ROBERTO LLAÑA REAL ESTATE
KW COMMERCIAL · LLANA OPTIONS

PUBLICACIÓN MENSUAL
Novedades *CRE*
LLANA OPTIONS REIG · KW COMMERCIAL

Vol. 1 · No. 6
Septiembre 2026

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

EDITORIAL

EDICIÓN DE SEPTIEMBRE 2026

El Bono a 10 Años Rompe el 5%

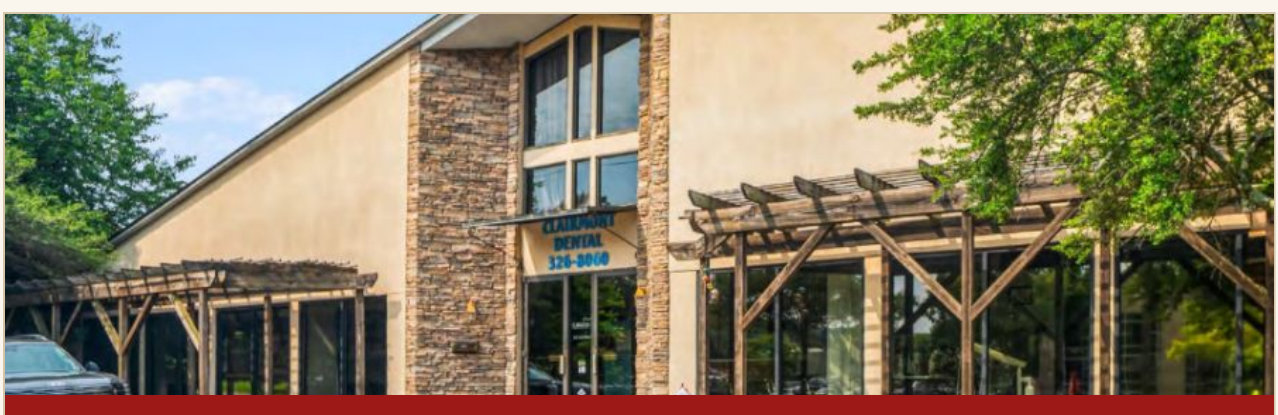
Bienvenido a la edición de septiembre 2026 de Novedades CRE. El Tesoro a 10 años tocó 5.014% el lunes 14 de septiembre — su nivel más alto desde octubre de 2023 — antes de cerrar la sesión en 4.95%, dos días antes de la reunión de la Reserva Federal del 16 y 17 de septiembre. La presión viene de dos frentes: el IPC de agosto quedó en línea con lo esperado pero se mantiene muy por encima de la meta de 2%, y la escalada del conflicto entre Estados Unidos e Irán, sumada a un ataque a un oleoducto hutí, disparó el precio del petróleo justo cuando el mercado esperaba alivio. El resultado: los futuros le asignan entre 90% y 93% de probabilidad a un *aumento* de 25 puntos base — no un recorte — que llevaría la tasa de fondos federales de su rango actual de 3.50%–3.75% (vigente desde el 29 de julio) a 3.75%–4.00%.

The Boulder Group no publica un nuevo reporte sectorial hasta octubre, así que las anclas trimestrales de este panel se mantienen sin cambios desde el segundo trimestre. Pero su reporte de Perfiles por Inquilino, publicado el 11 de septiembre, sí trae material fresco: los *ground leases* de Chick-fil-A cotizan entre 4.15% y 4.45% a 15 años, McDonald's entre 4.35% y 4.65%, y Wawa entre 4.90% y 5.20% — el mismo terreno premium que documentamos en agosto. En el otro extremo, **Family Dollar** (grado sub-inversión) transa entre 8.50% y 8.90% a solo 5 años. Con el Tesoro más alto, el spread del cap rate general NNN sobre el bono a 10 años se comprimió a 187 puntos base — 25 menos que hace un mes — y la brecha entre calidad de crédito y grado especulativo sigue ensanchándose.

En **multifamiliar**, la renta promedio nacional subió 0.4% interanual según el reporte más reciente de Yardi Matrix — el mejor ritmo en casi un año y 20 puntos base por encima de 2025. La ocupación se mantuvo estable en 94.2% en julio, aunque 0.5 puntos por debajo del año anterior. La mejora no es pareja: mercados de oferta alta como Austin (-2.8%), Denver (-2.0%) y Tampa (-1.8%) siguen en terreno negativo interanual, mientras San Francisco (+6.1%) y Nueva York (+5.3%) lideran el repunte. Para el Sun Belt la lectura sigue siendo la misma que documentamos mes a mes: la corrección continúa, pero el ritmo de deterioro se frena.

