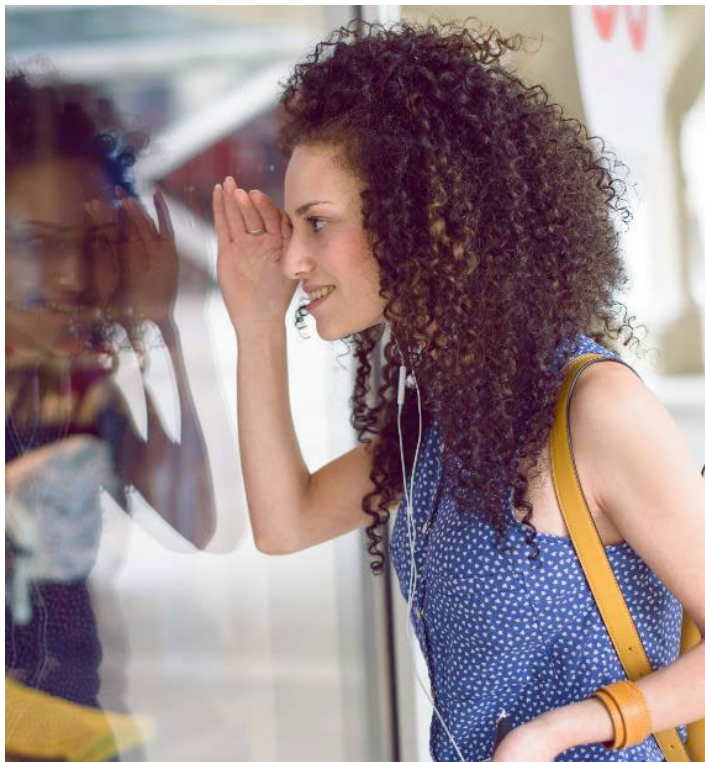


Observatorio del sector de centros y parques comerciales en España

Cuarto trimestre 2025



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 más de 5 millones de m² 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

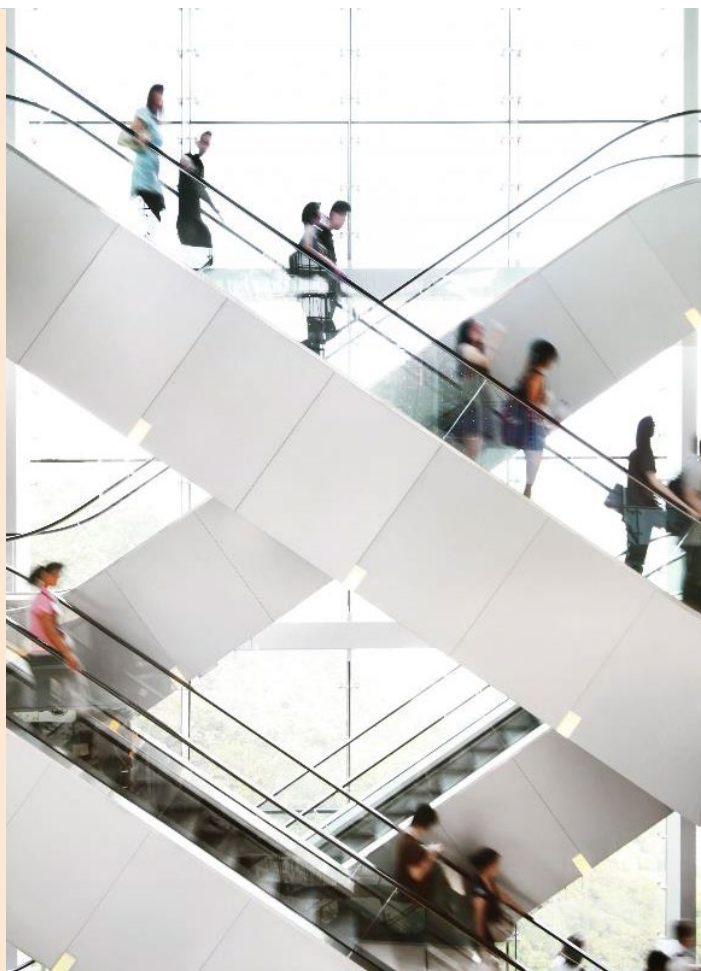


APRESCO

Asociación de Propietarios
de Espacios Comerciales

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





Contenido

01	Contexto macroeconómico	04
02	Resultados del Índice PwC – APRESCO	09
	a. Ventas	
	b. Afluencias	
	c. Tasas de ocupación	
03	Zoom trimestral: La inversión inmobiliaria y en retail en 2025	16
04	Anexo: Metodología del Índice PwC - APRESCO	24



Contexto macroeconómico



Contexto macroeconómico

El **Producto Interior Bruto (PIB)** creció un **2,6% interanual en el cuarto trimestre de 2025**, apoyado por el consumo, las buenas cifras de empleo y la inversión, encadenando 5 años consecutivos de crecimiento.

En el mercado laboral, la **tasa de desempleo se situó en el 9,9 % en el T4 2025**, prolongando la mejora del empleo y confirmando la tendencia descendente observada a lo largo del año, alcanzando **mínimos desde 2008**.

La **inflación mantiene una tendencia a la baja durante los últimos meses**. En diciembre se redujo hasta el 2,9% y mantuvo esta tendencia en enero y febrero situándose en el 2,3%.

El **comercio minorista** mantuvo su fortaleza y registró un **incremento del 4,6% en diciembre**, encadenando 18 meses consecutivos de crecimiento.

Mientras que la **confianza empresarial se mantiene estable**, la **confianza del consumidor sigue empeorando** y retrocede un 6,9% en diciembre, reflejando el deterioro de las expectativas de futuro de los hogares.

En el **ámbito monetario**, el **Euribor a un año se situó en torno al 2,25 %** y los **tipos de interés se mantienen en el 2,15 %**, en un contexto de progresiva normalización de la política monetaria.



+2,6%

PIB (T4 25 vs T4 24)



9,9%

Desempleo en T4 25



+2,3%

IPC general (feb 25 vs feb 24)



+4,6%

Índice de comercio minorista (Dic 25 vs Dic 24)



+0,1%

Índice de confianza empresarial (T1 26 vs T4 25)



-6,9%

Índice de confianza consumidor (dic 25 vs sep 25)



2,25%

Euribor 1 año
Enero 26



2,15%

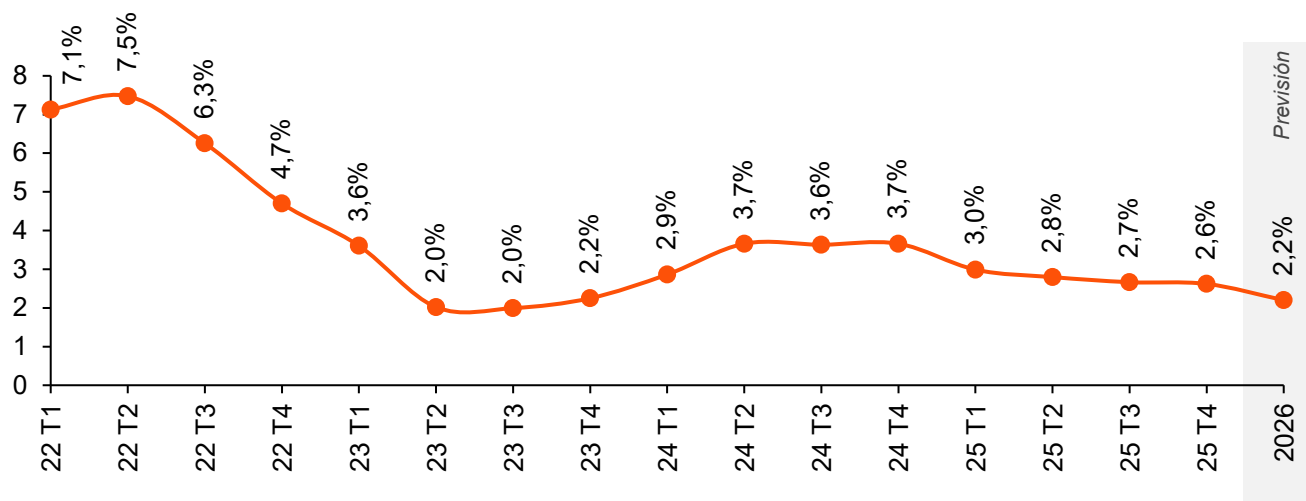
Tipos de interés BCE
Febrero 26

El PIB mantiene un crecimiento robusto al cierre de 2025 y la tasa de desempleo alcanza mínimos desde 2008



El crecimiento del PIB en el cuarto trimestre de 2025 confirma la fortaleza de la economía española al cierre del año, con un avance interanual del 2,6% que sitúa el crecimiento medio de 2025 en el 2,8%. Aunque se aprecia una moderación gradual del ritmo de expansión, la actividad sigue mostrando una evolución favorable. Las previsiones para 2026, en torno al 2,2%, apuntan a una desaceleración ordenada del ciclo económico tras los elevados ritmos post-pandemia.

