

2020

13^a/th
EDICIÓN
EDITION

**Informe de Locales
Comerciales
en Primera Línea**

**High Street
Retail Report**

A S C A N A
EXPANSION

ASCANA 2021

Con sede en París, Milán, Madrid y Barcelona, ASCANA es una consultora inmobiliaria de expansión e inversión en locales comerciales y hoteles referente en Europa.

Fundada en 2005, ASCANA opera en las principales ciudades europeas como Roma, Atenas Ámsterdam o Lisboa, representando a marcas en su desarrollo internacional y poniendo al servicio de propietarios e inversores su profundo conocimiento sectorial para la compra y gestión de activos en zonas de primera línea comercial.

Como uno de los principales especialistas en el mercado de la compraventa de locales comerciales con desarrollo inmobiliario en Europa, ASCANA participa y está en contacto directo con las tendencias en venta y alquiler de las zonas comerciales de las principales ciudades europeas, cuyos datos analiza de anualmente de manera minuciosa para elaborar este informe.

Con el fin de ayudar a los profesionales del sector retail, propietarios, inversores y responsables de expansión en su toma de decisiones, en su decimotercera edición, el Informe ASCANA 2020 presenta de manera objetiva las tendencias y evolución de las calles prime de París, Ámsterdam, Lisboa, Atenas, Milán, Roma, Atenas, Barcelona y Madrid incluyendo un análisis del impacto que la situación provocada por el COVID está teniendo en la transformación y reconfiguración de la actividad comercial de cada ciudad.

Del mismo modo, el informe recoge otros datos de interés como las rentas medias, entradas y salidas de operadores, reformas, disponibilidad y operaciones de inversión, junto a un completo key plan de cada calle con la ubicación actual de las marcas sobre el mapa.

Un pormenorizado y exhaustivo estudio de la evolución del mix comercial en Europa que sin duda servirá de nuevo como herramienta de consulta y referencia para los principales agentes del sector. ◊

With offices in Paris, Milan, Madrid and Barcelona, ASCANA is a leading European real estate consultancy specialized in expansion and investment in retail properties and hotels.

Founded in 2005, ASCANA operates in top European cities like Rome, Athens, Amsterdam and Lisbon, representing brands in their international expansions and leveraging its industry expertise to assist owners and investors with the purchasing and management of high-street assets.

As one of the top specialists in the market for retail premises and real estate development in Europe, ASCANA participates in and maintains direct contact with the rental and sales trends of Europe's major cities, analyzing the data in minute detail to prepare this report.

Conceived to aid retail industry professionals, owners, investments and heads of expansion with their decision-making, the 2020 ASCANA report presents an objective view of the trends and evolution of prime streets in Paris, Amsterdam, Lisbon, Athens, Milan, Rome, Athens, Barcelona and Madrid. It also includes analysis of the COVID-19 impact on the transformation and reconfiguration of retail activity in each city.

The report further contains other data of interest, such average rents, brand openings and departures, renovations, availability and investment transactions—all together with a full key plan of each city showing the current location of brands on the map.

This report is a detailed and exhaustive study of the evolution of the retail mix in Europe and will undoubtedly serve once again as a guide and reference for the key players in the industry. ◊

EUROPE

EL IMPACTO COVID EN EL SECTOR RETAIL EN LAS PRINCIPALES AVENIDAS EUROPEAS COVID-19'S IMPACT ON THE RETAIL SECTOR ON EUROPE'S MAIN STREETS

La crisis económica global generada por el coronavirus ha provocado un retroceso del PIB de la eurozona de un 6,8% en 2020. Se trata de la mayor caída desde el origen de la unión monetaria³. Pese a ello, el impacto ha sido menor que el previsto y las economías europeas esperan iniciar su recuperación en 2021, aunque este proceso puede llegar a durar más de tres años.

En las principales capitales europeas, el PIB ha experimentado un descenso medio del 9% siendo Barcelona con un 14,20% la ciudad más afectada y Ámsterdam la que mejor ha resistido al impacto del COVID, con una caída de tan solo el 3,70%

La dispar evolución del virus, junto a las medidas implantadas para contenerlo y las diferentes políticas económicas han provocado un heterogéneo impacto en la economía de cada país europeo y también en el desarrollo de su actividad comercial, lo que ha provocado significativas diferencias en la gestión de activos comerciales. En países como Italia o España el COVID ha contribuido al surgimiento de nuevas fórmulas de negociación y a la aplicación de descuentos temporales que tenderán a permanecer, al menos temporalmente. En otros países como Francia, las rentas se resisten con impactos moderados, especialmente durante los primeros meses del confinamiento siendo París, con un impacto COVID de tan solo un 2%, la ciudad europea con las rentas más elevadas. Mientras que Gran Vía de Madrid, con descuentos medios en su renta del 60% ha sido la calle europea más afectada, seguida por las principales calles comerciales de Grecia con impactos del 40%.

Por otro lado, la ausencia de turistas no solo ha ralentizado el ritmo de las calles, sino que ha transformado los mapas comerciales de algunas de las principales ciudades europeas potenciando la actividad en áreas residenciales cuya solidez no se ha visto prácticamente resentida pese a las restricciones y desfavoreciendo aquellas calles cuya estabilidad dependía directamente de la actividad turística. Ha aumentado drásticamente la disponibilidad de calles prime como Via Frattina en Roma que con un 32,6% tiene la mayor disponibilidad, Arenal en Madrid con un 26% o Portaferrissa en Barcelona y Via della Spiga en Milán en torno al 19%.

Los inversores europeos apuestan por la recuperación y se han mantenido cautos durante este año, donde las cifras de rentabilidad se han mantenido estables en prácticamente todas las principales calles comerciales de Europa. ♦

The global economic crisis caused by the coronavirus led to a 6.8% decline in eurozone GDP in 2020. This is the largest drop since the beginning of the monetary union. Even so, the impact was not as sharp as predicted, and European economies are expected to begin recovering in 2021, in a process that could take up to three years.

Among the major European cities, GDP fell an average of 9%. Barcelona was the most affected with a 14.2% slump, while Amsterdam best resisted the impact of COVID-19, dropping just 3.7%.

Divergent evolution of the virus, together with the different containment measures and economic policies implemented, had a heterogeneous impact on the economies of each country as well as on the development of the retail activity, giving rise to significant differences in the management of retail assets. In countries like Italy and Spain, COVID-19 helped bring about new negotiating formulas and the use of temporary discounts in average rents, which will tend to remain, at least temporarily. In other countries like France, rent prices resisted and were impacted only moderately, especially during the early months of lockdown. With a coronavirus impact of just 2%, Paris is the European city with the highest average rent price. Whereas Gran Vía in Madrid, the continent's most-affected street, with average discounts of 60%, followed by the main retail streets in Greece, at 40%.

All this said, the lack of tourists did not slow the pace of the streets, but rather altered the retail maps of the major cities, boosting activity in residential areas, which remained robust in spite of the restrictions, and disadvantaging streets whose stability depended directly on tourism. Thus, we saw drastic increases in availability in 2020 on prime streets like Via Frattina in Rome, the one with the highest availability in Europe at 32.6%; Arenal in Madrid, with an availability of 26%; Portaferrissa in Barcelona and Via della Spiga in Milan, with around a 19%.

European investors are banking on recovery and remained cautious over the year, with yields remaining stable on nearly all of Europe's main retail streets. ♦



EL APOYO DEL GOBIERNO ESTABILIZA EL RETAIL

En términos interanuales, la economía griega cayó un 8,76% durante el 2020. Esta contracción ha estado derivada de la fuerte caída de los ingresos turísticos, responsables del 8% del PIB heleno, la reducción de las exportaciones y de las importaciones de bienes y servicios.

Las altas cifras de la deuda pública y de desempleo unidas a unas pérdidas de más de 3.000 millones de euros por cada mes de confinamiento han derivado en un impacto COVID del 19%.

Pese a ello, la fuerte demanda comercial de las principales calles comerciales de Atenas y el apoyo administrativo han provocado que el impacto COVID en las rentas no haya sido homogéneo. Mientras que en la gran mayoría de las vías los precios se han mantenido estables, en algunas ubicaciones se han registrado correcciones de alquiler y en otras las rentas han aplicado descuentos COVID. Las medidas aplicadas por el gobierno que implantó descuentos del 20% en las rentas durante el primer confinamiento, ofreció coberturas para gastos entre julio y septiembre y condonó la deuda a los arrendatarios a partir de septiembre (responsabilizándose de entre el 60% y el 80% de la renta según la tipología de propietario) han ayudado al mantenimiento del sector.

Pese a ello, sumidos en un aislamiento más severo a los impuestos en otros países de la Unión Europea, numerosos comercios minoristas de la ciudad ateniense cerraron sus puertas durante el 2020. El sector de la restauración ha sido el principal afectado por la falta de flujos turísticos y las políticas generalizadas de trabajo remoto.

La recuperación económica de Grecia dependerá de la duración de las medidas restrictivas y de la agilidad con la que avance el programa de vacunación a nivel europeo. ♦

GOVERNMENT SUPPORT STABILIZES RETAIL

Year on year, the Greek economy fell 8.76% in 2020. This stemmed from a sharp decline in tourist revenues, which accounts for 8% of Greek GDP, and a reduction in exports and imports of goods and services.

