

Solvia Market View IT 2026

Balance y previsiones
del mercado inmobiliario



Índice ↘



- 00 **Prólogo** pág. 05
- 01 **Entorno económico** pág. 06
- 02 **Tendencias** pág. 08
- 03 **Transacciones** pág. 10
- 04 **Obra nueva** pág. 12
- 05 **Precio de la vivienda** pág. 14
- 06 **Hipotecas** pág. 18
- 07 **Mercado de alquiler** pág. 20
- 08 **Foco en grandes ciudades: Madrid y Barcelona** pág. 24



Prólogo

El primer trimestre de 2026 confirma la tendencia que ya adelantamos en la edición anterior de este informe Solvia Market View: el mercado residencial mantiene el pulso y gana en madurez, pero muestra síntomas de agotamiento. La actividad tanto en venta como en alquiler sigue elevada, aunque [las diferencias por territorio y segmento sugieren que existen ya limitaciones evidentes de crecimiento, principalmente vinculadas a la falta de oferta y a la barrera de entrada que supone el precio](#). En la misma línea, el avance de estos precios elevados ya se percibe más contenido que en etapas recientes. En alquiler, la presión en grandes ciudades y áreas de costa convive con una estabilización más visible en plazas intermedias y en barrios con mejor relación calidad-precio. La compraventa continúa concentrada en Andalucía, Cataluña, Comunidad Valenciana y Madrid, que acumulan en el periodo más del 60% de las operaciones.

La demanda se mantiene muy activa y la financiación, a pesar del contexto internacional, se ha mantenido estable a nivel interno. No obstante, [el esfuerzo de acceso a la financiación continúa siendo muy elevado](#) para muchos hogares, especialmente en las zonas con mayor demanda y menos oferta.

En este sentido, en lo que respecta a la oferta, la obra nueva avanza con limitaciones derivadas de costes, plazos y disponibilidad de suelo y mano de obra, lo que continúa reduciendo la capacidad de respuesta en los núcleos más demandados. La estimación del Banco de España de 700.000 viviendas necesarias ya ha pasado a ser consenso respaldado por varios organismos y entidades.

Este Solvia Market View del primer trimestre de 2026 refleja una [consolidación del ciclo de moderación como consecuencia principalmente de la falta de oferta disponible](#) pero también por los elevados precios, que afectan de forma muy destacada a las familias, pero que también podrían empezar a impactar en el sector inversor en el medio plazo. Parece indicado en este momento apostar por medidas para corregir los desequilibrios característicos del sector inmobiliario para permitir impulsar el acceso a la vivienda a medio y largo plazo.

Enrique Tellado,
CEO de Intrum y
presidente de Solvia

01

Entorno económico

¿Qué indicadores macroeconómicos influyeron en el mercado inmobiliario español en los tres primeros meses de 2026?

Principales datos económicos

Los datos publicados por el INE referentes al primer trimestre de 2026 señalan que el **Producto Interior Bruto (PIB) de España registró un avance del 0,6% respecto al trimestre anterior, dos décimas por debajo** del crecimiento observado en el cuarto trimestre de 2025. En tasa interanual, el incremento fue del 2,7%, una décima más que en el trimestre precedente. La demanda nacional aportó 3,4 puntos al crecimiento, mientras que la demanda externa contribuyó negativamente con 0,7 puntos. En marzo, el índice de precios de consumo (IPC) se situó en el 3,4% interanual, más de un punto por encima del dato de febrero y 0,5 puntos superior al registrado en el trimestre anterior, impulsado principalmente por la evolución de los precios del transporte, la vivienda y el grupo de vestido y calzado.

En cuanto al euríbor a un año, se situó en marzo en el 2,565%, según los datos aportados por el Banco de España, una cifra que se sitúa por encima del 2,267% de diciembre. De este modo, **el euríbor a un año mantuvo en marzo la trayectoria ascendente observada en los últimos meses**. En comparación con el mismo mes del año anterior, el principal índice de referencia de los préstamos hipotecarios registró un repunte de 0,167 puntos.

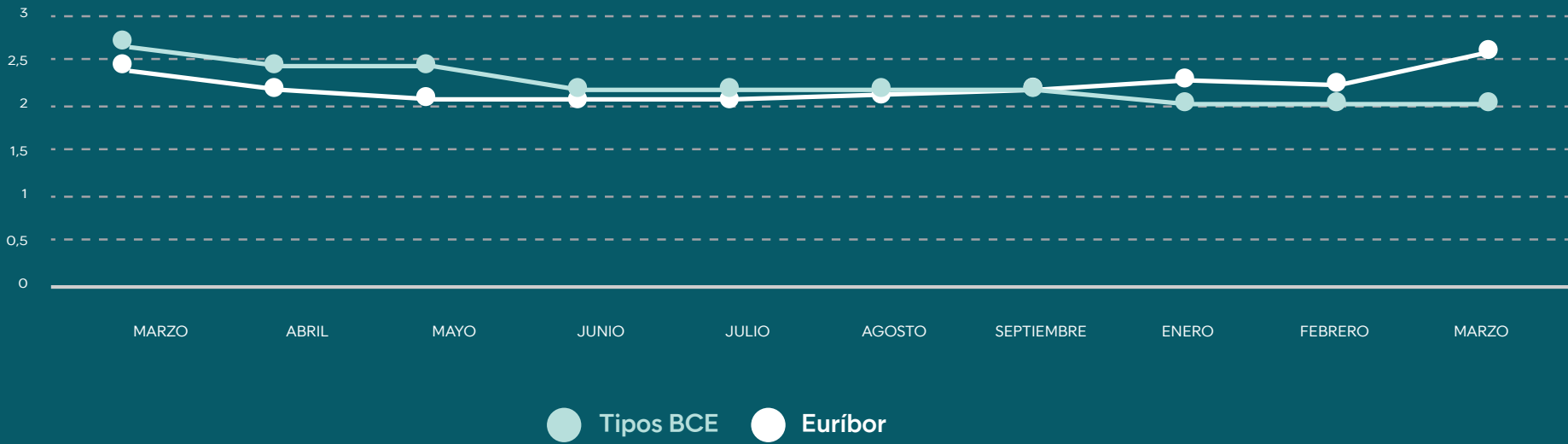
La política monetaria común se mantiene estable en el periodo, ya que el Banco Central Europeo (BCE) no ha efectuado cambios en el primer trimestre de 2026, manteniendo los tipos de interés en el 2%. Esta estabilidad prolongó el escenario de estabilidad monetaria observado desde junio de 2025 y contribuye a sostener unas condiciones financieras relativamente favorables para la contratación de hipotecas y la actividad de compraventa. No obstante, **el organismo revisó al alza sus previsiones de inflación para la eurozona y estimó una tasa media del 2,6% en 2026, del 2% en 2027 y del 2,1% en 2028, en un contexto marcado por una elevada incertidumbre internacional**. Aunque los tipos de interés se han mantenido estables durante el primer trimestre, conviene tener en cuenta que, especialmente a

partir de la segunda mitad del año, el escenario de tipos del BCE podría cambiar, con el consiguiente impacto sobre el mercado hipotecario. En paralelo, el Fondo Monetario Internacional (FMI) advirtió en abril, en un informe titulado ‘La economía mundial bajo la sombra de la guerra’ que la economía mundial afronta el impacto del estallido del conflicto en Oriente Medio en un entorno ya marcado por la incertidumbre. Bajo el supuesto de que el conflicto sea limitado, prevé que el crecimiento global se desacelere hasta el 3,1% en 2026 y el 3,2% en 2027. En este contexto, las economías avanzadas crecerán un 1,8% en 2026 y la zona euro un 1,1%. El documento es explícito en cuanto a que “la revisión a la baja para 2026 se debe principalmente a las perturbaciones derivadas del conflicto en Oriente Medio, compensadas en parte por el efecto de arrastre de los buenos datos recientes y la reducción de las tasas arancelarias”.

En este escenario, **España vuelve a situarse entre las economías con mejor comportamiento relativo, con una previsión de crecimiento del 2,1% en 2026, por encima de la zona euro**. Por su parte, las principales economías europeas mantendrán un avance mucho más moderado, con crecimientos estimados del 0,9% en Francia, del 0,8% en Alemania y del 0,5% en Italia este año, que pasarían al 0,9%, 1,2% y 0,5% en 2027, respectivamente.

Las cifras de empleo del primer trimestre del año apuntan una tasa de paro del 10,8%, un incremento del paro y una bajada en el número de ocupados. En términos trimestrales el comportamiento del mercado laboral se puede considerar débil, pero en términos interanuales y sin atender a la estacionalidad, el balance es positivo. Si bien la economía española se sitúa como la más resiliente en el actual contexto de incertidumbre y las variables vinculadas al sector inmobiliario no se muestran afectadas, el mercado empieza a advertir signos de agotamiento, que se reflejan de forma dispar en los distintos segmentos.

Evolución tipos BCE y Euríbor 2025 - 2026



*Fuente: BCE, Banco de España y análisis Solvia

02

Tendencias

El mercado residencial español mantiene un elevado nivel de actividad al inicio de 2026, aunque algunos indicadores apuntan a una cierta moderación. Los precios de compraventa y alquiler continúan al alza y en máximos, mientras que las operaciones de compraventa registran una ligera corrección frente al trimestre anterior y la actividad hipotecaria sigue mostrando solidez.

Balance y previsiones

Entre enero y marzo de 2026, el precio medio del alquiler en España registró un incremento trimestral del 4%, hasta alcanzar los 14,8 €/m² al mes. En comparación con el mismo periodo del año anterior, el aumento fue superior al 9%, lo que confirma la continuidad de la tendencia alcista. Madrid (21,7 €/m²) y Barcelona (21,7 €/m²) volvieron a encabezar el ranking de provincias con las rentas más elevadas, seguidas de Islas Baleares (19,50 €/m²) y Guipúzcoa (19,18 €/m²). Como referencia, alquilar una vivienda de 90 m² en España supone un desembolso medio cercano a los 1.330 euros mensuales, si bien esta cifra varía sustancialmente en función de la localización.

En el mercado de compraventa, y de acuerdo con el Colegio de Registradores, durante el primer trimestre del año se contabilizaron 178.096 operaciones, apenas un 0,1% menos que en el trimestre precedente y un 1,9% por debajo del mismo periodo de 2025. Pese a este ligero retroceso, el dato se mantiene entre los más altos de la serie reciente y constituye el tercer mejor registro trimestral desde 2007. Por segmentos, la vivienda nueva cerró el trimestre con 39.473 transacciones, tras aumentar un 7,2% frente

al trimestre anterior, mientras que la vivienda usada concentró 138.623 operaciones, con un descenso del 2% trimestral.

La financiación continuó apoyando el dinamismo del mercado residencial. En el primer trimestre se firmaron 133.618 hipotecas sobre vivienda, lo que representa un aumento del 0,9% respecto al cierre de 2025. Además, el porcentaje de compraventas realizadas con financiación hipotecaria aumentó hasta copar el 75% del total. En paralelo, el crédito a tipo fijo siguió ganando peso y concentró el 67,11% de las nuevas hipotecas, con un tipo de interés medio del 2,99%.