Variación trimestral interanual PIB (%)*

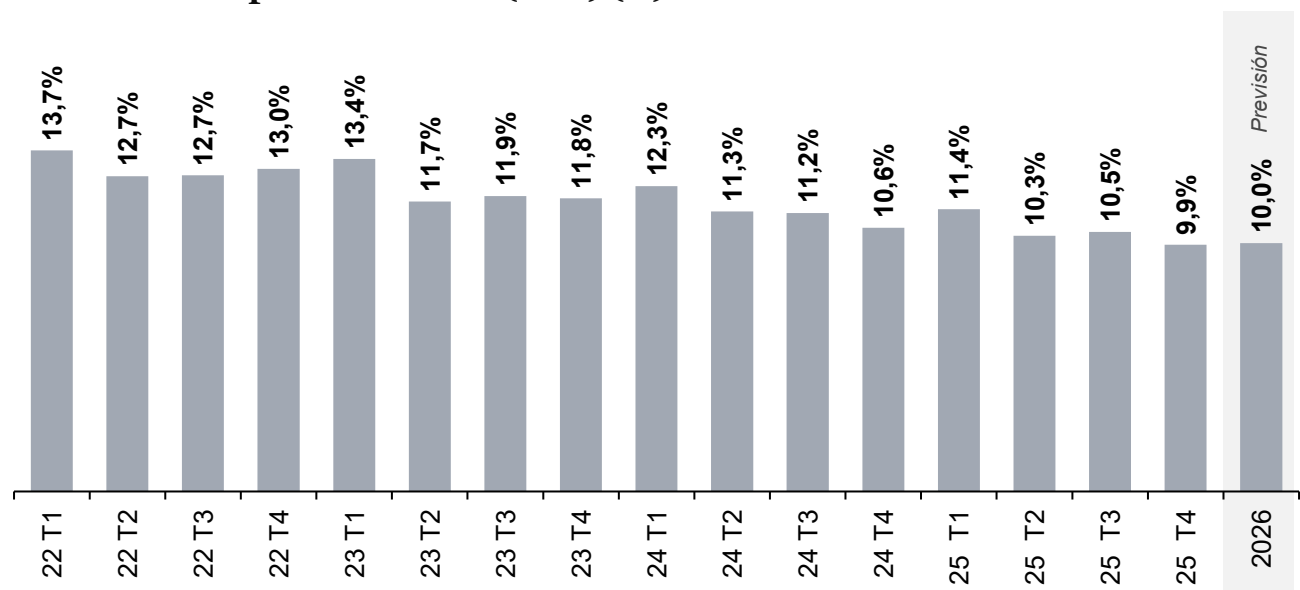


(*) Los datos del trimestre corresponden al valor del último mes de cada trimestre.
Fuente: INE, Funcas



2025 cerró con una tasa de desempleo en mínimos no vistos desde antes de la crisis económica, cayendo por debajo del 10 % por primera vez desde 2008. De cara a 2026, las previsiones apuntan a que los niveles de desempleo se mantengan entorno a este nivel

Tasa de desempleo trimestral (EPA) (%)



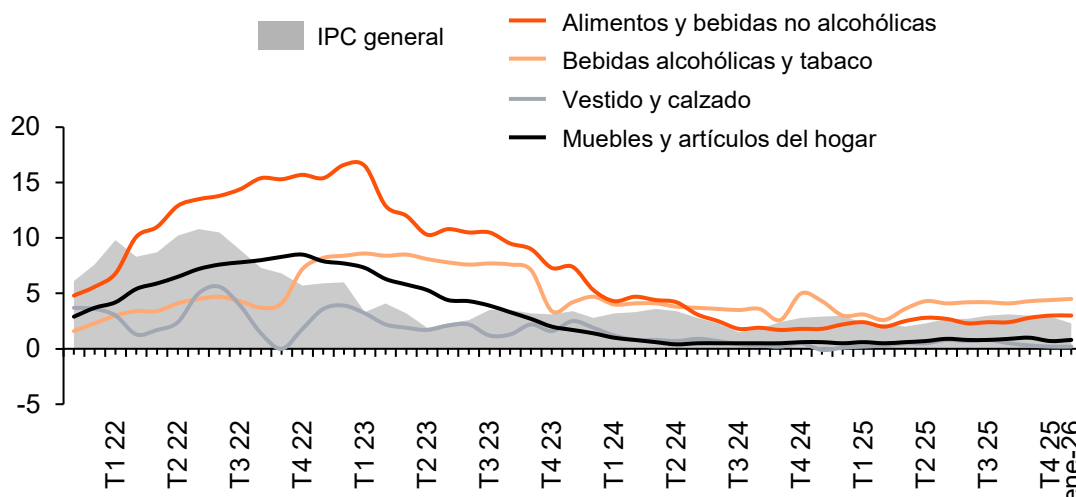
Fuente: EPA (INE), Funcas

La inflación se mantiene controlada por debajo del 3% con tendencia a la baja, mientras que la confianza de los consumidores continúa reduciendo de forma acusada



La inflación se redujo levemente en el último trimestre de 2025 hasta cerrar el año en el 2,9% y mantiene esa tendencia a la baja reduciéndose hasta el 2,3% en febrero. Los Alimentos y bebidas volvieron a experimentar el mayor crecimiento con un 3,0% y un 4,4% respectivamente, mientras que Vestido y calzado y Muebles y artículos del hogar aumentaron ligeramente (+0,2% y +0,7% respectivamente).

Variación interanual IPC (%)



Fuente: INE, PwC

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

Dic 25 vs Dic 24



+2,9%

IPC general



+2,6%

IPC subyacente



+3,0%



+4,4%



+0,2%

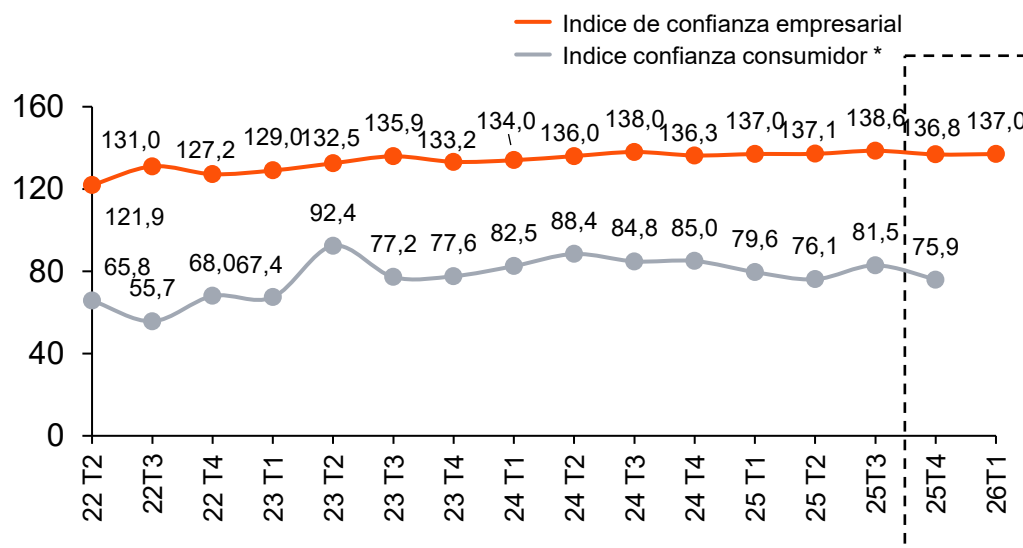


+0,7%



La confianza empresarial en el último trimestre de 2025 y el primero de 2026 se mantiene en niveles muy similares a los registrados en 2024. La confianza del consumidor cierra el año con una caída del 10,7% respecto a 2024, principalmente debido a la bajada de la valoración de la situación actual y, sobre todo, al deterioro de las expectativas de futuro.

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



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

Fuente: INE/CIS

Confianza empresarial



+0,1%

T1 26 vs T4 25



+0,0%

T1 26 vs T1 25

Confianza consumidor



-6,9%

dic 25 vs sep 25



-10,7%

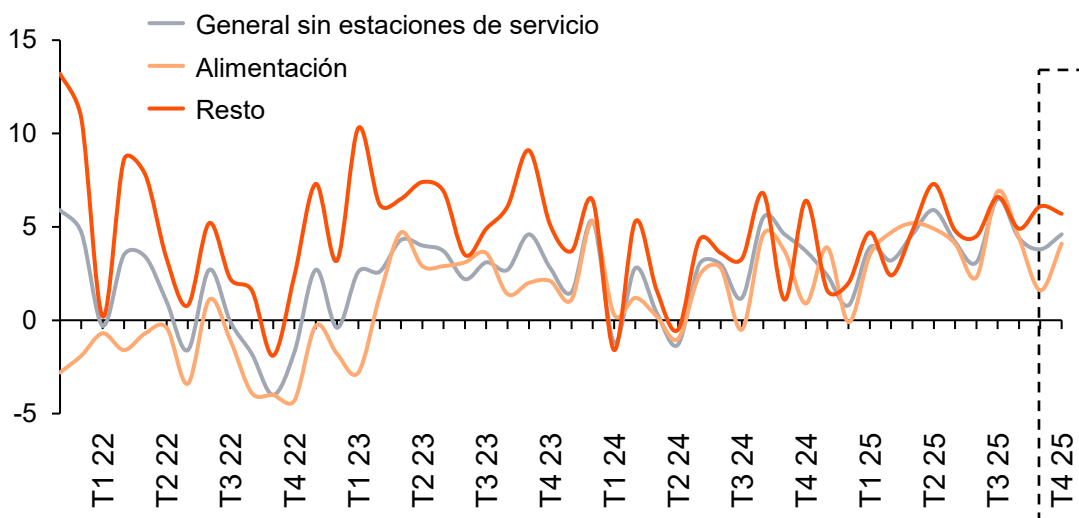
dic 25 vs dic 24

Las ventas del comercio minorista continúan mostrando fortaleza, cerrando 2025 con un aumento notable en diciembre



Los datos de final de año confirman la solidez del comercio minorista. En diciembre de 2025, las ventas crecieron un 4,6% interanual, reflejando un consumo dinámico y una demanda interna resistente y acumulando 18 meses consecutivos de tasas interanuales positivas.

