

trends





Borja Goday
CEO de Servihabitat

El mercado inmobiliario español atraviesa un momento especialmente relevante que exige ser interpretado con una visión estratégica y de largo plazo. Más allá de los ciclos coyunturales, lo que hoy define al sector es un desequilibrio estructural entre oferta y demanda que sigue actuando como principal motor del mercado.

En este contexto, el suelo ha recuperado un papel central. La escasez de producto terminado y la limitada disponibilidad de suelo finalista lo sitúan nuevamente como el activo clave para sostener el desarrollo residencial. Aunque estamos viendo una reactivación de la actividad promotora, la producción de vivienda continúa lejos de cubrir las necesidades reales del mercado, lo que mantiene la presión sobre toda la cadena inmobiliaria.

También estamos asistiendo a una evolución clara en el perfil inversor. Junto al interés por suelo finalista, crece de forma sostenida la apuesta por activos en gestión, donde se asumen mayores plazos y complejidad a cambio de retornos más atractivos. Esta transformación se acompaña de una apertura geográfica del mercado, que amplía su dinamismo hacia ciudades medianas y entornos metropolitanos con capacidad de crecimiento.

La demanda residencial, por su parte, sigue siendo sólida, impulsada por factores estructurales como la creación de hogares y el crecimiento poblacional. Sin embargo, el acceso a la vivienda es cada vez más exigente. El incremento de los precios está condicionando la capacidad de compra y desplazando parte de la demanda hacia ubicaciones alternativas, reforzando un comportamiento más racional y selectivo.

“El suelo se consolida como el activo estratégico clave para sostener el crecimiento del mercado residencial.”

En términos de precios, el mercado continúa mostrando una tendencia alcista, con intensidades diferentes según el territorio, pero con una constante común: la falta de oferta. Mientras esta situación persista, difícilmente veremos una estabilización significativa.

El mercado del alquiler refleja de forma directa estas tensiones. La oferta sigue siendo limitada y la incertidumbre regulatoria está condicionando las decisiones de los propietarios, lo que refuerza la necesidad de generar un marco que aporte confianza y favorezca la inversión.

Desde el punto de vista financiero, el entorno es hoy más favorable que en años recientes. La mejora de las condiciones hipotecarias ha contribuido a sostener la actividad, aunque la financiación de suelo continúa siendo selectiva, especialmente en fases de gestión.

Mirando hacia adelante, el sector tiene retos claros: aumentar la disponibilidad de suelo, agilizar los procesos administrativos y garantizar un marco normativo estable. Pero también cuenta con fundamentos sólidos poco habituales en otros momentos del ciclo.

Por eso, creemos que el momento actual no debe interpretarse como un punto de agotamiento, sino como una fase de reposicionamiento. Para el inversor con visión estratégica, el suelo y la promoción residencial vuelven a situarse en el centro de la creación de valor en el mercado inmobiliario español.

PREVISIONES 2026

2,0/2,4 %
PIB (var. anual)

2,5 %
INFLACIÓN

9,9/10,5 %
TASA DE DESEMPLEO

2,8 %
TASA DE MOROSIDAD

2,5 %
CONSUMO HOGARES
(var. anual)

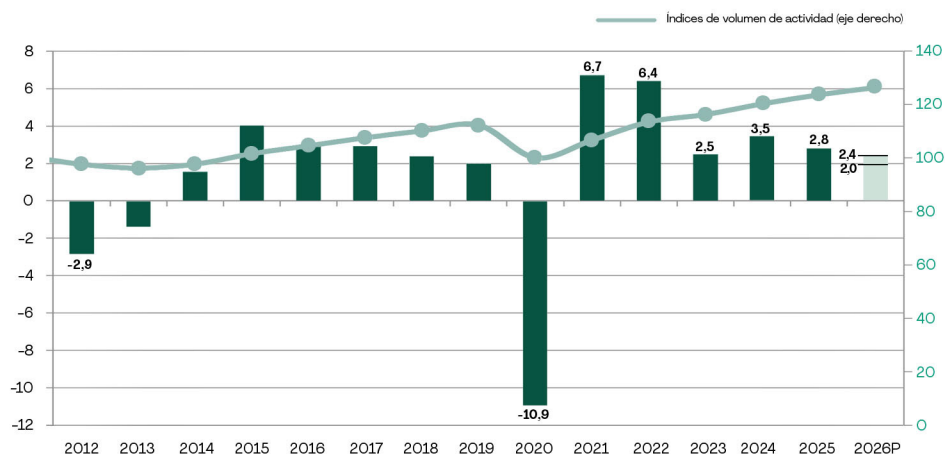
Crecimiento sólido con riesgos moderados

La economía española mantiene un comportamiento positivo dentro del contexto europeo, apoyada en el consumo, el empleo y el dinamismo del turismo.

