PUBLICACIÓN MENSUAL

Novedades *CRE*

LLANA OPTIONS REIG · KW COMMERCIAL

Vol. 1 · No. 4
Julio
2026

SOUTHEAST · GULF COAST · VA · NC · SC · GA · FL · AL · MS · LA · TX

EDITORIAL

EDICIÓN DE JULIO 2026

El Capital Sigue al Sol

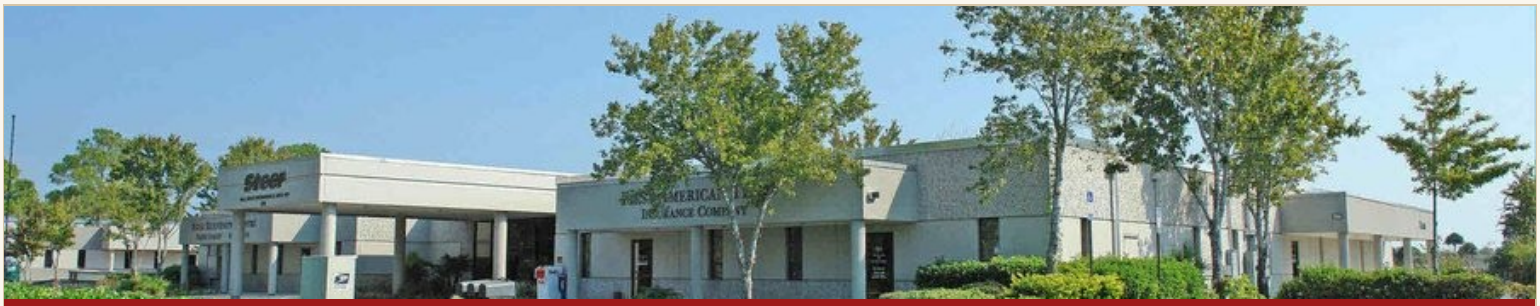
Bienvenido a la edición de julio 2026 de Novedades CRE. Julio confirma una tendencia que veníamos anticipando: el capital de inversión sigue mudándose hacia el sur y hacia el oeste. Según NX3 Commercial Group, un volumen creciente de propietarios en Nueva York, Nueva Jersey y California está usando intercambios 1031 para salir de multifamiliar intensivo en gestión y reposicionarse en **NNN** en Florida, Texas y otros estados sin impuesto estatal sobre la renta — la misma lógica que sostiene nuestras dos oportunidades destacadas este mes.

En el frente de cap rates, el reporte Q2 2026 de The Boulder Group muestra un mercado NNN que se firmó ligeramente al alza: el cap rate general subió a 6.82% y el retail a 6.60%, mientras el spread sobre el Tesoro a 10 años se mantiene atractivo para el comprador disciplinado. En **multifamiliar Sun Belt**, la sobreoferta de 2023–2025 sigue digiriéndose — mercados como Austin, Charlotte y San Antonio muestran vacancia de dos dígitos — pero la absorción ya supera las nuevas entregas en la mayoría de submercados, sentando las bases para compresión de cap rate hacia 2027.

Esta edición extiende por primera vez nuestra cobertura de deals más allá del Southeast y Gulf Coast hacia **Missouri, Utah y Colorado** — mercados secundarios donde el inventario NNN sigue siendo más accesible que en Florida, con cap rates comparables y menor competencia institucional.

> *"El capital no se está quedando quieto — se está moviendo hacia donde el flujo de caja no paga impuesto estatal."*

OPORTUNIDADES DE INVERSIÓN DESTACADAS DEL MES



CENTRO MÉDICO · NNN

ST. AUGUSTINE, FLORIDA

Centro Médico Multitenant

$1.74M	PRECIO
6.9%	CAP RATE
$120,250	NOI ANUAL

INGRESO MENSUAL **$10,021** /mes

VER PROPIEDAD →

MULTIFAMILIAR

PANAMA CITY, FLORIDA

Complejo Multifamiliar

$2.0M	PRECIO
6.85%	CAP RATE
$136,745	NOI ANUAL

INGRESO MENSUAL **$11,395** /mes

VER PROPIEDAD →

DEALS DESTACADOS · JUNIO–JULIO 2026

01 HOLLY HILL, FL · MULTIFAMILIAR

Regents Park — $4.6M

Marcus & Millichap vendió esta propiedad multifamiliar cerca de Daytona Beach a un comprador internacional en su primera adquisición en Florida — señal de que el capital extranjero sigue entrando a mercados secundarios del Sun Belt.

02 COLORADO SPRINGS, CO · INDUSTRIAL / FLEX

3450 North Nevada Avenue — $4.5M

Propiedad industrial/flex de 54,882 SF vendida a través de Marcus & Millichap — primera cobertura de Novedades CRE en el mercado de Colorado, reflejando demanda estable de espacio flex en el corredor Front Range.

03 O'FALLON, MO · NNN · FARMACIA

CVS Pharmacy Net-Leased — $2.98M

Farmacia CVS en arrendamiento NNN absoluto vendida en el área metropolitana de St. Louis — ejemplo del tipo de activo defensivo, de bajo mantenimiento, que sigue atrayendo capital privado en mercados secundarios del Medio Oeste.

INDICADORES DEL MERCADO · Q2 2026

CAP RATE NNN RETAIL · SE **6.05%–6.60%**	CAP RATE NNN HEALTHCARE / SALUD **5.5%–5.8%**
CAP RATE NNN STAND-ALONE · IG **5.75%–6.85%**	CAP RATE NNN EDUCACIÓN / C-STORE **5.5%–7.0%**
CAP RATE MULTIFAMILIAR · SUN BELT **5.5%–6.8%**	VACANCIA MULTIFAM. SUN BELT **8%–14%**

Fuentes: The Boulder Group Q2 2026 Net Lease Research Report · CBRE US Real Estate Market Outlook 2026 · Apartments.com / CoStar Q2 2026 · InvestmentGrade.com

ROBERTO LLAÑA

COMMERCIAL REAL ESTATE ADVISOR · LLANA OPTIONS REIG · KW COMMERCIAL

(954) 325-9155
roberto@llanaoptions.com
robertollana.com

Southeast · Gulf Coast · VA · NC · SC · GA · FL · AL · MS · LA · TX

Este correo es informativo. Los datos son estimados de mercado y no constituyen asesoría de inversión.