

Research

España | Marzo 2024

jll.es



El mercado Retail en España

2024: El año del retail

Contenidos

Prólogo	03
01. Retail: el sector en datos	05
02. Perspectivas económicas	06
03. Demanda	08
04. Rentas	11
05. Oferta equipamientos comerciales	16
06. Inversión	22

Prólogo

La economía española estuvo marcada por un crecimiento moderado en 2023 influido por la elevada inflación y la subida de los tipos de interés. Esto se vio reflejado en la capacidad de gasto de los consumidores, que ante la subida de precios de los productos se han vuelto más selectivos a la hora de comprar. En consecuencia, la rentabilidad de muchos *retailers*, sobre todo los de menor tamaño y músculo financiero, se está viendo afectada.

Sin embargo, una economía en recuperación, las cifras positivas en el mercado laboral y la consolidación del sector turísticos con cifras récord registradas antes de la pandemia, han sido los principales impulsores del gasto en 2023.

Para el año 2024 se estiman unas mejores condiciones económicas con una reducción de la inflación y mejoras en los tipos de interés, lo cual impulsará, si el mercado laboral se mantiene sólido, un crecimiento del consumo y de los volúmenes de ventas de los *retailers*.

Durante el último año, la situación del sector a nivel operativo ha sido positiva, con una actividad comercial intensa y mejoras de ocupación y rentas en activos de calidad en ubicaciones prime.

Ha continuado el posicionamiento de la tienda física como un activo clave en la estrategia de los *retailers* y la penetración del canal online (que casi se duplicó tras la pandemia) se ha estabilizado y se estima que continuará su moderación en los próximos años.

En cuanto a la evolución de las rentas, hay que considerar su vinculación al equilibrio de la oferta y la demanda. Si, como decíamos, el nivel de contratación en ubicaciones prime va en aumento, esto supone una reducción de la oferta disponible y, por tanto, un aumento de las rentas. En este sentido se ha producido un crecimiento de las rentas prime en el último año, que ya superan los niveles anteriores a la pandemia en centros comerciales y parques comerciales, aunque en High Street tardarán más en recuperarse.

Para este año 2024 esperamos que las ubicaciones prime continúen mostrando una demanda saludable y una creciente competencia por el espacio de calidad, un crecimiento moderado de las rentas prime y la aparición de nuevos focos de crecimiento de rentas.

Durante el último año el mercado de inversión retail en España, se ha caracterizado por una desaceleración de la actividad transaccional debido a la incertidumbre económica, el encarecimiento de la financiación y la escasez de oportunidades de gran volumen. Las medianas superficies y los parques comerciales han liderado la inversión, con expectativas de mantener un interés sólido en 2024 debido a las rentabilidades atractivas y el riesgo limitado.

Por otra parte, se prevé que los centros comerciales recuperen su posición de liderazgo en la inversión retail en España durante 2024.

Se espera que esta tendencia comience con un interés por activos Value add y Core+, y termine con una mayor atención del capital hacia activos Core.

Se pronostica una reactivación del mercado transaccional, principalmente en la segunda mitad del año, respaldada por mejores perspectivas en la política de tipos del BCE y una evolución favorable de la inflación.

Las rentabilidades prime en el sector retail han experimentado una presión al alza durante el último año y medio, aunque se espera que se mantengan estables en 2024 antes de poder comenzar a comprimirse en el medio plazo, especialmente si el BCE adopta una política de tipos más estable y con posibles reducciones graduales hacia finales de año.



Antonio Sánchez-Moliní
Director de retail leasing
JLL España



Augusto Lobo
Director de retail capital markets
JLL España

Retail: el sector en datos

1

Locales en calle

Inversión 2023

141 M€ volumen total
-87% variación anual *

Tendencias

- Fuerte competencia en ubicaciones prime por la creciente demanda
- Crecimiento de rentas del 2,5% para 2024-2025



Rentas prime 4T 2023

261 €/m²/mes
+2% incremento anual

Rentabilidades prime 4T 2023

4,15% yield prime
+40 pbs vs 4T 2022
+90 pbs vs 4T 2019



Inversión 2023

130 M€ volumen total
-63% variación anual

Tendencias

Liderarán la inversión retail en 2024
Crecimiento de rentas del 2% para 2024-2025

Ventas

+9,6% variación 2023-2022
+13,2% variación 2023-2019

Afluencias

+6,3% variación 2023-2022
-8,3% variación 2023-2019

Rentas prime 4T 2023

100 €/m²/mes
+8% incremento anual

Rentabilidades prime 4T 2023

6,25% yield prime | +50 pbs vs 4T 2022 | +135 pbs vs 4T 2019

2

Centros comerciales

Stock 4T 2023

587 complejos
16,8 millones de m²
alquilables

Densidad comercial

350 m² de SBA por cada
1.000 habitantes
Mercado maduro

Oferta futura 2024

18 nuevos complejos comerciales
280.000 m² de nueva SBA
90% parques comerciales

3

Medianas y Parques Comerciales

Inversión 2023

545 M€ volumen total | +80% variación anual

Tendencias

- Continuará el interés de inversores y promotores
- Crecimiento de rentas del 2% para 2024-2025



Rentas prime 4T 2023

20 €/m²/mes
+10% incremento anual

Rentabilidades prime 4T 2023

6,05% yield prime
+45 pbs vs 4T 2022
+65 pbs vs 4T 2019



Notas: Datos a nivel España

* Excluyendo la compra de BBVA a Merlin Properties de una cartera de sucursales bancarias de unos 2.000 millones de euros en 2022
Los volúmenes de inversión incluyen operaciones >5M€, forward funding, forward purchase, sale and leaseback, ocupación propia y re-development. Se excluyen transacciones de suelo, desarrollos y operaciones corporativas/M&A (sin colateral 100% inmobiliario)

Perspectivas económicas

El crecimiento económico se modera en 2023 influido por la elevada inflación y la subida de los tipos de interés, que arrojan mejores previsiones para 2024

La **economía española creció un 2,5%** en 2023, pero fue moderando su avance a lo largo del año. El crecimiento del **PIB** se situó en un 2,0% en el cuarto trimestre, según los últimos datos del INE. La recuperación del **turismo** a niveles récord y el buen desempeño del **sector Servicios** han sido **impulsores clave** de la economía española en el último año.

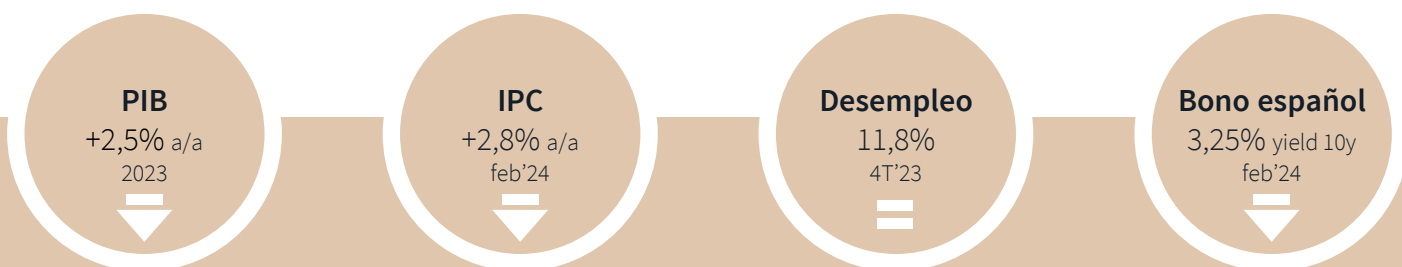
La reducción en el precio de la energía ha contribuido a una disminución de la **inflación**, que se situó en un **3,1% en diciembre** y 3,5% de media para el conjunto de 2023. En febrero de 2024, la inflación sube al 2,8%, por la retirada de algunas medidas antiinflacionistas introducidas previamente. Aunque la inflación en alimentos continúa siendo elevada, las presiones sobre los precios están disminuyendo gradualmente. La **inflación subyacente** continúa descendiendo y se espera que mantenga esta tendencia en los próximos meses. Para **2024** se estima una **inflación media** en el entorno del **2,7%**, según las

previsiones de Oxford Economics.

