Resumen ejecutivo

El sector inmobiliario español en 2027: ajuste suave

El mercado de la vivienda sigue mostrando un elevado dinamismo, aunque empiezan a observarse algunas señales de ajuste suave tras dos años de fuerte expansión. Las compraventas se mantienen en niveles históricamente elevados, apoyadas por la fortaleza del mercado laboral y los flujos demográficos, pero los últimos datos apuntan a cierta moderación en un contexto de menor accesibilidad y condiciones financieras menos favorables.

Por el lado de la oferta, la construcción residencial gana tracción, pero sigue siendo insuficiente para cubrir la creación de hogares y reducir el déficit acumulado de más de 800.000 viviendas entre 2021 y 2T 2026. Este desequilibrio mantiene la presión sobre los precios de la vivienda, que siguen creciendo con fuerza, si bien los últimos datos apuntan a una cierta pérdida de intensidad. Además, las presiones alcistas se han extendido más allá de los grandes núcleos urbanos y turísticos hacia otras regiones donde la presión demográfica es menor. De cara a 2027, prevemos que el avance del precio de la vivienda se desacelere hasta el 7,2%, un crecimiento todavía elevado y por encima del de la renta de las familias, lo que seguirá intensificando las dificultades de acceso a la vivienda.

El mercado del alquiler presenta también importantes retos de accesibilidad. Los datos internos de CaixaBank sobre transferencias por el pago de alquileres muestran que los alquileres se han encarecido entre 2022 y 2026, especialmente en los nuevos contratos, y que el esfuerzo de los hogares para afrontar su pago ha aumentado. Estas dinámicas presentan una elevada heterogeneidad territorial y son particularmente intensas en las grandes ciudades y los municipios turísticos, donde el encarecimiento del alquiler y el esfuerzo asociado son superiores a los del conjunto del país.

En el tercer artículo de este informe ponemos el foco en los compradores extranjeros no residentes. Los últimos años muestran una diversificación de la demanda por nacionalidades, con una pérdida de peso relativo de los compradores británicos y un mayor protagonismo de neerlandeses y polacos. También se observa una cierta diversificación geográfica hacia zonas con menor tradición turística, en el norte y el interior peninsular.

El mercado residencial europeo también ha entrado en una nueva fase caracterizada por diferencias cada vez más acusadas entre países. Portugal y España se encuentran entre los mercados más expansivos, mientras que Alemania y Francia muestran una evolución mucho más contenida. Estas diferencias responden, en buena medida, al desigual balance entre demografía y oferta: la creación de hogares, impulsada en gran parte por la inmigración, continúa sosteniendo la demanda, mientras que la construcción se recupera gradualmente de los mínimos de 2024, pero sigue respondiendo con lentitud allí donde las necesidades de vivienda son mayores.

En este contexto, el Plan Europeo de Vivienda Asequible busca aumentar la oferta mediante la simplificación administrativa, la mejora de la productividad de la construcción y la movilización de inversión pública y privada, además de impulsar la ampliación del parque de vivienda social y asequible. Por su parte, la propuesta de la Ley de Vivienda Asequible proporciona un marco para focalizar determinadas intervenciones en las áreas tensionadas. La experiencia europea muestra, además, que no existe una receta única: las políticas necesitan continuidad, suficiente escala y capacidad institucional para transformar los recursos disponibles en vivienda.

El informe se cierra con un segmento inmobiliario muy distinto, pero con un extraordinario potencial de crecimiento: los centros de datos. Impulsados por la rápida expansión de la nube y la inteligencia artificial, se han convertido en una nueva frontera para la inversión inmobiliaria. España cuenta con ventajas importantes para captar esta inversión, gracias al peso de las renovables, su posición estratégica para la conectividad internacional y la disponibilidad de suelo. El potencial es elevado, pero también lo son los retos relacionados con el acceso a la red eléctrica, los plazos de autorización, la financiación y la evolución de la inversión vinculada a la IA.