

Mercado Inmobiliario Español 2026–2030

Proyecciones por tipología y CC.AA. Para el período 2026 - 2030

Modelo ARIMA calibrado con datos de **CBRE · JLL · INE · Banco de España · Colegio de Registradores**

Datos 4T2025 · Elaborado por Horizonte360 Consultoría de Empresas

18.400M€

Inversión total
España 2025

+31%

vs. 2024
máximos desde 2018

8 tipologías

activos analizados

17 CCAA

proyecciones
ARIMA 2030

El mercado inmobiliario español en cifras — 2025


 Residencial
(Living)

5.415M€

29% del total · Yield: 3,8–5,2%

▲ +23%

vs. 2024

Hoteles

3.200M€

17% del total · Yield: 4,5–6,0%

▲ +15%

vs. 2024

Retail

2.800M€

15% del total · Yield: 4,5–6,5%

▲ +8%

vs. 2024

Logístico

2.600M€

14% del total · Yield: 4,75–5,5%

▲ +7%

vs. 2024

Oficinas

2.200M€

12% del total · Yield: 4,5–5,25%

▲ +5,5%

vs. 2024

 Alternativos
(Estud.+Senior)

1.800M€

10% del total · Yield: 5,0–6,5%

▲ +43%

vs. 2024

Data Centers

600M€

3% del total · Yield: 5,5–6,5%

▲ emergente

vs. 2024

 Healthcare/
Agri

400M€

2% del total · Yield: 5,5–7,0%

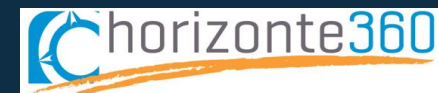
▲ +45%

vs. 2024

Total inversión 2025: 18.400M€ (+31% vs. 2024) — Máximos desde 2018

Fuente: CBRE Investment Watch 2025

Living — Vivienda en Alquiler, BTR, Coliving, Residencias



Vivienda en rentabilidad (BTR/PRS)

Yield prime: 4,0–4,5% · Revalorización 2025: +4,38% · Lider inversión con 41% del total Living · Madrid y Barcelona concentran el 58%

Residencias de Estudiantes (PBSA)

Yield prime: 5,5–6,0% · Revalorización 2025: +8,52% · Récord histórico: 43% del total Living (560M€) · Demanda estructural creciente

Residencias de Tercera Edad

Yield prime: 5,75–6,5% · Revalorización 2025: +2,30% · Déficit de plazas >100.000 unidades · Driver demográfico irreversible

Flex Living / Coliving

Yield prime: 5,0–5,5% · Mercado emergente · Contratación media 6–18 meses · Sevilla y Valencia: máximos históricos 2025

Oficinas y Logístico-Industrial — Análisis comparado

OFICINAS

Renta prime Madrid **34–38 €/m²/mes**

Renta prime Barcelona **27–31 €/m²/mes**

Yield prime **4,75–5,25%**

Revalor. prime 2025 **+5,51%**

Revalor. secundario **–2,57%**

Contratación Madrid **~510.000 m²**

Contratación Barcelona **~300.000 m²**

Flight to quality: polarización radical entre activo prime (LEED/BREEAM) y secundario. Trabajo híbrido consolida demanda de calidad vs. reducción de superficie.

LOGÍSTICO

Renta prime Madrid **7,5–8,5 €/m²/mes**

Renta prime Barcelona **7,0–8,0 €/m²/mes**

Yield prime **5,0–5,75%**

Revalor. media 2025 **+5,27% Madrid**

Revalor. H1 2025 **+2,31%**

Absorción anual **>2.000.000 m²**

Vacante prime **<3%**

E-commerce + nearshoring + automatización mantienen presión alcista sobre rentas. Escasez de producto clase A en arco logístico de Madrid y Barcelona.

