

INFORME TRIMESTRAL

El desequilibrio continúa:

radiografía del mercado residencial
español del 1T 2026



El desequilibrio continúa: radiografía del mercado residencial español del 1T 2026

El mercado inmobiliario español ha arrancado 2026 manteniendo una fortaleza que, pese al aumento de la incertidumbre económica y geopolítica internacional, continúa sorprendiendo por su intensidad y capacidad de resistencia. **Durante el primer trimestre del año, el sector residencial ha seguido apoyándose en una demanda sólida, tanto nacional como internacional, en un contexto donde la oferta disponible continúa siendo insuficiente para absorber las necesidades actuales del mercado**, especialmente en las grandes ciudades, áreas metropolitanas y principales destinos turísticos del país.

El inicio del ejercicio ha estado marcado, además, por un escenario macroeconómico especialmente complejo. Tras un 2025 caracterizado por la relajación progresiva de los tipos de interés en Europa, el arranque de 2026 ha devuelto parte de la incertidumbre a los mercados financieros. **El recrudecimiento de las tensiones geopolíticas en Oriente Próximo, unido al repunte de la volatilidad energética y al encarecimiento del petróleo por el cierre del Estrecho de Ormuz, ha vuelto a generar dudas sobre la evolución futura de la inflación** y sobre la velocidad a la que el Banco Central Europeo podrá continuar flexibilizando su política monetaria durante los próximos meses.

En este sentido, el Instituto Nacional de Estadística (INE)¹ recoge que **el IPC interanual en España se situó en marzo en el 3,3%, frente al 2,3% registrado en enero y febrero**, impulsado principalmente por el comportamiento de los precios energéticos. Al mismo tiempo, **el euríbor volvió a mostrar una tendencia alcista durante marzo**, reflejando la creciente cautela de los mercados respecto a futuras bajadas de tipos de interés por parte del BCE. Según datos del Banco de España², **el euríbor a 12 meses volvió a acercarse al entorno del 2,6% a cierre del trimestre**.

Pese a este contexto de mayor incertidumbre, la economía española continúa mostrando un comportamiento más dinámico que otras economías del entorno europeo, apoyada en la fortaleza del empleo, el crecimiento poblacional y el buen comportamiento del sector servicios y turístico. Distintos análisis de fuentes del sector³ explican que **estos factores siguen actuando como un importante soporte para la demanda residencial**, especialmente en aquellas zonas con mayor actividad económica y capacidad de atracción de población e inversión.

Precisamente, uno de los grandes rasgos que continúa definiendo actualmente al mercado inmobiliario español es el fuerte desequilibrio existente entre oferta y demanda. **La creación de nuevos hogares, el incremento de la demanda extranjera y la concentración de población en determinados núcleos urbanos continúan ejerciendo una presión creciente sobre el parque residencial disponible**, mientras que la capacidad de generación de nueva vivienda sigue siendo limitada debido a factores como la escasez de suelo finalista, el incremento de los costes de construcción, la complejidad administrativa y la lenta puesta en marcha de nuevas promociones. Tal y como señalan distintos informes de CaixaBank Research⁴, **esta falta estructural de oferta, especialmente en las zonas con mayor crecimiento económico y presión demográfica, está provocando un tensionamiento cada vez mayor en determinadas áreas del país** y una creciente dificultad de acceso a la vivienda, especialmente entre los compradores más jóvenes y los hogares con menor capacidad adquisitiva.

¹Datos del INE, primer trimestre de 2026

²Datos del Banco de España, primer trimestre de 2026

³Informe de CaixaBank Research, “La economía española se mantiene resiliente en un entorno incierto”

⁴Informe de CaixaBank Research, “La escasez de vivienda nueva sigue tensionando el mercado residencial en España”

No obstante, **el contexto actual presenta diferencias importantes respecto al ciclo inmobiliario previo a la crisis financiera de 2008**. Aunque el mercado vuelve a registrar fuertes incrementos de precios y elevados niveles de actividad, buena parte de los analistas coinciden en que el escenario actual responde más a un problema estructural de escasez de oferta que a un exceso de construcción o de apalancamiento financiero, lo que descartaría que nos encontremos ante una nueva “burbuja” inmobiliaria.

