

Snapshot Multifamily

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

Récord en la inversión en multifamily en el primer semestre, con más de 2.640 M€, centrado principalmente en Madrid

- El precio medio de alquiler en España registra a fecha de junio, máximos históricos, con un crecimiento interanual cercano al 5%, y del 47% en comparación con la etapa pre-covid.

SITUACIÓN EN ESPAÑA

España se posiciona como uno de los mercados más atractivos para la inversión en multifamily, impulsado por el incremento continuo de la demanda de alojamiento.

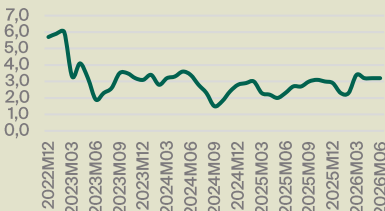
En el plano macroeconómico, la inflación se sitúa en junio en el 3,2%, esperando que se sitúe a cierre de año alrededor del 3,3%, según datos de Funcas. Respecto al precio del alquiler, se refleja un incremento constante en los últimos años que, a fecha de junio, alcanza los 15,3 €/m², motivado por la falta de oferta con respecto al persistente incremento de la demanda.

Las ciudades secundarias siguen cobrando protagonismo, Toledo y Valladolid es donde mayor variación al alza se ha registrado en el último año, seguidas de Zaragoza con variaciones del 13,6%, 11,5% y 11,3%, respectivamente.

La tasa de esfuerzo del alquiler en España, según los últimos datos disponibles, se situó en un 35% de los ingresos netos de una familia, tres puntos porcentuales por debajo del cierre de 2025, siendo Málaga, Baleares y Barcelona, las provincias con mayores tasas, consolidando la tendencia de los últimos trimestres.

IPC España

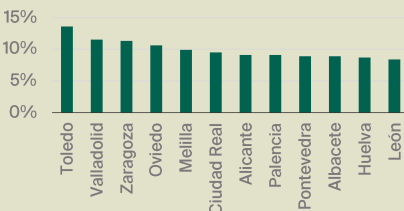
Tasa interanual (%)



Fuente: INE

Variación anual precio alquiler

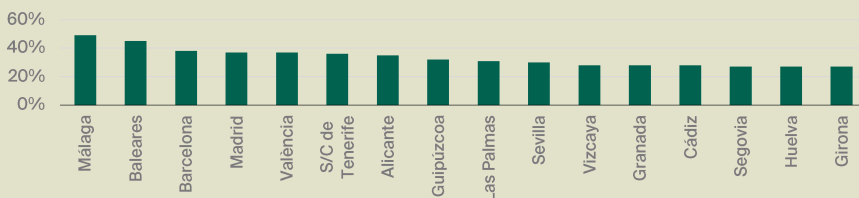
Top ciudades. Junio 2026



Fuente: Idealista

Tasa de esfuerzo alquiler

Top provincias. T1 2026



Fuente: Idealista

España

Últimos datos disponibles

+2,4% y-o-y | PIB (Previsión 2026)

3,2% IPC | Junio (2026)

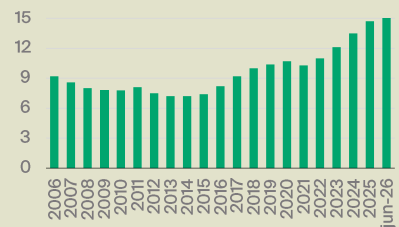
35,0% Tasa esfuerzo alquiler (T1 2026)

15,3 €/m² Precio medio alquiler (T2 2026)

3,3 % Rentabilidad bruta vivienda en alquiler (T2 2026)

Fuentes: Banco de España / Idealista / INE

Precio medio alquiler €/m². España



Fuente: Idealista

INVERSIÓN EN ESPAÑA

La inversión en multifamily ha alcanzado cerca de 2.640 M€ durante el primer semestre de 2026, consolidándose como el segmento más activo del mercado inmobiliario español, y registrando uno de los volúmenes más altos de la serie histórica. En solo seis meses, la inversión acumulada ya supera la registrada en ejercicios completos anteriores.

