INFORME SECTORES

Estudio *Sectores* de DBK

Centros Comerciales (Mercado Ibérico)

(Junio 2026 – 9ª edición)

Objeto del estudio

El estudio, elaborado a partir de información primaria procedente de las empresas líderes, profundiza en:

- La **evolución reciente y las tendencias** del sector
- Los **factores clave de éxito** del negocio
- Las **previsiones** a corto y medio plazo
- Las **oportunidades** y **amenazas** a las que se enfrentará el sector en los próximos años
- El posicionamiento y resultados de las **47 principales empresas** del sector (30 españolas y 17 portuguesas) que operan en el mismo

Principales contenidos

- Evolución del **número de centros** y de **la superficie bruta alquilable** en España, Portugal y en el conjunto del mercado ibérico
- **Distribución** del número de centros comerciales y de la superficie bruta alquilable **por tipo de centro**
- **Fuerzas competitivas** relevantes y **factores clave de éxito**
- Centros comerciales **promovidos**, **adquiridos** y **vendidos** por las **principales empresas**
- Nombre, localización y superficie bruta alquilable de los **centros comerciales en propiedad** de las principales empresas
- **Facturación total** y por **arrendamiento de locales** en centros comerciales de las principales empresas
- **Cuotas** de **superficie bruta alquilable** de las principales empresas en España, Portugal y en el conjunto del mercado ibérico
- **Resultado antes de impuestos** y su participación sobre los ingresos de las principales empresas
- **Oportunidades y amenazas** a las que se enfrenta el sector
- **Previsiones** de evolución del mercado y de las principales empresas

DBK INFORMA Observatorio Sectorial

INFORMA D&B, S.A.U. (S.M.E.). Avda. de Europa, 19 - 28108 Alcobendas (Madrid) - Tel.: 900 176 076 - info@dbk.es - www.dbk.es
Reservados todos los derechos y, en particular, los de reproducción, distribución, comunicación pública y transformación, incluso parcial. Las informaciones y datos de este estudio han sido debidamente verificados; no obstante, INFORMA D&B, S.A.U. (S.M.E.) no acepta ninguna responsabilidad por su uso.

ÍNDICE DE CONTENIDOS

La novena edición del estudio ***Sectores*** de DBK "Centros Comerciales (Mercado Ibérico)" cuenta con una extensión de 183 páginas y su estructura es la siguiente:

Identificación y segmentación del sector
Principales conclusiones
Tabla 1. Datos de síntesis, 2025.

1. Estructura y evolución del sector

1.1. Contexto internacional
Tabla 2. Evolución de la superficie bruta alquilable total en Europa, 1995-2025.
Tabla 3. Grado de ocupación de los principales centros comerciales en algunos países de Europa, 2023-2024.
Tabla 4. Principales operaciones de compra-venta de centros comerciales realizadas en Europa, 2024-2025.

1.2. Estructura de la oferta
Tabla 5. Número de centros comerciales y superficie bruta alquilable, 2025.
Tabla 6. Distribución de los centros comerciales y de la superficie bruta alquilable por comunidades autónomas, 2025.
Tabla 7. Distribución de los centros comerciales y de la superficie bruta alquilable en Portugal por distritos, 2025.
Tabla 8. Distribución del número de centros comerciales, de la superficie bruta alquilable y del número de locales por tipo de centro, 2025.
Tabla 9. Año de apertura, superficie bruta alquilable, localización y número de tiendas de los principales centros comerciales del mercado ibérico, 2025.
Tabla 10. Grado de concentración de la oferta, 2025.

1.3. Fuerzas competitivas y factores clave de éxito
Tablas 11-12. Fuerzas competitivas relevantes y factores clave de éxito, 2026.
Tabla 13. Evolución del volumen de negocio del comercio electrónico en España de moda, alimentación, electrodomésticos, calzado, perfumería y decoración, 2018-2024.

1.4. Evolución de la actividad
Tabla 14. Evolución de las ventas en centros comerciales en España, 2013-2025.
Tabla 15. Evolución de la superficie bruta alquilable total, 2010-2025.
Tabla 16. Evolución de la superficie bruta alquilable nueva, 2010-2025.
Tabla 17. Evolución del número de centros comerciales y de la superficie bruta alquilable media por centro en España, 2010-2025.
Tabla 18. Evolución del número de centros comerciales por zonas geográficas, 2023 y 2025.
Tabla 19. Evolución de la inversión en centros comerciales en España, 2010-2025.
Tabla 20. Evolución de la inversión en establecimientos de comercio minorista en Portugal, 2017-2025.
Tabla 21. Evolución del número de centros comerciales por tipo de centro, 2023 y 2025.
Tabla 22. Principales centros comerciales inaugurados en el mercado ibérico en el período 2024-2026.
Tabla 23. Principales operaciones de compra-venta de centros comerciales realizadas en el mercado ibérico en el período 2024-junio 2026.

