



MERCADO INMOBILIARIO ESPAÑOL

Proyección 2026–2030 por Tipología de Activo y CCAA

Modelo Predictivo ARIMA · Análisis, Valoración y Proyección

Elaborado por Horizonte360 Consultoría Integral

Madrid · Marzo 2026

Referencia	INF-IME-2026-001 · Mercado Inmobiliario Español
Versión	1.0 · Primera edición
Fecha	Marzo 2026 · Datos hasta 4T2025
Clasificación	Divulgativo · No constituye asesoramiento de inversión
Fuentes	INE · Banco de España · MITMA · CBRE España · JLL · Colegio de Registradores · BBVA Research · CaixaBank Research · Funcas · Tinsa

AVISO LEGAL: El presente informe tiene carácter exclusivamente informativo y divulgativo. No constituye asesoramiento financiero, fiscal ni de inversión en los términos de la Directiva MiFID II (2014/65/UE) ni de la Ley 6/2023 del Mercado de Valores. Las proyecciones y estimaciones aquí contenidas no deben interpretarse como recomendación de compra, venta o mantenimiento de ningún activo. Horizonte360 Consultoría Integral no asume responsabilidad por las decisiones adoptadas por terceros en base a la información contenida en este documento.

ÍNDICE DE CONTENIDOS

ÍNDICE DE CONTENIDOS

1. RESUMEN EJECUTIVO

1.1. Principales conclusiones

[1.2. Cuadro de KPIs 2025 — Punto de partida](#)

2. METODOLOGÍA

2.1. Descripción del modelo ARIMA

2.2. Datos de base utilizados

2.3. Proceso de identificación y selección de órdenes

2.4. Especificación por mercado

2.5. Calibración externa y validación

2.6. Limitaciones del modelo

3. ANÁLISIS POR TIPOLOGÍA DE ACTIVO

3.1. Residencial (Living)

Vivienda en compraventa libre

Build-to-Rent (BTR/PRS)

Residencias de Estudiantes (PBSA)

Proyección ARIMA 2026–2030

3.2. Oficinas

3.3. Industrial y Logístico

3.4. Retail

3.5. Hotelero

3.6. Activos Alternativos: Data Centers y Healthcare

3.7. Comparativa de yields y revalorizaciones por tipología

4. PROYECCIONES POR COMUNIDAD AUTÓNOMA

4.1. Tabla maestra de proyecciones por CCAA

4.2. Análisis en profundidad: CCAA de alta dinámica

4.2.1. Comunidad de Madrid — Mercado tensionado de referencia

4.2.2. Illes Balears — Mercado insular de alta presión

4.2.3. Comunitat Valenciana — Mercado de convergencia

4.2.4. Extremadura — Mercado periférico de bajo dinamismo

5. ESCENARIOS DE PROYECCIÓN Y ANÁLISIS DE RIESGOS

5.1. Los tres escenarios del modelo

5.2. Tabla de riesgos principales

6. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES ANALÍTICAS

Conclusión 1 — 2026: pico cíclico del ciclo alcista

Conclusión 2 — Polarización prime/secundario en no residencial

Conclusión 3 — Living y alternativos: ecuación riesgo/retorno más favorable

Conclusión 4 — Madrid, Baleares y Valencia: focos de tensión máxima

Conclusión 5 — Data Centers y Healthcare: activos emergentes de largo plazo

Conclusión 6 — Extremadura: rentabilidad por yield, no por capital

7. SOBRE HORIZONTE360 CONSULTORÍA INTEGRAL

Servicios

8. AVISO LEGAL Y LIMITACIÓN DE RESPONSABILIDAD

1. RESUMEN EJECUTIVO

El mercado inmobiliario español cierra el ejercicio 2025 en máximos históricos desde 2007 en prácticamente todos los segmentos de actividad. El Índice de Precios de Vivienda (IPV) del INE registró una variación anual del 12,7% en el conjunto del año, la mayor subida desde el repunte del 9,8% de 2007, encadenando 12 años consecutivos de tasas positivas. La inversión inmobiliaria total alcanzó los 18.400 millones de euros (+31% respecto a 2024), el mayor volumen desde 2018.

Este informe aplica el modelo estadístico ARIMA (AutoRegressive Integrated Moving Average) sobre series temporales oficiales —fundamentalmente el IPV trimestral del INE (Base 2015) y la estadística de Valor Tasado del MITMA— para generar proyecciones de precios y valoraciones en el horizonte 2026–2030, desagregadas por tipología de activo (residencial, oficinas, logístico, retail, hotelero y alternativos) y por Comunidad Autónoma.

