

# Barómetro de Empresas Inmobiliarias en España

2023



# EjePrime

4	Presentación	30	Oficinas
6	Desempeño	32	'High street'
8	Plantilla	34	Centro comercial
10	Mercado	36	Industrial/Logístico
14	Tendencias	38	Hoteles
15	Operaciones corporativas	40	Créditos
16	Inversión		
17	Cartera de activos		
18	Financiación		
22	Regulación		
24	Suelo		
26	Residencial compra		
28	Residencial alquiler		

# Barómetro de Empresas Inmobiliarias en España

---

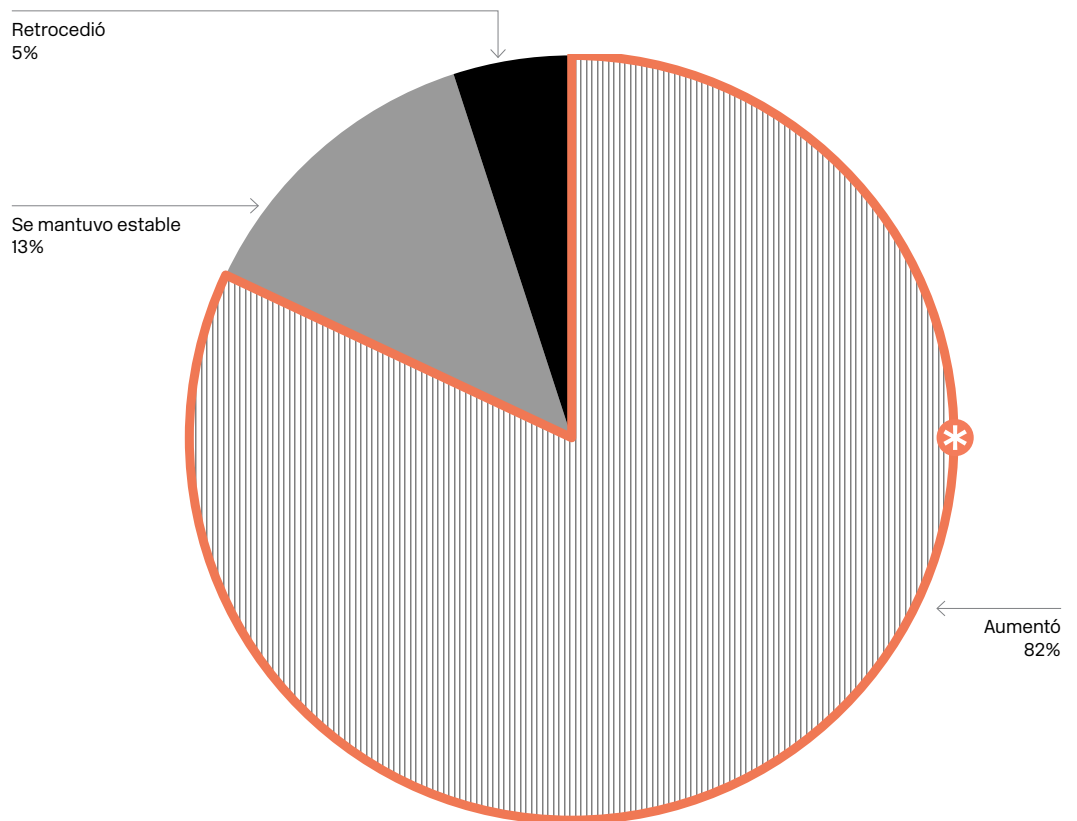
# Presentación

El Barómetro de Empresas Inmobiliarias en España es un informe realizado anualmente por el diario online EjePrime a partir de una encuesta a cerca de 300 de las mayores empresas del sector en el país. El objetivo es recoger información útil para medir el estado de salud del sector, así como la opinión de las propias compañías sobre algunos de los fenómenos clave para el *real estate*. Entre otros aspectos, el estudio permite conocer la opinión de las empresas sobre la evolución de la oferta, la demanda y los precios de los principales activos inmobiliarios, así como la estrategia de las compañías del sector en términos de inversión o financiación, entre otros. El estudio también recoge el punto de vista de las empresas sobre las tendencias de futuro del sector o su opinión sobre la calidad de la regulación del mercado inmobiliario.

# Desempeño Evolución 2022

## El ratio de empresas que mejoraron su desempeño en 2022 aumentó treinta puntos frente al año anterior

Facturación. Evolución 2022



**82%**

Ocho de cada diez empresas del 'real estate' en España elevaron su facturación en 2022 en comparación con el año anterior.

El negocio inmobiliario cerró en 2022 en España un ejercicio formidable. Tanto que más de ocho de cada diez empresas elevaron su facturación durante el pasado año en comparación con el ejercicio precedente. La evolución positiva fue mucho más generalizada que en el ejercicio anterior, cuando fueron el 52% las empresas que elevaron su cifra de negocio en términos anuales. En 2021, un año todavía muy marcado por los efectos de la pandemia en la econo-

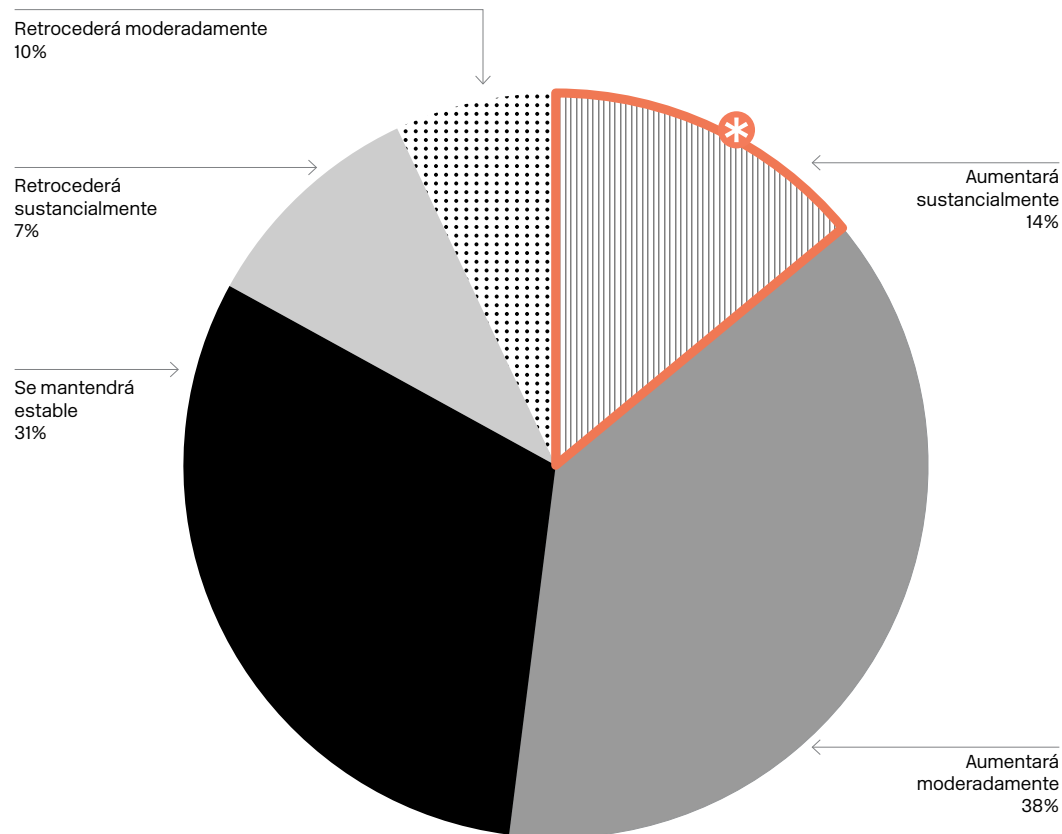
mía, las empresas que mantuvieron su facturación estable se situaron en el 25%, mientras que un 23% de las compañías reconocieron que su facturación había ido a la baja. Los peores resultados hasta la fecha de las cinco ediciones del Barómetro son los referidos a 2020, cuando el 41% de las compañías del sector empeoró su cifra de negocio: el 8% registró caídas superiores al 40%; el 16% de entre el 20% y el 40%, y el 17%, de menos del 20%.

En 2019, último ejercicio previo al estallido de la pandemia, el sector inmobiliario gozaba de una bonanza casi tan alta como en 2022. Entonces llegó al 81% la tasa de empresas que habían elevado su facturación en comparación con el ejercicio anterior y sólo un 7% había reducido su cifra de negocio. Asimismo, en 2018 la buena marcha del sector era todavía más generalizada: en un contexto de clara recuperación en el *real estate*, el 87% de las empresas mejoró su desempeño.

# Desempeño Previsiones 2023

La mayoría de las empresas continúan siendo optimistas sobre su evolución, pero el 17% reconocen que su negocio irá a la baja

Facturación. Previsiones 2023



14%

La tasa de empresas que prevén un aumento sustancial de su facturación en el año en curso ha pasado del 47% al 14%.

Después de un 2022 muy positivo, las perspectivas para el ejercicio en curso son menos optimistas para buena parte de las empresas del sector inmobiliario en España. Todavía son mayoría las compañías que prevén una mejora de sus magnitudes en 2023: el 14% cree que su facturación aumentará de forma sustancial y un 38% que este incremento se producirá de forma moderada. Otro 31% de las empresas del sector sostienen, en cambio, que

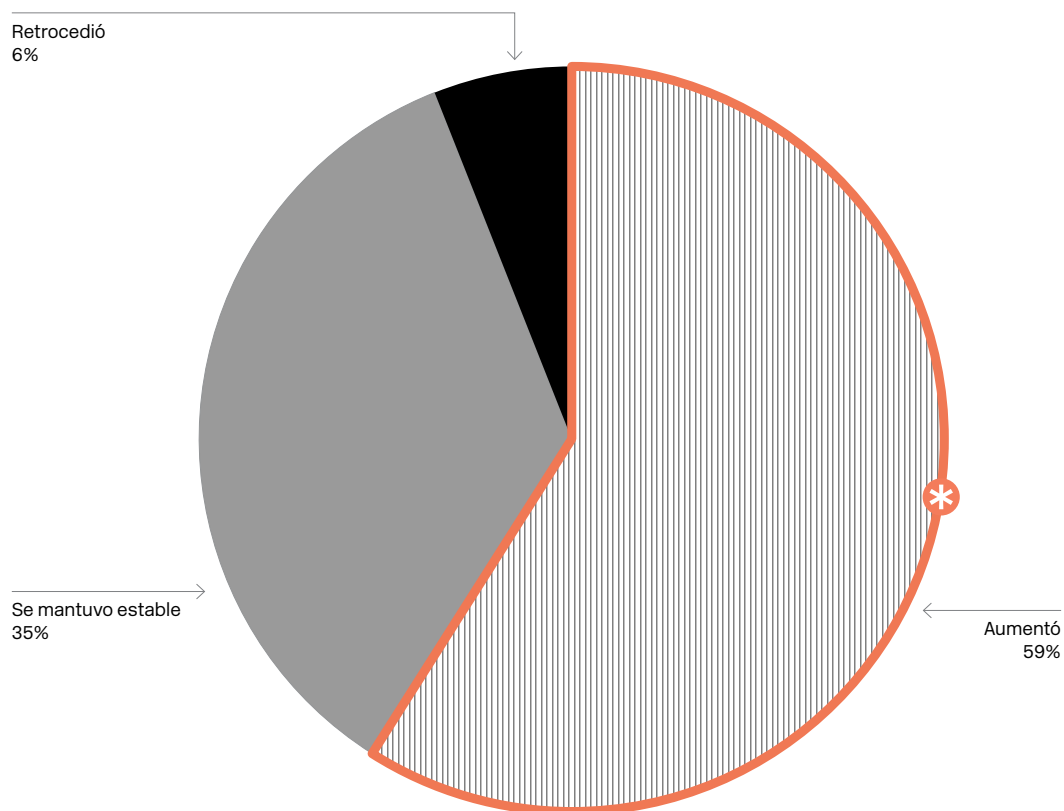
su desempeño se mantendrá estable en relación al ejercicio anterior. Una novedad clara de la edición de 2023 del Barómetro de Empresas Inmobiliarias en España es la aparición de una tasa sustancial de empresas que reconocen que su facturación irá a la baja en el presente curso. En particular, un 7% de las empresas señalan que su cifra de negocio descenderá de forma moderada en comparación con el año anterior, mientras que un 10% indican que

este descenso será sustancial. En la anterior edición del Barómetro el optimismo todavía era bastante generalizado, a pesar de que en julio en Banco Central Europeo (BCE) había subido los tipos de interés por primera vez en más de una década para hacer frente a la desbocada inflación. Entonces sólo el 13% de las compañías del sector inmobiliario en España señalaron que su facturación en 2022 se resentiría en relación al año anterior, pero siempre de forma moderada.

# Plantilla Evolución 2022

## La bonanza del sector se trasladó en 2022 en la creación de empleo, pero no de forma generalizada

Plantilla. Evolución 2022



**59%**

Casi seis de cada diez empresas elevaron el número de trabajadores en 2022, pese a que ocho de cada diez aumentaron su facturación.

La mejora en las magnitudes de negocio de buena parte de las compañías españolas del sector inmobiliario no tuvo un reflejo automático en la evolución de su plantilla en 2022. De esta forma, mientras que llegaron al 82% las empresas que elevaron su cifra de negocio, aquellas que aumentaron su plantilla fueron sólo el 59%. Otro 35% de las empresas mantuvieron su plantilla estable en 2022 y sólo un 6% reconoce que su cifra de trabajadores retrocedió en

comparación con el año precedente. En la edición del 2022 del Barómetro, en cambio, coincidieron las dos magnitudes: el ratio de empresas que mejoró su facturación y el de aquellas que elevaron su plantilla se situó en ambos casos en el 52% del total. Este incremento en el número de trabajadores de más de la mitad de las empresas del sector se produjo después de que en el año del estallido de la pandemia el 17% de las empresas redujeran su fuerza laboral.

En 2020, cuando el 42% de los operadores más relevantes del sector habían logrado elevar su facturación a pesar del impacto del Covid-19, llegaron el 39% las empresas que también incrementaron su plantilla. El mejor resultado de la serie histórica continúa estando en la primera edición del Barómetro, con datos referidos al ejercicio 2018: aquel año, el 90% de las empresas españolas del sector elevó el número de trabajadores en comparación con el año anterior.

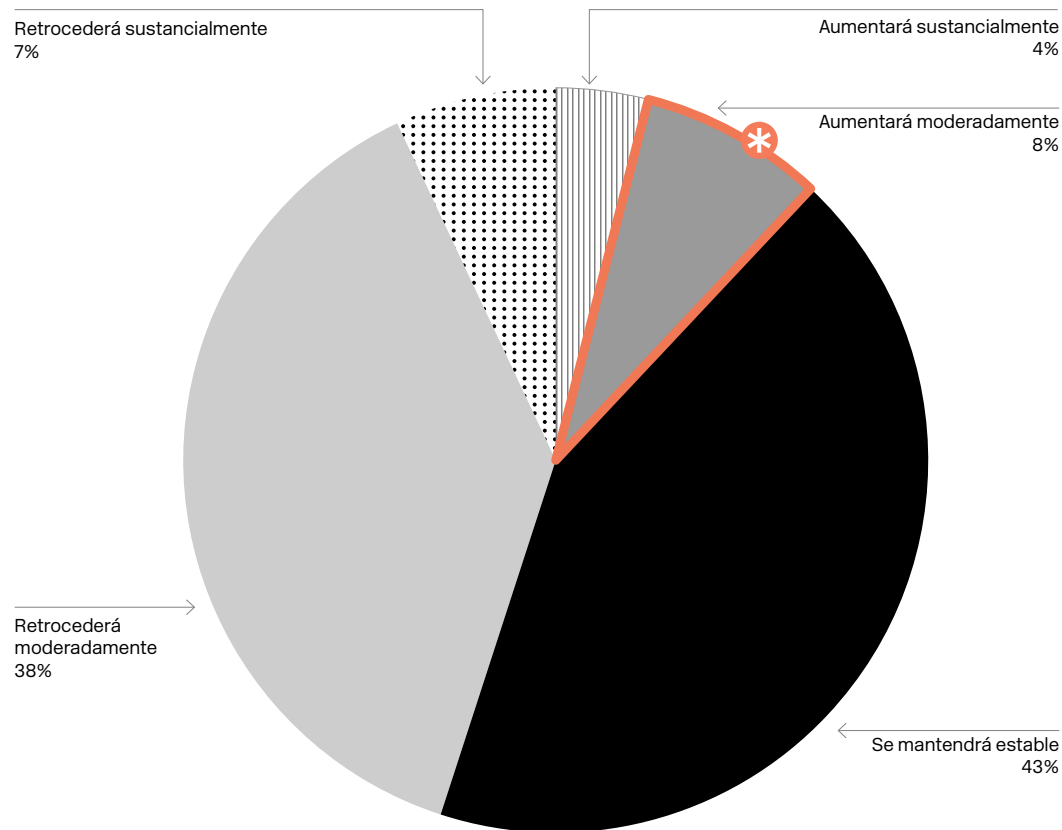


# Plantilla

# Previsiones 2023

Buena parte del sector inmobiliario detiene sus contrataciones en 2023 y un 45% de las empresas dicen que su plantilla irá a la baja

Plantilla. Previsiones 2023



**8%**

Sólo el 12% de las empresas afirman que en 2023 su plantilla aumentará: el 8% lo harán de forma moderada y el 4%, de forma sustancial.