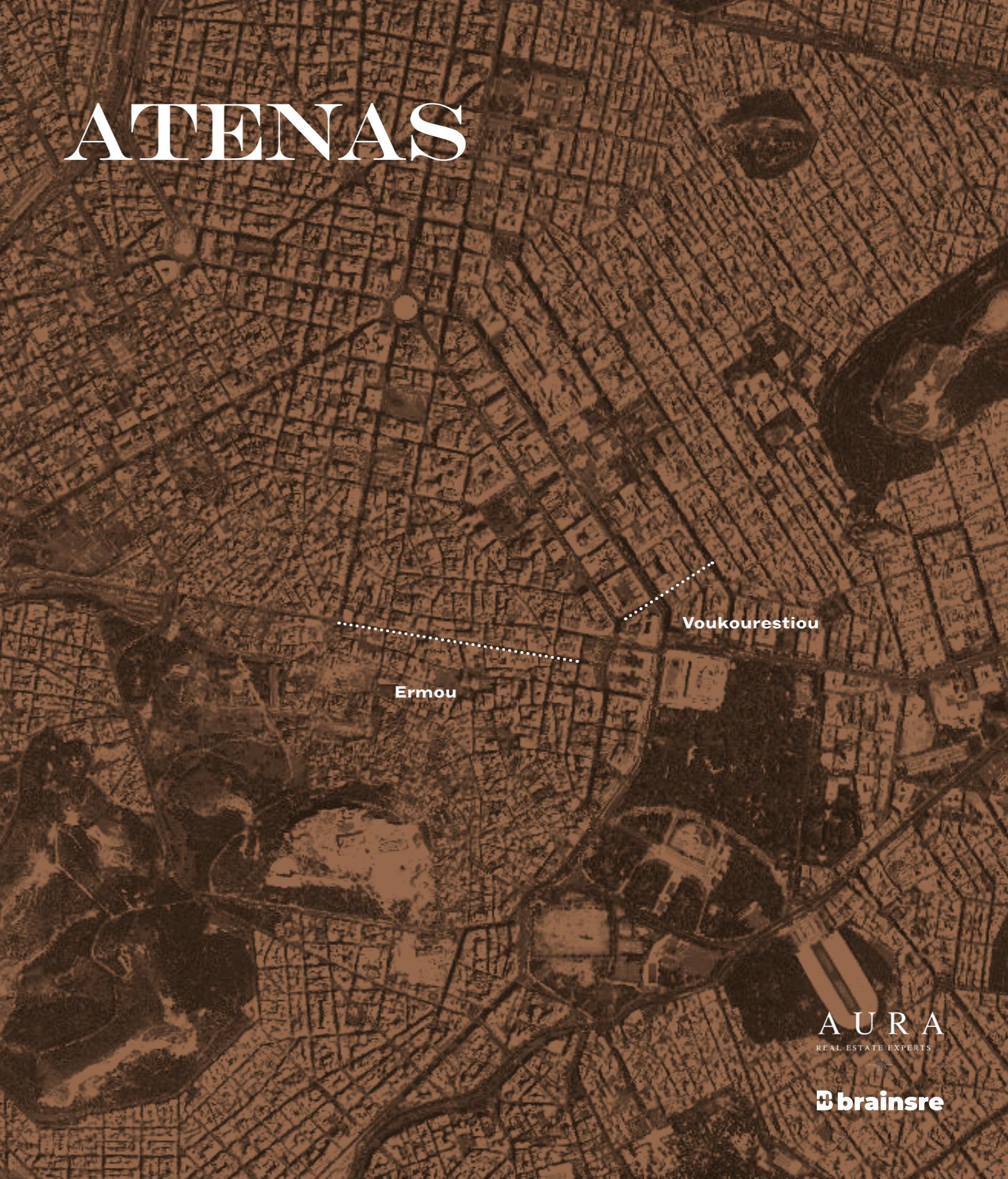
High public debt and unemployment, coupled with losses of more than three billion euros per month of lockdown, resulted in a COVID-19 impact of 19%.

Even so, the COVID-19 impact on rent prices was not evenly spread due to administrative support and strong demand for the main shopping streets in Athens. While prices held steady on the vast majority of streets, some experienced rent corrections and others applied COVID-19 discounts on rents. The measures by the government, which implemented 20% discounts on rent during the first lockdown, gave coverage for expenses between June and September and canceled tenant debt as of September (with the state taking on between 60% and 80% of the rent depending on the type of owner), helped keep the sector afloat.

That notwithstanding, being mired in isolation more severe than those in other European Union countries, numerous retail businesses in Athens closed their doors in 2020. The restaurant industry was the most heavily affected by the lack of tourism and widespread remote work policies.

Greek economic recovery will depend on the duration of the restrictive measures and on how quickly the European vaccination program advances. ♦

ATENAS



AURA
REAL ESTATE EXPERTS

brainsre

ERMOU

ESTABILIDAD

Entre la famosa plaza de Sintagma y la bella iglesia bizantina de Kapnikareas, la avenida de Ermou ofrece a sus visitantes un peatonal paseo por una de las principales calles comerciales de la ciudad.

La vía griega de la moda femenina por excelencia asciende hacia el corazón del casco histórico ateniense ofreciendo un mix comercial de mass market que se ha visto influido por la ausencia de turistas, habituales visitantes de la zona.

En un año marcado por renegociaciones de contratos, las rentas no han cambiado de manera significativa. La renta media se establece en 2.900€/m², ascendiendo a 3.120€/m² en su tramo alto, con un impacto COVID del 40%. La rentabilidad se mantiene estable en un 6,3%.

Durante este año, Ermou registra la llegada de 10 nuevas marcas entre las que destacan firmas deportivas como Cosmos Sport (con la apertura de una flagship de 990m²), Intersport o The Athlete Foot. La moda de Fratelli Petridi llega al número 3, Salon by Thodoris Gionis ocupa en el número 34 el local disponible tras la salida de Beauty Garden y en el número de 36 Avento y Pasarella han inaugurado sus nuevas tiendas. ◇

STABILITY

Running between the famous Syntagma Square and the beautiful Byzantine Church of Panagia Kapnikarea, Ermou Street offers visitors a pedestrian stroll along one of the main shopping streets of the city.

Ermou is the Greek home for women's fashion par excellence and stretches towards the heart of the city's historic center, featuring a mix of mass-market retail influenced by the absence of tourists, who normally frequent the area.

In a year marked by contract renegotiations, rent prices did not change significantly. The average rent is €2,900/m², a figure that ascends to €3,120/m² in the upper section, with a COVID-19 impact of 40%. Yields held stable at 6.3%.

Over the year, Ermou welcomed 10 new brands, including sports retailers like Cosmos Sport (with a 990 m² flagship store), Intersport and The Athlete's Foot. The fashions of Fratelli Petridi came to number 3 and Salon by Thodoris Gionis to number 34, following the departure of Beauty Garden. Avento and Pasarella opened at number 36. ◇

RENTA ANUAL m²
YEARLY RENT per sqm

2.900€

OPERACIONES
TRANSACTIONS

5

NUEVAS MARCAS
NEW BRANDS

4

RENTABILIDAD
YIELD

6,0%

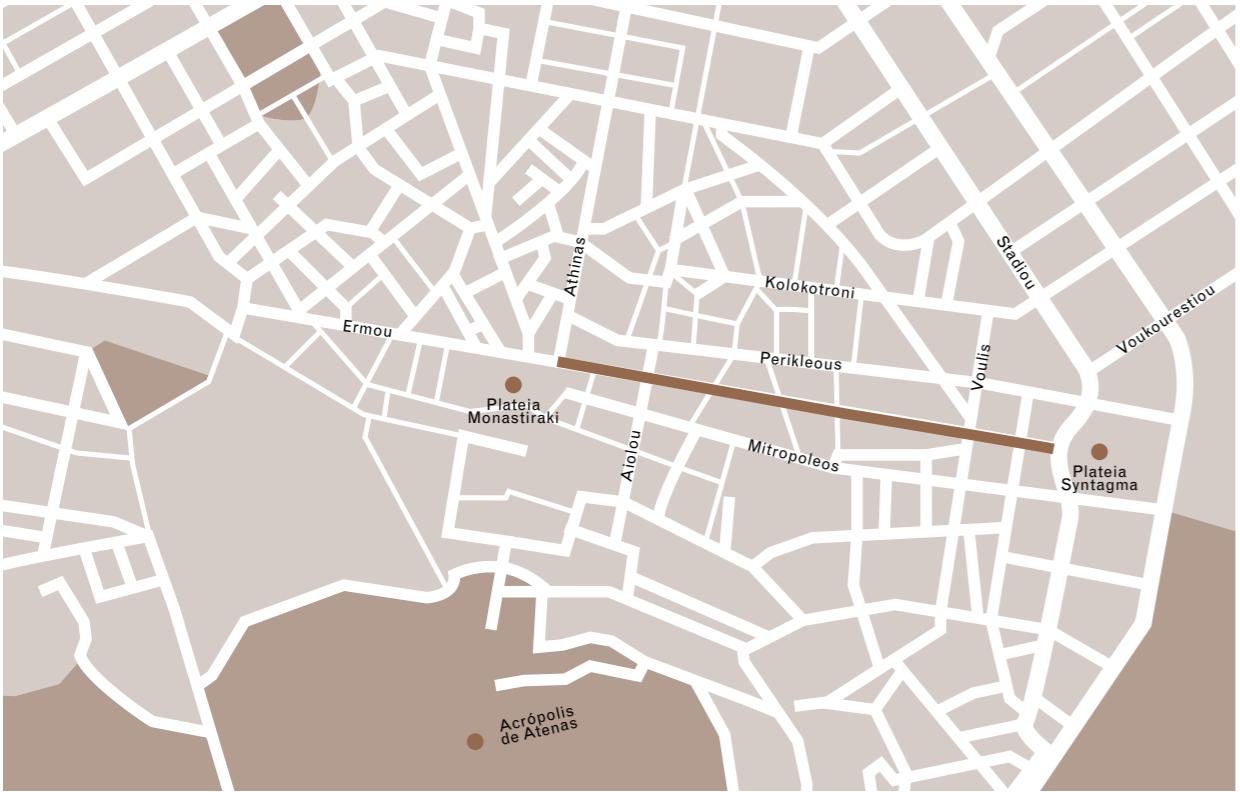
Referencias comerciales
Commercial references

Swarovski, Nike,
Massimo Dutti,
Mango, Zara

PLATEIA SYNTAGMATOS

McDonald's	Nike Store
Bairaktaris	
NIKIS STR.	
Orolo.gr	3
Korres Natural Products	4
Swiss Corner	5
Constant Bags	6
Optical Diamantopoulos	8
Kalvictis	7
Tezenis	
Kazakos	10
The Body Shop	9
VOULIS STR.	
Tamaris	12
Five Shoes	11
Tsakiris Malas	11
Bill Cost	
Tsakiris Malas	14
Rollini ✕ // Disponible ↵	
Pink Woman	16
Yamanay	
Swarevski	
Anel	13
Mountzi	15
Matsouka ✕ // Fratelli Petridi ↵	
DIOMIAS STR.	
Mango	20
American Eagle & Aerie Store	22
Sephora	19
Zic-Zac	24
Oxette	
Loisir	28
Mamoglu Jewellery	
KORNAROU STR.	
D-Dak	
Fratelli Petridi	30-32
Fresh Line	
Celestino	
Beauty Garden ✕ // Salon by Theodoris Gionis ✕	
Migato	31
Camper	
Vanity	34
Achilleas	33-35
Marks & Spencer	
FOKIONOS STR.	
Aliibi	
Tissa ✕ // Avento ✕	
Famous Shoes Store	36
Moustakis	37
Pink Pussy ✕ // Pasarella ✕	
Fiona ✕ // Passager ✕	
Konstantinos Speis	40
Cosa Store ✕ // Dash & Dot ↵	
BodyTalk	42
Romano	39
Mothercare	39-41
MAC	
EVAGGELESTRIAS STR.	
Disponible ✕ // Intersport ↵	43
Disponible ✕ // The athlete's foot ↵	45
Hotel Athens Utopia	45B
Adidas ✕ // Pop-Air ↵	47
Adidas ✕ // Bubble-Up ↵	49
Bershka	50
Benetton	51
KALAMIOTOU STR.	53
Guess	
Energiers	
KAPNIKAREAS STR.	
H&M	54
ATM Alpha Bank	
Oysho	55
Fifty Six	
Calzedonia	
Next Line	
Davinci Gelato	52
Lynne	55
Stradivarius	
Bugatti	
Crislia	57
SOHO	
Bla Bla	
Tally Weijl	
Spiliopoulos	
ATM Athniki Bank	
→ Cosmos Sport ✕ // Meliartos	

ATENAS > ERMOU



AIOLOU STR.