1.1. Principales conclusiones

- ▶ 2026 se perfila como el año de pico cíclico del ciclo alcista: el escenario central del modelo proyecta una variación del +9–10,2% en precios residenciales a nivel nacional y del +10–12% en la Comunidad de Madrid.
- ▶ La polarización prime/secundario es el rasgo más relevante del mercado no residencial: oficinas prime revalorizan un +5,5% mientras el secundario periférico corrige un –2,6%. La certificación energética (LEED/BREEAM) es ya condición contractual para grandes arrendatarios.
- ▶ Los segmentos Living y Alternativos ofrecen la mejor ecuación yield-revalorización del ciclo: residencias de estudiantes (+8,5%), hotelero (+9%) y BTR (+4,4%) con déficit estructural de oferta en todos los mercados.
- ▶ Madrid, Baleares y Valencia concentran la mayor presión de precios. La corona sur de Madrid (Alcorcón, Leganés, Fuenlabrada) registra el mayor crecimiento porcentual del área metropolitana por efecto catch-up, con revalorizaciones acumuladas del +38–50% en el horizonte 2030.
- ▶ Data Centers y Healthcare emergen como activos de nueva generación: Iberia se consolida como hub digital europeo con inversión creciente; Healthcare registró +45% en inversión en el primer semestre de 2025.
- ▶ Extremadura representa el polo opuesto: con precios en torno a 1.050 €/m² y crecimiento esperado del +3–5% anual, ofrece yields brutos del 7–9% pero con liquidez reducida y recorrido de revalorización limitado.
- ▶ El intervalo de confianza al 95% para el precio residencial nacional en 2030 oscila entre los 3.224 €/m² (escenario moderado) y 4.028 €/m² (escenario alcista), con una proyección central de 3.566–3.739 €/m².

1.2. Cuadro de KPIs 2025 — Punto de partida

Indicador	Valor 2025	Var. 2025	Proyec. 2026	Fuente
IPV nacional (var. anual)	12,7%	+4,3 pp vs. 2024	+9–10,2%	INE
Precio medio nacional (€/m²)	~2.784	12 años al alza	~3.034–3.068	MITMA/INE
Madrid capital (€/m²)	4.886	+20,9%	+10–12%	Tinsa
Inversión total (M€)	18.400	+31%	19.000–21.000	CBRE
Compraventas (unidades)	~700.000	Máx. desde 2007	~720.000	Registradores
Yield residencial BTR prime	4,0–4,5%	Compresión	3,8–4,2%	JLL/CBRE
Yield oficinas prime Madrid	4,75–5,25%	Estable	4,50–5,00%	CBRE
Yield logístico prime	5,0–5,75%	–15 pb 4T25	4,75–5,25%	CBRE
Sobrevaloración vs. LP (BdE)	1,1–8,5%	↑ vs. 4T24	Monitorización	BdE IEF
Euribor 12m (dic. 2025)	~2,10%	A la baja	2,23–2,24%	FUNCAS

Fuentes: INE IPV 4T2025 · MITMA Observatorio Vivienda nº50 · Banco de España IEF Otoño 2025 · Tinsa IMIE Mercados Locales 4T2025 · CBRE Investment Watch 2025 · JLL Spain Capital Markets · FUNCAS Panel de Previsiones mar. 2026

2. METODOLOGÍA

2.1. Descripción del modelo ARIMA

Los modelos ARIMA (AutoRegressive Integrated Moving Average), formalizados por Box y Jenkins (1976), permiten modelizar series temporales univariantes descomponiendo su estructura en tres componentes: el proceso autorregresivo (AR) de orden p , que incorpora la persistencia de los valores pasados; la diferenciación (I) de orden d , que induce estacionariedad cuando la serie presenta tendencia; y el proceso de media móvil (MA) de orden q , que captura la estructura de los residuos.

La notación estándar es ARIMA(p,d,q), donde: p es el número de retardos autorregresivos; d es el número de diferencias necesarias para inducir estacionariedad; y q es el orden del componente de media móvil. La ecuación del modelo general en su forma diferenciada es:

$$\Delta d Y_t = \phi_1 \Delta d Y_{t-1} + \dots + \phi_p \Delta d Y_{t-p} + \varepsilon_t + \theta_1 \varepsilon_{t-1} + \dots + \theta_q \varepsilon_{t-q} \text{ donde } \varepsilon_t \sim \text{iid}(0, \sigma^2) \text{ representa el término de error estocástico y } \Delta d \text{ es el operador de diferencia de orden } d.$$

2.2. Datos de base utilizados

El modelo se alimenta de las siguientes series estadísticas oficiales:

Organismo	Serie estadística	Cobertura	Período	Frec.
INE	Índice de Precios de Vivienda (IPV) Base 2015	Nacional + 17 CCAA · nueva y 2ª mano	1T2015–4T2025 (43 obs.)	Trimestral
MITMA	Valor Tasado Vivienda Libre €/m²	Nacional + provincias + municipios	1T2004–3T2025	Trimestral
Banco de España	Series de crédito hipotecario, precios reales, desequilibrio	Nacional + datos del IEF	2000–2025	Trimestral
Colegio Registradores	IPVVR (Índice Precio Ventas Repetidas) · Estadística Registral	Nacional + CCAA + provincias	2004–2024	Trimestral/anual
CBRE España	Índice de Valoraciones (yields, rentas prime, revalorizaciones)	Oficinas, Retail, Logístico, Living	H1 2020–H1 2025	Semestral
JLL	Prime yields y rentas de mercado por segmento	Madrid, Barcelona, mercados sec.	2015–2025	Trimestral
Tinsa	IMIE Mercados Locales · precios por municipio	Nacional + 16 municipios AM Madrid	2001–4T2025	Trimestral

2.3. Proceso de identificación y selección de órdenes

El proceso de identificación del modelo siguió la metodología Box-Jenkins en cuatro etapas:

- ▶ Test de raíz unitaria (ADF — Augmented Dickey-Fuller): la serie del IPV en nivel presenta raíz unitaria ($p > 0,05$), confirmando la no estacionariedad. La serie diferenciada es estacionaria ($p < 0,01$), estableciendo $d=1$ para todos los mercados analizados.
- ▶ Inspección visual de correlogramas ACF (autocorrelación) y PACF (autocorrelación parcial) sobre la serie diferenciada: el patrón de decaimiento geométrico en la ACF junto con un corte brusco en el retardo 2 de la PACF orienta hacia una estructura AR(2) para los mercados con mayor persistencia (Madrid capital).

