CaixaBank Research prevé una ligera moderación del mercado inmobiliario español en 2027

- ***Las compraventas bajarán hasta las 655.000 operaciones y el precio de la vivienda moderará su crecimiento al 7,2%, en un contexto de demanda elevada y oferta insuficiente***

- ***La oferta residencial gana tracción, especialmente la vivienda protegida, pero el déficit acumulado alcanza unas 816.000 viviendas***

19 de noviembre de 2026

El mercado inmobiliario español está entrando en una fase más madura del ciclo tras dos años de fuerte crecimiento. Según el último informe inmobiliario de CaixaBank Research, la actividad residencial se mantiene en niveles históricamente elevados, aunque los últimos indicadores muestran señales de moderación, más claras en las compraventas que en los precios.

La buena marcha de la economía española continúa respaldando al sector. CaixaBank Research prevé que el PIB crezca un 2,6% en 2026 y un 2,0% en 2027. La fortaleza del mercado laboral, el aumento de la renta de los hogares y la creación prevista de unos 200.000 hogares anuales hasta 2030 seguirán sosteniendo la demanda, pese al deterioro de la accesibilidad y al endurecimiento de las condiciones financieras.

Las compraventas se moderan

En los 12 meses hasta agosto de 2026 se registraron alrededor de 700.000 compraventas, una cifra próxima a los máximos de 2025. Sin embargo, entre enero y agosto las operaciones disminuyeron un 2,3% interanual, con un retroceso del 1,8% en la vivienda nueva y del 2,5% en la de segunda mano.

La pérdida de dinamismo es más acusada entre los compradores extranjeros. Sus transacciones descendieron un 12,6% interanual en el primer semestre de 2026 y la caída alcanzó el 17,0% entre los no residentes. Los mayores descensos se concentraron en provincias costeras como Baleares, Alicante y Málaga.

CaixaBank Research prevé que las compraventas pasen de las 711.000 operaciones de 2025 a unas 685.000 en 2026, un 3,7% menos, y a 655.000 en 2027, un descenso adicional del 4,4%. A pesar de esta normalización, la actividad continuará en niveles elevados en términos históricos.

Dirección de Comunicación Externa
prensa@caixabank.com
https://www.caixabank.com/es/actualidad.html

Mejor Banco en España
Mejor Banco en Europa Occidental
Banco más Innovador en Europa Occidental
Mejor Banco en el Mundo en Apoyo a la Sociedad
Mejor Banca Privada Digital en Europa
Mejor Banca Privada en España
Mejor Banca Privada en Gestión Discrecional de Carteras en España
Mejor Banco en España
Mejor Banco para Particulares en España
Mejor Banco en Responsabilidad Corporativa en España

La oferta aumenta, pero no cubre las necesidades

Los visados de obra nueva alcanzaron las 147.700 unidades en los 12 meses hasta junio de 2026, un 12,4% más que un año antes. En cuanto a la vivienda protegida, durante el primer semestre se terminaron 11.270 unidades, el doble que un año antes, y se iniciaron unas 14.000, un 70% más.

La nueva oferta sigue siendo insuficiente para absorber el crecimiento de los hogares. El déficit acumulado entre 2021 y el segundo trimestre de 2026 se estima en unas 816.000 viviendas. CaixaBank Research prevé que los visados de obra nueva alcancen las 150.000 unidades en 2026 y las 165.000 en 2027.

Acelerar el ritmo de construcción para cerrar esta brecha requerirá actuar sobre los principales obstáculos a la construcción, entre ellos la escasez de mano de obra, los plazos administrativos, la disponibilidad de suelo finalista y la capacidad de ejecución, además de localizar la nueva oferta allí donde las necesidades residenciales sean mayores.

Los precios seguirán creciendo, a menor ritmo

El precio de la vivienda aumentó un 12,2% interanual en el segundo trimestre de 2026, frente al 12,9% del trimestre anterior. La subida fue del 7,4% en la vivienda nueva y del 12,9% en la de segunda mano.

Este encarecimiento, superior al crecimiento de la renta de los hogares, ha agravado los problemas de acceso a la vivienda. La ratio de accesibilidad del Banco de España pasó de 6,8 años de renta a finales de 2019 a 8,4 años en el segundo trimestre de 2026.

Para los próximos trimestres, CaixaBank Research anticipa que los precios continuarán aumentando debido a la insuficiencia de la oferta, aunque lo harán a un ritmo más moderado por la madurez del ciclo, el deterioro de la accesibilidad y unas condiciones financieras más restrictivas. Su escenario contempla que el crecimiento del precio de la vivienda se desacelere desde tasas superiores al 12% en 2026 hasta el 7,2% en 2027.

Sobre CaixaBank Research

CaixaBank Research es el servicio de estudios de CaixaBank. Su equipo de economistas elabora informes sobre la economía y los mercados financieros, con el objetivo de generar conocimiento económico riguroso y situarlo al alcance del conjunto de la sociedad.

Dirección de Comunicación Externa
prensa@caixabank.com
https://www.caixabank.com/es/actualidad.html

Mejor Banco en España
Mejor Banco en Europa Occidental
Banco más Innovador en Europa Occidental
Mejor Banco en el Mundo en Apoyo a la Sociedad
Mejor Banca Privada Digital en Europa
Mejor Banca Privada en España
Mejor Banca Privada en Gestión Discrecional de Carteras en España
Mejor Banco en España
Mejor Banco para Particulares en España
Mejor Banco en Responsabilidad Corporativa en España