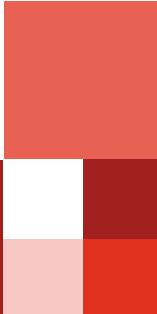




# Observatorio del sector de centros y parques comerciales en España

Cuarto trimestre 2024





# Introducción

## Observatorio PwC - APRESCO

El Observatorio del sector de centros y parques comerciales, elaborado por PwC y APRESCO, nace con la ambición de convertirse en la principal fuente de información del sector en España.

Este Observatorio presenta de forma trimestral la evolución del Índice PwC-APRESCO, que refleja las magnitudes más relevantes del sector, así como un análisis del contexto macroeconómico y de los temas más candentes del sector.

El Índice PwC-APRESCO ofrece datos medios agregados del sector basados en la muestra más completa y representativa de empresas y de centros y parques comerciales existente en la actualidad, con más de 200 centros y parques comerciales y 6 millones de m<sup>2</sup> de SBA (Superficie Bruta Alquilable).



## Sobre PwC y APRESCO

El propósito de PwC es generar confianza en la sociedad y resolver problemas importantes. Somos una red de firmas presente en 151 países con más de 364.000 profesionales comprometidos en ofrecer servicios de calidad en auditoría, asesoramiento fiscal y legal, consultoría y transacciones.

[www.pwc.es](http://www.pwc.es)

La Asociación de Propietarios de Espacios Comerciales (APRESCO) agrupa a las empresas más representativas y líderes del sector de centros y parques comerciales en España, encargadas de gestionar e invertir en activos distribuidos por todo el territorio nacional.

[www.apresco.es](http://www.apresco.es)



# Índice

04

1. Contexto macroeconómico

09

2. Resultados del Índice PwC – APRESCO

- a. Ventas
- b. Afluencias
- c. Tasas de ocupación

16

3. Zoom trimestral: La inversión inmobiliaria  
y en retail en 2024

24

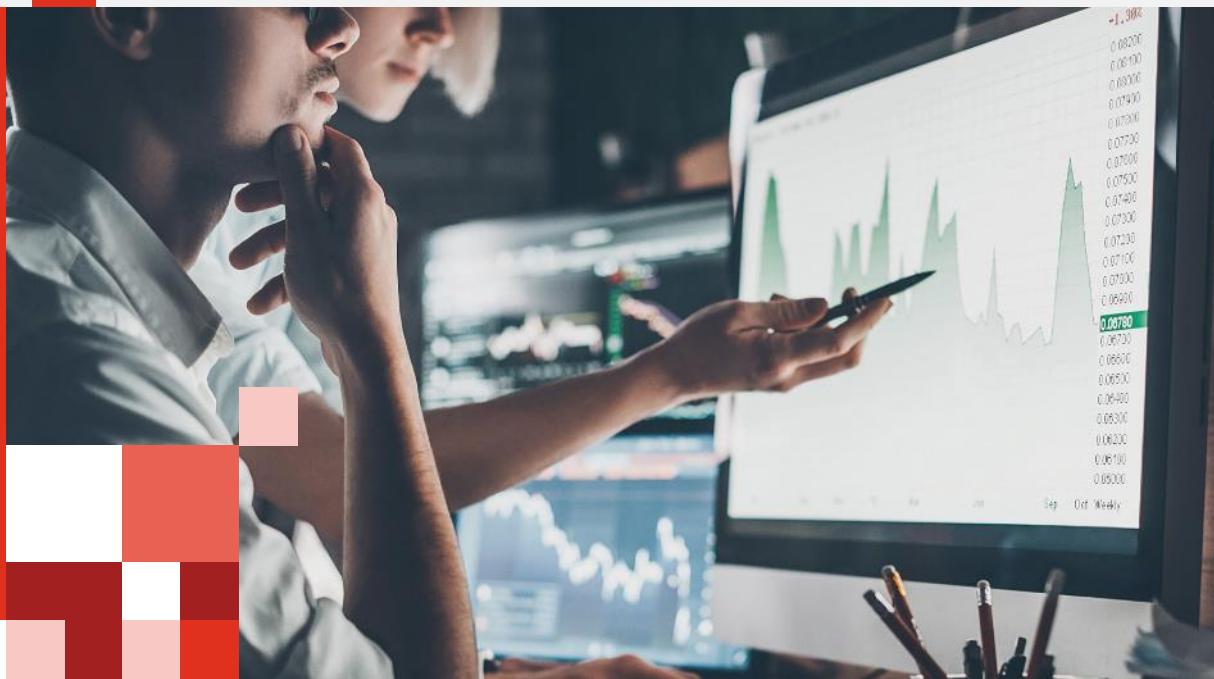
4. Anexo: Metodología del Índice  
PwC - APRESCO



---

## Contexto macroeconómico

1



**El PIB experimentó un notable avance en el T4 de 2024 (+3,5% interanual), superando las expectativas de muchos analistas.** Con este dato la economía española creció un considerable 3,2% en el conjunto de 2024, situando ya el PIB un 7,6% por encima de los niveles prepandemia (T4 2019).

**El mercado laboral mantuvo también su evolución positiva en el cuarto trimestre.** Según la última EPA, España cerró el año con 265.300 personas menos en situación de desempleo, **bajando su tasa de paro al 10,6%**, el nivel más bajo desde principios de 2018.

**La inflación general subió 1 décima en enero hasta situarse en el 2,9%** y la subyacente cayó 2 décimas hasta el 2,4%. Este leve incremento se debe principalmente al comportamiento de los precios de los carburantes y se da en un mes marcado por el fin de la reducción temporal del IVA en la tarifa eléctrica y en algunos alimentos.

**El comercio minorista registró en 2024 un aumento medio de sus ventas del 2,1%,** encadenando así su cuarto año consecutivo de crecimiento. Destaca el crecimiento observado en el T4, que cerró con un aumento del 3,4% en diciembre.

**La confianza empresarial sube un 0,5% en el periodo enero-marzo de 2025** y retoma tasas positivas después de caer un 1,2% en el último trimestre de 2024. **La confianza del consumidor subió en diciembre por segundo mes consecutivo** y se mantiene un 0,2% por encima del dato del tercer trimestre 2024.

El BCE anunció en su última reunión una nueva **bajada de tipos, dejando el precio del dinero en el 2,65%** (tipo para operaciones principales de financiación) a partir del 12 de marzo.



**PIB (T4 24 vs T4 23)**



**Desempleo en T4 24**



**IPC  
(ene 25 vs ene 24)**



**Índice de comercio minorista (dic 24 vs dic 23)**



**Índice de confianza empresarial (T1 25 vs T4 24)**



**Índice de confianza consumidor (T4 24 vs T3 24)**



**Euribor 1 año  
Febrero 25**



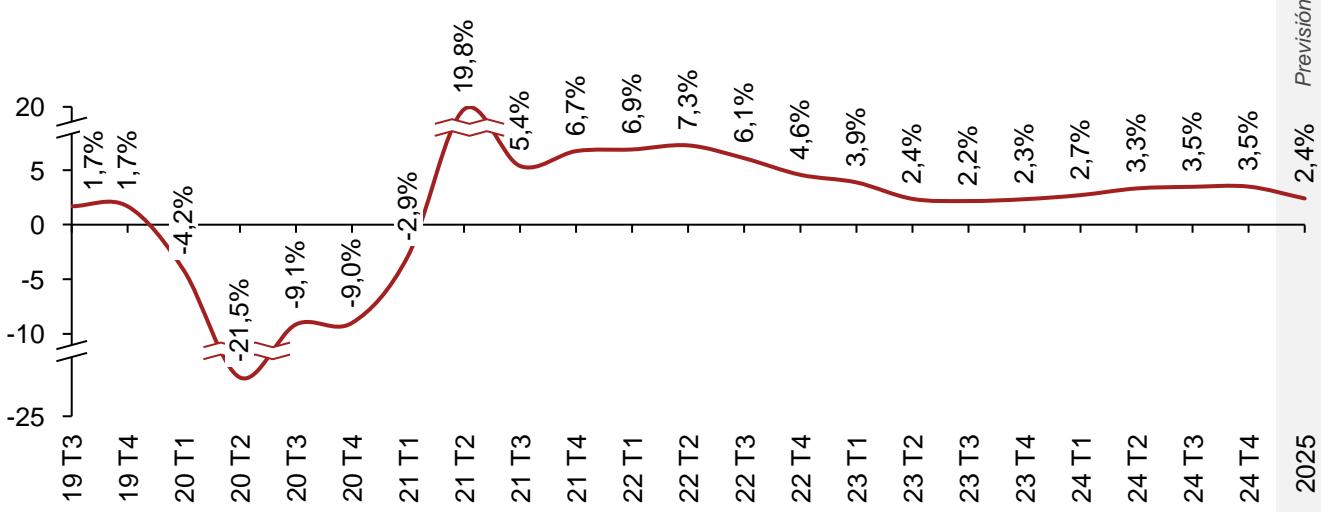
**Tipos de interés BCE  
Marzo 25**

## El PIB mantiene un crecimiento estable del 3,5% en el cuarto trimestre de 2024, con perspectivas positivas para 2025



**El PIB mantiene su solidez en el cuarto trimestre de 2024**, con un crecimiento interanual del 3,5%, en línea con el trimestre anterior y superando el promedio de la eurozona. En agregado 2024 cierra con un crecimiento del 3,2%. De cara a 2025, las previsiones siguen mejorando y apuntan a un crecimiento del 2,4%, según el consenso del mercado.

