

sebastiangil.ai

dashboard.sebastiangil.app

INFORME DEL MERCADO INMOBILIARIO ESPAÑA 2026

Análisis completo de precios, alquiler, inversión, hipotecas y tendencias

+17,2%

Variación
precio venta

2.709

€/m²
nacional

715K

Compraventas
2025

2,57%

Euríbor
12M Mar 26

Datos: INE · Banco de España · BCE · Idealista · Fotocasa · Sociedad de Tasación · CGPJ

sebastiangil.ai · dashboard.sebastiangil.app

Abril 2026 · Edición trimestral · Uso orientativo

SECCIÓN 00

Índice de Contenidos

01	Resumen Ejecutivo del Mercado	3
02	Precios por Ciudad y Comunidad Autónoma	4
03	Mercado del Alquiler	6
04	Inversión Inmobiliaria y Rentabilidades	8
05	Entorno Macroeconómico e IPC	10
06	Mercado Hipotecario	12
07	Ocupación e Inquiokupación	14
08	Previsiones 2026	16
09	Aviso Legal y Descargo de Responsabilidad	17

SECCIÓN 01

Resumen Ejecutivo del Mercado

El mercado inmobiliario español cierra el primer trimestre de 2026 con indicadores que consolidan la tendencia alcista iniciada en 2022. El precio medio de la vivienda en España alcanza los **2.709 €/m²**, con una variación interanual del **+17,2%**, la más elevada desde el boom pre-crisis de 2007. Las compraventas de 2025 batieron récords históricos con **715.000 operaciones**, el mejor dato desde antes de la crisis financiera global. El alquiler llega a los **15,0 €/m²/mes** en media nacional, su **49.º mes consecutivo de récords históricos**.

2.709 €	+17,2%	715.000	15,0 €	+12,9%
Precio medio venta España (mar. 2026)	Variación interanual	Compraventas 2025	Alquiler medio €/m ² /mes (Q1 2026)	IPV Q4 2025 (INE)

Factores Clave del Ciclo Actual

- **Escasez estructural de oferta:** España construye apenas 100.000 viviendas nuevas al año, lejos de las 200.000 que requiere la demanda demográfica y la formación de hogares.
- **Demanda extranjera sin precedentes:** 50.000 compras anuales por no residentes, con el comprador anglosajón, alemán y latinoamericano como motores en zonas prime.
- **Euríbor al alza por tensión geopolítica:** el conflicto en Oriente Próximo revirtió el ciclo bajista del BCE. El Euríbor cerró marzo en 2,565% y la media provisional de abril supera el 2,75%.
- **Alquiler como válvula de presión:** 49 meses consecutivos de récords en el precio del alquiler reflejan la imposibilidad de acceso a la compra para una parte creciente de la población.
- **IRAV en máximos históricos:** el índice de referencia del alquiler alcanzó el +2,47% en marzo 2026, su nivel más alto desde su creación. El RDL 8/2026 fija un tope extraordinario del 2% hasta diciembre 2027.
- **Madrid y Barcelona en nuevos máximos Idealista:** Madrid toca los 5.960 €/m² (+12% interanual) y Barcelona los 5.176 €/m² (+7,7%) en datos de marzo 2026, ambas en máximos históricos.

PERSPECTIVA: El inmobiliario español lleva revalorizándose de forma sostenida desde 2014. La rentabilidad total del inversor en 2024 (alquiler + plusvalía) alcanzó el 10,8%, superando al bono soberano a 10 años (3,4%) y a los depósitos bancarios (2,5%). El principal riesgo a corto plazo es la escalada del Euríbor por el conflicto en Oriente Próximo.

SECCIÓN 02

Precios por Ciudad y Comunidad Autónoma

La heterogeneidad del mercado español es uno de sus rasgos más característicos. Madrid alcanza los **5.960 €/m²** en marzo de 2026, su máximo histórico. Barcelona se sitúa en **5.176 €/m²**. San Sebastián, con **5.842 €/m²**, sigue entre las capitales más caras. Las ciudades del interior como Segovia ofrecen rentabilidades brutas superiores al 8%.

