



# Mercado residencial en España actual y previsiones para 2026



# El Mercado Residencial Español actual y previsiones

## INDICE

- 1- Coyuntura.
- 2- Cifras 2025.
- 3- Causas.
  - Demanda.
  - Oferta.
- 4- Conclusiones.
- 5- Perspectivas.
- 6- Valmesa Sociedad de Tasaciones.

## El Mercado Residencial Español Actual y Previsiones para 2026

Este informe trata de dar una visión sencilla y divulgativa de la situación del mercado residencial en España en el momento actual, lo que ha sucedido en este pasado año de 2025, cuáles han sido las causas y lo que, desde Valmesa, prevemos que ocurrirá en este ejercicio de 2026.

### 1. Coyuntura

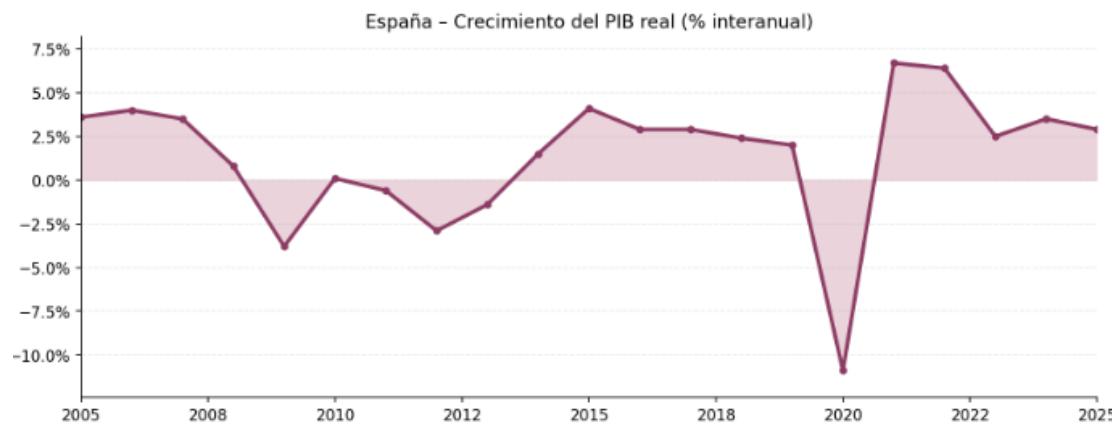


Gráfico 1. Crecimiento PIB. INE. Banco de España proyección dic-25.

Tras unos años marcados por circunstancias excepcionales con la pandemia, conflictos internacionales, alta inflación y subida de tipos, **2025 ha marcado la senda de estabilización a nivel económico con la moderación de la inflación y los tipos de interés.** El crecimiento económico de España, con un PIB del 2,9% en 2025 y que refleja subidas por encima de las economías de los países de nuestro entorno, empuja al empleo y el alza de sueldos favoreciendo la inversión y el dinamismo del mercado inmobiliario.

**En el marco internacional,** 2025 se ha caracterizado por un **entorno económico desigual, geopolíticamente tenso y con tipos de interés aún elevados, pero en descenso progresivo.** Por otro lado, la baja demanda por la subida de tipos, incertidumbre financiera y los altos costes generados a partir de la guerra de Ucrania se reflejaron en una bajada en la construcción, con una escasez de obra nueva especialmente en EEUU, Europa y Japón. Si a esta escasez, unimos el aumento de rentas visto en 2025 resulta una oferta incapaz de cubrir la demanda, llevando a un crecimiento cercano al 7% en el valor de mercado global del sector, aumentando la inversión residencial y siendo más acusado en Europa y en ciudades top: Madrid, Lisboa, Londres, París, Nueva York, Miami, Toronto y Sídney con subidas superiores a los dos dígitos.

**La vivienda sigue siendo el principal motor inversor** con crecimientos de transacciones del 11% en EEUU, 14% en Europa y 5% en Asia-Pacífico.

El empuje de 2025 se prevé que siga, aunque con menor fuerza en 2026. Además, este año comienza con incertidumbres en la estabilidad internacional que habrá que ver cómo llega a afectar a la economía y cómo se traslada a la demanda, aunque parece que la oferta seguirá siendo insuficiente presionando precios al alza sobre todo en Europa y EEUU.

Resumiendo, en 2025 ha continuado la guerra de Ucrania, los tipos se han estabilizado y ha aparecido el *factor Trump*, con una política errática que ha provocado vaivenes en las bolsas de todo el mundo. **2026 comienza con las mismas incertidumbres internacionales pero que ya no afectan a los mercados del mismo modo**, pareciendo que la economía se ha acostumbrado a esta montaña rusa. Los tipos se espera que continúen estabilizados y la economía en general en positivo con un crecimiento algo más moderado que en 2025 en las economías avanzadas.

## 2. Cifras 2025

Centrados en el ámbito nacional, la venta residencial en 2025 ha seguido subiendo, terminando el año en el entorno de las 700.000 operaciones, lo que supone llegar a número de ventas que no se veían desde 2007. La diferencia principal respecto a los años de la burbuja y posteriores estriba en que hasta 2013 la obra nueva representaba el 40-50% de las compraventas y este 2025 se ha quedado en el 22%.

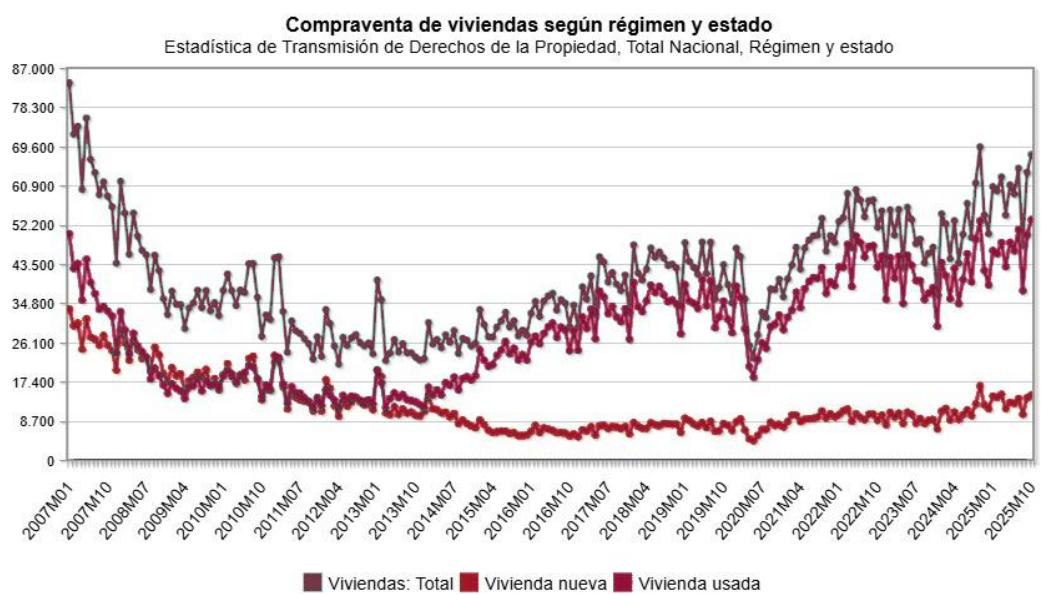


Gráfico 2. Número de compraventas residencial registradas mensuales. INE.

Si el **precio medio de venta** en 2008 llegó a los máximos en 2.000 euros/m<sup>2</sup>, este año 2025 lo hemos superado **alcanzando los 2.236 euros/m<sup>2</sup>** a falta del cierre del cuarto trimestre. No obstante, descontando la inflación, aún estaríamos en valores en torno a un 30 % por debajo de la burbuja.

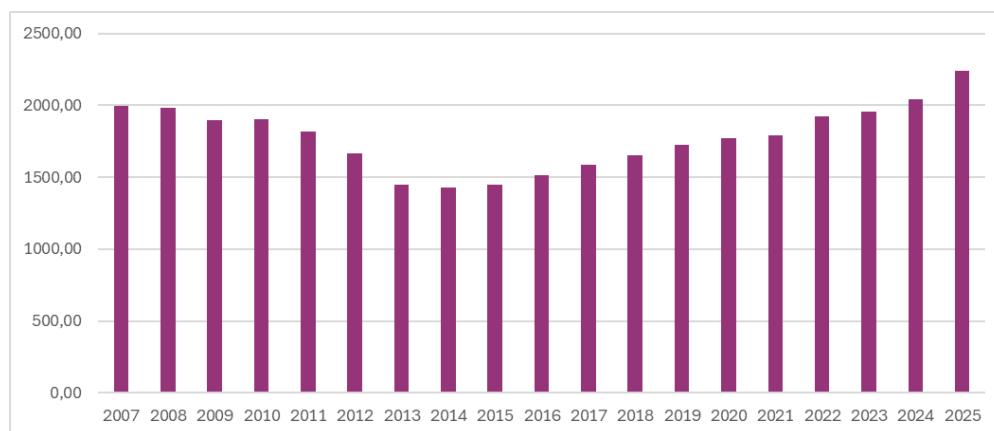


Gráfico 3. Valor medio (euros/m<sup>2</sup>) registrado residencial cierre tercer trimestre. Registro de la Propiedad.

