

ESPAÑA KPI'S

	Var. anual	Previsión 12 meses
+2,8% Variación Anual PIB	▼	▼
+3,2% Variación anual IPC	▲	▼
+1,3% Variación anual ventas minoristas	▲	▲

Fuente: Eurostat, INE
Datos a mayo 2026

ZONA EURO KPI'S

	Var. anual	Previsión 12 meses
+0,9% Variación Anual PIB	▲	▼
+3,0% Variación anual IPC	▼	▼
+0,8% Variación anual ventas minoristas	▲	▼

Fuente: Eurostat, INE
Datos a mayo 2026

CONTEXTO ECONÓMICO

La persistencia de los conflictos geopolíticos en Ucrania y Oriente Medio, junto con el aumento de las tensiones comerciales internacionales y la volatilidad de los mercados energéticos, continúa condicionando las perspectivas económicas globales. A pesar de ello, las principales economías muestran una elevada capacidad de adaptación, apoyadas en la fortaleza del empleo y en una progresiva normalización de las condiciones financieras.

Durante el primer semestre de 2026, la economía española ha mantenido un comportamiento diferencialmente positivo dentro de Europa. Las previsiones más recientes sitúan el crecimiento del PIB en torno al 2,8% para el conjunto del año, impulsado por la demanda interna, la inversión y el turismo, aunque en un contexto de mayor incertidumbre internacional y presiones inflacionistas todavía presentes.

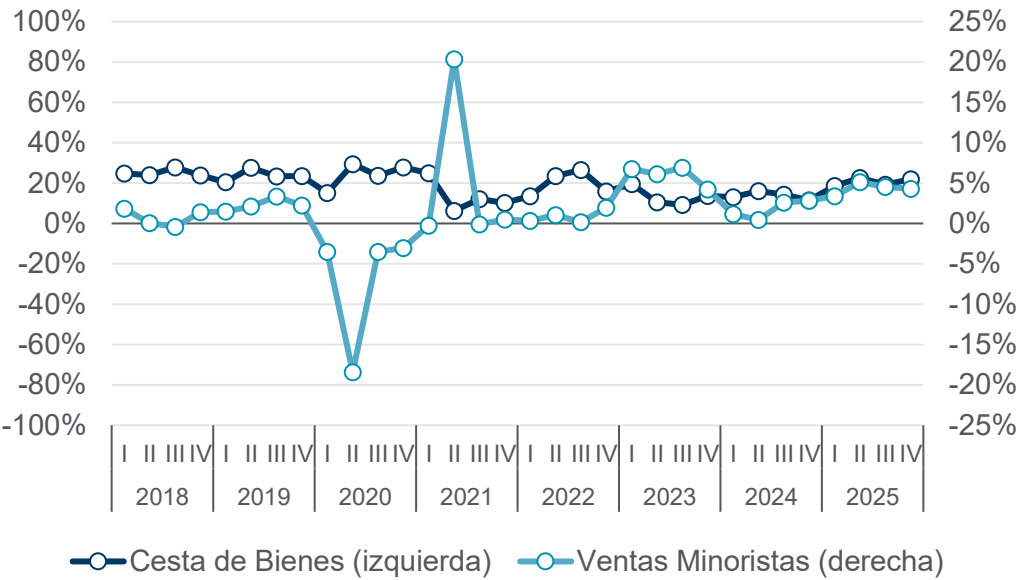
El consumo de los hogares continúa mostrando una evolución favorable, respaldado por la fortaleza del mercado laboral y la mejora gradual de las rentas disponibles. Tras el fuerte cierre de 2025, las ventas minoristas mantienen tasas de crecimiento positivas, reflejando una transición hacia un entorno de expansión más equilibrada. Las categorías vinculadas a ocio, restauración, moda y experiencias siguen registrando un comportamiento especialmente dinámico, consolidando las tendencias observadas en los últimos trimestres.

La tasa de ahorro de los hogares continúa normalizándose desde los máximos alcanzados en ejercicios anteriores, favoreciendo una mayor disposición al consumo. Este ajuste se produce en un contexto de elevada ocupación laboral y confianza relativamente estable, contribuyendo a sostener la demanda en el sector retail.

Por su parte, el turismo mantiene un papel clave como motor de actividad. Aunque los ritmos de crecimiento son más moderados que los registrados en 2025, la llegada de visitantes internacionales y el gasto turístico continúan avanzando sobre niveles históricamente elevados, reforzando la actividad comercial en ubicaciones prime, destinos urbanos y zonas vacacionales.