Además, **el inmobiliario continúa consolidándose como un activo refugio en un entorno marcado por la volatilidad y la incertidumbre económica internacional**, donde la vivienda sigue percibiéndose como un valor relativamente estable tanto para particulares como para inversores, especialmente en segmentos vinculados a obra nueva, producto prime y mercados con elevada demanda estructural. Dentro de este último segmento y derivado del conflicto en Oriente Próximo, se está comenzando a apreciar un cambio de tendencia dentro de la demanda internacional hacia otros destinos que ofrecen mayor estabilidad y seguridad, lo que está posicionando a distintos destinos europeos, como España, como nueva opción preferida para el comprador extranjero de altos patrimonios.

De esta manera, **el primer trimestre de 2026 deja una fotografía de mercado caracterizada por una elevada actividad, una presión creciente sobre los precios y un importante desequilibrio entre oferta y demanda**, en un contexto donde la evolución de la inflación, los tipos de interés y la situación geopolítica internacional seguirán condicionando buena parte de las perspectivas del sector durante el resto del ejercicio.

Comportamiento del precio de la vivienda y obra nueva

El mercado residencial español ha iniciado 2026 manteniendo una tendencia claramente alcista en los precios de la vivienda, tanto en obra nueva como en vivienda usada. La combinación entre una demanda todavía muy sólida, la limitada disponibilidad de producto y la dificultad del mercado para incorporar nueva oferta continúa ejerciendo una importante presión sobre los valores residenciales en buena parte del territorio nacional, especialmente en las grandes ciudades, áreas metropolitanas y principales mercados turísticos.

El fuerte encarecimiento del mercado residencial durante el arranque de 2026 aparece reflejado de forma consistente en las principales fuentes del sector, aunque con distintas intensidades en función de la metodología empleada y del tipo de activo analizado. Según recoge Tinsa⁵ en su último informe correspondiente al primer trimestre de 2026, **el valor medio de la vivienda terminada, nueva y usada, aumentó un 14,3% interanual y un 3,2% trimestral en términos nominales**. Eliminando el efecto de la inflación, el crecimiento real se situó en el 11,8%, consolidando así uno de los ritmos de revalorización más intensos de los últimos años.

Esta tendencia alcista también se aprecia en otras estadísticas del sector: fuentes del mercado sitúan el precio medio de la **vivienda en España por encima de los 2.000 euros por metro cuadrado** tras registrar un incremento interanual superior al 16%⁶, mientras que el Colegio de Registradores confirma igualmente nuevos máximos en el precio medio de la vivienda durante el primer trimestre del año, **con avances cercanos al 9% interanual**⁷. Aunque existen diferencias metodológicas entre las distintas fuentes, todas ellas coinciden en señalar una misma realidad: **el mercado residencial continúa sometido a una fuerte presión de precios en gran parte del territorio nacional**.

⁵ Informe de Tinsa, primer trimestre de 2026

⁶ Datos del Informe de Gesvalt, primer trimestre de 2026

⁷ Datos del Colegio de Registradores, primer trimestre de 2026

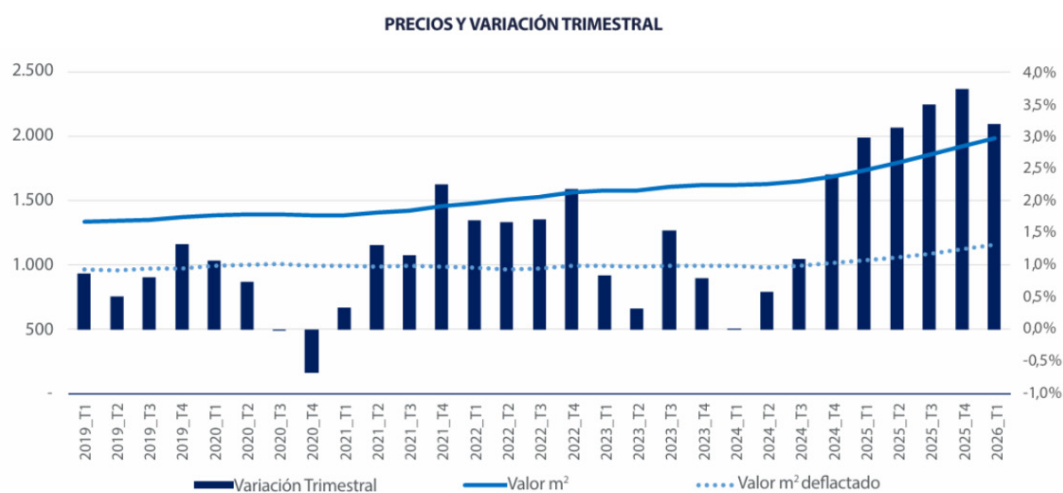
Desde el punto de vista territorial, el encarecimiento continúa siendo generalizado, aunque con intensidades muy diferentes según la zona analizada. Tal y como recoge el informe de Tinsa, **14 de las 19 comunidades y ciudades autónomas registraron crecimientos interanuales superiores al 10%, frente a las 11 del trimestre anterior.** Las mayores subidas se localizaron en Comunidad de Madrid (+19,2%), Comunidad Valenciana (+19,1%), Castilla-La Mancha (+18,8%), Canarias (+17,8%) y Cantabria (+16,2%).

