



OBSERVATORIO BAFRE

Informe del Mercado Inmobiliario

Primer semestre de 2026

Análisis del mercado residencial en España, Madrid y Málaga

+12,9 %

PRECIO VIVIENDA ESPAÑA

6.013 €/m²

MADRID CAPITAL

4.183 €/m²

MÁLAGA PROVINCIA

Un mercado en expansión, con una brecha creciente entre oferta y demanda

El mercado residencial español ha mantenido durante el primer semestre de 2026 una elevada fortaleza, aunque con una evolución cada vez más marcada por el desequilibrio existente entre oferta y demanda.

Los precios de la vivienda continúan creciendo a ritmos elevados, mientras que el volumen de compraventas presenta una evolución más moderada. Existe una demanda residencial significativa, pero la oferta disponible —especialmente en las grandes áreas metropolitanas y en los mercados con mayor capacidad de atracción económica e internacional— continúa siendo insuficiente.

Madrid y Málaga constituyen dos ejemplos especialmente representativos de esta evolución: Madrid mantiene su posición como principal mercado residencial de España por dimensión y actividad económica, mientras Málaga se consolida como uno de los mercados más dinámicos del país, impulsado por su atractivo internacional y el peso de la Costa del Sol.



Objetivo del informe

Analizar la evolución del mercado residencial durante la primera mitad de 2026, identificar las principales tendencias que están configurando el sector y anticipar los factores que determinarán su comportamiento durante los próximos meses.

Madrid · Málaga

Nota metodológica

Informe elaborado en agosto de 2026 a partir de la última información disponible en fuentes oficiales y plataformas de análisis inmobiliario.



Datos INE

Índice de Precios de Vivienda · Estadística de Transmisiones de Derechos de la Propiedad · Estadística de Hipotecas. Basados en operaciones efectivamente realizadas, transmitidas o inscritas.

Disponible hasta: 1T 2026 (precios) · Mayo 2026 (compraventas e hipotecas)



Datos idealista/data

Precios de oferta de vivienda en venta y alquiler anunciados por los vendedores. No corresponden necesariamente al precio final de cierre de las operaciones.

Disponible hasta: Junio de 2026

Ambas fuentes son complementarias, pero sus cifras no deben interpretarse como indicadores equivalentes. En cada apartado de este informe se especifica el periodo concreto al que corresponde la información.

Menor crecimiento en operaciones, pero mayor presión sobre precios y accesibilidad



Los precios continúan creciendo con intensidad

El precio de la vivienda aumentó un 12,9 % interanual en el 1T 2026 (INE). La segunda mano avanzó un 13,5 %, frente al 9,1 % de la vivienda nueva.



Las operaciones muestran una evolución más moderada

En mayo se inscribieron 56.462 compraventas (-7,3 % interanual). El acumulado enero-mayo cae un -3,4 % (INE).



La financiación exige un mayor esfuerzo

42.213 hipotecas en mayo, prácticamente estables (-0,1 %), pero con un importe medio de 174.866 €, un +9,7 % más (INE).

“ Menor crecimiento en operaciones, pero mayor presión sobre los precios y sobre el esfuerzo necesario para acceder a una vivienda. ”

Ocho indicadores clave de la primera mitad de 2026

+12,9 %

Precio vivienda España
(interanual, 1T 2026 · INE)

+13,5 %

Precio vivienda
segunda mano (1T 2026)

+9,1 %

Precio vivienda
nueva (1T 2026)

56.462

Compraventas inscritas
en mayo 2026 (-7,3 %)

42.213

Hipotecas sobre vivienda
inscritas en mayo 2026

174.866 €

Importe medio
de nueva hipoteca (+9,7 %)

6.013 €/m²

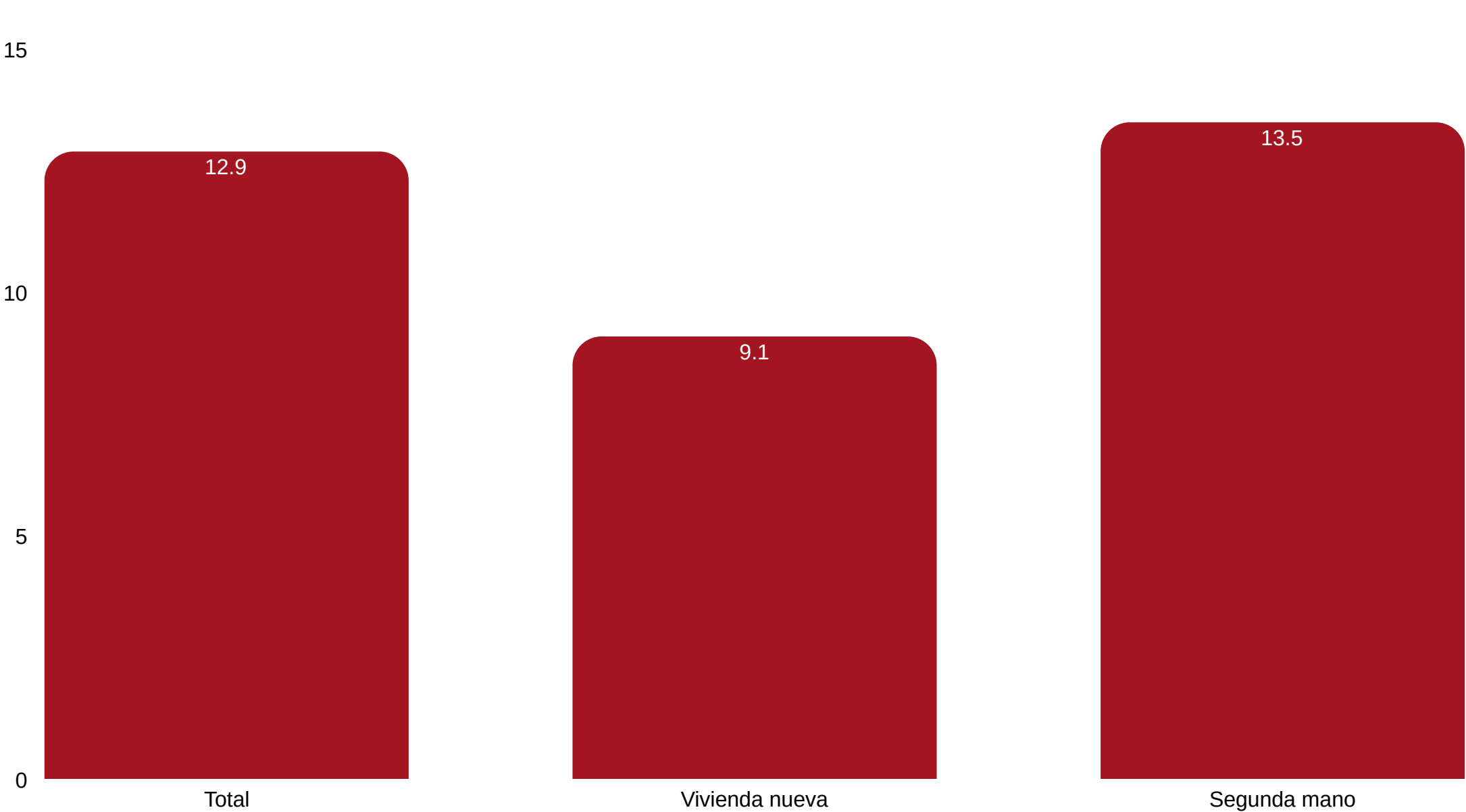
Precio oferta vivienda
Madrid capital (junio)

