

Barómetro de Empresas Inmobiliarias en España

2022



APROPERTIES
REAL ESTATE

Hacemos de lo exclusivo su hogar

Venta y alquiler de las mejores propiedades
en Barcelona, Madrid, Valencia y Mallorca.



BARCELONA

Paseo de Gracia, 85, 8ª
93 528 89 08

MADRID

Serrano, 60, 4ª
91 800 54 65

VALENCIA

Mossen Femades, 3
96 128 59 65

MALLORCA

Unió, 9
871 16 01 60

aproperties.es

2022



4	Presentación	34	Inversión y desinversión
6	Tribuna	35	Cartera de activos
8	Desempeño	36	Financiación
10	Plantilla	39	Operaciones corporativas
12	Mercado	40	Regulación
16	Suelo	42	Créditos
18	Residencial compra		
20	Residencial alquiler		
22	Oficinas		
24	'High street'		
26	Centro comercial		
28	Industrial/Logístico		
30	Hoteles		
32	Subida de costes		

Barómetro de Empresas Inmobiliarias en España

Patrocina



EjePrime Ediciones, S.L.U.
Gran Vía de les Corts
Catalanes 690, Local 1
08010 — Barcelona

Reservados todos los derechos. Quedan rigurosamente prohibidas, sin la autorización escrita de los titulares del copyright, bajo cualquier método o procedimiento, comprendidos la reprografía y el tratamiento informático, la distribución de ejemplares del presente documento.

www.ejeprime.com

[f facebook.com/EjePrimenews/](https://facebook.com/EjePrimenews/)
[in linkedin.com/company/ejeprime](https://linkedin.com/company/ejeprime)
[t twitter.com/Ejeprime](https://twitter.com/Ejeprime)

Presentación

El Barómetro de Empresas Inmobiliarias en España nació hace cuatro años con la voluntad de convertirse en una herramienta de utilidad para el sector a la hora de tomar sus decisiones estratégicas, a partir de los datos y la visión de los propios protagonistas de este negocio. El estudio recoge información útil que sirve para medir el estado de salud del negocio inmobiliario en el mercado español, analizando la evolución de la oferta, demanda y precios de los distintos segmentos que lo conforman, así como la estrategia de las compañías, su desempeño en el último año y otros datos clave como sus fuentes de financiación o su voluntad de participar en operaciones corporativas. En la presente edición, que cuenta con el apoyo de Aproperties, el informe aborda cuestiones de plena actualidad para el sector como el impacto del aumento de costes de la construcción o el efecto que tendrá en el negocio inmobiliario la subida de tipos de interés, además de otros asuntos recurrentes en el Barómetro como la calificación del sector como valor refugio para la inversión o la valoración del impacto de la regulación.

Tribuna

aProperties

“El trabajo realizado en los últimos años en el sector nos da confianza para aguantar lo que nos viene”

Oscar Vall Cortada
aProperties



Se acaba un nuevo curso con más luces que sombras. El año comenzaba con muy buena energía y positividad, siguiendo la inercia provocada del 2021. En el primer semestre de 2022, el sector vivía uno de sus mejores momentos, e incluso se habían escuchado campanas de una nueva burbuja inmobiliaria. Los profesionales del sector nunca llegamos a contemplar que esto pudiera ocurrir, ya que venimos de muchos años de hacer las cosas bien. En la crisis del 2008 fuimos los culpables y la sociedad en su conjunto criticaba la mala gestión que tuvimos todas las personas que estamos dentro del sector. Desde entonces, nuestro sector empezó a evolucionar y profesionalizarse poco a poco. Ya han pasado varios años desde aquello, pero la sensación es que cada día estamos más preparados y concienciados de que debemos profesionalizarnos como nunca y que podemos impulsar de manera profesional unos de los principales motores económicos de nuestro país. Todo ello hace que afrontemos con más confianza lo que tiene que llegar. Hoy sólo oímos hablar de inflación, subida de tipos, encarecimiento de los materiales o crisis energética, términos que son una realidad que por desgracia debemos de afrontar. Tenemos un sector muy consolidado y debemos sentirnos orgullosos del trabajo hecho por todos durante los últimos años y a ciencia cierta nos dará más confianza para aguantar lo que nos viene. Para poder resistir también

necesitamos que nuestras instituciones nos ayuden con más seguridad jurídica para que el inversor se sienta protegido. De no ser así, perderemos a una gran cantidad de ellos: porque, aunque a veces nos hacen ver que son los enemigos, sin inversores no tendríamos pisos de alquiler en España. Nuestro gobierno debe apostar por un parque de vivienda accesible mucho más amplio, y para ello necesitamos de la cooperación público-privada, con modelos eficaces para que los acuerdos trasciendan y se materialicen. Esperamos un final del cuarto trimestre donde sigan produciéndose un ritmo alto de transacciones, debido a que muchos clientes aprovechan que los tipos no han subido a máximos. Para 2023, es probable que la demanda pueda caer entre un 10% y un 15%, pero no creemos que la vivienda vaya a hacerlo en la misma proporción. Puede existir un pequeño reajuste de los precios, pero no el esperado por algunos compradores, y se mantendrán los precios de venta, e incluso el alquiler puede subir. Por buscar algo positivo dentro del sector, vamos a vivir una deceleración más controlada y contenida, en comparación con el 2008, donde existía una saturación de producto y muy baja demanda, lo que hizo que el mercado quedara paralizado. Falta producto hoy en el mercado y la demanda no va a desaparecer, y menos en las grandes capitales, donde la vivienda siempre ha sido un buen refugio también durante las crisis.

Tribuna

EjePrime

La cuarta edición del Barómetro de EjePrime contiene 34 preguntas clave para conocer la situación actual del negocio inmobiliario, pero sobre todo para evaluar su marcha futura y, más concretamente, sus perspectivas con vistas al próximo año. Y, todo ello, con datos muy actuales, ya que el trabajo de campo se realizó durante la segunda quincena de septiembre. Con un ejercicio 2022 que entra ya en su recta final, la estimación general es que este ha sido un buen año para el *real estate*. Quizá sólo empañado por dos cuestiones que ahora se antojan clave y que han marcado el devenir de la actividad en los últimos meses y, sin ninguna duda, lo harán en los próximos trimestres: el aumento de los costes de la construcción y el encarecimiento de la financiación. Dos puntos muy presentes en la toma de decisiones de los profesionales del *real estate*. Así, de las respuestas recogidas en el Barómetro se extrae que más de la mitad de los consultados (el 55% exactamente) ha parado proyectos por el encarecimiento de los costes de la construcción y también casi la mitad (el 46%) considera que los precios de los materiales y la mano de obra seguirán subiendo. En este último punto, no obstante, es importante apuntar que el 52% de los directivos que han respondido a la encuesta mantiene que los precios han tocado ya techo. Un auténtico alivio si así fuera, pero habrá que ver qué pasa en los próximos meses. Sobre el encarecimiento de la financiación, el otro gran asunto que

mueve el mercado, el 75% de los encuestados responde que esta ha aumentado entre uno y dos puntos e, incluso, un 14% señala que más de dos puntos. Teniendo en cuenta que los costes financieros se encontraban a principios de año en mínimos históricos, un aumento de uno o dos puntos no parece que deba ser crucial, pero no está claro que estemos ya en el punto de llegada. Es decir, habrá que ver qué impacto tiene en la actividad inmobiliaria nuevos aumentos de los tipos de interés todavía no recogidos por el sector. A pesar de todo, el 59% de los panelistas del Barómetro ha respondido que el próximo año tiene previsto aumentar sus inversiones. Sostenibilidad, *build-to-rent*, construcción industrializada o logística de última milla son las tendencias que ahora presiden la actividad y que también lo harán en el futuro, según se desprende del resultado del Barómetro. Como apunte la gran unanimidad que existe sobre la sostenibilidad, que mencionan ocho de cada diez consultado como uno de los grandes *drivers* que moverá al sector en el futuro. Con todo, la valoración del mercado es aún positiva. El 73% la define como muy buena o buena; un 21%, como regular, y sólo un 6%, como mala. En líneas generales, el optimismo reina entre los profesionales españoles del sector inmobiliario, pese a los nubarrones que han aparecido en el último año cuando el horizonte aparecía prácticamente despejado.

“El aumento de los costes de la construcción y el encarecimiento de la financiación marcarán la próxima evolución de la actividad”

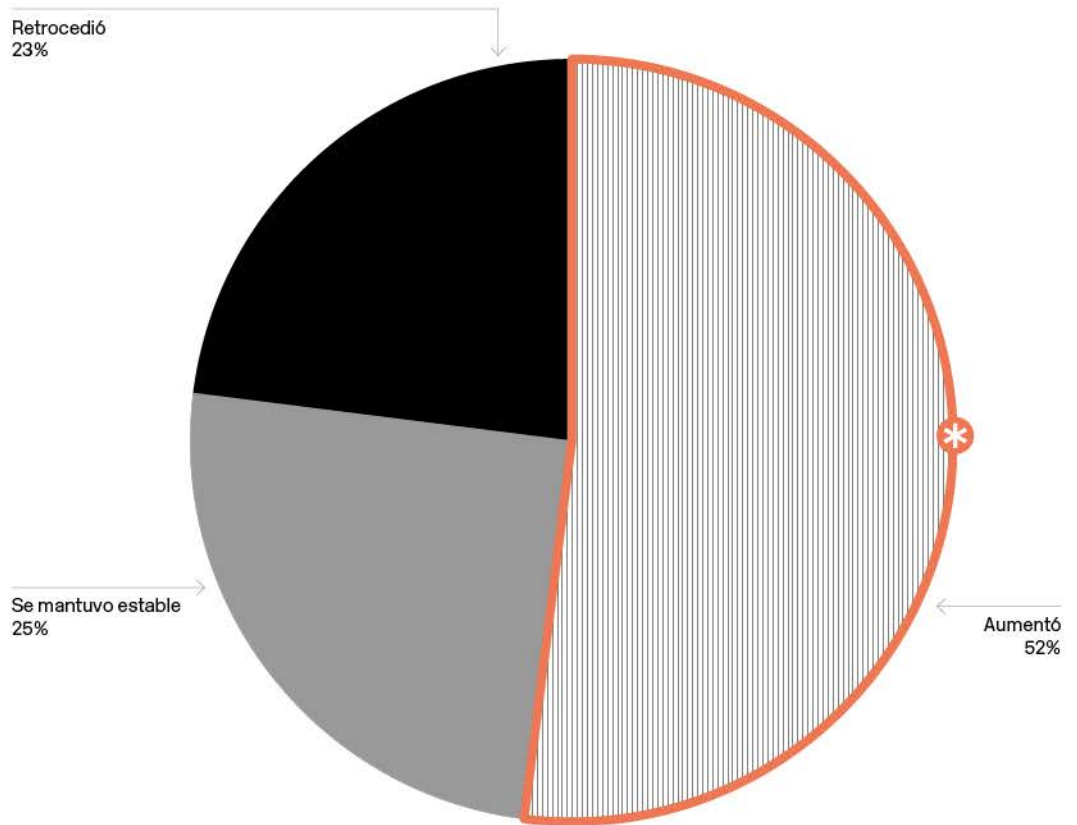
Benito Badrinas
EjePrime



Desempeño Evolución 2021

El negocio mejora, pero no de forma tan generalizada como en 2019, cuando el 81% de las empresas elevaron su facturación

Facturación. Evolución 2021



52%

Más de la mitad de las compañías del sector inmobiliario vieron aumentar su cifra de negocio en 2021. En 2020, el porcentaje ascendía al 42%.

La recuperación llega lentamente al sector inmobiliario. Después del año de la pandemia, que supuso que más de la mitad de compañías del *real estate* en España contrajeran o mantuvieran estable su facturación debido a la paralización de la economía española, las empresas han vuelto a retomar el pulso en 2021, pero a distintas velocidades. Con la reactivación de la actividad, más de la mitad de compañías del sector declaran haber au-

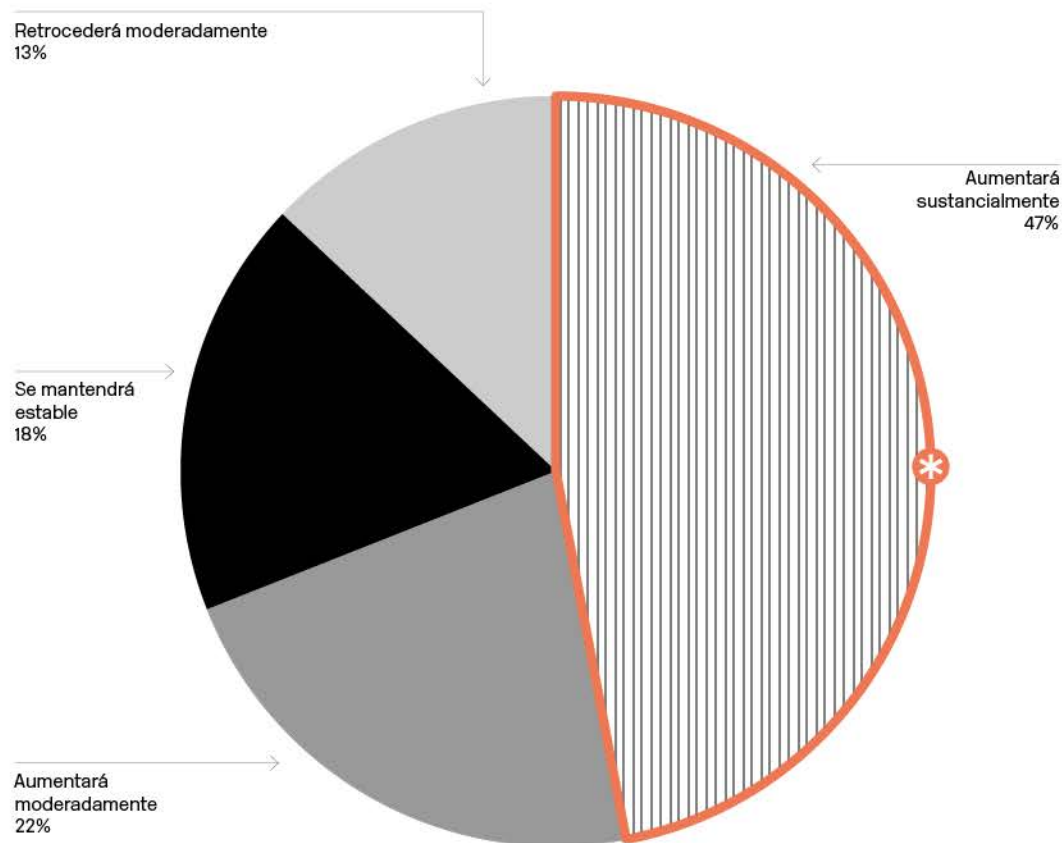
mentado sus ingresos en 2021. En concreto, un 52% de las empresas incrementaron su facturación, frente al 42% que lograron esquivar en 2021 el golpe de la pandemia. Con todo, el porcentaje sigue aún lejos del 81% de 2019. Otro 25% de las compañías encuestadas afirman que sus ingresos se mantuvieron estables, lo que también supone una mejora respecto a los resultados del año anterior, cuando sólo un 17% de las empresas mantuvieron su facturación.

Aunque sin confinamiento, 2021 volvió a ser un año marcado por las restricciones, que afectaron particularmente a sectores como el retail, el hotelero o las oficinas, ya que el teletrabajo continuó siendo la norma durante buena parte del ejercicio. De hecho, un 23% de las empresas del sector inmobiliario en España declaran haber reducido su facturación en 2021, un dato mucho mejor al anotado en 2020, cuando más del 40% de las compañías vieron mermados sus ingresos.

Desempeño Previsiones 2022

Pese al entorno de elevada incertidumbre que ha marcado el ejercicio 2022, siete de cada diez empresas prevén mejorar sus ingresos

Facturación. Previsiones 2022



47%

Casi la mitad de las empresas del *real estate* en España prevén que su facturación mejore de manera sustancial este año, tras un 2021 aún afectado por la pandemia.

Las empresas del sector inmobiliario en España son, por lo general, optimistas para el ejercicio que está a punto de cerrarse. Casi siete de cada diez compañías prevén una mejora de su facturación en 2022, y alrededor de la mitad anticipan una subida sustancial. En la anterior edición, un 39% de las compañías anticipaba una mejora sustancial, recuperando niveles de 2019, mientras que un 19% preveían una subida notable,

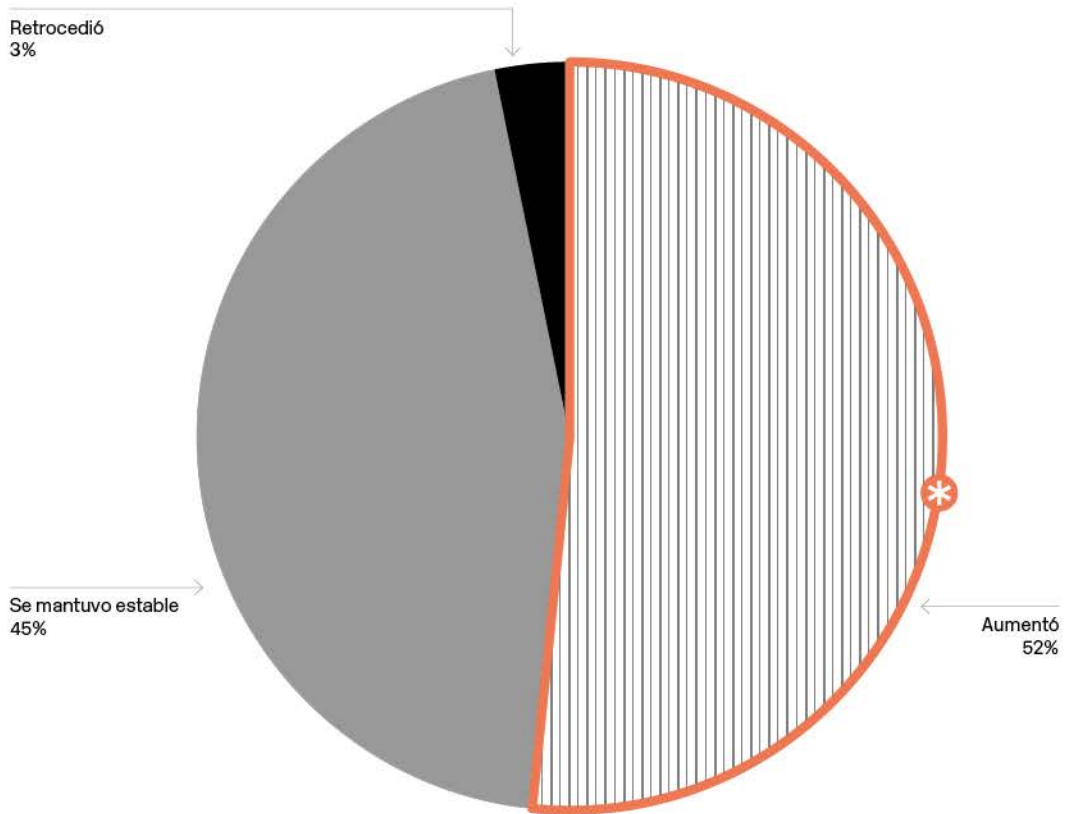
pero todavía por debajo del último ejercicio prepandemia. Aunque este ejercicio ha estado ya libre de restricciones derivadas del Covid-19, 2022 no ha estado exento de desafíos que han impedido que el optimismo sea aún más aplastante: las subidas de tipos, la inflación o la elevada incertidumbre han hecho que tres de cada diez encuestados sean prudentes respecto a sus previsiones: un 18% anticipan que su facturación se mantendrá estable en

2022, y un 13% creen que retrocederá, aunque de forma moderada. Aun así, la mayoría son optimistas: un 47% de las empresas del sector inmobiliario en España, representativas de los diferentes segmentos del negocio, prevén una mejora sustancial de su facturación durante el ejercicio en curso, mientras que otro 22% de las compañías anticipan que sus ingresos aumentarán este año, pero de forma moderada.