Variación interanual Índice de Comercio Minorista (ICM) a precios constantes (%)*



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

Dic 25 vs Dic 24

+4,6%

General

+4,1%

Alimentación

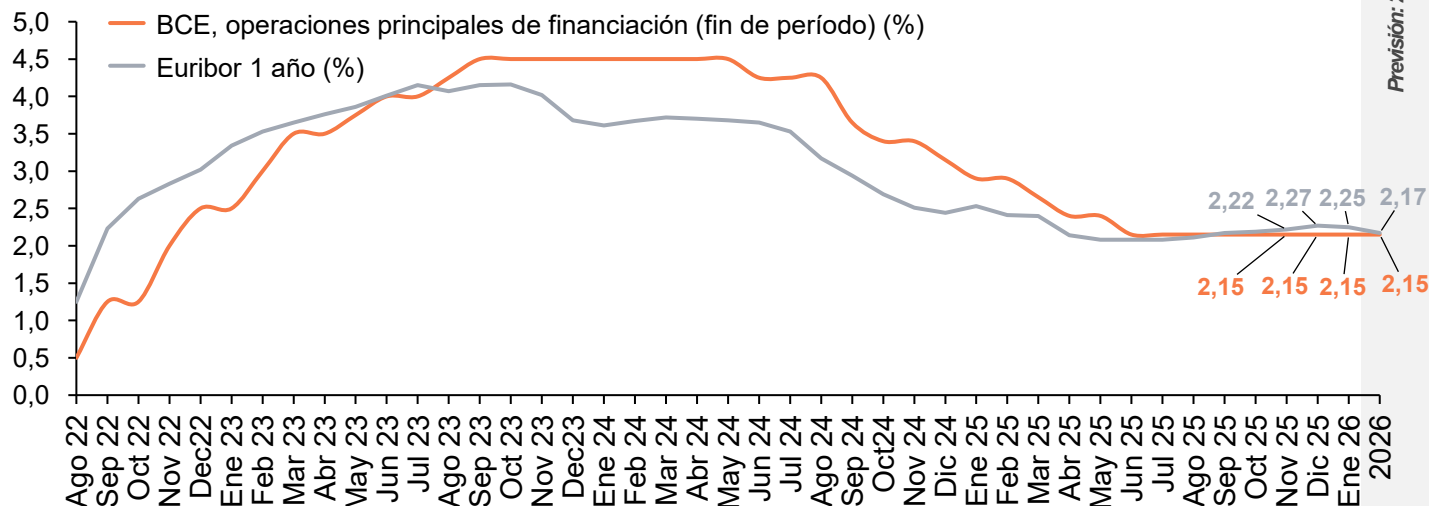
+5,7%

Resto



Los tipos del BCE se mantienen en el 2,15% y se prevé que se mantengan en este nivel durante el 2026. Por su parte, el Euribor a un año aumentó ligeramente hasta el 2,27% a diciembre 2025, y 2,25% en Enero, estimándose que se reducirá ligeramente durante el 2026, en torno al 2,17%

Evolución tipos de interés (2022-2025)



Fuente: Banco de España, Caixabank, Funcas, PwC

02



Resultados del Índice PwC – APRESCO



Principales resultados

El año 2025 cierra de nuevo con indicadores muy positivos para el sector de centros y parques comerciales.

Las **ventas del sector aumentaron en torno al 5% en 2025**, impulsadas por un crecimiento interanual cercano al 7% en el cuarto trimestre, gracias a una sólida campaña navideña. Con ello, el sector encadena ya **19 trimestres consecutivos de crecimiento**.

Por categorías, el **Hogar, Bricolaje y Electrónica vuelve a liderar** la evolución del mercado en 2025 con un crecimiento del 8,1%, seguido por la **Moda y Complementos** que cierra un año muy positivo con un aumento de ventas del 6,2%. **El Ocio y Entretenimiento y la Restauración avanzaron a un ritmo más moderado** en torno al 3% en ambos casos.

Las principales tipologías de activos registraron **crecimientos superiores al 5% en 2025**. **Los Parques comerciales volvieron a posicionarse como los activos más dinámicos**, con un aumento de ventas cercano al 9% en el conjunto del año. Por su parte, tanto **los centros comerciales grandes y muy grandes**, como **los medianos y pequeños**, registraron crecimientos en torno al 5% respecto a 2024.

Las **afluencias crecieron en 2025 a un ritmo moderado (+1,9%)** e inferior al crecimiento de las ventas, consolidando la tendencia iniciada tras la pandemia de menor número de visitas a los centros, pero con un mayor gasto medio por visita.

Por último, la **tasa de ocupación del sector se mantiene en máximos históricos**, superando la barrera del 96%.



Ventas totales



+6,9%

Var. T4 25 vs T4 24

+4,8%

Var. 2025 vs 2024



Afluencias totales



+1,8%

Var. T4 25 vs T4 24

+1,9%

Var. 2025 vs 2024



Tasas de ocupación



96,1%

T4 25

+1,2 pp

Var. T4 25 vs T4 24

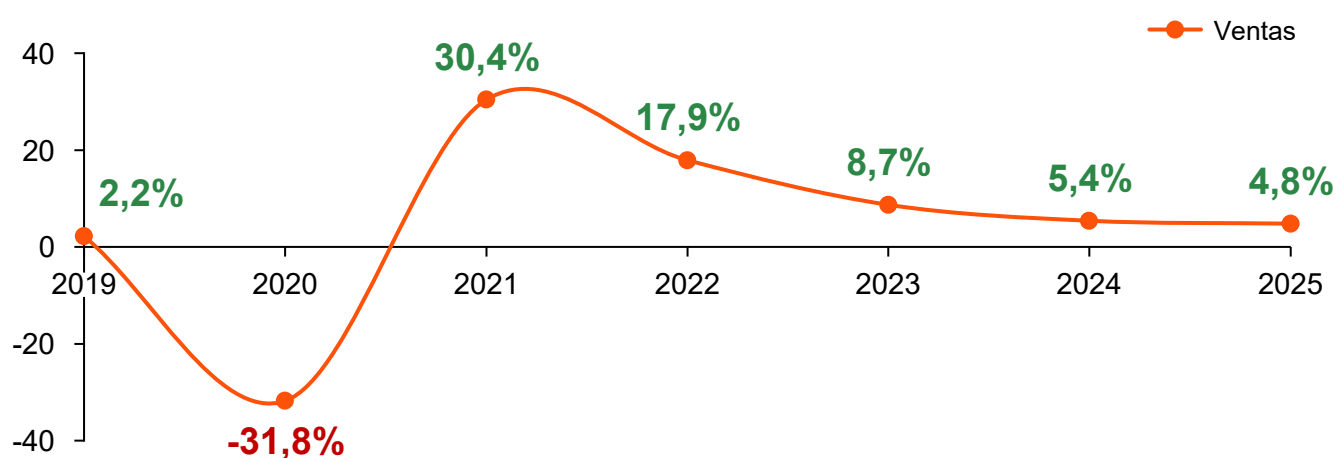
Ventas totales

El sector consolida en 2025 la tendencia al alza observada durante los últimos años con un crecimiento cercano al 5%



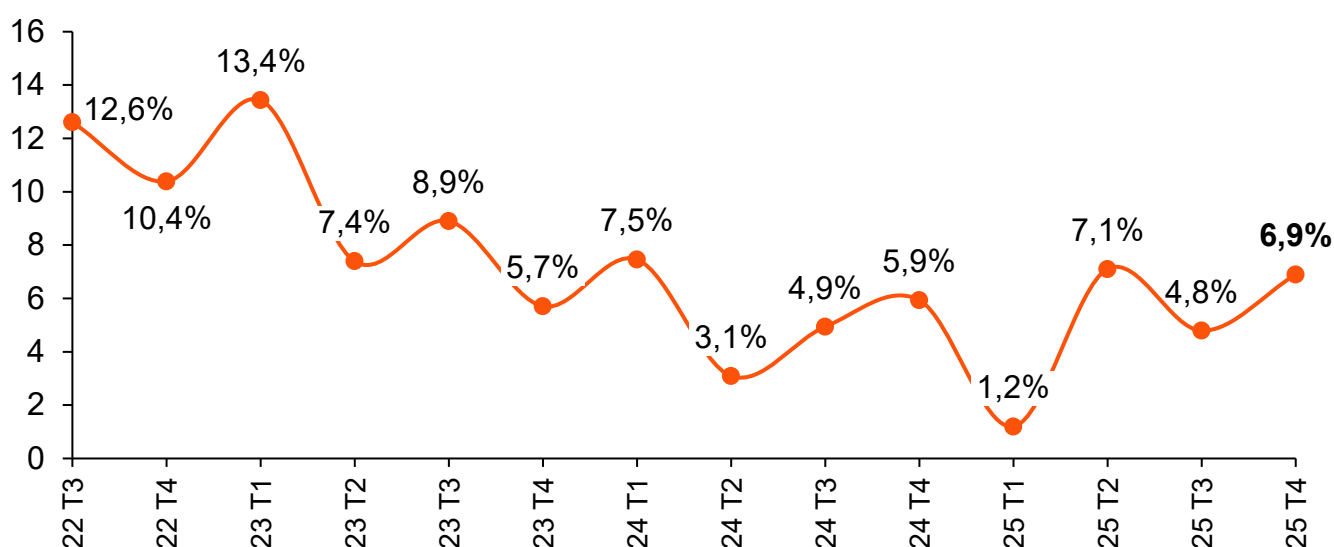
El sector cierra el año de forma positiva, con una temporada de navidad muy fuerte, que elevó las ventas en el cuarto trimestre un 6,9%, respecto al año anterior. Este impulso de final de año deja el acumulado anual en un crecimiento del 4,8%, dato similar al del año 2024 (+5,4%) y muy por encima de la inflación media anual (2,7%)

Variación índice anual ventas (%)



Fuente: APRESCO

Variación interanual del índice trimestral de ventas (%)



