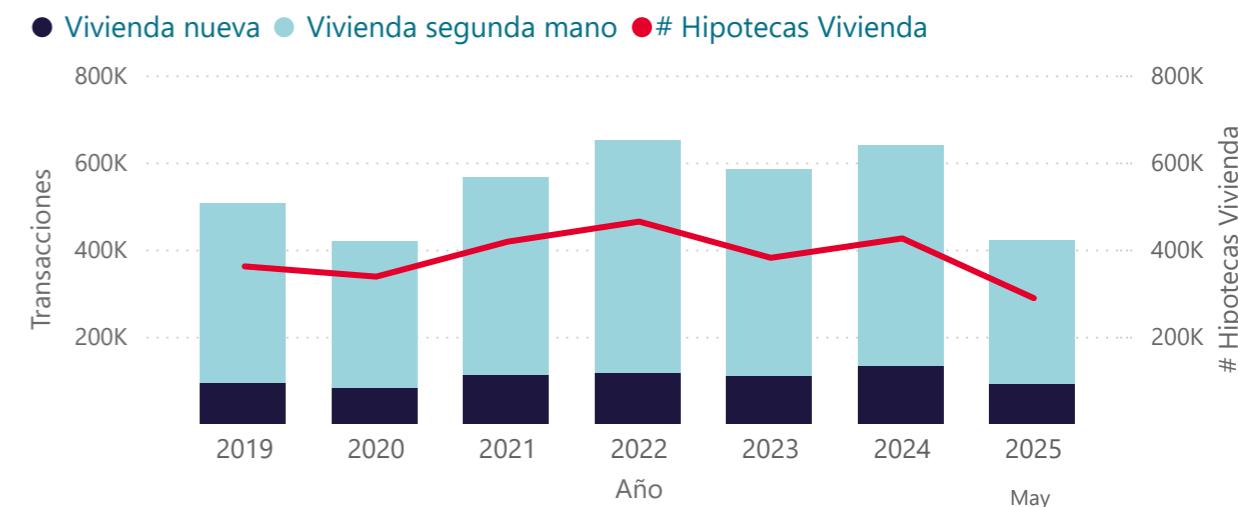


Total Transacciones Viviendas Julio 2025	Variación Anual Transacciones %	PRS, BTR & FLEX Investment Volume H1 2025 €	YoY % PRS, BTR & FLEX Investment Volume
422K	18.76%	875M	52.00%
Renta Prime MAD Centro € m2 mes	Renta Prime BCN Centro € m2 mes	Renta Prime MAD Desc. € m2 mes	Renta Prime BCN Desc. € m2 mes
25.0	23.3	20.0	18.3
Rentabilidad Prime MAD centro	Rentabilidad Prime BCN centro	Rentabilidad Prime MAD Desc.	Rentabilidad Prime BCN Desc.
3.75%	3.95%	4.15%	4.25%

Contexto de Mercado

- El número de transacciones de viviendas hasta julio de 2025 llegó a 422.000, un incremento del 18.7% respecto al mismo período de 2024, reflejando una fuerte demanda, impulsada por la significante bajada del Euribor.
- Los volúmenes de inversión en los segmentos PRS, BTR y Flex Living han aumentado de forma notable durante el primer semestre de 2025 en comparación con el mismo periodo de 2024, con Flex Living manteniendo un fuerte dinamismo y una mejora gradual en la actividad BTR/PRS. No obstante, dado que 2024 cerró con un desempeño sólido, se prevé que la actividad total de 2025 sea similar a la del año anterior.
- El ritmo de entregas BTR se mantiene sólido, con más de 8,000 unidades terminadas en 2024—en línea con 2023— mientras que las entregas de Flex Living alcanzaron las 6.000 unidades en 2024, lo que representa un crecimiento superior al 200%. Esto eleva el stock acumulado a aprox. 25.500 unidades de BTR y 11.900 unidades de Flex Living (excluyendo proyectos de vivienda pública, considerando solo capital privado).
- A pesar del aumento de stock, dada la elevada demanda de producto— que sigue creciendo— los precios de alquiler en BTR/PRS/FLEX mantienen su tendencia al alza, con un incremento del 10% interanual.
- En contraste con los sólidos indicadores del sector, hemos visto un aumento de la regulación del mercado residencial en alquiler. Por un lado, mediante la declaración de zonas tensionadas en varias partes de España, particularmente Cataluña, que impone controles de alquiler, y por otro lado, con la introducción del índice IRAW para la actualización de rentas, diseñado para ser más estable e inferior al IPC, excluyendo costes energéticos.