Plantilla Evolución 2021

Buena parte de las empresas continúan siendo prudentes y un 45% han mantenido estable su plantilla en 2021

Plantilla. Evolución 2021



52%

Los datos de 2021 se reparten entre la prudencia y el optimismo: la mitad de de las compañías aumentó su plantilla.

Después del año anómalo que fue 2020, marcado por el estallido de la pandemia, las tasa de creación de empleo en el sector inmobiliario ha vuelto a evolucionar, como venía ocurriendo desde la primera edición del Barómetro de Empresas Inmobiliarias en España, en línea con la facturación. De esta forma, si el 52% de las empresas cerraron 2021 con sus ingresos al alza, el mismo porcentaje declara haber incrementado sus equipos durante el mismo ejercicio. Otro 45% de las

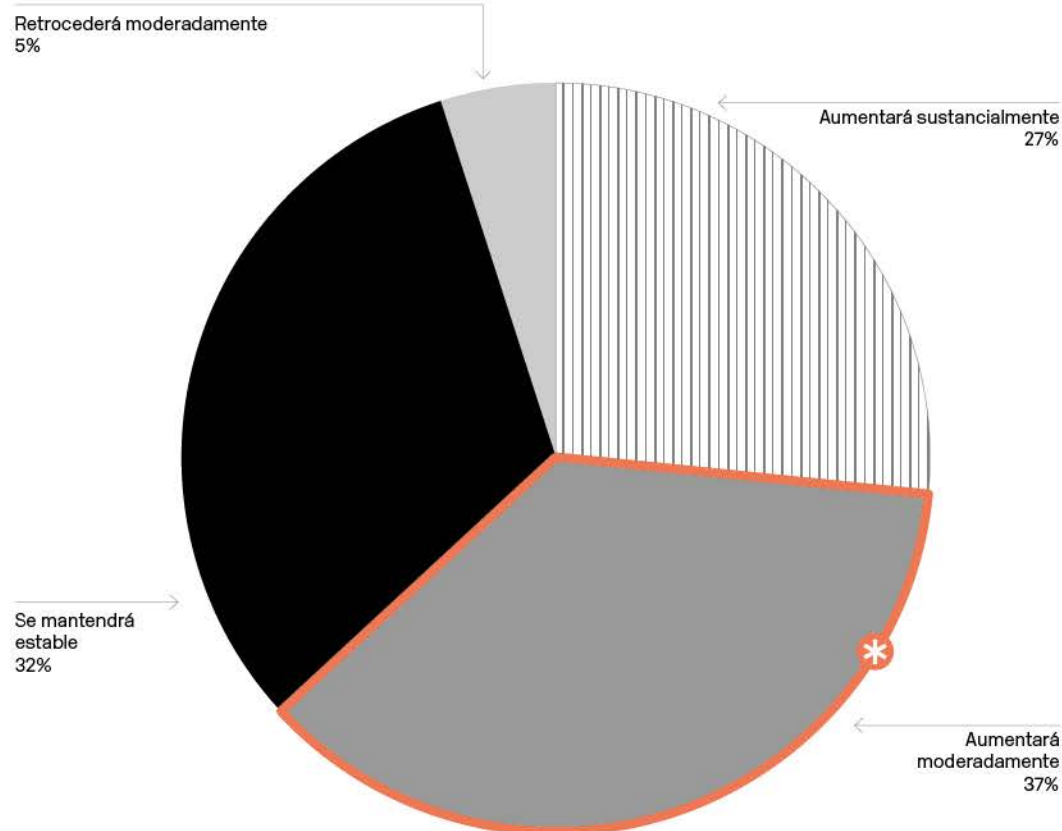
compañías del sector mantuvieron su plantilla igual que el año anterior, que estuvo plenamente afectado por el Covid-19, y sólo un 3% de los grupos del sector inmobiliario encuestados la redujeron. El año estuvo marcado por el fin de la mayoría de expedientes de regulación temporal de empleo (Erte), que mitigaron, como en muchos sectores económicos, el impacto en el empleo durante el año del Covid-19. Los datos son ligeramente más optimistas que los registrados en

2020, cuando el 44% de las compañías optaron por mantener estables sus plantillas, y un 39% las aumentaron. Además, pese a que, aquel año, cuatro de cada diez empresas redujeron sus ingresos, sólo el 17% optó por contraer también sus plantillas. En el conjunto del sector, el número medio de afiliados en el sector inmobiliario en España se situó en 1,39 millones de trabajadores, un 4,2% más que el año anterior, según datos del Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones.

Plantilla Previsiones 2022

Seis de cada diez empresas prevén aumentar sus equipos durante el ejercicio 2022, aunque un 5%, más que en 2021, los reducirán

Plantilla. Previsiones 2022



37%

Aunque las respuestas son muy diversas, la más frecuente es la de compañías que afirman que aumentarán moderadamente su plantilla.

Con la normalización plena de la actividad en el ejercicio 2022, aunque marcado por otros desafíos externos como la inflación y la subida de tipos, el sentimiento generalizado respecto a los equipos es de optimismo. Seis de cada diez empresas del sector inmobiliario en España prevén cerrar el año con más trabajadores que el año anterior, mientras que sólo un 32% aseguran que mantendrán estables sus equipos. En concreto, un 37% de las compañías

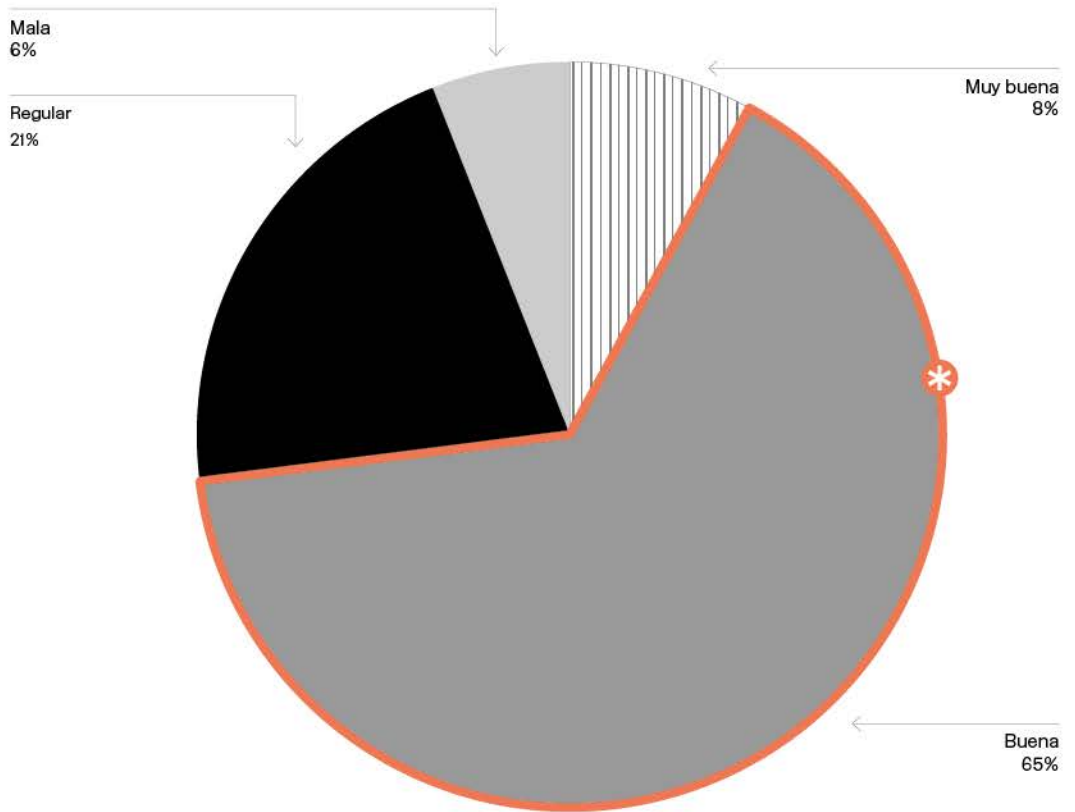
crearán empleo de forma moderada, y otro 27% lo hará de forma sustancial, en comparación con el ejercicio 2021. La nota negativa es el 5% de empresas que aseguran que sus equipos retrocederán moderadamente, frente al 3% de 2021, si bien la base comparable de este año es más alta que la del ejercicio del Covid-19. En líneas generales, la tendencia en términos de creación de empleo es buena. Entre enero y septiembre, el número medio de afiliados

en el sector inmobiliario en España (incluyendo construcción especializada y actividades inmobiliarias) aumentó un 4,1%, hasta situarse en 1,52 millones de trabajadores, según datos del Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones. De terminarse el ejercicio con estos volúmenes de trabajadores, se trataría de un nuevo máximo en el empleo en el *real estate* en España desde 2011, en plena Gran Recesión, un hito que se alcanzó ya en el ejercicio 2021.

Mercado situación

Seis de cada cien empresas opinan que la situación del mercado es mala, una opción que en 2021 no tuvo relevancia estadística

Mercado. Situación del sector inmobiliario



*

65%

La gran mayoría de compañías califican de buena la situación del mercado inmobiliario, aunque son menos que en 2021.

El sector inmobiliario es hoy más pesimista respecto a la situación del mercado que en 2021. La guerra en Ucrania y la sucesión de consecuencias que ha provocado el conflicto bélico, incluyendo los tambores cada vez más intensos de que se acerca una nueva crisis económica, han motivado que el optimismo de 2021, a las puertas del fin de la pandemia, se modere en el último ejercicio. Aún así, la gran mayoría de los encuestados consideran que la situación

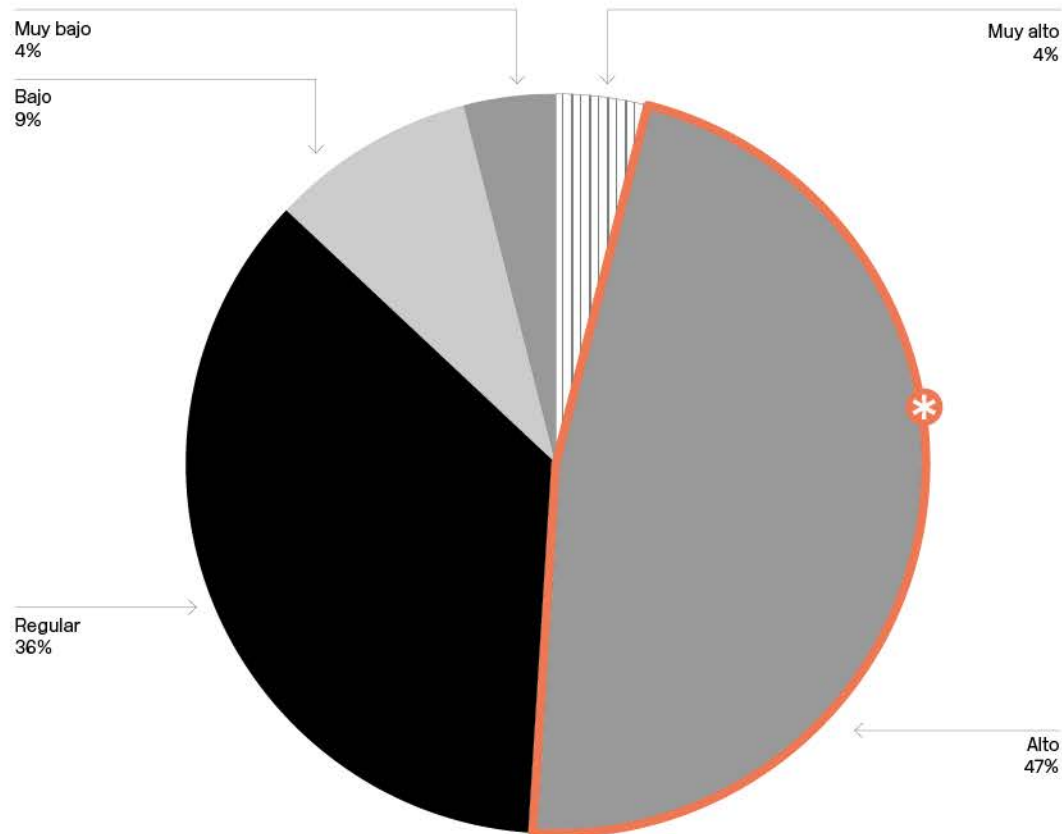
del mercado inmobiliario continúa siendo buena o muy buena, si bien el porcentaje se ha reducido ligeramente respecto al año anterior. En concreto, siete de cada diez empresas le dan un aprobado al contexto del sector, mientras que en 2021 el dato rozaba casi el 80%. Los más optimistas, que consideran que la situación es muy buena, son el 8% del total, frente al 11% de 2021, y otro 65% la valoran como buena, sin más optimismo. En 2021, la cuota era dos puntos superior: un

67% de las compañías calificaban de buena la situación del sector. El porcentaje de compañías que valoran la situación del mercado inmobiliario como regular se mantiene prácticamente estable respecto al año anterior, en un 21%, frente al 22% del año anterior, y vuelve a aparecer en la gráfica un pequeño porcentaje de empresas (un 6% del total) que la califican directamente de mala, una opción que en la edición de 2021 no tuvo relevancia estadística.

Mercado Confianza

Un 13% de las empresas, frente al 6% del año anterior, consideran que la confianza en el sector es mala o muy mala

Mercado. Nivel de confianza en el sector inmobiliario



47%

Casi la mitad de los encuestados califican de alto el prestigio del sector, aunque otro 36% la califican de regular.

El sector inmobiliario continúa manteniendo la confianza de la sociedad, que perdió durante la Gran Recesión, cuando fue uno de los sectores más afectados, o al menos así lo perciben las propias compañías del sector encuestadas para la presente edición del Barómetro. El prestigio percibido por el propio sector por parte del conjunto de la ciudadanía es mayoritariamente alto, según algo más de la mitad de los encuestados, aunque otro 13% lo consideran bajo o muy bajo.

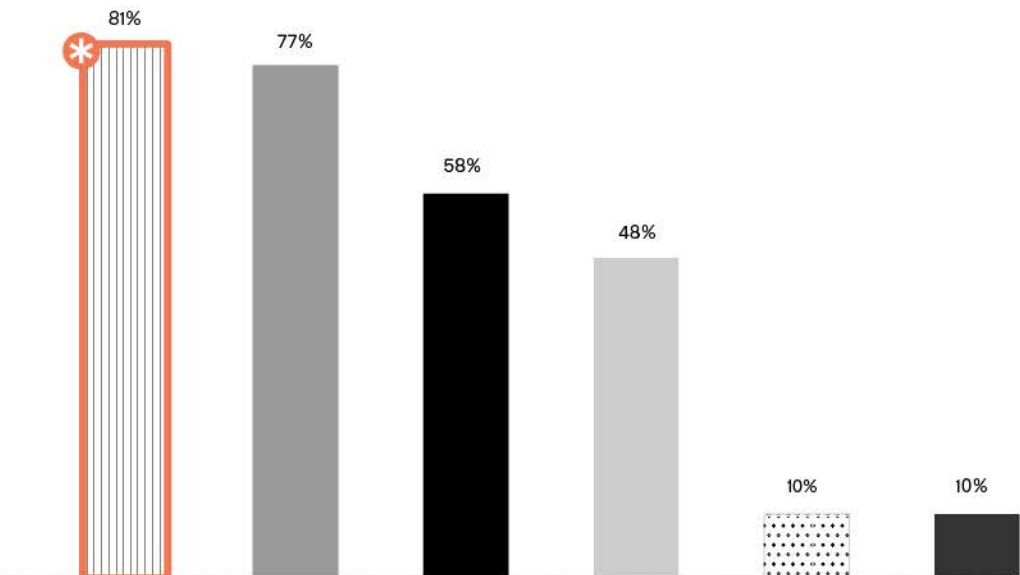
En concreto, un 47% de las empresas consultadas (incluyendo promotoras, tasadoras, inmobiliarias y grupos de inversión, entre otros) considera que la confianza en el sector es alta, la respuesta más repetida, mientras un 4% sube la apuesta y lo califica de muy alto. El dato está por debajo de los resultados de 2021, cuando un 53% calificaba la confianza en el sector de alta y otro 8%, de muy alta, pero continúa notablemente por encima de

las otras dos ediciones del Barómetro: en 2019, un 40% de las compañías consideraban que el prestigio era alto, y ninguna lo calificaba de muy alto; y en 2020, los resultados cayeron a la mitad: sólo un 19% de las empresas consideraban que la sociedad tenía elevada confianza en el sector. Los resultados de la presente edición se completan con otro 36% de empresas que la consideran regular, un 9% que dicen que es mala y un 4% que opinan que es muy mala.