Fuente: APRESCO

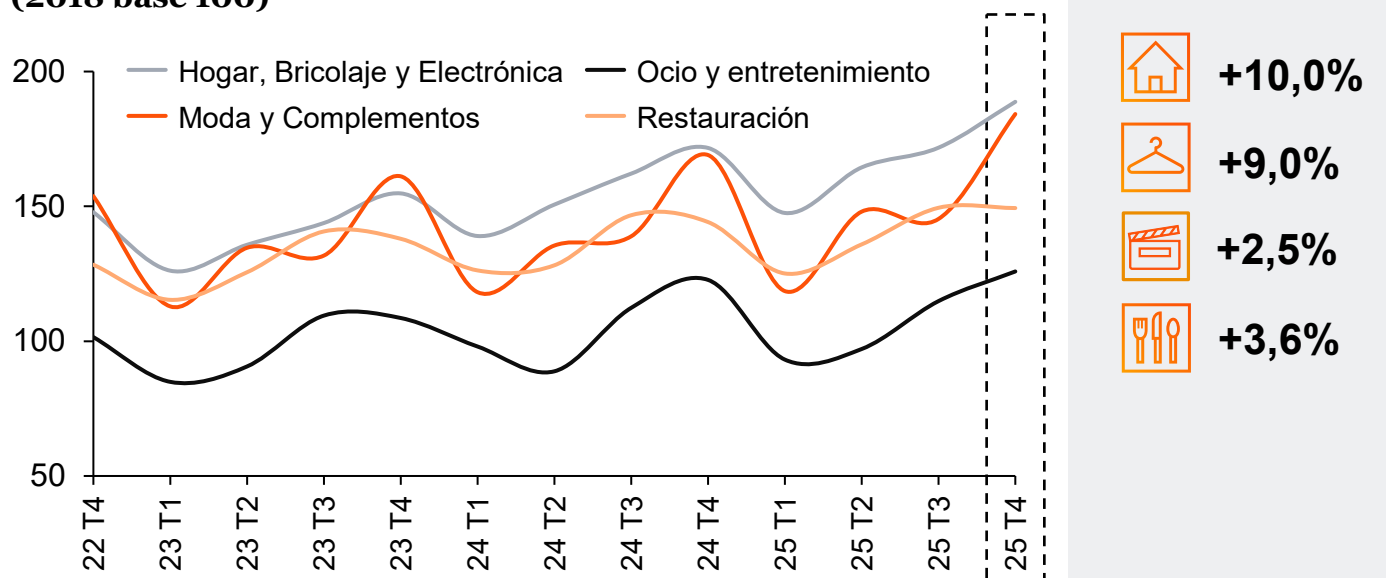
Ventas por tipo de actividad

Hogar, Bricolaje y Electrónica y Moda y Complementos cierran el año como las categorías con mayor crecimiento



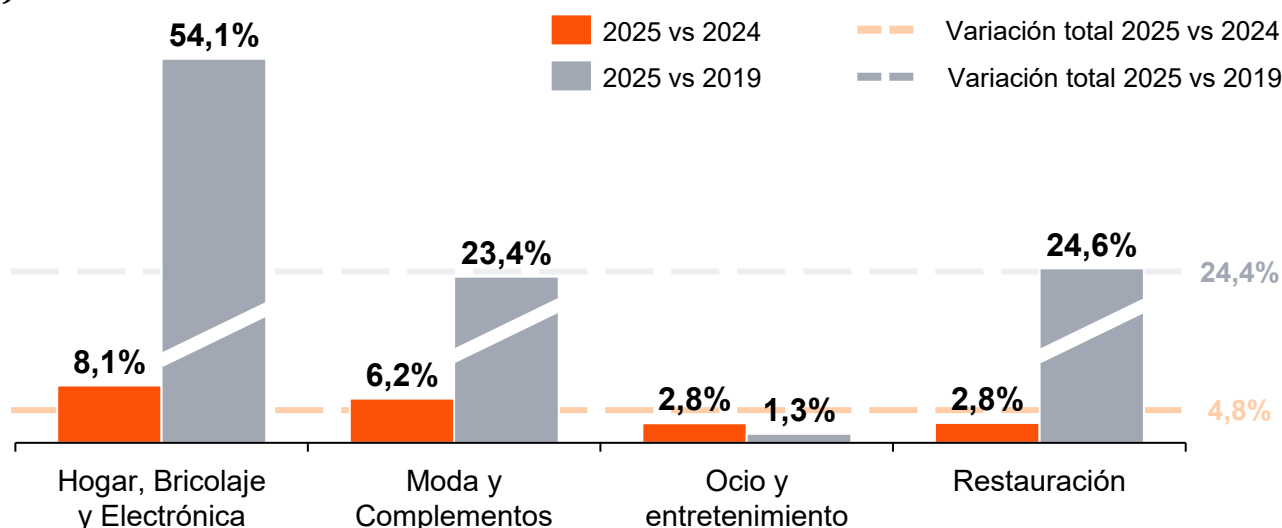
Todas las categorías cerraron el año con resultados positivos en el 4T25, impulsadas por una sólida campaña navideña. Destacaron nuevamente el segmento de Hogar, Bricolaje y Electrónica (+10% en T425) que finaliza 2025 con un crecimiento del 8,1%, seguido por el de Moda y Complementos (+9% en T425) con un incremento del 6,2%. Por su parte, las categorías de Ocio y Entretenimiento y Restauración crecieron a un ritmo más moderado en el tercer trimestre y cierran ambas el año con un aumento de ventas del 2,8% respecto a 2024.

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



Fuente: APRESCO

Variación acumulada índice de ventas 2025 vs 2024 y 2019 por tipo de actividad (%)



Fuente: APRESCO

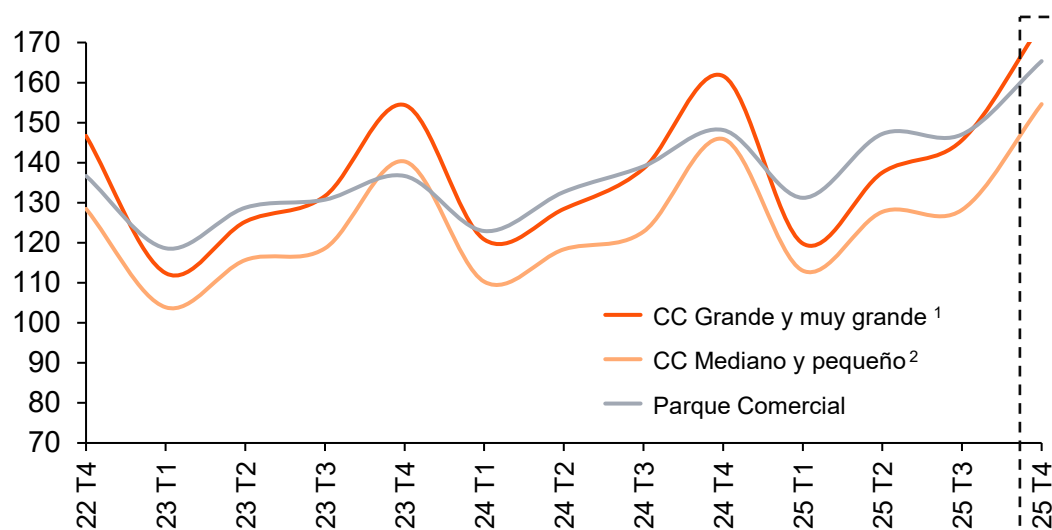
Ventas por tipo de activo

Las principales categorías de activos crecieron en 2025 por encima del 5%, liderados por los parques comerciales



El último trimestre del año ha sido especialmente positivo para los principales tipos de activos, que cierran el ejercicio con crecimientos de entre el 6% y el 12%. Los parques comerciales vuelven a situarse a la cabeza, con un incremento de ventas en 2025 cercano al 9% y niveles un 40% superiores a los registrados en 2019, seguido de los Centros Comerciales grandes y muy grandes, y después de los medianos y pequeños, ambos con crecimientos de en torno al 5%.

Evolución índice trimestral de ventas por principales tipos de activo (2018 base 100)



T4 25 vs T4 24

Grande y muy grande



+8,1%

Mediano y pequeño



+6,0%

Parque Comercial



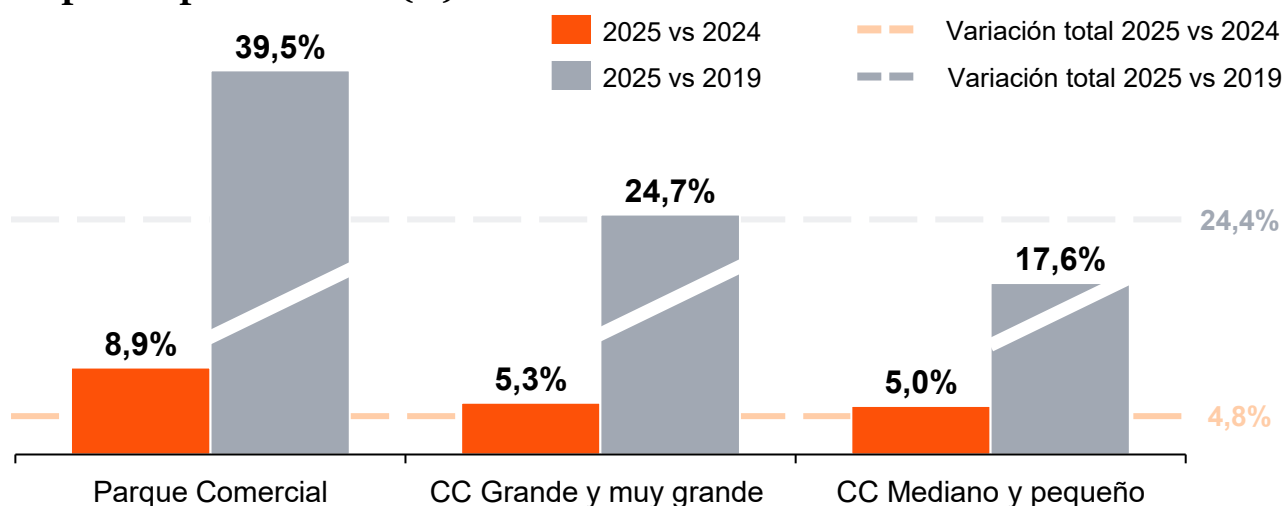
+11,6%

Fuente: APRESCO

1) CC grande y muy grande: Centro comercial con > 40.000 m2 de SBA

2) CC Mediano y pequeño: Centro comercial con < 40.000 m2 SBA

Variación acumulada (ene-sept) índice de ventas vs 2024 y 2019 por principales tipos de activo (%)



