

ESPAÑA KPI'S

	Var. anual	Previsión 12 meses
+2,8% Variación Annual PIB	▼	▼
+2,9% Variación anual IPC	▲	▼
+3,3% Variación anual ventas minoristas	▲	▲

Fuente: Eurostat, INE
Datos a cierre de 2025

ZONA EURO KPI'S

	Var. anual	Previsión 12 meses
+1,4% Variación Annual PIB	▲	▼
+2,1% Variación anual IPC	▼	▼
+1,3% Variación anual ventas minoristas	▲	▼

Fuente: Eurostat, INE
Datos a cierre de 2025

CONTEXTO ECONÓMICO

La persistencia de los conflictos geopolíticos, especialmente la guerra en Ucrania y las tensiones en Oriente Medio, continúa siendo uno de los principales focos de riesgo para la economía global en el corto plazo. Su impacto potencial se transmite principalmente a través de tres canales: los precios de la energía, las disrupciones en las cadenas de suministro y el deterioro de la confianza empresarial y del consumidor.

Durante el primer trimestre de 2026, la economía española ha mantenido el tono expansivo observado al cierre de 2025, si bien con señales de moderación en el ritmo de crecimiento. Las estimaciones más recientes apuntan a un avance interanual del PIB en el entorno del 2,4%-2,6%, reflejando una evolución todavía sólida pero algo más contenida en un contexto de mayor incertidumbre internacional y condiciones financieras más restrictivas.

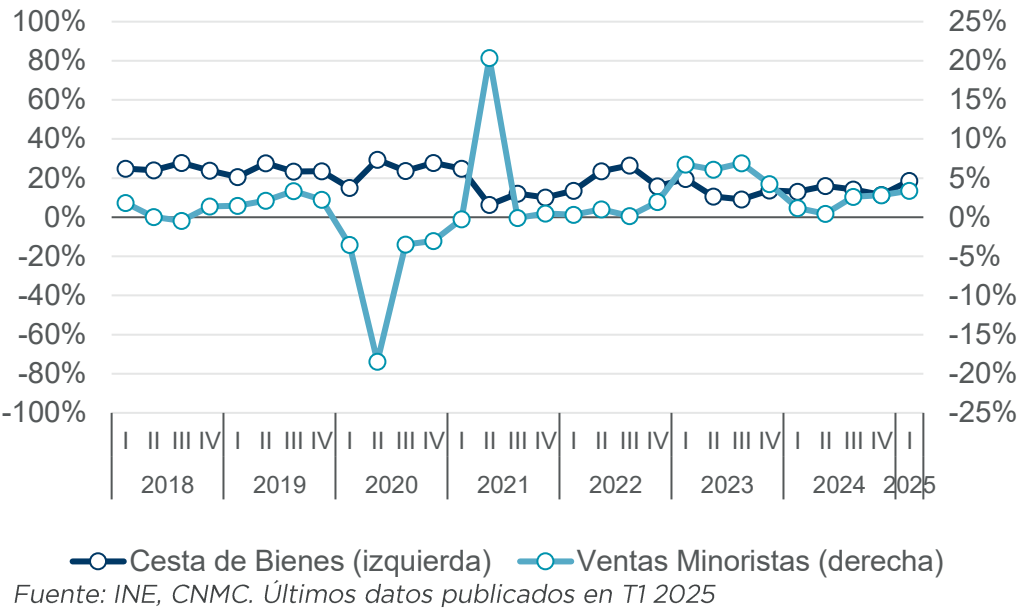
El comercio minorista ha continuado mostrando un comportamiento positivo en el inicio de 2026, aunque sin los picos registrados en el tramo final del año anterior. En febrero de 2026, las ventas minoristas crecieron en torno al 2,1% interanual, consolidando la tendencia de crecimiento, aunque con una ligera desaceleración. El dinamismo se ha mantenido especialmente en categorías vinculadas a consumo experiencial, equipamiento del hogar y ocio, mientras que los bienes duraderos han mostrado un comportamiento más estable.

