

# España - High Street

## Indicadores clave (4T 2025)

Rentabilidad Prime

3,75%

Var vs dic 2024: -25 PBs

Renta Prime

€ 245

M2/mes  
Var anual: +6.5%

### Madrid

Stock Total

414K

m2

Tasa de vacancia

2,0%

Porcentaje de stock vacante (m2)

Evolución de las transacciones de alquiler

-14%

Vs 4T 2024

### Barcelona

Stock Total

345K

m2

Tasa de vacancia

4,3%

Porcentaje de stock vacante (m2)

Evolución de las transacciones de alquiler

-23%

VS 4T 2024

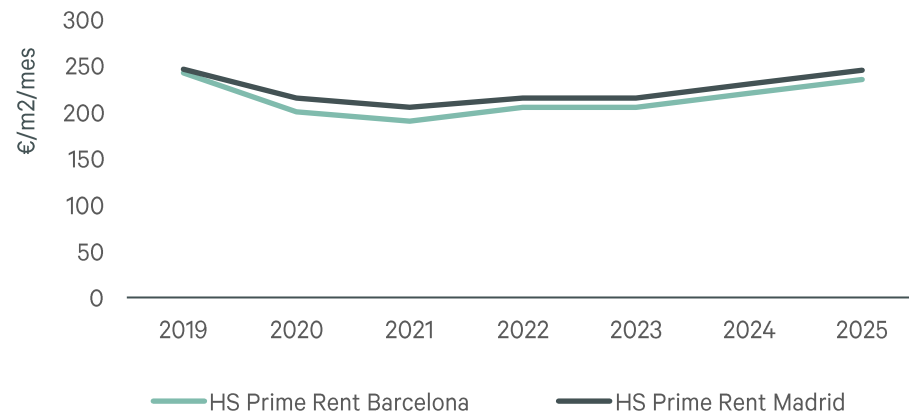
En el último trimestre de 2025, el segmento High Street ha consolidado la tendencia positiva observada a lo largo del año, apoyado por un entorno macroeconómico estable y por un consumo privado que mantiene un crecimiento sostenido. El turismo internacional continúa reforzando la actividad comercial en los principales ejes del país, con un avance interanual acumulado del 5%, superando de nuevo los máximos alcanzados en 2024.

La ocupación se sitúa en niveles históricos en ciudades como Madrid y Barcelona, donde la disponibilidad de locales es especialmente limitada. Esta escasez de espacios ha derivado en una caída del 24% en la actividad transaccional a escala nacional, si bien el interés por parte de los retailers por implantarse en ubicaciones estratégicas se mantiene sólido. La competencia por los pocos locales disponibles continúa ejerciendo presión al alza sobre las rentas, que alcanzan nuevos máximos desde 2019, con un crecimiento interanual de la prime rent situado entre el 5% y el 7%.

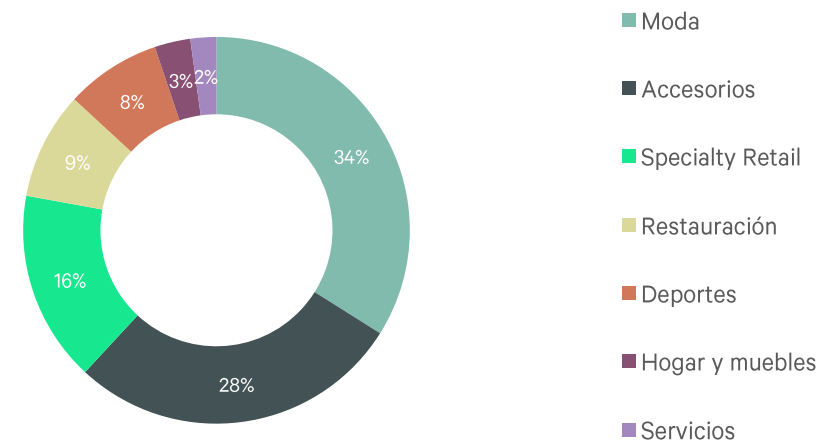
En términos sectoriales, los segmentos de moda, accesorios, belleza y perfumería siguen liderando la expansión, junto con el creciente protagonismo de la restauración, que continúa afianzándose como uno de los motores de atracción de las principales arterias comerciales.