Fuente: APRESCO

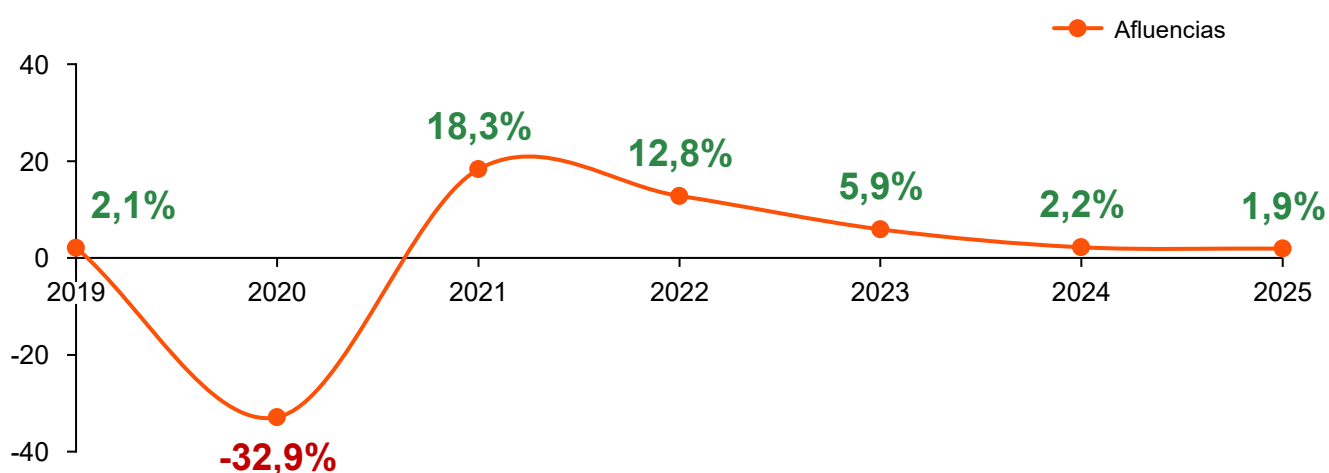
Afluencias totales

Las visitas a los centros comerciales aumentaron un 1,9% en 2025, manteniendo la tendencia de menor crecimiento que las ventas



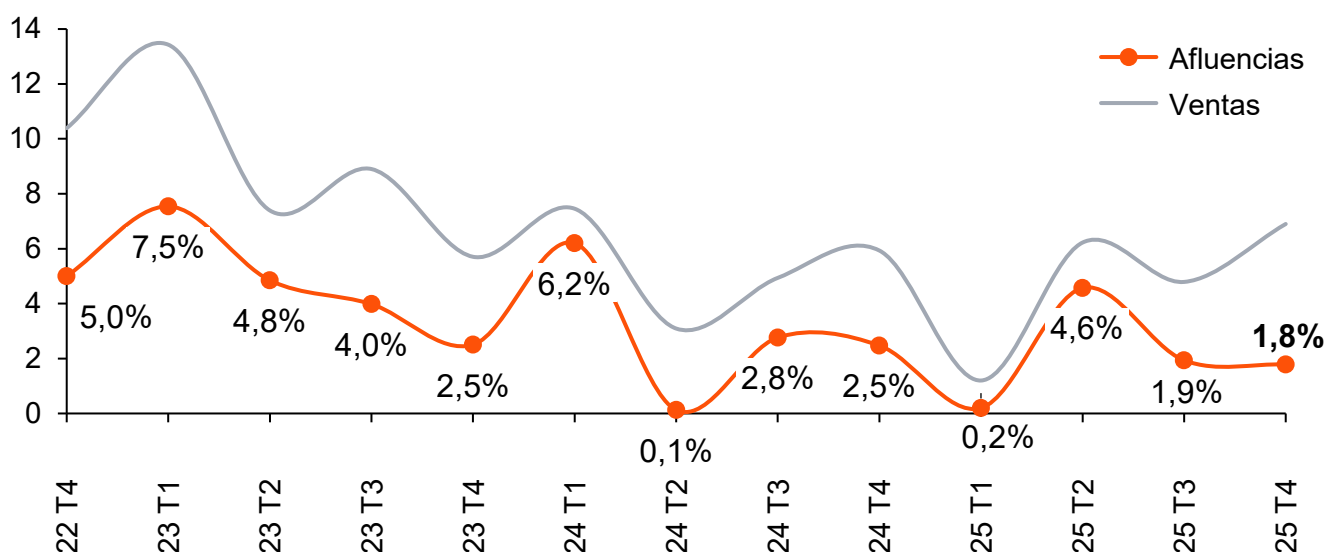
En el cuarto trimestre, las afluencias anotaron un crecimiento del 1,8%, manteniéndose en un crecimiento similar al trimestre anterior. En media 2025, cerró con un aumento de afluencias del 1,9%, muy similar al dato de 2024. Se consolida el desacoplamiento de las series de ventas y afluencias que indican una tendencia a un mayor gasto medio por visita.

Var. índice anual afluencias (%)



Fuente: APRESCO

Variación interanual del índice de afluencias trimestrales (%)



Fuente: APRESCO

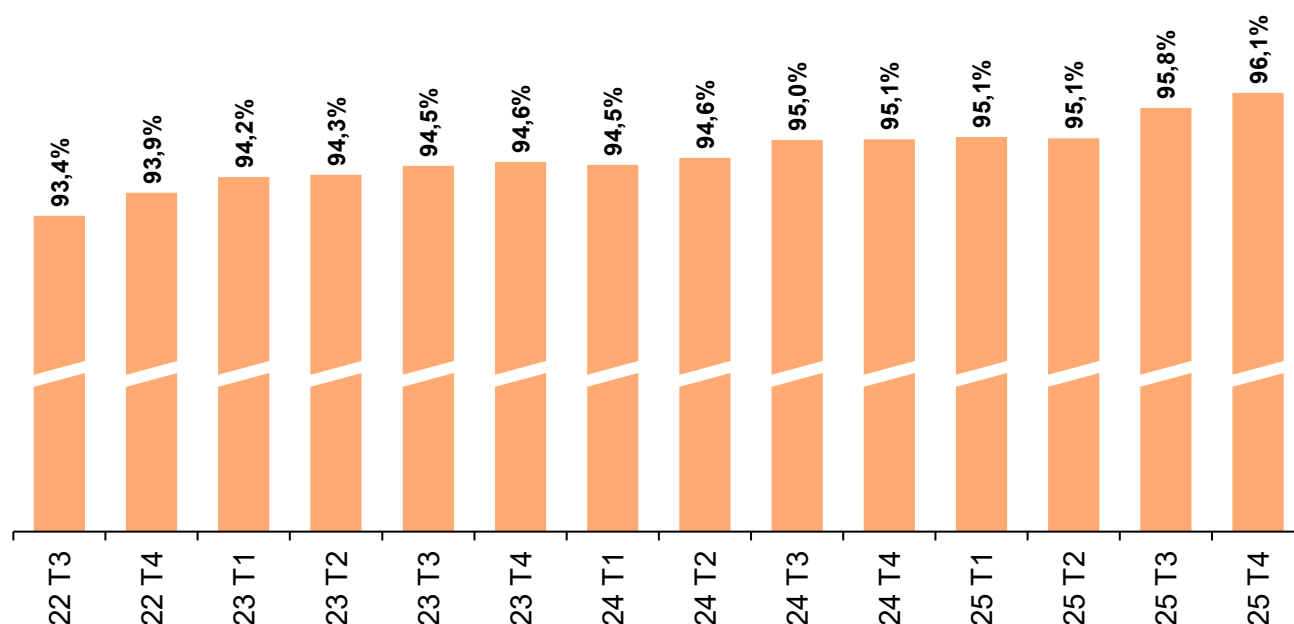
Tasa de ocupación

La ocupación cierra el año con nuevos máximos, alcanzando una ocupación del 96,1% en el cuarto trimestre de 2025



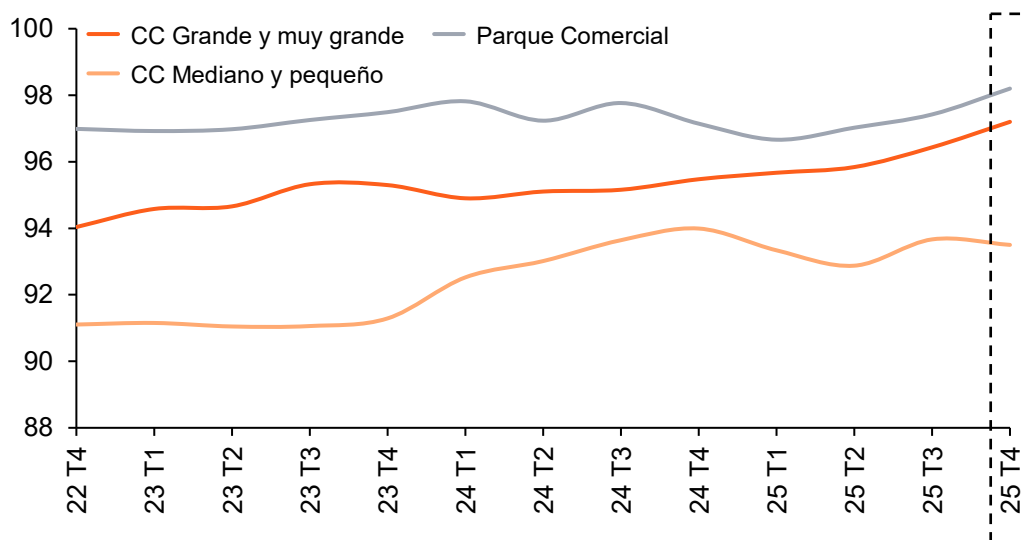
En el cuarto trimestre, la tasa media de ocupación del sector aumentó 0,4 puntos porcentuales respecto al trimestre anterior, alcanzando el 96,1%. Los parques comerciales y los centros grandes y muy grandes superaron niveles de ocupación del 98% y 97%, respectivamente, mientras que los centros medianos y pequeños registraron un ligero descenso, aunque se mantienen por encima del 93% de ocupación.

