



VANTYS GROUP

THE VALUE BEHIND EVERY WALL
REAL ESTATE · RENOVATIONS · RENTALS

INFORME MENSUAL · MERCADO RESIDENCIAL

España, octubre de 2026

Un mercado en la cima y una sociedad en tensión: España alcanza su límite de solvencia antes que su límite de demanda, mientras el rechazo de los decretos de vivienda abre un vacío normativo.

3,30% Euribor 12 meses (oct.)	2.110 € Precio m ² España (jul.)	-11,1% Transacciones (jul., interanual)	3.083 € Valor tasado m ² Málaga (+13,8%)
---	---	---	---

1. Contexto mundial: normalización, no derrumbe

El mercado residencial mundial atraviesa una normalización compleja, no el desplome que algunos anticipaban a comienzos de año. Navega entre tres fuerzas contrapuestas: una escasez estructural de vivienda en ciertas regiones, una desaceleración económica en otras y el regreso duradero de unos tipos de interés más altos que los de la década 2010-2020.

Según el UBS Global Real Estate Bubble Index publicado el 22 de septiembre, la subida media de los precios reales se limita a un 0,5% interanual en las grandes metrópolis. Estados Unidos da señales de agotamiento, con hipotecas por encima del 7%; China sigue siendo el punto débil; y Europa avanza a dos velocidades, con Alemania y Reino Unido todavía por debajo de sus máximos de 2021 y el sur del continente —Madrid, Lisboa, Milán— en subida sostenida por la demanda internacional.

Un asalariado cualificado ha perdido de media un tercio de su capacidad de compra inmobiliaria respecto a 2021.

Ese choque de solvencia, señalado por la OCDE y UBS, devuelve a muchos hogares hacia el alquiler, donde las rentas avanzan más rápido que los salarios. El escenario central para 2027 sigue siendo un aterrizaje suave, con España, Italia y el sur de Europa como motores del crecimiento regional.

2. España: un mercado en la cima, una sociedad en tensión

El residencial español sigue tirado al alza por una escasez estructural de oferta, pero ya empieza a frenarlo la capacidad de financiación de los hogares. Tras su repliegue de finales de 2025, el Euribor ha vuelto a subir y superó el 3,3% a comienzos de octubre, mientras el IPC de septiembre se disparaba al +4,9%, su nivel más alto desde febrero de 2023.

El mercado parece alcanzar un límite de solvencia antes incluso de alcanzar un límite de demanda.

- Los primeros signos de desaceleración son visibles: menos ventas e hipotecas, precios muy altos pero que pierden velocidad y un esfuerzo financiero de los hogares al alza.
- Madrid, Málaga, Alicante, Valencia, Barcelona y Baleares siguen liderando la subida de precios, con un peso considerable de la demanda extranjera en la costa.
- El consenso (Tinsa, Fitch, Idealista, CaixaBank Research) descarta un crac y apunta a una normalización, con los precios sostenidos por el déficit de oferta salvo en mercados ya muy caros como Madrid o Baleares.
- BBVA Research prevé una subida de precios del +5,7% en 2027, aproximadamente la mitad que en 2026.

3. Transacciones y precios · datos de julio 2026

Según el Consejo General del Notariado, en julio de 2026 las compraventas residenciales cayeron un 11,1% interanual —la séptima caída consecutiva—, hasta 65.400 viviendas. El precio medio se situó en 2.110 €/m² (+7,7%), con los pisos marcando un nuevo máximo histórico de 2.550 €/m² (+12,5%) frente a 1.500 €/m² en unifamiliares (+2,3%). El 56% de las compras se financió con hipoteca, con un importe medio de 183.600 €.

Precio por m² en las principales comunidades (julio 2026)

Comunidad	€/m ²	Var. transacciones
Baleares	4.160	-14%
Comunidad de Madrid	4.060	-14%
País Vasco	3.370	-20%
Cataluña	2.540	-5%
Canarias	2.450	-7%
Comunidad Valenciana	1.840	-19%
Andalucía	1.830	-9%

Fuente: Consejo General del Notariado. Variación interanual de compraventas, julio 2026.