4.183 €/m²

Precio oferta vivienda
Málaga provincia (junio)

El precio de la vivienda crece con fuerza en toda España

Variación interanual del precio de vivienda · Índice de Precios de Vivienda (IPV), primer trimestre de 2026



Lectura del Observatorio

La vivienda usada crece por encima de la vivienda nueva, lo que refleja la dificultad del mercado para incorporar suficiente producto residencial nuevo.

Respecto al trimestre anterior, los precios subieron un +3,5 % adicional.

Cuando la oferta de obra nueva no crece al mismo ritmo que la demanda, los compradores se dirigen hacia el stock existente.

Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE), Índice de Precios de Vivienda, base 2025, primer trimestre de 2026. Publicado el 8 de junio de 2026.

Compraventas: un comportamiento más moderado

56.462

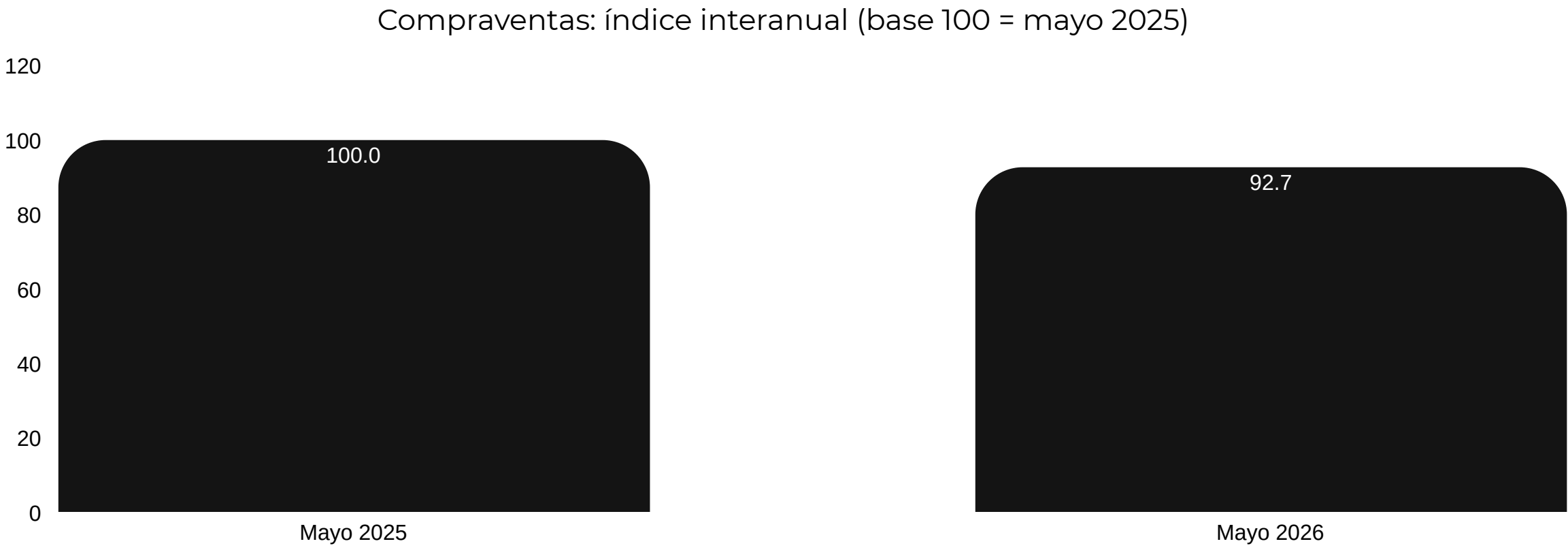
Compraventas inscritas en mayo de 2026

-7,3 %

Variación interanual (mayo 2026 vs. mayo 2025)

