

Los indicadores sectoriales se elaboran trimestralmente tras un estudio detallado y exhaustivo realizado por los profesionales de la oficina de España, basándose en datos reales y tendencias de mercado.



# Snapshot Inversión Residencial PRS - BTR

T4 2022

knightfrank.es/investigación-de-mercados

**DATOS ESPAÑA 2022**  
y-o-y (últimos datos disp.)

PIB  
**+2,7%**  
(T4 2022)

RENTA DISPONIBLE BRUTA (HOGARES)  
**+1,6%**  
(SEP 2022)

TASA DE ESFUERZO ALQUILER  
**29,40%**  
(T3 2022)

**DATOS ESPAÑA 2022**  
(últimos datos disp.)

PRECIO MEDIO ALQUILER  
**11,4 €/m<sup>2</sup>**  
(DIC 2022)

VOLUMEN DE INVERSIÓN PRS  
**2.500 M€**  
(2022)

RENTABILIDAD BRUTA VIVIENDA EN ALQUILER  
**3,50%**  
(T4 2022)

Fuentes: FMI / INE / Banco de España / Idealista

## Situación en España

Aunque el IPC continúa en valores altos, desde agosto esta cifra ha ido disminuyendo hasta registrar en diciembre un crecimiento del 5,7%. Se prevé que durante 2023 el IPC se sitúe en un 4,9%, según el Banco de España.

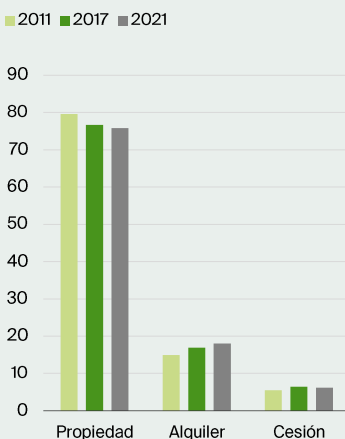
Los hogares en régimen de alquiler han aumentado durante la última década, pasado de un 15% en 2011 a un 18% en 2021. España tiene un gran recorrido respecto al resto de Europa donde la media en alquiler se sitúa en un 30%, según Eurostat.

La renta disponible bruta de hogares ha crecido casi un 2% durante septiembre situándose en casi 187.000 M€.

La tasa de esfuerzo del alquiler aumenta en toda España, destacando Barcelona con la más alta y con el mayor incremento al pasar de un 43% al 52,2% en el 3º trimestre.

### Hogares régimen de tenencia\*

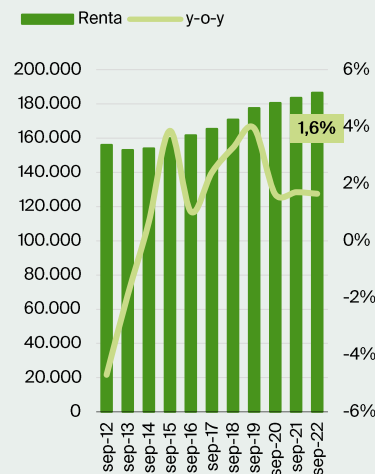
2011 - 2017 - 2021. (%)



Fuente: INE  
\*Alquiler: Se ha tenido en cuenta el alquiler a precio de mercado y el inferior.

### Renta disponible bruta hogares

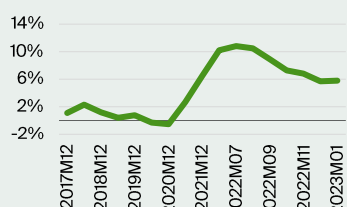
Sep 2012 - sep 2022. Millones de euros.