En cuanto a la tasa de ahorro, los hogares han seguido ajustando gradualmente su posición. Los últimos datos disponibles la sitúan en el rango del 11%-11,5%, reflejando una cierta normalización tras los niveles elevados de los últimos años. Este ajuste responde a un mayor peso del consumo en un entorno de mejora del mercado laboral y cierta recuperación del poder adquisitivo.

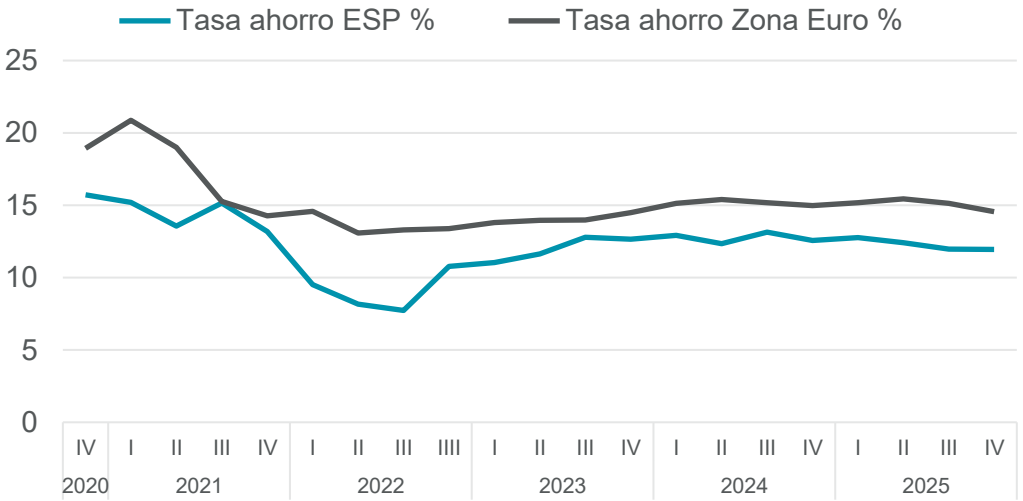
El turismo ha iniciado 2026 manteniendo niveles elevados de actividad, aunque con crecimientos más moderados tras el récord alcanzado en 2025. Durante el primer trimestre, la llegada de turistas internacionales ha crecido en torno al 2%-3% interanual, mientras que el gasto turístico ha registrado avances cercanos al 4%-5%. Este comportamiento continúa respaldando la actividad en zonas prime y destinos urbanos y vacacionales, si bien con una base comparativa exigente.

En conjunto, el sector retail español sigue mostrando una evolución favorable en el arranque de 2026, apoyado en la resiliencia del consumo y la fortaleza del turismo. No obstante, el entorno apunta a una fase de crecimiento más equilibrado, en la que la moderación de algunos indicadores convive con fundamentos todavía sólidos, configurando un escenario de continuidad positiva, aunque con menores tasas de expansión que las observadas en el ejercicio anterior.

VARIACIÓN INTERANUAL CESTA DE BIENES -
VENTAS MINORISTAS (%)



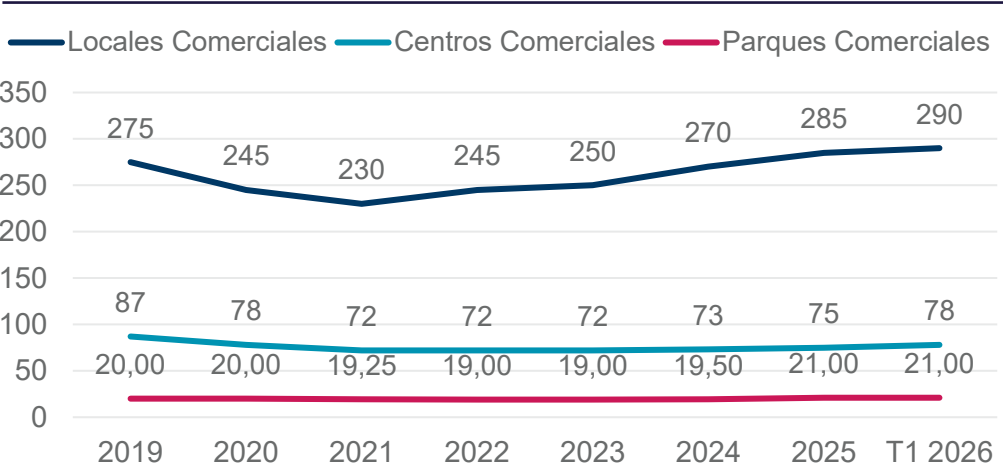
TASA DE AHORRO DE LOS HOGARES - ESPAÑA VS
ZONA EURO (%)