5.960 €	5.176 €	5.842 €	+9,7%
Madrid €/m² (mar. 2026 máximo)	Barcelona €/m² (mar. 2026)	San Sebastián €/m² (feb. 2026)	Madrid alquiler mayor subida

Ranking por Rentabilidad Bruta · Principales Ciudades · 2026

CIUDAD	VENTA €/m²	VAR. VENTA	ALQ. €/m²/mes	VAR. ALQ.	RENTAB. BRUTA
Segovia	1.930	+15,8%	13,0	+9,4%	8,1%
Lleida	1.198	+5,4%	8,2	+4,2%	8,2%
Murcia	1.342	+7,9%	8,7	+5,8%	7,8%
Zaragoza	1.820	+7,4%	10,7	+5,9%	7,1%
A Coruña	1.680	+6,8%	9,8	+4,2%	7,0%
Valencia	2.380	+13,1%	13,2	+6,4%	6,7%
Sevilla	2.150	+10,5%	12,8	+7,0%	7,1%
Palma	4.150	+15,1%	18,5	+11,3%	4,0%
Bilbao	3.420	+9,8%	15,2	+5,2%	4,2%
Málaga	3.890	+16,3%	17,1	+12,1%	5,3%
Barcelona	5.176	+7,7%	22,6	-3,7%	5,2%
Madrid	5.960	+12,0%	21,3	+9,7%	4,3%
San Sebastián	5.842	+8,2%	16,3	-0,5%	3,3%

Fuente: Idealista / INE · Datos Q1 2026 · Rentabilidad bruta = (alquiler anual / precio compra) × 100

■ **SEGOVIA:** mayor rentabilidad bruta del ranking (8,1%). Precio contenido (1.930 €/m²), alquiler sólido (13,0 €/m²/mes +9,4%) impulsado por IE University y proximidad a Madrid. Oportunidad para inversor orientado a yield.

Variación de Precios por Comunidad Autónoma - Q1 2026

COMUNIDAD AUTÓNOMA	PRECIO €/m ²	VAR. INTERANUAL	TENDENCIA
Baleares	4.250	+16,8%	↑ Muy alcista
Madrid (C.)	3.960	+17,2%	↑ Muy alcista
País Vasco	3.620	+8,9%	↑ Alcista
Cataluña	3.450	+9,6%	↑ Alcista
Canarias	2.950	+13,2%	↑ Muy alcista
Cantabria	2.210	+9,1%	↑ Alcista
C. Valenciana	2.200	+13,1%	↑ Muy alcista
Andalucía	2.180	+10,8%	↑ Alcista
Navarra	2.010	+7,4%	↑ Moderado
Aragón	1.820	+7,4%	↑ Moderado
Castilla y León	1.650	+9,2%	↑ Alcista
Murcia	1.480	+9,2%	↑ Alcista
Castilla-La M.	1.020	+5,8%	→ Estable
Extremadura	920	+4,2%	→ Estable

Fuente: Sociedad de Tasación / CaixaBank Research · Estimaciones interanuales Q1 2026

SECCIÓN 03

Mercado del Alquiler

El mercado del alquiler vive una situación de **tensión estructural extrema**. El precio nacional alcanza los **15,0 €/m²/mes**, con **49 meses consecutivos de récords históricos**. La oferta disponible se ha reducido un 18% respecto a 2022, mientras la demanda crece un +22% en el mismo periodo. **Barcelona** es ahora la única capital con caída de alquiler (-3,7% en Q1 2026), efecto del índice de referencia catalán. El IRAV marcó un **máximo histórico del +2,47%** en marzo 2026, aunque el RDL 8/2026 limita las subidas al 2% hasta diciembre 2027.

15,0 €	49	+25%	+2,47%	2%
Precio nacional €/m ² /mes (Q1 2026)	Meses récord consecutivos	Subida en los 2 últimos años	IRAV mar. 2026 máximo histórico	Tope RDL 8/2026 hasta dic. 2027

Carga Financiera del Alquiler sobre el Salario

El porcentaje del salario medio neto destinado al alquiler supera en varias ciudades el umbral del 40% recomendado por los organismos internacionales, situando a España entre los países con mayor estrés habitacional de Europa occidental.