Este dinamismo del sector ha conllevado a una **subida de precios del 8,76 % anual, muy por encima de las subidas registradas desde la burbuja.**

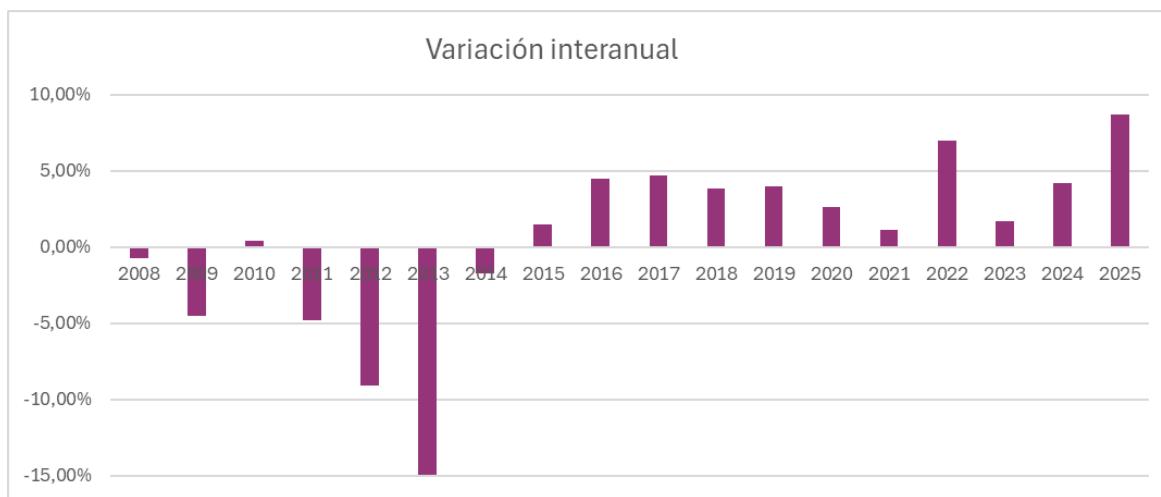


Gráfico 4. Variación interanual precio medio registrado residencial. Valmesa Data con datos del Registro de la Propiedad.

Por provincias, las grandes capitales, junto a las islas son las que tienen la vivienda más cara, destacando Madrid, Baleares y Guipúzcoa. Porcentualmente, entre las grandes, destaca la diferencia entre Madrid, con un incremento del 14% mientras que Barcelona no pasa del 6% interanual. Entre los porcentajes más altos de subida, destaca la subida en las provincias con unitarios más bajos, salvo excepciones como Madrid y determinadas zonas de costa (islas y Alicante) donde los precios más bajos se incrementan en mayor porcentaje que los altos, como en el caso de Cataluña, Navarra y Guipúzcoa.

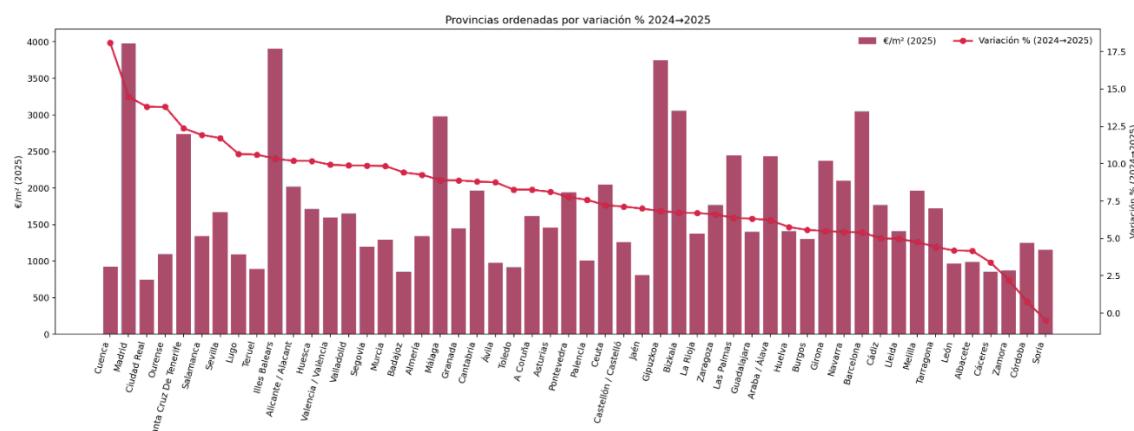


Gráfico 5. Valor medio (euros/m<sup>2</sup>) registrado residencial tercer trimestre 2025 y variación porcentual interanual. Valmesa Data a partir de Datos Registro de la Propiedad.

Por otro lado, viendo la serie histórica en aumento de precios 2012-2025 sí que vemos la correspondencia entre los precios más caros y el mayor incremento porcentual en un periodo más amplio. Estas series nos llevan a pensar que **en los mercados más tensionados se está llegando a los máximos precios que la demanda puede absorber**, y queda poco recorrido, mientras que en otros mercados con precios más asequibles aún queda recorrido. Salvo excepciones, como Madrid y Baleares.

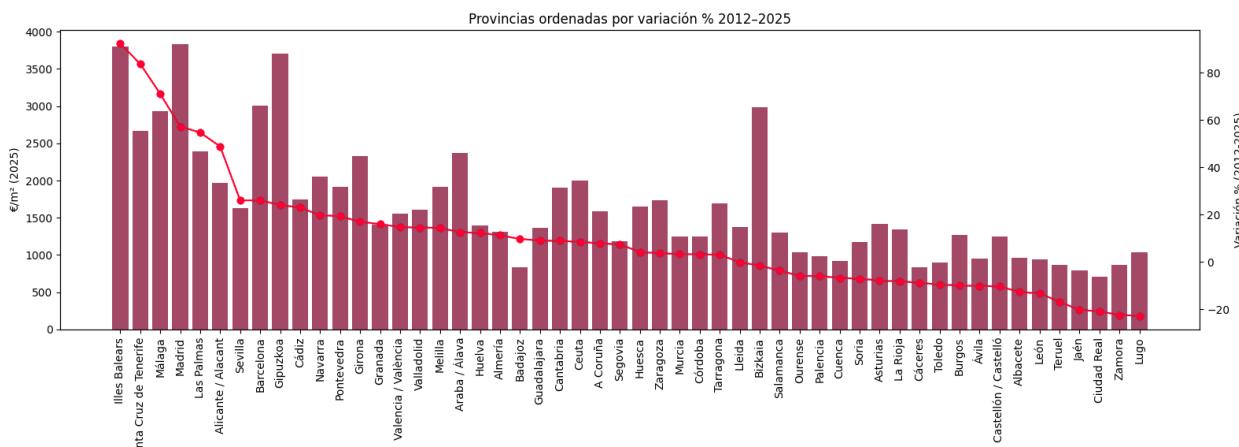
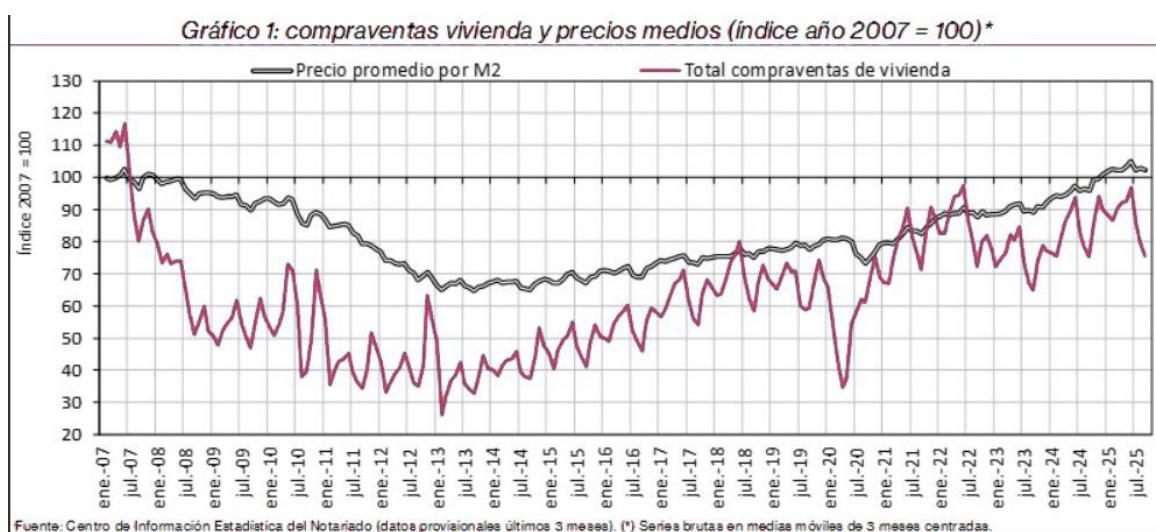


Gráfico 6. Valor medio (euros/m<sup>2</sup>) registrado residencial tercer trimestre 2025 y variación porcentual 2012-2025. Valmesa a partir de Datos Registro de la Propiedad.

Las estadísticas totales de España según Notarías son muy similares, comprobando, efectivamente que el precio global por m<sup>2</sup> ya supera máximos históricos, aunque las compraventas no llegan aún a las vistas en 2006-2007.



### 3. Causas

**El mercado inmobiliario es un mercado autorregulado por la oferta y la demanda**, que está en plena evolución y que se comporta de manera cíclica con sus períodos de estabilización. Veamos lo que ha pasado con estos aspectos en 2025 para que se haya traducido en esta subida de precios:

#### **DEMANDA**

##### **Buenas perspectivas laborales.**

La bajada del paro junto a las mejoras salariales da más una mejor perspectiva de futuro para animar la inversión, bien sea para el acceso a la vivienda, o para un cambio de vivienda hacia una mejor. Además, el impulso al empleo joven también motiva la emancipación y la búsqueda de vivienda propia cuando antes se compartía piso, aumentando sensiblemente la demanda.

