



# DBKINFORMA

Observatorio Sectorial

---

Informe de Contexto Sectorial

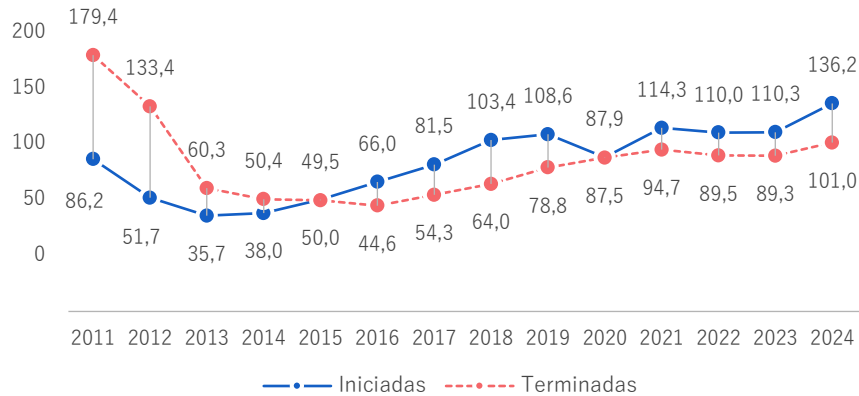
---

eINFORMA

CONTEXTO  
SECTORIAL

■ Evolución y segmentación del mercado

Evolución del mercado



En un contexto de favorable coyuntura económica y progresivo recorte de los tipos de interés, la actividad de las sociedades inmobiliarias se vio favorecida durante 2024 por la positiva evolución de la demanda, tanto en el mercado residencial como en el terciario, así como por la contención de los costes de producción.

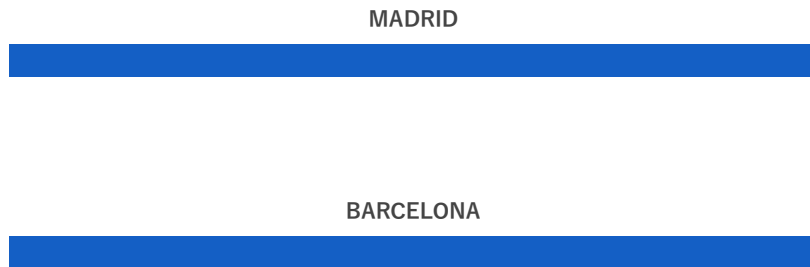
Las operaciones de compraventa de viviendas en España se incrementaron un 12% en el conjunto del año, contrastando con la caída del 11% contabilizada en 2023, hasta situarse en 715.429 unidades. Las ventas de viviendas de segunda mano aumentaron hasta las 649.943, un 12,4% más que en 2023, en tanto que el repunte en el segmento de vivienda nueva se cifró en el 8,7%.

La demanda en el mercado no residencial también tomó impulso. La contratación de oficinas experimentó notables crecimientos en 2024, tanto en Madrid (+25%) como en Barcelona (+16%), con tasas de desocupación del 9,4% y 10,3%, respectivamente. Además, la actividad turística tuvo un impacto positivo en ámbitos como los locales comerciales. La demanda de naves logísticas también mostró una tendencia al alza.

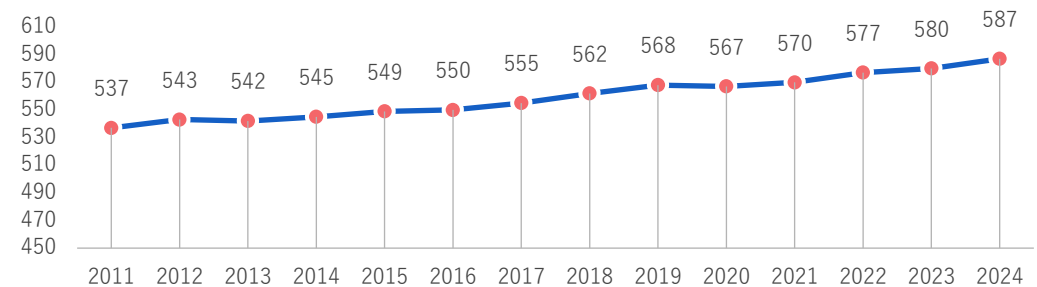
La facturación agregada de las cuarenta principales sociedades inmobiliarias se situó en 12.775 millones de euros en 2023, lo que supuso cerca de un 3% más que en el ejercicio anterior en términos comparables, teniendo en cuenta que tres de dichas compañías no obtuvieron ingresos en el ejercicio 2022.

