



INFORME DE MERCADO INMOBILIARIO - ESPAÑA

Julio 2026

Elaborado por el Departamento de Valoraciones

VALTECSA Research & Advisory | Análisis de Mercado

Sectores analizados: Residencial · Oficinas · Retail · Logístico · Hoteles · Living · Suelo

Mercados geográficos: Nacional · Madrid · Barcelona · Valencia · Andalucía · Otros

Fuentes: INE · Banco de España · Ministerio Vivienda · Registradores · Consultoras

ÍNDICE

1. Resumen ejecutivo	3
2. Contexto macroeconómico e inmobiliario general	5
2.1. Tipos de interés y financiación hipotecaria	5
2.2. Inflación	5
2.3. Empleo y confianza del consumidor	6
2.4. Costes de construcción	6
2.5. Inversión inmobiliaria	6
2.6. Oferta, demanda y tendencias demográficas	7
3. Mercado residencial	8
3.1. Precio de la vivienda	8
3.2. Compraventas e hipotecas	8
3.3. Obra nueva: visados y licencias.....	9
3.4. Alquiler residencial	9
3.5. Accesibilidad y esfuerzo financiero	9
3.6. Build to Rent y Living.....	10
3.7. Indicadores clave - Mercado residencial	10
4. Mercado comercial / retail	11
4.1. Indicadores clave - Retail.....	11
5. Mercado terciario / oficinas.....	12
5.1. Indicadores clave - Oficinas	13
6. Mercado logístico e industrial	14
6.1. Indicadores clave - Logístico	15
7. Hoteles, hospitality y turismo	16
8. Otros segmentos inmobiliarios relevantes	17
8.1. Living alternativo: Build to Rent, coliving, residencias de estudiantes, senior living y flex living	17
8.2. Data centers	17
8.3. Suelo	17
8.4. SOCIMI y vehículos de inversión cotizados	18
8.5. NPLs, REOs y healthcare	18
9. Comparativa sectorial.....	19
10. Perspectivas para los próximos 6-12 meses.....	20
10.1. Precios.....	20
10.2. Rentas	20
10.3. Inversión y financiación	20
10.4. Sectores con mayor atractivo y mayor riesgo	20
10.5. Factores que pueden cambiar el escenario	21
11. Anexo de fuentes.....	22

1. Resumen ejecutivo

El mercado inmobiliario español encara la segunda mitad de 2026 en un momento de fuerte contraste: la inversión y los precios de vivienda marcan récords históricos, mientras la actividad transaccional residencial se modera y el poder adquisitivo de los hogares sigue tensionado por el encarecimiento sostenido del alquiler y la vivienda en propiedad. Los puntos clave son los siguientes:

- Precio de la vivienda en máximos históricos: el Índice de Precios de Vivienda (IPV) del INE sitúa la variación interanual en el **+12,9%** en el primer trimestre de 2026, el nivel más alto desde 2007, con la vivienda usada subiendo un **+13,5%** interanual (máximo histórico de la serie del INE).
- Compraventas en desaceleración: los Registradores de la Propiedad registran **55.228** transacciones en febrero de 2026 (**-7,7%** interanual), el quinto mes consecutivo de caída, en contraste con la subida de precios.
- Inversión inmobiliaria en récord: operadores contabilizan más de **10.000 M€** invertidos en España en el primer semestre de 2026 (+50% interanual), si bien la mayor cifra semestral de la serie histórica eleva la previsión para el conjunto del año por encima de los **20.000 M€**.
- El Living lidera la inversión: el segmento residencial en alquiler institucional (Build to Rent, residencias de estudiantes, senior living) concentra el **44%** de la inversión del semestre, con el Multifamily disparándose un **+625%** interanual.
- Oficinas prime, escasez de producto: la disponibilidad dentro de la M-30 de Madrid cae al **3,5%** y en el CBD de Barcelona al **4,3%**, presionando rentas prime hasta 44 €/m²/mes en Madrid y 31,50 €/m²/mes en Barcelona.
- Logístico resiliente, pero con inversión más prudente: la contratación nacional crece **+5%** hasta superar 751.000 m² en el primer trimestre, si bien la inversión del trimestre (281 M€) muestra un tono más cauto y fragmentado que en 2025.
- Hoteles, mejor arranque de año desde 2022: la inversión hotelera del primer trimestre alcanza cerca de **700 M€** (+20% interanual), concentrada en un 90% en activos de 4 y 5 estrellas.
- Retail estabilizado con foco en formato mediano: las rentas de high street crecen de forma moderada (+3% interanual) y los parques comerciales concentran el grueso del nuevo desarrollo previsto para 2026 (256.900 m²).