Transacciones de viviendas (Nuevas y 2ª mano) e Hipotecas constituidas sobre viviendas



Principales Tendencias

- Aumento de la demanda de alquiler en los últimos años debido a:
 - (1) Aumento de los costes de adquisición, lo que dificulta el acceso al mercado para los compradores primerizos, obligándolos a optar por el alquiler.
 - (2) Menor volumen de viviendas en desarrollo, lo que limita la oferta y contribuye a contener nuevas subidas de precios.
 - (3) La desaceleración en el aumento de salarios y el ingreso disponible de los hogares, combinado con una inflación relativamente persistente.
 - (4) Disminución continua en el número de personas por hogar, especialmente desde la pandemia.
- La oferta de vivienda en alquiler sigue siendo limitada, mientras que las rentas de mercado continúan aumentando. Se espera que la brecha entre la oferta y la demanda persista en los próximos años, impulsando un crecimiento sostenido de los alquileres.
- Asimismo, se observa una fuerte tendencia hacia contratos de arrendamiento de carácter más estacional (de menos de un año) con el fin de evitar la aplicación del índice IRAW, que se aplica a todos los contratos de alquiler firmados a partir de mayo de 2023.

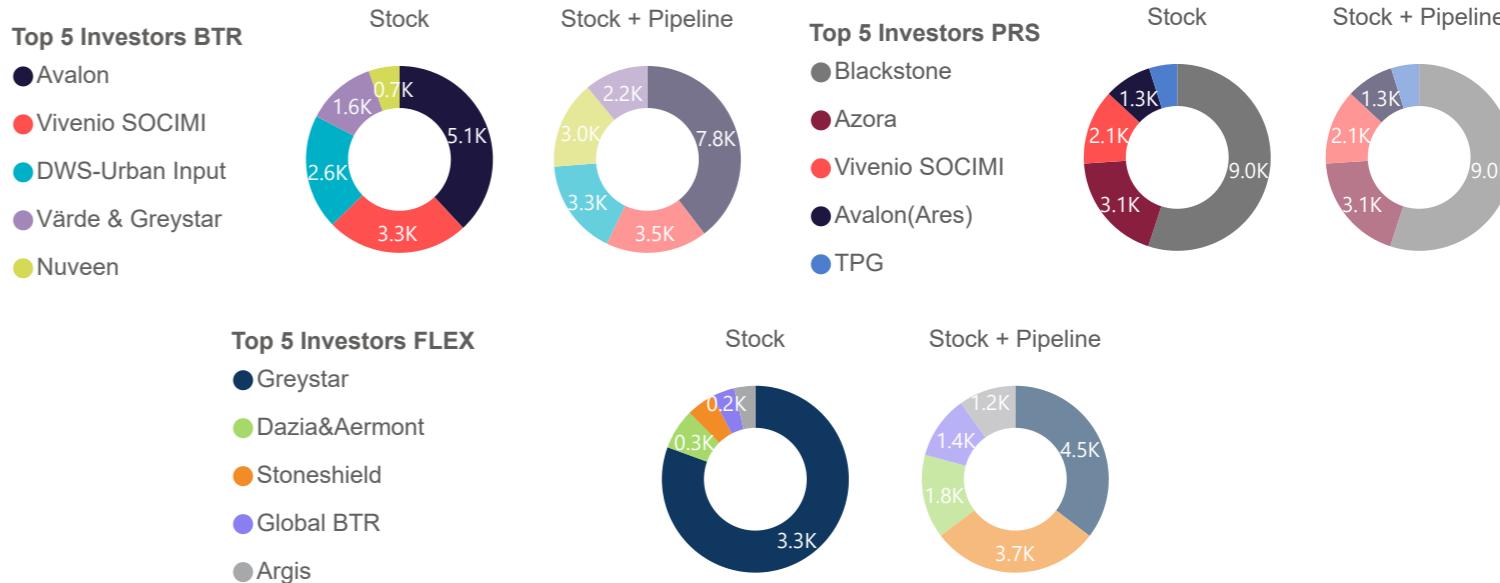
Stock y Pipeline

- En los últimos años, la inversión institucional ha impulsado un rápido crecimiento del sector **BTR**, añadiendo cada año un volumen significativo de entre 5.000 y 10.000 unidades. Si se suman estas cifras al stock existente de Private Rented Sector (PRS), que ronda las 20.000 unidades, el segmento combinado PRS/BTR representa una proporción relevante dentro del mercado de inversión inmobiliaria.
- Los inversores más dominantes, mostrados en los gráficos de la derecha, concentran una participación significativa en el mercado: los 10 principales actores representan el 60 % del total. Entre ellos, Avalon es el líder actual, con una cuota de mercado del 18 %.
- El sector **PRS** se ha mantenido estable, con un stock que ha oscilado de manera constante entre 20.000 y 20.600 unidades desde 2017 hasta 2025. Este nivel sostenido refleja la presencia consolidada y resistente del sector en el mercado de alquiler.
- Otra tendencia destacada es el segmento de **Flex Living**, que ha experimentado un crecimiento sostenido, pasando de 2.000 unidades en 2021 a casi 12.000 unidades en 2025. El stock se triplicó entre 2022 y 2024, reflejando el fuerte crecimiento de esta categoría de activos. Un sólido pipeline de 17.820 unidades eleva la oferta total esperada en el sector a casi 30.000 unidades, lo que indica un fuerte dinamismo y un creciente interés por parte de los inversores.

