberry	275		
Valentino	273		
Longchamp	271		
Hublot	271		
Chronopassion	271		
Djula	269		

La economía portuguesa goza de muy buena salud y mantiene la tendencia del pasado ejercicio, con la inversión y el turismo como principales motores económicos. Este 2017, el PIB ha aumentado un 2,5%, llegando a sus niveles de crecimiento más altos desde el 2000. La tendencia al alza va acompañada de un descenso del desempleo, que disminuye del 10,2% al 7,8% en tan solo un año. El consumo privado sigue creciendo un 2% anual, mientras que la inversión lo hace en un 8%. Ante el gran resultado económico y presupuestario del país, la agencia de clasificación de riesgo S&P ha vuelto a recomendar la deuda portuguesa. El turismo, el otro motor económico, creció un 12% y llega al récord de 12,7 millones de turistas en 2017. También cabe destacar el aumento en el número de extranjeros que se mudan a vivir a Portugal, atraídos por sus precios asequibles y sus buenas condiciones climatológicas. Todo ello ha significado un dinamismo del comercio minorista.

Lisboa está de moda. Con elevados costes de traspasos y rentas que alcanzan valores récord, sus cifras se acercan a las rentas medias de las capitales europeas. Motivado por el aumento del turismo de calidad, el prime retail gana peso dentro del mix comercial de la ciudad. También destaca la creciente oferta de ocio, especialmente de restauración. En la zona de Chiado, los restaurantes acaparan la mayor parte de las nuevas aperturas con nuevos e innovadores conceptos pop-up. Este año, las rentas han crecido a un ritmo más rápido que en 2016, con la zona de Chiado más dinámica que nunca. En este sentido, la elevada demanda en Rua Garrett, con la entrada de nuevos operadores internacionales, ha disparado la renta prime un 10% hasta los 120€/m² al mes. La baja disponibilidad de la calle, sumada a sus elevadas rentas, ha canalizado esta demanda prime a sus calles adyacentes. Por su parte, las rentas en la clásica Avenida da Liberdade aumentan un 4% hasta los 93€/m² al mes.

En este contexto, la renovación de edificios y obras públicas continuarán remodelando el highstreet lisboeta y dinamizando su oferta. Se espera la entrada de 20 nuevos locales comerciales en Avenida da Liberdade y también nuevos establecimientos en las zonas de Baixa y Chiado a lo largo de los próximos 2 años. El creciente atractivo de

The Portuguese economy is in great health in keeping with last year's trend, with investment and tourism as the main economic drivers. In 2017, GDP rose 2.5%, the highest growth levels seen since 2000. This upward trend comes hand in hand with an improvement in unemployment, which fell from 10.2% to 7.8% in just one year's time. Private consumption is still growing by 2% per year, while investment is up 8%. Given the country's great financial and budgetary results, credit rating agency S&P is once again recommending Portuguese debt. Tourism, the other economic driver, grew 12% to a record 12.7 million tourists in 2017. It is also worth noting the increase in the number of foreigners who are moving to Portugal, attracted by its good climate and affordable prices. All this has led to a dynamic retail market.

Lisbon is in fashion. With high transfer costs and rents nearing record highs, its figures are close to the average rent prices in other European capitals. Driven by the increase in quality tourism, prime retail is gaining weight in the city's commercial mix. Also of note are the growing leisure options, especially in the restaurant business. In Chiado, restaurants account for most of the new openings, including new and innovative pop-up concepts.

This year, rent prices grew at a faster pace than in 2016, with the Chiado area proving more dynamic than ever. Because of high demand due to the arrival of new international operators, prime rents on Rua Garrett have skyrocketed 10% to €120/m² per month. Low availability on the street, together with its high rents, has pushed prime demand to adjacent streets. Elsewhere, rent prices on the classic Avenida da Liberdade rose 4% to €93/m² per month.

In this context, building renovations and public works will continue remaking Lisbon's high street and revitalizing its offerings. Over the next two years, 20 new retail premises are expected to open on Avenida da Liberdade, and others are expected in the Baixa and Chiado areas.

Lisbon's growing appeal is driving down the profitability of its prime areas. Even so, with returns at 4.5% in Chiado and 5% on Avenida da Liberdade, Lisbon is still one of the most profitable places in Europe to invest in prime retail.

Shopping centers continue to function very well, fully in keeping with the positive trend of the Portuguese economy. Mar Shopping Algarve, which fea-

