

Snapshot Residencial

T2 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 escasez de oferta y el aumento de los precios van a limitar el número de transacciones en 2026

- A pesar de que el número de compraventas se está moderando, el primer trimestre del año comienza con un aumento de los precios de obra nueva y segunda mano

SITUACIÓN EN ESPAÑA

Los visados de inicio de obra y los certificados de fin de obra mantienen en los dos primeros meses del año un crecimiento superior al registrado durante 2025, con una previsión a cierre de año de un incremento del 8% y 2%, respectivamente.

El desajuste entre el crecimiento en la creación de nuevos hogares y el aumento del stock de vivienda acumula una previsión de déficit cercano a las 765.000 viviendas en 2031.

El número de hipotecas en los primeros cuatro meses del año ha aumentado cerca de un 8% interanual. No obstante, la subida de los tipos de interés del BCE a mitad de este año puede contribuir a una moderación de la actividad hipotecaria en los próximos meses, al encarecer las condiciones de financiación. En consecuencia, se prevé que el número de hipotecas se reduzca durante la segunda mitad del año, situándose un 5% por debajo del nivel alcanzado a cierre de 2025.

España

Ene-Feb 2026 vs Ene-Feb 2025

+9,3% 24.991 visados inicio obra
+1,8% 13.614 certificados fin obra

T1 2026 vs T1 2025

-11% 159.317 n° transacciones
+17,2% 2.709 €/m²

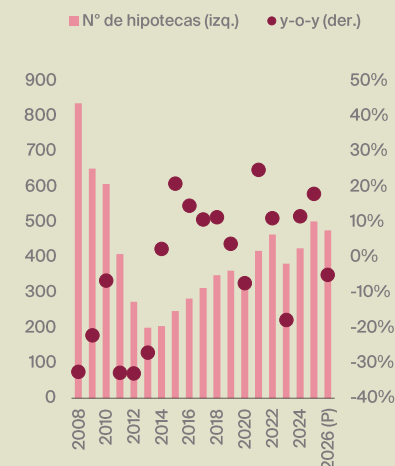
Fuente: Ministerio de Fomento, Vivienda libre.

Déficit de vivienda acumulada 2026-2031



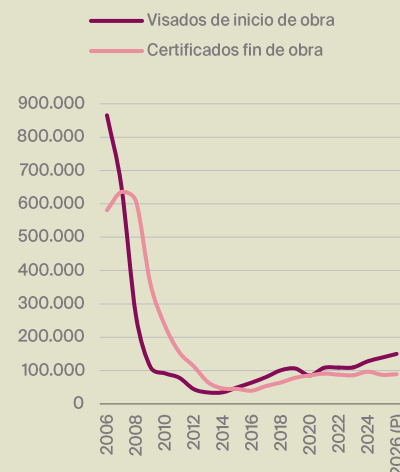
Fuente: Ministerio de Fomento e INE

N° de hipotecas en España Miles



Fuente: INE

Visados de inicio de obra y certificados fin de obra



Fuente: Ministerio de Fomento

TRANSACCIONES Y PRECIOS EN ESPAÑA

Se espera que el volumen de transacciones de vivienda en España cierre 2026 con una cifra de alrededor de un 5% por debajo de la registrada el pasado 2025, debido a la combinación de una falta de oferta disponible, el incremento continuado en el nivel de precios, peores condiciones de financiación y a la necesidad de un mayor uso del ahorro por parte de los compradores.

En cuanto al comprador, el extranjero representa el 14% en el volumen de transacciones, siendo de origen principalmente europeo y de Reino Unido.

Según datos publicados del Ministerio de Fomento, a cierre del primer trimestre de 2026, tanto la vivienda de obra nueva como la de segunda mano registraron incrementos anuales cercanos al 14%, acumulando una subida superior al 40% en los últimos cinco años. Los precios de las viviendas de obra nueva llegan a superar los 2.680 €/m², mientras que las de segunda mano registran más de 2.300 €/m², lo que suponen los mayores registros de los últimos años.