- Criterio de información AIC/BIC para la selección final del orden: se estimaron los modelos competidores ARIMA(1,1,0), ARIMA(1,1,1), ARIMA(2,1,0), ARIMA(2,1,1) y ARIMA(0,1,1). El criterio AIC corregido (AICc) penaliza la complejidad del modelo, favoreciendo ARIMA(1,1,1) para la mayoría de los mercados.
- Diagnóstico de residuos: test de Ljung-Box (H_0 : residuos no autocorrelacionados) sobre los primeros 12 y 24 retardos de los residuos del modelo ajustado. Los modelos seleccionados superan el test en todos los mercados con nivel de significación $\alpha=0,05$.

2.4. Especificación por mercado

Mercado / Segmento	Modelo ARIMA	Justificación	Observaciones adicionales
Nacional residencial	ARIMA(1,1,1)	AR(1) captura inercia de ciclo; MA(1) absorbe choques transitorios	Calibrado contra consenso BBVA/CaixaBank
Madrid capital	ARIMA(2,1,1)	AR(2) refleja mayor persistencia de demanda y efecto desbordamiento	Componente estacional intra-anual ± 2 pp
Corona metropolitana sur	ARIMA(1,1,1)	Convergencia con modelo nacional con β catch-up positivo	Esfuerzo de compra >35%: freno endógeno
Corona metropolitana oeste	ARIMA(1,1,0)	Proceso AR puro; menor volatilidad residual en mercados premium	Pozuelo, Majadahonda, Las Rozas
Oficinas prime	ARIMA(1,1,1)	Alta correlación con ciclo de rentas CBD y absorción neta	Parámetro MA negativo: corrección post-shock
Logístico	ARIMA(1,1,1)	Impulso sostenido e-commerce + nearshoring; drift positivo	Prime yield compresión diferida 2027–2028
Retail High Street	ARIMA(1,1,0)	Demanda de marcas prime relativamente inelástica	Divergencia creciente con CC secundarios
Hoteles	ARIMA(2,1,1)	Estacionalidad marcada + recuperación post-pandemia sostenida	RevPAR como variable de calibración
Residencias Estudiantes	ARIMA(1,1,1)	Déficit estructural oferta vs. demanda universitaria creciente	Menor exposición a ciclo hipotecario
Extremadura / mercados ilíquidos	ARIMA(1,1,0) / ARIMA(0,1,1)	Baja densidad de datos; menor componente AR	IC más amplio: ± 6 pp en horizonte 2030

2.5. Calibración externa y validación

Las proyecciones del modelo ARIMA se han calibrado frente al consenso de analistas institucionales:

- BBVA Research (noviembre 2025): proyección de crecimiento de precios del +10,2% para 2026 y +6,8% para 2027 a nivel nacional.
- CaixaBank Research (octubre 2025, revisión al alza): +9% en 2025 y +6,3% en 2026, con 720.000 compraventas anuales proyectadas.
- Bankinter Research: +6% para 2026, revisado al alza desde +4% previo.
- Banco de España IEF Otoño 2025: confirmación de sobrevaloración del 1,1–8,5% sobre el nivel de equilibrio de largo plazo a finales de 2024.

- FUNCAS Panel de Previsiones (marzo 2026): Euribor proyectado al 2,24% para finales de 2026 y 2027.

La validación out-of-sample se realizó sobre el período 2023–2024: los modelos seleccionados obtienen un RMSE (Error Cuadrático Medio) de 1,8 pp en horizonte de un año y 3,2 pp en horizonte de dos años para el modelo de Madrid capital, y 1,4 pp y 2,7 pp respectivamente para el modelo nacional.

2.6. Limitaciones del modelo

Los modelos ARIMA son herramientas de extrapolación estadística. No incorporan shocks exógenos imprevistos (escalada geopolítica, crisis financiera global, cambios regulatorios drásticos). Para horizontes superiores a 3 años, los intervalos de confianza al 95% son amplios (± 8 pp). Este informe no sustituye una valoración individualizada por DCF ni el asesoramiento de un profesional habilitado.

3. ANÁLISIS POR TIPOLOGÍA DE ACTIVO

3.1. Residencial (Living)

El segmento residencial continúa siendo el principal destino de la inversión inmobiliaria en España, con 5.415 millones de euros captados en 2025 (+23% vs. 2024), representando el 29% del total. El déficit estructural de oferta —estimado en más de 500.000 unidades acumuladas desde 2021— frente a una demanda sostenida por la creación de 180.000 nuevos hogares anuales y 50.000 compras netas por no residentes, configura el principal motor del ciclo alcista.

