

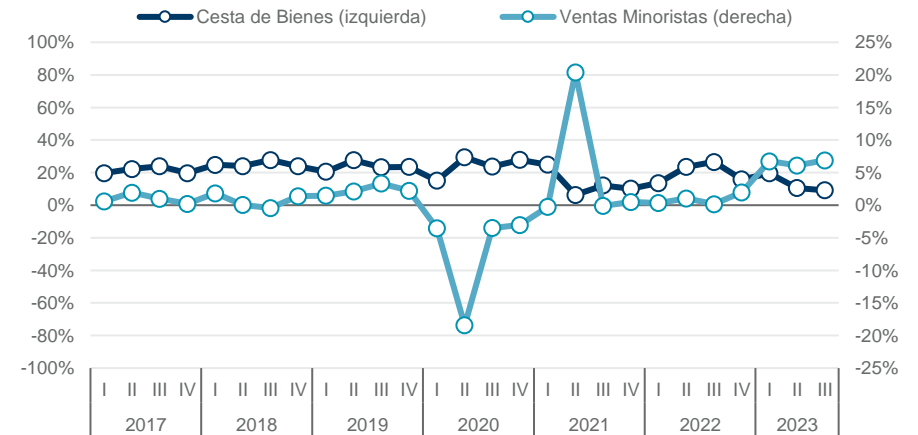
	España		Zona Euro	
	Var. Anual	Previsión 12 meses	Var. Anual	Previsión 12 meses
Variación anual PIB	<b>+2,5%</b>	▼	<b>+0,5%</b>	▲
Variación anual IPC	<b>+3,2%</b>	▼	<b>+2,6%</b>	▼
Variación anual ventas minoristas*	<b>+1,9%</b>	▼	<b>-0,5%</b>	▲

Fuente: Eurostat, INE, Marzo 2024  
\*Datos a Febrero 2023

## Contexto de mercado

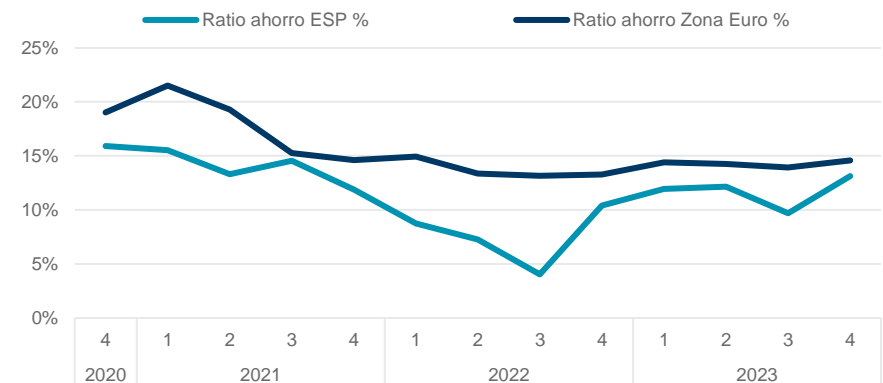
- En Marzo de 2024, el crecimiento anual del PIB en España se situó en 2,5% lo que supone 10 puntos básicos por encima del cierre de 2023. Se prevé que para finales de 2024 se produzca una ralentización hasta el 1,9%, cifra aproximada que se mantendrá en 2025, antes de volver a experimentar una desaceleración hasta el 1,7%.
- La inflación continúa remitiendo en la zona Euro y el Banco Central Europeo (BCE) podría iniciar la bajada de tipos en verano, anticipándose a la Federal Reserve (FED) y la economía americana, donde parece que una inflación más persistente podría hacer mantener los tipos en los actuales niveles durante más tiempo.
- La tasa de ahorro en España ha incrementado en T4 2023 (+273 p.b) si lo comparamos con el mismo periodo en 2022, mientras que, para la Euro Zona, ha mantenido unos valores constantes en este periodo. La tasa de ahorro en España difiere de la observada en las principales capitales europeas, y, aun así, el consumo privado está incrementando progresivamente.
- El SWAP sobre el Euribor a 3 meses cotiza en la actualidad a 2.7%, algo por encima de los niveles de principio de año (2.4%) debido al incremento de las tensiones geopolíticas y su impacto en los precios de los combustibles.
- En términos interanuales, las ventas minoristas han aumentado un 1,9% en febrero de 2024 en España (últimos datos publicados por el INE), en la Zona Euro en cambio, aunque haya aumentado ligeramente desde febrero de 2023 (+30 p.b), sigue teniendo un crecimiento negativo.
- Desde comienzos de 2023, la variación de la cesta de bienes físicos ha sufrido un leve descenso, al contrario que las variaciones en ventas minoristas, las cuales se han incrementado en 673 puntos básicos respecto al mismo periodo en 2022.

