

ESPAÑA KPI'S

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

Fuente: Eurostat, INE
*Febrero 2025

ZONA EURO KPI'S

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

Fuente: Eurostat, INE
*Febrero 2025

CONTEXTO ECONÓMICO

En el primer trimestre de 2025, la economía española mantuvo su impulso positivo, registrando un crecimiento Inter trimestral del PIB del 0,6%, en línea con las previsiones de los analistas. Para el conjunto del año, las proyecciones de crecimiento se sitúan entre el 2,4% y el 2,7%, según estimaciones del Banco de España. Este ajuste en el ritmo económico podría influir en el consumo privado, especialmente en centros y parques comerciales.

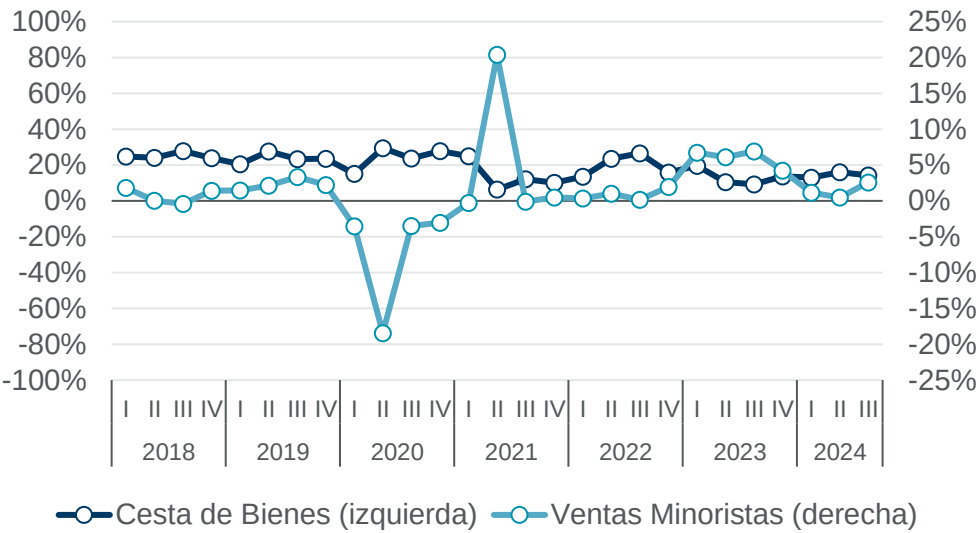
Las ventas minoristas mostraron un crecimiento interanual del 2,2% en enero de 2025, aunque esta tasa representa una moderación respecto al 3,6% registrado en diciembre de 2024. En febrero, el crecimiento se situó en el 0,8% interanual . Aunque el consumo interno muestra signos de recuperación, factores como la inflación y las incertidumbres globales siguen limitando su avance.

Por otro lado, la tasa de ahorro de los hogares continúa en ascenso, lo que ha permitido una mayor inversión en ocio y comercio. Este fenómeno ha impulsado un crecimiento sostenido en las ventas minoristas, destacando la resiliencia del sector a pesar del contexto económico.

El turismo se ha consolidado como un pilar clave, con un volumen de visitantes internacionales que alcanzó los 26 millones en el primer cuatrimestre de 2025, un 9% más que en el mismo período del año anterior. Este crecimiento, liderado por turistas procedentes de mercados estratégicos como Estados Unidos, ha beneficiado tanto a los principales centros comerciales como a las zonas comerciales más relevantes del país.

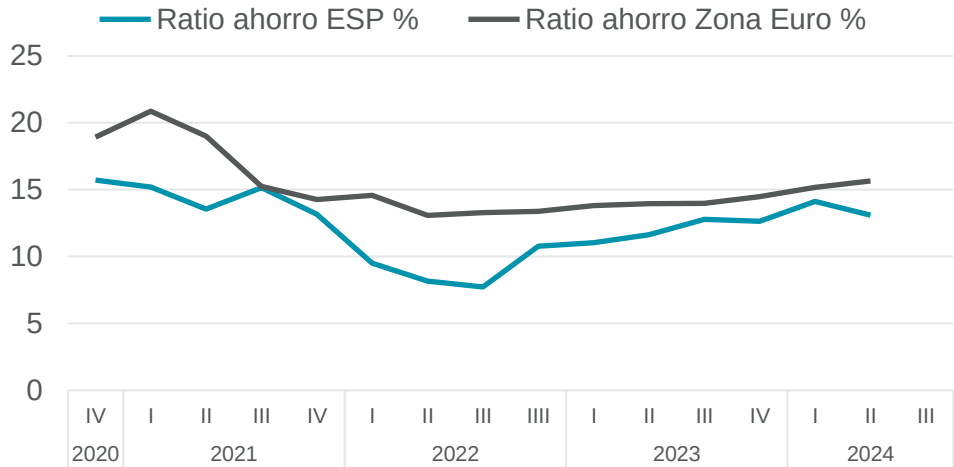
En conjunto, el sector retail español sigue demostrando fortaleza y capacidad de adaptación, respaldado por la recuperación del turismo y una moderada reactivación del consumo interno.

