Inmobiliario

Informe Sectorial

2S 2026

Ajuste suave del mercado inmobiliario en 2027



El sector inmobiliario español entra en una fase más madura del ciclo

El mercado del alquiler en España: un esfuerzo cada vez más desigual

La demanda extranjera de vivienda en España: moderación y diversificación

La vivienda en la UE: un ciclo común, tensiones heterogéneas

Centros de datos: la nueva frontera de la inversión inmobiliaria

CaixaBank Research



INFORME SECTORIAL
Inmobiliario 2S 2026

El *Informe Sectorial* es una publicación elaborada por CaixaBank Research

CaixaBank Research
Enric Fernández Economista jefe
José Ramón Díez Director de Economías y Mercados Internacionales
Oriol Aspachs Director de Economía Española
Sandra Jódar Directora de Planificación Estratégica
Judit Montoriol Garriga Coordinadora del *Informe Sectorial Inmobiliario*
Colaboran en este número: Pedro Álvarez, Eduard Alcobé, David Martínez Turégano, Javier Garcia-Arenas y Zoel Martín Vilató.

Fecha de cierre de esta edición: 6 de noviembre de 2026

Sumario
2S 2026



02 **EL SECTOR INMOBILIARIO ESPAÑOL ENTRA EN UNA FASE MÁS MADURA DEL CICLO**
La demanda de vivienda se mantiene en niveles históricamente elevados, respaldada por la fortaleza del mercado laboral y el dinamismo de los flujos demográficos.



12 **EL MERCADO DEL ALQUILER EN ESPAÑA: UN ESFUERZO CADA VEZ MÁS DESIGUAL**
El aumento del precio de los alquileres, especialmente acusado en los nuevos contratos, coincide con un incremento del número de hogares arrendatarios.



21 **LA DEMANDA EXTRANJERA DE VIVIENDA EN ESPAÑA: MODERACIÓN Y DIVERSIFICACIÓN**
Las compraventas de vivienda por parte de extranjeros no residentes han perdido impulso desde mediados de 2025 y están cambiando de protagonistas y destinos.



29 **LA VIVIENDA EN LA UE: UN CICLO COMÚN, TENSIONES HETEROGÉNEAS**
La recuperación de los precios de la vivienda confirma que el mercado residencial europeo ha dejado atrás la fuerte corrección de 2023.



38 **CENTROS DE DATOS: LA NUEVA FRONTERA DE LA INVERSIÓN INMOBILIARIA**
Los centros de datos constituyen una infraestructura digital esencial para la IA y España reúne condiciones para convertirse en un hub europeo. Sin embargo, también plantean importantes retos de sostenibilidad.

«La vivienda es la puerta de entrada a otros derechos humanos; sin un lugar seguro donde vivir, el acceso a la salud, la educación y el trabajo se vuelve casi imposible»

—LEILANI FARHA

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

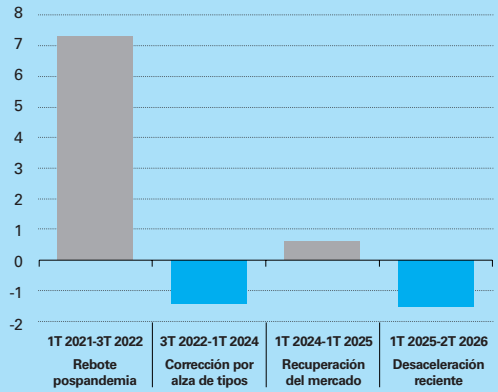
¿Cuáles son las claves del escenario actual?

- **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.

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.

Situación y perspectivas

El sector inmobiliario español entra en una fase más madura del ciclo

La demanda de vivienda se mantiene en niveles históricamente elevados, respaldada por la fortaleza del mercado laboral y el dinamismo de los flujos demográficos. Con todo, tras dos años de fuerte crecimiento, los últimos datos de compraventas empiezan a apuntar a una cierta moderación, en un contexto de deterioro de la accesibilidad y condiciones financieras menos favorables. La oferta residencial gana tracción, con un avance destacado de la vivienda protegida, pero sigue siendo claramente insuficiente para cubrir las necesidades derivadas del crecimiento de los hogares y el déficit acumulado en los últimos años. En este contexto, los precios seguirán aumentando, aunque de forma algo más contenida, y las dificultades de acceso a la vivienda continuarán intensificándose.

La buena marcha de la economía española sigue respaldando al mercado inmobiliario

La economía española sigue mostrando un notable dinamismo y una elevada capacidad de resistencia en un entorno internacional exigente, marcado por las tensiones geopolíticas y comerciales, el encarecimiento de la energía y unas condiciones financieras globales más restrictivas. La fortaleza de la demanda interna continúa sosteniendo el crecimiento, pese al menor impulso procedente del sector exterior. En este contexto, **las previsiones de CaixaBank Research apuntan a que el crecimiento del PIB de España seguirá siendo significativo en 2026, en torno al 2,6%, antes de moderarse hasta el 2,0% en 2027** a medida que se trasladen plenamente los efectos del *shock* energético y del endurecimiento de las condiciones financieras. Esta fortaleza de la economía continúa proporcionando un importante apoyo al mercado inmobiliario. Sin embargo, tras dos años de intenso dinamismo, los últimos indicadores empiezan a mostrar ciertos indicios de moderación, con una señal más clara en transacciones que en precios.

La demanda de vivienda permanece en niveles históricamente elevados, pero empieza a moderarse

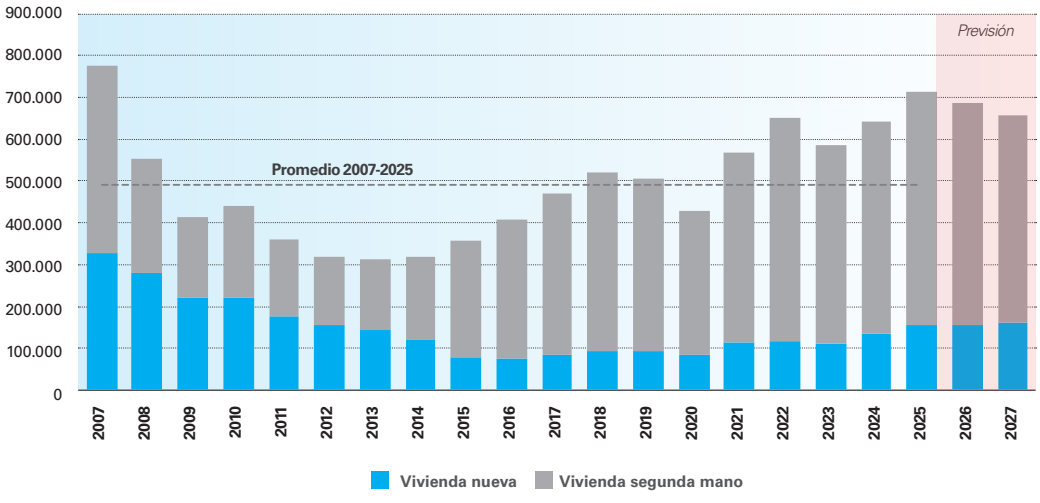
La demanda de vivienda se mantiene en niveles muy elevados, respaldada por la fortaleza del mercado laboral y el dinamismo de los flujos demográficos. En los 12 meses hasta agosto de 2026 se registraron alrededor de 700.000 compraventas, una cifra cercana a los máximos alcanzados en 2025. Tras el fuerte avance del pasado año, los datos más recientes empiezan, no obstante, a mostrar ciertas señales de moderación: en el acumulado de enero a agosto, las compraventas (INE) retrocedieron un 2,3% interanual, con un descenso algo menor en la vivienda nueva (–1,8%) que en la de segunda mano (–2,5%). Esta evolución estaría reflejando, entre otros factores, el deterioro de la accesibilidad, que limita la capacidad de compra de los hogares y reduce la demanda efectiva, aunque la demanda subyacente continúa siendo elevada.

La moderación de la demanda de vivienda en España es más acusada entre los compradores extranjeros no residentes

El descenso de las compraventas se observa en prácticamente todos los perfiles de comprador, aunque con distinta intensidad. Según los datos de transacciones del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (MIVAU), las compraventas de vivienda descendieron un 7,1% interanual en el 1S 2026. Entre los compradores españoles, el retroceso fue del 6,8% en las adquisiciones de primera residencia y más contenido, del 2,3%, en las de segunda residencia.[1] La pérdida de dinamismo es más acusada entre los compradores extranjeros, cuyas transacciones disminuyeron un 12,6%. Dentro de este colectivo, el ajuste es especialmente intenso entre los extranjeros no residentes, con una caída del 17,0%, frente al 9,6% de los residentes. Así, aunque la moderación de la demanda es generalizada, los datos apuntan a una mayor pérdida de impulso de los extranjeros no residentes, un aspecto que analizamos en profundidad en el artículo «La demanda extranjera de vivienda en España: moderación y diversificación», en este mismo informe.

① **Consideramos una compra de segunda residencia cuando la provincia de residencia del comprador es distinta de aquella en la que se ubica la vivienda.**

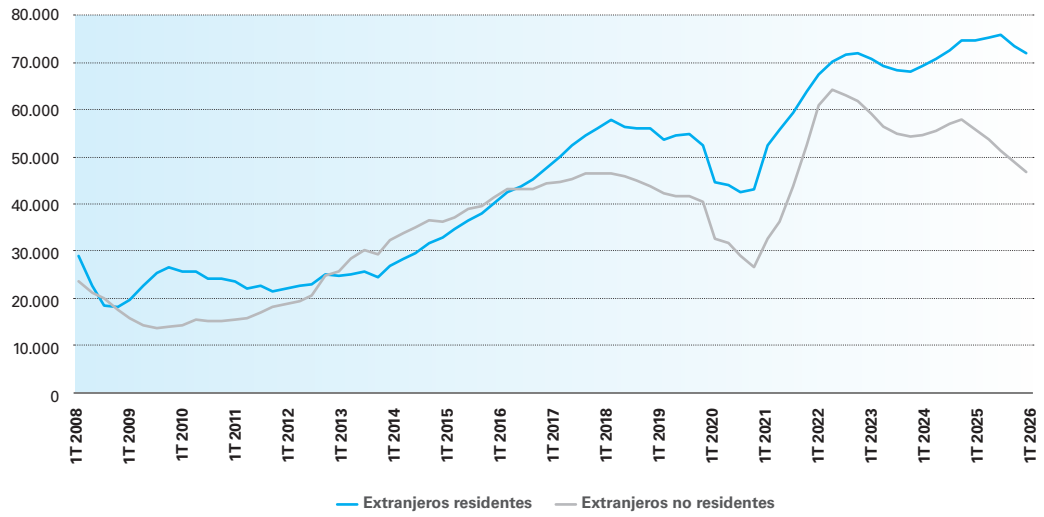
Compraventa de viviendas en España
Número



Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del INE.

Inmobiliario

Compraventa de viviendas en España por parte de extranjeros
Número (acumulado de cuatro trimestres)



Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Por provincias, la evolución de las compraventas en el 1S 2026 fue desigual. **Los mayores descensos se concentraron en provincias costeras con una elevada exposición al comprador extranjero no residente**, como Baleares (–13,8%), Alicante (–13,3%) y Málaga (–9,6%), así como en algunos grandes mercados, como Madrid (–8,8%). En Barcelona, la caída fue más moderada (–4,5%). Por otro lado, las compraventas aumentaron en solamente ocho provincias, todas ellas del interior y con mercados inmobiliarios de menor tamaño (promedio de 2.000 transacciones). Los mayores avances se registraron en Cuenca (24,6%), Teruel (10,7%) y Jaén (9,0%).



Provincias que más contribuyen a la caída de compraventas en el 1S 2026 y desglose por tipología de comprador

	Número de compraventas en el 1S 2026					Variación interanual en el 1S 2026 (%)				
	Total	Españoles		Extranjeros		Total	Españoles		Extranjeros	
		Primera residencia	Segunda residencia	Residentes	No residentes		Primera residencia	Segunda residencia	Residentes	No residentes
Total nacional	**353.557**	**247.641**	**47.422**	**34.985**	**22.610**	**-7,1**	**-6,8**	**-2,3**	**-9,6**	**-17,0**
Alicante	25.593	12.308	1.016	3.929	8.268	-13,3	-14,9	27,5	-13,4	-14,8
Madrid (Comunidad de)	40.194	19.332	17.341	3.178	287	-8,8	-11,8	-2,2	-17,1	-43,8
Málaga	16.617	9.079	1.172	1.880	4.456	-9,6	-10,3	8,2	-11,0	-11,8
Barcelona	37.164	25.393	6.084	5.077	522	-4,5	-3,8	-3,7	-4,5	-35,7
Castellón	6.526	5.117	224	858	307	-16,0	-16,3	9,3	-20,6	-16,6
Almería	8.067	6.005	232	1.274	544	-12,0	-10,9	-2,5	-12,7	-25,1
Baleares (Islas)	6.823	3.214	1.351	795	1.446	-13,8	-20,3	12,1	-9,7	-19,1
Vizcaya	6.582	4.627	1.640	289	12	-13,7	-18,6	3,1	-9,4	-53,8
Valencia	20.390	14.469	2.260	2.958	649	-4,5	-3,9	4,3	-11,2	-15,4
Cádiz	8.746	7.639	367	451	247	-8,8	-8,5	-8,5	-17,9	-9,5

Nota: En color rojo se señalan los descensos superiores al promedio nacional.
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Perspectivas de la demanda de vivienda: los fundamentales siguen siendo favorables, aunque aumentan los vientos de cara

De cara a los próximos trimestres, los factores estructurales que sostienen la demanda de vivienda seguirán siendo favorables, apoyados por la buena marcha de la economía española, el buen comportamiento del mercado laboral, el crecimiento de la renta de los hogares y, especialmente, el dinamismo demográfico. Las nuevas proyecciones del INE, publicadas en junio de 2026, contemplan la creación de unos 200.000 hogares anuales en promedio hasta 2030, lo que seguirá generando unas necesidades habitacionales significativas y proporcionará un soporte de fondo a la demanda residencial.

En sentido contrario, el ciclo de subidas de los tipos de interés del BCE supone un viento de cara para la demanda, al encarecer la financiación. Esperamos que el BCE siga endureciendo la política monetaria de forma gradual y controlada, con una nueva subida del tipo *depo* hasta el 2,75% en diciembre y un posible máximo del 3,00% en la primavera de 2027. Si las presiones inflacionistas derivadas de la energía no se trasladan de forma significativa al componente subyacente, el BCE podría empezar a reducir los tipos antes de finalizar 2027. Además del aumento de los tipos de interés, la escasez de oferta de vivienda nueva y unas ratios de accesibilidad cada vez más tensionadas limitan que un mayor número de familias pueda acceder a una vivienda en propiedad. En este contexto, **esperamos que la normalización de las compraventas se prolongue al año que viene, desde las 711.000 operaciones de 2025 hasta unas 685.000 (–3,7%) en 2026 y 655.000 (–4,4%) en 2027.** A pesar de la moderación esperada, estos niveles de actividad residencial seguirán siendo elevados en términos históricos.

Inmobiliario

La oferta empieza a responder, con un creciente protagonismo de la vivienda protegida

Los indicadores de oferta apuntan a una reactivación gradual de la promoción residencial. Los visados de obra nueva alcanzaron las 147.700 unidades en el acumulado de 12 meses hasta junio de 2026, un 12,4% más que un año antes. Sin embargo, el aumento de la actividad en las fases iniciales del proceso constructivo aún no se traslada plenamente a la puesta de viviendas en el mercado: el volumen de viviendas iniciadas supera ampliamente al de viviendas terminadas (81.000 vs. 51.000 en el 1S 2026), una brecha que señala la persistencia de cuellos de botella en la ejecución de las promociones y restricciones en infraestructuras eléctricas.

La oferta de vivienda en España va ganando tracción, especialmente la vivienda protegida, pero sigue siendo insuficiente para cubrir el déficit acumulado

Especialmente destacable es la recuperación de la promoción de vivienda protegida: durante el 1S 2026 se terminaron 11.270 viviendas protegidas, el doble que en el mismo periodo de 2025, y se iniciaron unas 14.000, un 70% más. **A pesar de este avance, la promoción de vivienda protegida sigue siendo claramente insuficiente para hacer frente a los actuales problemas de accesibilidad, después de más de una década de escaso desarrollo de este tipo de vivienda.** A ello se suma un modelo que históricamente ha favorecido la vivienda protegida en régimen de propiedad, hecho que ha dificultado la consolidación de un parque estable de vivienda asequible.[2]

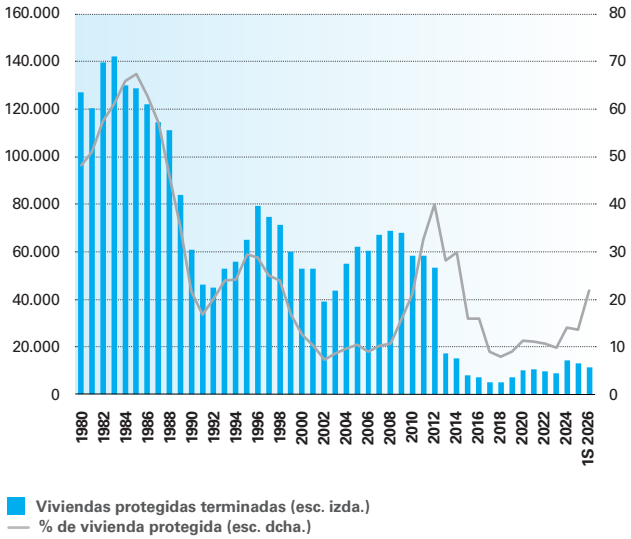
(2) En la década de 1980, se terminaban unas 120.000 viviendas protegidas al año, pero buena parte de ese parque ha ido perdiendo su protección y pasando al mercado libre.

