Multifamily

CBRE

MARKETVIEW

1er TRIMESTRE / **2021**

NACIONAL

Renta media alquiler
(marzo 2021)

11€
m² / mes nacional

14,6€
m² / mes Madrid

14,5€
m² / mes Barcelona

24%
Hogares en régimen de alquiler

76%
Hogares en régimen de propiedad

30,8%
Tasa de esfuerzo para la adquisición de una vivienda

7,3 Años
Accesibilidad a la vivienda

CBRE FORECAST

27,3%

de hogares en alquiler en 2024

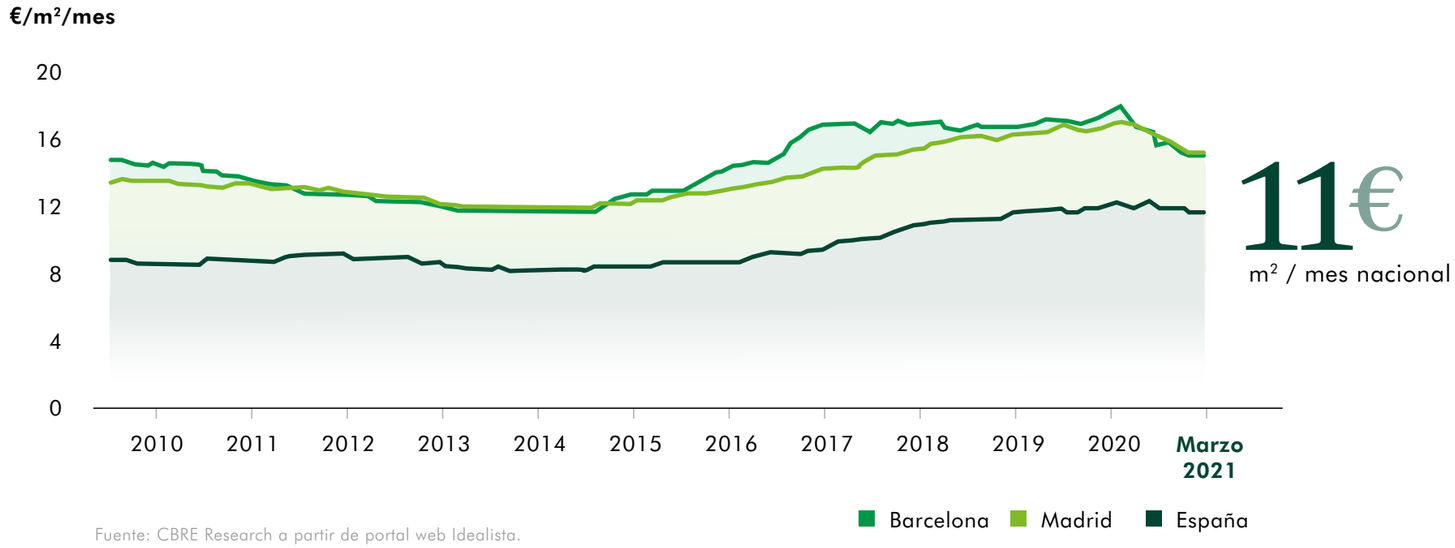
Demanda y usuarios finales

RENTA MEDIA DE ALQUILER

Ligera caída (-1%) en la renta de alquiler a nivel nacional desde septiembre de 2020 hasta alcanzar los 11€/m²/mes. Madrid y Barcelona presentan valores superiores con rentas de 14,6€/m²/mes y 14,5€/m²/mes respectivamente. No obstante, esta caída será de carácter coyuntural con previsión de subida en los próximos dos años.