Retail · Hotelero · Alternativos (Data Centers, Healthcare)

 RETAIL
YIELD PRIME

High Street: 3,5–4,5%
CC regionales: 5,5–6,5%

REVALORIZACIÓN

High Street: +4,59% H1 2025
CC y medianas: +1,2%

DRIVER CLAVE

Demanda marcas en prime sigue alta · CC regionales dominantes lideran · Periférico bajo presión

 HOTELERO
YIELD PRIME

Urbano: 5,0–5,75%
Vacacional: 4,0–5,0%

REVALORIZACIÓN

+15% desde 2019
+9% últimos 12 meses

DRIVER CLAVE

Turismo internacional récord · RevPAR al alza · ADR +6,6% H1 2025 · Segundo mejor registro histórico

 DATA CENTERS & HEALTHCARE
YIELD PRIME

Data Centers: 5,5–6,5%
Healthcare: 5,5–7,0%

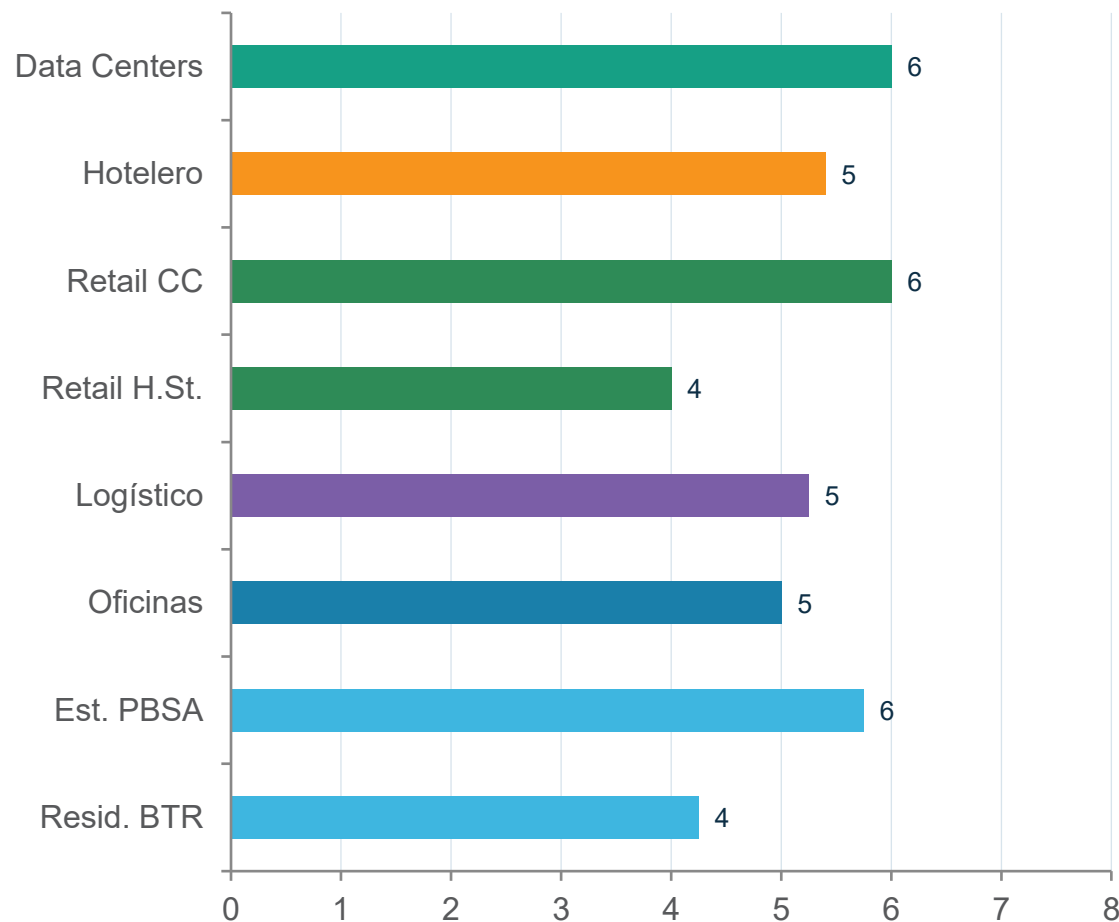
REVALORIZACIÓN

Iberia: nodo digital europeo
Healthcare: +45% inversión H1 2025

DRIVER CLAVE

IA + soberanía digital + nearshoring · Madrid y Lisboa: centros neurálgicos · Healthcare: envejecimiento poblacional

Rentabilidades prime por tipología · España 2025



Fuente: CBRE Tendencias Valoraciones 2025 · JLL Spain Capital Markets

Resid. BTR: 4,25%

Activo más comprimido. Alta demanda inversora y déficit de oferta sostienen precios elevados.