LISBOA

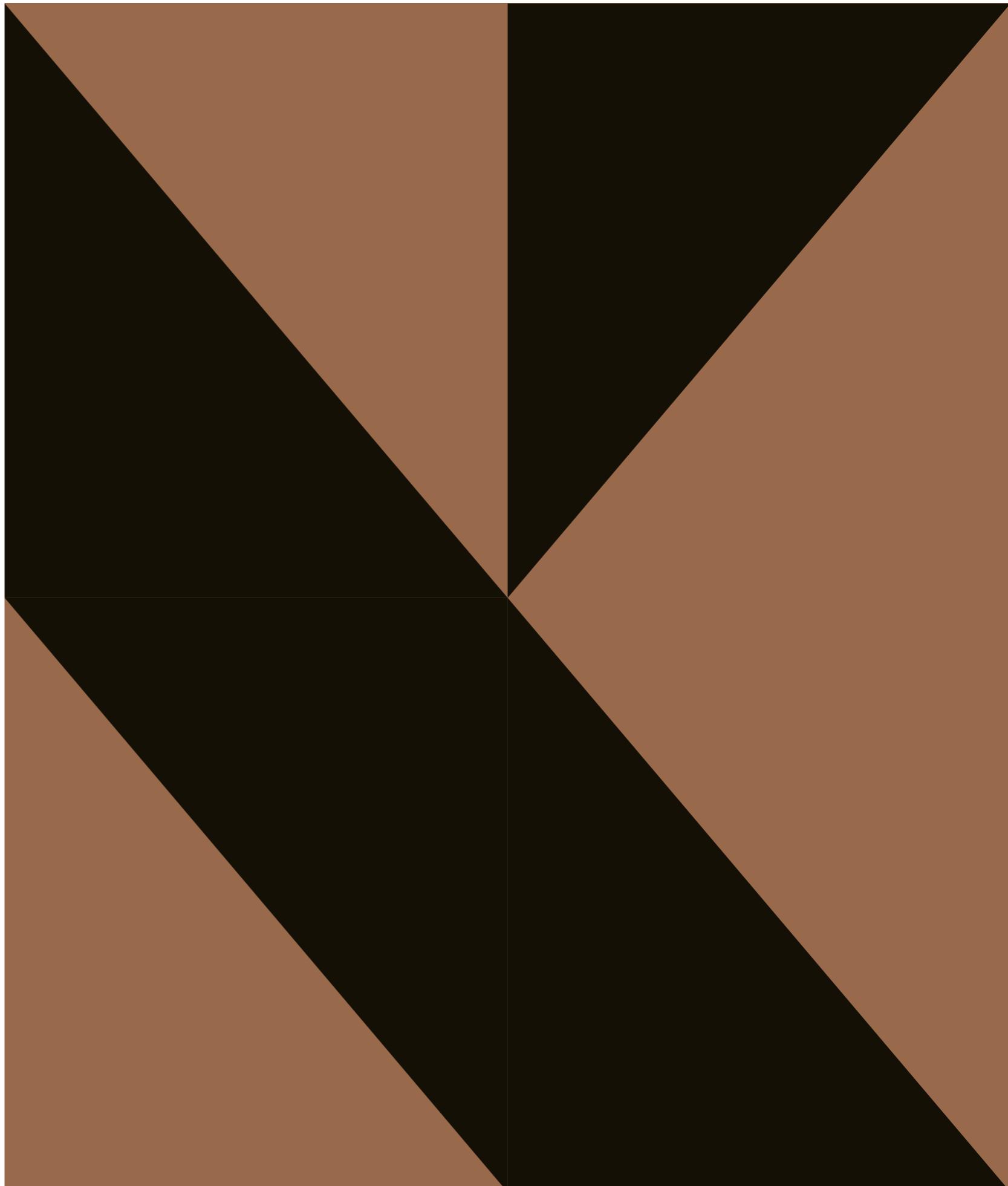


Lisboa presiona la rentabilidad de sus zonas prime a la baja. Sin embargo, con una rentabilidad del 4,5% en Chiado y del 5% en Avenida da Liberdade, la inversión en el prime retail lisboeta sigue siendo una de las más rentables de Europa.

Los centros comerciales siguen en su línea de buen funcionamiento, en total armonía con la buena tendencia de la economía portuguesa. Este 2017, el MAR Shopping Algarve, un centro comercial y outlet de 86.000m² que cuenta con una tienda IKEA, ha abierto finalmente sus puertas. Por otro lado, a finales de 2017 se ha inaugurado el Évora Plaza, el primer centro comercial en la región de Alentejo. Para el 2018, el principal proyecto planeado es la expansión de NorteShopping, que aportará 21.000m² más de superficie. ♦

tures an IKEA store, an 86,000-m² shopping center and outlets, finally opened its doors in 2017. Late 2017 also saw the inauguration of Évora Plaza, the first shopping center in the Alentejo region. In 2018, the main project planned is the expansion of NorteShopping to add 21,000 additional square meters. ♦

CALLE STREET	RENTA ZONA A ZONE A RENT	EVOLUCIÓN DE RENTAS 2017 RENTS EVOLUTION 2017	APERTURAS OPENINGS	TIPOLOGÍA TYPOLOGIES
Rua Garret	1.440 €	10%	Sergent Major, Eyeglass Factory, Havaianas, Grom	Mass market
Avenida Liberdeade	1.120 €	4%	Olhar de Prata, Iro, JNcQuoi, Ladurée, Pinko	Couture/Prêt-à-porter



RUA GARRETT

UNA DEMANDA INCESANTE QUE DISPARA LAS RENTAS

Rua Garrett, nombrada así en honor al poeta Almeida Garrett, es la calle más concurrida de Chiado. El barrio, ubicado entre la Baixa y Barrio Alto, es conocido como el más bohemio y emblemático de Lisboa. Está fuertemente anclado a su vida intelectual y cuenta con museos, librerías y otros lugares de interés cultural. La calle es actualmente una de las zonas comerciales más importantes de Lisboa y alberga tanto franquicias de marcas internacionales como pequeños comercios.

Las rentas en Rua Garret han crecido este año en un espectacular 10%, por encima de Avenida Liberdade, hasta llegar a una renta media de 120€/m² al mes. Con importantes costes de traspaso, éstas han llegado a alcanzar rentas máximas de más de 300€/m². La rentabilidad, por su parte, disminuye ligeramente respecto al 2016 y se sitúa en 4,5%.

Dada la nula disponibilidad, las altas rentas y la fuerte demanda, especialmente de marcas internacionales, la Rua Garrett se está expandiendo por las calles colindantes, como Rua Ivens o Rua Misericordia.

Entre las operaciones a destacar de la calle, encontramos la reubicación de Havaianas hacia un local más grande en el número 27-29, frente al antiguo. El anterior local, de 35m² y situado en el número 38-40, ha sido adquirido por la heladería Grom, del grupo Unilever. También han abierto sus puertas este año la marca de moda infantil Sergent Major en el número 86 y la óptica Eyeglass Factory en un local de 800m² en el número 33. ♦

SOARING RENTS DUE TO INCESSANT DEMAND

Rua Garret, named after the poet Almeida Garrett, is the busiest street in Chiado. The neighborhood, located between Baixa and Bairro Alto, is known as the most bohemian and emblematic area of Lisbon. It is strongly tied to the city's intellectual life and has museums, bookstores and other points of cultural interest. The street is currently one of the most important commercial areas in Lisbon and is home to both small businesses and international brand franchises.

