

INFORME TRIMESTRAL

Menos compraventas, más presión

 Radiografía del mercado residencial
del primer semestre de 2026



Menos compraventas, más presión: las dos velocidades de la vivienda en 2026

El primer semestre de 2026 ha dejado una fotografía clara de la situación del mercado inmobiliario español: **elevada actividad, presión creciente sobre los precios y un desequilibrio estructural entre demanda y oferta**. Pese a la incertidumbre económica y geopolítica internacional, el mercado residencial ha mantenido una fortaleza sorprendente, sostenido por una demanda sólida tanto nacional como internacional. Sin embargo, la oferta sigue siendo insuficiente para las necesidades reales, especialmente en grandes ciudades y áreas metropolitanas.

La situación macroeconómica ha incrementado la incertidumbre más allá de las previsiones iniciales. La relajación de tipos que caracterizó 2025 se interrumpió en el arranque de 2026 cuando el conflicto geopolítico en Oriente Próximo generó incertidumbre sobre la inflación y el ritmo de actuación del Banco Central Europeo. En nuestro país, según datos del Instituto Nacional de Estadística¹, el **IPC en junio se situó en el 3,2% en tasa anual**, con una **inflación subyacente del 2,9%**. Al mismo tiempo, el Banco de España² documentó una **tendencia alcista del euríbor, que se acercó al 2,6% a cierre del trimestre**, señal clara de que los mercados reducían sus expectativas de nuevas bajadas de tipos. A pesar de esta coyuntura restrictiva, la economía española mostró más dinamismo que el resto de Europa, con empleo fuerte, crecimiento poblacional y un sector turístico y de servicios que tiró del consumo.

En este sentido, el principal factor que explica esta situación **sigue siendo el desequilibrio entre la oferta y la demanda, de carácter estructural y no meramente coyuntural**. La creación de nuevos hogares ronda, según BBVA Research³, las **220.000 unidades en 2026, una cifra que presiona significativamente un parque residencial ya limitado en su capacidad de respuesta**. A este factor estructural se suma una inmigración intensa, la concentración progresiva de población en determinados núcleos urbanos y una demanda extranjera creciente que no cesa, especialmente en el segmento prime y super prime, mientras que simultáneamente la oferta residencial no encuentra manera de seguir el ritmo de esa presión sostenida. En este contexto, los visados de vivienda nueva crecerán el 10,1% en 2026 según BBVA Research⁴, hasta las **aproximadamente 153.000 viviendas iniciadas**, una cifra que, aunque mejor que la registrada en años anteriores, resulta claramente insuficiente cuando se compara con la brecha real del mercado: **700.000 viviendas de déficit acumulado entre 2021 y 2025**⁵.

El Plan Estatal de Vivienda 2026-2030, dotado con **7.000 millones de euros en financiación estatal más cofinanciación autonómica**, supone un paso en la dirección correcta. El giro hacia un parque público permanente, la simplificación urbanística y los incentivos a la industrialización inciden sobre algunos de los principales cuellos de botella del mercado. Sin embargo, la escala del reto sigue siendo considerable. **CaixaBank Research estima que, en su escenario tendencial, el déficit de vivienda podría alcanzar un máximo de unas 922.000 unidades en 2029 y mantenerse todavía en torno a las 905.000 en 2030**. Para absorber el déficit acumulado sería necesario producir alrededor de 330.000 viviendas

¹Datos del [INE](#), junio de 2026

²Datos del [Banco de España](#), junio de 2026

³Datos de [BBVA Research](#), primer semestre de 2026

⁴Datos de [BBVA Research](#)

⁵Datos del [Banco de España](#), finales de 2025

anuales durante los próximos cinco años⁶. Las reformas autonómicas recientes, como la Ley 2/2026 de Madrid y el anteproyecto de Cataluña, van en el mismo sentido, pero sus efectos tardarán en llegar al mercado real. Los analistas del sector somos claros en su diagnóstico: la inversión en construcción residencial alcanza actualmente el **5,7% del PIB**, cuando se estima que necesitaría alcanzar el **10% en 2030** simplemente para reducir el déficit a la mitad.

La comparación con 2008 requiere, no obstante, importantes matices. En aquel momento, el mercado estaba marcado por un exceso de construcción, un elevado componente especulativo y una expansión del crédito que permitió financiar numerosos proyectos sin una demanda real suficiente. **En la actualidad, el principal problema responde a una escasez estructural de oferta.** Asimismo, mientras que entonces el endeudamiento de los hogares alcanzó niveles máximos, hoy los criterios de concesión de crédito son considerablemente más restrictivos. **Por tanto, aunque existen similitudes en términos de precios elevados y dificultades de acceso, las causas que explican ambas situaciones son sustancialmente diferentes.** Más que ante una burbuja especulativa, el mercado se enfrenta a un desequilibrio estructural que limita progresivamente la capacidad de acceso a la vivienda de una parte significativa de la población.

