MARKETBEAT ESPAÑA
RETAIL T3 2026



CUSHMAN & WAKEFIELD

ESPAÑA KPI'S

	Var. anual	Previsión 12 meses
+2,6% Variación Annual PIB	▼	▼
+4,9% Variación anual IPC	▲	▼
-0,4% Variación anual ventas minoristas	▼	—

Fuente: INE, Eurostat
Datos: IPC sep. 2026; PIB T2 2026; ventas ago. 2026

ZONA EURO KPI'S

	Var. anual	Previsión 12 meses
+1,2% Variación Annual PIB	▼	▲
+3,8% Variación anual IPC	▲	▼
+0,8% Variación anual ventas minoristas	▲	—

Fuente: INE, Eurostat
Datos: IPC sep. 2026; PIB T2 2026; ventas ago. 2026

CONTEXTO ECONÓMICO

La persistencia de los conflictos geopolíticos en Ucrania y Oriente Medio, junto con las tensiones comerciales y el nuevo shock energético vinculado a la guerra en Irán, continúa condicionando las perspectivas globales. La inflación de la zona euro se ha acelerado hasta el 3,8% en septiembre y el BCE ha elevado sus tipos en septiembre, aunque las principales economías mantienen una notable capacidad de adaptación apoyadas en el empleo.

Durante el primer semestre de 2026, la economía española ha mantenido un comportamiento diferencialmente positivo dentro de Europa: el PIB creció un 0,7% intertrimestral en el segundo trimestre y un 2,6% interanual, frente al 1,2% de la zona euro. Funcas prevé un avance del 2,5% para 2026 y del 1,8% para 2027, impulsado por la demanda interna y la inversión, en un contexto de mayor incertidumbre y con un IPC del 4,9% en septiembre, su nivel más alto desde febrero de 2023.

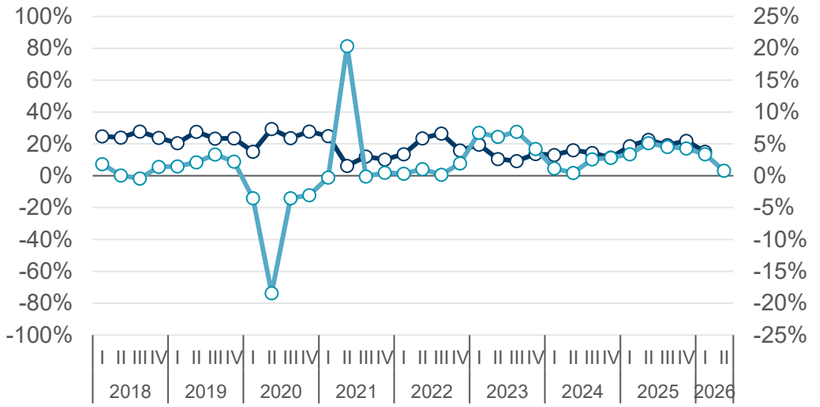
El consumo de los hogares sigue siendo el principal sostén del crecimiento (+1,2% intertrimestral en el segundo trimestre), respaldado por el empleo y por una renta disponible que crece un 5,5% interanual. Sin embargo, el repunte de precios empieza a notarse en las ventas minoristas, que en agosto cayeron un 0,4% interanual a precios constantes, tras crecer de media un 3,4% en el primer trimestre y un 0,8% en el segundo. El comercio electrónico mantiene un crecimiento de doble dígito (+15,1% en el primer trimestre, según la CNMC).

La tasa de ahorro de los hogares continúa normalizándose: se situó en el 11,0% de la renta disponible en el segundo trimestre, su nivel más bajo desde principios de 2023 y por debajo del 14,2% de la zona euro. Este ajuste, con un consumo que crece más rápido que la renta, sostiene la demanda a corto plazo, aunque reduce el margen de los hogares ante el aumento de precios y favorece al sector retail.