Mercado Tendencias

'Build-to-rent', 'coworking' y 'coliving' pierden la primera posición entre las grandes tendencias que se mantendrán a largo plazo

Mercado. Tendencias que se mantendrán a medio y largo plazo



	Sostenibilidad/ESG	81%
	Built-to-rent/coworking/coliving	77%
	Construcción industrializada	58%
	Logística de última milla	48%
	Dark stores/Dark kitchens	10%
	Crowdfunding/Crowdlending	10%



81%

La sostenibilidad adelanta a los activos alternativos como la principal tendencia para el sector: así lo afirman ocho de cada diez empresas.

La sostenibilidad arrasa y se coloca como la principal tendencia en el sector inmobiliario. Ocho de cada diez compañías encuestadas sitúan los criterios ESG (*environmental, social and governance*) como la gran tendencia que se mantendrá a medio y largo plazo, un resultado inédito en el Barómetro y adelantando por primera vez a *build-to-rent, coworking y coliving* en la clasificación. Los activos alternativos bajan a la segunda posición, siendo una tendencia

clave para el 77% de las compañías, aunque pierden popularidad respecto al año anterior, cuando el 86% los indicaba como la gran tendencia en el sector a medio y largo plazo. También retrocede la última milla, que pasa del 67% de respuestas en 2021, en plena explosión del comercio electrónico, al 48% en la presente edición, con el sorpasso de la construcción industrializada, por la que apuestan el 58% de los panelistas, el mismo porcentaje que el año anterior. Otras

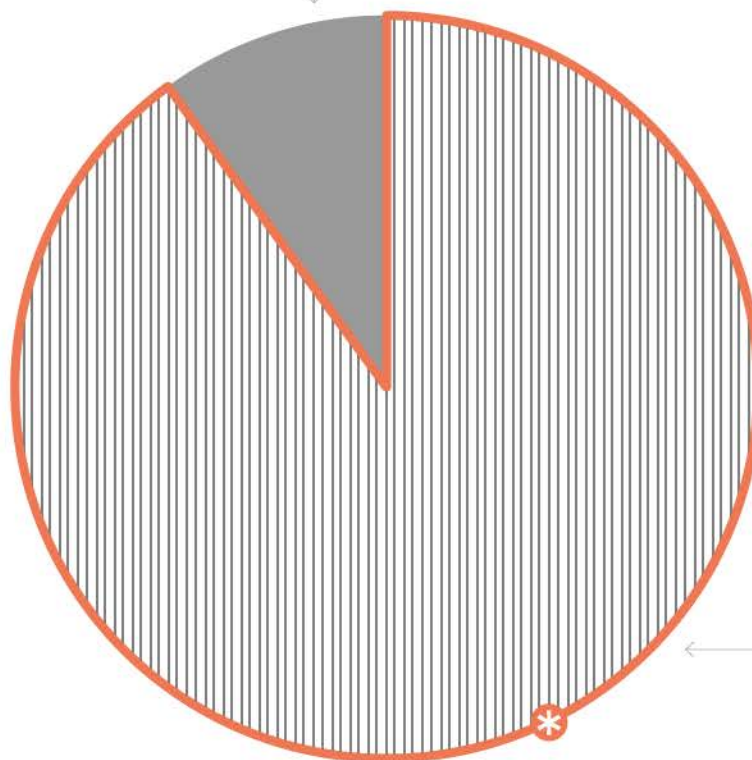
dos tendencias que pierden apoyo son fuentes de financiación colaborativas como el *crowdfunding* o *crowdlending*, por las que en 2021 apostaban el 14% de los panelistas (siendo ya la opción menos respaldada) y que en esta ocasión sólo el 10% consideran que será una tendencia a largo plazo. Por último, las *dark stores* y las *dark kitchens* pasan de ser vistas como una opción clave a largo plazo para el 31% de los encuestados a tener el apoyo de sólo el 10% de los panelistas.

Mercado Sector refugio

Aunque continúa habiendo un amplio consenso, las subidas de tipos restan atractivo a la inversión inmobiliaria

Mercado. Empresas que creen que el inmobiliario es un sector refugio para la inversión

No
10%



Sí
90%

*

90%

Nueve de cada diez panelistas consideran que el sector inmobiliario es un valor refugio para la inversión, frente al 92% de 2021.

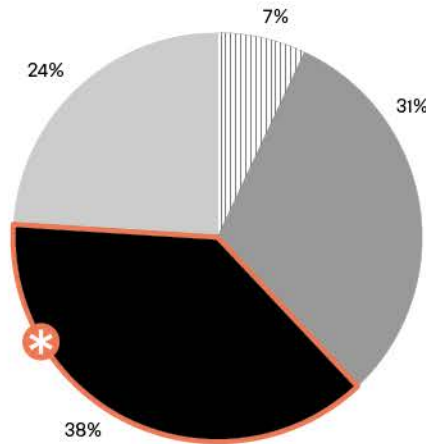
Con una inflación inédita en la historia reciente y una creciente incertidumbre en materia macroeconómica y geopolítica, los empresarios del sector inmobiliario en España continúan considerando el *real estate* como un valor refugio para la inversión. El hecho de que el sector esté percibido, como muestran también las respuestas de este informe, con más confianza y seguridad que en épocas pasadas, particularmente en la Gran Recesión, sumado a la vola-

tilidad de las bolsas internacionales y la baja rentabilidad de activos más seguros como depósitos bancarios o bonos del Estado, contribuye a que inversores de todo tipo, también particulares y exógenos, apuesten por invertir en activos inmobiliarios como un valor refugio para asegurarse un retorno de la inversión. En concreto, nueve de cada diez panelistas, una mayoría aplastante, consideran que el sector es así percibido, lo que supone un descenso

de dos puntos respecto a la anterior edición. La principal diferencia reside en que, el año pasado, la encuesta se realizó en un entorno de bajos tipos de interés y mucha liquidez en el mercado, mientras que este año la consulta se realiza ya en un entorno de subida de tipos por parte del Banco Central Europeo y de la Reserva Federal estadounidense, lo que encarece el acceso al crédito y puede hacer menos atractivo el sector inmobiliario para cualquier tipo de inversor.

Suelo Oferta y demanda

Las previsiones son más bien pesimistas respecto a la demanda: un 33% de las compañías anticipan que se contraerá

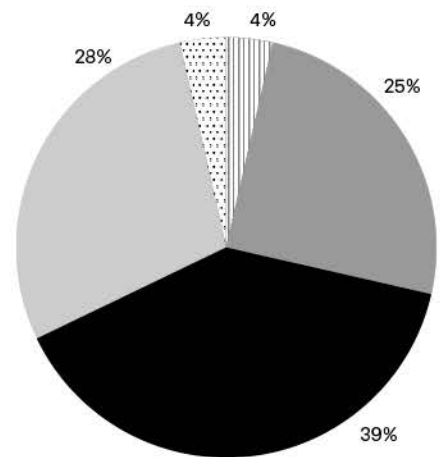


Suelo. Evolución de la demanda en el corto y medio plazo

Aumentará sustancialmente	4%
Aumentará moderadamente	25%
Se mantendrá estable	39%
Descenderá moderadamente	28%
Descenderá sustancialmente	4%

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

Aumentará sustancialmente	7%
Aumentará moderadamente	31%
Se mantendrá estable	38%
Descenderá moderadamente	24%



38%

La prudencia se impone en las previsiones: un 38% de las empresas panelistas pronostican que la oferta de suelo se mantendrá estable.

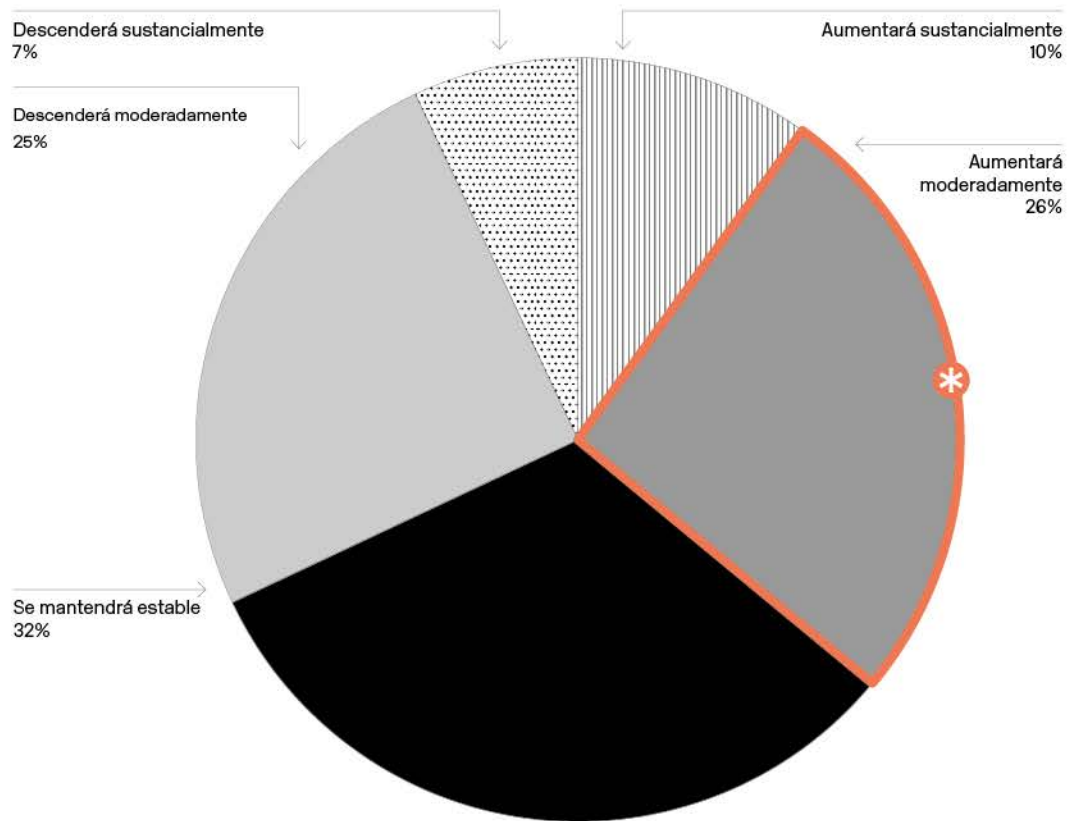
La estabilidad continúa siendo la norma en las previsiones sobre la evolución e la oferta de suelo en el corto y medio plazo, aunque las respuestas se polarizan más respecto al año anterior. La moda en términos estadísticos, la respuesta más repetida, es que la oferta se mantendrá estable respecto a 2021, una opción por la que apostaban en 2021 el 48% de los panelistas. En cambio, el porcentaje de empresas que creen que aumentará pasa del 29% en 2021 al 38% este

año, casi diez puntos más, y siete de cada cien empresas creen que se incrementará de forma sustancial. Por otro lado, también aumenta, aunque muy ligeramente, la cuota de compañías que pronostican un descenso moderado, que se sitúa en el 24%, frente al 23% del año anterior. Para la demanda, en cambio, los pronósticos son notablemente más pesimistas: un 39% cree que se mantendrá estable y un 33% creen que empeorará, frente al 6% que

pensaban que se contraería en la anterior edición del Barómetro. Además, un 4% de las compañías panelistas pronostican un descenso sustancial, una opción que nadie apuntaba en 2021 (cuando la base comparable era el año de la pandemia). Por otro lado, un 25% del total, casi la misma proporción que anticipa un descenso, consideran que aumentará de forma moderada, y un más optimista 4% creen que aumentará notablemente a medio plazo.

Un 32% de las compañías del sector inmobiliario creen que los precios del suelo se contraerán en los próximos meses

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



26%

Casi uno de cada cuatro operadores anticipan una subida moderada de los precios del suelo a corto y medio plazo.

Las dispares respuestas respecto a las previsiones a medio plazo en la oferta y demanda de suelo se traducen también en una polarización, aunque menos radical, en los pronósticos respecto a los precios de este tipo de activos. Las respuestas se inclinan al optimismo, aunque no de forma muy pronunciada y en cualquier caso mucho menos que en la anterior edición del Barómetro de Empresas Inmobiliarias en España. En concreto, un 36% de los panelistas

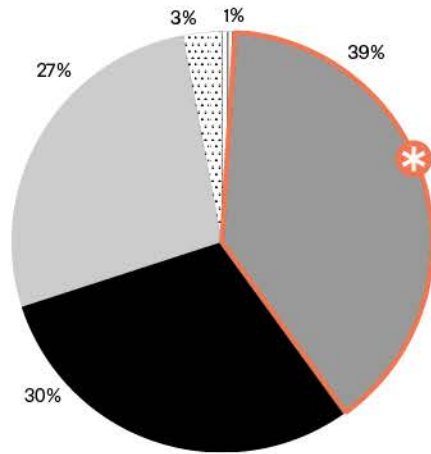
consideran que los precios del suelo aumentarán en el corto y medio plazo, frente al 59% que así lo creían en 2021. La mayoría, un 26%, creen que se incrementarán de forma moderada, y un 10% (frente al 12% del año anterior) consideran que el suelo se encarecerá de forma sustancial. Otro 32% apuestan por un descenso, más del doble que el 13% que así lo pronosticaba en 2021. Además, mientras un 25% de las compañías del sector consideran que esta contracción de

precios será moderada, un 7% opina que será notable, una opción que no tenía respaldo en la anterior edición. El contexto del sector está marcado por un incremento de los costes de materiales, lo que está paralizando algunos proyectos de obra nueva. Por último, un 32% de los operadores anticipan que los precios se mantendrán estables (la segunda opción más repetida tras el incremento moderado), frente al 28% de compañías que así lo pronosticaban el año anterior.

Suelo Precios

Residencial para compra Oferta y demanda

Las perspectivas para la demanda de vivienda para compra son pesimistas: un 42% de los panelistas creen que se contraerá

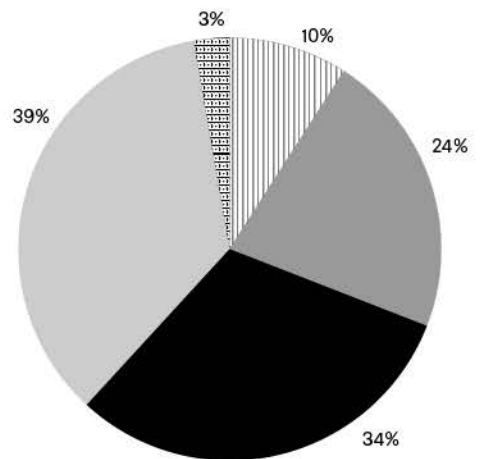


Residencial para compra. Evolución de la demanda en el corto y medio plazo

Aumentará sustancialmente	10%
Aumentará moderadamente	24%
Se mantendrá estable	34%
Descenderá moderadamente	39%
Descenderá sustancialmente	3%

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

Aumentará sustancialmente	1%
Aumentará moderadamente	39%
Se mantendrá estable	30%
Descenderá moderadamente	27%
Descenderá sustancialmente	3%



39%

La mayoría de encuestados se inclinan por una mejora de la oferta de residencial para compra, aunque la cuota es menor que en 2021.

Los resultados respecto a las previsiones de oferta y demanda de vivienda para compra son notablemente menos optimistas que los de 2021, cuando la base comparable estaba afectada por la pandemia. En concreto, un 40% de los panelistas creen que la oferta aumentará, mientras que en 2021 el porcentaje de encuestados que pronosticaba una mejora ascendía al 54%. Aun así, la respuesta que obtiene más apoyo es la de que aumentará moderadamente, con un 39% de

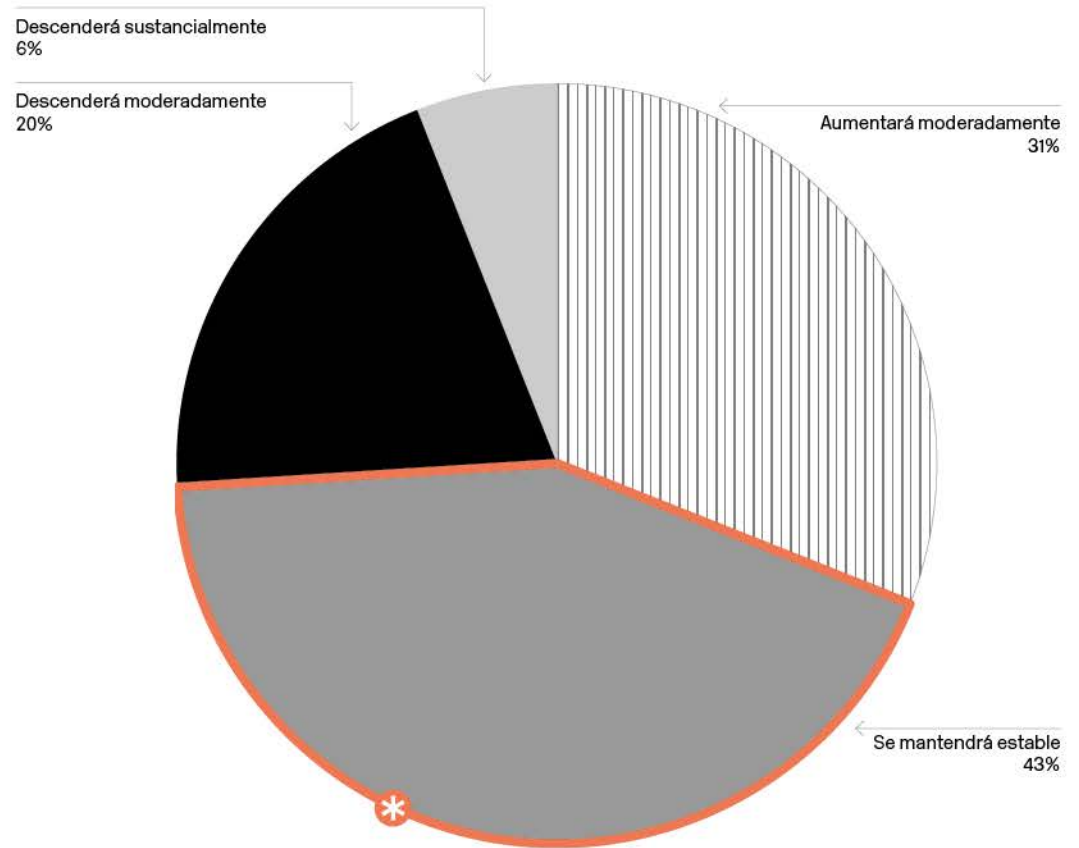
los encuestados, frente al 42% del año anterior. Sólo un 1% opinan que se incrementará de forma sustancial, muy por debajo del 12% que apostaban por esta opción en 2021. Lo que se mantiene igual es el porcentaje de panelistas que apuestan por una estabilidad en la oferta del residencial para compra, la opción por la que se inclinan tres de cada diez compañías del sector, la misma proporción que en la anterior edición del Barómetro. En cambio, otro 30% apuestan por

un descenso de la oferta a medio plazo (el 27% moderado, y el 3% sustancial). Respecto a la demanda, los resultados son notablemente más pesimistas: un 39% apuestan por un descenso moderado y un 3%, porque este será sustancial. En cambio, otro 34% opinan que aumentará y, de ellos, uno de cada tres cree que lo hará de forma sustancial. La segunda opción que genera más consenso, tras el descenso, es que la demanda de residencial para compra se mantendrá estable.