Contención en el incremento de gastos ante un escenario mucho menos prometedor para el sector inmobiliario en España. En 2023, sólo el 12% de las compañías españolas del sector inmobiliario prevén elevar su plantilla en comparación con el año anterior y, de este grupo, dos terceras partes realizarán un aumento moderado en el número de trabajadores. En el nuevo normal para el *real estate* en España son más las empresas que apuntan a un descenso de la

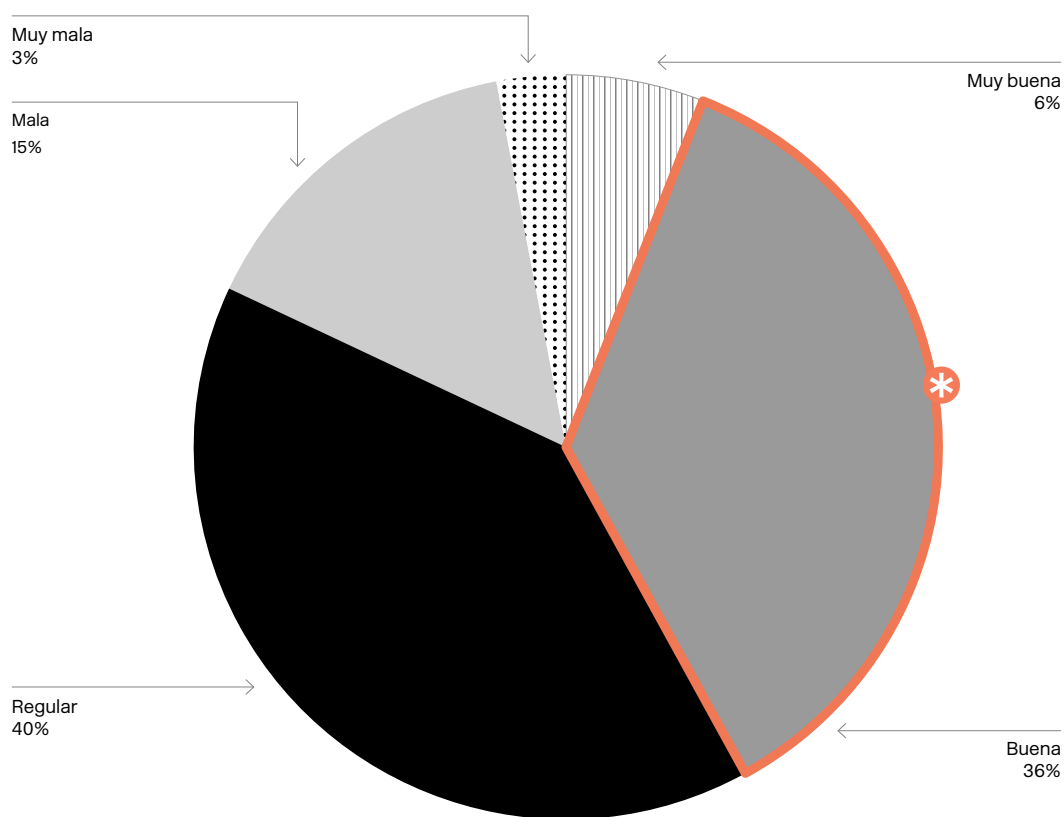
plantilla que aquellas que vaticinan una bajada en la cifra de negocio: mientras que llegan a un 17% las empresas que creen que su facturación bajará en 2023, hasta un 45% apunta que su plantilla se reducirá en el presente curso. El 38% del total de las empresas apunta que la caída de su plantilla será moderada, mientras que un 7% afirma que el número de trabajadores se recortará de forma sustancial. Los pronósticos son incluso peores

que los que dibujó el Barómetro en el año del estallido de la pandemia. En 2020, sólo el 2% de las compañías del sector inmobiliario en España indicaban que su plantilla se reduciría de forma sustancial, mientras que el 17% de las mismas apuntaban a un descenso moderado en el número de trabajadores. En la edición de 2022, el optimismo se mantenía muy generalizado: sólo el 5% preveían un descenso moderado de su plantilla.

# Mercado situación

## Sólo parte del sector inmobiliario enciende las alarmas: para la gran mayoría, la situación del mercado es buena o regular

Mercado. Situación del sector inmobiliario en 2023



**36%**

Son las empresas que califican de buena la situación del sector inmobiliario en España en 2022, frente al 6% que la ve muy buena.

El optimismo sigue instalado en buena parte de las empresas del sector inmobiliario en España en 2023 a pesar de los indicadores que apuntan a una ralentización, sino a una contracción, de la actividad inmobiliaria en el país. De hecho, son más las empresas que todavía ven la situación del sector como muy buena que aquellas de la califican de muy mala. Pese a ello, las empresas que ven el vaso medio lleno son ya una minoría. En la edición de 2022 del Barómetro,

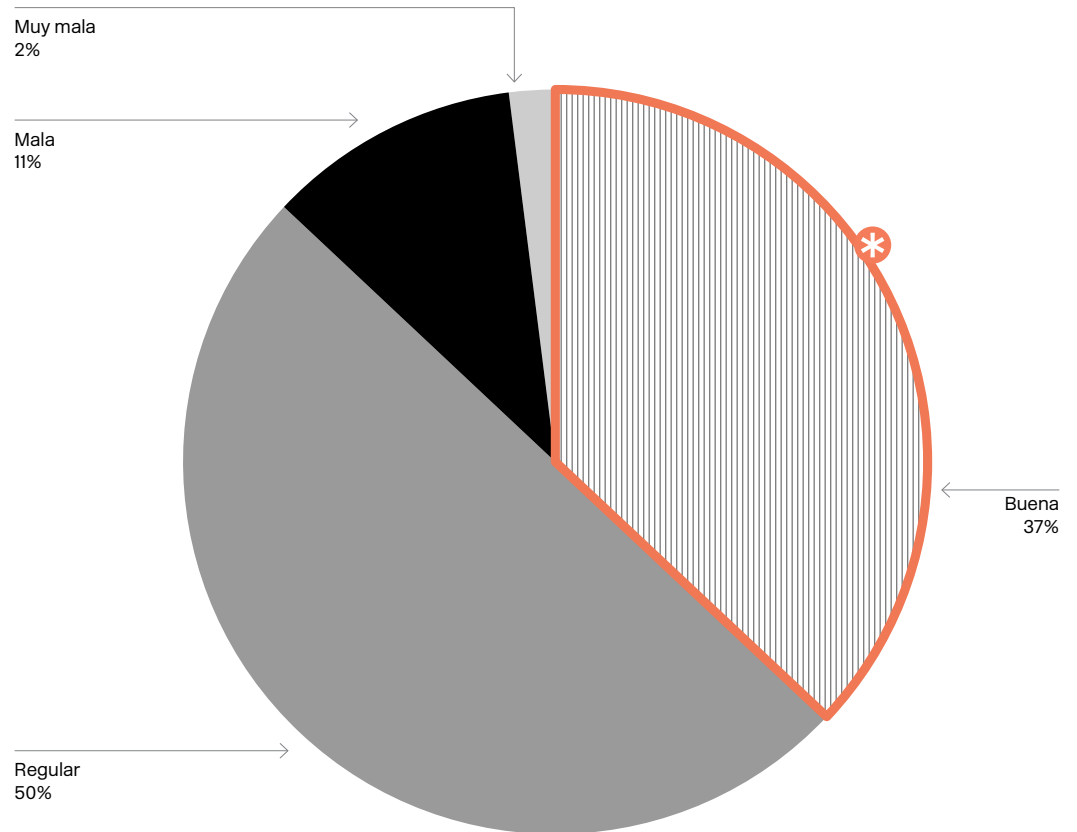
cuando el Banco Central Europeo ya había decretado las primeras subidas en los tipos de interés para hacer frente a una inflación desbocada, el 73% de las empresas del sector continuaban calificando la situación del sector como buena o muy buena. Un año más tarde, sólo el 6% la califica de muy buena y un 36% dice que es buena. La moda está en aquellas empresas que califican la situación de regular, con un 40% del total. Entre los pesimistas, el 18% del total,

tampoco son populares las grandes señales de alarma: sólo el 3% de las empresas panelistas de la edición de 2023 del Barómetro de Empresas Inmobiliarias en España dice que la situación del sector es hoy muy mala, mientras que el 15% dice que es simplemente mala. En 2020, año del estallido de la pandemia, fueron más las empresas que calificaron la situación como mala (el 26% del sector), mientras que el 54% indicó que era regular.

# Mercado Perspectivas

## El optimismo del sector flaquea al mirar al medio plazo: la mayoría cree que 2024 será un año regular o malo para el inmobiliario

Mercado. Situación del sector inmobiliario en 2024



**37%**

Son las empresas que todavía confían en que el sector inmobiliario continuará de bonanza, con una situación buena en 2024.

Si el presente es desafiante, el futuro próximo continuará siéndolo para el sector inmobiliario. Así lo creen la mayor parte de las empresas del sector en España: el 2% sostienen que la situación del sector será muy mala en 2024, el 11% opinan que será mala y el 50% consideran que será regular. No desaparecen, ni mucho menos, los más optimistas: el 37% de los operadores del sector confían en que la situación del sector el próximo año será buena. La presente edición del

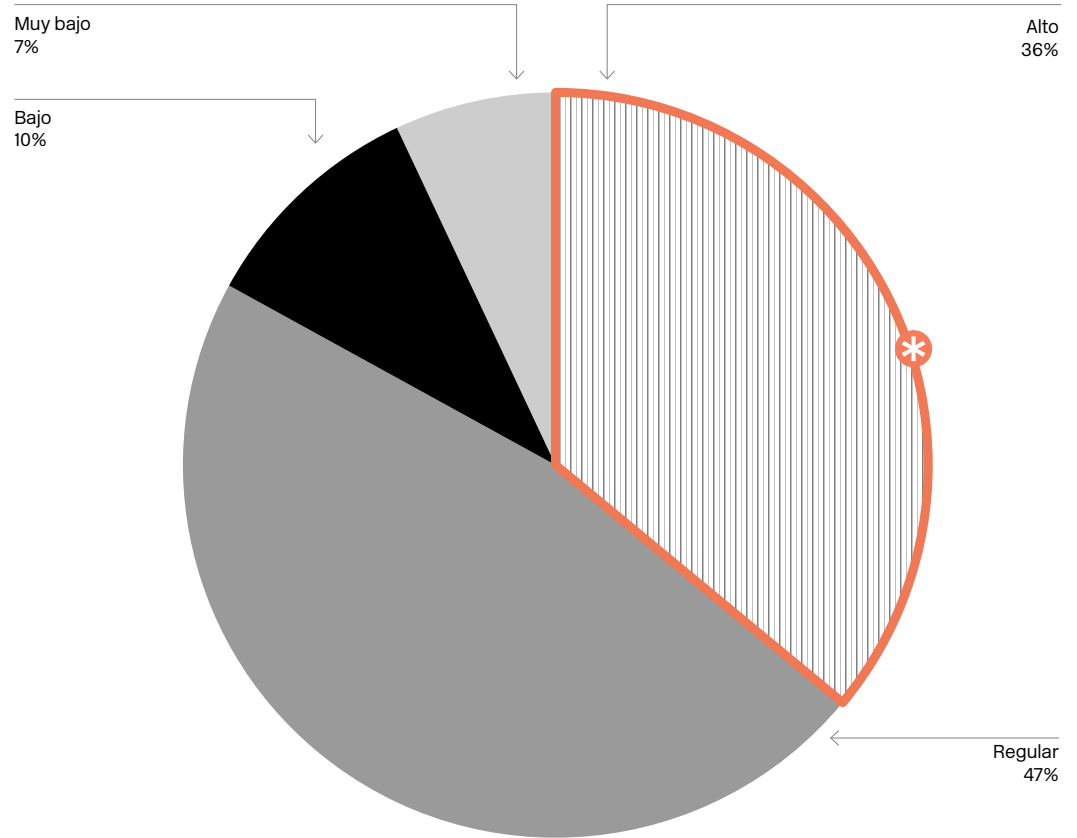
Barómetro de Empresas Inmobiliarias en España introduce por primera vez la pregunta sobre las perspectivas de mercado para el siguiente año: los resultados ofrecen matices importantes en relación a la visión del propio sector sobre su situación presente. Además de flaquear el optimismo, también se reduce la tasa de compañías que prevén un ejercicio malo o muy malo para el conjunto del sector. En particular, las empresas que creen que la situación en 2024 será muy

mala cae un punto con respecto a aquellas que hacen esta calificación sobre la situación del sector en 2023. Asimismo, el porcentaje de aquellas que ven mal la situación caen en cuatro puntos frente al 15% que le ponen esta nota a 2023. Con menos muy optimistas y menos muy pesimistas, el grupo más numeroso es el de aquellas empresas que prevén una situación regular para el *real estate* en el mercado español a lo largo del próximo ejercicio económico.

# Mercado Confianza

El sector inmobiliario aprecia menos confianza hacia él mismo: el 64% cree que el nivel es regular, bajo o muy bajo

Mercado. Nivel de confianza en el sector inmobiliario



**36%**

Más de una tercera parte de los operadores del *real estate* en España creen que la confianza en el sector continúa siendo alta.

¿Cómo se ve al sector inmobiliario desde fuera del propio sector? De ser apreciado como sector refugio para la inversión con la recuperación económica tras la pandemia, el *real estate* ha pasado a una situación mucho menos favorable en 2023. De hecho, son mayoría las empresas del sector que consideran que el nivel de confianza en este negocio es regular, bajo o muy bajo, mientras que sólo el 36% (frente al 54% del año anterior) creen que este nivel se mantiene alto.

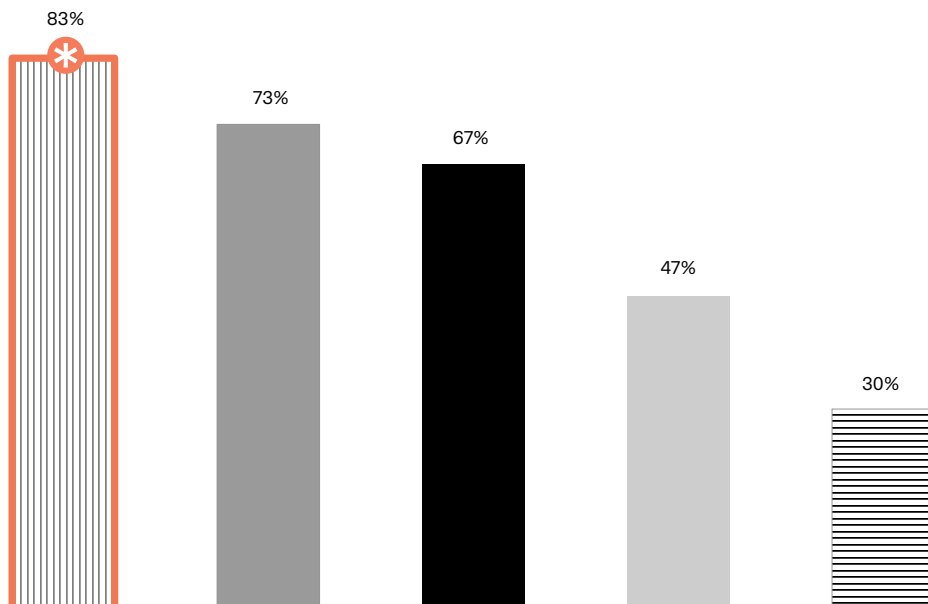
Prácticamente la mitad de las compañías del sector, el 47% del total, creen que el nivel de confianza es regular, y sólo el 17% lo califican de bajo o muy bajo. Aquellos más pesimistas sobre la percepción que se tiene sobre el sector han pasado del 4% del total en la anterior edición del Barómetro al 7% en la del presente curso. Por su parte, aquellos que creen que el nivel de confianza es simplemente bajo han pasado del 9% en 2022 al 10%

en 2023. El gran contraste se da no obstante con los resultados recogidos en esta misma pregunta en la edición del Barómetro de 2021. Entonces, el 8% de los operadores del sector apuntaban que el nivel de confianza en este negocio era muy alto y un 53% lo calificaban de alto. Aquellos más prudentes sobre la percepción del sector eran entonces residuales: el 2% de las empresas creían en 2021 que el nivel de confianza en el sector era muy bajo y el 4% lo calificaban de bajo.

# Mercado Tendencias

## La construcción industrializada y el 'crowdfunding', las dos tendencias que más popularidad ganan en el sector

Mercado. Tendencias que se mantendrán a medio y largo plazo



- Sostenibilidad/ESG
- Build-to-rent/coworking/coliving
- Construcción industrializada
- Logística de última milla
- Crowdfunding/Crowdlending



# 83%

La sostenibilidad y los criterios ESG en el sector están para quedarse: así lo piensan más de ocho de cada diez empresas.