A nivel provincial, la presión de precios se extiende tanto a los grandes polos económicos como a áreas periféricas y mercados turísticos. Toledo (+23,2%), Albacete (+19,6%), Madrid (+19,2%), Santa Cruz de Tenerife (+19%) y Alicante (+18,3%) registraron algunos de los mayores incrementos interanuales del trimestre. Este comportamiento refleja cómo **el tensionamiento residencial ya no se concentra únicamente en las grandes capitales, sino que se ha trasladado ya hacia áreas metropolitanas y mercados secundarios** que absorben parte de la demanda desplazada por los elevados precios de los principales núcleos urbanos.

En las capitales, la presión continúa siendo especialmente intensa. **Madrid registró una subida interanual del 17,9%, mientras que Barcelona alcanzó el 11,5%, intensificando ambas ciudades su crecimiento respecto al trimestre anterior.** Además, el valor unitario supera ya los 4.000 euros por metro cuadrado en estas ciudades así como en San Sebastián, consolidándose como los mercados residenciales más caros del país.

En paralelo, la tensión es especialmente visible en el segmento de vivienda usada, tal y como recoge el último análisis de Fotocasa Research⁸: el precio de la vivienda de segunda mano registró en el primer trimestre de 2026 **una subida trimestral del 4,7% y un incremento interanual superior al 21%, situándose en torno a los 3.000 euros por metro cuadrado.** La propia plataforma destaca que se trata de uno de los mayores avances registrados en un primer trimestre dentro de su serie histórica reciente.

Todo ello continúa alimentando un escenario de fuerte presión sobre los precios residenciales, especialmente en aquellos mercados con mayor dinamismo económico, turístico y demográfico. Las distintas fuentes del sector coinciden en señalar que la escasez de oferta disponible, particularmente de vivienda nueva, continúa siendo el principal factor estructural detrás del actual ciclo alcista del mercado inmobiliario español.



⁸ [Análisis de Fotocasa](#), primer trimestre de 2026

Comportamiento de la compraventa

La actividad del mercado residencial español continúa moviéndose en niveles muy elevados durante el arranque de 2026, aunque comienzan a aparecer algunas señales de moderación respecto al fuerte dinamismo registrado durante los últimos ejercicios. Parte de este cambio empieza a reflejarse también en el mercado hipotecario, donde las entidades financieras han adoptado una posición algo más prudente tras meses de intensa competencia comercial y ofertas especialmente agresivas para captar clientes.

Este giro se produce en un contexto marcado por el repunte del euríbor, la incertidumbre geopolítica y el continuo encarecimiento de la vivienda, factores que han llevado a algunas entidades a endurecer ligeramente tanto las condiciones de acceso como los tipos aplicados a determinados perfiles. Aun así, el crédito continúa fluyendo y los compradores con mayor solvencia siguen teniendo acceso a condiciones competitivas, aunque el mercado empieza a evolucionar hacia una mayor selección en la concesión hipotecaria, alejándose progresivamente del escenario de fuerte competencia que marcó buena parte de 2025

Según los datos del Instituto Nacional de Estadística (INE)⁹, **la compraventa de viviendas registró en marzo una caída interanual del 2,2%, encadenando así su tercer mes consecutivo en negativo**, aunque manteniéndose todavía por encima de las 61.000 operaciones y en niveles históricamente elevados. **El retroceso estuvo especialmente condicionado por la vivienda nueva, cuyas operaciones descendieron un 10,2% interanual, frente al ligero avance del 0,2% registrado por la vivienda usada.** En el acumulado del primer trimestre del año, las compraventas retrocedieron un 2,6%, reflejando un escenario de cierta moderación tras el fuerte dinamismo registrado durante los últimos ejercicios. En este contexto, el comportamiento de la demanda continúa muy condicionado por factores como la evolución del coste hipotecario, el deterioro progresivo de la accesibilidad residencial y la escasez de oferta disponible en determinados segmentos y ubicaciones.