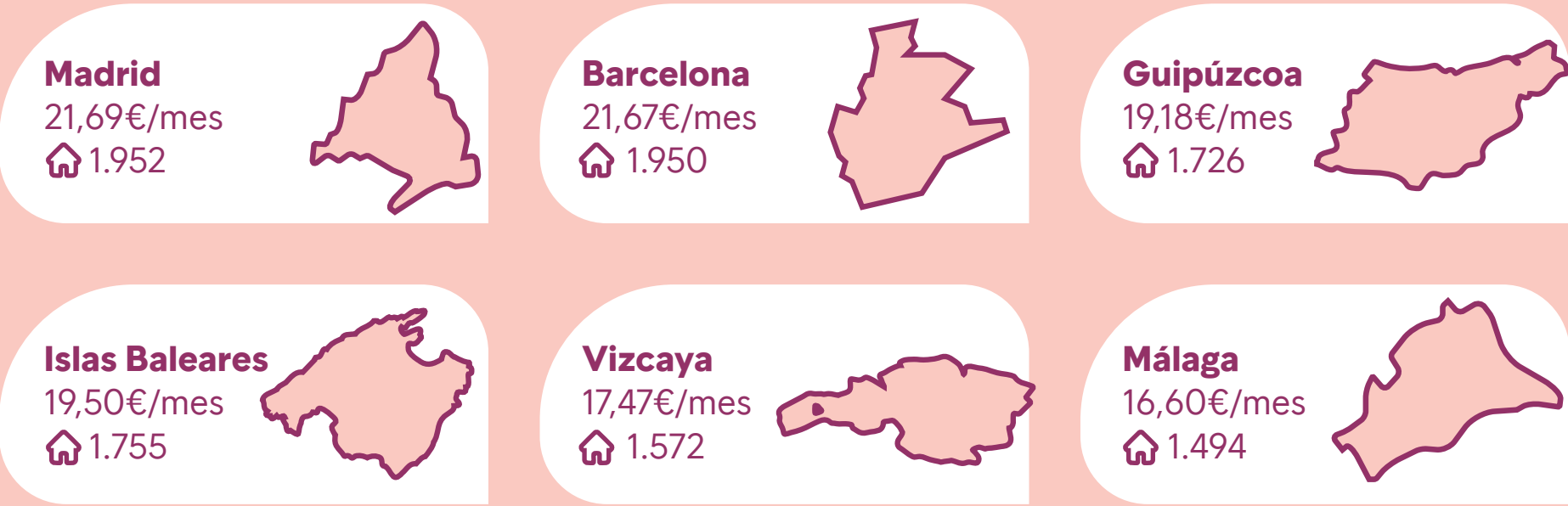
Por el lado de la oferta, el dato más reciente sobre visados de obra nueva, correspondiente a los dos primeros meses de 2026, apunta a una ligera moderación de la actividad tras el fuerte repunte registrado al cierre de 2025, aunque mantiene niveles superiores a los del mismo periodo del año anterior.

En este entorno, el precio medio de la vivienda en España se elevó hasta los 2.429 €/m² en el primer trimestre de 2026, anotando un nuevo máximo histórico. Esto supone un

crecimiento del 3,2% trimestral y del 8,9% interanual. El segmento de obra nueva volvió a destacar por su mayor dinamismo, con un precio medio de 2.655 €/m² y una subida del 6,2% respecto al trimestre previo. En el caso de la vivienda usada, la cifra alcanzó los 2.366 €/m², con un avance del 2,2%.

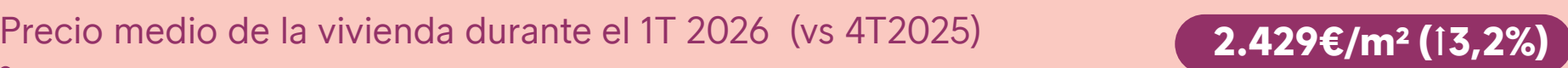
De cara a los próximos meses, Solvia prevé que los indicadores de precios se mantengan en niveles similares a los registrados en el primer trimestre. La limitada capacidad de posicionamiento de nuevos inmuebles en el mercado y la demanda sólida apuntan hacia un escenario de estabilidad. Es previsible que las ciudades con mayor presión, como grandes urbes y las zonas de costas, continúen batiendo récords de precios tanto en compraventa como en alquiler, si bien otras ciudades periféricas a éstas o zonas de interior podrían mostrar ajustes a la baja. Asimismo, Solvia apunta que, durante la segunda mitad del año, los posibles cambios en la política monetaria y en los precios de las hipotecas también podrían afectar sensiblemente al dinamismo del sector inmobiliario.

El mercado del alquiler en algunas de las principales provincias



🏠 Alquiler medio piso 90m²

*Fuente: agregadores inmobiliarios y análisis Solvia



- “El precio medio de la vivienda en el 1T 2026 fue de 2.429 €/m², un alza del 8,9% interanual, siendo del 6,9% en el caso de la obra nueva y del 9,6% en la vivienda de segunda mano”.
- “El número de operaciones ha superado las 178.096 compraventas, lo que supone un descenso interanual del -1,9%”.
- “La concesión de licencias aumentó un 9,3% interanual en los dos primeros meses del 1T de 2026”.

03

Transacciones

Las operaciones de compraventa de vivienda en España en el primer trimestre de 2026 se han mantenido prácticamente estables, con un ligero descenso del 0,1%, hasta las 178.096 operaciones, lo que supone una variación interanual del -1,9%. Se trata del tercer mayor resultado desde el tercer trimestre de 2007, lo que confirma el elevado nivel de actividad del mercado residencial.

Balance y previsiones

Según la información publicada por Registradores de España, entre enero y marzo de 2026 se contabilizaron 178.096 compraventas de vivienda, apenas 174 menos que en el trimestre precedente. En comparación con el mismo periodo del año pasado, el descenso fue de 3.529 operaciones, equivalente a una caída del 1,9%.

Si se observa la evolución en términos acumulados de doce meses, el mercado continúa mostrando una actividad sólida. En concreto, el volumen total alcanzó las 701.828 transacciones, un 5,2% más que en los doce meses anteriores. Aun así, esta cifra refleja cierta moderación respecto al cierre de 2025, cuando se llegaron a registrar 705.357

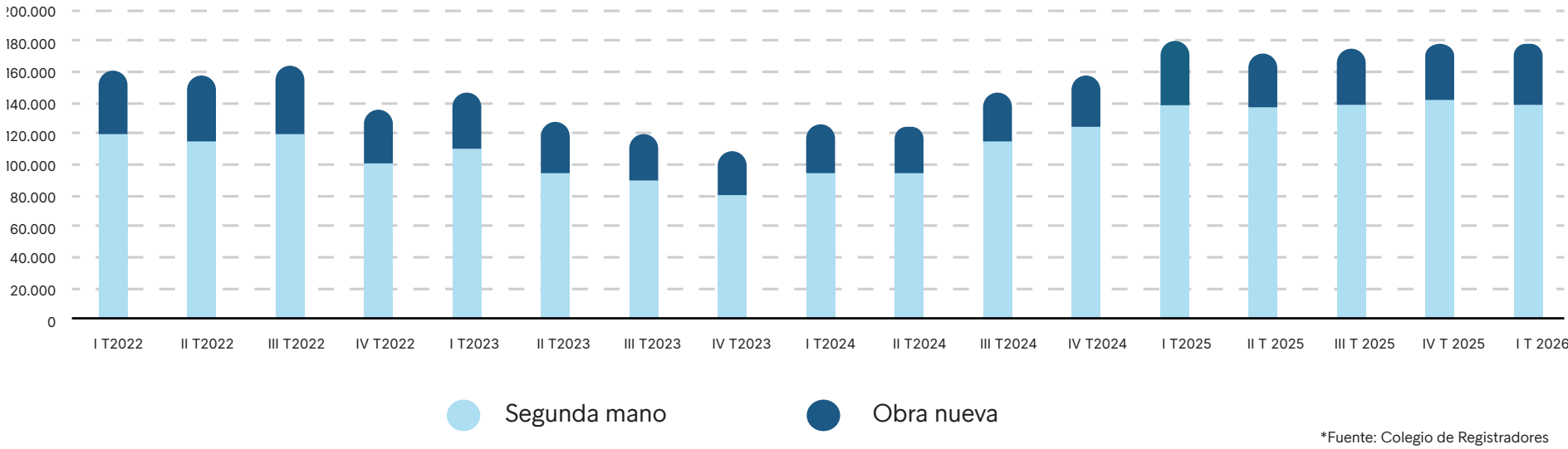
operaciones, el nivel más alto desde el primer trimestre de 2008.

Portipología de activo, la vivienda nueva mostró una mejor evolución que la usada. En el primer trimestre se cerraron 39.473 operaciones sobre vivienda nueva, un 7,2% más que en el trimestre anterior. En el acumulado anual, este segmento suma 146.783 compraventas, con un crecimiento del 3% respecto al periodo precedente.

La vivienda usada, en cambio, apuntó una caída trimestral del -2%, hasta situarse en 138.623 operaciones. En términos interanuales, el volumen acumulado alcanzó las 555.045 transacciones, lo que representa un aumento

del 5,8% interanual, aunque con una intensidad inferior a la observada al cierre de 2025.

El comportamiento del mercado de compraventa durante el primer trimestre del año apunta a un debilitamiento del dinamismo. Solvia reafirma sus previsiones del informe anterior, en línea con una moderación en cuanto a transacciones. La cronificación de los elementos desestabilizadores en el escenario geopolítico puede terminar traducándose en decisiones de política monetaria, cuyo impacto en el sector inmobiliario podría ser significativo. Como resultado, las estimaciones de Solvia respecto a operaciones de compraventa a medio plazo se sitúan planas, en el 0%.



