

# España - High Street

Indicadores clave (3T 2024)

Rentabilidad Prime

4.25%

Var vs jun 2023 +0PBs

Renta Prime

€ 220

M2/mes  
Var anual: 2%

Madrid

Stock Total

426K

m2

Tasa de vacancia

3.4%

Porcentaje de stock vacante (m2)

Periodo medio de arrendamiento

5 años

Rent Free Period  
2-4 meses

Barcelona

Stock Total

345K

m2

Tasa de vacancia

6.5%

Porcentaje de stock vacante (m2)

Periodo medio de arrendamiento

5 años

Rent Free Period  
2-4 meses

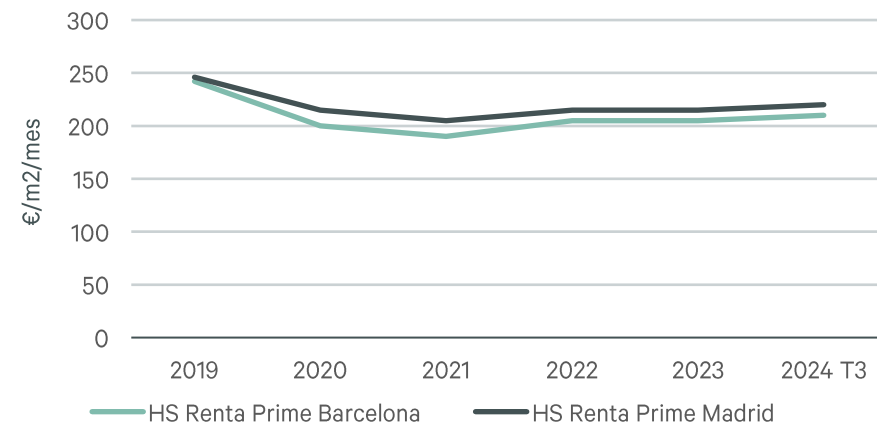
A falta de un trimestre para que termine el año, el mercado de alquiler de locales comerciales sigue presentando un incremento en la demanda por parte de grandes operadores que buscan posicionarse en las ubicaciones prime de las principales ciudades del país. A su vez, la disponibilidad en estos ejes comerciales es ya significativamente limitada, con muchos tramos por debajo de los niveles observados antes de la pandemia.

Pese a ello, la actividad transaccional ha mostrado un notable dinamismo a lo largo del año, registrando un incremento del 9% en la superficie comercial transaccionada en los primeros nueve meses del año en comparación con el año anterior.

Además de Barcelona y Madrid, ciudades como Sevilla, Málaga, Valencia y Palma están destacando por su creciente atractivo tanto para marcas nacionales como internacionales, consolidándose como puntos estratégicos para sus planes de expansión. Como resultado, se anticipa que las rentas prime en estas ciudades aumenten entre un 3% y un 5% hacia finales del año, reflejando el fuerte interés de los operadores y la limitada oferta.

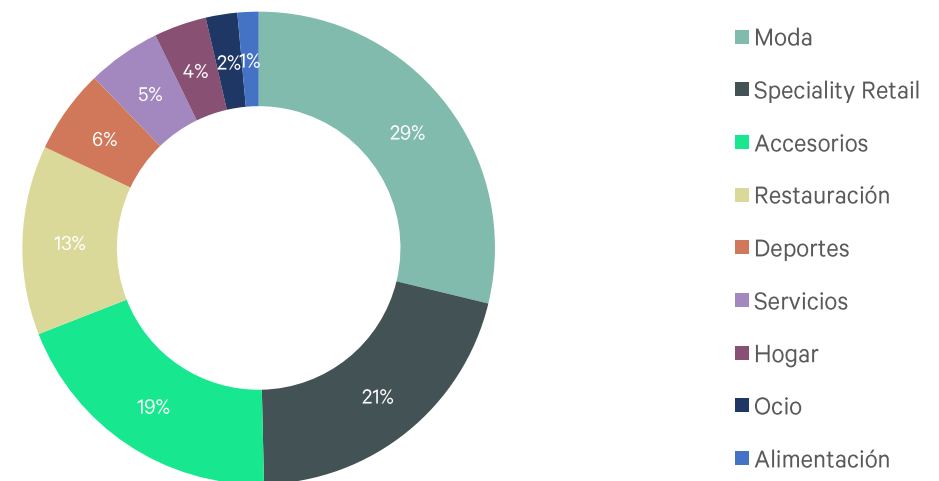
El sector de la moda está siendo claro protagonista a nivel de aperturas, por delante de speciality retail y accesorios. Además, se observa una creciente demanda por parte de operadores en los sectores de restauración, deportes y hogar, quienes buscan establecerse en ubicaciones clave de las principales calles comerciales. En cuanto a segmentos, el *mass market* se está mostrando una notable actividad, no solo en el ámbito de la moda, sino también en el resto de las categorías.