Marnik PLAY	64	Royal Sovdaki	67
Staff Jeans & Co Studio 54 CG Stores	67	BSB Disponible	69
Sephora	66	BBB	
Zekret	70	Paranoia	71
Platinum Fashion	72	Yum...me	73
Oggi OWTWO	74	Toi Moi	75
Maki Philosophy	WIP	MED	
Suelita Caravel Gregorys	78	MAT Fashion	77
KAPLLIPOU STR.			
Ntetsikas	79		
Disponible	81		
Online	83		
Dust & Cream	85		
PL. MONASTIRAKI			
Zekret	76	PLAY	77
Platinum Fashion	78	KAPLLIPOU STR.	
Oggi OWTWO	79	Ntetsikas	
Maki Philosophy	81	Disponible	
WIP	83	Online	
Suelita Caravel Gregorys	85	Dust & Cream	
ATHINAS STR.			

TRAMO ALTO / HIGH SECTION					
RENTA MEDIA AVERAGE RENT	RENTA MÁXIMA MAXIMUM RENT	Nº LOCALES N. PREMISES	APERTURAS OPENINGS	RENTABILIDAD YIELD	DISPONIBILIDAD AVAILABILITY
3.120 €/m ² Anual / Yearly	4.200 €/m ² Anual / Yearly	107	3	5,5 %	0,9 %
TRAMO MEDIO / MEDIUM 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	2.400 €/m ² Anual / Yearly	22	0	6,0 %	4,5 %
TRAMO BAJO / LOW SECTION					
RENTA MEDIA AVERAGE RENT	RENTA MÁXIMA MAXIMUM RENT	Nº LOCALES N. PREMISES	APERTURAS OPENINGS	RENTABILIDAD YIELD	DISPONIBILIDAD AVAILABILITY
1.080 €/m ² Anual / Yearly	1.440 €/m ² Anual / Yearly	27	1	6,5 %	3,7 %

ITALY

LA DEBILITACIÓN DE UNA ECONOMÍA MARCADA POR LA DEUDA

La economía italiana, que ya tenía un crecimiento débil debido a la crisis de la deuda pública tras la recesión de 2018, ha experimentado una contracción del producto interior bruto (PIB) de un 8,8%. La crisis del coronavirus ha impactado en la agricultura, silvicultura y pesca, industria y servicios, principales sectores productivos del país.

La recuperación de la estabilidad política y de la demanda interna, así como la gestión de las ayudas del fondo europeo de recuperación serán, junto a la evolución del COVID 19, claves para el restablecimiento de la economía italiana durante 2021.

DRÁSTICO IMPACTO DE LA CAÍDA DEL TURISMO

La ausencia del turismo, un sector que produce el 13% del PIB y emplea al 15% de la población activa de Italia, ha supuesto unas pérdidas cercanas a los 7.600 millones de euros según las cifras del Banco Central Europeo, siendo más alto el impacto en las ciudades que más dependientes del turismo extranjero, como Roma, Venecia o Florencia.

CONFIANZA EN LA RECUPERACIÓN TOTAL DEL SECTOR RETAIL

Al igual que la economía italiana, la evolución del sector retail ha estado marcada por la incertidumbre. La ausencia de la afluencia turística, las políticas que fomentan el teletrabajo y el crecimiento del canal online, que se prevé alcance una cuota del 4% a finales de 2021, han supuesto un alto impacto en las *high street* mientras que, otras zonas más residenciales vinculadas a sectores que han sufrido un menor impacto en las ventas, como hogar o electrónica, registraron unos niveles similares a la época pre COVID tras el confinamiento.

Como resultado, las rentas se mantienen estables registrando descensos a modo de descuentos o incentivos, lo que se mantendrá durante los próximos meses si la normalidad se recupera de manera gradual. El esfuerzo compartido de propietarios y retailers demuestra una gran confianza en una recuperación total.

CAUTELA EN LAS INVERSIONES

El impacto del coronavirus ha generado un enfoque cauteloso entre los inversores que apuestan por estrategias de espera lo que se ha visto reflejado en aumento esperado de los rendimientos de las *high street*. ♦

THE WEAKENING OF A DEBT-RIDDEN ECONOMY

The Italian economy, which was already suffering from weak growth due to the public debt crisis after the 2018 recession, saw its GDP contract 8.8%. The coronavirus crisis has affected agriculture, forestry and fishing, industry and services, the country's main productive sectors.

Regaining political stability, recovering internal demand and managing aid from the European recovery fund, together with the evolution of COVID-19, will be key to restoring the Italian economy in 2021.

DECLINE IN TOURISM HAS A DRASTIC IMPACT

The lack of tourism, a sector that generates 13% of GDP and employs 15% of Italy's active economy, has led to nearly 7.6 billion euros in losses, according to figures from the European Central Bank. The impact is higher in the cities most dependent on foreign tourism like Rome, Venice and Florence..

CONFIDENT IN FULL RECOVERY OF THE RETAIL SECTOR

Like the Italian economy overall, the evolution of the retail sector has been marked by uncertainty. The high street has been affected heavily by a lack of tourists, policies promoting remote work and the growth of online sales, which are expected to reach a market share of 4% by the end of 2021. Other more residential areas usually associated with other sectors, such as home goods and electronics, which have suffered less impact on sales, registered levels similar to the pre-COVID-19 era after lockdown.

As a result, rents held stable and dropped due to discounts and incentives, which will continue in the coming months if the return to normal is gradual. The shared efforts of owners and retailers demonstrates great confidence in a full recovery.

CAUTION IN INVESTMENTS

Given the impact of the coronavirus, investors have taken a cautious approach and are opting for waiting strategies, which is reflected in an expected increase in high street yields. ♦



LA FALTA DE TURISTAS GENERA IMPACTOS DEL 19%

Roma ha sido una de las ciudades italianas más afectadas por la pandemia y por la caída del turismo que representa el 13% del PIB de la economía romana.

Las rentas de los locales comerciales han experimentado unos impactos COVID de un 19% de media, siendo las más dependientes del flujo turístico las más afectadas. Analizando este impacto en las calles prime, Via del Corso y Cola di Rienzo han sido las más afectadas, con descuentos superiores al 21% mientras que Via Dei Condotti, que mantiene su posición como la calle más cara de Roma, se mantiene por debajo de la media con un impacto COVID en sus rentas del 18%.

DRÁSTICO AUMENTO DE LA DISPONIBILIDAD EN LAS CALLES PRIME

Otro de los efectos de la pandemia ha sido el aumento de la disponibilidad en las principales calles comerciales de Roma. Via Frattina ha sido, sin duda, la arteria que más ha sufrido durante 2020. La situación generada por la crisis COVID ha dejado unas cifras de un 32,6% de disponibilidad en una calle que en 2019 solo tenía un local disponible. Crece también la disponibilidad en Via del Corso, pasando del 4,7% a un 23,7% y solo Via dei Condotti y Piazza di Spagna mantienen unas cifras de disponibilidad menores al 10%.

LLEGADA DE NUEVAS MARCAS

Pese a todo, la ciudad eterna mantiene su atractivo para las marcas que confían en la pronta recuperación de la normalidad comercial de Roma. 32 nuevas marcas han llegado a las calles prime de Roma destacando la entrada de Balenciaga en Piazza di Spagna o LJ Condotti 33 en Via dei Condotti.

Via del Corso mantiene su posición como calle más dinámica de Roma, registrando un total de 12 operaciones.

A LACK OF TOURISTS BRINGS IMPACTS OF 19%

Rome was one of the Italian cities most affected by the pandemic and by the drop in tourism, which represents 13% of the city's GDP.

Rent prices for retail premises experienced COVID-19 impacts of 19% on average, those most dependent on tourism being the most affected. An analysis of this impact on prime streets shows that Via del Corso and Via Cola di Rienzo were the most affected, with discounts in excess of 21%. Via dei Condotti, which held onto its position as the most expensive street in Rome, came in below the average with a COVID-19 impact of 18% on rent prices.

A DRASTIC INCREASE IN AVAILABILITY ON PRIME STREETS

Another effect of the pandemic was an increase in availability on Rome's main shopping streets. Via Frattina was unquestionably the street that suffered the most in 2020. The situation caused by the COVID-19 crisis has driven its availability up to 32.6%, when in 2019 it had only one free premises. Availability also rose on Via del Corso, climbing from 4.7% to 23.7%. Only Via dei Condotti and Piazza di Spagna still exhibit availability figures under 10%.

THE ARRIVAL OF NEW BRANDS

In spite of it all, the Eternal City remains attractive to brands, who trust that its retail will recover quickly. Some 32 new brands opened on Rome's prime streets, including Balenciaga on Piazza di Spagna and LJ Condotti 33 on Via dei Condotti.

Via del Corso held onto its title as the city's most dynamic street, registering a total of 12 transactions. ◇



VIA DEI CONDOTTI PIAZZA DI SPAGNA

LAS RENTAS MÁS ELEVADAS DE ROMA

Via dei Condotti ofrece la cara más exclusiva del shopping romano donde los grandes creadores del lujo internacional atestiguan su confianza desde principios del siglo XX.

Ubicada al norte de la ciudad vieja, en la zona llamada Tridente, Via dei Condotti conecta la Piazza di Spagna a la Via del Corso en un escaparate de moda centro de compras de la capital italiana.

Con una renta media de 12.450€/m² y descuentos COVID del 18%, cuya influencia también se ha dejado ver en un aumento de la disponibilidad hasta alcanzar el 2%, Via dei Condotti continúa siendo la calle prime que ostenta los precios más elevados de la ciudad eterna de Roma.

En 2020 solo hemos asistido a una operación, la llegada de la prestigiosa joyería LJ Condotti 33.