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



Fuente: INE, CNMC. Últimos datos publicados en T3 2023

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



Fuente: Eurostat. Últimos datos publicados en T3 2023

Feb 2024 vs  
Feb 2023

Variación  
ventas C&W

**+10,5%**

Variación  
afluencias C&W

**+9,1%**

Fuente: C&W Asset Services – Datos a Febrero 2024

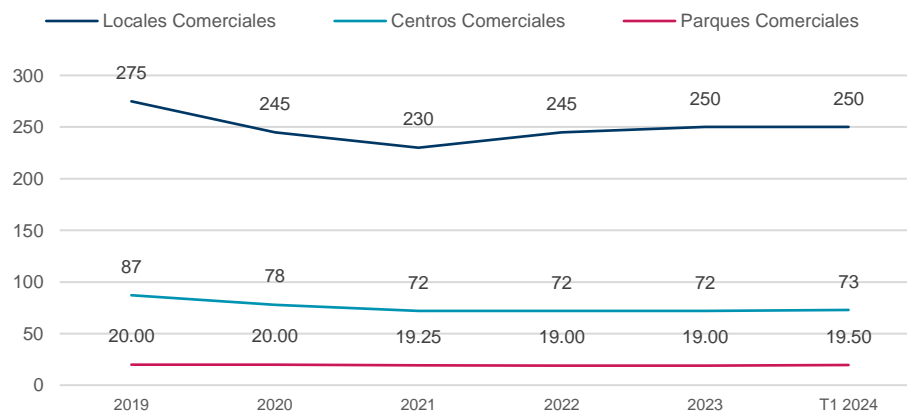
## Mercado de ocupación - Centros Comerciales y Parques Comerciales

- El Índice de la Cartera de Centros Comerciales de C&W muestra que las ventas en febrero siguen positivas comparando con el año anterior, situándose en el +10,5%. 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 9,1% por encima de los niveles del mismo mes del año anterior. 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.
- El sector Alimentación y Ocio son las categorías que más crecen en la actualidad. El mayor incremento frente a 2023 se produce en la subcategoría de este último, Bazar (+26%).
- El sector de la Electrónica ha mejorado mucho respecto a 2023 (+22%), habiendo cerrado febrero como el mejor mes de los últimos 12 meses. El reto sigue estando en el sector del Cine que, aunque se recupera, sigue sufriendo y se sitúa un 23% por debajo respecto a febrero de 2023. Si excluimos los cines del sector del ocio, experimenta un crecimiento del 3,5% respecto a 2023.
- Dentro del sector servicios, podemos observar un fuerte aumento en las tiendas de mascotas (+11%) y en las agencias de viajes (+23%), hecho que podría significar un cambio en el comportamiento de la población.

## Mercado de ocupación - High Street

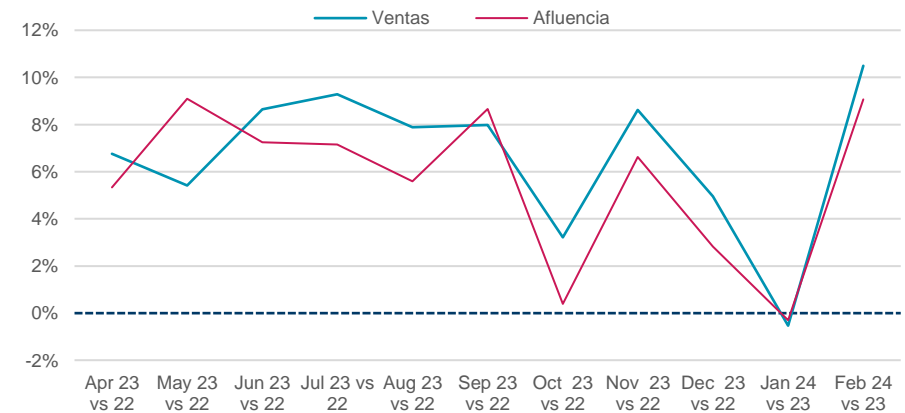
- Después de varios trimestres con una alta actividad en las transacciones de alquiler, en el primer trimestre de 2023 se registró una ralentización, debido a la falta de disponibilidad, tanto en el número de locales como en la superficie disponible (pasando del 6,4% en T1 2022, al 4,1% actual).
- La absorción total del primer trimestre de 2024 asciende a 7.692 m<sup>2</sup> alquilados, un 12,2% inferior al total alquilado en el mismo periodo en 2022.
- Por sectores, la absorción de superficie de locales comerciales más demandada (2018-2024) pertenece al sector de la moda, que representa el 46% del total de las principales calles de Madrid y Barcelona.
- En los tres primeros meses de 2024, un 56% del total de transacciones han sido alquileres con superficies de hasta 300 m<sup>2</sup>.
- El primer trimestre cierra con una renta prime un 9% por encima de ese mismo periodo en 2022 y un 2% respecto a 2023: 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 al 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)



