

gesvalt®

Tendencias 2025

Construyendo el futuro del sector inmobiliario

Gesvalt | Consultoría y Valoración

Índice

Situación general	3
Mercado Residencial	5
Mercado Retail	10
Mercado Oficinas	13
Mercado Logístico	15
Fincas Rústicas	17



Situación General

Durante el ejercicio 2024, el mercado inmobiliario español ha estado condicionado por una mejora progresiva del contexto macroeconómico, tras dos años marcados por tensiones inflacionistas, tipos de interés elevados y una política monetaria restrictiva en la eurozona. La estabilización de los precios y una ligera mejora en las previsiones de crecimiento del PIB han contribuido a un escenario algo más favorable de cara a 2025, aunque persisten ciertas incertidumbres tanto a nivel nacional como internacional.

El conflicto geopolítico en Ucrania, así como la inestabilidad en Oriente Medio, siguen generando presión sobre las cadenas globales de suministro y los mercados energéticos. No obstante, la economía española ha mostrado una notable capacidad de adaptación, impulsada por el dinamismo del consumo privado, el auge del turismo –que cerró el año con un récord de 93,7 millones de visitantes– y la recuperación de la inversión en bienes y servicios.

En el plano normativo, 2024 ha sido un año marcado por la consolidación de nuevas regulaciones y el debate en torno a medidas adicionales en materia de acceso a la vivienda, como las posibles restricciones a la compra de inmuebles por parte de extranjeros no residentes. Estas propuestas han generado inquietud en el sector, con potencial impacto en la inversión y en el comportamiento de determinados segmentos de la demanda durante 2025.

Desde una perspectiva macroeconómica, los datos reflejan una mejora en la mayoría de los indicadores clave. El Producto Interior Bruto ha crecido un 3,2% interanual a cierre de 2024, superando las previsiones iniciales del Banco de España. De cara al futuro, se proyecta un crecimiento del 2,5% en 2025, con una ligera moderación en 2026 y 2027 (2,2% y 2,1%, respectivamente).

La inflación ha mostrado signos de contención, cerrando el año en un 2,9%, lo que representa una mejora respecto a ejercicios anteriores. Las previsiones del BdE apuntan a un cierre en el 2,5% en 2025 y descensos posteriores hasta el 1,7% en 2026.

En cuanto al empleo, la tasa de paro ha descendido hasta el 10,6% al cierre del cuarto trimestre de 2024, con mejoras significativas en el sector de la construcción (-8,7% interanual). A nivel general, el número de ocupados ha alcanzado máximos históricos, con un crecimiento del 2% en el último año y de más del 8% desde 2021, superando el millón de nuevos empleos.

Por primera vez, la población residente en España ha superado los 49 millones de personas, y las proyecciones del INE prevén un incremento de casi 3,7 millones de hogares en los próximos 15 años. En este escenario, los hogares unipersonales alcanzarán más del 33% del total en 2039, reflejando un cambio estructural en el modelo demográfico.

Por último, cabe destacar que los precios de construcción han bajado un 3,14% respecto a 2023, lo que podría favorecer la reactivación de nuevos proyectos en un contexto de recuperación progresiva de la actividad promotora.

Síntesis de indicadores macroeconómicos

PIB TASA DE VARIACIÓN ANUAL 3,50% Avance 4T2024	IPC TASA DE VARIACIÓN ANUAL 3,00% Febrero 2025	TASA DE DESEMPLEO 10,61% 4T2024
ÍNDICE DE CONFIANZA DEL CONSUMIDOR 81,4 Febrero 2025	ÍNDICE DE CONFIANZA EMPRESARIAL 137,0 1T2025	TIPO IMPOSITIVO IMPUESTO SOCIEDADES 25% (23% para sociedades y entidades que facturen menos de 1M€) 2024
TIPOS DE INTERÉS OPERACIONES A PLAZO HASTA 1 AÑO 3,21% Enero 2025	RENTABILIDAD DEL BONO A 10 AÑOS 3,48% 18/O3/2025	PMI SECTOR MANUFACTURERO 49,7 O3/O3/2025
DEUDA DE LOS HOGARES PORCENTAJE RESPECTO AL PIB 54,40% 2T2024	IBEX 35 VARIACIÓN ESTE AÑO 13,39% 17/O3/2025	DEUDA PÚBLICA PORCENTAJE RESPECTO AL PIB 102,30% Enero 2025
VENTA MINORISTA PORCENTAJE VARIACIÓN ANUAL 2,20% Enero 2025	VENTA MINORISTA PORCENTAJE VARIACIÓN MENSUAL -15,00% Enero 2025	ÍNDICE DE PRECIOS AL CONSUMO 117,19 Febrero 2025
CRECIMIENTO SALARIAL PORCENTAJE VARIACIÓN ANUAL 3,52% 4T2024		