En los cinco últimos años, el precio medio de alquiler presentó un incremento positivo. Sin embargo, este aumento (+48%) no se produjo a la par que el de la renta de los hogares (+2,5%), lo que da una idea de la creciente dificultad en el acceso a la vivienda. ■

RENTA MEDIA (Marzo 2021)



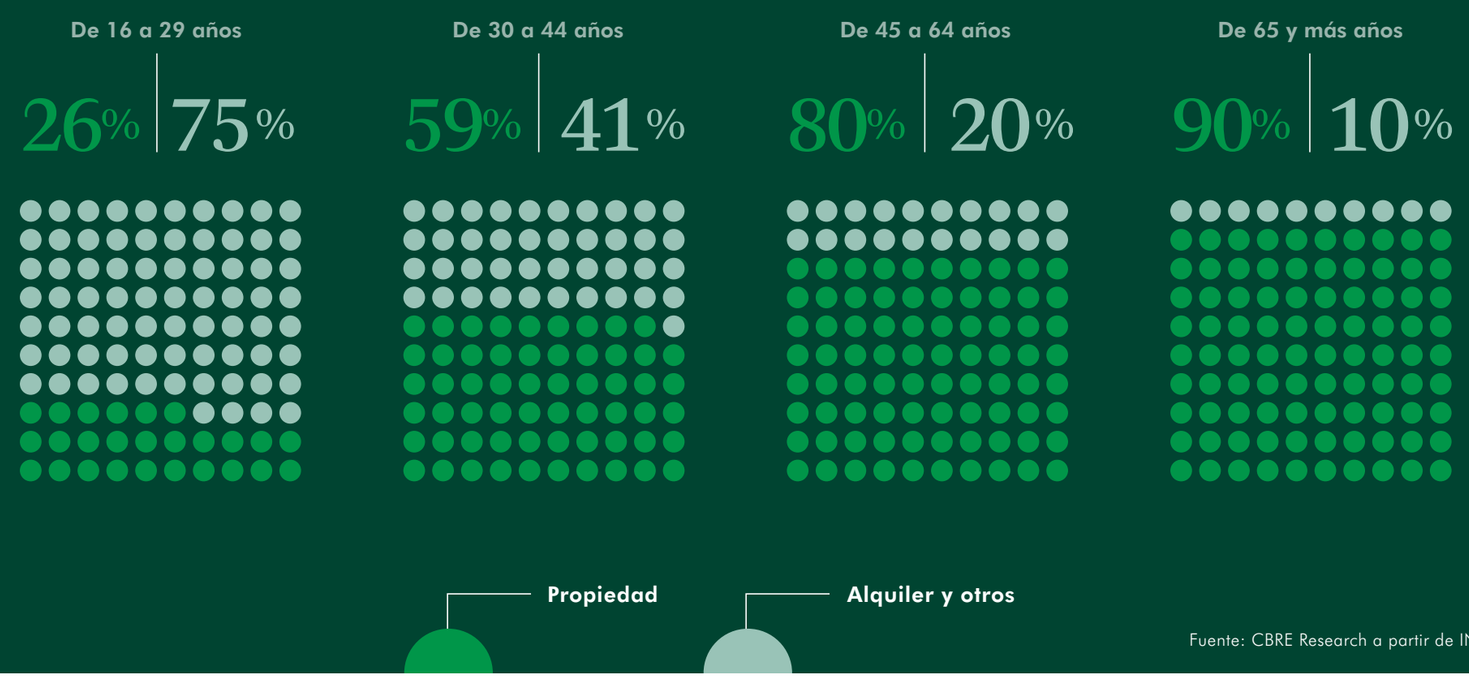
Fuente: CBRE Research a partir de portal web Idealista.

RÉGIMEN DE **ALQUILER Y CESIÓN VS PROPIEDAD** POR EDAD

El 24% de los hogares en España se encuentra en régimen de alquiler, mientras el 76% se encuentra en propiedad.

Destaca el número de hogares en régimen de alquiler de los jóvenes entre 16 y 29 años que ha crecido más de 29 pp desde 2008. El 75% de los hogares en esta franja de edad se encuentra en régimen de alquiler.