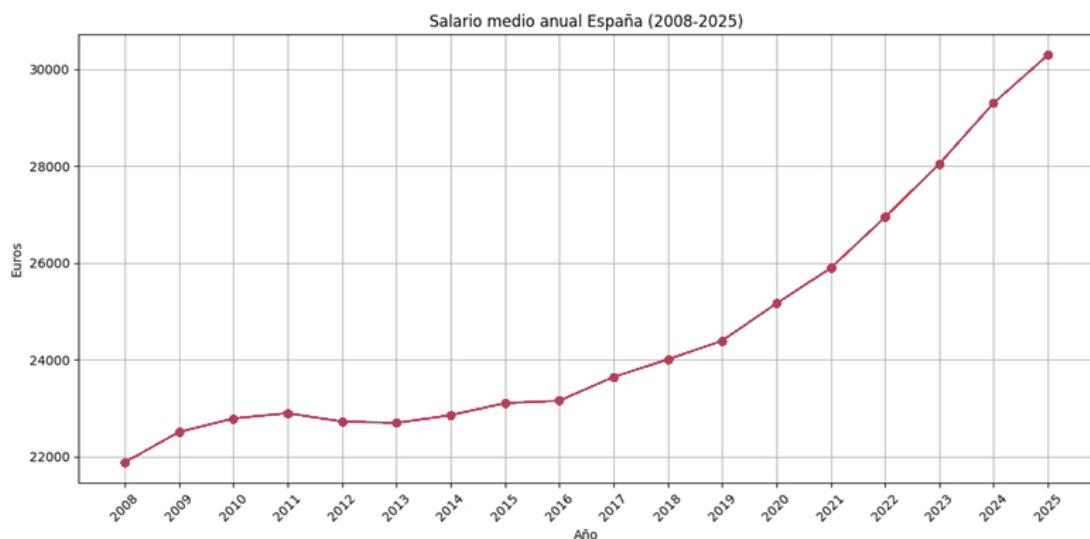


Gráfico 8. Ingresos medios por trabajador. Instituto Nacional de Estadística (INE+ proyecciones).



Gráfico 9. Evolución de la tasa de paro nacional. Instituto Nacional de Estadística.

### Acceso al crédito hipotecario.

Los tipos de interés tras la escalada que supuso la inflación desatada por la crisis energética por la guerra de Ucrania han vuelto a la estabilidad, aunque todavía nos encontramos por encima de niveles anteriores a 2022.

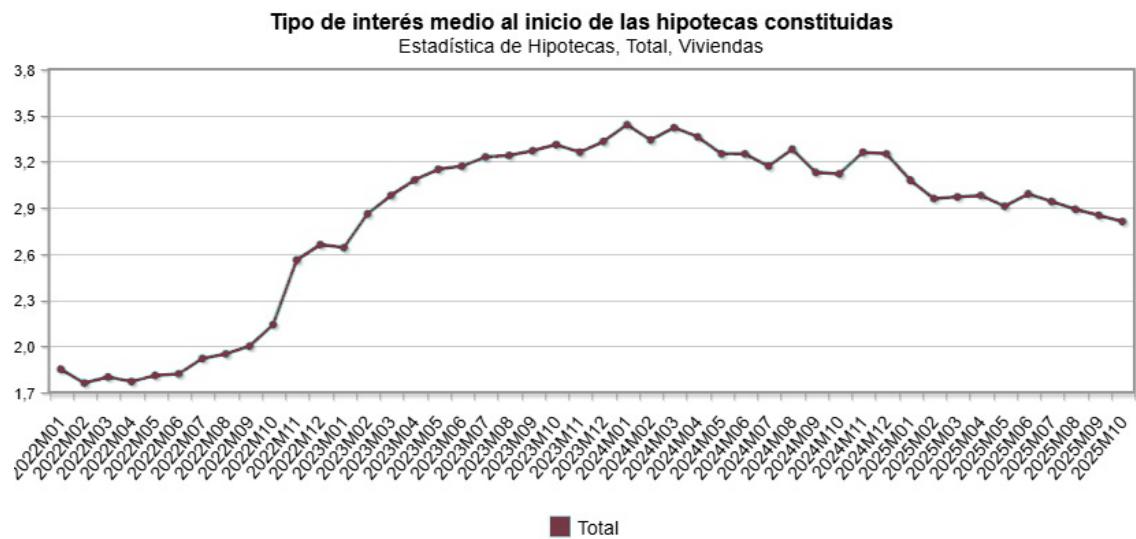


Gráfico 10. Tipos de interés firmados. Instituto Nacional de Estadística.

Además de la estabilidad en los tipos de interés, los créditos se firman a más largo plazo, superando los 26 años de media del crédito el pasado mes de octubre, lo que no sucedía desde 2012.

## El Mercado Residencial Actual y Previsiones para 2026

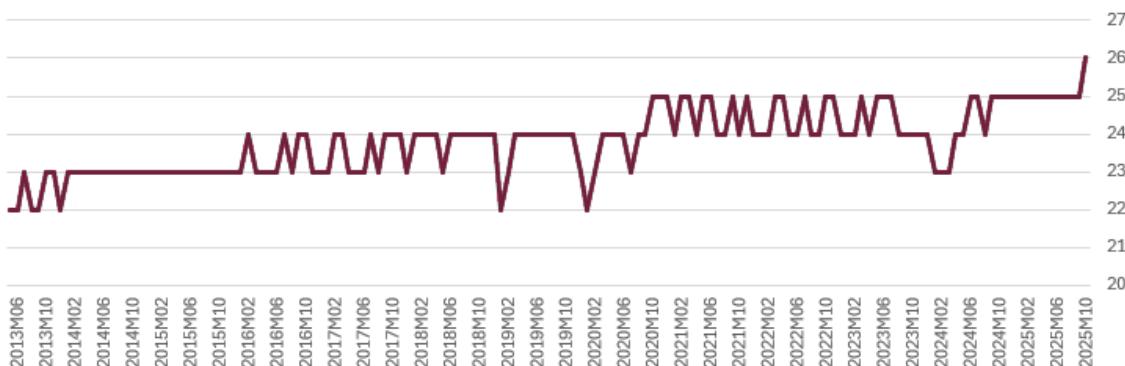


Gráfico 11. Plazo medio de las hipotecas constituidas (años). Instituto Nacional de Estadística.

**El respaldo laboral** que veíamos anteriormente **permite a las entidades ampliar el crédito disponible**, lo que, junto a la bajada de los tipos y ampliación de plazo, capacita al trabajador a endeudarse más con el mismo esfuerzo. Así, nos encontramos con una escalada del importe medio de las hipotecas: Desde 2021 hasta la primera mitad de 2024 el importe medio rondaba los 130-140.000 euros, a partir del segundo semestre de 2024 se ve una clara subida alcanzando a los 165-170.000 de final de 2025. Es decir, en 2025, la hipoteca media ha contado con un disponible en torno al 15-20% superior al 2024. Con todo ello, se facilita la compra.

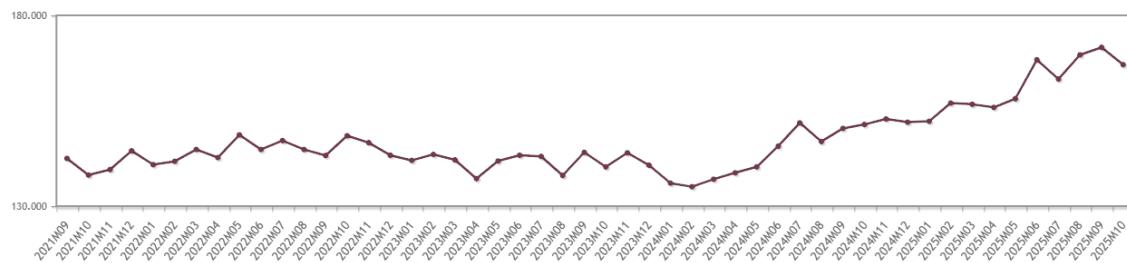


Gráfico 12. Importe medio de las hipotecas constituidas. Instituto Nacional de Estadística.

Estas facilidades crediticias las comprobamos en el saldo vivo del crédito para la adquisición de vivienda, con una variación anual +2,4 % a mitad de 2025, después de venir de años en descenso del saldo vivo:

Total Var. Anual

<b>jun.-23</b>	483.224 mill. €	-2,7%
<b>sep.-23</b>	480.039 mill. €	-3,3%
<b>dic.-23</b>	476.847 mill. €	-3,2%
<b>mar.-24</b>	474.947 mill. €	-2,4%
<b>jun.-24</b>	476.242 mill. €	-1,4%
<b>sep.-24</b>	477.377 mill. €	-0,6%
<b>dic.-24</b>	479.221 mill. €	+0,5%
<b>mar.-25</b>	482.226 mill. €	+1,5%
<b>jun.-25</b>	<b>487.837 mill. €</b>	<b>+2,4%</b>

Fuente: BDE. Boletín estadístico. Capítulo 4

Gráfico 13. Saldo vivo de crédito para la adquisición de vivienda. Asociación Hipotecaria Española. Boletín estadístico

Con lo que el número de hipotecas firmadas va claramente al alza cerrando este 2025 en el entorno de las 500.000, cifras no vistas desde 2010, pero aún menos de la mitad que las anuales firmadas en los años de la burbuja 2004-2007.