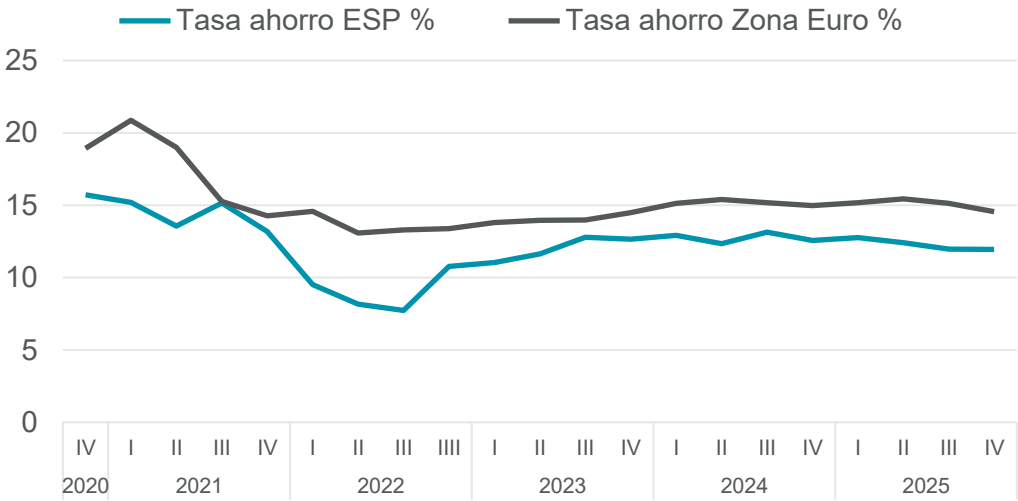
En conjunto, el sector retail español continúa mostrando unos fundamentales sólidos durante 2026. La combinación de crecimiento económico, consumo resiliente y fortaleza turística sigue respaldando la actividad ocupacional y el interés inversor. No obstante, el mercado evoluciona hacia una fase de crecimiento más equilibrada, caracterizada por menores tasas de expansión, pero sustentada por unas bases de demanda robustas y estables.

VARIACIÓN INTERANUAL CESTA DE BIENES -
VENTAS MINORISTAS (%)



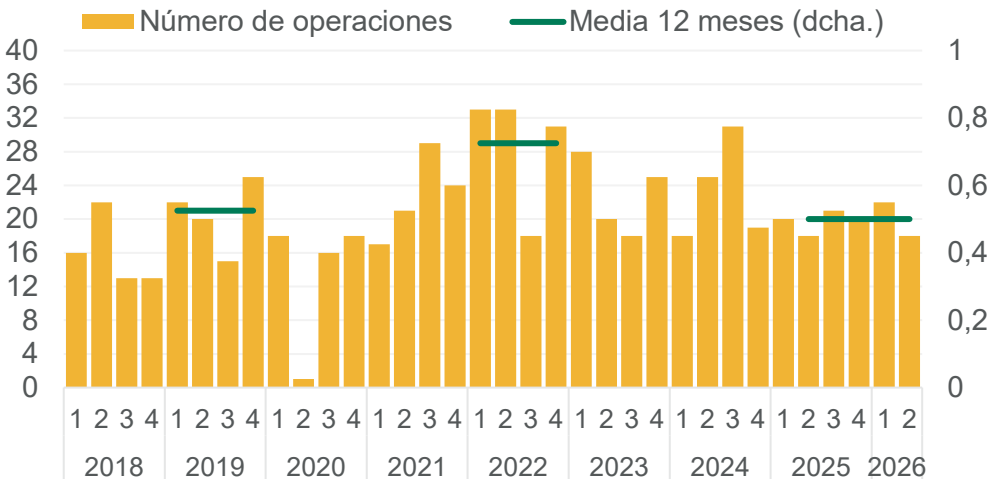
Fuente: INE, CNMC. Últimos datos publicados en T4 2025

TASA DE AHORRO DE LOS HOGARES - ESPAÑA VS
ZONA EURO (%)