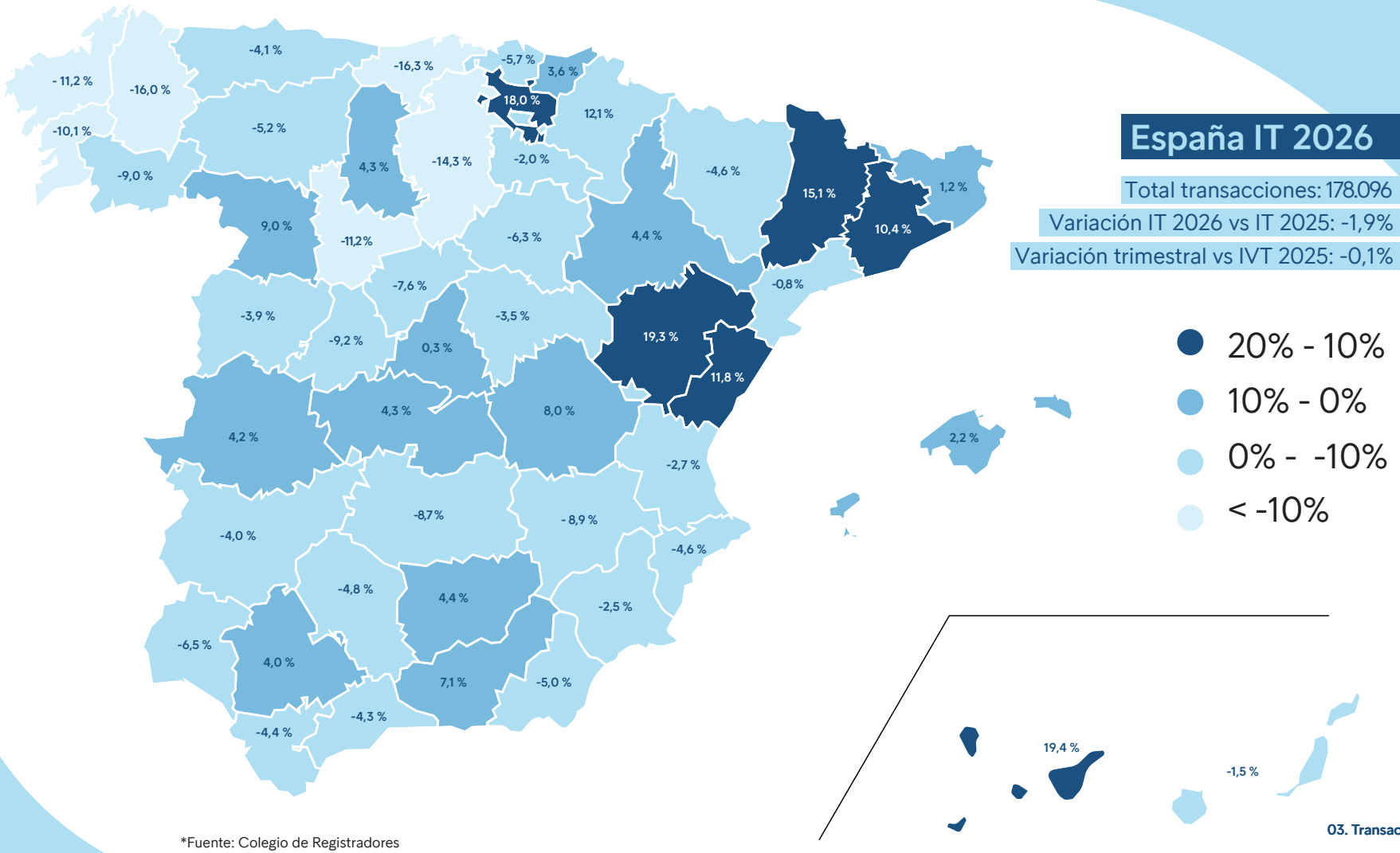
Evolución trimestral de las transacciones por CC.AA. y provincias

Desde una perspectiva territorial, el primer trimestre de 2026 refleja una evolución desigual de las transacciones, con siete comunidades autónomas registrando aumentos trimestrales y diez mostrando descensos. Andalucía (36.119), Cataluña (30.027), Comunidad Valenciana (26.627) y Comunidad de Madrid (19.792) volvieron a concentrar el mayor volumen de operaciones. Sus cuotas de mercado sobre el total nacional se situaron en el 20,10%, 16,02%, 15,37% y 11,38%, respectivamente, de forma que entre las cuatro sumaron más del 62% del mercado de compraventas en España. Se mantiene así la concentración de la actividad en los principales mercados residenciales del país.

En términos interanuales, catorce comunidades autónomas registraron crecimientos en el volumen de compraventas acumulado de los últimos doce meses. En vivienda nueva, los incrementos interanuales se produjeron en 11 comunidades autónomas, mientras que en vivienda usada fueron 16. Las mayores subidas interanuales del total de compraventas correspondieron a Extremadura (13,1%), Castilla y León (12,8%) y Navarra (9,5%). En el extremo contrario, se situaron Islas Baleares (-1%), Comunidad de Madrid (-0,9%) y Asturias (-0,6%), mientras que Canarias mostró una evolución prácticamente plana, con un avance del 0,1%.

Por provincias, Madrid (19.792), Barcelona (19.684), Alicante (12.614), Valencia (10.185), Málaga (8.714), Sevilla (7.317) y Murcia (6.665) registraron el mayor número de transacciones en el trimestre. En conjunto, estos datos confirman que, pese a la ligera corrección trimestral del mercado nacional, el nivel de actividad sigue siendo elevado.

Durante el trimestre, el número de compraventas aumentó en 20 provincias y descendió en 30. Los mayores incrementos trimestrales se produjeron en Santa Cruz de Tenerife (19,4%), Teruel (19,3%), Álava (18%) y Lleida (15,1%). Por el contrario, los descensos más intensos se registraron en Cantabria (-16,3%), Lugo (-16%), Burgos (-14,3%), Coruña (-11,2%) y Valladolid (-11,2%). En el segmento de vivienda nueva, las mayores alzas trimestrales se localizaron en Teruel (190,9%), Huesca (185,1%) y Cuenca (172,1%), con acusados incrementos, superando la barrera del 100%. En vivienda usada, los avances más destacados correspondieron a Santa Cruz de Tenerife (23%), Castellón (11,5%), Navarra (8,4%) y Toledo (7,7%).



04

Obra nueva

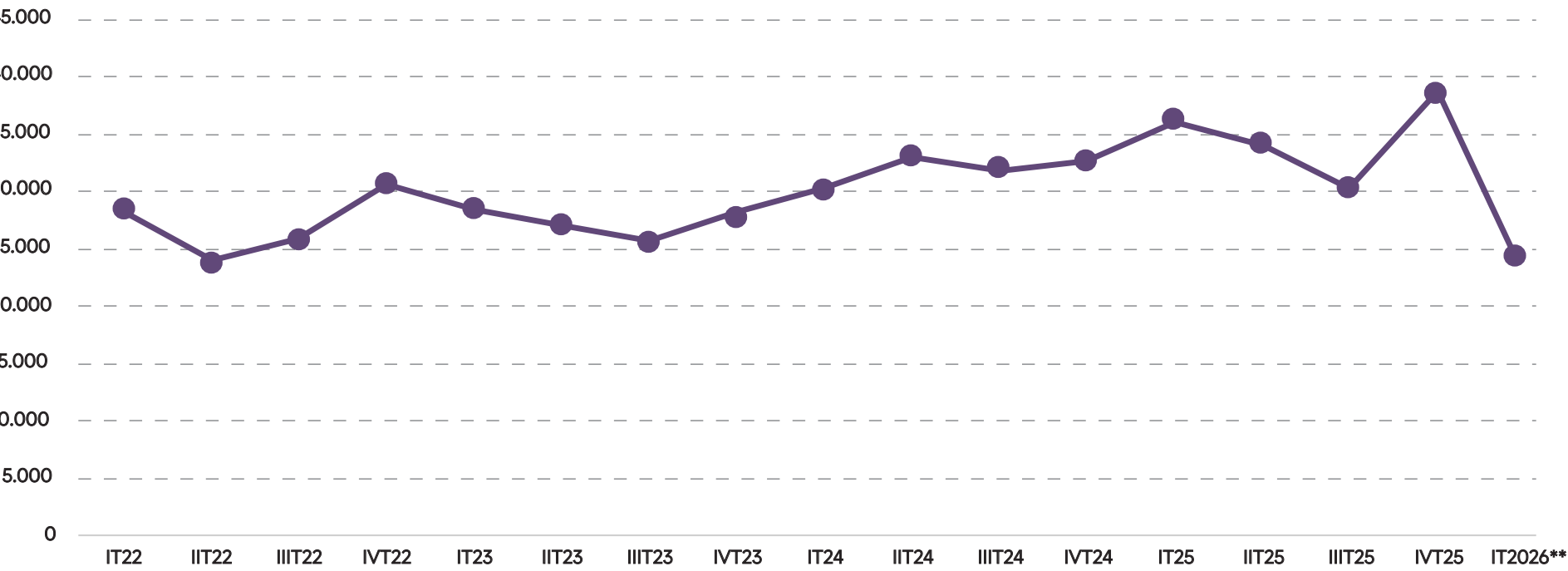
En los dos primeros meses del trimestre de 2026 se concedieron 24.991 visados, un 7,5% menos que en los dos primeros meses del periodo anterior de 2025, lo que refleja una ligera moderación de la actividad promotora al inicio del año.

Evolución de las viviendas visadas

Los datos más recientes reflejan que la actividad constructora ha iniciado 2026 con una ligera moderación, aunque, a falta de conocerse las cifras de marzo, mantiene niveles superiores a los de hace un año. Entre enero y febrero se concedieron 24.991 visados de obra nueva, una cifra inferior a la registrada en los dos primeros meses del 4T de 2025, cuando se contabilizaron 27.041, pero superior a la del mismo periodo del año anterior, con 22.872 visados, lo que supone un incremento interanual del 9,3%.

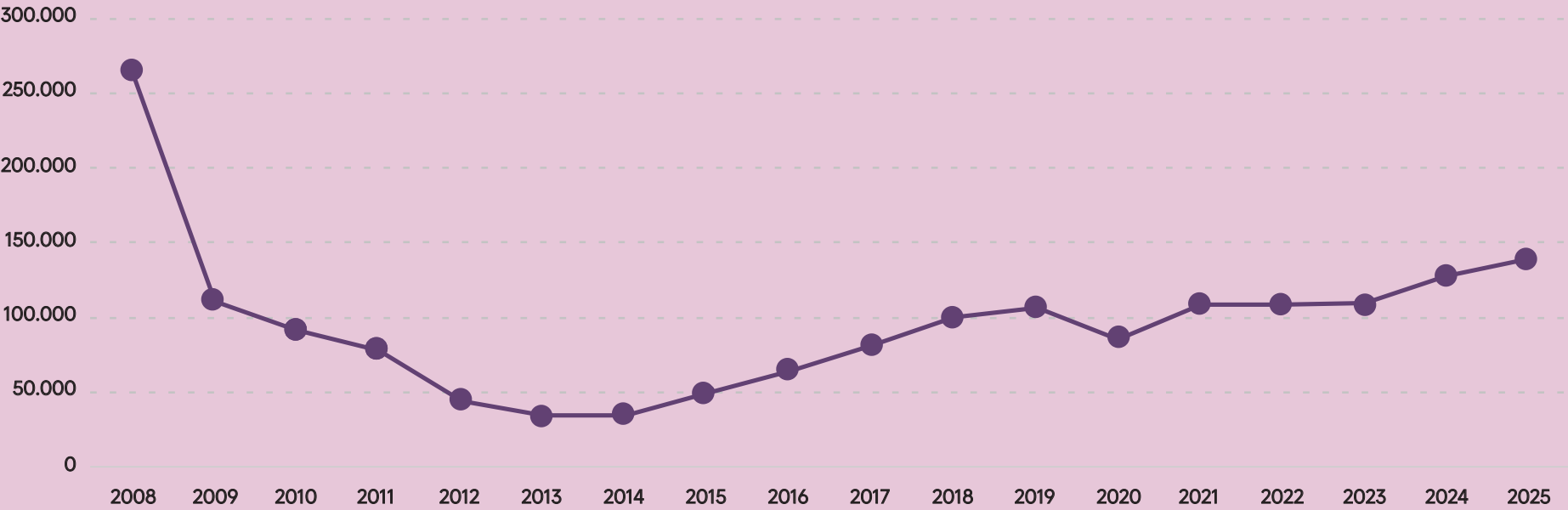
Esta evolución se produce después de que en el cuarto trimestre de 2025 se concedieran 38.689 visados, un 27,8% más que en el trimestre anterior y un 18,3% más que en el mismo trimestre del año anterior.

En conjunto, los datos disponibles a cierre de esta edición del Solvia Market View apuntan a una cierta estabilización tras el fuerte repunte registrado al cierre de 2025.



*Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana
**Solo incluye enero y febrero de 2026 (datos disponibles a cierre de esta edición de Solvia Market View)

Evolución de las viviendas visadas por año

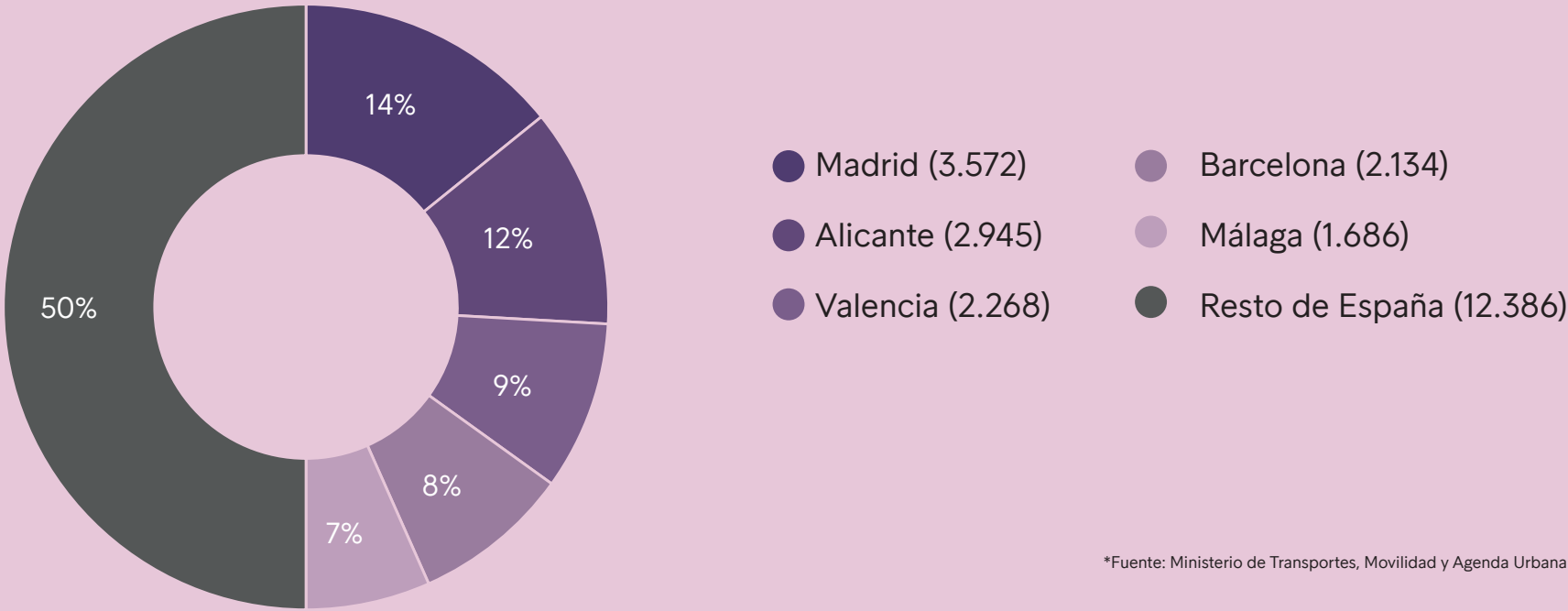


*Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

Distribución regional de los visados de obra nueva (% sobre el total)

Durante enero y febrero de 2026, las provincias de Madrid, Alicante, Valencia, Barcelona y Málaga encabezaron el ranking de concesión de licencias en España, concentrando el 50,4% del total nacional en el periodo. Madrid volvió a situarse a la cabeza, con 3.572 visados otorgados, seguida de Alicante (2.945), Valencia (2.268), Barcelona (2.134) y Málaga (1.686).

En el extremo opuesto, las provincias con menor número de licencias visadas entre enero y febrero de 2026 fueron Ourense (16), Palencia (21), Zamora (24), Soria (34) y Teruel (55), con un claro predominio de provincias del interior.



*Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

05

Precio de la vivienda

Los precios de la vivienda han arrancado 2026 con una nueva aceleración. En el primer trimestre, el valor medio se incrementó un 3,2% trimestral, por encima del 2,2% registrado al cierre de 2025, mientras que la variación interanual se situó en el 8,9%, ligeramente por debajo del 9,5% anterior. La obra nueva volvió a mostrar un mayor dinamismo que la vivienda usada, con un crecimiento trimestral casi triple.

Evolución de precios 2022 - 2026 (IT) en España

En el primer trimestre de 2026, el precio medio de la vivienda en España alcanzó los 2.429 €/m², marcando, de nuevo, un máximo histórico y superando los 2.354 €/m² del trimestre anterior. Según los datos de Registradores de España, los precios en el mercado residencial mantienen una senda claramente alcista, apoyada en una demanda que sigue siendo sólida y en una oferta que continúa siendo insuficiente. Tanto la vivienda nueva como la usada se sitúan en niveles récord, aunque la intensidad del encarecimiento ha sido superior en más de 4 p.p. en el segmento de obra nueva.

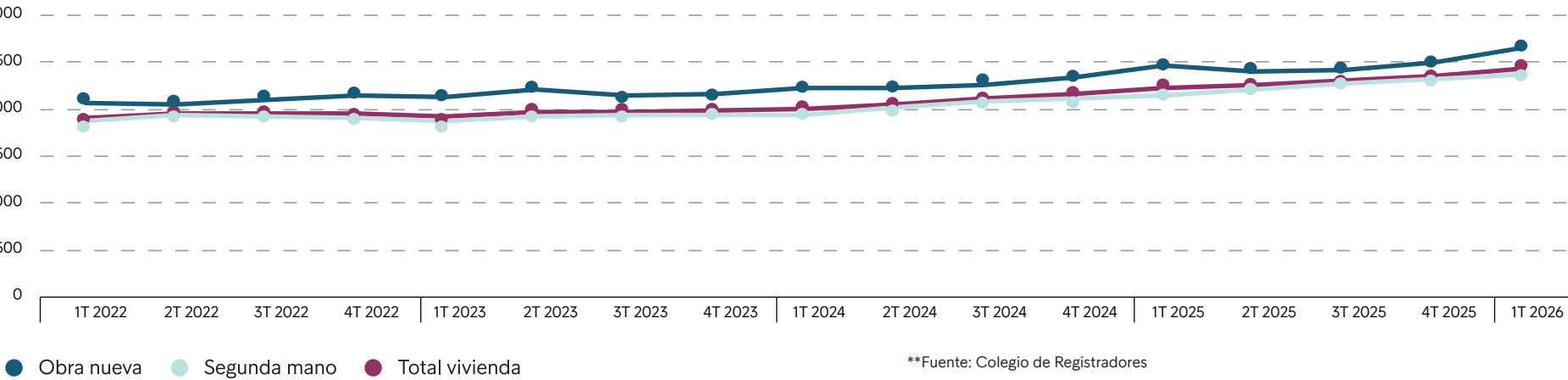
En concreto, el precio medio de la vivienda nueva se situó en 2.655 €/m², tras avanzar un 6,2% trimestral, muy por encima del 3,7% registrado en el cuarto trimestre de 2025. En comparación con el mismo periodo del año anterior, el incremento fue del 6,9%. Se consolida así la presión al alza sobre la vivienda de nueva construcción.

Por su parte, la vivienda usada alcanzó un precio medio de 2.366 €/m², también en máximos históricos. Su crecimiento fue del 2,2% trimestral, frente al 1,8% del trimestre precedente, mientras que la tasa interanual se situó en el 9,6%. Aunque el ritmo de subida es más

moderado que en obra nueva, el segmento de segunda mano sigue concentrando buena parte de la actividad del mercado y mantiene la trayectoria de encarecimiento sostenido.

Los datos del primer trimestre reflejan que el mercado residencial mantiene una senda de crecimiento, con precios en máximos históricos tanto en vivienda nueva como usada. Continúa destacando el mantenimiento de la fortaleza de la demanda y la escasez de oferta como factores que explican este comportamiento.

En el corto y medio plazo no se prevé una corrección significativa de los precios de la vivienda en España. La combinación de una demanda persistente, unas condiciones financieras que a pesar del contexto aún son favorables en el país y una oferta crónicamente insuficiente -ya que existe un amplio consenso entre organismos e instituciones sobre la necesidad de construir al menos 700.000 viviendas para atender la demanda- sugiere una evolución continuista respecto a 2025. De cara a 2026, Solvia estima un incremento de precio del 7% al 10% en la obra nueva y del 5% al 7% en la vivienda usada, con la primera conservando un mayor dinamismo comercial.



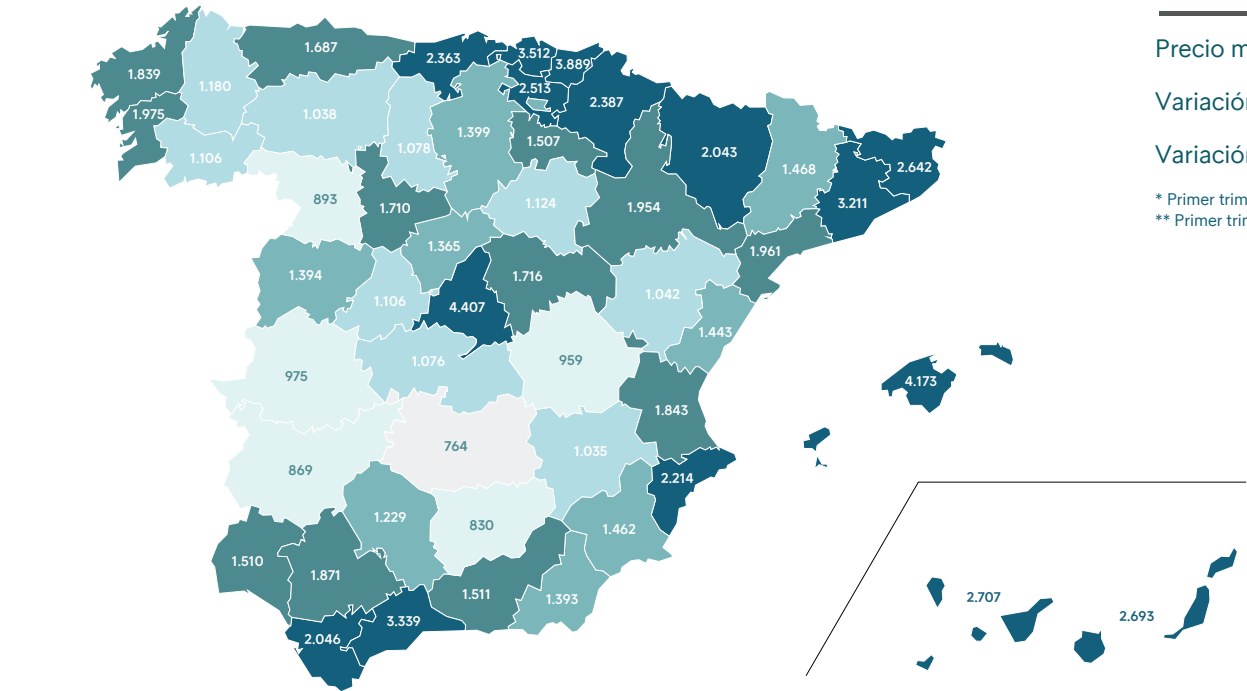
Precio de compra medio IT 2026 por provincias

Madrid se mantuvo como la provincia con el precio medio de vivienda más elevado en el primer trimestre de 2026, con 4.407 €/m² y un avance trimestral del 3,9%. Tras ella se situaron las Islas Baleares, con 4.173 €/m² (+1,7%), y Guipúzcoa, con 3.889 €/m² (-2,3%). Entre las provincias con valores más altos también destacaron Vizcaya (3.512 €/m²; +3,6%), Málaga (3.339 €/m²; +3,3%) y Barcelona (3.211 €/m²; +1,4%).