Respecto a la inversión inmobiliaria, la búsqueda de estabilidad ha ganado peso entre los grandes patrimonios internacionales en un escenario marcado por la incertidumbre geopolítica. En este contexto, **España se ha consolidado como uno de los destinos preferidos dentro de Europa.** La demanda extranjera mantiene una presencia relevante en la obra nueva y en los segmentos prime, aunque su peso sigue siendo limitado sobre el conjunto de las compraventas residenciales del país.

Con todo ello, el semestre cierra con un mercado que todavía mantiene niveles elevados de actividad, pero en el que **la desaceleración empieza a ser más visible.** El fuerte encarecimiento acumulado de la vivienda, unido al coste de la financiación, está llevando a una parte creciente de los compradores **al límite de su capacidad de endeudamiento**, reduciendo el margen para que la demanda siga creciendo al ritmo de los últimos ejercicios. Por ahora, este ajuste no se está traduciendo en una caída generalizada de los precios, que continúan encontrando apoyo en la escasez de oferta, sino en **un menor dinamismo de las operaciones y una demanda cada vez más selectiva.** De cara a la segunda mitad del año, esta corrección podría hacerse más evidente, especialmente si persisten las dificultades de acceso y el coste de financiación se mantiene elevado, con un mercado que previsiblemente seguirá tensionado en precios, pero con menos capacidad para sostener los actuales ritmos de actividad.

Comportamiento del precio de la vivienda y obra nueva

El precio de la vivienda mantuvo **una evolución claramente alcista durante la primera mitad de 2026**, con incrementos generalizados tanto en el mercado de segunda mano como en la obra nueva y con diferencias significativas entre comunidades autónomas, provincias y grandes ciudades. Aun así, comienza a apreciarse **una pérdida gradual de impulso en algunos territorios y segmentos**, especialmente allí donde el fuerte encarecimiento acumulado y el aumento de los tipos están reduciendo la capacidad de compra de los hogares. La presión sobre los precios continúa, sostenida por una demanda todavía elevada y una oferta que sigue siendo insuficiente en buena parte de los principales mercados residenciales, pero **el ritmo de crecimiento podría ir perdiendo intensidad a medida que avance el año.**

⁶Datos de [CaixaBank Research](#)

En el conjunto de la vivienda terminada, que incluye tanto inmuebles nuevos como usados, Tinsa ha situado el valor medio nacional en **2.066 euros por metro cuadrado durante el segundo trimestre de 2026**⁷. De acuerdo con su último informe, los precios aumentaron **un 15,2% respecto al mismo periodo del año anterior y un 3,7% frente al primer trimestre**. Al descontar el efecto de la inflación, el crecimiento interanual se reduce al 11,8%, mientras que el nivel actual se encuentra todavía un 33% por debajo de los máximos alcanzados en 2007 en términos reales y un 35% por encima de los mínimos registrados durante la gran recesión.

Si lo vemos de forma desglosada, esta tendencia general se reproduce tanto en la vivienda de obra nueva como en la de segunda mano, aunque cada segmento presenta una evolución propia en términos de precios, ritmos de crecimiento y distribución territorial.

La obra nueva mantuvo una evolución ascendente durante el primer semestre y volvió a situarse en máximos históricos. Según el **“Estudio de Vivienda Nueva” del Grupo ST** (anteriormente sociedad de Tasación), el precio medio nacional alcanzó los **3.458 euros por metro cuadrado al cierre de junio**⁸, después de aumentar **un 9,7% respecto al mismo periodo de 2025 y un 4,9% frente al semestre inmediatamente anterior**. Con este resultado, **la vivienda nueva encadenó su quinto semestre consecutivo en máximos históricos**, consolidando la tendencia alcista observada durante los últimos ejercicios.

Las mayores subidas interanuales se concentraron en **Madrid, Baleares y Cataluña**, con incrementos del **11,8%, el 10,6% y el 10,5%**, respectivamente, siendo las únicas comunidades que superaron la media nacional. En el extremo contrario se situaron Melilla, con un avance del 1,6%; Ceuta, con un 3,8%; y Asturias, con un 4,3%, mientras que el resto de los territorios registró incrementos comprendidos entre el 5,1% de Castilla-La Mancha y el 9,3% de la Comunidad Valenciana.