Rent prices on Rua Garret grew a spectacular 10% this year, exceeding Avenida Liberdade, and reached an average of €120/m² per month. With significant transfer costs, maximum rents have climbed to highs of more than €300/m². Profitability, meanwhile, has decreased slightly with respect to 2016 and is now 4.5%.

Given the complete lack of availability and strong demand, particularly by international brands, Rua Garret is expanding into adjacent streets like Rua Ivens and Rua Misericordia.

Noteworthy transactions on the street included the move of Havaianas to a bigger store at number 27-29, across from its old shop. Its former 35-m² location at number 38-40 has been acquired by Grom, an ice cream company in the Unilever Group. In addition, children's fashion brand Sergent Major opened this year at number 86, and eyewear retailer Eyeglass Factory inaugurated an 800-m² shop at number 33. ♦

RENTA ANUAL m²
YEARLY RENT per sq m

1.440€

OPERACIONES
OPERATIONS

4

NUEVAS MARCAS
NEW BRANDS

3

RENTABILIDAD
YIELD

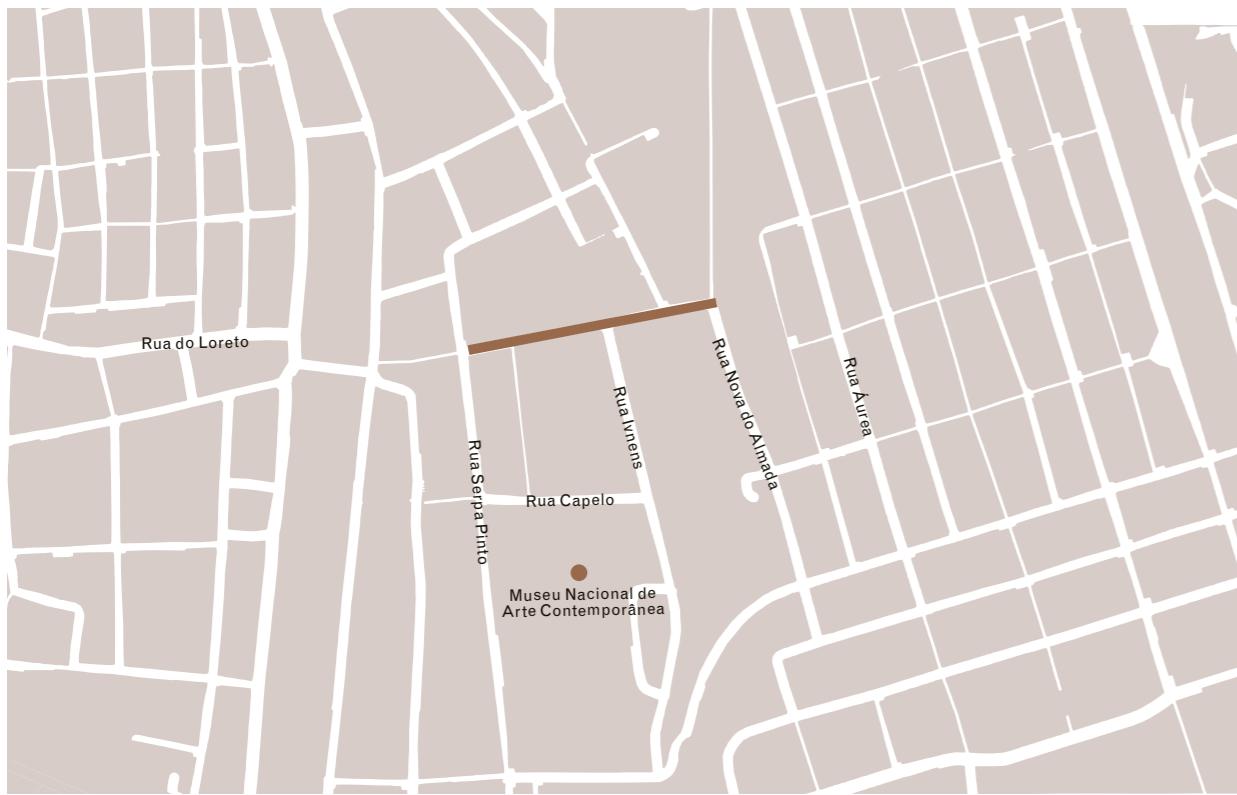
4,5%

Referencias comerciales
Commercial references

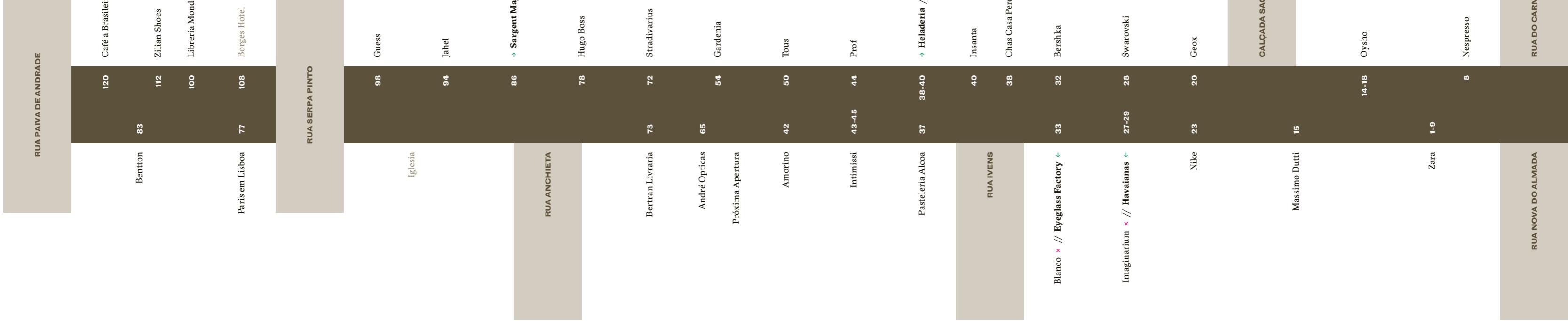
Intimissimi,
Havaianas, Nike,
Zara, Hugo Boss,
Swarovski