### Variación trimestral interanual PIB (%)<sup>\*</sup>

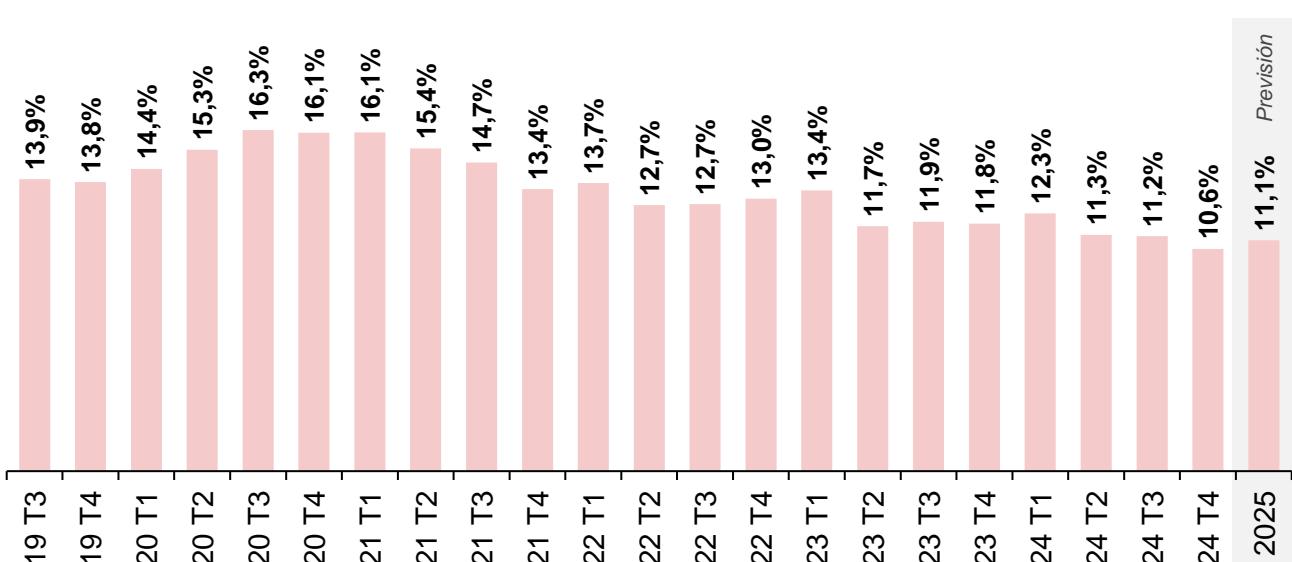


(\*) Los datos del trimestre corresponden al valor del último mes de cada trimestre.  
Fuente: INE, Funcas



**El año 2024 cerró con récord de ocupación y una tasa de paro del 10,6%, la más baja desde principios de 2008.** El número de ocupados se situó en 21.857.900 personas, 34.900 más que en el trimestre anterior. Las previsiones para el próximo año indican una estabilización en torno al 11%.

### Tasa de desempleo trimestral (EPA) (%)



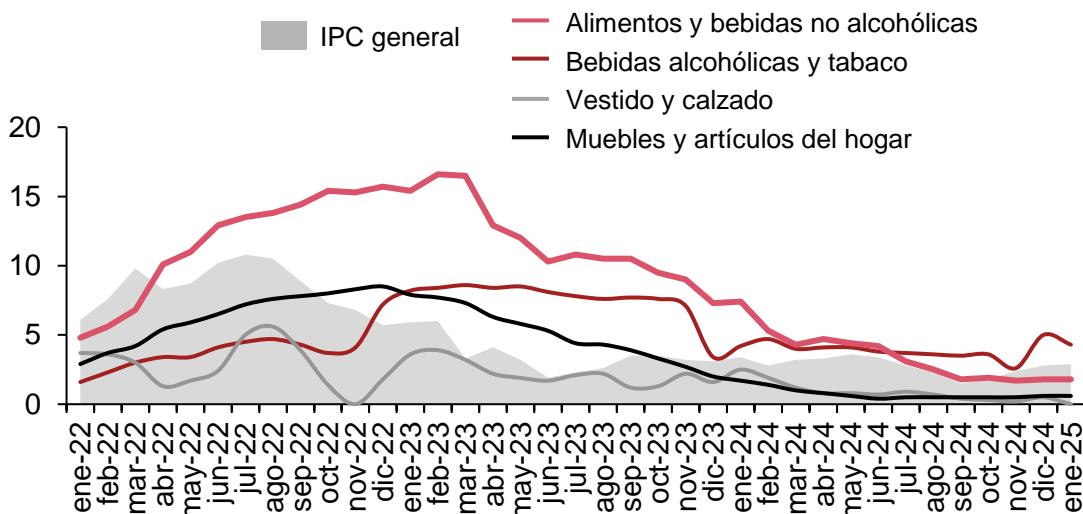
Fuente: INE, Funcas

La inflación general se elevó en el cuarto trimestre del año hasta situarse en un 2,9% en enero, aún en niveles razonablemente moderados



**España registró en enero una tasa de inflación interanual del 2,9%**, una décima por encima del dato de diciembre de 2024, mientras que la media de los países de la zona euro se situó en el 2,5%, debido al encarecimiento de los combustibles y la electricidad. Por lo que respecta a los alimentos, sus precios aumentaron un 1,8 % en enero.

### Variación interanual IPC (%)



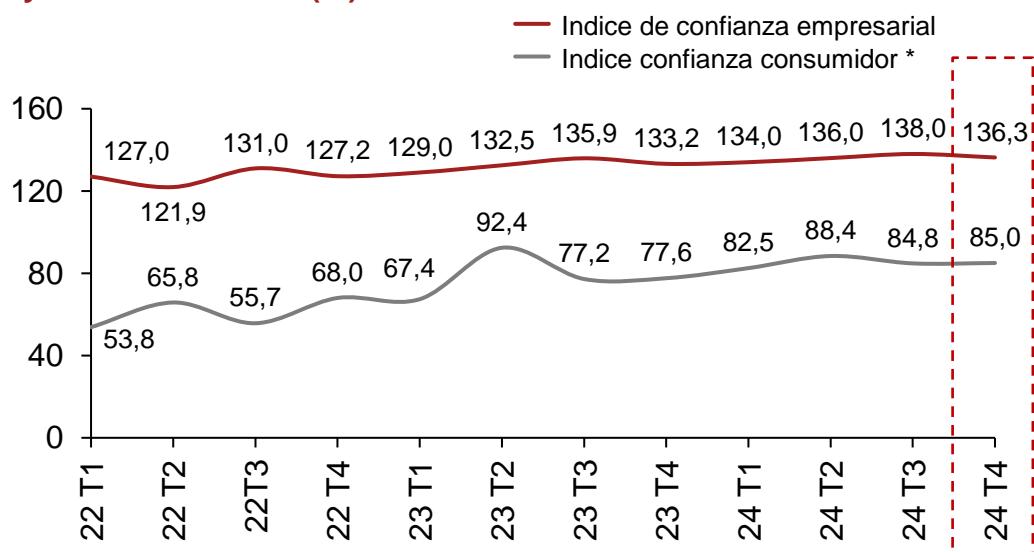
### Ene 25 vs Ene 24

	<b>+2,9%</b>
	<b>+2,4%</b>
	<b>+1,8%</b>
	<b>+4,3%</b>
	<b>-0,1%</b>
	<b>+0,6%</b>



La confianza empresarial subió un 0,5% en el primer trimestre del año, retomando así tasas positivas después de que este indicador retrocediera un 1,2% en el último trimestre de 2024. La confianza del consumidor del consumidor subió en diciembre por segundo mes consecutivo y se mantiene un 0,2% por encima del dato del tercer trimestre 2024 (sep-24).

### Variación interanual índice de confianza empresarial y del consumidor\* (%)



### T4 24 vs T3 24

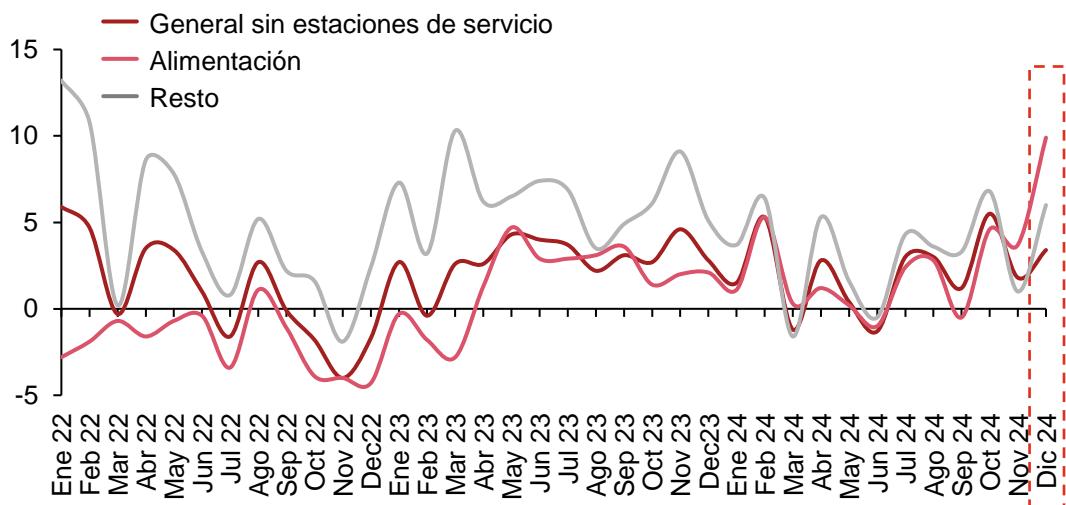
	<b>-1,2%</b>
	<b>+0,2%</b>
	<b>+0,5%</b>

## Las ventas del comercio minorista crecieron con fuerza durante el cuarto trimestre de 2024, periodo clave del año para el sector



**El comercio minorista ha cerrado el 2024 con un aumento anual en las ventas del 2,1%,** gracias en parte al notable incremento observado en el cuarto trimestre, marcado por el Black Friday y la temporada navideña. En este T4, destaca el fuerte incremento de la alimentación (+9,9%) y de la categoría de Resto (equipo personal, del hogar y salud) con un +6%.