En esta misma línea, la Estadística Registral Inmobiliaria del Colegio de Registradores correspondiente al primer trimestre de 2026 confirma una leve moderación de la actividad, aunque manteniendo cifras todavía muy elevadas para el mercado residencial español. Según recoge el organismo¹⁰, **el número de compraventas de vivienda registró un ligero descenso trimestral del 0,1%, alcanzando las 178.096 operaciones**, mientras que en términos interanuales la caída fue del 1,9%, con un total acumulado de 701.828 compraventas, **todavía en niveles máximos desde el tercer trimestre de 2007.**

El comportamiento por tipología de vivienda continúa mostrando además una evolución desigual entre obra nueva y vivienda usada. Según el Colegio de Registradores, **mientras la vivienda nueva registró un crecimiento trimestral del 7,2%, hasta las 39.473 operaciones, la vivienda usada descendió un 2% trimestral**, situándose en 138.623 compraventas. Esta evolución refleja cómo la limitada disponibilidad de producto nuevo sigue concentrando buena parte de la demanda en aquellos mercados donde todavía existe oferta disponible, especialmente en zonas de elevado dinamismo económico y turístico.

En paralelo, el mismo organismo señala que la demanda extranjera continúa desempeñando además un papel especialmente relevante dentro del mercado residencial español: **las compras de vivienda por parte de compradores internacionales representaron el 13,92% del total de operaciones durante el primer trimestre del año**, con cerca de 24.800 compraventas. Por territorios, Illes Balears (28,89%), Comunitat Valenciana (28,16%), Canarias (22,78%) y Región de Murcia (21,73%) registraron los mayores pesos de demanda internacional sobre el total de operaciones.

⁹[Datos del INE](#), primer trimestre de 2026

¹⁰[Datos del Colegio de Registradores](#), primer trimestre de 2026

Compraventas de vivienda nueva y usada por comunidad autónoma (1T 2026)

CCAA	Vivienda nueva	Var.interanual (%)	Vivienda usada	Var. interanual (%)
Andalucía	36 729	7%	104 356	6%
Aragón	3 762	14,3%	14 738	5%
Asturias	3 030	-9,4%	12 300	1,9%
Illes Balears	3 002	9,6%	11 376	-3,4%
Canarias	6 826	-1,7%	18 792	0,8%
Cantabria	1 852	22,2%	8 274	2,7%
Castilla-La Mancha	6 570	-2%	27 735	10%
Castilla y León	6 385	6,5%	30 050	14,3%
Cataluña	21 814	10,7%	90 633	7,3%
Comunitat Valenciana	17 986	-4,6%	89 870	3,4%
Extremadura	1 804	33,9%	11 140	10,3%
Galicia	6 636	5,6%	19 981	10,8%
Comunidad de Madrid	15 945	-13,3%	63 920	2,8%
Región de Murcia	6 089	19,3%	20 771	5,3%
Navarra	2 448	14,3%	5 255	7,4%
País Vasco	5 173	5,1%	21 069	7,8%
La Rioja	732	-18,3%	4 785	15%
España	146 783	3%	555 045	5,8%

Gráfico realizado por Urbanitae

Fuente: Colegio de Registradores - Creado con Datawrapper

Comportamiento del alquiler

El mercado del alquiler ha continuado mostrando una fuerte tensión durante el arranque de 2026, en un contexto marcado por la escasez de oferta disponible y una demanda que sigue creciendo en las principales ciudades y áreas metropolitanas. **La dificultad de acceso a la compra para una parte importante de la población, especialmente entre los perfiles más jóvenes, continúa trasladando presión hacia el arrendamiento**, donde los precios siguen moviéndose en máximos y el margen de ajuste cada vez es menor.