Al término de la calle encontramos la histórica y turística Piazza di Spagna, cuya renta media de 7.150€/m² se ha visto afectada por un impacto COVID del 20,7% influida por el descenso de afluencia de público internacional. En 2020 se registraron tres aperturas en Piazza di Spagna: Balenciaga que ha entrado en los números 67, 68 y 69 remplazando a Shepora, Humilis que llega al número 53 y Nicla cuya llegada ya anunciamos en 2019. Las también destacables salidas de K-way, Efrati dejan a la Plaza con una disponibilidad del 6,5%.

El apetito inversor mantiene su apuesta por la estabilidad de esta zona manteniendo su rentabilidad en el 3%. ◇

THE HIGHEST RENTS IN ROME

Via dei Condotti offers the most exclusive shopping experience in Rome, and the great names in international luxury have been maintaining a presence there since the beginning of the 20th century.

Located north of the old city in an area known as Tridente, Via dei Condotti extends from Piazza di Spagna to Via del Corso and serves as a showcase of fashion and shopping in the Italian capital.

With an average rent of €12,450/m² and COVID-19 discounts of 18%, the influence of which is also evident in an availability that has risen to 2%, Via dei Condotti is still the prime street with the highest prices in the Eternal City.

There was only one transaction in 2020, the arrival of the prestigious LJ Condotti 33 jewelry store.

At the end of the street is the historical and touristy Piazza di Spagna, whose average rent price of €7,150/2 was affected 20.7% by COVID-19 and the consequent decline in international tourism. There were three openings on Piazza di Spagna in 2020: Balenciaga, which took the place of Sephora at numbers 67, 68 and 69; Humilis, which opened at number 53; and Nicla, whose arrival we already announced in 2019. The notable departures of K-way and Efrati brought availability on the square to 6.5%.

Investor appetite remains solid given the stability of the area, with yields holding at 3%. ◇

CANONE ANNUO PER m²
YEARLY RENT per sqm

9.800€

OPERAZIONI
TRANSACTIONS

11

NUOVE MARCHE
NEW BRANDS

10

RENDITA
YIELD

2,9%

Marchi di riferimento
Commercial references

Prada, Armani,
Bulgari, Gucci,
Dior, Hermès,
Louis Vuitton

VIA DEL CORSO	
Swarovski	48-47
Chiesa	47
Ingresso civico N. 41	41
Omega	40-38
Michael Kors	37-36
VIA BELSIANA	
Rolex	35
Alberta Ferretti	34
Obras x // LJ Condotti 33 ↗	33
Buccellati	32-30
Ingresso civico N. 29	29
Haussman - Patek Philippe	28
Stuart Weitzman x // Disponibile ↗	27
Ingresso civico N. 26	26
Loro Piana	25-24
Ingresso civico N. 23	23
Sergio Rossi	22
Ingresso civico N. 21	21
Céline	20
VIA BOCCA DI LEONE	
Ingresso civico N. 26	26
Swatch	23A
Ingresso civico N. 23	23
Brioni	21A
Ingresso civico N. 21	21
Ferragamo	20
VIA MARIO DE FIORI	
Ingresso civico N. 26	26
Louis Vuitton	13
Ingresso civico N. 11	11
Ingresso civico N. 75	15
Van Cleef & Arpels	75
Ingresso civico N. 68	67-67A
Bulgari	11A
Ingresso civico N. 81	80
Ingresso civico N. 81	81
Ingresso civico N. 71	79
Saint Laurent	79
VIA BOCCACCIO	
Ingresso civico N. 26	26
Rolex	35
Alberta Ferretti	34
Obras x // LJ Condotti 33 ↗	33
Buccellati	32-30
Ingresso civico N. 29	29
Haussman - Patek Philippe	28
Stuart Weitzman x // Disponibile ↗	27
Ingresso civico N. 26	26
Loro Piana	25-24
Ingresso civico N. 23	23
Sergio Rossi	22
Ingresso civico N. 21	21
Céline	20
VIA BOCCA DI LEONE	
Ingresso civico N. 26	26
Swatch	23A
Ingresso civico N. 23	23
Brioni	21A
Ingresso civico N. 21	21
Ferragamo	20
VIA MARIO DE FIORI	
Ingresso civico N. 26	26
Louis Vuitton	13
Ingresso civico N. 11	11
Ingresso civico N. 75	15
Van Cleef & Arpels	75
Ingresso civico N. 68	67-67A
Bulgari	11A
Ingresso civico N. 81	80
Ingresso civico N. 81	81
Ingresso civico N. 71	79
Saint Laurent	79
VIA BOCCACCIO	
Ingresso civico N. 26	26
Rolex	35
Alberta Ferretti	34
Obras x // LJ Condotti 33 ↗	33
Buccellati	32-30
Ingresso civico N. 29	29
Haussman - Patek Philippe	28
Stuart Weitzman x // Disponibile ↗	27
Ingresso civico N. 26	26
Loro Piana	25-24
Ingresso civico N. 23	23
Sergio Rossi	22
Ingresso civico N. 21	21
Céline	20
VIA BOCCA DI LEONE	
Ingresso civico N. 26	26
Swatch	23A
Ingresso civico N. 23	23
Brioni	21A
Ingresso civico N. 21	21
Ferragamo	20
VIA MARIO DE FIORI	
Ingresso civico N. 26	26
Louis Vuitton	13
Ingresso civico N. 11	11
Ingresso civico N. 75	15
Van Cleef & Arpels	75
Ingresso civico N. 68	67-67A
Bulgari	11A
Ingresso civico N. 81	80
Ingresso civico N. 81	81
Ingresso civico N. 71	79
Saint Laurent	79
VIA BOCCACCIO	
Ingresso civico N. 26	26
Rolex	35
Alberta Ferretti	34
Obras x // LJ Condotti 33 ↗	33
Buccellati	32-30
Ingresso civico N. 29	29
Haussman - Patek Philippe	28
Stuart Weitzman x // Disponibile ↗	27
Ingresso civico N. 26	26
Loro Piana	25-24
Ingresso civico N. 23	23
Sergio Rossi	22
Ingresso civico N. 21	21
Céline	20
VIA BOCCA DI LEONE	
Ingresso civico N. 26	26
Swatch	23A
Ingresso civico N. 23	23
Brioni	21A
Ingresso civico N. 21	21
Ferragamo	20
VIA MARIO DE FIORI	
Ingresso civico N. 26	26
Louis Vuitton	13
Ingresso civico N. 11	11
Ingresso civico N. 75	15
Van Cleef & Arpels	75
Ingresso civico N. 68	67-67A
Bulgari	11A
Ingresso civico N. 81	80
Ingresso civico N. 81	81
Ingresso civico N. 71	79
Saint Laurent	79
VIA BOCCACCIO	
Ingresso civico N. 26	26
Rolex	35
Alberta Ferretti	34
Obras x // LJ Condotti 33 ↗	33
Buccellati	32-30
Ingresso civico N. 29	29
Haussman - Patek Philippe	28
Stuart Weitzman x // Disponibile ↗	27
Ingresso civico N. 26	26
Loro Piana	25-24
Ingresso civico N. 23	23
Sergio Rossi	22
Ingresso civico N. 21	21
Céline	20
VIA BOCCA DI LEONE	
Ingresso civico N. 26	26
Swatch	23A
Ingresso civico N. 23	23
Brioni	21A
Ingresso civico N. 21	21
Ferragamo	20
VIA MARIO DE FIORI	
Ingresso civico N. 26	26
Louis Vuitton	13
Ingresso civico N. 11	11
Ingresso civico N. 75	15
Van Cleef & Arpels	75
Ingresso civico N. 68	67-67A
Bulgari	11A
Ingresso civico N. 81	80
Ingresso civico N. 81	81
Ingresso civico N. 71	79
Saint Laurent	79
VIA BOCCACCIO	
Ingresso civico N. 26	26
Rolex	35
Alberta Ferretti	34
Obras x // LJ Condotti 33 ↗	33
Buccellati	32-30
Ingresso civico N. 29	29
Haussman - Patek Philippe	28
Stuart Weitzman x // Disponibile ↗	27
Ingresso civico N. 26	26
Loro Piana	25-24
Ingresso civico N. 23	23
Sergio Rossi	22
Ingresso civico N. 21	21
Céline	20
VIA BOCCA DI LEONE	
Ingresso civico N. 26	26
Swatch	23A
Ingresso civico N. 23	23
Brioni	21A
Ingresso civico N. 21	21
Ferragamo	20
VIA MARIO DE FIORI	
Ingresso civico N. 26	26
Louis Vuitton	13
Ingresso civico N. 11	11
Ingresso civico N. 75	15
Van Cleef & Arpels	75
Ingresso civico N. 68	67-67A
Bulgari	11A
Ingresso civico N. 81	80
Ingresso civico N. 81	81
Ingresso civico N. 71	79
Saint Laurent	79
VIA BOCCACCIO	
Ingresso civico N. 26	26
Rolex	35
Alberta Ferretti	34
Obras x // LJ Condotti 33 ↗	33
Buccellati	32-30
Ingresso civico N. 29	29
Haussman - Patek Philippe	28
Stuart Weitzman x // Disponibile ↗	27
Ingresso civico N. 26	26
Loro Piana	25-24
Ingresso civico N. 23	23
Sergio Rossi	22
Ingresso civico N. 21	21
Céline	20
VIA BOCCA DI LEONE	
Ingresso civico N. 26	26
Swatch	23A
Ingresso civico N. 23	23
Brioni	21A
Ingresso civico N. 21	21
Ferragamo	20
VIA MARIO DE FIORI	
Ingresso civico N. 26	26
Louis Vuitton	13
Ingresso civico N. 11	11
Ingresso civico N. 75	15
Van Cleef & Arpels	75
Ingresso civico N. 68	67-67A
Bulgari	11A
Ingresso civico N. 81	80
Ingresso civico N. 81	81
Ingresso civico N. 71	79
Saint Laurent	79
VIA BOCCACCIO	
Ingresso Civico N. 9	9
Ingresso Civico N. 6	6
Ingresso Civico N. 3	3
Lori Blu	1
Menichini	1
VIA DEL BABUINO	
Ingresso Civico N. 9	9
Ingresso Civico N. 6	6
Ingresso Civico N. 3	3
Alberto di Castro	4
Alessandra di Castro	5
Ingresso Civico N. 90	10
Loewe	11
Emilio Pucci	12
Ingresso Civico N. 86	13
Change	14
Hublot	15
Missoni	16
Moncler	17
VIA DELLE CARROZZE	
Ingresso Civico N. 82	82
Longchamp	83
Ingresso Civico N. 81	84
Change	85
Hublot	86
Missoni	87
Moncler	88
VIA CONDOTTI	
Dior	89
Ingresso Civico N. 82	90
Longchamp	91
Ingresso Civico N. 81	92
Change	93
Hublot	94
Missoni	95
Moncler	96
VIA DELLA CROCE	
Temporary	97
Ingresso Civico N. 100	98
Dolce & Gabbana	99
Ingresso Civico N. 96	100
Ingresso Civico N. 93	101
Jaeger Le Coultre	102
Efrat x // Disponibile ↗	103
Ingresso Civico N. 90	104
Loewe	105
Emilio Pucci	106
Ingresso Civico N. 86	107
Change	108
Hublot	109
Missoni	110
Moncler	111
VIA FRATTINA	
Ingresso Civico N. 82	82
Longchamp	83
Ingresso Civico N. 81	84
Change	85
Hublot	86
Missoni	87
Moncler	88
VIA DEL BABUINO	
Ingresso Civico N. 9	9
Ingresso Civico N. 6	6
Ingresso Civico N. 3	3
Alberto di Castro	4
Alessandra di Castro	5
Ingresso Civico N. 90	10
Loewe	11
Emilio Pucci	12
Ingresso Civico N. 86	13
Change	14
Hublot	15
Missoni	16
Moncler	17
VIA DELLA CROCE	

ESPAÑA

DESCENSO HISTÓRICO DEL PIB

Tras seis años de crecimiento, durante el 2020, la economía española registró un descenso del PIB de un 11%. La paralización de toda la actividad durante el confinamiento, unido a la reducción de parte de la actividad por las restricciones comerciales y de circulación, una tasa de paro del 16,13% y un desplome del turismo superior al 75% dejan un contexto donde la luz se vislumbra en un repunte positivo en el cuarto trimestre del año con crecimiento trimestral del 0,4%.