Mercado Residencial

Precios

El mercado residencial arranca 2025 con señales claras de continuidad en la senda alcista de los precios. En el primer trimestre del año, el valor medio de la vivienda a nivel nacional alcanzó los 1.728 €/m², lo que representa un incremento interanual del 10,3%. Esta cifra no solo confirma el repunte respecto al mismo periodo del año anterior, sino que también marca una subida del 1,6% frente al último trimestre de 2024.

Este comportamiento sugiere una consolidación del ciclo de crecimiento de precios iniciado en años anteriores, impulsado por la limitada oferta en determinadas zonas urbanas, la persistencia de la demanda y un contexto macroeconómico relativamente estable.

Durante el primer trimestre de 2025, el mercado de compraventa residencial mostró un crecimiento generalizado en casi todo el territorio español. Todas las Comunidades Autónomas, salvo Extremadura (-0,6%), registraron incrementos interanuales en el precio medio de venta. Las subidas más destacadas se dieron en Canarias (+12,8%), Madrid (+11,4%), Murcia (+10,8%), Comunidad Valenciana (+10,3%) y Baleares (+9,8%).

En cuanto a niveles de precio, Baleares mantiene el liderazgo con un valor medio de 3.140 €/m², seguida de Madrid (2.835 €/m²) y País Vasco (2.493 €/m²), siendo las únicas comunidades por encima de los 2.000 €/m². En el extremo opuesto, Extremadura (868 €/m²) y Castilla-La Mancha (931 €/m²) se mantienen como las más asequibles.

A nivel provincial, los mayores repuntes de precio se dieron en Santa Cruz de Tenerife (+12,9%), Málaga (+12,3%) y Madrid (+11,4%), mientras que algunas provincias del interior, como Ourense, Badajoz o Córdoba, registraron caídas.

En términos absolutos, Baleares, Guipúzcoa, Madrid y Málaga siguen concentrando los precios más elevados, todos por encima de los 2.700 €/m², mientras que Ciudad Real, Cuenca y Jaén se mantienen por debajo de los 900 €/m².

En las capitales de provincia, San Sebastián sigue siendo la ciudad más cara del país con 4.455 €/m², seguida por Madrid (3.971 €/m²) y Barcelona (3.842 €/m²). Palma, Málaga y Bilbao completan el grupo de capitales por encima de los 2.500 €/m². En contraste, ciudades como Jaén, Ciudad Real o Teruel se sitúan cerca o por debajo de los 1.000 €/m².

Entre los grandes municipios, Sant Cugat del Vallès, Pozuelo de Alarcón, Getxo y Marbella se mantienen en los primeros puestos del ranking de precios, todos superando los 3.400 €/m².

Escenario 2024

Evolución positiva de la economía, impulsada por el consumo y la inversión, con crecimiento moderado.

El precio de la vivienda continúa al alza, pero con señales claras de estabilización en el ritmo de crecimiento.

La bajada de tipos de interés impulsa la reactivación del sector residencial en 2024.

Recuperación en compraventas e hipotecas, tras el ajuste vivido durante 2023.

Reactivación en el sector promotor: aumentan visados y certificaciones de obra nueva.