- La moderación de la inflación y la estabilización de los tipos de interés han mejorado las condiciones de financiación, favoreciendo el crédito y la actividad inmobiliaria.
- No obstante, persisten factores de incertidumbre, como el elevado déficit público y el contexto geopolítico internacional, que podrían impactar en la inversión y la confianza.

- El crecimiento económico continuará en niveles moderados pero estables, consolidando un entorno favorable para el mercado inmobiliario.
- Aunque este entorno favorable no está exento de riesgos, se caracteriza por una economía resiliente respaldada por los sólidos fundamentos del mercado inmobiliario.

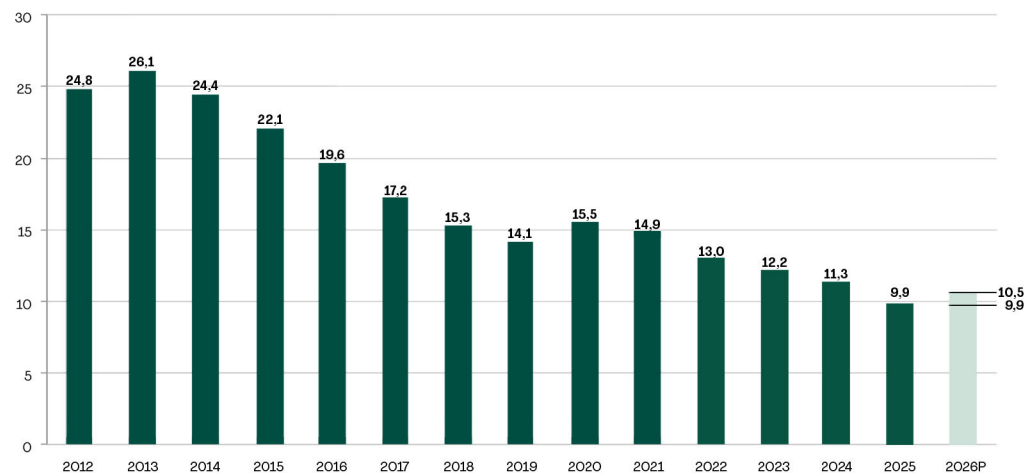
PIB (% variación anual)



Nota: el tramo marcado en 2026P indica el posible recorrido en el aumento del PIB en función de la evolución en la actividad económica.

Fuente: INE, predicciones CEPREDE y elaboración propia. Nota: P (previsión).

Tasa de desempleo (%)



Fuente: INE, predicciones CEPREDE y elaboración propia. Nota: P (previsión).

Situación de la oferta

EN CIFRAS

+320.000

DÉFICIT ACUMULADO DE VIVIENDAS DESDE 2020-2025

+8,1 %

PREVISIÓN PROYECTOS FINALIZADOS EN 2026

+3,5 %

PREVISIÓN PROYECTOS INICIADOS EN 2026

+3,4 %

PREVISIÓN PROYECTOS VISADOS EN 2026

86.400

OFERTA DE VIVIENDAS EN ALQUILER EN 2025 (-35 % vs. 2020)