LISBOA > RUA GARRETT



TRAMO ALTO / HIGH SECTION					
RENTA MEDIA AVERAGE RENT	RENTA MÁXIMA MAXIMUM RENT	Nº LOCALES N. PREMISES	APERTURAS OPENINGS	RENTABILIDAD YIELD	DISPONIBILIDAD AVAILABILITY
1.440 €/m ² Anual / Yearly	3.600 €/m ² Anual / Yearly	33	4	4,5 %	0,0 %



BARCELONA: UN BALANCE POSITIVO PESE A UN 2017 CONVULSO

Barcelona ha vivido un 2017 marcado por el atentado del pasado mes de agosto en Las Ramblas y la inestabilidad política surgida a raíz del proceso independentista catalán. Estos hechos han generado incertidumbre en el mercado: la toma de decisiones se ha alargado y las operaciones de inversión han disminuido respecto a ejercicios anteriores. Aun así, registra un balance positivo este 2017, como demuestra la recuperación del PIB -que se sitúa en un 3,4%- y el descenso del paro, que llega a una tasa del 8,82%. Por otro lado, los datos de consumo y turismo se sitúan en máximos históricos. Destaca el incremento del 5,5% de turistas extranjeros, situándose en 19,1 millones al cierre de 2017, según la dirección general de Turismo de la Generalitat.

Resiliencia comercial: las rentas continúan al alza

Las rentas prime de la capital catalana siguen su tendencia alcista: se han incrementado un global del 5% hasta un valor medio de 175€/m² al mes. Portal de l'Àngel se mantiene como la vía más cara de Barcelona, seguida de Paseo de Gràcia. Las calles que más han crecido este año han sido la Diagonal en un 18,2%, seguida de Rambla Catalunya en un 11,1%. Por su parte, la rentabilidad, condicionada por una alta demanda y una disponibilidad muy limitada, se mantiene generalmente estable y se comprime especialmente en las mejores calles, situándose en un 3,7%.

Continúa el desembarco de los operadores de lujo

La apuesta de marcas de lujo por Barcelona, especialmente por Paseo de Gràcia y Rambla Catalunya, sigue vigente. Ejemplo de ello es el desembarco de la firma china Lily en Rambla Catalunya, que ha elegido la Ciudad Condal para incorporarse al mercado europeo. Otras aperturas significativas se han producido en Paseo de Gràcia; es el caso de Fendi –que abre su primera tienda en España en el número 83-, Christian Louboutin, Sandro o Javier Simorra.

La alternativa de los centros comerciales gana atractivo

Los centros comerciales han seguido con su buena tónica y han presentado un notable incremento en su afluencia durante 2017, periodo en que sus ventas han crecido un 3%. La reducida disponibilidad de las calles más comerciales, junto con la diferencia entre las rentas del high street y las de los centros comerciales prime, hacen que las marcas internacionales cada vez apuesten más por estas grandes superficies para entrar en España. Este año destaca por encima del resto la entrada de Uniqlo en el centro comercial Glòries.

El Aeropuerto de El Prat sigue su noviazgo con la palabra récord

El Aeropuerto de Barcelona-El Prat ha vuelto a romper el techo de tráfico de pasajeros en 2017, alcanzando los 47,2 millones de usuarios, lo que representa un crecimiento de 7,1% respecto al año anterior. Este crecimiento, aunque es menor al del 2016, supera el aumento de pasajeros del resto de los aeropuertos de España. En el próximo año, con más rutas previstas y aviones de mayor capacidad, se espera que la cifra de visitantes supere los 50 millones. Las rentas medias de estos centros comerciales "de espera" siguen su tendencia al alza este 2017.

BARCELONA: A POSITIVE OUTCOME TO A TURBULENT 2017

Barcelona experienced a 2017 marked by the terrorist attack on Les Rambles in August and political instability stemming from the Catalan independence movement. These caused uncertainty in the market. Decision-making has slowed, and investment transactions have decreased compared to prior years. Nevertheless, the city's overall outcome in 2017 was positive, as evidenced by the recovery of the GDP, which is now 3.4%, and a decline in unemployment to 8.82%. Consumer and tourism figures are also at historical highs. Worthy of special mention is the 5.5% increase in foreign tourists to 19.1 million by 2017 year-end according to figures from the Catalan Regional Government's Directorate-General for Tourism.

Commercial resilience: Rents are still rising

Prime rents in the Catalan capital are continuing on their upward trend. Overall, they grew 5% to an average of €175/m² per month. Portal de l'Àngel remains the most expensive street in Barcelona, followed by Passeig de Gràcia. The streets that grew the most over the year were Avinguda Diagonal at 18.2%, followed by Rambla Catalunya (11.1%).

Conditioned by high demand and very limited availability, profitability remained generally stable and contracted, particularly on the best streets, coming in at 3.7%.