EL COVID IMPACTA EN LAS RENTAS CON DESCUENTOS MEDIOS DEL 18%

Los datos muestran cómo en determinadas zonas prime las rentas de locales han descendido, de manera circunstancial por el impacto de la pandemia. Durante el 2020 en las rentas de locales de las principales calles comerciales españolas se han aplicado descuentos COVID de entre el 18% y el 20% de media que se mantendrán durante, al menos, durante los próximos meses.

LA POLARIZACIÓN SE AFIANZA TAMBIÉN LAS ZONAS PRIME

La pandemia no ha generado una nueva disrupción en el mercado, sino que ha acelerado tendencias que ya destacábamos en años anteriores, como la polarización, que comienza a afectar también a las zonas prime..

LA RENTA VARIABLE ABORDA LAS GRANDES AVENIDAS

La tendencia, limitada hasta el momento a los centros comerciales, llega ahora a las calles principales, especialmente de Madrid. Una fórmula que delega un porcentaje de la renta sobre el importe total de las ventas.

ÉPOCA DE GRANDES OPORTUNIDADES

La ausencia del turismo y la huella que está dejando en determinados sectores la pandemia ha provocado un aumento de la disponibilidad de locales en zonas prime, lo que genera grandes oportunidades para marcas que quieran mejorar su ubicación y para el aterrizaje de negocios online que han visto reforzadas sus ventas con la pandemia.

EL COVID ACELERA LAS ESTRATEGIAS DE MARCA

El proceso de redimensionamiento de las grandes marcas, tendencia retail que ya apuntamos en anteriores ediciones, se ha visto acelerada a causa de la pandemia. Los grandes grupos han precipitado la concentración de su oferta en pocas pero grandes flagships.

2021 MANTENDRÁ LA TENDENCIA

Los descuentos COVID se mantendrán durante el nuevo año donde veremos recuperación en aquellas zonas donde el crecimiento era más sostenible al tiempo que asistiremos a más cierres definitivos de locales en aquellas zonas que no llegaron a recuperarse de la crisis anterior. ♦

A HISTORIC DECLINE IN GDP

Following six years of growth, the Spanish economy's GDP fell 11% in 2020. The standstill of all activity during lockdown, together with a reduction in activity due to restrictions on retail and movement, an unemployment rate of 16.13% and a more than 75% decline in tourism, caused a situation that began to see some light at the end of the tunnel in the fourth quarter, with a positive quarterly rebound of 0.4%.

COVID-19 AFFECTED RENT PRICES WITH DISCOUNTS AVERAGING 18%

The data show how rent prices for retail premises fell in certain prime areas, not as a trend, but rather circumstantially due to the impact of the pandemic. In 2020, rents for retail premises on Spain's main shopping streets saw average COVID-19 discounts of 18% to 20%. These will hold for at least the next few months.

POLARIZATION IS ALSO TAKING HOLD IN PRIME AREAS

The pandemic has not caused new disruption in the market so much as it has accelerated trends that we already highlighted in prior years. This includes polarization, which is beginning to affect prime areas as well.

VARIABLE RENTS COME TO THE BIG AVENUES

This trend, limited thus far to shopping centers, is now coming to the main streets, especially in Madrid. They use a formula that delegates a percentage of rent to the total amount of sales.

A TIME OF GREAT OPPORTUNITIES

The lack of tourism and the footprint being left by the pandemic on certain industries has caused an increase in the availability of retail premises in prime areas. This means great opportunities for brands that would like to improve their location as well as for online businesses with rising sales during the pandemic.

COVID-19 ACCELERATES BRAND STRATEGIES

The process of resizing big brands, a retail trend that we already pointed out in previous editions, has sped up due to the pandemic. Large groups have hastened to concentrate their products in fewer but large flagship stores.

THE TREND WILL CONTINUE IN 2021

COVID-19 discounts will continue in the new year. We will see recovery in areas where growth was more sustainable, and there will more permanent closings of stores in areas that never managed to recover from the previous crisis. ♦



CATALUÑA, UNA DE LAS COMUNIDADES MÁS AFECTADAS POR LA CRISIS COVID

La economía catalana perdió un 14,20% del PIB en 2020, un descenso superior al registrado en España. Esta caída se puede atribuir a las exigentes restricciones comerciales y de movilidad de la ciudad condal, donde la actividad no esencial y las superficies de más de 400m² permanecen cerradas durante los fines de semana y la restauración se ha visto obligada a servir solo desayunos y comidas, unidas a la caída del turismo y de los subsectores vinculados a él.

ROTURA DE LOS EJES PRIME

La creciente polarización existente entre las calles principales y las secundarias comienza a afectar internamente a los propios ejes prime donde calles estables pero frágiles como Rambla, Portaferrissa o Pelayo han visto sus rentas rotas por el impacto COVID mientras otras como Portal de l'Àngel, Plaza de Cataluña o Paseo de Gràcia se mantienen.

LLEGA "EL EFECTO EUCALIPTO" ALREDEDOR DE LAS CALLES PRINCIPALES

El calor comercial que las grandes avenidas generaban en las vías adyacentes ha, prácticamente, desaparecido. Al igual que el eucalipto tiene un crecimiento ultrarrápido, pero cuenta con unas raíces que penetran profundamente en la tierra erosionando el suelo y afectando a las plantas de su alrededor, los ejes principales van a fagocitar las zonas menos privilegiadas. El aumento de la disponibilidad en las grandes calles permitirá que los retailers más potentes se trasladen a las calles principales que generarán este "efecto eucalipto" en las vías adyacentes.

CLARA APUESTA POR LA RECUPERACIÓN

Pese a que la rentabilidad de la inversión se mantiene estable, otro efecto provocado por la pandemia ha sido el descenso de operaciones durante el 2020. Los inversores creen en la recuperación y mantienen precios optando por posponer operaciones y alargar los procesos de venta, tendencia que se mantendrá durante 2021. ♦

CATALONIA, ONE OF THE REGIONS MOST AFFECTED BY THE COVID-19 CRISIS

The Catalan economy lost 14.2% of its GDP in 2020, a decline higher than that of Spain overall. This can be attributed to demanding restrictions on retail and mobility in Barcelona, where non-essential activities and premises of more than 400 m² were forced to close on weekends and restaurants were limited to serving only breakfasts and lunches. There was also the decline in tourism and related industries.

PRIME STREETS ARE BREAKING

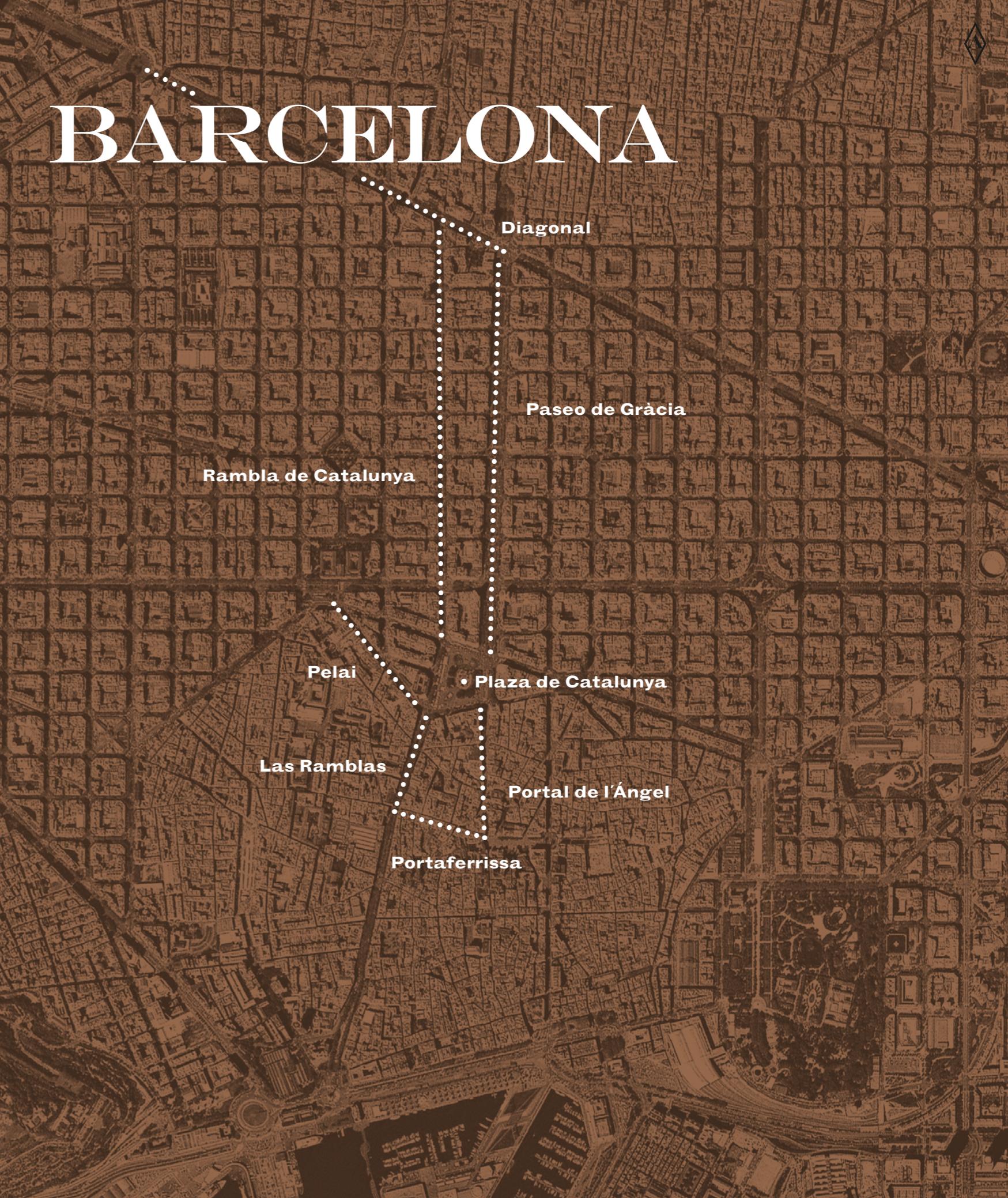
The increasing polarization between main and secondary streets has begun to affect the prime streets themselves. Rents on stable but fragile streets like the Rambla, Portaferrissa and Pelai have broken due to the impact of COVID-19 but have held stable on others like Portal de l'Àngel, Plaça de Catalunya and Passeig de Gràcia.