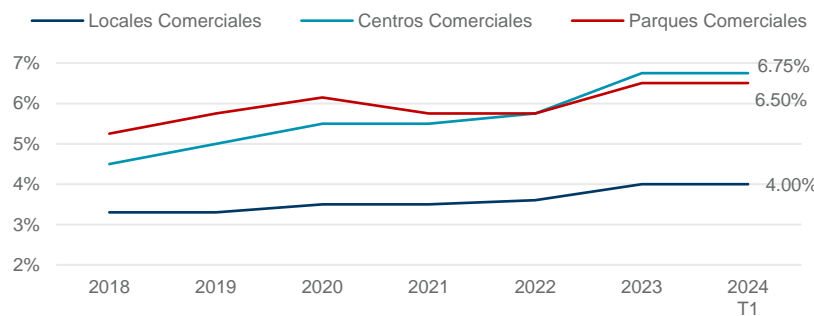
Fuente: CW Research & Insight

### C&W Ventas/Afluencias en Centros Comerciales



Fuente: CW Shopping Centres Portfolio Benchmark Index. España, Feb 2024

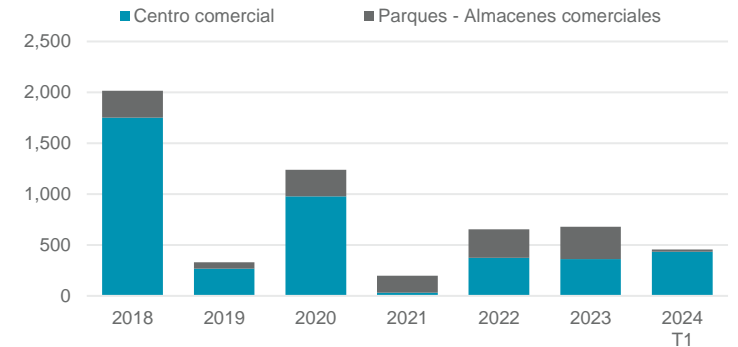
**Evolución de las rentabilidades Prime en Retail (%)**



Fuente: Cushman & Wakefield Research & insight

- El volumen de inversión en Centros Comerciales y Parques Comerciales supuso el 59% de la inversión total dentro de Retail en 2023.
- Este primer trimestre de 2024, la inversión en Centros Comerciales ha incrementado un 500% en comparación con el mismo periodo de 2023, debido principalmente a la venta del centro comercial Islazul de Madrid.
- La rentabilidad Prime en Centros Comerciales y Parques Comerciales, ha registrado un ajuste interanual de 75 y 50 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.

**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)

**Principales operaciones de inversión en T1 2024**



**Islazul, Madrid**

**Comprador:** Henderson Park, Eurofund

**Superficie m²:** 90.700

**Precio (M€) :** Confidencial



**Camino Real, Madrid**

**Comprador:** Blackstone

**Superficie m²:** 24.000

**Precio (M€) :** Confidencial



**Serrano 12, Madrid**

**Comprador:** Patria Hispana

**Superficie m²:** 900

**Precio (M€) :** 18

**UNA PUBLICACIÓN CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH**

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) es una firma global líder en servicios de real estate, para ocupantes y propietarios del sector, que cuenta con alrededor de 52.000 de empleados en más de 400 oficinas y 60 países. En 2023, la empresa reportó ingresos de \$9,5 mil millones en sus servicios principales de asser management, facilities, leasing, capital markets, valuation y otros servicios. También recibe numerosos reconocimientos del sector 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) y más.

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 [www.cushmanwakefield.es](http://www.cushmanwakefield.es) o siga a @CushWake en X.

©2024 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.