

Living - España

Principales indicadores (3T 2024)

Mercado de compraventa¹ Mercado de inversión

Transacciones de vivienda 350.000 Viviendas vendidas 1S 2024 Var. I.A: +6,5%	IPV (General) 7,8% Precio de la vivienda (2T 24) vs. 3,6% 2T 23	Visados de obra nueva 77.000 Unidades 1S 2024 Var. I.A: +13%
Tasa de esfuerzo 35,4% Para adquirir una vivienda Var. I.A: -1,8 p.p	Hogares en régimen de alquiler 24,9% CBRE FORECAST: 26,7% de hogares en alquiler en 2028	Var. I.A. Renta media ² 10% Renta media de alquiler €/m²/mes
Rentabilidad Prime Mutifamily (PRS)* 3,80% Var. vs 2T 24: +0 p.p	Rentabilidad Prime Residencias de estudiantes 5,00% Var. vs 2T 24: -0,10 p.p	Rentabilidad Prime Flex Living 4,30% Var. vs 2T 24: +0 p.p

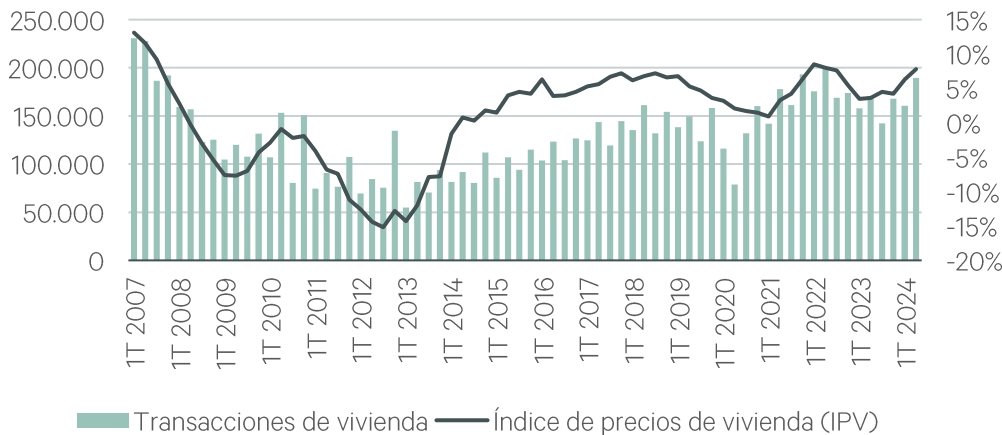
La **tasa de esfuerzo** para adquirir una vivienda refleja cierta mejoría ante la nueva situación de tipos y el avance del poder adquisitivo de las familias, situándose 1,8 p.p por debajo que hace un año (35,4%), tendencia que esperamos continúe en los próximos trimestres. Pese a ello, la dificultad de acceso a la vivienda en España, especialmente en las grandes ciudades y para los colectivos jóvenes, junto a otros factores demográficos y socioculturales, está provocando una evidente traslación de la demanda desde la venta hacia el alquiler. Ante este escenario, el porcentaje de **hogares en régimen de alquiler** en España pasará de representar el 25% del total de hogares actual a situarse por encima del 26% en 2028.

El **mercado residencial en compraventa** ha mostrado una sólida fortaleza en los últimos meses, impulsado por el rápido descenso de los tipos de interés, el buen pulso del mercado laboral y un crecimiento poblacional mayor del esperado. La demanda creció un 6,5% en términos interanuales (350 mil viviendas vendidas en el 1S) favorecida, en parte, por el impacto de las compraventas de extranjeros. El precio de la vivienda registró un incremento del 7,8% interanual, destacando el segmento de obra nueva con la tasa anual más alta desde 2007 (11,2%). Los visados de obra nueva están aumentando a ritmo de doble dígito este año (+13% vs. 1S 2023), pero la oferta sigue siendo escasa e insuficiente para llegar a cubrir la creación de hogares anuales. No obstante, iniciativas como el cambio de uso de suelo terciario (oficinas) a residencial para desarrollar viviendas protegidas de la C. Madrid, podrán facilitar un aumento en la oferta disponible en el mercado.