Por su parte, el turismo mantiene un papel clave como motor de actividad, aunque con un menor dinamismo que en 2025 y en un entorno de mayores costes de transporte y combustibles. Aun así, el gasto turístico continúa reforzando la actividad comercial en ubicaciones prime, destinos urbanos y zonas vacacionales.

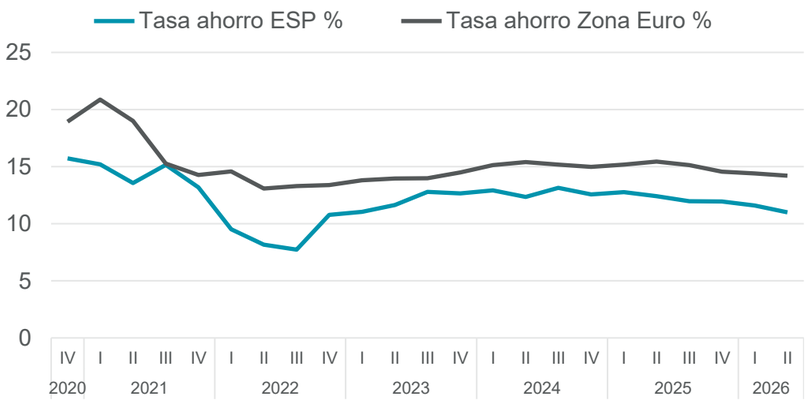
En conjunto, el sector retail español mantiene unos fundamentales sólidos en 2026, apoyados en el crecimiento, el empleo y el canal online, que sostienen la actividad ocupacional y el interés inversor. No obstante, el repunte de la inflación, los mayores tipos de interés y la moderación de las ventas minoristas apuntan a una fase de crecimiento más contenida, con una demanda aún robusta pero más sensible a los precios.

VARIACIÓN INTERANUAL CESTA DE BIENES – VENTAS MINORISTAS (%)



Fuente: INE, CNMC. Últimos datos: T2 2026 (CNMC: T1 2026)