Por otro lado, el margen de explotación agregado de 42 de las principales empresas del sector se cifró en el -10,2% en 2023. Este resultado se vio en gran medida influenciado por la variación de valor en inversiones inmobiliarias de Grupo Inmobiliaria Colonial (1.426 millones de euros). En 2024 se estima una mejora de la rentabilidad del sector, debido al incremento de la demanda y la tendencia al alza de los precios.

Principales indicadores



Evolución



Fuente: Jones Lang LaSalle (JLL).

CONTEXTO  
SECTORIAL

■ Estructura del sector

El número de sociedades inmobiliarias inscritas bajo los epígrafes 41.10, 68.10 y 68.20 de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE) ascendió a un total de 197.184 en enero de 2024, un 6% más que la cifra registrada en la misma fecha de 2023.

El alquiler de inmuebles destaca como la actividad mayoritaria entre las sociedades que operan en el sector, al ser el negocio principal del 74% de ellas, mientras que el 26% restante se dedica fundamentalmente a la promoción y venta de activos.

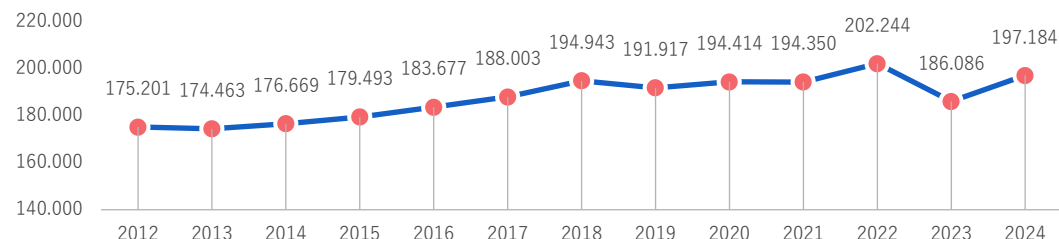
Cataluña es la comunidad autónoma que reúne un mayor número de sociedades inmobiliarias, aglutinando el 25,7% del total en enero de 2024. A continuación, en Madrid se ubica el 17,6%, seguida de Andalucía (14,5%) y Comunidad Valenciana (11,1%). Así, estas cuatro regiones concentran de forma conjunta cerca del 70% del total.

En el capital de los operadores de mayor tamaño destaca la participación de varias entidades financieras y empresas gestoras de fondos de inversión. Estas continúan afianzando sus divisiones real estate en España, en un contexto en el que, además, las expectativas de bajada de tipos de interés favorecen la ya alta rentabilidad de este tipo de activos.

Algunos de estos operadores son sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMIS), las cuales centran su actividad en el rentable negocio de arrendamiento. En mayo de 2025 se encontraban operativas un total de 72 SOCIMIS. Cabe mencionar también el avance de la presencia de fondos de inversión privados (private equity) en el mercado español.

En 2023 un total de seis sociedades inmobiliarias facturaron más de 500 millones de euros cada una, incrementando en más de un 6% sus ingresos conjuntos. Por su parte, un total de diecisiete competidores superaron los 200 millones de euros de ingresos.

Evolución del número de sociedades, 2012-2024.



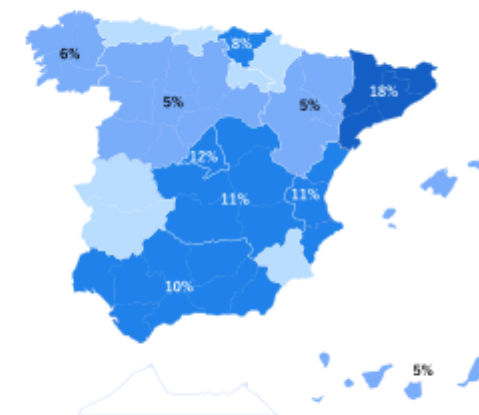
Fuente: Directorio Central de Empresas (DIRCE) del Instituto Nacional de Estadística (INE).