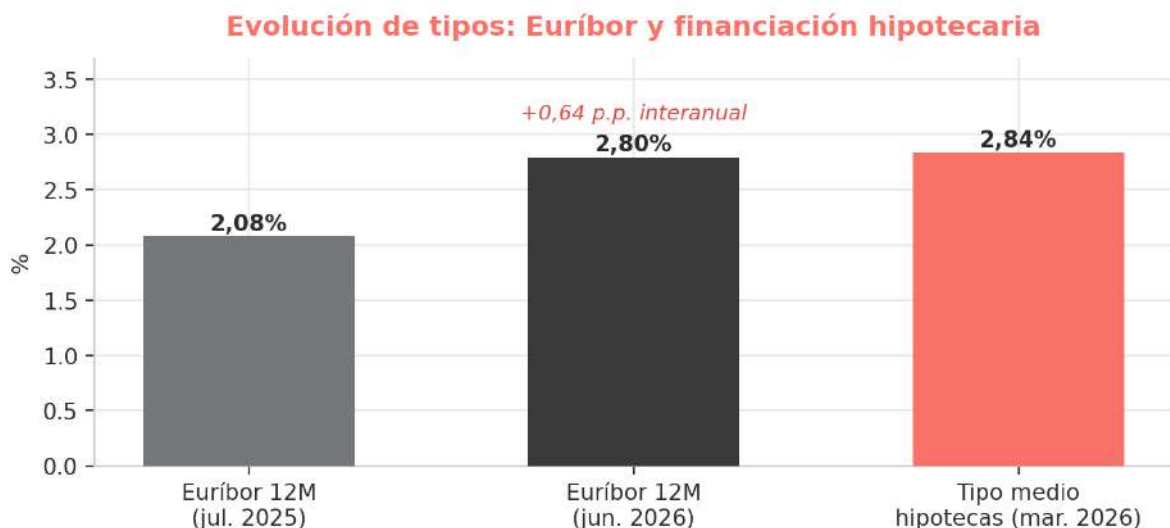
- Tensión en el alquiler residencial: pese a la moderación reciente (+4% interanual en mayo, mínimo desde 2022), el alquiler acumula subidas del **+9,1%** interanual en el primer trimestre (Fotocasa), agravando los problemas de accesibilidad.
- Encarecimiento de la financiación: el euríbor a 12 meses repunta hasta el **2,798%** en junio de 2026 (+0,64 puntos interanuales), mientras el tipo medio de las nuevas hipotecas se sitúa en el 2,84% (INE, marzo 2026).
- Deterioro moderado del contexto macro: la tasa de paro EPA repunta al **10,83%** en el primer trimestre (+0,90 puntos trimestrales) y la confianza del consumidor se deteriora en sus expectativas a corto plazo (Kantar), aunque el empleo crece un +527.600 personas en los últimos doce meses.
- Riesgos a vigilar: escasez de suelo finalista, incremento de costes de construcción (+5,46% en 2025 según ACR) y posible repunte de costes energéticos y de materias primas por tensión geopolítica, que podrían frenar el ritmo de nueva oferta justo cuando más se necesita.

2. Contexto macroeconómico e inmobiliario general

2.1. Tipos de interés y financiación hipotecaria

El euríbor a 12 meses, principal referencia de la hipoteca variable en España se situó en el 2,798% en junio de 2026, según la publicación del Banco de España del 2 de julio de 2026. Esta cifra supone un repunte de 0,644 puntos frente al 2,079% registrado en julio de 2025, revirtiendo parte de la senda descendente iniciada en 2024. En paralelo, el Instituto Nacional de Estadística sitúa el tipo de interés medio de las nuevas hipotecas constituidas sobre vivienda en el 2,84% en marzo de 2026 (dato provisional), con 46.661 hipotecas inscritas en los registros de la propiedad ese mes, un +9,0% interanual.

El encarecimiento de la referencia hipotecaria, combinado con el fuerte crecimiento de los precios de vivienda, está elevando el esfuerzo financiero de los hogares para el acceso a la propiedad, especialmente en los mercados tensionados de Madrid, Baleares y Cataluña. El Banco de España no ha publicado aún un indicador actualizado de esfuerzo financiero para 2026 a fecha de este informe; se recomienda seguimiento en su próxima actualización trimestral.



Fuente: Banco de España (Euríbor, jun. 2026); INE, Estadística de Hipotecas (mar. 2026)

Gráfico 1. Evolución del Euríbor a 12 meses y del tipo medio de las nuevas hipotecas.

2.2. Inflación

El indicador adelantado del IPC del INE sitúa la inflación interanual en el +3,2% en junio de 2026, igual que en mayo, mientras que el IPC armonizado (IPCA) se mantiene en el +3,6% interanual y la inflación subyacente en el +3,3%. Estas cifras, publicadas por el INE el 30 de junio de 2026 con carácter de avance, mantienen la inflación por encima del objetivo del 2% del BCE, lo que condiciona el margen de maniobra sobre los tipos de interés y, por extensión, sobre la financiación inmobiliaria.

2.3. Empleo y confianza del consumidor

La Encuesta de Población Activa (EPA) del primer trimestre de 2026, publicada por el INE, refleja una tasa de paro del 10,83%, 0,90 puntos porcentuales por encima del trimestre anterior, con 2.708.600 personas desempleadas (+231.500 en el trimestre). El número de ocupados descendió en 170.300 personas respecto al trimestre anterior, hasta 22.293.000, si bien en términos interanuales el empleo creció en 527.600 personas. El paro repuntó en servicios, industria y agricultura, y descendió en construcción.

Según el índice de confianza del consumidor de Kantar (informe Panorama, primer trimestre de 2026), la percepción sobre la situación económica actual se mantiene relativamente estable, pero las expectativas a corto plazo se deterioran de forma clara en un contexto de mayor incertidumbre geopolítica; el índice se sitúa en -5,6. No obstante, un 80% de los hogares declara mantener o aumentar su capacidad de ahorro, lo que matiza el impacto sobre la demanda inmobiliaria solvente.

2.4. Costes de construcción

El Índice de Costes Directos de Construcción (ICDC) elaborado por ACR cerró 2025 con una subida del 5,46% interanual, hasta 185,42 puntos, impulsada por la escasez de mano de obra cualificada y el encarecimiento de materiales como el acero corrugado. SEOPAN advierte de riesgos adicionales de encarecimiento en 2026 -con estimaciones de mercado que apuntan a incrementos superiores al 24% en costes energéticos y al 16% en materias primas en escenarios de tensión geopolítica-, si bien estas cifras deben tomarse como proyecciones de un escenario de riesgo y no como datos consolidados.

2.5. Inversión inmobiliaria

La inversión inmobiliaria en España vive un semestre histórico. Según operadores del sector consultados, el primer semestre de 2026 cerrará con más de 10.000 M€ transaccionados, un +50% interanual y la cifra semestral más alta de la serie histórica. Sin embargo, otros prevén que el volumen total del año 2026 supere por primera vez la barrera de los 20.000 M€, estimando un crecimiento del conjunto del año de entre el +5% y el +10%, con un rango entre 19.000-21.000 M€. Las diferencias entre dichas estimaciones responden a metodologías y fechas de corte distintas -con foco en el semestre cerrado o con proyecciones para el año completo- y no representan una contradicción de fondo, ya que todas coinciden en la tendencia de fuerte aceleración.

