

Resumen Ejecutivo

Mid-Year Real Estate Market Outlook 2025



ACTUALIZAMOS A MITAD DE AÑO NUESTRO INFORME ANUAL CON LAS CLAVES DEL MERCADO INMOBILIARIO DE CARA A 2025

CLAVES ECONÓMICAS Y SU IMPACTO EN EL SECTOR

A mitad de 2025, el sector inmobiliario español presenta un balance favorable, en línea con el sólido desempeño de la economía nacional, cuya previsión de crecimiento del PIB se mantiene en el 2,6%. Este dinamismo, impulsado por la fortaleza del mercado laboral y el empuje del sector exterior, ha favorecido un entorno propicio para la inversión inmobiliaria. A pesar de un contexto internacional marcado por la incertidumbre geopolítica y las tensiones comerciales, las perspectivas para el segundo semestre siguen siendo positivas, con un creciente interés por activos con capacidad de generar valor.

El sector inmobiliario no solo acompaña el cambio: lo anticipa, lo lidera y lo convierte en oportunidad

CLAVES INMOBILIARIAS

- El sorprendente dinamismo de la **economía** española en la primera mitad del 2025 hace que se mantengan las previsiones de crecimiento anunciadas a principios de año: un +2,6%. Un mercado laboral que sigue generando empleo y un sector exterior dinámico (impulsado por el turismo) actúan como principales motores del crecimiento. Los recortes de tipos por parte del Banco Central, en el entorno del 2%, deberían limitarse en lo que resta de año.
- La inestabilidad geopolítica y las dudas sobre cómo cambiarán las relaciones comerciales con EE. UU son dos factores que están intensificando la **incertidumbre** en el contexto macroeconómico. Esta situación podría repercutir en el crecimiento de las principales economías europeas, que, gracias a los planes fiscales expansivos han logrado mitigar parcialmente ese contexto adverso, registrando una mejora de +0.1pp con respecto a las previsiones de inicio de año.
- La **inversión** inmobiliaria alcanzó los 7.300 millones de euros en la primera mitad de 2025, un incremento interanual del 22% y un 15% por encima de la media de los últimos diez años. Mantenemos la previsión anunciada a comienzos de año de superar los volúmenes de 2024 entre un 10% y 15%, sin tener en cuenta operaciones corporativas (con algunas ya previstas) que podrían incrementar dicha previsión. Las perspectivas positivas de la economía española junto a la fortaleza del euro impulsarán la inversión que se centrará en activos con alto valor añadido y estrechamente ligados a la digitalización, la IA y la sostenibilidad.
- Para la segunda mitad de 2025, anticipamos una estabilización generalizada de las **rentabilidades prime**, con ajustes puntuales según producto y localización. El renovado apetito inversor, especialmente en activos core y ubicaciones prime, se ve impulsado por la bajada de tipos de interés y una percepción de riesgo más favorable, si bien la escasez de producto y la persistente volatilidad macroeconómica seguirán condicionando el ritmo de recuperación del mercado.
- La tendencia en el entorno de **financiación** sigue siendo positiva. Según la *Lender Intentions Survey*¹ 2025 de CBRE sobre las perspectivas de los financiadores, casi el 80% de los encuestados tiene previsto aumentar sus esfuerzos de originación este año, lo que refleja una renovada confianza en el mercado inmobiliario. España continúa consolidándose como un foco clave de inversión y financiación en Europa. Tanto los bancos locales como los internacionales muestran una mayor actividad, con una reducción de costes y una mayor flexibilidad en los niveles de apalancamiento.
- La contratación de **oficinas** en Madrid se mantendrá estable respecto al año anterior, con unos 510.000 m². En Barcelona, se espera un crecimiento cercano al 10%, recuperando niveles en torno a los 300.000 m². La disponibilidad muestra una evolución desigual: en Madrid continúa reduciéndose de forma progresiva, y se situará cercana al 10%, mientras que en Barcelona alcanzará su punto máximo, en torno al 15%, debido a las entregas aún previstas. No obstante, éstas se reducirán drásticamente a partir de este año. La diferencia entre la disponibilidad general y la del CBD sigue presionando al alza las rentas, especialmente en Madrid. Allí, la conversión de oficinas a otros usos —principalmente residencial y hotelero— continúa disminuyendo el stock disponible, lo que permite prever un acelerado ritmo de crecimiento, en línea con el observado hasta ahora.

¹ Encuesta llevada a cabo entre marzo y abril de 2025 con la participación de 143 encuestados de toda Europa.

- Las previsiones para 2025 anticipan un **mercado residencial** en expansión, con un aumento del 9,6% en el precio de la vivienda y unas 742.000 compraventas (+3,7%), cifras revisadas al alza tras el buen comportamiento del mercado en el inicio del año. Aunque se prevé un aumento del 17% en la oferta, seguirá sin cubrir la demanda estructural derivada de la formación de nuevos hogares. La tasa de esfuerzo, pese a mostrar una ligera mejora, continúa reflejando las dificultades de acceso a la vivienda, lo que sigue desplazando parte de la demanda hacia el alquiler.
- En este contexto, el sector **Living** mantiene su liderazgo como principal destino de inversión inmobiliaria en España, con perspectivas sólidas para el segundo semestre gracias al fuerte interés inversor especialmente en vivienda en alquiler asequible y en segmentos alternativos como las residencias de estudiantes y el Flex Living. De cara al resto del año, se espera un incremento sostenido en la oferta de estos subsectores en base a los nuevos proyectos, tanto en desarrollos de BTR como en residencias de estudiantes y Flex Living, lo que podría contribuir a diversificar la oferta habitacional y aliviar parcialmente las tensiones del mercado.
- El turismo en España mantiene el pulso en la primera mitad de 2025 y todo apunta a que la tendencia se prolongará en la segunda, con un crecimiento esperado de la demanda en torno al 3% y un notable impulso del viajero internacional, que elevará el gasto medio por encima del ritmo de llegadas. Los resultados operativos del **sector hotelero** continuarán al alza, con subidas en ADR y RevPAR, aunque más moderadas que en ejercicios anteriores. La renovación de la planta hotelera, con la sostenibilidad y la tecnología como ejes clave, junto a la desestacionalización y el desarrollo de nuevos destinos, se consolidan como pilares estratégicos para reforzar la competitividad del sector a medio y largo plazo.