Conforme aumenta la edad de los integrantes de los hogares disminuye el porcentaje de hogares en régimen de alquiler. ■



Fuente: CBRE Research a partir de INE

Demanda y usuarios finales

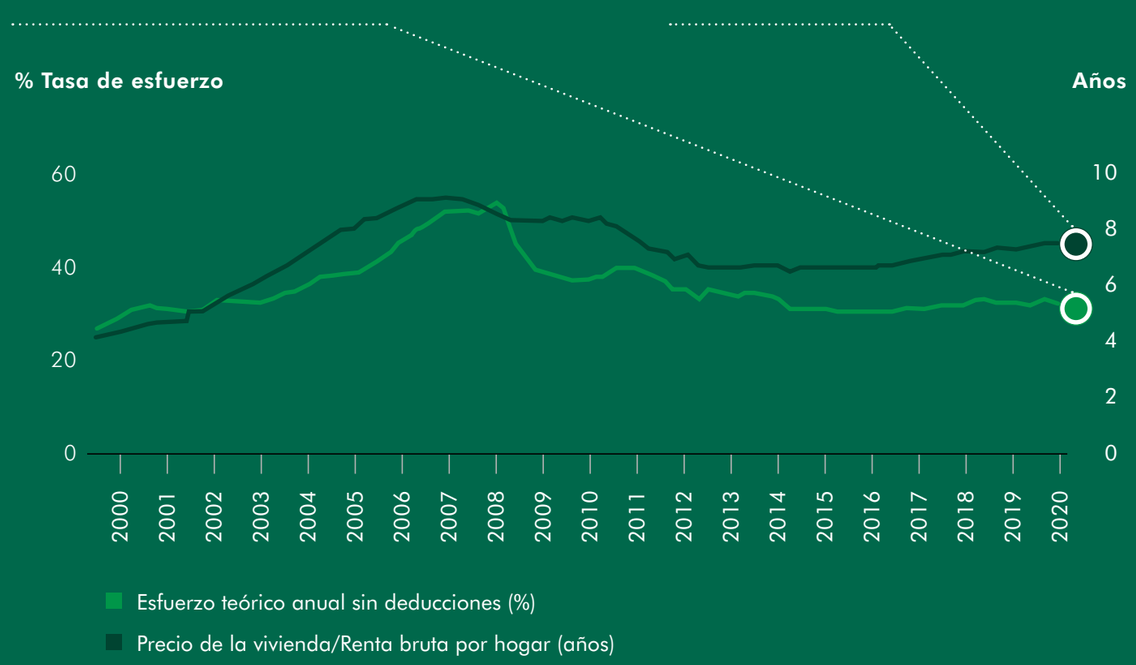
TASA DE ESFUERZO

La accesibilidad a la vivienda para la población se endureció desde 2013. La tasa de esfuerzo para la adquisición de una vivienda (30,8% en el cuarto trimestre de 2020) aumentó entre 2016 y el cuarto trimestre de 2020, 2,1 p.p.

En cuanto al precio de la vivienda sobre renta bruta por hogar el ratio asciende a 7,3 años a cierre de 2020, nueve meses más que a finales de 2016.