-3,4 %

Acumulado enero–mayo 2026 vs. mismo periodo 2025



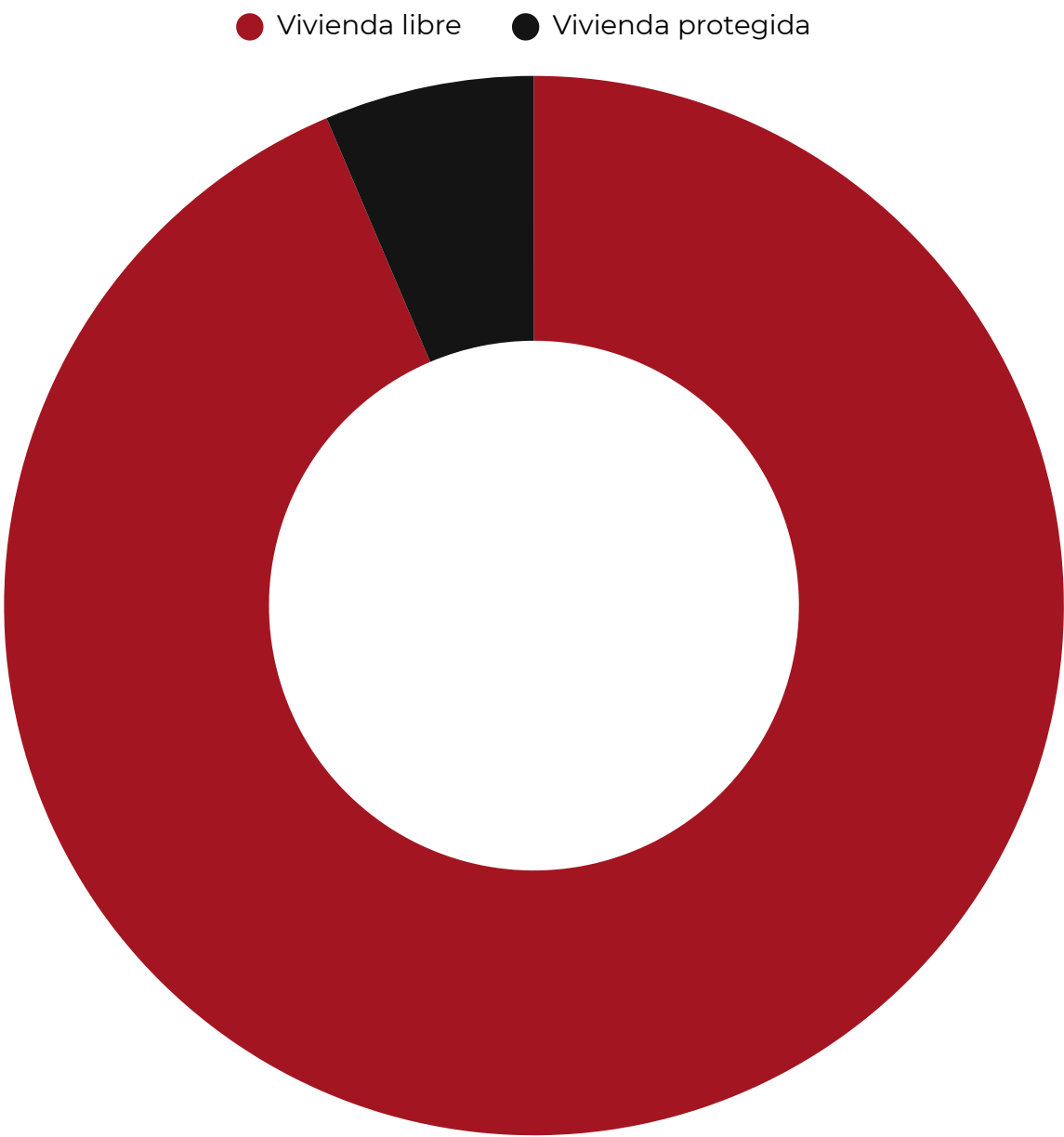
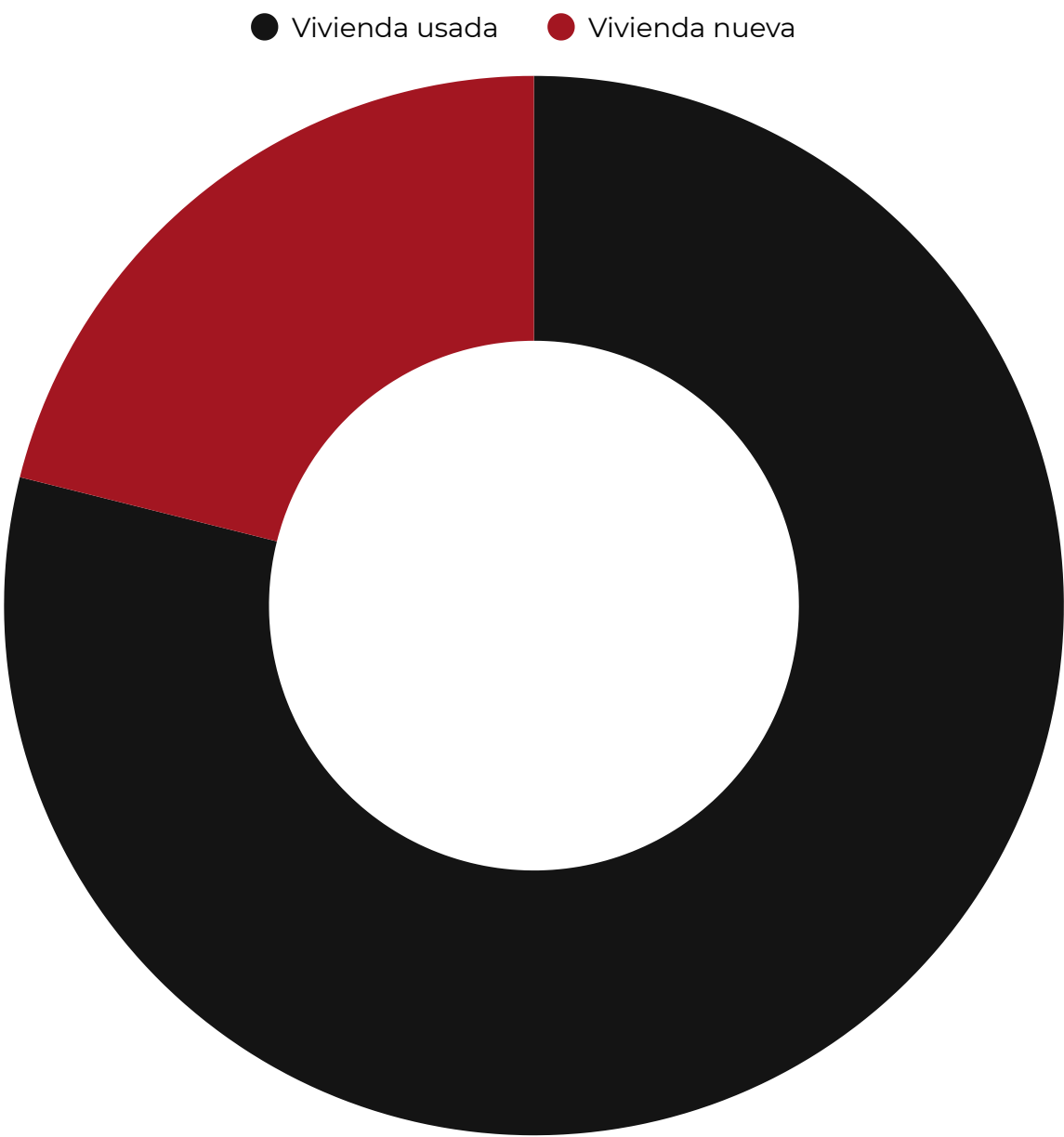
Lo que muestra este dato

