

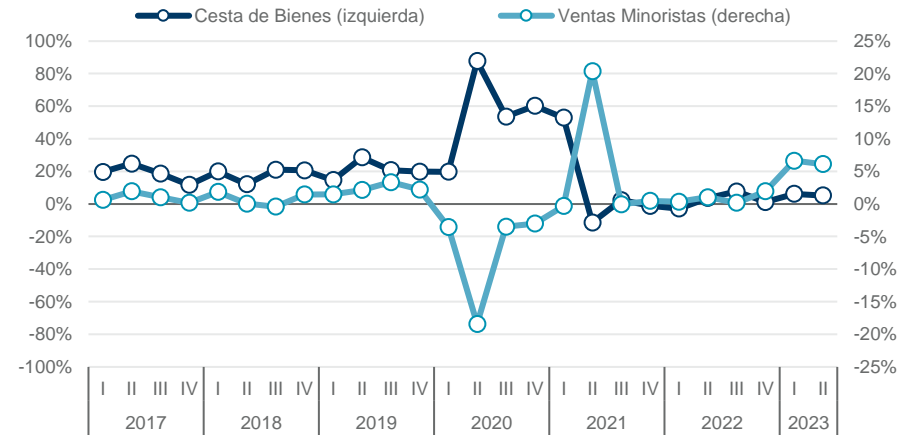
	España		Zona Euro	
	Var. Anual	Previsión 12 meses	Var. Anual	Previsión 12 meses
Variación anual PIB	+2,4%	▲ ▼	+0,5%	▼ ▲
Variación anual IPC	+3,1%	▼ ▼	+2,9%	▼ ▼
Variación anual ventas minoristas *	+5,2%	▲ ▲	-1,1%	▼ ▼

Fuente: Eurostat, INE, Diciembre 2023  
\*Datos a Noviembre 2023

## Contexto de mercado

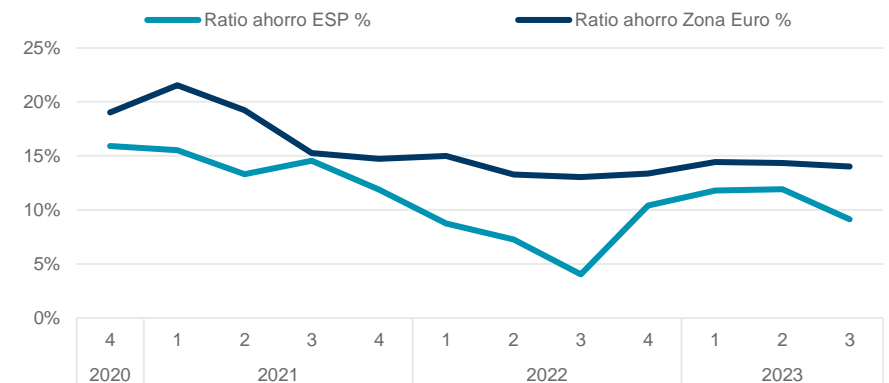
- A cierre de 2023 el crecimiento del PIB anual en España se situó en 2.4%, reflejando una ralentización frente a 2021 y 2022 (registrando variaciones de 6.4% y 5.8% respectivamente). Se prevé que el PIB en 2024 y 2025 mantenga el mismo nivel de crecimiento que 2023.
- En cuanto a la inflación, su variación anual se ha ido moderando, pasando de un 5,7% en diciembre de 2022, a 3,1% en este mismo periodo en 2023. Permanecerá contenido a lo largo de su proyección estimando que en 2024 y 2025 alcanzará un 1,4% y 2,1% de variación respectivamente.
- La tasa de ahorro en España ha incrementado en T3 2023 (+511 p.b) si lo comparamos con el mismo periodo en 2022, mientras que para la Euro Zona, ha mantenido unos valores constantes en este lapso. La tasa de ahorro en España, difiere de la observada en las principales capitales europeas, y aun así, el consumo privado está incrementando progresivamente.
- Los bancos centrales han relajado sus políticas monetarias ante la tendencia positiva de la baja inflación. Los SWAP a cinco años han bajado del 3,22% al 2,45% actual.
- En términos interanuales, las ventas minoristas han aumentado un 5,2% en noviembre de 2023 en España (últimos datos publicados por el INE), en la Zona Euro en cambio, sus valores son inferiores en 2023.
- Desde 2021, las ventas minoristas crecen a mayor ritmo que las ventas de la cesta de bienes físicos adquiridos vía online.
- En el segundo trimestre de 2023, las ventas minoristas han incrementado en 506 puntos básicos respecto al mismo periodo en 2022.