Las principales fuentes del sector reflejan una nueva subida generalizada de las rentas durante el primer trimestre del año. Según Fotocasa¹¹, **el precio medio del alquiler en España en estos tres primeros meses aumentó un 4% trimestral y un 9,1% interanual**,

¹¹[Datos de Fotocasa Research](#), primer trimestre de 2026

hasta situarse en **14,78 euros por metro cuadrado al mes**. Idealista¹², por su parte, sitúa el incremento interanual en el 7,1%, con un precio medio cercano a los 15 euros por metro cuadrado. Aunque ambas fuentes presentan diferencias metodológicas, **las dos coinciden en señalar que el mercado continúa instalado en una dinámica claramente alcista**, con rentas cada vez más alejadas de la capacidad adquisitiva de buena parte de los hogares.

Más allá de los porcentajes concretos, el primer trimestre vuelve a evidenciar el principal problema estructural del alquiler en España: **la falta de oferta**. En muchos mercados, especialmente en Madrid, Barcelona, Valencia, Málaga o Palma, la oferta disponible sigue reduciéndose mientras la demanda permanece muy activa, lo que está provocando que las viviendas salgan al mercado con precios cada vez más elevados y tiempos de comercialización muy reducidos.

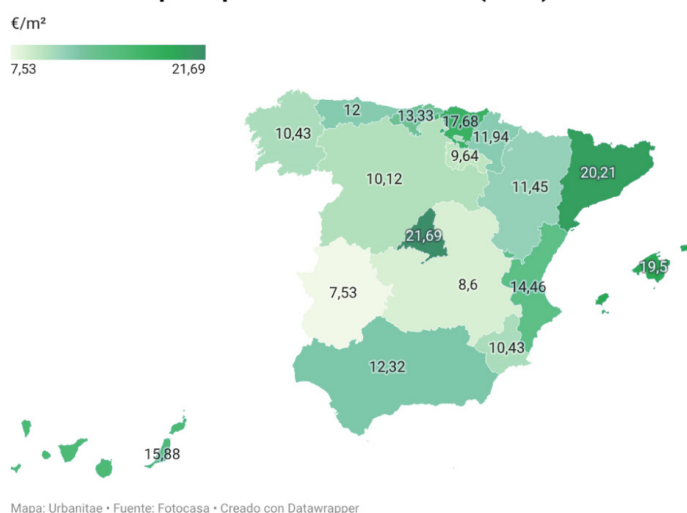
De hecho, algunas métricas empiezan a mostrar una cierta moderación respecto a los ritmos de crecimiento vistos durante los últimos años, aunque esto no implica una relajación real del mercado. Más bien al contrario: en muchos casos, el freno empieza a venir provocado porque parte de la demanda está alcanzando el límite de esfuerzo económico que puede asumir para acceder a una vivienda en alquiler.

Las subidas continúan siendo especialmente intensas en determinados territorios. Según Fotocasa, **Cantabria (+11,1%), Aragón (+6,9%), Comunidad de Madrid (+6,7%), Comunitat Valenciana (+5,9%) y Andalucía (+5,6%) registraron algunos de los mayores incrementos trimestrales** del país durante el primer trimestre de 2026.

Por su parte, Idealista sitúa además a **Castilla-La Mancha como la comunidad autónoma con mayor crecimiento interanual del alquiler**, con una subida del 12,7%, seguida de Comunidad Valenciana y Madrid, ambas por encima del 10%. Andalucía, Castilla y León, Canarias y Región de Murcia también registran incrementos relevantes, lo que refleja que la presión ya no se concentra únicamente en los grandes mercados tradicionales, sino que empieza a extenderse hacia ciudades medias y mercados secundarios donde hasta hace pocos años los precios mostraban una evolución mucho más estable.

En términos absolutos, **Madrid, Baleares y Cataluña continúan concentrando las rentas más elevadas del país. Según Fotocasa, Madrid supera ya los 21 euros por metro cuadrado al mes, mientras que Cataluña y Baleares se sitúan cerca de los 20 euros por metro cuadrado**. La presión sigue siendo especialmente visible en capitales como Madrid, Barcelona, Valencia, Málaga, Palma o San Sebastián, donde la combinación entre demanda residencial, presión turística y escasez de producto disponible continúa impulsando los precios al alza.