El nuevo escenario, más negativo para el sector inmobiliario en España, va aparejado de un cambio en la percepción de parte de las empresas sobre cuáles son las tendencias que se mantendrán en el sector en el medio y largo plazo. Tres son las tendencias ganadoras en la edición de 2023 del Barómetro de Empresas Inmobiliarias en España, mientras que otros dos fenómenos que han marcado la actualidad del sector en los últimos

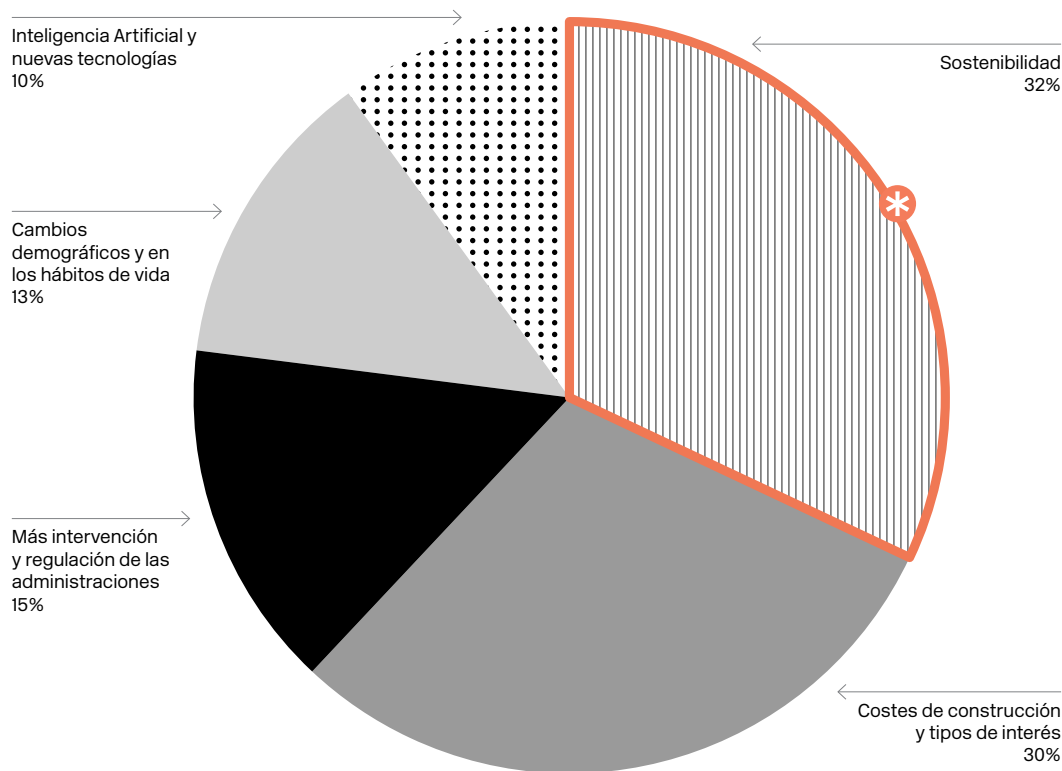
años pierden algo de popularidad entre los agentes de este negocio. La sostenibilidad y los criterios ESG (sigas en inglés para factores ambientales, sociales y de gobierno corporativo) no sólo no caen, sino que son apuntados por una proporción aún más alta de las empresas: el 83% (frente al 81% del año anterior) creen que es una tendencia que se mantendrá en el sector a medio y largo plazo. También sube con claridad el ratio de los que apuntan como

tendencia de futuro a la construcción industrializada, pasando del 58% al 67% del total, y la de aquellos que señalan a nuevas fuentes de financiación para el inmobiliario. Aunque continúan siendo minoría, pasan del 10% al 30% las empresas que escogen como tendencia de futuro al *crowdfunding* y el *crowdlending*. Caen, en cambio, los apoyos a la permanencia a largo plazo de fenómenos como el *build-to-rent*, *coworking* y *coliving* y a la logística de última milla.

# Tendencias Condicionantes

## Más allá de aspectos coyunturales, la sostenibilidad es lo que más condicionará al sector a medio y largo plazo

Factores que condicionarán más al sector inmobiliario a medio y largo plazo



**32%**

Un tercio de las compañías apunta a la sostenibilidad como el factor más importante para el sector a medio y largo plazo.

Los cambios económicos y demográficos, pero también culturales y de estilo de vida, a menudo influenciados por la llegada e implantación de nuevas tecnologías en el propio sector y en el conjunto de la sociedad, condicionan el futuro del negocio inmobiliario, que debe adaptar su oferta y sus servicios a una demanda que se transforma con el paso del tiempo. Pero, ¿cuál es el factor que será más importante para el sector a medio y largo plazo? No existe en este sentido

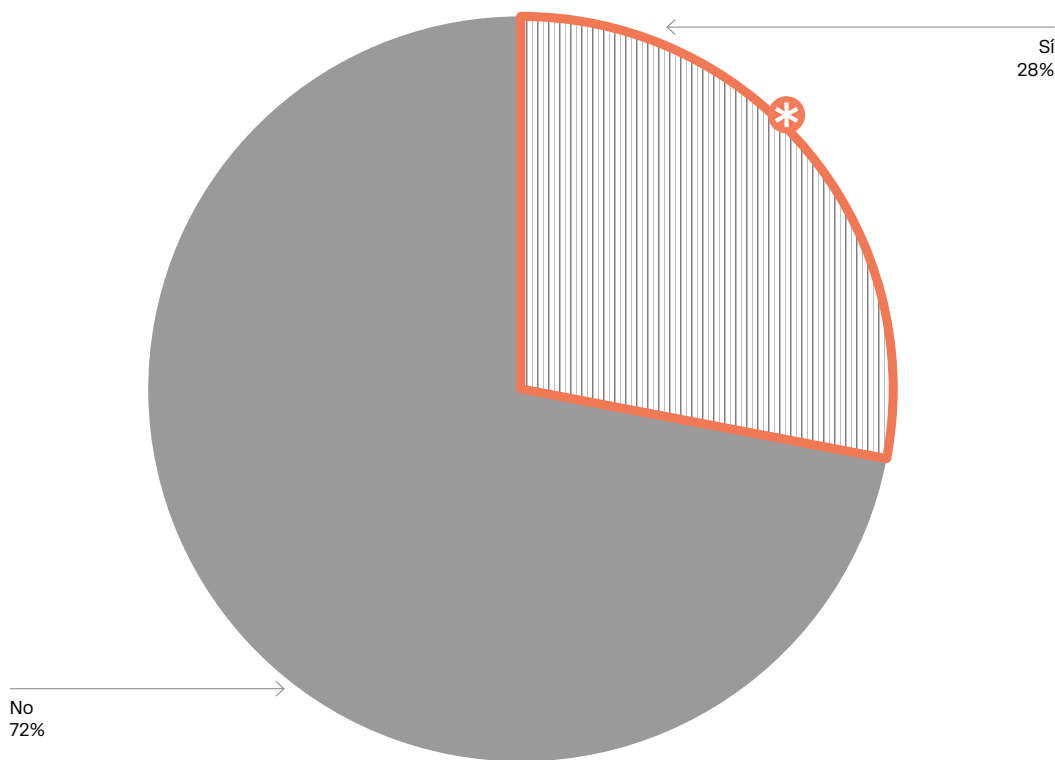
una clara unanimidad de las compañías del sector inmobiliario en España a la hora de definir el principal vector de transformación de este negocio. La respuesta más popular, suscrita por el 32% de las compañías, es la de la sostenibilidad. Le sigue un factor que ha tenido una gran importancia coyuntural en los últimos años como son los costes de construcción y los tipos de interés; para el 30% de las empresas, será el factor que más condicionará al sector en el futuro.

Para el 15% de los agentes del sector inmobiliario en España los principales cambios llegarán de la mano de la administración, con más intervención y regulación del *real estate*. Asimismo, el 13% apunta a que serán los cambios demográficos y los hábitos de vida los factores a los que más hay que atender para prepararse para el futuro. Por último, la opción menos popular, señalada por una de cada diez empresas del sector, es la inteligencia artificial y las nuevas tecnologías.

# Operaciones corporativas

## Sube la disposición de las empresas inmobiliarias en España a participar en operaciones corporativas

Operaciones corporativas: ha realizado o planea realizar



**28%**

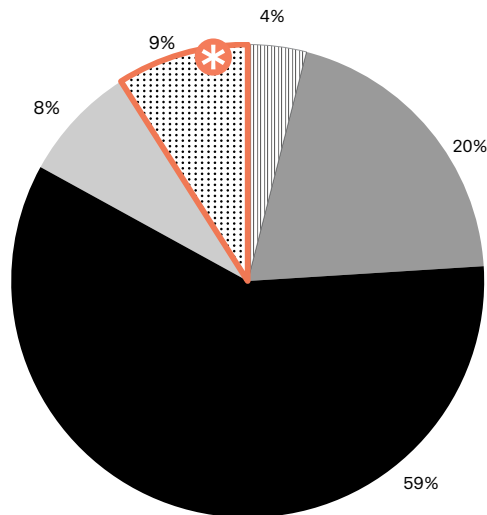
Vuelve a subir la proporción de las empresas del negocio inmobiliario en España que han participado o planean participar en una operación.

Un escenario menos favorable para el conjunto del sector inmobiliario viene acompañado en 2023 de una mayor disposición de las empresas a participar en algún tipo de operación corporativa. En concreto, el 28% de las empresas del sector señalan que han participado o planean participar en una operación corporativa, una tasa que aumenta en cinco puntos en comparación con la anterior edición del Barómetro de Empresas Inmobiliarias en España. En

realidad, la tasa de empresas que habían participado o estaban dispuestas a participar en alguna operación de este tipo fue en 2022 la más baja de la serie estadística del Barómetro, iniciada con la primera edición del presente estudio en 2019. Aquel año, el 35% de las compañías encuestadas dijeron estar abiertas o haber participado en una operación corporativa. La tasa se redujo al 29% al año siguiente, después del estallido de la pandemia en España, pero repuntó

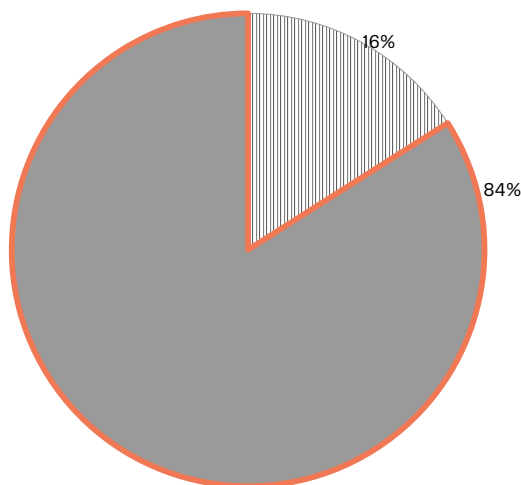
con fuerza en 2021. Aquel año se alcanzó el máximo histórico en la tasa de empresas activas o atentas a procesos de salida bolsa o bien de fusión con otras compañías o adquisición de otras empresas: el 41% de los operadores del sector había participado o planeaba participar en algún tipo de operación corporativa. De esta forma, el ratio de empresas abiertas a una operación corporativa en 2023 es el segundo más bajo de la serie.

# Inversión y desinversión



**Evolución de las inversiones en 2023**

- Aumentarán sustancialmente
- Aumentarán moderadamente
- Se mantendrán estables
- Retrocederán moderadamente
- Retrocederán sustancialmente



**Desinversiones. Aceleración 2023**

- Sí
- No

**9%**

Una de cada diez empresas del sector afirma que sus inversiones retrocederán sustancialmente en el presente ejercicio.

Estabilidad en el ritmo de inversiones en 2023. Es la estrategia adoptada por el 59% de las empresas del sector inmobiliario en España ante un escenario cambiante para el sector. La nueva coyuntura ha llevado, en cambio, a acelerar el ritmo de inversión para casi una de cada cuatro compañías, que aprecian más oportunidades en el contexto actual: el 4% de las empresas señalan que sus inversiones aumentarán sustancialmente en 2023, mientras que el 20%

indican que se incrementarán de forma moderada. En el otro extremo se encuentran las empresas que pondrán freno a sus inversiones: el 9% apuntan que estas retrocederán sustancialmente en 2023, mientras que otro 8% de las compañías señalan que disminuirán de forma moderada. ¿Es también buen momento para desinvertir? Las empresas con un enfoque más especulativo en el mercado inmobiliario abogan de forma mayoritaria por esperar mejores

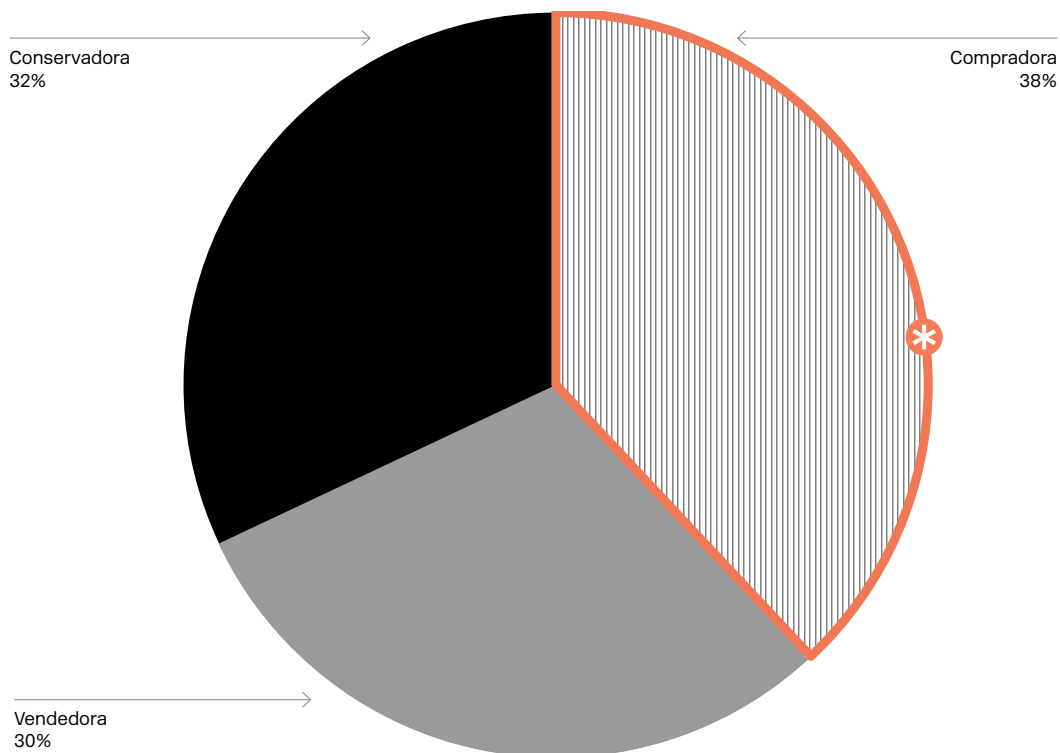
momentos para deshacer posiciones. En concreto, sólo el 16% de las empresas del sector señalan que han decidido acelerar sus desinversiones en 2023, una tasa idéntica a la de la anterior edición del Barómetro de Empresas Inmobiliarias en España. La mayor ratio de empresas que aceleraron sus desinversiones alcanzó su máximo en 2019, en la primera edición del estudio, cuando fueron el 13% las empresas que decidieron acelerar la venta de activos.



# Cartera de activos Estrategia

## Aumenta la tasa de empresas con una posición vendedora en relación a su cartera de activos inmobiliarios

Cartera de activos. Posición



**38%**

Son las empresas que declaran tener una posición compradora en relación a su cartera de activos en el ejercicio en curso.

