

T4 2025

Los indicadores sectoriales se elaboran trimestralmente tras un estudio detallado realizado por los profesionales de la oficina de España, basándose en datos reales y tendencias de mercado.

knightfrank.es/research

España cierra 2025 con un crecimiento anual del PIB del 2,9%, mostrando un dinamismo económico sólido.

► Este 2025 se han alcanzado los 97 millones de turistas en España, situándose un 3,2% por encima de los niveles alcanzados en 2024, cifra récord tanto en turistas como en volumen de negocio, evidenciando el rol clave para la economía nacional.

SITUACIÓN EN ESPAÑA

Según datos del Fondo Monetario Internacional, a cierre de 2025, el crecimiento anual del PIB en España se situó en 2,9%, un dato ampliamente superior a la media europea que se situó en 1,4%.

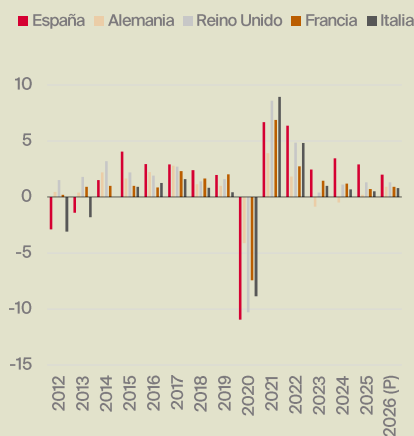
Este diferencial positivo consolida el crecimiento económico del país impulsado por el aumento del turismo (97 millones en 2025), la creación de empleo y el consumo interno.

Se espera que para este 2026, el crecimiento del PIB a nivel nacional se sitúe en torno al 2% (dato que continúa siendo superior a la media europea).

La cifra de negocios acumulada este 2025 se ha duplicado en comparación con la registrada el pasado 2024.

A cierre de 2025, la confianza del consumidor se sitúa en 76 puntos, reflejando la continuidad del tono positivo observado en los dos años anteriores.

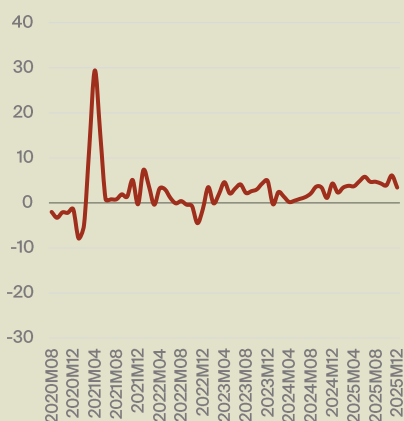
Comparativa Europea PIB



Fuente: FMI

Cifra de negocios retail

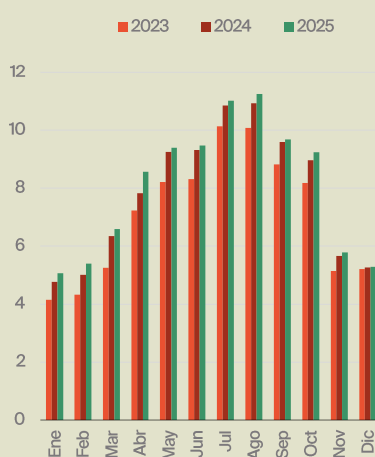
% Variación anual



Fuente: INE, serie corregida de efectos estacionales y de calendario.

Turistas internacionales

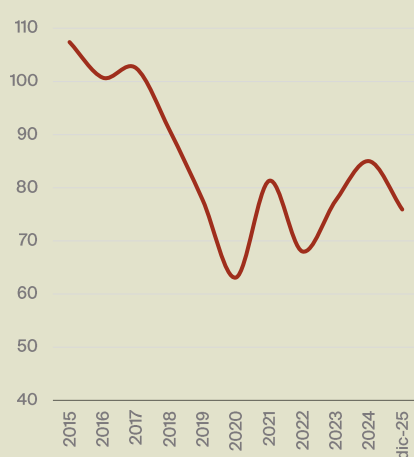
Millones de personas



Fuente: INE

Confianza del Consumidor

Puntos



Fuente: CIS

INVERSIÓN RETAIL EN ESPAÑA

El sector de retail ha cerrado el año 2025 con una inversión cercana a los 2.365 M€, correspondiendo más de una tercera parte de la misma a este cuarto trimestre del año.