## Variación interanual Cesta de Bienes – Ventas minoristas (%)



Fuente: INE, CNMC. Últimos datos publicados en T2 2023

## Tasa de ahorro de los hogares - España vs Zona Euro (%)



Fuente: Eurostat. Últimos datos publicados en T3 2023

Dic 2023 vs Dic 2019

Variación  
ventas C&W

**+14,3%**

Variación  
afluencias C&W

**+1,6%**

Fuente: C&W Asset Services – Datos a Diciembre 2023

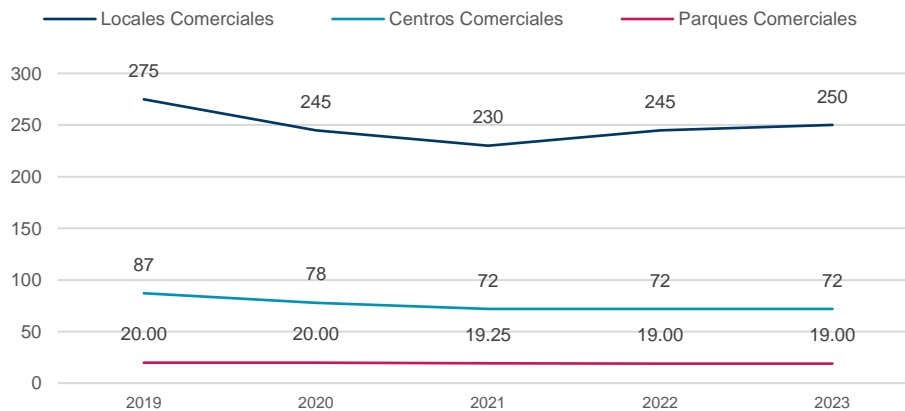
### Mercado de ocupación - Centros Comerciales y Parques Comerciales

- El Índice de la Cartera de Centros Comerciales de C&W muestra que las ventas se han recuperado totalmente hasta los niveles previos a la pandemia (+ 14,3% vs 2019). La demanda se ha mantenido constante, mientras la disponibilidad sigue en niveles bajos.
- La afluencia de los centros también se ha recuperado y se sitúa un 1,6% por encima de los niveles de 2019. El mayor crecimiento de las ventas en comparación con la afluencia se debe a la frecuencia de las visitas, aunque los tiempos de permanencia (Dwell times) en los centros comerciales han aumentado.
- La salud y la belleza, así como el ocio, son las categorías minoristas que más crecen en la actualidad. El mayor incremento frente a 2019 se produce en Libros, Juguetes y regalos (que incluye también tiendas de mascotas).
- El sector del ocio ha mejorado mucho respecto a 2022 (+17%), aunque sigue por detrás de los niveles de 2019 (-14%). El reto sigue estando en el sector del Cine que, aunque se recupera (mostrando un 29% de crecimiento respecto a 2022), sigue sufriendo y se sitúa un 25% por debajo respecto a 2019.

### Mercado de ocupación - High Street

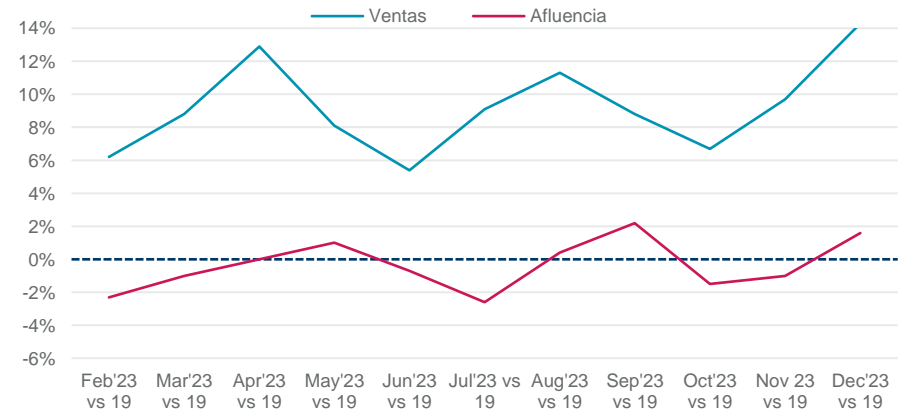
- Después de varios trimestres con una alta actividad en las transacciones de alquiler, en el primer trimestre de 2023 se registró una ralentización, debido a un descenso tanto en el número de locales como en la superficie disponible (pasando de un 5,6% en T4 2022, a un 4,5% actual).
- La absorción total del 2023, muestra una media trimestral de 7.763 m<sup>2</sup> alquilados, un 5,2% inferior a la media trimestral del mismo periodo en 2019.
- Por sectores, la absorción de superficie de locales comerciales más demandada (2018-2023) pertenece al sector de la moda, que representa el 52% del total de las principales calles de Madrid y Barcelona.
- Un 60% del total de transacciones han sido alquileres con superficies de hasta 300 m<sup>2</sup>.
- 2023 cierra con una renta prime un 9% por encima de ese mismo periodo en 2021 y un 2% respecto al dato de cierre de 2022: actualmente la renta prime de Madrid es de 245 €/m<sup>2</sup>/mes (Calle Serrano) y de 250 €/m<sup>2</sup>/mes en Barcelona de (Passeig de Gràcia).
- La reducción de las tasas de disponibilidad en Madrid y Barcelona, junto con la aceleración pausada de la actividad económica, suponen una tensión a la alza en los niveles de alquiler, y se prevé que sigan aumentando en 2024, pudiendo alcanzar en 2025 niveles similares a los registrados prepandemia.

