FORCADELL
Consultores Inmobiliarios desde 1958

Dpto. de Comunicación
+34 673 018 969
marketing@forcadell.com
forcadell.com

Nota de Prensa

LA COMPRAVENTA DE VIVIENDA CAERÁ UN 8% EN 2027, PERO LOS PRECIOS SEGUIRÁN SUBIENDO

El estudio prevé un descenso en las compraventas tanto en 2026 como en 2027, mientras que los precios subirán algo más del 10% en 2026 y moderarán su crecimiento por debajo del 5% a finales de 2027.

La escasez de oferta residencial y las dificultades de acceso al alquiler siguen siendo los principales desequilibrios del mercado español.

La logística mantiene su dinamismo, mientras que oficinas y locales comerciales muestran una demanda más selectiva, condicionada por la calidad y la ubicación.

BARCELONA 04/11/26 - FORCADELL y la Universitat de Barcelona (UB) han presentado esta mañana ante los medios de comunicación las conclusiones del *Informe Actualidad y Perspectivas del sector inmobiliario 2026*, que anticipa una moderación de la actividad residencial española en 2026 y 2027. Según las previsiones recogidas en el estudio, **las compraventas de vivienda disminuirán alrededor de un 8%** en cada uno de los dos ejercicios. **Los precios**, en cambio, seguirán subiendo: el informe prevé un incremento algo superior al 10% en 2026 y una moderación de su ritmo de **crecimiento por debajo del 5% a finales de 2027**, sin anticipar una caída generalizada.

Estas perspectivas se enmarcan en **una economía que sigue creciendo** —el PIB registró un incremento del 2,7% interanual en el tercer trimestre, según el avance del INE—, pero que muestra señales de desgaste: la tasa de paro repuntó hasta el 10,18% en el tercer trimestre y la inflación se mantuvo en octubre en el 4,9%, su nivel más alto desde febrero de 2023, según el indicador adelantado. A ello se suma el endurecimiento de las condiciones financieras.

La **insuficiente creación de nueva vivienda destaca entre los desequilibrios estructurales del mercado residencial**, en el que persisten dificultades de acceso tanto a la compraventa como al alquiler. En paralelo, el inmobiliario terciario registra una actividad relevante, especialmente en logística, y una demanda más exigente en oficinas y comercio.

Según **Ivan Vaqué**, CEO de FORCADELL, "en 2006 el mercado de la vivienda estaba marcado por los excesos financieros y el riesgo asociado al crédito. Veinte años después, el principal desequilibrio es distinto: la escasez de oferta. Sin más suelo finalista, licencias más ágiles y reglas estables, ninguna medida de demanda abaratará la vivienda".

Por su parte, el **Dr. Gonzalo Bernardos**, director editorial del informe y profesor titular de Economía de la Universitat de Barcelona, destaca: "que las compraventas de viviendas caigan alrededor de un 8% en 2026 y 2027 no significa que los precios vayan a bajar. El problema de fondo sigue siendo el mismo: faltan viviendas para atender una demanda que continúa siendo elevada. Y mientras esta situación no cambie, los precios seguirán subiendo, aunque en 2027 lo harán a un ritmo más moderado".

FORCADELL es un grupo empresarial fundado en 1958, experto en consultoría y gestión inmobiliaria. Presidido por Carles Vila i Polls, con Ivan Vaqué Mas como CEO y consejero delegado, el grupo es actualmente una de las consultoras inmobiliarias globales de referencia en el mercado español. La compañía administra más de 2.000 comunidades de propietarios, gestiona cerca de 4.900 entidades de inversores privados en alquiler y comercializa más de 350.000 m² anuales en operaciones de compraventa, alquiler e inversión. FORCADELL cuenta con una plantilla de cerca de 215 profesionales y oficinas propias en Barcelona, Granollers, Gavà, Mollet, Sabadell, Terrassa, Palma, Madrid y Sevilla.

Dpto. de Comunicación
+34 673 018 969
marketing@forcadell.com
forcadell.com

Principales conclusiones del Informe Inmobiliario FORCADELL–UB 2026

MERCADO RESIDENCIAL

1. La compraventa pierde impulso en 2026 y 2027. El informe prevé caídas de las transacciones de alrededor del 8% en ambos años. Los precios seguirán aumentando, aunque su crecimiento se situará por debajo del 5% a finales de 2027 tras una subida prevista algo superior al 10% en 2026.

2. La escasez de vivienda nueva continuará presionando el mercado. En 2025 se iniciaron 137.330 viviendas en España, equivalentes aproximadamente al 18% de las 762.540 iniciadas en 2006, año del máximo de la serie recogida en el informe.

3. El ahorro previo dificulta el acceso a la propiedad. La falta de recursos para afrontar la entrada y los gastos asociados a la compra sigue siendo una de las principales barreras, especialmente para jóvenes y hogares sin apoyo familiar.

