

España - High Street

Indicadores clave (2T 2025)

Rentabilidad Prime

3,75%

Var vs mar 2024: -50 PBs

Renta Prime

€ 230

M2/mes
Var anual: +7%

Madrid

Stock Total

426K

m2

Tasa de vacancia

1,9%

Porcentaje de stock vacante (m2)

Evolución de las transacciones de alquiler

-31%

Vs 2T 2024

Barcelona

Stock Total

345K

m2

Tasa de vacancia

4,2%

Porcentaje de stock vacante (m2)

Evolución de las transacciones de alquiler

-59%

VS 2T 2024

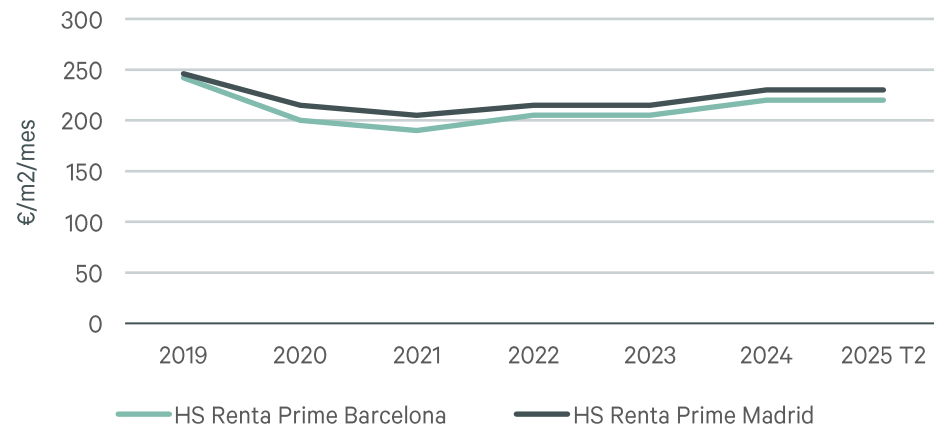
Durante el primer semestre de 2025, el sector retail ha mantenido una evolución positiva, respaldada por un entorno macroeconómico favorable. La llegada de turistas internacionales ha alcanzado máximos históricos, consolidando a España como uno de los principales destinos europeos. Este dinamismo, junto con un incremento sostenido del consumo privado (+2,1% interanual), ha reforzado la actividad comercial en las principales arterias comerciales del país.

La demanda de espacios en ubicaciones prime continúa en ascenso, especialmente en los ejes prime de Madrid, Barcelona, Valencia, Málaga, Palma y Sevilla, donde la disponibilidad se sitúa en mínimos históricos. Esta limitada oferta ha provocado una contracción en la actividad transaccional, que ha descendido un 32% a nivel nacional respecto al mismo periodo del año anterior. A pesar de ello, estas ciudades se consolidan como enclaves estratégicos para la expansión de las marcas.

En cuanto al perfil de operadores más activos, el segmento de moda y accesorios sigue liderando el mercado, tanto en número de operaciones como en superficie alquilada. Las marcas internacionales mantienen una fuerte apuesta por el mercado español, representando el 39% de las aperturas registradas en el semestre y con más de cinco operaciones superiores a 500 m².

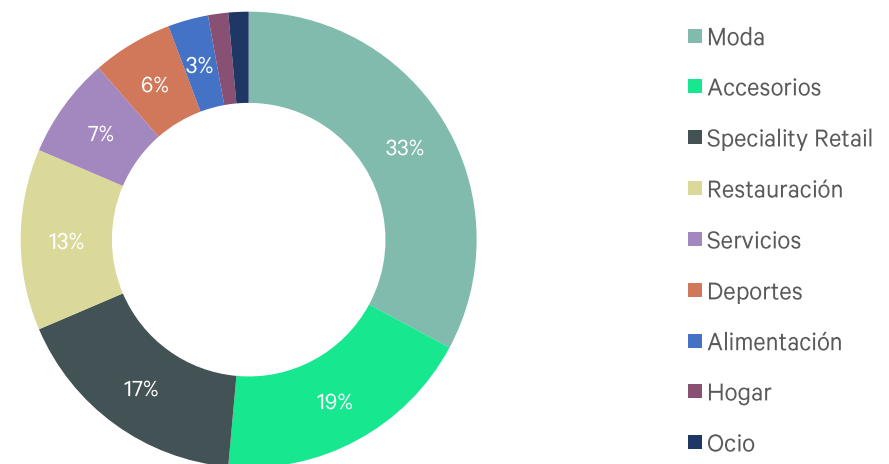
Respecto a las rentas, tras el incremento medio del 7% registrado en 2024, se han mantenido estables durante la primera mitad de 2025. No obstante, se anticipa un ligero repunte hacia finales del año, especialmente en ubicaciones con mayor demanda y escasa disponibilidad.