Luxury operators continue to come

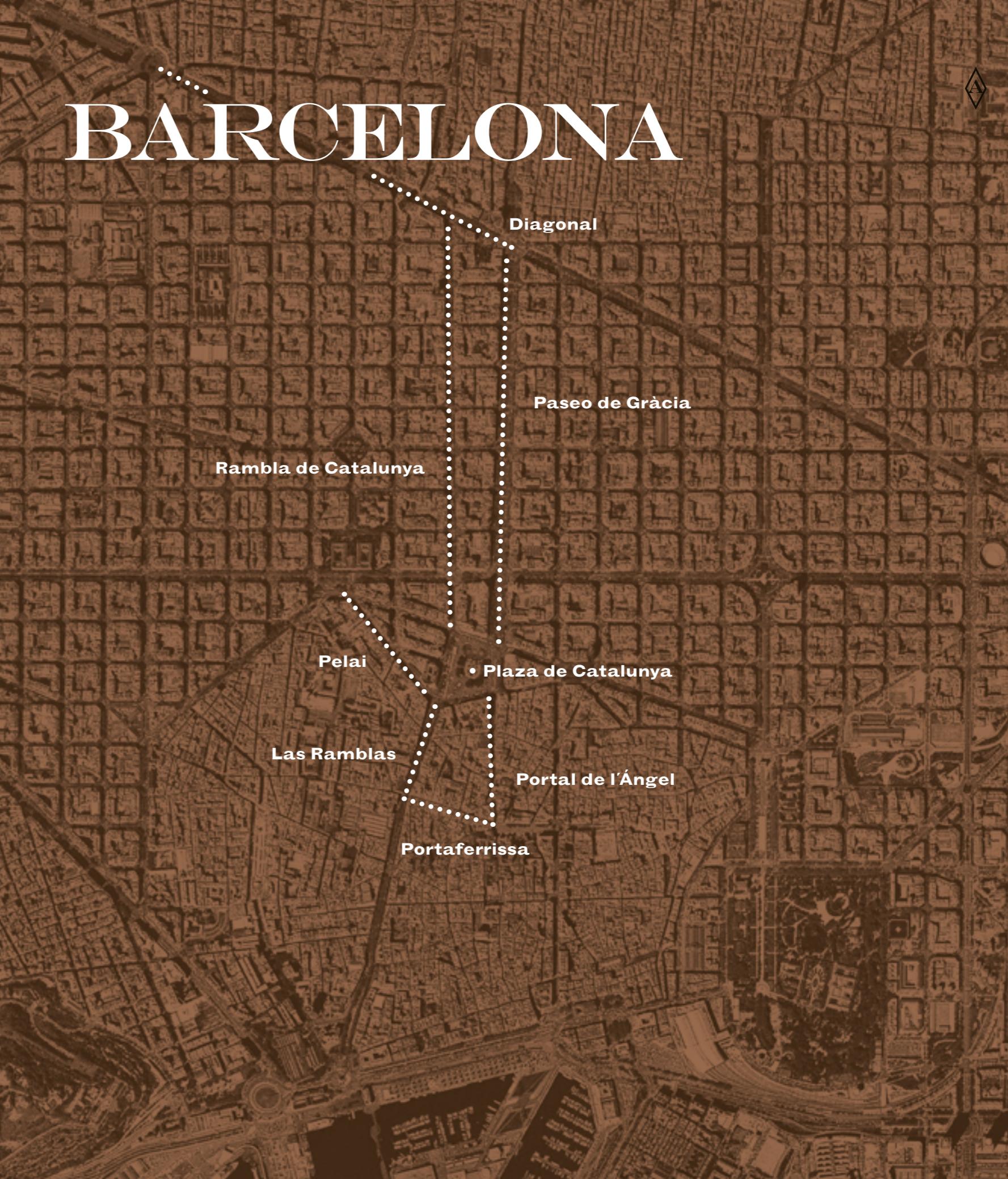
Luxury brand presence in Barcelona, especially on or near Passeig de Gràcia and Rambla Catalunya, is still fashionable. One example is the arrival of Lily, a Chinese firm that chose Barcelona as the place for its launch in the European market. Other significant openings took place on Passeig de Gràcia; examples include Fendi, which opened its first store in Spain at number 83, as well as Christian Louboutin, Sandro and Javier Simorra.

Shopping centers are becoming more attractive alternatives

Shopping centers carried on their positive trend and saw a notable increase in traffic in 2017, with sales growing 3%. The reduced availability on the more commercial streets and the difference in rent prices between the high street and prime shopping centers are prompting international brands to turn increasingly to these centers when they debut in Spain. The most important highlight of the year is Uniqlo's opening in the Glòries shopping center.

The El Prat airport continues to court the word "record"

In 2017, the Barcelona-El Prat Airport once again beat its record for passenger traffic, climbing to 47.2 million users, a 7.1% increase over the prior year. Though less than in 2016, this growth exceeds the increases seen in Spain's other airports. Next year, with more planned routes and higher-capacity aircraft, the number of visitors is expected to exceed 50 million. The average rental prices of these "waiting room" shopping centers continued their upward trend in 2017.



DIAGONAL

EL RESURGIR DE LA GRAN AVENIDA

Diagonal es una de las grandes protagonistas de este año en la ciudad condal. La remodelación urbanística realizada hace 3 años y medio, que la dotó de unas amplias aceras comerciales, ha supuesto la reactivación de su tejido comercial. Este hecho se ha notado especialmente este 2017, año en el que los precios suben con fuerza: la renta media mensual alcanza los 65€/m², un 18,6% más que en el año anterior. La rentabilidad por su parte, ha descendido ligeramente, hasta llegar al 5,5%, reflejo del apetito inversor y de la escasez de activos comerciales de alto nivel en el mercado. Son días de vino y rosas para la gran avenida catalana.

En el 2017, destaca la consolidación del tramo bueno de la avenida después de la reforma, perfecto para marcas que buscan acercarse a la zona alta de Barcelona. Con una Diagonal que vuelve a ser objetivo de grandes firmas, el tramo par alto registra el mayor crecimiento de la calle con una subida de un 15,4%, pasando de 65 a 75€/m² al mes. Es en ese tramo donde se ubican la mayor parte de locales del grupo Inditex: Zara, Massimo Dutti, Oysho y Uterqüe. En el 2017, la reubicación y reforma de los locales de Massimo Dutti ha sido una de las operaciones estrella del año. Destacan también la entrada de Alain Affelou en el número 588, Lipault en el 580 y Movistar en el 570.

