

---

Comercial

# Puerta del Sol: ¿el futuro kilómetro cero del retail en España?

La plaza madrileña está experimentando un cambio radical con la llegada de poderosas franquicias comerciales que están invirtiendo en un suelo cada día más cotizado.

---

Jabier Izquierdo  
16 oct 2017 - 04:55

## La Puerta del Sol: ¿el futuro kilómetro cero del retail en España?

La Puerta del Sol se abre al retail, y lo hace con fuerza. Grandes marcas internacionales han realizado elevadas inversiones en los últimos años en la renovación de edificios de la plaza madrileña, que comienza a situarse como una probable futura referencia nacional en el sector comercial. Las rentas de los locales de la zona ya se han visto incrementadas desde 2015, situando el precio del metro cuadrado en su núcleo central en 300 euros al mes, convirtiéndose así en uno de los más elevados de Madrid.

Empresas como Apple, Sfera, Primark, H&M o Adidas están ocupando emblemáticos edificios del centro de la capital española para rehabilitarlos y convertirlos en su *flagship store* en España. En el caso del gigante de la tecnología, ha adquirido un inmueble con una superficie de 6.000 metros cuadrados, con un área de venta de 1.000 metros cuadrados. Su llegada ha supuesto un espaldarazo enorme para la zona, atrayendo la atención de muchas otras grandes franquicias que no quieren quedarse sin sitio en lo que puede convertirse también en el kilómetro cero del comercio en Madrid.

Por la Puerta del Sol **cruzan cada año más de cien millones de personas**, muchos de ellos turistas, lo que supone una media de entre 20.000 y 30.000 transeúntes diarios discurriendo por las calles adyacentes, según un informe realizado por la consultora inmobiliaria Knight Frank. Estas cifras no se les escapan a las franquicias internacionales que esperan y prevén convertir el lugar en el equivalente madrileño

---

1 / 5

<https://www.ejeprime.com/comercial/la-puerta-del-sol-el-futuro-kilometro-cero-del-retail-en-espana>

El presente contenido es propiedad exclusiva de EJEPRIME EDICIONES, SLU, sociedad editora de EjePrime (www.ejeprime.com), que se acoge, para todos sus contenidos, y siempre que no exista indicación expresa de lo contrario, a la licencia Creative Commons Reconocimiento. La información copiada o distribuida deberá indicar, mediante cita explícita y enlace a la URL original, que procede de este sitio.

---

---

de Picadilly Circus, en Londres, o Times Square, en Nueva York.

La bonanza turística de España, con más de 75 millones de turistas anuales, es también otro de los alicientes en la inversión en la zona. Muchos de los visitantes que recibe el país recalcan en Madrid (5,3 millones), lo que ha ayudado a convertir a la ciudad en la cuarta de Europa en la que más dinero se gastan este tipo de visitantes, según el informe *Global Destination Cities Index*.

La Puerta del Sol: ¿el futuro kilómetro cero del retail en España?

Image not found or type unknown

Las instituciones trabajan también para que esta entrada de capital actual y futura no cese. En su rango de competencia, **el Ayuntamiento de Madrid ha confirmado que convertirá en semipeatonal la Gran Vía en junio de 2018**. Esta apertura de espacio en el centro formará una única gran zona comercial uniendo la Puerta del Sol con dos de

---

los puntos más concurridos de la capital: las calles Preciados y Fuencarral.

El cierre del tráfico en Fuencarral, Preciados y Arenal ya ha tenido sus progresos con la apertura de la tienda más grande de Pull&Bear o la nueva apuesta urbana de Decathlon en la zona, tras rehabilitar el emblemático Mercado de Fuencarral, que llevaba dos años cerrado.

## **Madrid peatonalizará la Gran Vía en 2018, lo que unirá las calles comerciales de Fuencarral y Preciados con la Puerta del Sol**

La inversión del grupo francés de distribución deportiva ejemplifica una tendencia de los últimos años y que advierte de que, poco a poco, irán desapareciendo los pequeños negocios de la zona para dejar paso a operadores más potentes que consoliden su atractivo comercial con su presencia.