Residencial compra Precios

Cae con fuerza el ratio de empresas que opinan que los precios del residencial para compra irán al alza

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



43%

Cuatro de cada diez compañías españolas del sector inmobiliario creen que los precios del residencial se mantendrán.

En un entorno marcado por la incertidumbre, la escalada de costes de construcción y la subida de tipos de interés, la mayoría de compañías del sector inmobiliario en España apuestan por una estabilidad en los precios del residencial español para compra. En concreto, el 43% de las empresas creen que se mantendrán sin variación, mientras que un 31% pronostican que se incrementarán, aunque sólo de forma moderada. Los resultados contrastan notable-

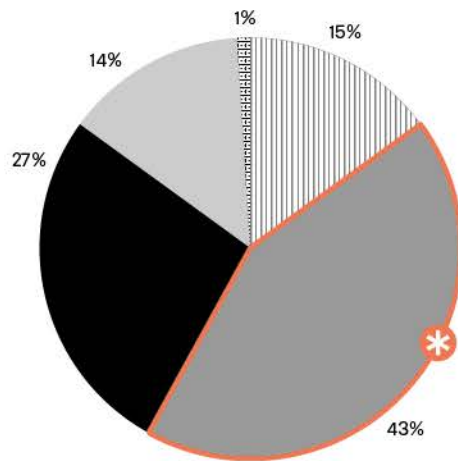
mente con las previsiones apuntadas en 2021, cuando un aplastante 71% de los panelistas se inclinaban por una subida de precios (y un 21% apostaban incluso por una subida sustancial), y sólo un 12% de las compañías del sector apuntaban a una estabilización de los precios. La gran diferencia reside en el respaldo que obtienen los pronósticos más negativos. Mientras que, en 2021, sólo un 7% de las empresas consideraban que los precios se contraerían, y

además de forma moderada, este año se inclinan por esta opción un 20%, y hay además un 6% que apuesta por una contracción sustancial. El Índice de Precios de Vivienda (IPV), elaborado por el Instituto Nacional de Estadística (INE), muestra una desaceleración de los precios de la vivienda, con una subida del 3,3% hasta el segundo trimestre, frente al 6,1% de subida con la que se cerró 2021. La de segunda mano, por su parte, encadena un alza del 4,8%.

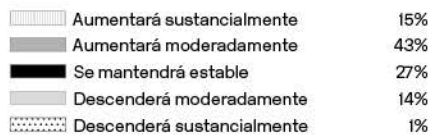
Residencial alquiler

Oferta y demanda

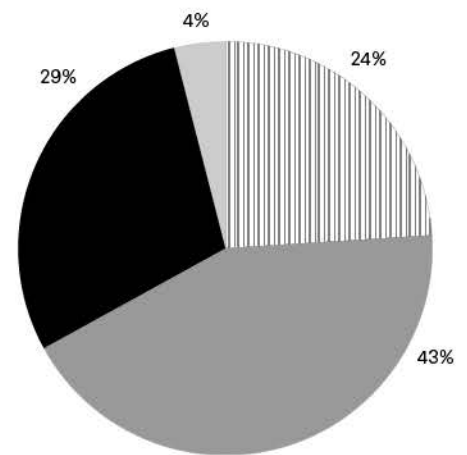
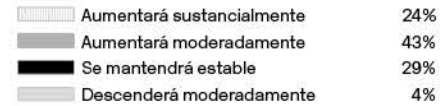
Tres de cada diez empresas creen que aumentará la oferta de residencial en alquiler y la mitad cree que se incrementará la demanda



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



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



43%

Cuatro de cada diez empresas del sector consideran que la oferta de vivienda en alquiler aumentará moderadamente en los próximos años.

El residencial se pone al día con el incremento de la demanda de vivienda en alquiler. Sólo el 15% de las compañías del sector inmobiliario en España pronostican un descenso de la oferta de este tipo de activos, en línea con los resultados de la anterior edición del Barómetro, mientras que más de la mitad anticipan un incremento, moderado o sustancial, y un 27% creen que se mantendrá estable. En concreto, un 43% de las empresas creen que aumentará la oferta de

residencial para rentar, mientras que otro 15% opinan que lo hará de forma notable en el corto y medio plazo. El apoyo a estas respuestas se modera un poco respecto a 2021, cuando el 75% de las compañías se inclinaban por un aumento de la oferta. En la demanda, por su parte, hay un claro consenso a que continuará incrementándose, especialmente tras un año de subida de tipos de interés, que han encarecido las hipotecas. Sólo un 4% de las empresas del *real*

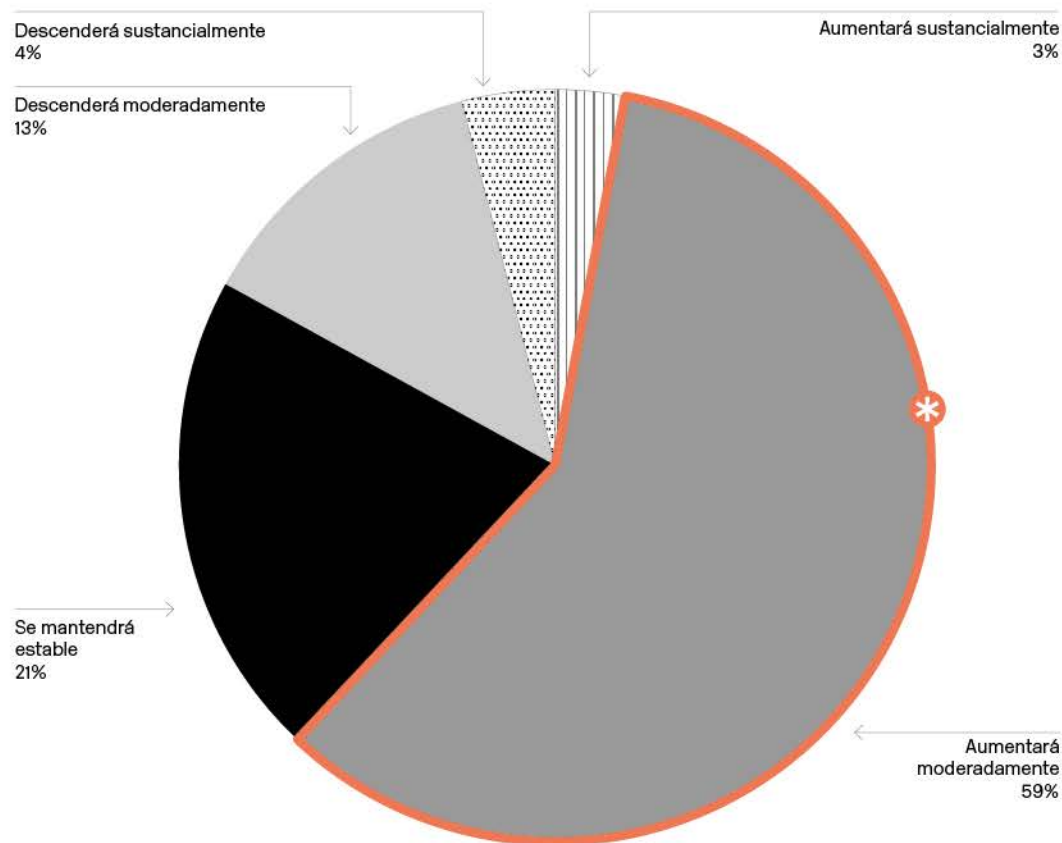
estate pronostican una reducción de la demanda de vivienda en alquiler a corto y medio plazo, mientras que un aplastante 67% prevén un incremento en los próximos años. Para el 43%, el aumento será moderado, mientras que para otro 24% será sustancial. El consenso, aunque generalizado, es menor al de la edición de 2021 del Barómetro, cuando un indiscutible 91% de las empresas apostaban por un incremento de la demanda del residencial en alquiler.

Residencial alquiler

Precios

Un 21% de las compañías del sector apuestan por una estabilización de los precios del alquiler a corto y medio plazo

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



59%

Una gran mayoría de panelistas se inclinan por una subida de precios del alquiler a medio plazo, aunque de forma moderada.

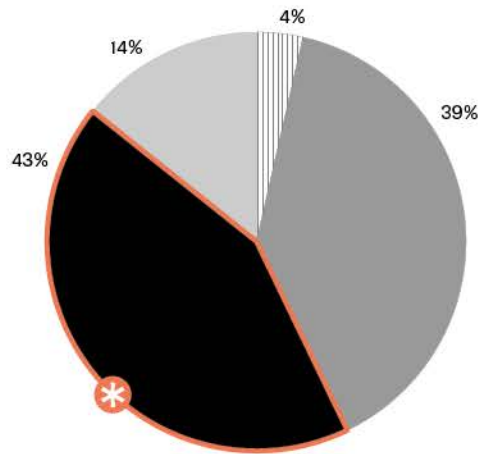
Aunque España continúa teniendo una de las tasas más altas de vivienda en propiedad de Europa, el alquiler encadena ya seis años consecutivos de subida. En 2020, casi el 25% de los españoles vivía en régimen de alquiler, frente al 21,2% de 2014, acercándose a la convergencia con la media europea, según los últimos datos publicados por la agencia estadística europea Eurostat. En este contexto, han proliferado cada vez más en el país modelos como el

build-to-rent o el *coliving*, que pueden cobrar más relevancia en los próximos años con el encarecimiento del acceso a la vivienda por la subida de tipos. En este contexto, el consenso apunta a un aumento de los precios del alquiler, una opción respaldada por el 59% de los panelistas, mientras que otro 3% apunta a una subida sustancial. Los datos están por debajo del apoyo que obtenían estas respuestas en 2021, cuando un 63% se inclinaban por un aumento moderado y un 13%,

por un aumento más drástico. En esta edición del Barómetro, otro 21% de los panelistas apuestan por que los precios del residencial en alquiler se mantendrán estables, en línea con los resultados del año anterior. Aunque son minoría, también hay un pequeño porcentaje de compañías del sector que se inclinan por una contracción de los precios a medio plazo: en concreto, un 13% creen que lo harán de forma moderada y un 4% optan por un descenso sustancial.

Oficinas Oferta y demanda

Los pronósticos para la demanda están mucho menos polarizados que en 2021, y un 54% de las empresas prevén una estabilidad

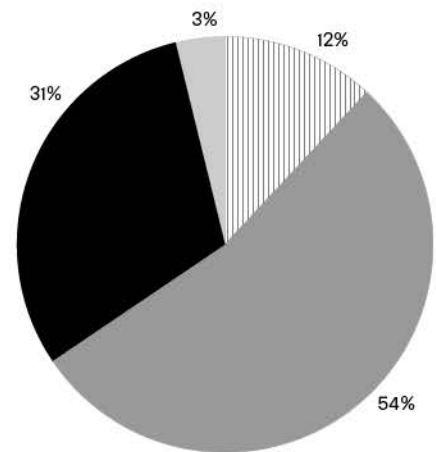


Oficinas. Evolución de la oferta en el corto y medio plazo

Aumentará sustancialmente	4%
Aumentará moderadamente	39%
Se mantendrá estable	43%
Descenderá moderadamente	14%

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

Aumentará moderadamente	12%
Se mantendrá estable	54%
Descenderá moderadamente	31%
Descenderá sustancialmente	3%



43%

El sector pronostica una estabilidad en el mercado de oficinas: un 43% cree que no habrá grandes variaciones en la oferta.

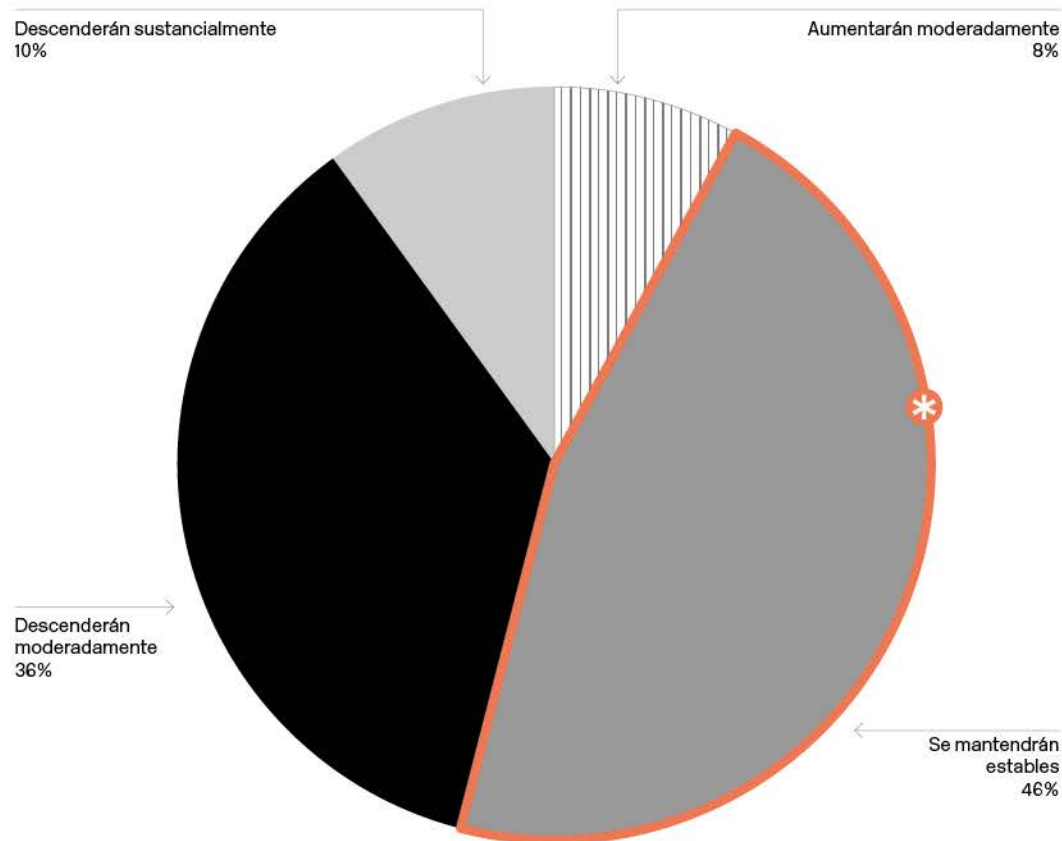
El progresivo regreso a las oficinas después de dos años de teletrabajo provocó unos pronósticos mayoritariamente optimistas en 2021 para este tipo de activos. Un año después, cuando parece comenzar a consolidarse un modelo de trabajo híbrido en la mayoría de compañías, la incertidumbre se ha moderado y los pronósticos están menos polarizados. En este sentido, el 43% de las empresas prevén un crecimiento de la oferta, mientras que otro 43% considera

que se mantendrá estable. En 2021, ascendían a un 54% las compañías que opinaban que aumentaría la oferta de oficinas a medio plazo. En concreto, un 39% apuesta por una subida moderada y un 4%, por una más importante. En el otro plato de la balanza se encuentra un minoritario 14% de operadores que pronostican un descenso en la oferta, frente al 16% de 2021. La normalización de la actividad y la mayor visibilidad respecto al futuro del trabajo presencial se traduce de

forma todavía más evidente en las proyecciones respecto a la demanda: un 54% de los panelistas consideran que permanecerá estable en los próximos años, mientras que un 35% apuesta por una contracción, una opción que un año atrás obtenía el respaldo del 41% de los encuestados. Esta menor polarización se traduce también a los resultados más optimistas: si en 2021 había un 31% de operadores que anticipaban un aumento moderado de la demanda, este año es sólo un 12%.

Casi la mitad de los operadores consideran que los precios de las oficinas descenderán en los próximos años

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



46%

El sector se divide entre la estabilidad y el descenso de los precios del mercado de las oficinas, con un 46% y un 36% de respuestas.