CIUDAD	% SALARIO ALQUILER	SALARIO NETO MEDIO	ALQUILER 80m ²	SITUACIÓN
Madrid	52%	2.180 €/mes	1.136 €/mes	Crítico
Barcelona	48%	2.050 €/mes	984 €/mes	Crítico
Palma	45%	1.820 €/mes	819 €/mes	Crítico
Málaga	42%	1.710 €/mes	718 €/mes	Elevado
Sevilla	38%	1.680 €/mes	638 €/mes	Elevado
Valencia	41%	1.650 €/mes	677 €/mes	Elevado
Zaragoza	34%	1.720 €/mes	585 €/mes	→ Moderado
Murcia	29%	1.560 €/mes	452 €/mes	Aceptable

Marco Regulatorio: Ley de Vivienda 2023, IRAV y RDL 8/2026

- **Zonas de Mercado Tensionado (ZMT):** las CCAA pueden declarar zonas donde el alquiler queda limitado al IRAV o al precio del contrato anterior. Solo Cataluña lo ha activado plenamente.
- **IRAV marzo 2026 = +2,47%** (máximo histórico desde su creación en nov. 2024). La serie 2025 osciló entre +1,98% (marzo) y +2,32% (diciembre).
- **RDL 8/2026 (20 mar. 2026):** el Gobierno aprobó un tope extraordinario del **2%** para actualizaciones anuales de renta en vivienda habitual hasta el 31 de diciembre de 2027. Si el IRAV supera el 2%, el límite aplicable es el 2%.
- **Prórrogas extraordinarias:** los contratos en zona tensionada se pueden prorrogar hasta 3 años adicionales a petición del inquilino si se acredita vulnerabilidad.
- **Gran tenedor:** quien posee más de 10 inmuebles (o 5 en ZMT) queda sujeto a restricciones adicionales de precio y obligaciones de oferta de alquiler social.

PARADOJA DEL MERCADO: Las políticas de control de alquiler reducen la oferta disponible al disuadir a propietarios de arrendar. En Cataluña, el stock de viviendas en alquiler cayó un -22% en 2024 respecto a 2022, agravando la tensión que pretendían aliviar.

SECCIÓN 04

Inversión Inmobiliaria y Rentabilidades

La inversión inmobiliaria en España mantiene su atractivo como activo refugio y generador de rentas. Con una **rentabilidad total del 10,8% en 2024** (suma de la renta bruta de alquiler más la plusvalía del activo), el inmobiliario supera con holgura a los bonos soberanos (3,4%) y a los depósitos bancarios. Las ciudades secundarias como **Segovia (8,1%)**, Lleida (8,2%) o Murcia (7,8%) ofrecen los mejores yields del mercado.

10,8%	6,7%	+60%	50K
Rentab. total 2024 alquiler + plusvalía	Rentab. bruta alquiler media Q1 2026	Subida real desde 2022 (Valencia)	Compras anuales extranjeros

Rentabilidad Bruta de Alquiler por Ciudad - Q1 2026

CIUDAD	RENTAB. BRUTA	PRECIO €/m ²	ALQ. €/m ² /mes	PERFIL INVERSOR
Lleida	8,2%	1.198	8,2	✓ Alta rentabilidad
Segovia	8,1%	1.930	13,0	✓ Alta rentabilidad
Murcia	7,8%	1.342	8,7	✓ Alta rentabilidad
Zaragoza	7,1%	1.820	10,7	✓ Rentabilidad media
Sevilla	7,1%	2.150	12,8	✓ Rentabilidad media
A Coruña	7,0%	1.680	9,8	✓ Rentabilidad media
Valencia	6,7%	2.380	13,2	→ Rentabilidad media
Barcelona	5,2%	5.176	22,6	→ Prima de seguridad
Madrid	4,3%	5.960	21,3	■ Prima de seguridad
Palma	4,0%	4.150	18,5	■ Prima de seguridad
San Sebastián	3,3%	5.842	16,3	■ Especulativo

Comparativa de Activos de Inversión - España 2025-2026

ACTIVO	RENTAB. ANUAL	RIESGO	LIQUIDEZ	COMENTARIO
Vivienda (plusvalía + alquiler)	10,8% total	Medio	Baja	Mejor activo 2024 en total
Vivienda en alquiler (media)	6,7% bruta	Medio	Baja	Mejor yield en ciudades medianas
Bono España 10 años	3,4%	Bajo	Alta	Referencia libre de riesgo (abr. 2026)
Depósito bancario 12M	2,5%	Muy bajo	Alta	Atractivo comparativo bajo
Euríbor 12M (referencia)	2,57%	Muy bajo	Alta	Cerró marzo en máximo del año
Ibex 35 (2024)	+14,8%	Alto	Muy Alta	Volatilidad elevada

