

ESPAÑA KPI'S

	Var. anual	Previsión 12 meses
+3,3% Variación Anual PIB	▲	▼
+2,8% Variación anual IPC	▼	▼
+1,0% Variación anual ventas minoristas	▼	▲

Fuente: Eurostat, INE

ZONA EURO KPI'S

	Var. anual	Previsión 12 meses
+0,8% Variación Anual PIB*	▲	▲
+2,4% Variación anual IPC	▼	▼
+0,1% Variación anual ventas minoristas	▲	▲

Fuente: Eurostat, INE

CONTEXTO ECONÓMICO

En noviembre de 2024, el Producto Interior Bruto (PIB) de España creció un 1,0% interanual, consolidando una tendencia de moderación económica que se espera continúe en 2025 con un crecimiento proyectado entre el 2,3% y el 2,5%. Este ajuste en el ritmo económico podría afectar al consumo privado, especialmente en centros y parques comerciales.

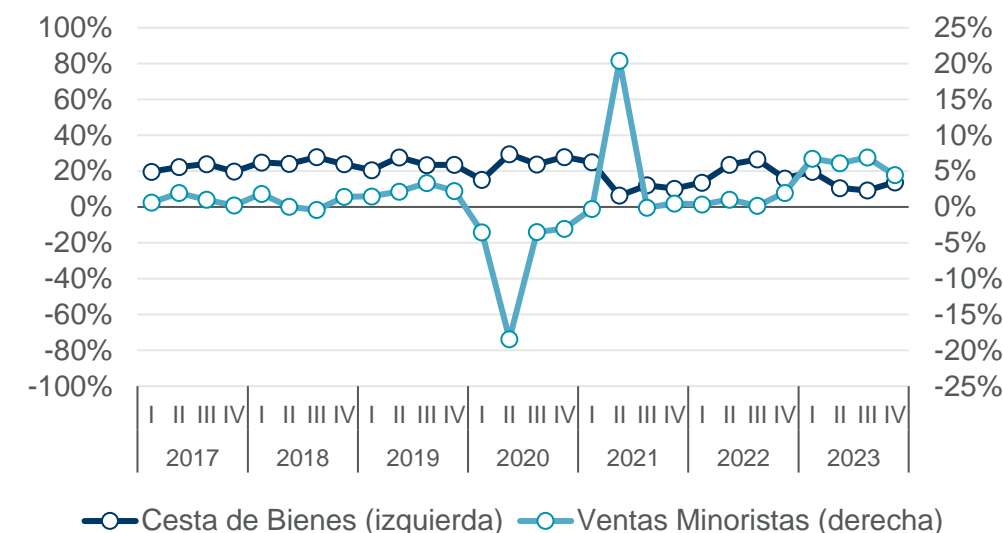
Las ventas minoristas reflejan esta moderación, con un crecimiento interanual del 1,0% en noviembre, frente a tasas más altas registradas en meses anteriores. Aunque el consumo interno ha mostrado signos de recuperación, la inflación y las incertidumbres globales continúan siendo factores limitantes.

Por otro lado, la tasa de ahorro de los hogares sigue en aumento, lo que ha permitido un mayor gasto en ocio y comercio. Esto ha impulsado un crecimiento del 2,1% en las ventas minoristas en septiembre de 2024, destacando la resiliencia del sector a pesar del contexto económico.

El turismo ha sido un pilar fundamental, con un volumen de visitantes internacionales que ha superado los niveles previos a la pandemia. Este crecimiento, liderado por turistas procedentes de mercados estratégicos como Estados Unidos, ha beneficiado tanto a los principales centros comerciales como a las áreas comerciales más relevantes del país.