Estadística de Hipotecas, Total Nacional, Viviendas, Número de hipotecas

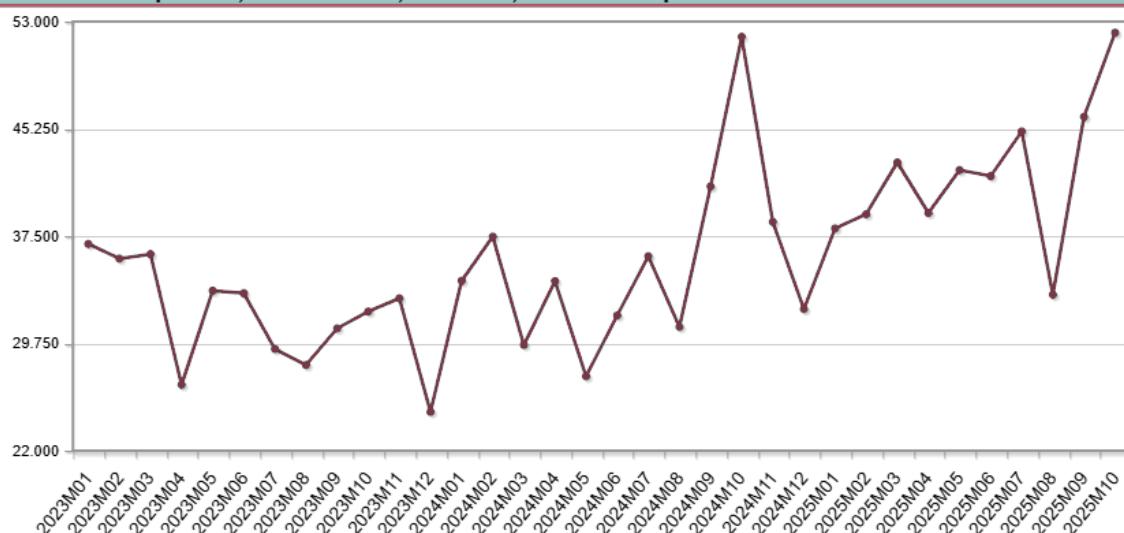


Gráfico 14. Número de hipotecas. Viviendas. 2023-2025. Instituto Nacional de Estadística.

Aún con estas cifras, todavía estamos por la mitad de las que se firmaban en los años 2003-2008.

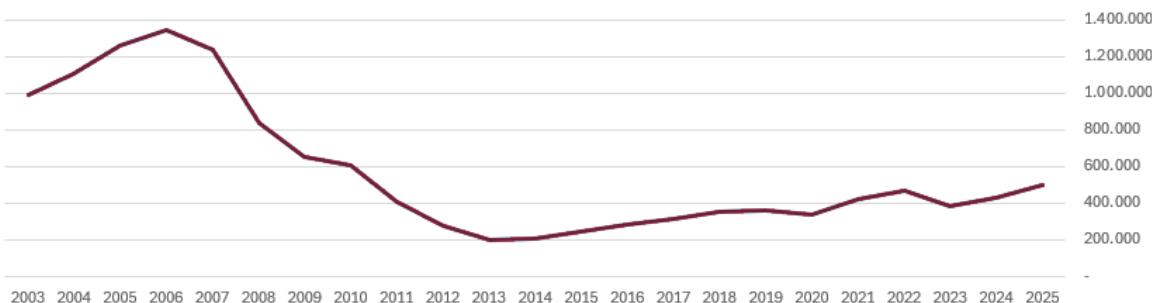


Gráfico 15. Número de hipotecas. Viviendas. 2003-2025. Instituto Nacional de Estadística. Datos de 2025 sobre estimaciones de noviembre y diciembre

### Mantenimiento de la tasa de esfuerzo para compra

Con esta perspectiva de alza en los salarios, la tasa de esfuerzo, pese a la subida de precios baja ligeramente respecto a 2024 y queda a distancia de los máximos de 2007.

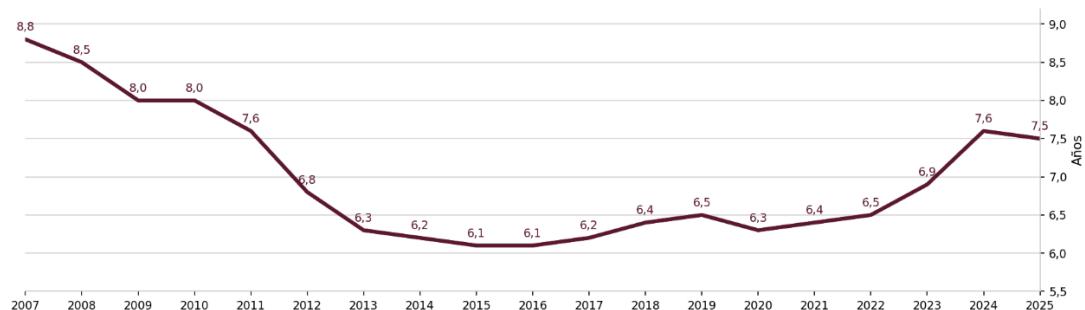


Gráfico 16. Evolución esfuerzo en años necesarios para comprar una vivienda 2007-2025. Valmesa Data con datos del INE

### Evolución alquileres.

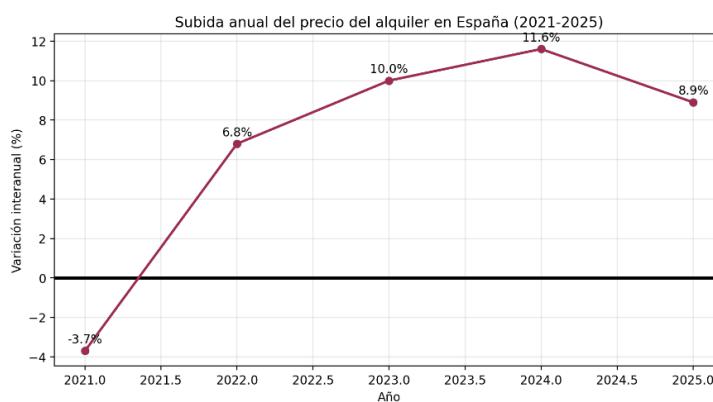


Gráfico 17. Porcentaje interanual de variación del precio del alquiler. Valmesa Data con datos del INE

Si la subida del precio de la vivienda veíamos que ha alcanzado los niveles precrisis, el alquiler va muy por delante, con un incremento anual del 8,5% y en precios un 40% por encima de los de 2007.

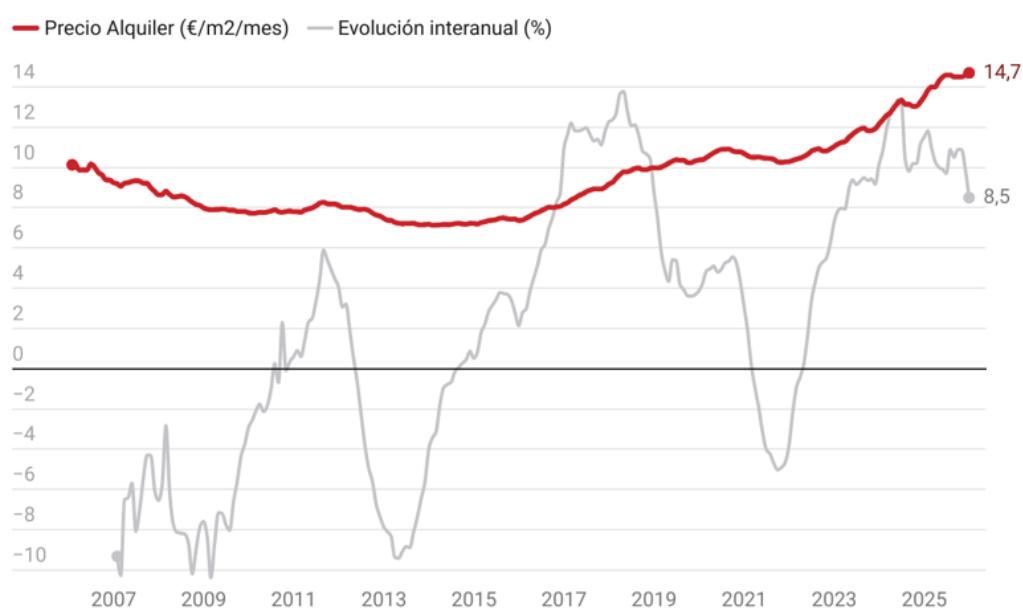


Gráfico 18. Alquiler en España. Precio y porcentaje interanual de variación. Idealista

Esto se traduce en un **esfuerzo mensual para las familias equivalente, y muchas veces superior, al de compra aumentando el plazo del crédito**, tal como hemos visto en el punto anterior que está sucediendo. Por lo que, ante la mínima oportunidad, se prefiere la compra al alquiler.

### Tasa de esfuerzo alquiler vs compra.

Esta evolución de los alquileres ha hecho que la tasa de esfuerzo en la compra de vivienda sea 10 puntos porcentuales mayor en la compra que en el alquiler, lo que lleva la demanda de alquiler a compra.

Tasa de esfuerzo para el acceso a una vivienda (en % sobre ingresos familiares)

	Alquiler 3q 25	Compra 3q 25
España	36%	25%
Provincia	Alquiler 3q 25	Compra 3q 25
A Coruña	22%	15%
Álava	28%	19%
Albacete	26%	15%
Alicante	38%	30%
Almería	25%	19%
Asturias	25%	16%
Ávila	23%	13%
Badajoz	25%	13%
Balears (Illes)	50%	47%
Barcelona	44%	19%
Burgos	23%	12%
Cáceres	23%	12%
Cádiz	28%	24%
Cantabria	26%	19%
Castellón	23%	17%
Ciudad Real	21%	9%
Córdoba	25%	15%
Cuenca	25%	11%
Girona	28%	22%
Granada	29%	21%
Guadalajara	26%	17%
Guipúzcoa	34%	22%
Huelva	27%	20%
Huesca	21%	16%
Jaén	20%	10%
La Rioja	24%	14%
Las Palmas	37%	25%
León	22%	11%
Lleida	19%	11%
Lugo	20%	14%
Madrid	37%	26%
Málaga	52%	45%
Murcia	24%	17%
Navarra	24%	17%
Ourense	23%	12%
Palencia	20%	12%
Pontevedra	25%	20%
Salamanca	26%	14%
Santa Cruz de Tenerife	39%	35%
Segovia	26%	14%
Sevilla	30%	16%
Soria	20%	13%
Tarragona	23%	16%
Teruel	20%	11%
Toledo	26%	13%
València	39%	20%
Valladolid	23%	16%
Vizcaya	29%	20%
Zamora	23%	12%
Zaragoza	23%	14%

Gráfico 19. Tasa de esfuerzo alquiler y compra. Idealista.