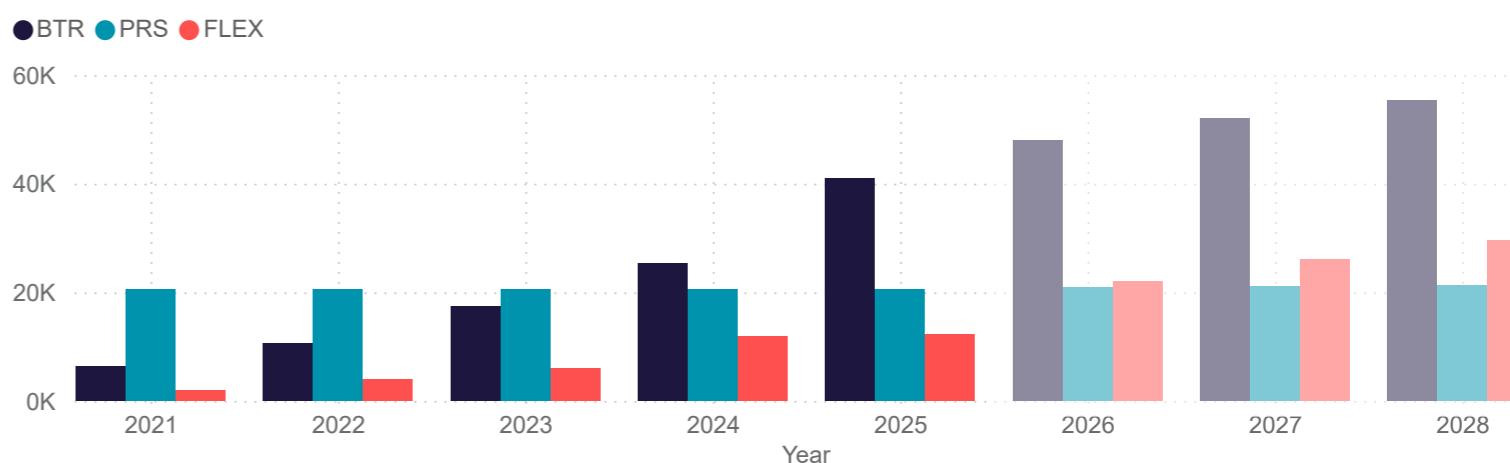
Volumenes de Inversión

- En el tercer trimestre de 2025, el mercado transaccional **BTR/PRS** (incluida la vivienda asequible) alcanzó un volumen acumulado de 656 millones de euros (481 millones en BTR y 175 millones en PRS).
- El segmento de **Flex Living** continúa consolidando su posición dentro del mercado residencial de inversión, con un volumen de 219 millones de euros acumulados en lo que va de 2025.
- El volumen total de inversión acumulado hasta el tercer trimestre de 2025 asciende a 875 millones de euros. No obstante, el comportamiento del mercado en la parte final del año determinará si el volumen total registrado en 2024 logra igualarse o superarse.
