

Sociedades Inmobiliarias

(Mayo 2023 – 32ª edición)

Objeto del estudio

El estudio ofrece el análisis de la **estructura de la oferta**, la **evolución reciente**, las **previsiones** y la **situación económico-financiera** del sector, así como el posicionamiento y los resultados de **44 de las principales empresas** que operan en el mismo.

El informe se acompaña de un archivo **Excel**, el cual contiene los **estados financieros individuales** de las empresas analizadas, el **agregado** de dichos estados financieros, los principales **ratios económico-financieros** individuales y agregados, y una serie de **tablas comparativas** de los resultados y ratios de las empresas.

Principales contenidos (ver índice detallado al dorso)

- ⇒ **Estructura de la oferta:** número de empresas, distribución por áreas de negocio y por zonas
- ⇒ Evolución reciente de la **facturación agregada** de las **10, 20, 30 y 40** principales sociedades inmobiliarias
- ⇒ Evolución de los **principales indicadores de actividad** del mercado inmobiliario
- ⇒ **Balance, cuenta de pérdidas y ganancias, ratios** de rentabilidad y otros ratios económico-financieros **agregados** de las principales empresas
- ⇒ **Previsión** de evolución de la producción del **sector de la construcción** por segmentos
- ⇒ **Accionistas** y número de **empleados** de las **principales empresas**
- ⇒ Evolución de la **facturación** de las principales empresas
- ⇒ Distribución de la **facturación** de las principales empresas por **segmentos de actividad**
- ⇒ **Resultados financieros individuales** de las principales empresas: balance, cuenta de pérdidas y ganancias, ratios de rentabilidad y otros ratios económico-financieros

Empresas analizadas

Acciona Inmobiliaria	Grupo GMP	Grupo Vía Célere
Altamira	Grupo Harri	Inversiones Inmobiliarias Canvives
BuildingCenter	Grupo Inmobiliaria Colonial	Isga Inmuebles
Cimentados3	Grupo Insur	La Llave de Oro
Coral Homes	Grupo Inveravante	Landcompany 2020
Criteria Caixa	Grupo Lar	LSGIE
Dorine Properties 2019	Grupo Merlin Properties	Núñez i Navarro
FCyC	Grupo Metrovacesa	Plainfield Spain
General de Galerías	Grupo Neinor Homes	Promociones Habitat
Global Pantelaria	Grupo Partler 2006	Sareb
Go Marina Propco	Grupo Pontegadea	Sogesproa
Grupo Aedas Homes	Grupo Premier España	Taylor Wimpey
Grupo Amenabar	Grupo Promontoria Coliseum	TM Grupo Inmobiliario
Grupo Divarian	Grupo Pryconsa	Unibail-Rodamco
	Grupo Realia	Uro Property

Principales magnitudes del sector

Datos de síntesis, 2022

□ Transacciones de viviendas	717.558
□ Crecimiento de las transacciones de viviendas	
– 2021	+38,3
– 2022	+6,4
□ Tasa de disponibilidad en el mercado de oficinas (%)	
– Madrid	9,3
– Barcelona	7,8
□ Facturación (mill. euros)	
– 10 primeras sociedades	7.132
– 30 primeras sociedades	11.453
– 40 primeras sociedades	12.462

Las 40 primeras sociedades facturaron un 33% más en 2021

El **negocio de las sociedades inmobiliarias** continuó favorecido en **2022** por una **demanda de viviendas al alza** y un comportamiento positivo de la demanda y los precios en el **mercado no residencial**. Así, las operaciones de **compraventa de viviendas** aumentaron un **6,4%**, variación inferior, no obstante, al **38,3%** registrado en **2021**.

En cuanto al mercado residencial, la tasa de **desocupación** en el mercado de **oficinas de Madrid y Barcelona** se situó en el **9,3%** y el **7,8%** en el mes de diciembre de ese año, respectivamente, en ambos casos **por debajo de 2021**.

La **facturación agregada** de las **cuarenta principales** sociedades inmobiliarias se situó en **12.462 millones** de euros en 2021, lo que supuso un **33% más** que en el ejercicio anterior.

Se prevé un **descenso de las ventas** y una **moderación de los precios** de la **vivienda en 2023**, frente a un **segmento de alquiler** todavía **impulsado** por la dificultad de acceso a una vivienda en propiedad y la reducción de la oferta.

ÍNDICE DE CONTENIDOS

La trigésimo segunda edición del **Sectores basic** de DBK “Sociedades Inmobiliarias” cuenta con una extensión de 223 páginas y su estructura es la siguiente:

Principales conclusiones

Tabla 1. Datos de síntesis, 2022.

1. Estructura y evolución del sector

1.1. Estructura de la oferta

Tabla 2. Evolución del número de sociedades inmobiliarias, 2003-2022.

Tabla 3. Distribución geográfica de las sociedades inmobiliarias, 2022.

Tabla 4. Evolución del número de sociedades inmobiliarias por comunidades autónomas, 2022-2019.

Tabla 5. Distribución del número de sociedades inmobiliarias por área de negocio principal y comunidades autónomas, 2022.

Tabla 6. Evolución de la facturación de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (socimi) operativas en España, 2019-2021.