### Variación interanual Índice de Comercio Minorista (ICM) a precios constantes (%)<sup>\*</sup>



(\*) Los datos del trimestre corresponden al valor del último mes de cada trimestre.

Fuente: INE, PwC

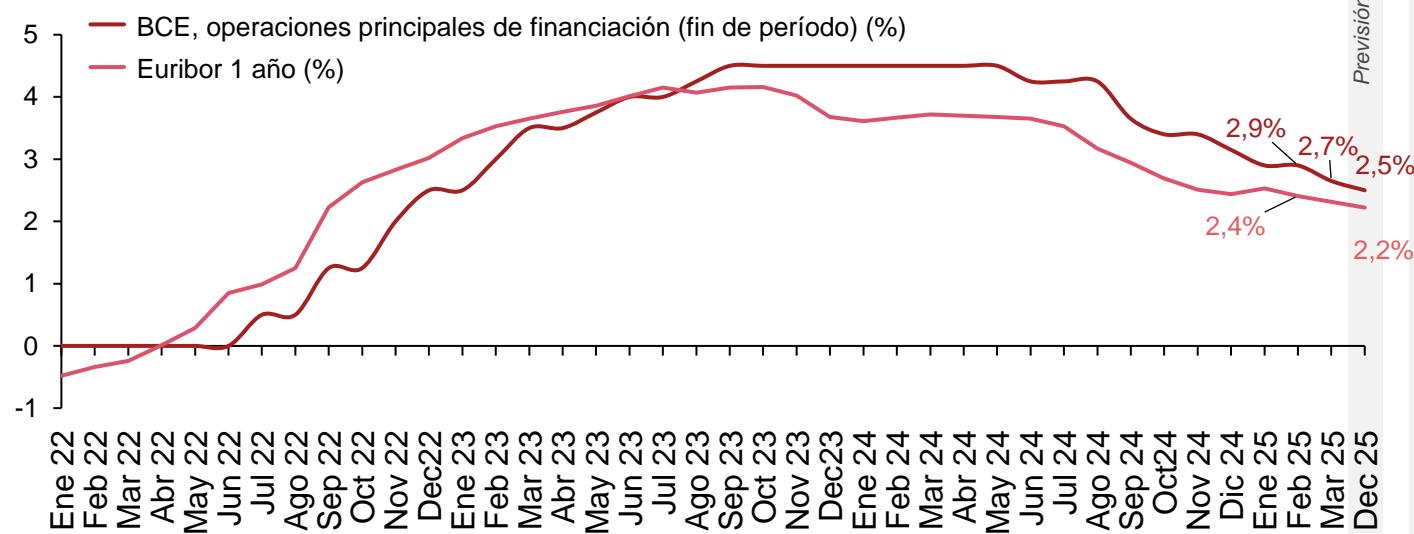
### T4 24 vs T4 23

	<b>+3,4%</b>
	<b>+9,9%</b>
	<b>+6,0%</b>



**Los tipos de interés siguieron reduciéndose en el cuarto trimestre de 2024 y principios de 2025.** El BCE acaba de volver a reducir los tipos al 2,65% a partir de marzo de 2025. Por su parte, el Euribor continuó su descenso hasta situarse en un 2,41% en febrero.

### Evolución tipos de interés (2022-2025)



Fuente: BCE, Funcas, PwC



---

# Resultados del Índice PwC – APRESCO

2



## Principales resultados<sup>1</sup>

Las ventas del sector crecieron en el T4 de 2024 un 5,9% por decimoquinto trimestre consecutivo. **Se cierra así un año 2024 muy positivo en el que se mantiene un crecimiento muy significativo (+5,4%),** muy superior a los niveles observados en los años previos a la pandemia y al incremento medio de los precios de 2024 (+2,8%).

Las principales categorías de productos incrementaron sus ventas, tanto en el T4 24, como en el conjunto del 2024. **Destaca de nuevo la fortaleza del Hogar, Bricolaje y Electrónica (+12,1% vs 2023) y la progresiva recuperación del Ocio y Entretenimiento (+7,4% vs 2023)** que ya prácticamente se sitúa en los niveles de 2019.

**Las afluencias mantienen una tendencia positiva en el cuarto trimestre (+2% vs T4 2023) y en el conjunto del año (+2,2% vs 2023),** aunque siguen aumentando a un menor ritmo que las ventas.

**La tasa de ocupación de los locales se mantiene un trimestre más en máximos históricos, en un 95%.**



La DANA ha provocado el **cierre durante varios meses de 5 centros y parques comerciales** en la Comunidad Valenciana, lo que ha generado:

- **aumento de ventas de los centros no afectados** en la región por encima de la media del resto de España,
- **pero un descenso de las ventas totales**, ya que este incremento de los centros no afectados no compensa las ventas perdidas por los centros cerrados.

Var. ventas centros no afectados  
vs mismo mes 2023

	Nov 24	Dic 24
Levante <sup>2</sup>	+7,9%	+10,8%
Resto España	+4,5%	+4,8%

Var. ventas total centros  
vs mismo mes 2023

	Nov 24	Dic 24
	-3,0%	-3,1%
	+4,5%	+4,8%

1) Los datos mostrados en esta sección del informe no incluyen los de los los centros afectados por la DANA a no ser que se especifique lo contrario

2) Com. Valenciana, Murcia e Islas Baleares. La Com. Valenciana supone el 80% de los m2 de SBA de la muestra



Ventas totales

**+5,9%**

T4 24 vs T4 23

**+5,4%**

2024 vs 2023



Afluencias totales

**+2,0%**

T4 24 vs T4 23

**+2,2%**

2024 vs 2023



Tasas de ocupación

**95,0%**

T4 24

**+0,6%**

T4 24 vs  
T4 23

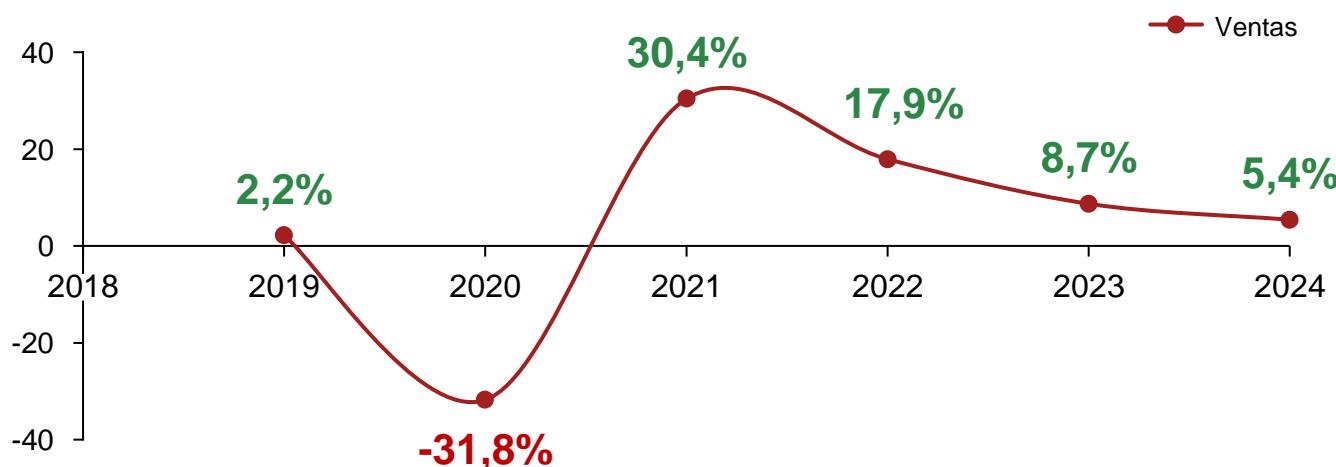
## Ventas totales

Las ventas del sector crecieron un 5,9% en el cuarto trimestre, para cerrar el 2024 con un incremento del 5,4% respecto al año 2023



