Snapshot Multifamily

Knight Frank

T3 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.

knightframk.es/research

La inversión en multifamily roza los 3.250 M€ a cierre de septiembre, impulsada por las grandes áreas metropolitanas.

- Aunque los precios del alquiler comienzan a mostrar cierta estabilización, el mercado continúa sometido a una elevada tensión, con un crecimiento interanual superior al 5,5% y una tasa de esfuerzo que ronda el 39% a nivel nacional.

SITUACIÓN EN ESPAÑA

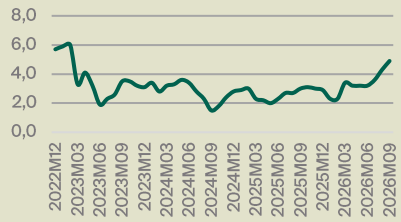
La economía española mantiene una senda de crecimiento sólida. Según el Banco de España, el PIB español crecerá un 2,6% en 2026.

A cierre de septiembre, el Gobierno ha aprobado dos nuevos Reales Decretos-ley en materia de vivienda, pendientes todavía de convalidación parlamentaria. De prosperar, las medidas supondrían un nuevo incremento de la intervención regulatoria en el mercado del alquiler, que podría elevar la incertidumbre percibida por propietarios e inversores, reducir los incentivos a ampliar la oferta disponible y contribuir, a medio plazo, a una mayor presión sobre las rentas de los nuevos contratos, especialmente en los mercados más tensionados.

Según las previsiones de Funcas, la inflación se situará en una tasa media del 3,7% en 2026.

En España, el precio medio del alquiler se situó en 15,1 €/m² en el mes de septiembre, manteniéndose en niveles similares a los alcanzados al cierre del segundo trimestre y registrando un incremento interanual superior al 5,5%.

IPC España
Tasa interanual (%)



Fuente: INE

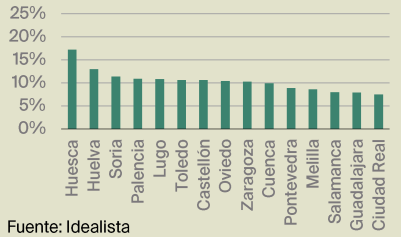
España

Últimos datos disponibles

+2,6%	y-o-y | PIB (Previsión 2026)
4,9%	IPC | Septiembre (2026)
39,0%	Tasa esfuerzo alquiler (T2 2026)
15,1 €/m²	Precio medio alquiler (T3 2026)
2,8%	Rentabilidad bruta vivienda en alquiler (T3 2026)

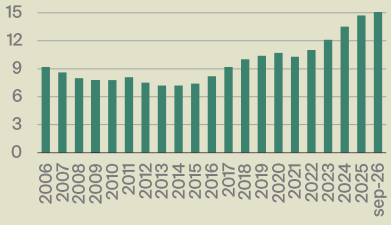
Fuentes: Banco de España / Idealista / INE

Variación anual precio alquiler
Top ciudades. Sep 2026



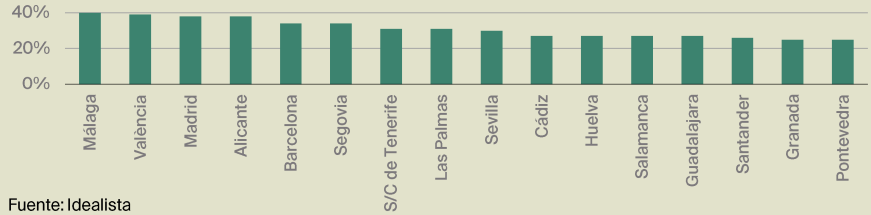
Fuente: Idealista

Precio medio alquiler €/m². España



Fuente: Idealista

Tasa de esfuerzo alquiler
Top provincias. T2 2026



Fuente: Idealista

INVERSIÓN EN ESPAÑA

El volumen de inversión en el sector de multifamily registra un importe cercano a los 610 M€, más de un 20% superior a la media trimestral registrada desde 2024.

Con cerca de 3.250 M€ transaccionados, los nueve primeros meses de 2026 se consolidan como una cifra récord para este segmento, con cerca de un 40% concentrado en la inversión en alquiler asequible.

Por regiones, Madrid concentra alrededor del 80% de la inversión total de los primeros tres trimestres del año, seguido de Barcelona que registra alrededor de un 15-20% del total. Esta distribución de la inversión pone de manifiesto el atractivo de las grandes áreas metropolitanas, donde se concentra una mayor población, actividad económica y demanda potencial de vivienda.

El mercado de alquiler español continúa condicionado por un desequilibrio estructural entre oferta y demanda, intensificado por el crecimiento de los hogares y de la población. No obstante, durante el tercer trimestre comienzan a apreciarse señales de estabilización en las rentas a nivel general, tras los fuertes incrementos registrados en periodos anteriores.