Por segmentos, el Living concentra el 44% de la inversión del semestre (>4.375 M€), con el Multifamily disparándose un +625% interanual; oficinas alcanza en torno a 1.900 M€ (+107% interanual, mejor arranque de año en 15 años según Brains Real Estate News); y retail suma aproximadamente 1.675 M€ (+11% interanual).

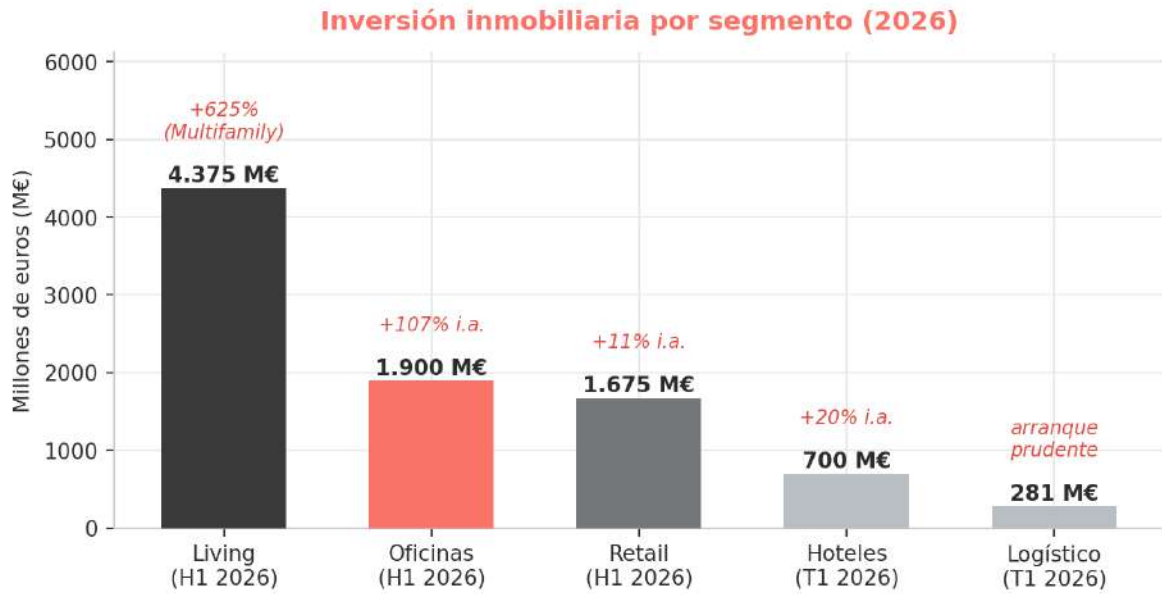


Gráfico 2. Inversión inmobiliaria por segmento (2026).

2.6. Oferta, demanda y tendencias demográficas

La oferta de vivienda nueva sigue estructuralmente por debajo de la demanda: los visados de obra nueva alcanzaron 139.016 unidades en 2025 (+8,8% interanual) y arrancaron 2026 con 13.578 visados en enero (+19,6% interanual), cifras que continúan lejos de las necesidades estimadas de formación de hogares. La escasez de suelo finalista, el encarecimiento de los costes de construcción y las tensiones de mano de obra limitan la capacidad de respuesta de la oferta a corto plazo. En el plano demográfico, la atracción de población y talento internacional hacia las principales áreas urbanas (Madrid, Barcelona, Baleares, Costa del Sol), junto con el envejecimiento poblacional, refuerzan la demanda estructural tanto de vivienda como de segmentos de Living especializados (senior living, residencias de estudiantes).

3. Mercado residencial

3.1. Precio de la vivienda

El Índice de Precios de Vivienda (IPV) del INE, base 2025, registró en el primer trimestre de 2026 una variación interanual del +12,9%, idéntica a la del trimestre anterior y la más alta desde el primer trimestre de 2007 (+13,1%), encadenando 48 trimestres consecutivos de subidas. La vivienda de segunda mano lidera el avance con un +13,5% interanual -máximo histórico de la serie del INE-, frente al +9,1% de la vivienda nueva. En términos trimestrales, los precios subieron un +3,5%.

Fuentes privadas ofrecen lecturas de intensidad similar, aunque con cifras distintas por diferencias metodológicas: idealista sitúa la subida de la vivienda usada en abril de 2026 en el +16,9% interanual, y otro análisis de precios de oferta eleva el precio medio nacional al +16,4% interanual en el primer trimestre. La divergencia entre el INE (que mide precios de transacciones y tasaciones) y los portales inmobiliarios (que miden precios de oferta o anuncio) es habitual y tiende a ampliarse en fases de mercado alcista, ya que los precios de salida anticipan subidas que después se trasladan, con cierto desfase, a las escrituras.

Por comunidades autónomas, Baleares (5.395 €/m²) y Madrid (5.372 €/m²) son las más caras, seguidas de País Vasco (3.758 €/m²), Canarias (3.397 €/m²) y Cataluña (3.354 €/m²). Los mayores incrementos interanuales se concentran también en Madrid (+11,8%), Baleares (+10,6%) y Cataluña (+10,5%), muy por encima de la media nacional, mientras Extremadura, Castilla-La Mancha y Murcia siguen siendo los mercados más asequibles.

Mercado residencial: precio de la vivienda (T1 2026)



Fuente: INE, Índice de Precios de Vivienda (IPV), T1 2026

Gráfico 3. Precio de la vivienda: variación interanual del IPV y precio medio por CCAA (T1 2026).