En cuanto al **mercado laboral**, el año 2023 arrojó un resultado positivo en la creación de empleo en España, con un fuerte inicio de año que se fue moderando en el transcurso de 2023. En total, se **crearon 783.000 empleos** durante el último año, casi el 75% durante la primera mitad, lo que ha permitido que la tasa media de **desempleo** para 2023 haya descendido hasta el **12,1%**, según el INE. Para **2024** se espera una moderación en el **crecimiento del empleo** en España, en el entorno del **1,5%**, frente al 3,8% en el último año.

El **PIB** en España **seguirá creciendo en 2024**, pero a un ritmo más moderado, pudiendo acelerarse a partir de la segunda mitad del año, impulsado por mejoras en los tipos de interés que favorecerán el consumo y la demanda interna. Las perspectivas económicas para España sitúan el **crecimiento del PIB** cerca del **1,8% en 2024**, según las estimaciones de Oxford Economics.

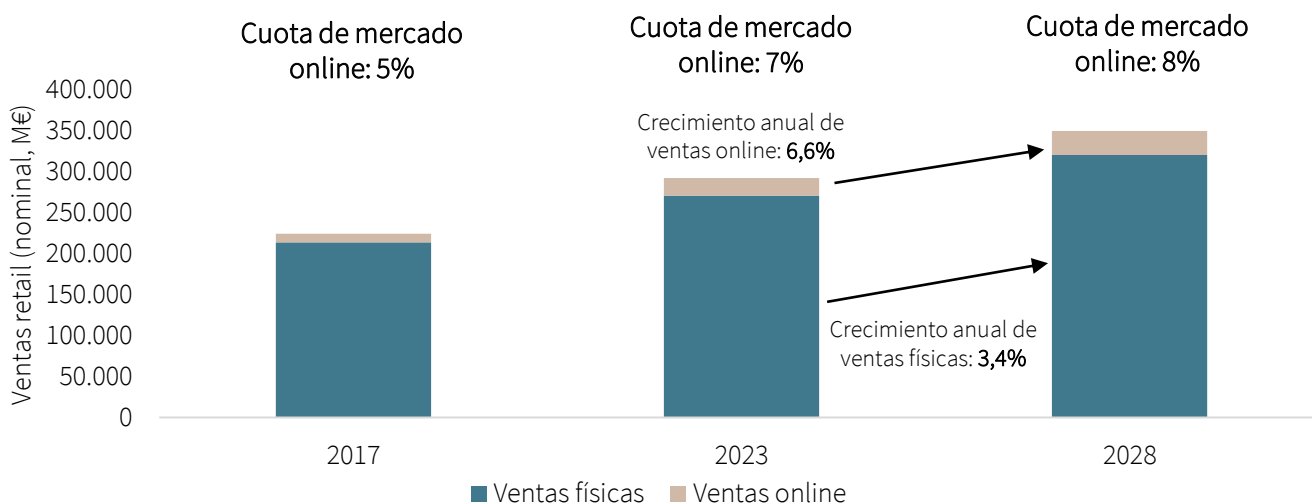
Principales indicadores económicos en España



Fuente: Oxford Economics

Nota: las flechas superiores indican la tendencia prevista en los próximos meses

Ventas físicas y ventas online en España



Source: JLL Research

La penetración del ecommerce se estabiliza

El Índice de **Confianza del Consumidor** del CIS ha continuado con la recuperación en los últimos meses, impulsado por la mejora en la valoración de la situación actual y las expectativas de futuro, alcanzando en enero de 2024 los niveles pre pandemia y situándose un 8% por encima del índice de enero de 2023.

Es probable que la confianza de los consumidores siga bajo presión a corto plazo. La inflación continúa moderándose, pero los elevados precios seguirán afectando a la capacidad de gasto en productos discretivos.

El **gasto del consumidor** registró en 2023 un crecimiento anual del 2,1%, siguiendo la tendencia de crecimiento medio anual de los años anteriores a la pandemia, manteniendo un crecimiento estable a lo largo del último año. El crecimiento en 2024 se moderará hasta el 1,5%, según las estimaciones de Oxford Economics.

El número de **turistas internacionales y su volumen de gasto** han recuperado en 2023 los

niveles récord registrados antes de la pandemia según datos del INE, y se sitúa como impulsor clave de la economía española en 2023.

Muchos *retailers* han experimentado un crecimiento de ingresos debido a la subida en los precios de los productos, pero el crecimiento de las **ventas** en volumen no está siguiendo el mismo ritmo de avance, ya que los consumidores, sobre todo los que cuentan con una menor renta disponible, se están volviendo más selectivos a la hora de comprar. Esto está afectando a la rentabilidad de muchos *retailers*, sobre todo a los de menor tamaño y menor músculo financiero.

Durante los próximos años continuará, de forma previsible, la estabilización en la proporción del **gasto minorista online**, a medida que los actores del comercio electrónico se centren en impulsar un crecimiento rentable. Sin embargo, prevemos que las ventas online continúen experimentando tasas de crecimiento más elevadas que las ventas físicas hasta 2028.

Demanda

La demanda de espacios de calidad en ubicaciones prime mantiene su fortaleza

Durante el último año, la **demanda de retailers** de espacios de calidad en ubicaciones prime ha continuado mostrando **signos de fortaleza** en las principales calles comerciales, corredores turísticos, y centros comerciales y parques de medianas dominantes.

Varios factores han apoyado la solidez de la demanda, como la **recuperación del turismo a niveles récord y la afluencia de público en las principales calles comerciales**, que ya supera los niveles anteriores a la pandemia.

Los **centros y parques comerciales dominantes** ya han recuperado los volúmenes de **ventas** y, continúan recuperando, los niveles de **afluencias** anteriores a la pandemia.

La mayor penetración del canal online (que casi se duplicó tras la pandemia y ahora se ha

estabilizado) incide en que los **consumidores** acudan menos a las tiendas, pero están gastando más en sus visitas. A su vez, continúa el posicionamiento de la **tienda física** como un **activo clave** en la estrategia de cualquier *retailer*, apoyando la función logística.

Marcas dominantes del comercio minorista están emprendiendo ambiciosos **planes de expansión** para sus tiendas en los próximos años. Asimismo, el mercado también está experimentando un notable **aumento de fusiones y adquisiciones**.

Los *retailers* buscan asegurar su presencia en las ubicaciones comerciales más concurridas, por lo que siguen abriendo tiendas en las principales ciudades europeas para mitigar los riesgos operativos de una posible desaceleración económica repentina.