Las rentabilidades prime residenciales* permanecieron estables en el 3T, situándose en el 3,8% en Madrid y 4,0% en Barcelona, con unas perspectivas de mercado positivas gracias al incremento de la tenencia en alquiler, falta de oferta y rentas al alza. El Flex Living sigue la misma tendencia, manteniendo los 50 pbs de diferencia con respecto al Multifamily para los activos de *coliving* (suelo residencial) y 100-125 pbs para aquellos de suelo terciario; mientras que las residencias de estudiantes continúan con su compresión de yields por el fuerte interés inversor.

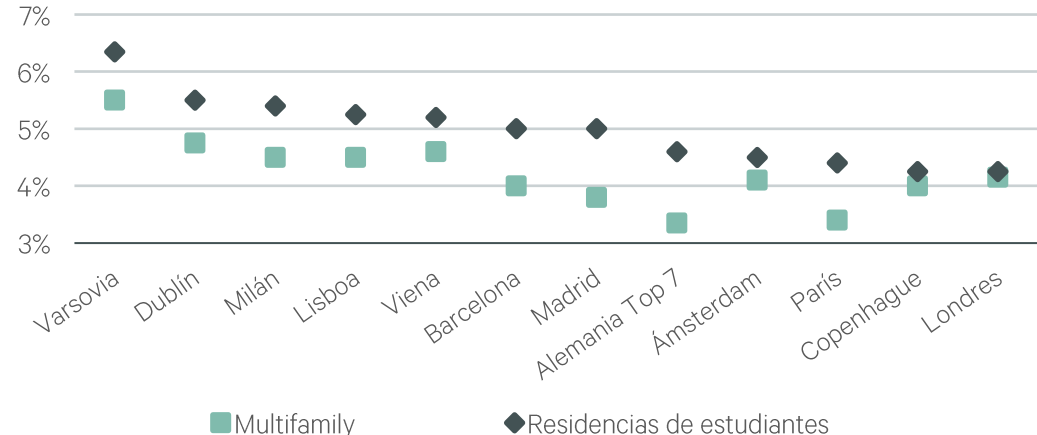
Transacciones de vivienda en España vs. Índice de precios de vivienda (IPV).

Fuente: CBRE Research a partir de Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

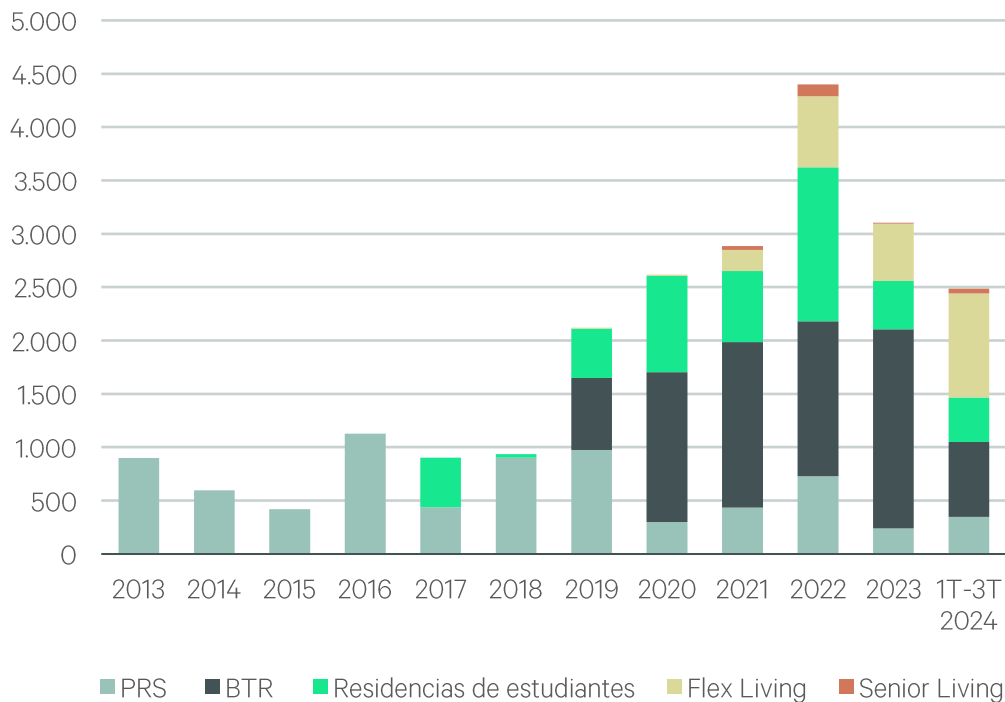


Rentabilidades prime de Multifamily y Residencias de estudiantes en principales ciudades europeas (3T 2024).