ACTIVO	RENTAB. ANUAL	RIESGO	LIQUIDEZ	COMENTARIO
Local comercial	7,0-9,0%	Alto	Baja	Riesgo vacío mayor

Costes de Construcción - Sector Promotor

- El **coste de ejecución (PEM) de vivienda plurifamiliar alcanza 1.105 €/m²** en 2025, un +32% desde los 836 €/m² de 2020.
- Con el desglose real de la promoción (suelo 40%, PEM 35%, GG+BI 12%, honorarios 5%, impuestos 6%, financiación 2%), el **coste total de promoción es ~3.157 €/m²** a nivel nacional.
- Frente al precio de venta de obra nueva de **3.298 €/m²** (Sociedad de Tasación), el margen promotor es de **141 €/m² (+4,5%)** a nivel nacional.
- **En Madrid y Barcelona**, el PEM supera los 1.400-1.500 €/m², elevando el coste total a ~4.000-4.300 €/m². En zonas asequibles (Vicálvaro, Villaverde, ~3.155 €/m²), el coste total supera al precio libre: la promoción es **inviable sin margen**.
- La VPO es estructuralmente inviable sin subvención: el precio máximo regulado (~2.200 €/m² en Madrid) es menos de la mitad del coste total (~4.000 €/m²). Esto explica por qué no se construye vivienda protegida privada.

VIABILIDAD PROMOTORA: España media (margen +4,5%) es muy ajustada. Madrid libre tiene margen sano (+1.064 €/m²). Madrid periférico y VPO son INVIABLES. Sin subvención directa al promotor o cesión de suelo público, no hay solución de mercado para la vivienda asequible.

SECCIÓN 05

Entorno Macroeconómico e IPC

El contexto macroeconómico es determinante para el inmobiliario. La inflación repuntó al **+3,4% en marzo de 2026**, el nivel más alto desde 2024, impulsada por la energía y los servicios ante el conflicto en Oriente Próximo. El Euríbor cerró marzo en **2,565%** y la media provisional de abril supera el **2,75%**. El BCE ha revertido el ciclo de bajadas y el mercado descuenta posibles subidas para junio de 2026.

+3,4%	+2,9%	2,57%	2,00%	3,40%
IPC general mar. 2026 (INE)	IPC subyacente mar. 2026	Euríbor 12M mar. 2026	Tipo BCE mantenido	Bono 10Y España (abr. 2026)

Evolución del IPC por Componentes - Marzo 2026

COMPONENTE	VAR. INTERANUAL	IMPACTO EN VIVIENDA
IPC General	+3,4%	Referencia general de inflación
IPC Subyacente (sin en./alim.)	+2,9%	Refleja inflación estructural
Vivienda y servicios del hogar	+4,1%	Presión directa en costes del hogar
Electricidad	+12,3%	Encarece ocupación y gestión
Alimentación	+3,8%	Renta disponible reducida
Transporte	+2,6%	Indirecto, tensiona movilidad laboral
IPC vivienda protegida	+2,5%	Referencia para alquileres IRAV

Política Monetaria del BCE y Euríbor

El Banco Central Europeo ejecutó **5 bajadas de tipos** desde junio de 2024, llevando el tipo de referencia desde el **4,50%** al **2,00% actual** (mantenido desde octubre 2025). Sin embargo, el conflicto geopolítico en Oriente Próximo y el encarecimiento energético han provocado una reacción al alza del Euríbor, que cerró **marzo en 2,565%** con la mayor subida mensual desde 2022. La media provisional de abril supera el **2,75%**. El mercado descuenta posibles subidas del BCE en la reunión del 30 de abril de 2026.

FECHA	TIPO BCE	EURÍBOR 12M	EFFECTO HIPOTECAS
Jun 2024 (pico)	4,50%	4,16%	Cuotas máximas - máx. esfuerzo financiero
Sep 2024	4,25%	3,50%	Primera mejora para hipotecas variables
Dic 2024	3,75%	2,80%	Alivio significativo en revisiones anuales
Mar 2025	3,25%	2,40%	Retorno a niveles pre-subida 2022
Sep 2025	3,00%	2,20%	Mínimos del ciclo - máx. asequibilidad
Oct 2025	2,00%	2,22%	Pausa bajadas - tensión geopolítica
Feb 2026	2,00%	2,22%	Mínimo Euríbor del ciclo actual