4. El mercado hipotecario presenta menos riesgos que en 2006. El nuevo crédito para adquirir vivienda ascendió a 82.749 millones de euros en 2025, frente a 170.298 millones en 2006. En 2025, el 74,6% del volumen de crédito hipotecario concedido correspondió a tipos fijos, según el Banco de España.

5. La vivienda se ha encarecido en España por encima de la media de la UE. Entre 2019 y 2025, el crecimiento nominal acumulado de los precios fue del 44,8% en España, frente al 34,5% del conjunto de la Unión Europea.

6. La oferta de viviendas en alquiler se reduce un 35% en cuatro años. Según datos del Observatorio del Alquiler recogidos en el informe, el número de viviendas disponibles en el mercado de alquiler disminuyó aproximadamente un 35% entre diciembre de 2021 y diciembre de 2025. Esta cifra refleja la evolución de la oferta disponible, no del parque total de viviendas en alquiler.

7. El precio del alquiler seguirá subiendo en 2027, aunque a un ritmo más moderado. Después de acumular un incremento del 46,9% entre 2018 y 2025, el estudio prevé que las rentas aumenten como máximo un 4% anual en 2027.

8. La eliminación de las viviendas turísticas en Barcelona tendría un impacto limitado sobre los precios. El informe cuestiona que la supresión de las 10.721 viviendas con licencia turística activa (3T 2026) prevista para noviembre de 2028 pueda incrementar significativamente la oferta de alquiler habitual.

9. La inflación y los tipos de interés añaden incertidumbre a 2027. El informe examina un escenario condicionado a la persistencia de presiones inflacionistas que podría motivar nuevas subidas de tipos por parte del BCE y elevar el coste de la financiación hipotecaria.

FORCADELL es un grupo empresarial fundado en 1958, experto en consultoría y gestión inmobiliaria. Presidido por Carles Vila i Polls, con Ivan Vaqué Mas como CEO y consejero delegado, el grupo es actualmente una de las consultoras inmobiliarias globales de referencia en el mercado español. La compañía administra más de 2.000 comunidades de propietarios, gestiona cerca de 4.900 entidades de inversores privados en alquiler y comercializa más de 350.000 m² anuales en operaciones de compraventa, alquiler e inversión. FORCADELL cuenta con una plantilla de cerca de 215 profesionales y oficinas propias en Barcelona, Granollers, Gavà, Mollet, Sabadell, Terrassa, Palma, Madrid y Sevilla.

Dpto. de Comunicación
+34 673 018 969
marketing@forcadell.com
forcadell.com

MERCADO TERCIARIO

1. La logística mantiene un fuerte dinamismo, con escasez de producto moderno. Entre enero y septiembre de 2026, la contratación alcanzó 738.105 m² en Cataluña (+70% interanual) y 968.066 m² en Madrid (+31%). La demanda prioriza plataformas eficientes y bien conectadas, mientras que la disponibilidad limitada favorece el desplazamiento hacia coronas más alejadas.

2. Las oficinas muestran una evolución desigual, con una demanda cada vez más selectiva. Entre enero y septiembre de 2026, la contratación alcanzó 252.000 m² en Barcelona (+2,9% interanual) y 301.000 m² en Madrid (-21,2%). Los edificios eficientes, flexibles y bien ubicados concentran el interés de las empresas, mientras que los activos menos adaptados a las nuevas necesidades del mercado afrontan mayores dificultades de comercialización.

3. El retail evoluciona a dos velocidades. Los principales ejes comerciales de Barcelona mantienen su atractivo y niveles de renta elevados, mientras que en ubicaciones secundarias la demanda se muestra más sensible al precio y a las características de los inmuebles.

4. La inversión inmobiliaria afronta 2027 con la seguridad jurídica como factor clave. El encarecimiento de la financiación y la incertidumbre regulatoria favorecerán una mayor concentración del capital en activos de calidad, con ingresos estables y ubicaciones consolidadas, con la logística entre los segmentos que muestran fundamentos favorables.

Fuentes: *Los datos recogidos en esta nota de prensa proceden del Informe Inmobiliario FORCADELL–Universitat de Barcelona 2026, elaborado a partir de información de organismos oficiales como el INE, el Banco de España, Eurostat, el Centro de Información Estadística del Notariado, Ajuntament de Barcelona y el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, así como del Observatorio del Alquiler y de los datos de mercado y análisis propios del Departamento de Research de FORCADELL.*

FORCADELL es un grupo empresarial fundado en 1958, experto en consultoría y gestión inmobiliaria. Presidido por Carles Vila i Polls, con Ivan Vaqué Mas como CEO y consejero delegado, el grupo es actualmente una de las consultoras inmobiliarias globales de referencia en el mercado español. La compañía administra más de 2.000 comunidades de propietarios, gestiona cerca de 4.900 entidades de inversores privados en alquiler y comercializa más de 350.000 m² anuales en operaciones de compraventa, alquiler e inversión. FORCADELL cuenta con una plantilla de cerca de 215 profesionales y oficinas propias en Barcelona, Granollers, Gavà, Mollet, Sabadell, Terrassa, Palma, Madrid y Sevilla.