A cierre del primer semestre de 2026, las provincias que más han aumentado el precio de la vivienda han sido Ciudad Real (+25,4%), León (+21,1%) y Cantabria (+18,4%), con incrementos superiores al 18%. No obstante, Madrid, Barcelona y San Sebastián, siguen registrando valores máximos de precios en sus áreas urbanas.

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

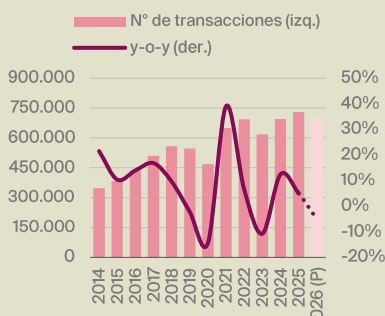


Carlos Zamora
Partner, Head of Residential
+34 600 919 041
carlos.zamora@es.knightfrank.com



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

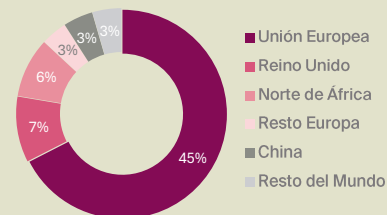
Nº transacciones



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

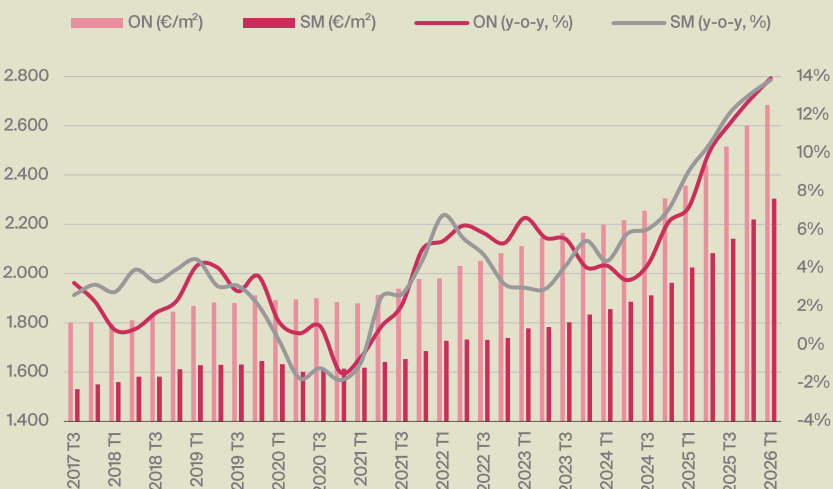
Origen comprador extranjero de vivienda en España

T1 2026. %



Fuente: Registradores

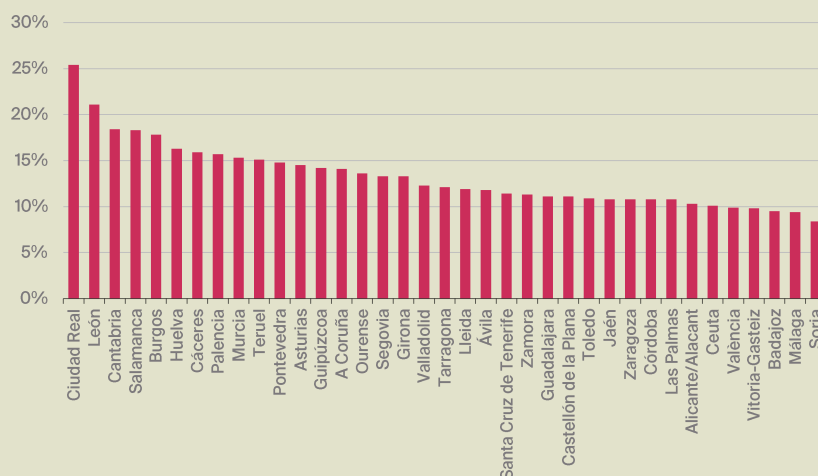
Precios obra nueva (ON) y segunda mano (SM). €.



Fuente: Ministerio de Fomento

Variación anual del precio de vivienda libre por provincia

Junio 2026



Fuente: Idealista