La recuperación de la vivienda protegida presenta importantes diferencias territoriales. Casi la mitad de las viviendas protegidas terminadas en el 1S 2026 se concentraron en Cataluña (47%), seguida de Madrid (27%), dos de los mercados con mayores necesidades de vivienda. La distribución de las viviendas iniciadas dibuja, sin embargo, un mapa distinto: Madrid concentra cerca del 45% del total nacional, mientras que el peso de Cataluña se reduce hasta el 8%, lo que apunta a una pérdida de impulso de la promoción protegida en esta comunidad en los próximos trimestres. En cambio, Andalucía gana protagonismo y concentra alrededor del 18% de las viviendas protegidas iniciadas en España en el 1S 2026. La mejora también se extiende a otras comunidades, con un aumento de las viviendas iniciadas en País Vasco, Navarra, La Rioja, Aragón y la Comunidad Valenciana.



La promoción de viviendas protegidas empieza a despegar

Número (% sobre el total de viviendas terminadas)



Número de viviendas protegidas por comunidades autónomas

	Terminadas			Iniciadas		
	2025	1S 2026	Peso (%)	2025	1S 2026	Peso (%)
Total nacional	**12.858**	**11.270**	**100,0**	**15.503**	**13.942**	**100,0**
Cataluña	3.517	5.308	47,1	3.128	1.151	8,3
Madrid	3.802	3.006	26,7	2.883	6.248	44,8
Andalucía	2.265	697	6,2	2.765	2.559	18,4
País Vasco	1.184	693	6,1	1.368	1.022	7,3
Navarra	277	489	4,3	630	504	3,6
Castilla y León	240	333	3,0	27	0	0,0
Castilla-La Mancha	222	212	1,9	1.050	251	1,8
C. Valenciana	407	178	1,6	1.837	1.218	8,7
Galicia	166	142	1,3	485	199	1,4
Extremadura	164	91	0,8	383	269	1,9
Aragón	406	63	0,6	405	256	1,8
Asturias	121	48	0,4	34	0	0,0
Baleares	87	10	0,1	88	0	0,0
Canarias	0	0	0,0	379	0	0,0
Cantabria	0	0	0,0	33	175	1,3
Murcia	0	0	0,0	0	0	0,0
La Rioja	0	0	0,0	8	90	0,6

Notas: Número de calificaciones definitivas (terminadas) y provisionales (iniciadas). Planes estatales y autonómicos.
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Perspectivas de oferta de vivienda: la mejora será gradual

De cara a los próximos trimestres, prevemos que la oferta residencial mantenga una trayectoria ascendente. En concreto, **prevemos que los visados de obra nueva se sitúen en torno a las 150.000 viviendas en 2026 y aumenten hasta las 165.000 en 2027.** En consecuencia, el número de viviendas terminadas debería aumentar progresivamente a medida que avance el ciclo de construcción. Con todo, la nueva oferta seguirá siendo insuficiente para absorber la creación de hogares **y el déficit acumulado en 2021-2T 2026, que estimamos en unas 816.000 viviendas, seguirá aumentando.**[3] Cerrar esta brecha requerirá actuar sobre los principales cuellos de botella que limitan la capacidad de respuesta de la oferta: la escasez de mano de obra, los plazos administrativos, la disponibilidad de suelo finalista y la capacidad de ejecución. Asimismo, será importante que la nueva oferta se localice allí donde las necesidades de vivienda son mayores. En la actualidad, existe un desajuste territorial significativo entre la creación de vivienda y el déficit acumulado, es decir, no siempre se construye donde más se necesita, tal y como constatábamos en el anterior informe.[4]

(3) **Entre el 4T 2020 y el 2T 2026, se han creado 1,3 millones de hogares, frente a unas 520.000 viviendas terminadas.**

(4) **Véase el artículo «Falta vivienda nueva donde más se necesita: un déficit creciente y geográficamente muy concentrado» publicado en el *IS Inmobiliario 1S/2026*.**

Inmobiliario

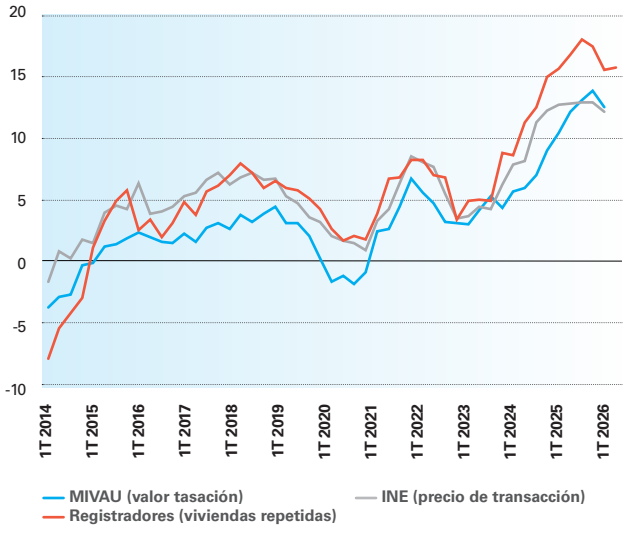
Los precios de la vivienda empiezan a moderar su ritmo de crecimiento, pero las presiones se generalizan en todo el territorio

Los distintos indicadores disponibles coinciden en que el precio de la vivienda siguió creciendo con fuerza en el 2T 2026, aunque aparecen las primeras señales de moderación. Según el INE, el precio de transacción aumentó un 12,2% interanual, frente al 12,9% del trimestre anterior. La moderación fue especialmente visible en la vivienda nueva, cuyo precio creció un 7,4% interanual (9,4% en el 1T), mientras que el de la vivienda de segunda mano avanzó un 12,9% (13,5% en el 1T). Por su parte, el valor de tasación publicado por el MIVAU también apunta a una cierta pérdida de impulso: aumentó un 12,5% interanual en el 2T, frente al 13,9% del trimestre anterior. Finalmente, el índice de ventas repetidas del Colegio de Registradores, que compara la evolución del precio de una misma vivienda a lo largo del tiempo y del que ya disponemos del dato del 3T, muestra un crecimiento todavía mayor, del 15,8% interanual, aunque también modera su avance respecto al 17,5% del 1T. Con todo, la revalorización acumulada desde el 4T 2019 es muy notable (42,5% MIVAU y 59,5% INE), muy superior al incremento de la renta de los hogares en este periodo, lo que ha empeorado las ratios de accesibilidad (8,4 en el 2T 2026 frente a 6,8 en el 4T 2019, según el Banco de España).[5] Este deterioro de la accesibilidad a la vivienda en propiedad también está trasladando presión al mercado del alquiler, donde las tensiones son cada vez más visibles, como analizamos en el siguiente artículo del informe, «El mercado del alquiler en España: un esfuerzo cada vez más desigual», a partir de datos internos de transferencias por el pago del alquiler.

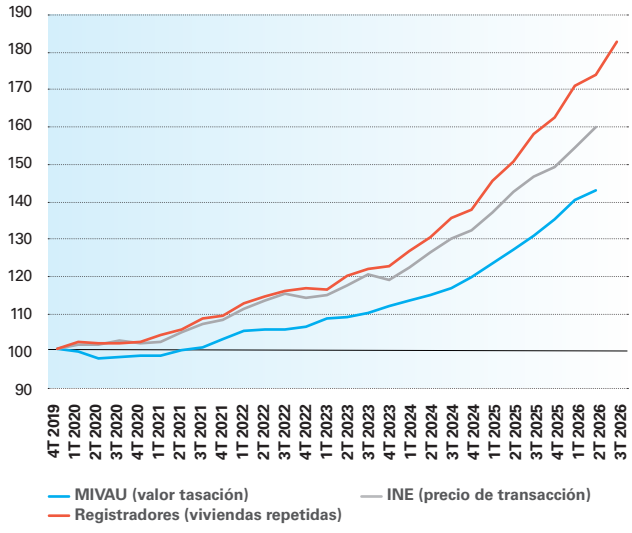
[5] La ratio de accesibilidad a la vivienda del Banco de España mide el número de años de renta bruta disponible que un hogar medio necesitaría destinar íntegramente para adquirir una vivienda media.

El precio de la vivienda empieza a mostrar signos de moderación

Variación interanual (%)



Índice (100 = 4T 2019)



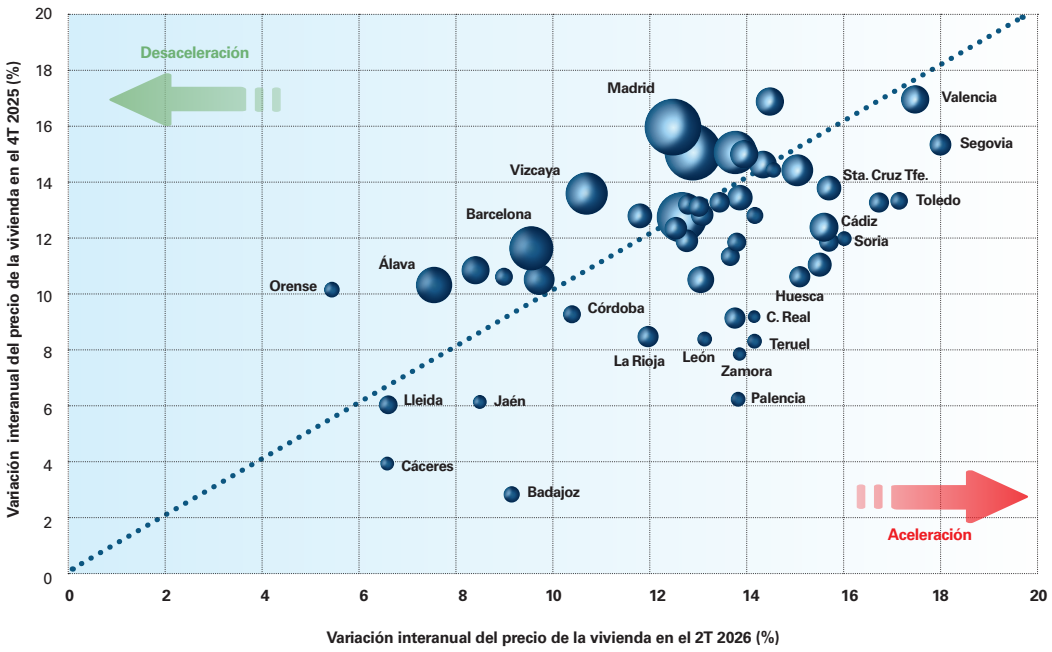
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, del INE y del Colegio de Registradores.

La escalada se desacelera, pero el precio de la vivienda sigue en máximos en España

Desde una perspectiva territorial, el crecimiento de los precios es cada vez más generalizado. Mientras que en 2024 y 2025 los mayores incrementos se concentraban principalmente en las zonas turísticas y los grandes polos económicos, en el 2T 2026 las subidas más intensas se observan en numerosas provincias del interior, caracterizadas por tener unos mercados inmobiliarios más pequeños y menos tensionados.

El siguiente gráfico muestra que, entre el 4T 2025 y el 2T 2026, el precio de la vivienda se aceleró en 24 provincias y se desaceleró en otras 26. Los mayores avances se registraron en varias provincias de Castilla y León y Castilla-La Mancha. En cambio, mercados tradicionalmente muy dinámicos, como Madrid, Barcelona o Málaga, se desaceleran. Así, **las presiones alcistas sobre los precios se han extendido más allá de los grandes núcleos urbanos y las zonas turísticas, alcanzando también otras regiones donde la presión demográfica es menos evidente.**

Precio de la vivienda por provincias: aceleración en las de menor precio

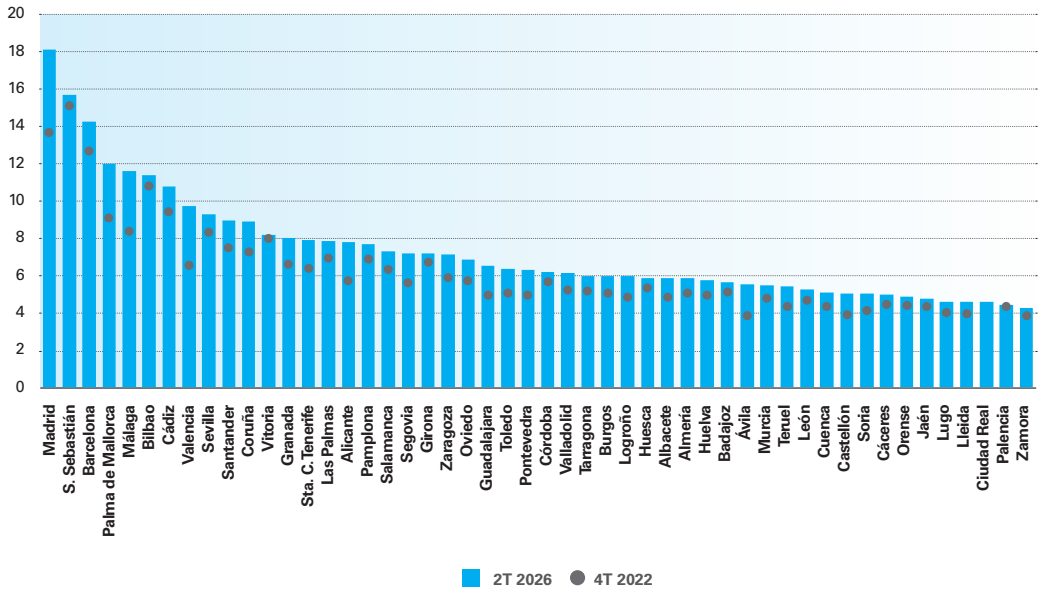


Nota: El tamaño de las burbujas es proporcional al precio por m² de la vivienda en cada provincia (4T 2025).
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Inmobiliario

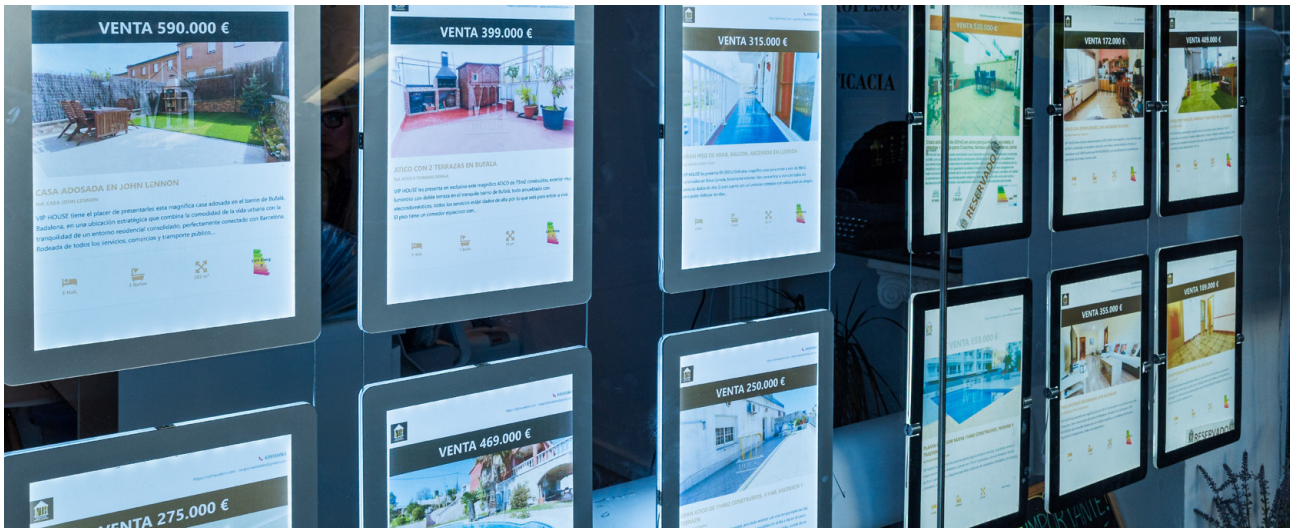
El fuerte crecimiento del precio de la vivienda de los últimos años se ha traducido en un deterioro generalizado de la accesibilidad en las capitales de provincia españolas.[6] Entre el 4T 2022 y el 2T 2026, la ratio de accesibilidad aumentó en todas ellas, aunque con importantes diferencias territoriales. El deterioro ha sido especialmente intenso en Madrid, donde la ratio ha pasado de 13,6 a 18,2 años de renta, así como en Málaga (de 8,3 a 11,6), Valencia (de 6,5 a 9,7) y Palma de Mallorca (de 9,0 a 12,0). En cambio, el aumento ha sido más contenido en ciudades como Barcelona, San Sebastián o Bilbao, que ya partían de niveles de accesibilidad relativamente elevados. Asimismo, en las capitales que partían de ratios de accesibilidad más reducidas, el incremento ha sido, en general, más moderado, de modo que las diferencias territoriales en términos de accesibilidad se han ampliado durante este periodo.

Ratio de accesibilidad en las capitales de provincia
(Años)



Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos internos, indicadores del portal de Economía en tiempo real.

(6) **Datos procedentes del portal de Economía en tiempo real de CaixaBank Research. La ratio de accesibilidad a la vivienda en propiedad se calcula como el cociente entre el precio de una vivienda representativa y los ingresos laborales netos del hogar mediano, y expresa el número de años de renta íntegra que dicho hogar necesitaría destinar a su compra. Un valor más elevado indica una mayor dificultad de acceso a la vivienda.**



La escasez de oferta seguirá sosteniendo el precio de la vivienda

De cara a los próximos trimestres, prevemos que el precio de la vivienda seguirá creciendo, aunque a ritmos progresivamente más moderados. Las presiones alcistas continuarán siendo elevadas, dado que la oferta de vivienda sigue siendo insuficiente para absorber una demanda que, pese a las primeras señales de enfriamiento, permanece en cotas históricamente altas. Sin embargo, la pérdida de impulso de los precios observada recientemente debería consolidarse, en un contexto marcado por la creciente madurez del ciclo, especialmente en los mercados inmobiliarios de mayor tamaño, donde los problemas de accesibilidad son más acusados, y por el endurecimiento de las condiciones financieras. En este contexto, **el escenario de CaixaBank Research contempla una desaceleración del crecimiento del precio de la vivienda, desde tasas superiores al 12% en 2026 hasta el 7,2% en 2027 en el total nacional,** aunque las diferencias geográficas seguirán siendo importantes.