## Baja rentabilidad del ahorro familiar

La tasa de ahorro de los hogares españoles sigue subiendo, unido a la alta inflación que hemos tenido en los últimos años y la baja rentabilidad de los depósitos, existe una búsqueda de inversión rentable, entre otras, los clásicos: la renta variable y el "ladrillo".

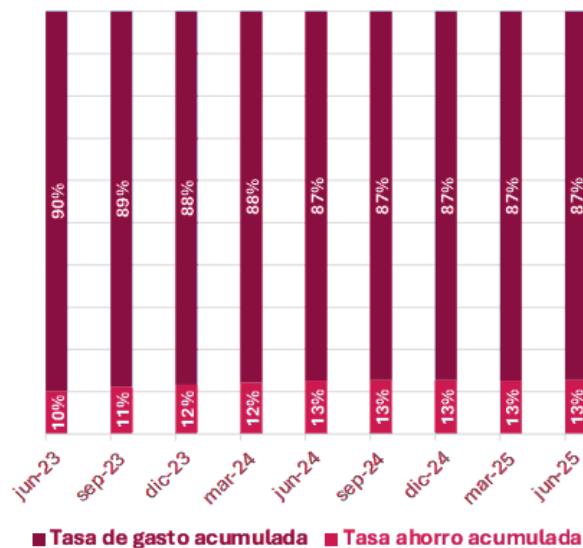


Gráfico 20. Tasa de gasto acumulada y tasa de ahorro acumulada. Asociación Hipotecaria Española.

## Aumento del número de hogares.

El número de hogares sigue aumentando en España caminando hacia un **modelo con cada vez menos personas por hogar aumentando la demanda y con distintas tipologías**, lo que hace también que la tipología ofertada no se haya adaptado todavía a la nueva demanda.

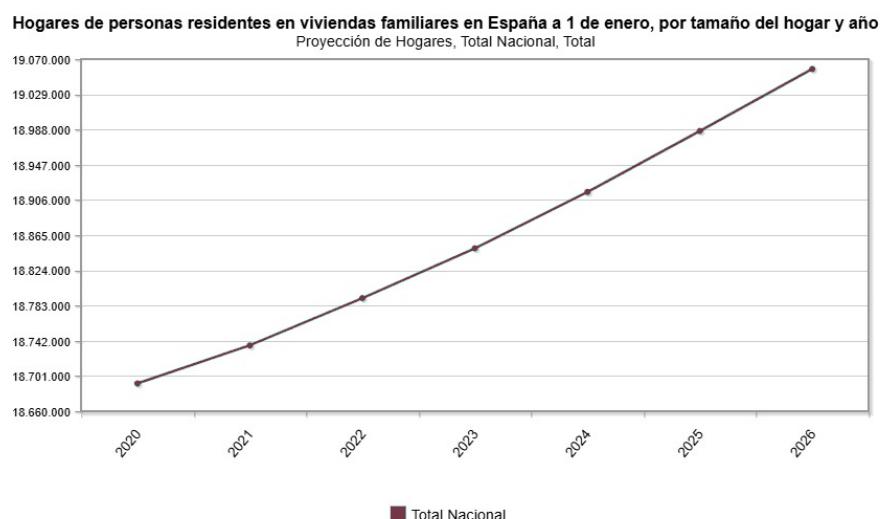


Gráfico 21. Hogares totales en España 2020-2025. Instituto Nacional de Estadística.

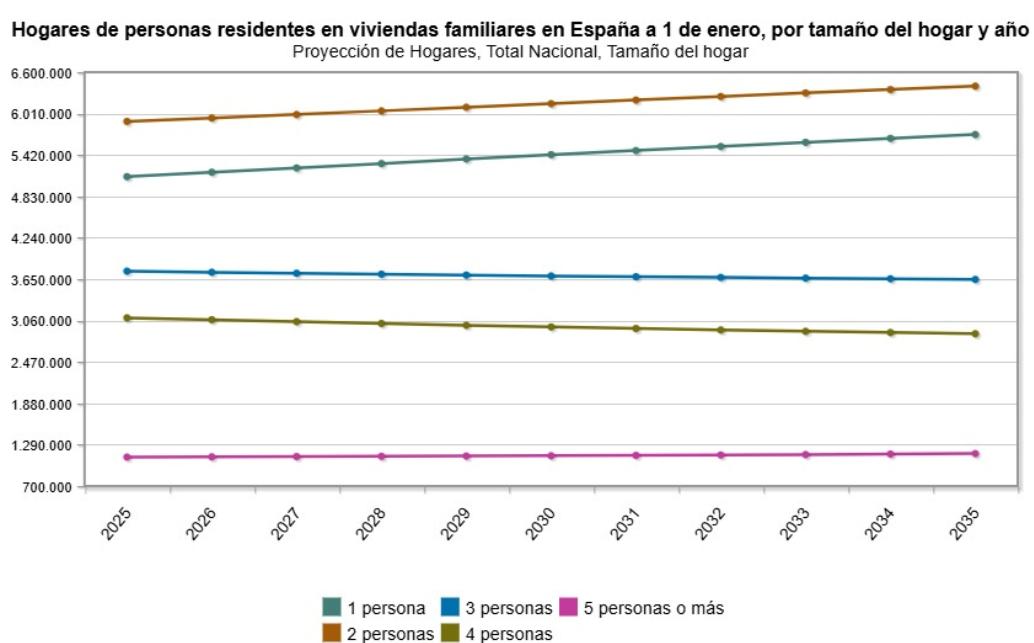


Gráfico 22. Proyección de hogares totales en España 2025-2035 por tamaño. Instituto Nacional de Estadística

### Compra de vivienda por capital extranjero

**La compra de vivienda por parte de extranjeros en España** no ha hecho más que subir desde 2007, **representando un 20% del total de compraventas en la actualidad**. Por un lado, inmigrantes trabajadores (marroquíes, rumanos...) ya asentados que optan a la compra una vez que ya han echado raíces en el país, por otro lado, segundas o terceras residencias de mayor nivel (ingleses, alemanes, italianos...) en zonas de costa y grandes capitales y, por último, fondos de inversión que ven en el mercado inmobiliario español recorrido y rentabilidad, estos factores presionan más la demanda.

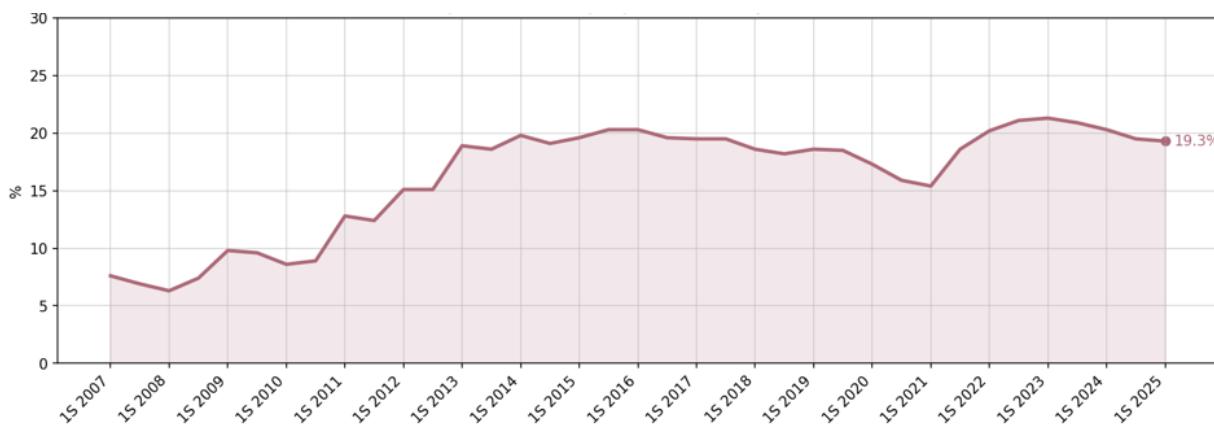


Gráfico 23. Peso de la compra de vivienda por parte de extranjeros. Valmesa Data con datos del Consejo General del Notariado.

Por países, los ciudadanos del Reino Unido encabezan las compras, seguidos por marroquíes, alemanes e italianos.

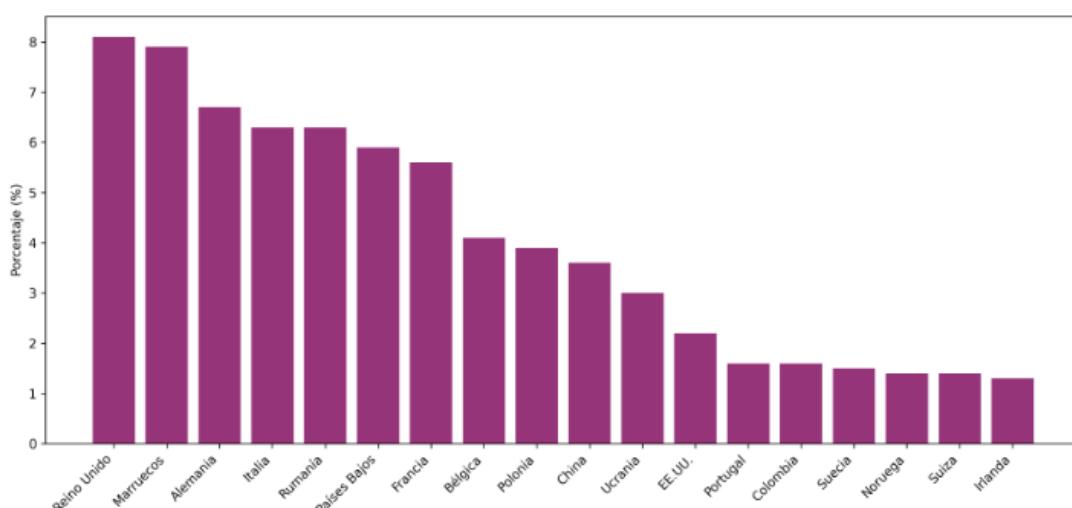


Gráfico 24. Compradores extranjeros por nacionalidad. Primer semestre 2025. Valmesa Data con datos del Notariado

## OFERTA

### Falta de obra nueva

La obra nueva comienza a despegar, superando ya algunos meses los 2.500.000 m<sup>2</sup> construidos visados para dirección de obra, lejos de los mínimos de 500.000 m<sup>2</sup> de 2013.