THE "EUCALYPTUS EFFECT" SPREADS NEAR MAIN STREETS

The commercial heat that large avenues radiated to nearby streets has disappeared for all extents and purposes. Much as a eucalyptus grows very quickly but has roots that penetrate deep into the earth, eroding the soil and affecting the plants around it, main streets will gobble up less privileged areas. An increase in availability on major streets will allow stronger retailers to move to them, causing this "eucalyptus effect" in the surrounding areas.

CLEAR BET ON RECOVERY

Even though investment yields have remained stable, another effect of the pandemic was a decrease in transactions in 2020. Investors believe in recovery and are maintaining price levels, opting to postpone transactions and lengthen the sale process, a trend that will continue in 2021. ♦



BARCELONA

RAMBLA DE CATALUNYA

EL IMPACTO EN LAS RENTAS PROVOCABA LA LLEGADA DE NUEVOS OPERADORES

El elegante boulevard de Rambla Catalunya que se extiende desde Plaza de Cataluña hasta la Diagonal, lugar de encuentro de visitantes locales que a la sombra de sus tilos acudían a sus numerosas terrazas, locales de restauración y comercios ha sido otra de las grandes arterias más afectadas por el COVID.

En esta vía diferenciamos cuatro zonas en función de su actividad comercial: la zona de Plaza Cataluña, el tramo bajo que transcurre desde Diputació hasta Aragó, -que al tratarse de una zona más turística y con mayor afluencia de locales de restauración ha sido el más afectado-, el tramo medio que ocupa la zona comprendida entre las calles Aragó y Provença y el tramo alto hasta Diagonal.

Su renta media de 100€/m² se ha visto impactada con firmes descuentos de entre el 33% y el 25% según el tramo que serán difíciles de recuperar al menos en los próximos dos años. Este descenso de los precios ha provocado que la disponibilidad sea inexistente en el tramo bajo, ascienda a 4,2% en el tramo correspondiente a Plaza de Cataluña y alcance el 6% en el tramo medio y el 9,5% en el alto.

Como suele ser habitual en esta avenida de más de 1 kilómetro de extensión, en 2020 hemos asistido a numerosas operaciones. El contexto generado por el COVID y el aumento de la disponibilidad han permitido la entrada en la calle a nuevos operadores que esperaban un descenso de las rentas para poder abordar esta atractiva vía, como es el caso de Culinarium, Sueños Negros o Camilas. Pese a ello, Rambla de Cataluña continúa teniendo un buen mix comercial.

Entre los cierres destaca la salida de establecimientos como el Hotel Murmuri del Grupo Majestic o de algunas marcas de Inditex no por el efecto COVID sino movidas por la estrategia de concentración del grupo en grandes flagship de las vías principales. La rentabilidad aumenta ligeramente, pasando del 4,6% al 4,9% con una operación de inversión en el número 67 de Rambla Catalunya. ◊

THE IMPACT ON RENT PRICES BRINGS NEW OPERATORS

Rambla de Catalunya, an elegant boulevard lined by linden trees, runs from Plaça de Catalunya to Diagonal and serves as a meeting place for locals who flock to its many terraces, restaurants and shops. It is also another of the major streets most affected by COVID-19.

Here, we can differentiate four areas based on retail activity: the area near Plaça Catalunya; the more touristy lower section that runs from Diputació to Aragó, which is home to more restaurants and thus was the most affected; the middle section between Aragó and Provença; and the upper section up to Diagonal.

Its average rent of €100/m² was affected by firm discounts of 25% to 33%, depending on the section at hand, and these will be difficult to recoup over at least the next two years. With this decline in prices, availability is non-existent in the lower section, 4.2% near Plaça de Catalunya, 6% in the middle section and 9.5% in the upper portion.

As is typical on this more than kilometer-long avenue, there were many transactions in 2020. The context induced by COVID-19 and the increase in availability permitted new operators who had been waiting for lower prices to finally set up shop on the street. These include Culinarium, Sueños Negros and Camilas. Even so, Rambla de Catalunya still has a good commercial mix.

Noteworthy closures include the departures of establishments like Hotel Murmuri, part of the Majestic Group, and several Inditex brands, albeit not due to COVID-19 but as part of the group's strategy of concentration in large flagship stores on main streets.

The yield increased slightly, rising from 4.6% to 4.9%, with an investment transaction at Rambla de Catalunya 67. ◊

RENTA MENSUAL m²
MONTHLY RENT per sqm

100€

OPERACIONES
TRANSACTIONS

16

NUEVAS MARCAS
NEW BRANDS

14

RENTABILIDAD
YIELD

4,9%

Referencias comerciales
Commercial references

Pronovias, Zara,
American Vintage,
Lush, Rituals,
Maje, Calzedonia,
Intimissimi

PLAZA CATALUNYA

- 8
2 4

Tablafina	26
Casa Mayol	29
Casa Fuster	29

	DIPUTACIÓ	28	29	Pans & Company
Catalunya Wagen	Dr. Bloom	30	31	La Rambla 31 → Niji // Vanini
	Arche	30	31	Parfois
	Carpisa	32	31	Cachitos
	Queralt	34	33	Nudie Jeans Co.
	Disponible	34	33	Muy Mucho
	Kurxa Bank	36	35	CaixaBank
	Edificio de Oficinas	38	35	La Casa del Libre
	Crep's Barcelona	40	37	Disponible
	Avis/Budget	40	39	Casa Viva
	Granja La Catalana	40	41	Fereteria Bolívar
	Macxipa	42	43	Calvin Klein Underwear
	Tascon	42	43	→ Number 16 Scho
	Life Concept	42	43	Sorrento Major
				BITTEL Wurst
	CONSELL DE CENT	44	45	

Il Caffé di Francesco	44	45	Bóboli
Il Caffé di Francesco	44	45	Bóboli

ieshop	44	47	New Balance		
Más Q Menos	46	49-51	Disponible		
Syngman Cúcalá	48		Taller de Taopas		
Forn Sant Jaume	50	49	Banco Santander		
Lush	52	53	Deutsche Bank		
Casas	52	57	Intimissimi		
Kotoko	54	57	L'Occitane		
Salomon	54	61	Tuc-Tuc		
Pikolinos	56	61	Reserva Ibérica		
Rovica	56	61			
Calzedonia	58	61			
Casa Vives	58	61			
			ARAGÓ		
Señor	60	63	Nino Álvarez		
Reformas // Terezin	60	65	Colmado Quilez		
Rituals	62	65	El Glop		
EseOese	64	67	Disponible // ✘ Zara		

MAC	64	67	Nespresso // Inversión // ✖ Z
Mango Kids	66	69	Skechers

Paul // Zara home	71	73	75	77
Banco Sabadell	71	73	75	77
Oysho	71	73	75	77
Women's Secret	71	73	75	77
Disponible // CKS	71	73	75	77
Pretty Ballerinas	71	73	75	77
Jo Malone	71	73	75	77
Farmacia	71	73	75	77
VALÈNCIA				
Jacadi	79	79	79	79
Sixt	74	74	74	74
Orogold	74	74	74	74
Hotel Regente	76	76	76	76
Violeta	76	76	76	76
Etam	78	78	78	78
Morgan de Toi	78	78	78	78
Courir	80	80	80	80
Collezione	81	81	81	81

Caté & Ie	80	83	Collegi Shalom
EseOese	82		

El Fornet d'en Rossend	82	85	→ Bäbler // ✖ Disponible//	
: Bloom ✖ // Disponible ↵	82	85		
Palazzo	82	85	Morató	
Uno de 50	84	85	Häagen Dazs	
Hotel Mosaic	84	85		
Bimba y Lola	84	85		
Unisa	86	87	General Óptica	
Vialis	86	87		
Superga ✖ // Camilia's ↵	86	87	Bobbi Brown	
Farmacia	86	87		
Lindt	86	87	Vodafone	
			MALLORCA	
Enseñat Heritage	88	89		
Estanco	88	89	Petit Bateau	
Paramáma	88	89	Etxart & Panno	
Thomas Sabo	88	91	Meson Cincosotas	
Mango	90	95	→ Double Agent Pop Up	

Yves Rocher 92 95 ➔ Friday's Project Pop Up // ✖ D

		PROVENCA	Earth Tech //
Bocados Cate Gioelia Love Store Alvarez	92 94 94 96	97 97 97 99	Tapicerías Gancedo Perfumería Júlia D-Luníc / Raffel Pág's
ponible x // Culinarium ↴ Panama Jack La Bodeguera Ancienne Vintage Gallery Nicolí	98 98 100 100	101 103 103 103	Aramis Mauri Bonbonería Lottusse Farmacia
Mauri Farmacia Sunglass Hut Le Creuset Joan Sagrera Punto Roma	102 102 102 102 102 102	105 105 105 105 105 107	Anna Mora // Brunella Florenzia Mad
Marfil x // Disponible ↴	104		...

Murmuri x // Disponible ←
Murmuri x // Disponible ←

American Vintage	118	...	<i>L'Espresso</i>
Subdued	118	121	Benetton

Maje	120	Dime que mequiero
San Remo Perfumería	123	Intersport
Starbucks	120	Disponible
Camper	122	PopUp
Menbur	122	Elections Barça
Calzedonia	124	Andreu
Protocolo	124	Eureka Kids
Diez	124	Bankinter
Au revoir Cinderella	124	Pronovias
Verde Esmeralda	124	CORCEGA
	129	
	131	Dime que mequiero
	131	Ed Shoes
	131	Jamaica
	133	Otto Sylt
	135	IKKS
	135	Pibank
	135	Correfiel
Diputació de Barcelona	126	

BARCELONA > RAMBLA DE CATALUNYA



*Definición CCP: coste de renta anual de 100 metros cuadrados de locales situados en calles determinadas, dividido por el tráfico anual en la calle analizada y multiplicado por 100.