El ESG se afianza como eje clave de las decisiones inmobiliarias, marcando nuevos estándares en eficiencia, regeneración y responsabilidad

- El mercado **logístico** español ha cerrado el primer semestre con un sólido desempeño, superando la media de los últimos años. No obstante, tal como anticipábamos, la demanda muestra signos de moderación en los principales mercados: la Zona Centro registra una caída interanual del 7%, mientras que Cataluña mejora respecto a 2024, aunque aún se sitúa por debajo de su media histórica. Según nuestro *Logistics Confidence Index*, la confianza del sector se mantiene positiva y los planes de expansión de los ocupantes continúan al alza para los próximos 12 meses. De cara al cierre del año, se prevé una demanda más contenida, por debajo de los niveles récord de los dos últimos ejercicios. La escasa incorporación de nuevo producto y el auge de los desarrollos llave en mano están limitando el crecimiento de la disponibilidad, que se mantiene en torno al 10,5% en la Zona Centro y al 5,0% en Cataluña. En este contexto, la elevada demanda de producto prime y la oferta limitada siguen impulsando al alza las rentas en los principales ejes logísticos.
- El primer semestre confirma la solidez del **retail** anticipada a inicios del año, impulsada por fundamentales robustos y un entorno macroeconómico favorable. La demanda se mantiene firme, apoyada en el crecimiento sostenido del consumo privado (+2% interanual) y un turismo internacional en máximos históricos. A ello se suman factores estructurales como la adaptación continua de los activos a nuevas preferencias de los consumidores, la moderación del crecimiento del e-commerce y unas condiciones de financiación más favorables, que refuerzan el dinamismo del sector. Este entorno está impulsando la inversión, con un incremento del 39% respecto al primer semestre de 2024, destacando especialmente los centros comerciales. Se prevé que esta tendencia continúe en la segunda mitad del año, respaldada por un pipeline significativo.

- La diversificación del riesgo, junto con la evolución estructural del mercado y nuevos patrones de demanda, están impulsando el papel de los **sectores alternativos** en el inmobiliario, captando cada vez un mayor interés por parte de los diferentes actores.
- El sector de los **Data Centers** en el mercado Iberia entra en una nueva fase de madurez, marcada por la diversificación geográfica y la sofisticación de la demanda. La presión generada por la necesidad de infraestructura orientada a IA está acelerando el desarrollo en ubicaciones no tradicionales, donde el acceso a energía y suelo se vuelve clave. La próxima ola de crecimiento vendrá definida por la agilidad en la entrega, la eficiencia operativa y el compromiso ESG, consolidando a Iberia como un nodo digital estratégico en Europa.

Hospitales, centros educativos y Data Centers se afianzan como sectores estratégicos, evidenciando una firme apuesta por el impacto social y la transformación tecnológica

- El peso de los cultivos de alto valor añadido, cada vez más presentes en la península Ibérica, junto con las condiciones climatológicas óptimas para una amplia gama de cultivos a lo largo de la geografía, sitúan a Iberia como la región europea más dinámica en **Agribusiness**.
- La inversión en activos del sector **Healthcare**, especialmente hospitales y clínicas, ha cobrado un fuerte impulso en la primera mitad de 2025, con un crecimiento del 45% respecto al año anterior y una previsión de nuevas operaciones corporativas en la segunda mitad. Este dinamismo se extiende al ámbito de la investigación, donde los laboratorios —con especial presencia en Barcelona, Madrid y País Vasco— han sido protagonistas como espacios clave en el ecosistema **Life Science** y seguirán ganando progresivamente relevancia en el inmobiliario a medida que crece el valor de las ideas en la economía.
- En estrecha relación con la investigación, el sector **Educación** también muestra una evolución significativa. Cada vez más centros educativos optan por situarse en edificios de mayor calidad, generando externalidades positivas sobre otros usos en las zonas en las que se implantan, dinamizando los servicios, ocio e investigación por parte de estudiantes y profesorado. Esta tendencia refuerza la conexión entre educación, ciencia e inmobiliario. A su vez, los espacios deportivos, evolucionan hacia modelos de gestión más eficientes y orientados a la experiencia, consolidando el papel de **Sports** como lugares clave en la vida urbana.
- El crecimiento de las grandes urbes en España, el aumento en los niveles de consumo por parte de las personas y el menor espacio de almacenamiento en las viviendas ha favorecido la maduración del sector **Self Storage**, especialmente en estas localizaciones, donde la demanda de soluciones flexibles y accesibles para el almacenamiento ha experimentado un notable impulso.

Contactos

spain.research@cbre.com

Miriam Goicoechea
Head of Research Iberia

Marta Tarrio
Associate Director Research Office

Jordi Chávez
Associate Director Research Retail
and I&L

Laura Peláez
Associate Director Research Living
and Hotels

Nicolás Atorrasagasti
Senior Consultant Research Office
and Alternative

Arancha González
Associate Director Research I&L
and Retail

Laura Villazón
Consultant Research Living
and Hotels