El sector multifamily continúa mostrando una notable resiliencia, apoyado en el crecimiento de los hogares, el incremento de las rentas y las dificultades de acceso a la vivienda en propiedad. Todo ello contribuye a consolidar Madrid, que ha representado en el semestre cerca del 90% de la inversión, como uno de los mercados residenciales más atractivos para el capital nacional e internacional.

Este fuerte crecimiento responde, por un lado, el acusado desequilibrio entre oferta y demanda de vivienda que continúa impulsando las expectativas de rentabilidad y crecimiento de rentas. Por otro, cada vez adquieren mayor protagonismo las estrategias de creación de valor mediante la transformación de activos obsoletos o que no cumplen los estándares ESG actuales. Un ejemplo de ello es la adquisición de un edificio en Chamartín por parte de All Iron para su reconversión a uso residencial en alquiler, una tendencia que gana peso en un contexto de escasez de producto residencial.

Durante el primer semestre, la rentabilidad prime se ha mantenido estable en torno al 4%, lo que muestra la solidez y madurez de este segmento.

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



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

España

Volumen de inversión en S1 2026

2.640 M€ (340 M€ S1 2025)

Top 3 operaciones de inversión T2 2026

1.200 M€ | Madrid

Vende: Blackstone | Compra: Brookfield
Nº viviendas: 47

Fuente: Knight Frank Research

102 M€ | Madrid & Barcelona

Vende: Fundación Salas | Compra: Alas Invest
Nº viviendas: 9

Fuente: Brainsre

56 M€ | Madrid

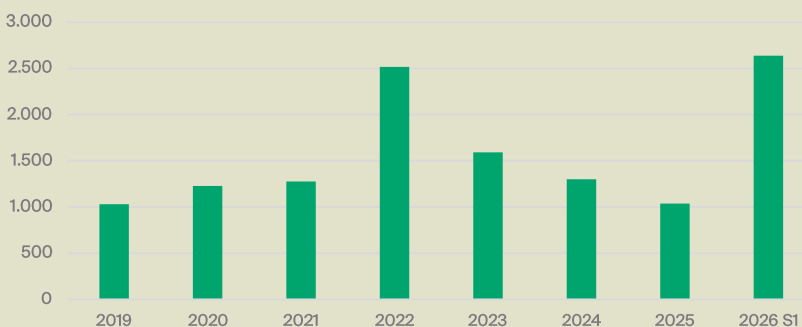
Vende: Grupo Ferrocarril | Compra: Barings Real Estate
Nº viviendas: 188

Fuente: Observatorio Inmobiliario

Entre las operaciones más relevantes del segundo trimestre destaca la venta por parte de Blackstone, que alcanzó los 1.200M€ al adquirir un total de 47 viviendas para desarrollar alquiler en Madrid. También sobresale la compra por Alas Invest de un portfolio en Madrid y Barcelona para alquiler asequible por un valor de 102 M€. Por último, destaca la inversión de 56M€ por parte de Barings al Grupo Ferrocarril por un importe de 56 M€ para el desarrollo de 188 viviendas asequibles.

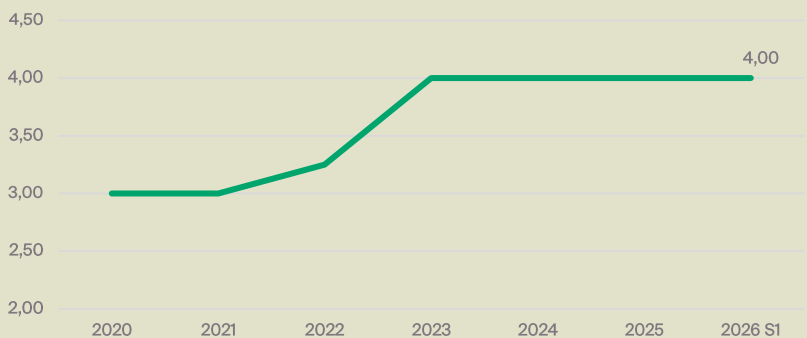
Volumen de Inversión PRS-BTR

Millones €



Fuente: Knight Frank Research

Evolución de la rentabilidad prime (Madrid)



Fuente: Knight Frank Research