

Objeto del estudio

El estudio, elaborado a partir de **información primaria** procedente de las empresas líderes, profundiza en la **evolución reciente** y las **tendencias** del sector, los **factores clave de éxito** del negocio, las **previsiones** a corto y medio plazo y las **oportunidades** y **amenazas** a las que se enfrentará en los próximos años. El estudio recoge, asimismo, el posicionamiento y resultados de **50 de las principales empresas** que operan en el sector.

Principales contenidos (ver índice detallado al dorso)

- ⇒ **Estructura de la oferta:** número de empresas, distribución por zonas geográficas y por tamaños, accionistas
- ⇒ Evolución de los **principales indicadores de actividad** del sector
- ⇒ **Composición de los grupos y operaciones corporativas** recientes
- ⇒ **Facturación total y en el sector** de las principales empresas
- ⇒ Distribución de la **facturación de las principales empresas** por **áreas de negocio** (venta de edificaciones, arrendamiento de edificaciones, venta de suelo) y por **tipo de inmueble**
- ⇒ Número de **viviendas entregadas** y **posicionamiento geográfico** de algunas de las principales empresas
- ⇒ **Superficie** de inmuebles en **arrendamiento** y **tasa de ocupación** de algunas de las principales empresas
- ⇒ Grado de **internacionalización e indicadores de actividad en el extranjero** de las principales empresas
- ⇒ **Cuotas de facturación** de las principales empresas
- ⇒ **Resultado antes de impuestos** y su participación sobre los ingresos de las principales empresas
- ⇒ **Oportunidades y amenazas** a las que se enfrenta el sector y **previsiones** de evolución del mercado

Principales magnitudes del sector

Datos de síntesis, 2020

➤ Variación viviendas terminadas 2020/2019 (%)	+ 10,7
➤ Transacciones de viviendas 2020/2019 (%)	-14,5
➤ Variación superficie visados de obra nueva, 2020/2019 (%)	
- Residencial	-19,4
- No residencial	-16,7
➤ Variación de la producción en el mercado de edificación 2020/19 (%)	-12,5
- Residencial	-14,8
- No residencial	-12,7
➤ Facturación (mill. de euros)	
- Diez primeras empresas	5.373
- Treinta primeras empresas	8.110
- Cuarenta primeras empresas	8.799

Los principales indicadores de actividad vuelven a crecer

La **actividad** de las principales **sociedades inmobiliarias** registró en **2020** una **notable contracción**, lo que se vio reflejado en la evolución de sus cifras de facturación. Así, los ingresos agregados de las **cuarenta primeras sociedades** alcanzaron los **8.799 millones** de euros, lo que supuso un **6% menos** que en 2019.

En este sentido, el mercado inmobiliario se vio fuertemente impactado por la **incertidumbre** generada por la **crisis sanitaria de la COVID-19**, lo que dio lugar a un **retroceso de la inversión** en todas las áreas de negocio. En cuanto al mercado residencial, el número de **transacciones de viviendas cayó un 14,5%** en 2020. Por su parte, las **viviendas iniciadas descendieron un 19,5%**, mientras que las terminadas crecieron un 10,7% debido al ascenso de la actividad en años anteriores.

En cuanto al **mercado no residencial**, la implantación del **teletrabajo** penalizó al segmento de **oficinas**, que reflejó **caídas superiores al 40%** en la superficie contratada en **Madrid y Barcelona**. También el segmento de **hoteles** se vio muy afectado por las **restricciones al turismo**.

De cara al cierre de **2021**, la mejora de la **coyuntura económica**, los **bajos tipos** de interés y el incremento del **nivel de ahorro** están permitiendo una **recuperación de la demanda** y de los precios, que se prolongará previsiblemente en 2022.

ÍNDICE DE CONTENIDOS

La trigésima edición del estudio **Sectores** de DBK “Sociedades Inmobiliarias” cuenta con una extensión de 183 páginas y su estructura es la siguiente:

Identificación y segmentación del sector

Principales conclusiones

Tabla 1. Datos de síntesis, 2020.

1. Estructura y evolución del sector

1.1. Contexto internacional

Tablas 2-3. Crecimiento de la producción del sector de la construcción en la Unión Europea, total (2011-2020) y por segmentos, (2012-2020).