Fuente: CBRE Research



Volúmenes de inversión Living (Millones de €). Fuente: CBRE Research



El **sector Living** mantiene su posición como *first asset class* en España, captando el 31% de la inversión total con 2.500 millones de euros transaccionados hasta el 3T. Esta cifra representó un aumento del 1,5% respecto al mismo periodo del 2023 y superó el promedio de los últimos 5 años (+3%). El impulso en la inversión vino marcado por ocho transacciones de gran tamaño (≤ 70 millones de euros) que aunaron prácticamente la mitad del volumen total y entre las que están representados los productos de BTR, Flex Living y las residencias de estudiantes.

El **segmento de inversión residencial** protagonizó varias transacciones de importante volumen en el 3T hasta alcanzar los €1.051 millones (€703M BTR y €348M PRS) y aunando el 42% del total en Living; sin embargo, continuó en niveles considerablemente menores frente a la media 2020-2023 (-17%). Por su lado, el segmento *affordable* representó una parte significativa de la inversión en residencial de alquiler hasta el 3T (32%), reflejando la consolidación del interés inversor por este tipo de activos. Por ubicación, Madrid concentró el 49% del total transaccionado en Multifamily.

El **Flex Living** continuó su expansión superando los €974 millones hasta el 3T (39% del total) mediante 23 transacciones. La inversión estuvo marcada por la adquisición de suelo terciario en áreas suburbanas para desarrollos de nuevos proyectos y también por las reconversiones de edificios de oficinas a espacios Flex Living en el centro ciudad. Por ubicación, Madrid siguió siendo destino líder de la inversión (78%), seguido de Málaga, Valencia y Barcelona.

La inversión en **residencias de estudiantes** alcanzó los €415 millones (17% del total), situándose por debajo de la actividad media de años previos, aunque en niveles similares al periodo anterior. Barcelona se consolidó como principal destino del capital, aunque en el 3T destacó la transacción de María de Molina 50 (Madrid). Además, también se afianzó el interés en otras ciudades Tier II con fundamentos sólidos, donde se esperan más operaciones en los próximos meses.

El **Senior Living** no registró actividad transaccional en el 3T, pero gracias a las proyecciones demográficas de nuestro país, esperamos el cierre de operaciones en los próximos trimestres.

Contactos

Javier Kindelan Williams
Vicepresidente y Head de Living
CBRE España
javier.kindelan@cbre.com

Miriam Goicoechea
Directora de Research
CBRE España
miriam.goicoechea@cbre.com

Laura Peláez
Associate Director
Research CBRE
laura.pelaez@cbre.com

© Copyright 2024. All rights reserved. This report has been prepared in good faith, based on CBRE's current anecdotal and evidence based views of the commercial real estate market. Although CBRE believes its views reflect market conditions on the date of this presentation, they are subject to significant uncertainties and contingencies, many of which are beyond CBRE's control. In addition, many of CBRE's views are opinion and/or projections based on CBRE's subjective analyses of current market circumstances. Other firms may have different opinions, projections and analyses, and actual market conditions in the future may cause CBRE's current views to later be incorrect. CBRE has no obligation to update its views herein if its opinions, projections, analyses or market circumstances later change.

Nothing in this report should be construed as an indicator of the future performance of CBRE's securities or of the performance of any other company's securities. You should not purchase or sell securities—of CBRE or any other company—based on the views herein. CBRE disclaims all liability for securities purchased or sold based on information herein, and by viewing this report, you waive all claims against CBRE as well as against CBRE's affiliates, officers, directors, employees, agents, advisers and representatives arising out of the accuracy, completeness, adequacy or your use of the information herein.