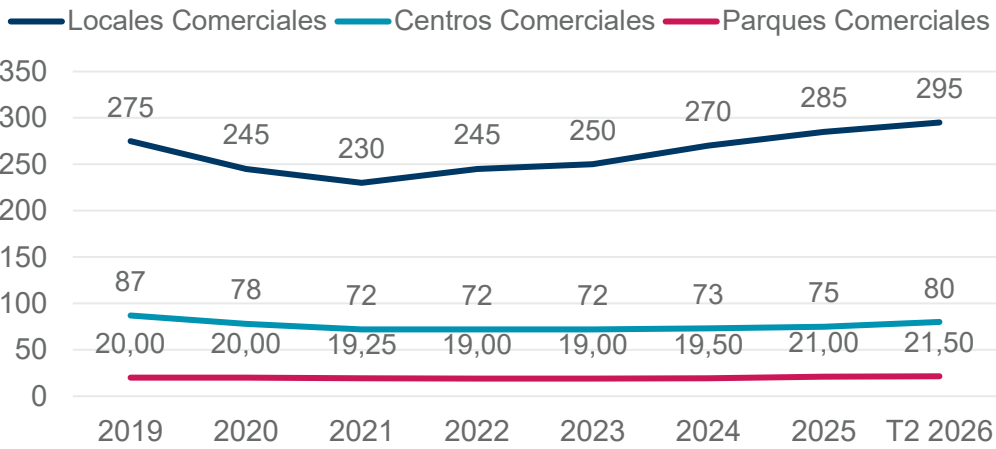


Fuente: Eurostat. Últimos datos publicados en T4 2025

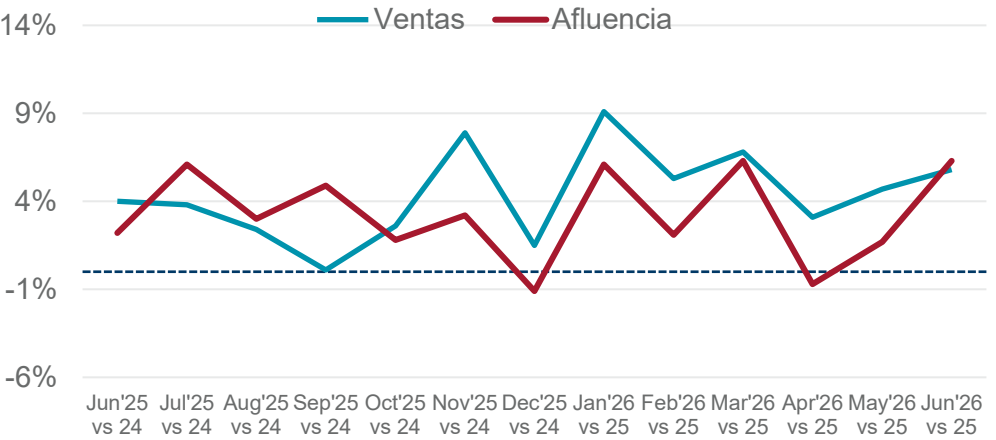
OPERACIONES HIGH STREET (Nº)



RENTAS PRIME (€/M²/MES)



C&W VENTAS/AFLUENCIAS EN CC



MERCADO DE OCUPACIÓN - CENTROS Y PARQUES COMERCIALES

Durante el primer semestre de 2026, los centros comerciales mantuvieron una evolución muy positiva, con un incremento acumulado del 7,9% en afluencias y del 6,0% en ventas respecto al mismo periodo de 2025. Aunque el segundo trimestre registró un crecimiento algo más moderado que el primero, la evolución sigue siendo sólida y responde, en parte, a efectos de calendario. En términos de tendencia, las ventas acumulan un crecimiento del 4,8% en los últimos 12 meses, mientras que las afluencias avanzan un 1,7%. Por segmentos, Moda continúa siendo el principal motor de la actividad comercial, con un incremento de ventas del 7,8%, reforzando además su peso dentro de la cartera. En el segmento de retail parks, las ventas crecieron un 4,2%, ligeramente por encima de lo registrado en el primer trimestre. El sector de Household continúa concentrando el mayor peso dentro de este formato y registra un crecimiento del 3,6%, mientras que Sports destaca con un aumento del 5,2%.

MERCADO DE OCUPACIÓN - HIGH STREET

A pesar de la limitada disponibilidad de locales en las ubicaciones más prime de Madrid y Barcelona, la actividad de alquiler en los principales ejes comerciales mantiene una evolución positiva durante 2026. A cierre del segundo trimestre, la tasa de disponibilidad se sitúa en el 2,5%, lo que supone una reducción de 10 puntos básicos respecto al mismo periodo de 2025 (2,6%), reflejando la sólida ocupación de los principales corredores comerciales. La actividad del semestre continúa mostrando un notable dinamismo, con un volumen de operaciones un 5% superior al registrado en el primer semestre del año anterior. Si bien Madrid ha concentrado un menor número de operaciones en los tramos prime y super prime durante el trimestre, Barcelona mantiene un comportamiento especialmente sólido, superando los niveles de T2 2025 tanto en número de transacciones (+42%) como en superficie contratada (+35%).