 VIVIENDAS INICIADAS Y TERMINADAS	 COMPRARENTAS DE VIVIENDAS	 HIPOTECAS CONSTITUIDAS	 STOCK DE VIVIENDA NUEVA	 TASA DE ESFUERZO
+14,5% / +7,6%	+10%	+11,2%	+0,71%	34,4%

Tendencias

El ejercicio 2024 ha supuesto un punto de inflexión para el sector residencial, marcado principalmente por la reducción de los tipos de interés. Esta bajada ha reactivado la actividad inmobiliaria tanto entre particulares como en el ámbito inversor, propiciando un repunte cercano al 10% en compraventas e hipotecas, que recuperan terreno tras un 2023 de menor dinamismo.

Los precios han mantenido su senda alcista, con crecimientos superiores a los del ejercicio anterior, situándose en torno al 7% tanto en compra como en alquiler. El desplazamiento de la demanda hacia el alquiler continúa siendo una constante, alentado por la escasa oferta de vivienda en venta, lo que ha dado lugar a un incremento del 8% en este segmento.



En cuanto a vivienda social, los últimos datos del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana reflejan una mejora en la proporción de parque público, que alcanza ya el 3,4% del total nacional. Este crecimiento, equivalente a unas 162.000 viviendas en la última década, supone un aumento del 35% en términos absolutos. No obstante, el objetivo de alcanzar el 9% para equipararse con los estándares europeos sigue siendo un reto a medio plazo.

A pesar del contexto favorable, la evolución de los precios en los próximos meses dependerá del equilibrio entre oferta y demanda. En aquellas zonas con mayor presión demográfica y menor disponibilidad de stock, es previsible que las subidas de precios se mantengan en línea con las de este año. En cambio, en mercados secundarios o con un parque más amplio, se anticipan incrementos más moderados.

Por el lado del alquiler, la persistente escasez de oferta, sumada a una demanda al alza, podría seguir tensionando los precios, especialmente en grandes núcleos urbanos. Las medidas regulatorias en vigor y por venir podrían tener efectos sobre la rentabilidad y la agilidad del mercado.

La normalización del entorno financiero, tras la contracción del crédito vivida en 2023 y parte de 2024, permitirá una mejora progresiva en el acceso a la financiación. Esta evolución, especialmente beneficiosa para compradores de primera vivienda o reposición, podría traducirse en un mayor volumen de transacciones en la segunda mitad del año.

Perspectivas y oportunidades: un mercado en transformación

La presión demográfica y la evolución de los hogares siguen poniendo de manifiesto la necesidad de incrementar la oferta de vivienda. A pesar de que entre 1980 y 2010 la producción superó la formación de hogares, gran parte del stock se concentra en zonas de baja demanda. Según el Banco de España, el 58% de las viviendas vacías –que suponen el 14% del parque total– están en áreas poco habitadas.

La tasa de reposición del parque no cubre actualmente la formación de nuevos hogares: en los últimos años se han finalizado menos de 88.000 viviendas anuales frente a una creación de más de 164.000 hogares al año. El déficit acumulado, según el BdE, podría situarse ya en torno a las 600.000 viviendas.

De mantenerse las proyecciones del INE, se requerirían más de 600.000 viviendas adicionales para 2026 y alrededor de 714.000 para 2039, en línea con un crecimiento del 3,7% y 19% en el número de hogares, respectivamente. Factores como la inmigración o el envejecimiento poblacional seguirán teniendo un papel clave en esta evolución.

En este contexto, emergen nuevas oportunidades para promotores e inversores en segmentos clave:

- **Financiación más asequible y entorno favorable.** La bajada de tipos impulsa tanto la adquisición de vivienda como el desarrollo de nuevos proyectos, mejorando la rentabilidad y el acceso al crédito.
- **Inversión extranjera consolidada.** España mantiene su atractivo como destino para compradores internacionales, especialmente en mercados prime y turísticos como Baleares, Costa del Sol o Ibiza.
- **Modelos residenciales flexibles.** El auge del Flex Living, Co-Living o Build-to-Rent responde a nuevas demandas laborales y de movilidad, generando activos con alta ocupación y rentabilidad estable.
- **Rehabilitación y sostenibilidad.** La modernización del parque inmobiliario, incentivada por fondos públicos y objetivos ambientales, abre espacio a la inversión en eficiencia energética y regeneración urbana.
- **Segmentos especializados en crecimiento.** El aumento de estudiantes internacionales y el envejecimiento de la población refuerzan la demanda de residencias estudiantiles y viviendas adaptadas (Senior Living).
- **Gestión profesionalizada.** La necesidad de operadores especializados en activos alternativos plantea un nuevo frente de desarrollo para empresas y talento del sector.