Precio del alquiler primer trimestre 2026 (€/m²)



¹²[Datos de Idealista](#), primer trimestre de 2026

PRECIOS Y SEMÁFORO DE CIUDADES: QUÉ SUBE Y QUÉ BAJA

La evolución del precio de la vivienda continúa mostrando un comportamiento muy desigual según el territorio. Aunque el crecimiento sigue siendo prácticamente generalizado en toda España, **el primer trimestre de 2026 vuelve a confirmar que existen varios mercados donde la presión sobre los precios sigue siendo especialmente intensa**, mientras otros mantienen una evolución mucho más estable y alejada de las tensiones que se observan en los principales polos de empleo, zonas costeras y provincias con mayor presión demográfica.

Los datos del sector¹³ reflejan, además, que el dinamismo ya no se concentra únicamente en Madrid, Barcelona o los grandes mercados tradicionales, sino que comienza a extenderse hacia provincias periféricas y áreas donde la demanda busca alternativas ante el fuerte encarecimiento registrado en los núcleos principales. El resultado es un mercado cada vez más heterogéneo, con diferencias muy marcadas entre territorios.

Luz roja: donde la presión sigue al alza

Toledo (+23,2%): encabeza este trimestre el ranking nacional de crecimiento de precios. El comportamiento de la provincia refleja con claridad uno de los grandes movimientos que está experimentando actualmente el mercado residencial español: el desplazamiento de parte de la demanda fuera de Madrid hacia zonas periféricas donde todavía existe algo más de capacidad de acceso a la vivienda. La mejora de las comunicaciones, el teletrabajo parcial y la imposibilidad de asumir determinados precios en la capital están impulsando con fuerza mercados tradicionalmente más asequibles como Toledo.

Madrid (+19,2%): como en informes anteriores, la capital continúa manteniéndose entre las provincias con mayor crecimiento del país. Pese a que el ritmo de subida se modera ligeramente respecto al trimestre anterior, la presión sigue siendo muy elevada, impulsada por la concentración de empleo, el crecimiento poblacional y una oferta residencial claramente insuficiente en las zonas con mayor demanda. Además, Madrid continúa alejándose de los mínimos registrados tras la crisis financiera y mantiene uno de los mayores niveles de revalorización acumulada del país.

Santa Cruz de Tenerife (+19,0%): vuelve a situarse entre los mercados más dinámicos del trimestre. La combinación entre demanda residencial, peso del mercado turístico y escasez de oferta disponible continúa sosteniendo un fuerte crecimiento de precios en buena parte de la provincia, especialmente en las zonas más vinculadas al litoral y a la actividad económica ligada al turismo.

Luz amarilla: avances suaves y mercados estables

Cuenca (+6,4%): mantiene una evolución bastante más contenida que la que se observa en otras zonas del país. Aunque el precio de la vivienda continúa creciendo, el mercado sigue moviéndose en parámetros relativamente estables y sin grandes tensiones de demanda.

Córdoba (+4,4%): vuelve a situarse entre las provincias con menor presión sobre los precios dentro de Andalucía. Frente al fuerte dinamismo que siguen mostrando mercados como Málaga, Cádiz o Granada, la evolución cordobesa continúa siendo mucho más gradual y apoyada principalmente en la demanda local.

Ciudad Real (+2,1%): mantiene una dinámica muy estable y alejada de los ritmos de crecimiento que se observan en otras provincias de Castilla-La Mancha. El mercado continúa registrando una actividad moderada y una presión limitada sobre los precios.

¹³ [Informe de Tinsa](#), primer trimestre de 2026

Badajoz (+1,6%): se sitúa entre las provincias con menor crecimiento del país durante el primer trimestre de 2026. El comportamiento del mercado sigue siendo relativamente tranquilo, con una evolución de precios mucho más moderada que la media nacional y sin señales de tensión relevantes en el corto plazo.