Previsiones de CaixaBank Research para el sector inmobiliario español

	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 (var., %)	3,9	5,8	11,2	12,2	7,2
Precio vivienda INE (var., %)	4,0	8,4	12,7	12,4	7,2

Fuente: CaixaBank Research.

El principal riesgo que contemplamos en nuestro escenario central es que el *shock* energético tenga una mayor persistencia y se traslade en mayor medida a la inflación general y subyacente. En este escenario, cabría esperar nuevas subidas de los tipos de interés y unas condiciones financieras más restrictivas. Dado que la oferta seguirá siendo insuficiente, el ajuste en el sector inmobiliario se produciría principalmente a través de un menor volumen de compraventas y un menor aumento de los precios.

Judit Montoriol Garriga

Mercado del alquiler

El mercado del alquiler en España: un esfuerzo cada vez más desigual

El mercado del alquiler residencial se encuentra en el punto de mira. El aumento del precio de los alquileres, especialmente acusado en los nuevos contratos, coincide con un incremento del número de hogares arrendatarios. Además, estos hogares presentan unas tasas de sobre-esfuerzo elevadas: alrededor de 1 de cada 4 destina más del 40% de sus ingresos al pago del arrendamiento. Estas tensiones se caracterizan por una marcada heterogeneidad territorial: el encarecimiento del alquiler es especialmente intenso en los grandes núcleos urbanos y en las zonas turísticas.

Nuevos indicadores de CaixaBank Research para analizar el mercado del alquiler en España

La evolución reciente del mercado del alquiler en España se caracteriza por una elevada heterogeneidad territorial, reflejo de la naturaleza eminentemente local de este mercado. Las estadísticas oficiales no permiten analizar sus dinámicas con suficiente detalle geográfico y las más detalladas se publican con un retraso considerable, de más de un año. En este sentido, los datos internos de CaixaBank sobre transferencias realizadas en concepto de alquiler, debidamente anonimizados y agregados, permiten profundizar en las dinámicas territoriales del mercado del alquiler en España prácticamente en tiempo real.

El análisis de los pagos entre pagador y receptor permite identificar nuevas relaciones de alquiler, que utilizamos como aproximación a los nuevos contratos. Asimismo, combinamos el importe del alquiler con los ingresos del hogar para construir dos indicadores: el esfuerzo del alquiler, medido como la proporción de los ingresos destinada a este pago, y la tasa de sobreesfuerzo, definida como el porcentaje de hogares que destina más del 40% de sus ingresos al alquiler. Una ventaja de estos indicadores es que, a diferencia de la mayoría de los análisis de esfuerzo del alquiler, relaciona el pago del alquiler directamente con los ingresos del hogar en cuestión.

Aumenta el precio del alquiler, especialmente en los nuevos contratos

Los datos internos muestran que, entre 2022 y 2026, la distribución del importe mensual de los alquileres se ha desplazado hacia valores más elevados, tanto en el *stock* de contratos como, de forma más acusada, en los nuevos alquileres.[7] En concreto, el importe medio del *stock* de alquileres aumentó un 9,5%, mientras que en los nuevos alquileres el incremento alcanzó el 13,5%, 4 p. p. más.[8] Esta diferencia también se observa en la mediana, con aumentos del 9,0% y del 13,1%, respectivamente, y se mantiene en la parte alta de la distribución (percentil 75), donde los incrementos fueron más intensos, del 12,2% y del 15,8%.

Las distribuciones confirman este patrón: en 2026 pierde peso el tramo de alquileres de menor importe y ganan presencia los tramos medios y altos, un desplazamiento especialmente acusado entre los nuevos alquileres, que presentan importes superiores al *stock* de contratos, lo que indica que las mayores presiones sobre el precio se producen cuando hay un cambio en la relación emisor-receptor.

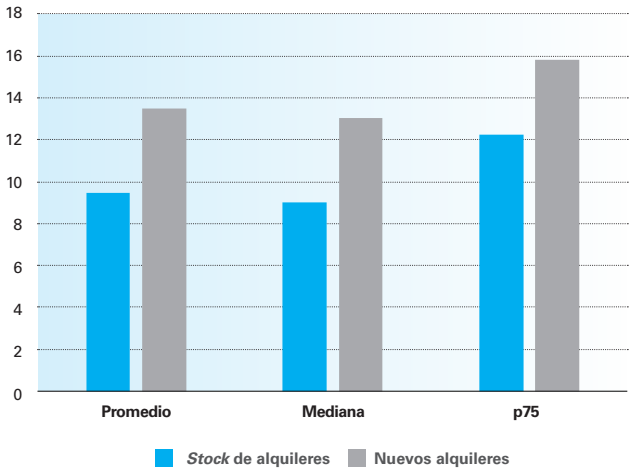
Los datos internos de transferencias de pago de alquileres apuntan a una mayor presión al alza sobre los precios cuando se formaliza un nuevo alquiler que en los contratos ya existentes

(7) En todo este artículo, los datos internos de alquileres de 2026 corresponden a los 12 meses acumulados hasta agosto de 2026.

(8) Los datos internos de transferencias arrojan un aumento del importe del alquiler inferior al del INE (IPVA). Así, para el periodo 2022-2024 (último dato disponible del INE), el IPVA aumentó un 6,2% mientras que el aumento del importe promedio según las transferencias de alquiler fue del 5,0%. La diferencia es mayor para los contratos nuevos, lo que sugiere ciertas diferencias en la composición de la muestra.

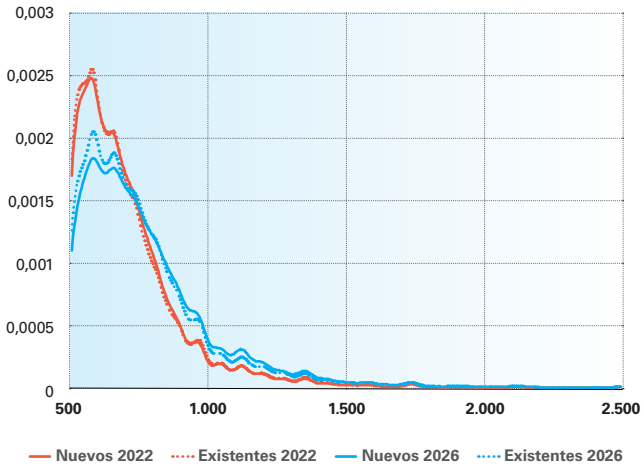
Variación del importe de los alquileres entre 2022 y 2026

(%)



Distribución del importe de los alquileres: 2022 *vs.* 2026

(%)



Notas: Los datos de 2026 corresponden a los 12 meses acumulados hasta agosto de 2026. El gráfico compara la distribución del importe del alquiler en 2022 y en 2026. Para cada año, se estima una densidad kernel a partir de las observaciones del importe del alquiler.
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos internos de transferencias (pagos de alquiler).

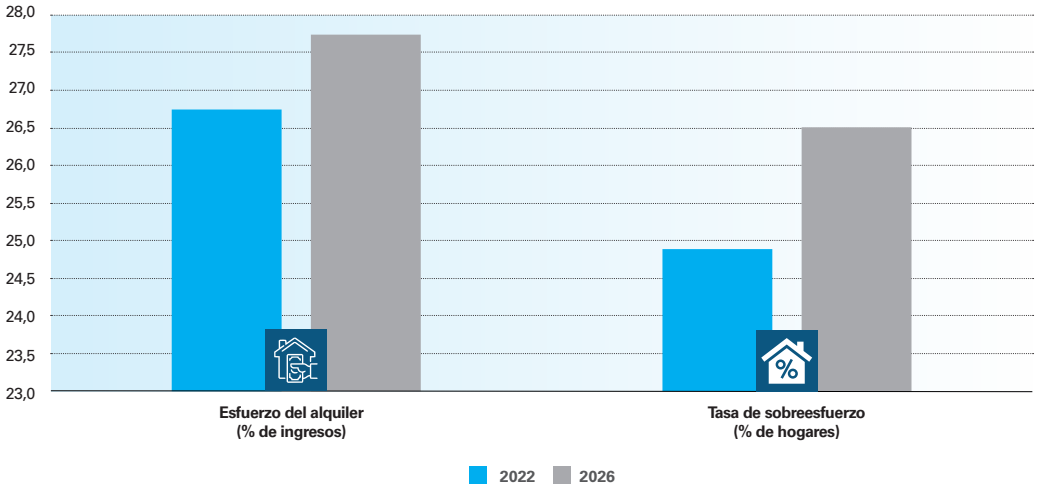
El aumento del importe de los alquileres se ha traducido en un mayor esfuerzo para los inquilinos

Entre 2022 y 2026, el esfuerzo mediano destinado al pago del alquiler pasó del 26,8% al 27,8% de los ingresos (+1,0 p. p.). En paralelo, la tasa de sobreesfuerzo, definida como la proporción de hogares que destina más del 40% de sus ingresos al alquiler, aumentó del 24,9% al 26,5% (+1,6 p. p.). Así, en 2026, algo más de 1 de cada 4 hogares analizados se encuentra en situación de sobreesfuerzo por el pago del alquiler. Esta proporción es muy similar a la registrada por Eurostat para los hogares españoles en alquiler a precio de mercado en 2025 (26,8%), si bien su indicador considera el conjunto de los gastos relacionados con la vivienda.

Los datos de Eurostat permiten, además, comparar el sobreesfuerzo entre regímenes de tenencia y países. En España, la tasa es del 8,4% entre los hogares con alquiler inferior al mercado o cesión, del 3,4% entre los propietarios con hipoteca y del 1,9% entre aquellos sin hipoteca. Asimismo, la tasa de sobreesfuerzo de los hogares en alquiler a precio de mercado en España supera claramente la media de la UE (18,5%) y la de otras grandes economías europeas, como Alemania (13,2%), Francia (18,7%) e Italia (22,3%).

Esfuerzo del alquiler y tasa de sobreesfuerzo en España

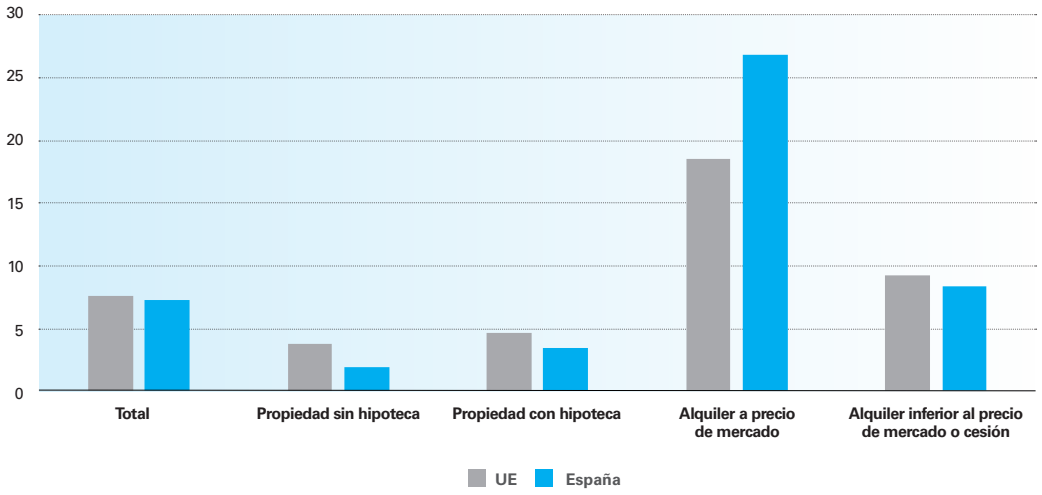
(% de ingresos y % de hogares)



Nota: Los datos de 2026 corresponden a los 12 meses acumulados hasta agosto de 2026.
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos internos de transferencias (pagos de alquiler).

Tasa de sobreesfuerzo en vivienda

(% de los hogares)



Notas: La tasa de sobreesfuerzo en vivienda mide el porcentaje de la población que vive en hogares cuyos gastos totales relacionados con la vivienda (alquiler o hipoteca, suministros, mantenimiento, etc.) superan el 40% de su renta disponible, una vez consideradas las transferencias sociales.
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos de Eurostat.

El aumento del esfuerzo del alquiler afecta a una proporción creciente de la población, dado que el número de hogares en alquiler ha ascendido

Esta mayor presión económica sobre los hogares arrendatarios adquiere especial relevancia en un contexto en el que cada vez más hogares viven de alquiler. Entre 2021 y 2025, el número de hogares en España aumentó en 940.000. Durante este periodo, el porcentaje de hogares que residía en una vivienda de alquiler a precio de mercado pasó del 15,2% al 16,7% (+1,5 p. p.), mientras que el correspondiente al alquiler a un precio inferior al de mercado aumentó del 2,8% al 3,5% (+0,7 p. p.).[9] En conjunto, el número de hogares en alquiler aumentó en unos 600.000, alrededor de dos terceras partes del incremento del total de hogares en España durante este periodo.[10] Por tanto, lejos de reducirse, el número de hogares arrendatarios ha aumentado de forma muy significativa en los últimos años. Los datos internos de CaixaBank sobre el número de transferencias relacionadas con el pago del alquiler corroboran esta tendencia ascendente.

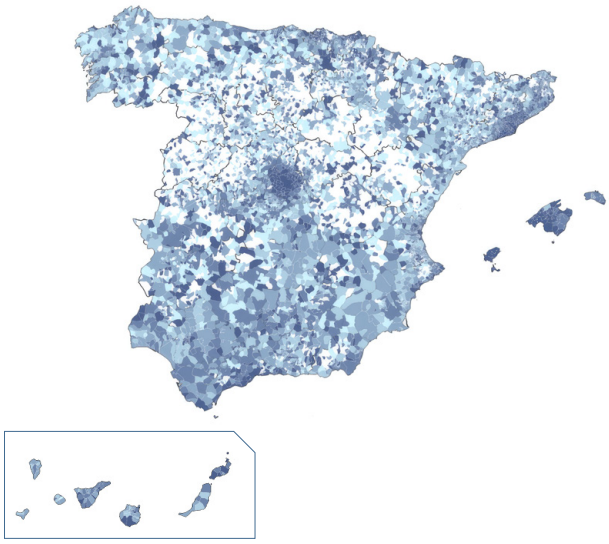
(9) Datos de hogares de la Estadística Continua de Población (INE) y del porcentaje de hogares según régimen de tenencia de la vivienda principal de la Encuesta de Condiciones de Vida (INE).

(10) Por su parte, los hogares que residían en una vivienda principal de su propiedad aumentaron en 218.000 y los que lo hacían en una vivienda cedida, en 118.000.

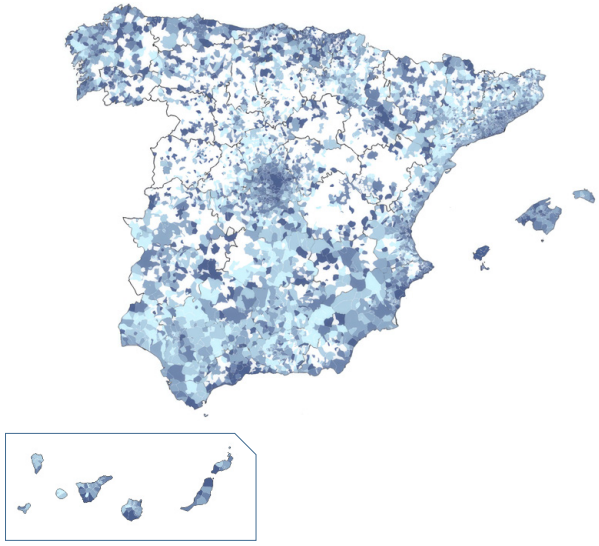
Diferencias regionales: los importes del alquiler más altos se concentran en las grandes ciudades y las zonas turísticas

Los siguientes mapas muestran una marcada heterogeneidad territorial tanto en el importe del alquiler como en el esfuerzo que supone para los hogares. Los alquileres más elevados se concentran principalmente en las grandes áreas urbanas, el litoral mediterráneo y los archipiélagos, mientras que en buena parte de los municipios del interior predominan importes más moderados. Sin embargo, el mapa del esfuerzo presenta una distribución algo más dispersa, ya que no depende únicamente del nivel del alquiler, sino también de los ingresos de los hogares. Así, algunos municipios con rentas relativamente reducidas registran un esfuerzo elevado pese a no situarse entre los territorios con los alquileres más altos.

Importe del alquiler por municipios (2026)



Esfuerzo del alquiler por municipios (2026)



Notas: Datos de 2026 (12 meses acumulados hasta agosto). Colores más oscuros indican mayor importe y esfuerzo.
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos internos de transferencias (pagos de alquiler).

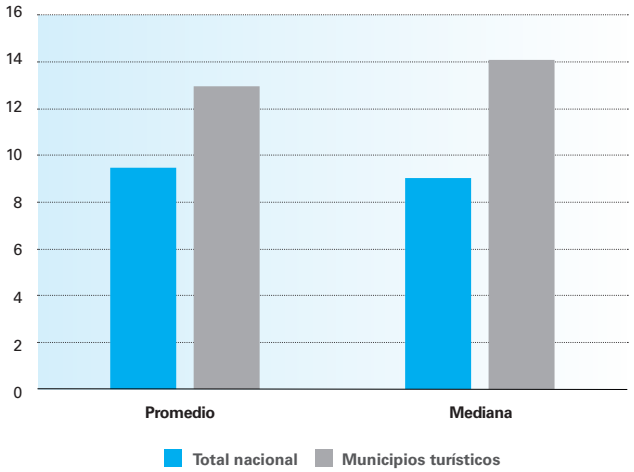
Municipios turísticos: mayor incremento de precio y más esfuerzo del alquiler

El encarecimiento del alquiler entre 2022 y 2026 ha sido especialmente intenso en los municipios turísticos.[11] Mientras que para el conjunto de España el importe medio del alquiler aumentó alrededor de un 9,5% y la mediana cerca de un 9%, en los municipios turísticos los incrementos alcanzaron aproximadamente el 13% y el 14%, respectivamente. Este mayor crecimiento ha ampliado de forma significativa la brecha respecto al conjunto del país: en 2022, el importe del alquiler en los municipios turísticos era alrededor de un 5% superior al promedio nacional, mientras que en 2026 el diferencial prácticamente se ha duplicado, hasta cerca del 10%. En definitiva, los datos apuntan a una creciente divergencia entre los municipios turísticos y el resto del mercado, reflejo de unas presiones sobre el alquiler particularmente intensas en estas localizaciones.