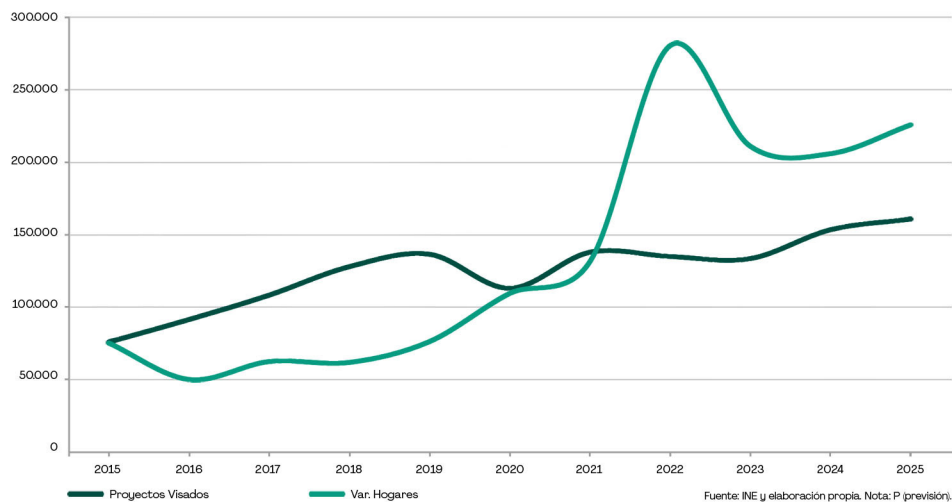
Un déficit estructural que condiciona el mercado

España mantiene un déficit estructural de vivienda que continúa ampliándose año tras año. La producción residencial se sitúa muy por debajo de la demanda potencial, generando un desequilibrio creciente.

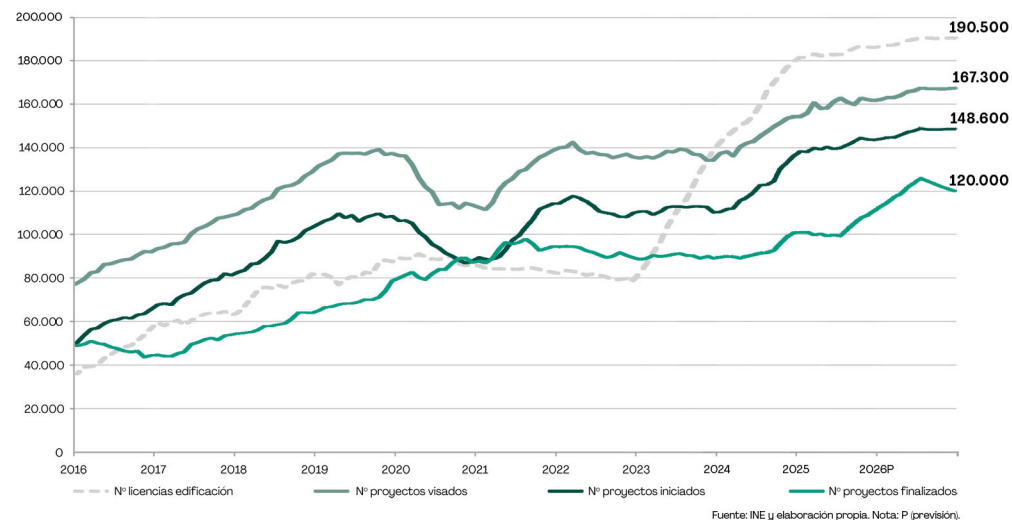
- A pesar del aumento de los visados de obra nueva, el ritmo de construcción sigue siendo insuficiente para cubrir las necesidades del mercado.
- La generación de nueva oferta se ve limitada por factores estructurales:
 - Escasez de suelo finalista.
 - Complejidad administrativa.
 - Costes de construcción.
 - Falta de mano de obra cualificada.

- Este contexto refuerza la presión sobre la vivienda disponible y dificulta el acceso a la compra para amplias capas de la población.
- En paralelo, la inseguridad jurídica en el mercado del alquiler está incentivando el trasvase de viviendas hacia la venta o hacia modelos alternativos, reduciendo el stock disponible.
- La activación de suelo, la agilidad administrativa y la seguridad jurídica se consolidan como elementos clave para incrementar la producción residencial.

Déficit vivienda



Evolución del mercado de obra nueva (proyectos visados, iniciados y terminados).