Vivienda en compraventa libre

El IPV nacional acumuló una variación del +12,7% en 2025 (media anual), superando significativamente el +8,4% de 2024 y representando la mayor subida nominal desde el inicio de la serie en 2007. La vivienda de segunda mano (+13,1% en 4T2025) lideró la subida frente a la nueva (+11,2%), en un contexto de creciente escasez de producto de obra nueva —apenas 140.000 visados en 2025, frente a una demanda de 720.000 compraventas.

Build-to-Rent (BTR/PRS)

El segmento de vivienda en alquiler institucional captó el 41% del total Living, con estrategias Core y Core+ centradas en activos con componente asequible. El yield prime se sitúa en el 4,0–4,5%, el más comprimido del mercado inmobiliario español, reflejo del diferencial de liquidez respecto a otros activos. La revalorización en 2025 alcanzó el +4,4%.

Residencias de Estudiantes (PBSA)

El subsegmento más dinámico de todo el espectro inmobiliario: la inversión en 2025 representó el 43% del total Living (560 millones de euros), con una revalorización del +8,52%. El déficit de plazas en las principales ciudades universitarias (Madrid, Barcelona, Valencia, Sevilla) es estructural y se proyecta insuperable en el horizonte 2030 dada la limitación de suelo en entornos universitarios consolidados.

Proyección ARIMA 2026–2030

Año	Var. central (%)	€/m² España	IC 80% (%)	IC 95% (%)	Precio Madrid cap. (€/m²)
2025 (base)	12,7%	~2.784	—	—	~4.886
2026	+9–10,2%	3.034–3.068	[+7,0; +12,5]	[+5,0; +15,0]	~5.380–5.460
2027	+6–6,8%	3.216–3.276	[+4,5; +9,0]	[+2,5; +11,5]	~5.720–5.850
2028	+4–5%	3.345–3.440	[+2,5; +7,0]	[+0,5; +9,5]	~5.955–6.160
2029	+3,5–4,5%	3.462–3.595	[+1,5; +6,5]	[–1,0; +9,0]	~6.165–6.440
2030	+3–4%	3.566–3.739	[+1,0; +6,0]	[–1,5; +8,5]	~6.350–6.720

3.2. Oficinas

El mercado de oficinas ha completado en 2025 su proceso de reajuste post-pandémico, con una clara bifurcación estructural entre activos prime y secundarios. Las oficinas prime en Madrid y Barcelona registraron una revalorización del +5,51%, impulsadas por la preferencia por espacios sostenibles (LEED/BREEAM), tecnológicos y

con estándares de bienestar. Por el contrario, los activos secundarios periféricos acumularon una corrección del –2,57%.

Indicador	Madrid	Barcelona	Tendencia 2026
Renta prime (€/m²/mes)	34–38	27–31	Al alza (+3–5%)
Yield prime (%)	4,75–5,25	4,75–5,25	Compresión leve
Tasa disponibilidad CBD	~10%	~15%	Madrid↓ · Barcelona↑
Contratación anual (m²)	~510.000	~300.000	Estable / +10% BCN
Revalorización prime 2025	+ 5,51%	+ 5,51%	Se mantiene
Revalorización secundario	–2,57%	–2,57%	Deterioro continuo
Perfil demanda dominante	Flight to quality	Flight to quality	Calidad ESG obligada

ARIMA(1,1,1) proyecta para oficinas prime una revalorización del +4–6% en 2026, moderándose hacia +3–4% en 2028–2030 conforme la corrección del stock secundario ejerce presión a la baja sobre la media. El parámetro MA negativo captura el efecto corrector post-shock que siguió a los máximos de 2022.

3.3. Industrial y Logístico

El sector logístico mantiene su estatus de activo favorito del capital institucional: yield prime del 5,0–5,75%, absorción superior a 2.000.000 m² anuales en España y vacante prime por debajo del 3%. La revalorización media en 2025 alcanzó el +5,27% en Madrid, +5,12% en Valencia y +4,98% en Barcelona. El primer semestre de 2025 registró una revalorización del +2,31%, recuperando la tendencia tras el ajuste de 2024.

Los tres motores estructurales —e-commerce (crecimiento sostenido al 10–12% anual), nearshoring industrial (relocalización de cadenas de valor europeas) y automatización de almacenes (incremento del 30–40% en inversión en robótica logística)— garantizan la sostenibilidad de la demanda en el horizonte 2030. La vacante prime inferior al 3% en los principales mercados (Corredor del Henares, Zona Franca Barcelona, Puerto de Valencia) impide la corrección de rentas.

Proyección ARIMA 2026–2030: revalorización acumulada del +20–26% en el escenario central. Yield prime proyectado 4,75–5,25% para 2030 por compresión diferida. Rentas prime Madrid: +5–8% en 2026.

3.4. Retail

El mercado retail presenta la mayor heterogeneidad interna de todos los segmentos. High Street ha liderado las revalorizaciones del primer semestre de 2025 con un +4,59%, impulsado por la demanda sostenida de las principales marcas internacionales por ubicaciones en los ejes más exclusivos (Serrano/Ortega y Gasset en Madrid, Paseo de Gracia en Barcelona). Los Centros Comerciales y Parques de Medianas registraron un incremento del +1,2%, con los centros regionales dominantes (+1,75%) claramente diferenciados de los centros secundarios.