Tabla 4. Distribución del valor de la producción europea en construcción por segmentos, 2019.

Tablas 5-6. Inversión en construcción en la Unión Europea (2020) y variación (2018-2020) por países. Previsión 2021-2022.

Tabla 7. Evolución del precio de la vivienda en algunos países del mundo, 2020.

Tabla 8. Precios de alquiler y tasa de desocupación del parque de oficinas en algunas ciudades europeas, 2015-2019.

Tabla 9. Evolución de la superficie bruta alquilable total y nueva en centros comerciales en Europa, 2008-2018.

Tabla 10. Precios máximos de alquiler de locales en centros comerciales en algunas ciudades europeas, 2019.

Tabla 11. Rentabilidad media del alquiler de locales en centros comerciales en algunas ciudades europeas, 2019.

Tabla 12. Precios y rentabilidad del alquiler de naves industriales en algunas ciudades europeas, 2017-2020.

1.2. Estructura de la oferta

Tabla 13. Evolución del número de sociedades inmobiliarias, 2002-2020.

Tabla 14. Distribución geográfica de las sociedades inmobiliarias, 2020.

Tabla 15. Evolución del número de sociedades inmobiliarias por comunidades autónomas, 2017-2020.

Tabla 16. Distribución del número de sociedades inmobiliarias por área de negocio principal y comunidades autónomas, 2020.

Tabla 17. Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (socimi) operativas en España, septiembre, 2021.

Tabla 18. Evolución de la facturación de las socimi operativas en España, 2018-2020.

Tabla 19. Fondos de Activos Bancarios (FAB) operativos en España, 2020.

1.3. Fuerzas competitivas y factores clave de éxito

Tablas 20-21. Fuerzas competitivas relevantes y factores clave de éxito, 2021.

1.4. Evolución de la actividad

Tabla 22. Facturación agregada de las 10, 20, 30 y 40 principales sociedades inmobiliarias y distribución por tramos de facturación, 2020.

Tablas 23-24. Evolución de la producción del sector de la construcción, total (2000-2020) y por segmentos (2018-2020).

Tabla 25. Evolución del número de viviendas iniciadas y terminadas, 2001-2020.

Tabla 26. Evolución del número de viviendas terminadas por comunidades autónomas, 2017-2020.

Tabla 27. Evolución de la rentabilidad anual de la inversión en vivienda, 2002-marzo 2021. Evolución de la rentabilidad de algunas inversiones alternativas, 2016-junio 2021.

Tabla 28. Evolución de la contratación de oficinas en Madrid y Barcelona, 2003-2020.

Tabla 29. Evolución del número de centros comerciales y de la superficie bruta alquilable, 2002-2020.

1.5. La demanda

Tabla 30. Evolución del número de viviendas terminadas por tipología, 2013-2020.

Tabla 31. Evolución del precio medio de venta de viviendas nuevas por comunidades autónomas, 2017-junio 2021.

Tabla 32. Evolución del número de transacciones de viviendas, 2012-2020.

Tabla 33. Evolución del número de transacciones de vivienda nueva por comunidades autónomas, 2018-1^{er} semestre 2021.

Tabla 34. Parque de viviendas por comunidades autónomas, 2019-2020.

Tabla 35. Evolución del stock de viviendas nuevas sin vender, 2005-2020.

Tabla 36. Distribución del stock de viviendas nuevas sin vender por comunidades autónomas, 2019-2020.

Tablas 37-38. Evolución de la superficie de los visados de obra nueva para uso no residencial, total (2005-2020) y por tipo de edificio (2016-2020).

Tabla 39. Evolución del tipo de interés de referencia del mercado hipotecario, 1995-julio 2021.

Tabla 40. Evolución del número de viviendas adquiridas por extranjeros, 2007-2020.

Tabla 41. Distribución del número de transacciones de vivienda según residencia del comprador y comunidades autónomas, 1^{er} semestre 2021.

Tablas 42-43 Principales indicadores del mercado de oficinas en Madrid y Barcelona, 2016-2020.

Tabla 44. Precio máximo de alquiler y rentabilidad en el mercado de locales en centros comerciales de Madrid y Barcelona, 2016-2019.