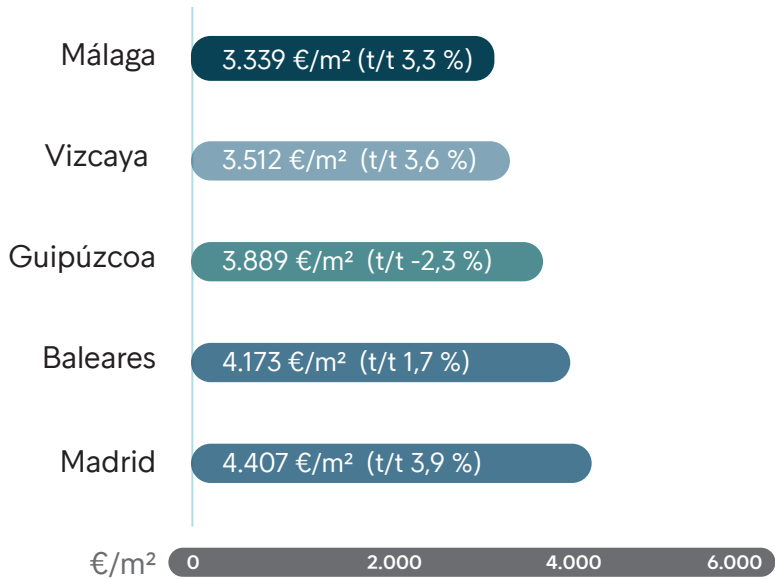
En el extremo opuesto del mercado, los precios más bajos volvieron a localizarse en Ciudad Real, donde el metro cuadrado se situó en 764 €/m² tras crecer un 7,8% trimestral. Le siguieron Jaén, con 830 €/m² (-2,4%), Badajoz, con 869 €/m² (-0,6%), y Zamora, con 893 €/m² (+5,1%).

Por lo que respecta a la evolución trimestral, los mayores incrementos se registraron en Teruel (+18,9%), Cuenca (+13,6%) y Guadalajara (+13,3%). En cuanto a los descensos más acusados, correspondieron a Álava (-8,8%), Soria (-8,5%) y León (-4,0%).

Si se atiende a las capitales de provincia, los precios más elevados se registraron en San Sebastián, con 6.154 €/m²; Madrid, con 5.428 €/m² (y un incremento interanual del 15,1%); Barcelona, con 4.922 €/m²; Palma, con 4.202 €/m²; y Bilbao, con 3.685 €/m². En la parte baja del ranking, Zamora siguió siendo la única capital por debajo de los 1.200 €/m², con 1.179 €/m², mientras que Palencia (1.314 €/m²) y Jaén (1.328 €/m²) se situaron entre las capitales con menores precios medios.



Top 5 provincias precios m² más elevados (variación trimestral %)



España IT 2026

Precio medio	2.429€/m²
Variación trimestral*	+3,2%
Variación anual**	+8,9%

* Primer trimestre 2026 – Cuarto trimestre 2025
** Primer trimestre 2026 - Primer trimestre 2025

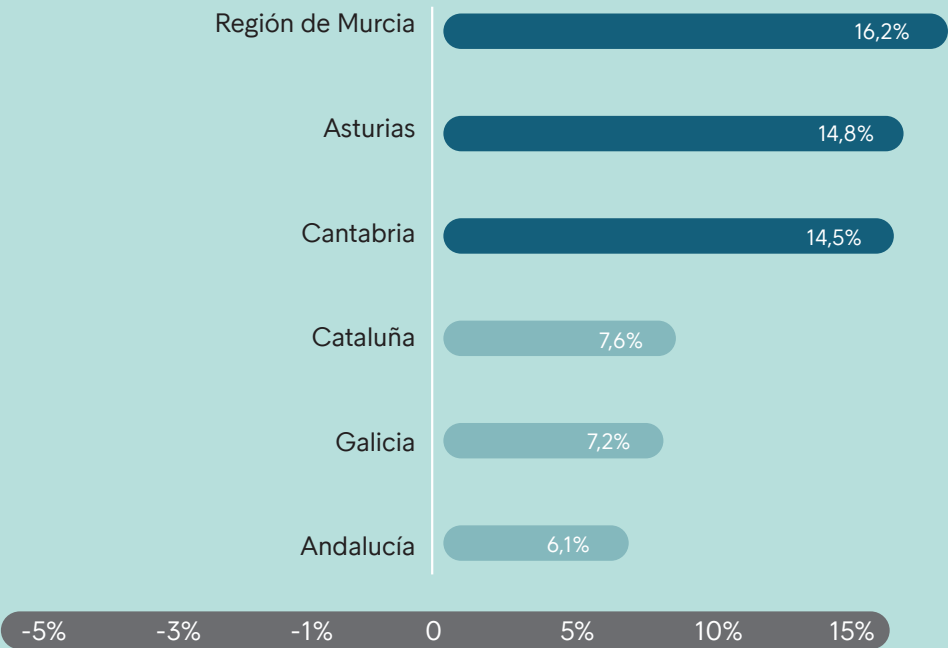
- ≥ 2.000 €/m²
- < 2.000 €/m²
- < 1.500 €/m²
- < 1.200 €/m²
- < 1.000 €/m²
- < 800 €/m²

Evolución de los precios de vivienda por comunidades autónomas IT 2026

En el primer trimestre de 2026, la evolución de los precios de la vivienda por comunidades autónomas volvió a ser mayoritariamente alcista, aunque con algunos ajustes puntuales. En términos trimestrales, catorce regiones registraron incrementos en el precio medio, con los avances más intensos en Cantabria (+10,1%), Castilla-La Mancha (+6,3%) y Asturias (+4,5%). También destacaron las subidas de La Rioja (+4,3%), Navarra (+4,2%) y Madrid (+3,9%). En cambio, los descensos se concentraron en Canarias (-0,8%) y País Vasco (-0,4%), mientras que Castilla y León no registró variación. En vivienda nueva, pese al fuerte crecimiento nacional (+6,2% trimestral), se observaron correcciones en País Vasco (-6,3%), Castilla y León (-3,9%), Canarias (-2,6%), Aragón (-2,0%) y Galicia (-1,8%). En cuanto a la vivienda usada, la única comunidad que mostró un descenso trimestral fue Canarias (-0,4%). En el extremo opuesto se encuentra Cantabria con una variación en los precios de vivienda de nueva construcción del 10,3% trimestral.

Frente al mismo periodo del año anterior, la tendencia continuó siendo claramente alcista, con subidas del precio medio de la vivienda en todas las comunidades autónomas y en todos los casos por encima del 6%. Los mayores avances interanuales correspondieron a Murcia (+16,2%), Asturias (+14,8%), Cantabria (+14,5%) y Madrid (+14,1%). En el segmento de vivienda nueva, la evolución también fue positiva en casi todo el territorio, con aumentos especialmente destacados en Murcia (+21,1%), Asturias (+13,8%), Navarra (+13,6%) y Canarias (+12,7%); la excepción fue Galicia, única comunidad en la que el precio por metro cuadrado de obra nueva descendió en tasa interanual (-4,1%). Respecto a la vivienda usada, todas las comunidades sin excepción presentaron incrementos, destacando el dato de 17,5% correspondiente con Cantabria.

Mayores y menores incrementos interanuales



*Fuente: Colegio de Registradores



06

Hipotecas

El mercado hipotecario sobre vivienda arrancó 2026 con un leve avance trimestral, alcanzando las 133.618 hipotecas, un 0,9% más que en el trimestre anterior. Además, la financiación a tipo fijo siguió siendo claramente mayoritaria, al concentrar más del 67% de los nuevos créditos suscritos.

Evolución del número de hipotecas IT 2026 en España

Durante el primer trimestre de 2026 se constituyeron 133.618 hipotecas sobre vivienda, lo que supone un incremento trimestral del 0,9% frente a las 132.385 registradas en el cuarto trimestre de 2025. Se trata del mayor dato trimestral desde el segundo trimestre de 2011, lo que confirma la fortaleza del mercado hipotecario en el inicio del año.

La evolución prácticamente estable de las compraventas, unida al aumento del número de hipotecas, ha incrementado el peso de las operaciones financiadas. En concreto, la proporción de compraventas con financiación hipotecaria aumentó en 0,8 puntos porcentuales, hasta situarse en el 75% del total. En paralelo, el porcentaje de compraventas realizadas sin financiación hipotecaria se redujo al 25%, frente al 25,7% del trimestre previo.

En términos acumulados, en los últimos doce meses se contabilizaron 513.092 hipotecas sobre vivienda, lo que representa un crecimiento interanual del 15,2%, más de un punto por encima del 14,5% registrado al cierre de 2025. Todas las comunidades autónomas presentaron aumentos interanuales, reflejando una actividad hipotecaria altamente consolidada en todos los territorios. Por volumen absoluto, las regiones con mayor número de hipotecas en el último año fueron Andalucía (101.543), Cataluña (88.803) y la Comunidad de Madrid (77.374).

El importe medio del crédito hipotecario continuó creciendo al inicio de 2026, tanto en tasa trimestral como interanual, hasta situarse en 172.430 euros, un 0,7% por encima del trimestre anterior y en un nuevo máximo histórico.

Por su parte, el endeudamiento hipotecario por metro cuadrado continuó al alza. En el primer trimestre del año se situó en 1.808 €/m², un 2,6% más que en el trimestre anterior. Las comunidades con los importes más elevados fueron Comunidad de Madrid (2.983 €/m²), Islas Baleares (2.776 €/m²), País Vasco (2.322 €/m²) y Cataluña (2.149 €/m²). En el extremo opuesto, los niveles más bajos de endeudamiento hipotecario se registraron en Extremadura (876 €/m²), Castilla-La Mancha (1.019 €/m²) y Región de Murcia (1.071 €/m²).

Atendiendo a la cuantía de la hipoteca, las cifras más elevadas en el primer trimestre se han registrado en Islas Baleares (1.361€), Comunidad de Madrid (1.277€), Cataluña (854€) y País Vasco (807€). En el extremo con menores cuotas se situaron Extremadura (478€), Región de Murcia y La Rioja (en ambas 521€). De acuerdo con los datos de Registradores, el porcentaje de salario destinado a hacer frente a la cuota hipotecaria es sustancialmente distinto entre regiones. Así, en Islas Baleares, Comunidad de Madrid, Canarias y Andalucía, el nivel medio se sitúa, respectivamente, en 56,8%, 44%, 37,8% y 34,9%. Frente a ellas, en La Rioja, Extremadura y Región de Murcia, este esfuerzo se situó en el periodo en el 23,6%, 24,7% y 25,6% respectivamente.