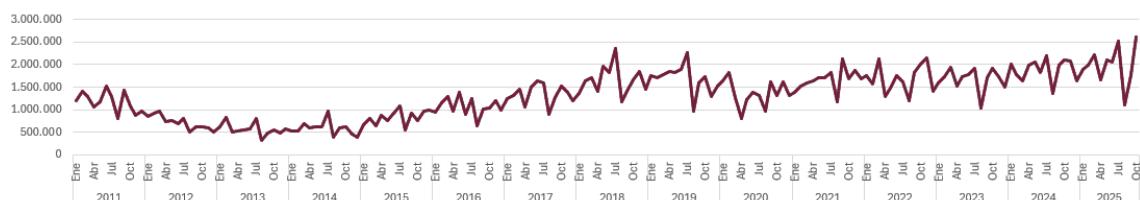


Gráfico 25. Superficie de uso residencial visada mensualmente para direcciones de obra por los Colegios de arquitectos técnicos (2011-2025). Ministerio de Fomento

Aunque, comparado con los años previos a la crisis, por encima de los 10.000.000 m<sup>2</sup> mensuales nos encontramos todavía muy lejos.

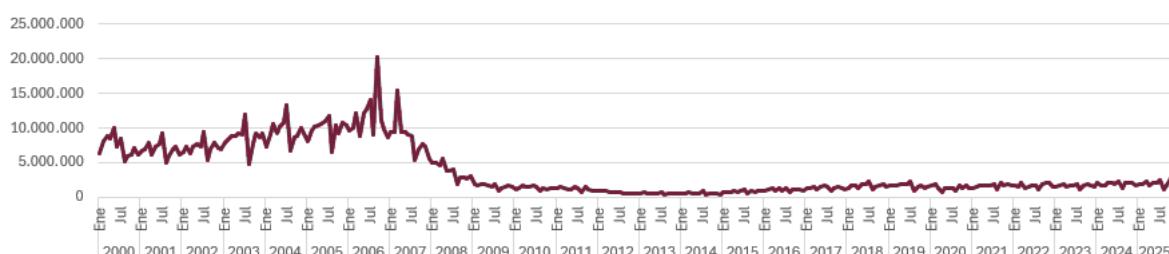


Gráfico 26. Superficie de uso residencial visada mensualmente para direcciones de obra por los Colegios de arquitectos técnicos (2000-2025)

### Falta de suelo

Tras el parón de la crisis inmobiliaria los desarrollos urbanísticos han tardado mucho en volver a ponerse en marcha. Además, **los largos plazos que suponen el desarrollo del suelo hacen que vayan por detrás de la demanda de suelo para la promoción.**

Más del 74% del suelo residencial en España no está urbanizado, de una capacidad teórica de siete millones de viviendas nuevas, solo 350.000 estarían en suelo finalista listo para construir.

### Falta de mano de obra

Existe una escasez de mano de obra cualificada en el sector. Tras la crisis inmobiliaria gran parte de la mano de obra se fue a otros sectores y no ha vuelto a la construcción, además no había promoción por lo que no tenía muchas salidas a la formación en estas áreas, lo que dio lugar a una "generación perdida" en la construcción. Esto conlleva, además de una subida del coste de construcción y de la promoción una dilatación aún mayor en la ejecución de las obras. **Se estima que faltan unos 700.000 trabajadores en el sector.** Además, el envejecimiento de la mano de obra del sector, parece que puede incluso agravar el problema en el medio plazo.

### Subida de costes

Además de la subida de costes de la mano de obra, el aumento de precios debido a la inflación provocada por la guerra de Ucrania se ha mantenido a pesar del posterior descenso del precio de la energía. Los costes financieros, con la subida de tipos, también tuvieron su correspondiente repercusión en los precios.



Gráfico 27. Índice de costes de la construcción 2005-2025 (2025\*estimado). Datos Ministerio de Trabajo

### Falta de rentabilidad en las promociones

Los aspectos anteriores: Falta de suelo con su encarecimiento, falta de mano de obra, subida de costes, dilatación de plazos administrativos... hace que la rentabilidad de muchos proyectos desanime la inversión, agravando el problema de la falta de obra nueva.

### Falta de alquiler.

La falta de vivienda en alquiler y sus altos precios impulsa a parte del mercado que optaría por el alquiler a la compra. Esta falta de oferta en el alquiler se ha visto agravada en los últimos años debido a los usos alternativos, como el alquiler turístico, que ha menguado el mercado de alquiler de larga duración. Además de la retirada del mercado de viviendas por miedo a no poder disponer posteriormente de la vivienda.

En la siguiente gráfica vemos **la presión que ejercen las viviendas de uso turístico (VUT) en el precio del alquiler** y comprobamos claramente **cómo aumenta el precio cuanto más porcentaje de viviendas turísticas hay**.

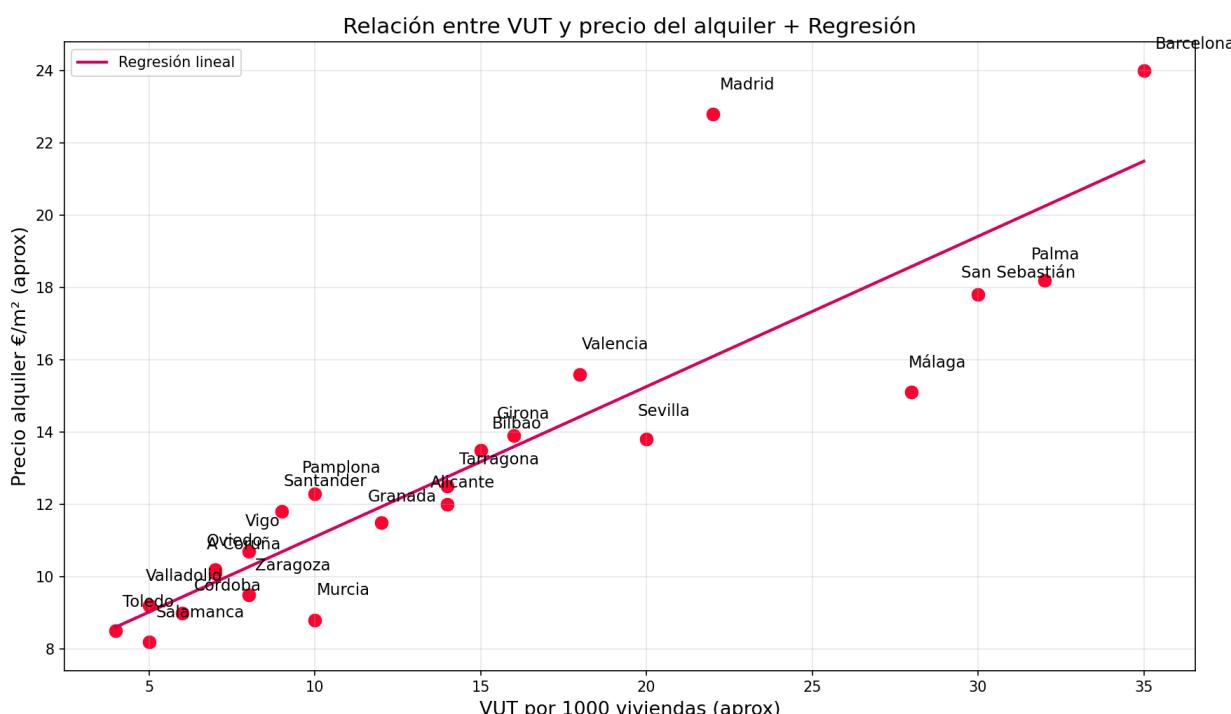


Gráfico 28. Precio alquiler relacionado con % de viviendas en alquiler turístico. Valmesa.

### Falta de vivienda pública.

La falta de vivienda pública es un problema que viene arrastrando España desde hace décadas, con uno de los **índices más bajos de vivienda protegida respecto al total de los países de nuestro entorno** con un 3% aproximadamente frente al 9% de media en la UE, donde destacan Países Bajos con un 30%, Austria un 24% o Noruega con el 23%.

## 4. Conclusiones 2025.

El aumento de precios en 2025 ha sido claro, situándose, a falta de valores finales estadísticos, en torno al 10 % y determinado por un aumento de la demanda y la escasez de la oferta.