VARIACIÓN INTERANUAL CESTA DE BIENES -
VENTAS MINORISTAS (%)



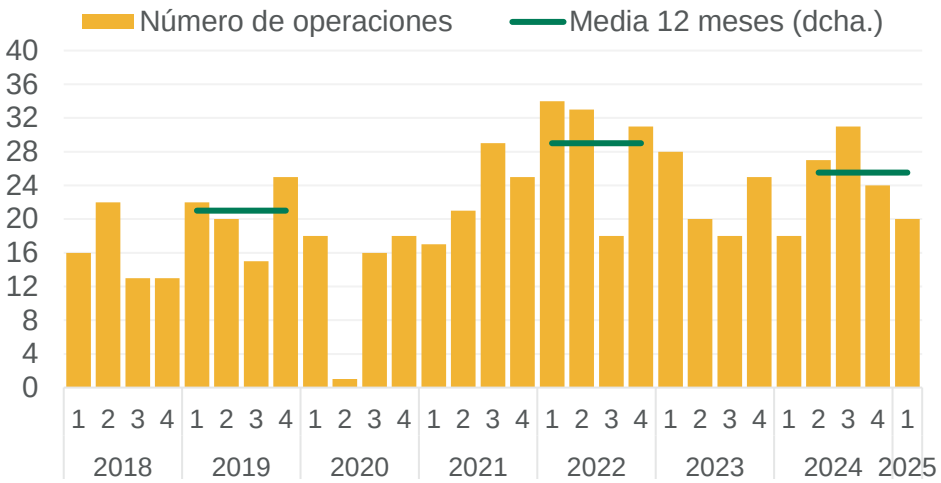
Fuente: INE, CNMC. Últimos datos publicados en T3 2024