Por otro lado, la contratación de hipoteca a tipo fijo reforzó su predominio en el primer trimestre y se situó en el 67,11% de los nuevos créditos, tras aumentar 3,16 puntos porcentuales respecto al cierre de 2025. Por su parte, los préstamos a tipo variable representaron el 32,89%. En 16 comunidades autónomas la formalización de hipotecas a tipo fijo ha superado a las de tipo variable, siendo el Principado de Asturias (76,63%), La Rioja (74,64%) y Región de Murcia (74,24%) las que en mayor proporción optaron por esta modalidad. Por su parte, Extremadura (54,35%), Castilla-La Mancha (43,38%) y Comunidad de Madrid (41,5%) son las regiones en las que más peso representó la contratación a tipo variable.

En cuanto a los tipos de interés, en el primer trimestre del año se interrumpió la senda descendente de los siete trimestres previos y repuntaron ligeramente hasta el 2,99%, es decir, 0,02 puntos porcentuales más que en el trimestre anterior. En los préstamos a tipo fijo, el tipo medio quedó en el 2,88%, lo que implica una caída trimestral de 0,02 puntos, mientras que en los variables ascendió al 3,24%, tras aumentar 0,15 puntos porcentuales. Los niveles más elevados de tipos de interés se registraron en Asturias (3,24%), Castilla-La Mancha (3,23%) y Canarias (3,23%). En el extremo opuesto, los tipos medios más reducidos se localizaron en País Vasco (2,45%), La Rioja (2,78%) e Islas Baleares (2,84%).

Variación trimestral de la contratación de hipotecas por comunidades autónomas

Andalucía (27.270), Cataluña (24.254) y la Comunidad de Madrid (20.379) se mantuvieron como los principales mercados hipotecarios del país durante el primer trimestre de 2026, concentrando de nuevo el mayor número de operaciones. En el lado contrario, los menores volúmenes se registraron en La Rioja (807), Cantabria (1.589) y Navarra (1.812).

En comparación con el último trimestre de 2025, siete comunidades autónomas aumentaron su actividad hipotecaria. Los mayores avances correspondieron, en primer lugar y de forma destacada, a Navarra (+19,1%), seguida de Cataluña (+8,3%), Aragón (+7,2%) y

Murcia (+4,1%), a las que se sumaron Madrid (+3,8%), Extremadura (+3,2%) y Andalucía (+2,3%). En cambio, el resto de territorios registró descensos, con las mayores caídas localizadas en Cantabria (-11,1%), Asturias (-9,2%) y País Vasco (-7,7%).

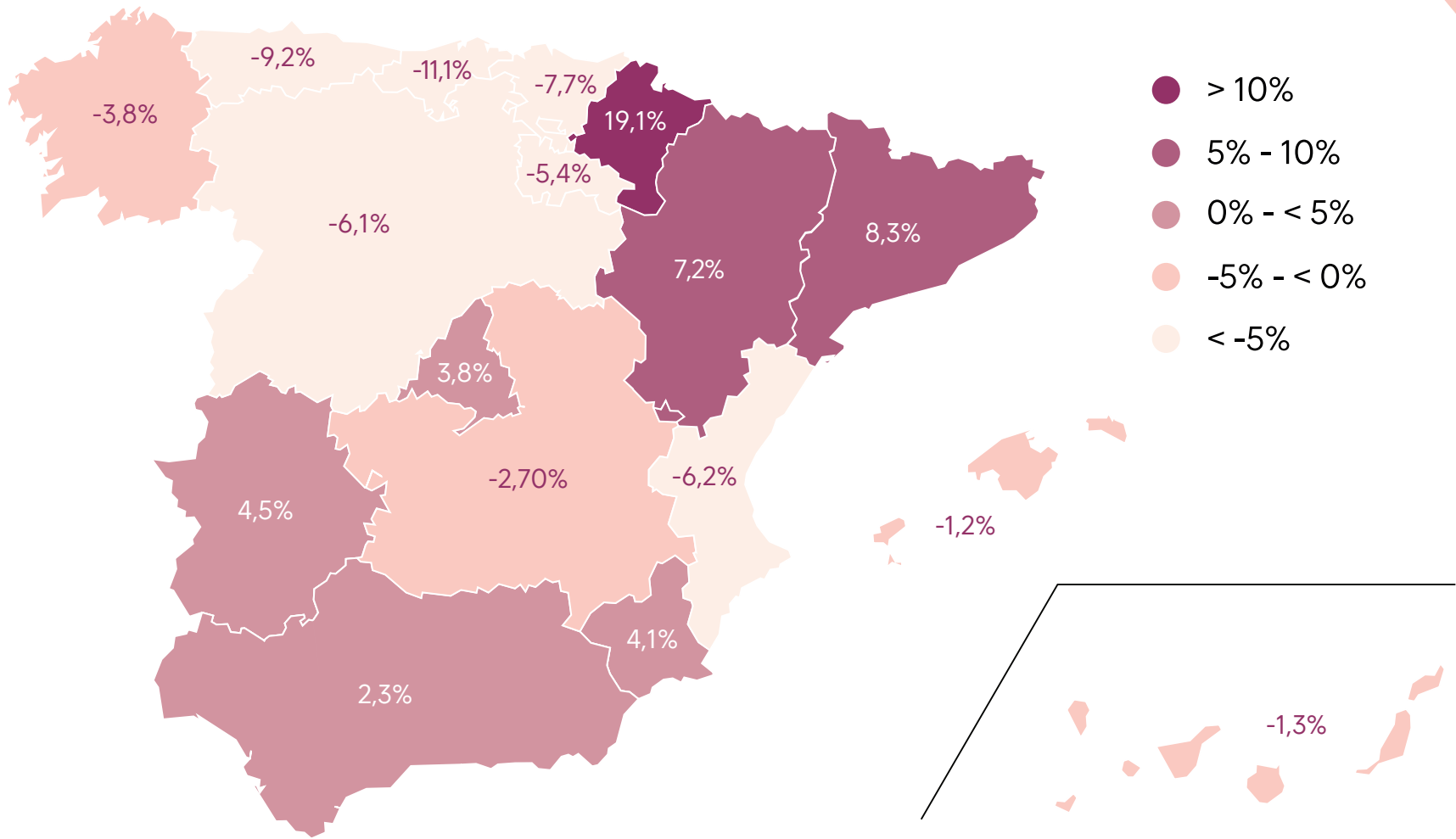
En términos interanuales, el incremento fue generalizado y todas las comunidades autónomas elevaron el número de hipotecas sobre vivienda. Los mayores repuntes se dieron en Cantabria (+28,2%), Murcia (+23,1%), Extremadura (+23,0%) y Canarias (+21,7%), reflejando que el crecimiento ha sido intenso en gran parte del territorio.

España 1T 2026

Variación trimestral* 0,9%
Variación interanual** 15,2%

*Primer trimestre 2026 – Cuarto trimestre 2025

** Primer trimestre 2026 – Primer trimestre 2025



*Fuente: Colegio de Registradores

07

Mercado de alquiler

El precio del alquiler en España cerró el primer trimestre de 2026 con un incremento del 4% trimestral y del 9,1% interanual, situando el precio medio por metro cuadrado en 14,8 €. El ranking de las provincias más caras lo lideran Madrid (21,7 €/m²), Barcelona (21,7 €/m²) e Islas Baleares (19,5 €/m²), seguidas de Guipúzcoa (19,2 €/m²).

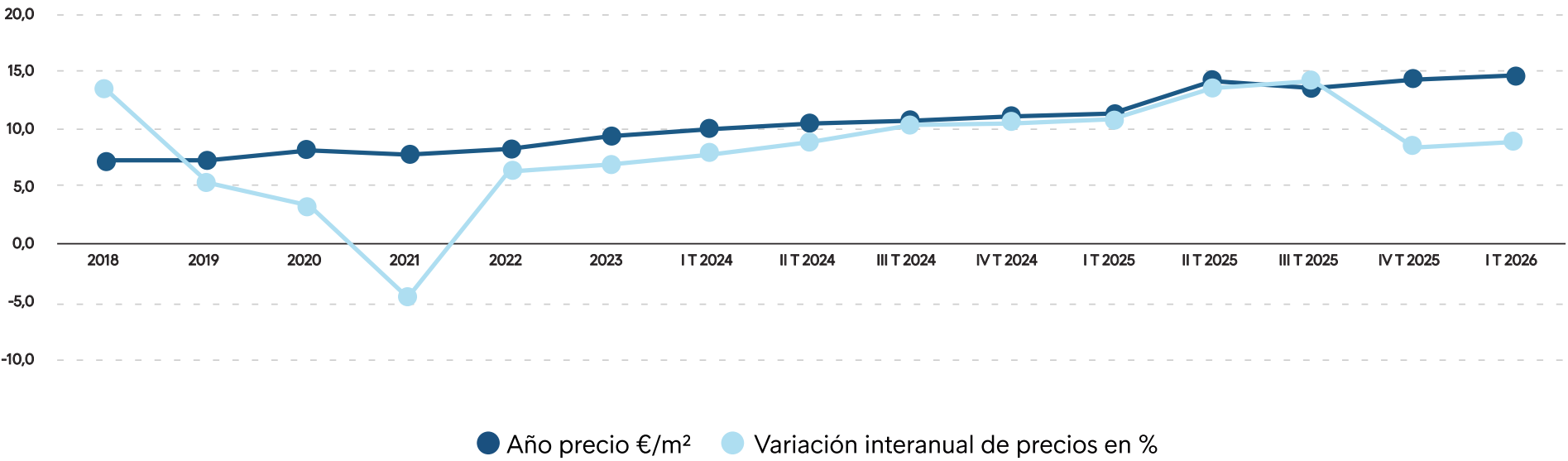
Evolución de los precios

Durante los tres primeros meses de 2026, el precio del alquiler mantuvo una trayectoria alcista, con un avance medio del 4% respecto al trimestre anterior. Aunque se trata del tercer incremento trimestral más bajo desde 2022, el mercado sigue mostrando una tensión significativa, ya que se mantienen los ascensos y lo hacen en un contexto en el que la disponibilidad de vivienda en alquiler continúa siendo insuficiente. Así lo refleja también la subida interanual por encima del 9%.

En las provincias, 42 registran subidas trimestrales y 47 presentan avances interanuales. Entre los mayores incrementos trimestrales destacan Cádiz (+14,2%), Cantabria (+11,1%), Teruel (+9,1%) y Tarragona (+8,7%). En el lado contrario, ocho provincias muestran descensos en tasa trimestral, encabezadas por Cuenca (-11,7%), Ciudad Real (-3,8%), Guipúzcoa (-3%), La Rioja (-3%) y Palencia (-3,0%).

En tasa interanual, los incrementos más intensos se concentran en Zamora (+48,1%), Guadalajara (+33,9%), Álava (+22,9%), Lleida (+20%), Huesca (+16,9%), Tarragona (+16,1%) y Toledo (+16,1%). Frente a esta tendencia general, las únicas provincias con caídas interanuales son Palencia (-4%), Cuenca (-1,3%) y Navarra (-0,8%).

