

## CaixaBank Research alerta de las crecientes tensiones en el sector inmobiliario que genera la falta de vivienda

- **El Informe Sectorial Inmobiliario 1S 2026 de CaixaBank Research alerta de un elevado déficit de vivienda que se concentra en las grandes ciudades y en las zonas turísticas, y que probablemente seguirá creciendo los próximos años**
- **Los precios de los alquileres presentan crecimientos moderados en los contratos renovados, en general alineados con la inflación y condicionados por los límites regulatorios, mientras que los nuevos contratos registran aumentos de dos dígitos, especialmente en 2025**
- **CaixaBank Research advierte de que la guerra en Irán podría afectar al sector a través de un encarecimiento de los costes y de un eventual endurecimiento de las condiciones financieras internacionales**

20 de marzo de 2026

El mercado de la vivienda en España atraviesa una fase de creciente tensión como resultado de la combinación de una demanda muy dinámica, una oferta insuficiente y poco elástica y una elevada heterogeneidad territorial. Así lo pone de manifiesto el [Informe Sectorial Inmobiliario 1S 2026](#), elaborado por CaixaBank Research, que analiza desde perspectivas complementarias las dinámicas recientes del sector y los principales retos a los que se enfrenta.

La actividad residencial alcanzó un volumen elevado en 2025 y superó las 714.000 transacciones, el mayor registro desde 2007. La demanda se mantuvo muy robusta, impulsada por el crecimiento poblacional, la mejora del poder adquisitivo de los hogares, la solidez del mercado laboral y unas condiciones financieras favorables. No obstante, en la segunda mitad del año comenzaron a apreciarse señales de moderación, condicionadas por el elevado nivel de precios y por la escasez de vivienda disponible, especialmente en el segmento de obra nueva.

Por el lado de la oferta, persisten importantes cuellos de botella. A pesar del avance de los visados de obra nueva, la producción efectiva de viviendas sigue siendo insuficiente para absorber la intensa creación de hogares. Según estimaciones de CaixaBank Research, España acumula un déficit superior a 730.000 viviendas desde 2021, con una elevada concentración geográfica: cerca de la mitad del déficit se localiza en cinco provincias —Madrid, Barcelona, Valencia, Alicante y Murcia—. Además, la respuesta de la oferta resulta especialmente limitada precisamente en las zonas donde las necesidades de vivienda son mayores, lo que agrava los desequilibrios

existentes. Así, CaixaBank Research estima que el déficit de vivienda seguirá creciendo los próximos años, pudiendo superar las 900.000 viviendas en 2029.

### Alta dispersión territorial de los precios

A diferencia del patrón observado durante el *boom* inmobiliario previo a 2008, el ciclo actual se caracteriza por una elevada dispersión territorial de los precios. Los mayores incrementos se concentran en grandes ciudades, áreas metropolitanas y municipios turísticos, donde la demanda muestra mayor dinamismo y la oferta se mantiene especialmente rígida. Madrid y Barcelona lideran el crecimiento acumulado de los precios desde 2015, mientras que en las provincias turísticas la brecha de precios respecto al resto del país se ha ampliado de forma notable. Esta evolución refleja que los precios aumentan más allí donde la demanda es más intensa y la oferta resulta insuficiente, siguiendo una lógica de difusión espacial que se inicia en los mercados principales y se va extendiendo gradualmente a la periferia.

Aparte de las previsiones para el sector, el informe incorpora también el análisis del mercado del alquiler a partir del [indicador de alquiler de CaixaBank Research](#), construido con datos internos anonimizados de alta frecuencia. Este indicador muestra que los precios de los alquileres presentan crecimientos moderados en los contratos renovados, en general alineados con la inflación y condicionados por los límites regulatorios, mientras que los nuevos contratos registran aumentos de dos dígitos, sobre todo en 2025. La tasa de esfuerzo mediana se mantiene estable en torno al 30%, aunque con diferencias significativas por edad, territorio y tipo de contrato, y resulta especialmente elevada para los jóvenes, los hogares urbanos y los nuevos inquilinos.

Los economistas de CaixaBank Research advierten de que la guerra en Irán podría afectar al sector a través de un encarecimiento de los costes —en particular, de los materiales intensivos en energía— y de un eventual endurecimiento de las condiciones financieras internacionales si aumentan las primas de riesgo o si el BCE se ve obligado a subir los tipos de interés. Asimismo, un deterioro de la confianza de hogares y empresas podría moderar la inversión y la demanda residencial. Con todo, la insuficiencia estructural de oferta, especialmente en las zonas más dinámicas, seguirá siendo el factor clave que determine la evolución del mercado y la presión sobre los precios en los próximos años.

### El Informe Sectorial Inmobiliario y CaixaBank Research

El Informe Sectorial Inmobiliario es una publicación semestral de CaixaBank Research, el Servicio de Estudios de CaixaBank. El objetivo de CaixaBank Research es promover el conocimiento mediante la investigación y el análisis económico, contribuyendo al debate público y a la divulgación de los grandes temas del entorno socioeconómico de nuestro tiempo, situándolos al alcance del mayor número posible de personas. Todas sus publicaciones están disponibles en: [www.caixabankresearch.com](http://www.caixabankresearch.com). También son de uso público los indicadores económicos de alta frecuencia, disponibles en: [www.realtimeeconomics.caixabankresearch.com](http://www.realtimeeconomics.caixabankresearch.com).