FECHA	TIPO BCE	EURÍBOR 12M	EFEECTO HIPOTECAS
Mar 2026 (HOY)	2,00%	2,565%	Mayor subida mensual desde 2022
Abr 2026 (prov.)	2,00%	~2,75%	Mercado descuenta subida BCE en junio

ALERTA: El Euríbor cerró marzo en 2,565%, con la mayor subida mensual desde 2022 (+34 pb). La media provisional de abril supera el 2,75%, acercándose peligrosamente al 3%. El mercado descuenta 2 subidas del BCE de 25 pb antes de fin de año. Hipotecas variables revisadas a partir de marzo se encarecerán significativamente.

SECCIÓN 06

Mercado Hipotecario

El mercado hipotecario español se ha beneficiado del ciclo de bajadas del BCE, con tipos fijos medios en torno al **2,85% TIN** en Q1 2026. Sin embargo, la reciente escalada del Euríbor introduce incertidumbre en las previsiones de los próximos trimestres. El esfuerzo hipotecario medio alcanza el **38,4% del salario bruto**, por encima del umbral de estrés del 35% recomendado por el Banco de España.

2,85%	2,57%	80%	24 a.	38,4%
Tipo fijo medio TIN Q1 2026	Euríbor 12M mar. 2026	LTV máximo 1ª vivienda	Plazo medio hipoteca	Esfuerzo hipotecario

Comparativa de Hipotecas por Entidad - Q1 2026

Condiciones orientativas para perfil estándar: 25 años, 80% LTV, nómina domiciliada.

ENTIDAD	TIPO FIJO TIN	TAE FIJA	VARIABLE	VINCULACIÓN TÍPICA	DESTACADO
Unicaja	2,00%	2,30%	E + 0,50%	Nómina + seguros	Mejor TIN del mercado
CaixaBank	2,45%	2,80%	E + 0,55%	Nómina + seguro hogar	Sin comisión apertura
BBVA	2,55%	2,90%	E + 0,60%	Nómina + seguro vida	App digital avanzada
Bankinter	2,85%	3,15%	E + 0,50%	Nómina + seguros	Mejor tipo fijo Bankinter
Santander	2,89%	3,22%	E + 0,65%	Nómina + tarjeta	Flexible amortización
Sabadell	2,92%	3,28%	E + 0,60%	Nómina	Sin comisión gestión
Openbank	2,88%	3,25%	E + 0,58%	Nómina	Proceso 100% digital
ING	2,95%	3,31%	E + 0,68%	Nómina (sin extra)	100% online
Myinvestor	2,71%	3,04%	E + 0,49%	Sin vinculación	Mejor TAE mercado

Fuente: E = Euríbor 12M · TAE calculada con Euríbor al 2,57% + diferencial · Datos orientativos Q1 2026

Esfuerzo Financiero por Ciudad - Piso 90m² a Hipoteca Fija 2,85%

CIUDAD	PRECIO PISO 90m ²	CUOTA/MES (25a)	SALARIO NETO MED.	% ESFUERZO	ACCESIB.
Madrid	536.400 €	2.000 €	2.180 €	91,7%	Imposible
San Sebastián	525.780 €	1.961 €	2.240 €	87,5%	Imposible
Barcelona	465.840 €	1.737 €	2.050 €	84,7%	Imposible
Palma	373.500 €	1.393 €	1.820 €	76,5%	Crítico
Málaga	350.100 €	1.306 €	1.710 €	76,4%	Crítico
Sevilla	193.500 €	722 €	1.680 €	43,0%	Elevado
Valencia	214.200 €	799 €	1.650 €	48,4%	Elevado
Zaragoza	163.800 €	611 €	1.720 €	35,5%	→ Moderado
Segovia	173.700 €	648 €	1.650 €	39,3%	Moderado
Murcia	120.600 €	450 €	1.560 €	28,8%	Aceptable

Gastos Asociados a la Compra de Vivienda

CONCEPTO	IMPORTE ESTIMADO	QUIÉN PAGA
ITP (2ª mano, según CCAA)	6-10% del precio	Comprador
IVA (obra nueva)	10% del precio	Comprador
AJD (Actos Jurídicos Documentados)	Lo asume el banco	Banco (desde 2018)
Notaría (escritura de compra)	600-1.200 €	Comprador
Registro de la Propiedad	400-700 €	Comprador
Gestoría	300-500 €	Comprador
Tasación homologada BdE	300-600 €	Comprador
TOTAL ESTIMADO (excl. impuestos)	1.600-3.000 €	Comprador
TOTAL INCLUYENDO IMPUESTOS	10-12% sobre precio compra	Comprador