Solvía prevé que durante los próximos meses de 2026 las rentas de alquiler sigan al alza, con un avance interanual más contenido que se situaría en el entorno del 5% al 8%. A nivel nacional, estima que el precio se moverá en los 15 euros por metro cuadrado, aunque espera nuevos máximos en los mercados más tensionados —Madrid, Barcelona y Baleares— y en el litoral, donde los incrementos podrían alcanzar el 8%-10%. Respecto a aquellas provincias que han mostrado descensos trimestrales recientes o picos puntuales de subida, se espera una mayor estabilidad.

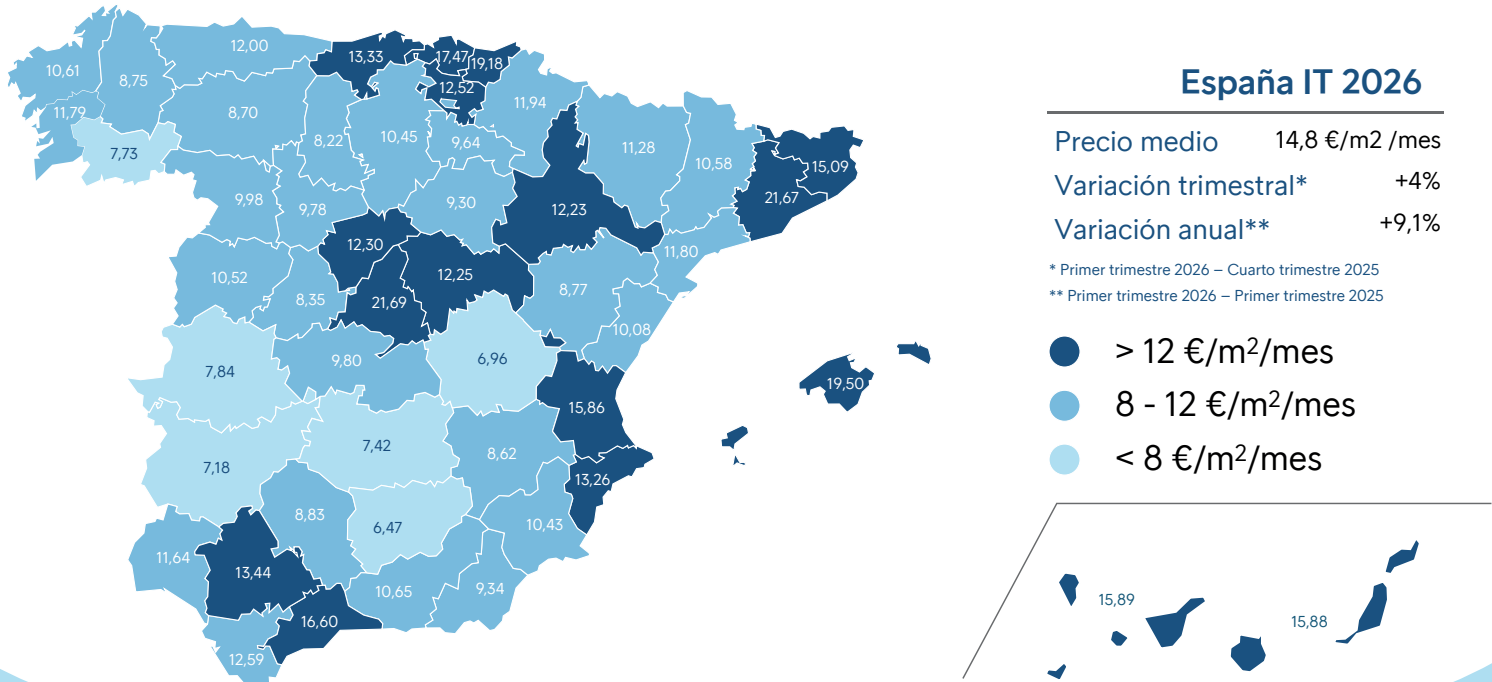


*Fuente: agregadores inmobiliarios y análisis Solvía

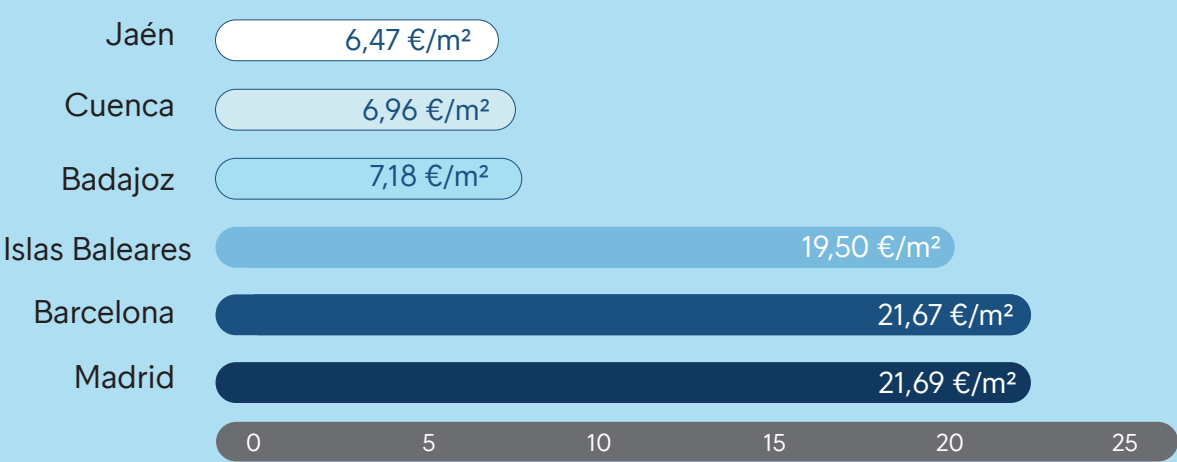
Rentas medias de alquiler IT 2026 por provincias y CC.AA. €/m² /mes

En el primer trimestre de 2026, los mayores niveles de precio del alquiler a escala provincial se concentraron nuevamente en Madrid, Barcelona, Islas Baleares y Guipúzcoa, que se mantienen como los enclaves más caros del mercado residencial en España. A la cabeza del ranking se situaron Madrid, con 21,69 €/m², y Barcelona, con 21,67 €/m², ambas, de nuevo, por encima del umbral de los 21 euros por metro cuadrado al mes. Tras ellas aparecen Islas Balears (19,50 €/m²) y Guipúzcoa (19,18 €/m²), también en niveles muy elevados. Por detrás se posicionan otras provincias con fuerte presión en precios, como Vizcaya (17,47 €/m²), Málaga (16,60 €/m²), Santa Cruz de Tenerife (15,89 €/m²), Las Palmas (15,88 €/m²), Valencia (15,86 €/m²) y Girona (15,09 €/m²).

En la parte baja predominan, una vez más, provincias del interior peninsular. Jaén presenta el precio medio más reducido, con 6,47 €/m², seguida de Cuenca (6,96 €/m²), Badajoz (7,18 €/m²), Ciudad Real (7,42 €/m²), Ourense (7,73 €/m²) y Cáceres (7,84 €/m²).



Alquiler más caro y más barato en el primer trimestre de 2026



Por comunidades autónomas, el comportamiento en términos interanuales del alquiler fue mayoritariamente alcista: 16 comunidades registraron subidas y solo una mostró un descenso. Los repuntes más intensos se dieron en Castilla-La Mancha (+12,9%), Asturias (+11,1%), Comunidad Valenciana (+10,9%) y Cataluña (+10,5%). También sobresalen Canarias (+9,7%), Región de Murcia (+9%), Castilla y León (+8,9%), Baleares (+8,9%) y Andalucía (+8,7%). En contraste, Navarra fue la única comunidad que anotó un retroceso interanual, del -0,8%.

Más allá de la evolución porcentual, el mapa de precios confirma que los valores más altos del alquiler siguen concentrándose en Madrid, Cataluña, Baleares y País Vasco, a los que se suman otros territorios especialmente tensionados como Canarias y la Comunidad Valenciana.



Foco en grandes ciudades: Madrid y Barcelona

Madrid y Barcelona inauguran 2026 con subidas generalizadas del precio de la vivienda en todos sus distritos

El encarecimiento de la vivienda se mantiene en Madrid y Barcelona, donde el precio por metro cuadrado continúa al alza en todos los barrios de ambas ciudades con respecto al trimestre previo.

En Madrid, el inicio de 2026 deja incrementos trimestrales en todos los distritos, aunque con ritmos desiguales. Los incrementos más destacados se localizan en San Blas y Puente de Vallecas, donde el precio del metro cuadrado ha subido un 6,5% y un 6,2% respectivamente en comparación con el último trimestre de 2025. El distrito Centro es el que menos ve aumentar el precio de las viviendas, quedándose en el 1,8%. En siete distritos, los incrementos trimestrales han estado por encima del 4%, mientras que en 8 de ellos han sido superiores al 3%. En términos de valor, los niveles más altos vuelven a concentrarse en las zonas más consolidadas de la capital: Salamanca alcanza los 7.724 €/m², Chamberí se sitúa en 6.962 €/m² y Chamartín en 6.553 €/m², por delante de Centro, que también supera la cota de los 6.000 €/m². Si se atiende a la evolución interanual, el mayor dinamismo corresponde a San Blas, con un incremento del 23,3% en un año, seguido de Puente de Vallecas, con una subida del 22,3%, Salamanca, con un 20,7%, Hortaleza, con un

19,3%, Retiro, donde sube un 18,9% y Chamartín, con un 18,8%. El distrito en el que menos se ha incrementado el precio en el último año ha sido Vicálvaro, donde el ascenso ha sido del 10,3%.

También en Barcelona persiste la tendencia ascendente, con incrementos trimestrales en todos los distritos de la ciudad. Sant Martí encabeza las subidas del periodo, con un 4,6% de aumento trimestral, seguido, aunque a distancia, de Sant Andreu, con un 2,8%, y Gracia, con un 2,7%. En L'Eixample se encuentra el ascenso trimestral más moderado, del 1,4%. En cuanto a precios, Sarrià-Sant Gervasi continúa ocupando la primera posición, con 5.716 €/m², por delante de Les Corts, con 5.099 €/m², y L'Eixample, con 4.863 €/m². Desde una perspectiva interanual, las mayores revalorizaciones se observan en Nou Barris, con un 13,5%, Sant Martí, que se apunta un 10,8% y Sants-Montjuïc, con un 10,7%. El distrito en el que menos ha aumentado el precio en comparativa interanual fue Les Corts, con un ascenso del 8,2%. La evolución del mercado barcelonés apunta, por tanto, a una continuación del proceso de apreciación de precios en la oferta residencial, tanto en distritos tradicionalmente tensionados como en otros con precios históricamente más moderados.

Madrid

Comportamiento del mercado residencial en Madrid por barrios

Durante el primer trimestre de 2026 se mantiene la trayectoria alcista del precio de la vivienda en la ciudad de Madrid, con subidas generalizadas en todos los distritos tanto en términos trimestrales como interanuales. Las valoraciones por metro cuadrado continúan situándose en la parte más alta en Salamanca, con 7.724 €/m², tras avanzar un 4,2% trimestral y un 20,8% interanual. Le siguen Chamberí, con 6.962 €/m² (+3,2% trimestral y +15% interanual), y Chamartín, con 6.553 €/m² (+3,5% y +18,8%, respectivamente). Asimismo, destacan Centro, con 6.161 €/m² (+1,8% trimestral y +12,4% interanual), Retiro, con 5.943 €/m² (+4% y +20%), y Moncloa-Aravaca, con 5.394 €/m² (+2,3% y +13,5%, respectivamente), que se mantienen en la franja alta de precios de la capital.