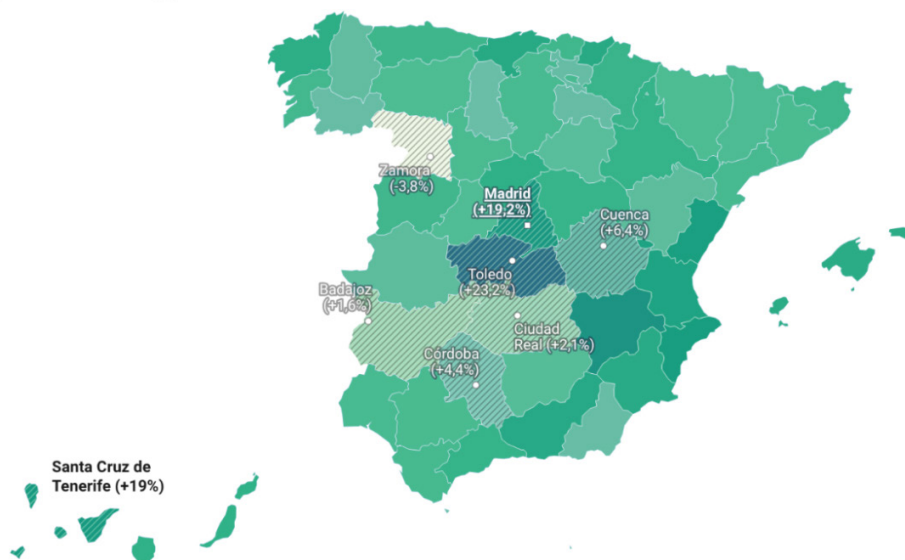
Luz verde: ajustes mínimos y mercado relajado

Zamora (-3,8%): se trata de la única provincia española que registra una caída interanual del precio de la vivienda en el primer trimestre de 2026. Aunque el ajuste sigue siendo reducido, el dato vuelve a reflejar la debilidad estructural de un mercado condicionado por la pérdida de población, el envejecimiento demográfico y una demanda residencial muy limitada. En un contexto de fuertes subidas generalizadas en prácticamente toda España, Zamora vuelve a situarse como la principal excepción del mercado residencial español.

Precio de la vivienda por provincias en el 1T 2026

Variación interanual (%)

-3,8 23,2



Mapa: Urbanitae • Fuente: Tinsa • Creado con Datawrapper

PERSPECTIVAS PARA EL 2T DE 2026

Tras un arranque de año marcado por fuertes subidas de precios y una elevada tensión en buena parte del mercado residencial español, el segundo trimestre de 2026 estará condicionado por un escenario algo más complejo que el vivido durante gran parte de 2025. Aunque la demanda seguirá contando con apoyos estructurales importantes, comienzan a aparecer factores que podrían moderar parcialmente el ritmo de actividad durante los próximos meses.

Uno de los principales focos de atención será la evolución de los tipos de interés y de la inflación. En su último informe, Tinsa¹⁴ advierte de que el repunte de las tensiones geopolíticas en Oriente Próximo ya comenzó a trasladarse al IPC y al coste del dinero durante el mes de marzo, con un incremento del euríbor desde el 2,2% hasta el 2,8% en apenas unas semanas. De mantenerse este escenario, el mercado podría entrar en una fase de mayor cautela, especialmente entre los compradores más dependientes de financiación hipotecaria.

Pese a ello, los últimos informes publicados¹⁵ coinciden en que el mercado residencial español continúa apoyándose sobre una demanda relativamente sólida. El crecimiento poblacional, la resistencia del empleo y la falta de oferta disponible seguirán actuando como soporte de los precios, especialmente en aquellas provincias donde la presión de demanda continúa siendo más intensa. **CaixaBank Research insiste además en que el principal reto del mercado español sigue siendo aumentar la oferta de vivienda, en un contexto donde la creación de hogares continúa avanzando a mayor velocidad que la construcción de nuevas viviendas.**

La escasez de producto disponible continuará previsiblemente siendo el principal elemento de tensión durante el segundo trimestre. Aunque Tinsa destaca que la actividad promotora ha comenzado el año con un crecimiento del 19,6% en nuevos proyectos de dirección de obra, **la producción de vivienda sigue siendo insuficiente para cubrir la demanda existente.** Por ello, no se esperan ajustes significativos en los precios a corto plazo, especialmente en grandes capitales, áreas metropolitanas y mercados turísticos.

También se espera que continúe el desplazamiento de parte de la demanda hacia provincias periféricas y mercados secundarios, una tendencia que ya se ha empezado a consolidar durante el primer trimestre ante el fuerte encarecimiento registrado en algunas de las principales ciudades secundarias del país como Toledo, Guadalajara o Valencia.

Con todo, el escenario más probable para el segundo trimestre de 2026 apunta a una moderación gradual de la actividad, pero no a una corrección brusca del mercado. **La evolución de la inflación, los tipos de interés y el contexto geopolítico marcarán el comportamiento de la demanda durante los próximos meses,** mientras la falta de oferta seguirá sosteniendo la presión sobre los precios en buena parte del territorio nacional.