(11) Estos municipios concentran aproximadamente el 37% de los alquileres analizados. Lista de 100 municipios más turísticos según Exceltur.

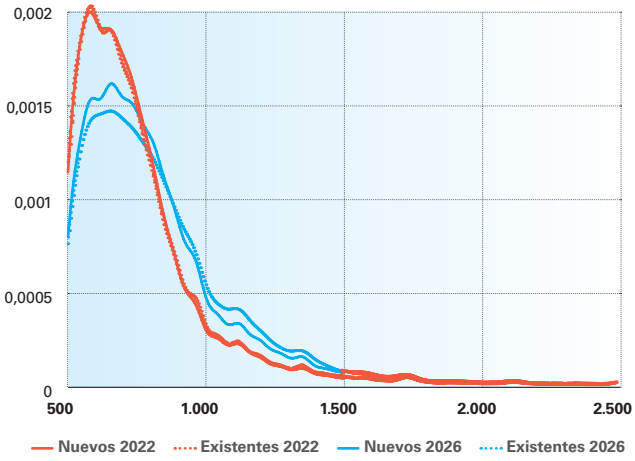
Variación del importe de los alquileres entre 2022 y 2026

(%)



Distribución del importe de los alquileres en los municipios turísticos: 2022 *vs.* 2026

(%)



Notas: Los datos de 2026 corresponden a los 12 meses acumulados hasta agosto de 2026. El gráfico compara la distribución del importe del alquiler en 2022 y en 2026. Para cada año, se estima una densidad kernel a partir de las observaciones del importe del alquiler.
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos internos de transferencias (pagos de alquiler).

Los municipios turísticos combinan dos rasgos: los alquileres han aumentado más que en el conjunto del país y una mayor proporción de hogares se encuentra en situación de sobreesfuerzo para pagar el alquiler



Inmobiliario

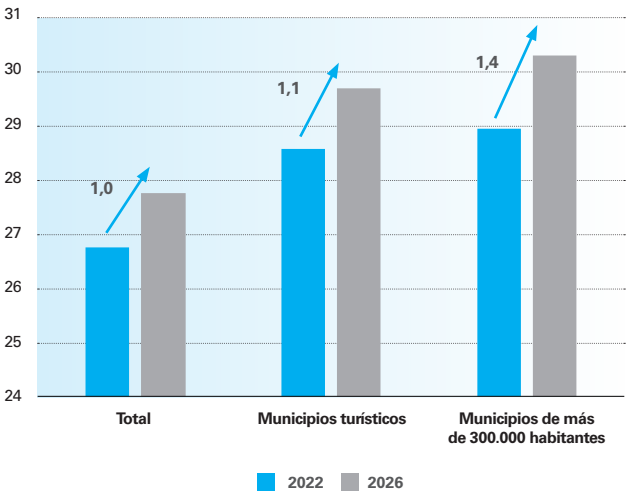
El mayor coste del alquiler en los municipios turísticos eleva el esfuerzo de los hogares

El mayor nivel de los alquileres en los municipios turísticos se traduce también en un mayor esfuerzo para los hogares, ya que sus mayores ingresos no llegan a compensar por completo el diferencial de precios. En 2022, el esfuerzo mediano en estos municipios se situaba en el 28,6% de los ingresos, frente al 26,8% del conjunto nacional, una brecha de cerca de 2 p. p. Entre 2022 y 2026, el esfuerzo aumentó de forma muy similar en los municipios turísticos (+1,1 p. p., hasta el 29,7%) que en el total (+1,0 p. p., hasta el 27,8%), lo que indica que el mayor crecimiento del importe de los alquileres en los municipios turísticos ha venido acompañado de un avance de los ingresos de los hogares también superior al promedio. Sin embargo, la proporción de hogares en situación de sobreesfuerzo aumentó más en los municipios turísticos (+2,1 p. p., hasta el 29,9%) que en el total nacional (+1,6 p. p., hasta el 26,5%), lo que evidencia una mayor dificultad para afrontar el pago del alquiler en las zonas turísticas.

Conviene señalar que estas cifras corresponden a promedios de los municipios turísticos y esconden, una vez más, una elevada heterogeneidad territorial. El aumento del esfuerzo ha sido mucho más acusado en algunas localidades turísticas. Destacan Sant Llorenç des Cardassar (Mallorca), Tarifa (Cádiz), Oliva (Valencia), Capdepera (Mallorca) y Oropesa del Mar (Castellón), los cinco municipios donde más se ha intensificado entre 2022 y 2026 (más de 3 p. p.).

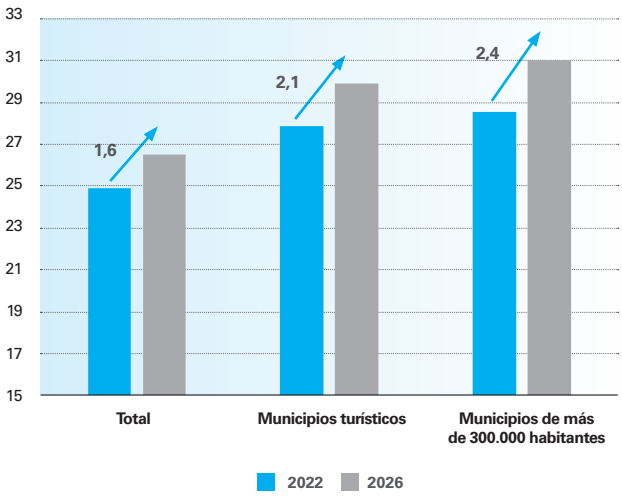
Esfuerzo del alquiler

(% de ingresos)



Tasa de sobreesfuerzo en vivienda

(% de los hogares)



Notas: Los datos de 2026 corresponden a los 12 meses acumulados hasta agosto de 2026. La tasa de sobreesfuerzo es la proporción de hogares que destina más del 40% de sus ingresos al alquiler.
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos internos de transferencias (pagos de alquiler).

Mayor presión del alquiler en las grandes ciudades

Los municipios de más de 300.000 habitantes presentan alquileres más elevados y un encarecimiento más intenso que el total nacional.[12] Entre 2022 y 2026, el importe mediano del alquiler aumentó alrededor de un 13%, frente al 9% del total. Como resultado, se ha ampliado de forma notable la brecha respecto al conjunto del país: mientras que en 2022 los alquileres en las grandes ciudades se situaban alrededor de un 8% por encima del total nacional, en 2026 el diferencial alcanza aproximadamente el 12%. Esto refleja que el alquiler se ha encarecido más en los grandes núcleos urbanos que en el resto del territorio, lo que ha acentuado progresivamente las diferencias geográficas en el coste de la vivienda.

(12) Un 30% de los alquileres observados se localizan en estas 13 grandes ciudades.

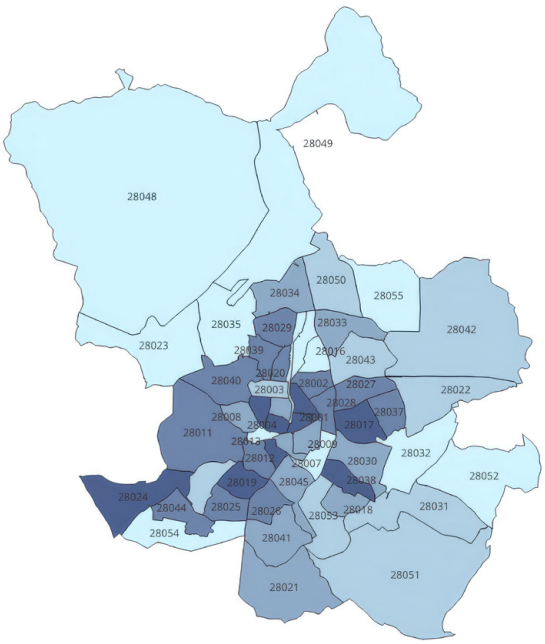
Esta evolución también ha deteriorado las ratios de esfuerzo en las grandes ciudades. Así, el esfuerzo mediano de los hogares aumentó en 1,4 p. p., hasta el 30,3% de los ingresos, y la tasa de sobreesfuerzo avanzó 2,4 p. p., hasta el 31,0%, incrementos superiores a los registrados en el conjunto nacional. Estos promedios esconden, sin embargo, diferencias importantes entre ciudades. Bilbao presentaba en 2026 el esfuerzo más elevado, del 35,1% de los ingresos, y la mayor tasa de sobreesfuerzo, del 39,9%, aunque el deterioro más intenso desde 2022 se produjo en Murcia, donde el esfuerzo aumentó 3,6 p. p. Por su parte, Valencia registró el mayor aumento de la tasa de sobreesfuerzo, de 4,5 p. p., seguida de Murcia, con 4,3 p. p., y Sevilla, con 3,9 p. p. En el extremo opuesto, Valladolid fue la única gran ciudad donde ambos indicadores mejoraron ligeramente.

El esfuerzo del alquiler depende del barrio: precios e ingresos marcan la diferencia

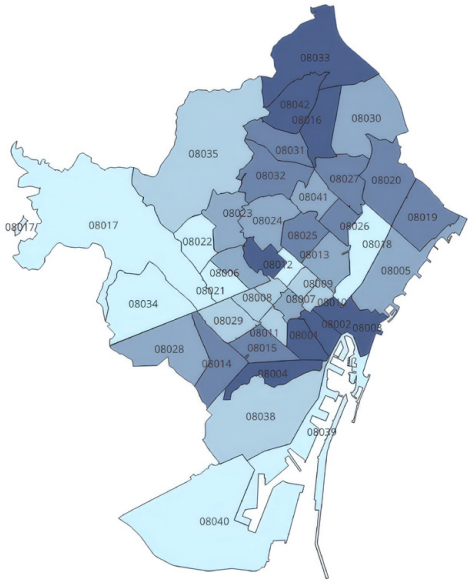


Esfuerzo del alquiler por código postal (2026)

Madrid



Barcelona



Notas: Datos de 2026 (12 meses acumulados hasta agosto). Colores más oscuros indican mayor importe y esfuerzo.
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos internos de transferencias (pagos de alquiler).

El análisis municipal permite identificar diferencias relevantes entre las grandes ciudades, pero oculta a la vez una elevada heterogeneidad dentro de cada una. Los siguientes mapas por código postal de Madrid y Barcelona muestran que zonas muy distintas pueden presentar tasas de esfuerzo similares, ya que estas dependen tanto del alquiler como de los ingresos. En barrios de renta relativamente baja, como Ciutat Meridiana y Torre Baró o el Raval, en Barcelona, y Puerta del Ángel, Aluche o Lavapiés, en Madrid, el esfuerzo es elevado incluso cuando los alquileres no se encuentran entre los más altos de la ciudad. En cambio, zonas de rentas altas como Vallvidrera, Pedralbes y Sant Gervasi, en Barcelona, o Aravaca, Nueva España y Castellana, en Madrid, presentan un esfuerzo comparativamente reducido a pesar de registrar alquileres elevados, porque la mayor capacidad económica de sus residentes compensa el coste de la vivienda. En definitiva, tras las cifras agregadas del mercado del alquiler se esconden realidades muy heterogéneas, tanto en la evolución de los precios como en el esfuerzo que afrontan los hogares entre territorios, ciudades e incluso barrios de una misma ciudad.

Eduard Alcobé y Judit Montoriol

Compraventas extranjeros

La demanda extranjera de vivienda en España: moderación y diversificación

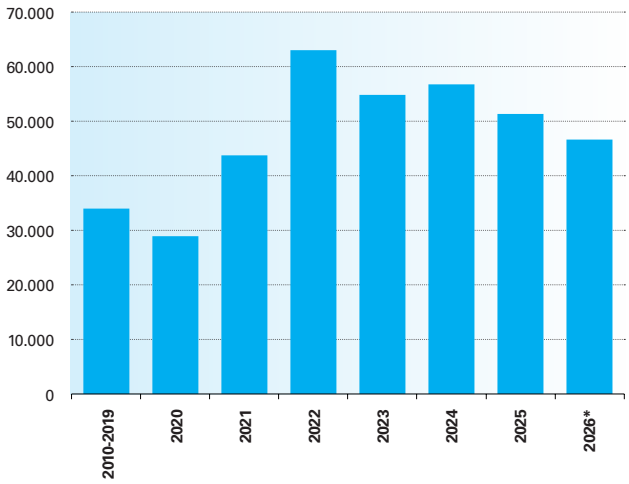
Las compraventas de vivienda por parte de extranjeros no residentes han perdido impulso desde mediados de 2025, aunque se mantienen en niveles históricamente elevados. Esta moderación viene acompañada de una recomposición de la demanda, tanto por mercados de origen como por destinos. Países Bajos y Polonia ganan protagonismo frente a mercados tradicionalmente relevantes, como Reino Unido, Francia o Suecia, al tiempo que las compras se extienden hacia algunas zonas del interior peninsular y destinos con menor tradición turística. Factores económicos como la evolución de la renta de los hogares en los países de origen y el encarecimiento relativo de la vivienda en España contribuyen a entender estas nuevas tendencias, aunque solo explican una parte de las diferencias observadas entre nacionalidades y territorios.

La demanda extranjera no residente se estabiliza en niveles históricamente elevados

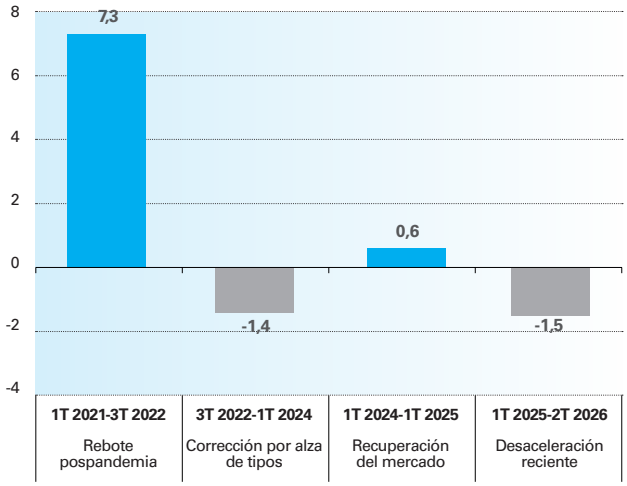
El restablecimiento de la movilidad después de la pandemia de COVID-19 y las nuevas preferencias residenciales impulsaron una intensa recuperación de la demanda extranjera no residente, que alcanzó su máximo en la serie disponible en unas 63.000 operaciones en 2022. El posterior endurecimiento de las condiciones financieras dio paso a una corrección en 2023, seguida de una recuperación parcial entre 2024 y principios de 2025. Desde entonces, las compraventas han retomado una senda descendente y se sitúan alrededor de las 47.000 operaciones en los últimos 12 meses hasta el 2T 2026, su menor nivel desde 2021. Con todo, permanecen claramente por encima del promedio de 2010-2019, lo que apunta más a una normalización tras el excepcional auge pospandemia que a un deterioro significativo de esta parte de la demanda.

Las compraventas de extranjeros no residentes se han moderado recientemente

Número de compraventas de extranjeros no residentes



Contribución de las compraventas de extranjeros no residentes sobre la tasa interanual del total de compraventas (p. p.)



Nota: (*) Acumulado de cuatro trimestres hasta el 2T 2026.
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Los compradores de Países Bajos, Polonia y Alemania aumentan su presencia en el mercado español

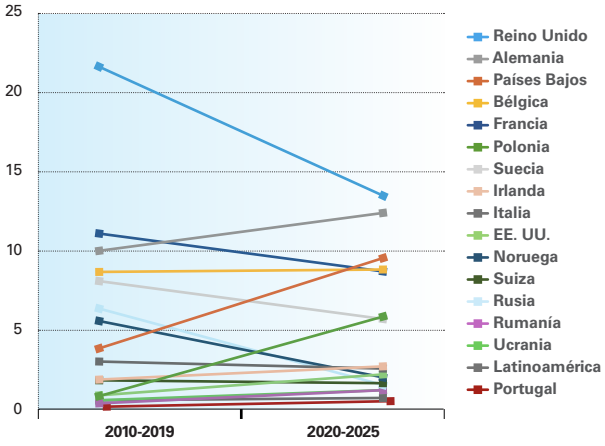
La demanda de vivienda por parte de extranjeros no residentes sigue concentrada en unas pocas nacionalidades europeas, aunque su composición ha cambiado significativamente en los últimos años. El Reino Unido continúa siendo el principal mercado de origen, con alrededor del 13% de las compraventas realizadas entre 2020 y 2025, seguido de Alemania, con algo más del 12%, y los Países Bajos, con cerca del 10%. Bélgica y Francia ocupan las siguientes posiciones, ambas con cuotas cercanas al 9%, mientras que el peso del resto de las nacionalidades es sensiblemente menor. Sin embargo, esta fotografía agregada esconde una notable recomposición respecto a la década anterior.

Los últimos años muestran una diversificación de la demanda por nacionalidades, con una clara moderación de la hegemonía británica y un mayor protagonismo de nuevos mercados

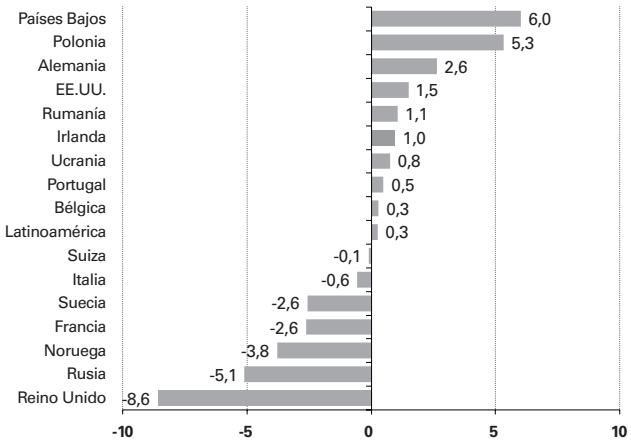
El mercado residencial español ha ganado atractivo para los compradores de los Países Bajos –que se convierte en la tercera nacionalidad más relevante– y Polonia, cuyo peso en las compraventas ha aumentado en 6,0 y 5,3 p. p., respectivamente, entre 2020-2025 y 2010-2019. También han ganado presencia Alemania (+2,6 p. p.), EE. UU. (+1,5), Rumanía (+1,1), Irlanda (+1,0) y Ucrania (+0,8), aunque de forma más moderada. En el lado opuesto, los principales perdedores son el Reino Unido (–8,6 p. p.) y Rusia (–5,1), seguidos de Noruega (–3,8), Francia y Suecia (–2,6 p. p. en ambos casos). Así, más allá de los cambios en el volumen agregado de compraventas, los últimos años muestran una diversificación de la demanda por nacionalidades, con una clara moderación en la hegemonía británica y un mayor protagonismo de otros mercados, especialmente Países Bajos y Polonia.