> *"Cuando la tasa libre de riesgo sube más rápido de lo que el spread se ajusta, el mercado no se detiene: se vuelve más selectivo. Ahí gana quien ya hizo la tarea de suscripción."*

OPORTUNIDADES DE INVERSIÓN DESTACADAS DEL MES



CONSULTORIO DENTAL · NNN

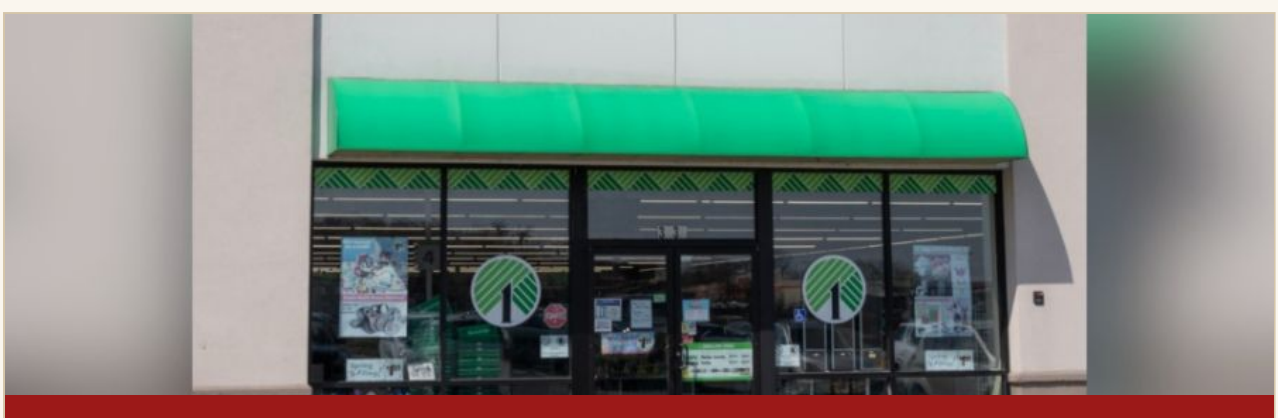
BIRMINGHAM, ALABAMA

Consultorio Dental

$1.40M	7.25%	$101,457
PRECIO	CAP RATE	NOI ANUAL

INGRESO MENSUAL **$8,455** /mes

VER PROPIEDAD →



LOCALES COMERCIALES · NNN

LOUISVILLE, OHIO

Locales Comerciales

$1.16M	7.15%	$82,900
PRECIO	CAP RATE	NOI ANUAL

INGRESO MENSUAL **$6,908** /mes

VER PROPIEDAD →

DEALS DESTACADOS · AGOSTO 2026

01 — RICHMOND, TX · NNN · SALUD / FARMACIA — **$4.02M**

CVS Pharmacy

Farmacia de 10,200 SF en el condado de Fort Bend, vendida por un inversionista de la Costa Oeste a un comprador de la Costa Este. Aproximadamente 15 años de plazo remanente — el contrato vence en enero de 2042 — con diez opciones de renovación de 5 años cada una.

02 — QUINCY, MA · MULTIFAMILIAR — **$13.5M**

The Willard

Comunidad de 30 unidades entregada en 2025 a las afueras de Boston, vendida con ocupación del 100% al cierre. Producto nuevo cambiando de manos apenas un año después de su entrega — señal del apetito por construcción reciente en mercados secundarios del Noreste.

03 — BUFFALO GROVE, IL · NNN · BANCARIO — **$2.8M**

Huntington Bank

Sucursal de 4,680 SF con cinco carriles de autoservicio, vendida por un fondo inmobiliario del Medio Oeste a un inversionista individual de la Costa Oeste. Contrato NNN vigente hasta 2031 con dos opciones de renovación de 5 años — el perfil de bajo mantenimiento que sigue atrayendo capital privado.

INDICADORES DEL MERCADO · SEPTIEMBRE 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 **187 pb** ▼ 25 pb vs. agosto · 14 sept 2026	CRECIMIENTO DE RENTA MULTIFAMILIAR INTERANUAL **+0.4%** ▲ mejor ritmo en casi un año · agosto

Cap rates de sector: The Boulder Group, Q2 2026 Net Lease Research Report (cadencia trimestral, sin actualización hasta octubre 2026) · Spread sobre Tesoro a 10 años: cálculo propio sobre Boulder Group y Reserva Federal / H.15, dato al 14 de septiembre de 2026 · Renta multifamiliar interanual: Yardi Matrix, dato de agosto 2026 · Cap rates por inquilino: The Boulder Group, Tenant Profiles Report, 11 de septiembre de 2026

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.