El mercado residencial español afronta 2025 con una demanda sostenida, desafíos estructurales en la oferta y un abanico creciente de oportunidades para quienes sepan anticipar las nuevas dinámicas habitacionales.

El descenso de los tipos de interés reactiva la actividad inmobiliaria en 2024, con un repunte en compraventas e hipotecas y una presión sostenida sobre los precios tanto en compra como en alquiler



Retos

Uno de los principales retos que marcarán la evolución del mercado residencial durante 2025 será la persistente falta de oferta de vivienda, especialmente nueva y asequible. Este desafío, estructural y heredado desde la crisis de 2008, se ha convertido en el gran condicionante del acceso a la vivienda en buena parte del territorio español. Si bien la demanda se mantiene activa –tanto por parte de compradores particulares como de inversores–, la producción de vivienda continúa sin responder al ritmo necesario.

Entre los factores que explican este desequilibrio destacan la escasez de suelo finalista disponible, la falta de agilidad en los procesos urbanísticos y una normativa compleja y heterogénea que varía por municipio y comunidad autónoma. Todo ello dificulta la actividad promotora, frena la inversión y retrasa la puesta en marcha de nuevos proyectos residenciales.

En paralelo, el encarecimiento de los costes de construcción, la falta de mano de obra especializada y el envejecimiento del parque inmobiliario suponen retos adicionales que encarecen el producto final. La adaptación a los nuevos estándares europeos de eficiencia energética también exige esfuerzos adicionales para promotores, propietarios y administraciones.

La escasez de vivienda asequible seguirá siendo otro de los grandes desafíos del año. Las zonas con mayor presión de demanda, como Madrid, Barcelona, Valencia, Málaga o las islas, enfrentan una creciente dificultad para ofrecer alternativas habitacionales al conjunto de la población. La necesidad de establecer marcos de colaboración público-privada que faciliten la promoción de vivienda asequible será clave en este escenario.

A nivel normativo, persiste la incertidumbre sobre los efectos de determinadas regulaciones, tanto en materia de vivienda protegida como en el mercado del alquiler. Esta situación puede estar limitando el impulso inversor, especialmente en zonas donde se aplican restricciones que afectan directamente la rentabilidad de los proyectos.

Por último, el contexto macroeconómico –aunque más estable que en ejercicios anteriores– sigue siendo determinante. La evolución de los tipos de interés y del Euribor marcará el ritmo del mercado hipotecario y, con él, la capacidad de acceso a la compra por parte de los hogares. Aunque los indicadores apuntan a una posible moderación de las condiciones de financiación, el reto de mantener un equilibrio entre accesibilidad, rentabilidad y sostenibilidad sigue vigente.



El mercado residencial encara 2025
con el reto de responder a una
demanda sostenida en un contexto
de oferta limitada, costes crecientes
y una regulación urbanística que
sigue generando incertidumbre para
promotores e inversores.



Mercado Retail

Precios

El ejercicio de 2024 siguió la senda de recuperación iniciada en 2023, con mejoras sostenidas en los principales indicadores del sector retail. El segmento de centros comerciales y parques de medianas, que había experimentado una recuperación más lenta en años anteriores, continuó con su proceso de consolidación. La confianza del consumidor se mantuvo elevada, cerrando el año con 83,8 puntos, lo que representa un incremento de 6,2 puntos respecto al cierre de 2023. Este aumento moderado refleja la estabilización del comportamiento del consumidor y la normalización del mercado post-pandemia.

Las zonas de High Street en las principales ciudades españolas experimentaron un crecimiento moderado en las rentas prime, impulsado por la escasez de locales disponibles en ubicaciones de alta demanda.