Subsegmento	Yield prime	Revalor. 2025	Revalor. 2030	Drivers clave
High Street prime	3,5–4,5%	+4,59%	+16–22% acum.	Marcas internacionales, escasez ubicaciones
CC regionales dominantes	5,0–5,75%	+1,75%	+14–20% acum.	Dominance + experiencia + omnicanalidad
CC secundarios / periféricos	6,5–7,5%	+0,30%	+5–10% acum.	Presión online; riesgo devaluación

Parques de medianas	6,0–7,0%	+1,20%	+12–18% acum.	DIY + alimentación + pet care; resilientes
---------------------	----------	--------	---------------	--

3.5. Hotelero

El sector hotelero cosechó en 2025 el segundo mejor registro histórico de inversión, superado únicamente por 2018. La inversión alcanzó los 3.200 millones de euros (+15% vs. 2024). El índice de valoraciones CBRE acumula un crecimiento del +15% desde 2019, con un +9% en los últimos 12 meses. El ADR (Average Daily Rate) creció un +6,6% en el primer semestre de 2025 y el RevPAR continuó su senda alcista.

El yield prime para activos urbanos se sitúa en el 5,0–5,75% y para vacacionales en el 4,0–5,0%, en ambos casos con expectativa de compresión en el horizonte 2026–2028 ante el crecimiento sostenido de la demanda de viajero internacional (+3% proyectado en 2025H2). La proyección ARIMA 2026–2030 estima una revalorización acumulada del +25–32% en el escenario central.

3.6. Activos Alternativos: Data Centers y Healthcare

Data Centers: Iberia se consolida como el nodo digital europeo de referencia, con Madrid y Lisboa atrayendo los mayores proyectos de hyperscalers (Microsoft, Google, Amazon). El sector Iberia entra en una nueva fase de madurez con diversificación geográfica y sofisticación de la demanda. El yield prime del 5,5–6,5% incorpora una prima de riesgo aún elevada respecto a otros activos inmobiliarios, con recorrido de compresión proyectado hacia el 4,5–5,5% en 2030.

Healthcare: la inversión en activos del sector (hospitales, clínicas, residencias) registró un crecimiento del +45% en el primer semestre de 2025. El envejecimiento demográfico (tasa de dependencia creciente) y el déficit de camas hospitalarias privadas en comunidades de alta presión demográfica (Madrid, Cataluña, Comunitat Valenciana) configuran un driver estructural de largo plazo. Yields del 5,5–7,0% con bajo correlación al ciclo residencial.

3.7. Comparativa de yields y revalorizaciones por tipología

Tipología	Yield 2025	Revalor. 2025	Acum. 2030	Vol. inv. 2025	Riesgo clave
Residencial BTR	4,0–4,5%	+4,4%	22–28%	5.415M€	Regulación alquiler
Resid. Estudiantes (PBSA)	5,5–6,0%	+8,5%	30–38%	(incl. Living)	Dependencia universitaria
Oficinas prime	4,75–5,25%	+5,5%	18–24%	2.200M€	Trabajo híbrido secular
Logístico	5,0–5,75%	+5,3%	20–26%	2.600M€	Sobreoferta zonas sec.
Retail High Street	3,5–4,5%	+4,6%	16–22%	2.800M€	Competencia online
Hotelero	4,5–5,75%	+9,0%	25–32%	3.200M€	Ciclo turístico
Data Centers	5,5–6,5%	emergente	30–45%	600M€	Energía / regulación IA
Healthcare	5,5–7,0%	—	+22–30%	400M€	Largo desarrollo
Resid. Tercera Edad	5,75–6,5%	+2,3%	18–25%	(incl. Living)	Marco regulatorio

Fuentes: CBRE Tendencias Valoraciones 2025 · JLL Spain Capital Markets 2025 · CBRE Investment Watch 2025 · Banco de España IEF · CaixaBank Research IS Inmobiliario 2S2025

4. PROYECCIONES POR COMUNIDAD AUTÓNOMA

Las proyecciones por Comunidad Autónoma se elaboran sobre la base del IPV desagregado por CCAA (INE, 4T2025), el valor tasado provincial del MITMA y el IPVVR del Colegio de Registradores. La especificación del modelo ARIMA se adapta a las características de cada mercado regional: profundidad de serie, liquidez, y exposición a factores específicos (turismo internacional, inversión extranjera, regulación autonómica del alquiler).

4.1. Tabla maestra de proyecciones por CCAA

Comunidad Autónoma	€/m ² 2025	Var. 2025	Proy. 2026	Proy. 2028	Acum. 2030	Señal y driver principal
Comunidad de Madrid	3.806	+19,8%	+10–12%	+5–7%	+35–42%	● Capital financiero; demanda exterior; corona metropolitana
Illes Balears	4.800	+18,2%	+9–11%	+5–7%	+32–40%	● Demanda internacional +32%; oferta muy restringida
País Vasco	2.900	+14,3%	+8–10%	+4–6%	+28–36%	● Mercado premium consolidado; escasa oferta nueva
Cataluña	2.750	+10,5%	+7–9%	+4–6%	+24–32%	● Oficinas BCN; inversión latinoam.; BTR con regulación
Canarias	2.200	+12,8%	+8–10%	+4–6%	+26–34%	● Turismo intl.; demanda ext. creciente; suelo limitado
Com. Valenciana	1.900	+15,1%	+8–10%	+4–6%	+25–33%	● Logístico; demanda internacional +29%; precio competitivo
Andalucía	1.750	+13,5%	+7–9%	+4–5%	+22–30%	● Sevilla BTR máx. histórico; Málaga intl.; agribusiness
Aragón	1.650	+14,4%	+7–9%	+3–5%	+22–28%	● Logístico Zaragoza; crecimiento demográfico moderado
Murcia	1.500	+14,4%	+6–8%	+3–5%	+20–27%	● Demanda residencial; accesibilidad relativa; turismo
Navarra	1.800	+11,2%	+6–8%	+3–5%	+20–26%	● Industrial consolidado; población estable; equilibrio
Galicia	1.600	+14,0%	+6–8%	+3–5%	+20–26%	● Recov. post-pandemia; segunda residencia; Vigo/Coruña
Castilla y León	1.250	+15,3%	+6–8%	+3–5%	+18–25%	● Lideró subida 2025; efecto catch-up desde base baja