Por sectores, los centros comerciales han vuelto a ser los grandes protagonistas de la inversión del año (tal y como sucedió en 2024), acumulando alrededor del 65% de la inversión total de retail.

Le siguen los locales comerciales que han representado casi el 20% de la inversión total acumulada.

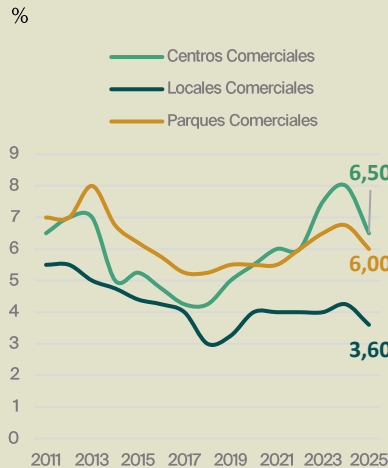
Por otro lado, los parques comerciales y los supermercados han concentrado un 11% y 6%, respectivamente, del total del año.

Por ubicaciones, Madrid ha concentrado más del 40% de la inversión del año en el sector. Por otro lado, la Comunidad Valenciana ha captado alrededor de un 25% de la inversión.

A cierre de este 2025 las rentabilidades prime tanto en centros comerciales, como en locales comerciales descienden ligeramente, registrando el 6,50% y el 3,60% respectivamente.

La yield de parques comerciales se mantienen constantes al 6%.

Prime yield España



Fuente: Knight Frank Research.
Nota: actualizadas yields de c.comerciales en 2023 y 2024 por información más reciente del mercado.

España

Volumen de inversión 2025
2.365 M€ (748 M€ T4 2025)
Top 3 operaciones de inversión T4 2025

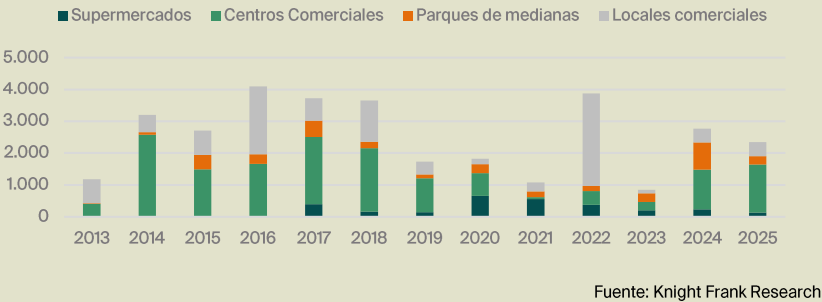
250 M€ | CC Parque Corredor, Torrejón de Ardoz (Madrid)
Vende: Redevco y Ares | Compra: CBRE IM
Capital value: 2.033 €/m²
Fuente: Observatorio Inmobiliario

104,2 M€ | PC Abadía, Toledo (Castilla La Mancha)
Vende: HLRE Socimi | Compra: Redevco
Capital value: 1.930 €/m²
Fuente: Brainsre

70 M€ | CC The Outlets Stores, San Vicente de Raspeig, Alicante
Vende: UBS | Compra: Via Outlets
Capital value: 2.000 €/m²
Fuente: Eje Prime

► La operación más destacada del trimestre ha sido la compra del centro comercial Parque Corredor en Torrejón de Ardoz por parte de CBRE IM, por un importe de 250M€, Por otro lado, se encuentra la compra por parte de Redevco del Parque Comercial Abadía en Toledo. Por último, destaca la adquisición del Centro Comercial The Outlets Stores en San Vicente de Raspeig por un importe cercano a los 70M€.

Inversión retail por segmentos



Fuente: Knight Frank Research

Europa rentabilidades prime. T4 2025*.

	C. COMERCIAL	P. COMERCIAL	HIGH STREET
París*	6,00% =	6,50% =	4,25% =
Dublín	7,50% =	6,50% =	5,00% ↓
Praga	5,75% =	5,75% =	4,25% ↓

Fuente: Knight Frank Research. *París datos a T3 2025.

Nos gustan las preguntas. Si tiene alguna sobre nuestros informes o necesita consultoría sobre propiedades, nos encantaría saber de usted.



Daniel Caprarin
Head of Research, Marketing & PR
+34 600 919 087
daniel.caprarin@es.knightfrank.com