1.5. La demanda
Tabla 24. Evolución del número de visitantes a los centros comerciales en España, 2010-2025.
Tabla 25. Evolución mensual de la afluencia media de visitantes a centros comerciales en España y Portugal, 2024-2025.
Tabla 26. Evolución del número total de locales en centros comerciales en España, 2010-2025.
Tabla 27. Evolución del número de locales en centros comerciales por tipo de centro, 2023 y 2025.
Tablas 28-29. Densidad de centros comerciales en España y Portugal por comunidades autónomas/distritos, 2025.
Tabla 30. Densidad de superficie bruta alquilable en centros comerciales en España por comunidades autónomas, 2025.
Tabla 31. Densidad de superficie bruta alquilable en centros comerciales en Portugal por distritos, 2025.
Tablas 32-33. Evolución del número de hipermercados y de la superficie total de venta en el mercado ibérico, 2010-2024.

1.6. Costes, rentabilidad y financiación
Tablas 34-35. Estructura media de costes y del balance en los mercados español y portugués, 2024. Tendencia 2025.

2. Principales competidores

2.1. Accionistas y recursos
Tablas 36-37. Titularidad del capital (2025) y plantilla (2023-2025) de las principales empresas.
Tabla 38. Sociedades con actividad en el sector de centros comerciales que componen algunos de los principales grupos, 2025.
Tabla 39. Nombre, año de apertura y localización de los centros comerciales promovidos por las principales empresas hasta diciembre de 2025.
Tabla 40. Centros comerciales promovidos por las principales empresas conjuntamente con otras promotoras hasta diciembre de 2025.
Tabla 41. Nombre, año de adquisición y localización de los centros comerciales adquiridos por las principales empresas hasta diciembre de 2025.
Tabla 42. Nombre, año de venta, localización y empresa compradora de los centros comerciales vendidos por las principales empresas hasta diciembre de 2025.
Tabla 43. Nombre, localización y superficie bruta alquilable de los centros comerciales en propiedad de las principales empresas, diciembre 2025.
Tabla 44. Nombre, otras empresas propietarias y empresa gestora de los centros comerciales en propiedad de las principales empresas, diciembre 2025.
Tabla 45. Principales operaciones de venta de centros comerciales de algunas de las principales empresas, enero-junio 2026.

2.2. Diversificación
Tabla 46. Facturación total y facturación en el sector de algunas de las principales empresas, 2024-2025.
Tabla 47. Facturación y actividad fuera del sector de algunas de las principales empresas, 2025.
Tabla 48. Tasa de ocupación de los centros comerciales de algunas de las principales empresas, diciembre 2025.
Tablas 49-50. Distribución de los centros comerciales en propiedad de las principales empresas por comunidades autónomas (España) y distritos (Portugal), diciembre 2025.
Tabla 51. Nombre, localización y superficie bruta alquilable de los centros comerciales ubicados fuera del mercado ibérico propiedad de Eurofund Investments, Neinver y Sonae Sierra, junio 2026.

2.3. Cuotas y resultados
Tabla 52. Evolución de la facturación total de las principales empresas, 2023-2025.
Tabla 53. Cuotas de superficie bruta alquilable en España de las principales empresas, 2024-2025.
Tabla 54. Cuotas de superficie bruta alquilable en Portugal de las principales empresas, 2024-2025.
Tabla 55. Cuotas de superficie bruta alquilable en el mercado ibérico de las principales empresas, 2024-2025.
Tabla 56. Indicadores de rentabilidad de algunas de las principales empresas, 2023-2024.

3. Perspectivas

3.1. Amenazas, oportunidades y tendencias
Tabla 57. Amenazas, oportunidades y tendencias, 2026.

3.2. Previsiones de crecimiento
Tabla 58. Evolución del PIB en España y Portugal, 2012-2025. Previsión 2026-2028.
Tabla 59. Evolución del consumo privado en España y Portugal, 2012-2025. Previsión 2026-2027.
Tabla 60. Previsión de evolución de la superficie bruta alquilable, 2026-2028.

3.3. Proyectos y previsiones de las empresas
Tabla 61. Promociones de centros comerciales previstas por algunas de las principales empresas, 2026-2028.
Tabla 62. Otras promociones de centros comerciales previstas, 2026-2028.

4. Perfiles de los principales competidores