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



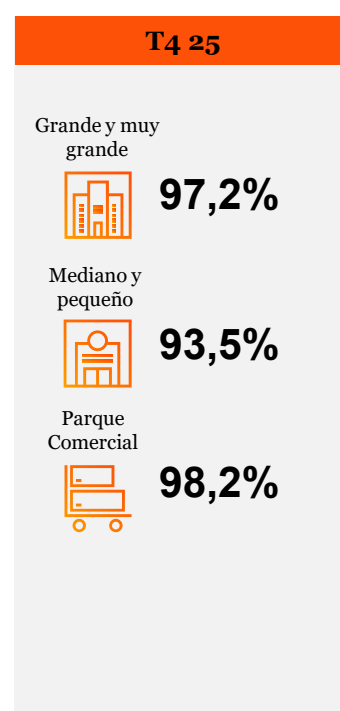
Fuente: APRESCO

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



Fuente: APRESCO

Nota 1: CC grande y muy grande: Centro comercial con >40.000 m2 de SBA
 Nota 2: CC Mediano y pequeño: Centro comercial con < 40.000 m2 SBA





Zoom Trimestral: La inversión inmobiliaria y en retail en 2025



El retail se mantiene resiliente, con España liderando a nivel europeo

En 2025, el sector retail en España consolidó la recuperación iniciada en años anteriores. La combinación de un consumo privado estable, el impulso del turismo y la resiliencia de los operadores comerciales reforzó la actividad tanto en high street como en centros y parques comerciales. La inversión en retail continuó siendo atractiva para fondos e inversores institucionales, concentrándose en activos de calidad como centros comerciales y locales prime. La limitada disponibilidad de espacios bien ubicados mantuvo la presión competitiva y sostuvo las rentas y valoraciones.

A nivel europeo, la inversión tanto en el sector inmobiliario como en retail ha mostrado un comportamiento sólido, destacando España como el país con mayor volumen de inversión. En este contexto, los centros comerciales han jugado un papel clave en la recuperación y dinamización del retail en Europa.

En Estados Unidos, el retail ha superado las expectativas negativas que se anticipaban para 2025, registrando tasas de desocupación históricamente bajas y experimentando una oferta limitada, lo que sugiere un posible aumento de los precios en los próximos periodos. Destaca, además, la consolidación del modelo de comunidades residenciales integradas, donde conviven viviendas, comercios y espacios de ocio y experiencia, reforzando la relevancia de los entornos mixtos.



Inversión inmobiliaria en España

- ¿Cómo ha evolucionado la inversión inmobiliaria en 2025 en España? ¿Qué papel ha jugado la inversión en retail y en particular en el sector de centros y parques comerciales?



Inversión inmobiliaria en Europa

- ¿Cómo se ha comportado la inversión en Europa en 2025? ¿Qué posición ocupa el retail? ¿Qué expectativas hay para el año 2026?



El retail permanece resiliente en EE.UU

- ¿Cuál es la situación actual del retail en EE.UU?

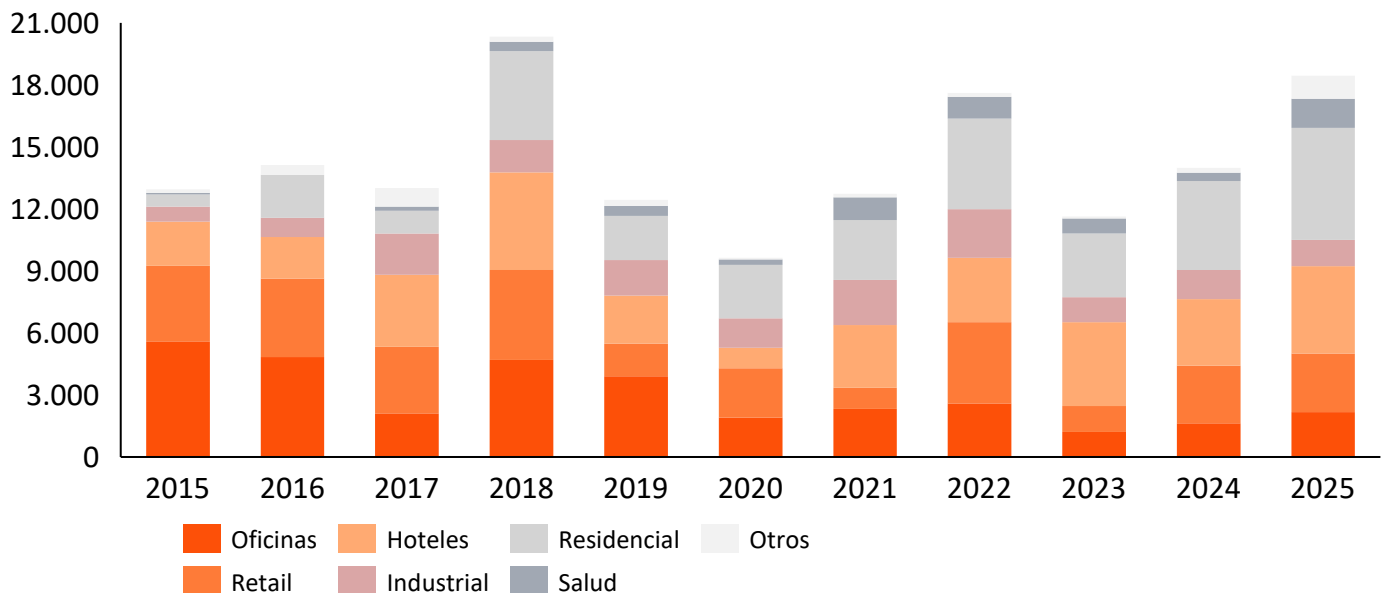
1. Inversión inmobiliaria en España

En 2025, la inversión inmobiliaria en España registró un notable crecimiento, apoyado principalmente en el buen comportamiento de los segmentos hotelero y residencial y un significativo aumento en salud



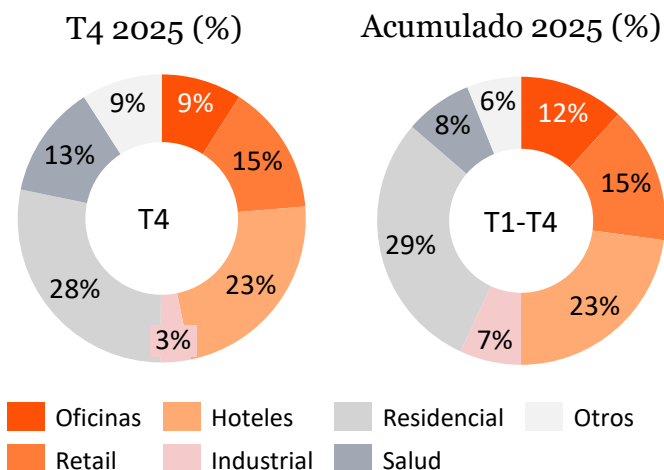
En 2025, la **inversión inmobiliaria en España alcanzó máximos desde 2018**, con un crecimiento producido en un contexto de recuperación del mercado, impulsado por Living, hoteles y retail, junto con un fuerte avance del segmento alternativo y especialmente salud. Los inversores nacionales concentraron cerca de la mitad del volumen transaccionado, mientras que el capital institucional ganó peso. Madrid y Barcelona lideraron la inversión, acumulando más de la mitad del total

Volúmenes de inversión directa en inmobiliario por segmento (millones de euros; 2015 – 2025)



Fuente: CBRE

Inversión por tipología de activo



Fuente: CBRE

El sector retail se ha consolidado por segundo año consecutivo como una de las tres principales clases de activo por volumen de inversión en el mercado inmobiliario español, solo por detrás de Living y hoteles.

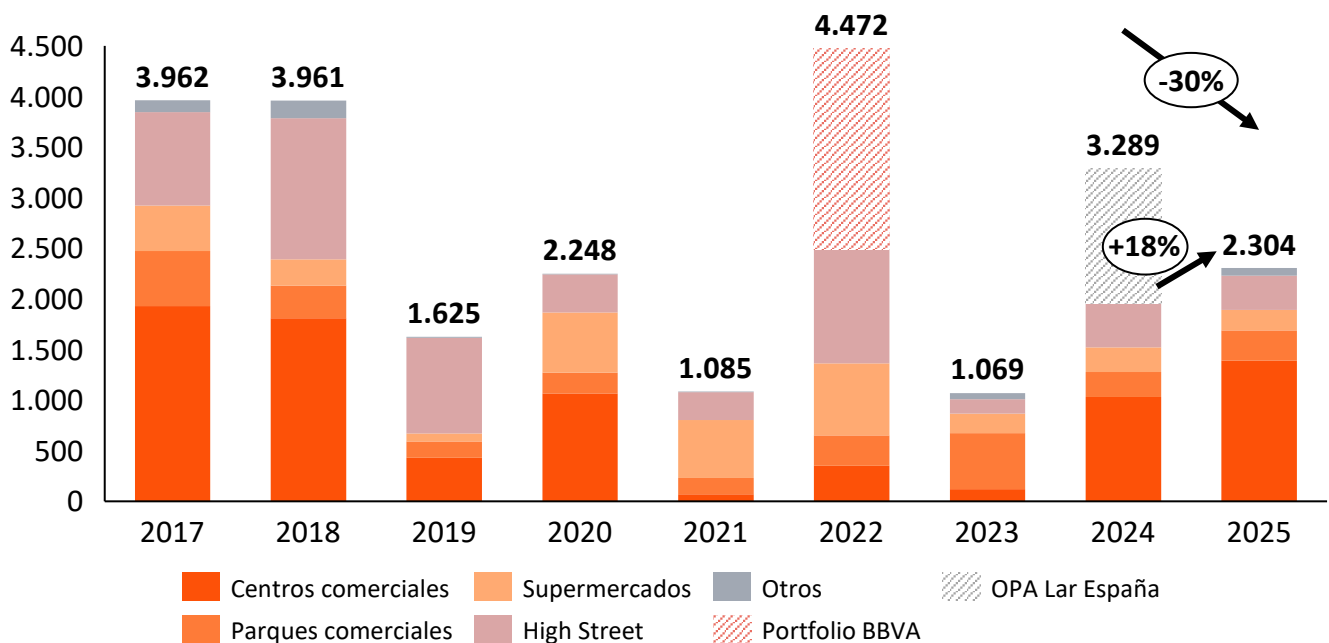
La inversión en retail se elevó a 2.304 M€ en 2025, creciendo a un 18.2% (excluyendo el impacto de la OPA sobre Lar España de 2024)



