

Snapshot Residencial

T1 2026

Los indicadores sectoriales se elaboran trimestralmente tras un estudio detallado realizado por los profesionales de la oficina de España, basándose en datos reales y tendencias de mercado.

knightfrank.es/research

La oferta de nueva vivienda libre prevista para 2026, sigue sin cubrir la demanda del número de hogares

- El continuo aumento de la demanda refleja un incremento anual del 18% en las transacciones hipotecarias durante 2025, dejando el mayor resultado de los últimos 10 años.

SITUACIÓN EN ESPAÑA

España arranca el primer trimestre de 2026 con un crecimiento del PIB del 0,6% respecto al trimestre anterior, siendo una de las economías que más ha crecido de la zona Euro.

A cierre de 2025, los precios han registrado una variación anual del 13%, según los últimos datos de Ministerio de Fomento y, aunque para 2026 se esperan incrementos en la oferta, la presión sobre los precios se mantendrá por el desequilibrio entre oferta y demanda.

Aunque desde 2022 se han sumado casi 330.000 viviendas al stock nacional, el incremento del número de hogares ha superado los 1,14 M, generando un déficit de unas 820.000 unidades, lo que evidencia la necesidad de creación de vivienda a un ritmo mayor.

El nº de hipotecas hasta febrero ha aumentado un 14% en comparación con el mismo periodo de los dos años previos, con previsión de cerrar el año cerca de las 530.000-540.000 hipotecas.

España

2025 vs 2024

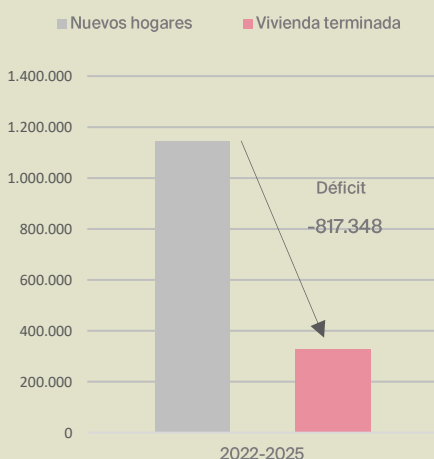
+8,8% 139.016 visados inicio obra
-0,1% 87.277 certificados fin obra

2025 vs 2024*

+5% 730.717 nº transacciones
+13% 2.230 €/m²

Fuente: Ministerio de Fomento, Vivienda libre.

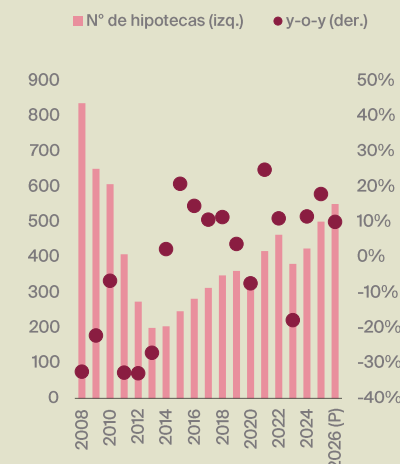
Déficit de vivienda acumulada 2022-2025



Fuente: Ministerio de Fomento e INE

Nº de hipotecas en España

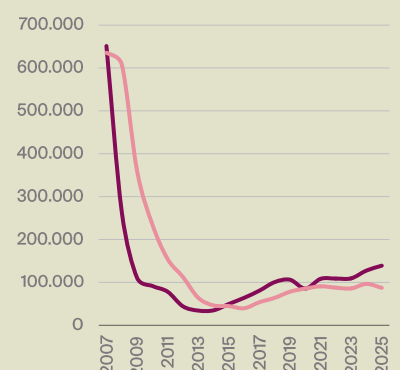
Miles



Fuente: INE

Visados de inicio de obra y certificados fin de obra

— Visados de inicio de obra
— Certificados fin de obra



Fuente: Ministerio de Fomento

TRANSACCIONES Y PRECIOS EN ESPAÑA

No obstante, el número de transacciones inmobiliarias de vivienda libre cierra 2025, con el mejor resultado desde 2007, con un total de 730.717 transacciones, esperando que para 2026, se mantenga en la misma línea.

Se espera que el comprador extranjero siga teniendo peso, siendo de origen principalmente europeo y de Reino Unido.

A cierre de 2025, los precios de obra nueva y de segunda mano registraron ambos un incremento anual del 13%, lo que supone el mayor aumento de los últimos años en los dos casos. Las viviendas de obra nueva llegan a alcanzar los 2.600 €/m², mientras las de segunda mano registran cerca de 2.220 €/m², lo que suponen los mayores registros de los últimos años.