*Tráfico exterior anual: personas registradas por sensores de tráfico exterior de TC Group Solutions, que pasan por delante de los locales de las calles analizadas durante un año.

*PCC definition: rent annual cost of 100 square meters of commercial premises at certain streets, divided by the annual traffic at the analyzed street and multiplied by 100.

*Annual exterior traffic: registered people by traffic sensors of exterior traffic belonging to TC Group Solutions passing by the commercial premises of the analyzed streets during a year.

TRAMO PLAZA CATALUNYA / PLAZA CATALUNYA SECTION

RENTA MEDIA AVERAGE RENT	IMPACTO COVID COVID IMPACT	Nº LOCALES N. PREMISES	APERTURAS OPENINGS	INVERSIÓN INVESTMENT	RENTABILIDAD YIELD	DISPONIBILIDAD AVAILABILITY
65 €/m ² Mensual / Monthly	-32,1 %	48	3	0	5,2 %	4,2 %

TRAMO BAJO / LOW SECTION

RENTA MEDIA AVERAGE RENT	IMPACTO COVID COVID IMPACT	Nº LOCALES N. PREMISES	APERTURAS OPENINGS	INVERSIÓN INVESTMENT	RENTABILIDAD YIELD	DISPONIBILIDAD AVAILABILITY
75 €/m ² Mensual / Monthly	-33,1 %	51	2	0	5,0 %	0,0 %

TBAMO MEDIO / MEDIUM SECTION

RENTA MEDIA AVERAGE RENT	IMPACTO COVID COVID IMPACT	Nº LOCALES N. PREMISES	APERTURAS OPENINGS	INVERSIÓN INVESTMENT	RENTABILIDAD YIELD	DISPONIBILIDAD AVAILABILITY
95 €/m ² <small>Mensual / Monthly</small>	-25,4 %	84	7	1	4,6 %	6,0 %

www.ijerpi.org | www.ijerpi.com

TRAMO ALTO / HIGH SECTION	RENTA MEDIA AVERAGE RENT	IMPACTO COVID COVID IMPACT	Nº LOCALES N. PREMISES	APERTURAS OPENINGS	INVERSIÓN INVESTMENT	RENTABILIDAD YIELD	DISPONIBILIDAD AVAILABILITY
100 €/m ²	-28.8 %	63	3	0	4.6 %	9.5 %	

SECCIÓN SECTION	EUR/M²/MES EUR/SQM/MONTH	EUR/M²/AÑO EUR/SQM/MONTH	TRÁFICO MEDIO AVER. TRAFFIC	CCP MEDIO CCP MEDIUM
Tramo Plaça Catalunya / Pl. Cat. section	65	780	5.363	5
Tramo bajo / Low section	75	900		
Tramo medio / Medium section	95	1.140	4.013	8
Tramo alto / High section	100	1.200	4.670	7

MADRID, MOTOR DE LA RECUPERACIÓN POST COVID

Aunque el PIB de la Comunidad de Madrid sufrió un descenso del 10,5%, en la segunda mitad del año mostró tendencias de recuperación significativamente superiores al resto de Comunidades con un crecimiento intertrimestral del 4,4% en el último trimestre.

EL LUJO ATERRIZA EN EL CENTRO

Madrid estrenó en 2020 una segunda milla de oro con la apertura de la Galería Canalejas en la calle Alcalá, 10, 50.000 m² dedicados al ocio y el comercio donde, en torno al nuevo Hotel Four Seasons, aterrizarán grandes marcas de lujo. La primera en llegar ha sido Hermès a las que se unirán Louis Vuitton, Fendi o Loewe durante 2021 lo que sin duda dinamizará la zona mejorando la calidad de los comercios adyacentes.

LA RENTA VARIABLE ENTRA EN LA NEGOCIACIÓN DE LAS HIGH STREET

En las renegociaciones provocadas por la pandemia no solo se han aplicado descuentos COVID, sino que ha entrado en juego en las vías principales madrileñas, especialmente en la Gran Vía, la renta variable condicionando el precio del arrendamiento a un porcentaje variable en función de las ventas.

EL ONLINE DE ÉXITO BUSCA OPORTUNIDADES EN LAS PRINCIPALES VÍAS DE LA CAPITAL

Frente a la crisis del retail de calle causada por las restricciones comerciales y de movilidad, el retail online ha experimentado un crecimiento destacado durante los meses del confinamiento lo que ha llevado a marcas de perfil medio a buscar oportunidades en las calles prime para dar su salto al mundo offline.

¿ÚLTIMO AÑO DE ARENAL EN EL INFORME ASCANA?

Una de las calles más afectadas por el efecto COVID en Madrid ha sido Arenal, una de las arterias peatonales preferidas por los turistas custodiada hasta el momento por numerosos establecimientos, que ha visto cómo su disponibilidad aumentaba en un 600% provocada por el efecto eucalipto y cuya recuperación se plantea poco probable. ◊

MADRID, ENGINE OF POST-COVID-19 RECOVERY

Although the GDP of the Community of Madrid plunged by 10.5%, it showed significantly higher recovery in the second half of the year than the other autonomous communities, with quarter-on-quarter growth of 4.4% in the fourth quarter.

LUXURY COMES TO THE CENTER

In 2020, Madrid welcomed its second golden mile with the opening of Galería Canalejas on Calle Alcalá, 10. Its 50,000 m² are dedicated to leisure and retail and will be home to a new Four Seasons Hotel and major luxury brands. The first to arrive was Hermès, with Louis Vuitton, Fendi and Loewe planning to follow in 2021. This will most certainly reinvigorate the area, improving the quality of the nearby shops.

VARIABLE RENTS BECOME A PART OF HIGH STREET NEGOTIATIONS

The renegotiations arising from the pandemic brought more than just COVID-19 discounts; variable rents have also come into play on the top streets in Madrid, especially Gran Vía. With these, the rent price becomes a variable percentage based on sales.

SUCCESSFUL ONLINE RETAILERS LOOK FOR OPPORTUNITIES ON THE CAPITAL'S MAIN STREETS

Faced with the retail crisis caused by restrictions in shopping and mobility, online retail experienced significant growth during the months of lockdown. As a result, medium-profile brands are looking for opportunities on prime streets to make the leap into the offline world.

ARENAL'S LAST YEAR IN THE ASCANA REPORT?

One of the streets most affected by COVID-19 in Madrid was Arenal, a pedestrian promenade favored by tourists and home thus far to numerous establishments. Because of the "eucalyptus effect," its availability has risen 600%, making a recovery seem unlikely. ◊



GOYA

SE AMPLIA EL MIX COMERCIAL

La aristocrática calle de Goya, que recorre el Barrio de Salamanca uniendo la plaza de Colón en el Paseo de la Castellana con Doctor Esquerdo, mantiene su renta media en 115€/m² con descuentos COVID cercanos al 33%.

La disponibilidad ha aumentado en la acera impar, la más codiciada por las marcas, donde ha pasado de un 6.5% a un 12%. El efecto eucalipto provocará en los próximos meses el abandono de locales comerciales en las colindantes calles de Claudio Cuello o Lagasca para reubicar sus establecimientos en vías como Goya o Serrano.

Entre las 10 operaciones que ha experimentado la calle durante 2020 destaca la apertura de la *flagship store* de Druni, un local de 600m² ubicado en la esquina de Goya con Velázquez. Por su parte Ikea, refuerza su apuesta por esta vía trasladando su oferta de salones ubicada en la calle Serrano a su local del número 47. El mix comercial de este eje transversal del barrio de Salamanca se refuerza con el aterrizaje de nuevos operadores de restauración y alimentación como Captain Jonny's Candy Shop, bancos como Singular Bank o Bankia que entran en los números 11 y 40, marcas de joyería como Fine Watches & Diamonds y moda como Clarks.

Con una rentabilidad del 5% dada su estabilidad, los inversores se han mantenido precavidos esperando la recuperación para realizar sus operaciones. ♦

AN EXPANDING RETAIL MIX

Average rents on aristocratic Calle Goya, which runs through the Salamanca neighborhood from Plaza de Colón on Paseo de la Castellana to Doctor Esquerdo, come in at €115/m², with COVID-19 discounts of nearly 33%.

Availability has increased on the odd-numbered side, which is more coveted by brands, rising from 6.5% to 12%. The “eucalyptus effect” will cause retailers to abandon premises on neighboring streets like Claudio Cuello or Lagasca and relocate their establishments to others like Goya or Serrano.

Of the 10 transactions that took place on the street in 2020, the highlight was the opening of a 600 m² Druni flagship store at the corner of Goya and Velázquez. Ikea also furthered its commitment to the street, moving its living room offerings on Calle Serrano to its premises at number 47. The retail mix of this Salamanca neighborhood axis was enhanced by the arrival of new restaurant and food service operators like Carl's Jr. and Captain Jonny's Candy Shop; banks like BBVA and Santander, which opened at numbers 25 and 31; jewelry brands like Fine Watches & Diamonds and Joyería Nicols as well as fashion retailers like Muroexe and Zapshop.