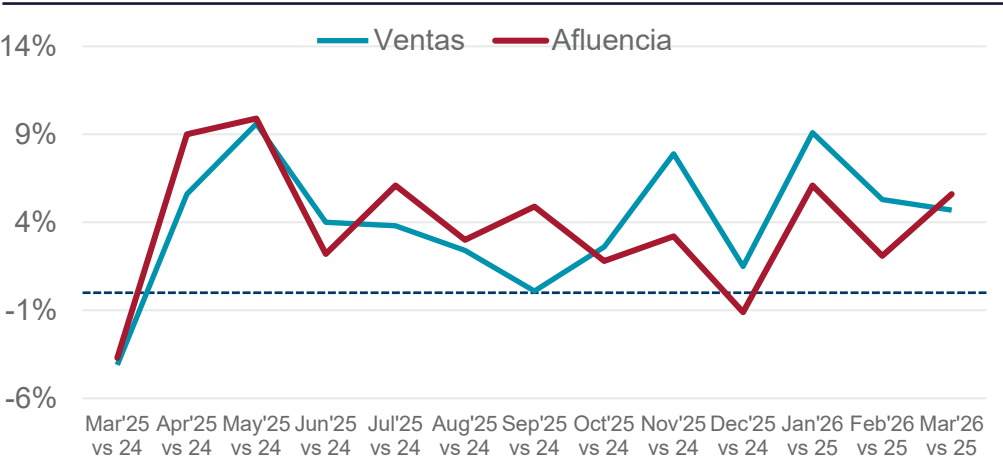
OPERACIONES HIGH STREET (Nº)



RENTAS PRIME (€/M²/MES)



C&W VENTAS/AFLUENCIAS EN CC



MERCADO DE OCUPACIÓN - CENTROS Y PARQUES COMERCIALES

Durante el primer trimestre de 2026, el footfall en centros comerciales aumentó un 5,6% interanual, generalizado por regiones, aunque Madrid presenta un comportamiento más estable, con un avance del 2,9%, mientras que los retail parks registraron un notable aumento del 9,1% en tráfico de vehículos.

Las ventas crecieron un 4,7% en T1 2026 respecto al mismo periodo del año anterior. La moda lideró el crecimiento con un +9,2%, mientras que ocio destacó con un fuerte repunte del 33,1%, impulsado por los cines.

En retail parks, las ventas crecieron un 4%, con moda por encima de la media y una evolución más estable en el segmento de hogar. La ocupación en centros comerciales alcanzó el 95,5% de la GLA, mejorando en 0,5 p.p. respecto al cierre de 2025.

MERCADO DE OCUPACIÓN - HIGH STREET

A pesar de la baja disponibilidad de locales en ubicaciones prime de la ciudad, en 2026 la actividad en las transacciones de alquiler en High Street sigue positiva.

La tasa de disponibilidad a cierre del primer trimestre de 2026 se sitúa en un 2,5%, 10 puntos básicos por debajo del mismo periodo de 2025, con un 2,6%.

La actividad ha seguido alta y se sitúa un 45% por encima del primer trimestre del año anterior. Durante el trimestre, se han firmado 22 operaciones de alquiler en áreas Prime y Superprime de Madrid y Barcelona.

La moda este trimestre representa el 48% de la superficie demandada de locales en las principales calles de ambas ciudades, en línea con los últimos cinco años.