### RENTAS PRIME (€/m<sup>2</sup>/mes)



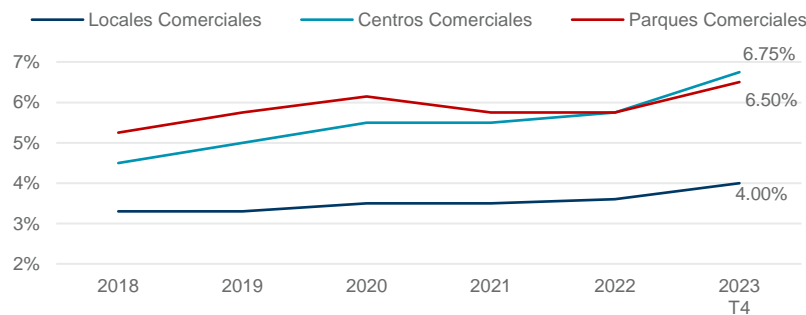
Fuente: CW Research & Insight

### C&W Ventas/Afluencias en Centros Comerciales – 2023 vs 2019



Fuente: CW Shopping Centres Portfolio Benchmark Index. España, Dic 2023

**Evolución de las rentabilidades Prime en Retail (%)**



Fuente: Cushman & Wakefield Research & insight

- El volumen de inversión en Centros Comerciales y Parques Comerciales supone el 45% de la inversión total dentro de Retail en 2023.
- En 2023 la inversión en Parques Comerciales ha incrementado un 83% - de una operación en 2022 hasta cinco en 2023.
- La rentabilidad Prime en Centros Comerciales y Parques Comerciales, ha registrado un ajuste interanual de 100 y 75 puntos básicos respectivamente.
- El mercado español de centros comerciales es un sector consolidado y maduro. La tendencia de los propietarios e inversores será la de invertir en proyectos ya existentes, destinando capex para actualizarlos en imagen, a los últimos requisitos técnicos y de ESG.

**Principales operaciones de inversión en 2023**



**Rivas Futura, Madrid y Vistahermosa, Alicante**

Comprador: AEW

Superficies m²: 70.210

Precio (M€) : 129



**Salera, Castellón\***

Comprador: Lighthouse Properties

Superficies m²: 68.750

Precio (M€) : 171



**Sol 9, Madrid**

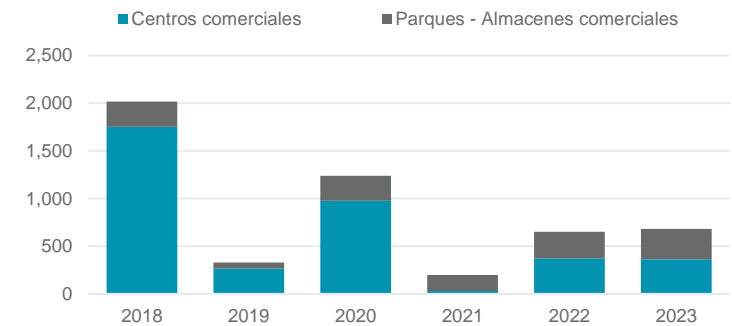
Comprador: El Corte Inglés

Superficies m²: 3.400

Precio (M€) : Confidencial

\*Firma prevista para finales de febrero 2024

**Volumen de inversión en Retail (Excl M&A)**



Fuente: Cushman & Wakefield Research & Insight

**RUPERT LEA**

International Partner

Head of Retail & Retail Capital Markets Group, Spain

rupert.lea@eur.cushwake.com

**ROBERT TRAVERS**

International Partner

Head of EMEA Retail

robert.travers@eur.cushwake.com

[cushmanwakefield.com](http://cushmanwakefield.com)

**UNA PUBLICACIÓN CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH**

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) es una firma global líder de servicios inmobiliarios, para ocupantes y propietarios del sector, que cuenta con alrededor de 52.000 empleados en más de 400 oficinas y 60 países. En 2022, la empresa reportó ingresos de \$10,1 mil millones en sus servicios principales de gestión de activos, instalaciones y proyectos, alquiler, mercados de capital, valoración y otros servicios. También recibe numerosos reconocimientos de la industria y las empresas por su cultura y su compromiso con la diversidad, la equidad y la inclusión (DEI), así como también el medio ambiente, la sociedad y la gobernanza (ESG). A nivel mundial, ha ganado el premio Euromoney a la Mejor Consultora Inmobiliaria del mundo por cinco años consecutivos (2018 – 2022). Para obtener información adicional, visite [www.cushmanwakefield.es](http://www.cushmanwakefield.es)

En España, donde Cushman & Wakefield tiene más de 30 años de experiencia, la compañía abarca toda la geografía española desde sedes ubicadas en Madrid (Edificio Beatriz, José Ortega y Gasset, 29, 6º) y Barcelona (Passeig de Gràcia, 56, 7º). Para más información, visite o siga a @CushWake en X.

©2023 Cushman & Wakefield. Todos los derechos reservados El contenido de este informe se obtiene de múltiples fuentes que se consideran fiables. La información puede incluir errores u omisiones y se publica sin ninguna garantía o representación con respecto a la exactitud de la misma.