Evolución Rentas Prime



Fuente: CBRE Research

Transacciones por tipo de actividad | 2024



# España – Centros Comerciales

## Indicadores clave (3T 2024)

Rentabilidad Prime	Ocupación
<b>7.00%</b>	<b>92.0%</b>
Var vs sep 2023: +25 PBs	YTD 2024

## Evolución de ventas y afluencias

YTD 2024 vs 2023	Ventas	Afluencias	Categorías con más crecimiento (ventas 2024 vs 2023)		
	<b>+4.0%</b>	<b>+3.1%</b>	Electrónica	Alimentación	Servicios
			+7.8%	+6.2%	+5.8%
			Categorías con menor performance (ventas 2024 vs 2023)		
			Ocio	Deportes	Accesorios
			-1.5%	-0.1%	+3.4%

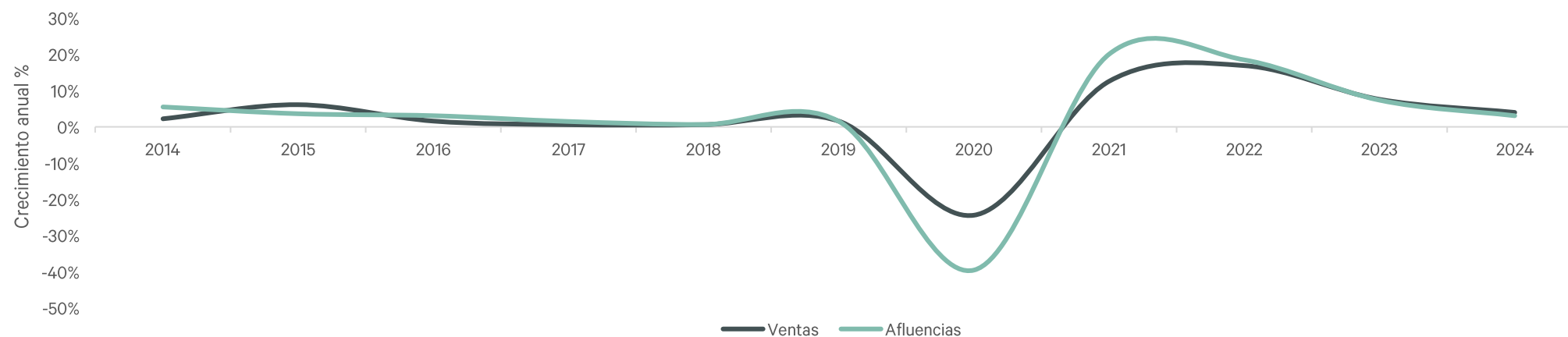
El incremento del poder adquisitivo de los consumidores españoles, impulsado por la resiliencia del mercado laboral y una disminución gradual de la inflación, está impactando de forma positiva en el consumo privado. En lo que va del año, los centros comerciales han experimentado un aumento acumulado del 4% en sus ventas en comparación con 2023.

Al analizar el *performance* por tipología de centro, se observa que todos han superado ya las cifras de ventas previas a la pandemia. En particular, los centros comerciales dominantes y aquellos con una oferta centrada en la conveniencia han mostrado una recuperación más rápida. No obstante, en 2024, los centros con un mayor componente de ocio y los centros urbanos, que enfrentaron más dificultades en su recuperación hasta el año pasado, han reportado un incremento del 8% en sus ventas en comparación con 2023.