Principales impulsores de la demanda de espacio comercial

	Afluencias en High Street (<i>peatones medios diarios</i>) (*) (**)	Turistas internacionales (<i>millones</i>)	Gasto turístico internacional (<i>M€</i>)	% de Ocupación (*)
2019	50.100	83,5	91.912	92%
2023	52.200	85,1	108.662	96%
2023 vs 2019	4% ↗	2% ↗	18% ↗	4 p.p. ↗

(*) El análisis incluye las calles Gran Vía, Preciados-Sol, Serrano y Fuencarral en Madrid, y Portal de l'Àngel y Passeig de Gràcia en Barcelona.

(**) Promedio de visitantes en los tramos de mayor afluencia de todas las calles analizadas.

Fuente: JLL Research, Geoblink, INE



Principales aperturas en High Street (2024-2025)

Ubicación	Marcas
Passeig de Gràcia (Barcelona)	H&M (Arket)
	Victoria's Secret
	American Vintage ✓
Portal del'Àngel (Barcelona)	Isdin
	Druni ✓
	JD Sports
	Size?
Gran Vía (Madrid)	Link & Co
	Nike
	Victoria's Secret
Serrano (Madrid)	Cupra City ✓
	Tiffany & Co
	Yatai
	Silbon
Puerta del Sol (Madrid)	Goiko Grill
	Snipes
Edificio España (Madrid)	Mango

Nota: Los operadores marcados con ✓ abrieron a principios de 2024

Fuente: JLL Research



La ocupación de locales ya supera los niveles prepandemia

Muchos *retailers* se están enfocando a abrir **menos tiendas, pero de mayores dimensiones y más calidad**. También están optando por reubicarse para ampliar o mejorar el espacio en ubicaciones prime. A su vez, para **mejorar sus márgenes** están apostando por mejorar el diseño de sus tiendas y ampliar la gama de productos.

Las ubicaciones prime están experimentando una fuerte competencia por el **creciente interés de la demanda**. Por otro lado, la recuperación de visitantes y de la actividad de arrendamiento en centros comerciales secundarios y calles con menor afluencia se está retrasando.

El dinamismo del mercado se evidencia con el impulso de las **nuevas aperturas** a lo largo del último año (cerca de 30.000 m² firmados por 73 *retailers* en las principales calles comerciales de Madrid y Barcelona), entre los que destacan,

por superficie: WOW en Serrano, Stradivarius en Passeig de Gràcia, Lefties en Portal de l'Àngel o Urban Outfitters en Gran Vía. Las firmas de moda han liderado las nuevas aperturas, seguidas de las marcas de restauración y servicios. Las calles Gran Vía, Fuencarral y Passeig de Gràcia han sido las más demandadas por los operadores. Para este año y el siguiente ya hay previstas diversas aperturas de enseñas en ubicaciones prime como se muestra en la tabla.

El dinamismo de la demanda en las principales calles comerciales de España ha impulsado la reducción de los niveles de **desocupación**, que ya se encuentran **por debajo de valores prepandemia** (4% en 2023 frente al 8% en 2019 por número de locales). El 80% de los locales que estaban desocupados en 2019 ya han encontrado nuevos inquilinos, principalmente **marcas de moda y restauración**. Sin embargo, ciudades más pequeñas y ubicaciones secundarias continúan mostrando mayores tasas de disponibilidad.

Rentas

Presión al alza en las rentas prime a medida que aumenta la competencia por el espacio de calidad

La **sólida demanda** de espacios de calidad en ubicaciones prime, en un momento de **escasa desocupación**, ha impulsado el **crecimiento de las rentas prime** durante el último año.

Las rentas prime en **centros comerciales y parques de medianas**, que comenzaron a recuperarse en el tercer trimestre de 2022, ya **superaron a finales de 2023 los niveles anteriores a la pandemia**, con un crecimiento del **0,9% y 0,5%**, respectivamente.

Por su parte, las **rentas prime en High Street**, que comenzaron a recuperarse en el primer trimestre de 2021, se sitúan todavía un 5% por debajo de los niveles prepandemia. En el año 2019 alcanzaron los niveles más altos de toda la serie histórica y fueron las más afectadas por el impacto de la crisis sanitaria, registrando los mayores descensos en el período 2019-2020, por lo que tardarán más en recuperarse. Aun así, la situación actual evidencia una **mejora respecto al año anterior**, cuando la renta prime se situaba un 7% por debajo de los niveles de 2019.

La gran mayoría de las **nuevas operaciones** se han firmado con la fórmula habitual de la **renta escalonada**, que generalmente coinciden con el periodo de obligado cumplimiento. El **componente variable** es práctica común en centros comerciales y parques comerciales, aunque hay algunas excepciones. La necesidad de declarar las ventas y auditarlas sigue generando cierto rechazo por parte de inquilinos y propietarios.

En la mayoría de los casos, los inquilinos están solicitando que se incluya un **tope a la subida del IPC** en los contratos para aplicarse después del periodo de *step rent*, aunque no siempre es aceptado por los propietarios. Respecto a los contratos en vigor, la **tendencia de algunos operadores** continúa siendo la **negociación del alquiler en base a IPC**.



Rentas prime 4T 2023 y variación anual (4T 2023 - 4T 2022)