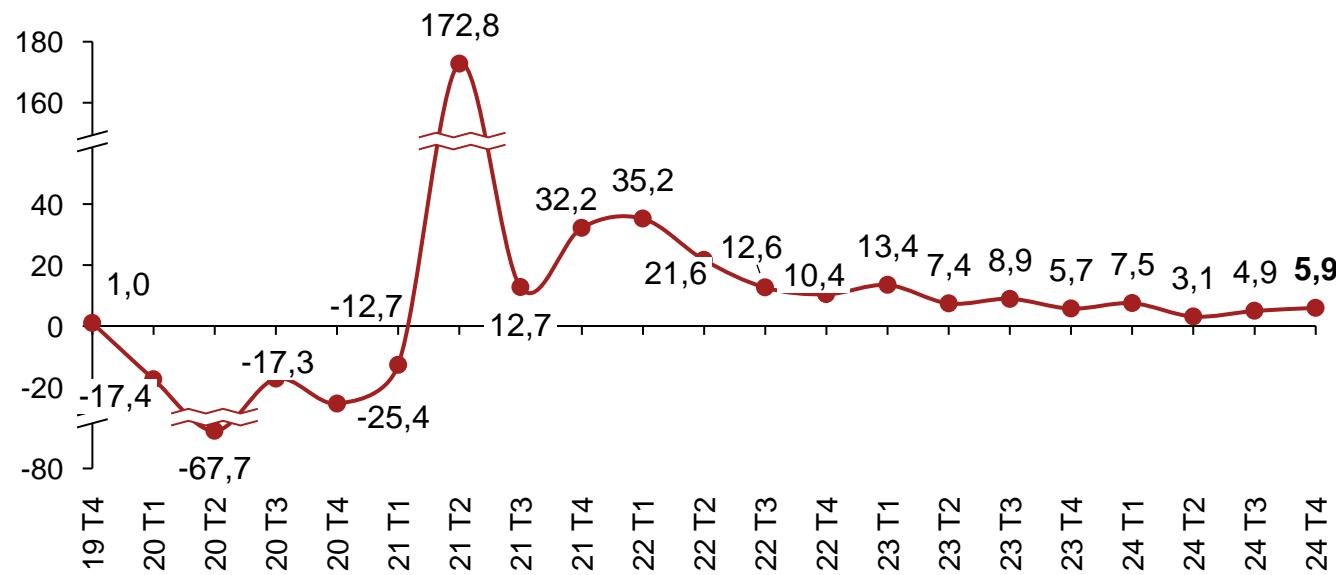
Las ventas del cuarto trimestre confirmaron las buenas expectativas y crecieron casi un 6% gracias a los buenos datos del Black Friday de la temporada navideña. **2024 cierra de nuevo con un incremento considerable de las ventas de un 5,4%, por encima de los niveles de crecimiento previos a la pandemia y del aumento de los precios durante 2024 (+2,8%)**

### Variación interanual del índice anual



Fuente: APRESCO

### Variación interanual del índice trimestral de ventas (%)



Fuente: APRESCO

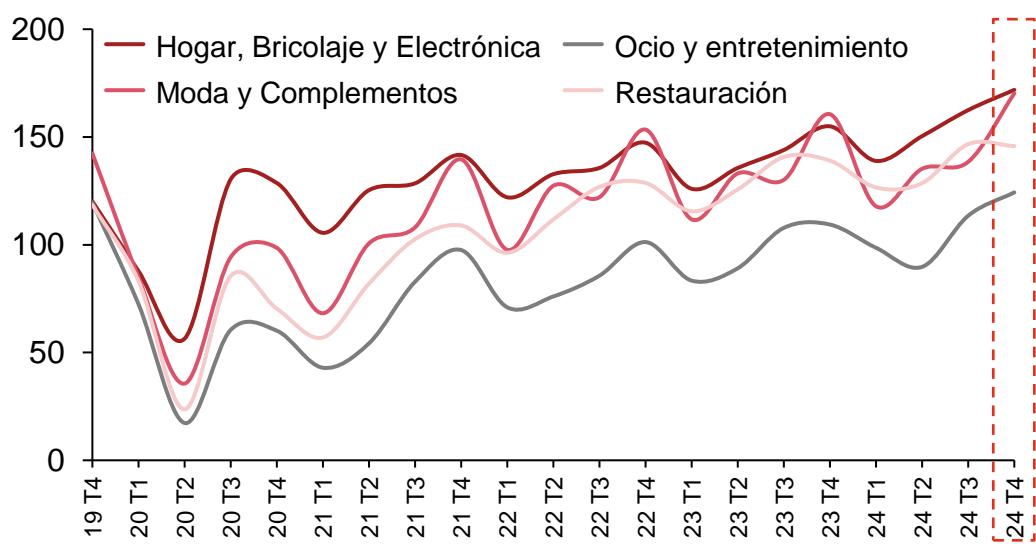
## Ventas por tipo de actividad

En 2024 destaca de nuevo el considerable incremento de las ventas de los establecimientos de Hogar, Bricolaje y Electrónica y la recuperación del Ocio y Entretenimiento



**Impulsado por las buenas cifras de taquilla de los cines, el Ocio y Entretenimiento cerro el año con un aumento de sus ventas del 13,6%, para un crecimiento anual del 7,4%, ya prácticamente en los mismos niveles de 2019. La Moda y la Restauración mantienen su tendencia positiva y acumulan un crecimiento anual de en torno al 5%, aunque por debajo del Hogar, Bricolaje y Electrónica que sigue la categoría estrella y se sitúa ya un 43% por encima de los datos de 2019**

### Evolución índice trimestral de ventas por tipo de actividad (2018 base 100)

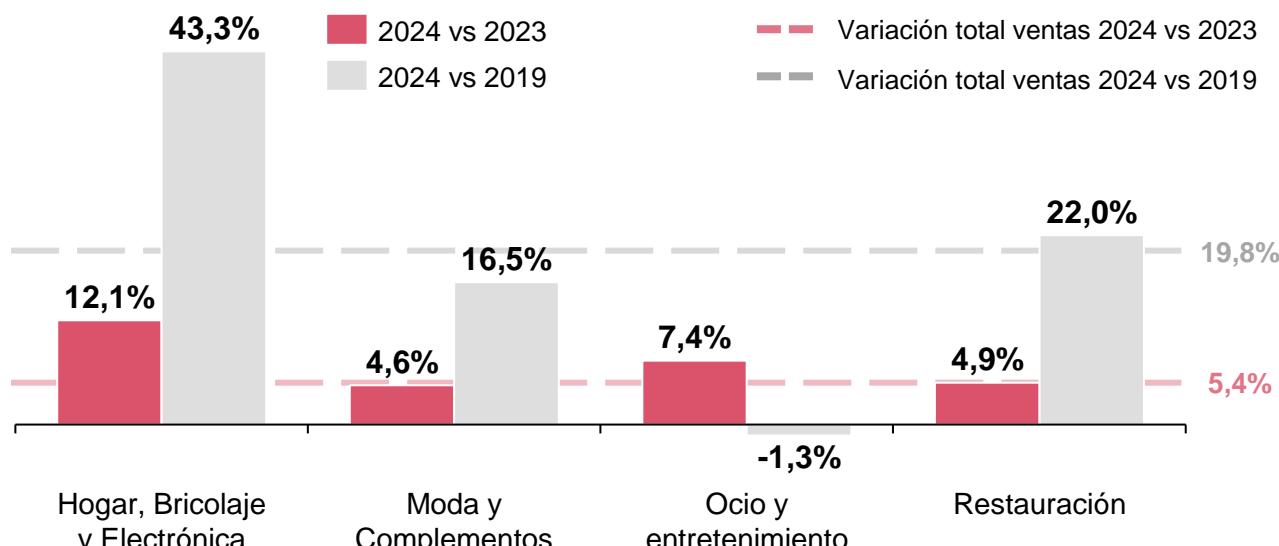


Fuente: APRESCO

T4 24 vs T4 23

	10,9%
	6,0%
	13,6%
	4,9%

### Variación anual índice de ventas en 2024 vs 2023 y 2019 por tipo de actividad (%)



Fuente: APRESCO

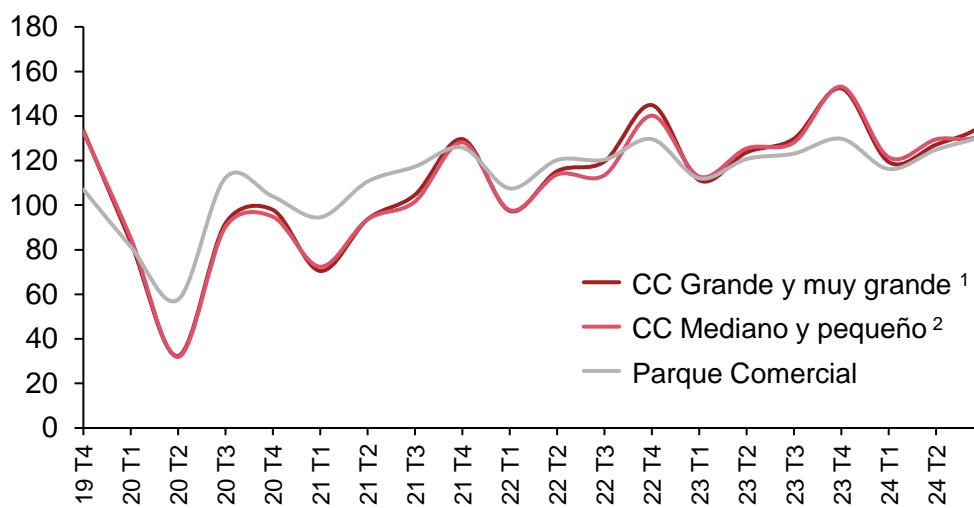
## Ventas por tipo de activo

Todas las tipologías de activos registraron en 2024 un crecimiento de las ventas similar, por encima del 5%



**Los parques comerciales fueron el activo que más creció en el T4 (+8,1% vs T4 23) y también en el conjunto del año (+5,6%), aunque en niveles muy similares al de los centros comerciales, tanto grandes como pequeños (+5,2% vs 2023).**