Menos apetito por la compra y más por la venta. En el presente curso aumenta con claridad la tasa de empresas con una posición vendedora en torno a su cartera de activos, en detrimento de aquellas con una posición compradora y de las que optan por una estrategia conservadora. Con un nuevo escenario en el sector, marcado por factores como la subida de los tipos de interés, sólo el 38% de las empresas del sector inmobiliario en España aseguran tener una posi-

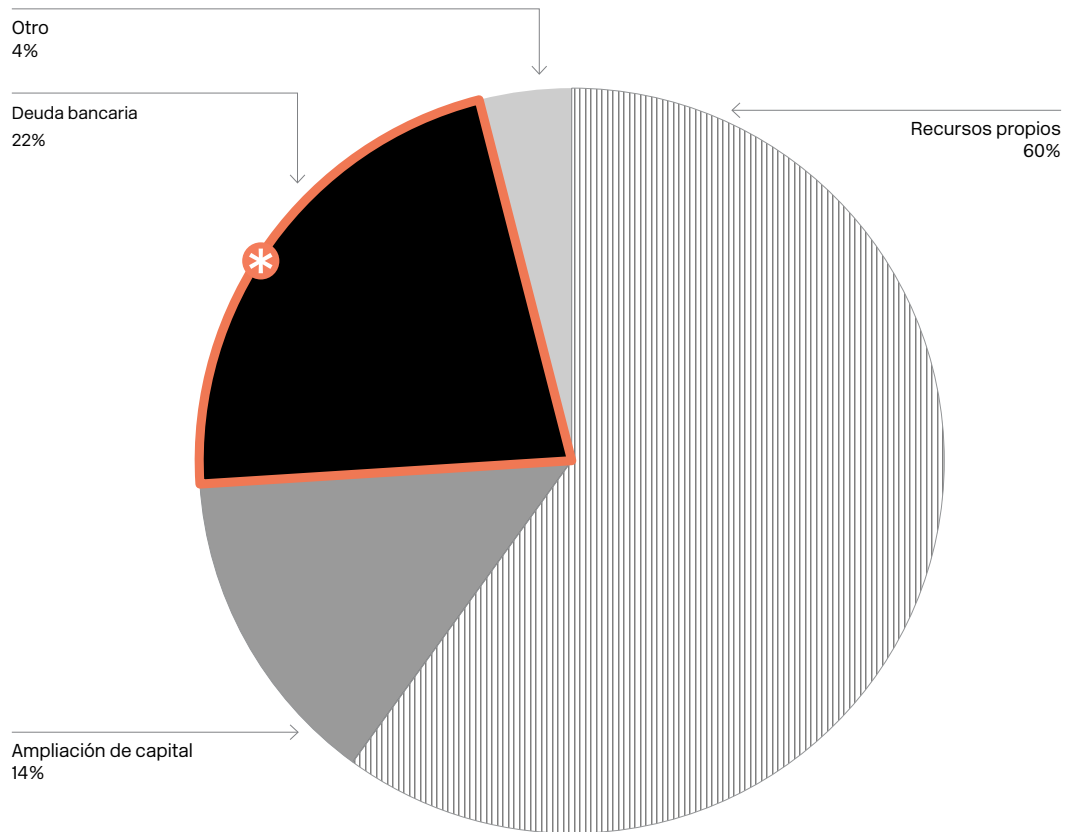
ción compradora en relación a su cartera de activos. El ratio baja en nueve puntos en comparación con la anterior edición del Barómetro, cuando fueron el 47% de las empresas las que señalaron tener una posición compradora. También caen, del 36% al 32% del total, las empresas que dicen tener una posición conservadora en torno a su cartera de activos. La opción menos señalada, pero también la que más sube, es la que apunta a una estrategia vendedora

en relación a la cartera de activos de las empresas. En concreto, el 30% de las compañías elige esta opción en la presente edición del informe, trece puntos más que en la anterior. Las posiciones salientes en los activos del sector han ido claramente al alza en los últimos años: en la edición del informe de 2021, sólo el 3% de los operadores del sector indicaron tener una posición vendedora en torno a sus activos, mientras que el 64% decía entonces estar en posición compradora.

# Financiación Fuentes

Los recursos propios se convierten en la principal fuente de financiación para seis de cada diez empresas inmobiliarias

Financiación. Principales fuentes



**22%**

A tipos de interés más altos, menos deuda bancaria: caen ocho puntos, hasta el 22%, los que la tienen como principal vía de financiación.

La financiación externa pierde peso de forma muy relevante en el sector inmobiliario, que entra en un ciclo marcado por crecimientos menos apalancados en recursos externos. El ratio de empresas que señalan que los recursos propios son actualmente su principal vía de financiación alcanza en 2023 su máximo histórico, situándose en el 60% del conjunto de las empresas del sector. En comparación con el año anterior, este grupo de empresas aumenta en doce puntos. El dato de

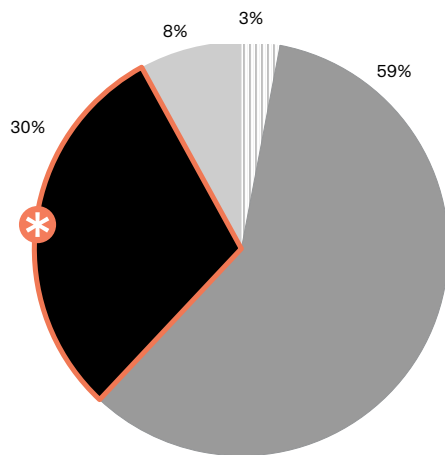
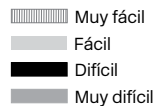
2023 se acerca al de 2020, cuando el 56% de las compañías se financiaban, sobre todo, con recursos propios. Frente a este incremento, se resienten tanto el ratio de empresas que optan por recurrir a las ampliaciones de capital como aquellas que tienen en los bancos su principal financiador. Los primeros se sitúan en 2023 en el 14% del total (cinco puntos menos que en el año anterior), mientras que las empresas que tienen en la financiación bancaria su principal fuente de

recursos económicos caen del 30% en 2022 al 22% en el presente curso. Las fuentes alternativas de financiación sí que ganan peso en el sector, que lleva años experimentando con fórmulas propias de la economía colaborativa como el *crowdfunding* o el *crowdfunding*: en concreto, el 4% señala que su principal fuente de financiación es alternativa a los recursos propios, la ampliación de capital o los bancos, un punto más que en la anterior edición del Barómetro.

# Financiación Endeudamiento

El 23% de las compañías del sector indican que su ratio de endeudamiento disminuirá en 2023 y el 19%, que aumentará

Para su empresa, el acceso al crédito es...



30%

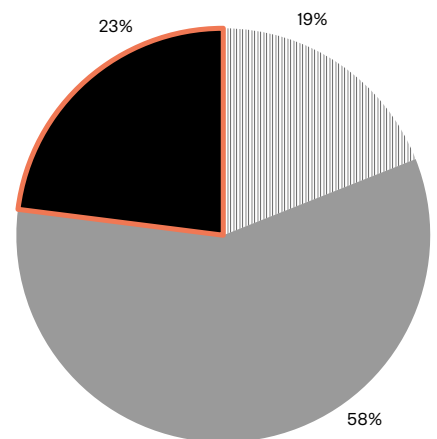
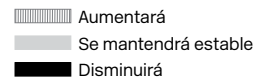
Son las empresas que indican que el acceso al crédito es difícil, mientras que el 8% señalan que este acceso es muy difícil.

Cambia en escenario para las empresas del sector inmobiliario en España a la hora de acceder a al crédito. Para la mayoría, este acceso continúa siendo fácil o muy fácil, pero aumenta de forma notable el ratio de aquellas compañías que lo califican de difícil o muy difícil. En concreto, el 30% de las empresas indican que acceder a la financiación a crédito es difícil, frente al 17% del año anterior. A este grupo se añade un 8% de empresas (sin representación en la anterior

edición del informe) que califica el acceso al crédito de muy difícil. En sentido contrario, el 3% de las empresas del sector inmobiliario en España dicen que acceder al crédito les resulta muy fácil, por otro 59% que indican que les resultaría fácil. El conjunto, ambos grupos descienden respecto al año anterior, cuando ocho de cada diez compañías tenían facilidad para acceder al crédito. Por otro lado, aumentan tanto las compañías que prevén incrementar

su ratio de endeudamiento como aquellas que prevén reducirlo. Las primeras llegan en 2023 al 19% del total, frente al 15% del año anterior. Por su parte, las empresas que esperan reducir en 2023 el ratio de endeudamiento sobre sus magnitudes de negocio aumenta del 15% del año anterior al 23% en el presente curso. El grupo más numeroso, del 58% de las empresas, cree que su apalancamiento relativo se mantendrá estable en el presente curso.

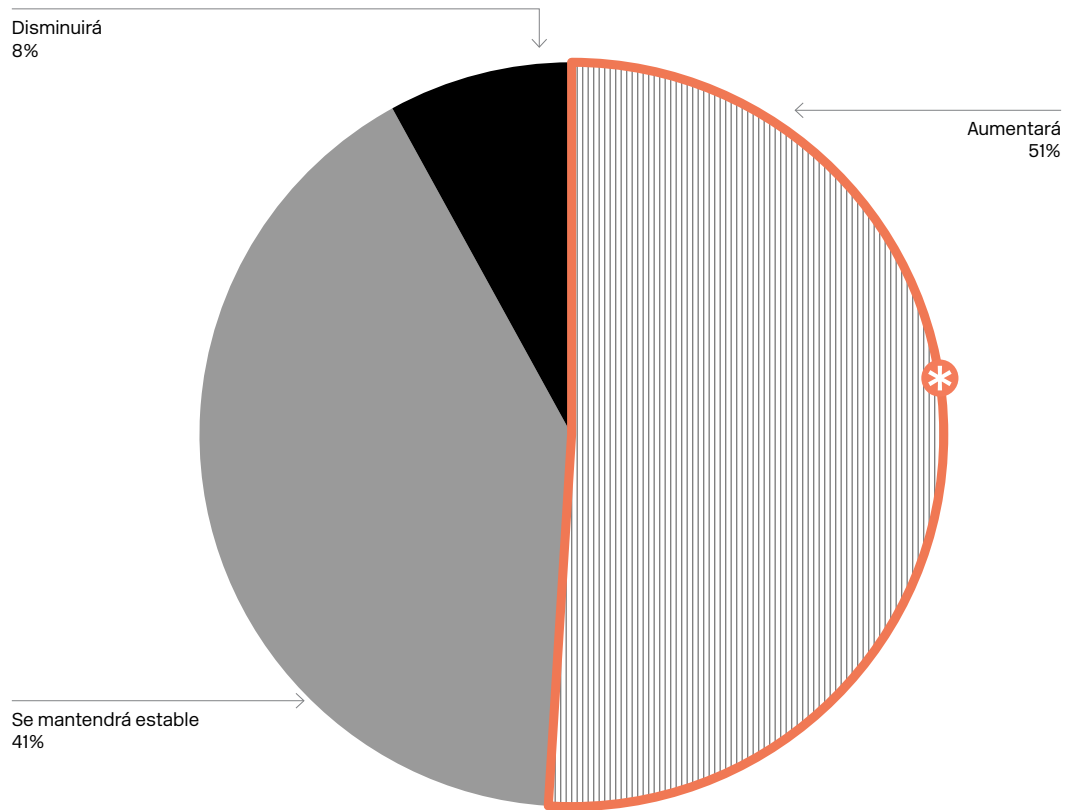
Ratio de endeudamiento. Evolución 2023



# Financiación Costes

Algo más de la mitad de las empresas creen que los costes de financiación aumentarán el próximo año

En 2024, el coste de la financiación para el sector inmobiliario...



**51%**

Son las empresas inmobiliarias en España que apuntan a un alza a los costes de financiación para el sector en 2024.

La política monetaria del Banco Central Europeo (BCE) tiene en vilo al conjunto de los agentes económicos de la economía de la zona euro, incluido por supuesto al sector inmobiliario. Las señales dadas tras el verano por parte del organismo que regula el precio de referencia del dinero no son precisas: aunque se confía en que los tipos dejen de subir por el control de la inflación, no existe ninguna certeza de que esto vaya a ocurrir. De hecho, la presidenta del BCE, Christine Lagarde,

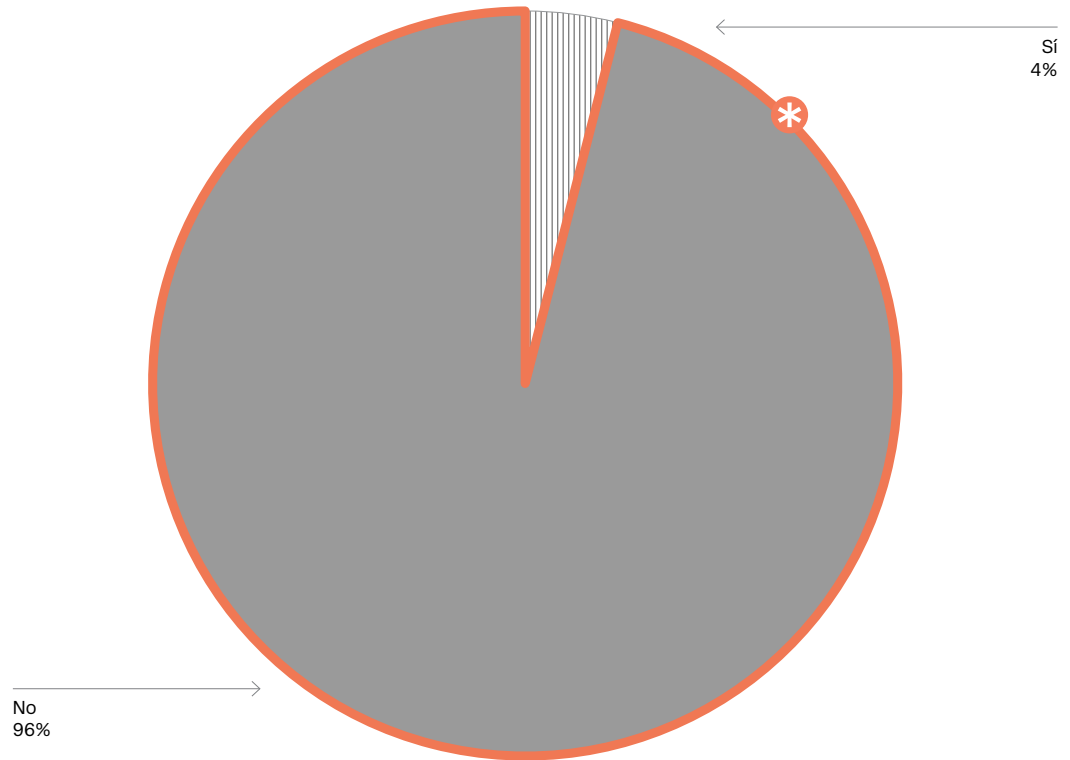
insiste en que el objetivo del banco central es devolver la inflación de la eurozona al 2%, un nivel que a cierre de esta edición todavía estaba lejos. Otro jarro de agua fría llegó en octubre por parte del Fondo Monetario Internacional (FMI), que pidió a las autoridades monetarias de todo el mundo a mantener altos los precios del dinero hasta que no haya pruebas tangibles de que la alta inflación que propició las subidas de tipos se dirige a los objetivos marcados

por estas mismas autoridades. Preguntados, a lo largo del mes de septiembre, sobre la evolución de los costes financieros, algo más de la mitad de los agentes del sector inmobiliario en España apuntaban que estos aumentarían en 2024. Otro 41% de los agentes de este negocio en España confían en que los costes financieros se mantendrían estables, mientras que sólo el 8% de estas empresas creen que el coste de la financiación disminuirá el próximo curso.

# Financiación Crowdfunding

## Las fórmulas de financiación a través de 'crowdfunding' son todavía incipientes en el sector inmobiliario en España

¿Su empresa ha realizado o planea realizar operaciones de financiación a través de *crowdfunding*?



**96%**

La gran mayoría de empresas inmobiliarias en España no ha recurrido nunca a fórmulas de financiación colaborativa como el *crowdfunding*.

El sistema financiero europeo, y particularmente el español, está caracterizado por una fuerte bancarización: mientras en Estados Unidos las fuentes de financiación alternativas a los bancos son mayoritarias en el ámbito empresarial, en Europa su peso es todavía residual. El desarrollo de nuevos modelos de financiación de cariz colaborativo, como el *crowdfunding*, ha ganado popularidad entre empresas e inversores en los últimos años, y ha cobrado también

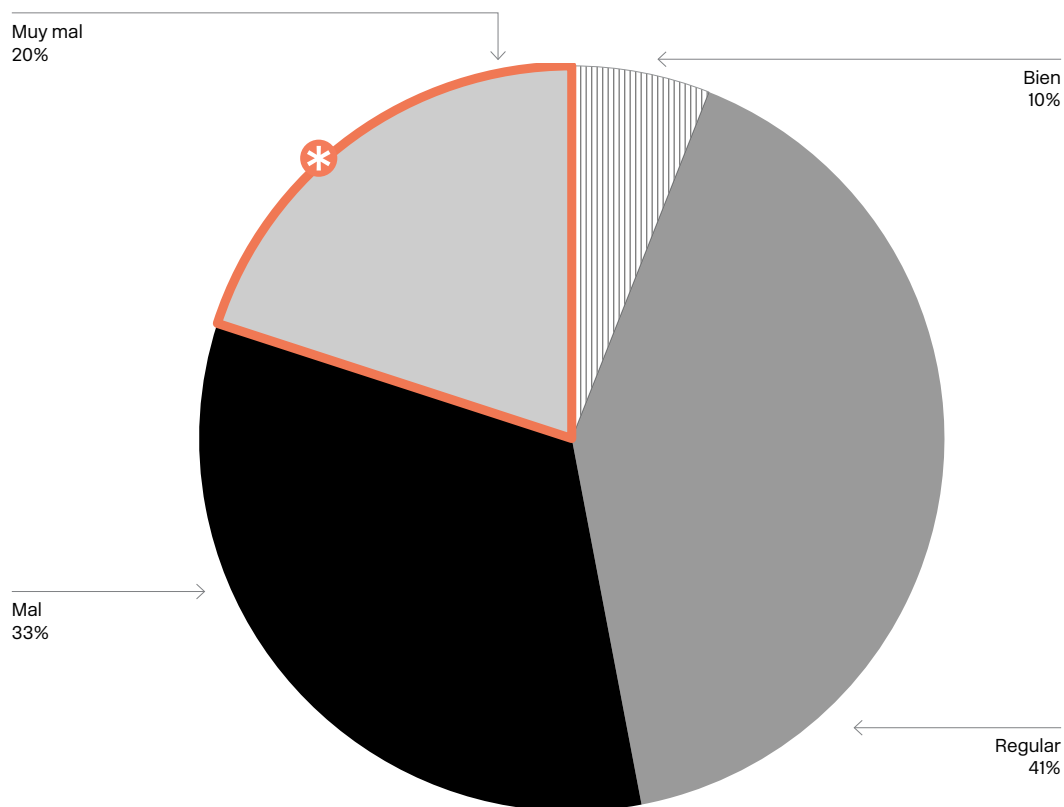
más sentido en un escenario de altos tipos de interés al crédito bancario (y sustancialmente más bajos para el ahorro). Por todo ello, 2023 debía ser un año de despegue para el *crowdfunding* en el sector inmobiliario, que ha visto aparecer multiplicidad de nuevos agentes especializados en la articulación de este tipo de operaciones. El Barómetro de Empresas Inmobiliarias en España introduce por ello por primera vez entre sus preguntas al panel de empresas participan-

tes si han recurrido alguna vez al *crowdfunding* para financiarse, o bien si planea hacerlo. La respuesta da señales de que, aunque es una tendencia al alza, sólo una parte residual del sector ha apostado o planea hacerlo por esta fórmula. En concreto, el 4% de las empresas del sector indica que ha recurrido o planea hacerlo al *crowdfunding*, por otro 96% de las compañías que descarta, por ahora, este tipo de fórmulas de financiación para sus proyectos.