261 €/m²/mes
+2% a/a



Locales en calle

100 €/m²/mes
+8% a/a



Centros comerciales

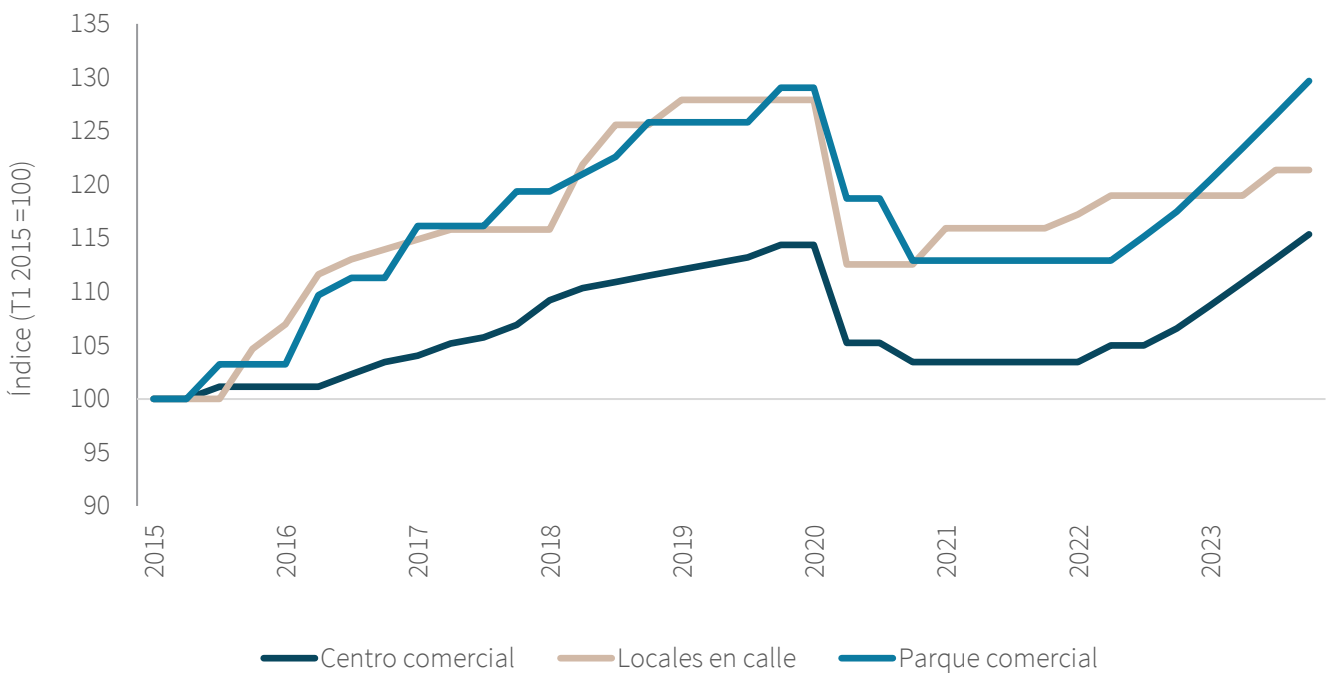
20 €/m²/mes
+10% a/a



Parques comerciales

Fuente: JLL Research

Índice de rentas prime en Retail



Fuente: JLL Research



Se estima un crecimiento moderado de rentas prime a medio plazo

Passeig de Gràcia se posiciona como la calle comercial más cara de España alcanzando una renta de 261 €/m²/mes, y superando los precios del alquiler en Portal de l'Àngel, que lideraba el ranking hasta ahora.

En Madrid, **Serrano** se posiciona como la calle comercial más cara – y segunda en España –, con una renta prime que alcanza los 254 €/m²/mes. De este modo, la calle Preciados pierde el liderazgo en rentas, ya que tradicionalmente había sido la calle más cara de la capital, con una renta que se sitúa ahora en los 251€/m²/mes.

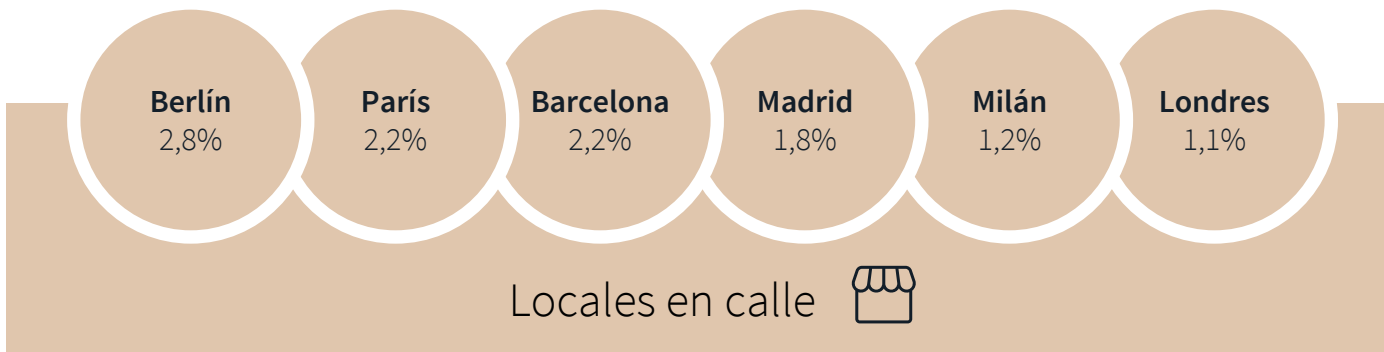
Para este año **2024** esperamos que las ubicaciones prime continúen mostrando una **demanda saludable y una creciente competencia por el espacio de calidad.**

Después del sólido desempeño de la actividad de arrendamiento durante el último año, la reducción de la disponibilidad en ubicaciones prime podrá conllevar **una moderación de los volúmenes de contratación** de espacio retail en el conjunto de 2024. Si el mercado laboral se mantiene sólido, la reducción esperada de la inflación y el crecimiento del turismo contribuirán a un **aumento gradual de los volúmenes del comercio minorista**, que serán clave para muchos *retailers* a la hora de generar beneficios. Esto respaldará la **expansión de los *retailers* y el crecimiento de las rentas** en 2024 y años posteriores.

Para **2024 y 2025**, estimamos un **crecimiento de las rentas prime en centros y parques comerciales del 3% de media al año, y del 2,5% en High Street.** A su vez, esperamos que surjan nuevos focos de crecimiento de rentas a medida que aumente la competencia por espacios de calidad.

Previsiones de rentas prime

Previsiones de crecimiento de rentas prime de locales en calle en principales ciudades europeas (% anual) 2024-2028



Previsiones de crecimiento de rentas prime de centros comerciales en principales países europeos (% anual) 2024-2028

Fuente: JLL Research

Caso de éxito

Tendam Retail Group

Optimizando el portfolio de Tendam Retail Group

Objetivo



Tendam Retail Group, propietaria de diferentes marcas de moda como Women Secret, Springfield, Cortefiel o Hoss Intropia, solicitó nuestra colaboración durante la pandemia de COVID-19 para optimizar su portfolio. El objetivo conjunto era lograr un impacto real en la P&L del Grupo y de cada tienda, con la mejora de gastos directos y el alivio de caja. La relación entre JLL y Tendam ha sido tan satisfactoria para ambas partes, que se sigue manteniendo en la actualidad desde el año 2020.

Cómo hemos trabajado juntos



Desde el equipo de leasing retail de JLL hemos trabajado en estrecha colaboración con el departamento de Real Estate/Expansión de Tendam, así como con su dirección financiera, con el fin de mejorar los gastos operativos (OPEX) relacionados con su portfolio de tiendas en alquiler.

Para ello desarrollamos un completo estudio de dicho portfolio y colaboramos en la negociación y firma de condiciones más ventajosas para nuestro cliente a lo largo de los años, trabajando con diferentes propietarios y gestionando la salida y cierre de algunas tiendas.

Resultados



El asesoramiento proporcionado por JLL ha contribuido a la optimización del portfolio de Tendam Retail Group, lo que ha permitido al cliente alcanzar mejoras financieras significativas. El impacto de nuestro trabajo ha supuesto para el cliente una mejora promedio cercana al 3% de la renta total pagada por el Grupo y del 25% en los activos negociados por JLL, impactando directamente en la mejora de su gasto en OPEX.

Desde 2020, el Grupo ha experimentado una mejora significativa en su situación financiera. Desde JLL nos enorgullecemos de haber puesto nuestro granito de arena en este gran performance.

Oferta de equipamientos comerciales

Los nuevos proyectos en 2024 alcanzan máximos en una década

Los inversores y promotores de equipamientos comerciales han continuado con sus **planes de inauguración de nuevos proyectos** a pesar de la incertidumbre, aunque algunos de ellos se han retrasado.

En el último año se han inaugurado seis nuevos complejos comerciales que añaden al mercado **120.500 m² de nueva SBA**, de los que **la mitad corresponden a parques comerciales**, además de acometerse dos ampliaciones de centros comerciales. La nueva superficie comercial inaugurada en 2023 registra cifras similares a las del año anterior.

Para el año **2024** esperamos que se inauguren 18 nuevos complejos comerciales y/o de ocio, que sumarán alrededor de **280.000 m² de nueva SBA** al mercado, excluyendo ampliaciones y segundas fases. Estos datos representan **niveles máximos de SBA inaugurada** durante la última década e, igualando al año 2019 en que se alcanzaron niveles máximos de aperturas.

