



INFORME MENSUAL · MERCADO RESIDENCIAL

España, septiembre de 2026

España alcanza un nivel de tensión histórico: precios récord, alquileres al límite y un déficit estructural que supera ya las 800.000 viviendas.

3,00%	2.110 €	-4,0%	+4,3%
Euribor 12 meses (sep.)	Precio m² España (jun.)	Transacciones (jun., interanual)	IPC (ago., interanual)

1. El contexto macroeconómico mundial: una fase de ajuste

En septiembre de 2026, el residencial mundial confirma su transición hacia un régimen de madurez y entra en una fase de ajuste, ni de boom ni de crac. La subida de precios se modera, los volúmenes se recuperan en algunos mercados, pero el coste del crédito y los choques geopolíticos siguen pesando sobre la tendencia de fondo.

Tras los ajustes estivales de los bancos centrales (BCE, Banco de Inglaterra, BNS), los tipos hipotecarios mundiales se han estabilizado en una meseta —entre el 3,2% y el 3,5% en la zona euro, en torno al 6,4% en Estados Unidos—, lo que devuelve algo de visibilidad a los compradores. El efecto lock-in sigue impidiendo que muchos propietarios pongan sus viviendas en venta por miedo a perder sus tipos fijos, mientras la obra nueva sigue penalizada por el coste de materiales y la escasez de suelo.

Ni boom ni crac: el residencial mundial entra en una fase de ajuste, dictada por el coste del crédito y la escasez estructural de oferta.

El sur de Europa —España, Portugal, Italia— sigue superando al resto del continente gracias a su atractivo internacional, mientras el norte inicia una recuperación lenta de los volúmenes. Las proyecciones para 2027 apuntan a una consolidación sana, con una subida media mundial que debería converger entre el +3% y el +5% anual, en línea con la inflación y las rentas.

2. España: un nivel de tensión histórico

En septiembre de 2026, el residencial español alcanza un nivel de tensión histórico: los precios siguen batiendo récords, los alquileres les siguen el paso, y la demanda se mantiene elevada pese a señales de ralentización en las transacciones.

En términos nominales, el mercado es hoy más caro que en el momento álgido de la burbuja de 2007. Pero en poder adquisitivo, sigue por debajo: corregidos de inflación desde 2007, los precios reales están un 32% por debajo de aquellos máximos.

España es hoy más cara que en 2007 en términos nominales, pero todavía un 32% por debajo en poder adquisitivo real.

El déficit estructural de vivienda se sitúa ya en 800.000 unidades —frente a las cerca de 750.000 estimadas por CBRE el mes anterior—, lo que mantiene la presión alcista. Es el sexto año consecutivo en que la creación de hogares supera la construcción de vivienda nueva.

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 (CaixaBank Research, BBVA Research) anticipa una moderación de la subida de precios en 2027, hacia el +4%/+5% anual.

3. Transacciones y precios · datos de junio 2026

Según el Consejo General del Notariado, en junio de 2026 las compraventas residenciales cayeron un 4,0% interanual —la sexta caída consecutiva, pero muy por debajo de las caídas de dos dígitos de meses anteriores—, mientras el precio por metro cuadrado alcanzó los 2.110 €/m² (+8,8% interanual), un nuevo máximo histórico en pisos (+14%, 2.530 €/m²).

Por primera vez en 15 años, la Comunidad de Madrid se convierte en la región más cara de España, superando a Baleares.

Precio por m² en las principales comunidades

Comunidad	€/m ²
Comunidad de Madrid	4.100
Baleares	4.060
País Vasco	3.220
Cataluña	2.530
Canarias	2.290
Andalucía	1.800
Comunidad Valenciana	1.950

Fuente: Consejo General del Notariado, datos de junio de 2026.

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

Los datos provinciales del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana —el valor tasado que utiliza la banca para conceder hipotecas— confirman lo que vemos cada día en nuestra actividad: Málaga se sitúa en 2.988 €/m² (+14,2% interanual), la provincia más cara de Andalucía y prácticamente el triple que Jaén (898 €/m²), la más económica de la región.

- Málaga lidera con claridad el precio tasado en Andalucía, muy por encima de Cádiz (1.988 €/m²), Sevilla (1.839 €/m²) y Granada (1.535 €/m²).
- Cinco provincias —Málaga, Madrid, Baleares, Barcelona y Alicante— concentran el 86% de la vivienda española de más de un millón de euros.
- Málaga acapara ya el 35% de las más de 10.500 viviendas que superan los tres millones de euros en toda España; los extranjeros representan el 60% de la demanda en ese ultra-lujo.

El patrón se repite en toda España: la provincia costera y con mayor demanda internacional se sitúa muy por encima de la interior. Para el comprador o el inversor, la unidad de análisis relevante no es la comunidad autónoma, sino la provincia —y, dentro de ella, el municipio—.

5. Perspectivas para 2027

BBVA anticipa que las ventas de vivienda retrocederán un 7,3% en 2026, con los precios subiendo aún un 12% este año. El consenso de analistas (CaixaBank Research, BBVA Research) apunta a una moderación hacia el +4%/+5% en 2027: no una corrección, sino un aterrizaje suave tras un año de fuerte tensión.

Un estudio de la OBS Business School estima en 230.000 el número de viviendas nuevas necesarias cada año para resolver la crisis de vivienda en España, y calcula que el déficit no se corregirá antes de 2035, incluso con un ritmo de construcción récord.

El déficit estructural, que ya supera las 800.000 viviendas, se confirma como la variable central del mercado español.

La lectura de Vantys

Los titulares hablan de récord histórico. La realidad, otra vez, es más matizada: precios nominales por encima de 2007, pero poder adquisitivo real todavía muy por debajo; un mercado nacional que se modera en volumen mientras Málaga sigue acelerando en precio; una demanda de lujo que se concentra, precisamente, en la provincia donde trabajamos cada día.

En la Costa del Sol ese matiz lo es todo. Aquí conviven el comprador internacional que busca sol y calidad de vida, el inversor que persigue 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 septiembre de 2026. Fuentes: Consejo General del Notariado, EY, OBS Business School, notarios de España, BBVA Research, CaixaBank Research, INE.