1.6. La distribución

Tablas 45-46. Evolución del número de empresas y de locales con actividad inmobiliaria por cuenta de terceros, 2001-2020.

Tabla 47. Distribución geográfica de las empresas con actividades inmobiliarias por cuenta de terceros, 2020.

Tabla 48. Distribución de las oficinas de las enseñanzas con las que operan las principales agencias y consultoras inmobiliarias por comunidades autónomas, abril 2021.

1.7. Costes, rentabilidad y financiación

Tabla 49. Estructura media de costes y del balance, 2020. Tendencia 2021.

2. Principales competidores

2.1. Accionistas y recursos

Tabla 50. Descripción de los grupos analizados, septiembre 2021.

Tabla 51. Titularidad del capital de las principales empresas, 2020.

Tabla 52. Principales operaciones corporativas efectuadas por algunas de las principales empresas en España, 2018-septiembre 2021.

Tabla 53. Principales operaciones de compra y venta de activos efectuadas por algunas de las principales empresas en España, 2018-septiembre 2021.

Tabla 54. Plantilla de las principales empresas, 2016-2020.

Tabla 55. Oficina central y delegaciones en España de las principales empresas, septiembre 2021.

2.2. Diversificación

Tabla 56. Facturación total y facturación en el sector en España de las principales empresas, 2019-2020.

Tabla 57. Facturación y actividad fuera del sector de las principales empresas, 2020.

Tabla 58. Distribución de la facturación de las principales empresas por segmentos de actividad, 2020.

Tabla 59. Facturación de las principales empresas por segmentos de actividad, 2020.

Tabla 60. Distribución de la facturación derivada del arrendamiento de edificaciones de algunas de las principales empresas por tipo de inmueble, 2020.

Tabla 61. Evolución del número de viviendas entregadas por algunas de las principales empresas, 2016-2020.

Tabla 62. Superficie de arrendamiento y tasa de ocupación de algunas de las principales empresas, 2018-2020.

Tabla 63. Distribución de la facturación en España de algunas de las principales empresas por zonas geográficas, 2020.

2.3. Internacionalización

Tabla 64. Distribución de la facturación de algunas de las principales empresas por áreas geográficas, 2019-2020.

Tabla 65. Distribución de la facturación en el extranjero de algunas de las principales empresas por zonas geográficas, 2020.

Tabla 66. Delegaciones en el extranjero de algunas de las principales empresas, septiembre 2021.

Tablas 67. Principales operaciones de compra y venta de activos efectuadas por algunas de las principales empresas en el extranjero, 2018-sep. 2021.

Tabla 68. Actividad en algunos de los principales países en los que tienen presencia algunas de las principales empresas, septiembre 2021.

2.4. Cuotas y resultados

Tablas 69-70. Evolución de la facturación total y en el sector de las principales empresas, 2018-2020.

Tabla 71. Cuotas de facturación relativas de las principales empresas, 2018-2020.

Tabla 72. Indicadores de rentabilidad de algunas de las principales empresas, 2018-2020.

3. Perspectivas

3.1. Amenazas, oportunidades y tendencias

Tabla 73. Amenazas, oportunidades y tendencias, 2021.

3.2. Previsiones de crecimiento

Tabla 74. Previsión de evolución de la producción del sector de la construcción por segmentos, 2021-2022.

Tabla 75. Evolución de la superficie de los visados de obra nueva para uso residencial por tipo de edificio, 2017-mayo 2021.

Tabla 76. Evolución de la superficie de los visados de obra nueva para uso no residencial por tipo de edificio, 2017-mayo 2021.

Tabla 77. Evolución del índice registral de actividad inmobiliaria, 1^o trimestre 2017-2^o trimestre 2021.

Tabla 78. Facturación total en el primer semestre de 2021 de algunas de las principales empresas.

Tabla 79. Indicadores de rentabilidad en el primer semestre de 2021 de algunas de las principales empresas.

Tabla 80. Previsión de evolución del número de viviendas entregadas por algunas de las principales empresas, 2021.

Tabla 81. Proyectos de algunas de las principales empresas, 2021.

Tabla 82. Previsión de variación de la facturación en el sector de algunas de las principales empresas, 2021-2022.

4. Perfiles de los principales competidores