- El fuerte incremento de los precios del alquiler en los últimos años ha elevado de forma notable los ratios de esfuerzo, especialmente en el centros de Madrid y Barcelona. Esta presión ha limitado el acceso en dichas zonas a perfiles con alto poder adquisitivo, en muchos casos internacionales. La colaboración público-privada en proyectos residenciales sigue siendo la vía más efectiva para aliviar la tensión estructural del mercado.

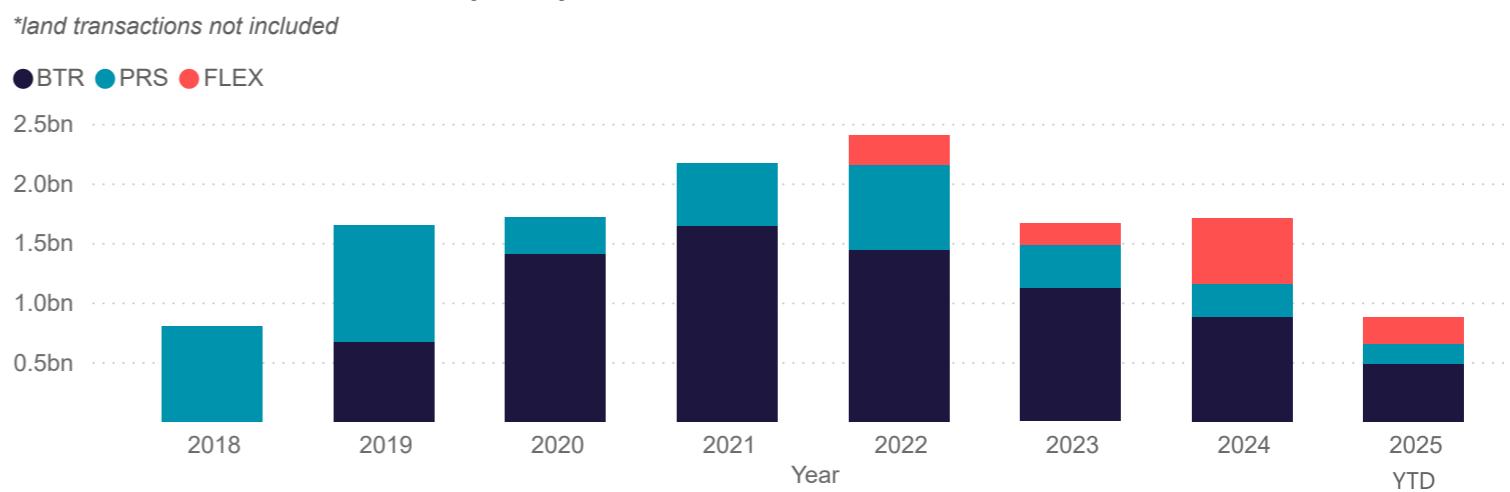
Principales Inversores y Unidades



Evolución de Stock y Previsión



Volumen de Inversión (Bn€)