Comportamiento de la demanda

EN CIFRAS

28,7 %

OPERACIONES DE SUELO SON DE PERFIL INVERSOR

43 %

DE LA DEMANDA DEL SUELO SE FOCALIZA EN EL CENTRO URBANO

33,9 %

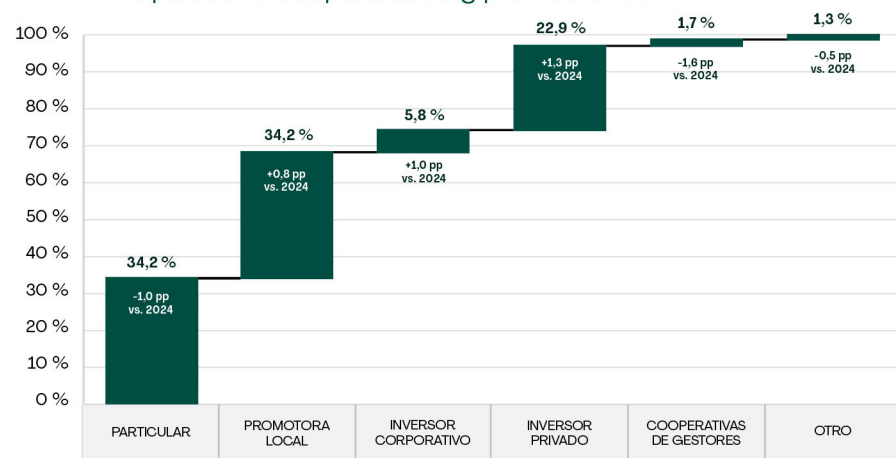
DE LA DEMANDA DE SUELO EN CIUDADES PREFIERE LA PRIMERA CORONA

Suelo, el gran protagonista del nuevo ciclo inmobiliario

El mercado de suelo consolida su tendencia expansiva impulsado por la fortaleza de la demanda residencial y la escasez de producto finalista.

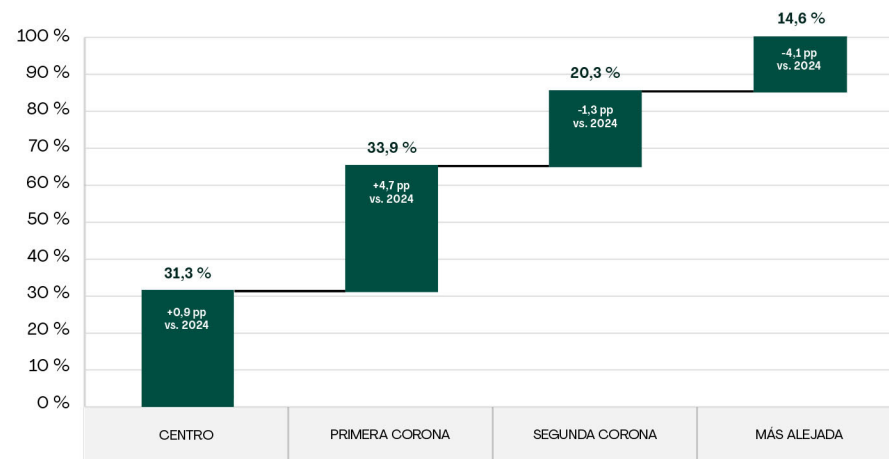
- La limitada disponibilidad de suelo listo para construir está desplazando el interés inversor hacia activos en gestión, donde los operadores aceptan mayor complejidad urbanística a cambio de retornos superiores.
- Este cambio de dinámica amplía el perfil inversor, incorporando actores locales y no especializados que identifican el suelo como una oportunidad patrimonial a medio plazo.
- La actividad se extiende progresivamente más allá de las grandes capitales, alcanzando ciudades medianas y áreas de influencia metropolitana con capacidad de desarrollo.
- En este contexto, el suelo se posiciona como el principal factor limitante del crecimiento del mercado residencial y como el activo con mayor potencial estratégico en los próximos años.