La subida de precios no está acompañada de un incremento equivalente de las transacciones. La demanda existe, pero el precio, la disponibilidad de producto y la accesibilidad limitan el cierre de operaciones.

Fuente: INE, Estadística de Transmisiones de Derechos de la Propiedad, mayo de 2026 (datos provisionales, publicados el 14 de julio de 2026).

Segunda mano frente a obra nueva

Compraventas de vivienda inscritas en mayo de 2026, por tipología



Menos de 1 de cada 4

Viviendas vendidas corresponde actualmente a obra nueva.

Acumulado ene-may 2026: obra nueva -4,4 % · segunda mano -3,1 %

Fuente: INE, Estadística de Transmisiones de Derechos de la Propiedad, mayo de 2026.

Hipotecas y financiación: cada operación exige más capital

42.213

Hipotecas sobre vivienda inscritas en mayo de 2026

-0,1 %

Variación interanual, prácticamente estable

174.866 €

Importe medio de las nuevas hipotecas (+9,7 % interanual)

+9,6 %

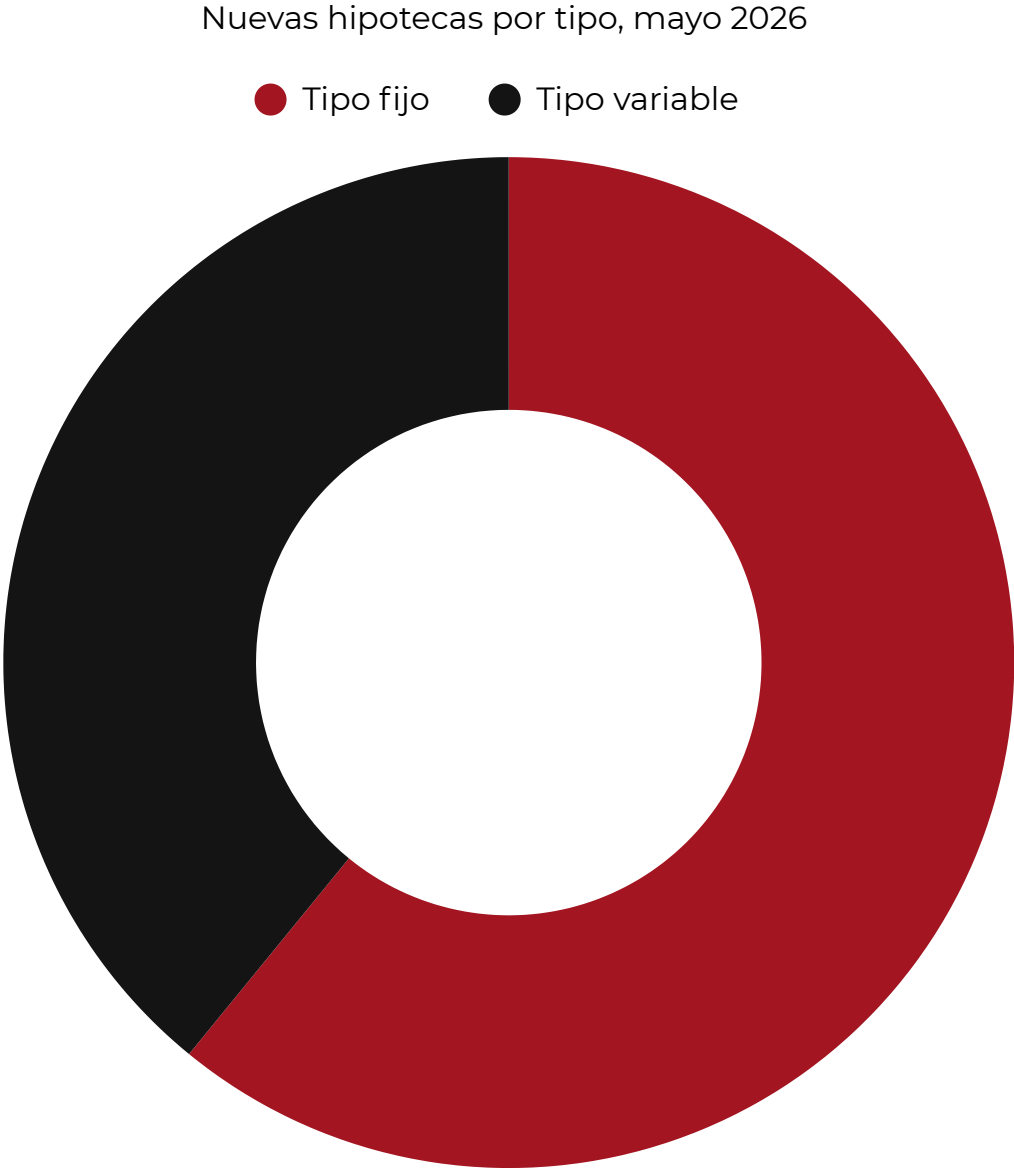
Incremento del capital total prestado para vivienda