Con una demanda estable y una oferta aún en expansión, el consenso respecto a la evolución de los precios de las oficinas a medio y largo plazo apunta a una estabilización o un descenso. Casi la mitad de las compañías encuestadas para la presente edición del Barómetro se inclinan por la primera opción, un 46%, frente al 38% que la respaldaban en 2021, cuando también era la respuesta mayoritaria. Es la misma proporción de compañías que pronostican un descenso de los pre-

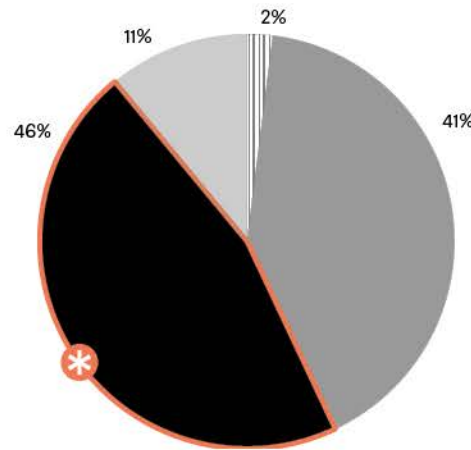
cios en el corto y medio plazo: un 36% creen que lo harán de forma moderada y un 10%, que el descenso será sustancial. En 2021, los resultados eran prácticamente idénticos: un 38% de los operadores se inclinaban por una estabilidad de precios en el mercado de oficinas, mientras que un 41% pronosticaban que se contraerían. Igual que ocurre con las previsiones respecto a la oferta y la demanda, los pronósticos en 2021 respecto a los precios estaban mucho más polarizados debido a la

elevada incertidumbre que existía en torno al futuro de la combinación entre trabajo en remoto y presencial. La opción que menos apoyo tiene en esta ocasión es la de un aumento: sólo un 8% de los panelistas para la presente edición del Barómetro de Empresas Inmobiliarias en España se inclinan por un encarecimiento del mercado de las oficinas, que en cualquier caso sería moderado, mientras que en 2021 eran un 21% los operadores que apostaban por esta opción.

Oficinas Precios

'High street' Oferta y demanda

Los pronósticos para la demanda de retail se dividen entre la estabilidad, con un 42% de las respuestas, y el descenso, con un 38%



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

Aumentará sustancialmente	2%
Aumentará moderadamente	41%
Se mantendrá estable	46%
Descenderá moderadamente	11%



46%

La estabilidad es la norma en los pronósticos para la oferta en el segmento comercial a pie de calle, con un 46% de las respuestas.

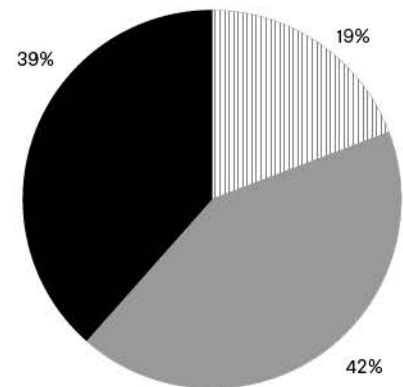
Las previsiones respecto al sector del retail *high street*, que estaba ya en transformación antes del estallido de la pandemia y que fue uno de los más afectados por las restricciones derivadas del Covid-19, apuntan a un desequilibrio creciente entre oferta y demanda. Mientras que un 43% de las compañías del sector inmobiliario en España apuntan a que la oferta se incrementará a medio y largo plazo (frente al 52% de 2021), sólo un 19% consideran que

la demanda evolucionará al alza en los próximos años (frente al 24% de la anterior edición del Barómetro). En el otro plato de la balanza, sólo una de cada diez empresas pronostica un descenso en la oferta de activos comerciales a pie de calle, frente a un 39% que anticipan que se contraerá la demanda a corto y medio plazo. Los resultados coinciden en general con los de la anterior edición del Barómetro, cuando un 41% de las compañías pronosticaban un descenso de la

oferta y un 34% apuntaba a una caída de la demanda en el retail *high street*. La mayoría de panelistas se inclinan por una estabilidad en ambos componentes: un 46% creen que la oferta apenas variará en los próximos años, y un 42% que la demanda se mantendrá estable. Los resultados apuntan a la continua necesidad de transformación del sector, con los inquilinos replanteándose sus estrategias de expansión ante el avance del canal online.

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

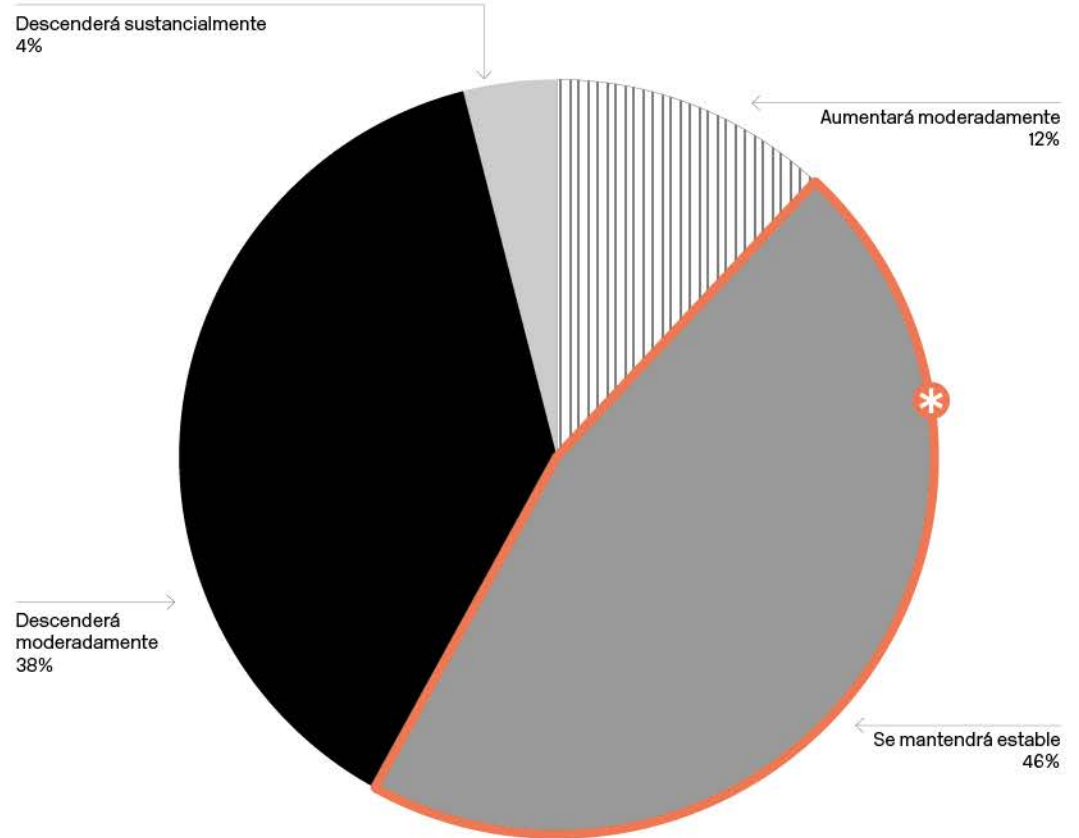
Aumentará moderadamente	19%
Se mantendrá estable	42%
Descenderá moderadamente	39%



'High street' Precios

Sólo un 12% de los operadores, menos que en la anterior edición, creen que los precios de los locales aumentarán

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



46%

Los precios también se regirán por la estabilidad en los próximos años, según el 46% de los encuestados para el Barómetro.

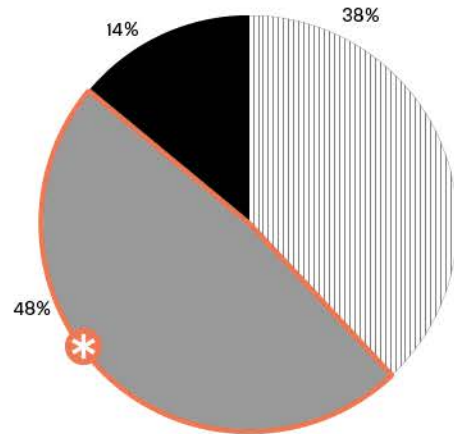
Las previsiones respecto a los precios de los locales comerciales a pie de calle son un reflejo de lo que los operadores creen que ocurrirá con la oferta y la demanda. La estabilidad es, igual que en los otros dos casos, la opción de mayor consenso en el sector, seguida de un descenso a medio y largo plazo, debido al desequilibrio entre oferta y demanda. Las opciones más contundentes (un aumento o descenso sustancial) son las que obtienen menos apoyo.

Sólo un 4% de los panelistas de la presente edición del Barómetro de Empresas Inmobiliarias en España se inclinan por un descenso notable en los precios de los locales comerciales, mientras que una subida sustancial está fuera de la mesa para los operadores. El año pasado, un 14% de las compañías se inclinaban por un aumento moderado y un 3%, por uno sustancial, mientras que un 11% pronosticaba un descenso notable en los precios del segmento comercial.

El consenso en esta ocasión se inclina por una estabilidad en los precios de este tipo de activos, con un 46% de las respuestas, mientras que un 38% apuestan por un descenso moderado, una opción que el año pasado contaba con el apoyo del 41% de los panelistas. En cambio, un leve 12% (menos que el año pasado, cuando llegaba al 17%), anticipa que los precios de los locales comerciales se incrementarán de forma generalizada en el corto y medio plazo.

Centro comercial Oferta y demanda

Cuatro de cada diez compañías encuestadas anticipan un descenso en la demanda de locales en centros comerciales



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

Aumentará moderadamente	38%
Se mantendrá estable	48%
Descenderá moderadamente	14%



48%

Casi la mitad de operadores pronostican una estabilidad en la oferta de centros comerciales, la misma proporción que la demanda.

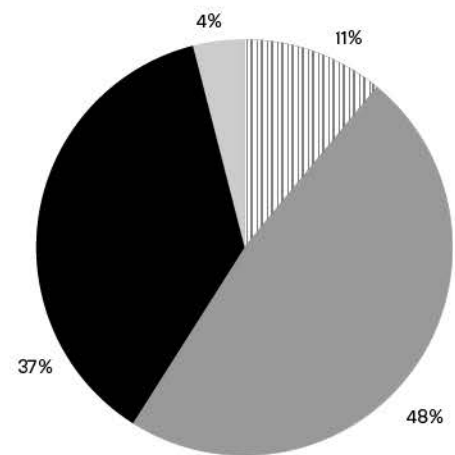
La reestructuración del retail y los cambios en el tráfico de consumidores heredados de la pandemia son algunas de las claves que están condicionando el desarrollo del sector de los centros comerciales, quizás el tipo de activo que ha estado más en duda durante los últimos años, desde los primeros tambores del Apocalipsis Retail. El desequilibrio entre oferta y demanda que pronostican los operadores para el retail a pie de calle es todavía mayor en el caso de los centros co-

merciales, donde continúa habiendo un gran *pipeline* de oferta con una demanda cada vez más escasa. Así lo creen la mayoría de operadores del sector inmobiliario en España: un 38% cree que la oferta aumentará, mientras sólo un 11% opina que lo hará la demanda. Igual que ocurre con el retail a pie de calle, la opción de mayor consenso es la estabilidad: un 48% cree que no habrá variación en la oferta y la misma proporción anticipa que ocurrirá lo mismo con la demanda.

El año pasado, la estabilidad era también la previsión más repetida respecto a la oferta, pero no así a la demanda, donde las respuestas se inclinaban mayoritariamente por un descenso. En la presente edición, hay un 41% de compañías que creen que bajará la demanda de operadores en centros comerciales, diez puntos menos que en 2021. Respecto a la oferta, sólo un 14% se inclina por un descenso, que será en cualquier caso moderado, casi la misma proporción que el año anterior.

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

Aumentará moderadamente	11%
Se mantendrá estable	48%
Descenderá moderadamente	37%
Descenderá sustancialmente	4%

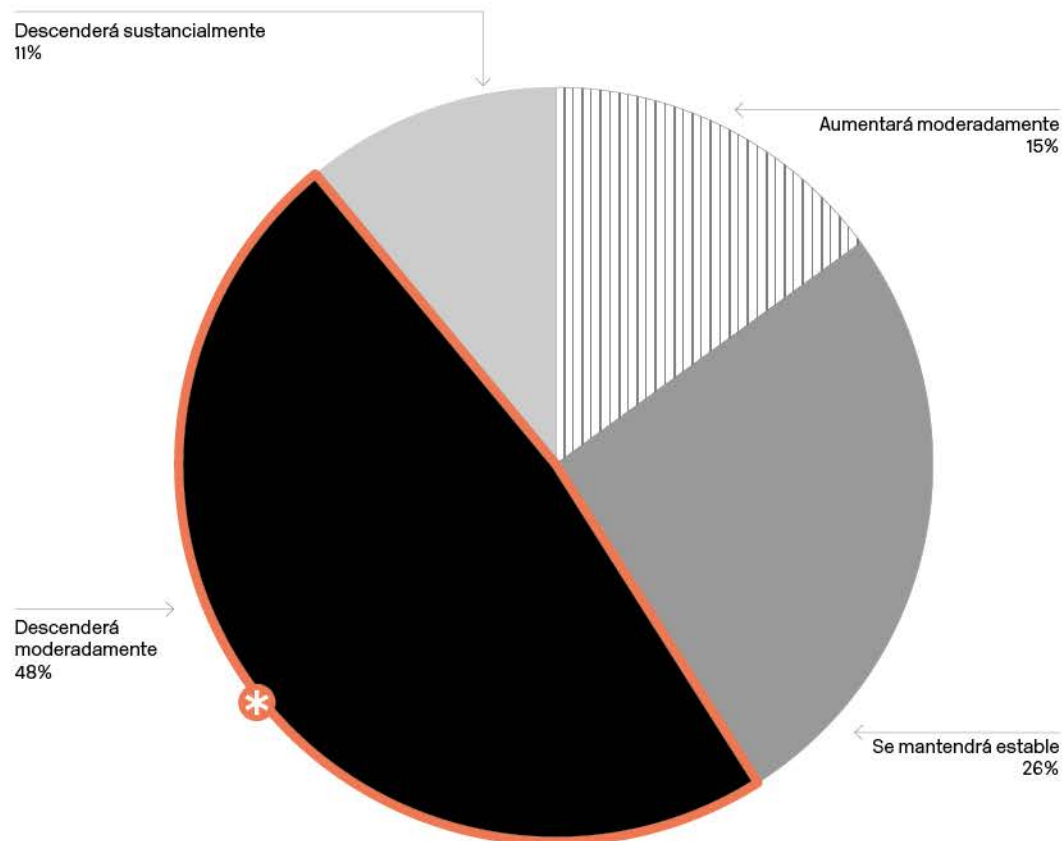


Centro comercial

Precios

Un 15% de las compañías del sector inmobiliario pronostican un incremento de precios en los centros comerciales

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



*

48%

Uno de cada dos operadores coincide en que los precios de los centros comerciales bajarán en el corto y medio plazo.

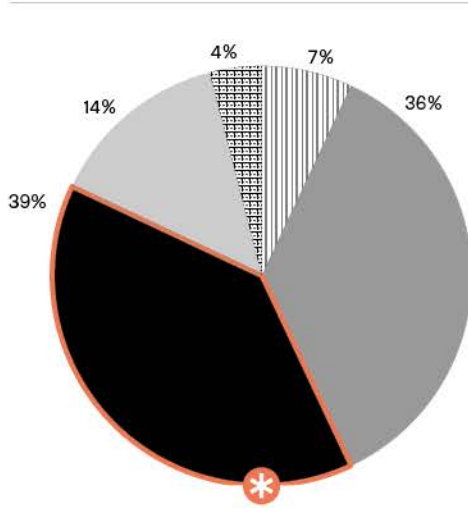
Un descenso continuado. Esta vuelve a ser, por tercer año consecutivo, la previsión de los operadores del *real estate* respecto a los precios de los centros comerciales en España. Desde 2019, cuando sólo un 8% declaraba que los precios habían bajado y un 20% pronosticaba que lo hicieran al año siguiente, ha sido siempre aplastante la mayoría que anticipa una contracción en los importes de este segmento del *real estate*. En 2020, cuando este tipo de activos

apenas pudo operar debido a las restricciones derivadas del Covid-19, casi la totalidad de los actores del *real estate* (un 97%) anticipaban descensos en los precios; en 2021, con el comienzo progresivo de la normalización de la actividad en este tipo de activos, el porcentaje se moderó hasta el 66%, y en la presente edición la tesis del descenso sigue moderándose, aunque continúa siendo mayoritaria. En concreto, la mitad de los panelistas pronostican un descenso de los

precios. Un 48% creen que la bajada será moderada, y otro 11% anticipa que será sustancial. Prácticamente la misma proporción que el año anterior, un 26%, se inclina por una estabilidad en los precios, si bien aumenta notablemente el peso de respuestas que apuestan por un incremento, aunque moderado. En el ejercicio 2021, opinaban que los precios podrían subir un 7% de las compañías encuestadas, mientras que en este caso un 15% respalda este pronóstico.

Industrial/Logístico Oferta y demanda

Casi un 80% de los grupos inmobiliarios creen que la demanda de centros comerciales aumentará o permanecerá estable

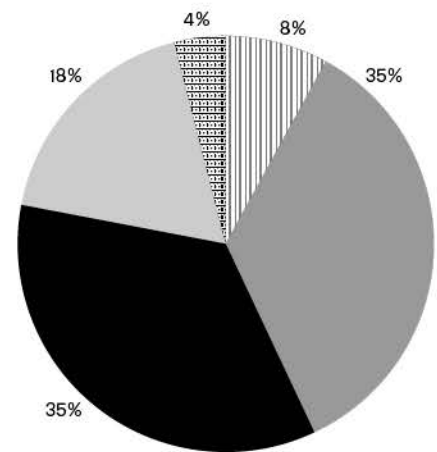


Industrial/Logístico. Evolución de la demanda en el corto y medio plazo

Aumentará sustancialmente	8%
Aumentará moderadamente	36%
Se mantendrá estable	35%
Descenderá moderadamente	18%
Descenderá sustancialmente	4%

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

Aumentará sustancialmente	7%
Aumentará moderadamente	36%
Se mantendrá estable	39%
Descenderá moderadamente	14%
Descenderá sustancialmente	4%



39%

La previsión para la oferta en el sector logístico se reparte entre los que prevén un aumento (43%) y una estabilidad (39%).