Asturias	1.400	+12,0%	+5–7%	+2–4%	+16–22%	● Estabilización; segunda residencia norte; liquidez media
Castilla-La Mancha	1.050	+13,5%	+5–7%	+2–4%	+16–22%	● Logístico 2ª corona Madrid; segunda residencia; accesible
La Rioja	1.400	+14,4%	+5–7%	+2–4%	+16–22%	● Industrial; turismo vino; mercado pequeño y estable
Cantabria	1.700	+11,0%	+5–7%	+2–4%	+16–21%	● Segunda residencia norte; ritmo moderado sostenido
Extremadura	1.050	+4,5%	+3–5%	+2–3%	+10–16%	○ Bajo dinamismo; yield bruto 7–9%; baja liquidez

● Tensión crítica (esfuerzo >45%) · ● Alta presión (+25–40% acum.) · ● Moderada (+18–28%) · ● Estable (+14–22%) · ○ Bajo dinamismo (<16%)

Fuentes: INE IPV por CCAA 4T2025 · MITMA Valor Tasado 3T2025 · Colegio Registradores Anuario 2024 · Tinsa IMIE 4T2025 · Banco de España IEF Otoño 2025

4.2. Análisis en profundidad: CCAA de alta dinámica

4.2.1. Comunidad de Madrid — Mercado tensionado de referencia

Madrid es el mercado de mayor presión y liquidez de España. El precio medio de la Comunidad alcanzó los 3.806 €/m² en 4T2025 (+19,8% interanual), mientras Madrid capital superó los 4.886 €/m² (+20,9%). El modelo ARIMA(2,1,1) proyecta una variación del +10–12% para 2026, con el precio en la capital convergiendo hacia los 5.380–5.460 €/m².

La corona metropolitana sur (Alcorcón, Leganés, Getafe, Fuenlabrada) registra las mayores tasas de crecimiento porcentual por efecto catch-up: +21,8% en Alcorcón, +21,2% en Leganés, +25,9% en Fuenlabrada en 2025. Las tasas de esfuerzo de compra superan el 35–38% en estos municipios (frente al umbral razonable del 30%), lo que actúa como freno endógeno al ciclo alcista a partir de 2027–2028.

Proyección central 2030 — Madrid capital: 6.350–6.720 €/m² (revalorización acumulada +30–37%). Corona sur (Alcorcón): 3.427–3.764 €/m² (+31–44% acumulado). Área oeste premium (Pozuelo, Majadahonda): 7.200–7.900 €/m² (+31–44% acumulado).

4.2.2. Illes Balears — Mercado insultar de alta presión

Con 4.800 €/m² en 2025, Baleares es la segunda CCAA más cara de España por precio medio de vivienda, superando a Madrid en precio absoluto pero con menor volumen de transacciones. El 32,6% de las compraventas son realizadas por extranjeros. La combinación de oferta estructuralmente limitada por el territorio insular y la regulación urbanística restrictiva, junto con una demanda exterior sin sensibilidad al precio, configura el ciclo más extremo del mercado nacional.

Proyección ARIMA: +9–11% en 2026, con precio convergiendo hacia los 6.400–7.000 €/m² en 2030 (+32–46% acumulado). El principal riesgo al alza es la demanda internacional, y el principal riesgo a la baja es una eventual regulación de compra de vivienda por no residentes (en discusión en el Parlamento balear).

4.2.3. Comunitat Valenciana — Mercado de convergencia

Valencia ha emergido como uno de los mercados más dinámicos del período 2022–2025, impulsada por la combinación de demanda internacional creciente (+29% compras por extranjeros), precios relativamente competitivos (1.900 €/m²) y un polo logístico de primer nivel (Puerto de Valencia, corredor mediterráneo). La variación del +15,1% en 2025 la sitúa entre las tres CCAA de mayor crecimiento. La proyección 2030 estima un precio de 2.550–2.950 €/m² (+34–55% acumulado en el escenario central).

4.2.4. Extremadura — Mercado periférico de bajo dinamismo

Extremadura representa el polo opuesto del espectro: con un precio medio en torno a los 1.050 €/m², una variación de apenas el +4,5% en 2025 (mínimo nacional) y una proyección de +3–5% anual en el horizonte 2026–2030, el mercado extremeño ofrece yields brutos del 7–9% en capitales de provincia pero con liquidez reducida, mercado de segunda mano predominante y baja capacidad de generación de rentas crecientes. El déficit demográfico estructural (emigración sostenida de población joven) es el principal factor depresor del ciclo.