Las diferencias entre capitales también fueron significativas, ya que **Barcelona se mantuvo como la ciudad con el precio medio de obra nueva más elevado, con 6.310 euros por metro cuadrado**, seguida de Madrid, con 5.471 euros, y San Sebastián, con 5.047 euros, que superó por primera vez la barrera de los 5.000 euros. En la parte baja de la clasificación se situaron Ciudad Real, con 1.416 euros por metro cuadrado; Cáceres, con 1.440 euros; y Ávila, con 1.465 euros.

Las previsiones apuntan a que **el precio de la vivienda nueva continuará aumentando durante la segunda mitad del ejercicio**, aunque con una cierta estabilización del ritmo de crecimiento. La entidad estima que podría alcanzar los 3.532 euros por metro cuadrado durante el verano y cerrar 2026 en **3.606 euros por metro cuadrado**, lo que supondría un incremento interanual del 9,3%. Al tratarse de previsiones, estas cifras no representan valores ya observados, pero reflejan que el escenario planteado por el estudio no contempla una corrección de precios durante los próximos meses.

A esta evolución se suma el incremento de los costes de construcción, que, según el mismo estudio, alcanzaron un nuevo máximo histórico durante el segundo trimestre de 2026. El coste medio nacional de las promociones residenciales de obra nueva iniciadas se situó en **1.451 euros por metro cuadrado**, un 3,99% por encima del trimestre anterior y **un 11,22% más que en el mismo periodo de 2025**, una evolución que añade presión sobre el precio final de las promociones.

Por su parte, la presión alcista no se limita a la obra nueva, sino que también se observa con claridad en el mercado de segunda mano, donde el encarecimiento se mantuvo de

⁷Informe de **Tinsa**, primer semestre de 2026

⁸Informe del **Grupo ST**, primer semestre de 2026

forma sostenida durante el semestre. El **Índice Inmobiliario Fotocasa⁹** refleja **una subida acumulada del 8,2% entre enero y junio de 2026**, periodo en el que el precio medio pasó de 2.897 a **3.133 euros por metro cuadrado**. Trasladado a una vivienda de 80 metros cuadrados, el importe aumentó desde los 231.744 euros registrados al comienzo del año hasta los 250.673 euros de junio, lo que supone **un encarecimiento de 18.929 euros en seis meses**.

El aumento se produjo de forma prácticamente continuada durante el semestre, con los mayores avances concentrados entre febrero y abril, una evolución más estable durante mayo y un nuevo incremento en junio. Esta trayectoria confirma que la vivienda usada mantuvo una presión sostenida sobre los precios durante la primera mitad del ejercicio y alcanzó al cierre del periodo un nuevo máximo de la serie histórica del portal.

El comportamiento fue desigual entre comunidades autónomas, tanto por la intensidad de las subidas como por el precio de partida de cada mercado. En este sentido, **la Región de Murcia registró el mayor incremento acumulado, con un 14,1%**, seguida de la Comunidad Valenciana, con un 9,1%; Cantabria, con un 9%; Navarra, con un 8,3%; y Andalucía, con un 7,8%. En cambio, los avances fueron más moderados en Canarias, donde el precio aumentó un 1,5%; Baleares, con un 2,8%; Extremadura, con un 3,3%; y Madrid y Aragón, ambas con un 3,6%.

El nivel de precios de partida explica que los territorios con los mayores crecimientos porcentuales no coincidan necesariamente con los mercados más caros. Según Fotocasa, una vivienda de 80 metros cuadrados alcanzó en junio un valor medio de **435.310 euros en Baleares y de 432.808 euros en Madrid**, las dos únicas comunidades que superaron los 430.000 euros. En el extremo opuesto, el mismo inmueble tendría un precio medio de 108.178 euros en Extremadura y de 112.595 euros en Castilla-La Mancha, lo que refleja la amplia distancia existente entre los distintos mercados residenciales del país.



⁹ **Índice inmobiliario Fotocasa**, julio 2026

Comportamiento de la compraventa

La compraventa de vivienda ha mantenido un nivel elevado de actividad durante la primera mitad de 2026, aunque el mercado empieza a mostrar señales más claras de moderación después del fuerte dinamismo de los últimos ejercicios. Junio ha supuesto un pequeño cambio de tono: según recoge el Instituto Nacional de Estadística (INE), las compraventas aumentaron un **1,6 % interanual, hasta las 59.288 operaciones**¹⁰, el mejor dato para un mes de junio desde 2007, rompiendo así una racha de cinco meses consecutivos de descensos. El avance estuvo impulsado principalmente por la vivienda nueva, que creció un **6,3 %**, hasta las 12.766 operaciones, mientras que la usada apenas avanzó un **0,3 %**, con 46.522 transacciones.