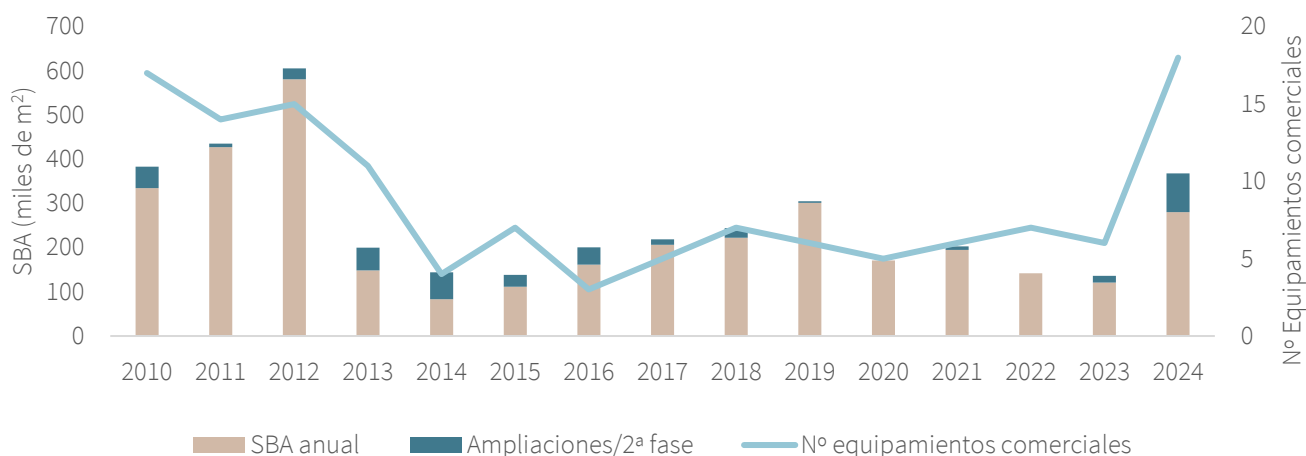
El **stock** de equipamientos comerciales en España ronda los **16,8 millones de metros cuadrados** de SBA, repartidos en 587 activos, lo que supone una **densidad comercial de 350 m²** por cada 1.000 habitantes. Los **centros comerciales tradicionales, outlets y centros de ocio** representan un **86%** del stock total, con 499 activos y una **densidad de 300 m²** por cada 1.000 habitantes.

Por otro lado, se contabiliza un total de **88 parques comerciales**, con una **densidad de 50 m²** por cada 1.000 habitantes.

Con los **nuevos proyectos** previstos de inaugurarse en 2024, el stock de equipamientos comerciales sumará un total de **605 centros y superará los 17 millones de metros cuadrados** alquilables. Asimismo, está prevista la segunda fase y **ampliación** de cuatro equipamientos comerciales, que añadirán al mercado cerca de **90.000 m²** de nueva superficie comercial.



Stock y oferta futura de equipamientos comerciales



Nota: el stock de equipamientos comerciales incluye centros comerciales, parques de medianas, outlets y centros de ocio mayores de 5.000 m² de SBA. El número de centros comerciales no incluye ampliaciones.

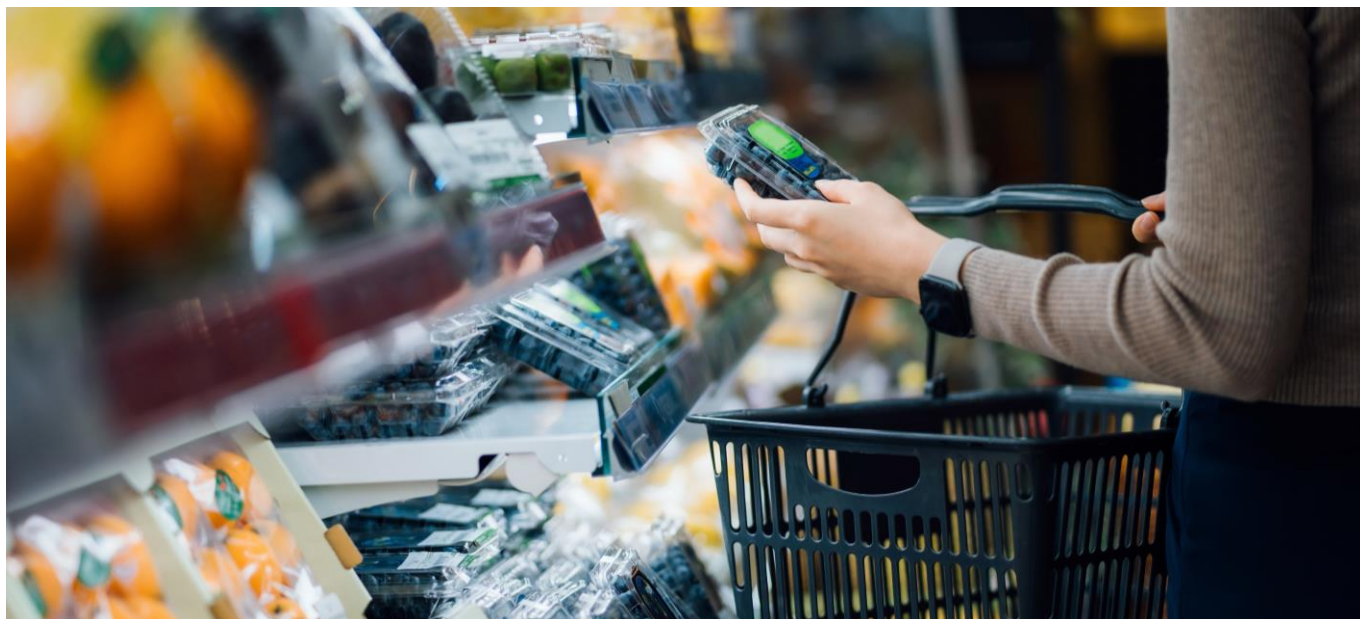
Fuente: JLL Research



Equipamientos comerciales inaugurados en 2023

Equipamiento comercial	Tipología	Ubicación	Fecha apertura	SBA (m²)	Promotor/ propietario
A Revolta	Parque comercial	Carballo (La Coruña)	T2	28.000	Promotor privado
Garbera (2ª fase) (ampliación)	Centro comercial	San Sebastián (Guipúzcoa)	T2	12.000	URW
Jaén Plaza	Centro comercial	Jaén	T2	42.000	Grupo Alvores
La Finca Gran Café	Centro Comercial	Pozuelo de Alarcón (Madrid)	T3	12.000	La Finca Real Estate
Nasas de Torrejón	Parque comercial	Torrejón de Ardoz (Madrid)	T3	10.000	López Real Inversiones 21
Salburua	Parque comercial	Vitoria-Gastéiz	T3	6.500	Ten Brinke Group
Nexum Retail Park	Parque comercial	Fuenlabrada (Madrid)	T4	22.000	Equilis
Sevilla Fashion Outlet (ampliación)	Outlet	La Rinconada (Sevilla)	T4	3.800	Vía Outlets

Fuente: JLL Research



El 90% de la nueva oferta en 2024 serán parques comerciales

Los **parques comerciales** se han posicionado como uno de los **segmentos de venta al por menor más resistentes** y con mayor capacidad de adaptación a los nuevos hábitos de consumo. En este sentido y dada su demostrada fortaleza, despiertan un **gran interés por parte inversores y promotores**. Tanto es así, que el **90% de la nueva oferta** prevista para 2024 corresponde a parques comerciales.