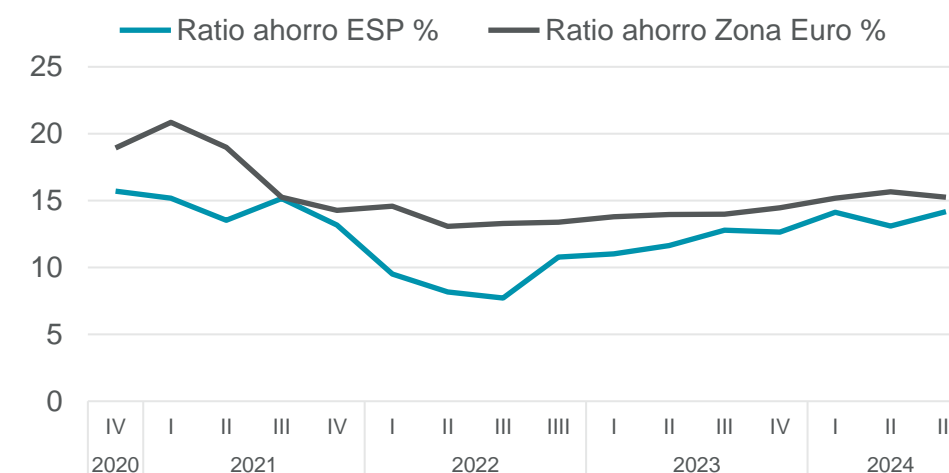
En conjunto, el sector retail español continúa mostrando fortaleza y adaptabilidad, apoyado por el turismo y una moderada recuperación del consumo interno.

VARIACIÓN INTERANUAL CESTA DE BIENES - VENTAS MINORISTAS (%)



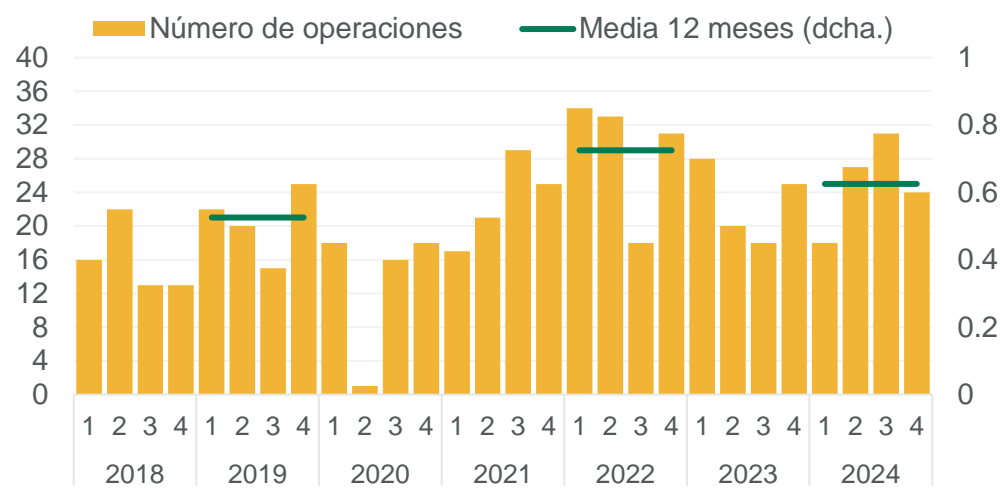
Fuente: INE, CNMC. Últimos datos publicados en T4 2023

TASA DE AHORRO DE LOS HOGARES - ESPAÑA VS ZONA EURO (%)

