

Living - España



Principales indicadores (3T 2025)

Mercado de compraventa¹ Mercado de inversión

Transacciones de vivienda 380.000 Viviendas vendidas 1S 2025 Var. I.A: +8%	IPV (General) 12,7% Precio de la vivienda (2T 25) vs. 7,8% 2T 24	Visados de obra nueva 70.000 Unidades 1S 2025 Var. I.A: +11%
Tasa de esfuerzo 34,6% Para adquirir una vivienda Var. I.A: -0,7 p.p	Hogares en régimen de alquiler 26,5% CBRE FORECAST: 29,0% de hogares en alquiler en 2030	Var. I.A. Renta media² 10% Renta media de alquiler €/m ² /mes
Rentabilidad Prime Multifamily (PRS)* 3,80% Var. vs 2T 25: +0 p.p	Rentabilidad Prime Residencias de estudiantes 4,50% Var. vs 2T 25: -0,25 p.p	Rentabilidad Prime Flex Living** 4,30% Var. vs 2T 25: +0 p.p

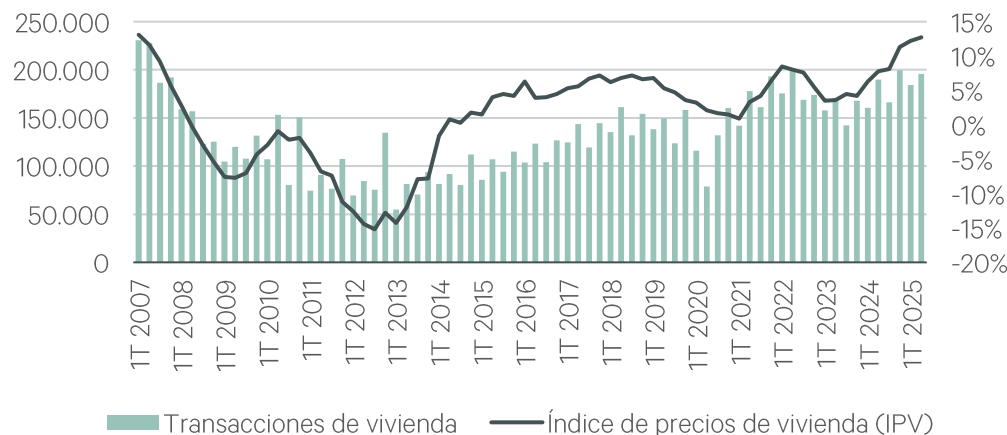
El déficit de oferta de vivienda en las principales áreas metropolitanas continúa siendo la principal preocupación en el mercado residencial, agravando los problemas de **accesibilidad** en España. El comportamiento del mercado hipotecario en el primer semestre estuvo en línea con los últimos meses, superando las 240.000 hipotecas (+25% vs. 2024, con un valor de 38.500 millones de €) que establecen un nuevo dato récord desde 2011. En paralelo, la elevada tasa de esfuerzo (34,6% a nivel nacional) evidencia la intensa presión financiera que afrontan numerosos hogares para acceder al crédito, lo cual impulsa el trasvase de la demanda hacia el residencial en alquiler.

El **mercado residencial en compraventa** se mantuvo en fase expansiva, aunque registró una ligera ralentización del crecimiento en el segundo trimestre de 2025. La demanda en la primera mitad del año creció un 8% (380 mil viviendas vendidas, 14% a compradores extranjeros). Las buenas previsiones de la economía nacional, con un crecimiento esperado del PIB para final de año del 2,9% y cifras récord de empleo, respaldan el dinamismo del sector. Además del buen comportamiento de la demanda, el precio de la vivienda se incrementó un 12,7% interanual, superando el nivel alcanzado en el segundo trimestre de 2007. Esta expansión estuvo marcada por una mayor revalorización del mercado de segunda mano (12,8%) frente a la obra nueva (12,1%), lo que supone un cambio respecto a la pauta tradicional. En una línea similar, la actividad promotora continuó en aumento, con una subida interanual en el primer semestre del 11% en los visados de obra nueva (70 mil unidades), aunque sigue siendo insuficiente y queda lejos de cubrir la creación de hogares.

