



VANTYS GROUPTM

THE VALUE BEHIND EVERY WALL
REAL ESTATE · RENOVATIONS · RENTALS

INFORME MENSUAL · MERCADO RESIDENCIAL

España, agosto de 2026

La abordabilidad se consolida como el principal reto mundial, mientras España se afirma como el mercado residencial más dinámico de Europa occidental.

2,94% Euribor 12 meses (ago.)	2.050 € Precio m ² España (may.)	-11,8% Transacciones (interanual)	+8,8% Precio m ² (interanual)
---	---	---	--

1. Contexto macroeconómico mundial

En agosto de 2026, el mercado residencial mundial se instala en un nuevo equilibrio financiero: el fin de la era del crédito casi gratuito. Las condiciones de financiación se han estabilizado en una meseta —entre el 3,2% y el 3,5% en la zona euro, y en torno al 6% en Estados Unidos— que impide tanto una reactivación brusca de los precios como un desplome generalizado.

La dinámica de precios obedece sobre todo a un desajuste persistente entre oferta y demanda. La reventa sigue contenida por el efecto lock-in, y la promoción nueva sigue penalizada por el coste elevado de materiales, la escasez de suelo y las exigencias medioambientales.

La abordabilidad, no la financiación, se ha convertido en el principal reto del mercado residencial mundial.

El sur de Europa y los mercados emergentes (España, Italia, India) mantienen un crecimiento dinámico gracias a los capitales internacionales y a una demanda locativa fuerte, mientras los mercados anglosajones prosiguen su ajuste con volúmenes modestos.

2. España: fundamentales sólidos, oferta insuficiente

España se ha convertido en el mercado residencial más dinámico de Europa occidental, sostenido por factores estructurales: demografía, atractivo internacional, turismo residencial y oferta insuficiente. El problema ya no es la demanda, sino la oferta.

- El riesgo de burbuja se considera limitado: menor endeudamiento de los hogares, criterios de crédito más estrictos y promotores prudentes, a diferencia de 2004-2008.
- El consenso de analistas (Bankinter, CaixaBank Research) anticipa una normalización de la subida de precios en 2027, hacia un ritmo anual de entre el +4% y el +6%.
- S&P Global Ratings prevé una nueva subida de precios del +7,4% en 2027, situando a España como el mercado más dinámico entre las principales economías europeas.

3. Transacciones y precios · datos de mayo 2026

Según el Consejo General del Notariado, en mayo de 2026 el número de compraventas residenciales cayó un 11,8% interanual —la quinta caída consecutiva—, mientras el precio por metro cuadrado alcanzó los 2.050 €/m² (+8,8% interanual), un nuevo máximo histórico en pisos (+14%, 2.450 €/m²).

Precio por m² en las principales comunidades

Comunidad	€/m ²
Baleares	4.380
Comunidad de Madrid	3.860
País Vasco	3.080
Cataluña	2.520
Canarias	2.510
Andalucía	1.860
Comunidad Valenciana	1.750

4. Costa del Sol y Málaga: un mercado que marca la diferencia

Málaga y la Costa del Sol siguen superando la media nacional, con subidas cercanas al 10% en el segmento medio-alto. Los compradores estadounidenses y canadienses emergen este verano como la clientela extranjera con mayor crecimiento de poder adquisitivo en el segmento de lujo.

- Andalucía cuenta ya con más de 123.000 golfistas propietarios de vivienda, con un patrimonio inmobiliario superior a 30.000 millones de euros ligado a este segmento.
- Mientras solo el 5,7% de los turistas convencionales acaba comprando vivienda en España, ese porcentaje se eleva al 27% entre los aficionados al golf.
- El visado para teletrabajadores internacionales sigue sosteniendo los mercados de alquiler premium de Málaga, junto a Valencia y Barcelona.

5. Perspectivas para 2027

Una bajada de los tipos de interés debería sostener la demanda a lo largo de 2027, mientras el déficit estructural de vivienda —estimado por CBRE en más de 750.000 unidades— seguirá ejerciendo una presión duradera sobre los precios. Madrid, Barcelona, la Comunidad Valenciana, Andalucía y Baleares deberían conservar las mejores rentabilidades, gracias a una demanda nacional e internacional sólida.

El déficit estructural, estimado por CBRE en más de 750.000 viviendas, se confirma como la variable central del mercado español.

La lectura de Vantys

Los titulares hablan de un mercado. La realidad es diecisiete: diecisiete fiscalidades, diecisiete regulaciones, diecisiete perfiles de demanda. Tratar España como un bloque homogéneo sigue siendo el error más caro que puede cometer quien compra, vende o invierte.



En la Costa del Sol ese matiz lo es todo. Aquí conviven el comprador internacional que persigue sol y golf, el inversor que busca rentabilidad, y el residente que necesita un hogar en un mercado cada vez más tensionado. Nuestro trabajo en Vantys es traducir cada dato a lo que significa para tu decisión concreta.

Si estás valorando tu próximo movimiento inmobiliario en la Costa del Sol, hablemos: conocer el terreno marca la diferencia.

Informe elaborado con datos disponibles a agosto de 2026. Fuentes: Consejo General del Notariado, Banco de España, CBRE, Savills, S&P Global Ratings, INE, Fitch Ratings.