Lectura del Observatorio Bafre

Aunque el número de hipotecas permanece relativamente estable, cada operación requiere un volumen de financiación mayor. El dato es coherente con un mercado en el que el precio de adquisición continúa aumentando.

Tipos de interés: estabilidad como prioridad



Fuente: INE, Estadística de Hipotecas, mayo de 2026

2,98 %

Tipo de interés medio de las nuevas hipotecas

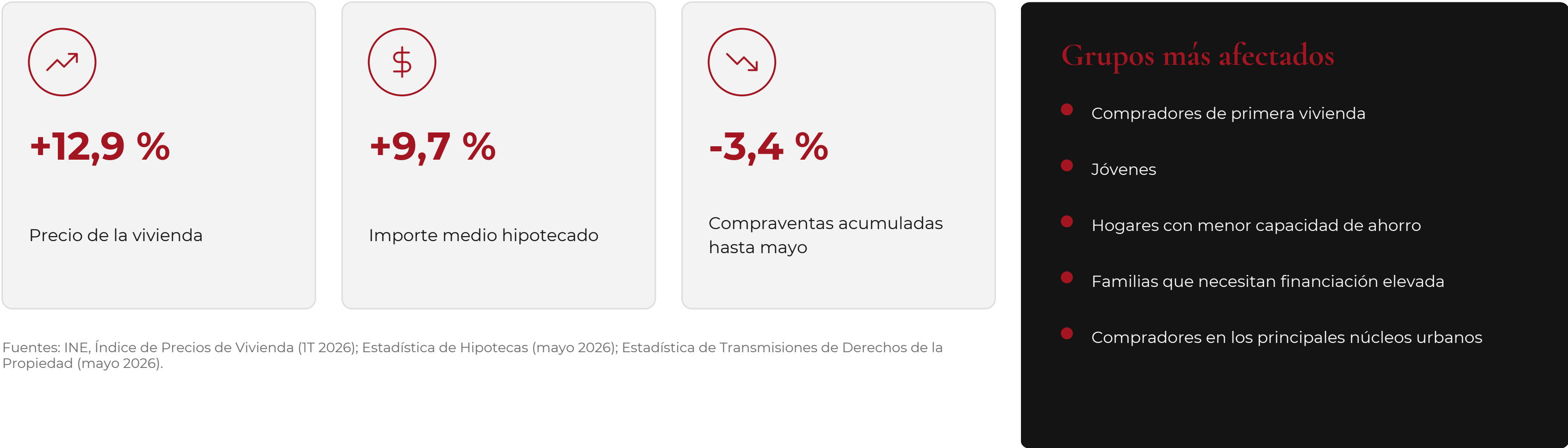
25 años

Plazo medio contratado

60,9 % de las nuevas hipotecas se formalizaron a tipo fijo, frente al 39,1 % a tipo variable.

La preferencia por el tipo fijo muestra la búsqueda de estabilidad financiera. Desde el Observatorio Bafre consideramos que unas condiciones más estables pueden favorecer la demanda durante la segunda parte del año.

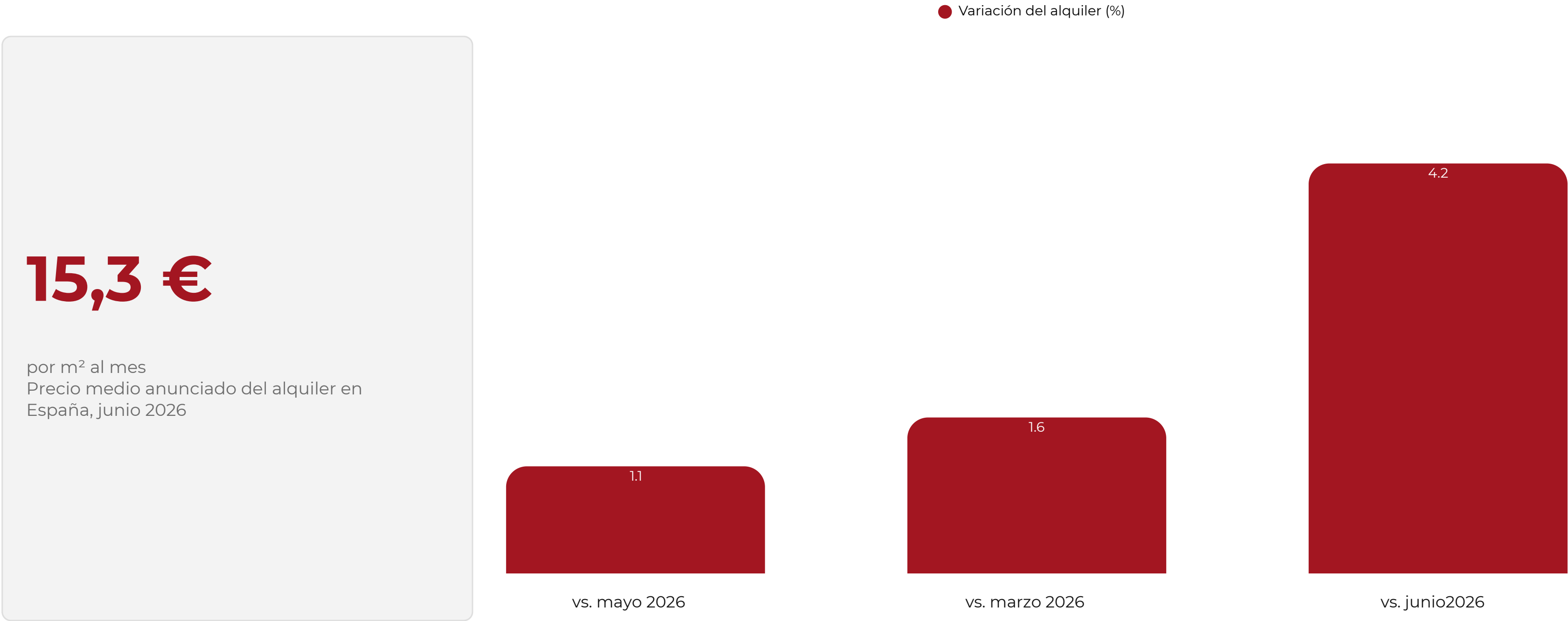
Acceder a una vivienda requiere cada vez más esfuerzo