4. Málaga y la Costa del Sol: la costa frente al interior

La media autonómica esconde realidades muy distintas. Según el valor tasado del Ministerio de Vivienda —la referencia que utiliza la banca—, Málaga supera por primera vez los 3.000 €/m² y se consolida como la provincia más cara de Andalucía, con una subida del 13,8% en un año. Andalucía es, además, la comunidad con más compraventas de España: 12.800 en julio, el 20% del total nacional.

Andalucía: valor tasado por provincia (2T 2026)

Provincia	€/m ²	Var. interanual
Málaga	3.083,5	+13,8%
Cádiz	2.043,0	+15,7%
Sevilla	1.889,8	+12,9%
Granada	1.673,3	+13,1%
Huelva	1.567,2	+15,9%
Almería	1.492,6	+13,9%
Córdoba	1.307,1	+10,5%
Jaén	912,0	+8,6%

Media autonómica: 1.981,6 €/m² (+13,8%), récord de la serie. Málaga cuesta 3,4 veces más que Jaén. Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

- **Marbella, segunda del ranking europeo de lujo frente al mar:** Engel & Völkers la sitúa solo por detrás de Saint-Jean-Cap-Ferrat, por delante de Saint-Tropez, Mallorca e Ibiza.
- **Capital internacional en Marbella:** Ilanga Capital y Goldman Sachs invertirán 260 millones en un complejo hotelero con residencias de marca.
- **Demanda extranjera sostenida:** los extranjeros firmaron el 15% de las compras en Andalucía en el primer semestre (10.280 viviendas), y en Málaga un cuarto de las búsquedas de alquiler procede del extranjero.
- **Alivio fiscal para el comprador:** Andalucía rebajará en 2027 el ITP del 7% al 6,75%, con el objetivo de alcanzar el 6% en 2030.

5. El vacío legislativo: decretos rechazados y elecciones

Septiembre ha sido un mes bisagra. Tras una ola de movilizaciones por la vivienda, el Gobierno aprobó el 29 de septiembre dos decretos-leyes de urgencia: suspensión de desahucios de inquilinos vulnerables hasta 2030, prórroga automática de contratos, regulación del alquiler de temporada y de habitaciones e IVA del 10% sobre el alquiler turístico.

El Congreso rechazó ambos decretos el 2 de octubre, y el Ejecutivo ha convocado elecciones para finales de noviembre.

El sector queda ante un vacío normativo prolongado justo cuando la presión social alcanza su punto más alto. En paralelo, el PP ha presentado su alternativa: un millón de viviendas en cuatro años, supresión de las zonas tensionadas, avales públicos para jóvenes y rebajas fiscales de hasta el 60% en la compra. Para propietarios e inversores, los próximos dos meses exigen prudencia y asesoramiento en cada operación de alquiler.

6. Perspectivas para 2027

El escenario más probable no es ni un desplome ni una nueva escalada: 2027 debería marcar el paso de un mercado en sobrecalentamiento a uno de tensión duradera, con menos transacciones y subidas más moderadas, pero sin corrección nacional mientras no se resuelva el déficit de oferta. España pone en el mercado unas 95.000 viviendas nuevas al año frente a unos 240.000 hogares nuevos.

El Banco de España cifra el déficit en unas 750.000 viviendas, y podría superar el millón de unidades en 2028.

A ello se suma una prima cada vez más clara a la eficiencia energética: los inmuebles con etiqueta A o B se venden de media un 15% más caros y el doble de rápido, cuando el 94% del parque español tiene un certificado entre D y G.

La lectura de Vantys

Los titulares hablan de un mercado que se frena. La realidad es más fina: se frena el volumen, no el valor. En la Costa del Sol, Málaga cruza los 3.000 €/m², Marbella se mide con la Costa Azul y el capital internacional sigue llegando, mientras el comprador local siente cada décima del Euribor.

Para quien vende, el mensaje es claro: el precio sigue respaldado, pero el comprador solvente es más selectivo y ya no paga cualquier cifra. Un inmueble bien valorado y bien presentado se vende; uno sobrevalorado se queda en el portal. Para quien invierte en alquiler, el vacío normativo hasta las elecciones aconseja prudencia y contratos bien estructurados.

Nuestro trabajo en Vantys es traducir cada dato a lo que significa para tu decisión concreta, en tu calle y en tu momento.

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