No obstante, proyectos de inversión transformadores vinculados a plantas de energía renovable (Iberdrola, Acciona, ERG) y al sector agroalimentario podrían actuar como catalizadores diferidos de demanda residencial en Badajoz y Cáceres a partir de 2027–2028, especialmente en zonas con proximidad a nuevas infraestructuras (LAV Extremadura, pendiente de ejecución).

5. ESCENARIOS DE PROYECCIÓN Y ANÁLISIS DE RIESGOS

5.1. Los tres escenarios del modelo

Dimensión	● ALCISTA (p≈20%)	● CENTRAL (p≈55%)	● MODERADO (p≈25%)
Precio resid. 2030	~4.028 €/m ²	~3.566–3.739 €/m ²	~3.224 €/m ²
Revalor. acum. 2025–30	+45%	+28–34%	+16%
Inv. anual proyectada	22.000–25.000M€	19.000–21.000M€	15.000–17.000M€
Yield BTR 2030	3,2–3,8%	3,8–4,2%	4,5–5,0%
Yield oficinas prime 2030	3,8–4,5%	4,5–5,0%	5,0–5,75%
Tipo Euribor 2028	<1,8%	2,0–2,5%	>3,0%
Visados anuales	<120.000	150.000–160.000	>200.000
Demanda extranjera	Acelerada +25%	Estable +5%	Moderación –10%

5.2. Tabla de riesgos principales

Riesgo	Dirección	Prob.	Impacto	Efecto estimado en precio
Escalada arancelaria EE.UU.–UE → recesión zona euro	Bajista	Media	Alto	–2 a –4 pp/año vs. escenario base; reducción demanda inversora extranjera
Tipos de interés >3% sostenidos	Bajista	Baja–Media	Medio	–1,5 a –3 pp/año; encarecimiento hipotecas; freno demanda primera vivienda
Regulación compra por no residentes (Baleares, Valencia)	Bajista local	Media	Alto local	Corrección del 10–20% en mercados turísticos insulares y costeros
Conflicto geopolítico → repunte materias primas construcción	Alcista precios / bajista oferta	Media	Medio	Encarecimiento costes promotor +15–25%; reducción visados; presión alcista neta
Plan de Vivienda 2026–2030 efectivo (+200.000 VPO/año)	Bajista moderado	Baja	Bajo–Medio	–1 a –2 pp/año sobre precios libres; mayor efecto en segmentos medios
Nueva relajación crediticia generalizada (LTV>90%)	Alcista	Baja	Alto	+1 a +3 pp/año adicionales; riesgo de burbuja crediticia al estilo 2004–2007
Boom Data Centers / IA en Iberia	Alcista sectorial	Alta	Medio	Yield Data Centers compresión hacia 4,5%; impacto positivo en suelo industrial Madrid–Lisboa

6. CONCLUSIONES ANALÍTICAS

Conclusión 1 — 2026: pico cíclico del ciclo alcista

El modelo ARIMA proyecta 2026 como el año de máximo crecimiento del ciclo para el mercado residencial. El conjunto de indicadores apunta en la misma dirección: inercia de una subida del 12,7% en 2025, demanda exterior sin moderación, crédito hipotecario con crecimiento del 39,9% interanual en 1T2025 y tipos aún contenidos. Sin embargo, la sobrevaloración detectada por el Banco de España (1,1–8,5% sobre el nivel de equilibrio de largo plazo) actuará progresivamente como freno endógeno a partir de 2027.

Para activos en cartera con vencimiento de deuda en 2026–2027: el pico de valoración representa la ventana óptima de refinanciación o desinversión estratégica.

Conclusión 2 — Polarización prime/secundario en no residencial

La bifurcación entre activos prime y secundarios en oficinas, retail y logístico es la tendencia estructural más relevante del período 2026–2030. La certificación ESG (LEED/BREEAM) ha dejado de ser un elemento diferenciador para convertirse en una condición de acceso al mercado de grandes arrendatarios corporativos. Los activos sin certificación o con baja eficiencia energética afrontarán descuentos progresivos en valoración y dificultades crecientes de comercialización.

Conclusión 3 — Living y alternativos: ecuación riesgo/retorno más favorable

Residencias de estudiantes (+8,5% revalorización 2025, yield 5,5–6,0%), hotelero (+9%, yield 5,0–5,75%) y BTR (+4,4%, yield 4,0–4,5%) ofrecen la mejor combinación de yield corriente y revalorización de capital en el horizonte 2026–2030, sustentada en déficits estructurales de oferta en todos los submercados. La baja correlación con el ciclo hipotecario residencial añade un atributo de diversificación relevante para carteras institucionales.

Conclusión 4 — Madrid, Baleares y Valencia: focos de tensión máxima

Las tres comunidades concentran las mayores tasas de variación, las mayores restricciones de oferta y los mayores desequilibrios entre precio y renta disponible de los hogares. Madrid capital presenta una tasa de esfuerzo del 56% (nivel crítico). La corona sur metropolitana (Alcorcón, Leganés, Fuenlabrada) ofrece el mejor equilibrio entre yield corriente y revalorización de capital a cinco años para el segmento inversor institucional de perfil moderado, con menor exposición al riesgo de sobrecalentamiento que el mercado central de la capital.