30,8% Tasa de esfuerzo

7,3 Años accesibilidad



Fuente: CBRE Research a partir de Banco de España

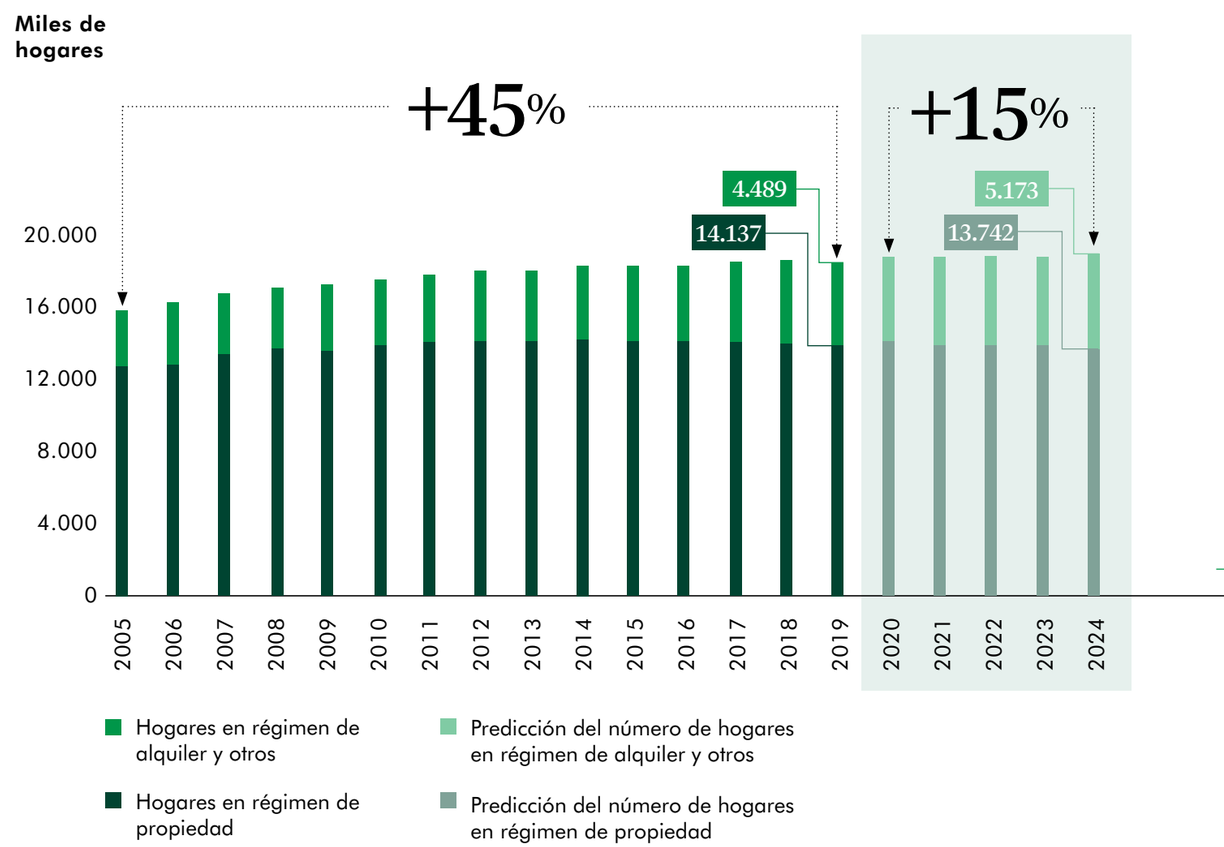
RÉGIMEN DE ALQUILER

Las proyecciones de INE estiman un aumento del número de hogares de un

6%

entre 2020 y 2035.

En CBRE estimamos más de 19,2 millones de hogares a fin de 2024, de los que aproximadamente el 27,3% serán en régimen de alquiler. Alrededor de 5 millones de hogares serán en régimen de alquiler, lo que supondrá un crecimiento de un 15% sobre la cifra de 2019. Este crecimiento se dará especialmente en las grandes ciudades donde hay una mayor demanda.