Distribución de las empresas por tamaño de la plantilla, 2020.

Empleados	Empresas	
	Número	%
Menos de 50	65	32,5
De 50 a 100	90	45,0
De 101 a 500	24	12,0
Más de 500	21	10,5
<b>TOTAL</b>	<b>200</b>	<b>100,0</b>

Fuente: DBK.

Distribución geográfica de los almacenes de los operadores logísticos, 2020. (% sobre total)



TOTAL ALMACENES: 1.100

Nota: resto de comunidades <5%.

Fuente: DBK.

CONTEXTO  
SECTORIAL

Principales empresas: facturación

Empresa	2021	2022	% var. 2022/2021	2023	% var. 2023/2022
SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACION BANCARIA, S.A.	1.375,15	1.644,13	19,6	2.118,63	28,9
PONTEGADEA INVERSIONES, S.L.	1.282,00	1.496,00	16,7	1.972,00	31,8
CORAL HOMES, S.L.	877,26	795,06	-9,4	543,08	-31,7
BUILDINGCENTER, S.A.U.	486,49	655,04	34,6	443,51	-32,3
VIA CELERE DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.A.	490,36	516,76	5,4	402,74	-22,1
MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.	344,00	428,08	24,4	399,05	-6,8
PARTLER 2006, S.L.	365,00	352,00	-3,6	369,00	4,8
INMOBILIARIA COLONIAL SOCIMI, S.A.	219,71	327,68	49,1	318,14	-2,9
PROMOCIONES HABITAT, S.A.	154,79	165,74	7,1	289,62	74,7
INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES, S.A.U.	236,71	186,11	-21,4	271,51	45,9
GENERAL DE GALERIAS COMERCIALES, S.A.	150,35	172,05	14,4	188,31	9,5
JOSEL, S.L.U.	91,73	139,23	51,8	175,57	26,1
AEDAS HOMES, S.A.	160,07	149,82	-6,4	171,84	14,7
TAYLOR WIMPEY DE ESPAÑA, S.A.	94,15	155,20	64,8	168,65	8,7
UNIBAIL-RODAMCO RETAIL SPAIN, S.L.	121,41	152,27	25,4	163,54	7,4
ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE, S.A.	220,63	190,78	-13,5	143,20	-24,9
LANDCOMPANY 2020, S.L.	94,27	140,82	49,4	138,92	-1,4
ACCIONA INMOBILIARIA, S.L.U.	139,08	225,46	62,1	137,05	-39,2
LA SOCIEDAD GENERAL INMOBILIARIA DE ESPAÑA, S.A.	92,22	105,68	14,6	119,79	13,4
URO PROPERTY HOLDINGS SOCIMI, S.A.	102,92	105,98	3,0	116,22	9,7
INMOBILIARIA MAR, S.L.	139,90	193,75	38,5	112,67	-41,8
GLOBAL PANTELARIA, S.A.	100,77	97,80	-2,9	109,97	12,5
PREMIER ESPAÑA, S.A.U.	135,11	104,38	-22,7	87,89	-15,8
F C Y C, S.A.	102,30	120,88	18,2	79,44	-34,3
GMP PROPERTY SOCIMI, S.A.	62,97	68,66	9,0	76,30	11,1
CIMENTADOS3, S.A.	160,64	104,54	-34,9	74,03	-29,2
REALIA BUSINESS, S.A.	99,92	48,85	-51,1	64,74	32,5
NEINOR HOMES, S.A.	51,17	48,53	-5,2	47,56	-2,0
URBANIA EL HIGUERON, S.L.	10,68	139,85	na	47,26	-66,2
BARBERA HERTLING, S.L.	nd	90,48	nd	45,36	-49,9
HARRI HEGOALDE 2, S.A.U.	47,30	30,29	-36,0	36,45	20,4
HARRI SUR ACTIVOS INMOBILIARIOS, S.L.	35,26	29,46	-16,5	33,19	12,7
TORREBLANCA DEL MEDITERRANEO SÓL, S.L.	10,81	16,01	48,2	18,38	14,8
HARRI IPARRA, S.A.U.	29,65	22,37	-24,5	17,38	-22,3
INVERAVANTE INVERSIONES UNIVERSALES, S.L.	11,43	14,85	29,9	17,10	15,2
PROMONTORIA MARINA, S.L.	11,74	10,11	-13,9	16,62	64,3
INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.	14,24	13,01	-8,6	16,19	24,4
GRUPO LAR INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.	13,73	9,00	-34,5	11,74	30,5
TROPIC REAL ESTATE HOLDING, S.L.	nd	nd	nd	10,68	nd
PER 32, S.L.	2,00	4,15	107,1	5,85	40,8