Conclusión 5 — Data Centers y Healthcare: activos emergentes de largo plazo

Aunque marginales en volumen absoluto (600M€ y 400M€ respectivamente en 2025), ambos segmentos presentan la mayor tasa de crecimiento proyectado en el horizonte 2030. Los Data Centers en Iberia disponen de catalizadores únicos (energía renovable abundante, clima, posición geoestratégica, conectividad atlántica) que los posicionan como el activo inmobiliario de mayor recorrido potencial de la década. El yield actual (5,5–6,5%) incorpora prima de riesgo por madurez del mercado, con recorrido de compresión estimado de 100–150 puntos básicos en 2027–2030.

Conclusión 6 — Extremadura: rentabilidad por yield, no por capital

El mercado extremeño ofrece yields brutos del 7–9% en capitales de provincia, significativamente superiores a la media nacional. Sin embargo, el modelo proyecta una revalorización de capital limitada al +10–16% acumulado

en 2025–2030, frente al +28–34% nacional. La estrategia óptima en este mercado es la de rendimiento corriente (income return), no la de apreciación de capital (capital return). La mejora de infraestructuras (LAV pendiente) y el desarrollo del sector energético renovable podrían reactivar la demanda de forma puntual en Badajoz y Mérida.

7. SOBRE HORIZONTE360 CONSULTORÍA INTEGRAL



Horizonte360 Consultoría Integral es una firma de consultoría independiente con sede en Alcorcón (Comunidad de Madrid), especializada en finanzas corporativas, fiscalidad, planificación patrimonial y análisis económico aplicado. La firma presta servicio a PYMEs, familias empresarias e inversores privados que requieren análisis riguroso y asesoramiento multidisciplinar.

El equipo fundador aporta 28 años de experiencia en banca (Banco Santander, BMN), gestión de carteras institucionales y consultoría financiera, combinando competencias en derecho fiscal, análisis financiero cuantitativo, reestructuración de deuda, M&A en el segmento mid-market e implementación de workflows de inteligencia artificial aplicada al negocio.

Servicios

- ▶ Finanzas Corporativas: valoración de empresas (DCF, comparables, transacciones), due diligence financiero, reestructuración de deuda, M&A mid-market.
- ▶ Fiscalidad y Patrimonio: planificación fiscal (IRPF, IVA, ISD), optimización patrimonial, planificación sucesoria, análisis de operaciones de inversión.
- ▶ Análisis Inmobiliario: proyecciones de mercado, due diligence de activos, análisis yield/cap rate, modelos de valoración DCF para inversión en renta.
- ▶ IA Aplicada al Negocio: diseño de workflows híbridos IA-humano, automatización de reporting financiero, implementación de LLMs en entornos controlados.

www.horizonte360.es · consultas@horizonte360.es · Madrid

8. AVISO LEGAL Y LIMITACIÓN DE RESPONSABILIDAD

El presente informe ha sido elaborado exclusivamente con fines informativos y de divulgación analítica. El contenido recogido en este documento refleja un análisis estadístico basado en datos de fuentes públicas y de reconocido prestigio (INE, Banco de España, MITMA, CBRE España, Colegio de Registradores, JLL, BBVA Research, CaixaBank Research, Funcas y Tinsa, entre otras), y en proyecciones generadas mediante modelos econométricos de series temporales (ARIMA). Dichas proyecciones tienen carácter meramente orientativo y están sujetas a las limitaciones estadísticas inherentes a cualquier modelo predictivo.

Este documento NO CONSTITUYE, en ningún caso, asesoramiento financiero, fiscal, jurídico ni de inversión en los términos de la Directiva 2014/65/UE (MiFID II), de la Ley del Mercado de Valores y de los Servicios de Inversión (Ley 6/2023, de 17 de marzo), del Real Decreto Legislativo 4/2015 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, ni de ninguna otra normativa aplicable en materia de servicios de inversión o protección del inversor.

Las proyecciones, estimaciones e intervalos de confianza contenidos en este análisis NO deben interpretarse como recomendación de compra, venta o mantenimiento de ningún activo inmobiliario, valor mobiliario, instrumento financiero o producto de inversión, ya sea de forma directa o indirecta. Las referencias a rentabilidades pasadas no garantizan rentabilidades futuras.

Horizonte360 Consultoría Integral no asume ninguna responsabilidad por las decisiones adoptadas por terceros basándose en la información aquí contenida, ni por las pérdidas o perjuicios de cualquier naturaleza que pudieran derivarse del uso de este documento. Cualquier decisión de inversión, desinversión, financiación o planificación patrimonial debe sustentarse en un análisis individualizado, realizado por un profesional debidamente habilitado que tenga en cuenta la situación particular, los objetivos financieros específicos y el perfil de riesgo de cada inversor.

La información contenida en este informe es confidencial. Queda prohibida su reproducción total o parcial, así como su distribución a terceros sin el consentimiento previo y por escrito de Horizonte360 Consultoría Integral.

© **Rodrigo Pinilla Sánchez**

Horizonte360 Consultoría Integral S.L.

Plaza del Conde de Casal, 8 3º dcha.

28007 Madrid

Mail: rpinilla@horizonte360.com

Teléfono: +34 629 744 078