3.2. Compraventas e hipotecas

El Colegio de Registradores de la Propiedad contabilizó 55.228 compraventas de vivienda en febrero de 2026, un -7,7% interanual, el quinto descenso mensual consecutivo, lo que confirma una moderación del ritmo transaccional pese al fuerte tirón de precios. En el ámbito hipotecario, el INE registró 46.661 hipotecas sobre vivienda inscritas en marzo de 2026 (+9,0% interanual), con un tipo de interés medio del 2,84%; a nivel nacional, en torno al 50,7% de las

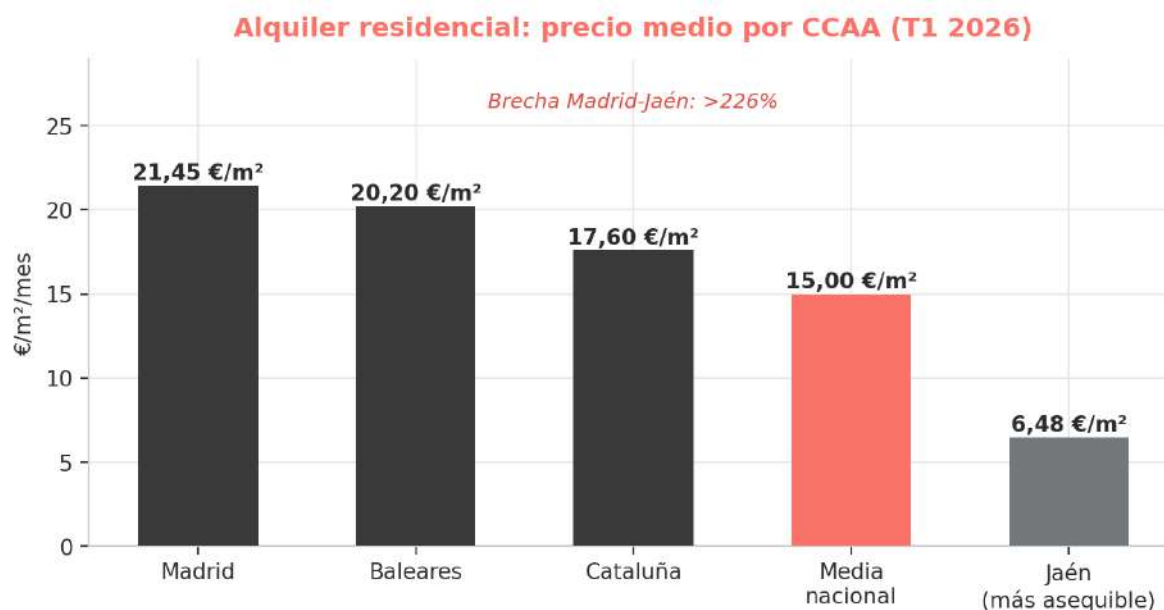
compras de vivienda se financia mediante préstamo hipotecario, según datos del Notariado referidos a mayo de 2026.

3.3. Obra nueva: visados y licencias

Los visados de dirección de obra de vivienda nueva cerraron 2025 en 139.016 unidades (+8,8% interanual) y arrancaron 2026 con 13.578 visados en enero (+19,6% interanual), de los cuales 11.327 correspondieron a vivienda en bloque (+22,8%) y 2.171 a vivienda unifamiliar (+1,8%). La superficie media fue de 94,7 m² en bloque y 183,4 m² en unifamiliar. Pese al repunte, el volumen de nueva oferta continúa considerado insuficiente por el conjunto del sector para atender la demanda estructural.

3.4. Alquiler residencial

El precio del alquiler registró en el primer trimestre de 2026 una subida interanual del +9,1% según Fotocasa (+4% trimestral) y del +7,1% según idealista, con un precio medio en torno a 14,78-15 €/m²/mes. En mayo de 2026 se observa una moderación hasta el +4% interanual, el incremento más bajo desde junio de 2022, aunque el nivel de precios se mantiene en máximos históricos de la serie de idealista. Madrid es la comunidad más cara para alquilar (21,2-21,7 €/m²), seguida de Baleares (20,2 €/m²) y Cataluña (17,6 €/m²), frente a Jaén, la provincia más asequible (6,48 €/m²); la brecha entre extremos supera el 226%.



Fuente: idealista, precios de oferta, T1 2026

Gráfico 4. Alquiler residencial: precio medio por CCAA (T1 2026).

3.5. Accesibilidad y esfuerzo financiero

El fuerte diferencial entre el crecimiento de rentas y salarios continúa deteriorando la accesibilidad a la vivienda, tanto en propiedad como en alquiler, especialmente en Baleares, Madrid y Cataluña. No se ha localizado, a la fecha de este informe, una actualización oficial reciente (Banco de España o INE) del indicador de esfuerzo financiero de los hogares para 2026; se recomienda contrastar en la próxima publicación disponible.

3.6. Build to Rent y Living

El segmento de Living (Build to Rent, coliving, residencias de estudiantes y senior living) continúa mostrando una situación de infraoferta generalizada en todos sus subsegmentos, lo que se traduce en rentas al alza y listas de espera entre los operadores más consolidados. Este fenómeno se desarrolla con mayor detalle en la sección 8 de este informe.

3.7. Indicadores clave - Mercado residencial

Indicador	Último dato	Período	Variación
Precio vivienda (IPV, INE)	Índice base 2025	T1 2026	+12,9% interanual / +3,5% trimestral
Precio vivienda nueva (INE)	Componente IPV	T1 2026	+9,1% interanual
Precio vivienda usada (INE)	Componente IPV	T1 2026	+13,5% interanual (máximo serie)
Precio vivienda usada (idealista)	Precio de oferta	abril 2026	+16,9% interanual
Compraventas (Registradores)	55.228 operaciones	feb. 2026	-7,7% interanual
Hipotecas constituidas (INE)	46.661 hipotecas	marzo 2026	+9,0% interanual
Tipo interés medio hipotecas (INE)	2,84%	marzo 2026	n.d.
Visados obra nueva (Fomento/MITMA)	13.578 unidades	enero 2026	+19,6% interanual
Precio alquiler (Fotocasa)	n.d. €/m²	T1 2026	+9,1% interanual / +4,0% trimestral
Precio alquiler (idealista)	~15 €/m²/mes	T1 2026	+7,1% interanual
Precio alquiler (moderación)	~14,78 €/m²/mes	mayo 2026	+4,0% interanual (mínimo desde jun-22)

4. Mercado comercial / retail

El mercado retail español consolida en 2026 una fase de estabilidad con crecimiento moderado de rentas, favorecida por la resiliencia del consumo y el avance del turismo. Las rentas de high street crecen alrededor de un +3% en los últimos doce meses, con los ejes prime de Madrid y Barcelona manteniendo su atractivo: en Madrid, Preciados alcanza 260 €/m²/mes (yield 3,70%) y Serrano 245 €/m²/mes (yield 3,60%); en Barcelona, Portal de l'Àngel se sitúa en 265 €/m²/mes (yield 3,80%) y Passeig de Gràcia en 250 €/m²/mes (yield 3,70%).