En el tramo impar, por su parte, se acentúan los negocios de restauración, con las entradas de Europa Café en el 469, y Pomodoro en el 425. Las rentas medias mensuales en este tramo siguen lejos de la media de la avenida -40€/m²- y la disponibilidad es del 9%. Este lado mar ofrece una oportunidad de mejora tras la marcha de Winterthur en el número 10 de Francesc Macià: la entrada de una gran firma podría cambiar el rumbo de este tramo. ♦

THE RESURGENCE OF A GREAT AVENUE

Avenida Diagonal was one of the major focal points of activity in Barcelona this year. An urban renewal project from three and a half years ago, which gave the street broad sidewalks for retail traffic, reinvigorated its commercial fabric. This became especially apparent in 2017 with strong price increases: Average monthly rent prices rose to €65/m², an 18.6% increase over the prior year. Profitability, in turn, dropped slightly to 5.5%, reflecting the investor appetite and the shortage of premium retail assets in the market. These are days of wine and roses for this great Catalan avenue.

A highlight in 2017 was the consolidation of the good section of the avenue following a reform project, perfect for brands looking for a location closer to the uptown area of Barcelona. With Avenida Diagonal once again a target for large firms, its upper, even-numbered stretch saw the street's highest growth, rising 15.4% from €65 to €75/m² per month. This stretch is the location of most of the Inditex Group's shops: Zara, Massimo Dutti, Oysho and Uterqüe. In 2017, the renovation and relocation of the Massimo Dutti shops was one of the year's top transactions. Other important transactions were the installation of Alain Affelou in number 588, Lipault in 580 and Movistar in 570.

On the odd-numbered side, the accent was rather on the restaurant business, with the arrival of Europa Café in 469 and Pomodoro in 425. The average monthly rents in this stretch are far lower than the average for the street—40%—and the availability is 9%. These-facing section has an opportunity for improvement following the departure of Winterthur from Francesc Macià, 10. The arrival of a major firm could alter the course of this section ♦