El sector retail continuó mostrando un sólido desempeño tras los resultados de 2025. El volumen total de inversión alcanzó aproximadamente 2.300 M€, lo que representa un descenso del 30 % respecto a 2024. Sin embargo, el año anterior estuvo marcado por la OPA de Helios RE sobre Lar España; excluyendo este efecto, la inversión habría registrado un crecimiento del 18 %

Los centros y parques comerciales volvieron a liderar el crecimiento, concentrando en torno al 75 % de la inversión total. Ambos tipos de activos mantuvieron las rentabilidades prime más atractivas, aunque estas empezaron a comprimirse ligeramente en 2025 tras permanecer estables desde comienzos de 2024. Las rentabilidades se situaron en 6,15 % para centros comerciales, 6,00 % para parques comerciales y 3,85 % para High Street

Volúmenes de inversión retail en España (millones de euros; 2017 – 2025)



Fuente: JLL

Los **centros y parques comerciales** no solo aumentaron la inversión recibida, sino que también **incrementaron su peso dentro del sector retail**. Mientras que en 2024 representaban aproximadamente el 66 % de la inversión, en 2025 **alcanzaron cerca del 73 %**, reflejando el creciente interés por estos activos en el mercado. Destaca el **papel cada vez más relevante de los inversores privados**, impulsado por su capacidad de adaptación al actual contexto financiero

De cara a los próximos años, se espera que la **nueva superficie comercial en España esté dominada por parques comerciales**, que han demostrado gran resiliencia y se están transformando hacia un modelo más integrado, con una oferta más diversa y atractiva para los consumidores

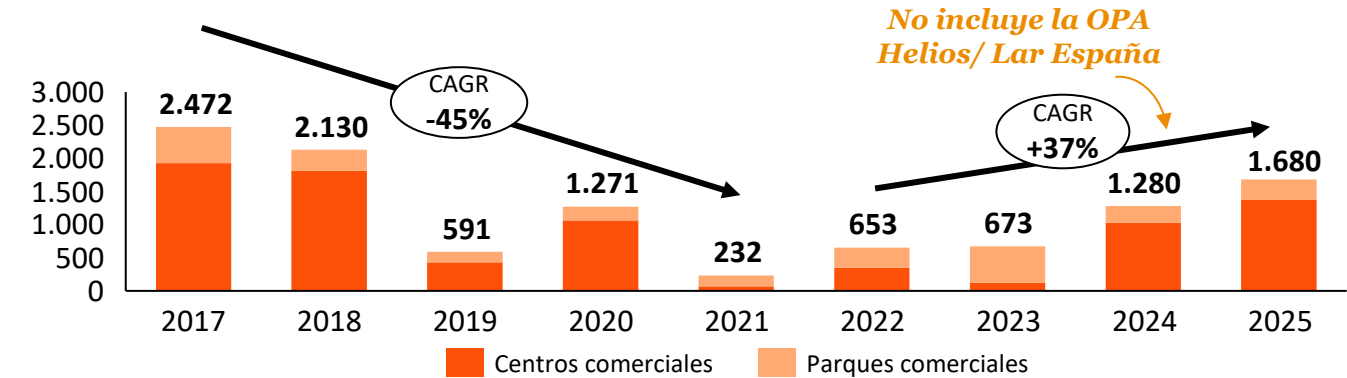


La inversión en centros y parques comerciales alcanzó aproximadamente 1.680 M€ en 2025, lo que supone un crecimiento del 31 % respecto a 2024



Tras el fuerte crecimiento registrado en 2024, la **inversión en centros y parques comerciales continuó su ascenso, aumentando un 31 %** respecto al año anterior y alcanzando **máximos de los últimos 7 años**. Los centros comerciales lideran el mercado, representando el 82 % de la inversión

Volúmenes de inversión centros y parques comerciales en España (millones de euros; 2017 – 2025)



CAGR: Tasa crecimiento anual compuesto
Fuente: JLL

Principales operaciones de inversión retail en España en 2025

Transacción	Fecha	Ubicación	Precio [M€]	SBA* [m²]	Comprador	Vendedor
50% del CC Xanadú	1T	Murcia	~ 200	154.000	Rivoli	Intu
Bonaire	1T	Valencia	~305	55.000	Castellana Properties	URW
Alcalá Magna	1T	Madrid	~90	34.000	Lighthouse Properties	Trajano Iberia
Espacio Mediterráneo	2T	Murcia	~ 135	36.900	Lighthouse Properties	WestInvest
Parque Comercial Abadía	4T	Toledo	~100	52.000	Redevco	HLRE Socimi
Parque Corredor	4T	Madrid	~250	123.000	CBRE IM	Redevco/Ares
AireSur	4T	Andalucía	~80	42.000	Spreea / Rivoli	CBRE IM

*La Superficie Bruta Alquilable indicada corresponde al activo total
Fuente: Noticias de Prensa

Expectativas de inversión en centros y parques en 2026

Se prevé que la actividad transaccional en parques y centros comerciales continúe en 2026. Incluso, en lo que va de año, se han cerrado las siguientes operaciones:

Transacción	Fecha	Ubicación	Precio [M€]	SBA* [m²]	Comprador	Vendedor
The Outlet Stores Alicante	Enero 26	Alicante	~ 70	35.000	VIA Outlets	UBS Europe SE
Centro Comercial Berceo	Enero 26	La Rioja	~ 108	34.400	Castellana Properties	Barings
Cartera parques comerciales	Enero 26	Varios	~ 279	174.300	Ferrel (Ares)	Castellana Properties
Centro Comercial Islazul	Febrero 26	Madrid	~ 340	90.700	Castellana Properties	Henderson Park

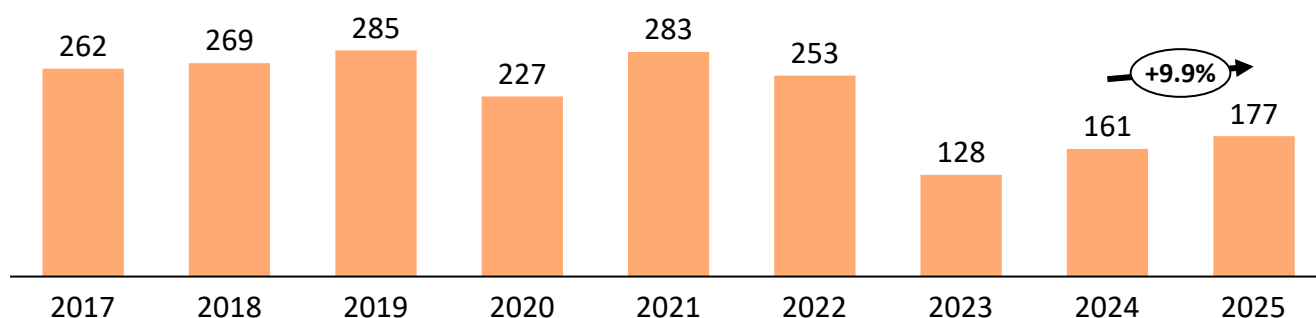
*La Superficie Bruta Alquilable indicada corresponde al activo total
Fuente: Noticias de Prensa

Existen varias operaciones muy relevantes en curso que podrían materializarse en 2026, como la venta del **Centro comercial Oasiz** (Torrejón de Ardoz), o la **cartera de centros de la familia Balkany** (9 centros valorados en 1.600 m€)

2. Inversión inmobiliaria en Europa

En 2025, la inversión inmobiliaria en Europa aumentó en torno a un 10%, hasta alcanzar los 177.000 M€, mientras que la inversión en retail creció un 5% respecto a 2024, situándose en 37.200 M€.

Volúmenes de inversión en inmobiliario en Europa
(miles de millones de euros; 2017 – 2025)

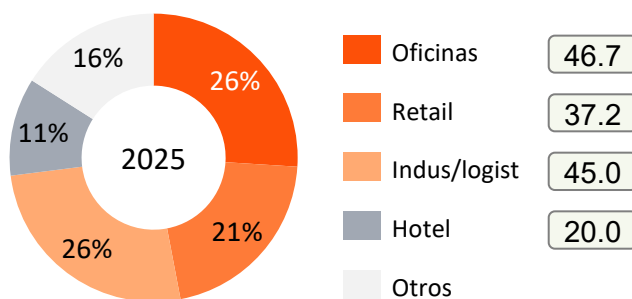


Fuente: BNP Paribas Real Estate

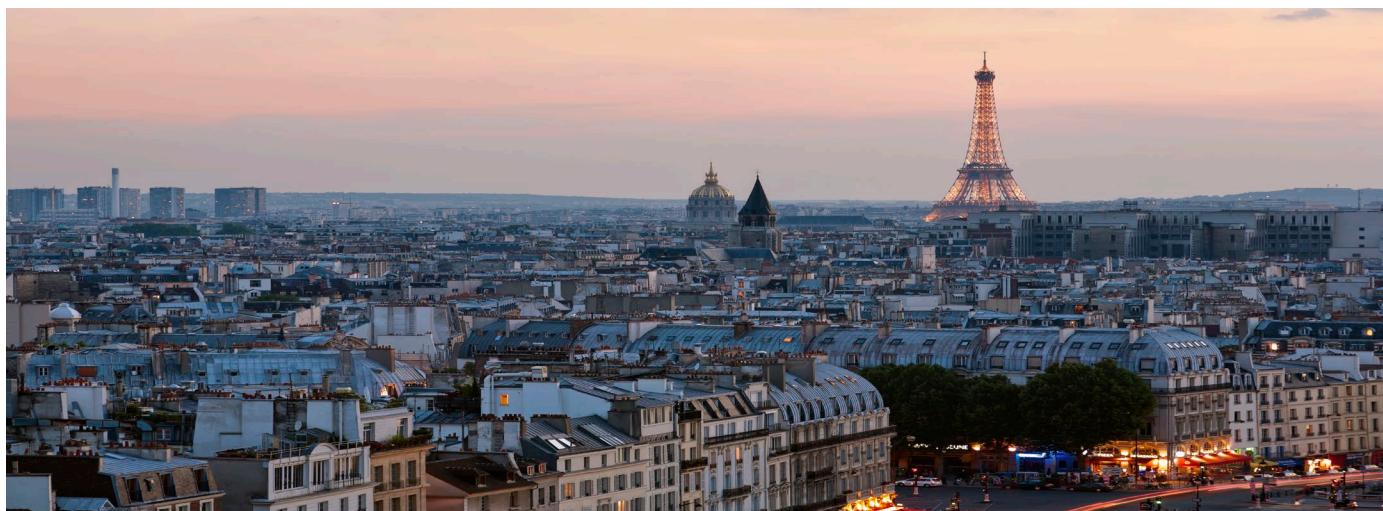
El sector retail supuso el 21% del total de inversiones inmobiliarias en Europa en 2025, con 37.200 M€. España es el cuarto país con mayor inversión en retail en Europa, acaparando en torno al 6-7% de la inversión en retail europea