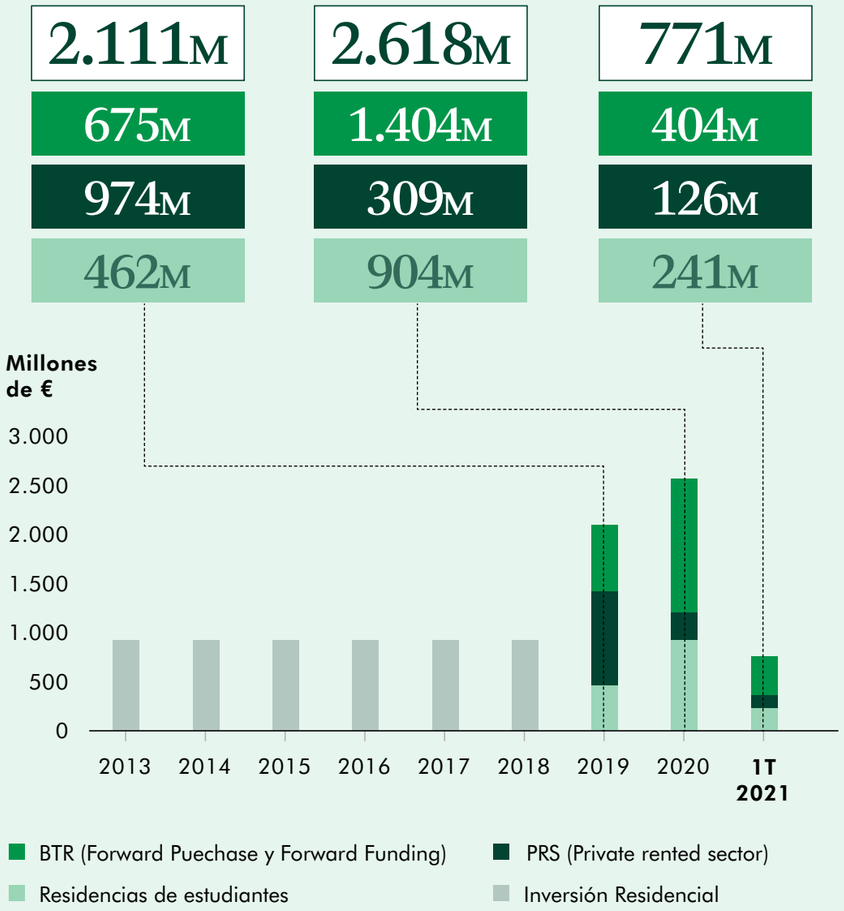


Fuente: CBRE Research y Data science a partir de INE.

VOLÚMENES DE **INVERSIÓN BTR Y PRS**

El mercado Residencial fue en el 1T 2021 el primer *asset class* con mayor volumen transaccionado con más de 771 millones de euros invertidos y representando el 47% sobre el total del mercado de inversión en España (1.627 millones de euros).

El volumen de inversión en BTR y PRS fue de más de 530 millones de euros, de los cuales destacan los más de 404 millones de euros invertidos solo en BTR (+22% vs. 1T 2020) ante la falta de producto PRS. ■



Fuente: CBRE Research. El segmento de PRS incluye serviced apartments (a 1T 21 representa el 23% sobre el total de € 126M).

PRINCIPALES **OPERACIONES 1T 2021**

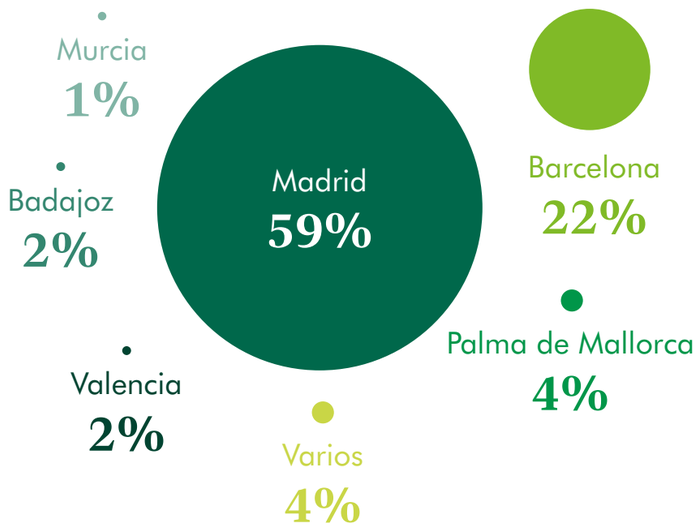
Tipo de Operación	Portfolio	Ubicación	Comprador	Vendedor	Viviendas Proyectadas	Importe € M
BTR		Varios (Madrid, Valencia, Alicante y Barcelona)	Lar & Primonial	Aedas	655	€ 120M
BTR		Madrid y Murcia	Ten Brinke	n.d.	376	€ 65M
BTR		Barcelona (Marina Prat Vermell)	DWS	Culmia	210	€ 80M
PRS	Sardes	Varios (Madrid, Barcelona, Valencia, Alicante y Málaga)	Confidencial	TPG	391	€ 60M
PRS		Granada	Creating	n.d.	28	€ 9M

Fuente: CBRE Research.