SECCIÓN 07

Ocupación e Inquiokupación en España

La ocupación ilegal de viviendas es uno de los fenómenos que genera mayor alarma social e impacto en el mercado inmobiliario. Con **16.426 denuncias por ocupación en 2024** (+7,4% respecto a 2023) y un tiempo medio de desalojo de **23,2 meses** según el CGPJ, el problema tiene consecuencias directas sobre la oferta de vivienda en alquiler y la percepción de riesgo del propietario particular.

16.426	+7,4%	23,2m	78.800	42,6%
Denuncias ocupación 2024	Incremento vs 2023	Tiempo medio desalojo	Viviendas ocupadas (est. Institut Cerdà)	Cataluña: % del total

Datos por Comunidad Autónoma - 2024

COMUNIDAD AUTÓNOMA	CASOS 2024	% DEL TOTAL	TENDENCIA	PERCEPCIÓN CIUDADANA
Cataluña	7.000+	42,6%	↑ Creciente	65% lo considera grave
Andalucía	2.800+	17,1%	↑ Creciente	52% lo considera grave
C. Valenciana	1.900+	11,6%	↑ Creciente	58% lo considera grave
Madrid	1.600+	9,7%	→ Estable	48% lo considera grave
Canarias	800+	4,9%	↑ Creciente	55% lo considera grave
Murcia	500+	3,0%	→ Estable	38% lo considera grave
Castilla-La Mancha	320+	1,9%	→ Estable	29% lo considera grave
Castilla y León	280+	1,7%	→ Estable	32% lo considera grave

Diferencia entre Ocupación e Inquiokupación

CONCEPTO	OCUPACIÓN ILEGAL	INQUIOKUPACIÓN
Definición	Entrada forzada sin permiso	Impago voluntario y premeditado de renta
Vía legal	Penal (allanamiento, usurp.)	Civil (desahucio por falta de pago)
Tiempo resolución	6-18 meses (nueva Ley L.O. 1/2025)	18-30 meses (proceso civil)
Ley Antiokupas 2025	Aplica: juicio en 15 días	NO aplica - sigue proceso civil ordinario
Estadísticas	Registro oficial del M. Interior	No se registra oficialmente
Perfil afectado	Viviendas bancas y fondos (86%)	Propietarios particulares mayormente

- **La Ley Orgánica 1/2025 (en vigor desde abril 2025)** agiliza el procedimiento para allanamiento y usurpación, permitiendo desalojos en **15 días** si no hay menores o personas vulnerables. Sin embargo, **no se aplica a la inquilinación**, que sigue la vía civil ordinaria.
- **El 86% de las viviendas ocupadas en Cataluña y Valencia** pertenecen a bancos y fondos de inversión; solo el 1% a propietarios particulares. Este dato, frecuentemente omitido, matiza el perfil del afectado que domina el debate público.
- **Coste real estimado para el propietario:** entre 20.000 y 40.000 € irrecuperables (rentas no cobradas + gastos legales + posibles daños en el inmueble).
- **Efecto disuasorio sobre el mercado:** el miedo a la ocupación reduce la oferta de alquiler, especialmente en el mercado de pequeños propietarios, agravando la escasez de vivienda disponible.

SECCIÓN 08

Previsiones 2026 - Principales Organismos

Las previsiones del consenso de analistas apuntan a una **moderación del crecimiento** en el precio de la vivienda durante 2026, sin que ningún organismo de referencia anticipe correcciones significativas a corto plazo. El principal riesgo a la baja proviene del entorno geopolítico y su potencial impacto sobre los tipos de interés.