Las rentabilidades prime residenciales* se mantienen a cierre del 3T en el 3,8% en Madrid y 4,0% en Barcelona, con previsión de estabilidad para los próximos meses. El Flex Living mantiene 50 pbs de diferencia con respecto al Multifamily para los activos de *coliving* (suelo residencial) y 100-125 pbs para aquellos de suelo terciario. Por su parte, las residencias de estudiantes se sitúan en el 4,5% en Madrid y Barcelona tras una compresión de 25 puntos básicos en el último trimestre.

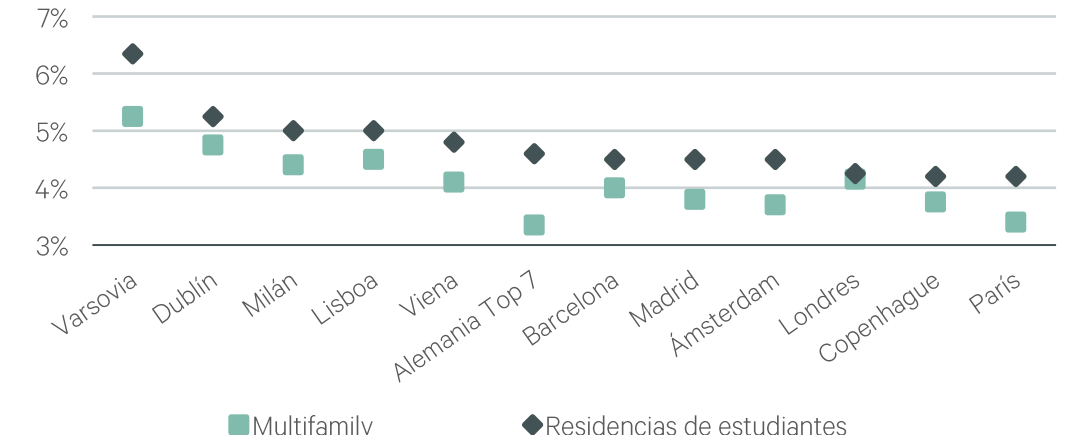
Transacciones de vivienda en España vs. Índice de precios de vivienda (IPV).

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



Rentabilidades prime de Multifamily y Residencias de estudiantes en principales ciudades europeas (3T 2025).

Fuente: CBRE Research



CBRE RESEARCH

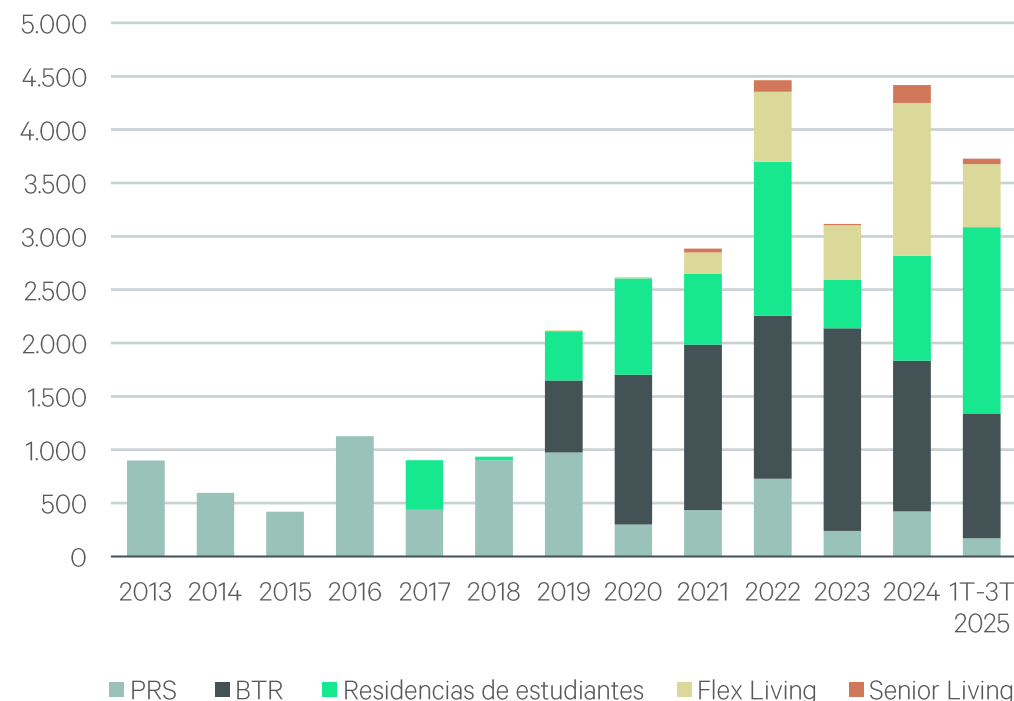
*La yield hace referencia a activos estabilizados (operativos y alquilados); mientras que los BTR (ya sea desde estructura forward purchase o forward funding) tienen un spread al alza medio de entre 25-50bps por el riesgo de desarrollo y operativo.

