

España - High Street

Indicadores clave (3T 2025)

Rentabilidad Prime

3,75%

Var vs sep 2024: -50 PBs

Renta Prime

€ 235

M2/mes
Var anual: +2%

Madrid

Stock Total

414K

m2

Tasa de vacancia

2,3%

Porcentaje de stock vacante (m2)

Evolución de las transacciones de alquiler

-17%

Vs 3T 2024

Barcelona

Stock Total

345K

m2

Tasa de vacancia

4,2%

Porcentaje de stock vacante (m2)

Evolución de las transacciones de alquiler

-28%

VS 3T 2024

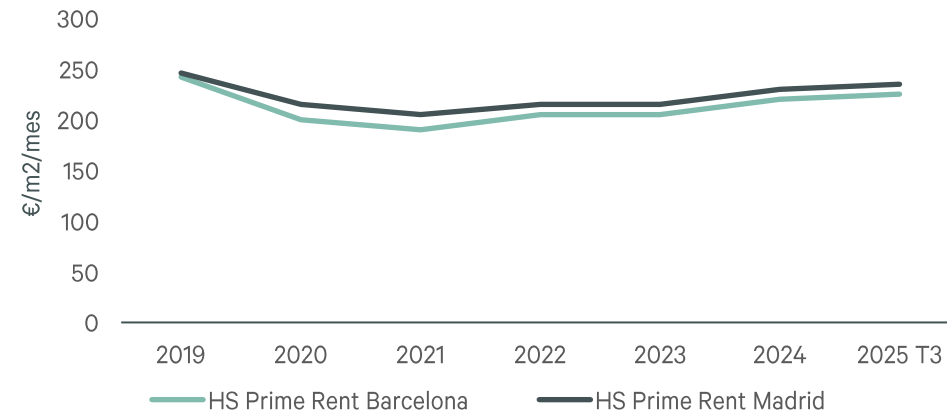
El segmento High Street continúa mostrando una evolución positiva en 2025, respaldado por un entorno macroeconómico favorable. El consumo mantiene una tendencia positiva y el turismo internacional registra un crecimiento interanual del 3,5% a cierre de septiembre, superando los niveles récord alcanzados en 2024.

La ocupación comercial se sitúa en máximos en las principales ciudades del país, con especial intensidad en Madrid, Barcelona, Valencia, Málaga, Palma y Sevilla. Esta limitada disponibilidad de espacios ha provocado una reducción del 36% en la actividad transaccional, a pesar del interés sostenido por parte de operadores en ubicaciones estratégicas.

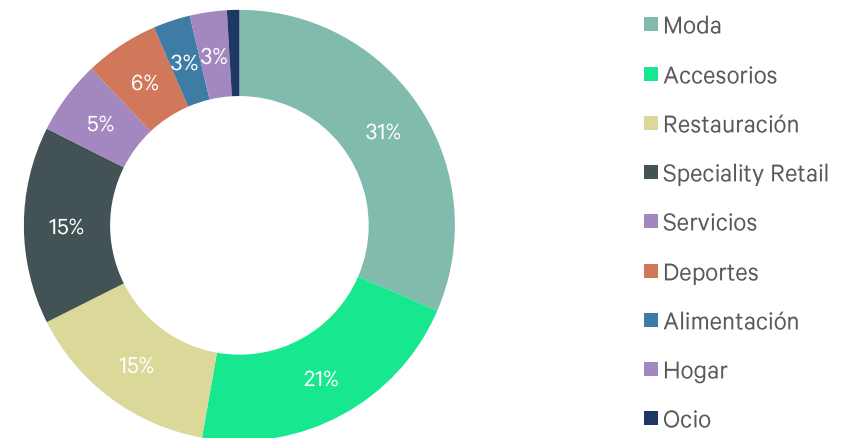
Los sectores más activos en cuanto a expansión son moda, accesorios, belleza y perfumería junto con un incremento del peso del sector de restauración. En cuanto al origen de las marcas, el 40% de las nuevas transacciones del año corresponden a retailers internacionales, lo que supone un incremento de 3 puntos porcentuales respecto al año anterior.