En cuanto al tamaño de los locales, el 55% de las transacciones de este T1 2026 corresponden a locales de más de 800 m².

Las rentas *prime* han aumentado un 5% respecto al mismo periodo de 2025 y un 2% respecto al periodo prepandemia, con valores actuales de 290 €/m²/mes en Barcelona y 280 €/m²/mes en Madrid.

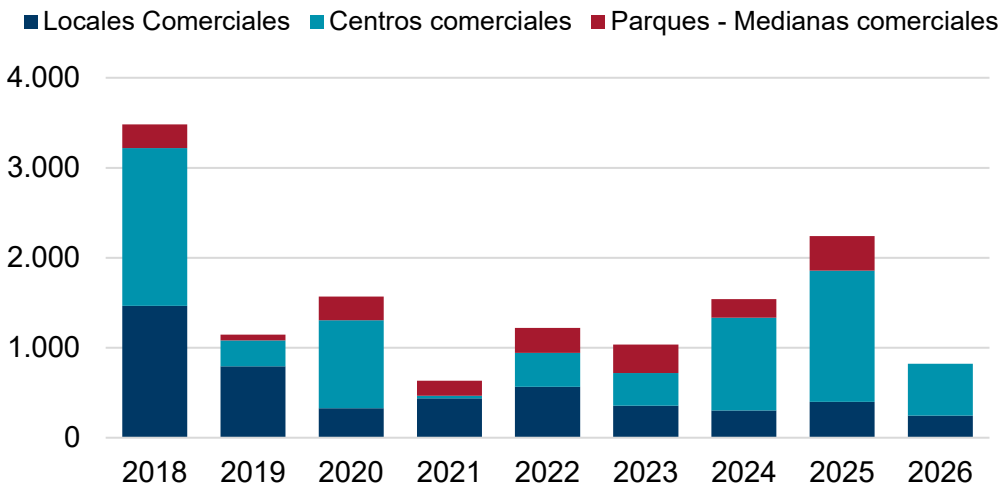
La disminución de las tasas de disponibilidad en Madrid y Barcelona, junto con una recuperación económica lenta, está generando presión al alza en los alquileres, sobrepasando los niveles prepandemia en algunas zonas/calles.

OUTLOOK

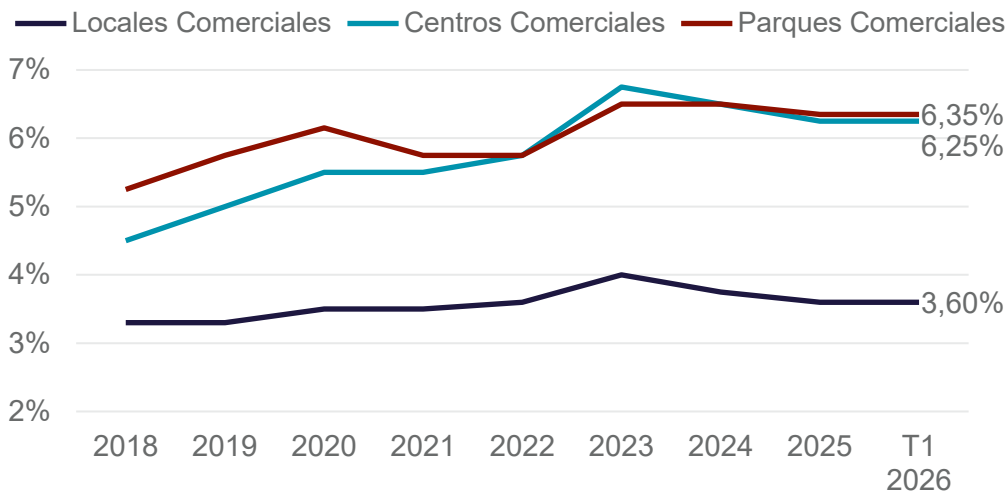
- Los retailers europeos están adoptando un enfoque más estratégico, basado en decisiones más selectivas y orientadas a la rentabilidad.
- Se observa una creciente tendencia hacia la diversificación regional, priorizando mercados con mayor potencial de crecimiento.
- La optimización de ubicaciones en ciudades clave permite maximizar el rendimiento de las tiendas y mejorar la eficiencia operativa.
- Este enfoque contribuye a ofrecer un servicio más adaptado al consumidor local, elevando la calidad de la experiencia.
- En conjunto, estas estrategias permiten mejorar la rentabilidad y consolidar la presencia en mercados específicos.