Este repunte, sin embargo, no cambia por el momento la tendencia que deja el conjunto del semestre. Entre enero y junio, las compraventas acumulan una caída del **2,6 % respecto al mismo periodo de 2025**, con descensos tanto en vivienda nueva (-2,8 %) como usada (-2,5 %). Los datos dibujan así un mercado que continúa moviéndose en volúmenes elevados, pero que ha perdido parte del impulso con el que venía creciendo y donde el dato positivo de junio deberá confirmarse durante los próximos meses para poder hablar de un cambio de tendencia.

La Estadística Registral Inmobiliaria del Colegio de Registradores¹¹ refuerza esta lectura. Según recoge el organismo, durante el segundo trimestre se contabilizaron **167.934 compraventas de vivienda, un 5,7 % menos que en el trimestre anterior y un 2,3 % por debajo del mismo periodo de 2025**. Se trata, además, del segundo descenso trimestral consecutivo y del menor volumen de operaciones de los últimos siete trimestres. La caída fue especialmente acusada en la vivienda nueva, con **34.919 operaciones y un retroceso trimestral del 11,5 %**, mientras que la usada descendió un 4 %, hasta las 133.015 compraventas. Las diferencias metodológicas entre INE y Registradores explican que sus cifras no sean directamente equiparables, pero ambas estadísticas apuntan a una actividad que sigue siendo elevada, aunque con un ritmo más contenido.

Frente a esta moderación general, **el comprador extranjero continúa ganando protagonismo**. De acuerdo con el Colegio de Registradores, representó el **15,98 % de las compraventas del segundo trimestre, máximo de la serie histórica**, con algo más de 26.800 operaciones. El peso de la demanda internacional aumentó en todas las comunidades autónomas y superó incluso el 30 % en las Baleares (32,27 %) y en la Comunidad Valenciana (31,03 %), con británicos, neerlandeses y alemanes como las nacionalidades con mayor presencia.

La financiación añade otro elemento a tener en cuenta. Los Registradores contabilizaron **129.240 hipotecas sobre vivienda durante el trimestre, un 3,3 % menos que en el primero**, aunque su peso sobre el total de compraventas aumentó hasta el 77 %. Al mismo tiempo, el endeudamiento medio por vivienda alcanzó un nuevo máximo histórico de **176.453 euros**, un 2,3 % más que en el trimestre anterior. La combinación de precios elevados, mayor endeudamiento y unas condiciones financieras menos favorables empieza así a estrechar el margen de una parte de los compradores, un factor que puede ayudar a explicar la pérdida gradual de velocidad de las operaciones.

¹⁰Datos del [INE](#), junio de 2026

¹¹Datos del [Colegio de Registradores](#), 2T de 2026

Número de compraventas de vivienda nueva y usada por comunidad autónoma (2T 2026)

CCAA	Nueva	Var. interanual nueva (%)	Usada	Var. interanual usada (%)
Andalucía	37 517	7,1%	104 256	3,4%
Aragón	3 739	7,5%	14 786	0,9%
Asturias	3 044	-14,2%	12 366	-0,5%
Illes Balears	2 858	0,6%	11 133	-5,6%
Canarias	6 704	-3,3%	18 867	2,3%
Cantabria	1 668	-9,9%	8 188	-2%
Castilla-La Mancha	7 092	4%	27 786	5,8%
Castilla y León	6 123	-7,8%	30 110	7,5%
Cataluña	21 953	5,8%	90 434	2,6%
Comunitat Valenciana	17 918	-5,3%	88 538	-1,7%
Extremadura	1 785	22%	11 175	5,2%
Galicia	6 625	-1,4%	19 547	1,9%
Comunidad de Madrid	15 689	-17,7%	63 195	-1,8%
Región de Murcia	6 193	10,5%	20 337	-2,3%
Comunidad Foral de Navarra	2 386	9,1%	5 164	1,6%
País Vasco	5 291	7,1%	20 801	0,7%
La Rioja	710	-23%	4 706	5,5%
España	147 295	-0,3%	551 389	1,3%

Gráfico realizado por Urbanitae

Fuente: Colegio de Registradores • Creado con Datawrapper

Comportamiento del alquiler

El mercado del alquiler cerró el segundo trimestre de 2026 con una **práctica estabilización de los precios**, aunque las rentas continuaron por encima de los niveles registrados un año antes. Según el Índice Inmobiliario de Fotocasa¹², el precio de la vivienda en alquiler aumentó **un 0,1% entre marzo y junio, el avance más bajo registrado en este periodo desde 2007**. En términos interanuales, la subida fue del **2,9%**, hasta situar el precio medio en **14,79 euros por metro cuadrado al mes**. Estos datos apuntan a una moderación significativa del ritmo de encarecimiento, pero no a una caída acusada.