# Regulación Valoración

## Más de la mitad de las empresas suspenden la regulación al sector inmobiliario en España

### Regulación del sector. Valoración



**20%**

Una de cada cinco empresas del sector inmobiliario en España califican de muy mala la regulación del sector en el país.

Peores notas para el regulador por parte del sector inmobiliario en España. En 2023, año de elecciones generales en el país, más de la mitad de las empresas del sector en España califican de mala o muy mala su valoración sobre la regulación de las actividades inmobiliarias en el país. A las empresas más críticas con el papel de los poderes públicos se suma otro 41% que tampoco aplauden las normativas que afectan

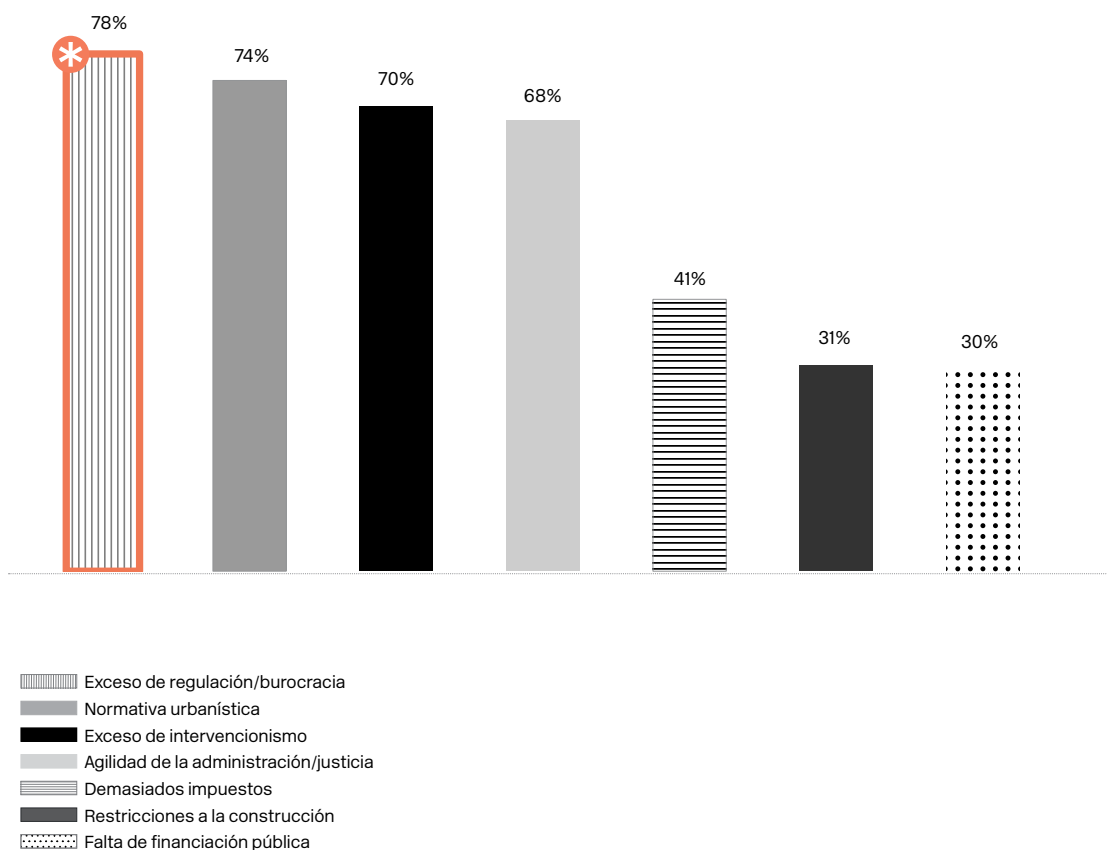
al *real estate* y les dan un regular. Las críticas a la regulación se extienden frente a la anterior edición del Barómetro de Empresas Inmobiliarias en España: en 2022, el 19% de las empresas calificaban de muy mala la regulación del sector, mientras que sólo el 23% consideraban que es mala y el 48% la calificaban de regular. Pese al tono crítico que tienen nueve de cada diez empresas del sector, se mantiene una minoría de empre-

sas que sí aprueban la regulación al sector en España: la tasa de compañías inmobiliarias que ven bien la regulación se sitúa en el 10%, mismo ratio que en la anterior edición del Barómetro de Empresas Inmobiliarias en España. En la edición de 2021, el 2% calificó la regulación de muy buena, por un 8% que le dio un ben al papel de las administraciones públicas españolas en su regulación del sector inmobiliario en el país.

# Regulación Problemas

## Son mayoría las empresas que ven excesiva regulación e intervencionismo, junto a problemas en la normativa urbanística

Regulación del sector. Principales problemas



**78%**

El problema regulatorio que más empresas suscriben es el exceso de regulación y burocracia en torno al sector inmobiliario.

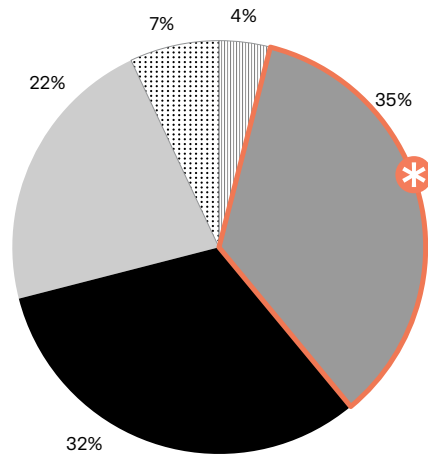
¿Cuáles son, en particular, los problemas regulatorios que afectan al sector inmobiliario en España? En una respuesta múltiple por parte de los panelistas, hasta cuatro categorías reciben los votos de más de la mitad de las empresas de este negocio en el país. La opción preferida, señalada por el 78% de las empresas, es también la más genérica y apunta a un exceso de regulación y burocracia en torno al sector inmobiliario en el país. Junto al exceso de normas, también

son señalados por la mayoría de agentes del sector la normativa urbanística (apuntado por el 74% de los operadores), el exceso de intervencionismo (suscrito por el 70%) y la agilidad de la administración y la justicia (con un 68% de apoyos). Menos populares son las críticas a la regulación en aspectos como los impuestos, las restricciones a la construcción o la falta de financiación pública. En estos tres casos, son señalados como uno de los principales problemas regulatorios en

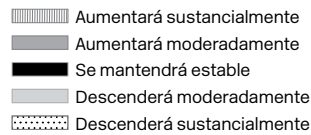
torno al negocio inmobiliario en España por parte del 41%, el 31% y el 30% de las empresas del sector en el país, respectivamente. En comparación con la edición del Barómetro de 2021, el problema que gana más puntos es el exceso de regulación y burocracia, que en 2022 señalaron como uno de los principales problemas el 66% de los encuestados. En cambio, cae en quince puntos el ratio de empresas que apuntan a la falta de agilidad de la administración y la justicia.

# Suelo Oferta y demanda

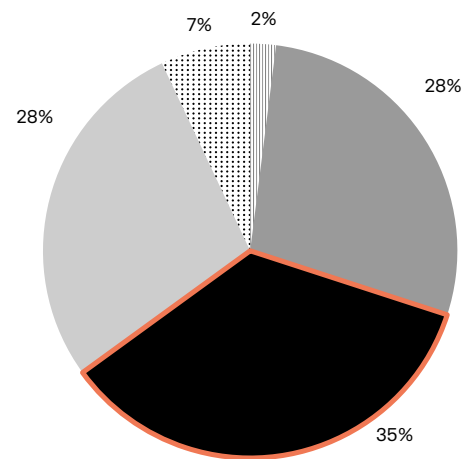
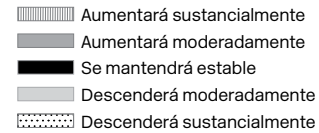
Se mantienen bastante estables en 2023 las estimaciones en torno a la oferta y la demanda de suelo



Suelo. Evolución de la oferta en el corto y medio plazo



Suelo. Evolución de la demanda en el corto y medio plazo



# 35%

Son las empresas que creen que la oferta de suelo aumentará moderadamente, frente al 4% que prevén una subida sustancial.

Cambios moderados en las previsiones de las empresas inmobiliarias en España en torno a la oferta y la demanda de suelo en el corto y medio plazo. Por un lado, llegan al 39% las compañías que sostienen que la oferta de suelo aumentará de forma sustancial o moderada, sólo un punto menos que en el año anterior. En sentido contrario, las empresas que apuntan a un descenso de la oferta pasan del 24% en 2022 (empresas que pronosticaban un incremento moderado

de la disponibilidad) al 29% (el 7% apuntan a un descenso sustancial y el 22%, a una caída moderada).

En torno a la demanda, los cambios también son contenidos. Por un lado, las empresas que creen que la demanda subirá de forma sustancial pasan del 4% al 2%, mientras que las que apuntan a una subida moderada saltan del 25% al 28%. Entre los que pronostican un descenso de la demanda de suelo, sube particularmente el ratio de compañías que prevén una caída

sustancial: pasan del 4% del total de las empresas en 2022 al 7% en 2023.

Aquellas empresas que auguran en cambio una caída moderada de la demanda de suelo se mantiene en el 28% del total.

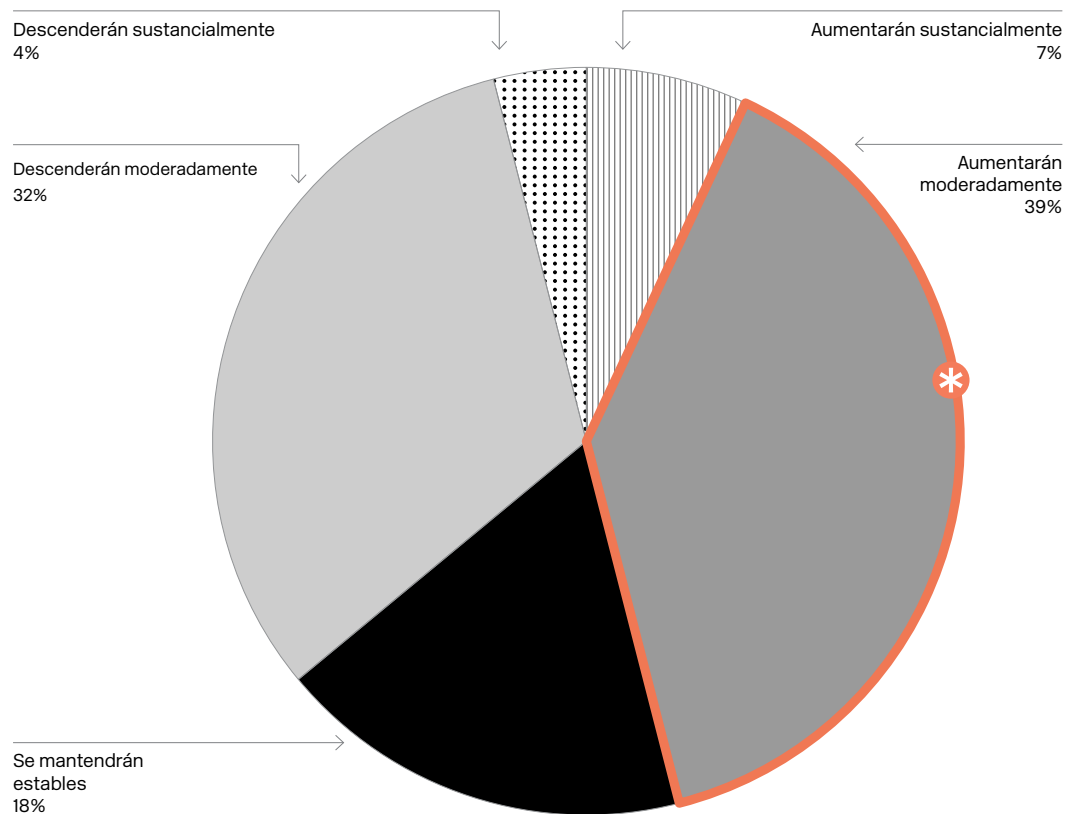
En ambos aspectos, oferta y demanda, los que más caen son los que apuntan a una estabilidad: en la oferta, las empresas que afirman que se mantendrá estable pasan del 38% en 2022 al 32% en 2023, y en la demanda, del 39% al 35%.



# Suelo Precios

El nuevo ciclo en el sector no impedirá que los precios del suelo continúen subiendo, tal y como creen el 46% de las empresas

Suelo. Evolución de los precios en el corto y medio plazo



**39%**

Es el ratio de compañías que apuntan a un aumento moderado de los precios del suelo en el corto y medio plazo.

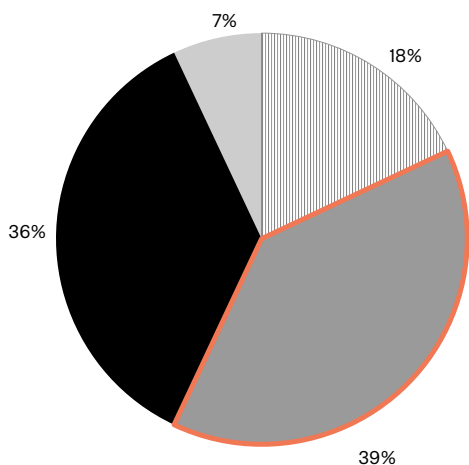
Los precios del suelo continuarán al alza en España a juicio del 46% de las empresas del sector. En concreto, el 7% de las compañías consultadas en la presente edición del Barómetro de Empresas Inmobiliarias en España creen que los precios subirán sustancialmente en el corto y medio plazo, mientras que otro 39% piensan que las subidas serán moderadas. El ratio de empresas que apuntan a una inflación en los precios del suelo cae con respecto a la anterior edición del

Barómetro: en 2022, el 10% pronosticaban un aumento sustancial de precios y el 26%, a una subida moderada. Crece, por el contrario, el ratio de compañías que apuntan a una bajada de los precios, aunque es una opinión menos extendida en el sector: el 4% de las empresas consultadas creen que los precios del suelo caerán de forma sustancial en el corto y medio plazo, y otro 32% opinan que descenderán de forma moderada. En total, las empresas que en 2022 pronos-

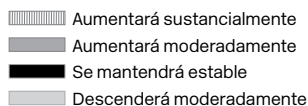
ticaban una caída en los precios de los solares llegaban al 32% del total: el 7% auguraba una caída moderada y el 25%, a un descenso sustancial. Ante una mayor polarización de los pronósticos sobre la oferta y la demanda de suelo, desciende particularmente el ratio de empresas que prevén que los precios se mantengan estables: este grupo pasa del 32% de las empresas del sector en 2022 al 18% en 2023.

# Residencial compra Oferta y demanda

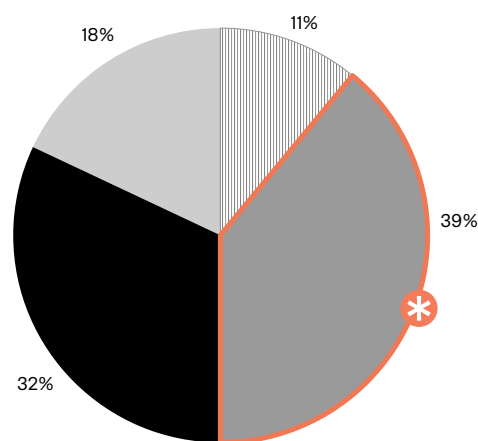
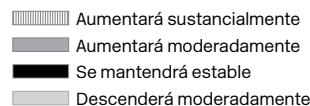
El sector eleva su confianza en torno a la demanda de residencias para la compra: el 50% de las empresas creen que subirá



Residencial para compra. Evolución de la oferta en el corto y medio plazo



Residencial para compra. Evolución de la demanda en el corto y medio plazo



39%

El pronóstico más repetido en torno a la demanda de vivienda para la compra es que subirá de forma moderada.