1.2. Facturación agregada de las principales sociedades

Tabla 7. Facturación agregada de las 10, 20, 30 y 40 principales sociedades inmobiliarias y distribución por tramos de facturación, 2021.

1.3. Evolución de la producción en el sector de la construcción

Tabla 8. Evolución de la producción del sector de la construcción, 2002-2022.

Tabla 9. Evolución de la producción del sector de la construcción por segmentos, 2019-2022.

1.4. Indicadores de actividad del mercado inmobiliario

1.4.1. Segmento residencial

Tabla 10. Evolución del número de viviendas iniciadas y terminadas, 2001-2022.

Tabla 11. Evolución del número de viviendas terminadas por tipología, 2015-2022.

Tabla 12. Evolución del número de viviendas terminadas por comunidades autónomas, 2019-2022.

Tabla 13. Evolución del número de transacciones de viviendas, 2014-2022.

Tabla 14. Evolución del número de transacciones de viviendas por comunidades autónomas, 2019-2022.

Tabla 15. Distribución del número de transacciones de vivienda según residencia del comprador y comunidades autónomas, 2022.

Tabla 16. Evolución del valor de las transacciones de viviendas libres, 2014-2022.

Tabla 17. Evolución del número de viviendas adquiridas por extranjeros, 2008-2022.

Tabla 18. Stock de viviendas libres nuevas sin vender por comunidades autónomas, 2020-2021.

Tabla 19. Evolución de la superficie de los visados de obra nueva para uso residencial, 2005-2022.

Tabla 20. Evolución de la rentabilidad anual de la inversión en vivienda, 2003-2022. Evolución de la rentabilidad de algunas inversiones alternativas, 2018-marzo 2023.

Tablas 21-22. Evolución de los precios medios de venta de viviendas libres de hasta cinco años y de cinco años o más de antigüedad por comunidades autónomas, 2019-2022.

Tabla 23. Evolución del tipo de interés de referencia del mercado hipotecario, 1993-marzo 2023.

1.4.2. Segmento no residencial

Tabla 24. Evolución de la contratación de oficinas en Madrid y Barcelona, 2005-2022.

Tabla 25. Principales indicadores del mercado de oficinas en Madrid, 2018-2022.

Tabla 26. Principales indicadores del mercado de oficinas en Barcelona, 2018-2022.

Tabla 27. Evolución del número de centros comerciales y de la superficie bruta alquilable, 2009-2022.

Tabla 28. Evolución de la superficie de los visados de obra nueva para uso no residencial, 2005-2022.

1.5. Costes, rentabilidad y financiación

Tabla 29. Balance de situación agregado de cuarenta y una de las principales empresas, 2020-2021.

Tabla 30. Cuenta de pérdidas y ganancias agregada de cuarenta y una de las principales empresas, 2020-2021.

Tabla 31. Ratios de rentabilidad y otros ratios económico-financieros agregados de cuarenta y una de las principales empresas, 2020-2021.

1.6. Previsiones

Tabla 32. Evolución del PIB y del consumo final de los hogares, 2005-2022. Previsión 2023-2025.

Tabla 33. Previsión de evolución de la producción del sector de la construcción por segmentos, 2023-2024.

2. Principales competidores

2.1. Accionistas y recursos

Tabla 34. Titularidad del capital de las principales empresas, 2021.

Tabla 35. Plantilla total de las principales empresas, 2019-2021.

Tabla 36. Distribución de la plantilla de las principales empresas en función del tipo de contrato, 2021.

Tabla 37. Distribución de la plantilla de las principales empresas en función del sexo, 2021.

2.2. Facturación

Tabla 38. Evolución de la facturación total de las principales empresas, 2019-2021.

Tabla 39. Crecimiento de la facturación total de las principales empresas, 2021/2020.

Tabla 40. Evolución de la facturación total de algunas de las principales empresas, 2021-2022.

2.3. Diversificación

Tabla 41. Distribución de la facturación de las principales empresas por segmentos de actividad, 2021.

Tabla 42. Segmentos de demanda cubiertos en el mercado inmobiliario de arrendamiento por algunas de las principales empresas, 2021.

Tabla 43. Distribución de la facturación de algunas de las principales empresas por áreas geográficas, 2021.

Tabla 44. Distribución de la facturación en el extranjero de algunas de las principales empresas por zonas geográficas, 2021.

Tabla 45. Distribución de la facturación en España de algunas de las principales empresas por zonas geográficas, 2021.

2.4. Resultados y ratios económico-financieros

Tabla 46. Resultado de explotación de las principales empresas, 2021.

Tabla 47. Resultado antes de impuestos de las principales empresas, 2021.

Tabla 48. ROE de las principales empresas, 2021.

Tabla 49. ROI de las principales empresas, 2021.

Tabla 50. ROS de las principales empresas, 2021.

Tabla 51. Valor añadido por empleado de las principales empresas, 2021.

Tabla 52. Coste laboral por empleado de las principales empresas, 2021.

Tabla 53. Rotación de almacén de las principales empresas, 2021.

Tabla 54. Ratio de liquidez de las principales empresas, 2021.

Tabla 55. Ratio de endeudamiento de las principales empresas, 2021.

Tabla 56. Cobertura del inmovilizado de las principales empresas, 2021.

3. Balance y cuenta de pérdidas y ganancias de los principales competidores