La niña bonita de la pandemia pierde empuje con el fin de las restricciones derivadas del Covid-19. El segmento industrial/logístico, que se vio beneficiado por las limitaciones impuestas al comercio físico en 2020 y 2021, ya no despierta tan buenas perspectivas como en ediciones anteriores. De hecho, casi cuatro de cada diez empresas creen que la oferta se mantendrá estable, mientras que un 43% apuesta por un incremento (aunque sólo el 7% cree que será

sustancial). Los resultados distan mucho del generalizado optimismo de la anterior edición del Barómetro, cuando un 52% apostaba por un incremento moderado y un 24% creía que el aumento de la oferta sería sustancial, con el objetivo de responder a la creciente demanda derivada de la explosión del comercio electrónico. Este año, incluso un 14% opina que la oferta descenderá, y un 4% cree que lo hará sustancialmente, frente al 10% que apostaba en 2021 por

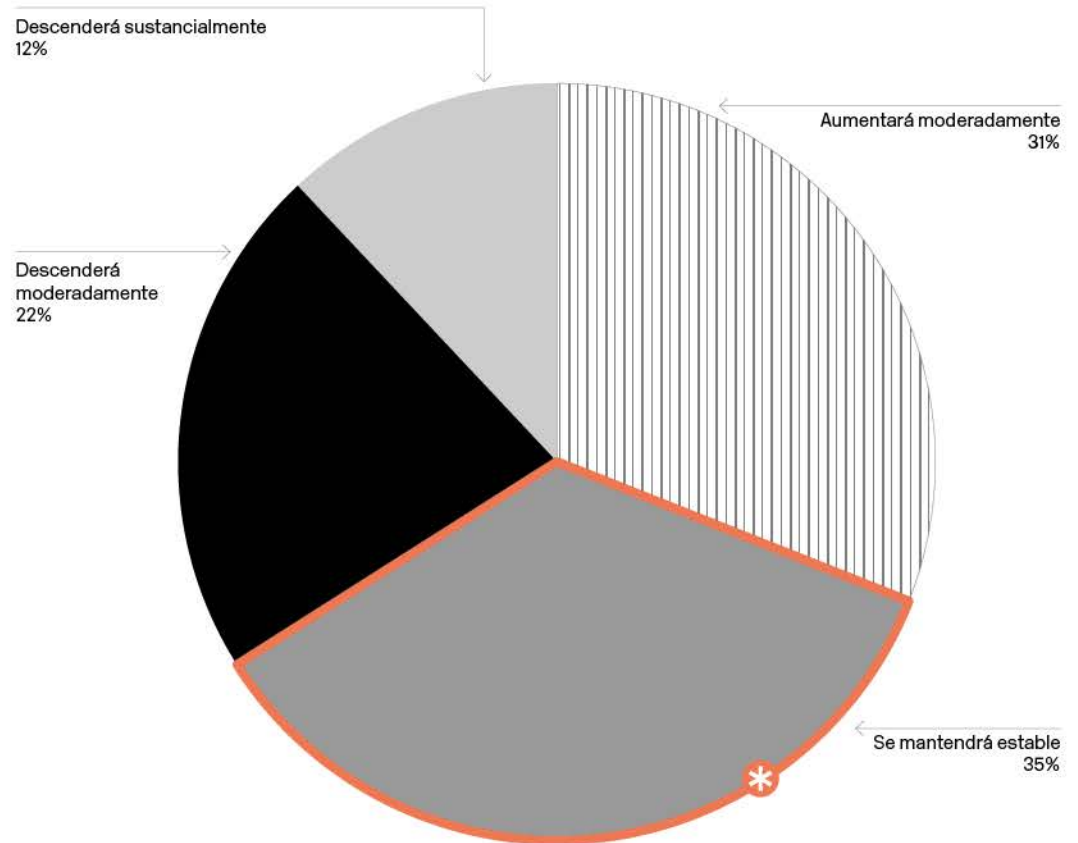
una contracción. Las previsiones respecto a la oferta están algo más polarizadas: un 35% cree que se mantendrá estable, y la misma proporción de encuestados apuestan por un incremento, mientras que el año pasado la totalidad de las compañías panelistas pronosticaban una de estas dos opciones. Además, un 18% de los operadores anticipan un descenso moderado, e incluso un 4% pronostica que la caída será notable en el corto y medio plazo.

Industrial/Logístico

Precios

Las previsiones están sensiblemente más repartidas que en 2021, cuando sólo el 3% apuntaba a un descenso de los precios

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



35%

El consenso es escaso en las previsiones respecto a los precios: un 35% prevé estabilidad y un 34% prevé un descenso.

En lo que se refiere a los precios para el sector industrial y logístico, hay escaso consenso. Casi la misma proporción de compañías prevé un aumento moderado, estabilidad y un descenso, mientras que en 2021 más de la mitad de las empresas inmobiliarias consultadas auguraban un aumento moderado gracias al incremento inédito de la demanda. En esta ocasión, un 35% de los panelistas prevén que los precios de este segmento se mantendrán

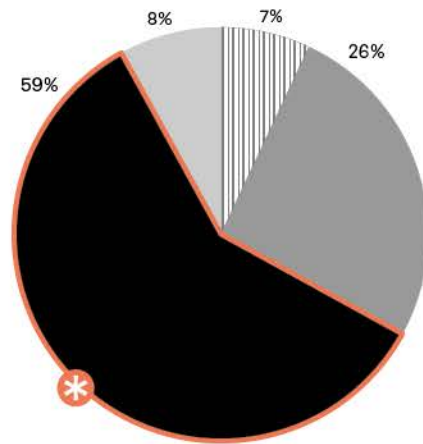
estables a corto y medio plazo, mientras que un 31% apuesta por una subida, aunque moderada, debido también a la normalización tras ese pico de la demanda. Por su parte, otro 34% cree que los precios descenderán, una opción que en 2021 sólo contaba con el apoyo del 3% de los panelistas (y todos ellos creían que se trataría de un descenso moderado). En concreto, este año hay un 22% de compañías del sector que creen que los precios del industrial-logís-

tico bajarán moderadamente en los próximos meses, mientras que un 12% opina que el descenso será sustancial. Los datos respecto al comercio electrónico, uno de los sectores más intensivos en uso de espacios logísticos, muestran una continuada aceleración en 2021, con un incremento del 11,7%, si bien buena parte de la subida se debe a la recuperación de la venta de servicios como viajes, que son precisamente de los que no se beneficia el *real estate*.

Hoteles

Oferta y demanda

Un 33% de las compañías anticipan un incremento en la oferta de hoteles, y otro 35% prevén que también mejore la demanda

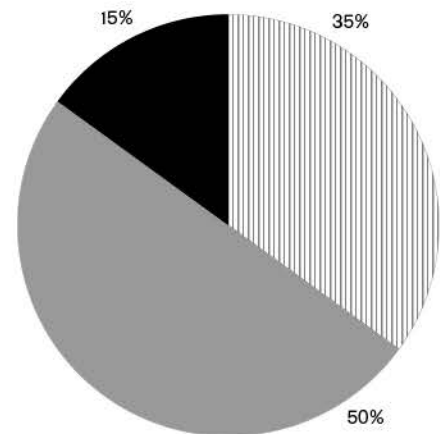


Hoteles. Evolución de la oferta en el corto y medio plazo

Aumentará sustancialmente	7%
Aumentará moderadamente	26%
Se mantendrá estable	59%
Descenderá moderadamente	8%

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

Aumentará moderadamente	35%
Se mantendrá estable	50%
Descenderá moderadamente	15%



59%

El pronóstico de consenso en lo que se refiere a la oferta hotelera es la estabilidad: así lo prevén seis de cada diez empresas.

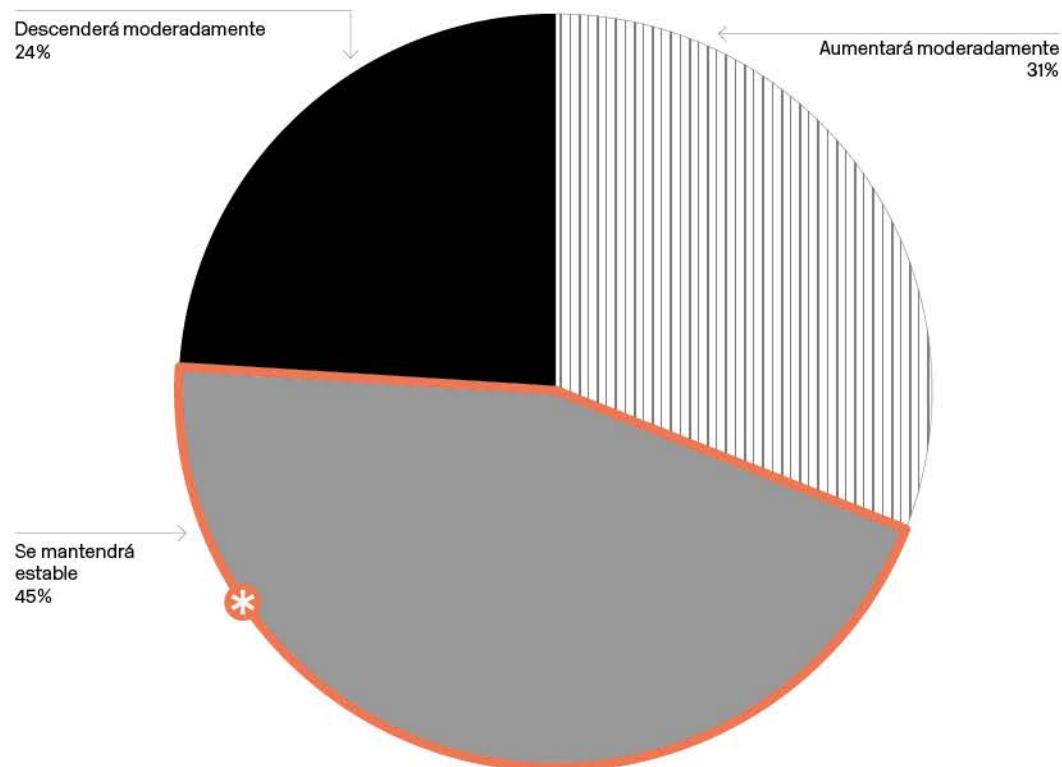
En el sector hotelero, el consenso apunta a una estabilidad o mejora en los próximos años. Las perspectivas son más optimistas en lo que se refiere a la oferta, donde sólo un 8% de los panelistas prevén que descienda en los próximos años, como avalan el gran número de proyectos ya anunciados en el *pipeline*. En cambio, hay algo más de pesimismo respecto a la demanda: un 15% de las compañías del sector inmobiliario en España pronostica una

contracción en el corto y medio plazo. La opción mayoritaria en ambos casos es la estabilidad, con más de la mitad de las respuestas: en el caso de la oferta, los operadores que se inclinan por esta opción llegan al 59%, mientras que en la demanda, se sitúan en el 50%. Por su parte, el optimismo es ligeramente menor al registrado en la anterior edición del Barómetro de Empresas Inmobiliarias en España en 2021. El año pasado, cuando la base comparativa estaba en mínimos

históricos, un 67% de los operadores del negocio del *real estate* pronosticaban un incremento de la oferta de activos hoteleros, y un 40% apuntaba a un aumento de la demanda. En esta ocasión, aunque continúan siendo previsiones con un amplio respaldo, este es más moderado: un 43% cree que aumentará la oferta (incluyendo un 7% de operadores que se inclinan por un incremento sustancial) y un 35% apunta a una mejora de la demanda, que en cualquier caso será moderada.

Las previsiones respecto a los precios están repartidas, pero no polarizadas: nadie anticipa subidas o bajadas sustanciales

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



45%

Más de cuatro de cada diez compañías del sector inmobiliario en España se inclinan por una estabilidad en los precios de los hoteles.

El de los hoteles fue, junto al retail, el sector más golpeado por el estallido de la pandemia, y también el que más lento se recuperó, al depender de las últimas restricciones en levantarse: los viajes internacionales. Es por ello que existe todavía una elevada incertidumbre, que se refleja en los pronósticos en materia de precios para el segmento hotelero. Aún así, las respuestas están poco polarizadas: apenas tienen representatividad los operadores que se inclinan por un aumento o

descenso sustancial de precios. En cambio, la mayoría, casi la mitad, apuestan por una estabilidad en los precios, frente al 37% del año anterior, y un 31% se inclinan por una subida moderada, casi igual que en la anterior edición del Barómetro. Por último, un nada desdeñable 24% pronostica una contracción de los precios, que en ningún caso será de calado, mientras que en 2021 había un 20% de empresas que apostaban por una bajada moderada y otro 3% que creía que se

produciría un descenso sustancial. Los datos de llegadas de turistas internacionales no dan, de momento, demasiados motivos para el optimismo. En los ocho primeros meses de 2022 visitaron España casi 48,1 millones de extranjeros, lo que supone el triple que en el mismo periodo del año anterior, pero todavía está lejos de los 58,2 millones de turistas que España recibió entre enero y agosto de 2019, según datos del Instituto Nacional de Estadística (INE).

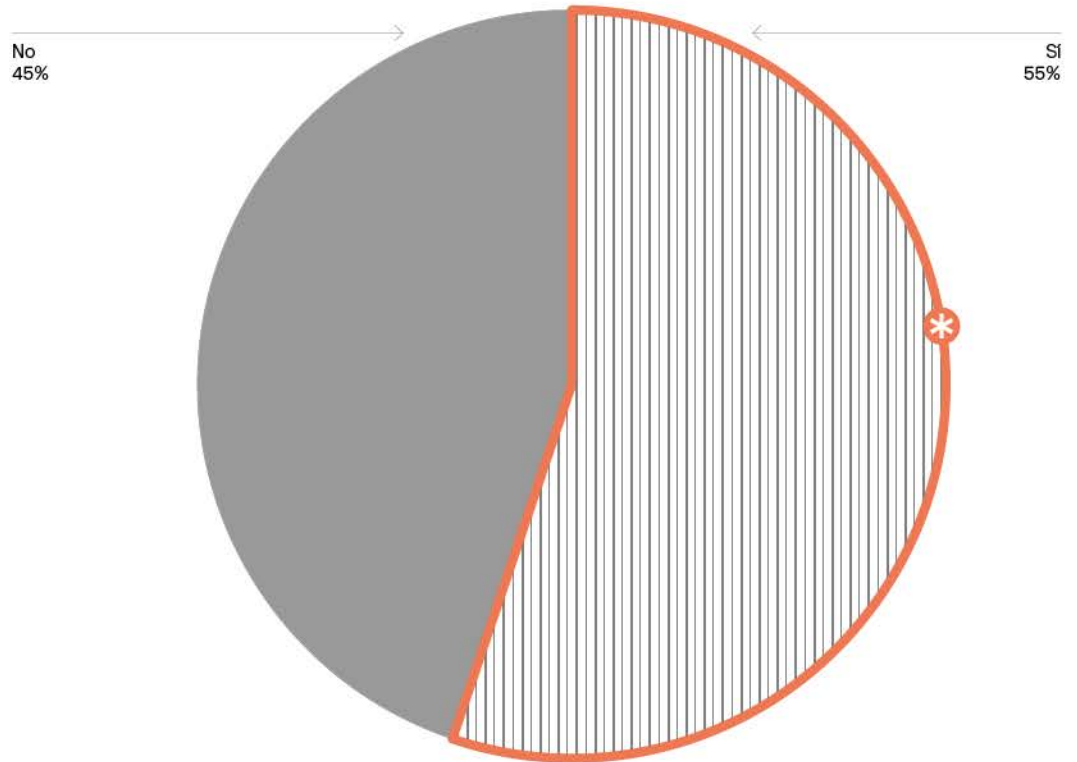
Hoteles Precios

Subida de costes

Impacto

La subida de costes de la construcción divide al sector: algo más de la mitad de las empresas han paralizado proyectos

Ha descartado proyectos por la subida de costes



55%

Algo más de la mitad de las compañías encuestadas declaran haber paralizado algún proyecto por la subida de costes.

La inflación generalizada en toda Europa, exacerbada por el estallido de la guerra en Ucrania y su impacto en los precios de la energía, ha impactado también en el *real estate*. Además de la electricidad, el sector se ha visto directamente afectado por una escalada de los costes de la construcción, incluyendo algunas de las principales materias primas. Producir cemento, cal y yeso era en agosto un 19,2% más caro que en el mismo mes de 2021, según los últimos datos provisionales

del Índice de Precios Industriales (Ipi), elaborado por el Instituto Nacional de Estadística (INE). Por su parte, los precios industriales de los materiales cerámicos para la construcción se han encarecido un 13,1% en el último año, y los precios del hierro y el acero han subido 17% en el mismo periodo. En este contexto, algo más de la mitad de operadores del sector del *real estate* en España declaran haber decidido descartar algunos proyectos de obra nueva a la espera

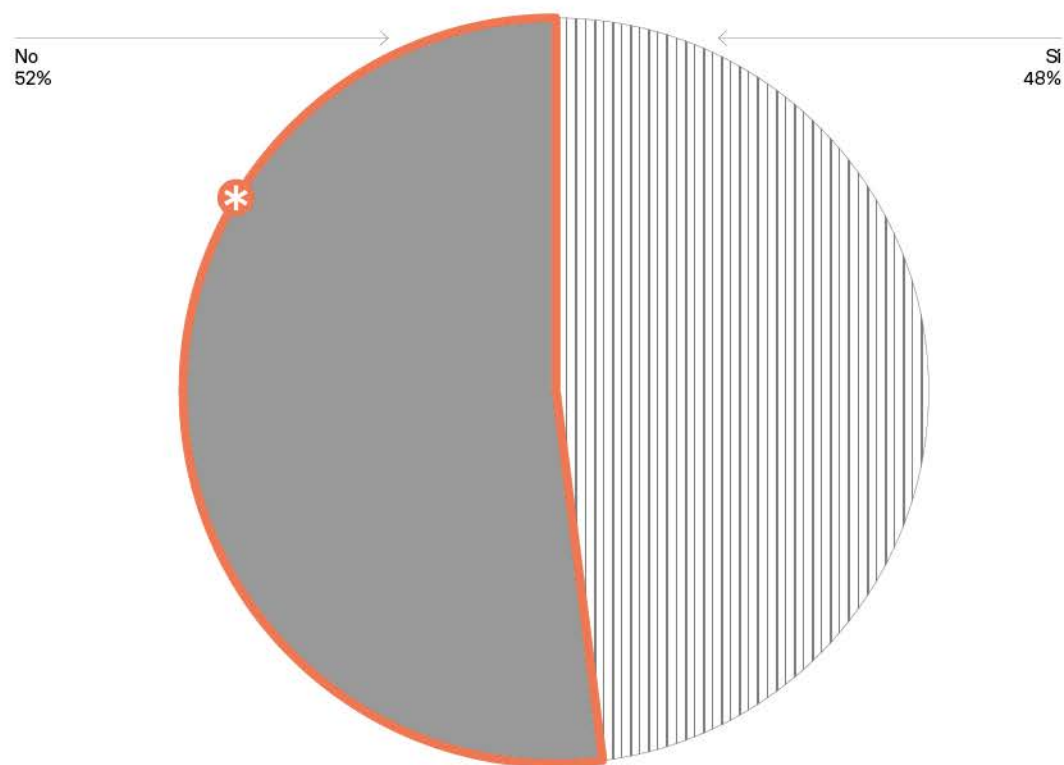
de una moderación de los precios, aunque otro 45% asegura que no lo ha hecho y que siguen adelante con todos sus planes en cartera. En el sector público, entre enero y septiembre de 2022 se paralizaron un total de 1.455 obras públicas, lo que supone en torno al 8% del total de proyectos que se ejecutan al año y equivale a un presupuesto total de 653 millones de euros, según los últimos datos publicados por la Confederación Nacional de la Construcción (CNC).