En Madrid, dentro de los principales ejes comerciales, destacan con mayor renta Serrano y Gran Vía que pueden llegar a alcanzar los 450 €/m²/mes para superficies de local de hasta 100m², pudiendo llegar incluso para locales más reducidos, menores de 50m² hasta los 800 €/m²/mes en el caso de la calle Serrano.

En Barcelona, las dos vías principales en cuanto a renta son Passeig de Gràcia y Portal D'Angel con rentas de hasta 400€/m²/mes para superficies de hasta 100m² y para locales más reducidos, menores de 50m², hasta rentas de 600€/m²/mes en Passeig de Gràcia.

En ambas ciudades las rentas han experimentado crecimientos destacables, lo que refleja la consolidación del sector retail y la limitación de espacios comerciales de calidad en las principales vías.

La inversión en retail en España experimentó un notable aumento, alcanzando cifras cercanas a los 2.000 millones de euros. A pesar de la caída respecto a 2022, un año récord para el mercado, el desempeño en 2024 sigue siendo positivo, lo que demuestra la resiliencia del sector. Este incremento refleja el continuo interés por el



En el contexto actual de incertidumbre internacional y presión arancelaria, la relación calidad-precio se consolida como prioridad para el consumidor español en 2025

mercado retail, respaldado por la estabilidad y recuperación del consumo. Las perspectivas para 2025 siguen siendo optimistas, con un mercado retail cada vez más robusto, impulsado por tendencias como la omnicanalidad y el comercio circular, que seguirán ganando relevancia.

En 2024, las principales tendencias en retail incluyeron la integración de los canales físicos y digitales, donde la combinación de ambos continuó siendo clave. A pesar de los temores de que el ecommerce desplazara al retail tradicional, se demostró que ambos canales se complementan eficazmente, creando un modelo híbrido que refuerza la experiencia de compra. Las marcas que apostaron por una experiencia fluida entre el comercio online y offline lograron conectar mejor con los consumidores.

La realidad aumentada (AR) y la realidad virtual (VR) se integraron en la experiencia de compra, mejorando tanto la experiencia online como en tiendas físicas, especialmente en sectores como moda, tecnología y decoración del hogar. Además, la sostenibilidad siguió consolidándose como una tendencia esencial. Las marcas adoptaron prácticas más responsables, como el comercio circular y el auge del recommerce (mercado de segunda mano), especialmente en sectores como la moda y la tecnología, impulsados por una creciente preocupación por el impacto medioambiental.

El sector alimentario continuó siendo uno de los motores del retail, con un aumento en los supermercados de proximidad y el crecimiento del quick commerce, especialmente en áreas urbanas, para satisfacer las expectativas de inmediatez de los consumidores. Además, el marketing predictivo y la personalización, apoyados por Big Data e Inteligencia Artificial (IA), se convirtieron en herramientas clave para anticipar las necesidades de los consumidores y mejorar la experiencia de compra.

De cara a 2025, se espera que las tendencias que dominaron 2024 continúen evolucionando y consolidándose. La omnicanalidad será aún más relevante, con los consumidores exigiendo una experiencia aún más fluida entre el mundo físico y digital. Las tiendas físicas seguirán transformándose en centros de experiencia y servicio, con un mayor enfoque en el entretenimiento y la atención personalizada. La sostenibilidad y el recommerce seguirán siendo elementos clave, con las marcas adoptando prácticas de economía circular y enfocándose en el alquiler de productos, especialmente en categorías como moda, tecnología y bienes de lujo.

La inteligencia artificial y la robótica también jugarán un papel clave en la evolución del retail. Se espera una mayor integración de la IA para personalizar la experiencia de compra, predecir las necesidades de los consumidores y optimizar los procesos logísticos mediante robótica, mejorando la eficiencia y el servicio al cliente.

En el contexto de incertidumbre económica internacional en la que nos encontramos y con la posible implementación de nuevos aranceles que podrían encarecer los bienes de consumo, se espera que los consumidores intensifiquen su foco en la rentabilidad de sus decisiones de compra. La búsqueda de productos que ofrezcan un equilibrio óptimo entre calidad y precio se consolidará como un criterio clave en el proceso de compra. Se espera que, la gran mayoría de los consumidores en España prioricen este aspecto en 2025, lo que refuerza la necesidad, por parte del sector, de adaptar su propuesta de valor a un consumidor cada vez más racional y exigente.