Esperamos que el desarrollo de nuevos parques comerciales en España mantenga un **crecimiento sostenido en los próximos años**, dado que algunas provincias en España aún cuentan con bajos niveles de densidad comercial, incluso algunas carecen de este tipo de activos superiores a los 5.000 m² de SBA como Las Palmas, Guadalajara, Segovia o Girona entre otras. A su vez, en comparación con otros países europeos como Bélgica, Países Bajos, Suecia, Reino Unido o Alemania, la densidad de parques comerciales es inferior en España. Estas posibilidades de crecimiento del mercado de parques comerciales plantea oportunidades de expansión para inversores, promotores y *retailers*.

De este modo, los principales **operadores comerciales** mantienen un **fuerte interés** por

ocupar activos existentes y explorar futuras oportunidades para el sector en España.

Los nuevos hábitos de consumo y las cambiantes necesidades de los clientes, así como un entorno cada vez más competitivo, han seguido impulsando a una variedad de complejos comerciales a **renovar y mejorar sus instalaciones**, con la **sostenibilidad** como piedra angular. Tal es el caso de centros comerciales como Puerto Venecia, Gran Casa, Las Arenas, Gran Turia o Plaza Norte 2 que finalizaron su reforma en 2023.

Según la Asociación Española de Centros y Parques Comerciales, la cifra de ventas de los equipamientos comerciales en España se incrementó un 9,6% respecto al año 2022 y superó en un 13,2% las ventas de 2019. A su vez, la venta media por visita también continuó aumentado en 2023 en línea con el crecimiento de los últimos tres años y la actividad de equipamiento del hogar registró el mayor incremento (5,9%), seguido de la moda y complementos (5,2%) y restauración (2,6%).

Respecto a las afluencias en centros y parques comerciales, según la AECC, también se incrementaron un 6,3% con respecto a 2022 y aunque la tendencia es positiva, de momento no han alcanzado los niveles anteriores a la pandemia. han recuperado los niveles anteriores a la pandemia.

Próximas aperturas relevantes en 2024



Equipamiento comercial	Tipología	Ubicación	SBA (m²)	Promotor/ propietario
Estepona park	P. comercial	Estepona (Málaga)	6.000	Batex & Duplex
Adeje Shopping (2ª fase)	P. comercial	Adeje (Santa Cruz de Tenerife)	33.000	Inmobiliaria Leroy Merlin
Paseo LASAL	C. comercial	Yaiza (La Palmas)	5.702	Grupo HD
La Rambla Shopping	C. comercial	Cartagena (Murcia)	35.000	General de Galerías Comerciales
Parque Comercial Arroyomolinos	P. comercial	Arroyomolinos (Madrid)	13.000	OMO Retail
Atalaya de Olaz	P. comercial	Pamplona (Navarra)	13.500	Atalaya Superficies comerciales S.L.
Trocadero	P. comercial	Puerto Real (Cádiz)	6.500	Batex & Duplex
Parque comercial San Fernando	P. comercial	San Fernando (Cádiz)	15.403	Ten Brinke Desarrollos SLU
CEMAR (ampliación)	P. comercial	Huércal de Almería (Almería)	8.000	Cervantes Martínez
Salyt retail park	P. comercial	Málaga	21.630	Edifissa Parque Comercial Salyt S.L.
Higuerón Sur Bogaris	P. comercial	Sevilla	16.831	Bogaris
Alcalá de Henares Bogaris	P. comercial	Alcalá de Henares (Madrid)	20.424	Bogaris
El Escorial Bogaris	P. comercial	San Lorenzo del Escorial (Madrid)	12.038	Bogaris
Bogaris Córdoba	P. comercial	Córdoba	15.000	Bogaris
Gran Jonquera Outlet (ampliación)	C. comercial	La Jonquera (Girona)	20.000	Grupo Escudero
Los Arcos (ampliación)	C. comercial	Sevilla	27.000	Castellana Properties
Linares Plaza	P. comercial	Linares (Córdoba)	21.000	Grupo Azod
Parque Comercial Crevillent	P. comercial	Crevillent (Alicante)	7.151	Teis Gestión
Parque Comercial Elche	P. comercial	Elche (Alicante)	11.169	Teis Gestión
Parque Comercial Vilanova	P. comercial	Vilanova de Arousa (Pontevedra)	23.000	Desarrollos Vilanova S.L.
Señorío Plaza	P. comercial	Illescas (Toledo)	30.000	Waika
La Valldigna	P. comercial	Tabernes de Valldigna (Valencia)	6.500	Promotor privado

Nota: fecha y superficies aproximadas; última actualización febrero 2024 (datos sujetos a actualización posterior)

SBA: Superficie bruta alquilable

Fuente: JLL Research; Asociación Española de Centros y Parques Comerciales

“La considerable antigüedad de los centros comerciales en España, con más de 10 años en la mayoría de los casos, está motivando a los propietarios a considerar la necesidad de invertir en proyectos de remodelación.

Si no se afrontan estos proyectos teniendo en cuenta criterios y requerimientos relacionados con parámetros ESG, los activos quedarán fuera de mercado por dos grandes motivos:

- *No estar alineados con las directivas europeas referentes a la descarbonización de activos y el cumplimiento con la agenda 2030*
- *No ser elegibles por los tenants que de forma generalizada están definiendo una estrategia ESG que afecta a sus operaciones.*

En cuanto a acciones concretas para mejorar la sostenibilidad de los activos, cabe destacar las siguientes:

- *Instalación de sistemas de energía de autoconsumo (paneles solares, geotermia).*
- *Implementación de sistemas de control (BMS) sobre la iluminación y la climatización que optimizan el consumo energético.*
- *Mejora de las condiciones de los espacios libres: instalación de zonas verdes, actuaciones en los aparcamientos para mejorar la permeabilidad del suelo.*
- *Cambios en cuestiones de movilidad sostenible, puntos de carga y zonas de aparcamiento para vehículos eléctricos, así como la implementación de sistemas de transporte colectivo.*
- *Planes de gestión de residuos.*
- *Utilización de materiales y de sistemas constructivos que permitan su reutilización en el caso de demolición, especialmente en aquellas zonas de los centros comerciales que se renuevan periódicamente.”*

Paula Albaladejo

*Directora de Project &
Development Services*

Work Dynamics



“El impacto de la sostenibilidad y los criterios ESG en las valoraciones de equipamientos comerciales será cada vez más significativo. Los inversores están reconociendo que factores como la eficiencia energética, la gestión responsable de recursos naturales, el bienestar social y la transparencia en la gestión tienen un impacto directo en la rentabilidad a largo plazo de estos activos.

En primer lugar, la sostenibilidad puede impactar de manera positiva en el valor al reducir los costes operativos a través de medidas como la eficiencia energética y la gestión de residuos. Los edificios comerciales que incorporan tecnologías verdes y prácticas de conservación de recursos suelen tener menores gastos de mantenimiento y operación, lo que incrementa su valor económico. Además, los criterios ESG pueden influir en la demanda de los consumidores y la percepción de marca de los inquilinos. Los equipamientos comerciales que promueven prácticas sostenibles y responsables pueden atraer a una base de clientes más comprometida con estas cuestiones, lo que a su vez puede aumentar los ingresos de los comerciantes y la ocupación de los locales.

Por otro lado, los inversores están prestando cada vez más atención al riesgo reputacional y legal asociado con prácticas no sostenibles. Los problemas ambientales o sociales pueden tener repercusiones negativas en la rentabilidad a largo plazo de un activo, ya sea a través de multas regulatorias, litigios o una disminución en la demanda por parte de los consumidores.