Fuentes: INE, Índice de Precios de Vivienda (IT 2026); Estadística de Hipotecas (mayo 2026); Estadística de Transmisiones de Derechos de la Propiedad (mayo 2026).

La lectura conjunta de estos tres indicadores muestra que acceder a una vivienda requiere progresivamente un mayor esfuerzo económico. Esta circunstancia afecta especialmente a:

La presión residencial también se traslada al alquiler



Cuando los hogares retrasan la compra por falta de ahorro o dificultad de acceso, permanecen más tiempo en alquiler, lo que incrementa la presión sobre un parque igualmente limitado.

MADRID

El principal mercado residencial de España

Demanda respaldada por concentración de actividad económica, creación de empleo, atracción empresarial, crecimiento demográfico, inversión inmobiliaria y desarrollo de nuevos ámbitos urbanísticos.

6.013 €/m²

MADRID CAPITAL · +6,6 %

4.786 €/m²

COM. DE MADRID · +11,6 %

23,7 €/m²/mes

ALQUILER CAPITAL · +7,6 %

Precio de la vivienda en Madrid capital: máximo histórico

6.013 €/m²

Precio medio anunciado, junio 2026

+0,5 %

Mensual

+0,9 %

Trimestral

+6,6 %

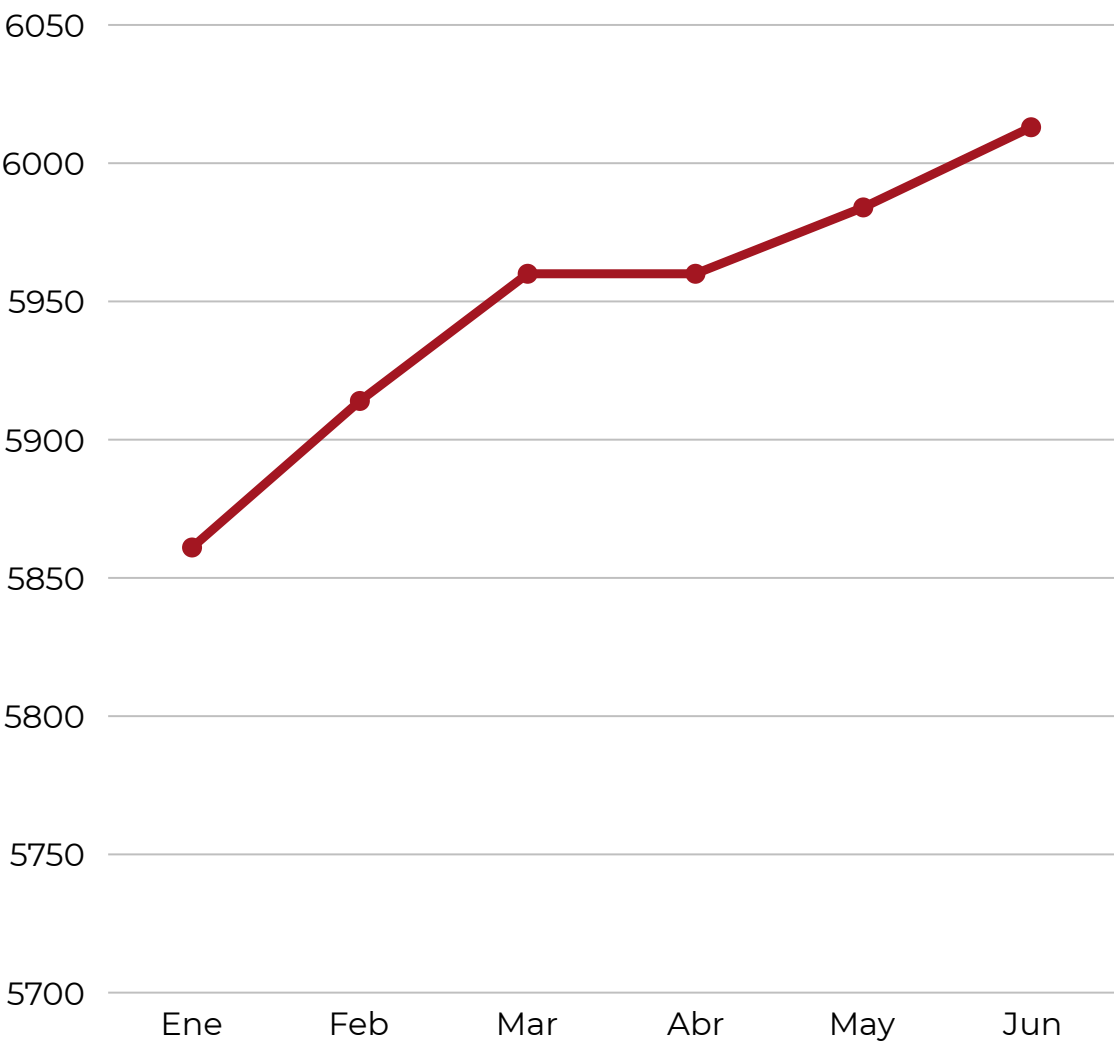
Interanual



El precio alcanzó el máximo registrado en la serie publicada por idealista/data para Madrid.