La oferta subirá, pero también lo hará la demanda, en el residencial para la compra en España. Son las opiniones mayoritarias entre las empresas inmobiliarias en el país, que auguran un mercado aún más dinámico en este segmento que en el ejercicio precedente. En torno a la oferta, el 18% cree que habrá un aumento sustancial en el corto y medio plazo, mientras que otro 39% opina que el incremento se producirá de forma moderada. En la anterior edición del Barómetro,

fueron sólo el 1% los que auguraban un aumento sustancial y otro 39% los que preveían un aumento moderado de la oferta en el corto y medio plazo. Asimismo, los que creen que la oferta bajará en el residencial para la compra pasa del 30% de las empresas en 2022 a sólo el 7% en 2023. En cuanto a la demanda, las perspectivas también son más halagüeñas en la presente edición del Barómetro que en la de 2022: hasta una de cada dos empresas cree que la demanda irá al

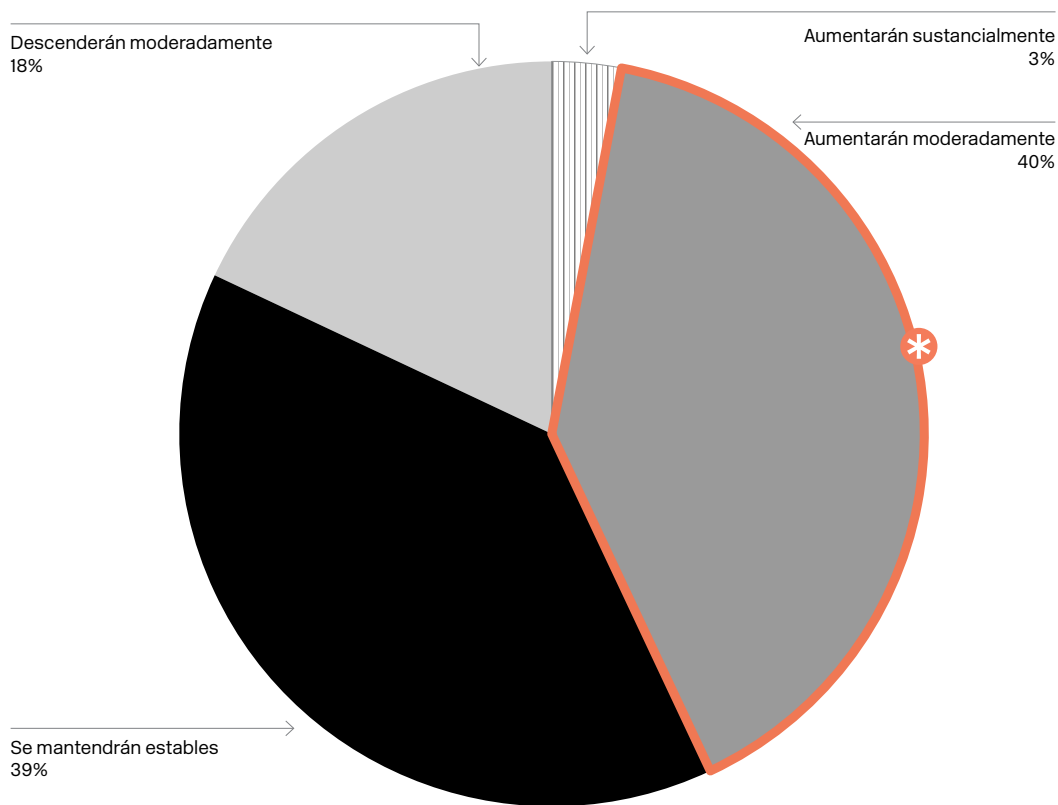
alza en el residencial para compra (el 11% prevé un aumento sustancial y el 39%, un aumento moderado). En 2022, el 10% de las compañías apuntaban a un incremento sustancial de la demanda y sólo el 24% pronosticaba un incremento moderado. Asimismo, las empresas que apuntan a una caída de la demanda bajan del 42% en 2022 a sólo el 18% en 2023. En cambio, las que prevén una demanda estable bajan del 34% del total en 2022 al 32% en la presente edición del informe.

# Residencial compra

## Precios

Los precios en el residencial continuarán al alza: pasan del 31% al 43% las empresas que pronostican subidas

Residencial compra. Evolución de los precios en el corto y medio plazo



# 40%

Cuatro de cada diez empresas del sector inmobiliario creen que los precios del residencial subirán de forma moderada.

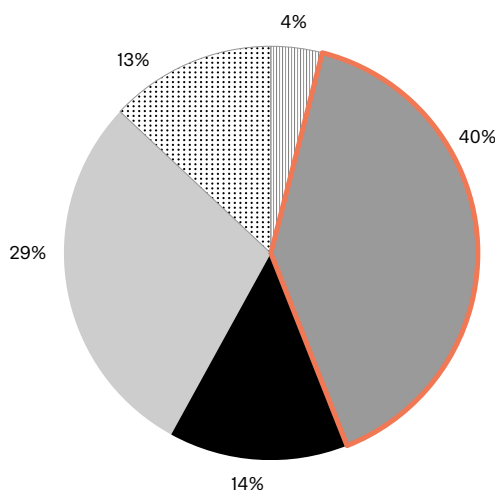
El sector inmobiliario vuelve a apostar por que los precios de las viviendas subirán en el corto y medio plazo. Después de que en 2022 se redujera el ratio de compañías que preveían subidas de precios, en 2023 vuelve a subir. En concreto, el 3% de las empresas del sector opinan que los precios del residencial para la compra subirá de forma sustancial en el corto y medio plazo, mientras que otro 40% de las compañías auguran un aumento moderado de precios.

En 2022, sólo el 31% de las empresas del sector apostaban por que los precios del residencial para compra continuarían subiendo, aunque en todos los casos suscribían que esto ocurriría de forma moderada. En coherencia con ello, baja el porcentaje de empresas del sector que piensan que los precios de las viviendas bajarán: si en 2022 el 6% de los operadores preveían una caída sustancial y otro 20% anunciaba una caída moderada, en 2023 sólo

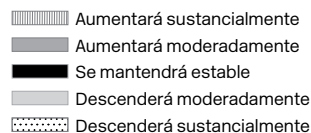
el 18% de las empresas creen que los precios descenderán, y que lo harán además de forma moderada. La estabilidad de precios es un pronóstico que mantiene por su parte su popularidad: el 39% de las compañías españolas del sector piensan que los precios del residencial se mantendrán en el corto y medio plazo, frente al 43% de compañías que hacían este mismo pronóstico en la anterior edición del Barómetro de Empresas Inmobiliarias en España.

# Residencial alquiler Oferta y demanda

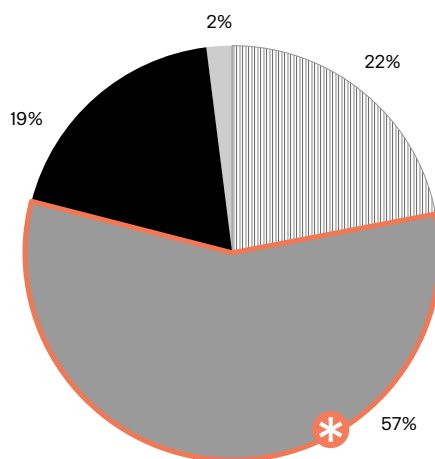
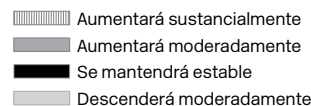
La confianza en la demanda de viviendas en alquiler se mantiene: sólo el 2% creen que bajará en el corto y medio plazo



Residencial alquiler. Evolución de la oferta en el corto y medio plazo



Residencial alquiler. Evolución de la demanda en el corto y medio plazo



**57%**

Casi seis de cada diez empresas creen que la demanda de viviendas en alquiler subirá de forma moderada.

Que el mercado del alquiler se mantendrá al alza es una opinión extendida en el sector inmobiliario en España desde hace años, pero se extiende aún más en un contexto de tipos de interés elevados. En concreto, el 22% de las empresas españolas del negocio inmobiliario piensan que la demanda de residencias para el alquiler aumentará de forma sustancial en el corto y medio plazo, a las que se suman otro 57% de compañías que apuestan por una subida moderada de la demanda

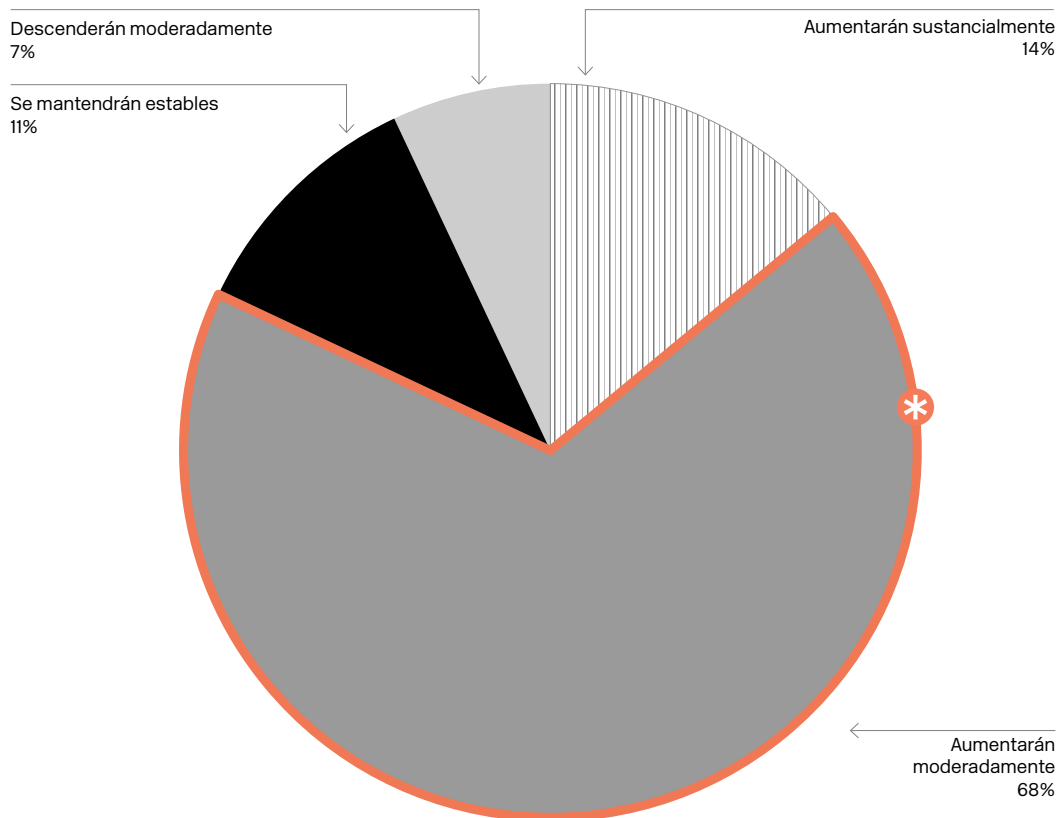
de estos activos. En la anterior edición del Barómetro también eran mayoría las empresas que apostaban por una demanda al alza de viviendas en alquiler, pero con opiniones más moderadas: sólo el 3% auguraban una subida sustancial de la demanda y otro 59% apuntaba a un incremento moderado. Asimismo, el ratio de empresas que creen que la demanda de viviendas en alquiler bajará pasa del 17% en 2022 (el 4% puntaba a un descenso sustancial y el 13%, a una caída

moderada) a sólo el 2% en 2023 (en todos los casos, de forma moderada). En torno a la oferta, en cambio, desciende el ratio de empresas que apuntan a un aumento. Las empresas que creen que la oferta subirá sustancialmente pasan del 15% en la anterior edición del Barómetro al 4% en la de este año, y las que apunta a una subida moderada, bajan del 43% al 40%. Además, el 42% creen que la oferta bajará.

# Residencial alquiler Precios

El sector inmobiliario se acerca a la unanimidad: el 82% de las empresas creen que los alquileres subirán

Residencial alquiler. Evolución de los precios en el corto y medio plazo



**68%**

Casi siete de cada diez empresas del sector inmobiliario creen que los precios de los alquileres subirán moderadamente.

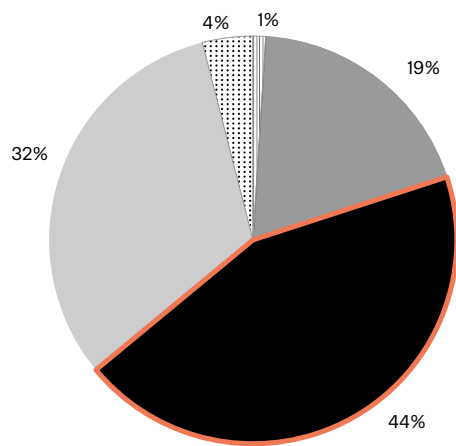
Más demanda de vivienda en alquiler en un mercado que aún no ha hecho los deberes para atenderla adecuadamente lleva irremediablemente a los precios al alza. Es lo que opinan el 82% de las empresas españolas del sector inmobiliario en torno al residencial para alquiler, en una opinión aún más extendida que en la anterior edición del Barómetro. Si en 2022 eran el 3% las compañías que pensaban que los alquileres subirían de forma sustancial en el corto y

medio plazo, en 2023 esta tasa llega al 14% de las empresas. Del mismo modo, suben del 59% al 68% de las empresas aquellas que creen que los precios subirán de forma moderada. Ante la subida de la tasa de empresas que apuestan por una subida de precios, caen tanto el número de aquellas que creen que se mantendrán estables como las que pronostican que los alquileres se reducirán. En concreto, son el 11% del total las empresas que apuestan por una es-

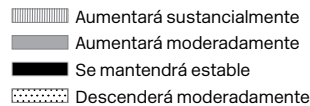
tabilidad en los precios de la vivienda para el alquiler, diez puntos menos que en el año anterior. Por otro lado, las empresas que creen que los precios bajarán (siempre de forma moderada) son sólo el 7% del total en 2023. En 2022, los resultados de la anterior edición del Barómetro de Empresas Inmobiliarias en España señalaban que el 4% de las compañías auguraban una caída sustancial en los precios del residencial para el alquiler y otro 13% pronosticaban una caída moderada.

# Oficinas Oferta y demanda

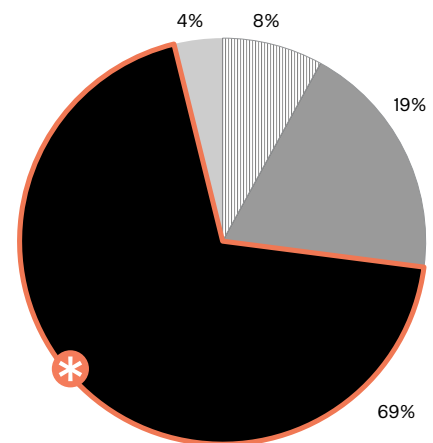
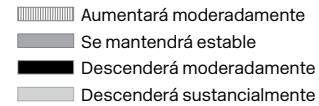
El de las oficinas es uno de los activos con perspectivas más negativas: tres cuartas partes creen que la demanda caerá



Oficinas. Evolución de la oferta en el corto y medio plazo



Oficinas. Evolución de la demanda en el corto y medio plazo



**69%**

Es la tasa de empresas que creen que la demanda de oficinas descenderá de forma moderada en el corto y medio plazo.

La demanda de oficinas, gran alarma para el sector inmobiliario en España. Casi tres cuartas partes de las empresas españolas del sector creen que la demanda de oficinas descenderá en el corto y medio plazo, dibujando un escenario aún más negativo que el que planteaban las perspectivas de las empresas en la anterior edición del Barómetro de Empresas Inmobiliarias en España. En 2022, eran un 34% las empresas que pronosticaban una caída de la demanda de oficinas en el

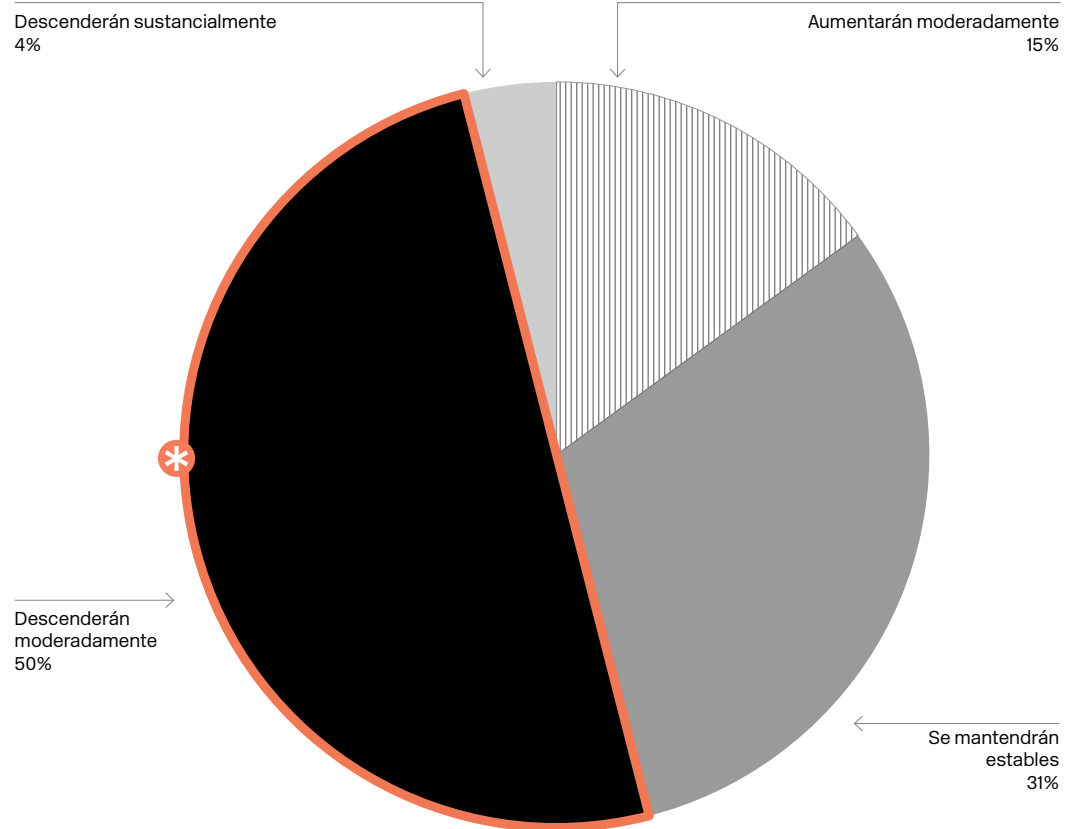
páis a corto y medio plazo: el 3% auguraba una caída sustancial y un 31%, un descenso moderado. En 2023, son sólo un 4% los operadores del sector que pronostican que la demanda de oficinas descenderá de forma sustancial, pero ascienden hasta el 69% las empresas que creen que esta caída será moderada. En la presente edición del Barómetro sólo el 19% de los operadores del sector señalan que la demanda se mantendrá estable (en 2022 este grupo llegaba al 54% del total) y el

optimismo se circunscribe a un 8% de los actores, que prevén un aumento moderado de la demanda de oficinas (cuatro puntos menos que en 2022). En cuanto a la oferta, desciende con fuerza la tasa de empresas que estiman que aumentará en el corto y medio plazo: aquellas empresas que creen que la subida será sustancial pasan del 4% al 1%, y las que piensan que la subida será moderada pasan del 39% en 2022 al 19% en la presente edición del Barómetro.