El sector atribuye este cambio de tendencia al límite alcanzado por la capacidad económica de los hogares para asumir nuevas subidas. A medida que una parte de la demanda encuentra

¹²Datos de [FotoCasa Research](#), junio de 2026

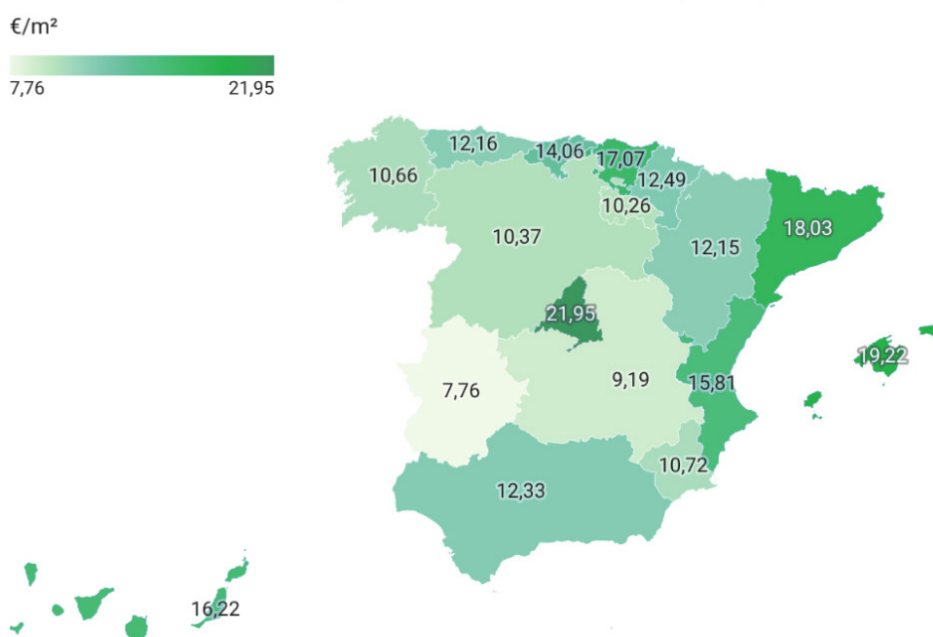
mayores dificultades para acceder al mercado, los precios tienden a buscar un nuevo punto de equilibrio. De mantenerse esta evolución, se espera que durante los próximos meses podría producirse **una mayor estabilización e incluso descensos en algunos de los mercados que habían acumulado las tensiones más intensas.**

No obstante, **la estabilidad del promedio nacional oculta diferencias territoriales significativas.** De acuerdo con los datos del Índice, 14 comunidades autónomas registraron incrementos trimestrales y 16 mantuvieron variaciones interanuales positivas. Los mayores avances entre marzo y junio correspondieron a la **Comunitat Valenciana, con un 9,3%; Castilla-La Mancha, con un 6,9%; y La Rioja, con un 6,4%.** Por niveles de precios, la Comunidad de Madrid se mantuvo como la única región por encima de los 20 euros por metro cuadrado, con **21,95 euros**, seguida de Baleares, Cataluña y País Vasco, con 19,22, 18,03 y 17,07 euros, respectivamente.

La dispersión territorial resulta todavía más visible a escala provincial. El informe contabiliza aumentos trimestrales en 39 provincias e interanuales en 46. **Cuenca encabezó las subidas del segundo trimestre, con un 23,7%,** por delante de Palencia, con un 13,4%, y Álava, con un 13,1%. En el extremo contrario, **Barcelona registró una caída trimestral del 10,2%,** mientras que Gipuzkoa y Teruel descendieron un 8,8% y un 6,8%, respectivamente. Madrid y Barcelona continuaron siendo las provincias más caras, con 21,95 y 19,46 euros por metro cuadrado al mes, frente a los 7,05 euros de Jaén y los 7,75 euros de Badajoz.

El comportamiento de los municipios confirma que **la moderación nacional no se está produciendo de manera uniforme.** El 69% de las ciudades analizadas registró incrementos trimestrales y el 83% presentó precios superiores a los de un año antes. Al mismo tiempo, algunos mercados experimentaron variaciones muy intensas, tanto al alza como a la baja, lo que refleja la diversidad de situaciones existentes en función de la oferta disponible y de la presión de la demanda. En Madrid, 13 distritos redujeron sus precios durante el trimestre, aunque 15 mantuvieron aumentos interanuales, mientras que en Barcelona el portal detectó nueve descensos trimestrales y otros nueve interanuales.

