

Según un estudio realizado por TrueBroker, Madrid toma el relevo frente a París, Milán y Londres en el mercado de locales comerciales prime, con un 92% de ocupación

Reparto desigual. UK, entre un 88% y un 59% de ocupación de locales comerciales prime. Francia del 94% al 84%, y Alemania del 94% al 80%. España entre un 98% y un 74%. Se produce una mejoría anual, aunque con una ralentización del consumo en las mejores calles los últimos 4 meses, de enero a abril de 2023. Desplazamiento y concentración del consumo entre ciudades y calles. Una calle de Madrid ha multiplicado en 8 años por 3,6 veces el consumo y el valor de sus inmuebles

Hay ciudades como Madrid, que toman el relevo del protagonismo en esta nueva etapa en cuanto al crecimiento económico, que en el pasado tuvieron ciudades como París, Londres o Milán. Dentro de estas nuevas ciudades protagonistas como Madrid, hay inversiones inmobiliarias y calles concretas que batieron todos los récords conocidos de revalorización en los últimos años en Occidente.

Según el estudio iTB realizado por la consultora inmobiliaria TrueBroker, se está ante el desplazamiento, la concentración del consumo y el valor de las inversiones inmobiliarias a algunas ciudades y calles de Europa, pasando a ser el crecimiento de las ventas y rentabilidad de las inversiones para los que posean dichos inmuebles, récord en estos últimos 50 años en Occidente.

En el "Estudio de la ocupación de locales prime en calles y centros comerciales de Europa" de TrueBroker, en más de 60 grandes ciudades en los últimos 9 meses, Madrid se acerca mucho en noviembre de 2022 a Zurich (Suiza), y supera a ciudades como Londres, París y Milán, y capitales como Lisboa y Berlín.

Se produce así un relevo en el protagonismo que ocuparon ciudades como Londres, París o Milán en las últimas décadas, por ciudades como Madrid.

También muestra un comportamiento desigual entre ciudades. Unas tenían una ocupación del 95,8% y 92%, como Zurich y Madrid, otras como Marsella (la segunda ciudad más poblada de Francia), en abril de 2023 tenía solo una 84% de ocupación en sus locales prime del casco urbano. Por lo tanto, existe un reparto desigual entre ciudades, no solo el caso de UK que, en las 10 ciudades objeto del informe entre agosto y noviembre del 2022 por TrueBroker, tenían tan solo una ocupación promedio, en los más de sus 8.000 locales prime estudiados, del 83,85%. Una un 88% y otra un 59% de ocupación de locales comerciales prime. Francia del 94% al 84%, y Alemania del 94% al 80%. España entre un 98% y un 74%. Solo en las 7 ciudades recogidas en la tabla, de una muestra de 11.755 locales comerciales prime, entre casco urbano y centros comerciales, 1.329 estaban disponibles, el 11,3%.

Alta afección de las ciudades referentes del turismo internacional, que no tenderán a recuperar su nivel anterior. Como el caso de Edimburgo, que con 13MM de visitantes (26 veces su población), tenía una ocupación prime de tan solo el 80,75%.

Por tanto, la recuperación del consumo, el valor de las ciudades, sus inversiones inmobiliarias y de cualquier índole a todo lo largo de Occidente, es dispar entre las ciudades, destacando unas en crecimiento en positivo, frente a otras que no consiguen remontar, y otras sin embargo, como Madrid, que van a ser récord en crecimiento en Occidente en los últimos 50 años. Es lo que han bautizado como la NUEVA Categoría ZETa. Atención a ellas.

Una de esas calles ZETa de Madrid, que el iTB midió en los últimos 8 años, aumentó un 259% su consumo, multiplicando por 3,6 veces el valor de sus inversores y comercios.

Se está ya ante un MadridDISTINTO, que en el 2022 tuvo un 11% menos de consumo de lo que Madrid tuvo en el 2019 y aún le resta un trabajo por hacer. En el total de estos tres años, la ciudad ha vendido un 24% menos de lo que hubiera vendido si no hubiera existido pandemia.

Mientras las dos zonas comerciales prime, ambas en el total de los 3 años, han vendido un 8% (Zona Centro Local) y 24% (Barrio de Salamanca), menos de lo que habrían hecho en el 2019. La Zona Centro Local en el 2022 tuvo un rebote positivo del consumo del 22% con respecto al 2019 (antes de la pandemia), y el Barrio de Salamanca aún dio un 2,5% menos en el total del año, cerca del empate. Como se ve en el detalle de la calle Fuencarral y Serrano, esa recuperación, si bien se mantiene en positivo, se está desacelerando.

Para el CEO de TrueBroker: "Lo que hemos visto en el retail desde el año 2008 es un síntoma de los profundos cambios en los modelos de Occidente, que van a ir siguiendo su mismo comportamiento. En términos absolutos nos sobran m2 y este efecto se irá trasladando al resto de industrias, no solo inmobiliarias, sino también a las inversiones en general. Las soluciones e innovaciones que se creen en el retail serán una oportunidad de mejora, haciéndolas escalables al resto, creando una gran oportunidad de negocio, desde el aprendizaje que hagamos en el retail".

Zona de oficinas

La situación del sector de las oficinas en Occidente inicia un proceso similar al que enfrentó la industria del retail en el año 2008, y que tiene que ver con el profundo cambio del modelo de Occidente. Mientras las dos Zonas Prime de Madrid (Zona Centro Local y Barrio de Salamanca) ya han recuperado su consumo del 2019, las Zonas de Oficinas siguen por tercer año consecutivo sin mejoría, con un 51% menos de consumo y 62% menos de tránsito de personas.

En Madrid, expertos en la inversión de oficinas, comentan cómo, ante la menor demanda de oficinas, grandes compañías están dejando muchos m2 de modernos edificios de oficinas de las afueras de Madrid, para mudarse a oficinas con menor superficie, aunque mucho más caras por m2, en el centro de la ciudad. Mientras en USA, la situación del mercado de oficinas en algunas grandes ciudades muestran altos niveles de desocupación. De nuevo, desplazamiento y concentración del valor, en este

caso en las oficinas.

La visión de este informe, de lo que está sucediendo en el retail en Europa y las inversiones, se halla recogido en el libro, "El retail tras la era global", que se presentará en Madrid a las 19,15h el 24 de mayo de 2023, para lo que será necesario solicitar invitación (mc@truebroker.es), al haber aforo limitado.

Datos de contacto:

María Guijarro

622 83 67 02

Nota de prensa publicada en: [Madrid](#)

Categorías: [Internacional](#) [Nacional](#) [Inmobiliaria](#) [Finanzas](#) [Madrid](#) [Consumo](#) [Oficinas](#)

NotasdePrensa

<https://www.notasdeprensa.es>