- 1- **Los precios medios** por CCAA han alcanzado sus máximos históricos en la mayoría de las regiones con más demanda, sobre todo en Madrid, Canarias y Baleares.
- 2- **La moderación de los tipos de interés** y la buena marcha del empleo han facilitado el crédito, ampliando plazo y capital, lo que **permite una mayor inversión** con igual o menor esfuerzo y, por lo tanto, impulsa los precios al alza.
- 3- **La buena marcha general de la economía ha aumentado la demanda** presionando más los precios al alza.
- 4- **Los alquileres siguen altos** y conllevan un esfuerzo mayor que la compra, derivando demanda del alquiler a la compra.
- 5- **Sigue siendo cara la construcción de obra nueva;** a la escasez de suelo se unen la falta de mano de obra y la subida de materiales.
- 6- **La escasez de oferta no se rebaja a pesar del crecimiento de la obra nueva**, con un déficit estructural de vivienda en torno a las 590.000 unidades que sigue creciendo según datos del propio Banco de España.

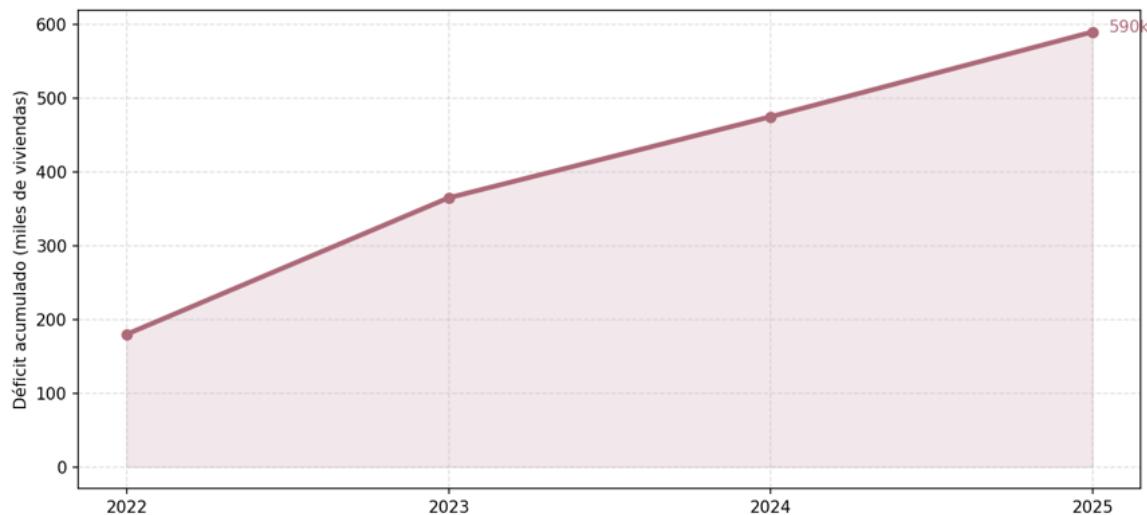


Gráfico 29. Déficit acumulado de vivienda vs creación neta de hogares. Valmesa con datos del Banco de España.

## 5. Perspectivas 2026.

Nos encontramos en un momento de mucho dinamismo en el sector, pero todavía no sobrecalentado como lo estuvo en la burbuja de 2008. Pese a la fuerte subida anual y aun estando por encima de valores de 2007, descontando la inflación todavía nos encontramos un 30% por debajo de máximos y tanto **el número de compraventas como de hipotecas constituidas aún se encuentra alejado de máximos.**

### Escenario macro

- **Hipotecario.** El mercado hipotecario español afronta 2026 con un escenario de mayor estabilidad tras la volatilidad de años anteriores. El Euríbor se mantendrá en una banda estrecha entre 2,05% y 2,30%, sin grandes sobresaltos, lo que implica cuotas más predecibles en hipotecas variables. La demanda se concentra en hipotecas fijas y mixtas, que ganan peso frente a las variables por la búsqueda de seguridad. La banca mantendrá prudencia en el riesgo, pero aumentará la competencia en productos y tipos para captar perfiles solventes. El principal reto del año seguirá siendo el precio de la vivienda, en ascenso moderado pero sostenido por la falta de oferta, especialmente en zonas tensionadas. En conjunto, **2026 será un año de financiación más estable, pero con accesibilidad limitada por el encarecimiento de los inmuebles.**
- **Inflación.** La inflación en la Eurozona se moverá en 2026 muy cerca del objetivo del 2%, según previsiones del BCE y distintos servicios de análisis. Se estima que el IPC europeo cerrará el año en torno al 2,0%, mientras que España lo haría en 2,1% tras la moderación de energía, bienes y salarios. El BCE proyecta una inflación del 1,9% en 2026, revisada al alza respecto a estimaciones anteriores debido a una caída más lenta de los precios en los servicios. La inflación subyacente también continuará descendiendo, aunque a un ritmo gradual, apoyada por la moderación salarial y un euro fuerte. **Pese al escenario general de estabilidad, algunos indicadores recientes muestran posibles repuntes en servicios, lo que mantiene al BCE en una postura prudente.** En conjunto, 2026 será un año de inflación controlada, pero con riesgos equilibrados, consolidando la normalización tras el choque inflacionario de 2021-20
- **PIB.** El crecimiento económico de la Eurozona en 2026 será moderado pero estable, con previsiones en torno al 1,2%, apoyado en una demanda interna más sólida y un

mercado laboral resistente. **España volverá a situarse entre las economías más dinámicas, con un crecimiento estimado del 2,3%, revisado al alza por el FMI** gracias al impulso del consumo y el turismo. En general, Europa mantendrá un avance contenido por los altos costes energéticos, la debilidad industrial y la baja confianza del consumidor. Aun así, la estabilidad de los tipos de interés y la moderación de la inflación favorecerán condiciones financieras más predecibles para hogares y empresas. Se espera que los servicios sigan siendo el principal motor de crecimiento, mientras que la industria continuará mostrando un desempeño desigual por la competencia internacional. En conjunto, 2026 se perfila como un año de crecimiento moderado y sin sobresaltos, con diferencias claras entre países, pero dentro de un entorno macroeconómico más estable que en años recientes.

- **Empleo.** El mercado laboral español afronta 2026 con dinamismo moderado, impulsado por el crecimiento del PIB comentado. La tasa de paro se estabilizaría cerca del 10%, ligeramente por debajo de 2025 y en mínimos históricos recientes, aunque aún lejos de la media europea. **El empleo crecerá alrededor del 2,3%, apoyado en hostelería, logística, comercio y construcción, junto con el avance del empleo tecnológico.** Persisten desafíos estructurales: baja productividad, dependencia de sectores de menor valor añadido y salarios inferiores a la media europea. Se prevé mayor presión salarial derivada del aumento del SMI y de la negociación colectiva, elevando los costes laborales, aunque con inflación contenida. El mercado será más selectivo, con escasez de talento en perfiles digitales, estratégicos y operativos clave. En conjunto, 2026 traerá un empleo robusto, pero con retos de productividad, costes y especialización.
- **Riesgos.** Los mayores riesgos macro para 2026 se centran en la inflación de servicios, que muestra señales de reaceleración y podría dificultar la política monetaria del BCE. La debilidad industrial europea continúa siendo un foco de vulnerabilidad, afectada por altos costes energéticos y la competencia internacional, especialmente China. La apreciación del euro puede seguir restando competitividad a las exportaciones, algo ya detectado por el FMI. A nivel fiscal, el aumento del gasto público —particularmente en defensa— podría elevar tensiones presupuestarias en varios países del euro. Otro riesgo clave es la baja productividad, que persiste en Europa y especialmente en España, limitando el crecimiento potencial. Las presiones salariales, impulsadas por negociaciones del SMI y salarios públicos, pueden alimentar los costes laborales unitarios. En el frente energético, aunque los precios están más moderados, la transición regulatoria y la volatilidad

global siguen siendo factores a monitorizar. Finalmente, la incertidumbre geopolítica y la fragilidad de las cadenas globales mantienen un riesgo de shocks externos para crecimiento e inflación.

## Mercado inmobiliario 2026

En este entorno económico positivo en general para la economía española no se detectan factores a corto plazo que frenen bruscamente la inercia del mercado actual, por lo que es de esperar que, **aunque la demanda empieza a dar signos de desgaste, la limitada oferta hará que los precios sigan al alza** si bien con cierta moderación respecto a 2025. En Valmesa, contamos con un Modelo Econométrico de Regresión Predictiva de Precios que nos permite calcular cómo va a comportarse el mercado y cuál será la evolución de los precios de venta de viviendas para el ejercicio 2026.

- **Precio.** Nuestro modelo, nos da una predicción de **un incremento a nivel nacional de + 6,32%** y la comparativa con las provincias (en términos nominales sin descontar la inflación): en **Madrid predecimos** una variación del precio más moderada que en 2025, pero aun así cercana a los dos dígitos, **sobre el 9,25%. En Barcelona quedaría en un 4,48 %** el aumento de precios y en zonas de costa como Baleares, Málaga o Alicante se mantienen las subidas en el entorno de los dos dígitos.
- **Transacciones.** La compraventa de vivienda esperamos que siga en aumento, sobre el **7-8% de incremento anual para el 2026** en el número de ventas respecto a 2025 superpasando las 750.000-770.000 transacciones en 2026 con algo más de peso en la obra nueva, pero todavía muy por detrás de las transacciones de segunda mano. En nuestro modelo comprobamos cómo en muchos casos la mayor subida del valor se corresponde con una menor subida del número de operaciones, como ya se empezó a ver este 2025, el mejor ejemplo es Madrid, donde en 2025 una subida del valor del 14,5% frente al 8,72% nacional se acompaña únicamente de una subida en las transacciones del 5,95% frente al 11,70% nacional. Aquí es donde vemos claramente que **se empieza a notar el agotamiento de la demanda, que no llega a digerir a tiempo la subida de precios.** Y al contrario, donde las subidas han sido más moderadas, como en Barcelona, con un incremento del 5,4%, el aumento de transacciones es mayor, un 14,69%.
- **Focos:** El mercado de costa seguirá tirando de la demanda, **Alicante, Baleares, Málaga y Tenerife a la cabeza**, con Madrid muy cercano y todos ellos con subidas en el entorno del 10%. Las transacciones seguirán igualmente al alza en estas zonas, pero como hemos comentado anteriormente, con menor empuje en Madrid.

