Inmobiliario

2026-2027: un ciclo inmobiliario más maduro, con una oferta que no alcanza a satisfacer a la demanda

CaixaBank Research

Previsiones de CaixaBank Research

	2023	2024	2025	2026	2027
Compraventas (miles) (Variación)	584	640	711	685 (-3,7%)	655 (-4,4%)
Visados de obra nueva (miles)	109	128	139	150	165
Precio vivienda MIVAU (variación anual, %)	3,9	5,8	11,2	12,2	7,2
Precio vivienda INE (variación anual, %)	4,0	8,4	12,7	12,4	7,2

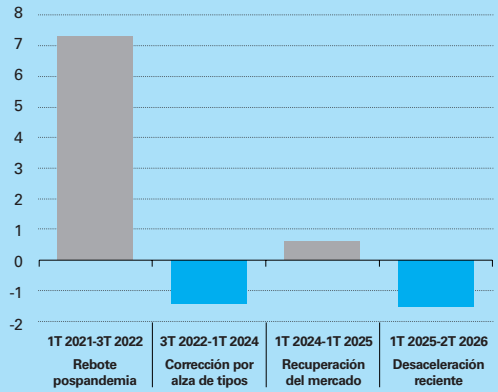
¿Cuáles son las claves del escenario actual?

- **La demanda todavía es elevada, pero pierde impulso**
- **La oferta crece, pero sigue siendo insuficiente**
- **Los precios desaceleran, pero aún crecen a tasas elevadas**
- **La accesibilidad es el principal reto del mercado residencial**

La demanda de vivienda extranjera se modera y cambia de protagonistas y destinos

Compraventas de extranjeros no residentes

Contribución al crecimiento interanual (p. p.)



Ganan peso: Países Bajos, Polonia, Alemania, EE. UU., Rumanía

Pierden peso: Reino Unido, Rusia, Noruega, Francia, Suecia

Ganan peso	Pierden peso
Málaga	Girona
Huelva	Tarragona
Baleares	Las Palmas
Orense	Almería
Valencia	Granada



Centros de datos, la nueva frontera de la inversión comercial inmobiliaria en España



>400 MW
potencia IT instalada en 2025

2,3-2,5 GW
previstos para 2030 = 6 veces más

25.000 M€
en construcción y acondicionamiento

0,8%
del consumo eléctrico actual en España

Vivienda en la UE: un ciclo común, tensiones muy desiguales

Los precios vuelven a crecer en Europa, pero con fuertes diferencias entre países

La accesibilidad vuelve a deteriorarse

La inmigración sostiene la creación de hogares y la demanda

La oferta se recupera, pero sigue sin responder donde más se necesita

Países con mayores tensiones de oferta

Lituania, Portugal, Irlanda, Estonia

Países con menores tensiones de oferta

Bulgaria, R. Checa, Grecia, Hungría

Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del INE, del MIVAU, del Consejo General del Notariado, de Eurostat, del European Data Centre Association y del Pb7 Research, State of European Data Centres 2026.