Los centros comerciales registraron una renta media de 20,8 €/m²/mes en 2025, con una oferta que mantiene una tendencia expansiva: se prevén 256.900 m² de nueva superficie para 2026, protagonizada principalmente por parques comerciales, formato que continúa ganando peso frente al centro comercial tradicional y que elevará el stock total hasta 18,5 millones de m². Al cierre de 2025, las yields prime se situaban en el 6,25% para centros comerciales, el 6% para parques comerciales, el 3,75% para high street y el 5,25% para activos alimentarios (food) prime.

La inversión en retail muestra cifras robustas, aunque dispares según la fuente y el periodo de corte: un informe de consultora sitúa la inversión trimestral en 1.140 M€ (+84,8% interanual), mientras que otros operadores estiman el acumulado del primer semestre de 2026 en 1.675 M€ (+11% interanual). El interés inversor se concentra en activos core+ y value-added de gran formato (centros y parques comerciales), en un contexto de consumo estable y cambios continuados en los hábitos de compra hacia fórmulas omnicanal y de proximidad.

4.1. Indicadores clave - Retail

Indicador	Último dato	Periodo	Variación
Renta prime high street (media)	n.d.	Últimos 12 meses	+3,0% interanual
Renta prime Preciados (Madrid)	260 €/m ² /mes	2026	Yield 3,70%
Renta prime Serrano (Madrid)	245 €/m ² /mes	2026	Yield 3,60%
Renta prime Portal de l'Àngel (BCN)	265 €/m ² /mes	2026	Yield 3,80%
Renta prime Passeig de Gràcia (BCN)	250 €/m ² /mes	2026	Yield 3,70%
Renta media centros comerciales	20,8 €/m ² /mes	2025	n.d.
Yield prime centros comerciales	6,25%	cierre 2025	n.d.
Yield prime parques comerciales	6,00%	cierre 2025	n.d.
Nueva superficie prevista	256.900 m ²	2026	n.d.
Inversión retail (consultora)	1.140 M€	trimestral, 2026	+84,8% interanual
Inversión retail (consultora, informe semestral)	~1.675 M€	H1 2026	+11% interanual

5. Mercado terciario / oficinas

El mercado de oficinas afronta 2026 marcado por una escasez estructural de producto prime, especialmente en las zonas centrales de Madrid y Barcelona. En Madrid, la tasa de disponibilidad general se sitúa en torno al 10,3%, pero cae hasta el 3,5% dentro de la M-30, reflejo de la falta de superficie de calidad. En Barcelona, la disponibilidad en el CBD se sitúa en el 4,3%, y se reduce hasta el 1,6% en activos Grado A, uno de los niveles más tensionados de Europa.

Esta escasez está impulsando las rentas prime: 44 €/m²/mes en Madrid (yield 4,50%) y 31,50 €/m²/mes en Barcelona (yield 4,65%). En cuanto a la actividad de contratación, Madrid registró 102.000 m² en el primer trimestre de 2026, un -2% interanual que refleja una normalización tras años de elevada volatilidad, mientras Barcelona mostró un comportamiento más dinámico, con más de 85.000 m² contratados (+40% interanual).

La inversión en oficinas vive su mejor arranque de año en 15 años, con cerca de 950 M€ en el primer trimestre según fuentes de mercado, y un acumulado semestral en torno a 1.900 M€ (+107% interanual). Las tendencias ESG, la rehabilitación de edificios existentes y la búsqueda de activos prime bien conectados siguen marcando la pauta de la demanda corporativa, en un contexto en que el teletrabajo se ha estabilizado sin revertir la tendencia hacia oficinas de mayor calidad ("flight to quality").

Mercado de oficinas: escasez de producto prime (T1 2026)



Fuente: consultoras internacionales de real estate, T1 2026

Gráfico 5. Mercado de oficinas: disponibilidad y rentas prime (T1 2026).

5.1. Indicadores clave - Oficinas

Indicador	Último dato	Periodo	Variación
Disponibilidad Madrid (general)	10,3%	T1 2026	n.d.
Disponibilidad Madrid (M-30)	3,5%	T1 2026	n.d.
Disponibilidad Barcelona (CBD)	4,3%	T1 2026	n.d.
Disponibilidad Barcelona (Grado A, CBD)	1,6%	T1 2026	n.d.
Renta prime Madrid	44 €/m ² /mes	T1 2026	Yield 4,50%
Renta prime Barcelona	31,50 €/m ² /mes	T1 2026	Yield 4,65%
Contratación Madrid	102.000 m ²	T1 2026	-2% interanual
Contratación Barcelona	>85.000 m ²	T1 2026	+40% interanual
Inversión oficinas (semestral)	~1.900 M€	H1 2026	+107% interanual