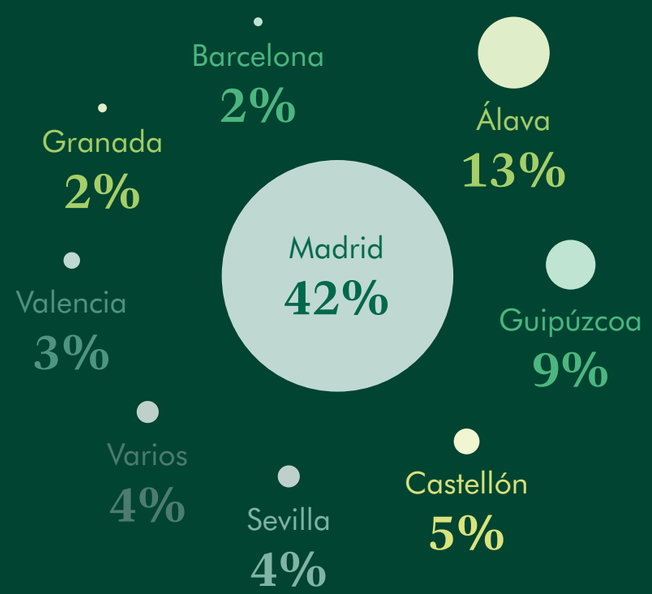
Veremos nuevas alianzas en operaciones M&A para la creación de plataformas entre promotores locales e inversores institucionales, así como acuerdos puntuales para proyectos llave en mano.

REPARTO DE
VOLUMENES DE INVERSIÓN BTR Y PRS (2020 T1 a T4 -1T 2021)

BTR



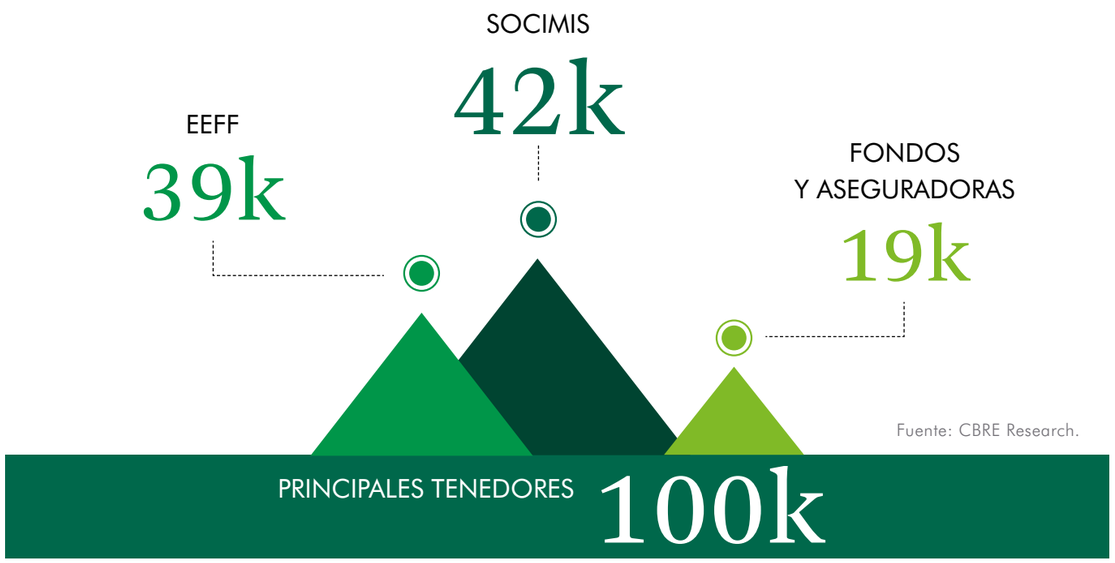
PRS



Fuente: CBRE Research.
Los portfolios transaccionados en varias ubicaciones no están repartidos, están incluidos en "varios" (portfolios de Sardes, Lar&Primonial y Ten Brinke)

PRINCIPALES TENEDORES Y PIPELINE BTR
VS VISADOS DE OBRA NUEVA

PRINCIPALES TENEDORES DE VIVIENDA EN ALQUILER



Fuente: CBRE Research.