La **recuperación del retail europeo se ha apoyado en parte en el resurgimiento de los centros comerciales**, que han ganado protagonismo en el mercado y atraído nuevamente capital institucional, reflejando una vuelta de la confianza de los inversores en estos activos tras varios años de cautela

Volúmenes de inversión por tipo de activo
(miles de millones de euros; 2025)



Fuente: BNP Paribas Real Estate



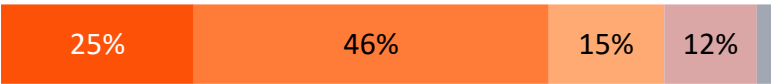
La mayoría de actores del sector inmobiliario europeo anticipa que la confianza y la inversión se mantendrán estables o se focalizarán en activos estratégicos en 2026



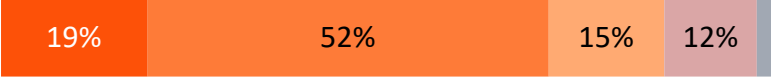
En **2026**, se espera que la inversión inmobiliaria europea se mantenga respaldada por la estabilidad de tipos de interés y la disponibilidad de liquidez, aunque en un **contexto de mayor incertidumbre geopolítica y económica**. Los analistas prevén que la inversión seguirá enfocándose en **activos vinculados a tecnología, sostenibilidad y digitalización**, con los centros de datos, infraestructuras energéticas y residencias especializadas liderando las perspectivas de crecimiento para el sector.

Principales preocupaciones en el sector inmobiliario en 2026 en Europa

Incremento de la regulación (nacional / internac.) **71%** (2025: 74% y 2024: 63%)



Costes de construcción y disponibilidad de recursos **71%** (2025: 71% y 2024: 78%)



Requerimientos de CAPEX **64%** (2025: 69% y 2024: 67%)



Problemas de liquidez en el mercado **60%** (2025: 60% y 2024: 60%)



Sostenibilidad y requerimientos de descarbonización **55%** (2025: 67% y 2024: 67%)



Para 2026 se reduce mucho la preocupación en el sector por los temas ESG, provocado entre otras cosas por políticas ineficaces.

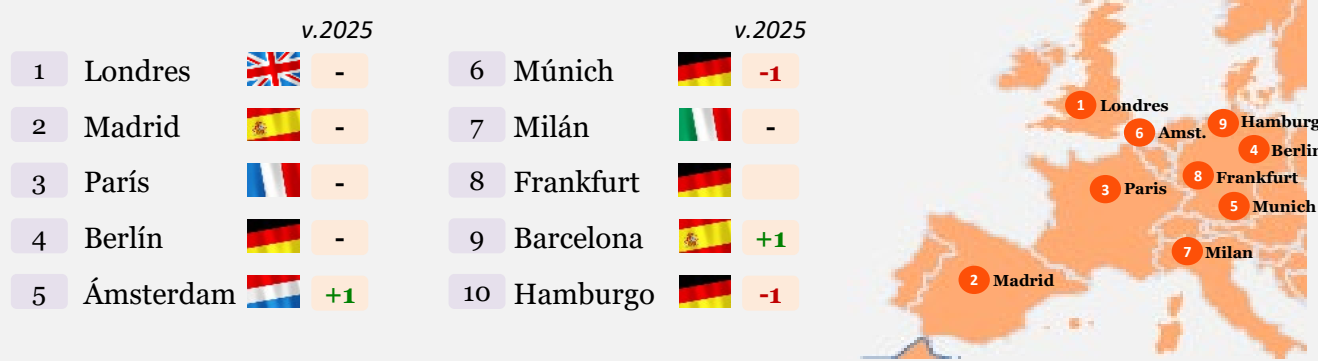
Los principales retos de la industria se centran en geopolítica, economía e inteligencia artificial, donde el sector considera clave contratar perfiles inmobiliarios no tradicionales y adaptar nuevas tecnologías a los procesos de negocio para el éxito futuro.



Fuente: PwC, Urban Land Institute (ULI)

Ciudades más atractivas para invertir en 2026

La actividad sigue concentrándose en las grandes capitales europeas, con Londres, Madrid, París y Berlín encabezando el ranking de ciudades por cuarto año consecutivo, ya que ofrecen productividad, transparencia y liquidez, en un entorno donde los inversores perciben un mayor riesgo financiero de cara a 2026



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

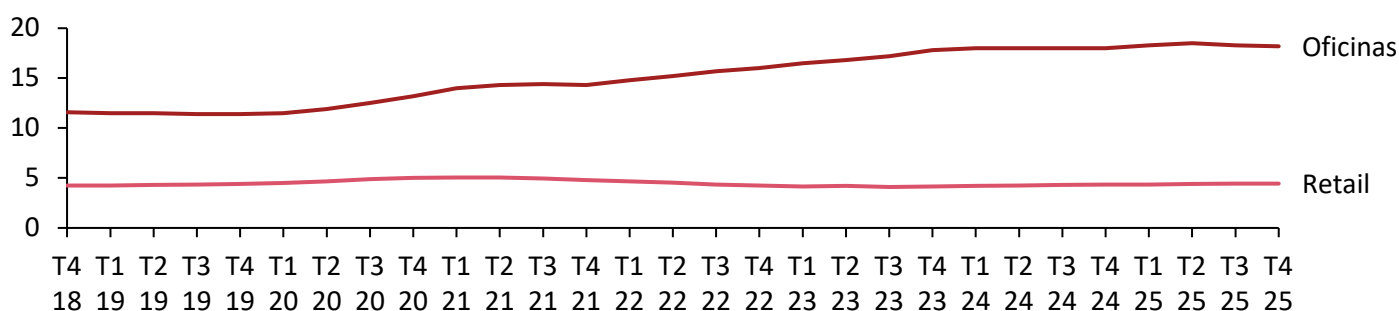
3. El retail en EE.UU se mantiene resiliente, consolidando nuevos modelos

El retail en Estados Unidos se ha mantenido resiliente pese a unas perspectivas iniciales negativas, con un 2026 en el que se prevé una limitada oferta de espacios, con una escalada en los precios, especialmente en centros comerciales



El sector retail en Estados Unidos cerró 2025 con fundamentos sólidos, apoyados en una oferta limitada, **desocupación en mínimos y crecimiento de rentas**, lo que ha reforzado su atractivo frente a otros segmentos inmobiliarios. De cara a 2026, se prevé la consolidación de modelos emergentes en los que los espacios retail evolucionan hacia comunidades residenciales y de uso mixto, junto con un mayor **foco en la optimización operativa y la integración de servicios y experiencias**

Tasa de desocupación en Estados Unidos (%; 2018 – 2025)



Fuente: Colliers

En Estados Unidos se está consolidando el modelo de comunidades residenciales que integran viviendas y comercios, impulsado por las siguientes tendencias:

- **Evolución del mix comercial:** el retail incorpora cada vez más servicios y experiencias, que ya concentran más de la mitad de la actividad de arrendamiento, con el objetivo de reforzar la atracción física frente al crecimiento del canal online.
- **Oferta limitada:** la escasez de nuevos desarrollos seguirá condicionando al sector en los próximos años, obligando a los retailers en expansión a recurrir a espacios de 2ª generación.
- **Precios e inversión al alza:** en EE.UU. el fuerte apetito inversor y unos fundamentos sólidos llevaron a los centros comerciales a precios récord en 2025, con perspectivas de nuevas subidas en 2026 ante la creciente competencia por los activos.





Anexo: Metodología del Índice PwC - APRESCO



Definición de Índices

Índices ventas	Índices medios agregados del sector calculados a partir de las ratios de ventas / SBA que genera ventas (€/m ²) trimestrales y anuales. No se incluyen las ventas de los supermercados e hipermercados ubicados en los centros y parques comerciales.
Índices afluencias	Índices medios agregados del sector calculados a partir de las ratios de visitas / SBA total (nº visitas/m ²) trimestrales y anuales.
Tasa de ocupación	Mide el porcentaje de los 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

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

Solo se incluyen las principales categorías de productos en términos de representatividad



Glosario de la clasificación por tipo de activo

Centro Comercial Grande y muy grande	Centro Comercial de 40.000 m ² de SBA total o más.
Centro Comercial Mediano y pequeño	Centro Comercial desde 5.000 m ² hasta 39.999 m ² de SBA total.
Parque Comercial	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.

Solo se incluyen las principales categorías de activo en términos de representatividad



El propósito de PwC es generar confianza en la sociedad y resolver problemas importantes. Somos una red de firmas presente en 149 países con más de 370.000 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

© 2025 Todos los derechos reservados. PwC se refiere a la firma miembro española y, en ocasiones, puede referirse a la red de PwC. Cada firma miembro es una entidad legal separada e independiente. Consulta www.pwc.com/structure para obtener más detalles.