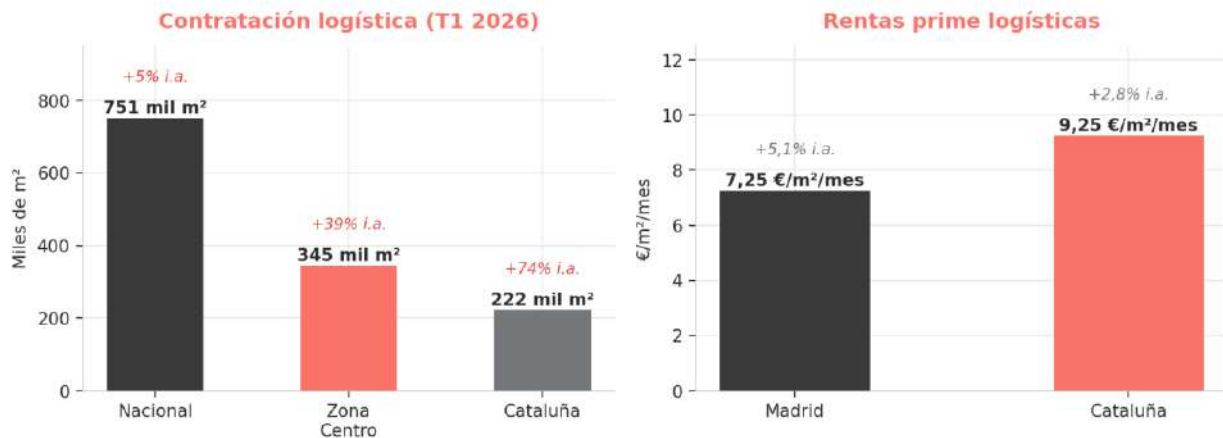
6. Mercado logístico e industrial

El mercado logístico español mantiene una demanda sólida en el arranque de 2026: la contratación nacional superó los 751.000 m² en el primer trimestre, un +5% interanual. Por corredores, la Zona Centro (Madrid y su área de influencia) lideró con 345.000 m² (+39% interanual), seguida de Cataluña con 222.000 m² (+74% interanual), en ambos casos con crecimientos muy superiores a la media, reflejo de la fortaleza del comercio electrónico, la última milla y la reconfiguración de cadenas de suministro.

La disponibilidad continúa en niveles muy ajustados: en Cataluña se sitúa en torno al 3,1% (360.000 m²), una de las tasas más bajas de España, mientras en Madrid se mantiene estable en el 10,28%. Esta escasez de producto de calidad bien ubicado sostiene el crecimiento de rentas prime, que alcanzan 7,25 €/m²/mes en Madrid (+5,1% interanual) y 9,25 €/m²/mes en Cataluña (+2,8% interanual).

La inversión logística del primer trimestre de 2026 se situó en 281 M€, un arranque de año más prudente que en ejercicios anteriores, caracterizado por una mayor fragmentación de operaciones y tickets de menor tamaño. Otros polos relevantes en desarrollo incluyen Valencia, Zaragoza, Málaga y Sevilla, mientras la demanda de nichos especializados -última milla, logística en frío, data centers e industria ligera vinculada al nearshoring- continúa ganando peso dentro del sector.

Mercado logístico e industrial (T1 2026)



Fuente: consultoras internacionales de real estate, T1 2026

Gráfico 6. Mercado logístico e industrial: contratación y rentas prime (T1 2026).

6.1. Indicadores clave - Logístico

Indicador	Último dato	Periodo	Variación
Contratación nacional	>751.000 m ²	T1 2026	+5% interanual
Contratación Zona Centro	345.000 m ²	T1 2026	+39% interanual
Contratación Cataluña	222.000 m ²	T1 2026	+74% interanual
Disponibilidad Cataluña	3,1% (360.000 m ²)	T1 2026	n.d.
Disponibilidad Madrid	10,28%	T1 2026	Estable
Renta prime Madrid	7,25 €/m ² /mes	T1 2026	+5,1% interanual
Renta prime Cataluña	9,25 €/m ² /mes	T1 2026	+2,8% interanual
Inversión logística	281 M€	T1 2026	Arranque prudente

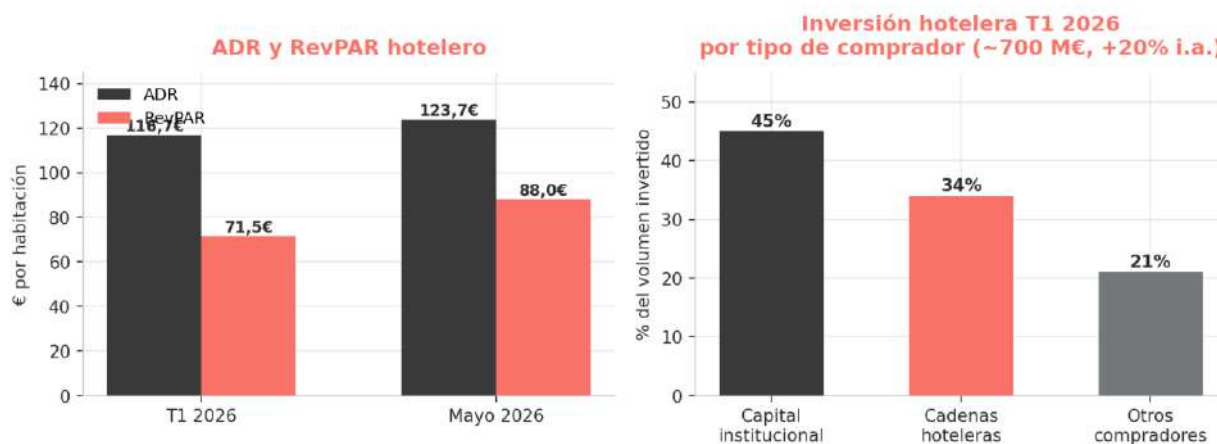
7. Hoteles, hospitality y turismo

El sector hotelero español combina en 2026 un comportamiento operativo sólido con una intensa actividad inversora. Según datos provisionales de la Coyuntura Turística Hotelera del INE, en mayo de 2026 la facturación media por habitación ocupada (ADR) alcanzó 123,7 € (+4,2% interanual) y el ingreso medio por habitación disponible (RevPAR) llegó a 88,0 € (+5,8% interanual), cifras propias de temporada alta. Para el conjunto del primer trimestre de 2026, fuentes de consultora sitúan el ADR en 116,73 € (+3%) y el RevPAR en 71,49 € (+3%), con una ocupación media del 62% (+0,3 puntos). El ejercicio 2025 completo cerró con un RevPAR de 125,4 €, un +5,5% interanual, marcando récord según fuentes privadas del sector.