De cara al 2026, el mercado de High Street se configura como un entorno altamente competitivo, caracterizado por una demanda activa, una disponibilidad muy limitada y un creciente interés internacional. En conjunto, todos estos factores apuntan a un escenario de consolidación del sector en las principales ciudades del país.

## Evolución Rentas Prime



## Transacciones por tipo de actividad | 2025



Fuente: CBRE Research

# España – Centros Comerciales

## Indicadores clave (4T 2025)

|                          |              |
|--------------------------|--------------|
| Rentabilidad Prime       | Ocupación    |
| <b>6,50%</b>             | <b>94,5%</b> |
| Var vs dic 2024: -50 PBs | YTD 2025     |

## Evolución de ventas y afluencias

|                  |              |              |
|------------------|--------------|--------------|
| YTD 2025 vs 2024 | Ventas       | Afluencias   |
|                  | <b>+4,2%</b> | <b>+4,2%</b> |

### Categorías con más crecimiento (ventas 2025 vs 2024)

|       |       |                   |
|-------|-------|-------------------|
| Moda  | Hogar | Speciality Retail |
| +6.4% | +5.2% | +4,5%             |

### Categorías con menor performance (ventas 2025 vs 2024)

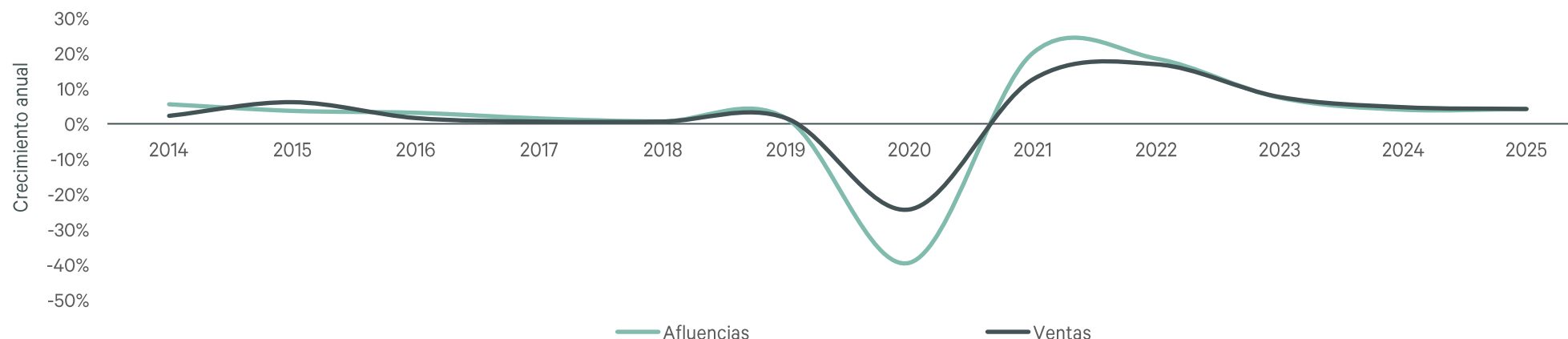
|          |       |             |
|----------|-------|-------------|
| Deportes | Ocio  | Electrónica |
| +0.2%    | +1,3% | +1,8%       |

Los centros comerciales en España cerraron 2025 consolidando una tendencia sostenida de mejora operacional, con ventas y afluencias que presentan un crecimiento anual constante durante los últimos cinco años en todas las categorías de centros. Los centros regionales más consolidados y aquellos con una oferta de ocio diferencial continúan destacando como destinos preferentes tanto para retailers como para consumidores.

La actividad de alquiler se ha mantenido dinámica, liderada por el sector de la restauración, que ha concentrado el 31% de las nuevas aperturas, seguido por moda (18%), specialty retail (17%) y accesorios (9%). Esta elevada actividad, junto con la entrada de nuevos operadores en el mercado, ha impulsado la ocupación hasta niveles superiores a los de los últimos seis años, situándose en torno al 95% de media, con expectativas de estabilidad e incluso un ligero incremento durante el próximo ejercicio.