### **Reformar los espacios**

Con 22.316 metros cuadrados de superficie de retail, los locales de la Puerta del Sol son de una dimensión media. De los 37 locales ubicados actualmente en la plaza, 19 tienen una superficie de entre 100 y 500 metros cuadrados. Es más, sólo uno de estos locales contaría con las dimensiones como para poder convertirse, sin una gran reforma, en una tienda de gran formato. Se trata de la tienda de deportes de El Corte Inglés, la única con más de 2.500 metros cuadrados de superficie comercial. En el resto de la plaza, seis locales cuentan con tamaño entre 500 y 1.000 metros cuadrados; cinco acumulan una superficie de entre 1.000 y 2.500 metros cuadrados, y media docena se sitúan en el costado de los recintos más pequeños, con menos de cien metros cuadrados de tamaño.

Este punto invita a pensar, según el informe de la consultora, que el número de locales descenderá un 10% en los próximos años con el fin de unir superficie para la construcción de establecimientos de mayor espacio.

### **Rentas al alza**

El incremento de las rentas en la zona ha sido continuado desde 2015 hasta abril de este año, si bien, las subidas porcentuales se van sucediendo de manera más agresiva según se van produciendo las aperturas de las grandes marcas. En la calle Fuencarral, por ejemplo, el metro cuadrado del alquiler de los locales ha sufrido una inflación de un 21% tras la llegada, entre otros, de Victoria Secret (de 145 euros a 175 euros), mientras que en Serrano, la aparición de Hugo Boss empujó al aumento de un 14%

---

del precio del metro cuadrado (de 220 euros a 250 euros) en la calle del lujo de la capital española.

La Puerta del Sol: ¿el futuro kilómetro cero del retail en España?

Image not found or type unknown

Sin embargo, las rentas del retail en Madrid aún se mantienen mucho más competitivas para las grandes marcas en comparación con otras urbes europeas. Con una renta media anual de 3.600 euros por metro cuadrado, la capital española aún se encuentra lejos de los 6.400 euros por metro cuadrado de los alquileres de locales en París o los 14.500 euros por metro cuadrado de Londres.

**Los fondos, dominadores de la inversión**

Los negocios de la Puerta del Sol pertenecían hasta hace poco a propietarios privados y a empresas nacionales como El Corte Inglés. Desde 2013, existe un aumento en el

---

número de compras de este tipo de locales comerciales por parte de fondos de inversión, que acumulan prácticamente la mitad (49%) del volumen de inversión en retail que se ha realizado en la zona. A los grandes compradores les siguen las empresas privadas, con un 35%. En este punto, destaca la compra del edificio Gran Vía 32, de 36.000 metros cuadrados de superficie, por parte de Pontegadea, el *holding* inmobiliario de Amancio Ortega. El 16% restante se lo reparten las instituciones (9%), las compañías inmobiliarias (5%) y las socimis (2%).

## **La inmobiliaria de Amancio Ortega, Pontegadea, adquirió en 2015 un edificio de 36.000 metros cuadrados en Gran Vía**

Asimismo, el fondo estadounidense Thor Equities invirtió a principios de este año 50 millones de euros en el edificio número 5 de Puerta del Sol, tal y como adelantó EjePrime. El establecimiento, ocupado actualmente por el operador Futbolmanía, está compuesto por dos pisos: la planta baja cuenta con una superficie comercial de 522 metros cuadrados y el nivel inferior tiene una extensión de 470 metros cuadrados, mientras que la fachada cuenta con 15,2 metros de escaparate.

Destacable es el caso de las socimis que, si bien es el tipo de inversor que menos volumen de dinero ha inyectado en esta zona del centro de Madrid, se posiciona como el segundo en cuanto a operaciones llevadas a cabo (12%), sólo por detrás de los fondos de inversión (59%).

Entre las inversiones previstas a corto plazo, Knight Frank apunta a una comercialización de 30.000 metros cuadrados en proyectos que se desarrollarán durante este próximo año en Gran Vía, la calle Montera y la Puerta del Sol, el kilómetro cero de España y una plaza sin techo.