Precio del alquiler segundo trimestre 2026 (€/m²)



Mapa: Urbanitae • Fuente: Fotocasa • Creado con Datawrapper

PRECIOS Y SEMÁFORO DE CIUDADES: QUÉ SUBE Y QUÉ BAJA

La evolución del precio de la vivienda continúa mostrando diferencias relevantes entre provincias, aunque el crecimiento mantiene un carácter prácticamente generalizado. Según los datos del sector¹³, correspondientes al segundo trimestre de 2026, **las 50 provincias analizadas registran incrementos interanuales**, dentro de un rango comprendido entre el 0,8% y el 24,8%. Además, 34 territorios presentan subidas superiores al 10%, una cifra similar a la del trimestre anterior.

El escenario refleja, asimismo, que los incrementos más elevados se concentran principalmente en Madrid y sus provincias limítrofes, así como en determinados mercados costeros. Al mismo tiempo, algunos territorios mantienen una evolución mucho más contenida, lo que confirma que, aunque los precios avanzan en todo el país, lo hacen con intensidades muy diferentes. Para elaborar este semáforo se toma como referencia la variación interanual: la luz roja reúne las mayores subidas, la amarilla los avances más moderados y la verde las posibles caídas.

Luz roja: donde la presión sigue al alza

Toledo (+24,8%): encabeza el crecimiento interanual de los precios entre todas las provincias españolas. Además, se encuentra entre los territorios que registraron avances superiores al 5% durante el segundo trimestre, por lo que la subida no se limita a la comparación con el año anterior, sino que mantiene una intensidad elevada en los meses más recientes. Su evolución la sitúa como el mercado provincial con una mayor presión sobre los precios en este periodo.

Albacete (+21,1%): ocupa la segunda posición del ranking nacional y consolida una subida superior al 20%. Su comportamiento destaca especialmente por el contraste con otras provincias de Castilla-La Mancha, como Cuenca y Ciudad Real, donde los incrementos son mucho más contenidos. La evolución provincial muestra, por tanto, que el encarecimiento dentro de la comunidad no se está produciendo de manera uniforme.

Guipúzcoa (+20,8%): combina uno de los mayores incrementos interanuales del país con uno de los niveles de precios más elevados. Con un valor unitario de 2.753 euros por metro cuadrado, se sitúa entre las cinco provincias más caras de España. El dato refleja que la subida continúa siendo intensa incluso en un mercado que ya parte de precios notablemente superiores al promedio nacional.

Luz amarilla: avances suaves y mercados estables

Cáceres (+0,8%): presenta el incremento interanual más reducido de las 52 provincias y ciudades autónomas analizadas. Su evolución se encuentra próxima a la estabilidad y contrasta con el crecimiento del 15,2% registrado en el conjunto nacional. Además, mantiene uno de los valores unitarios más bajos del país, con 918 euros por metro cuadrado, lo que muestra que el reducido nivel de precios no se está traduciendo en un repunte de especial intensidad.

Zamora (+1,2%): registra la segunda subida más moderada de España y se identifica como una de las provincias que se desmarca de la evolución de su comunidad autónoma, al crecer con menor intensidad que el conjunto de Castilla y León. Los precios permanecen en terreno positivo, pero con una evolución prácticamente plana en comparación con la mayoría de los territorios.

Badajoz (+2,5%): mantiene un crecimiento contenido y se sitúa también en la parte baja

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

de la clasificación. Su evolución, junto con la de Cáceres, refleja que las dos provincias extremeñas permanecen alejadas de las fuertes subidas observadas en buena parte del país. En este caso, el mercado continúa avanzando, pero sin mostrar una aceleración comparable a la de las provincias incluidas en la luz roja.

Cuenca (+3,4%): combina uno de los precios más reducidos de España, con 893 euros por metro cuadrado, con un incremento interanual moderado. Su comportamiento contrasta especialmente con Toledo y Albacete, también pertenecientes a Castilla-La Mancha, pero situadas entre las provincias con mayores subidas. Esta diferencia evidencia la fuerte disparidad existente dentro del mercado residencial de la comunidad.

Ciudad Real (+3,5%): registra el valor unitario provincial más bajo de España, con 794 euros por metro cuadrado, y mantiene una evolución similar a la de Cuenca. Aunque los precios continúan creciendo, lo hacen a un ritmo muy inferior al de Toledo y Albacete. La provincia permanece así en una situación de avance contenido, alejada de las tensiones que presentan otros mercados de Castilla-La Mancha.