¹⁴[Informe de Tinsa](#), primer trimestre de 2026

¹⁵[Informe de CaixaBank Research](#), “España necesita más vivienda: estos 10 gráficos lo demuestran”

La mirada del CEO

— por Diego Bestard

Si el cierre de 2025 dejó claro que el problema de la vivienda en España era estructural, el primer trimestre de 2026 ha confirmado que ese desequilibrio no solo continúa, sino que se intensifica en muchos mercados. Seguimos viendo una demanda muy sólida, apoyada en el crecimiento poblacional, la fortaleza del empleo y el atractivo de España como destino para vivir e invertir, mientras la oferta sigue siendo claramente insuficiente para absorber esa presión, especialmente en las grandes ciudades, áreas metropolitanas y principales polos turísticos.

Eso explica que los precios sigan subiendo con fuerza, tanto en compraventa como en alquiler, y que la tensión se haya extendido ya más allá de los mercados tradicionalmente más calientes. Lo relevante aquí es que no estamos ante un exceso de oferta ni ante un mercado sobreapalancado, como ocurría en otros ciclos. Al contrario: se construye por debajo de la demanda real y el principal cuello de botella sigue estando en la capacidad de generar producto nuevo con agilidad suficiente. Por eso, aunque no veo un escenario de corrección brusca, sí creo que el mercado va a entrar en una fase en la que **la accesibilidad será cada vez más determinante** y en la que no toda la demanda podrá materializarse.

Los datos del *Observatorio de la financiación a la promoción inmobiliaria*, que actualizamos en abril junto a KPMG, refuerzan esa lectura. La población residente en España alcanzó los 49,6 millones de habitantes a cierre de 2025, los visados de obra nueva llegaron a 139.016 unidades y, aun así, el déficit de vivienda se sitúa ya en torno a 730.000 unidades. Al mismo tiempo, el precio medio de la vivienda de obra nueva se situó en 306.296 euros y las previsiones apuntan a nuevas subidas en 2026, especialmente en grandes capitales. Ese desajuste estructural es lo que sigue sosteniendo el mercado y, al mismo tiempo, **lo que obliga a pensar en nuevas fórmulas residenciales** que complementen al build-to-sell tradicional. El interés creciente por soluciones como *flex living*, *senior living* o *coliving* responde a una transformación real de la demanda: hogares más pequeños, mayor movilidad, nuevas necesidades laborales y una parte creciente de población que busca flexibilidad y servicios, no solo un producto residencial convencional.

En este contexto, la financiación vuelve a ser central. La banca seguirá siendo el pilar del sistema, pero la realidad del mercado exige



cada vez más estructuras complementarias, especialmente en las fases iniciales de los proyectos. La actualización de nuestro Observatorio refleja bien ese cambio: el volumen total de inversión en promoción inmobiliaria pasó de unos 35.000 millones de euros en 2024 a cerca de 39.000 millones en 2025, mientras **la financiación alternativa ha seguido ganando peso y sofisticación**. La distribución del capital ya no responde a un esquema binario de promotor y banco, sino a una estructura más híbrida, donde conviven distintas capas de deuda y *equity*, y donde el capital alternativo aporta flexibilidad, velocidad, capacidad de adaptación y complementariedad con la banca.

Desde Urbanitae estamos evolucionando en esa misma dirección. Hemos ampliado el foco desde el *equity* residencial hacia la deuda estructurada y reforzamos nuestra apuesta por el *commercial real estate* de cara a 2026. La propia financiación *crowd* superó los 500 millones de euros transaccionados en 2025, de los cuales **Urbanitae concentró alrededor de 260 millones**. Esa cifra no solo habla de escala, sino de madurez: el mercado entiende ya que, lejos de ser un último recurso, la financiación no bancaria es una herramienta estructural para que proyectos viables no se queden bloqueados. Así las cosas, el reto pasa por construir un ecosistema más diversificado, más profesional y más capaz de responder a una necesidad real del país.

De cara a 2026, todo apunta a continuidad más que a ruptura: demanda activa, oferta insuficiente y un sector cada vez más sofisticado. La prioridad sigue siendo desbloquear suelo, agilizar trámites y aportar capital con criterio. Si alineamos esas palancas, no solo destensaremos el mercado: consolidaremos un modelo más sólido, más flexible y mejor preparado para satisfacer la creciente demanda social.

•urbanitae

C/ Castelló 23, 28001
Madrid 911 232 522
urbanitae.com