### Evolución índice trimestral de ventas por tipo de activo (2018 base 100)



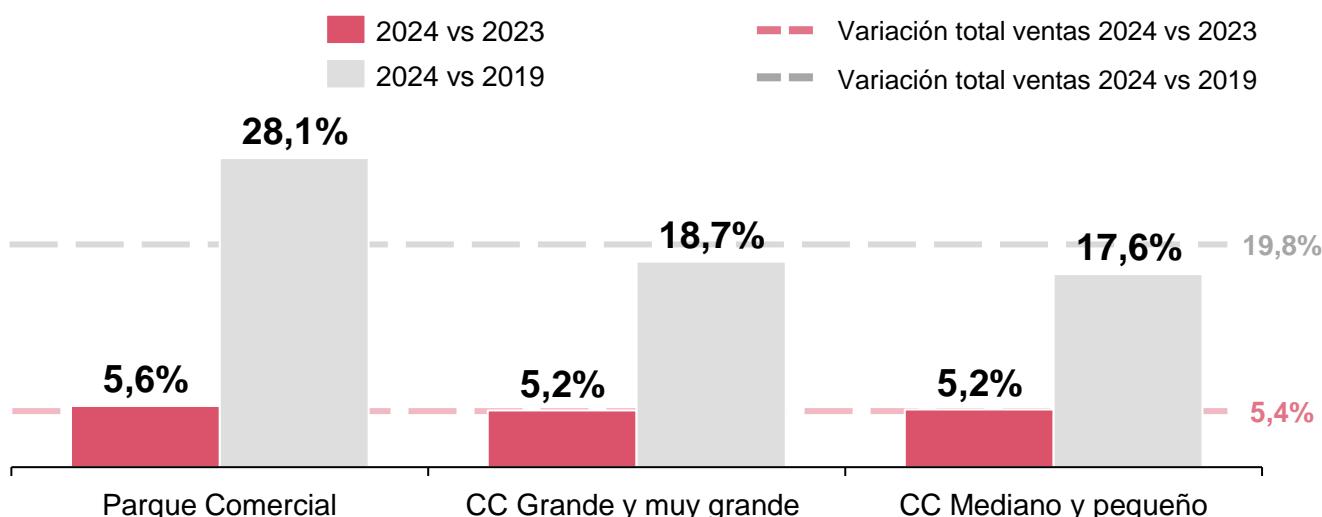
Fuente: APRESCO

1) CC grande y muy grande: Centro comercial con > 40.000 m<sup>2</sup> de SBA  
2) CC Mediano y pequeño: Centro comercial con < 40.000 m<sup>2</sup> SBA

### T4 24 vs T4 23

Grande y muy grande	+5,8%
Mediano y pequeño	+6,0%
Parque Comercial	+8,1%

### Variación anual índice de ventas en 2024 vs 2023 y 2019 por tipo de activo (%)



Fuente: APRESCO

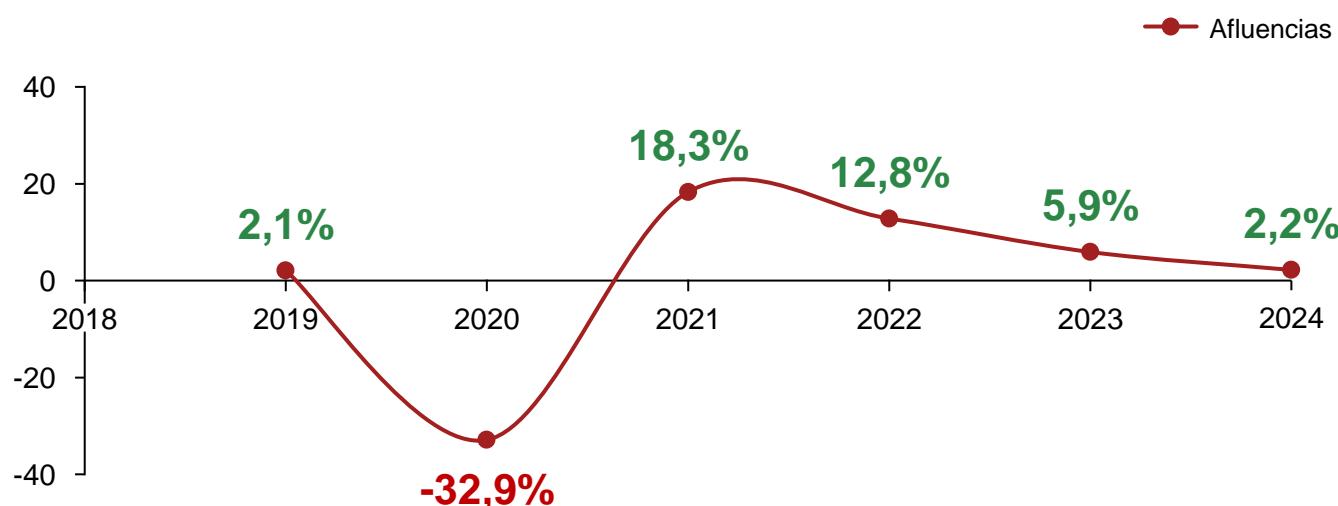
## Afluencias totales

Las visitas a los centros aumentaron nuevamente en el cuarto trimestre (+2,0%), para cerrar el año con un incremento medio del 2,2% respecto a 2023



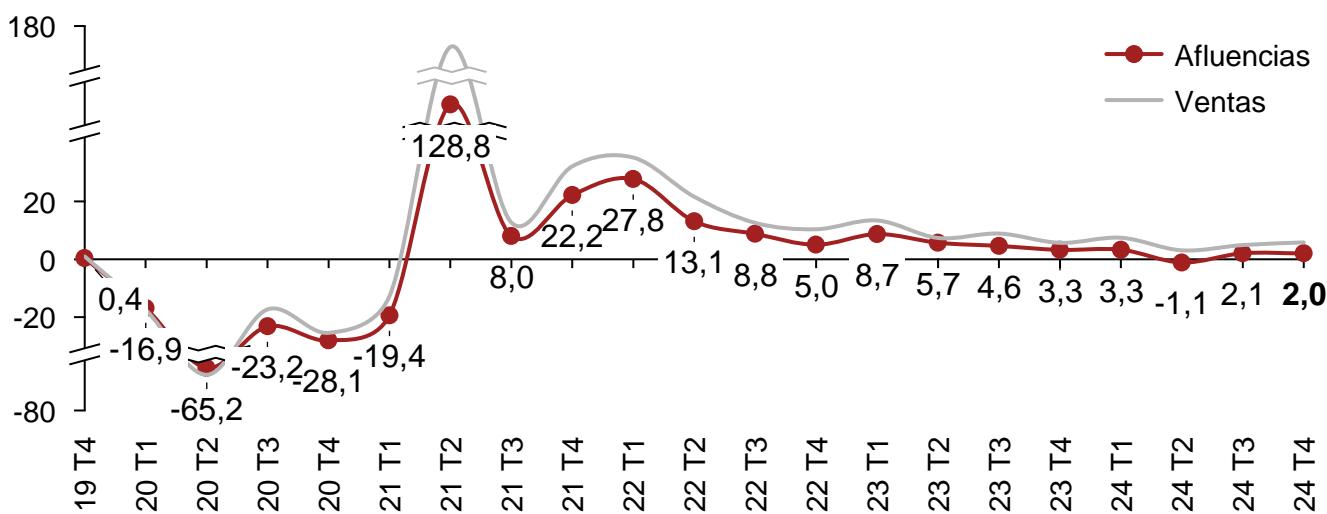
**Durante todo el año 2024 las afluencias han seguido evolucionando en el mismo sentido que las ventas, pero con crecimientos inferiores**, lo que ha supuesto un aumento de las ventas medias por visitas. A pesar de este menor ritmo de crecimientos, los datos muestran que las visitas ya prácticamente han alcanzado los niveles de 2019.

**Var. índice anual afluencias (2018 base 100)**



Fuente: APRESCO

**Variación interanual del índice de afluencias trimestrales (%)**



Fuente: APRESCO

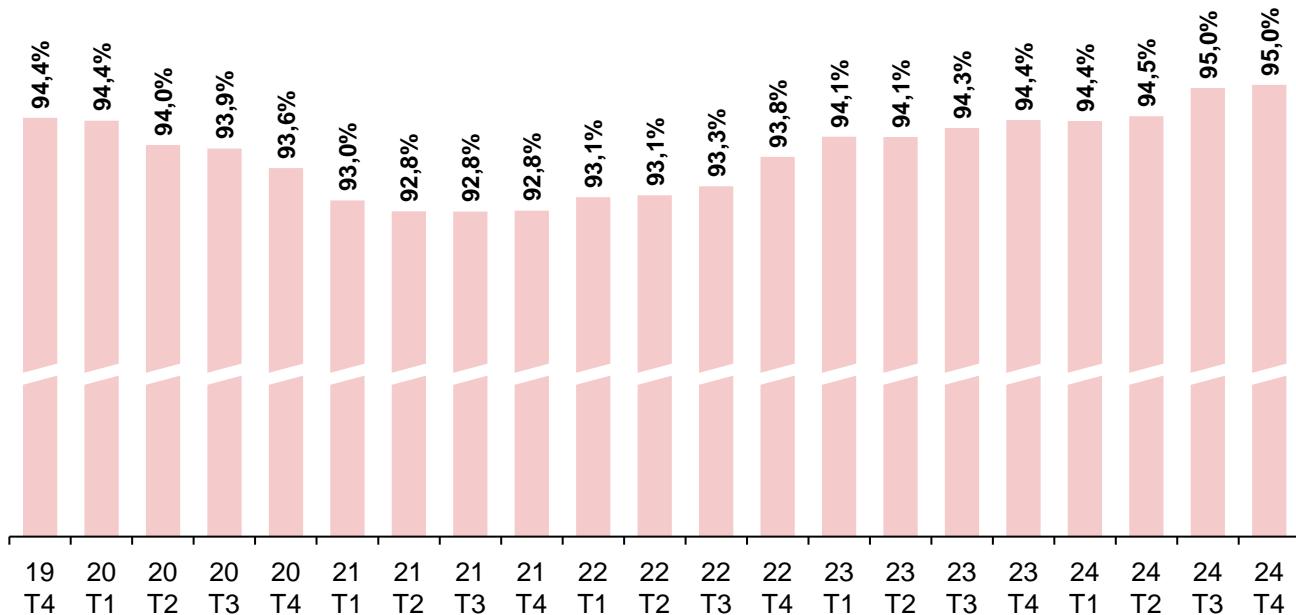
## Tasa de ocupación

El sector finaliza el año 2024 con una tasa de ocupación media del 95%, nivel más elevado de la serie histórica