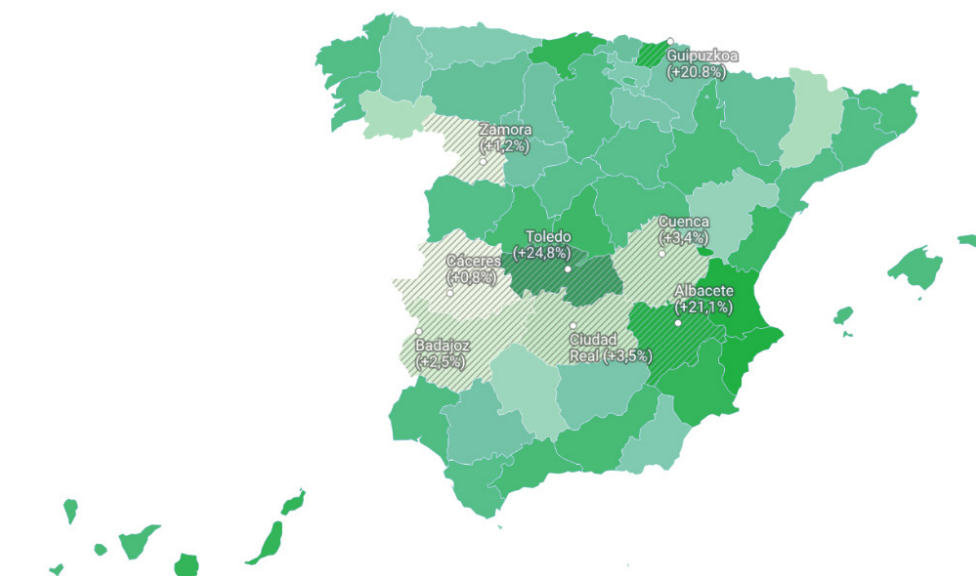
Luz verde: ajustes mínimos y mercado relajado

Ninguna provincia española registra una caída interanual del precio de la vivienda durante el segundo trimestre de 2026. Las variaciones se mantienen en terreno positivo en las 50 provincias analizadas, por lo que esta categoría queda vacía en esta edición.

Precio de la vivienda por provincias en el 2T 2026

Variación interanual (%)

0,8 24,8 // Albacete // Badajoz // Cáceres // Ciudad Real // Cuenca // Gipuzkoa // Toledo // Zamora



Mapa: Urbanitae • Fuente: Tinsa • Creado con Datawrapper

CONCLUSIONES Y PERSPECTIVAS PARA LA SEGUNDA MITAD DE 2026

El mercado residencial español afronta la segunda mitad de 2026 con señales de moderación y estabilización, aunque sin indicios de un cambio brusco de ciclo. Tras varios meses de retroceso en las compraventas, cabe esperar una actividad algo menor y compradores más selectivos, condicionados por el encarecimiento acumulado de la vivienda y las dificultades de acceso a la financiación. En este sentido, se prevén volúmenes inferiores a los registrados el año pasado, aunque todavía elevados, mientras que algunas voces del sector¹⁴ apuntan a una desaceleración de las operaciones y de las subidas de precios, más que a una corrección generalizada.

La escasez de oferta seguirá siendo el principal soporte del mercado. Aunque el menor ritmo de ventas podría ampliar los plazos de comercialización y favorecer una mayor negociación, Funcas considera que el ajuste se producirá principalmente a través del número de operaciones y no de los precios¹⁵. Por tanto, **todo apunta a que la vivienda continuará encareciéndose durante el segundo semestre, pero a un ritmo más contenido**, con mayores diferencias en función de la ubicación, la calidad del inmueble y el ajuste de su precio de salida.

Las previsiones del XXIV Barómetro Inmobiliario de UCI y SIRA refuerzan este escenario. Los profesionales consultados anticipan para el conjunto de 2026 una caída del **3,27% en las compraventas** y un aumento medio del **3,15% en el precio de la vivienda**¹⁶, una previsión sensiblemente más moderada que la manejada en la anterior edición. Además, el 88% espera que el mercado mantenga un comportamiento estable durante la segunda mitad del año, aunque con un menor grado de optimismo. En el ámbito hipotecario, estiman una reducción del **1,97% en el número de préstamos**, lo que podría limitar la capacidad de compra de una parte de la demanda.

El alquiler seguirá concentrando buena parte de las tensiones. UCI y SIRA prevén un descenso del **7,11% en las operaciones**, pero una subida del **5,05% en las rentas**, lo que sugiere que la menor actividad no vendrá acompañada de una mejora de la accesibilidad. La insuficiencia de vivienda disponible y el traslado al alquiler de quienes no pueden comprar podrían mantener la presión sobre los precios durante los próximos meses.

Al mismo tiempo, el interés inversor por el residencial continúa siendo elevado. Según CBRE¹⁷, el segmento Living captó más de **4.500 millones de euros en el primer semestre**, duplicando el volumen registrado un año antes y concentrando el 38% de la inversión inmobiliaria. Este dinamismo confirma el atractivo del residencial para el capital institucional, pese a la moderación prevista en el mercado de particulares.