**La yield hace referencia a activos de coliving (suelo residencial), y se añaden en torno a 50-75 pbs más para aquellos de suelo terciario.

¹ Los indicadores de compraventa de vivienda están actualizados con los últimos datos públicos disponibles (2T 2025)

² Variación interanual de renta media-asking Price portales web (3T 2025 vs. 3T 2024)

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



El **sector Living** continuó posicionándose como el principal destino de inversión en el mercado inmobiliario español durante los primeros nueve meses del año, con un volumen transaccionado cercano a los 3.730 millones de euros y representando el 29% del total invertido en el país. Esta cifra representa un aumento del 51% respecto al mismo periodo del año pasado. Por ubicación, Madrid fue el primer destino de la inversión (42%), seguida de Barcelona (15%) y Valencia (8%).

El **segmento de Multifamily** alcanzó los 1.342 millones de euros hasta septiembre (€1.170M BTR y €172M PRS) y representó el 31% del total transaccionado en Living. La estrategia de los inversores institucionales continúa enfocada en el producto de vivienda *affordable*, que concentró el 65% de la inversión en Multifamily y el 23% del total en el sector Living. El sector público, a través de procesos de licitación, se posicionó como el principal vendedor, con el 40% del volumen invertido en el segmento. Madrid se mantuvo como el principal destino de la inversión en vivienda en alquiler, aunque también se registraron operaciones relevantes en otras regiones como Valencia y Sevilla.

Las **residencias de estudiantes** registraron un trimestre récord y suponen el 47% de la inversión total en Living de enero a septiembre, superando los 1.740 millones de euros transaccionados. A falta del cierre del cuarto trimestre, 2025 ya se posiciona como el mejor ejercicio de la serie histórica, impulsado principalmente por la adquisición de 17 activos de Livensa por parte de Nido. La inversión en **Flex Living** sumó 590 millones de euros (16% del total en Living), mayoritariamente en Madrid. El segmento mantiene dinamismo a través de una triple tendencia: creciente interés por el desarrollo de nuevos proyectos sobre suelo terciario en áreas suburbanas, inicio de adquisiciones de activos ya operativos y estabilizados, y reconversiones de edificios de oficinas para flex living. El **Senior Living** registró la primera operación del año en el tercer trimestre, con un proyecto de unas 300 unidades en Alicante, provincia con el mayor número de seniors extranjeros en España.

Contactos

Patricia García de Ponga

Head de Living
 CBRE España
patricia.garciadeponga@cbre.com

Miriam Goicoechea

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

Laura Peláez

Associate Director Research
 CBRE España
laura.pelaez@cbre.com

© Copyright 2025. All rights reserved. This report has been prepared in good faith, based on CBRE's current anecdotal and evidence based views of the commercial real estate market. Although CBRE believes its views reflect market conditions on the date of this presentation, they are subject to significant uncertainties and contingencies, many of which are beyond CBRE's control. In addition, many of CBRE's views are opinion and/or projections based on CBRE's subjective analyses of current market circumstances. Other firms may have different opinions, projections and analyses, and actual market conditions in the future may cause CBRE's current views to later be incorrect. CBRE has no obligation to update its views herein if its opinions, projections, analyses or market circumstances later change.

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