Subida de costes

Previsiones

La incertidumbre respecto a la guerra en Ucrania dificulta las previsiones en los precios de la construcción

Continuarán subiendo los costes en 2023



52%

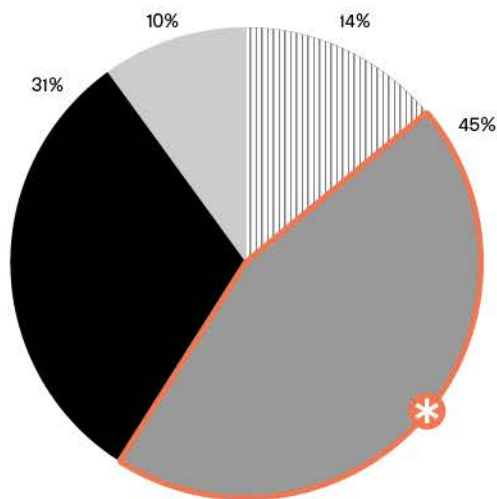
El sector se inclina, aunque sin mucho consenso, por una moderación de los precios de la construcción de cara al ejercicio 2023

El sector está también dividido en lo que se refiere a las previsiones respecto a la evolución de precios a medio plazo, aunque una leve mayoría se inclina por que no continuarán subiendo en 2023. En concreto, un 52% apunta a una moderación de la inflación de los costes de construcción para 2023, mientras que un 48% opina que sí seguirán subiendo. A juzgar por los últimos datos, hay síntomas para el optimismo. El índice de costes de la construcción publi-

cado por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (Mitma) encadena dos meses de descensos y se situó en julio en 131 puntos. Desde agosto de 2020 no se registraba un descenso del índice en comparación intermensual. La bajada del precio del acero ha sido clave para rebajar la presión sobre los materiales. Entre mayo y junio, el precio del acero descendió un 21,8% en el mercado de futuros de Nueva York, pasando de 1.395 dólares

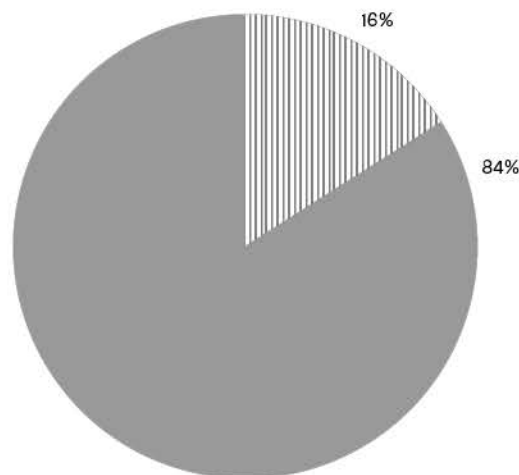
por una bobina de acero en mayo a 1.208 dólares por bobina en junio. Aunque, respecto a junio del año anterior, los precios se han incrementado un 13,27%, por encima de la inflación general en el mismo periodo, que fue del 10,2%, el descenso en términos intermensuales da un ligero atisbo de esperanza. En cualquier caso, la incertidumbre en torno a la evolución del conflicto bélico en Ucrania dificulta los pronósticos sobre la inflación en el sector.

Inversión y desinversión



Evolución de las inversiones en 2022

Aumentarán sustancialmente	14%
Aumentarán moderadamente	45%
Se mantendrán estables	31%
Retrocederán moderadamente	10%



Desinversiones. Aceleración 2022

Sí	16%
No	84%



45%

Cuatro de cada diez compañías aumentarán sus inversiones en 2022, y otro 14% lo hará de forma sustancial.

Más de la mitad de los operadores continúa aumentando, en algunos casos sustancialmente, sus inversiones durante el ejercicio 2022. En concreto, un 45% de las compañías del sector inmobiliario en España prevén incrementarlas moderadamente en el ejercicio 2022, mientras que un 14% lo hará de forma sustancial. En el ejercicio anterior, con una peor base comparable, eran un 9% las empresas que preveían incrementos notables en sus inversiones, mientras que otro 41%

preveía hacerlo de forma moderada. Por su parte, un 31% de los grupos encuestados declaran que sus inversiones se mantendrán estables durante el ejercicio en curso, y otro 10%, en línea con el año anterior, que retrocederán, aunque no de manera radical. En el lado contrario, la tónica generalizada continúa siendo la de no acelerar las desinversiones de la cartera: sólo un 16% de las empresas del sector inmobiliario en España (incluyendo los distintos segmen-

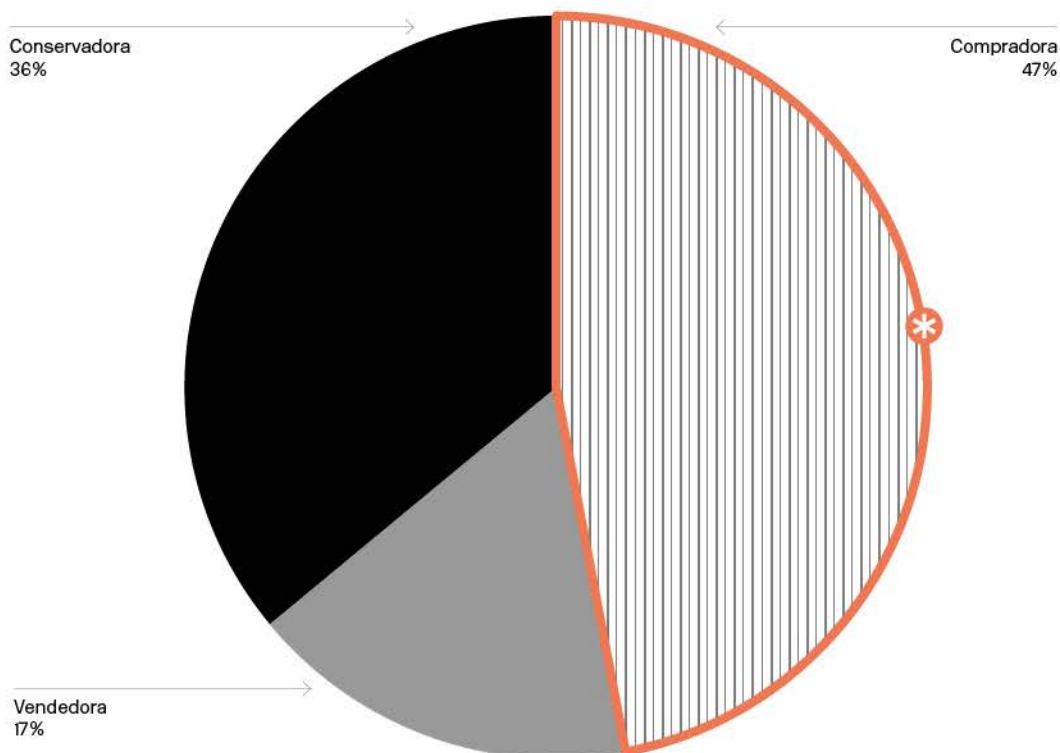
tos) prevén desprenderse de más activos no estratégicos en 2022 que en 2021. El dato coincide casi de manera exacta con los resultados de la anterior edición del Barómetro de Empresas Inmobiliarias en España, cuando sólo un 15% de los operadores declaraban que acelerarían sus desinversiones. Ambos son, en cualquier caso, resultados más elevados que el anotado en 2020, el año del estallido de la pandemia del Covid-19, cuando la cuota se situaba en el 6%.

Cartera de activos

Estrategia

Aumenta notablemente el porcentaje de compañías en posición vendedora, que pasa del 3% en 2021 al 17% en 2022

Cartera de activos. Posición



47%

Casi la mitad de compañías del sector optan por incrementar su cartera, frente al 64% que estaba en posición compradora en 2021.

La evolución de las estrategias de las empresas del sector inmobiliario en España en relación a sus activos es un fiel reflejo del contexto macroeconómico en cada edición del Barómetro. Si, en 2020, fue inevitable que buena parte de las empresas que componen el sector apostasen por una estrategia más conservadora (la opción respaldada por más de la mitad de las compañías panelistas), en 2021 el mercado optó por dinamizarse de nuevo, a la luz de la normalización de

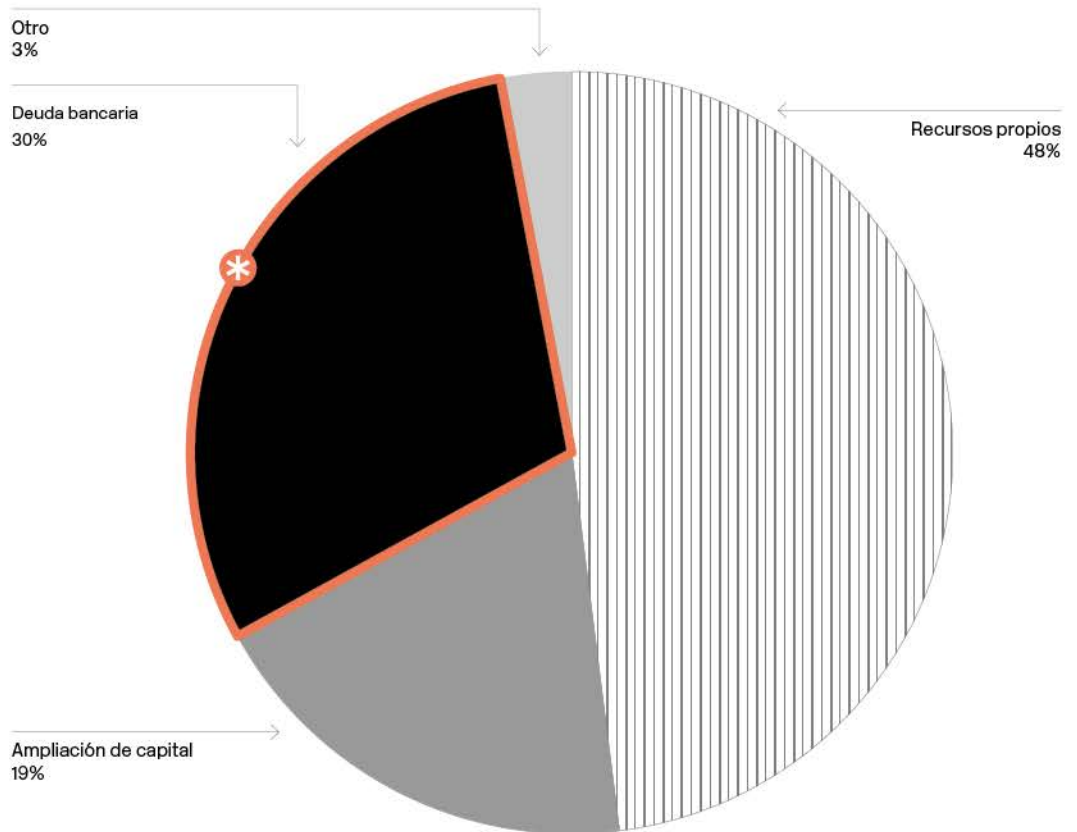
la actividad. En este sentido, hasta el 64% de las compañías del sector que participaron en el Barómetro de Empresas Inmobiliarias en España optaron por una estrategia compradora, ampliando su cartera de activos, 24 puntos más que en la edición anterior. En el ejercicio en curso, el porcentaje de compañías que optan por incrementar sus carteras se ha moderado hasta el 47%, el mínimo desde el año del estallido del Covid-19, cuando esta cuota se situó en el 40%. Por su

parte, acelera notablemente el porcentaje de panelistas que optan por deshacerse de activos: en concreto, un 17% de las empresas del sector inmobiliario que han participado en la presente edición del informe declaran estar en posición vendedora, lo que supone un significativo incremento de catorce puntos porcentuales respecto a los resultados de 2021. Por último, un 36% de las compañías optan por la prudencia y apuestan por una posición conservadora.

Financiación Fuentes

La deuda bancaria gana terreno y pasa a ser la principal fuente de financiación para tres de cada diez compañías del sector

Financiación. Principales fuentes



30%

Tres de cada diez empresas declaran que la deuda bancaria es su principal vía para obtener recursos, siete puntos más que en 2021.

Aumenta, aunque ligeramente, la diversidad en las fuentes de financiación del sector inmobiliario en España. Si bien las compañías encuestadas para la presente edición del Barómetro de Empresas Inmobiliarias en España continúan mostrando una fuerte independencia del sector financiero, esta vía de financiación obtiene su mayor popularidad desde el estallido de la pandemia, cuando el endurecimiento de las condiciones de los préstamos promotores por parte de

las entidades bancarias forzó a las compañías a buscar otras fuentes para financiar sus nuevos proyectos. En concreto, tres de cada diez empresas panelistas declaran que la deuda bancaria es hoy su principal vía para obtener recursos, lo que supone un incremento de siete puntos respecto a los resultados de 2021 y 2020. Por su parte, los recursos propios se mantienen como la principal fuente de financiación para la mayoría de compañías, aunque ha perdido peso respecto

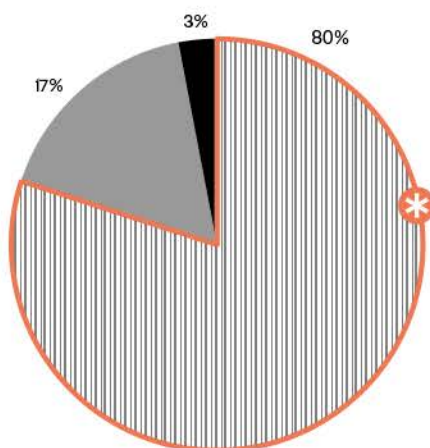
años anteriores. Si, en 2020, el 56% de las compañías marcaba esta vía como la principal, en 2021 el peso se contrajo hasta el 50% y este año ha bajado por primera vez de la mitad, hasta el 48%. También las ampliaciones de capital pierden apoyo: son la principal vía de financiación para el 19% de las empresas, frente al 24% del año anterior. Por último, sólo el 3%, en línea con 2021, asegura recurrir a otras fuentes alternativas como la primera opción para captar recursos.

Financiación Endeudamiento

La mayoría de compañías, siete de cada diez, declara que su ratio de endeudamiento se mantendrá estable este año

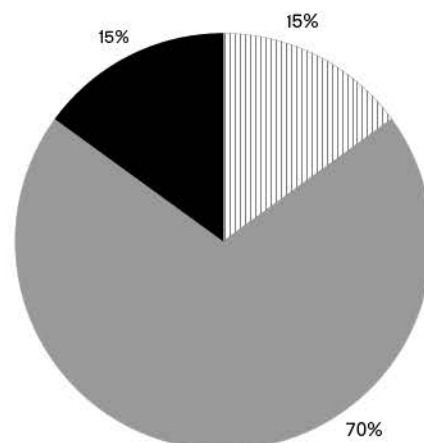
Para su empresa, el acceso al crédito es...

	Fácil	80%
	Difícil	17%
	Muy difícil	3%



Ratio de endeudamiento. Evolución 2022

	Aumentará	15%
	Se mantendrá estable	70%
	Disminuirá	15%



80%

Nunca antes había habido tanto consenso respecto a la facilidad de acceder al crédito: ocho de cada diez creen que es fácil.