En la comparativa trimestral, las subidas oscilan entre el 1,8% registrado en Centro y el 6,5% de San Blas y el 6,2% de Puente de Vallecas, que lideran el incremento en la ciudad de Madrid. También destaca, aunque en un nivel más moderado, Barajas, con un ascenso con respecto al último trimestre del año del 4,8%.

Si se analiza la evolución interanual, el mayor dinamismo corresponde a San Blas, que lidera el crecimiento con un 23,3% y alcanza los 3.530 €/m². A continuación, se sitúan Puente de Vallecas, con un 22,3%, Salamanca, con un 20,8%, Hortaleza, con un 19,3%, Retiro, con un 18,9% y Chamartín con un 18,8%. Por su parte, Latina, Moratalaz y Ciudad Lineal también superan incrementos del 18%. En el extremo opuesto, destacan Vicálvaro, que a pesar de mostrar el incremento más contenido es superior al 10%, Centro, con un 12,4% y Villa de Vallecas, con un 13,4%.

Los datos reflejan un encarecimiento extendido del precio de la vivienda en Madrid, con máximos por m2 en las zonas más consolidadas, aunque las áreas tradicionalmente más asequibles continúan acumulando incrementos anuales y trimestrales. Esta realidad se refleja en la rentabilidad del alquiler, que registra sus máximos en distritos con un coste por metro cuadrado tradicionalmente más bajo.

Comportamiento del mercado residencial en Madrid por barrios

Barrio/zona	€/m²	Variación trimestral(%)	Variación interanual(%)	Rentabilidad alquiler (%)
Salamanca	7.724	4,2	20,8	3,4
Chamberí	6.962	3,2	15	3,7
Chamartín	6.553	3,5	18,8	4
Centro	6.161	1,8	12,4	4,2
Retiro	5.935	4	18,9	4,4
Moncloa-Aravaca	5.394	2,3	13,9	4,8
Arganzuela	5.342	4,2	13,6	4,9
Tetuán	5.032	3,9	16,8	5,2
Hortaleza	4.884	4,4	19,3	5,3
Fuencarral-El Pardo	4.944	3,5	15,3	5,3
Barajas	4.376	4,8	16,8	6
Ciudad Lineal	4.254	2,7	18	6,1
Vicálvaro	3.593	3,3	10,3	7,2
Moratalaz	3.742	4,1	18,6	7
San Blas	3.530	6,5	23,3	7,4
Villa de Vallecas	3.444	3,1	13,4	7,6
Latina	3.316	3,8	18,5	7,9
Carabanchel	3.169	2,8	17,2	8,2
Usera	2.936	4,1	17	8,9
Puente de Vallecas	2.808	6,2	22,3	9,3
Villaverde	2.588	3,7	16,4	10,1

*Fuente: Tinsa y análisis Solvia

Variación interanual

- > 11%
- 9% - 11%
- 7% - <9%
- 0% - <7%



Barcelona

En el periodo analizado, el mercado residencial de Barcelona mantiene una diferenciación de precios entre distritos que supera los 2.000 €/m². Sarrià-Sant Gervasi continúa situándose como la zona más cara, con un valor de 5.716 €/m² y un crecimiento interanual del 8,4%, seguido de Les Corts, con 5.099 €/m² (+8,2%), y L'Eixample, que alcanza los 4.863 €/m² (+8,5%). Tras ellos se sitúan Gràcia, con 4.669 €/m² y un avance del 10,2% interanual; Sant Martí, con 4.213 €/m² (+10,8%) y Ciutat Vella, con 4.138 €/m² (+11,8%). Por debajo de la barrera de los 4.000 €/m² se encuentran Sants-Montjuïc, con 3.934 €/m² (+10,7%); Sant Andreu, con 3.725 €/m² (+12,3%); Horta Guinardó, con 3.533 €/m² (+9,9%), y Nou Barris, que sigue siendo el distrito más asequible con 3.035 €/m², a pesar de registrar el mayor incremento interanual, del 13,5%.

En términos trimestrales, los mayores avances se concentran en Sant Martí, con un destacado 4,6%, seguido de Sant Andreu, 2,8%, seguido de Gràcia, con un 2,7% y Nou Barris, con un 2,5%. Más moderadas son las variaciones observadas en L'Eixample (+1,4%), Ciutat Vella, Horta Guinardó y Les Corts, donde el incremento respecto al trimestre anterior es del 1,9%.

En cuanto a rentabilidades, Nou Barris (8,6%) y Horta Guinardó (7,4%) se sitúan a la cabeza, mientras Sarrià-Sant Gervasi (4,6%) es la única por debajo del 5%.

Comportamiento del mercado residencial en Barcelona por barrios

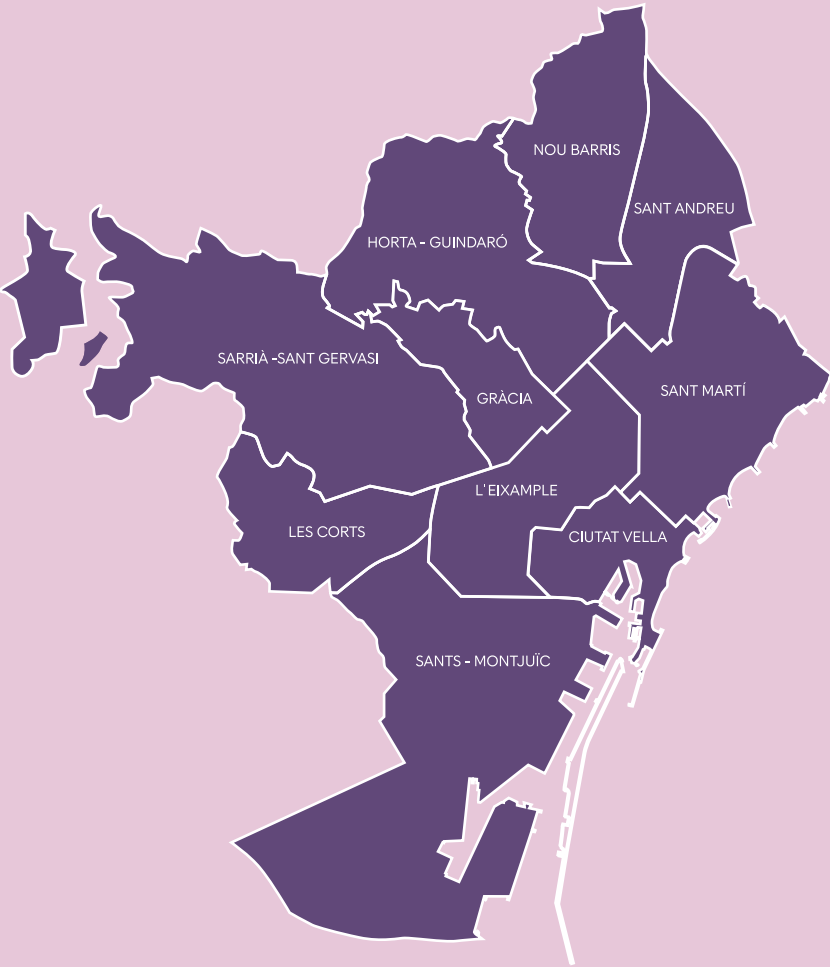
Barrio/zona	€/m²	Variación trimestral(%)	Variación interanual(%)	Rentabilidad alquiler(%)
Sarrià-Sant Gervasi	5.716	2,3	8,4	4,6
Les Corts	5.099	1,9	8,2	5,1
L'Eixample	4.863	1,4	8,5	5,4
Gràcia	4.669	2,7	10,2	5,6
Sant Andreu	3.725	2,8	12,3	7
Sant Martí	4.213	4,6	10,8	6,2
Ciutat Vella	4.138	1,9	11,8	6,3
Sants-Montjuïc	3.934	2,1	10,7	6,6
Horta Guinardó	3.533	1,9	9,9	7,4
Nou Barris	3.035	2,5	13,5	8,6

*Fuente: Tinsa y análisis Solvia



Variación interanual

- > 7%
- 6% - 7%
- 4% - <6%
- < 4%





Nota Metodológica

La presente nota metodológica detalla las principales características y procedimientos utilizados para la elaboración del Solvia Market View (SMV). La información utilizada para su confección proviene de la base de datos de Solvia, que reúne información de más de 20 portales inmobiliarios y datos de cierre de operaciones propios y de mercado procedentes de diversas fuentes. El objetivo de este informe es elevar y hacer públicas las previsiones y tendencias que Solvia, como empresa líder en servicios inmobiliarios, espera que influyan en

el comportamiento del mercado inmobiliario español como parte de su compromiso en la transparencia del sector.

La información de este estudio hace referencia a los resultados obtenidos en el primer trimestre de 2026 y las previsiones para el resto del año. El ámbito geográfico se refiere al conjunto de España, haciendo foco en las principales ciudades que concentran las operaciones del mercado: Madrid y Barcelona.

Metodología utilizada a la hora de realizar la estimación de las variables

Las variables de análisis son las siguientes:

- Indicadores macroeconómicos.
- Volumen de transacciones y evolución (% de crecimiento).
- Visados, proyectos y su evolución (% de crecimiento).
- Precio medio unitario (€/m²) y evolución (% de crecimiento).
- Volumen de hipotecas sobre viviendas registradas y evolución (% de crecimiento).
- Tipología de hipotecas, periodo medio de contratación y cuota mensual Importe medio de las hipotecas.
- Rentas medias de alquiler (€/m² /mes) y evolución (% de crecimiento).
- Precio medio de la vivienda y evolución (% de crecimiento) en las grandes ciudades de España.
- Precio medio de la vivienda y evolución (% de crecimiento) en las principales localidades costeras de España.

Todos los datos, variables y previsiones que recoge este informe están sujetos a revisión constante y podrán registrar variaciones en futuras versiones del informe, actualizándose con el comportamiento del mercado durante el año. Los contenidos tienen una finalidad meramente ilustrativa e informativa y no deben considerarse, en ningún momento, y en ninguna circunstancia, una oferta de compra o venta o una recomendación de inversión o contratación de activos inmobiliarios.

¿Cómo transformamos el sector inmobiliario?

- **Gestión integral de todo el ciclo de vida del activo inmobiliario:** migración de datos al sistema, adecuación del inmueble para su comercialización, mantenimiento del activo, contabilidad y reporting durante el proceso de venta o alquiler, gestión de alquileres y gestión de incidencias y reclamaciones.
- **Unidades específicas para portfolios de obra nueva, alquiler, suelos, terciario y singulares.**
- **Servicio para inversores:** predicción de precios, análisis riguroso del mercado, valoración de activos, amplia oferta y acompañamiento durante la formalización de transacciones.
- **Equipo multidisciplinar especializado,** encargado de asesorar en todo momento al cliente durante el proceso de compra, venta o alquiler de un inmueble.
- **Equipo de comercialización con presencia en todo el país,** y alrededor de 80 Solvia Stores repartidas por toda la geografía española.
- **Web inmobiliaria líder,** con más de 5 millones de usuarios y más de 500.000 solicitudes de información al año.



Solvia