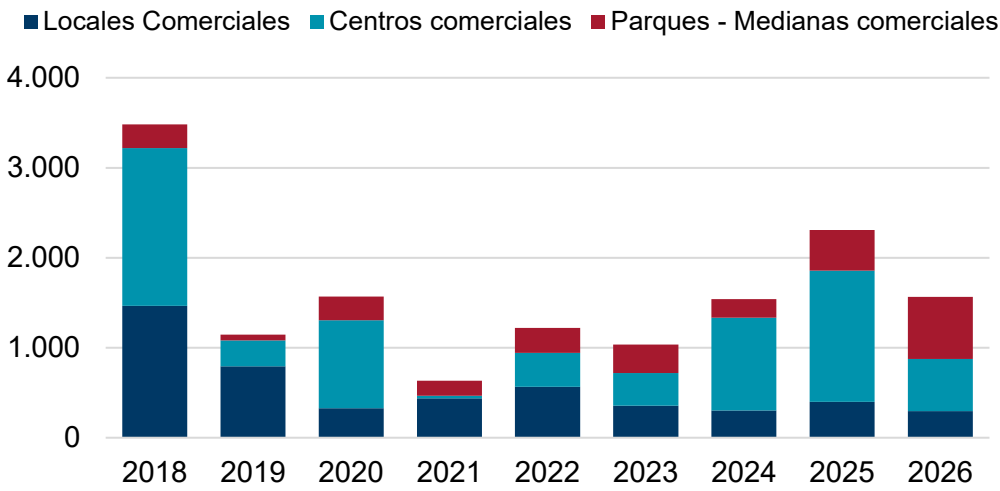
Por sectores, la moda sigue liderando la demanda y representa cerca del 50% de la superficie contratada en las principales calles comerciales de ambas ciudades, en línea con la media observada durante los últimos cinco años. En cuanto al tamaño de los locales, el 50% de las operaciones formalizadas en T2 2026 corresponde a superficies de entre 300 m² y 800 m². Las rentas prime continúan mostrando una tendencia al alza, con incrementos del 5% interanual y del 7% respecto a los niveles prepandemia. Actualmente, alcanzan los 295 €/m²/mes en Barcelona y los 280 €/m²/mes en Madrid. La combinación de una disponibilidad cada vez más reducida y una demanda sostenida está intensificando la presión sobre las rentas en las ubicaciones más consolidadas, permitiendo que algunos ejes comerciales superen ya los niveles de renta registrados antes de la pandemia.

OUTLOOK

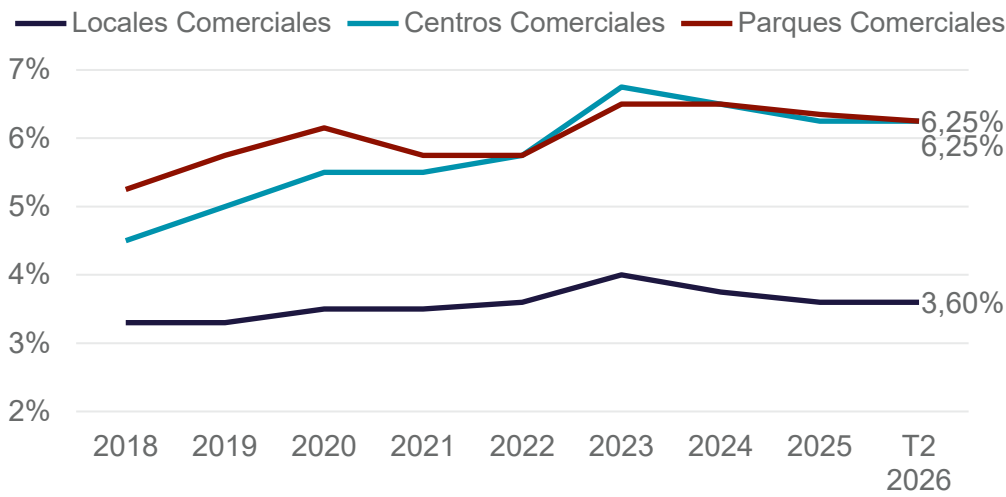
- La limitada disponibilidad de locales en los principales ejes comerciales continuará favoreciendo la absorción de los mejores espacios y respaldando la evolución positiva de las rentas prime.
- La escasez de producto disponible en las ubicaciones más consolidadas está impulsando una progresiva diversificación geográfica de la demanda hacia otros mercados urbanos con sólidos fundamentales:
- Valencia continúa consolidándose como el principal mercado retail secundario de España y una ubicación estratégica para operadores nacionales e internacionales, reforzando su atractivo dentro de los planes de expansión.
- Málaga mantiene una dinámica especialmente positiva, con una creciente relevancia de Marqués de Larios y una evolución de rentas que la acerca progresivamente a los niveles de los mercados prime nacionales.