Fuente: CW Research & Insight, CW Shopping Centres Portfolio Benchmark Index. España, Mar 2026

VOLUMEN DE INVERSIÓN EN RETAIL (EXCL M&A)



RENTABILIDADES PRIME EN RETAIL (%)



Source: BLS, *Cushman & Wakefield Research

INVERSIÓN

El mercado minorista español continúa mostrando signos de recuperación sólida y estabilidad, impulsado por el crecimiento económico, el aumento de la inversión y una demanda activa, lo que lo convierte en un sector atractivo para inversores, operadores y arrendatarios en un entorno de constante evolución.

Durante el primer trimestre de 2026, el volumen de inversión en el sector retail alcanzó los 1.488 millones de euros, lo que supone un crecimiento interanual del 22% respecto al año anterior.

En 2024, los Centros y Parques Comerciales concentraron el 60% de la inversión total en retail. Esta proporción en 2025 ha aumentado hasta el 60%, reflejando un creciente interés por este tipo de activos.

Asimismo, este crecimiento se enmarca en una tendencia general de recuperación del sector, que ha registrado incrementos interanuales superiores al 160% sobre la media de los últimos 5 años en segmentos clave como los centros comerciales.

Las rentabilidades *prime* de Centros se sitúa en los 6,25% y Parques Comerciales se mantiene estable en el 6,35%, tras registrar un ajuste interanual de 10 puntos básicos en el caso de los Centros, mientras se mantiene estable en los Parques. Por su parte, el segmento de High Street muestra una estabilización de la yield prime en el 3,60%, lo que supone una caída de 15 puntos básicos respecto al mismo periodo de 2025. Desde el inicio del ciclo de bajada de tipos de interés en septiembre de 2024 y la posterior estabilización de las rentabilidades, se han comenzado a registrar ligeras contracciones adicionales, anticipando una posible evolución similar en el próximo año.

En este contexto cabe destacar el papel creciente de los inversores privados en las operaciones de Centros Comerciales, impulsado por su capacidad de adaptación al actual contexto financiero.

OUTLOOK

- En 2026, el retail sigue avanzando hacia un modelo altamente tecnológico, eficiente y centrado en el cliente.
- La inteligencia artificial y el uso de datos permiten una mayor personalización, automatización y toma de decisiones en tiempo real a lo largo de toda la cadena de valor.
- La omnicanalidad evoluciona hacia un enfoque de unified commerce, integrando completamente los canales físicos, digitales y sociales para ofrecer experiencias coherentes y fluidas.

UNA PUBLICACIÓN CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) es una empresa líder mundial en servicios inmobiliarios comerciales para ocupantes e inversores, con aproximadamente 53.000 empleados en más de 350 oficinas y cerca de 60 países. En 2025, la empresa declaró unos ingresos de 10,3 mil millones de dólares en sus líneas de servicio principales de asset management, facilities, leasing, capital markets, valuation y otros servicios. Sustentada en la creencia que Better Never Settles, la empresa ha recibido numerosos reconocimientos del sector y del mundo empresarial 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 opera desde hace más de 35 años, la compañía abarca toda la geografía española. Las sedes están ubicadas en Madrid (Edificio Beatriz, José Ortega y Gasset, 29, 6º) y Barcelona (Avenida Diagonal, 545, 7º), con un equipo multidisciplinar de más de 390 profesionales. Para obtener más información, visite [//www.cushmanwakefield.es](http://www.cushmanwakefield.es) o siga a @CushWakeSPAIN 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