La inversión hotelera del primer trimestre de 2026 alcanzó cerca de 700 M€, un +20% interanual y el mejor registro para un primer trimestre desde 2022. El 90% del volumen se concentró en hoteles de 4 y 5 estrellas (frente al 78% del año anterior), reflejando una clara orientación hacia activos de mayor calidad. El capital institucional lideró la actividad con el 45% del volumen, seguido de las cadenas hoteleras (34%); por origen, el 75% de los compradores fueron nacionales. Madrid y Barcelona consolidan su atractivo inversor, con una previsión de repunte de inversión hotelera del 13% para el conjunto de 2026 según fuentes de mercado.

En cuanto al pipeline de desarrollo, se estima la apertura de alrededor de 260 nuevos hoteles hasta 2028, de los cuales más de un tercio corresponderá a categorías de 5 estrellas y gran lujo, en línea con la estrategia de reposicionamiento de activos hacia segmentos de mayor valor añadido que caracteriza al sector en los últimos ejercicios.

Hoteles: comportamiento operativo e inversión (2026)



Fuente: INE, Coyuntura Turística Hotelera (mayo 2026); consultoras de mercado (Inversión, T1 2026)

Gráfico 7. Hoteles: ADR/RevPAR e inversión por tipo de comprador (2026).

8. Otros segmentos inmobiliarios relevantes

8.1. Living alternativo: Build to Rent, coliving, residencias de estudiantes, senior living y flex living

España se posiciona como el país más atractivo de Europa para los inversores según la encuesta European Investor Intentions Survey 2026 de una consultora internacional, con el sector Living como principal motor de esta preferencia. Dentro de este segmento, las residencias de estudiantes (PBSA) son, por segundo año consecutivo, el activo más demandado por los inversores europeos, ante un contexto de infraoferta generalizada en todos los subsegmentos -Build to Rent, coliving, PBSA y senior living- que se traduce en rentas al alza y listas de espera entre los operadores más consolidados.

La escasez de suelo finalista para el desarrollo de nuevos activos PBSA en modalidad greenfield, unida a la elevada competencia, está llevando a los inversores a explorar vías alternativas como la conversión de oficinas, la adquisición de hoteles para su reconversión, o activos híbridos de Flex Living con fuerte componente estudiantil. En senior living, se proyecta una inversión de 3.000 M€ entre 2024 y 2026, con 15 promotores activos en el segmento, rentabilidades brutas estables de entre el 4,5% y el 6% anual, y tasas de ocupación cercanas al 98% en los activos ya operativos. El conjunto del sector Living captó más de 4.300 M€ en 2024 (31% de la inversión inmobiliaria total en España), cifra que, aunque referida a un ejercicio anterior, ilustra el peso creciente de estos segmentos dentro del mercado.

8.2. Data centers

Los data centers se consolidan como uno de los segmentos emergentes de mayor recorrido, impulsados por la digitalización y la expansión de la inteligencia artificial, con Madrid como principal foco de desarrollo en España. No se han localizado, a la fecha de este informe, cifras agregadas y recientes de inversión o superficie específicas para este segmento en fuentes oficiales o de consultora de referencia; se recomienda su seguimiento en próximas actualizaciones.

8.3. Suelo

El mercado de suelo presenta una fuerte heterogeneidad territorial, con escasez de suelo finalista especialmente acusada en Madrid, Barcelona y Baleares, donde la demanda de reposición e inversión presiona los precios al alza. La limitación de suelo urbanizable, combinada con el encarecimiento de los costes de construcción, continúa restringiendo la capacidad de respuesta de la oferta de vivienda nueva. En el plano de las políticas públicas, el fondo público-privado "España Crece" prevé movilizar hasta 23.000 M€ para financiar la construcción de 15.000 viviendas al año, una iniciativa relevante para aliviar la tensión de oferta a medio plazo, aunque su impacto efectivo dependerá de su despliegue durante los próximos ejercicios.

8.4. SOCIMI y vehículos de inversión cotizados

El mercado de SOCIMI españolas contaba a cierre de 2025 con 157 sociedades cotizadas y una capitalización conjunta de 31.010 M€, un +18,3% interanual, con rentabilidades medias históricas de entre el 3% y el 6% anual. Entre las novedades de 2026 destaca la prevista incorporación de Fibra Prime -la primera SOCIMI de origen latinoamericano en cotizar en Europa, con una cartera valorada en unos 164 M€- al mercado BME Growth, así como la aprobación por parte de la CNMV de un sistema blockchain para la tokenización de SOCIMI, que podría ampliar el acceso de inversores minoristas a este vehículo.

8.5. NPLs, REOs y healthcare

No se han identificado en este ciclo de búsqueda datos recientes y cuantificados sobre carteras de NPLs/REOs o sobre el segmento healthcare (más allá del senior living) para el periodo analizado; se indica de forma transparente esta ausencia de información actualizada, en línea con las reglas de rigor de este informe.

9. Comparativa sectorial

La siguiente tabla resume el momento de mercado de cada sector analizado, clasificado como Expansivo, Estable, En ajuste, En recuperación o Con riesgo elevado, en función de la evolución conjunta de demanda, oferta, rentas/precios e inversión descrita en las secciones anteriores.

Sector	Momento	Demanda	Oferta	Rentas/precios	Inversión	Riesgo principal	Oportunidad principal
Residencial (venta)	Expansivo	Alta	Muy limitada	+12,9% i.a.	Elevada	Accesibilidad / esfuerzo financiero	Revalorización sostenida en prime
Residencial (alquiler)	Expansivo	Muy alta	Escasa	+9,1% i.a. (moderando)	Alta (BTR)	Regulación / control de rentas	Build to Rent institucional
Retail / comercial	Estable	Moderada-alta	Ajustada en prime	+3,0% i.a. (high street)	Alta (+11% i.a.)	Cambio hábitos de consumo	Parques comerciales y food
Oficinas	En recuperación	Selectiva (prime)	Muy escasa en CBD	+prime, plana en secundario	+107% i.a.	Obsolescencia activos no-prime	Rehabilitación ESG y flight to quality
Logístico e industrial	Estable	Alta	Muy ajustada	+2,8% a +5,1% i.a.	Moderada, más prudente	Escasez de suelo logístico	Última milla, frío, nearshoring
Hoteles	Expansivo	Alta (turismo)	Limitada (prime)	RevPAR +3% a +5,8% i.a.	+20% i.a.	Estacionalidad / costes operativos	Reposicionamiento a 4-5 estrellas
Living alternativo	Expansivo	Muy alta (infraoferta)	Muy escasa	Al alza en todos los subsegmentos	Muy alta (+625% Multifamily)	Escasez de suelo / financiación	PBSA, senior living, BTR
Suelo	Con riesgo elevado	Alta (finalista)	Muy escasa	Al alza	Selectiva	Falta de suelo urbanizable	Fondo España Crece y colaboración público-privada