¿Cuáles son las nacionalidades que más compran y cómo han cambiado recientemente?

Peso sobre el total de compraventas de extranjeros no residentes (%)



Diferencia 2010-2019 *vs.* 2020-2025 (p. p.)



Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del Consejo General del Notariado.

Las compraventas se han diversificado también hacia más destinos

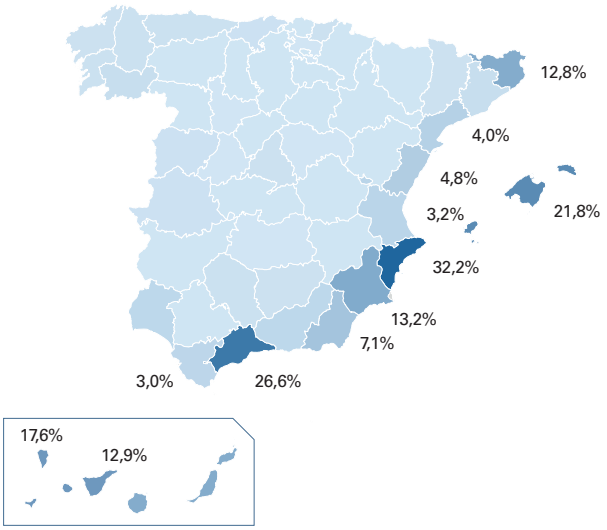
La demanda de vivienda por parte de extranjeros no residentes continúa muy concentrada en los principales destinos turísticos, especialmente en el litoral mediterráneo y los archipiélagos. Destacan Alicante (32,2% de las compraventas), Málaga (26,6%), Baleares (21,8%), Santa Cruz de Tenerife (17,6%), Murcia (13,2%) y Las Palmas (12,9%), donde este colectivo tiene un peso muy superior al del conjunto del territorio.

Inmobiliario

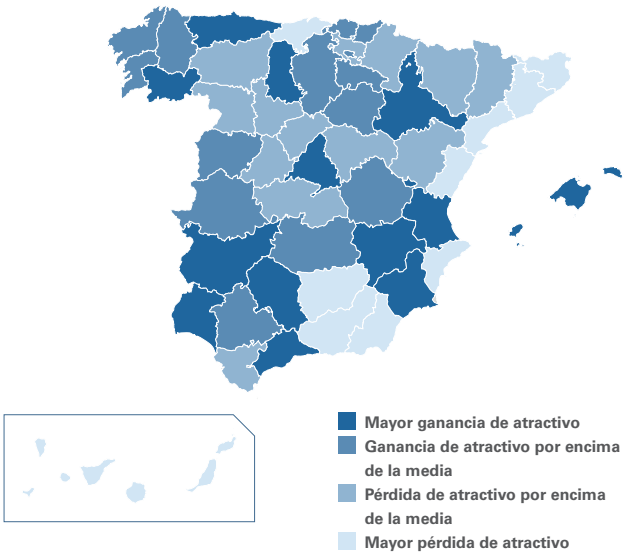
Al comparar esta fotografía con la de la década anterior, emergen dinámicas territoriales diferenciadas. Algunos de los destinos que ya concentraban una elevada presencia de compradores extranjeros no residentes han seguido reforzando su atractivo, como Murcia, Baleares o Málaga. Al mismo tiempo, la demanda extranjera ha ganado peso relativo en provincias donde tradicionalmente tenía una presencia mucho menor, especialmente en Galicia y Asturias, en el norte, y en varias provincias del interior, como las extremeñas, algunas castellanomanchegas o Zaragoza. Se apunta así a una cierta diversificación geográfica de la demanda, que amplía progresivamente su radio de acción más allá de los destinos tradicionalmente asociados al comprador extranjero. En sentido contrario, Canarias y varias provincias del litoral mediterráneo, entre ellas Girona, Barcelona, Tarragona, Castellón y Almería, han perdido atractivo relativo respecto a la década anterior.

¿Dónde compran vivienda los extranjeros no residentes y cómo ha cambiado respecto a la década pasada?

Compraventas de extranjeros no residentes sobre el total
(%)



Variación del peso entre 2010-2019 y 2020-2026*
(p. p.)



Nota: (*) Datos disponibles hasta el 2T 2026.
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Algunas de las provincias que más peso han ganado presentan una elevada presencia de las nacionalidades cuyo protagonismo más ha aumentado en los últimos años

El cambio en el perfil de los compradores parece haber contribuido a modificar el mapa territorial de la demanda extranjera. Algunas de las provincias que más peso han ganado presentan una elevada presencia de las nacionalidades que más han aumentado su protagonismo en los últimos años. Así ocurre en Málaga y Valencia, con los compradores neerlandeses; Asturias y Madrid, con los estadounidenses; y Baleares, con los alemanes. En sentido contrario, entre las provincias que más peso han perdido destacan algunos destinos con una elevada exposición a nacionalidades en retroceso, como Girona, Tarragona y Castellón en el caso de los franceses, o Almería y Jaén en el de los británicos. Con todo, la relación no es perfectamente directa: Alicante o Santa Cruz de Tenerife han perdido peso pese a contar con una presencia significativa de nacionalidades al alza, lo que apunta a que el cambio en el *mix* de compradores es solo una pieza de una transformación territorial más amplia.

Variación del peso entre 2010-2019 y 2020-2026 de las compraventas de extranjeros no residentes sobre el total

Provincias donde más ha aumentado el peso	Variación del peso (p. p.)	1.ª nacionalidad	Peso (%)	2.ª nacionalidad	Peso (%)	3.ª nacionalidad	Peso (%)
Málaga	1,9	P. Bajos	14,2	R. Unido	14,0	Suecia	9,2
Huelva	1,2	Portugal	39,4	R. Unido	12,2	Alemania	10,1
Baleares	0,8	Alemania	53,9	R. Unido	11,0	Suecia	5,7
Orense	0,5	Portugal	36,3	Francia	12,4	Alemania	10,4
Valencia	0,4	P. Bajos	14,9	Francia	11,5	Alemania	9,8
Murcia	0,4	R. Unido	30,9	P. Bajos	15,8	Bélgica	15,5
Asturias	0,4	EE. UU.	16,5	Argentina	9,6	Alemania	8,3
Córdoba	0,3	R. Unido	43,8	Irlanda	13,0	P. Bajos	8,5
Madrid	0,3	EE. UU.	14,3	México	12,9	China	9,1
Palencia	0,3	Francia	23,8	Alemania	14,3	Rep. Dominicana	14,3
Provincias donde más ha caído el peso	**Variación del peso (p. p.)**	**1.ª nacionalidad**	**Peso (%)**	**2.ª nacionalidad**	**Peso (%)**	**3.ª nacionalidad**	**Peso (%)**
Girona	-7,9	Francia	57,0	Países Bajos	8,3	Alemania	8,3
Tarragona	-2,9	Francia	30,1	Alemania	13,4	Países Bajos	10,4
Las Palmas	-2,5	Alemania	22,7	Reino Unido	14,5	Italia	13,0
Almería	-2,4	Reino Unido	38,8	Bélgica	15,1	Países Bajos	8,6
Granada	-1,1	Reino Unido	16,9	Países Bajos	11,9	Alemania	9,3
Barcelona	-1,0	EE. UU.	11,8	Francia	10,4	Alemania	8,7
Santa Cruz de Tenerife	-0,8	Alemania	19,4	Bélgica	12,9	Polonia	10,2
Castellón	-0,7	Francia	27,7	Alemania	12,3	Rumanía	10,2
Jaén	-0,6	Reino Unido	43,5	Países Bajos	11,6	Francia	7,3
Alicante	-0,4	Países Bajos	15,9	Bélgica	12,3	Polonia	12,3

Nota: Los datos del *top* 3 nacionalidades para cada provincia se refieren al acumulado de 12 meses hasta julio de 2026.
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del Consejo General del Notariado.

Inmobiliario

El encarecimiento relativo de la vivienda española y la evolución de la renta, dos factores detrás de la moderación

Un primer factor que puede contribuir a explicar la moderación de las compras de vivienda por parte de extranjeros no residentes es la evolución del precio de la vivienda en España en relación con el de sus países de origen.[13] Desde 2019, la vivienda española se ha encarecido mucho más que en Francia (+34%), Suecia (+32%), Alemania (+29%) o Italia (+27%), lo que ha reducido su atractivo relativo para los compradores procedentes de estos mercados. Se trata, además, de nacionalidades con un peso elevado, que conjuntamente concentran algo más del 40% de las compraventas de extranjeros no residentes. Por tanto, su evolución tiene una incidencia significativa sobre el agregado.

En el extremo opuesto se sitúan Portugal (–24%), Polonia (–16%), Países Bajos (–7%) y EE. UU. (–3%). En estos países, el precio de la vivienda ha aumentado más que en España desde 2019, de manera que el mercado residencial español ha ganado atractivo en términos relativos para sus compradores.

La evolución de la renta bruta disponible nominal por hogar aporta una segunda dimensión al análisis, al permitir aproximar cómo ha variado la capacidad económica de los hogares en los principales mercados de origen. Polonia destaca claramente, con un aumento de la renta cercano al 70% desde 2019, seguida a cierta distancia por Suecia y Portugal, con avances próximos al 40%. EE. UU. y Países Bajos también registran incrementos significativos, superiores al 30%, mientras que el crecimiento ha sido más moderado en países como Francia, Italia o Dinamarca. Con todo, el precio de la vivienda en España ha aumentado un 53% entre 2019 y 2026, por encima del crecimiento de las rentas en todos los países analizados, salvo Polonia. En este sentido, la accesibilidad se habría deteriorado de forma generalizada.

(13) Para medir la evolución relativa del precio de la vivienda, se construye una ratio entre el índice de precios de la vivienda en España y el correspondiente a cada país. Un aumento de la ratio indica que la vivienda en España se encarece más que en el país de comparación y, por tanto, pierde atractivo relativo; una disminución indica lo contrario.



Polonia y Portugal presentan una combinación relativamente favorable, ya que registran un fuerte crecimiento de las rentas, mientras que la vivienda española ha ganado atractivo en términos relativos

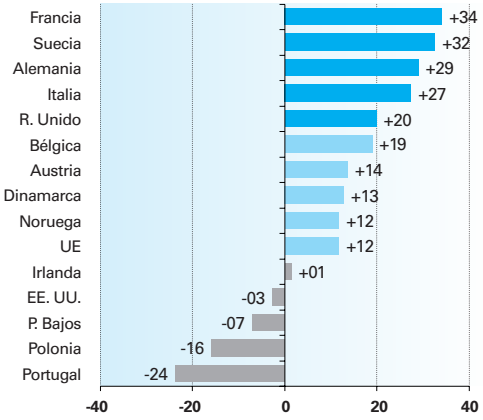
La lectura conjunta de ambas variables permite identificar situaciones muy distintas entre los principales mercados de origen. Polonia y Portugal presentan una combinación relativamente favorable, ya que registran un fuerte crecimiento de las rentas, mientras que la vivienda española ha ganado atractivo en términos relativos. Países Bajos y EE. UU. muestran un patrón similar, aunque con una ventaja relativa en precios más moderada. En el extremo opuesto, Francia, Alemania, Italia y, especialmente, Suecia han experimentado un aumento de la renta, pero también un encarecimiento significativo de la vivienda española frente a sus respectivos mercados residenciales. El Reino Unido ocupa una posición intermedia: la renta ha crecido en consonancia con la media de los países considerados, mientras que la vivienda española ha perdido atractivo relativo en términos de precio.

Estas diferencias son coherentes con algunos de los cambios observados recientemente en la composición de la demanda por nacionalidades. Países Bajos, Polonia y EE. UU. combinan un crecimiento elevado de la renta nominal con una mejora del atractivo relativo de la vivienda española, dos factores que pueden haber contribuido a su ganancia de peso. Alemania también ha ganado protagonismo pese al encarecimiento relativo de la vivienda española, lo que sugiere que intervienen otros factores. En sentido contrario, la pérdida de atractivo relativo en precio puede estar actuando como freno en mercados como Francia, el Reino Unido o Suecia.

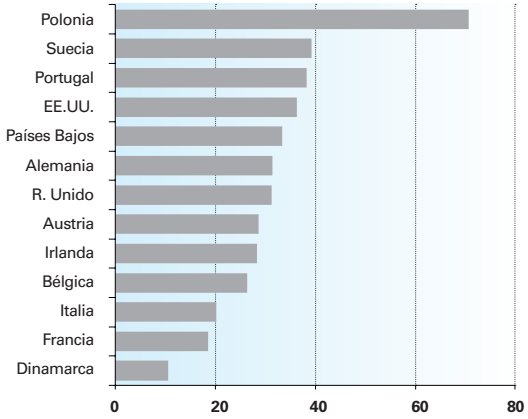


En Portugal, Polonia, Países Bajos y EE. UU. ha aumentado la renta de las familias y el mercado español sigue siendo atractivo

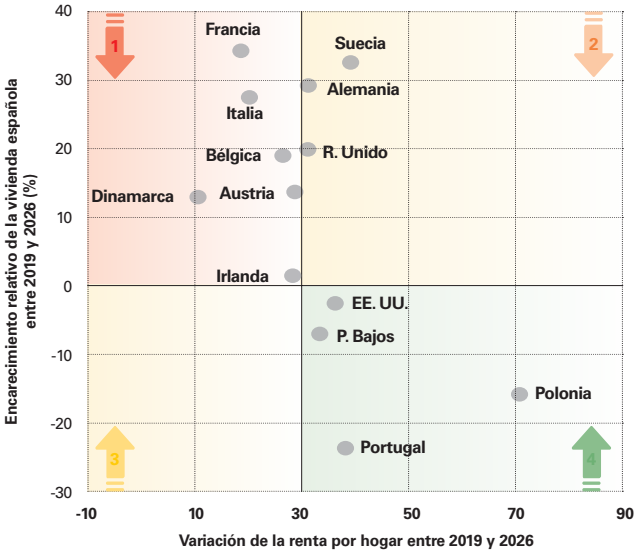
Encarecimiento relativo* de la vivienda en España entre 2019 y 2026
(%)



Variación de la renta bruta disponible por hogar entre 2019 y 2026
(%)



Precio relativo de la vivienda y renta por hogar por países



1 El mercado español pierde atractivo frente al local y la renta de las familias crece por debajo de la media.

2 El mercado español pierde atractivo frente al local y la renta de las familias crece por encima de la media.

3 El mercado español sigue siendo atractivo frente al local y la renta de las familias crece por debajo de la media.

4 El mercado español sigue siendo atractivo frente al local y la renta de las familias crece por encima de la media.

Notas: (*) Se construye una ratio que divide el índice de precio de la vivienda en España entre el precio en cada uno de los países. De esta manera, si la ratio sube, el mercado residencial español se está encareciendo más rápido que en ese país, y viceversa.
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos de Eurostat y la OCDE.

En cualquier caso, este ejercicio debe interpretarse como una aproximación a dos de los múltiples factores que intervienen en la decisión de adquirir una vivienda en España, y no como una relación causal. La demanda de los extranjeros no residentes depende también de los tipos de interés y las condiciones de financiación, los tipos de cambio, la fiscalidad y la regulación, la conectividad con España o las preferencias residenciales. El precio relativo y la renta ayudan, por tanto, a explicar parte de los cambios observados, pero no determinan por sí solos la evolución de las compras de cada nacionalidad.

Pedro Álvarez Ondina

Mercados inmobiliarios europeos

La vivienda en la UE: un ciclo común, tensiones heterogéneas

La recuperación de los precios de la vivienda en los últimos dos años confirma que el mercado residencial europeo ha dejado atrás, en términos agregados, la fuerte corrección de 2023, pero también que esta senda alcista presenta diferencias cada vez más acusadas entre países y territorios. En 2026, la demanda continúa sostenida por la creación de hogares, impulsada en buena medida por la inmigración, mientras que la oferta se recupera gradualmente de los mínimos de 2024, aunque sigue respondiendo con lentitud en las zonas con mayores necesidades de vivienda. La escasez de oferta se mantiene, por tanto, como uno de los principales factores del ciclo actual. El nuevo encarecimiento de la financiación, derivado del *shock* energético originado en Oriente Próximo, no altera este diagnóstico, pero agrava los problemas de accesibilidad, especialmente en los mercados donde los precios crecen por encima de las rentas y la presión demográfica se enfrenta a una oferta poco elástica.

Precios y accesibilidad de la vivienda en Europa: una recuperación cada vez más desigual

El crecimiento de los precios de la vivienda perdió algo de impulso en el primer semestre de 2026, pero continuó siendo intenso: aumentó en promedio un 4,9% interanual en la UE y un 4,3% en la eurozona, frente al 5,5% y al 5,3% de 2025, respectivamente.[14] Este comportamiento prolonga la fase de recuperación iniciada en 2024, favorecida inicialmente por la relajación monetaria y sostenida después por el crecimiento demográfico frente a una respuesta todavía lenta de la oferta.[15] Por países, la recuperación es generalizada, pero presenta una elevada heterogeneidad,[16] así como una menor sincronización que en las fases expansivas anteriores a 2023, tanto en la intensidad de las subidas como en la posición cíclica de los distintos mercados (véase la tabla siguiente). En el 2T, Portugal encabezó las subidas, con un 16,5% interanual, seguido de Bulgaria y Lituania, mientras que Eslovaquia, Croacia y España también registraron avances superiores al 12%. España se sitúa claramente en el grupo expansivo entre los grandes mercados, en contraste con Polonia, Países Bajos e Italia, que mantienen aumentos más moderados, y con Alemania y Francia, donde los precios continúan prácticamente estancados o en descenso.