Las rentas prime han registrado un crecimiento medio del 2% en los principales ejes comerciales, impulsadas por la escasez de espacios disponible y la competencia por posicionarse en tramos prime. De cara a finales de año se prevé algún posible ajuste adicional, especialmente en zonas con mayor presión de demanda.

Evolución Rentas Prime



Transacciones por tipo de actividad | 2025



Fuente: CBRE Research

España – Centros Comerciales

Indicadores clave (3T 2025)

| | |
|--------------------------|--------------|
| Rentabilidad Prime | Ocupación |
| 6,50% | 93,2% |
| Var vs sep 2024: -50 PBs | YTD 2025 |

Evolución de ventas y afluencias

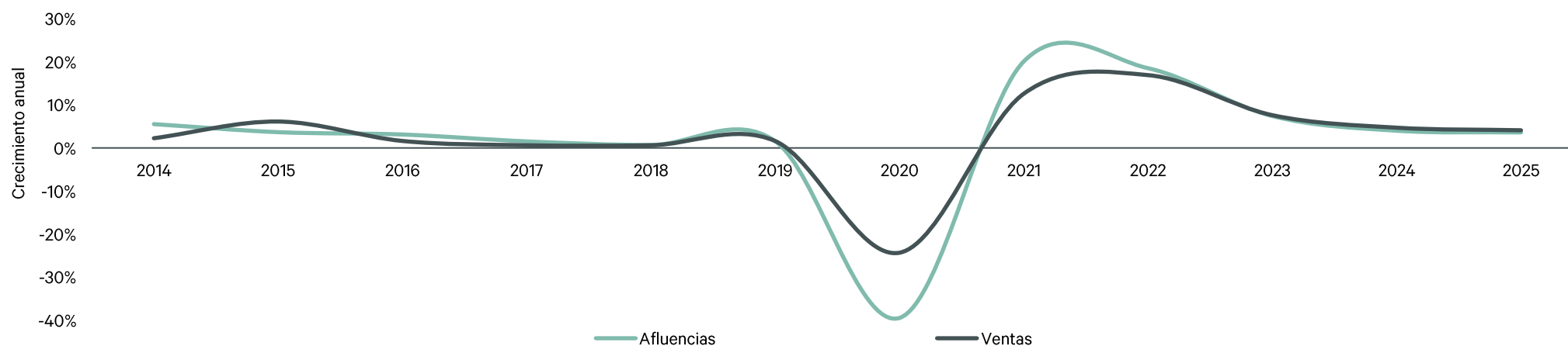
| | | | | | |
|------------------|--------------|--------------|--|----------|-----------|
| YTD 2025 vs 2024 | Ventas | Afluencias | Categorías con más crecimiento (ventas 2025 vs 2024) | | |
| | +4,1% | +3,6% | Ocio | Moda | Hogar |
| | | | +6,7% | +5,9% | +5,5% |
| | | | Categorías con menor performance (ventas 2025 vs 2024) | | |
| | | | Electrónica | Deportes | Servicios |
| | | | -0,6% | +0,3% | +2,4% |

Los centros comerciales en España están mostrando un comportamiento operativo robusto, impulsados por el crecimiento sostenido de ventas y afluencias. Este comportamiento confirma la resiliencia del formato físico en un entorno donde la experiencia y el ocio son factores clave para atraer tráfico de visitantes.

Los operadores de restauración, accesorios y moda están siendo los protagonistas en cuanto a nuevas aperturas en 2025, concentrando el 65% del total. El actual dinamismo transaccional de alquiler, ha llevado la ocupación a niveles máximos de los últimos cinco años, especialmente en centros regionales dominantes y en aquellos con una componente relevante de ocio, que se consolidan como destinos preferentes para operadores y consumidores.