Nota: se refiere al importe neto de la cifra de negocios. Datos en millones de euros; na: no aplicable; nd: no disponible.

Fuente: Informa D&B. Información obtenida de las cuentas de pérdidas y ganancias. Se recogen las principales empresas del sector con información disponible. No se han considerado grupos de empresas.

CONTEXTO  
SECTORIAL

Principales empresas: resultado antes de impuestos

Empresa	2021		2022		2023	
	Mill. euros	% sobre facturación	Mill. euros	% sobre facturación	Mill. euros	% sobre facturación
PONTEGADEA INVERSIONES, S.L.	1.038,00	81,0	1.487,00	99,4	1.758,00	89,1
PARTLER 2006, S.L.	354,00	97,0	329,00	93,5	362,00	98,1
INMOBILIARIA COLONIAL SOCIMI, S.A.	37,42	17,0	116,01	35,4	209,76	65,9
GENERAL DE GALERIAS COMERCIALES, S.A.	104,30	69,4	126,76	73,7	154,25	81,9
AEDAS HOMES, S.A.	115,17	71,9	102,19	68,2	118,42	68,9
MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.	90,42	26,3	910,29	212,6	98,43	24,7
F C Y C, S.A.	23,20	22,7	32,91	27,2	91,74	115,5
LA SOCIEDAD GENERAL INMOBILIARIA DE ESPAÑA, S.A.	43,70	47,4	28,10	26,6	59,33	49,5
UNIBAIL-RODAMCO RETAIL SPAIN, S.L.	39,30	32,4	63,32	41,6	42,63	26,1
TAYLOR WIMPEY DE ESPAÑA, S.A.	19,57	20,8	34,97	22,5	40,07	23,8
JOSEL, S.L.U.	15,23	16,6	41,45	29,8	34,59	19,7
GMP PROPERTY SOCIMI, S.A.	16,01	25,4	23,15	33,7	24,41	32,0
URO PROPERTY HOLDINGS SOCIMI, S.A.	19,23	18,7	-17,49	-16,5	22,74	19,6
INMOBILIARIA MAR, S.L.	23,06	16,5	28,48	14,7	21,19	18,8
PROMOCIONES HABITAT, S.A.	11,94	7,7	13,58	8,2	19,03	6,6
ACCIONA INMOBILIARIA, S.L.U.	34,84	25,0	14,29	6,3	14,70	10,7
VIA CELERE DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.A.	64,13	13,1	66,88	12,9	14,46	3,6
PREMIER ESPAÑA, S.A.U.	21,28	15,8	16,82	16,1	13,78	15,7
REALIA BUSINESS, S.A.	26,15	26,2	37,97	77,7	7,73	11,9
URBANIA EL HIGUERON, S.L.	0,24	2,2	31,74	22,7	6,73	14,2
INVERAVANTE INVERSIONES UNIVERSALES, S.L.	9,71	84,9	5,19	34,9	5,17	30,2
INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.	6,73	47,2	7,18	55,2	5,04	31,1
PER 32, S.L.	5,60	279,1	2,99	72,1	4,72	80,8
BARBERA HERTLING, S.L.	nd	nd	1,29	1,4	4,25	9,4
GRUPO LAR INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.	0,29	2,1	2,04	22,6	2,52	21,5
TROPIC REAL ESTATE HOLDING, S.L.	nd	nd	nd	nd	0,58	5,5
TORREBLANCA DEL MEDITERRANEO SOL, S.L.	0,60	5,5	1,03	6,4	0,50	2,7
GLOBAL PANTELARIA, S.A.	-15,12	-15,0	-12,34	-12,6	-2,79	-2,5
HARRI SUR ACTIVOS INMOBILIARIOS, S.L.	-13,95	-39,5	-5,41	-18,4	-8,06	-24,3
NEINOR HOMES, S.A.	0,92	1,8	-2,64	-5,4	-11,86	-24,9
LANDCOMPANY 2020, S.L.	-88,92	-94,3	-21,39	-15,2	-26,54	-19,1
HARRI HEGOALDE 2, S.A.U.	-56,93	-120,4	-34,42	-113,7	-60,67	-166,5
PROMONTORIA MARINA, S.L.	-47,69	-406,0	-49,38	-488,2	-70,64	-425,0
INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES, S.A.U.	0,48	0,2	-26,20	-14,1	-89,10	-32,8
CORAL HOMES, S.L.	-52,27	-6,0	-105,90	-13,3	-111,69	-20,6
HARRI IPARRA, S.A.U.	-93,02	-313,7	-54,76	-244,8	-112,11	-645,2
CIMENTADOS3, S.A.	-184,89	-115,1	-114,35	-109,4	-120,65	-163,0
ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE, S.A.	-182,03	-82,5	-116,93	-61,3	-173,33	-121,0
BUILDINGCENTER, S.A.U.	-188,40	-38,7	-223,31	-34,1	-382,47	-86,2
SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACION BANCARIA, S.A.	-1.624,54	-118,1	-1.504,22	-91,5	-2.195,48	-103,6