Para aumentar el valor del activo y reducir el riesgo de inversión, los propietarios y gestores de equipamientos comerciales pueden implementar una serie de estrategias, como obtener certificaciones sostenibles LEED o BREEAM reconocidas a nivel internacional, invertir en tecnologías y prácticas que reduzcan el consumo de energía, implementar programas de reciclaje y compostaje para reducir los costes de eliminación de residuos, impulsar el compromiso social con un impacto positivo en la percepción de marca y fidelización de clientes, así como proporcionar información clara y demostrable sobre prácticas ESG que pueda aumentar la confianza de los inversores y ayude a mitigar el riesgo.”

Silvia Damiano

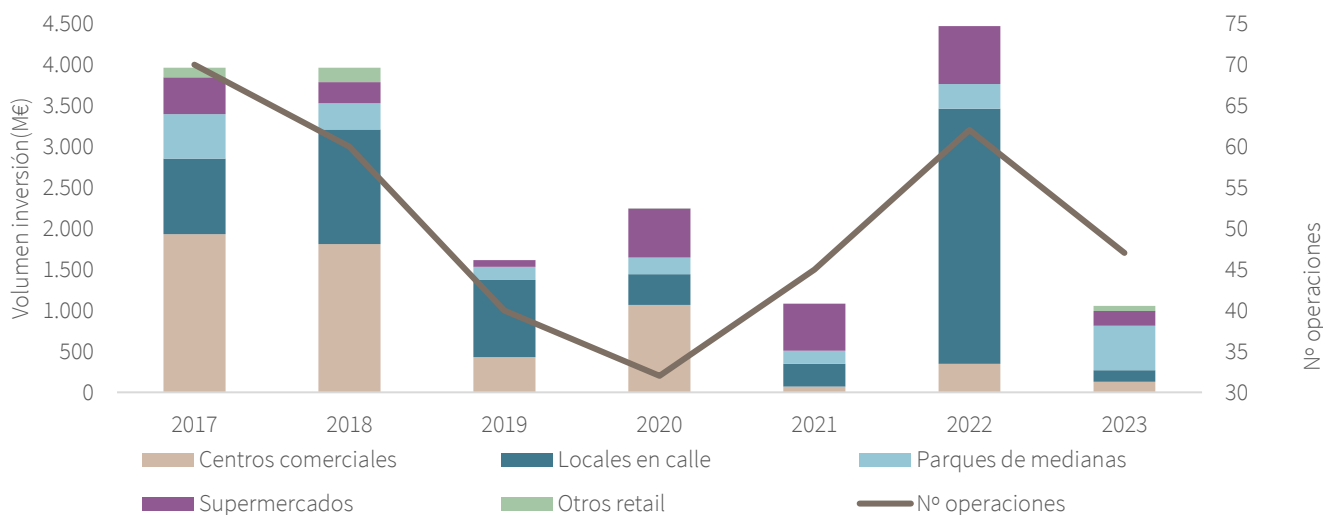
*Directora de Value and Risk
JLL Sur de Europa*



Inversión

El apetito de los inversores por activos comerciales de calidad se mantiene fuerte

Inversión retail por segmentos



Nota: los volúmenes de inversión incluyen operaciones >5M€, forward funding, forward purchase, sale and leaseback, ocupación propia y re-development. Se excluyen transacciones de suelo, desarrollos y operaciones corporativas/M&A (sin colateral 100% inmobiliario)

Fuente: JLL Research

El mercado de **inversión retail** en España ha estado marcado por la **ralentización** de la actividad transaccional durante el último año, consecuencia de la incertidumbre económica, el encarecimiento de la financiación y la escasez de oportunidades de gran volumen. Esta desaceleración del mercado de inversión se encuentra alineada con la **tendencia en Europa**, cuya inversión inmobiliaria descendió un **45%** en 2023. Por su parte, la inversión **retail** en Europa ha caído un **33%** en el último año, un descenso más moderado que en otros *asset class* inmobiliarios, principalmente activos comerciales como las oficinas (-55%) o el sector logístico (-50%).

La **inversión en retail** durante 2023 rondó los **1.100 millones de euros**, con un **descenso del 76%** en la comparativa anual, influido por la compra de BBVA a Merlin Properties de una cartera de sucursales bancarias de unos 2.000 millones de euros en 2022. Excluyendo dicha transacción, el volumen de **inversión retail** **desciende un 58%** en el último año, situándose

un **40% por debajo** de la **media** de los últimos cinco años (**2018-2022**), excluyendo transacciones y portfolios superiores a 300 millones de euros. El **sector retail** representó en 2023 el **27% de la inversión inmobiliaria** en España, por encima de niveles anteriores a la crisis sanitaria.

El volumen de inversión en el **último trimestre de 2023** alcanzó los **480 millones de euros y creció un 160% trimestral**, lo que evidencia el impulso de la actividad transaccional a finales del año pasado, pese a que en la comparativa anual los volúmenes cayeron un **20%**.

Para 2024 esperamos que el **interés inversor** por el sector retail en España **demuestre fortaleza para activos dominantes**, de **calidad** y con **rentas estables o ajustadas**. Esto unido a mejores perspectivas en la política de tipos del BCE y la evolución favorable de la inflación apoyan la **reactivación del mercado transaccional** en el transcurso de 2024, principalmente a partir de la segunda mitad del año.

Principales operaciones de inversión retail en España en 2023

Transacción	Fecha	Ubicación	Precio (M€)	Superficie (m ²)	Comprador	Vendedor
Portfolio Decathlon	T4	Varias	230	-	Realty Income	Decathlon
Seis hipermercados Carrefour	T4	Varias	120 (aprox.)	105.000	Realty Income	Carrefour Property
Puerta del Sol, 9	T4	Madrid	Confidencial	3.366	El Corte Inglés	Kennedy Wilson
Parques comerciales Rivas Futura y Vistahermosa	T3	Rivas Vaciamadrid, Alicante	129	70.500	AEW Europe	Lar España
Parque Comercial El Osito	T2	La Eliana (Valencia)	26,5	20.332	Iroko Zen	Aliseda
Cuatro galerías comerciales Carmila	T1	Varias	75	34.800	Family Office	Carmila

Fuente: JLL Research

Las medianas superficies y parques comerciales han liderado la inversión retail durante el último año

Las medianas superficies y parques comerciales acumulan el **52% de la inversión retail** en España durante 2023, con **545 millones de euros** de inversión y un **aumento del 80%** al año. La inversión en parques comerciales¹ ubicados en **mercados secundarios** (fuera de Madrid y Cataluña) ha registrado un **crecimiento significativo del 56%** respecto al año anterior.

Estas cifras se han visto impulsadas por el atractivo que tienen ciertos parques comerciales dominantes en su entorno, tanto por el dimensionamiento como por la oferta comercial. Asimismo, para **tickets menores**, como es el caso de parques comerciales en mercados secundarios, existe **mayor facilidad de acceso a financiación**, lo que ayuda a reducir el riesgo de la inversión.

El **interés inversor** por este tipo de activos se mantendrá **sólido** en el transcurso de 2024, apoyado en las atractivas rentabilidades y el riesgo limitado. De este modo, los **parques comerciales** ya representan el **90% de los nuevos proyectos** para inaugurarse en 2024.