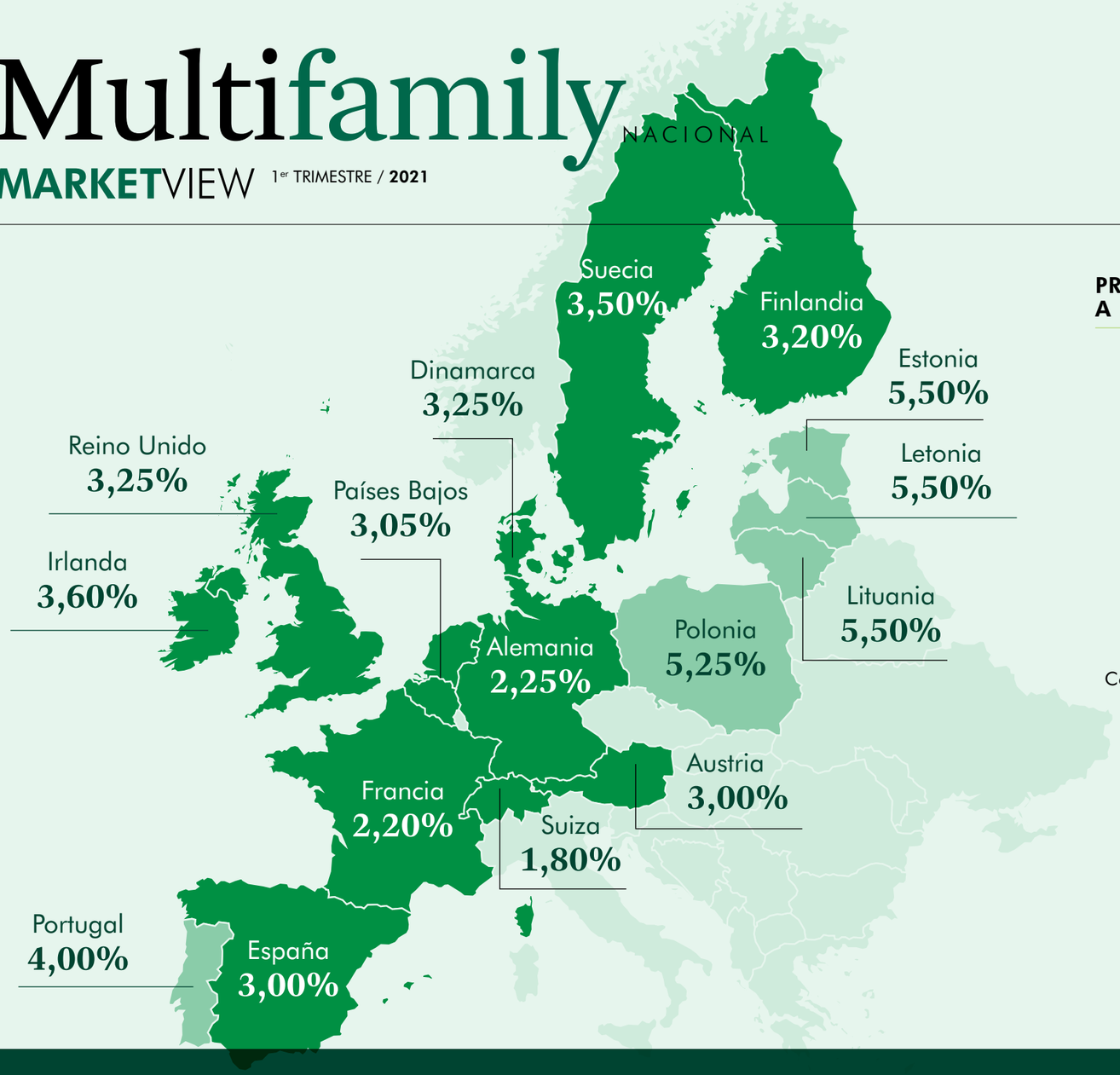
PIPELINE BTR VS VISADOS DE OBRA NUEVA

Viviendas BTR Proyectadas sobre suelos transaccionados		Visados de obra nueva	
1.300 viviendas	1T 2021	7.362 viviendas	1T 2021 Enero
6.000 viviendas	2020	85.535 viviendas	2020
3.300 viviendas	2019	106.266 viviendas	2019