Evolución Rentas Prime



Fuente: CBRE Research

Transacciones por tipo de actividad | 2025



España – Centros Comerciales

Indicadores clave (2T 2025)

Rentabilidad Prime	Ocupación
6,75%	94,0%
Var vs jun 2024: -25 PBs	YTD 2025

Evolución de ventas y afluencias

YTD 2025 vs 2024	Ventas	Afluencias	Categorías con más crecimiento (ventas 2025 vs 2024)		
	+4,5%	+4,6%	Ocio	Hogar	Moda
			+6,9%	+6,9%	+6,4%
			Categorías con menor performance (ventas 2025 vs 2024)		
			Electrónica	Deportes	Servicios
			-0,8%	-0,3%	+2,8%

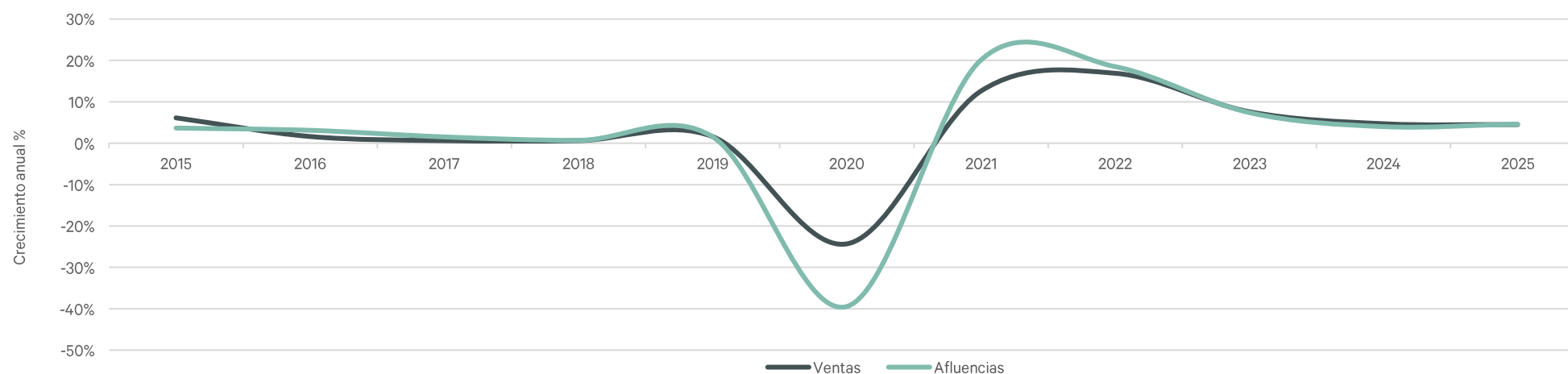
La actividad operativa de los centros comerciales continúa mostrando una evolución positiva. Las ventas y las afluencias mantienen una tendencia ascendente, con crecimientos superiores al 4% interanual, impulsados por el buen comportamiento de los segmentos de ocio y restauración

En cuanto a los sectores más activos en términos de expansión, restauración, speciality retail y moda lideran las nuevas aperturas, concentrando más del 60% del total. Este dinamismo de la demanda se traduce en una elevada actividad en el mercado de alquiler, con una ocupación media que alcanza ya el 94% en los principales activos.

Las rentas prime se mantienen estables, situándose en torno a los 50 €/m²/mes, reflejando un equilibrio entre la demanda sostenida y la limitada disponibilidad de espacios en ubicaciones clave.