No obstante, a pesar de los desafíos económicos, las perspectivas para 2025 siguen siendo positivas. El Retail será cada vez más híbrido, digitalizado y alineado con los valores de sostenibilidad exigidos por los consumidores. Las marcas que continúen adaptándose a estas tendencias estarán mejor posicionadas para afrontar los desafíos y aprovechar las oportunidades del futuro.





Mercado Oficinas

El mercado de oficinas en España durante 2024 experimentó una notable recuperación, evidenciada por incrementos significativos en inversión, absorción de espacios y precios de alquiler.

El volumen de inversión en el mercado de oficinas español superó los 1.500 millones de euros en 2024. Este dato representa un ascenso de más del 30% con respecto a la cantidad invertida en el ejercicio 2023, donde se produjo una caída bastante pronunciada en este sector. Aunque la comparación con 2023 resulta favorable, los niveles actuales siguen por debajo de los máximos registrados en la serie histórica. Este escenario refuerza la confianza en la recuperación de la inversión en el mercado de oficinas, pese a factores como el auge del teletrabajo, cuyo impacto comienza a moderarse.

De manera similar a los ejercicios anteriores, la distribución geográfica de la inversión en el mercado de oficinas se concentra principalmente en las dos ciudades principales del país: Madrid y Barcelona. Ambas ciudades concentran algo más de las tres cuartas partes de la inversión total en oficinas en España, si bien otras ciudades comienzan a mostrar actividad incipiente, aunque aún en niveles significativamente inferiores.

Este incremento en la inversión del mercado de oficinas, también se ve representado en la absorción de superficie. Esta absorción también es altamente dependiente las dos ciudades principales de nuestro país. Se estima que en Barcelona se ha situado entre los 280.000 y los 300.000 m² en el cierre del año 2024, después de un incremento en torno al 20% frente al dato del ejercicio anterior. Por su parte, en la capital el crecimiento es todavía más notable, ascendiendo en torno al 30% en niveles de absorción, hasta captar más de 500.000 m². Este incremento sitúa a Madrid como una de las capitales europeas donde más superficie se ha captado en el mercado de oficinas.

El precio medio del alquiler de oficinas en Madrid se mantiene estable en torno a los 25 €/m²/mes. No obstante, la escasez de espacios disponibles en ubicaciones prime, junto con una creciente demanda, ha impulsado una tendencia alcista en las rentas de este segmento, alcanzando cifras superiores a los 40 €/m²/mes en zonas como el CBD*, que se sitúa claramente por encima del resto.

*Engloba la zona norte (de Castellana hasta el business area de las Cuatro Torres), Zona sur (Recoletos) y zonas comprendidas entre Bravo Murillo y Príncipe de Vergara.

En el caso de Barcelona, las rentas medias se mantienen por debajo de los 20 €/m²/mes en 2024, aunque se prevé que puedan superar esta barrera a lo largo de 2025. Al igual que en Madrid, las zonas prime como Passeig de Gràcia y Avenida Diagonal muestran una evolución al alza, siguiendo una dinámica similar impulsada por la limitada oferta y una demanda sostenida.

En cuanto a las tasas de rentabilidad prime en estos mercados, se sitúan en torno al 5% tanto en Madrid como en Barcelona, donde la evolución al alza frente al 2023 no ha sido muy significativa pero sí que se alcanza niveles máximos provocado principalmente por la relajación de los tipos de interés.

En conclusión, la recuperación experimentada en el mercado de oficinas es consecuencia de varios factores, entre los que destacan la mejora de las condiciones macroeconómicas, el regreso progresivo a la oficina (por encima de la media europea), la escasez de oferta en ubicaciones prime y la mejora de las rentabilidades.

El mercado de oficinas en España se recupera en 2024
con un aumento del 30% en la inversión, fuerte impulso
en la absorción de espacios y presión al alza en las rentas
prime en Madrid y Barcelona





Mercado Logístico

El mercado logístico ha mostrado signos de recuperación en 2024, tras la contracción registrada en 2023 como consecuencia, principalmente, del contexto inflacionista.