(14) Salvo indicación contraria, los precios se refieren al índice de Eurostat para las operaciones de compraventa del conjunto de viviendas nuevas y usadas.

(15) Véase el Focus «Hay razones para que la vivienda sea la principal preocupación de la ciudadanía europea» en el *Informe Mensual* del mes de febrero de 2026.

(16) BCE (2025), «Developments in the Recent Euro Area House Price Cycle»

Inmobiliario

Precios de operaciones de compraventa de vivienda por países de la UE

Variación interanual (%)

	2024				2025				2026	
	1T	2T	3T	4T	1T	2T	3T	4T	1T	2T
UE	1,5	3,0	4,0	4,9	5,8	5,4	5,5	5,4	5,1	4,7
Eurozona	-0,1	1,5	2,9	4,3	5,5	5,3	5,2	5,1	4,6	4,0
Portugal	7,0	7,8	9,8	11,6	16,3	17,2	17,7	18,9	17,8	16,5
Bulgaria	16,0	15,1	16,5	18,3	15,1	15,5	15,4	12,6	14,8	15,5
Lituania	9,9	10,4	8,9	9,8	8,8	8,8	10,8	10,8	11,9	14,3
Eslovaquia	-3,0	4,0	6,2	7,9	12,2	11,3	13,4	12,8	14,4	13,6
Croacia	8,9	10,0	12,7	10,0	13,3	12,8	13,3	15,9	14,3	12,7
España	6,4	7,9	8,3	11,3	12,3	12,8	12,8	12,9	12,8	12,1
Rumanía	5,5	6,8	3,9	4,0	4,9	4,7	6,6	6,7	7,8	12,1
Letonia	3,6	0,7	5,2	7,3	5,4	6,5	7,9	10,5	10,3	11,4
Hungría	12,0	12,9	13,6	16,2	15,0	15,4	21,7	21,0	14,1	10,2
Dinamarca	1,1	3,9	5,2	3,8	8,8	7,3	6,3	7,6	8,2	9,4
Eslovenia	7,4	7,0	8,2	7,6	6,5	8,2	7,1	7,4	9,3	9,1
R. Checa	1,2	4,2	6,0	8,4	10,0	10,5	10,8	10,3	10,0	8,6
Chipre	9,0	8,4	7,5	4,5	4,7	2,9	4,2	6,0	3,4	7,9
Malta	6,7	6,9	7,0	6,4	5,9	5,6	6,0	6,3	6,8	6,9
Polonia	18,0	17,7	14,4	10,4	6,6	4,7	4,0	4,3	5,9	6,3
Irlanda	6,3	8,4	9,9	9,4	7,9	7,8	7,5	7,0	6,8	6,0
Estonia	7,8	6,7	6,4	3,6	4,6	5,5	5,2	5,5	5,9	5,8
Austria	-2,9	-0,2	0,5	1,1	3,5	1,6	1,7	3,1	2,8	5,1
Suecia	-1,6	-0,8	0,2	2,1	2,1	0,6	0,3	1,2	2,6	4,8
P. Bajos	3,7	7,7	10,4	10,9	10,7	9,5	7,9	6,2	5,3	4,3
Italia	1,6	2,9	3,7	4,5	4,4	3,9	3,7	4,0	5,1	4,0
Bélgica	3,2	3,3	3,6	2,8	2,7	2,9	3,7	3,5	1,9	2,1
Alemania	-5,2	-2,5	-0,2	1,9	3,8	3,3	3,2	2,6	1,2	0,6
Francia	-4,8	-4,6	-3,5	-1,9	0,5	0,7	0,7	0,9	0,0	-0,8
Luxemburgo	-11,2	-8,2	-1,9	1,4	1,0	4,6	1,0	-0,1	1,3	-2,2
Finlandia	-4,0	-4,4	-2,0	-1,8	-2,3	-1,6	-2,7	-2,6	-2,0	-2,7

Nota: Rango de colores entre azul (descenso del 5% o superior), blanco (aumento del 2%) y rojo (aumento del 10% o superior).
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos de Eurostat.

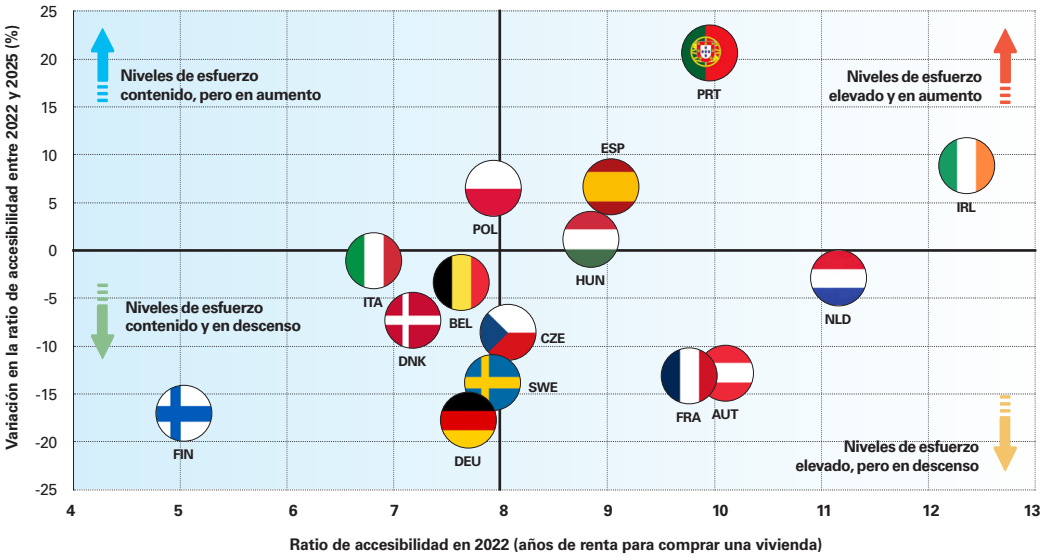
Portugal y España combinan precios creciendo por encima de las rentas, señales de sobrevaloración y una oferta insuficiente frente a la creación de hogares

Para valorar su impacto sobre la accesibilidad, la subida de los precios de la vivienda debe compararse con la inflación y la evolución de las rentas. El deterioro es especialmente acusado en Portugal, donde coinciden un fuerte encarecimiento en términos reales y un aumento sostenido de la ratio precio-renta (véase el gráfico siguiente). España también registra un deterioro significativo desde 2024, con aumentos reales elevados y un crecimiento de los precios superior al de las rentas. En Bulgaria, el desajuste entre precios e ingresos viene de más atrás. El caso de Croacia es más matizado: las rentas acompañaron mejor el encarecimiento de la vivienda hasta 2025, pero los últimos datos apuntan a un deterioro creciente. Los indicadores de exuberancia de la Reserva Federal de Dallas refuerzan esta lectura, al identificar señales persistentes en Portugal y Croacia y, más recientemente, también en España, una evolución que resulta coherente con el aumento de la sobrevaloración que reflejan las métricas del BCE para estos mercados.[17] En Polonia, en cambio, el avance de las rentas ha compensado en mayor medida la subida de los precios, en un contexto de convergencia económica. Alemania, Francia y Finlandia continúan registrando ajustes a la baja en términos reales y respecto a los ingresos, e Italia mantiene una posición más neutral en ambas métricas.

[17] **Los indicadores de exuberancia elaborados por la Reserva Federal de Dallas identifican periodos en los que los precios reales de la vivienda o la ratio precio-renta se alejan de forma persistente de su comportamiento histórico. El BCE estima, por su parte, la sobrevaloración o infravaloración mediante diferentes métricas y modelos econométricos.**

Nivel y evolución de la accesibilidad a la compra de vivienda por países de la UE

Miles de unidades



Notas: La ratio de accesibilidad es la ratio entre el precio medio de una vivienda de 75 m^2 sobre la renta disponible anual de los hogares (2022). La línea vertical negra representa un nivel equivalente a ocho años de renta disponible y se utiliza como referencia indicativa de un esfuerzo elevado para la compra de vivienda.
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos de la OCDE y de Eurostat.

Inmobiliario

A estas tensiones se añade el encarecimiento de la financiación asociado al *shock* energético originado en Oriente Próximo, que vuelve a presionar sobre la accesibilidad. Según el indicador compuesto del BCE para la eurozona, el coste de financiación de los nuevos préstamos a hogares para adquisición de vivienda alcanzó el 3,60% en agosto, 25 p. b. por encima del nivel de marzo. Fuera de la eurozona las trayectorias difieren según las condiciones monetarias y financieras de cada país. Su impacto sobre los hogares varía, además, dependiendo de la estructura de los préstamos: en Francia, predominan los tipos de interés fijos durante toda la vida de la hipoteca, mientras que en Alemania, Países Bajos y Dinamarca suelen aplicar periodos largos de fijación. En cambio, en Finlandia y los países bálticos tienen más peso los tipos variables, y en Suecia son habituales los plazos cortos, por lo que el encarecimiento se traslada con mayor rapidez a las cuotas hipotecarias.[18] Por ahora, el aumento de los costes de financiación es mucho más moderado que durante el tensionamiento monetario de 2022-2024 y permanece lejos de los máximos alcanzados entonces, aunque persisten riesgos al alza.[19] El euríbor a 12 meses superó el 3,2% en septiembre, lo que anticipa nuevas presiones sobre las hipotecas variables, al tiempo que las tensiones en los mercados de deuda soberana podrían elevar los tipos a largo plazo. La última encuesta de préstamos bancarios del BCE confirma que las condiciones aplicadas a los nuevos préstamos se endurecieron en el 3T, mientras que la demanda de nuevas hipotecas registró su mayor caída desde 2023.

Demografía y oferta: el desajuste que sostiene las tensiones inmobiliarias

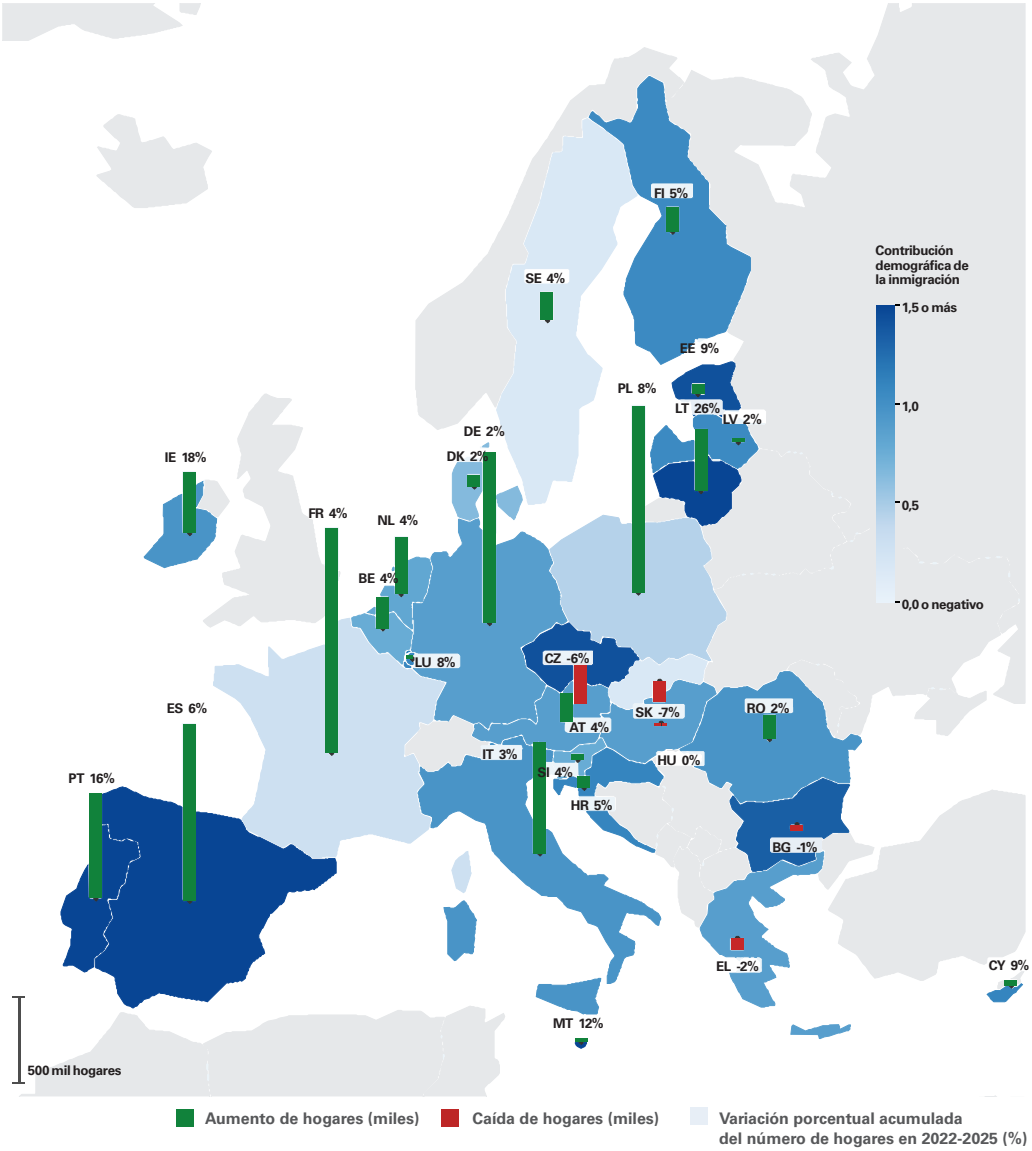
La creación de hogares continúa sosteniendo la demanda de vivienda, pero con intensidades muy diferentes entre países. En una UE envejecida, donde las defunciones superan a los nacimientos desde hace casi 15 años, la inmigración se ha convertido en el principal motor demográfico (véase el mapa de la página siguiente). España destaca claramente entre las grandes economías: en 2025 concentró cerca de un tercio del aumento de la población nacida en el extranjero registrado en la UE.[20] Alemania continúa albergando el mayor número en términos absolutos, aunque su crecimiento reciente se ha moderado. Francia y Países Bajos mantuvieron un avance de la población más contenido, mientras que en Italia el saldo migratorio apenas compensó el descenso natural. En Polonia, el impulso asociado a la llegada de refugiados ucranianos en 2022-2023 ha perdido fuerza y la población vuelve a disminuir. Portugal siguió creciendo gracias a la inmigración, aunque a un ritmo muy inferior al de los dos años anteriores. En términos relativos, Irlanda, Chipre, Luxemburgo y Malta registraron aumentos mucho más intensos, capaces de generar presiones significativas sobre mercados residenciales de menor escala.

(18) **European Mortgage Federation (2026), «Interest rates... To fix or not to fix?».**

(19) **Véase el artículo «Los mercados inmobiliarios de las economías avanzadas ante el endurecimiento de la política monetaria» en el *Informe Sectorial Inmobiliario 2S/2023*.**

(20) **Frattini, T. y Piovesan, C. (2026), «The Immigrant Population in the European Union: Growth, Concentration and Dispersion».**

Creación de hogares y papel de la inmigración en la dinámica demográfica de la UE (2022-2025)



Notas: Las barras representan la variación del número de hogares en el periodo 2022-2025, en miles, y las etiquetas, su variación porcentual acumulada. El verde indica un aumento y el rojo, una disminución. La intensidad del azul muestra la diferencia entre las contribuciones del saldo migratorio y del saldo vegetativo al crecimiento medio anual de la población, limitada a una escala de 0 p. p. o menos a 1,5 p. p. o más.
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos de Eurostat.

España destaca claramente entre las grandes economías europeas: en 2025 concentró cerca de un tercio del aumento de la población nacida en el extranjero registrado en la UE

Inmobiliario

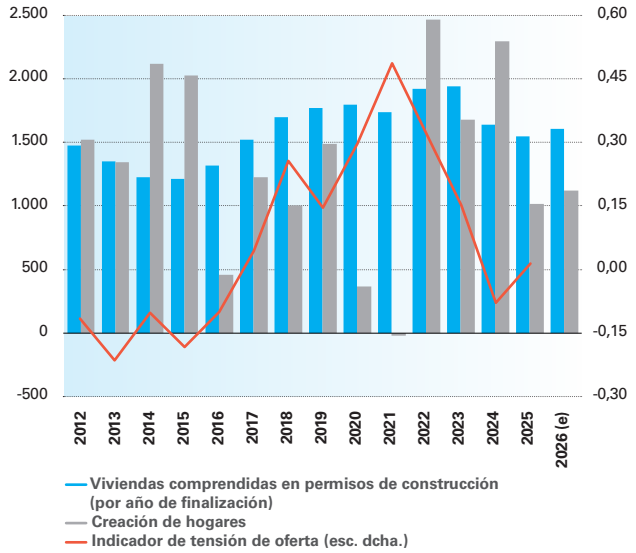
Por el lado de la oferta, los permisos de construcción residencial en la UE –visados de obra nueva en la estadística española– se han recuperado desde la segunda mitad de 2025 tras la fuerte contracción de 2023, pero la mejora es todavía reciente, desigual y no siempre suficiente para responder a las nuevas necesidades de vivienda. Para analizar esta cuestión en mayor detalle, construimos un indicador de «tensión de oferta» que compara la evolución de los permisos de construcción con la creación de hogares y tiene en cuenta el desfase temporal entre la concesión del permiso y la finalización de la vivienda.[21] Según este indicador, los mayores desajustes se concentran en Portugal, los países bálticos, Irlanda, Italia y España (véase el siguiente gráfico). En Portugal, el repunte de los permisos no ha cerrado la brecha acumulada; en España, la creación de hogares continúa superando ampliamente el número de viviendas autorizadas; e Irlanda y los países bálticos combinan una presión demográfica elevada con una respuesta insuficiente de la oferta. Italia presenta también una tensión significativa pese al escaso dinamismo demográfico, mientras que Croacia ha experimentado un deterioro reciente, tras una posición comparativamente más holgada en los años anteriores. En Alemania, Francia y Polonia, la debilidad de la construcción se ve parcialmente compensada por una presión demográfica agregada más moderada. Países Bajos destaca en sentido contrario: tras varios años de tensión, la recuperación de los permisos y la moderación del crecimiento demográfico han mejorado recientemente su posición relativa.