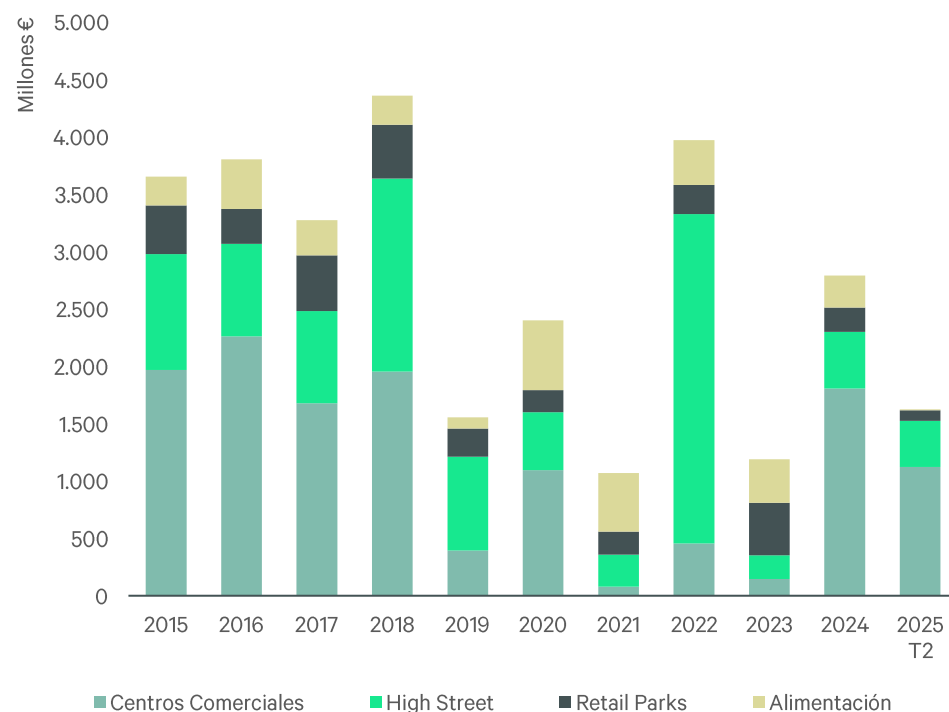
Por último, la actividad promotora continúa activa, con más de 1 millón de m² en desarrollo previstos para los próximos tres años. El 70% de esta nueva superficie corresponde a proyectos de Retail Parks, consolidando este formato como el más dinámico dentro del pipeline actual.

Principales KPIs | Crecimiento anual de las ventas y afluencias en los Centros comerciales



Fuente: CBRE Property Management | Portfolio de activos gestionados

Volúmenes de Inversión Retail en España



El elevado interés inversor previsto a comienzos de año se ha materializado durante el primer semestre, con un volumen total invertido superior a los 1.600 millones de euros, lo que representa un incremento del 39% respecto al mismo periodo de 2024. El retail se posiciona como el segundo *asset class* por volumen de inversión en España, concentrando el 22% del total, solo por detrás del sector living y en línea con el sector hotelero.

El 65% de la inversión ha estado liderado por los centros comerciales, que han concentrado más de 1.000 millones de euros, destacando cuatro transacciones de activos prime por encima de los 100 millones de euros. Le sigue el segmento High Street, que muestra una reactivación significativa, especialmente por parte de inversores privados que están alcanzando volúmenes muy superiores a los observados en los años 2022, 2023 y 2024. En este contexto, la inversión en High Street ha experimentado un crecimiento exponencial, situándose un 250% por encima del mismo periodo del año anterior.

Por detrás se sitúan los Retail Parks y Alimentación, que han registrado un volumen agregado de 100 millones de euros repartido en seis operaciones. Ambos mantienen una demanda sólida por parte de los inversores, aunque la oferta existente es más limitada.

Las rentabilidades prime en los principales ejes comerciales se mantienen en el 3,75%, tras el ajuste de 25pbs realizado en el primer trimestre. La tendencia es estable, aunque no se descarta una posible nueva compresión a lo largo del año. Los centros comerciales prime mantienen por el momento sus niveles de rentabilidad en el 6,75%, con una tendencia al alza y con expectativas de un potencial ajuste a la baja en los próximos meses.

Fuente: CBRE Research

Contactos

Paul Santos
Retail Sr Director

paul.santosrobson@cbre.com

Miriam Goicoechea
Head of Research Iberia

miriam.goicoechea@cbre.com

Jordi Chavez
Research Associate Director

jordi.chavez@cbre.com

© Copyright 2025. All rights reserved. This report has been prepared in good faith, based on CBRE's current anecdotal and evidence based views of the commercial real estate market. Although CBRE believes its views reflect market conditions on the date of this presentation, they are subject to significant uncertainties and contingencies, many of which are beyond CBRE's control. In addition, many of CBRE's views are opinion and/or projections based on CBRE's subjective analyses of current market circumstances. Other firms may have different opinions, projections and analyses, and actual market conditions in the future may cause CBRE's current views to later be incorrect. CBRE has no obligation to update its views herein if its opinions, projections, analyses or market circumstances later change.

Nothing in this report should be construed as an indicator of the future performance of CBRE's securities or of the performance of any other company's securities. You should not purchase or sell securities—of CBRE or any other company—based on the views herein. CBRE disclaims all liability for securities purchased or sold based on information herein, and by viewing this report, you waive all claims against CBRE as well as against CBRE's affiliates, officers, directors, employees, agents, advisers and representatives arising out of the accuracy, completeness, adequacy or your use of the information herein.