Principales clientes para suelo y promociones



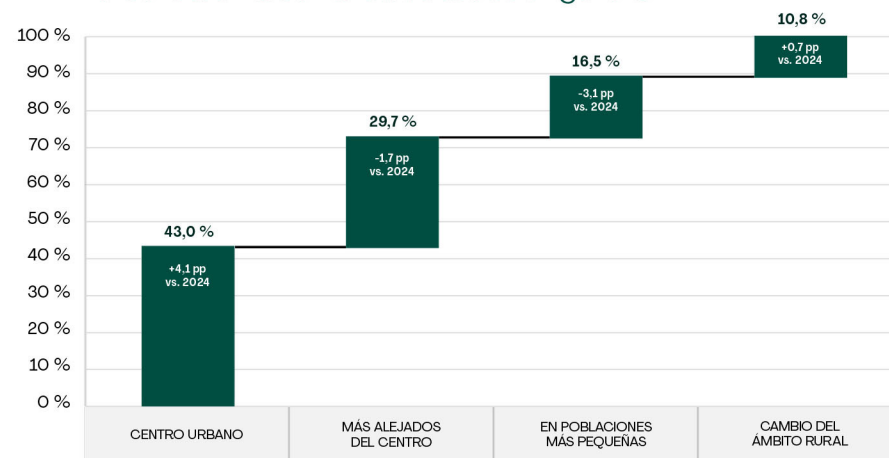
Fuente: Servihabitat.

Preferencia de la demanda de suelo en las ciudades



Fuente: Servihabitat.

Tendencia en la demanda de suelos en general



Fuente: Servihabitat.

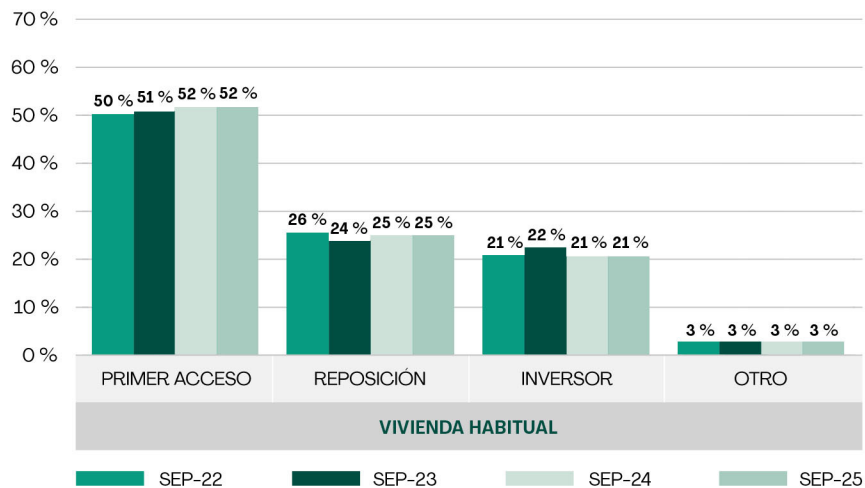
Comportamiento de la demanda

Un comprador más exigente y condicionado

La demanda residencial se mantiene sólida, impulsada por factores estructurales como la creación de hogares y el crecimiento demográfico.

- Sin embargo, el acceso a la vivienda es cada vez más complejo. El incremento de precios y el esfuerzo financiero requerido limitan la capacidad de compra del comprador nacional.
- Esto provoca:
 - Retraso en la emancipación.
 - Mayor apoyo familiar en la adquisición.
 - Desplazamiento hacia mercados periféricos.
- El inversor mantiene una presencia relevante en el mercado, diversificando su cartera entre vivienda habitual y vacacional.
- El resultado es un mercado más selectivo, donde el proceso de decisión es más racional y prolongado.

Motivaciones de la compra de vivienda



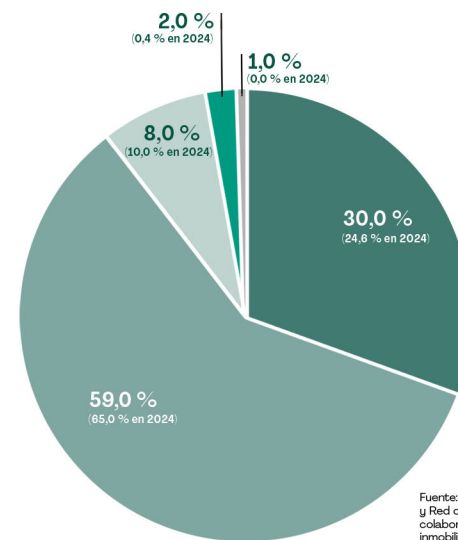
Fuente: Servihabitat y Red de agentes colaboradores (APAs).