(21) El indicador, normalizado entre -1 y +1, compara la evolución del número de viviendas comprendidas en los permisos de construcción residencial con la creación de hogares durante un período de tres años e incorpora un desfase estimado de entre 15 y 27 meses entre la concesión del permiso y la terminación de la vivienda. Los valores negativos indican que los permisos estarían respondiendo por debajo de la presión demográfica.

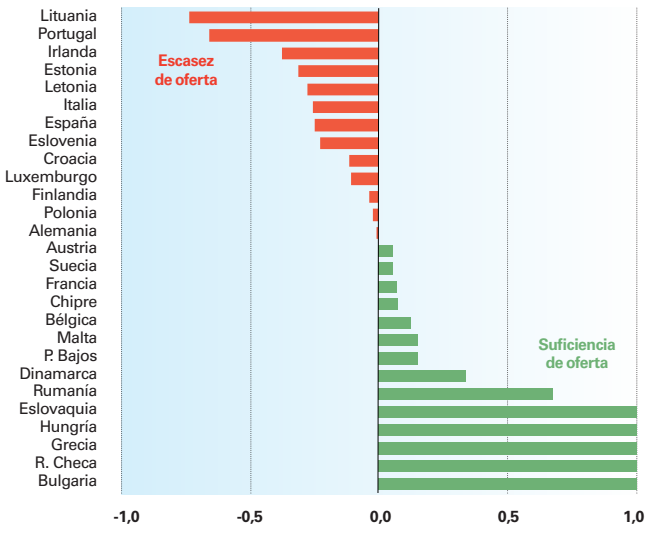
Indicador de tensión de oferta de vivienda en el agregado UE y por países

Índice normalizado entre -1 y +1, creación de hogares (miles) y número de viviendas (miles)

Evolución del indicador para la UE



Indicador de tensión de oferta (2025)



Notas: El indicador se corresponde con un periodo de tres años. Los permisos de construcción del año 't' se calculan como el promedio ponderado del periodo 't-2' (25%) y 't-1' (75%). Estimación de creación de hogares para 2026 basada en el crecimiento interanual de la población en los dos primeros trimestres y la tendencia de los últimos 10 años en el tamaño de los hogares.
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos de Eurostat.

En una UE en proceso de envejecimiento, la inmigración sostiene la demanda residencial y concentra la presión en los mercados laborales más dinámicos

La creciente importancia de la vivienda en la agenda europea ha permitido precisar mejor las causas de estos desajustes. En 2026, el Semestre Europeo situó la vivienda entre sus prioridades e incorporó por primera vez un anexo específico para cada Estado miembro, acompañado de recomendaciones más detalladas sobre oferta y accesibilidad.[22] El diagnóstico revela obstáculos recurrentes, como la lentitud del planeamiento y los permisos, la escasez de suelo urbanizado e infraestructuras, los elevados costes de construcción, la falta de trabajadores cualificados y las limitaciones de las Administraciones para tramitar y desarrollar los proyectos.[23] Su importancia varía, sin embargo, entre países. Los problemas de planificación, disponibilidad de suelo e infraestructuras son especialmente relevantes en Países Bajos e Irlanda, mientras que en Alemania pesan más los costes de construcción, la complejidad regulatoria y la escasez de suelo edificable. En España, Italia y Portugal, el principal reto es traducir las necesidades identificadas en una respuesta efectiva de la oferta, aunque con prioridades distintas: acelerar la finalización de viviendas, reactivar la construcción y movilizar mejor el parque infrautilizado, respectivamente.[24]

La oferta debe crecer allí donde se crean los hogares, pero hacerlo exige movilizar suelo, agilizar permisos y preservar vivienda asequible



(22) Véase el Focus «El próximo presupuesto toma el relevo del NGEU en el Semestre Europeo» en el *Informe Mensual* de julio de 2026.

(23) Cousin, G., Frayne, C., Martins, V. y Vašíček, B. (2025), «Housing in the European Union: Market Developments, Underlying Drivers, and Policies».

(24) Para el caso de España, véase el artículo «El precio de no construir: cómo el déficit de vivienda explica gran parte de las presiones sobre los precios» en el *Informe Sectorial Inmobiliario 2S/2025*.

Una respuesta más territorial a las tensiones de la vivienda europea

Las tensiones residenciales no se distribuyen de manera uniforme dentro de cada país. La demanda de vivienda se concentra en las grandes áreas metropolitanas y en las regiones con mayor creación de empleo, crecimiento demográfico o actividad turística, mientras que otras zonas presentan una presión mucho menor o incluso un exceso de oferta. Según las estimaciones de la Comisión Europea, en un tercio de las regiones europeas la construcción no ha acompañado el avance de las necesidades demográficas y alrededor de dos tercios de la inversión residencial requerida hasta 2035 se concentra en Alemania, Francia, Italia y España.[25] La escala nacional resulta, por tanto, insuficiente para identificar dónde se localizan las carencias. En España, por ejemplo, el déficit de vivienda nueva y las mayores subidas de precios se concentran en las provincias, grandes ciudades, áreas metropolitanas y municipios turísticos con una demanda más dinámica.[26] En otros grandes mercados, como Alemania, Francia o Italia, unas necesidades igualmente concentradas en determinadas regiones pueden quedar parcialmente diluidas en los indicadores nacionales.

Esta dimensión territorial ocupa un lugar destacado en la respuesta europea. El Plan Europeo de Vivienda Asequible, presentado por la Comisión Europea a finales de 2025, 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 social y asequible. La propuesta de Ley de Vivienda Asequible,[27] presentada en septiembre de 2026, añade un marco común para identificar las áreas tensionadas y justificar medidas sobre alquileres de corta duración, segundas residencias o viviendas vacías. No impone una política uniforme, sino que exige que las intervenciones respondan a las presiones observadas, sean necesarias y proporcionadas, y se revisen periódicamente. Este enfoque permite adaptar la combinación de instrumentos a las características de cada territorio: ampliar la construcción donde crecen la población y el empleo, movilizar el parque existente cuando resulte viable y actuar sobre los usos no residenciales allí donde se agraven las tensiones. También aconseja cautela con las ayudas generalizadas a la demanda, que pueden trasladarse a los precios cuando la oferta es rígida. La vivienda continúa siendo una competencia principalmente nacional, regional y local, pero la UE puede aportar financiación, criterios comunes y mayor seguridad jurídica.

Las políticas locales se sitúan en el centro de la agenda europea, pero un diseño inadecuado puede reducir la oferta y agravar los problemas de accesibilidad

La prioridad sigue siendo ampliar la oferta allí donde resulta insuficiente, pero los recursos públicos y los objetivos cuantitativos deben acompañarse de capacidad institucional para movilizar suelo, desarrollar proyectos y preservar el parque asequible. Las políticas deben responder, además, a objetivos bien definidos y anticipar la reacción de propietarios, arrendadores y promotores. La experiencia comparada muestra que las políticas necesitan continuidad para consolidar un parque asequible y una escala suficiente para influir sobre el conjunto del mercado; una regulación mal calibrada puede, además, reducir la oferta disponible (véase la Box).

David Martínez Turégano

[25] Balouktsi, D., Joossens, E., Le Blanc, J., Pagano, A. y Zeugner, S. (2026), «Housing Investment Needs in the EU».

[26] Véanse los artículos «Falta vivienda nueva donde más se necesita: un déficit creciente y geográficamente muy concentrado» y «¿Qué nos dice la creciente dispersión de los precios sobre el mercado de la vivienda?» en el *Informe Sectorial Inmobiliario 1S/2026*.

[27] Comisión Europea (2026), «Affordable Housing Act», COM(2026) 599 final.

BOX

Experiencias europeas de política de vivienda

Las experiencias nacionales y locales muestran que los recursos públicos solo traccionan en la construcción de vivienda asequible cuando existe capacidad para gestionar suelo, promover proyectos y administrar el parque resultante. En Austria, Dinamarca y Países Bajos, la vivienda social representa más del 20% del total, frente a menos del 2% en España y Portugal. En Viena, cerca del 44% de los hogares reside en vivienda municipal o proporcionada por asociaciones de beneficio limitado.[28] Estas entidades fijan alquileres vinculados a los costes, limitan la distribución de beneficios y reinvierten los excedentes. Dinamarca aplica una lógica semejante mediante asociaciones no lucrativas y un fondo sectorial estable.[29] La enseñanza no es que exista un modelo directamente exportable, sino que la creación de un parque asequible significativo exige instituciones estables, recursos reinvertidos en nuevas viviendas y mecanismos que preserven su función social a largo plazo.

Otros casos muestran la importancia de delimitar con precisión el objetivo y los destinatarios de cada intervención. El modelo *Housing First* finlandés, basado en proporcionar una vivienda estable antes de abordar otras necesidades, contribuyó a reducir el sinhogarismo alrededor de un 40% entre 2008 y 2019.[30] No es, sin embargo, una política general para las rentas medias ni sustituye la ampliación del parque asequible. Irlanda ha desarrollado el alquiler a coste para los hogares de rentas medias que no acceden a la vivienda social, pero tienen dificultades para asumir los alquileres de mercado. Para este segmento, el importe del alquiler se calcula a partir de los costes de construcción, financiación, gestión y mantenimiento, sin beneficio promotor, y debe situarse al menos un 25% por debajo del mercado.

La regulación también debe tener en cuenta posibles efectos contraproducentes sobre la oferta. El tope aplicado en Berlín entre 2020 y 2021 contuvo las rentas del segmento regulado, pero los estudios disponibles detectaron una fuerte caída de la oferta anunciada y un desplazamiento de la presión hacia las viviendas exentas.[31] En Barcelona, según el balance comunicado por el Gobierno municipal, la reserva del 30% para vivienda protegida había generado hasta julio de 2026 solo 34 viviendas asequibles, muy por debajo de las previsiones iniciales. Ambas experiencias muestran que el diseño de este tipo de medidas debe anticipar la respuesta de propietarios y promotores, y preservar la viabilidad de los proyectos para que la obligación se traduzca efectivamente en más vivienda asequible.

En conjunto, la evidencia aconseja reforzar la capacidad institucional para promover y gestionar vivienda, preservar a largo plazo el parque asequible y ajustar cada instrumento al problema y al colectivo al que se dirige. Las actuaciones sobre la demanda o los distintos usos del parque existente pueden aliviar problemas concretos, pero deben estar justificadas por las tensiones observadas, ser proporcionadas y anticipar sus efectos sobre la oferta. Esta es también la lógica de la Ley de Vivienda Asequible: facilitar intervenciones focalizadas en las áreas tensionadas sin que estas sustituyan la ampliación estructural de la oferta allí donde resulta insuficiente.

28 OCDE (2021), «Housing Sector Country Snapshot: Austria». En 2019, cerca del 23% de los hogares de Viena residían en viviendas municipales y alrededor del 21% en viviendas proporcionadas por asociaciones de beneficio limitado.

29 Pittini, A., Turnbull, D. y Yordanova, D. (2021), «Cost-based Social Rental Housing in Europe: The Cases of Austria, Denmark and Finland».

30 Comisión Europea (2026), «Finland: Housing First Model Reduces Migrant Homelessness».

31 Ifo Institute (2022), «Berlin's Rent Cap Drastically Shrank Supply of Rental Properties»; y Sagner, P. y Voigtländer, M. (2023), «Supply Side Effects of the Berlin Rent Freeze». Los resultados se basan principalmente en anuncios inmobiliarios.

Centros de datos

Centros de datos: la nueva frontera de la inversión inmobiliaria

Los centros de datos constituyen una infraestructura digital esencial sobre la que operan la nube y la inteligencia artificial, por lo que su despliegue se vincula crecientemente con la autonomía tecnológica y la seguridad económica de los países. España reúne condiciones favorables para posicionarse como un *hub* relevante en Europa y atraer inversión con impacto en el sector inmobiliario. Sin embargo, los centros de datos también plantean importantes retos relacionados con su elevada demanda de electricidad, el acceso a la red y, en determinados casos, el consumo de agua para refrigeración. En este artículo, ofrecemos una primera aproximación a este nuevo activo.

Internet parece inmaterial, pero, entre otras cosas, necesita edificios. Cada compra en línea, servicio en la nube o consulta a una aplicación de inteligencia artificial (IA) se procesa en servidores instalados en una infraestructura física que alberga salas técnicas, suministro eléctrico continuo, refrigeración, fibra y seguridad. Son lo que se conoce como centros de datos.

La capacidad de los centros de datos se mide en potencia IT, es decir, los megavatios (MW) de potencia eléctrica destinados a alimentar los equipos informáticos. Atendiendo a su uso y de forma simplificada, cabe distinguir entre dos grandes tipos: los de alojamiento y los hiperescalares. En los centros de alojamiento, empresas y administraciones alquilan espacio, potencia y servicios para instalar sus equipos. Suelen situarse cerca de los grandes núcleos empresariales y de conectividad, por lo que en España se concentran principalmente en Madrid y Barcelona. Los centros hiperescalares, en cambio, son grandes instalaciones utilizadas por proveedores tecnológicos para prestar servicios en la nube y ejecutar cargas intensivas de computación. Su dimensión hace que, además de la proximidad a los centros económicos, la disponibilidad de electricidad, de suelo y de agua tenga también un peso creciente en su localización.

España: señales incipientes de despliegue, con margen de recorrido

España cerró 2025 con algo más de 400 MW de potencia IT comercial instalada, un 24% más que un año antes, según estimaciones del sector.[32,33] También según las proyecciones del sector, su capacidad alcanzaría entre 2.300 y 2.500 MW en 2030: casi seis veces el nivel actual.[34]

El avance permitiría reducir sustancialmente la distancia de MW con Europa. En 2025, España disponía de cerca de 9 MW comerciales por millón de habitantes, frente a los 19,6 MW de la UE-27.[35] Para 2030, ambas ratios podrían situarse alrededor de los 46 MW por millón de habitantes, por lo que España prácticamente cerraría su brecha por habitante con el promedio europeo.[36]

> **España podría llegar a multiplicar por casi seis su capacidad instalada de centros de datos hasta 2030 y prácticamente cerrar la brecha por habitante con el promedio de la UE-27**

España cuenta con tres ventajas principales para el despliegue de estos centros: costes energéticos competitivos, gracias al peso de las renovables en la generación de electricidad; una posición geográfica estratégica para las conexiones internacionales de internet mediante cables submarinos, tanto con América, a través del Atlántico, como con Europa, África y Oriente Próximo, a través del Mediterráneo; y disponibilidad de suelo en zonas menos pobladas. Aragón reúne especialmente estas condiciones, con abundancia de suelo, generación eólica y solar y una posición central entre Madrid, Barcelona, Bilbao y Francia. Actualmente es la segunda comunidad con mayor potencia instalada, solo por detrás de la Comunidad de Madrid.



32 SpainDC y Pb7 Research, «Informe anual 2025 sobre el sector de los centros de datos en España», edición 2026, pp. 2-6 y 21-23.

33 Los centros de datos comerciales excluyen las instalaciones destinadas al uso interno de una única organización y las infraestructuras de uso exclusivamente científico.

34 Proyecciones de EUDCA y Pb7 Research, «State of European Data Centres 2026», y SpainDC y Pb7 Research, «Informe anual 2025 sobre el sector de los centros de datos en España».

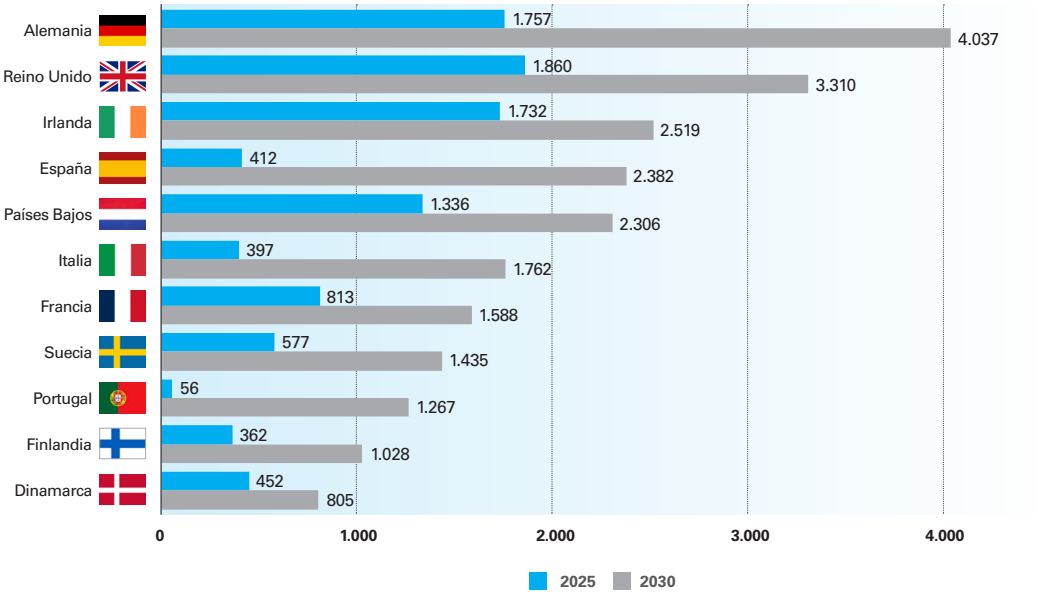
35 EUDCA y Pb7 Research, «State of European Data Centres 2026».

36 Cálculos propios a partir de EUDCA y Pb7 Research, «State of European Data Centres 2026», y proyecciones de población de Eurostat.