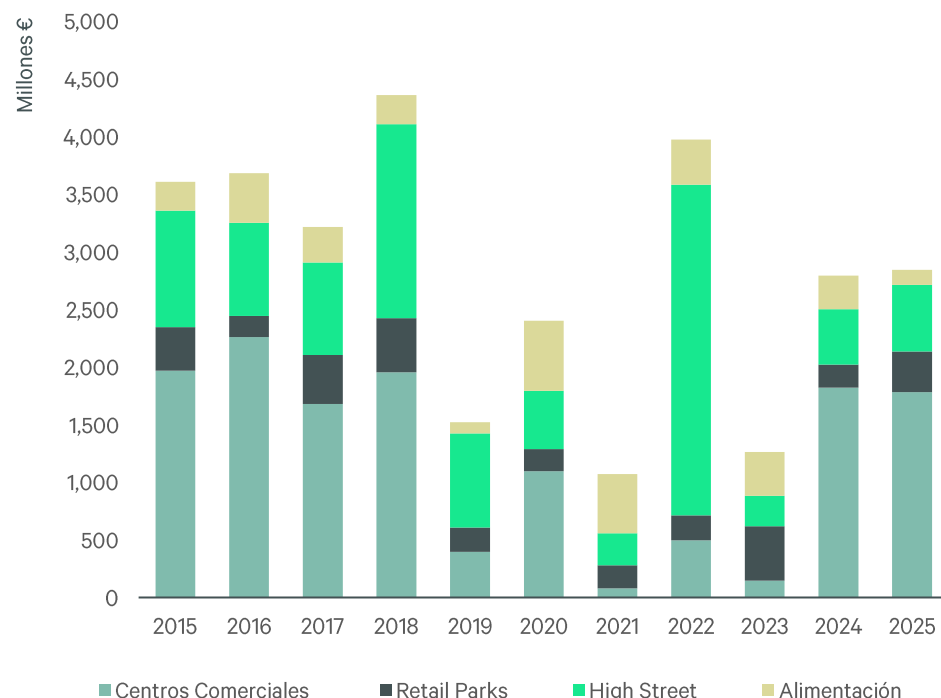
Paralelamente, las rentas prime se mantienen estables por el momento en torno a los 50 €/m<sup>2</sup>/mes, reflejando un mercado equilibrado caracterizado por una demanda activa y una disponibilidad de espacios que continúa reduciéndose, lo que podría derivar en presiones alcistas moderadas hacia finales del próximo año.

## 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



En 2025 el sector Retail se consolida por segundo año consecutivo como una de las tres clases de activo con mayor volumen de inversión en el mercado inmobiliario español, situándose únicamente por detrás de Living y Hoteles. El volumen total invertido supera los 2.800 millones de euros, en línea con la tendencia de crecimiento iniciada en 2024 y registrando un incremento interanual cercano al 1,8%. En términos de cuota sobre el total del mercado, el Retail representa aproximadamente el 15% de la inversión realizada en España.

Por subsectores, los centros comerciales vuelven a liderar la actividad, aglutinando alrededor del 65% del volumen invertido y superando los 1.700 millones de euros. El segmento de High Street mantiene también una buena dinámica, impulsado tanto por inversores privados como por la reactivación de operaciones de gran escala en el segmento core, y representa el 12% sobre el total. A continuación se sitúan los Retail Parks y el sector de alimentación, que en conjunto suman más de 480 millones de euros. Pese a la limitada oferta de producto en estos subsectores, se posicionan como los mercados con mayor profundidad de liquidez.

En cuanto a rentabilidades, los locales ubicados en las principales arterias comerciales mantienen prime yields en torno al 3,75%, permaneciendo estables durante la mayor parte del año y situándose en su nivel más bajo de los últimos tres ejercicios. Por su parte, los centros comerciales prime presentan rentabilidades próximas al 6,50%, reflejo de la compresión registrada a lo largo del año y del creciente interés por parte de los inversores, con margen para posibles nuevas compresiones en 2026.

Fuente: CBRE Research

#### Contactos

**Paul Santos**  
Retail Sr Director

[paul.santosrobson@cbre.com](mailto:paul.santosrobson@cbre.com)

**Miriam Goicoechea**  
Head of Research Iberia

[miriam.goicoechea@cbre.com](mailto:miriam.goicoechea@cbre.com)

**Jordi Chavez**  
Research Associate Director

[jordi.chavez@cbre.com](mailto:jordi.chavez@cbre.com)

© Copyright 2026. 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.