Edad de los compradores de vivienda habitual

- De 16 a 25 años
- De 26 a 35 años
- De 36 a 45 años
- De 46 a 55 años
- De 56 a 65 años
- Más de 65 años

38,3 años

EDAD MEDIA DE COMPRADORES DE VIVIENDA HABITUAL (38,6 EN 2024)



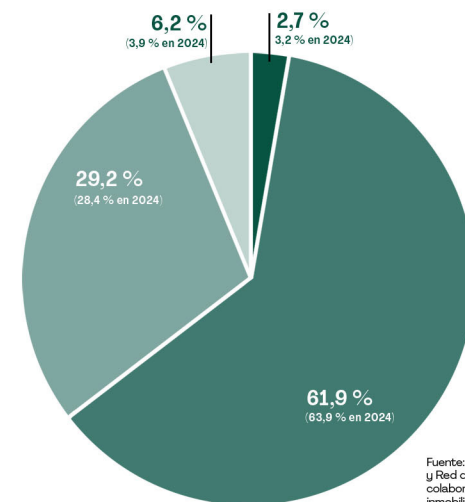
Fuente: Servihabitat y Red de agentes colaboradores inmobiliarios (APAs).

Edad de los demandantes de vivienda de alquiler

- De 16 a 25 años
- De 26 a 35 años
- De 36 a 45 años
- De 46 a 55 años
- Más de 55 años

34,4 años

EDAD MEDIA DE DEMANDANTES DE VIVIENDA EN ALQUILER (34 EN 2024)



Fuente: Servihabitat y Red de agentes colaboradores inmobiliarios (APAs).

Operaciones: Evolución de las compraventas de suelo y vivienda

EN CIFRAS

+7,2 %

PREVISIÓN DE TRANSACCIONES DE SUELO EN 2026

+3,4 %

PREVISIÓN DE TRANSACCIONES DE VIVIENDA EN 2026

3,9 meses

PARA LA COMPRA DE UNA VIVIENDA EN 2025 (4,8 en 2024)

50 días

PARA ALQUILAR UNA VIVIENDA (45 en 2024)

Dinamismo sostenido con alta absorción

La demanda residencial se mantiene sólida ante un mercado condicionado por la escasez de oferta.

- El mercado de suelo mantiene una evolución positiva, con un incremento sostenido de las transacciones impulsado por la necesidad de reposición de producto y el interés inversor en activos con potencial de desarrollo.
- La compraventa de vivienda mantiene un elevado nivel de actividad, superando las 700.000 operaciones anuales y situándose en máximos de los últimos años.
- La demanda, apoyada en la mejora del entorno hipotecario, continúa siendo muy superior a la oferta disponible, lo que impulsa una rápida absorción del producto.
- La vivienda de segunda mano sigue concentrando la mayor parte de las transacciones, actuando como principal vía de acceso ante la insuficiencia de obra nueva.
- La presión de la demanda se traduce en una reducción de los plazos de comercialización, reflejo de la elevada competitividad del mercado.
- Las previsiones apuntan a una actividad elevada, aunque con un crecimiento más moderado, condicionado por la evolución de la financiación y la capacidad de generar nueva oferta.

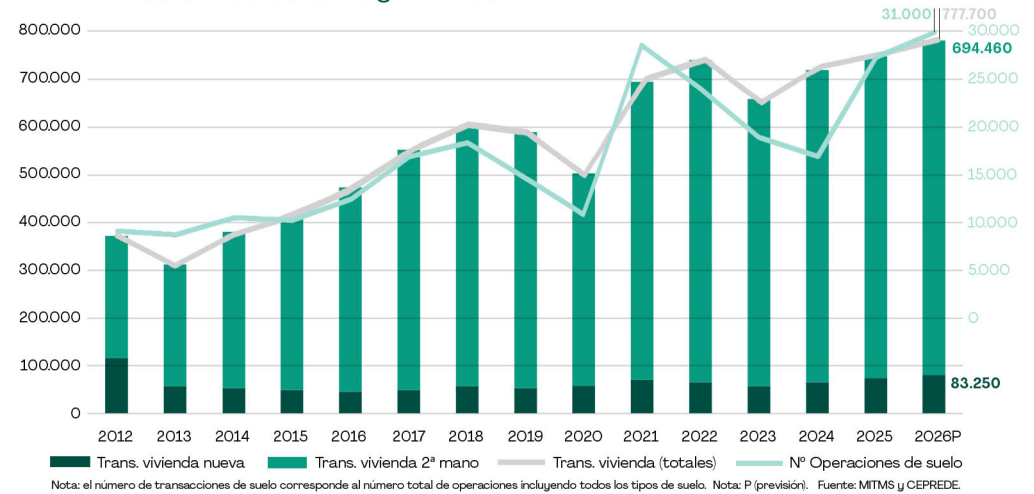
Número de meses medio que se tarda en alquilar una vivienda