Inmobiliario

Capacidad comercial total de centros de datos, 2025 y 2030

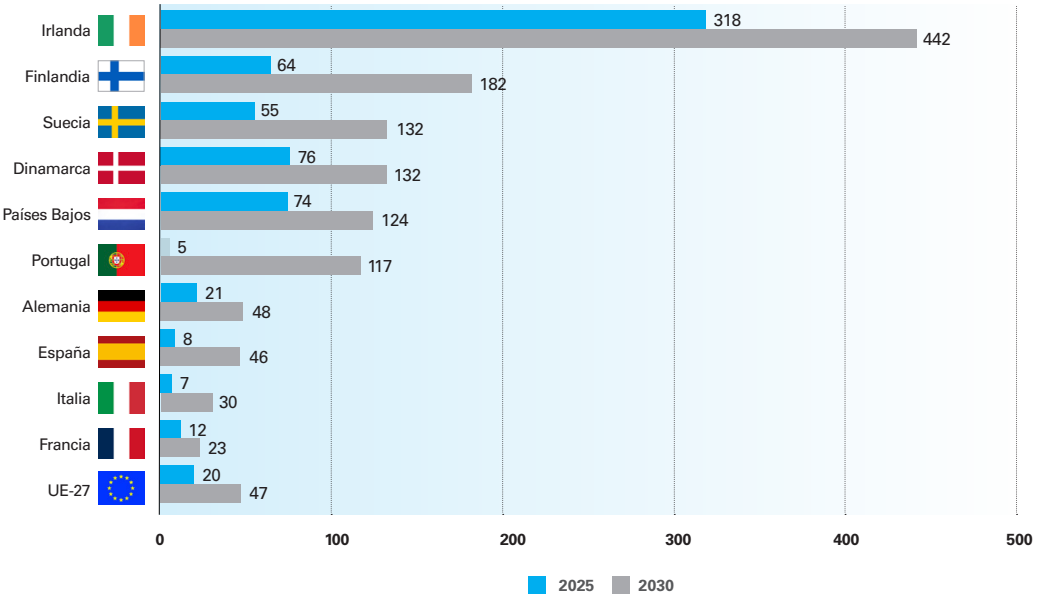
(MW de potencia IT)



Nota: Capacidad comercial total de centros de alojamiento e hiperescalares de propietario único.
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del European Data Centre Association y Pb7 Research, State of European Data Centres 2026, tablas 3 y 4.

Capacidad comercial por habitante, 2025 y 2030

(MW por millón de habitantes)



Fuente: Cálculos propios a partir de proyecciones en 2030 de potencia instalada European Data Centre Association y Pb7 Research, State of European Data Centres 2026 y proyecciones de población de Eurostat.



Un ciclo inversor de gran escala

La expansión española se inscribe en un ciclo inversor mundial excepcional. La IA y los servicios alojados en la nube están elevando rápidamente las necesidades de capacidad computacional y, con ellas, la inversión en edificios, servidores, redes, refrigeración e instalaciones energéticas.

Para el sector inmobiliario, los centros de datos constituyen una fuente creciente de demanda no residencial, ya que su desarrollo requiere suelo, urbanización, subestaciones, instalaciones eléctricas y mecánicas, sistemas de refrigeración y acondicionamiento especializado. A esta inversión inmobiliaria se añade una importante inversión en bienes de equipo: en los centros hiperescalares estadounidenses de Amazon, Alphabet/Google, Meta, Microsoft y Oracle, los servidores y equipos de red representan aproximadamente la mitad de la inversión total en centros de datos y deben ampliarse y renovarse periódicamente, con vidas útiles contables de entre cinco y seis años.[37]

A escala global, se anticipa un fuerte auge inversor hasta 2027: la inversión mundial anual en centros de datos aumentaría un 121% entre 2024 y 2027. A partir de entonces, el ritmo inversor se moderaría durante la década de 2030, a medida que la nueva capacidad absorba la demanda, y la inversión se orientaría progresivamente hacia la modernización y mejora de la eficiencia del parque existente.[38]

El despliegue no parte de cero. En 2025, la inversión en construcción e instalación de centros de datos ascendió a unos 1.800 millones de euros, de los cuales cerca de 1.000 millones correspondieron a instalaciones hiperescalares. Esta inversión incluye proyectos todavía en ejecución, por lo que no puede vincularse únicamente a la capacidad que entró en servicio durante ese año.[39,40]

(37) **Sutton Financial Reporting, «Hyperscalers, AI Assets and Depreciation Policy», abril de 2026, a partir de las cuentas corporativas de Amazon, Alphabet/Google, Meta, Microsoft y Oracle.**

(38) **PwC, «Global Infrastructure Outlook 2025-50», 2026, pp. 10-11. Previsión elaborada por Oxford Economics; cifras en dólares de 2023.**

(39) **Forbes España (2026), *España invierte casi 5.000 millones en centros de datos en 2025, más del doble que hace dos años.***

(40) **SpainDC y Pb7 Research (2026), «Informe anual 2025 sobre el sector de los centros de datos en España».**

Inmobiliario

En España, las previsiones del escenario central del sector de centros de datos apuntan a que podría movilizar 66.900 millones de euros entre 2026 y 2030. Se trata de la inversión total, directa e indirecta, asociada a las proyecciones mencionadas anteriormente, que multiplicarían por casi seis la capacidad instalada actual. Alrededor de 25.000 millones corresponderían a la construcción y el acondicionamiento de las instalaciones, de los cuales unos 17.900 millones se destinarían a centros de alojamiento y 7.100 millones a instalaciones hiperescalares. Los 41.900 millones restantes reflejarían, según las estimaciones del sector, la inversión indirecta y otros gastos asociados, como equipamiento, *software*, integración y servicios, aunque no se da un desglose de las distintas partidas subyacentes para llegar a esa cifra. Además, los efectos de arrastre e indirectos son de más difícil estimación y valoración. En este sentido, la incertidumbre es elevada y el rango de las inversiones totales estimadas oscila entre los 43.000 y los 79.000 millones.

La construcción y el acondicionamiento de centros de datos podrían movilizar cerca de 25.000 millones de euros en España entre 2026 y 2030, unos 5.000 millones anuales si la inversión se distribuyera de manera uniforme

Para hacernos una idea de la magnitud de la inversión y de su impacto en el sector inmobiliario, los cerca de 25.000 millones de euros destinados a la construcción y acondicionamiento de centros de datos entre 2026 y 2030 en el escenario central equivalen, si suponemos la misma inversión por año, a unos 5.000 millones anuales, alrededor del 6% de los cerca de 79.000 millones invertidos en otros edificios y construcciones en España en 2025.[41]

(41) **INE, Contabilidad Nacional de España y Contabilidad Nacional Trimestral. La formación bruta de capital fijo en construcción ascendió a 171.106 millones de euros en 2025 y la inversión en vivienda, a 92.245 millones; por diferencia, la inversión en otros edificios y construcciones fue de 78.861 millones.**



El elevado volumen de proyectos anunciados no implica que toda la capacidad prevista se materialice: el acceso a la red eléctrica y la disponibilidad de recursos serán determinantes para el ritmo efectivo de despliegue

En definitiva, el potencial es elevado, pero su desarrollo también plantea retos importantes. Los centros de datos requieren grandes cantidades de electricidad –en la actualidad representan alrededor del 0,8% del consumo eléctrico en España–[42] y, en algunos casos, de recursos hídricos para su refrigeración, lo que obliga a considerar su impacto en un país recurrentemente afectado por sequías y especialmente vulnerable al cambio climático, en un contexto, además, de creciente saturación de la red eléctrica. A ello se añade que no todos los proyectos anunciados llegarán necesariamente a ejecutarse en los plazos previstos. La financiación, los permisos, el suministro de equipos y el acceso a la red determinarán el calendario. También el entorno regulatorio; el Gobierno está tramitando un real decreto que establece requisitos de sostenibilidad para los grandes centros de datos. El proyecto, remitido al Consejo de Estado y pendiente de aprobación, exige, con carácter general, que el 80% de la electricidad consumida esté respaldada por generación renovable producida simultáneamente, aunque prevé un periodo transitorio de cinco años para aplicar este requisito de forma gradual. El sector ha planteado objeciones a este requisito, a las condiciones asociadas al periodo transitorio y a su aplicación a proyectos ya avanzados.

En suma, la verdadera medida del éxito no será el volumen de proyectos anunciados, sino los centros de datos terminados y los megavatios que entren efectivamente en servicio. La carrera ya ha comenzado y España reúne condiciones favorables para convertirse en un *hub* relevante de estas infraestructuras, siempre que su despliegue sea compatible con la disponibilidad de recursos y las restricciones existentes.

Javier Garcia-Arenas y Zoel Martín Vilató

(42) **SpainDC y Pb7 Research (2026), «Informe anual 2025 sobre el sector de los centros de datos en España».**

Inmobiliario

Indicadores y previsiones

Variación anual (%), salvo indicación expresa

	Promedio 2000-2007	Promedio 2008-2014	Promedio 2015-2023	2024	2025	Previsión 2026[1]	Previsión 2027[1]	Tendencia
Indicadores de actividad								
PIB total	3,6	-0,9	2,0	3,7	2,6	2,6	2,0	
VAB construcción	3,6	-8,6	1,1	-0,9	6,0	3,8	4,5	
Inversión en construcción	5,6	-8,7	3,1	5,3	5,0	3,0	2,3	
Inversión en vivienda	7,4	-8,7	4,5	1,6	3,6	3,2	2,7	
Inversión en resto de construcción	3,6	-8,6	1,1	-0,9	6,0	14,2	1,9	
Visados de inicio de obra (miles)	642	94	90	128	139	150	165	
Visados de inicio de obra	3,0	-34,2	13,6	16,7	8,8	7,9	10,0	
Certificados de fin de obra (miles)	482	230	71	98	88	104	124	
Certificados de fin de obra	9,0	-31,2	7,2	11,7	-9,8	17,8	19,0	
Confianza en el sector de la construcción (nivel)[5]	13,1	-41,7	-11,8	7,8	16,0	14,7	-	
Mercado laboral								
Afiliados total	3,5	-2,1	2,5	2,4	2,3	5,2	1,9	
Afiliados en la construcción	6,1	-13,5	3,9	-2,2	3,1	3,3	3,0	
Construcción de edificios	-	-7,2	3,1	2,7	2,6	4,0	4,5	
Ingeniería civil	-	-16,4	2,3	2,0	3,3	2,6	2,2	
Act. de construcción especializada	-	-8,9	3,4	1,8	2,8	2,6	2,2	
Afiliados en actividades inmobiliarias	10,3	-12,3	4,8	4,0	4,6	3,5	3,0	
Ocupados total (EPA)	4,3	-2,4	2,2	2,2	2,6	2,3	1,9	
Ocupados en la construcción (EPA)	7,0	-13,5	3,9	4,7	4,5	3,5	3,0	
Tasa de temporalidad en la construcción (%)[5]	57,6	39,6	35,9	15,2	14,4	14,1	-	
Tasa de paro en la construcción (%)[5]	7,5	22,8	10,8	7,2	6,4	5,5	-	
Demanda de vivienda								
Compraventas[2] (miles)	775	388	497	640	712	685	655	
Compraventas[2]	-0,1	-8,7	6,9	9,7	11,1	-3,7	-4,4	
Vivienda nueva[2,5]	12,1	-13,4	-0,8	22,7	14,9	0,6	3,4	
Vivienda de segunda mano[2,5]	-7,8	-5,0	10,0	6,7	10,1	-4,9	-6,7	
Compraventas extranjeros[3]	-	2,0	6,8	5,0	-1,7	-4,9	-2,8	
Compraventas segunda residencia[4]	-	-10,5	5,4	9,7	10,0	-4,7	-2,7	
Precios								
Precio de la vivienda (MIVAU)	12,3	-4,8	2,4	5,8	11,2	12,2	7,2	
Precio de la vivienda (INE)	0,0	-6,1	4,8	8,4	12,7	10,1	7,2	
Precio de la vivienda nueva[5]	-	-4,4	6,4	10,9	11,3	8,3	-	
Precio de la vivienda de segunda mano[5]	-	-7,5	4,5	8,0	12,9	13,2	-	
Precio del suelo	18,8	-8,8	0,6	9,7	2,0	19,1	10,1	
IPC alquiler[5]	4,3	1,3	0,9	2,2	2,4	2,5	-	
Ratios de accesibilidad								
Precio de la vivienda (% renta bruta disponible)	6,7	7,9	6,9	7,1	7,6	8,3	8,7	
Esfuerzo teórico (% renta bruta disponible)	37,8	38,7	31,1	34,6	34,3	38,4	40,6	
Rentabilidad del alquiler (%)[5]	4,5	3,5	3,9	3,3	3,2	2,9	2,7	
Financiación[5]								
Número de hipotecas	2,9	-22,7	6,7	11,7	17,1	7,0	-	
Saldo vivo del crédito para la compra de vivienda	17,9	-1,0	-2,0	0,3	3,5	3,7	-	
Nuevas operaciones de crédito vivienda	17,7	-26,7	9,9	19,4	25,3	6,9	-	
Saldo vivo del crédito promotor y construcción	32,7	-11,6	-9,2	1,9	1,9	2,1	-	
Tasa de morosidad del crédito vivienda (%)	0,5	3,5	3,8	2,5	2,0	1,6	-	
Tasa de morosidad del crédito promotor y construcción (%)	0,5	20,2	13,5	3,4	2,7	2,2	-	

Notas: 1. Previsiones a 1 de septiembre de 2026. 2. El promedio 2000-2007 para las compraventas de vivienda corresponde al periodo 2004-2007 y los datos provienen del MIVAU. Compraventas del INE a partir de 2007. 3. Compraventas de extranjeros según el MIVAU. 4. Las compraventas de segunda residencia se estiman a partir de las compraventas realizadas en una provincia distinta de la provincia de residencia del comprador. 5. Los datos de la columna «Previsión 2026» corresponden a los datos acumulados hasta el último disponible de 2026.
Fuente: CaixaBank Research, a partir del INE, del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (MIVAU), del Ministerio de Empleo y Seguridad Social y del Banco de España.

CaixaBank Research

Los *Informes Sectoriales* y el resto de publicaciones de CaixaBank Research están disponibles en la web www.caixabankresearch.com. A través de nuestros estudios, intentamos estimular el debate y el intercambio de opiniones entre todos los sectores de la sociedad, y favorecer la divulgación de los temas clave del entorno socioeconómico de nuestro tiempo.



Informe Sectorial Agroalimentario 2026

Aunque el sector agroalimentario español afronta 2026 en mejores condiciones que en años anteriores, deberá adaptarse a un entorno cada vez más exigente, marcado por el cambio climático, la volatilidad geopolítica y la competencia internacional. La innovación, la digitalización, la ganancia de escala y la adaptación de sectores como el vitivinícola serán claves para reforzar su resiliencia y su capacidad de generar valor añadido.



Observatorio Sectorial 1S 2026

La economía española afronta la primera mitad de 2026 desde una posición de solidez, aunque con una clara moderación del crecimiento tras el fuerte dinamismo de 2025 y en un contexto internacional más adverso. El estallido de la guerra en Irán ha introducido un nuevo *shock* de oferta que está afectando de forma desigual a los sectores, con mayor impacto en la industria y una mayor resiliencia de los servicios orientados al mercado interno.



Informe Sectorial Turismo 1S 2026

El sector turístico español afronta 2026 con bases sólidas y perspectivas favorables, tras la normalización del crecimiento pospandemia. En 2025, España reafirmó su liderazgo internacional al recibir 97 millones de turistas extranjeros y alcanzar un gasto turístico récord de 135.000 millones de euros, consolidándose como la segunda potencia mundial del sector. El PIB turístico creció un 2,7% y se prevé que mantenga un avance anual sostenido en torno al 2,5%-2,7% en los próximos años.



Informe Mensual

Análisis de la coyuntura económica española, portuguesa, europea e internacional, así como de la evolución de los mercados financieros, con artículos especializados sobre temas clave de la actualidad.



Notas Breves de Actualidad Económica y Financiera

Valoración de los principales indicadores macroeconómicos de España, Portugal, la eurozona, EE. UU. y China, y de las reuniones del Banco Central Europeo y de la Reserva Federal.



Monitor de consumo

Análisis mensual de la evolución del consumo en España mediante técnicas *big data*, a partir del gasto con tarjetas emitidas por CaixaBank, del gasto de no clientes en TPV CaixaBank y de los reintegros en cajeros CaixaBank.

Síguenos en: www.caixabankresearch.com Newsletter CaixaBank Pódcast

El *Informe Sectorial* es una publicación de CaixaBank Research que contiene informaciones y opiniones procedentes de fuentes que consideramos fiables. Este documento tiene un propósito meramente informativo, por lo cual CaixaBank no se responsabiliza en ningún caso del uso que se pueda hacer del mismo. Las opiniones y las estimaciones son propias de CaixaBank y pueden estar sujetas a cambios sin notificación previa. Se permite la reproducción parcial del *Informe Sectorial* siempre que se cite la fuente de forma adecuada y sea remitida una copia al editor.

© CaixaBank, S.A., 2026

Te recomendamos:



El *Informe Sectorial* es una publicación de CaixaBank Research que contiene informaciones y opiniones procedentes de fuentes que consideramos fiables. Este documento tiene un propósito meramente informativo, por lo cual CaixaBank no se responsabiliza en ningún caso del uso que se pueda hacer del mismo. Las opiniones y las estimaciones son propias de CaixaBank y pueden estar sujetas a cambios sin notificación previa. Se permite la reproducción parcial del *Informe Sectorial* siempre que se cite la fuente de forma adecuada y sea remitida una copia al editor.

© CaixaBank, S.A., 2026

Depósito legal: B 3212-2019

RealEstate&Homes



Hogares llenos de vida

En CaixaBank creemos que las empresas del sector inmobiliario merecen una atención especializada. Por ello, disponemos de una red de centros con equipos de profesionales especializados que dan cobertura a todo el territorio para acompañar al promotor durante todo el proceso de construcción, desde el inicio de la obra hasta la entrega de las viviendas. Del mismo modo, facilitamos también la financiación a los compradores a través de la subrogación del préstamo promotor, implicándonos día a día para crear hogares llenos de vida.

www.CaixaBank.es/empresas

NRI: 22563-2023-17195

CaixaBank
Real Estate & Homes



CaixaBank Research