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

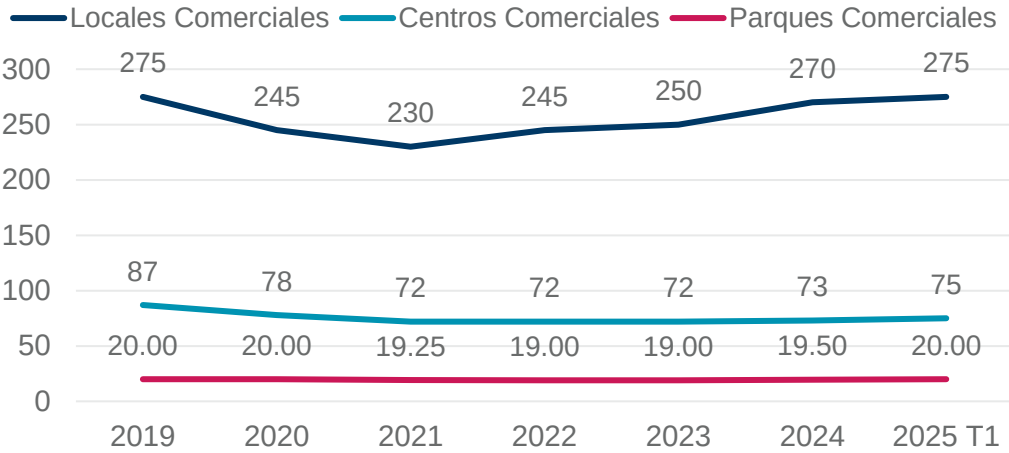


Fuente: Eurostat. Últimos datos publicados en T22024

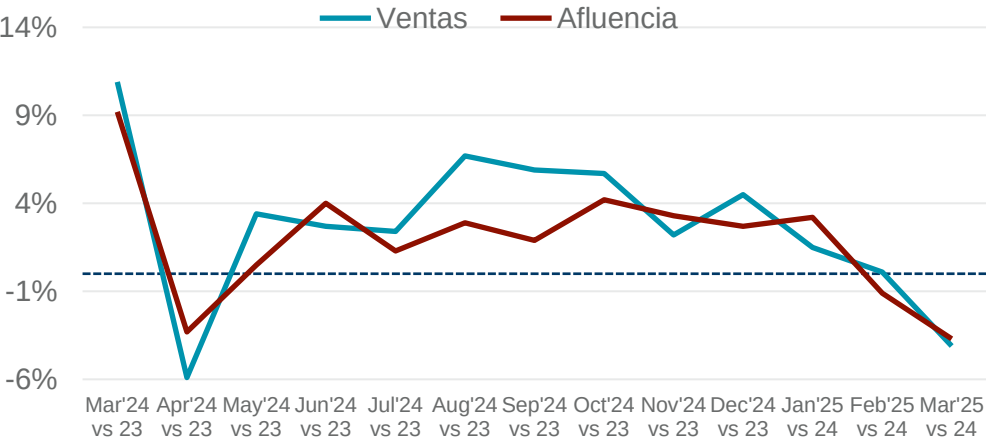
OPERACIONES HIGH STREET (Nº)



RENTAS PRIME (€/M²/MES)



C&W VENTAS/AFLUENCIAS EN CC



Fuente: CW Research & Insight, CW Shopping Centres Portfolio Benchmark Index. España, Mar 2025

MERCADO DE OCUPACIÓN - CENTROS Y PARQUES COMERCIALES

Las ventas en centros comerciales durante el mes de marzo de 2025 se han visto reducidas un 4,1% respecto al año anterior, consolidándose la demanda y la escasez de espacios. Las afluencias, por su parte, han decrecido un 3,7% en comparación con el mismo mes del año anterior. Al observar las cifras mensuales, es importante tener en cuenta que la Semana Santa y la Pascua fueron en marzo el año pasado, por lo que tendría sentido esperar los datos de abril para analizar ambos meses en conjunto.

La electrónica mostró crecimiento a inicios de 2025 tras una tendencia a la baja. El sector de Artículos para el Hogar presentó un fuerte aumento, posicionándose como el mejor desempeño del mes. El sector de Salud y Belleza registró un crecimiento sostenido, impulsado especialmente por las Farmacias (+4.5%) y algunas marcas del subsector de Perfumería y Cuidado Personal.

MERCADO DE OCUPACIÓN - HIGH STREET

A pesar de la baja disponibilidad de locales, en el primer trimestre de 2025, la actividad en las transacciones de alquiler en High Street sigue positiva. La tasa de disponibilidad se sitúa en un 2,7%, 140 puntos básicos por debajo de marzo de 2024, con un 4,1%.

La actividad ha seguido alta y se sitúa en línea con la media de los trimestres correspondientes a los últimos cinco años. Durante el trimestre, se han firmado 20 operaciones de alquiler en áreas Prime y Superprime de Madrid y Barcelona, un 11% más que en el mismo periodo de 2024.

La moda representa el 45% de la superficie demandada de locales en las principales calles de ambas ciudades entre 2018 y T1 2025. En cuanto al tamaño de los locales, el 53% de las transacciones de T1 2025 corresponden a locales de entre 300 y 800 m².

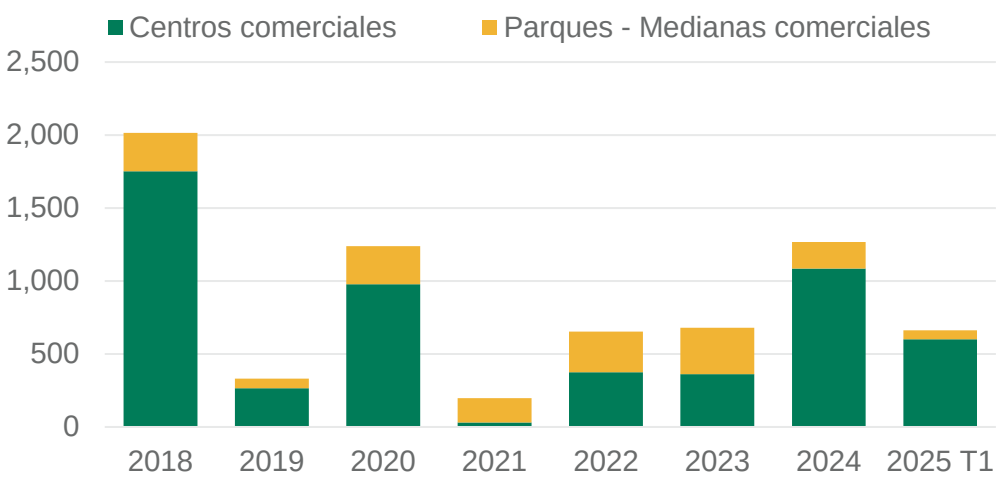
Las rentas *prime* han aumentado un 20% respecto a 2022 y un 10% respecto a 2023, con valores actuales de 265 €/m²/mes en Madrid y 275 €/m²/mes en Barcelona.