	SEP_22	MAR_23	SEP_23	MAR_24	SEP_24	MAR_25	SEP_25
ESPAÑA	1,76	1,78	1,73	1,59	1,52	1,56	1,67
ANDALUCÍA	1,53	1,90	2,00	1,91	1,63	1,51	1,80
CATALUÑA	1,66	1,44	1,63	1,45	1,69	1,71	1,14
COMUNIDAD DE MADRID	2,12	1,27	1,06	1,57	1,00	1,43	1,00
COMUNIDAD VALENCIANA	1,46	1,94	1,76	1,43	1,35	1,38	2,23
RESTO	1,97	1,89	1,71	1,47	1,46	1,55	1,75

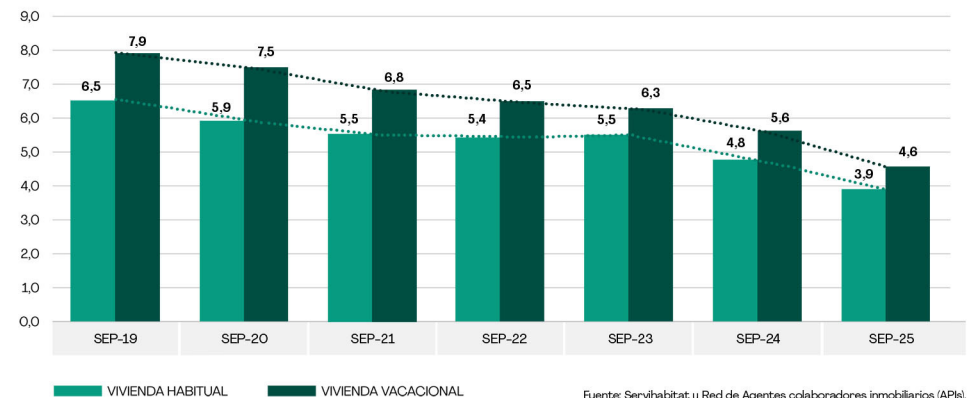
Expresado en meses (y multiplicado x 30 = días en mercado).

Fuente: Servihabitat y Red de Agentes colaboradores inmobiliarios (APIs).

Transacciones de suelo y vivienda



Tiempos medios de venta de vivienda (meses)



Evolución y previsión del precio de suelo y de la vivienda

EN CIFRAS

+11,6 %

PREVISIÓN EN PRECIO DE SUELO EN 2026

+5 %

COSTES DE CONSTRUCCIÓN

+12,4 %

PREVISIÓN EN PRECIO DE VIVIENDA EN 2026

1.150 €

PRECIO MEDIO DE VIVIENDA DE ALQUILER EN ESPAÑA (+6,8 % vs. 2024)