El principal reflejo de esta recuperación se observa en el volumen de inversión, que habría crecido en torno al 20% respecto a 2023, acercándose a los 1.500 millones de euros. A este repunte contribuye no solo una mejora del contexto inflacionista, sino especialmente la relajación de los tipos de interés, que ha incrementado la rentabilidad percibida del sector logístico, reforzando su atractivo para los inversores.

Esta recuperación en el volumen invertido también se ve representada en la superficie de contratación de espacios logísticos, la cual experimentó durante el año 2024 un notable ascenso de más del 20% frente al año inmediatamente anterior. Se estima que esta cifra superó los 2,3 millones de metros cuadrados en todo el territorio nacional. En cuanto a la desagregación del espacio contratado para espacios logísticos en los distintos territorios de nuestro país; cabe resaltar que se distribuye, sobre todo, en la comunidad de Madrid y Cataluña. Superando en ambos casos, con creces, los resultados mostrados en el año 2023. En los alrededores de la capital, la absorción superó el millón de metros cuadrados contratados, mientras que, en Cataluña, el incremento frente a 2023 fue incluso mayor que en Madrid, donde se estima que la contratación de espacios logísticos se situó entre los 600.000 y los 700.000 m².

El dinamismo registrado en la inversión y en la contratación de espacios logísticos también se ha trasladado a la evolución de las rentas prime del sector, que muestran una tendencia al alza en los principales mercados. En Madrid y su área de influencia, así como en Cataluña, los precios han experimentado incrementos estimados entre el 5% y el 6%. Cataluña continúa posicionándose como el mercado más caro, con rentas próximas a los 9 €/m²/mes, frente a los 7 €/m²/mes registrados en la zona centro.

En definitiva, la reactivación del sector logístico responde a una combinación de factores, entre los que destaca el auge del comercio electrónico, cuya demanda creciente ya venía marcando tendencia en ejercicios anteriores y continuará siendo un motor clave en los próximos años. A ello se suma la incorporación de tecnologías avanzadas que permiten optimizar y automatizar procesos, mejorando la eficiencia operativa y la capacidad de respuesta a las exigencias del mercado. Este dinamismo operativo refuerza el atractivo del sector como oportunidad de inversión, con perspectivas de crecimiento sostenido, aunque posiblemente a un ritmo más moderado. Todo ello consolida a España como uno de los principales hubs logísticos del sur de Europa.

El sector logístico recupera dinamismo en 2024 con un crecimiento del 20% en inversión y contratación de espacios, impulsado por el auge del e-commerce, la relajación de tipos de interés y la consolidación de España como hub estratégico en el sur de Europa





Fincas Rústicas

El mercado de fincas rústicas en España se mantiene fuerte y estable, y previsiblemente experimentará un aumento en la demanda, debido, entre otras causas, al interés en la diversificación de activos, el auge en los negocios de turismo rural, la agricultura de producción ecológica y la inversión en energías renovables.

El precio medio de la tierra para uso agrario en España alcanzó los 9.967 €/ha a cierre de 2023, último dato publicado por el Ministerio de Agricultura. Esto supone un incremento de 379 €/ha respecto a 2022, y una variación interanual del +3,9 %. Observamos este aumento en 16 de las 18 categorías de cultivos y aprovechamientos analizadas. En términos territoriales, los precios de la tierra subieron en 15 de las 17 comunidades autónomas, destacando los incrementos registrados en Baleares (+8,9 %) y la Región de Murcia (+6,7 %). Andalucía tuvo el mayor impacto positivo sobre el conjunto nacional, con un crecimiento del +1,65 %, mientras que Cantabria y el País Vasco fueron las únicas regiones que registraron ligeros descensos.

La tierra arable también mostró una evolución positiva, con subidas tanto en secano (+4,7 %) como en regadío (+5 %). Por tipo de cultivo, se observan aumentos significativos en hortalizas bajo invernadero (+7,5 %), frutos secos en secano (+6,9 %), cítricos en regadío (+5,9 %) y hortalizas al aire libre en regadío (+4,2 %).