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 a lo largo de 2025 en algunas zonas/calles.

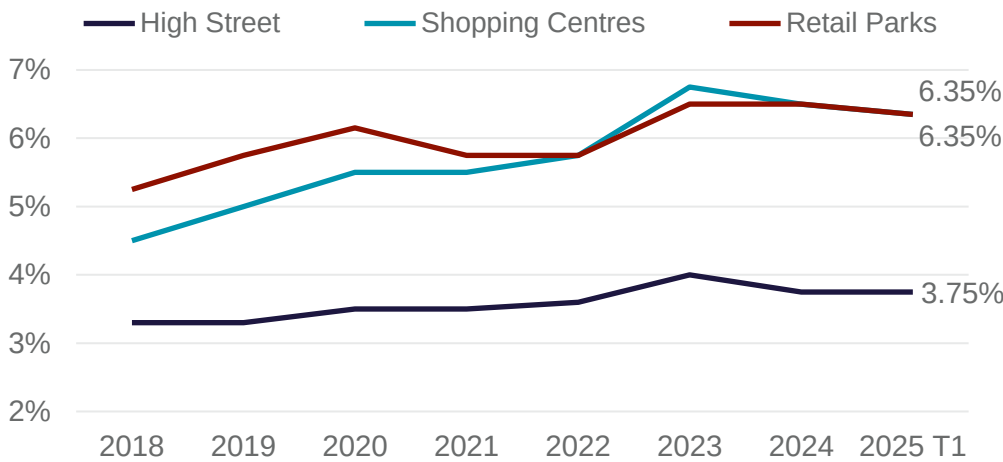
OUTLOOK

- 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

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 2024, la empresa reportó ingresos de \$9,4 mil millones en sus servicios principales de asset management, facilities, leasing, capital markets, valuation y otros servicios. Basada en el propósito de Better Never Settles, la compañía 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, la gobernanza (ESG) y más. Para más información, visite: www.cushmanwakefield.com.

En España, donde Cushman & Wakefield tiene más de 35 años de experiencia, la compañía abarca toda la geografía española. Las sedes están ubicadas en Madrid (Edificio Beatriz, José Ortega y Gasset, 29, 6º) y Barcelona (Passeig de Gràcia, 56, 7º), con un equipo multidisciplinar de más de 370 profesionales. Para obtener más información, visite [//www.cushmanwakefield.es](http://www.cushmanwakefield.es) o siga a @CushWakeSPAIN en Twitter.

INVERSIÓN

En el primer trimestre de 2025, el volumen supera los 800 M€, un 25% por encima del mismo periodo del año anterior.

En 2024, la inversión en Centros y Parques Comerciales supuso el 60% de la inversión total dentro del sector retail, incrementando hasta el 80% en T1 2025.

La inversión en Centros Comerciales ha incrementado un 65% en comparación con T1 2024, debido a la reactivación del mercado de inversión en centros comerciales y la sucesión de grandes operaciones.

Las rentabilidades Prime en Centros registran un ajuste interanual de 40 puntos básicos. Parques Comerciales, por su parte, también empiezan una contracción de yields, situándose 15 puntos básicos por debajo de marzo de 2024 y alcanzando niveles de septiembre de 2023 con un 6,35%. Tras el pistoletazo de salida a la bajada de los tipos de interés en septiembre de 2024, y habiéndose estabilizado las rentabilidades en los siguientes meses, se empiezan a registrar contracciones en las rentabilidades prime de Centros y Parques Comerciales y se espera una evolución similar a lo largo del año.

Los inversores privados juegan cada vez más un papel importante 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 personalizadas, 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.

MARTA ESCLAPÉS

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

ROBERT TRAVERS

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