6,8 %

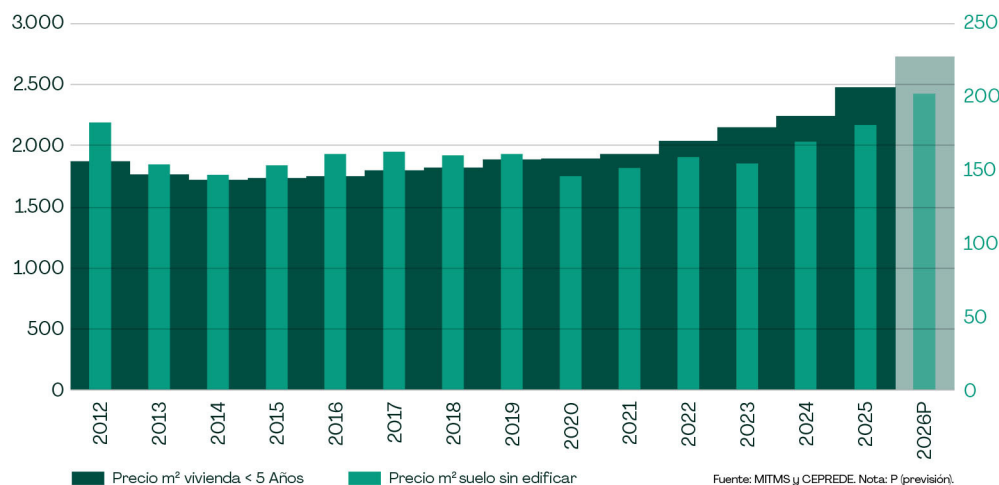
RENTABILIDAD ANUAL BRUTA MEDIA PARA UNA VIVIENDA DE ALQUILER EN ESPAÑA

Presión alcista en un contexto de mayor acceso al crédito

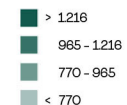
El precio de la vivienda registra un crecimiento significativo y continuará al alza, impulsado por la escasez de oferta y la fortaleza de la demanda.

- En 2025, la vivienda registró el mayor incremento en casi dos décadas (12,7 %), una dinámica que se prevé continúe en 2026 mientras persista el déficit estructural de producto.
- Este contexto refuerza la vivienda como activo refugio y consolida su atractivo inversor.
- A nivel territorial, el mercado presenta comportamientos diferenciados, con mayor presión en grandes polos urbanos y crecimientos más equilibrados en ciudades medianas y mercados secundarios.
- En paralelo, el precio del suelo continúa al alza, impulsado por su escasez y su papel estratégico, mientras que su financiación sigue siendo restrictiva, especialmente en activos en gestión.
- El mercado del alquiler también mantiene una tendencia alcista, con rentabilidades atractivas, aunque condicionado por un entorno regulatorio más exigente.

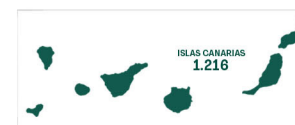
Precio del suelo urbano



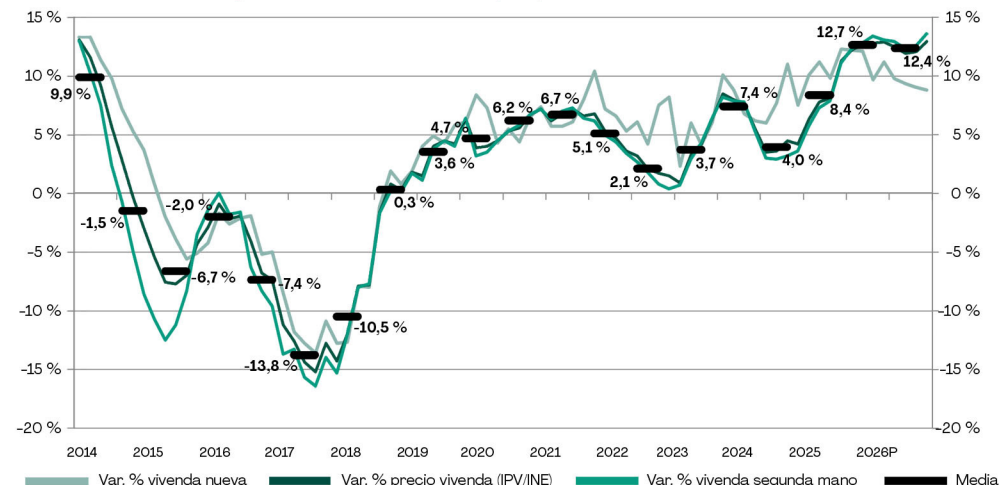
Precio medio del alquiler de vivienda (Precio mensual en euros para una vivienda de 80-90 m²)



Fuente: Servihabitat.



Evolución del precio de la vivienda (IPV)



Servihabitat **trends** Claves del sector inmobiliario en España 2025/2026



MADRID

Avda. de Burgos, 12
28036 Madrid

BARCELONA

Ctra. d'Esplugues, 225
08940 Cornellà de Llobregat, Barcelona

Teléfono Servicio Atención al Cliente

(+34) 942 049 000

contactocorporativo@servihabitat.com

AVISO

Este es un documento informativo que contiene previsiones y estimaciones que pueden estar sujetas a cambios sin notificación previa. Servihabitat no se responsabiliza del uso que hagan terceros de las informaciones contenidas en dicho documento.



 Servihabitat