# Oficinas Precios

El ajuste de precios por la caída de la demanda será contenido: el 81% prevé precios estables o con una caída moderada

Oficinas. Evolución de los precios en el corto y medio plazo



**50%**

La mitad de las empresas del sector inmobiliario auguran un ajuste moderado de los precios de las oficinas ante el parón de la demanda.

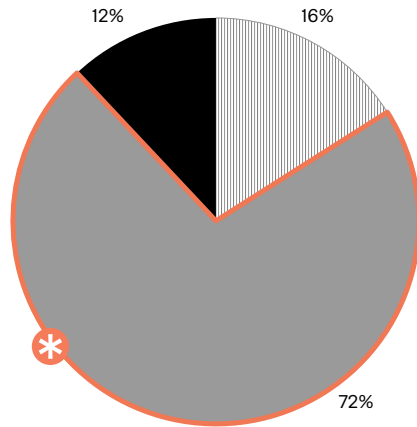
La mayor parte del sector inmobiliario descarga un ajuste drástico de los precios ante la caída de la demanda en las oficinas. Por el contrario, el 50% de las empresas consultadas sostienen que los precios de las oficinas sólo sufrirán un ajuste a la baja moderado en el corto y medio plazo, mientras que otro 31% pronostica que se mantendrán estables. Sólo el 4% de las compañías sostienen, en cambio, que los precios sufrirán un ajuste moderado en el corto y medio plazo.

Incluso se mantiene en un relevante 15% la tasa de compañías que todavía confían en que los precios subirán en el sector de las oficinas, con alzas moderadas. A pesar del empeoramiento de las perspectivas de contratación de oficinas, este grupo incluso aumenta con respecto al año anterior, cuando sólo el 8% de los operadores del sector inmobiliario en España esperaban un incremento de los precios. El gran cambio con respecto al anterior edición del Barómetro de

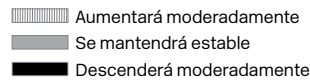
Empresas Inmobiliarias en España está, no obstante, en el importante aumento en el ratio de empresas que descuentan ya una caída de precios: en 2022, sólo el 46% de los operadores del sector suscribían que los precios irían a la baja en el segmento de las oficinas. Un 10% (seis puntos menos que en 2023) de las empresas señalaban que los precios en este segmento sufrirían un ajuste sustancial, mientras que otro 36% apuntaba a una caída moderada de las rentas.

# 'High street' Oferta y demanda

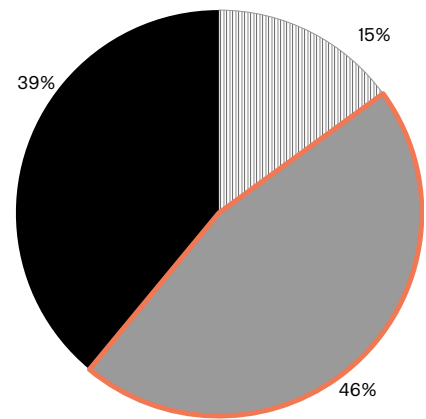
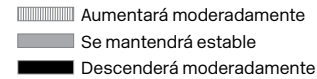
El retail en centro ciudad es uno de los activos menos afectados ante el nuevo ciclo: la mayoría prevé estabilidad



'High street'. Evolución de la oferta en el corto y medio plazo



'High street'. Evolución de la demanda en el corto y medio plazo



**72%**

Sin locales vacíos: siete de cada diez empresas del sector cree que la oferta de retail en *high street* se mantendrá estable.

El retail en *high street* se mantiene como uno de los activos menos afectados por el cambio de perspectivas en buena parte de los operadores del sector inmobiliario en España. Muy al contrario, continúan siendo una mayoría las empresas que prevén que tanto la oferta como la demanda de locales comerciales en centro ciudad se mantendrá estable en el corto y medio plazo, mientras que aquellos que prevén subidas o bajadas pronostican cambios

en todos los casos moderados. En concreto, el 72% de las empresas del sector sostienen que la oferta se mantendrá estable en el corto y medio plazo, frente a un 16% de los que prevén un incremento moderado y un 12% que apunta a una caída, también moderada, de los locales disponibles. En cuanto a la demanda, el 46% de las compañías del *real estate* en España auguran estabilidad, un 15% apuntan a una subida moderada y un 39% pronostican

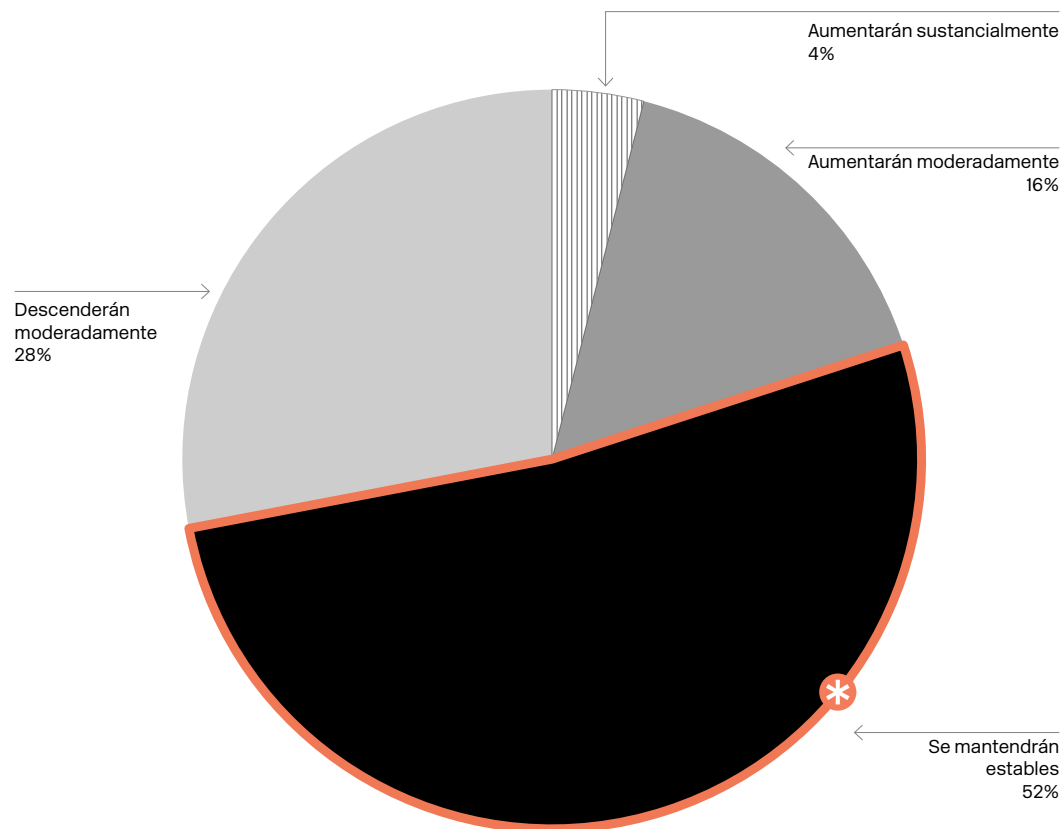
una caída también moderada. Se mantiene en relación a la anterior edición del Barómetro la tasa de compañías que prevén un descenso moderado de la demanda, mientras que se ajusta el ratio de aquellas que auguran una subida. En términos de oferta, la anterior edición del Barómetro situó en el 43% la tasa de empresas que esperaban una subida: el 2% creía que esta sería sustancial, mientras que el 41% pensaba que sería moderada.



# 'High street' Precios

## Cae el ratio de empresas que augura un ajuste de precios: pasan del 42% en 2022 al 28% en el curso actual

'High street'. Evolución de los precios en el corto y medio plazo



**52%**

Más de la mitad de las compañías del sector prevén que los precios de los locales se mantendrán estables en el corto y medio plazo.

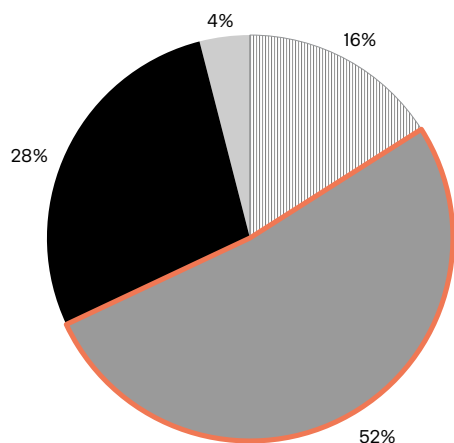
Los locales comerciales mantendrán precios en *high street* en el corto y medio plazo. Es la opinión mayoritaria en el sector en 2023, cuando desciende la tasa de compañías que auguran un ajuste de las rentas y sube la de aquellas que prevén incluso que vayan en aumento. En concreto, el 52% de las empresas del sector inmobiliario en el país creen que los precios de estos activos se mantendrán estables, seis puntos más que en la anterior edición del

Barómetro de Empresas Inmobiliarias en España. El gran ajuste se produce, no obstante, en el grupo de empresas que auguran una bajada de precios en los locales comerciales: frente al 42% que alcanzaban en 2022 las empresas que hacían este pronóstico (el 4% auguraban una caída sustancial y el 38% un descenso moderado), en 2023 sólo el 28% suscriben que los precios caerán moderadamente en estos activos. A pesar de la situación menos boyante de buena parte del sector

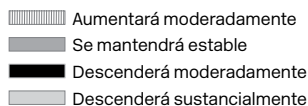
inmobiliario en España, en *high street* sube en ratio de compañías que auguran una subida de los precios. El 4% de las empresas opinan incluso que estas subidas se producirán de forma sustancial, mientras que otro 16% de los operadores auguran incrementos moderados. En la anterior edición del informe, sólo el 12% de las compañías consultadas consideraban que los precios de los locales irían al alza en el corto y medio plazo, y siempre de forma moderada.

# Centro comercial Oferta y demanda

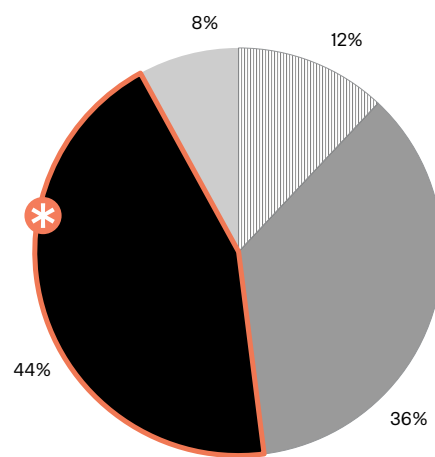
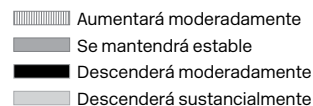
A diferencia del 'high street', la mayor parte del sector cree que la demanda de locales en centros comerciales irá a la baja



Centro comercial. Evolución de la oferta en el corto y medio plazo



Centro comercial. Evolución de la demanda en el corto y medio plazo



# 44%

La moda estadística en torno a la demanda de centros comerciales apunta a que esta descenderá moderadamente.

Los centros comerciales sí sufrirán un ajuste en la demanda en el corto y medio plazo. Es lo que creen el 52% de las empresas del sector inmobiliario en el país: el 8% de las compañías opinan que esta demanda caerá de forma sustancial, y otro 44% auguran una caída moderada. Los datos contrastan con las previsiones, más optimistas, sobre la marcha de la demanda en el retail *high street*, y también con las de la anterior edición del Barómetro de Empresas Inmobiliarias en España. En

2022, eran el 41% las compañías que pronosticaban una caída de la demanda de estos activos: el 4% indicaban que la demanda bajaría sustancialmente y otro 37% de las empresas esperaban un decrecimiento moderado. Pese a ello se mantiene una parte del sector más optimista sobre la demanda de estos activos: el 12% de las empresas (un punto más que en el año anterior) opinan que irá al alza de forma moderada. En relación a la oferta, el 52% de las

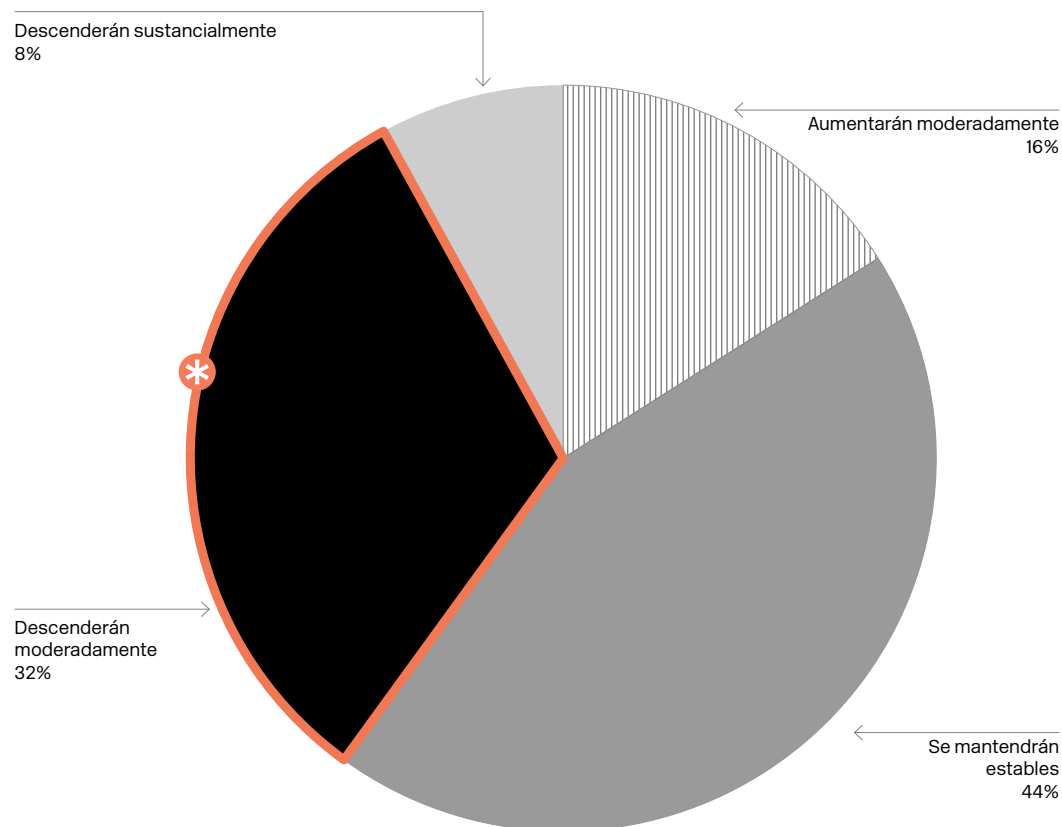
empresas del sector suscriben que se mantendrá estable en el corto y medio plazo, cuatro puntos más que en la anterior edición del Barómetro. Sin embargo, baja la tasa de compañías que prevén una subida de la oferta (del 38% en 2022 al 16% en la presente edición del informe). Al mismo tiempo, se más que duplica la tasa de compañías que creen que la oferta decrecerá en centros comerciales: del 14% de 2022 al 32% en la presente edición del informe.

# Centro comercial

## Precios

### Cuatro de cada diez compañías españolas del 'real estate' creen que los precios de los centros comerciales bajarán

Centro comercial. Evolución de los precios en el corto y medio plazo.



**32%**

Una tercera parte de las compañías creen que los precios se ajustarán de forma moderada, y el 8%, que lo harán sustancialmente.