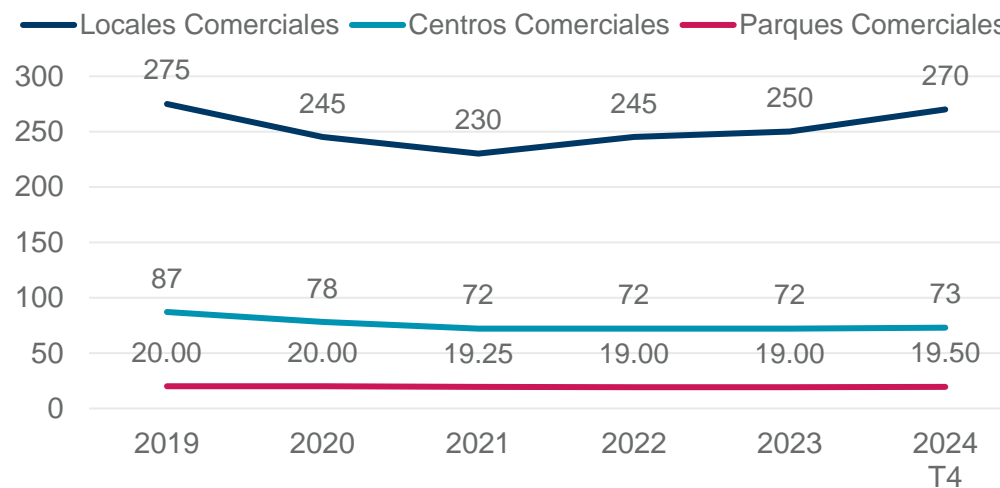


Fuente: Eurostat. Últimos datos publicados en T22024

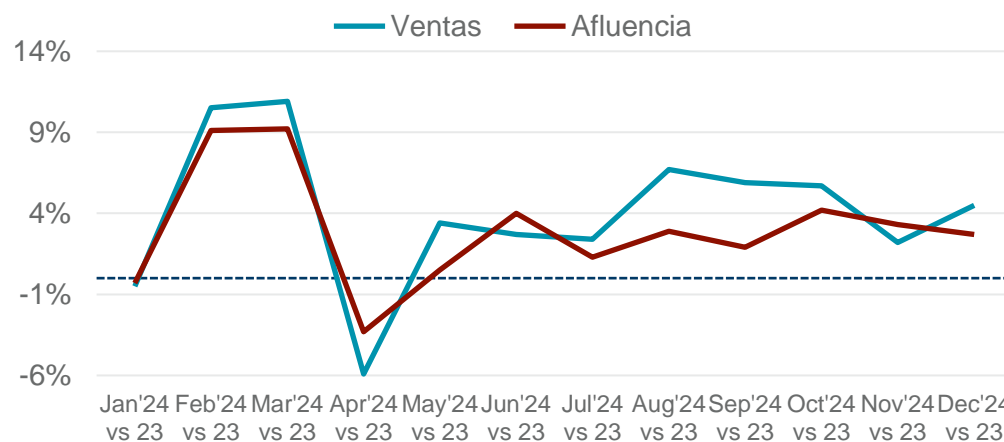
OPERACIONES HIGH STREET (Nº)



RENTAS PRIME (€/M²/MES)



C&W VENTAS/AFLUENCIAS EN CC



Fuente: CW Research & Insight, CW Shopping Centres Portfolio Benchmark Index. España, Dec 2024

MERCADO DE OCUPACIÓN - CENTROS Y PARQUES COMERCIALES

Las ventas en centros comerciales durante el mes de diciembre de 2024 han aumentado un 4,5% respecto al año anterior, consolidándose la demanda y la escasez de espacios.

Las afluencias, por su parte, han crecido un 2,7% en comparación con el mismo mes del año anterior. Este aumento se debe a la mayor frecuencia de visitas y a tiempos de permanencia más largos.

2024 cierra con resultados positivos para los centros comerciales. Las afluencias acumuladas a cierre de año crecieron un 3,4%, mientras que las ventas aumentaron un 3,5%, impulsadas por sectores como moda (+2,5%) y ocio (+2,3%). El sector *Health & Beauty* también registró un crecimiento del 6,2% con el subsector de Farmacia y Herbolarios creciendo un 10% respecto a 2023.