RENTA MENSUAL m²
MONTHLY RENT per sq m

65€

OPERACIONES
OPERATIONS

13

NUEVAS MARCAS
NEW BRANDS

8

RENTABILIDAD
YIELD

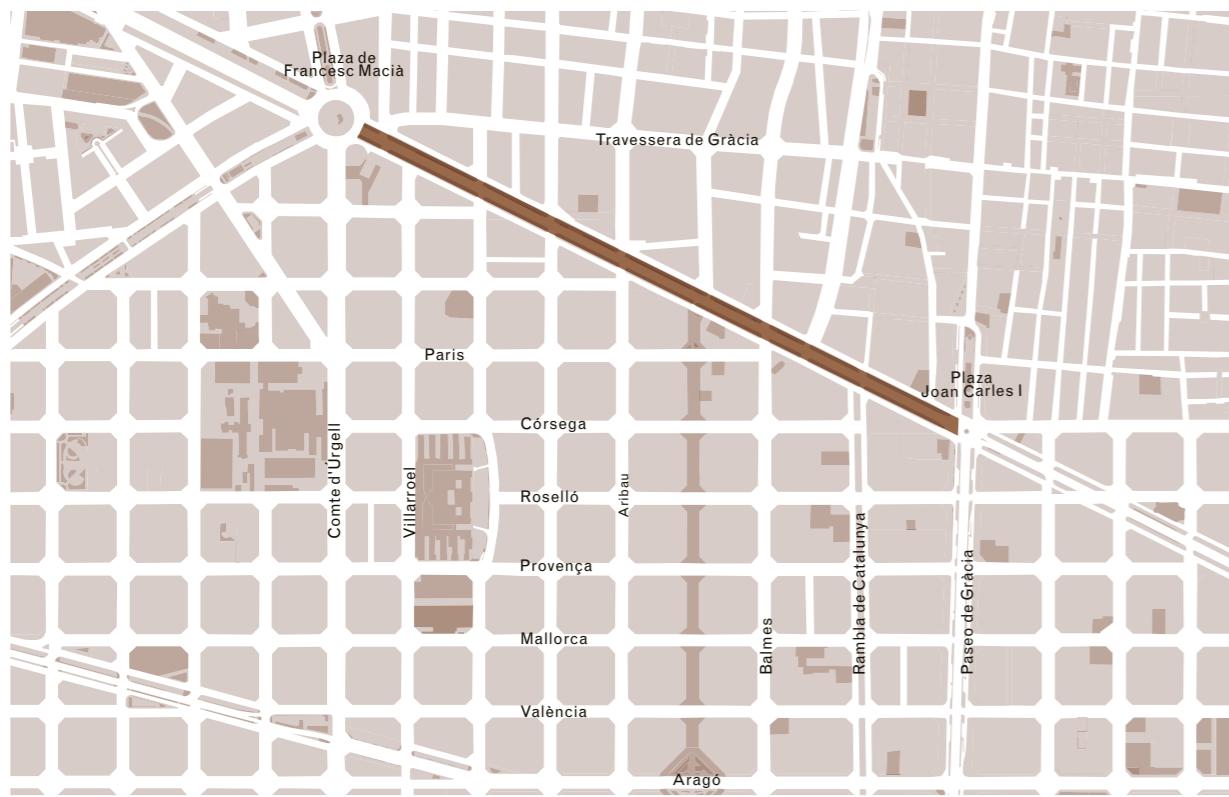
5,5%

Referencias comerciales
Commercial references

Oysho, Zara,
Mango, Parfois,
Massimo Dutti,
Mediamarkt,
Michael Kors

PLAZA FRANCESC MACIÀ	
Disponible	481
Mediamarkt	477
ING	475
VILLARROEL	471
Valerio Luna ✕ // Europa Cafè ↗	469
Jean Pierre Bua	469
Jean Pierre Symbol & Pirko	467
Riani ✕ // Connected Home ↗	463
Didizabás	459
Tartine et Chocolat	459
Renta 4 Banco	459
CASANOVA	584
San Telmo	580
Zapata	580
BBVA	453
Racó	449
Nice&Crazy	445
Sanitas	443
Cafetería Teo	441
Caser Salut	441
MUNTANER	580
Balfegó	439
Miquel Suay	439
Franc Sarabia	439
Tango Bank	437
Workcenter	437
Ash	435
Dormity	435
Natuzzi B	433
Bar Cros	433
Banco Santander	433
ARIBAU	580
Bankia	431
La Tagliatella	431
Zurich	431
Disponible	429
Nice&Crazy ✕ // Disponible ↗	427
Disponible // Pomodoro ↗	425
ENRIC GRANADOS	536
La Dama	425
Granier	421
Más Q Menos ✕ // Doméstico Market ↗	421
Matratzen ✕ // Doméstico Market ↗	419
Barclays	419
Línea Diagonal	417
Raimon Bundó ✕ // Manu García ↗	415
Manu García ✕ // Punto Blanco ↗	413
Tulip Lingerie	411
El Fornet d'en Rossend	411
D409	409
Rosa Clara	409
BALMES	580
Kuoni Viajes	407
Macson	407
Zwilling	407
Maisons du Monde	405
Puerto Chico	405
Banca March	405
Pilma	403
CÒRSICA	580
Tous	478
Farmacia	478
Croce Luxury Design	472
Natura Síberica	472
Disponible	468
Women'secret	399
Cortefiel	397
RAMBLA CATALUNYA	580
Librería Diputació	393
La Farga	391
Caixabank	389
MINÈRVA	580
Privat Bank	464
→ Disponible // Tascon	462
Aeronautica Militare	462
Vins&Teka	460
Grup Montana Outlet	460
Dekopalace	458
Banc Sabadell	456
Caixabank	452
Iglesia de Pompeia	450
RIERA DE SANT MIQUEL	580
→ Disponible // Inversión	444
PASSEIG DE GRÀCIA	580

BARCELONA > DIAGONAL



TRAMO PAR ALTO / HIGH EVEN SECTION									
RENTA MEDIA AVERAGE RENT	RENTA MÁXIMA MAXIMUM RENT	Nº LOCALES N. PREMISES	APERTURAS OPENINGS	INVERSIÓN INVESTMENT	RENTABILIDAD YIELD	DISPONIBILIDAD AVAILABILITY	RENTA	CRECIMIENTO	RENTABILIDAD
75 €/m² Mensual Monthly	85 €/m² Mensual Monthly	27	4	0	5,3 %	0,0 %	65	15,4 %	5,4 %
2016									
TRAMO PAR BAJO / LOW EVEN SECTION									
RENTA MEDIA AVERAGE RENT	RENTA MÁXIMA MAXIMUM RENT	Nº LOCALES N. PREMISES	APERTURAS OPENINGS	INVERSIÓN INVESTMENT	RENTABILIDAD YIELD	DISPONIBILIDAD AVAILABILITY	RENTA	CRECIMIENTO	RENTABILIDAD
50 €/m² Mensual Monthly	70 €/m² Mensual Monthly	53	2	1	5,7 %	9,4 %	45	11,1 %	5,7 %
2016									
TRAMO IMPAR / ODD SECTION									
RENTA MEDIA AVERAGE RENT	RENTA MÁXIMA MAXIMUM RENT	Nº LOCALES N. PREMISES	APERTURAS OPENINGS	INVERSIÓN INVESTMENT	RENTABILIDAD YIELD	DISPONIBILIDAD AVAILABILITY	RENTA	CRECIMIENTO	RENTABILIDAD
40 €/m² Mensual Monthly	60 €/m² Mensual Monthly	67	8	0	6,0 %	9,0 %	40	0,0 %	6,0 %

EL NUEVO DESTINO FAVORITO DE LOS INVERSORES

Madrid vive un momento dulce en medio de la recuperación económica. El PIB de la Comunidad de Madrid ha vuelto a crecer en 2017 en un 3,7%, un 0,6% más que la media nacional. El consumo crece con fuerza, cae el desempleo y la ciudad goza de gran dinamismo. La capital está ganando cada vez más atractivo internacionalmente, impulsada también por un notable auge del turismo, que este año ha alcanzado los 9 millones de visitantes, un 2,7% más que en 2016. Por otro lado, la coyuntura política y los atentados del pasado agosto en Cataluña han hecho que los inversores y grandes marcas miren con buenos ojos a Madrid, que se perfila como un destino de inversión más estable y despierta como nunca el apetito inversor.

Gran Vía y Fuencarral protagonizan los mayores crecimientos en rentas
Este año, las rentas de las calles prime de Madrid han crecido menos que en otros ejercicios, a excepción de Gran Vía y Fuencarral con subidas del 4,4% y 6,9% respectivamente. La disponibilidad general de las calles prime crece ligeramente hasta un 7,6%. Este creciente interés inversor, unido a una alta demanda y a la baja oferta de locales, tienen como resultado una rentabilidad que se mantiene plana o con tendencia ligeramente a la baja respecto a 2016 en estas calles.

Continúa la inclinación por las grandes superficies
En línea con las previsiones del año pasado, sigue la tendencia de adquisición de grandes superficies y de ampliación de las grandes tiendas, como es el ejemplo de Mango en Preciados o la entrada de Decathlon en el antiguo mercado de Fuencarral. La tipología de local que más abunda es la de aquellos con tamaño de entre 100m² y 300m², seguido de los locales de menos de 100m².

Los centros comerciales, en pleno auge
La apertura de Sambil Outlet este mes de marzo -el centro comercial de tipo *outlet* más grande de España- ha sido uno de los hitos en el crecimiento de los centros comerciales de este año. Además, buena parte de las aperturas de grandes marcas internacionales ha sido en este formato y han traído consigo rentas al alza, con un crecimiento del 1,4% durante 2017.

