

Resumen ejecutivo

Un mercado inmobiliario tensionado en un entorno de mayor incertidumbre

El mercado de la vivienda en España está inmerso en una fase de creciente tensión, resultado de la combinación de una demanda fuerte, una oferta insuficiente y poco elástica y una elevada heterogeneidad territorial. En este informe abordamos, desde perspectivas complementarias, las dinámicas recientes del sector inmobiliario y ponemos de relieve los principales retos a los que se enfrenta: el deterioro de la accesibilidad, la escasez de vivienda disponible y los marcados desequilibrios territoriales.

La actividad residencial alcanzó un volumen elevado en 2025 y superó las 714.000 transacciones, el mayor registro desde 2007. La demanda se mantuvo muy dinámica, impulsada por el crecimiento poblacional, la mejora del poder adquisitivo, la solidez del mercado laboral y unas condiciones financieras favorables. Sin embargo, en la segunda parte del año, comenzaron a percibirse señales de moderación, tanto por el elevado nivel de precios como por la escasez de vivienda disponible, especialmente en obra nueva.

Por el lado de la oferta persisten cuellos de botella. A pesar del avance de los visados de obra nueva, la producción efectiva sigue siendo insuficiente para absorber la intensa creación de hogares. **España acumula un déficit superior a 730.000 viviendas** desde 2021, con una elevada concentración geográfica –cerca de la mitad se aglutina en cinco provincias: Madrid, Barcelona, Valencia, Alicante y Murcia–. La escasa alineación entre la evolución de los visados y las necesidades reales de vivienda agrava el desequilibrio: en las zonas donde el déficit es mayor, es donde la respuesta de la oferta está siendo más limitada.

De forma paralela, y en contraste con el patrón observado durante el *boom* anterior a 2008, el ciclo actual presenta **una elevada dispersión territorial de los precios**. Los mayores incrementos se concentran en grandes ciudades, áreas metropolitanas y municipios turís-

ticos, donde la demanda muestra mayor dinamismo y la oferta se mantiene especialmente rígida. Madrid y Barcelona lideran el crecimiento acumulado desde 2015, mientras que, en las provincias turísticas, las diferencias de precios respecto al resto del país se amplían notablemente. Esta evolución pone de manifiesto que los precios aumentan más donde la demanda es más fuerte y la oferta resulta insuficiente. La formación de precios responde a una lógica de difusión espacial: empieza en los mercados principales y, posteriormente, se va trasladando a la periferia. A la vista de los distintos ritmos de crecimiento de los precios entre los núcleos urbanos y sus periferias, el proceso de difusión aún tiene recorrido.

Gracias al **indicador de alquiler de CaixaBank Research**, observamos que mientras que el precio del alquiler presenta crecimientos moderados en los contratos renovados, por lo general alineados con la inflación y condicionados por los límites regulatorios, los nuevos contratos registran aumentos de dos dígitos, especialmente en 2025. La tasa de esfuerzo se mantiene estable en torno al 30% en la mediana, aunque con diferencias significativas por edad, territorio y tipo de contrato, y es especialmente elevada para jóvenes, hogares urbanos y nuevos inquilinos.

El repunte de la incertidumbre geopolítica por la guerra en Irán podría afectar al sector a través de un encarecimiento de los costes –en particular, de los materiales intensivos en energía– y de un eventual endurecimiento de las condiciones financieras si aumentan las primas de riesgo o si el BCE se ve obligado a subir los tipos de interés. Además, un deterioro de la confianza de hogares y empresas podría ralentizar la inversión y moderar la demanda residencial. Sin embargo, la insuficiencia estructural de oferta, sobre todo en las zonas más dinámicas, será el factor que determine la evolución del mercado y la presión sobre los precios en los próximos años.