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

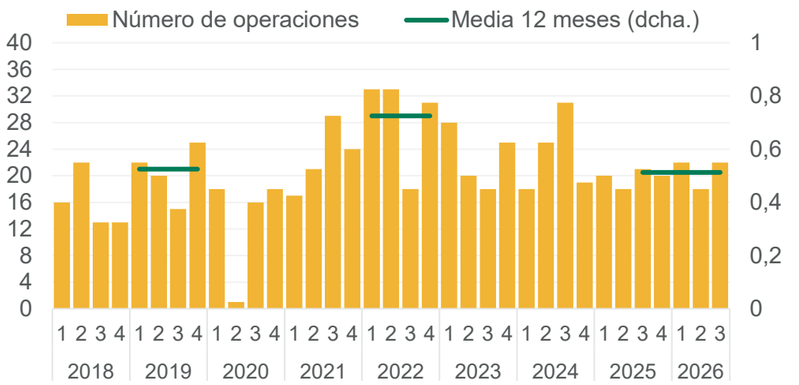


Fuente: INE, Eurostat. Últimos datos publicados en T2 2026

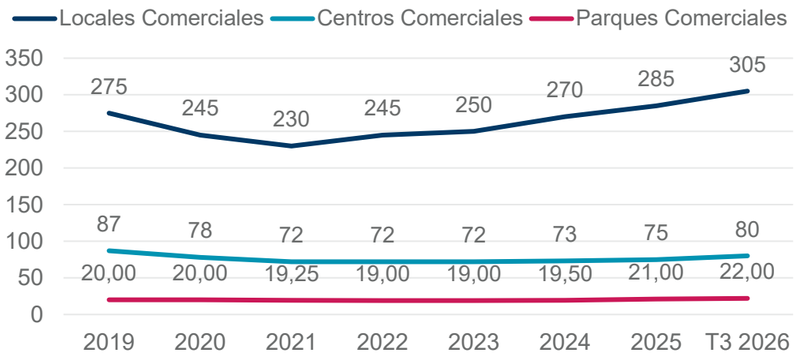
© 2026 Cushman & Wakefield

ESPAÑA
RETAIL T3 2026

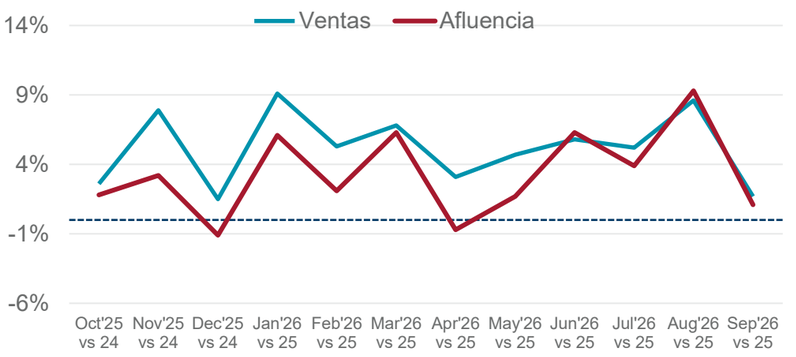
OPERACIONES HIGH STREET (Nº)



RENTAS PRIME (€/M²/MES)



C&W VENTAS/AFLUENCIAS EN CC



MERCADO DE OCUPACIÓN - CENTROS Y PARQUES COMERCIALES

Los centros comerciales han mantenido un comportamiento muy favorable en los nueve primeros meses de 2026, con un crecimiento acumulado del 6,7 % en afluencias y del 5,7 % en ventas frente al mismo periodo del año anterior. En septiembre, tras un verano excepcionalmente fuerte, el ritmo se moderó, pero tanto las visitas como el gasto siguen avanzando y respaldando la evolución del conjunto de la cartera.

Por sectores, el Ocio continúa siendo el principal motor de la actividad, con un crecimiento de ventas cercano al 20 %, seguido de la Alimentación, mientras que Hogar y Moda mantienen avances saludables. La Moda fue la nota más débil de septiembre, con un retroceso mensual puntual (debido a las altas temperaturas). Dentro del Ocio destaca el excelente desempeño de los cines, que crecen con fuerza, junto con el resto de los operadores de entretenimiento. La Restauración también avanza, con un buen comportamiento tanto en fine dining como en fast casual.

Con una tendencia positiva en la mayoría de las categorías y un flujo de visitantes que no pierde tracción, el último trimestre y la campaña de Navidad se afrontan sobre una base sólida.

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 tercer trimestre, la tasa de disponibilidad se sitúa en el 2,4%, en línea con el mismo periodo de 2025, reflejando la sólida ocupación de los principales corredores comerciales.

La actividad acumulada de enero a septiembre muestra un notable dinamismo, con un volumen de operaciones un 5% superior al del mismo periodo del año anterior. Si bien Madrid ha concentrado un menor número de operaciones en los tramos prime y super prime en lo que va de año, Barcelona mantiene un comportamiento especialmente sólido, superando los niveles de los nueve primeros meses de 2025 tanto en número de transacciones (+19%) como en superficie contratada (+51%).

Por sectores, la moda sigue liderando la demanda y representa cerca del 48% de la superficie contratada en las principales calles comerciales de ambas ciudades, algo por debajo de la media de los últimos cinco años (52%). En cuanto al tamaño de los locales, el 53% de las operaciones formalizadas en 2026 corresponde a superficies de menos de 300 m², mientras que el tramo de entre 300 m² y 800 m² concentra el 35% de las operaciones y el 45% de la superficie.