10. Perspectivas para los próximos 6-12 meses

Las siguientes perspectivas se formulan como escenarios razonados, no como certezas, y parten de los supuestos de que:

- ✓ el euríbor se mantiene en el rango 2,7%-3,0% sin nuevas subidas relevantes del BCE;
- ✓ la inflación converge gradualmente hacia el 2,5%-3% a cierre de 2026;
- ✓ no se materializan disrupciones geopolíticas mayores sobre costes energéticos; y
- ✓ el fondo "España Crece" y otras medidas de vivienda comienzan a desplegarse sin retrasos significativos.

10.1. Precios

- Vivienda en venta: es previsible que el ritmo de crecimiento interanual del IPV se modere gradualmente desde el +12,9% actual hacia tasas de un dígito alto conforme se enfríe la demanda por el encarecimiento hipotecario, aunque el desequilibrio oferta-demanda seguirá sosteniendo subidas por encima de la inflación.
- Alquiler: la tendencia de moderación iniciada en mayo (+4% interanual) podría consolidarse en los próximos meses, aunque los niveles de precio se mantendrán en máximos históricos dada la persistente escasez de oferta.

10.2. Rentas

- Oficinas y logístico prime: previsible continuidad de las subidas de renta en los mercados más tensionados (Madrid M-30, Barcelona CBD, corredores logísticos de Cataluña y Centro), dada la escasez estructural de producto de calidad.
- Retail: crecimiento moderado y estable, apoyado en la resiliencia del consumo, con mayor dinamismo en parques comerciales que en centros tradicionales.

10.3. Inversión y financiación

- Es razonable esperar que el conjunto de 2026 confirme un año récord de inversión inmobiliaria en España, en línea con las previsiones de operadores (19.000-21.000 M€), con el Living, oficinas prime y hoteles como principales motores.
- La financiación hipotecaria podría encarecerse ligeramente si el euríbor no revierte su repunte reciente, lo que introduce un factor de riesgo para la demanda residencial solvente en la segunda mitad del año.

10.4. Sectores con mayor atractivo y mayor riesgo

- Mayor atractivo: Living alternativo (PBSA, senior living, Build to Rent), hoteles urbanos y vacacionales de alta gama, y logística especializada (última milla, frío, data centers).

- Mayor riesgo: suelo finalista (por escasez y presión de costes), oficinas secundarias no reposicionadas (riesgo de obsolescencia) y segmentos de vivienda muy dependientes de financiación hipotecaria ante el repunte del euríbor.

10.5. Factores que pueden cambiar el escenario

- Decisiones del BCE sobre tipos de interés y su traslado al euríbor.
- Evolución de la tensión geopolítica y su impacto en costes energéticos y de materias primas de construcción.
- Despliegue efectivo de medidas públicas de vivienda (fondo España Crece, agilización de suelo y licencias).

Evolución del empleo y de la confianza del consumidor, que condicionan tanto la demanda residencial como la de retail y hospitalit

11. Anexo de fuentes

A continuación, se detallan todas las fuentes utilizadas en la elaboración de este informe. Las fuentes de carácter privado (consultoras y entidades del sector) se identifican de forma genérica, sin citar su denominación comercial, conforme a los criterios internos de este informe.

Fuente	Tipo de fuente	Fecha de publicación	Periodo cubierto
Instituto Nacional de Estadística (INE)	Pública (oficial)	08/06/2026	T1 2026
INE - Indicador adelantado IPC/IPCA	Pública (oficial)	30/06/2026	junio 2026
INE - Encuesta de Población Activa	Pública (oficial)	abril 2026	T1 2026
INE - Estadística de Hipotecas	Pública (oficial)	mayo 2026	marzo 2026
INE - Coyuntura Turística Hotelera	Pública (oficial)	junio 2026	mayo 2026 (provisional)
Banco de España - Tipos de interés oficiales	Pública (oficial)	02/07/2026	junio 2026
Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible - Visados de obra	Pública (oficial)	marzo 2026	enero 2026
Colegio de Registradores de la Propiedad - Estadística Registral Inmobiliaria	Pública (oficial/colegial)	abril 2026	febrero 2026
Consejo General del Notariado - Estadísticas de compraventa e hipotecas	Pública (oficial/colegial)	junio 2026	mayo 2026
ACR - Índice de Costes Directos de Construcción	Privada	2026	cierre 2025
Consultora internacional RE (Fuente privada A)	Privada	T1-T2 2026	T1 2026 y H1 2026
Consultora internacional RE (Fuente privada B)	Privada	T1-T2 2026	T1 2026 y H1 2026
Consultora internacional RE (Fuente privada C)	Privada	T1 2026	T1 2026
Kantar - Panorama, confianza del consumidor	Privada	mayo 2026	T1 2026
Portal inmobiliario (Fuente privada - precios de oferta)	Privada	mayo-junio 2026	abril-mayo 2026
Medio especializado del sector inmobiliario (Fuente privada)	Privada	2026	T1-H1 2026
Consultora internacional RE - European Investor Intentions Survey	Privada	2026	2026

Documento elaborado para uso profesional interno y de cliente. Las decisiones de inversión deberán apoyarse en due diligence específica de activo, mercado, planeamiento, situación jurídica, fiscalidad, financiación y riesgo ESG.