Aunque el ritmo interanual se ha moderado respecto a meses anteriores, el precio absoluto continúa avanzando mes a mes.

Evolución 2026 (€/m²)



Fuente: idealista/data, Informe de evolución del precio de la vivienda en venta en Madrid, junio de 2026.

La presión de precios no es homogénea dentro de la capital



La demanda se desplaza progresivamente hacia nuevas zonas: la presión no está limitada a los distritos tradicionalmente considerados prime.

La presión se extiende hacia los municipios metropolitanos

MADRID CAPITAL

6.013 €/m²

+6,6 % interanual

Demanda vinculada a actividad económica, empleo, concentración empresarial, primera residencia e inversión.

COMUNIDAD DE MADRID

4.786 €/m²

+11,6 % interanual

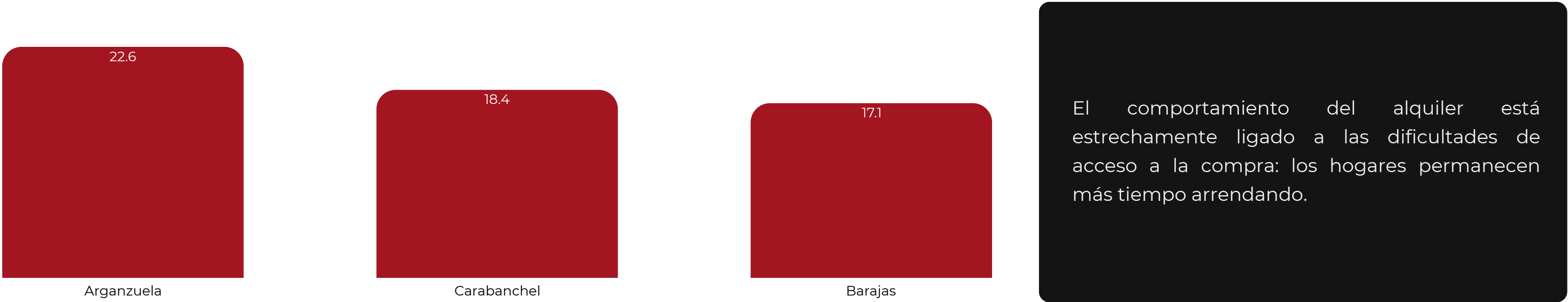
+1,0 % mensual · +2,1 % trimestral. Los compradores amplían su radio de búsqueda ante la dificultad de acceder a determinadas zonas de la capital.

Mientras la capital crece un +6,6 % interanual, la Comunidad alcanza el +11,6 %: la presión residencial se extiende progresivamente hacia los municipios metropolitanos.

Madrid, uno de los mercados de alquiler más tensionados

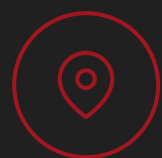


Alquiler por distritos, junio 2026 (€/m²/mes)

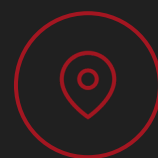


Fuente: idealista/data, informes de precios de vivienda en alquiler, Madrid capital, distritos y Comunidad de Madrid, junio de 2026.

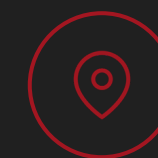
Los grandes ámbitos urbanísticos que definirán la oferta madrileña



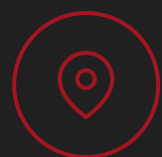
Valdecarros



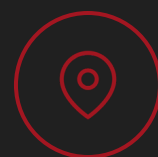
Los Berrocales



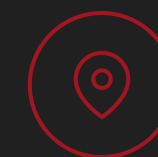
Los Ahijones



Los Cerros



Ámbitos del sureste de Madrid



**Valdebebas (desarrollo
continuado)**

Estos proyectos resultan estratégicos porque permiten incorporar vivienda nueva en uno de los mercados con mayor presión residencial del país. Su capacidad para equilibrar el mercado dependerá del ritmo real de urbanización, construcción y entrega. El indicador verdaderamente relevante será la vivienda efectivamente terminada e incorporada al mercado cada año.

MÁLAGA

El mercado más dinámico de la Costa del Sol

Una combinación singular de demanda: compradores locales, nacionales e internacionales, segunda residencia, inversión patrimonial, turismo residencial y nuevos residentes profesionales.

4.183 €/m²

MÁLAGA PROVINCIA · +10,8 %

3.784 €/m²

MÁLAGA CAPITAL · +9,4 %

17,2 €/m²/mes

ALQUILER PROVINCIA · +3,6 %

Málaga supera claramente la media del precio andaluz

Precio medio de oferta, junio 2026 (€/m²)



+10,8 %

Málaga provincia — variación interanual (máximo de la serie idealista/data)

+16,6 %

Andalucía — crecimiento interanual autonómico (2.936 €/m²)

El precio medio provincial (4.183 €/m²) supera al de Málaga capital (3.784 €/m²), reflejo del peso extraordinario de la Costa del Sol.

Costa del Sol: mercados propios de alto poder adquisitivo

Marbella**Estepona****Mijas****Fuengirola****Benalmádena**

Municipios muy condicionados por la demanda internacional, la segunda residencia y los segmentos de alto poder adquisitivo, lo que explica que el precio medio provincial sea superior al de la propia capital.