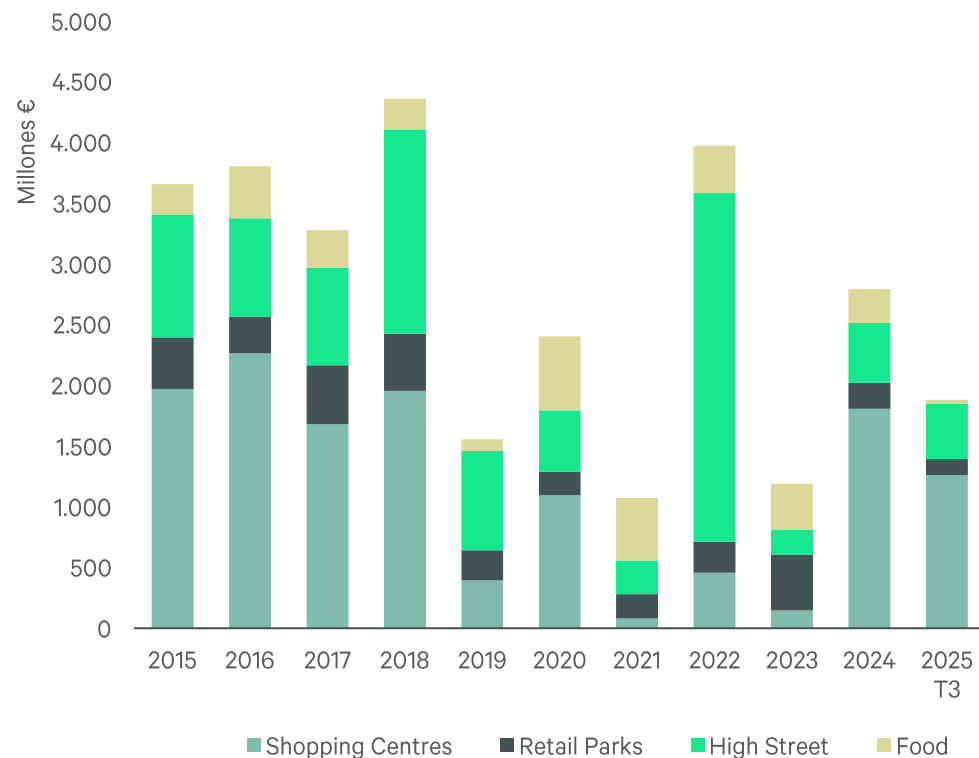
Por último, las rentas prime se mantienen estables en torno a los 50 €/m²/mes, reflejando un equilibrio entre la demanda y una disponibilidad de espacios que disminuye de forma gradual.

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



Durante los tres primeros trimestres de 2025, el sector retail ha registrado un volumen de inversión de 1.950 millones de euros, lo que supone un incremento del 16% respecto al mismo periodo del año anterior. Con este volumen, el retail se consolida como uno de los tres sectores más relevantes en España, junto con Living y Hoteles, representando el 15% del total invertido en el país.

Por subsectores, los centros comerciales concentran el 65% del volumen invertido, superando los 1.200 millones de euros. Este dinamismo se explica por su buen desempeño operativo, rentabilidades competitivas frente a otros mercados europeos y una mejora en las condiciones de financiación. Le sigue el segmento High Street, que ha recuperado actividad en 2025, impulsado principalmente por inversores privados. En tercer lugar, se sitúan los retail parks y por detrás el segmento de alimentación, que suman conjuntamente más de 160 millones de euros.

En cuanto a rentabilidades, los locales prime en los principales ejes comerciales se mantienen en el 3,75%, tras el ajuste de 25 puntos básicos en el primer trimestre. La tendencia es estable, aunque no se descarta una compresión adicional antes de finalizar el año. Por su parte, los centros comerciales prime registran yields en torno al 6,50%, tras la compresión de 25 pbs observada en este tercer trimestre.

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.