En conjunto, **el escenario más probable para la segunda mitad de 2026 es el de una desaceleración gradual, con menos operaciones y subidas de precios más moderadas, pero sin una caída generalizada de las valoraciones**. Mientras la oferta no aumente de forma suficiente, el desequilibrio frente a una demanda todavía sólida seguirá condicionando tanto la compraventa como el alquiler y mantendrá las dificultades de acceso como el principal reto del mercado residencial.

¹⁴Previsiones de [Gesvalt](#) para el segundo semestre

¹⁵Previsiones de [Funcas](#) para 2026

¹⁶Previsiones de [UCI y SIRA](#) para 2S 2026

¹⁷Previsiones de [CBRE](#) para 2S 2026

La mirada del CEO

por Diego Bestard

Hay momentos en los que conviene separar el ruido de las señales de fondo. En el primer semestre de 2026 hemos visto precios que siguen creciendo con fuerza, compraventas que pierden algo de velocidad y una mayor incertidumbre sobre tipos e inflación. Es fácil construir a partir de ahí un relato de agotamiento del mercado. Mi lectura es bastante distinta: **no estamos ante una crisis inmobiliaria, sino ante una crisis de acceso a la vivienda dentro de un mercado cuyos fundamentales siguen siendo sólidos.**

Los datos ayudan a entender esa diferencia. Las compraventas han retrocedido un 2,6% en el semestre, pero continúan en niveles históricamente elevados. Al mismo tiempo, los precios siguen aumentando porque la oferta disponible continúa claramente por debajo de la demanda. España crea alrededor de 220.000 hogares al año y la producción de vivienda sigue sin ser capaz de acompañar ese ritmo. El déficit acumulado se sitúa ya en el entorno de las 730.000 viviendas. No tenemos, por tanto, un problema de exceso de producto buscando comprador. Tenemos exactamente el contrario.

Esto no significa que todo vaya bien. De hecho, el principal síntoma del desequilibrio es cada vez más preocupante: una parte creciente de la población quiere comprar o alquilar una vivienda y sencillamente no puede hacerlo en las condiciones actuales. El precio del suelo, los costes de construcción, la lentitud administrativa y la insuficiente generación de nueva oferta se trasladan al precio final hasta alcanzar el límite de solvencia de muchos hogares. Por eso podemos ver al mismo tiempo precios al alza y menos operaciones. No es una contradicción: es una señal de que la accesibilidad está empezando a actuar como freno de la demanda efectiva.

Tampoco creo que la comparación con 2008 resulte especialmente útil. Entonces teníamos un sector muy apalancado, un volumen excesivo de construcción y crédito alimentando una oferta que no respondía siempre a una demanda real. Hoy los balances son mucho más prudentes, la banca aplica criterios de riesgo muy diferentes y, sobre todo, falta vivienda. Eso no inmuniza al mercado frente a correcciones o cambios de ciclo, pero sí cambia completamente la naturaleza del riesgo. Lo más probable no es un desplome, sino una progresiva normalización de la actividad y una mayor diferenciación entre proyectos, ubicaciones y precios.

Para quienes invertimos en inmobiliario, esa diferenciación va a ser cada vez más importante.



No vale cualquier activo ni cualquier promoción simplemente porque “la vivienda suba”. En Urbanitae nunca invertimos con la tesis de que dentro de dos años podremos vender más caro porque el mercado seguirá creciendo. Analizamos los proyectos con precios y costes de hoy y sometemos esas hipótesis a escenarios más adversos. Precisamente porque los fundamentales son buenos, podemos permitirnos ser más exigentes, no menos.

El interés del capital profesional apunta en la misma dirección. El segmento living captó más de 4.500 millones de euros durante el primer semestre, el doble que un año antes y el 38% de toda la inversión inmobiliaria. Ese apetito no responde solo a expectativas de revalorización, sino a algo mucho más sencillo: existe una necesidad estructural de vivienda y de nuevas soluciones residenciales que todavía no estamos cubriendo.

Ahí está también el gran reto para la segunda mitad del año. El mercado no necesita estímulos para crear más demanda; necesita capacidad para generar oferta. Más suelo finalista, trámites más rápidos, construcción más eficiente y estructuras de financiación que permitan que buenos proyectos lleguen a desarrollarse. La financiación bancaria seguirá siendo fundamental y la financiación complementaria tendrá cada vez más espacio para ayudar a cubrir las distintas fases del ciclo.

Podemos ver menos operaciones y cierta moderación después de varios años extraordinariamente dinámicos. Eso forma parte de un mercado normal. Lo que no debería normalizarse es que cada vez más personas se queden fuera de él. La verdadera crisis que tenemos por delante no está en los fundamentales del inmobiliario: está en nuestra capacidad para producir suficiente vivienda y hacerla accesible.

•urbanitae

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