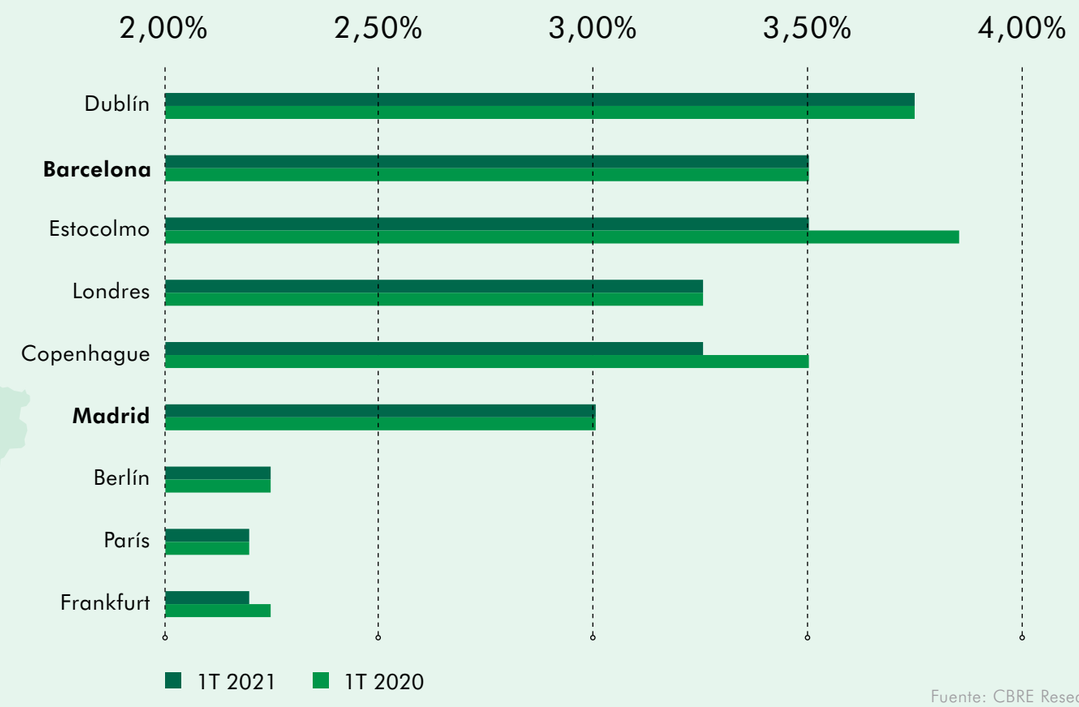
Fuente: CBRE Research y Ministerio de Fomento. Hay que tener en cuenta cierto decalaje de tiempo entre la compra de suelo para futuro BTR y la aprobación de visados de obra nueva.

Multifamily NACIONAL

MARKETVIEW 1er TRIMESTRE / **2021**



PRIME YIELDS NETAS RESIDENCIALES EN PRINCIPALES CIUDADES EUROPEAS A 1T 2021 vs 1T 2020 (%)



Fuente: CBRE Research.

Para una mayor visión internacional del segmento Multifamily a nivel EMEA, consultar el *European Multifamily Housing Report*

CONTACTO

SAMUEL POBLACIÓN
Director Nacional de Residencial y Suelo CBRE
samuel.población@cbre.com

OFELIA NÚÑEZ
Directora Inversión Residencial CBRE
ofelia.nunez@cbre.com

MARC LLAGOSTERA
Investment Properties Residencial CBRE
marc.llagostera@cbre.com

LOLA MARTÍNEZ BRIOSO
Directora Nacional Research CBRE
lola.martinez@cbre.com

MIRIAM GOICOECHEA
Associate Director Research CBRE
miriam.goicoechea@cbre.com

LAURA PELÁEZ CORREDOR
Analista Research CBRE
laura.pelaez@cbre.com

Information contained here in, including projections, has been obtained from sources believed to be reliable. While we do not doubt its accuracy, we have not verified it and make no guarantee, warranty or representation about it. It is your responsibility to confirm independently its accuracy and completeness. This information is presented exclusively for use by CBRE clients and professionals and all rights to the material are reserved and cannot be reproduced without prior written permission of CBRE.

CBRE