



EQUATH

INFORME DE INVERSION

2025

Introducción

En un entorno de transformación constante, EQUATH presenta este informe de mercado con el objetivo de ofrecer a inversores institucionales y family offices una visión rigurosa de las tendencias que marcarán el real estate español durante 2025. Nuestro análisis sitúa a España como uno de los mercados más dinámicos de Europa, con oportunidades claras en sectores estratégicos como residencial, hospitality, logística y retail.

La economía española arranca 2025 con bases sólidas. La fortaleza del empleo y la recuperación de la inversión permitirán un crecimiento del PIB del 2,6%, situando a España entre los países más dinámicos de la eurozona. En este contexto, EQUATH estima un crecimiento de la inversión inmobiliaria en torno al 15%, con foco en los segmentos Living, Hospitality, Logística y Retail. La sostenibilidad se erige como el factor decisivo para la rentabilidad y valorización futura de los activos.

EQUATH se consolida como un referente en el asesoramiento estratégico de inversión, ofreciendo a inversores y operadores un análisis riguroso y orientado a la generación de valor sostenible en el mercado inmobiliario español.

Análisis por Sectores

Oficinas

- Madrid y Barcelona mantienen su posición como los mercados más líquidos.
- En Madrid se prevé una absorción de aproximadamente 550.000 m² en 2025.
- En Barcelona, la demanda crecerá en torno al 20%, impulsada por el sector tecnológico y la atracción de startups internacionales.
- La escasez de producto prime con certificaciones sostenibles sostiene las rentas en los ejes consolidados.

Logística

- Segmento más dinámico gracias al crecimiento del e-commerce y la reconfiguración de la cadena de suministro.
- El corredor Madrid-Guadalajara y el eje Barcelona-Tarragona concentran gran parte del pipeline de proyectos.
- Se mantienen yields competitivos en activos de última milla, con una ligera compresión en ubicaciones prime.

Retail

- Evolución desigual:
- High Street prime mantiene altos niveles de ocupación y estabilidad de rentas.
- Centros comerciales secundarios siguen ajustando su tenant mix.
- Restauración y ocio continúan siendo tractores de tráfico.
- Supermercados y parques de medianas superficies se consolidan como formatos defensivos.

Living / Residencial

- Mercado con fuerte actividad transaccional, aunque con leve desaceleración respecto a 2024.
- El modelo Build-to-Rent gana protagonismo en grandes ciudades con déficit de vivienda en alquiler.
- Capital internacional y fondos institucionales aumentan su presencia, atraídos por la estabilidad regulatoria.

Hospitality

- España mantiene cifras récord en turismo con niveles históricos de ocupación y ADR.
- Inversión hotelera en 2024: 3.350 millones €, cuarto mejor año de la serie histórica.
- Se priorizan operaciones de reposicionamiento y proyectos con valor añadido en destinos urbanos y vacacionales.
- Crece el interés por hospitality de lujo, branded residences y modelos híbridos como serviced apartments.

Factores Estructurales

PIB España 2025: +2,6% (por encima de la media de la eurozona).

Inversión estimada en real estate: crecimiento del 15%, hasta superar los 16.000 millones €.

Distribución esperada:

- Living / Residencial: 30-35%
- Hospitality: 20-25%
- Retail: 20-21%
- Oficinas: 15%

Retos

Retos: escasez de suelo finalista, déficit de vivienda asequible, presión en costes de construcción y regulación urbanística compleja.

Tendencias clave: ESG como eje transversal, digitalización de procesos, auge de la inversión alternativa (residencias de estudiantes, senior living, healthcare).

Conclusión EQUATH

El mercado inmobiliario español encara 2025 con fundamentos sólidos, apoyado en la recuperación macroeconómica y el atractivo de España como destino de capital internacional. No obstante, los retos de oferta, regulación y accesibilidad obligan a seleccionar operaciones con rigor y visión estratégica.

EQUATH reafirma su compromiso como socio de referencia para family offices, fondos de inversión y operadores, aportando una visión técnica, global y orientada a la creación de valor sostenible en el real estate español.

Atentamente,

EQUATH Investments

David Duran

Socio Fundador