Barajas, más transitado que nunca
El Aeropuerto Madrid-Barajas Adolfo Suárez ha seguido con su buena tendencia ha llegado a recibir un total de 53 millones de pasajeros, lo que representa un crecimiento del 5,9% con respecto a 2016 y el mejor registro de la historia del aeropuerto. Barajas ha conseguido un entorno comercial más atractivo tras la renovación de sus terminales.

Gran expectación ante el Proyecto Canalejas
Por otro lado, Madrid se prepara, en los primeros meses de 2019, para un auténtico boom en el sector del lujo. El detonante es la futura apertura del Proyecto Canalejas, un ambicioso plan inmobiliario en pleno centro histórico de Madrid que trae consigo el desembarco del primer hotel de la cadena Four Seasons en España, que podría desencadenar una auténtica revolución en el tejido comercial del centro de Madrid, que hasta ahora había estado más enfocado al mass market.

THE NEW FAVORITE DESTINATION OF INVESTORS

Madrid is experiencing a sweet moment amid the economic recovery. After four consecutive years of growth, the GDP of the Madrid region again grew in 2017, climbing 3.7%, a figure 0.6% higher than the national average. Consumption is on the rise, unemployment is falling, and the city is proving very dynamic. The capital is also becoming more and more attractive internationally, further driven by a notable boom in tourism, which brought 9 million visitors to the city this year, 2.7% more than in 2016. Moreover, the political situation in Catalonia and the terrorist attack in Barcelona in August have caused investors and major brands to look favorably on Madrid, which is emerging as a more stable place for investment and is awaking the appetite of investors like never before.

Gran Vía and Fuencarral see the largest rent increases
This year, rent prices in Madrid's prime streets grew less than in other years. The exceptions are Gran Vía and Fuencarral, which were the most dynamic with 4.4% and 6.9% increases, respectively. In both the Salamanca quarter and Arenal, the evolution of rent prices was slight or flat. Finally, overall availability on prime streets grew slightly to 7.6%. The great appetite for investment, coupled with the high demand for premises and low supply, has resulted in a flat or slightly downward-trending profitability versus 2016 on the most dynamic streets like Fuencarral or Gran Vía.

The inclination towards big box stores continues
In line with last year's forecasts, the trend towards acquiring big box stores and expanding large stores, such as Mango on Preciados or the opening of Decathlon in the old Fuencarral market, is continuing unabated. The most common store type is stores in the 100 to 300 m² range, followed by stores under 100 m².

Shopping centers are booming
The opening of Sambil Outlet, Spain's largest outlet shopping center, in March was a milestone in the growth of shopping centers this year. A large number of openings by large international brands took this format. The growing demand has brought rising rents, with prices increasing 1.4% in 2017.

Barajas, more traffic than ever
The positive trend at Barajas Airport continued in 2017. The airport received a total of 53 million passengers, a 5.9% increase over 2016 and the highest numbers ever recorded in the history of the airport. Barajas has created a more attractive retail environment for international brands following the renovation of its terminals.

Major buzz around the Canalejas Project
Madrid is also preparing for a real boom in the luxury sector in early 2019. The trigger will be the future opening of the Canalejas Project, an ambitious real estate plan in the heart of the city's old town, including the opening of the first Four Seasons hotel in Spain. This could usher in a true revolution in the commercial fabric of central Madrid, which has thus far been more focused on the mass market.



MADRID

PRECIADOS

LA CONSOLIDACIÓN DE CALLE MÁS CARA DE MADRID

La calle Preciados reafirma su liderazgo como la más cara de Madrid, con un crecimiento de la renta media del 2% que se sitúa en los 280€/m². La rentabilidad, en línea con la gran demanda de inversión, se mantiene en niveles muy bajos.

Este año ha habido dos operaciones de inversión en Preciados. La primera, la venta de Baraka al grupo Hines en el número 13, un local de 5.000m² que actualmente se encuentra en fase de rehabilitación. La segunda operación la ha protagonizado Generali con la adquisición de la flagship de Pull&Bear en el número 9, tienda que entró como una de las grandes novedades en el 2016 con un local de 2.000m².

Por lo que respecta a operaciones de retail, la entrada más importante ha sido la anteriormente mencionada de Pull&Bear en el número 9 con un local de más de 2.100m². También destaca la tendencia a la reforma y ampliación de los locales: es el caso de Mango, en el número 10, que se ha anexionado al local contiguo. ◊

THE CONSOLIDATION OF MADRID'S MOST EXPENSIVE STREET

Calle Preciados reaffirmed its leadership as Madrid's most expensive street, with average rents climbing 2% to €280/m². Profitability, in line with the high demand for investment, remains at very low levels.

There were two investment transactions on Preciados over the year: the sale of Baraka to the Hines Group at number 13, a 5,000 m² premises that is currently being renovated. The second transaction was carried out by Generali, which acquired the Pull&Bear flagship store at number 9, a 2,000 m² store whose opening was one of the major events of 2016.

In terms of retail transactions, the most noteworthy arrival was the aforementioned opening of Pull&Bear in number 9 with a more than 2,100 m² store. Also noteworthy is the trend towards renovating and expanding shops, as is the case of Mango, at number 10, which has annexed the contiguous premises. ◊

RENTA MENSUAL m²
MONTHLY RENT per sq m

280€

OPERACIONES
OPERATIONS

5

NUEVAS MARCAS
NEW BRANDS

2

RENTABILIDAD
YIELD

3,0%

Referencias comerciales
Commercial references

El corte inglés,
Mango, Pull&Bear,
Zara, Bershka,
Fnac

WWW.ASCANA.ES

PARÍS
103, Rue Grenelle 4
Tel. +331 70917422

MILANO
Via Monte di Pietà, 21
Tel. +39 0286227811

BARCELONA
Paseo de Gracia,12 ppal
Tel. +34 934 676 662

MADRID
Serrano, 63º
Tel. +34 913 086 665