Rentabilidades Prime

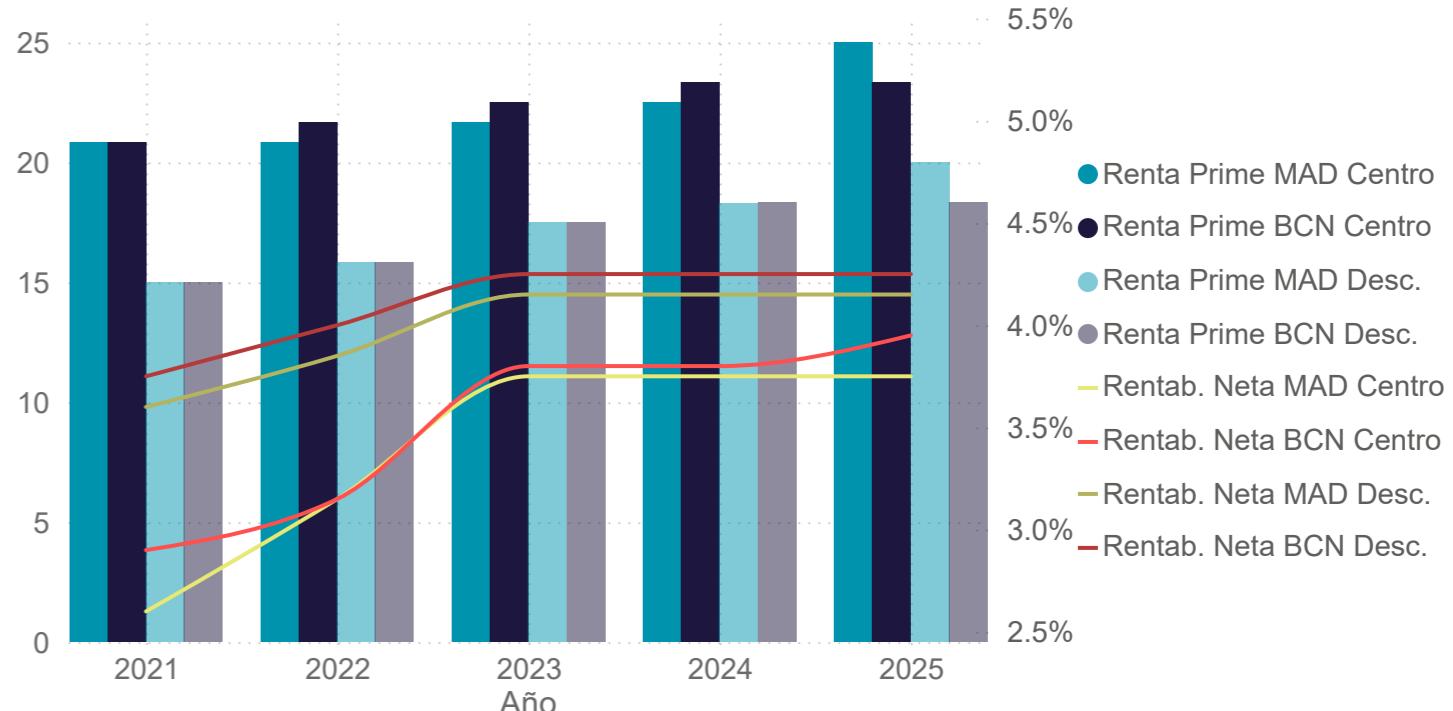
- La rentabilidad neta actual para el producto residencial prime en el centro de las ciudades Madrid/Barcelona es del 3.75% - 3.95%. Para el mejor producto descentralizado, el rendimiento actual es del 4.15% - 4.25%.
- Las perspectivas para la evolución futura de las rentabilidades se mantienen actualmente estables, aunque será necesario seguir de cerca varios procesos de venta importantes que se están lanzando al mercado, así como el perfil de comprador que finalmente cierre estas operaciones (ver más comentarios a continuación).