El índice general de precios percibidos por los agricultores en noviembre de 2024 experimentó una caída del -3,84 % en comparación con el mismo mes del año anterior. Esta bajada se explica fundamentalmente por el descenso de los precios de los productos agrícolas (-7,37 %), mientras que los productos animales registraron una ligera revalorización (+1,72 %).

Entre los productos agrícolas, el principal descenso se dio en el sector oleícola, con una caída del -25,89 %, seguido por los productos forrajeros (-39,86 %), hortalizas (-6,24 %) y cereales (-3,36 %). En contraste, algunos productos mostraron una evolución positiva respecto a la campaña anterior, como el vino (+18,6 %), las frutas no cítricas (+7,86 %) y los tubérculos (+4,94 %).

Según datos del Instituto Nacional de Estadística, en el año 2024 se produjeron un total de 447.868 transmisiones de fincas rústicas, siendo las herencias y compraventas los principales títulos de adquisición. Respecto a las compraventas se incrementaron un +4,3% respecto al año anterior, con un total 155.876 transmisiones.

Las regiones líderes en número de compraventas fueron por orden de importancia, Castilla y León, Andalucía, Comunidad Valenciana, Castilla-La Mancha y Aragón. En cambio, el menor número de transacciones se produjo en La Rioja, País Vasco y Navarra.

Este interés creciente se debe a la percepción de los inmuebles rústicos como una opción para obtener rendimientos financieros a largo plazo de forma segura. Por otro lado, está la necesidad de encontrar refugios de valor que protejan la inversión frente a la inflación.

El creciente interés por parte de los inversores puede deberse a que en el año 2050 se prevé una población mundial de 10.000 millones de habitantes, esto conlleva un aumento superior al 50% en la producción de alimentos; no olvidemos que España es la 7ª potencia agroalimentaria a nivel mundial, por lo que tendrá un papel importante. Además, la diversidad geográfica y las condiciones climáticas hacen de España una opción muy atractiva para el inversor.

Las inversiones llevadas a cabo por grandes empresas y fondos de inversión estuvieron centradas principalmente en grandes extensiones de terreno para la instalación de parques de energías renovables o para el desarrollo de cultivos leñosos, como el pistacho, la almendra, el aguacate, los cítricos, el olivar y el viñedo. En contraposición, familias y pequeños inversores se decantaron por fincas cinegéticas y de recreo.

Entre las tendencias emergentes para 2025 se prevé una mayor profesionalización del mercado, con la incorporación de agencias inmobiliarias al sector, lo que facilitará la comunicación entre vendedores y compradores de fincas rústicas.

Otra tendencia destacable es la segmentación del mercado que permitirá a los inversores encontrar oportunidades según sus objetivos, ya sea disfrutar de una finca de recreo familiar u obtener rentabilidad de una gran explotación agrícola, ganadera o forestal.





Los terrenos de regadío seguirán siendo los más demandados, a pesar de que representan el 22% de la agricultura frente al 78% de secano. Las tierras de regadío generan el 65% de la producción agrícola, destacando la productividad y eficiencia de estos terrenos. Otros cultivos muy demandados serán las plantaciones de leñosos, tales como, pistachos, aguacates, cítricos, etc.

El sector ganadero, continuará con el crecimiento que viene experimentando desde hace años, principalmente de las explotaciones porcinas y de la producción de pollos de engorde.

Previsiblemente se incrementará la inversión en terrenos para instalaciones de energías renovables. Según datos del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación, las plantas solares ocupaban aproximadamente 50.000 hectáreas en 2023, lo que representa un 0,2% de la superficie agraria útil del país. Este crecimiento es significativo, ya que en 2016 la superficie dedicada a parques fotovoltaicos era de alrededor de 19.000 hectáreas, lo que implica un aumento del 166% en ese período.

Se prevé un mercado activo, pero con crecimiento moderado de la demanda, la oferta y los precios en 2025, condicionado, por un lado, por la evolución de tipos de interés, la inflación y la incertidumbre económica, y por otro, por los eventos climáticos extremos asociados a riesgos de inundaciones o sequías.



gesvalt®