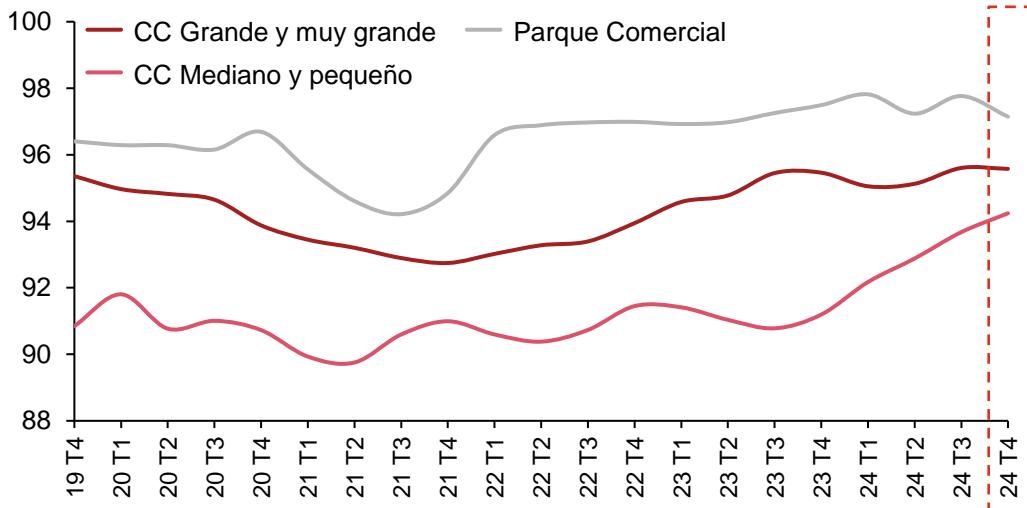
Tras el descenso de ocupación observado durante la pandemia y trimestres posteriores, la **ocupación media del sector sigue creciendo poco a poco, manteniéndose en niveles de prácticamente plena ocupación**. Por tipo de activo destacan los parques comerciales con una ocupación media del 97,1%

### Tasa de ocupación (SBA ocupado/SBA total) trimestral (%)



Fuente: APRESCO

### Tasa de ocupación (SBA ocupado/SBA total) trimestral por activo (%)



Fuente: APRESCO

Nota 1: CC grande y muy grande: Centro comercial con >40.000 m<sup>2</sup> SBA  
 Nota 2: CC Mediano y pequeño: Centro comercial con < 40.000 m<sup>2</sup> SBA

### Tasa en T4 24

Grande y muy grande		95,6%
Mediano y pequeño		94,2%
Parque Comercial		97,1%



---

# Zoom Trimestral: La inversión inmobiliaria y en retail en 2024

3



## Optimismo en el contexto del retail

El sector retail ha superado un periodo de incertidumbre, donde la desconfianza sobre el futuro de los centros y parques comerciales impactó negativamente en su percepción y en el volumen de inversión. Sin embargo, en los últimos años, factores como la recuperación económica, el crecimiento sostenido del consumo y los muy buenos datos operativos han revitalizado el sector y han elevado su atractivo para los inversores.

En España, el retail lidera la inversión inmobiliaria, con un incremento del 208% en 2024, destacando los centros comerciales como activos clave.

A nivel europeo, la inversión en retail creció un 23%, consolidándose como uno de los segmentos más atractivos del mercado inmobiliario europeo.

Mientras tanto, en EE.UU., el retail parece haberse transformado adaptando su tamaño a la nueva realidad de la demanda y afronta una nueva era en la que ha encontrado su equilibrio.



1

### Inversión inmobiliaria en España

- ¿Cómo ha evolucionado la inversión inmobiliaria en 2024 en España? ¿Qué papel ha jugado la inversión en retail y en particular en el sector de centros y parques comerciales?

2

### Inversión inmobiliaria en Europa

- ¿Cómo se ha comportado la inversión en Europa en 2024? ¿Qué posición ocupa el retail? ¿Qué expectativas hay para el año 2025?

3

### Hacia una nueva era del retail en EE.UU

- ¿Cuál es la situación actual del retail en EE.UU tras las grandes disruptpciones sufridas en los últimos años?

## 1. Inversión inmobiliaria en España

La inversión inmobiliaria en España creció un 20% en 2024, gracias al empuje de la inversión en retail y en el sector residencial

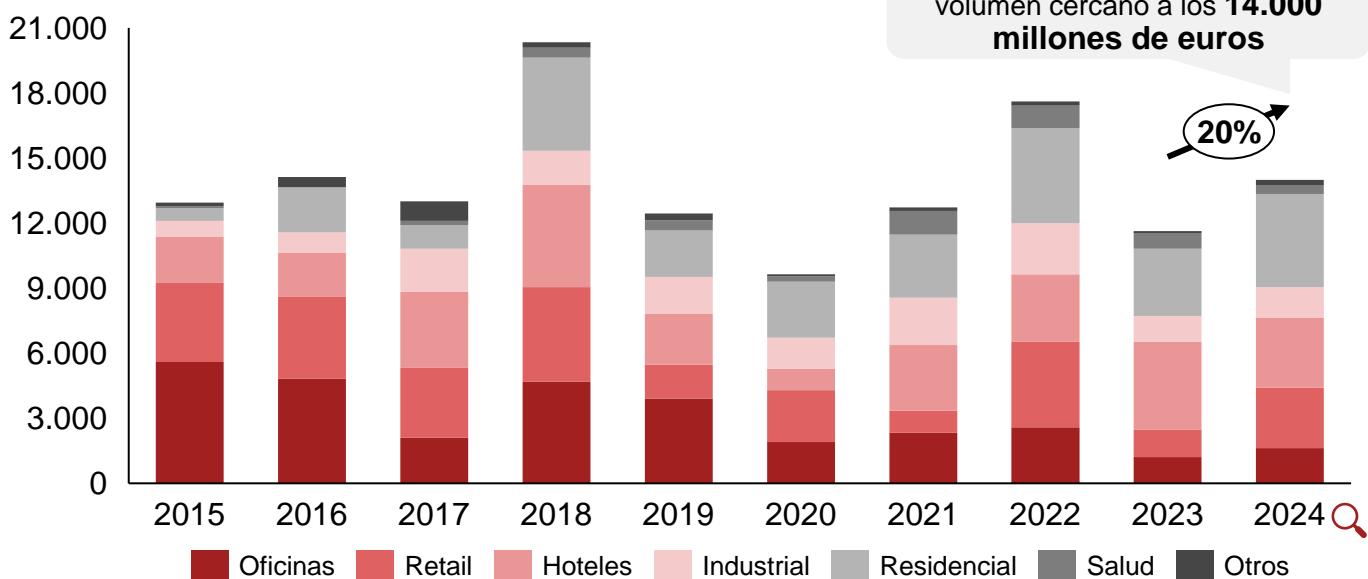


En 2024, la **inversión inmobiliaria en España** alcanzó **cerca de los 14.000 millones de euros**, un 20% más que el año anterior, superando el promedio de los últimos cinco años. Este crecimiento se dio en un **contexto de estabilidad** tras un periodo de máximos, con un ajuste en las rentabilidades prime. Los **inversores nacionales representaron más de la mitad del volumen transaccionado**, mientras que los fondos de inversión, SOCIMIs e inversores privados concentraron dos tercios del total. Madrid (31%) y Cataluña (16%) fueron los principales destinos de inversión, consolidando su liderazgo en el mercado.

### Volúmenes de inversión directa en inmobiliario por segmento

(millones de euros; 2015 – 2024)

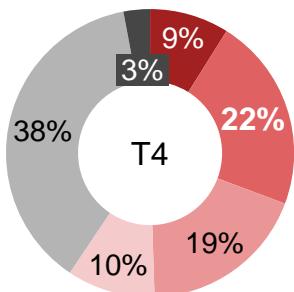
La inversión total en 2024 alcanzó un volumen cercano a los **14.000 millones de euros**



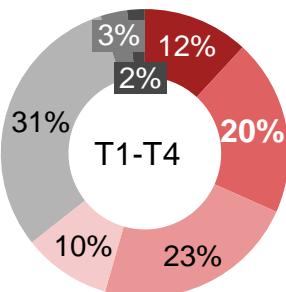
Fuente: CBRE

### Inversión por tipología de activo

T4 2024 (%)



Acumulado 2024 (%)



El **sector retail** se ha consolidado como el **tercer ámbito de inversión inmobiliaria en España**, acumulando un 20% de la inversión total, solo por detrás del sector hotelero y el residencial y superando al de oficinas.

En el último año, ha experimentado el **mayor crecimiento de todos los activos**, impulsado por importantes rotaciones de cartera que han permitido a los inversores optimizar sus activos.