MERCADO DE OCUPACIÓN - HIGH STREET

A pesar de la desaceleración en el primer trimestre de 2024, la actividad en las transacciones de alquiler en High Street en el segundo y tercer trimestre sigue siendo alta incluso con la baja disponibilidad de locales. Durante el último trimestre del año, la actividad ha seguido alta y se sitúa en línea con la media de los trimestres correspondientes a los últimos cinco años. La tasa de disponibilidad se sitúa en un 3,2%, 40 puntos básicos por debajo de cierre de 2023.

Durante el año, se han firmado 100 operaciones de alquiler en áreas Prime y SuperPrime de Madrid y Barcelona, un 22% más que en 2019 y un 10% más que en 2023.

El sector de moda representa el 30% de la absorción de locales en las principales calles de ambas ciudades entre 2018 y 2024.

En cuanto al tamaño de los locales, el 53% de las transacciones de 2024 corresponden a locales de más de 800 m².

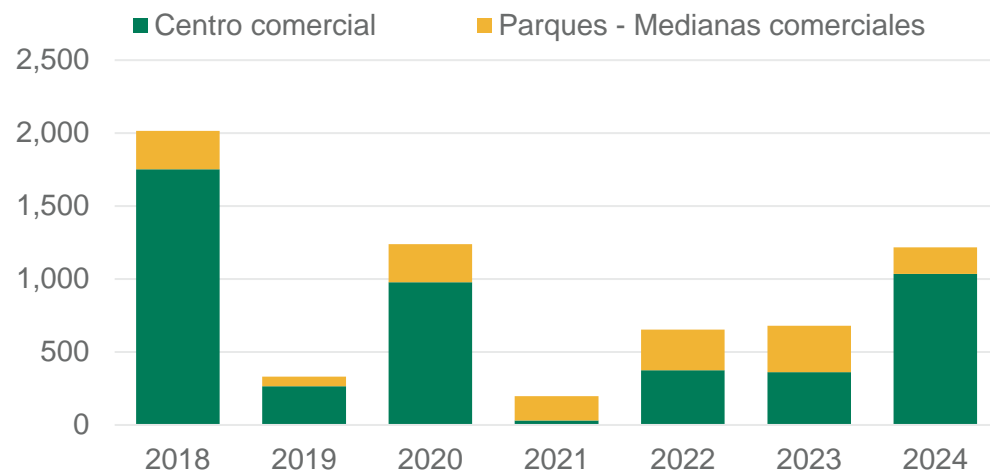
Las rentas *prime* han aumentado un 6% respecto a 2022 y un 8% respecto a 2023, con valores actuales de 260 €/m²/mes en Madrid y 270 €/m²/mes en Barcelona.

La disminución de las tasas de disponibilidad en Madrid y Barcelona, junto con una recuperación económica lenta, está generando presión al alza en los alquileres, con previsión de alcanzar niveles prepandemia en 2025 en algunas zonas/calles.