Fuente: Banco de España

### IPC España

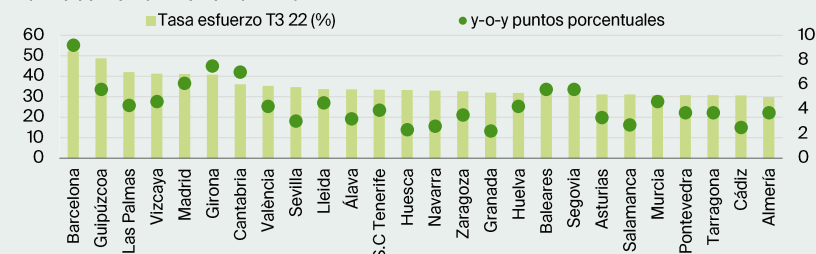
Variación anual (%). 2017 - Ene 2023



Fuente: INE

### Tasa de esfuerzo alquiler

Provincias. T3 2021 vs T3 2022. %



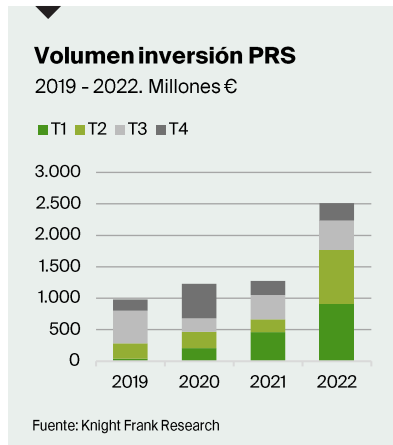
Fuente: Idealista

## Transacciones y precios en España

Durante el 4º trimestre la inversión alcanza casi 280 M€, casi un 25% más que en el mismo periodo del año anterior. El total del año ha superado casi un 100% más al año anterior, llegando a más de 2.500 M€.

Destaca la inversión de proyectos llave en mano, representando casi un 60% del volumen total en lo que va de año. En esta tipología, además de las carteras, han destacado proyectos como Gavá 33, en el Bº de Sants de Barcelona, adquirido por 25 M€ por la promotora Layetana y el fondo Aviva.

El precio medio del alquiler se ha situado en 11,4 €/m² a cierre de año, un 8% más que en 2021. Entre las provincias con mayor subida anual se encuentran Girona, Málaga, Alicante o Barcelona.