A cierre del primer trimestre de 2026, los datos del mercado de vivienda libre demuestran un incremento muy relevante en los precios de vivienda, principalmente en Valencia (+24,2%), que registra un precio medio de 2.033 €/m², León (22,7%), con 1.867 €/m², y Ciudad Real (21,1%), con 1.608 €/m². A pesar de ello, los precios de estas ciudades aún se mantienen lejos de Madrid o Barcelona, donde se registran valores de 5.960 €/m² y 5.176 €/m², respectivamente.

Nos gustan las preguntas. Si tiene alguna sobre nuestros informes o necesita consultoría sobre propiedades, nos encantaría saber de usted.

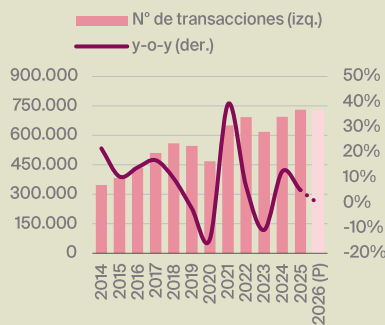


Carlos Zamora
Partner, Head of Residential
+34 600 919 041
carlos.zamora@es.knightfrank.com



Daniel Caprarin
Head of Research, Marketing & PR
+34 600 919 087
daniel.caprarin@es.knightfrank.com

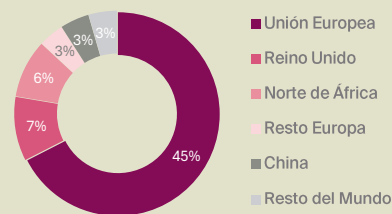
Nº transacciones



Fuente: Knight Frank Research, Ministerio de Fomento, CaixaBank Research

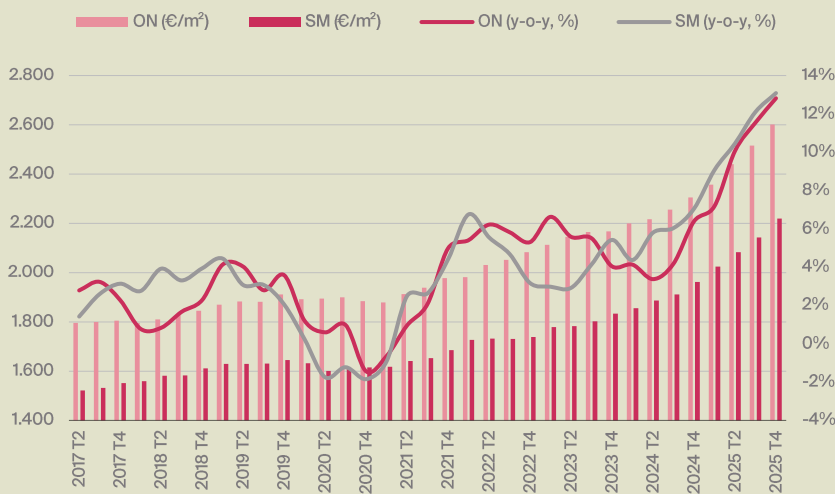
Origen comprador extranjero de vivienda en España

T1 2026. %



Fuente: Registradores

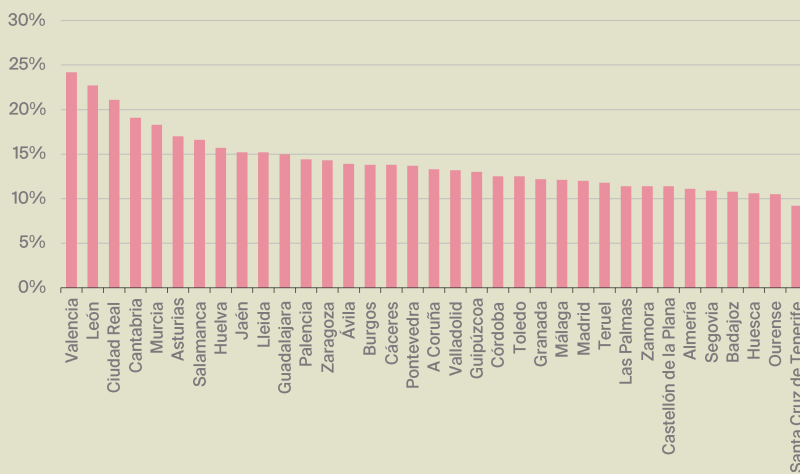
Precios obra nueva (ON) y segunda mano (SM). €.



Fuente: Ministerio de Fomento

Variación anual del precio de vivienda libre por provincia

Marzo 2026



Fuente: Idealista