ROBERTO LLAÑA REAL ESTATE
KW COMMERCIAL · LLANA OPTIONS

PUBLICACIÓN MENSUAL
Novedades CRE
LLANA OPTIONS REIG · KW COMMERCIAL

Vol. 1 · No. 5
Agosto 2026

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

EDITORIAL

EDICIÓN DE AGOSTO 2026

La Tasa Cambió de Dirección

Bienvenido a la edición de agosto 2026 de Novedades CRE. El reporte Q2 2026 de The Boulder Group, publicado en julio, mostró un mercado **NNN** con más producto disponible: la oferta creció 12.5% trimestre contra trimestre hasta cerca de 5,800 activos, y el retail concentró el grueso de ese aumento con listados subiendo 16.2%. Los cap rates acompañaron apenas — el general a 6.82% y el de retail a 6.60% — pero por primera vez en varios trimestres el comprador tiene dónde elegir.

La noticia de agosto, sin embargo, no está en los cap rates sino en el costo del dinero. El **Tesoro a 10 años cerró en 4.70% el 3 de agosto**, tras tocar su nivel más alto en dieciocho meses: 22 puntos base más que hace un mes y 50 más que hace un año. La Reserva Federal mantuvo la tasa sin cambios a finales de julio, pero con tres disidencias, y el mercado ya asigna cerca de 63% de probabilidad a un *aumento* de 25 puntos base en septiembre. El bono a 30 años ronda su nivel más alto desde 2007. Para el inversionista NNN esto tiene una consecuencia directa: el spread del cap rate general sobre el Tesoro se comprimió a unos 212 puntos base, unos 30 menos que al cierre del segundo trimestre.

Con el margen más delgado, el mercado se ordena por calidad. Los *ground leases* de Chick-fil-A y McDonald's marcaron el piso del sector en 4.45%, mientras **Dollar General** ronda 7.15% y CVS 6.80% según InvestmentGrade; el diferencial entre cap rate pedido y cerrado se comprimió a 22 puntos base, señal de que el producto bueno sigue transando sin descuento. En **multifamiliar** el titular nacional es positivo — la vacancia bajó a 7.2% con datos operativos de junio, la primera caída sostenida en más de cuatro años — pero el Sun Belt sigue corrigiendo por debajo del promedio, con Sarasota en 17.6% y Austin en 13.7%, y valores entre 20% y 30% por debajo del pico de 2022.

> ***"Cuando el spread se achica, el error de suscripción se paga completo. Este es un mercado para comprar bien, no para comprar rápido."***

OPORTUNIDADES DE INVERSIÓN DESTACADAS DEL MES

CENTRO MÉDICO · NNN

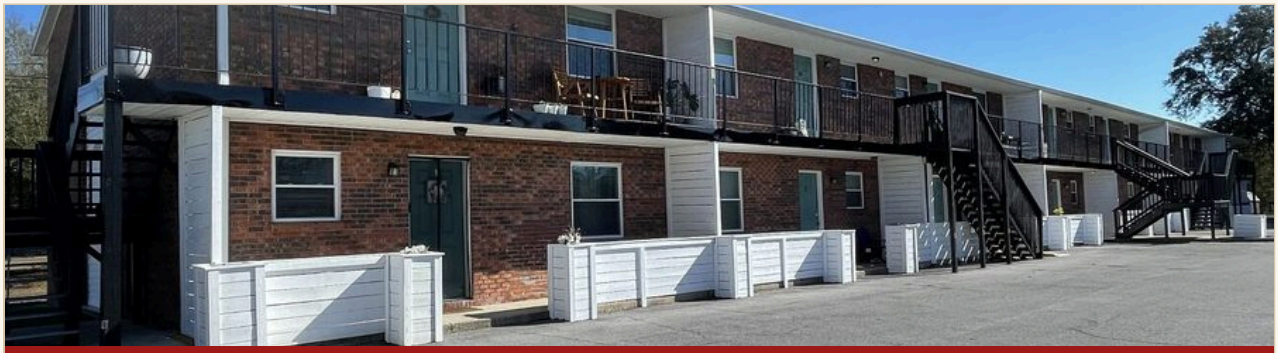
ST. AUGUSTINE, FLORIDA

Centro Médico Multitenant

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

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

VER PROPIEDAD →



MULTIFAMILIAR

PANAMA CITY, FLORIDA

Complejo Multifamiliar

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

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

VER PROPIEDAD →

DEALS DESTACADOS · JULIO 2026

01

KNOXVILLE, TN · NNN · EDUCACIÓN

The Goddard School

$4.93M

Centro de cuidado infantil de 11,159 SF vendido por Marcus & Millichap a un inversionista privado de Indiana en intercambio 1031. Contrato NNN nuevo a 20 años con incrementos anuales de 2% y matrícula sobre 96% — el perfil exacto de activo educativo NNN que seguimos en esta publicación.

02

AUGUSTA, GA · MULTIFAMILIAR

Mason Augusta

$87M

Comunidad de 482 unidades entregada en dos fases desde 2022, vendida por Waypoint Residential a Southwood Realty Co. con el grupo Sunbelt de Cushman & Wakefield en la representación. Producto nuevo cambiando de manos en un mercado secundario del Sureste.

03

KISSIMMEE, FL · MULTIFAMILIAR

Lago Vista

$6.3M

Cuarenta apartamentos de dos habitaciones más unidad de administrador, construidos entre 1974 y 1982, transados por Marcus & Millichap en el corredor de Orlando. La escala en la que el capital privado sigue compitiendo directamente con el institucional.

INDICADORES DEL MERCADO · AGOSTO 2026

CAP RATE NNN RETAIL · SE **6.05%–6.60%** Trimestral · Q2 2026	CAP RATE NNN HEALTHCARE / SALUD **5.5%–5.8%** Trimestral · Q2 2026
CAP RATE NNN EDUCACIÓN / C-STORE **5.5%–7.0%** Trimestral · Q2 2026	CAP RATE MULTIFAMILIAR · SUN BELT **5.5%–6.8%** Trimestral · Q2 2026
SPREAD NNN SOBRE TESORO 10 AÑOS **212 pb** ▼ 30 pb vs. cierre de Q2 · 3 ago 2026	VACANCIA MULTIFAMILIAR NACIONAL **7.2%** ▼ primera caída en 4 años · junio

Cap rates de sector: The Boulder Group, Q2 2026 Net Lease Research Report (cadencia trimestral) · Spread sobre Tesoro a 10 años: cálculo propio sobre Boulder Group y Reserva Federal / H.15, dato al 3 de agosto de 2026 · Vacancia multifamiliar: Yardi Matrix y Apartments.com, datos operativos de junio 2026 · Cap rates por inquilino: 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.