Mercado del alquiler en Málaga

17,2 €

€/m²/mes en Málaga provincia, junio 2026 (+3,6 % interanual)

13,5 €

€/m²/mes en Andalucía (+6,0 % interanual)

Málaga está dejando de ser exclusivamente un mercado turístico o de segunda residencia: funciona también como mercado de residencia permanente, inversión patrimonial y movilidad internacional.

Madrid frente a Málaga: motores diferentes, presión compartida

Madrid capital	6.013 €/m²	+6,6 %
Comunidad de Madrid	4.786 €/m²	+11,6 %
Málaga capital	3.784 €/m²	+9,4 %
Málaga provincia	4.183 €/m²	+10,8 %

MADRID

Demanda vinculada a actividad económica, empleo, concentración empresarial, primera residencia e inversión.

MÁLAGA

Demanda residencial local, comprador nacional e internacional, segunda residencia e inversión patrimonial.

Diferencia territorial: en Madrid, la capital supera a la Comunidad. En Málaga ocurre lo contrario — la provincia supera a la capital por el peso de la Costa del Sol.

El reto estructural de la oferta

Solo el 21,1 % de las compraventas de mayo correspondió a vivienda nueva, frente al 78,9 % de vivienda usada (INE).



Disponibilidad de suelo



Desarrollo urbanístico



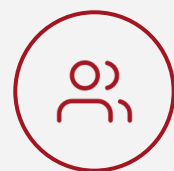
Procesos administrativos



Costes de construcción



Financiación



Mano de obra especializada



Tiempos de ejecución

El problema de oferta no puede resolverse únicamente mediante un aumento de la demanda promotora: existe un desfase importante entre la nueva demanda y el momento en el que el mercado puede responder con nueva oferta.

Nueve tendencias identificadas por el Observatorio Bafre

01**Escasez estructural de oferta**

Madrid y Málaga, ejemplos especialmente claros.

02**Los precios crecen más que las operaciones**

+12,9 % de precio frente a -3,4 % de compraventas.

03**Protagonismo de la segunda mano**

El 78,9 % de las viviendas vendidas en mayo eran usadas.

04**Mayor importe de financiación**

174.866 € de media, un +9,7 % más.

05**Presión sobre la accesibilidad**

Especial impacto en primera vivienda y ahorro limitado.

06**Desplazamiento geográfico de la demanda**

La presión se extiende a municipios y distritos.

07**Internacionalización**

Málaga y la Costa del Sol, foco del comprador internacional.

08**Profesionalización**

Mayor información y demanda de procesos transparentes.

09**Digitalización**

CRM, automatización, datos, firma electrónica e IA en auge.

Semáforo del Mercado Bafre



PRECIOS

Presión muy elevada

+12,9 % interanual (1T 2026)



DEMANDA

Sólida, condicionada por accesibilidad

—



OFERTA

Insuficiente en mercados de mayor presión

—



COMPRAVENTAS

Moderación

-3,4 % acumulado ene-may



FINANCIACIÓN

Mejoran condiciones, sube el importe

174.866 € · +9,7 %



OBRA NUEVA

Alta demanda, oferta limitada

Solo 21,1 % de las compraventas



ALQUILER

España

15,3 €/m² · +4,2 %



MADRID / MÁLAGA

Máximos de la serie histórica

6.013 / 4.183 €/m²

Indicadores a seguir durante el segundo semestre de 2026



Evolución de los precios



Tipos hipotecarios



Volumen de compraventas



Importe medio financiado



Nueva construcción



Desarrollo de suelo



Mercado del alquiler



Capacidad de ahorro de los compradores



Regulación en materia de vivienda



Demanda extranjera



Evolución del empleo



Comportamiento de Madrid y Málaga

El mercado continúa mostrando fortaleza, pero el incremento de precios puede convertirse progresivamente en un límite para la propia demanda.

La visión del Observatorio Bafre

La primera mitad de 2026 confirma que el mercado residencial español mantiene una fuerte demanda, pero pone de manifiesto una creciente dificultad para equilibrarla mediante nueva oferta.

El mercado está ajustándose fundamentalmente a través de los precios y de la accesibilidad. La demanda sigue existiendo: lo que resulta cada vez más complejo es encontrar suficiente producto disponible a precios asumibles.

Para el Observatorio Bafre, el principal reto continúa siendo incrementar la oferta de vivienda allí donde existe mayor demanda. Mientras la creación de producto residencial avanza a un ritmo inferior al de las necesidades de vivienda, seguirá existiendo presión sobre los precios y dificultades de acceso tanto a la compra como al alquiler.

+12,9 %

Precio de vivienda

+13,5 %

Precio segunda mano

-3,4 %

Compraventas acum. hasta mayo

+9,7 %

Importe medio hipotecado

+4,2 %

Alquiler en España

Fuentes y referencias

● **Instituto Nacional de Estadística (INE)**

Índice de Precios de Vivienda (IPV), base 2025 · 1T 2026. Publicado el 8 de junio de 2026. Variación anual, vivienda nueva y segunda mano, evolución trimestral.

● **Instituto Nacional de Estadística (INE)**

Estadística de Transmisiones de Derechos de la Propiedad · Mayo 2026 (provisional). Publicado el 14 de julio de 2026. Compraventas, variación interanual y acumulada, vivienda nueva/usada, libre/protegida.

● **Instituto Nacional de Estadística (INE)**

Estadística de Hipotecas · Mayo 2026 (provisional). Publicado el 20 de julio de 2026. Número de hipotecas, importe medio, capital prestado, tipos de interés, tipo fijo/variable.

● **Idealista/data**

Informe de evolución del precio de la vivienda en venta · Junio 2026. España, Comunidad de Madrid, Madrid capital y distritos, Andalucía, Málaga provincia y capital.

● **Idealista/data**

Informe de evolución del precio de la vivienda en alquiler · Junio 2026. España, Comunidad de Madrid, Madrid capital y distritos, Andalucía, Málaga provincia.



OBSERVATORIO BAFRE

Conocimiento para tomar
mejores decisiones