Fuente: CW Research & Insight, CW Shopping Centres Portfolio Benchmark Index. España, Junio 2026

VOLUMEN DE INVERSIÓN EN RETAIL (EXCL M&A)



RENTABILIDADES PRIME EN RETAIL (%)



Fuente: BLS, *Cushman & Wakefield Research

INVERSIÓN

El mercado retail español mantiene una evolución sólida, apoyado por la fortaleza del consumo, el crecimiento económico y una demanda inversora activa, consolidándose como uno de los segmentos más dinámicos del sector inmobiliario comercial.

Durante el primer semestre de 2026, la inversión en retail alcanzó los 1.650 millones de euros, manteniéndose en línea con los niveles registrados en el mismo periodo del año anterior. Los Centros y Parques Comerciales continúan liderando la actividad inversora, concentrando el 75% del volumen transaccionado, frente al 60% registrado en el conjunto de 2025, lo que evidencia el creciente atractivo de estos formatos entre los inversores. Este interés se sustenta en los sólidos fundamentales operativos del sector y en la recuperación experimentada por determinados segmentos en los últimos años. En particular, los Centros Comerciales han registrado volúmenes de inversión superiores en más de un 160% a la media de los últimos cinco años, reflejando una notable reactivación de la actividad.

En cuanto a las rentabilidades, el mercado continúa mostrando una elevada estabilidad. La yield prime de Centros Comerciales se mantiene en el 6,25%, mientras que la de Parques Comerciales se comprime hasta el 6,25%, tras un ajuste de 10 puntos básicos respecto al mismo periodo del año anterior. Por su parte, el segmento High Street registra una rentabilidad prime del 3,60%, lo que supone una compresión de 5 puntos básicos en términos interanuales.

Tras el inicio del ciclo de reducción de los tipos de interés y la progresiva estabilización de las rentabilidades, comienzan a observarse ajustes puntuales en determinados activos prime, apoyados por una mayor competencia inversora y una mejora de las condiciones de financiación. En este contexto, destaca el creciente protagonismo del capital privado en las operaciones de Centros Comerciales, favorecido por su capacidad para actuar con agilidad en un entorno de mercado cada vez más competitivo.

OUTLOOK

- Se prevé que la actividad inversora mantenga un ritmo sólido durante el segundo semestre, apoyada por un entorno financiero más favorable y una elevada liquidez en busca de oportunidades.
- Los Centros y Parques Comerciales continuarán liderando el mercado, impulsados por la fortaleza de sus fundamentales y el creciente interés de inversores nacionales e internacionales.
- High Street seguirá consolidando su atractivo gracias al elevado interés de los operadores por las ubicaciones más prime y la limitada disponibilidad de espacios en las principales arterias comerciales.

UNA PUBLICACIÓN CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) es una empresa líder mundial en servicios inmobiliarios comerciales para ocupantes e inversores, con aproximadamente 53.000 empleados en más de 350 oficinas y cerca de 60 países. En 2025, la empresa declaró unos ingresos de 10,3 mil millones de dólares en sus líneas de servicio principales de asset management, facilities, leasing, capital markets, valuation y otros servicios. Sustentada en la creencia que Better Never Settles, la empresa ha recibido numerosos reconocimientos del sector y del mundo empresarial por su cultura y su compromiso con la diversidad, la equidad y la inclusión (DEI), así como también el medio ambiente, la sociedad, la gobernanza (ESG) y más. Para más información, visite www.cushmanwakefield.com.

En España, donde Cushman & Wakefield opera desde hace más de 35 años, la compañía abarca toda la geografía española. Las sedes están ubicadas en Madrid (Edificio Beatriz, José Ortega y Gasset, 29, 6º) y Barcelona (Avenida Diagonal, 545, 7º), con un equipo multidisciplinar de más de 390 profesionales. Para obtener más información, visite [//www.cushmanwakefield.es](http://www.cushmanwakefield.es) o siga a @CushWakeSPAIN en X.

MARTA ESCLAPÉS

Partner
Head of Research Iberia
marta.esclapes@cushwake.com

ROBERT TRAVERS

International Partner
Head of EMEA Retail
robert.travers@cushwake.com