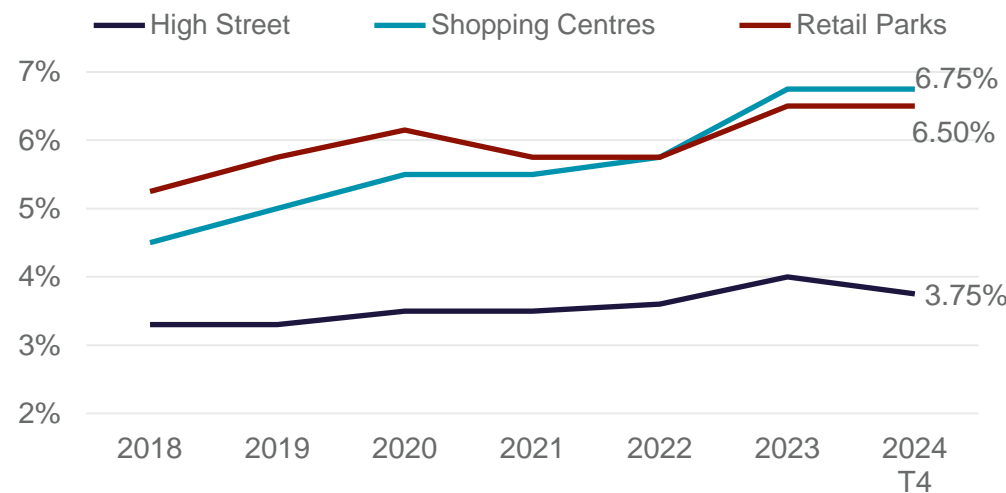
OUTLOOK

- La adaptación de los retailers europeos muestra un enfoque más inteligente y estratégico, con una clara tendencia hacia la diversificación regional y la optimización de las ubicaciones en ciudades clave. Este enfoque permite una mayor eficiencia operativa y mejora la calidad del servicio al consumidor, asegurando una mayor rentabilidad en mercados específicos.

VOLUMEN DE INVERSIÓN EN CC/PARQUES (EXCL M&A)



RENTABILIDADES PRIME EN RETAIL (%)



Source: BLS, *Cushman & Wakefield Research

INVERSIÓN

El volumen de inversión en el sector retail alcanza los 2.000 M€ en 2024, un 71% por encima de 2023. La inversión en Centros y Parques Comerciales supone el 60% de la inversión total dentro del sector retail este año. Si tenemos en cuenta el total de la inversión registrada en España, Centros y Parques Comerciales representan el 12%.

A cierre de año, la inversión en Centros Comerciales ha incrementado un 185% en comparación con 2023, debido a la reactivación del mercado de inversión en centros comerciales y operaciones grandes. La operación más relevante del año ha sido la transacción del centro comercial Islazul en Madrid.

Las rentabilidades Prime en Centros registran un ajuste interanual de 25 puntos básicos, mientras Parques Comerciales se mantiene estable este 2024. Tras el pistoletazo de salida a la bajada de los tipos de interés en Septiembre 2024, y habiéndose estabilizado las rentabilidades durante 2024, se empiezan a registrar contracciones en las rentabilidades prime de Centros y se espera una evolución similar en Parques Comerciales durante el año.

Los inversores privados juegan cada vez más un importante papel en las operaciones de centros comerciales, principalmente por su capacidad de adaptación en la actualidad financiera.

OUTLOOK

- Para 2025, se espera que el sector retail continúe reforzando su transformación significativa, impulsada por la tecnología y la personalización.
- La adopción de *big data* permitirá crear experiencias de compra hiperpersonalizadas, mejorando la satisfacción del cliente y repercutiendo positivamente en las ventas.
- La omnicanalidad, que integra los canales físicos y digitales, además de una gestión estratégica de los activos, tendrá un enfoque en la sostenibilidad y en el comercio ético, los cuales ganan cada vez más importancia.

UNA PUBLICACIÓN CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) es una firma global líder en servicios de real estate, para ocupantes y propietarios del sector, que cuenta con alrededor de 52.000 de empleados en más de 400 oficinas y 60 países. En 2023, la empresa reportó ingresos de \$9,5 mil millones en sus servicios principales de asset management, facilities, leasing, capital markets, valuation y otros servicios. También recibe numerosos reconocimientos del sector por su cultura y su compromiso con la diversidad, la equidad y la inclusión (DEI), así como también el medio ambiente, la sociedad y la gobernanza (ESG) y más.

En España, donde Cushman & Wakefield tiene más de 30 años de experiencia, la compañía abarca toda la geografía española desde sedes ubicadas en Madrid (Edificio Beatriz, José Ortega y Gasset, 29, 6º) y Barcelona (Passeig de Gràcia, 56, 7º). Para más información, visite www.cushmanwakefield.es o siga a @CushWake en X.

MARTA ESCLAPÉS

Partner
Head of Research Iberia
marta.esclapes@cushwake.com

ROBERT TRAVERS

International Partner
Head of EMEA Retail
robert.travers@eur.cushwake.com