Fuente: CBRE

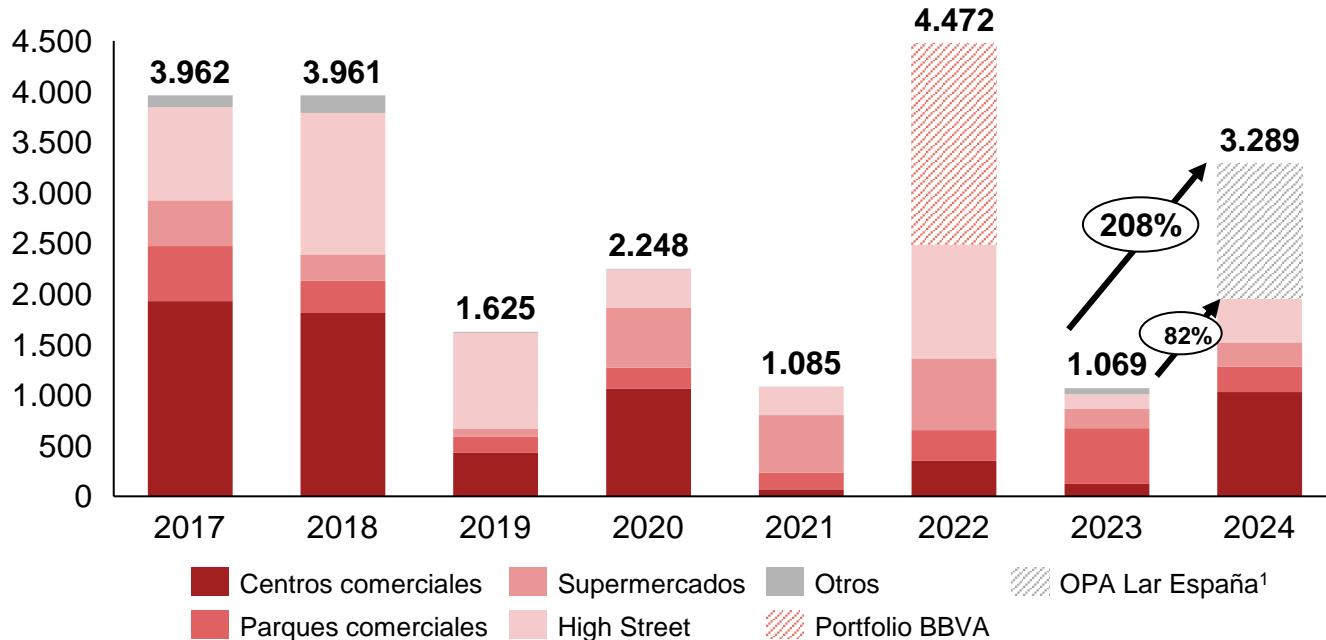
## La inversión en retail se elevó a 3.289 M€ en 2024, con un crecimiento del 208% y con los centros comerciales como principales protagonistas



El sector retail ha experimentado un desempeño excepcional en España, consolidándose como el activo con **mayor crecimiento de la inversión (+208% respecto a 2023)** y alcanzando una **inversión de 3.289 millones de euros en 2024**. Sin incluir la OPA de Lar España, la inversión se ha situado en 1.950 millones, un 82% por encima de 2023.

A pesar del dinamismo del mercado, **las rentabilidades prime se mantuvieron estables**, favorecidas por la reducción de los tipos de interés. **Los centros comerciales lideraron con una rentabilidad del 6,25%**, seguidos de los parques comerciales con un 6,05% y los activos High Street con un 4,15%, reflejando la solidez y el atractivo del sector para los inversores.

### Volumenes de inversión retail en España (millones de euros; 2017 – 2024)



Nota 1: Gross asset value basado en datos de APRESCO  
Fuente: JLL, APRESCO



**Los centros y parques comerciales lideran en conjunto el mercado de inversión en 2024**, suponiendo el 66% del total de la inversión (sin incluir la OPA de Lar España), muy por encima de importe transaccionado en High Street y Supermercados.

**Los buenos datos macroeconómicos**, crecimiento del PIB y del empleo, moderación de la inflación y reducción de los tipos de interés, unido al **buen comportamiento operativo del sector**, detallado en la sección anterior, han situado a los **centros y parques comerciales como uno de los activos más atractivos para el mercado inversor en 2024**.

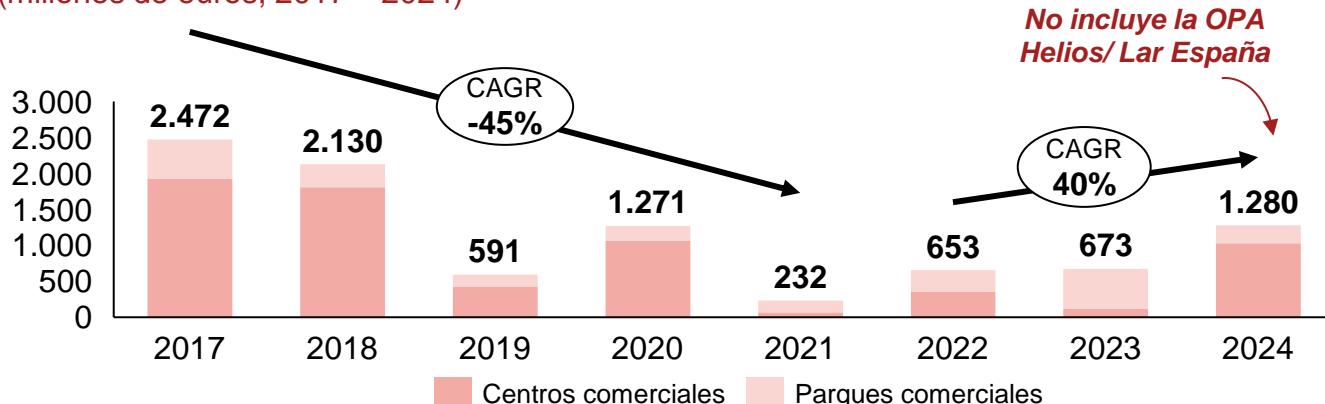


La inversión en centros comerciales y parques comerciales se ha elevado en su conjunto a casi 1.300 m€ en 2024, con un crecimiento del 90% respecto a 2023.



Los centros comerciales han sido los grandes protagonistas del 2024 con 1.030 m€ de inversión, lo que ha supuesto multiplicar por 10 los niveles observados en 2023. Por su parte, la inversión en parques comerciales se ha reducido en un 55% hasta los 250 m€.

### Volumenes de inversión centros y parques comerciales en España (millones de euros; 2017 – 2024)



No incluye la OPA Helios/Lar España

### Principales operaciones de inversión retail en España en 2024

Transacción	Fecha	Ubicación	Precio [M€]	Superficie [m²]	Comprador	Vendedor
OPA Helios/Lar España	4T	Varios	1.339	617.000	Helios (Hines/Grupo Lar)	Lar España
Islazul	1T	Madrid	~205	90.600	Henderson Park/Eurofund	Nuveen
Salera	2T	Castellón	~170	55.000	Lighthouse Properties	DWS
Espai Gironés	4T	Girona	~168	40.500	Lighthouse Properties	HausInvest
Portfolio ASG	2T	Varios	~138	76.000	Inversor privado	ASG
H2O	2T	Madrid	~121	52.000	Lighthouse Properties	CBRE IM

Fuente: JLL

### Expectativas de inversión en centros y parques en 2025

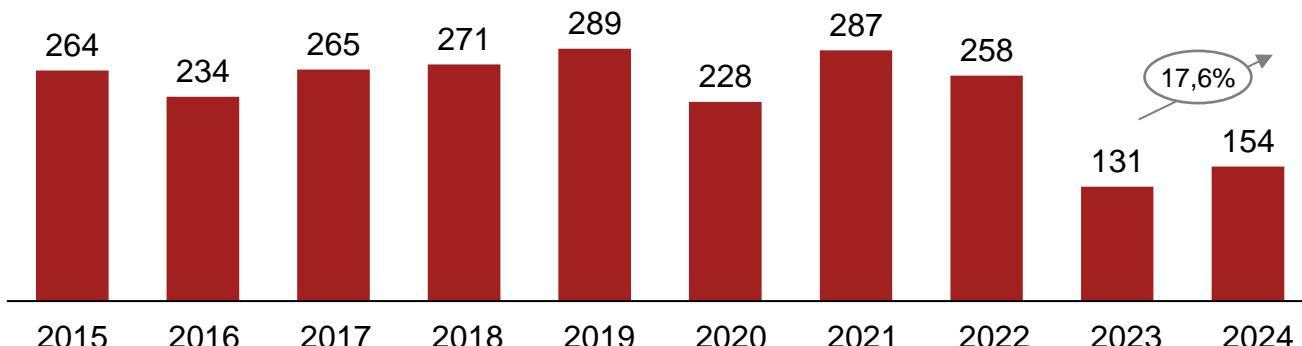
De cara a 2025, se espera de nuevo un mercado de inversión muy activo con la entrada de nuevos players y de capital privado, habiendo varias operaciones muy avanzadas que podrían cerrarse en el primer semestre.