Actividad Transaccional

- Durante la primera mitad de 2025, la actividad transaccional se ha mantenido estable, siguiendo la misma tendencia observada a lo largo de 2024. Las previsiones para el cuarto trimestre y para el próximo año son similares, aunque podrían registrarse volúmenes más elevados en caso de que se concreten con éxito los procesos de venta iniciados por **Ares**, **Blackstone/Fidere** y **Azora**. En el caso de Ares, el 50 % de su cartera (en propiedad plena) se encuentra en negociaciones avanzadas con el **Healthcare of Ontario Pension Plan**.
- Operaciones más destacadas de Q3 2025: la compra de Hines de 531 viviendas en Cuatro Vientos (Madrid) por €155 millones, procedentes de la marca Stay; la venta de Tectum a Vivenio de 200 viviendas en Villaverde por €50 millones; la compra de Impar Capital a Telefónica para crear 67 alojamientos de corta y media estancia en Madrid con una inversión de €30 millones; la adquisición de 480 viviendas asequibles en Sevilla por Blue Coast Capital, gestionadas por Bialto; y la venta de AP67 de dos edificios residenciales en Leganés por €13 millones.

AÑO	TIPOLOGÍA	LOCALIZACION	COMPRADOR	VENDEDOR	UNIDADES	Price (€Mn)
2025 Q3	Short Stay	Palacio, Madrid	Impar Capital	Telefónica	67	Conf.
2025 Q3	BTR Afford	Villaverde, Madrid	Vivenio Residencial	Tectum	74	17,98
2025 Q3	BTR Afford	Villaverde, Madrid	Vivenio Residencial	Tectum	131	31,8
2025 Q3	BTR	Stay, Cuatro Vientos, Madrid	Hines	Nuveen+Kronos	531	155
2025 Q3	BTR	Edif Elecnor, Arturo Soria	Losantos	MERLIN Properties	6000 sqm	32
2025 Q3	BTR	Skypark, Madrid	Meridia	Hines	395	160
2025 Q3	BTR VPO	Entrenuevos, Sevilla	Blue Coast Capital	BTR Hispalis	480	Conf.
2025 Q3	BTR	Leganes, Madrid	Conf.	AP67	Two buildings	13

Rentabilidades Netas y Rentas de Mercado BTR/PRS y Flex



RUPERT LEA

International Partner
Head of Retail &
Retail Capital Markets Group
rupert.lea@eur.cushwake.com

TONY LOUGHREN

V&A Partner Spain
Head of V&A Spain
tony.loughran@cushwake.com

UNA PUBLICACIÓN DE CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) es una firma global líder en servicios de real estate, para ocupantes y propietarios del sector, que cuenta con alrededor de 52.000 de empleados en más de 400 oficinas y 60 países. En 2024, la empresa reportó ingresos de \$9,4 mil millones en sus servicios principales de asset management, facilities, leasing, capital markets, valuation y otros servicios. Basada en el propósito de Better Never Settles, la compañía recibe numerosos reconocimientos del sector por su cultura y su compromiso con la diversidad, la equidad y la inclusión (DEI), así como también el medio ambiente, la sociedad, la gobernanza (ESG). En España, donde Cushman & Wakefield tiene más de 35 años de experiencia, la compañía abarca toda la geografía española. Las sedes están ubicadas en Madrid (Edificio Beatriz, José Ortega y Gasset, 29, 6º) y Barcelona (Passeig de Gràcia, 56, 7º) con un equipo multidisciplinar de 370 profesionales. Para más información, visite [/ www.cushmanwakefield.es](http://www.cushmanwakefield.es) o siga a @CushWakeSPAIN en X.

©2025 Cushman & Wakefield. Todos los derechos reservados. Este informe ha sido elaborado con datos procedentes de Cushman & Wakefield, Instituto Nacional de Estadística (INE) y Atlas Real Estate Analytics. La información puede incluir errores u omisiones y se publica sin ninguna garantía o representación con respecto a la exactitud de la misma.