## TOP 3 DEALS

### MÁLAGA

PROMOCIÓN VIVIENDAS  
VENDE: NEINOR HOMES  
COMPRA: FONDO ALEMÁN

**35-40 M€** 150 VIV.

Fuente: ElEspañol

### MADRID

C/ ALCALÁ 84  
VENDE: GRAN ROQUE  
COMPRA: CONFIDENCIAL

**16 M€** 12 VIV.

Fuente: Brainre

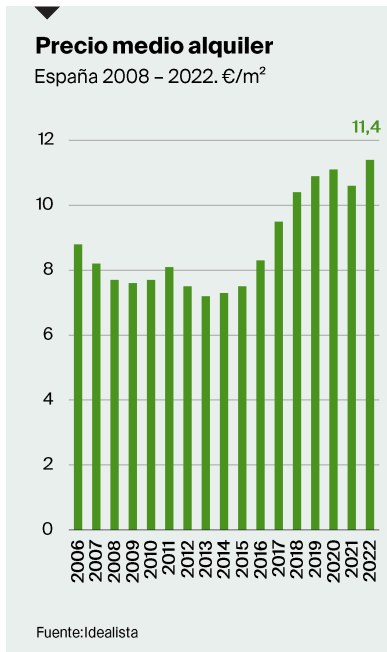
### MADRID

RECONVERSIÓN EDIFICIO  
VENDE: CONFIDENCIAL  
COMPRA: INNER XXI

**3 M€** N/D VIV.

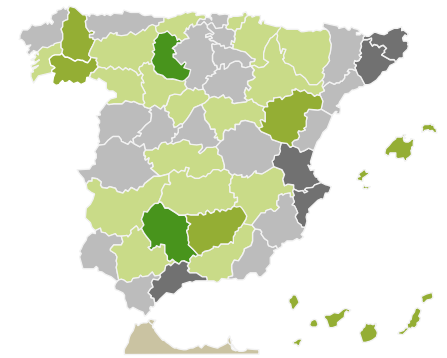
Fuente: BrainsRe

Entre las operaciones más relevantes del cuarto trimestre del año está la compra por parte de un fondo alemán de una promoción de unos 150 pisos en alquiler, Hacienda Rental Homes, pertenecientes a Neinor Homes por un precio de entre 35-40 millones de euros y ubicada en la zona de Hacienda Cabello, Málaga. La promoción, que hace poco más de un año fue la primera de estas características llevada a cabo en la Costa del Sol, también cuenta con varios locales comerciales, plazas de garaje y trasteros.



### ESPAÑA VARIACIÓN ANUAL PRECIO VIVIENDA ALQUILER (Dic 2021 vs Dic 2022)

● X < -5%    ● 0% < X ≤ 5%    ● 5% < X ≤ 10%  
● 10 < X ≤ 15%    ● X > 15%    ● n.d



**COVID-19:** En Europa y en el resto del mundo, la actividad se está viendo afectada en todos los sectores debido al brote de coronavirus (COVID-19). A fecha de este informe, consideramos que debemos dar menos peso a la evidencia previa para mostrar nuestra opinión de mercado actual. Dado el futuro incierto que el impacto del COVID-19 podría tener en el mercado inmobiliario y los escasos comparables recientes, este informe pretende proporcionar información del mercado tal como los vemos en este momento, pero es importante resaltar que por la actual situación se pueden producir rápidos cambios en el mismo. Por favor, póngase en contacto con nuestros equipos si desea más detalles o recibir una actualización sobre las condiciones del mercado.

## Publicaciones recientes



European Living sectors. 22-23



Glob. Res. Cities Index. Q3 22

### Residencial

Carlos Zamora  
Partner, Head of Residential  
+34 600 919 041

Carlos.Zamora@es.knightfrank.com

### Capital Markets

Elaine Beachill  
Director of BTR, Retail & Hospitality  
+34 600 919 016

Elaine.Beachill@es.knightfrank.com

### Research

Rosa Uriol  
Head of Research  
+34 600 919 114

Rosa.Uriol@es.knightfrank.com

Las publicaciones de Knight Frank Research están disponibles en [español: knightfrank.es/investigacion-de-mercados](https://español.knightfrank.es/investigacion-de-mercados) y en [inglés: knightfrank.com/research](https://inglés.knightfrank.com/research)



Knight Frank Research proporciona asesoramiento estratégico, servicios de consultoría y previsiones a un amplio abanico de clientes en todo el mundo, incluidos promotores, inversores, organismos financieros, instituciones corporativas y cualquier otra tipología de cliente con necesidades inmobiliarias específicas. Aviso importante: © Knight Frank España, S.A.U. 2023. El presente informe se publica a efectos meramente informativos, sin por ello animar al lector a confiar en la información contenida en el mismo. Si bien se han observado los parámetros más estrictos a la hora de preparar la información, el análisis, las opiniones y las previsiones presentadas en este informe, Knight Frank España, S.A.U. no asume responsabilidad alguna por los posibles daños que se deriven del uso, dependencia o referencia al contenido de este documento. Cabe señalar que, en calidad de informe general, este documento no refleja necesariamente la opinión de Knight Frank España, S.A.U. sobre un proyecto o inmueble determinado. No se permite la reproducción de este informe -ni en su totalidad ni en parte- sin el consentimiento previo por escrito de Knight Frank España, S.A.U. en relación con la forma y el contenido en el que se presenta el informe. Knight Frank España es una Sociedad Anónima Unipersonal inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con C.I.F. A-79122552. Nuestro domicilio social se sitúa en Suero de Quiñones 34, 28002 Madrid.