Según la opinión de las propias compañías del sector inmobiliario en España, acceder al crédito bancario nunca había sido tan fácil. Los resultados a esta pregunta podrían servir para justificar por qué la financiación bancaria se ha vuelto la opción preferida para tres de cada diez panelistas, el máximo desde el estallido de la pandemia, aunque el sector mantiene por lo general una baja dependencia de esta vía para obtener sus recursos. En concreto, ocho de cada diez

empresas panelistas para la presente edición del Barómetro declaran que el acceso al crédito es fácil. Si bien, a diferencia de lo que ocurría en ediciones anteriores, ninguna lo califica de muy fácil, incluso la suma de los más optimistas nunca había llegado a tocar el 80% actual. En cambio, otro 17% de las empresas considera difícil acceder al crédito, frente al 15% del año anterior, y sólo un 3% lo califica de muy difícil. En un contexto de subida de tipos de

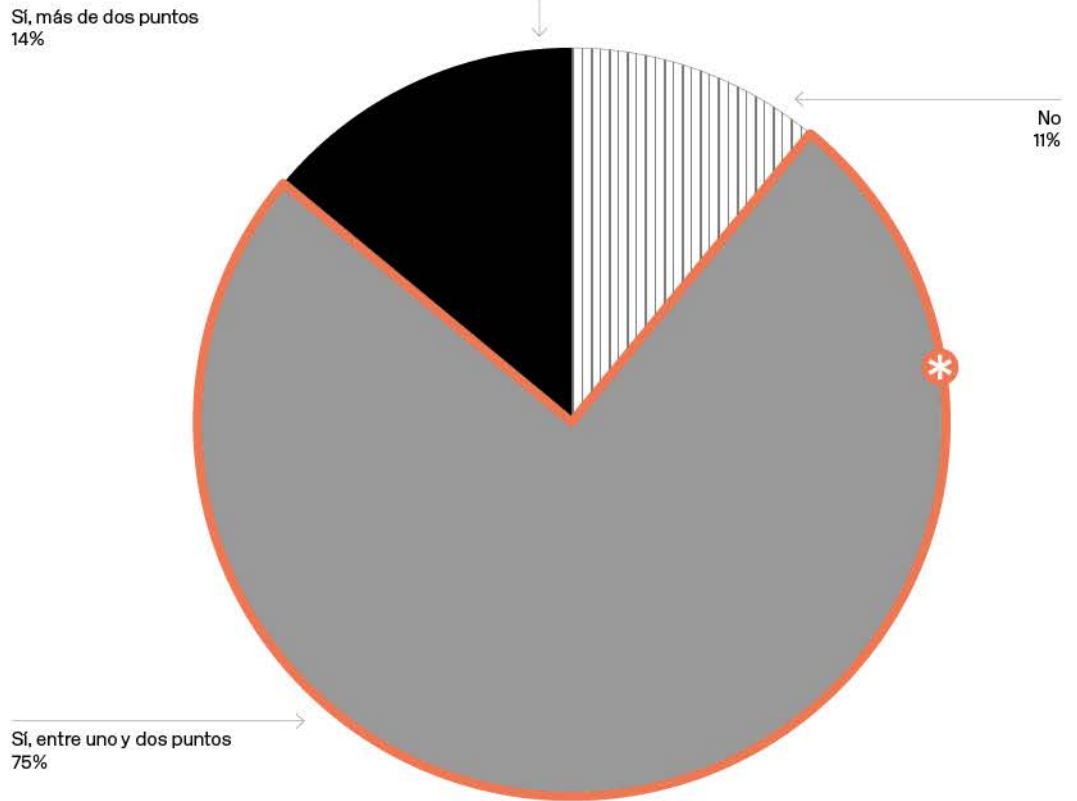
interés después de años en cero o incluso en tasas negativas, la mayoría de las compañías mantendrá estable su ratio de apalancamiento en el ejercicio en curso. Siete de cada diez se inclinan por no aumentar ni reducir su endeudamiento, tres puntos más que el año anterior. Por su parte, otro 15% declara que lo incrementará, vinculado a la voluntad de continuar acelerando las inversiones, frente a un 15% que lo disminuirá, seis puntos menos que en la edición de 2021.

Financiación

Costes

Para el 14% de las compañías encuestadas, el incremento de los costes de financiación ha sido de más de dos puntos

¿Se ha encarecido el acceso al crédito?



75%

El 75% de las compañías del sector declaran que sus costes de financiación se han incrementado entre uno y dos puntos porcentuales.

Los niveles inéditos de inflación en la zona euro, con un Índice de Precios al Consumo (IPC) en el conjunto de países de la moneda común por encima del 10%, han llevado al Banco Central Europeo a tomar medidas sin precedentes. Con su voluntad de enfriar la economía y, de esta forma, contener la inflación, la entidad que preside Christine Lagarde ha puesto en marcha en 2022 varias alzas del precio de referencia del dinero, incluso la subida más alta desde su

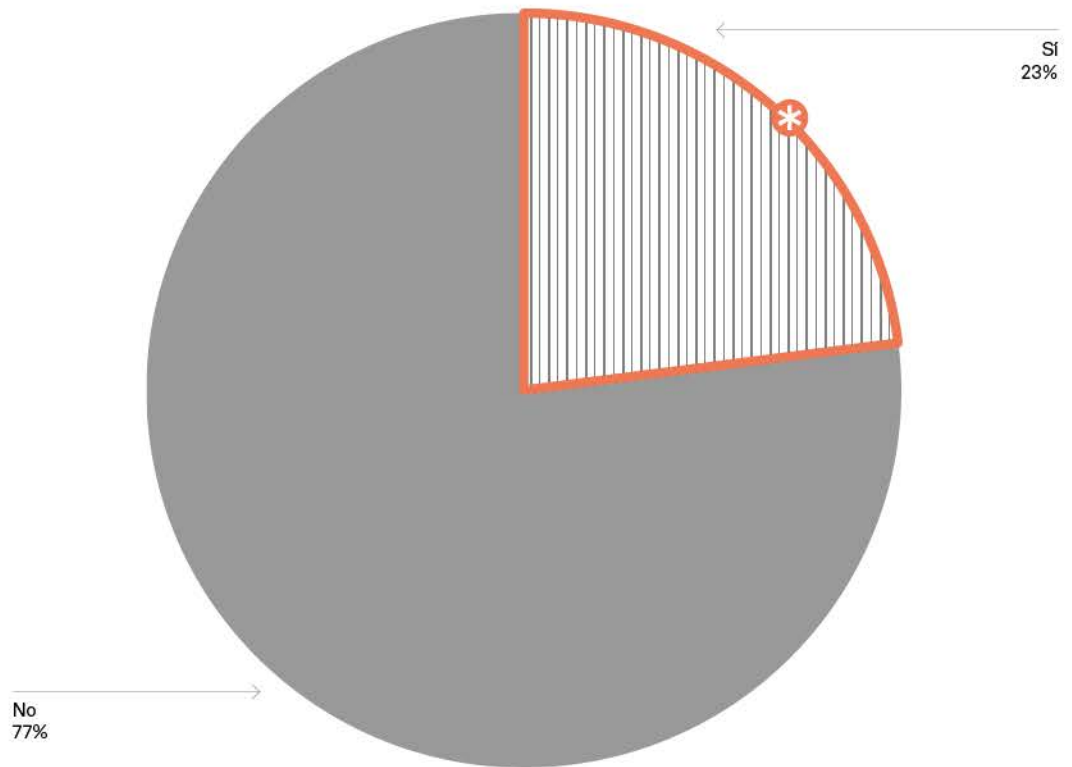
creación. Esta política, que el Banco Central Europeo adoptó después de que la Reserva Federal estadounidense (más tarde reconoció su error al no haber previsto una inflación tan desbocada) está teniendo ya importantes consecuencias en los costes de financiación de un sector tan apalancado como el *real estate*. En este sentido, casi nueve de cada diez empresas del sector inmobiliario en España encuestadas para esta edición del Barómetro declaran

que ya se ha encarecido el acceso al crédito (aunque una aplastante mayoría coincide en que es fácil acceder), y sólo un 11% asegura no haber notado un incremento en el coste de la financiación. En concreto, para la gran mayoría de compañías, un 75%, el crédito se ha encarecido durante este ejercicio entre uno y dos puntos porcentuales, mientras que para el 14% el incremento ha sido de más de dos puntos porcentuales respecto al año anterior.

Operaciones corporativas

Las compraventas o una salida a bolsa no son una opción para casi ocho de cada diez empresas del sector

Operaciones corporativas: ha realizado o planea realizar



23%

Sólo dos de cada diez compañías contemplan realizar operaciones corporativas, el mínimo histórico.

La tendencia a la concentración del sector inmobiliario en España se frena en seco en un entorno condicionado por la elevada incertidumbre. El porcentaje de compañías del sector que planea realizar operaciones corporativas se sitúa en mínimos históricos desde que comenzó a realizarse el Barómetro de Empresas Inmobiliarias en España, en 2019. Ni siquiera en el año del estallido de la pandemia del Covid-19 hubo tan poco interés por parte de las empresas del sector

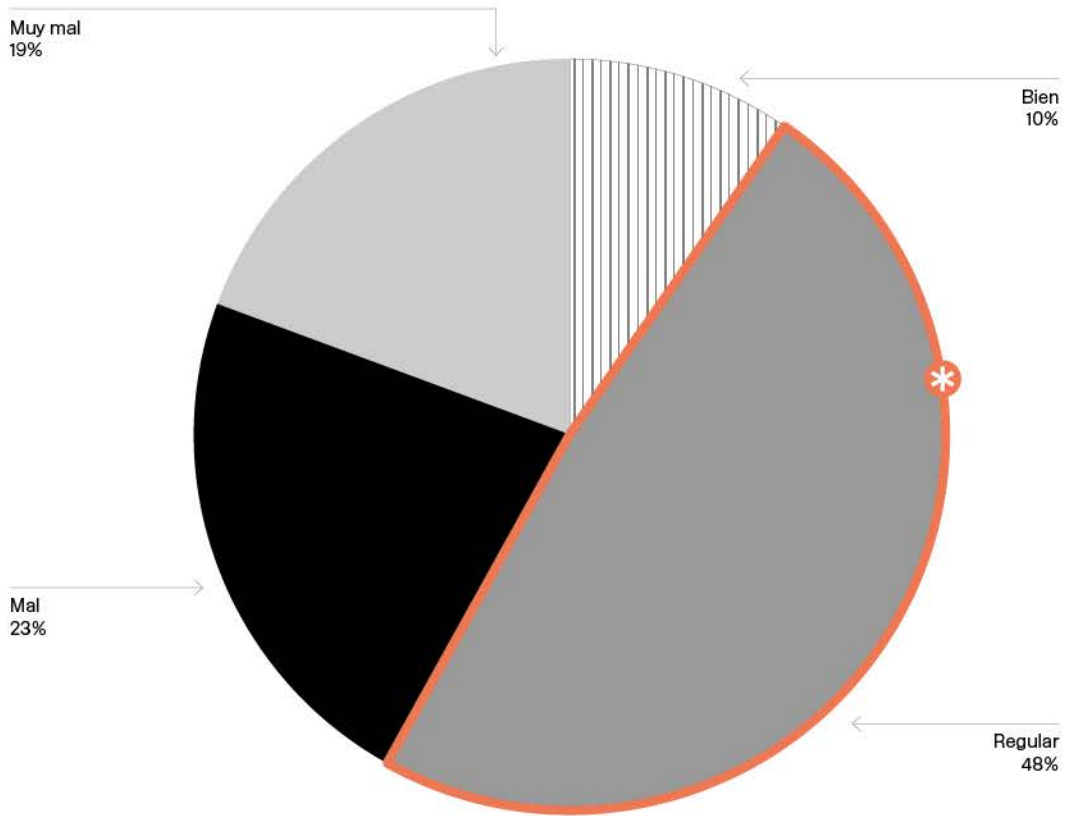
por participar en alguna operación corporativa, ya fueran compraventas, fusiones o una salida a bolsa. Apenas dos de cada diez compañías panelistas, el 23%, declara haber realizado o planea realizar alguna operación corporativa, frente a la gran mayoría de 2021, cuando el 59% quería participar en algún proceso de este tipo o ya lo había hecho en el último año. El dato está incluso por debajo de los resultados obtenidos en 2020, cuando eran el 29% de los panelistas los que

apostaban por realizar operaciones corporativas. En 2019, el último año no afectado por el Covid-19 y cuando se elaboró la primera edición de Barómetro, la cuota de compañías que habían realizado compraventas o salidas a bolsa, o al menos lo planeaban hacerlo a corto plazo, ascendía al 35%. En el otro plato de la balanza se encuentra el 77% de empresas que descartan por el momento tomar alguna decisión estratégica de este tipo a corto plazo.

Regulación Valoración

Nueve de cada diez compañías encuestadas califican de malas, muy malas o regulares las normativas en relación al sector inmobiliario

Regulación del sector. Valoración



48%

La mitad de las compañías panelistas consideran que la regulación que afecta al sector inmobiliario en España es regular.

En el año en que el Gobierno prevé sacar por fin adelante la Ley de Vivienda, que se encuentra actualmente en tramitación parlamentaria, empeora el descontento generalizado del sector inmobiliario respecto a la regulación en torno al sector. Nueve de cada diez compañías del sector encuestadas (incluyendo tasadoras, promotoras, grupos de inversión e intermediarios, entre otros) la califican de regular, mala o muy mala, y ninguna cree que es muy buena, lo que supone

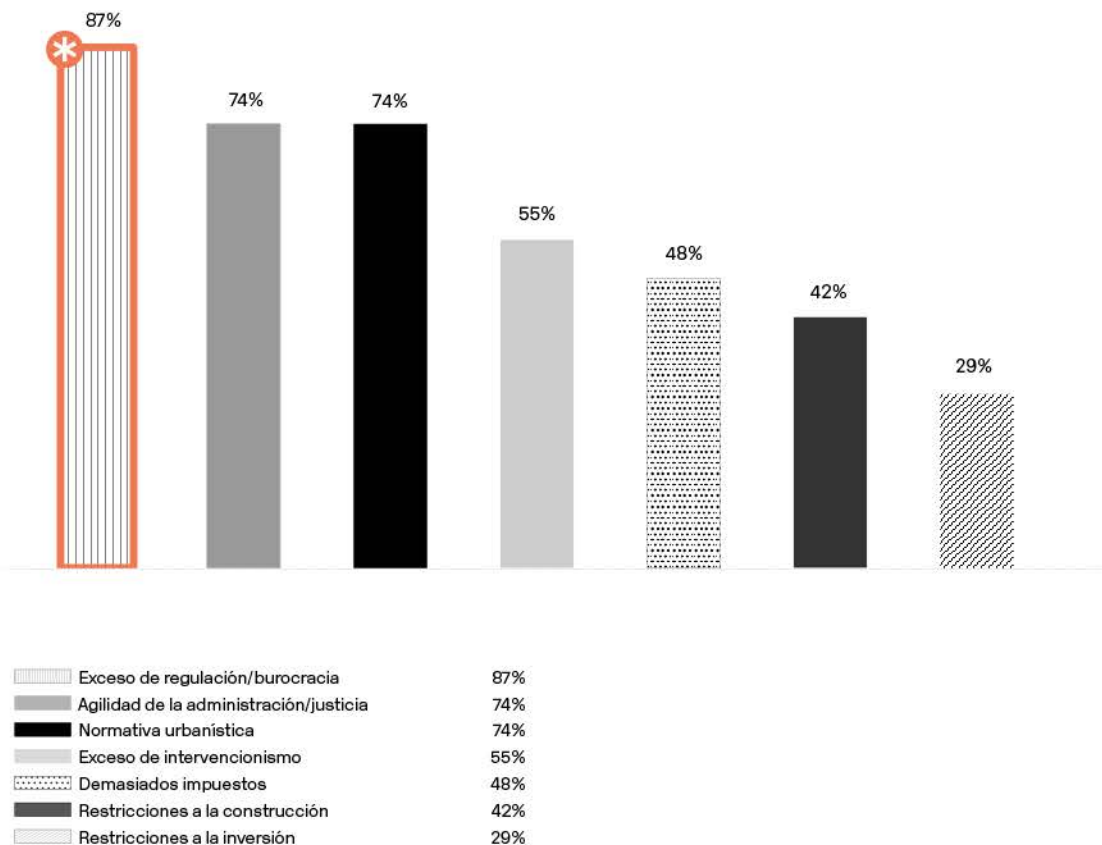
los peores resultados desde que comenzó a elaborarse el Barómetro de Empresas Inmobiliarias en España. En 2020, el porcentaje de compañías que calificaban la regulación de mala, muy mala o regular ascendía a un 88%, si bien había un 5% de empresas que la consideraban muy buena. En 2021, con la aprobación de la Ley de la Vivienda, el descontento con las normativas que afectan a esta industria se elevó hasta su máximo histórico, alcanzando el 90%, suman-

do las calificaciones negativas y las que le dan sólo un justo aprobado. Con todo, continuaba habiendo un escaso 2% de empresas que consideraban que la regulación era muy buena. En esta ocasión, ninguna empresa se muestra tan satisfecha con las políticas, frente a un 19%, el máximo desde que hay registros, que dice que es muy mala, y el 23% que asegura que es mala. Otro 10%, más que el año pasado, dice que es buena, y un 48% la considera regular.

Regulación Problemas

La normativa empata con la agilidad de la administración como el segundo problema que despierta más descontento

Regulación del sector. Principales problemas



87%

El exceso de regulación ha sido este año la problemática más mencionada por las compañías encuestadas en materia de regulación.

El exceso de regulación y burocracia se sitúa en esta edición como el principal problema de la regulación para la mayoría de compañías del sector inmobiliario. Casi nueve de cada diez empresas lo sitúan como un problema, frente al 66% del año anterior, lo que ha hecho que adelante a la agilidad de la administración como el problema que más inquietudes despertaba en el sector. En la misma línea, también aumenta notablemente el porcentaje de

compañías que consideran que la normativa urbanística es uno de los principales problemas de la regulación para el sector inmobiliario, que llega al 74%. Otro de los problemas que ha despertado un consenso mayor este año que en 2021 es el de las restricciones a la construcción, que ha pasado del 29% de 2021 al 42% este año. También aumentan, aunque menos, las críticas a las restricciones a la inversión, hasta el 29%, aunque se mantiene como el problema que

menos descontento despierta. En cambio, la agilidad de la administración y la justicia, que el año pasado era el principal problema para la mayoría de panelistas, ha pasado de preocupar al 83% de operadores al 74% este año, aunque son la segunda opción más mayoritaria. Por último, el exceso de intervencionismo y el exceso de impuestos se mantienen como uno de los principales problemas para el 55% y el 48% de encuestados, respectivamente.

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, dedicado al impulso de medios de comunicación de ámbito económico.



EjePrime
— CINCO AÑOS —

aProperties

aProperties es una inmobiliaria especialista en la comercialización de viviendas exclusivas en las mejores zonas. Contando con una amplia cartera de propiedades así como de un equipo de profesionales altamente cualificados y con extensa trayectoria en el sector inmobiliario. aProperties ofrece un servicio donde sus clientes pueden seguir paso a paso todo el proceso que requiere la compra, venta o alquiler de una propiedad. Además, un asesor personal atiende cualquier duda que pueda surgir durante todo el proceso de comercialización. aProperties cuenta desde 2019 con una nueva unidad de negocio especializada en la comercialización de oficinas exclusivas en las mejores zonas de Barcelona, Madrid y Valencia: aProperties Offices. La marca nace con vocación de prestar un servicio de proximidad, eficacia y cercanía a aquellas empresas que requieran de un nuevo espacio para desempeñar su actividad laboral así como a aquellos propietarios que quieran rentabilizar sus activos inmobiliarios destinados a dicho fin.