The yield stood at 5% given its stability, but investors have remained cautious, waiting for the recovery to carry out their transactions. ♦

RENTA MENSUAL m²
MONTHLY RENT per sqm

115€

OPERACIONES
TRANSACTIONS

10

NUEVAS MARCAS
NEW BRANDS

9

RENTABILIDAD
YIELD

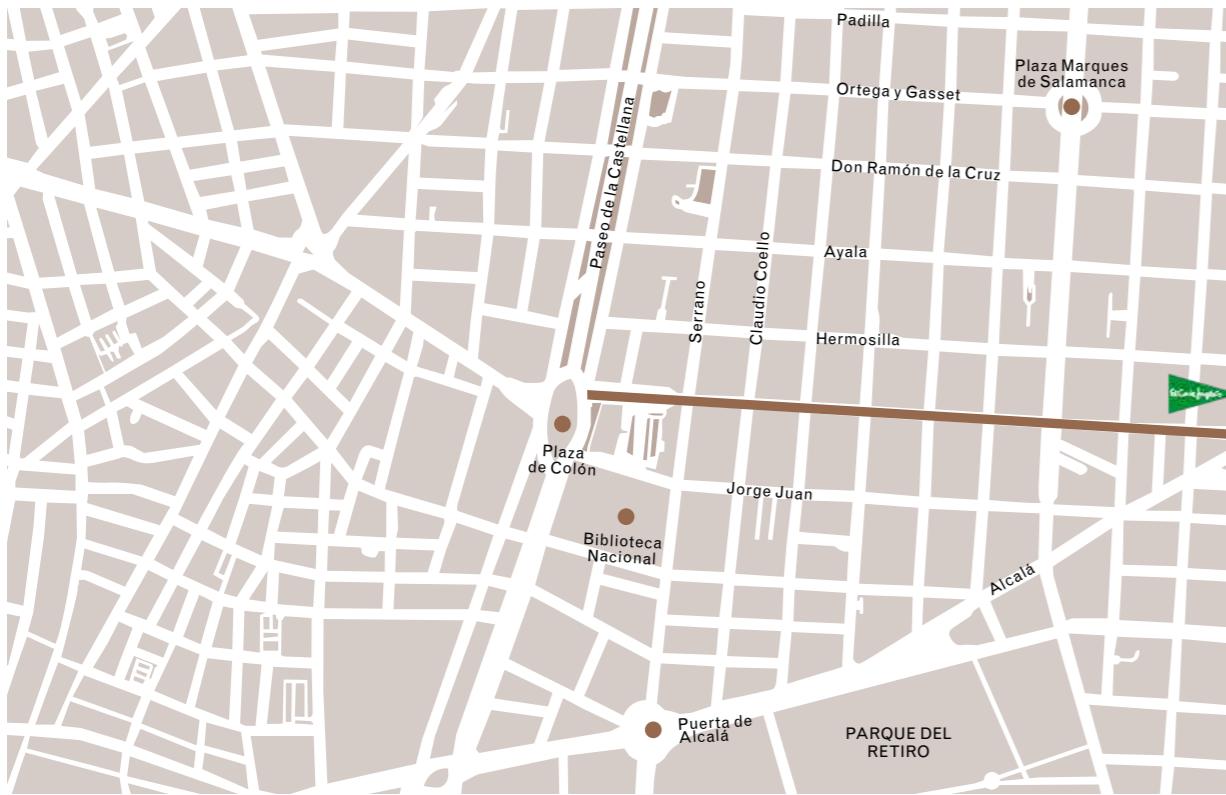
5,0%

Referencias comerciales
Commercial references

Uniqlo, Ikea,
Fnac, Druni,
Massimo Dutti

PASEO DE LA CASTELLANA		PLAZA MARGARET TATCHER	
PLAZA COLÓN		Carl's Jr → Disponible // x Lola Cruz Shoes	5
C.C. Jardín de Serrano	Uniqlo	La Mafá	5
Frank Muller	Bar Goya	Platea	7
Aristocrazy	Nicols	Elisa Rivera	7
	Farmacia	Affaro	7
	Audencia Nacional	Gold Gourmet	7
Instituto Beatriz Galindo	Apodemia	Mují	9
Sala de lo Contencioso Administrativo	Cortefiel	Mas Q Menos	9
Banco Santander Work Café	H.E. Mango	→ Singnlar Bank // x Café y Tapas	11
	→ Disponible // x Monteo Joyeros	→ Singnlar Bank // x Disponible	11
	BBVA	Perodri	13
SERRANO		CLAUDIO COELLO	
Loewe	IQOS	21	Banco Santander
Prada	Mac	21	Brandy Melville
Lottusse	Di Dom	27	Joyería Siglo XXI
C. C. Jardín de Serrano	Pretty Ballerinas	17	Yanes
Frank Muller	Roberto Zenana Joyería	17	Apodemia
Aristocrazy	Durán	19	Cortefiel
		19	Farmacia
		19	Banco Santander
LAGASCA		VELÁZQUEZ	
Altonadock x // Sentiti x // Disponible ←	Bar Goya	12	Tous
Rumbo x // Captain Jonny's Candy Shop ←	Nicols	18	Druni // x Edificio en obras
	Farmacia	12	→ Disponible // x Visionlab
	Audencia Nacional	14	37
	Cortefiel	16	Disponible
Instituto Beatriz Galindo	H.E. Mango	41	→ Disponible // x Pop Up Madrid
Sala de lo Contencioso Administrativo	→ Disponible // x Monteo Joyeros	20	Tiger
Banco Santander Work Café	BBVA	23	Rodilla
		23	→ Clarks // x Outling
		25	Kiko
		25	Vianandas de Salamanca
NÚÑEZ DE BALBOA		CASTELLO	
Café y Té	Iglesia	26	Antonio Parriego
Optica Universitaria	Casa Merolla	45	Vodafone
Menbur	Adore	45	Ikea
	Manuel Reina	49	Palazzo
Rumbo x // Herbolario Biohackers ←	Primor	49	Zapshop
	Faborit	49	Hotel Catalonia
Aires x // Disponible ←	Tony Fernandez	49	Marco Aldany
	Gasolinera	43	Pilar Prieto
		53	Disponible
		53	Bankinter
		53	E&D x // Disponible ←
		53	Edificio en obras
		53	Disponible // Bankia ←
PRÍNCIPE DE VERGARA		GENERAL PARDINAS	
		Frac	Oysho
		Iber Caja	→ Disponible // x Cines Conde Duque
		KTuin	55
		42	55
		67	Vips
		67	Swatch
		69	The Body Shop
		69	→ Disponible // x Umber
		71	71
		71	→ Disponible // x Bankia
		71	Rituals
		73	Etam
		73	Calzedonia
		75	Trucco
		75	Parfois
		77	Santander
		77	LOccitane
		81	Don John
		81	Hotel Vincii
		81	Mango
		83	Concepción
		83	Farmacia
		83	→ Disponible // x Gilgo
		83	Francisca Moreno
		83	Dentix
		85	→ Disponible // x Antonio Rivas
		85	Unicaja Banco
		87	Antonio Parrigo
		89	KFC
		89	Intermon Oxfam
		89	Lotería
		89	La Provenza
		89	Mc Donalds
		89	Orange
		89	Sfera
		89	CONDE DE PEÑALVER
GENERAL DIAZ PORIER		NARVÁEZ	

MADRID > GOYA



*Definición CCP: coste de renta anual de 100 metros cuadrados de locales situados en calles determinadas, dividido por el tráfico anual en la calle analizada y multiplicado por 100.

*Tráfico exterior anual: personas registradas por sensores de tráfico exterior de TC Group Solutions, que pasan por delante de los locales de las calles analizadas durante un año.

*PCC definition: rent annual cost of 100 square meters of commercial premises at certain streets, divided by the annual traffic at the analyzed street and multiplied by 100.

*Annual exterior traffic: registered people by traffic sensors of exterior traffic belonging to TC Group Solutions passing by the commercial premises of the analyzed streets during a year.

TRAMO IMPAR / ODD SECTION

RENTA MEDIA AVERAGE RENT	IMPACTO COVID COVID IMPACT	Nº LOCALES N. PREMISES	APERTURAS OPENINGS	INVERSIÓN INVESTMENT	RENTABILIDAD YIELD	DISPONIBILIDAD AVAILABILITY
120 €/m ² Mensual / Monthly	-33,7 %	92	5	0	4,8 %	12,0 %

TRAMO PAR / EVEN SECTION

RENTA MEDIA AVERAGE RENT	IMPACTO COVID COVID IMPACT	Nº LOCALES N. PREMISES	APERTURAS OPENINGS	INVERSIÓN INVESTMENT	RENTABILIDAD YIELD	DISPONIBILIDAD AVAILABILITY
80 €/m ² Mensual / Monthly	-33,3 %	65	5	0	5,1 %	6,2 %

SECCIÓN
SECTION

TRAMO IMPAR / ODD SECTION	EUR/M ² /MES EUR/SQM/MONTH	EUR/M ² /AÑO EUR/SQM/MONTH	TRÁFICO MEDIO AVER. TRAFFIC	CCP MEDIO CCP MEDIUM
Tramo impar / Odd section	120	1.500	7.123	5
Tramo par / Even section	80	1.250	6.568	4

INFORME DE LOCALES COMERCIALES

Londres, París, Lisboa, Ámsterdam, Atenas, Milán, Roma, Barcelona, Madrid y principales calles de Europa y España en 2020.

Fuentes consultadas para la redacción del informe: ASCANA, EUROSTAT, La Vanguardia, El Periódico, El País, El Mundo, Cinco Días, Expansión, Financial Times, The Economist, The Guardian, Bloomberg, Turisme de Barcelona, Generalitat de Catalunya, IDESCAT, Comunidad de Madrid, Oficina del Catastro, Instituto Nacional de Estadística, Department of Statistics at the London School of Economics, Office for National Statistics, Institut national de la statistique et des études économiques, Istitutonazionale di statistica, Chambre de commerce et d'industrie de région Paris – Île de France, Camera di Commercio di Milano, Camera di Commercio di Roma, Fondo Monetario Internacional y consultoras inmobiliarias europeas.

Los nombres de las calles de Barcelona siguen los criterios del nomenclátor del ayuntamiento de la ciudad. En los gráficos de tipología de locales solo se contabilizan superficies de uso comercial y los €/m² del informe se calculan sobre un local tipo de 200 m². En los gráficos de mixcomercial, en la categoría de oficinas y hoteles, solo se contabilizan los metros de la planta baja. ♦

REPORT ON COMMERCIAL PREMISES

London, Paris, Lisbon, Amsterdam, Athens, Milan, Rome, Barcelona, Madrid and the main streets of Europe and Spain in 2020.

Sources consulted in the preparation of the report: ASCANA, Eurostat, La Vanguardia, El Periódico, El País, El Mundo, Cinco Días, Expansión, Financial Times, The Economist, The Guardian, Bloomberg, Turisme de Barcelona, Generalitat de Catalunya, IDESCAT, Comunidad de Madrid, Oficina del Catastro, Instituto Nacional de Estadística, Department of Statistics at the London School of Economics, Office for National Statistics, Institut national de la statistique et des études économiques, Istitutonazionale di statistica, Chambre de commerce et d'industrie de région Paris – Île de France, Camera di Commercio di Milano, Camera di Commercio di Roma, the International Monetary Fund and European real estate consultancies.

The names of the streets of Barcelona respect the nomenclature criteria of the city council. In the graphics featuring types of premises, only those for commercial use are included, and the euros/m² in the report are calculated on the basis of an average premises of 200 m². In the commercial mix graphics for the office and hotel category, only the meterage of the ground floor is counted. ♦

Coordinación
Coordination

ASCANA

Redacción
Drafting

ASCANA

Análisis
Analysis

MTConsulting
www.mtconsulting.es

Fotografía
Photography

Hugo de la Rosa
www.hugodelarosa.com

Dirección de Arte
y maquetación
Art Direction & Layout

131.gd