Las rentas prime continúan mostrando una tendencia al alza, con incrementos interanuales del 7% en Barcelona y del 5% en Madrid, y del 11% y el 4% frente a niveles prepandemia. Actualmente, alcanzan los 305 €/m²/mes en Barcelona y los 290 €/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

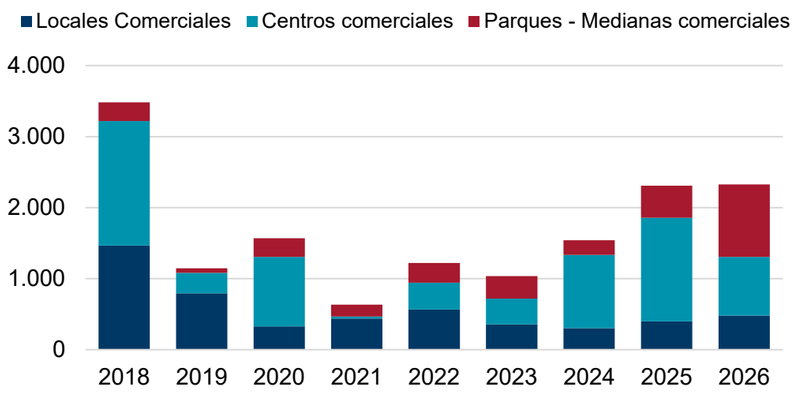
- La limitada disponibilidad de locales en los principales ejes comerciales continuará favoreciendo la absorción de los mejores espacios y respaldando la evolución positiva de las rentas prime.
- La escasez de producto disponible en las ubicaciones más consolidadas está impulsando una progresiva diversificación 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 llegan ya a los 230€, que la acerca progresivamente a los niveles de los mercados prime nacionales.

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

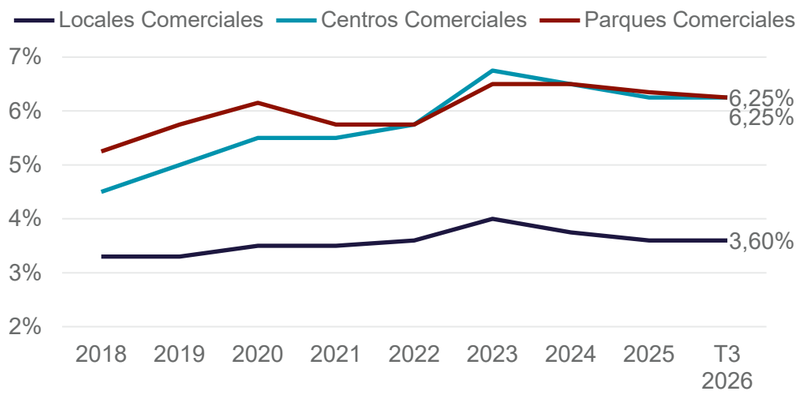
© 2026 Cushman & Wakefield

ESPAÑA
RETAIL T3 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.

Entre enero y septiembre la inversión en retail alcanzó los 2.537 millones de euros (excl. M&A), un 31% más que en el mismo periodo del año anterior y prácticamente al nivel de todo 2025. Los Centros y Parques Comerciales continúan liderando la actividad inversora, concentrando el 73% del volumen transaccionado, frente al 71% registrado en el mismo periodo de 2025.

Este interés se sustenta en los sólidos fundamentales operativos del sector y en la recuperación experimentada por determinados segmentos en los últimos años. Los Centros Comerciales acumulan 827 millones de euros, en torno a un 70% por encima de la media de los últimos cinco años en el mismo periodo, mientras que los Parques y Medianas Comerciales alcanzan los 1.022 millones, más del doble del volumen de todo 2025.

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 mantiene su rentabilidad prime en el 3,60%, 15 puntos básicos por debajo del nivel de 2024.

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 en el último trimestre del año, apoyada por un entorno financiero más favorable, una elevada liquidez y un volumen de operaciones de gran tamaño en curso.
- Los Centros y Parques Comerciales seguirán liderando el mercado, con los Parques y Medianas en máximos de volumen y un creciente interés de inversores nacionales e internacionales.
- High Street continuará 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 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

© 2026 Cushman & Wakefield