Uno de los indicadores que mejor refleja este desequilibrio es el déficit acumulado de vivienda, calculado a partir de la diferencia entre la creación de hogares y las viviendas terminadas cada año. Se prevé que este déficit supere a cierre de 2026 las 880.000 viviendas, evidenciando la insuficiencia de la oferta para atender la demanda existente en España.

La rentabilidad prime se ha mantenido estable en el tercer trimestre, registrando niveles del 4%.

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



Daniel Caprarin
Head of Market Intelligence & Research
+34 600 919 087
Daniel.caprarin@es.knightfrank.com

España

Volumen de inversión en T3 2026

610 M€ (335 M€ T3 2025)

Top 3 operaciones de inversión T3 2026

Conf. M€ | Barcelona
Vende: Patrizia | Compra: Azora
N° viviendas: 1.200
Fuente: Knight Frank Capital Markets

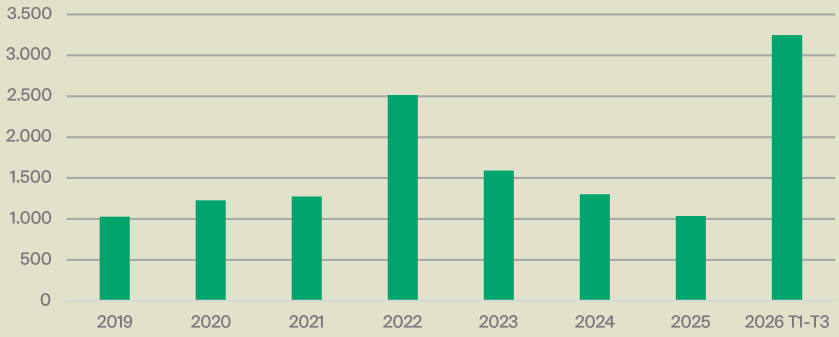
Conf. M€ | Valencia, Quart de Poblet
Vende: Corebridge | Compra: CBRE IM
N° viviendas: 147
Fuente: Eje Prime

28,5 M€ | Madrid
Vende: Confidencial | Compra: Resydenza
N° viviendas: 45
Fuente: Eje Prime

- Entre las principales operaciones del tercer trimestre figura la venta por parte de Patrizia, de una cartera de 1.200 viviendas en Barcelona y su área metropolitana. En Valencia, CBRE IM ha adquirido a Corebridge Financial más de 145 viviendas en un activo totalmente alquilado. Por su parte, la socimi Resydenza (Grupo Pryconsa) ha cerrado la adquisición de 45 viviendas en Madrid por 28,5 millones de euros.

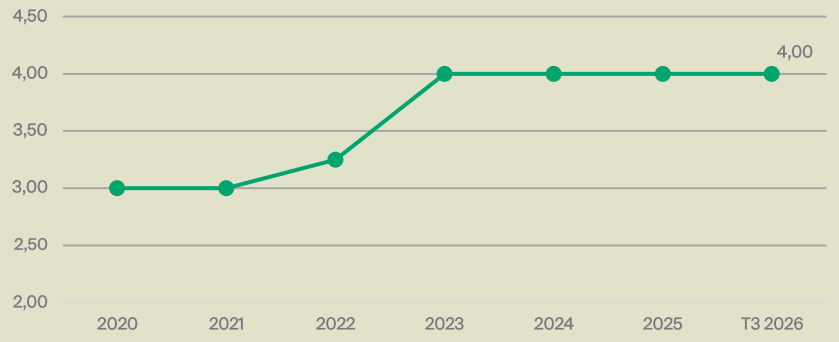
Volumen de Inversión PRS-BTR

Millones €



Fuente: Knight Frank Research

Evolución de la rentabilidad prime (%)



Fuente: Knight Frank Research

© KnightFrank España, S.A.U. 2026. El presente informe se publica a efectos meramente informativos, sin por ello animar al lector a confiar en la información contenida en el mismo. Si bien se han observado los parámetros más estrictos a la hora de preparar la información, el análisis, las opiniones y las previsiones presentadas en este informe, Knight Frank España, S.A.U. no asume responsabilidad alguna por los posibles daños que se deriven del uso, dependencia o referencia al contenido de este documento. Cabe señalar que, en calidad de informe general, este documento no refleja necesariamente la opinión de Knight Frank España, S.A.U. sobre un proyecto o inmueble determinado. No se permite la reproducción de este informe -ni en su totalidad ni en parte- sin el consentimiento previo por escrito de KnightFrank España, S.A.U. en relación con la forma y el contenido en el que se presenta el informe. Knight Frank España es una Sociedad Anónima Unipersonal inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con C.I.F. A-79122552. Nuestro domicilio social se sitúa en Suero de Quiñones 34, 28002 Madrid.