La actividad transaccional en los centros está liderada por el sector de la restauración, que representa aproximadamente el 34% de las nuevas aperturas, seguido por otros sectores también activos como el *speciality retail* (destacando las tiendas de perfumería y belleza), la moda y los accesorios. Estas 3 categorías comprenden el 70% del total de nuevas aperturas en los centros, donde la ocupación media se mantiene estable desde hace 3 años.

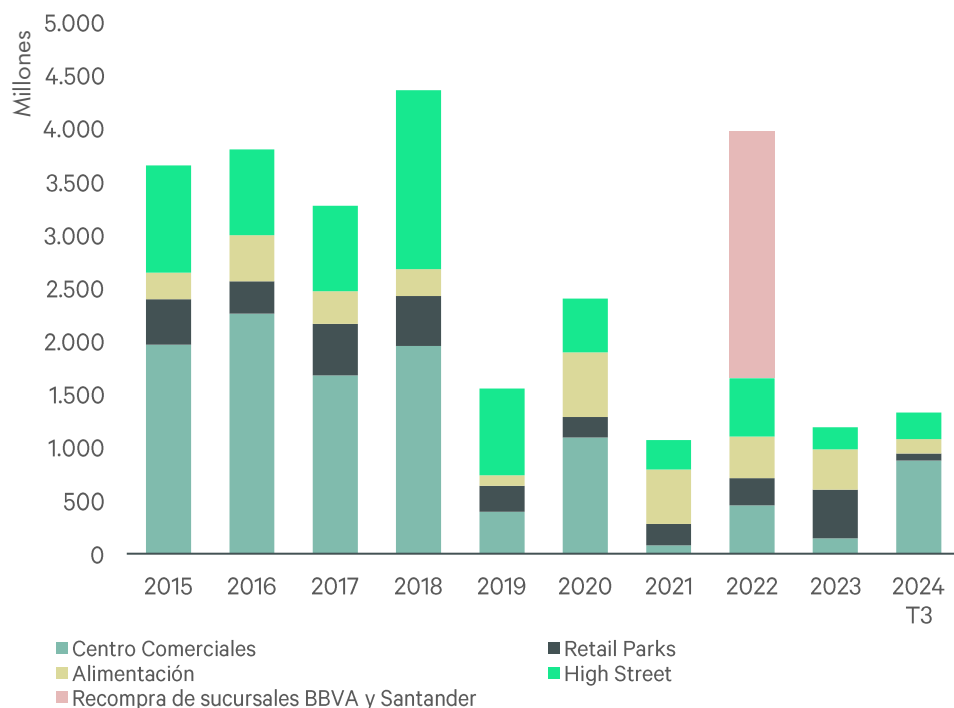
Por último, las rentas prime se mantienen constantes, sin previsiones de ajustes en los próximos meses.

## 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



A cierre del tercer trimestre de 2023, se han invertido en el sector Retail más de 1.300 millones de euros. Este volumen de inversión representa el 109% del total registrado en el año 2023 y se encuentra tan solo un 24% por debajo del total de 2022, excluyendo las transacciones de recompra de sucursales bancarias. Entre los factores que han impulsado este notable aumento del interés inversor se encuentran las previsiones optimistas sobre el consumo privado, la buena performance operativa, la capacidad de atraer financiación y las rentabilidades atractivas de los activos.

La inversión en el sector Retail constituye el 17% de la inversión inmobiliaria en España durante el año 2024, solo por detrás del sector hotelero y de Living.

En particular, los centros comerciales han concentrado el 66% de la inversión total en el sector, habiéndose transaccionado 6 transacciones de más de 50 millones de euros.

Las rentabilidades prime de los principales ejes comerciales del país continúan estables después del ajuste de 25 pbs realizado a mitades del año pasado. Por su parte los centros comerciales mantienen también, por el momento, los niveles de rentabilidad prime en el 7%.

Fuente: CBRE Research

#### Contactos

**Paul Santos**  
Retail Sr Director

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

**Miriam Goicoechea**  
Research National Director

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

**Jordi Chavez**  
Research Associate Director

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

© Copyright 2024. 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.