nd: no disponible.

Fuente: Informa D&B. Información obtenida de las cuentas de pérdidas y ganancias. Se recogen las principales empresas del sector con información disponible. No se han considerado grupos de empresas.

## [\*] CONTEXTO SECTORIAL

### ■ Principales empresas: direcciones

Empresa	Dirección	Teléfono
ACCIONA INMOBILIARIA, S.L.U.	AVENIDA GRAN VIA DE HORTALEZA, 3 28033 MADRID	916231040
AEDAS HOMES, S.A.	PASEO DE LA CASTELLANA, 130 - 5 28046 MADRID	917880000
ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE, S.A.	AVENIDA DE CANTABRIA (CDAD FINANCIERA SANTANDER EDF ARRECIFE 3 SUR), S/N 28660 BOADILLA DEL MONTE (MADRID)	914842874
BARBERA HERTLING, S.L.	PASEO DE LA CASTELLANA, 259 - D PLANTAS 14 S Y 15 28046 MADRID	nd
BUILDINGCENTER, S.A.U.	AVENIDA MANOTERAS (ED PARIS), 20 28050 MADRID	910363839
CIMENTADOS3, S.A.	PLAZA DE JUAN DEL AGUILA MOLINA, 5 04006 ALMERIA	nd
CORAL HOMES, S.L.	AVENIDA BURGOS, 12 28036 MADRID	902150102
F C Y C, S.A.	PASEO DE LA CASTELLANA, 216 28046 MADRID	915567606
GENERAL DE GALERIAS COMERCIALES, S.A.	CALLE GOYA, 15 - 7 PLT 28001 MADRID	952860142
GLOBAL PANTELARIA, S.A.	CALLE SERRANO, 26 28001 MADRID	nd
GMP PROPERTY SOCIMI, S.A.	CALLE LUCHANA, 23 - 7º PLANTA 28010 MADRID	914442800
GRUPO LAR INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.	CALLE MARIA DE MOLINA, 39 - PLT 10º 28006 MADRID	914360437
HARRI HEGOALDE 2, S.A.U.	AVENIDA DEL GRAN CAPITAN, 13 - PISO 2 14008 CORDOBA	944017979
HARRI IPARRA, S.A.U.	AVENIDA LEHENDAKARI AGUIRRE, 9 - PISO 6 DR 48014 BILBAO (VIZCAYA)	944017979
HARRI SUR ACTIVOS INMOBILIARIOS, S.L.	AVENIDA DEL GRAN CAPITAN, 13 - PISO 2 14008 CORDOBA	944017979
INMOBILIARIA COLONIAL SOCIMI, S.A.	PASEO DE LA CASTELLANA, 52 28046 MADRID	934047900
INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.	CALLE ANGEL GELAN (EDIF. INSUR), 2 41013 SEVILLA	954278446
INMOBILIARIA MAR, S.L.	PASEO MANUEL GIRONA, 62 - BJ 08034 BARCELONA	932064004
INVERAVANTE INVERSIONES UNIVERSALES, S.L.	AVENIDA LINARES RIVAS, 1 - 4 BAJO 15005 A CORUÑA	981126229
INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES, S.A.U.	AVENIDA MANOTERAS, 12 - PISO 5 28050 MADRID	nd
JOSEL, S.L.U.	CALLE COMTE D'URGELL, 230 - BAJO 08036 BARCELONA	933636950
LA SOCIEDAD GENERAL INMOBILIARIA DE ESPAÑA, S.A.	CALLE ESTAFETA (ESTAFETA N 6), 8 28109 ALCOBENDAS (MADRID)	915672400