## Previsión de la evolución provincial de precios de venta de viviendas 2026 y volumen.

Por provincias vemos el cuadro adjunto con el porcentaje de subida de 2025 respecto a 2024 (3T2024-3T2025) y unitario al cierre del tercer trimestre, así como porcentaje de subida interanual y unitario al cabo de un año. Valores iniciales de Registradores publicados en el INE con proyecciones de Valmesa Data para tercer trimestre de 2025 y 2026.

En el último cuadro el número de transacciones anuales por provincias para 2025 se ha completado con proyecciones de Valmesa Data para diciembre al no estar este mes disponible en el INE todavía. Los datos de 2026 proceden del estudio de Valmesa Data.

Provincia	24-25	2025	Previsión 2025	Previsión 2026
A Coruña	8,26%	1.621	4,95%	1.701
Albacete	4,16%	993	2,25%	1.016
Alicante	10,19%	2.019	9,75%	2.216
Almería	9,26%	1.341	5,79%	1.419
Álava	6,21%	2.433	4,77%	2.549
Asturias	8,12%	1.453	4,82%	1.523
Ávila	8,76%	975	7,15%	1.045
Badajoz	9,42%	858	5,50%	905
Barcelona	5,40%	3.050	4,48%	3.187
Bizkaia	6,72%	3.060	4,25%	3.190
Burgos	5,57%	1.304	2,71%	1.340
Cáceres	3,39%	854	0,84%	861
Cádiz	5,01%	1.769	6,33%	1.880
Cantabria	8,80%	1.967	7,07%	2.106
Castellón	7,13%	1.263	5,92%	1.337
Ceuta	7,22%	2.043	3,68%	2.119
Ciudad Real	13,81%	743	7,10%	796
Córdoba	0,76%	1.250	4,63%	1.308
Cuenca	18,09%	923	8,65%	1.003
Gipuzkoa	6,83%	3.752	5,49%	3.958
Girona	5,49%	2.374	3,88%	2.466
Granada	8,88%	1.445	6,85%	1.544
Guadalajara	6,32%	1.403	8,62%	1.524
Huelva	5,76%	1.414	5,33%	1.489
Huesca	10,18%	1.716	7,10%	1.838
Islas Baleares	10,33%	3.907	9,07%	4.262
Jaén	6,99%	810	4,75%	848
La Rioja	6,70%	1.373	6,29%	1.460
Las Palmas	6,38%	2.446	6,25%	2.599
León	4,18%	968	3,25%	999
Lleida	4,96%	1.410	3,42%	1.458
Lugo	10,65%	1.091	3,47%	1.129
Madrid	14,49%	3.977	9,25%	4.344
Málaga	8,90%	2.979	9,29%	3.256
Melilla	4,75%	1.963	3,86%	2.038
Murcia	9,85%	1.292	7,16%	1.384
Navarra	5,42%	2.102	5,94%	2.227
Ourense	13,80%	1.098	8,15%	1.187
Palencia	7,58%	1.006	4,45%	1.051
Pontevedra	7,76%	1.938	6,58%	2.066
Salamanca	11,93%	1.338	4,58%	1.399
Santa Cruz de T	12,36%	2.738	10,53%	3.026
Segovia	9,87%	1.199	8,10%	1.296
Sevilla	11,72%	1.673	7,31%	1.795
Soria	-0,49%	1.154	3,36%	1.193
Tarragona	4,43%	1.721	3,65%	1.784
Teruel	10,61%	890	7,85%	960
Toledo	8,26%	920	5,64%	972
Valencia	9,93%	1.595	7,80%	1.719
Valladolid	9,88%	1.654	6,25%	1.758
Zamora	2,21%	877	2,15%	896
Zaragoza	6,60%	1.768	5,15%	1.859
<b>Total Nacional</b>	<b>8,72%</b>	<b>2.237</b>	<b>6,32%</b>	<b>2.378</b>

Gráfico 30. Variación interanual 2024-2025 y unitario (euros/m<sup>2</sup>) con datos de registradores vs variación anual 2026 esperable (cierre tercer trimestre). Valmesa Data.

## El Mercado Residencial Actual y Previsiones para 2026

Provincia	Variacion operaciones 24-25	Compraventas 2025	Previsión variacion operaciones 25-26	Previsión compraventas 2026
A Coruña	13,69%	12.576	9%	13.723
Albacete	23,26%	4.704	15%	5.433
Alicante	5,87%	55.436	6%	57.604
Almería	29,55%	18.001	15%	20.881
Álava	12,91%	4.174	9%	4.533
Asturias	9,29%	15.755	6%	16.731
Ávila	16,68%	2.973	11%	3.303
Badajoz	19,69%	8.029	13%	9.083
Barcelona	14,65%	73.563	10%	80.749
Bizkaia	15,06%	13.985	10%	15.389
Burgos	10,20%	5.650	7%	6.034
Cáceres	10,97%	4.800	7%	5.151
Cádiz	10,14%	18.243	7%	19.477
Cantabria	13,14%	10.342	9%	11.248
Castellón	12,22%	14.490	8%	15.670
Ceuta	21,79%	703	15%	805
Ciudad Real	22,43%	7.647	18%	9.023
Córdoba	16,70%	11.049	11%	12.279
Cuenca	3,88%	2.320	4%	2.380
Gipuzkoa	13,44%	8.360	9%	9.109
Girona	7,47%	14.621	5%	15.349
Granada	16,02%	15.616	11%	17.284
Guadalajara	13,48%	5.484	9%	5.976
Huelva	16,46%	8.497	11%	9.429
Huesca	14,73%	3.915	10%	4.299
Islas Baleares	5,47%	14.580	6%	15.112
Jaén	18,06%	8.080	12%	9.053
La Rioja	17,45%	5.662	10%	6.321
Las Palmas	-0,84%	13.285	2%	13.422
León	23,82%	6.622	11%	7.351
Lleida	21,97%	7.131	6%	7.702
Lugo	13,33%	3.427	8%	3.731
Madrid	5,95%	82.582	5%	85.860
Málaga	5,96%	37.401	5%	38.886
Melilla	18,69%	664	12%	746
Murcia	15,85%	27.281	10%	30.164
Navarra	1,31%	7.433	2%	7.498
Ourense	23,68%	2.892	13%	3.348
Palencia	19,58%	2.269	12%	2.565
Pontevedra	12,26%	8.131	8%	8.796
Salamanca	18,49%	4.549	12%	5.109
Santa Cruz de Tenerife	9,17%	12.422	6%	13.182
Segovia	15,40%	2.928	10%	3.228
Sevilla	16,71%	26.306	11%	29.236
Soria	2,59%	1.374	2%	1.397
Tarragona	13,46%	17.278	9%	18.828
Teruel	13,98%	1.682	9%	1.839
Toledo	16,43%	15.026	11%	16.671
Valencia	7,65%	41.875	5%	44.011
Valladolid	23,15%	7.945	15%	9.171
Zamora	35,52%	2.147	12%	2.404
Zaragoza	15,87%	13.406	11%	14.823
<b>Total Nacional</b>	<b>11,70%</b>	<b>715.305</b>	<b>8%</b>	<b>771.399</b>

Gráfico 31. Compraventas: Variación interanual 2024-2025 y totales con datos de registradores vs 2026 esperable. Datos 24-25 INE-Registradores. Dic 25 y 26 Valmesa Data.

## 6. Valmesa Sociedad de Tasaciones.

Con 38 años de experiencia en el sector de las tasaciones, Grupo Valmesa, es hoy **una gran Consultoría Técnica Inmobiliaria** que diversifica sus productos entre las tasaciones de bienes inmuebles, servicios de consultoría inmobiliaria y de sostenibilidad, y una división tecnológica de análisis de datos, especialmente vinculados al sector inmobiliario. Valoramos cualquier tipo de bien: mueble, inmueble o intangible, para cualquier finalidad, desde tasaciones de viviendas con finalidades hipotecarias hasta el análisis de carteras como punto de partida de la viabilidad de una inversión.

### Valmesa Tasaciones.

En Valmesa somos **expertos en Tasaciones y Valoraciones** de todo tipo de bienes muebles, inmuebles o intangibles. Estamos homologados por el Banco de España N° registro 4350. Fiabilidad y eficiencia, son lo que nos caracteriza.

### Valmesa Consultores.

**Consultoría y asesoramiento Inmobiliario, Sostenibilidad y Eficiencia Energética.** Te proporcionamos apoyo, información y conocimiento a la hora de tomar decisiones donde tener un buen plan es clave para conseguir tu objetivo. Cuentas con un equipo experto e implicado y te acompañaremos en todo momento.

### Valmesa Data

Somos una **empresa de Tecnología y Datos** del Grupo Valmesa especializada en prestar servicios relacionados con el sector inmobiliario a través de la explotación del dato. Creamos valor para ti, combinando fuentes de información primarias y secundarias que permiten, mediante Big Data, dar respuesta a cualquier necesidad de nuestros usuarios.

### Valmesa Portugal.

En Valmesa Portugal somos **expertos en Tasaciones y Consultoría** de todo tipo de bienes, inmuebles en territorio nacional. Estamos registrados en la CMVM N° registro PAI/2003/0018. Somos miembros de ASAVAL, Asociación de Sociedades de Valoración y Valoradores de Portugal.



**Urb Barrina Norte, 36**

**03502 Benidorm**

**(Alicante)**

**Tel. 900 420 200**

**[www.valmesa.com](http://www.valmesa.com)**

**[contacto@valmesa.es](mailto:contacto@valmesa.es)**