Centro en venta	Ciudad	SBA (m²)	Propietario	En lo que va de año, ya se ha cerrado la compra del 50% de Xanadu a cargo de Rivoli A.M. por un importe de en torno a 200 m€
Parque Corredor	Torrejón de Ardoz	123.380	Ares y Redevco	
Espacio Mediterráneo	Cartagena	52.000	Deka Immobilien	
Bonaire	Valencia	135.000	URW	
Alcalá Magna	Alcalá de Henares	34.165	Trajano Iberia	

## 2. Inversión inmobiliaria en Europa

La inversión inmobiliaria se elevó un 17,6% en Europa hasta situarse en 154.000 m€. La inversión en retail ascendió por su parte a 33.700 m€, un 23% superior al 2023

### Volúmenes de inversión en inmobiliario en Europa (miles de millones de euros; 2015 – 2024)



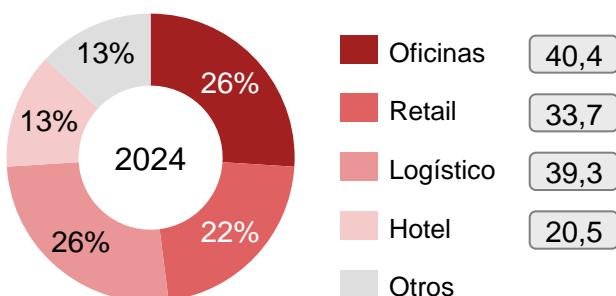
Fuente: BNP Paribas Real Estate



El sector retail supuso el 22% del total de inversiones inmobiliarias en Europa en 2024, con 33.700 m€. Se estima que España generó casi el 8% de todas las inversiones en retail en Europa.

Se observa cómo los inversores apuestan cada vez más por la naturaleza operacional de los activos para maximizar rentabilidades, integrando modelos híbridos y digitalizando los espacios comerciales.

### Volúmenes de inversión por tipo de activo — (miles de millones de euros; 2024)



Fuente: BNP Paribas Real Estate



## La gran mayoría de actores del sector inmobiliario esperan que la confianza empresarial y los beneficios se mantengan o aumenten en 2025



En 2025, la estabilidad de los tipos de interés y valoraciones de activos reforzará la confianza empresarial y los beneficios en el sector a nivel europeo, según la mayoría de los actores inmobiliarios. Además, los analistas esperan que la inversión se orientará cada vez más hacia infraestructuras físicas que darán soporte a la tecnología, digitalización y descarbonización, con los centros de datos liderando las perspectivas de inversión, seguidos por los activos energéticos.

### Principales preocupaciones en el sector inmobiliario en 2025 en Europa

Incremento de la regulación (nacional / internac.) 74% (2024: 63% y 2023: 51%)



Costes de construcción y disponibilidad de recursos 70% (2024: 79% y 2023: 92%)



Requerimientos de CAPEX 69% (2024: 67% y 2023: 53%)



Sostenibilidad y requerimientos de descarbonización 67% (2024: 67% y 2023: 55%)



Disponibilidad de (re)financiación 61% (2024: 65% y 2023: 53%)



A pesar de los obstáculos regulatorios y de inversión, los aspectos relacionados con la ESG, siguen siendo un reto destacado para el sector inmobiliario, tanto a corto como a largo plazo, mientras que el uso de tecnologías emergentes como la inteligencia artificial (IA) para mejorar la eficiencia continúa ganando terreno en el sector.

■ Muy preocupado    ■ No muy preocupado  
■ Algo preocupado    ■ No preocupa  
■ Indiferente

Fuente: PwC, Urban Land Institute (ULI)

### Ciudades más atractivas para invertir en 2025



En 2025, se prevé que Madrid continúe creciendo y se posicione como el segundo mayor mercado de inversión inmobiliario en Europa, solamente por detrás de Londres, impulsada por factores macroeconómicos y microeconómicos, junto con la alta calidad de vida que atraen a los agentes inmobiliarios a la capital española.

1	Londres		6	Ámsterdam	
2	Madrid		7	Milán	
3	París		8	Frankfurt	
4	Berlín		9	Hamburgo	
5	Múnich		10	Lisboa	



Fuente: CBRE, PwC, Urban Land Institute (ULI)

## 4. Hacia una nueva era del retail en EE.UU

Tras un periodo de grandes desafíos, el sector retail en Estados Unidos parece haberse transformado adaptando su tamaño a la nueva realidad de la demanda y afronta una nueva era en la que ha encontrado su equilibrio

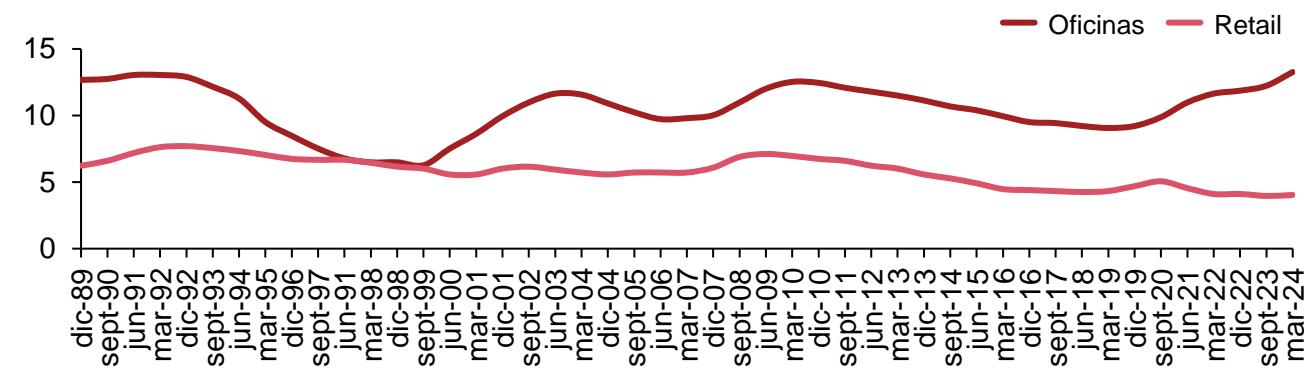


El sector retail en EE.UU. experimentó una disrupción significativa después de la Gran Crisis Financiera, que redujo drásticamente la demanda. A partir de 2017, a este desafío se sumaron **el auge del e-commerce y la pandemia de COVID-19**, que **aceleraron aún más esta caída y redujeron considerablemente los ingresos operativos del sector**. Estos factores generaron una gran reducción de la oferta de espacios comerciales, que ha llevado las tasas de vacancia actuales a niveles históricamente bajos.

Como consecuencia, **el sector retail parece haber ingresado en una nueva era, en la que ha adaptado su tamaño para cubrir una demanda estructuralmente más baja** y a diferencia del sector de oficinas, ha logrado estabilizar sus fundamentos. Esta tendencia también tiene eco en mercados como Europa y Asia, donde las restricciones de oferta en algunas regiones podrían influir en el comportamiento del mercado en los próximos ciclos.

### Tasa de vacancia en Estados Unidos

(%; 2010 – 2024)



Fuente: Hines



En Estados Unidos se comienza a observar en algunas localizaciones un modelo emergente en el que los centros comerciales se transforman en comunidades residenciales que combinan viviendas y comercios, creando vecindarios autosuficientes y bien conectados. Este enfoque ayuda a abordar la escasez de vivienda y está redefiniendo el comercio retail, convirtiéndose en una tendencia clave que podría replicarse globalmente.





---

## Anexo: Metodología del Índice PwC - APRESCO

4



## Definición de Índices

<b>Índices ventas</b>	Índices medios agregados del sector calculados a partir de las ratios de ventas / SBA que genera ventas ( $\text{€}/\text{m}^2$ ) trimestrales y anuales. No se incluyen las ventas de los supermercados e hipermercados ubicados en los centros y parques comerciales
<b>Índices afluencias</b>	Índices medios agregados del sector calculados a partir de las ratios de visitas / SBA total ( $\text{nº visitas}/\text{m}^2$ ) trimestrales y anuales.
<b>Tasa de ocupación</b>	Mide el porcentaje de los $\text{m}^2$ de SBA que se encuentran ocupados en cada trimestre y año. Se calcula como el SBA ocupado / SBA total.

## Glosario de la clasificación por tipo de actividad

<b>Moda y Complementos</b>	Tiendas de moda, deportes, joyería, calzado, etc.
<b>Ocio y entretenimiento</b>	Cines, centros de ocio (parque de bolas, escalada, etc.), gimnasio, boleras, etc.
<b>Restauración</b>	Locales de restauración y hostelería
<b>Hogar, Bricolaje y Electrónica</b>	Tiendas de decoración, mobiliario, electrónica, bricolaje, etc.

## Glosario de la clasificación por tipo de activo

<b>Centro Comercial Grande y muy grande</b>	Centro Comercial de 40.000 $\text{m}^2$ de SBA total o más
<b>Centro Comercial Mediano y pequeño</b>	Centro Comercial desde 5.000 $\text{m}^2$ hasta 39.999 $\text{m}^2$ de SBA total
<b>Parque Comercial</b>	Parque de Actividades Comerciales, que tengan un espacio común urbanizado, realicen actividades comerciales al por menor, y estén formados, principalmente, por medianas y grandes superficies



El propósito de PwC es generar confianza en la sociedad y resolver problemas importantes. Somos una red de firmas presente en 151 países con más de 364.000 profesionales comprometidos en ofrecer servicios de calidad en auditoría, asesoramiento fiscal y legal, consultoría y transacciones. Cuéntanos qué te preocupa y descubre cómo podemos ayudarte en [www.pwc.es](http://www.pwc.es)



© 2024 PricewaterhouseCoopers Asesores de Negocio, S.L. Todos los derechos reservados. "PwC" se refiere a PricewaterhouseCoopers Asesores de Negocio, S.L., firma miembro de PricewaterhouseCoopers International Limited; cada una de las cuales es una entidad legal separada e independiente.