ORGANISMO	SEGMENTO	PREVISIÓN 2026	ESCENARIO	PRINCIPALES CONDICIONANTES
Bankinter	Venta residencial	+7%	Base	Demanda sostenida, oferta limitada
Bankinter	Alquiler libre	+12%	Alcista	Tensión estructural, ley ZMT limitada
Bankinter	Previsión 2027	+4%	Moderación	Normalización gradual del ciclo
Idealista	Compraventas	+4-6%	Crec. moderado	Récord 2025 difícil de superar
AEV / Tasadoras	Precio medio nacional	+6-7%	Estable-alcista	Apoyo del crédito hipotecario
CaixaBank Research	Precio obra nueva	+8-10%	Alcista	Costes construcción + escasez solar
Sociedad de Tasación	IPV estimado 2026	+8%	Alcista	Continuidad de ciclo expansivo
Banco de España	Accesibilidad	Deterioro	Negativo	Esfuerzo hipotecario en máximos

Principales Riesgos e Incertidumbres

- **Euríbor al alza (escenario geopolítico):** si el conflicto en Oriente Próximo se prolonga y la inflación repunta por encima del 3,5%, el BCE podría subir tipos, encareciendo el crédito hipotecario y reduciendo la demanda de compra.
- **Escasez de suelo finalista:** el plazo de tramitación urbanística en España supera los 8 años de media, impidiendo que la oferta de obra nueva responda con agilidad a la demanda.
- **Tensión habitacional y conflicto social:** la imposibilidad de acceso a la vivienda para jóvenes y rentas medias puede derivar en intervenciones regulatorias más agresivas que contraigan la oferta de alquiler.
- **Demanda extranjera sensible:** cambios en la política fiscal (impuesto Golden Visa, recargos IBI no residentes) o en la percepción de seguridad jurídica pueden frenar la compra por no residentes, que representa el 15% del total.
- **RDL 8/2026 y regulación:** el tope del 2% de actualización de rentas limita los ingresos del propietario en un contexto de inflación del +3,4%, generando rentabilidades reales negativas en contratos existentes y desincentivando la oferta nueva.

ESCENARIO CENTRAL: Los fundamentos del mercado inmobiliario español siguen sólidos en el medio plazo. La demografía, la inmigración, la escasez de nueva oferta y el interés inversor internacional configuran un suelo estructural que limita el riesgo de caídas significativas de precio incluso en escenarios adversos de tipos. El mayor riesgo es la aceleración del Euríbor por el conflicto geopolítico.

SECCIÓN 09

Aviso Legal y Descargo de Responsabilidad

Este informe ha sido elaborado por sebastiangil.ai con carácter exclusivamente informativo y orientativo. La información contenida en el mismo no constituye asesoramiento financiero, jurídico, fiscal ni de ningún otro tipo, y no debe ser interpretada como una recomendación de inversión o desinversión en ningún activo inmobiliario o financiero.

Los datos, estadísticas y proyecciones incluidos en este documento provienen de fuentes públicas de reconocida solvencia (INE, Banco de España, BCE, Idealista, Fotocasa, Sociedad de Tasación, CaixaBank Research, Bankinter, entre otras), si bien sebastiangil.ai no garantiza la exactitud, integridad o actualización de los mismos en el momento de su lectura.

Las previsiones y estimaciones contenidas en este informe se basan en hipótesis y condiciones de mercado que pueden variar significativamente. Los rendimientos pasados no garantizan rendimientos futuros. Toda decisión de inversión debe basarse en el análisis individualizado de cada situación y, cuando proceda, en el asesoramiento de profesionales cualificados.

sebastiangil.ai no se responsabiliza de las pérdidas o daños, directos o indirectos, que pudieran derivarse del uso de la información contenida en este informe.

La reproducción total o parcial de este documento está permitida citando la fuente: sebastiangil.ai · dashboard.sebastiangil.app.

Fuentes de Datos Principales

- INE (Instituto Nacional de Estadística) — IPV, IPC, demografía
- Banco de España — estadísticas hipotecarias, tipos de interés
- Banco Central Europeo (BCE) — política monetaria, Euríbor
- Idealista / Fotocasa — precios de venta y alquiler por ciudad
- Sociedad de Tasación — precio vivienda nueva, costes construcción
- CaixaBank Research / Bankinter — previsiones macroeconómicas
- CGPJ (Consejo General del Poder Judicial) — datos ocupación/desahucios
- MITMA (Min. de Transportes) — visados obra nueva, costes ejecución (PEM)
- ACR (Asociación Constructores y Promotores) — índice costes construcción
- Institut Cerdà / BBVA Research — estimaciones ocupación ilegal

sebastiangil.ai · dashboard.sebastiangil.app

Abril 2026 · Edición trimestral · Uso orientativo