LANDCOMPANY 2020, S.L.	CALLE QUINTANAVIDES (PQ. EMPRESARIAL VIA NORTE), 13 28050 MADRID	918604638
MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.	PASEO DE LA CASTELLANA, 257 28046 MADRID	917691900
NEINOR HOMES, S.A.	CALLE HENAO, 20 - PLT 1, OFICINA IZ 48009 BILBAO (VIZCAYA)	912875130
PARTLER 2006, S.L.	CALLE CANTON GRANDE, 4 15003 A CORUÑA	981185344
PER 32, S.L.	GLORIETA CUATRO CAMINOS, 6 - 7 28020 MADRID	nd
PONTEGADEA INVERSIONES, S.L.	CALLE CANTON GRANDE, 4 15003 A CORUÑA	981185344
PREMIER ESPAÑA, S.A.U.	CALLE MARTINEZ VILLERGAS (EDIF. V), 49 - PISO 2ºA 28027 MADRID	914112012
PROMOCIONES HABITAT, S.A.	PASEO DE LA CASTELLANA, 135 - 7 PLT 28046 MADRID	900100420
PROMONTORIA MARINA, S.L.	CALLE SERRANO, 26 28001 MADRID	919432919
REALIA BUSINESS, S.A.	PASEO DE LA CASTELLANA, 216 28046 MADRID	913534400
SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACION BANCARIA, S.A.	CALLE COSTA BRAVA, 12 28034 MADRID	900115500
TAYLOR WIMPEY DE ESPAÑA, S.A.	CALLE ARAGO, 223 - A 07008 PALMA DE MALLORCA (BALEARES)	971706570
TORREBLANCA DEL MEDITERRANEO SOL, S.L.	PASEO DE LA LIBERTAD, 1 03181 TORREVIEJA (ALICANTE)	965712011
TROPIC REAL ESTATE HOLDING, S.L.	CALLE SANTIAGO DE COMPOSTELA, 94 28035 MADRID	nd
UNIBAIL-RODAMCO RETAIL SPAIN, S.L.	CALLE RIOS ROSAS, 26 - PLT 2 28003 MADRID	917006500
URBANIA EL HIGUERON, S.L.	CALLE VELAZQUEZ, 10 - 2 28001 MADRID	912908070
URO PROPERTY HOLDINGS SOCIMI, S.A.	PASEO DE LA CASTELLANA, 200 - PLANTA 9 28046 MADRID	919047144
VIA CELERE DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.A.	CALLE ULISES, 16 - 18 PLANTAS 6 Y 7 28043 MADRID	915572739

[+] CONTEXTO  
SECTORIAL

Si desea ampliar la información de este informe, puede solicitar un estudio **SECTORES**, en el cual se analizan en profundidad la **estructura**, la **evolución** reciente y las **tendencias** del sector, las previsiones a corto y medio plazo, y el **posicionamiento** y los **resultados competitivos** de las principales empresas que operan en España.

La elaboración del estudio **SECTORES** se ha basado fundamentalmente en **información** directa procedente de las empresas analizadas.

Si adquiere el estudio **SECTORES**, se le descontará el importe de este informe.

**Contacte con nosotros:****INFORMA**

clientes@informa.es  
+34 900 176 076

**eINFORMA**

clientes@einforma.com  
+34 900 10 30 20