Los activos de alimentación, **hipermercados y supermercados**, siguen a los parques comerciales en términos de volumen de inversión en 2023, con más de **180 millones de euros** y un descenso del **74%** en el último año, ante la escasez de oportunidades y *portfolios* de gran volumen. La inversión en **High Street** acumula **141 millones de euros** en el último año, **reduciéndose un 95%** respecto al año anterior, influido por grandes *portfolios* transaccionados en 2022, entre los que destaca la compra de BBVA a Merlin Properties de una cartera de unos 2.000 millones de euros. A pesar del fuerte interés por este tipo de activos, existe una escasez de oportunidades de gran volumen.



¹ Excluye transacciones de medianas superficies

Los centros comerciales dominarán el mercado de inversión retail en 2024

La inversión en **centros comerciales** acumula **130 millones de euros** en el último año, **disminuyendo un 63%** respecto al año anterior, impactado por la compraventa de los centros comerciales Torrecárdenas y Finestrelles en 2022, por más de 120 millones cada uno, así como por la falta de operaciones de gran volumen durante el último año.

No obstante, para 2024 esperamos que los **centros comerciales lideren la inversión retail** en España, dadas las oportunidades previstas y operaciones en curso, que en el caso de que lleguen a materializarse podrían acumular unos 1.400 millones de euros. Ya en el primer mes del año se ha transaccionado el centro comercial Salera (Castellón), por 171 millones de euros, así como Equinoccio Park en Majadahonda (Madrid).

Rentabilidades prime 4T 2023 y variación anual (4T 2023 - 4T 2022)



Fuente: JLL Research



Los inversores privados y los REITs/SOCIMIs lideran el mercado de inversión retail

Los **REITs/SOCIMIs** y los **inversores privados** han liderado la inversión retail en el último año concentrando un **45%** y **30%**, respectivamente, del volumen total (frente al 15% y 7% que representaron en 2022). El **capital** de origen **internacional** y los activos **Core** mantienen su protagonismo representando el **70%** del volumen total transaccionado y el **50%**, del número total de operaciones respectivamente.

Para 2024, con previsiones de una mayor estabilidad en los mercados financieros, esperamos que **aumente la actividad transaccional**. La liquidez existente en el mercado y el sólido interés de los inversores por el mercado retail seguirán impulsando la **recuperación de los volúmenes** de inversión a medio y largo plazo.

La moderación de la inflación y la estabilización de los mercados de deuda, unidos a la esperada recuperación de los volúmenes de ventas minoristas, van a favorecer el **crecimiento de las rentas** y podrán ofrecer mayor certidumbre en la **fijación de precios** en 2024. Esto también aliviará las restricciones de capital para nuevas inversiones.

Las rentabilidades prime apuntan a estabilizarse en 2024

Las rentabilidades prime en el sector retail vienen experimentando una **presión al alza** a lo largo del último año y medio, como consecuencia de la **subida de los tipos de interés** para paliar la inflación y también del aumento de la rentabilidad del bono a 10 años.

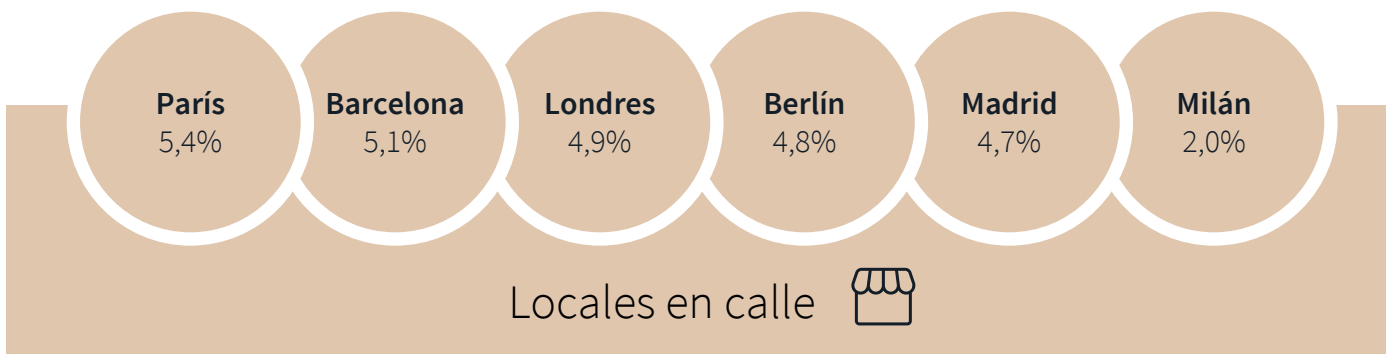
Hay volatilidad, pero continúa **la tendencia desinflacionaria**, por lo que una política de **tipos más estables** por parte del BCE, que pueda conllevar **bajadas paulatinas** a partir de finales de año, apoyaría que las **rentabilidades prime** en retail comiencen a **estabilizarse en 2024**, antes de poder comprimirse hacia el medio plazo.

Hay **liquidez** en el mercado y este capital se está enfocando a activos que presentan oportunidades, principalmente buscando elevadas rentabilidades y **oportunidades value add** en producto Core.

Los inversores con **grandes fondos de capital** se encuentran en **buena posición** para afrontar los riesgos futuros y podrán beneficiarse de su flexibilidad para invertir en oportunidades que ofrezcan **rentabilidades atractivas**.

Previsiones de valores de mercado

Previsiones de crecimiento de *capital values* de locales en calle en principales ciudades europeas (% anual) 2024-2028



Previsiones de crecimiento de *capital values* de centros comerciales en principales países europeos (% anual) 2024-2028

JLL España

Madrid

Pº de la Castellana 79 - 4ª
28046
T: +34 91 789 11 00

Barcelona

Torre Glòries.
Diagonal 211 Pl. 26
08018
T: +34 93 318 53 53

Contactos Research

Cristina Martínez

Consultora Senior Research
cristina.martinez@jll.com

Alberto Román Andrés

Consultor Senior Profesional Research
alberto.romanandres@jll.com

Contactos Negocio

Augusto Lobo

*Director de Retail Capital
Markets JLL España*
augusto.lobo@jll.com

Antonio Sánchez-Moliní

*Director de Retail Leasing
JLL España*
a.sanchezmolini@jll.com

Acerca de JLL Research

El equipo de Research de JLL brinda inteligencia, análisis e información a través de informes y servicios líderes en el mercado que alumbran la dinámica actual del sector inmobiliario comercial e identifican los desafíos y oportunidades del mañana. Con un equipo de más de 500 profesionales de Research en todo el mundo, rastreamos y analizamos las tendencias económicas y del mercado inmobiliario, pronosticando las condiciones futuras en más de 60 países para proporcionar perspectivas locales y globales inigualables. Nuestra investigación y experiencia, respaldadas por información en tiempo real y un pensamiento innovador en todo el mundo, generan una ventaja competitiva para nuestros clientes y promueven estrategias exitosas y decisiones inmobiliarias óptimas.

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2024

This report has been prepared solely for information purposes and does not necessarily purport to be a complete analysis of the topics discussed, which are inherently unpredictable. It has been based on sources we believe to be reliable, but we have not independently verified those sources and we do not guarantee that the information in the report is accurate or complete. Any views expressed in the report reflect our judgment at this date and are subject to change without notice. Statements that are forward-looking involve known and unknown risks and uncertainties that may cause future realities to be materially different from those implied by such forward-looking statements. Advice we give to clients in particular situations may differ from the views expressed in this report. No investment or other business decisions should be made based solely on the views expressed in this report.