Aunque las perspectivas en torno a la demanda son más negativas en los centros comerciales en 2023 que en el año anterior, cae la tasa de compañías que apuntan a un ajuste en los precios de estos activos. En 2023, sólo cuatro de cada diez compañías creen que los precios irán a la baja en estos activos, frente a casi seis de cada diez que tenían esta opinión un año antes. En concreto, en la presente edición del Barómetro de Empresas Inmobiliarias

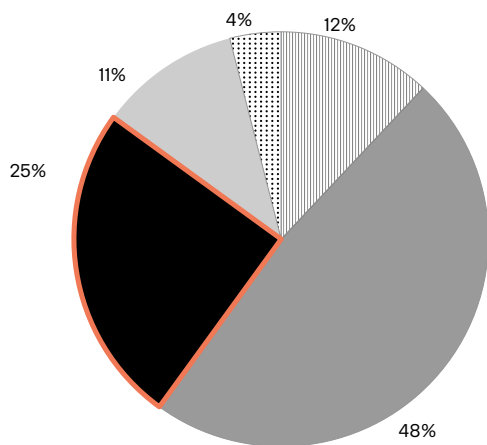
en España el 8% de las compañías consultadas apunta a que los precios de los centros comerciales disminuirán de forma sustancial en relación al ejercicio precedente, frente al 11% de empresas que suscribían este pronóstico en el ejercicio anterior. Asimismo, caen del 48% del total al 32% las empresas que apuntan a una caída moderada de precios de estos activos. Las opiniones de las empresas del sector en torno a los precios de los centros comerciales se po-

larizan: el 16% de las compañías apuntan en 2023 (un punto más que en el año anterior), que los precios de estos activos experimentarán una subida moderada. La opinión que no obstante más se extiende en el sector inmobiliario en España es la de que los precios de los centros comerciales se mantendrán estables en el corto y medio plazo: las empresas que expresan esta opinión pasan del 26% del total en 2022 al 44% en la presente edición del Barómetro.

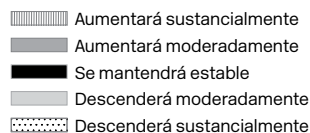
# Industrial/Logístico

## Oferta y demanda

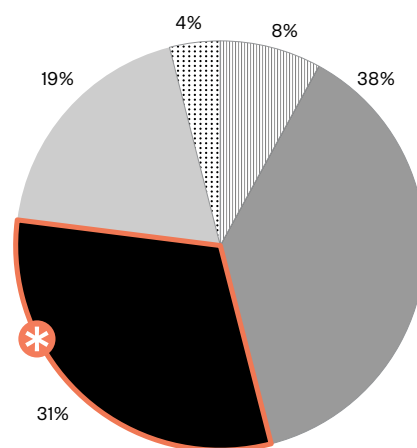
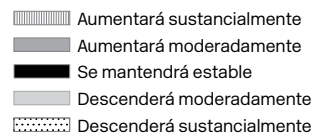
Se mantiene alta la confianza del sector inmobiliario sobre la demanda de activos inmologísticos.



Industrial/Logístico. Evolución de la oferta en el corto y medio plazo



Industrial/Logístico. Evolución de la demanda en el corto y medio plazo



# 31%

Es la tasa de compañías que creen que la demanda de activos industriales y logísticos se mantendrá estable.

El sector inmobiliario continúa confiando en que la demanda de activos inmobiliarios y logísticos, el segmento estrella de los últimos años, continuará estable o al alza en el corto y medio plazo.

En concreto, el 46% de las compañías, tres puntos más que en el año anterior, creen que la demanda de este tipo de activos subirá: el 8%, misma cuota que en el año anterior, corresponde a empresas que creen que la demanda subirá sustancialmente, mientras

que el 38% (frente al 35% de unaño atrás) es la tasa de empresas que apuntan a una subida moderada. Por otro lado, caen del 35% al 31% las empresas que opinan que la demanda de activos industriales y logísticos se mantendrá estable en el corto y medio plazo. Los más pesimistas se mantienen también prácticamente igual que en la anterior edición del Barómetro. En concreto, el 4% de las compañías españolas del sector creen que la de-

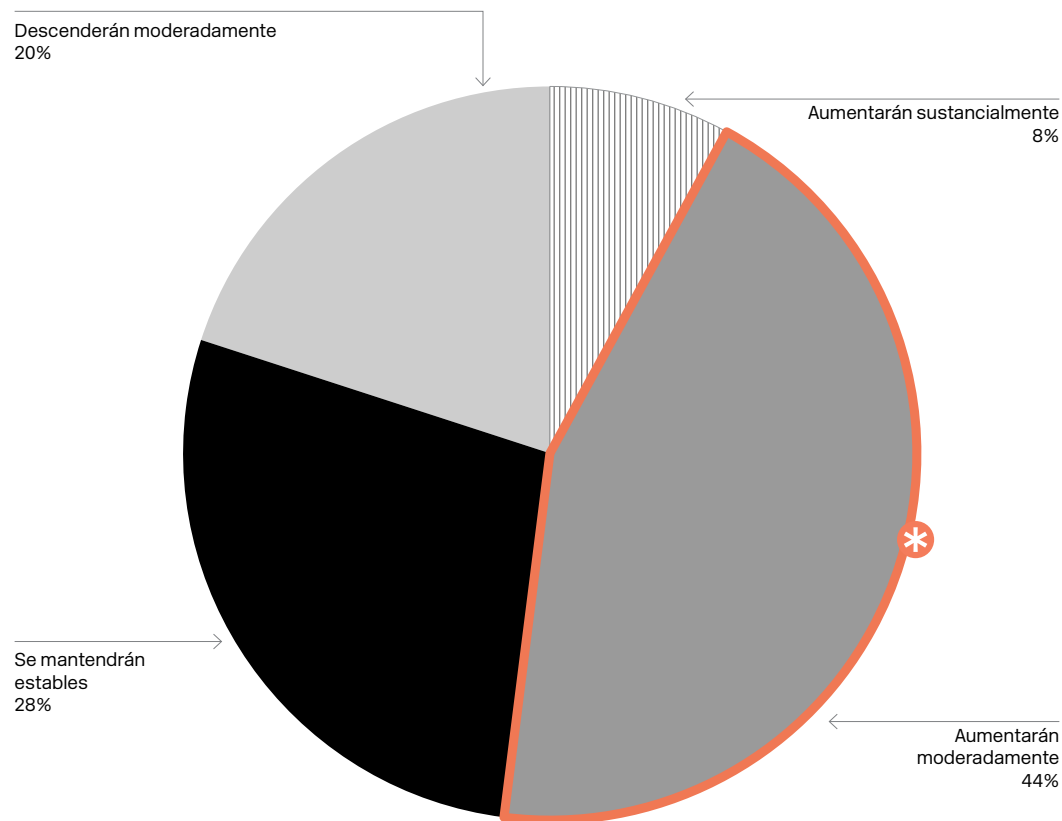
manda descenderá de forma sustancial, una tasa que se iguala a la del año anterior. Asimismo, el 19% de las compañías (un punto más que en 2022) apuestan por una caída moderada. En términos de oferta, llegan al 60% las empresas que creen que aumentará a medio y largo plazo: el 12% (frente al 7% de 2022) apuntan a una subida sustancial, mientras que el 48% creen que la oferta aumentará de forma moderada, frente al 36% de la anterior edición del Barómetro.

# Industrial/Logístico

## Precios

### Decae la mayoría de compañías que creen que los precios de los activos industriales y logísticos aumentarán

Industrial/Logístico. Evolución de los precios en el corto y medio plazo



# 44%

Es la tasa de compañías que opinan que los precios en industrial y logística aumentarán de forma moderada.

El auge del comercio electrónico, que se ha mantenido al alza después de la pandemia (que actuó como revulsivo para las compras online), explica en buena medida la bonanza de la inmologística, con un gran número de proyectos en marcha, grandes cifras de inversión y una demanda que mantiene el vigor. Ante esta realidad, el sector inmobiliario continúa convencido de que los precios de los activos industriales y logísticos aumentarán en el corto y

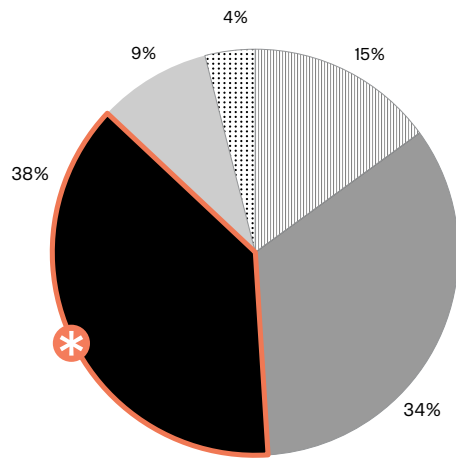
medio plazo, pero esta opinión pierde apoyos en relación al año anterior. En concreto, suben del 31% al 44% las compañías que están convencidas de que los precios de los activos industriales y logísticos aumentarán de forma moderada en el corto y medio plazo. Además, aparecen un 8% de las compañías que creen que los precios subirán de forma sustancial en el sector. Por otro lado, se reduce con fuerza la tasa de compañías que pronostican que los precios descen-

derán: este grupo de empresas cae del 34% en 2022 al 20% en la presente edición del Barómetro. En 2022, el 22% de las empresas creían que los precios bajarían de forma moderada, mientras que el 12% pronosticaban una caída sustancial de los mismos en los activos industriales y logísticos. Por otro lado, cae la tasa de compañías que pronostican precios estables en el ámbito industrial y logístico: pasan del 35% del total en 2022 al 28%.

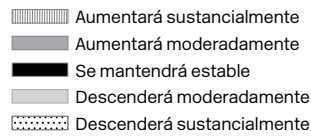
# Hoteles

# Oferta y demanda

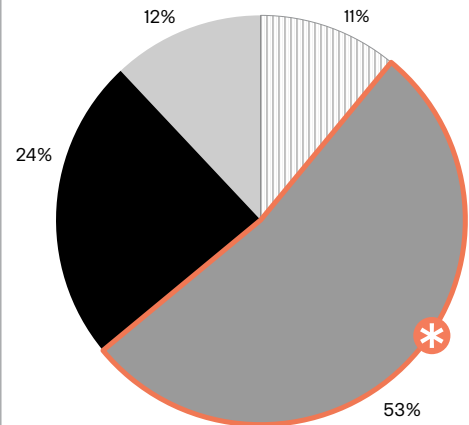
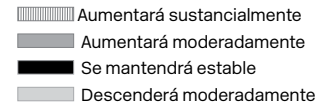
La recuperación del turismo impulsa aún más la demanda de activos hoteleros: el 64% de las empresas creen que subirá



Hoteles. Evolución de la oferta en el corto y medio plazo



Hoteles. Evolución de la demanda en el corto y medio plazo



**53%**

Más de la mitad de las empresas del sector creen que los precios de los hoteles aumentarán en el corto y medio plazo.

Las cifras récord del sector turístico en España en 2023 hacen que se mantenga el optimismo en torno a la demanda de activos hoteleros en el país entre los agentes del sector inmobiliario. No obstante, tras varios ejercicios de expectativas positivas para estos activos, las previsiones se moderan en 2023 en comparación con el año precedente. Un total del 64% de las compañías españolas del sector inmobiliario prevén que la demanda se mantenga

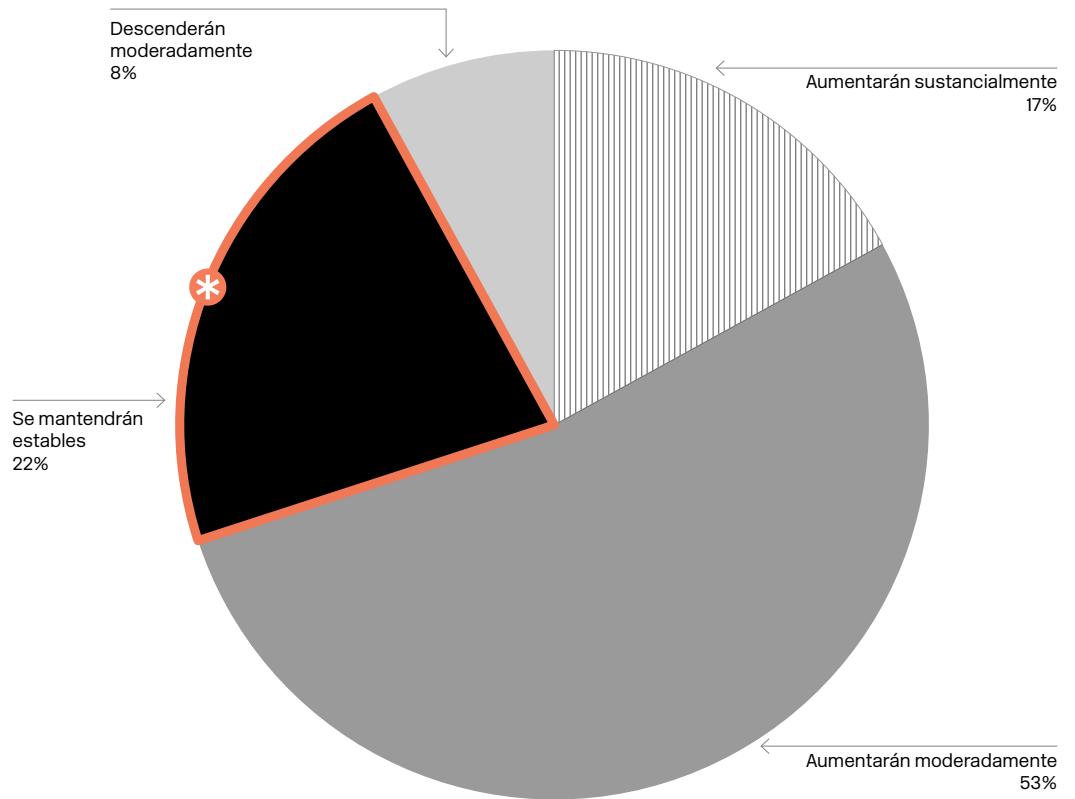
al alza en el corto y medio plazo, frente al 85% que alcanzaban un año atrás. En concreto, el 11% prevé en 2023 un alza sustancial de la demanda, frente al 35% de 2022, mientras que otro 53% cree que este incremento será moderado, tres décimas más que en la anterior edición del Barómetro. Suben en cambio las empresas que apuntan a una estabilidad de la demanda (pasan del 15% en 2022 al 24% en 2023) y emergen un grupo todavía minoritario de compañías que

pronostican un descenso moderado de la misma. En términos de oferta, suben con fuerza las compañías que apuntan a un incremento: el 15% de las empresas creen que este aumento será sustancial (más del doble que en 2022) y el 34% (frente al 26% de un año atrás) que este incremento será moderado. Sin embargo, sube también el ratio de compañías que apuntan a un descenso de la oferta: pasan del 8% en 2022 al 13% de los panelistas de la actual edición del Barómetro.

# Hoteles Precios

## Siete de cada diez empresas prevén que los precios de los hoteles irán al alza en el corto y medio plazo

Hoteles. Evolución de los precios en el corto y medio plazo



**22%**

Son las empresas que prevén un mantenimiento de los precios de los hoteles, más del doble que en la anterior edición del Barómetro.

Los hoteles, el activo inmobiliario con una perspectiva más clara de subida de precios. A favor de ello se encuentra, sobre todo, el buen momento del turismo receptivo en España tras las restricciones de la pandemia en el país. También la escasa oferta en algunas plazas para atender a la creciente demanda que se da por parte de los usuarios y también por parte de los grupos de inversión con este tipo de activos entre sus objetivos. Con todo, que los precios subirán es lo

que piensan el 70% de las compañías del sector, frente a sólo el 31% que apuntaban a un alza de precios en la edición anterior del Barómetro de Empresas Inmobiliarias en España. En 2023, el 17% de las compañías consultadas sostienen que los precios de estos activos aumentarán de forma sustancial, mientras que otro 53% de las empresas del sector indican que los precios se elevarán de forma moderada. En la anterior edición del Barómetro, todas las empresas que

apuntaban a una subida señalaban que sería contenida. Por otro lado, el 22% de las empresas, más del doble que en el año anterior, opinan que los precios de los activos hoteleros se mantendrán estables en comparación con el ejercicio precedente. Por otro lado, caen de forma sustancial las empresas que creen que los precios de los activos hoteleros bajarán: pasan del 24% de las compañías en la anterior edición del Barómetro al 8% del total en el presente año.

---

# Créditos

---

## EjePrime

EjePrime es un diario online de información económica especializado en el negocio inmobiliario en España que genera información de alta calidad sobre este sector a través de noticias, análisis, reportajes y entrevistas. Nacido en 2017, EjePrime tiene el objetivo de proporcionar la mejor información económica de la industria inmobiliaria para cubrir las necesidades de los profesionales relacionados con este sector y convertirse en su medio de referencia. Con esta estrategia, en sus primeros años de desarrollo el diario ha podido hacerse progresivamente un hueco en el sector, llegando a un creciente número de empresarios, directivos y profesionales de gran influencia en el mismo. Más allá de su actividad periodística, EjePrime realiza informes y estudios y organiza jornadas y encuentros empresariales. El proyecto forma parte del grupo editorial Cinnamon News, que también edita Modaes, Palco23 y PlantaDoce.



## EjePrime