Logístico: 5,25%

Rentas al alza por escasez de naves clase A. Nearshoring amplía la demanda estructural.

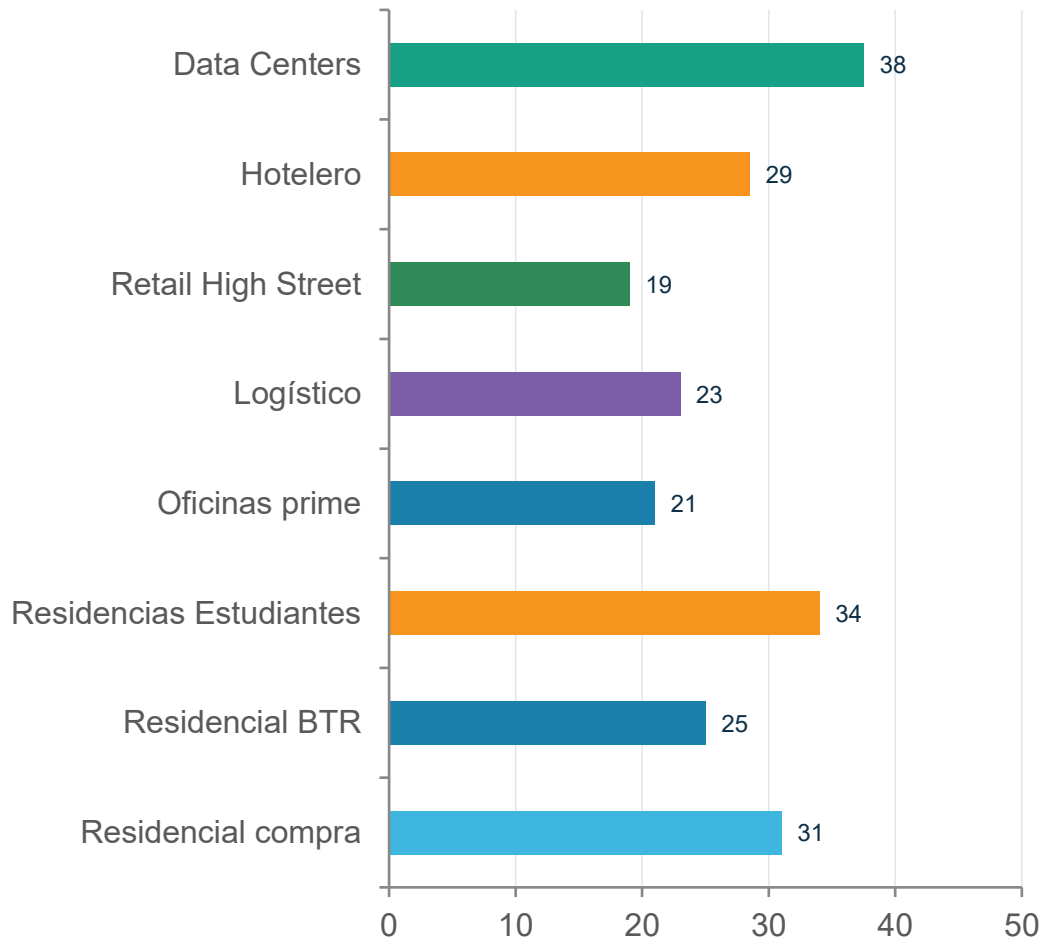
Retail High St.: 4,0%

Compresión por demanda de marcas en ubicaciones prime. CC regionales dominantes al alza.

Data Centers: 6,0%

Activo emergente con prima de riesgo aún elevada. Iberia se posiciona como hub europeo.

Revalorización acumulada por tipología 2025–2030



Tipología	2025	2030 acum.
Residencial compra	+12,7%	28–34%
Residencial BTR	+4,4%	22–28%
Residencias Estudiantes	+8,5%	30–38%
Oficinas prime	+5,5%	18–24%
Logístico	+5,3%	20–26%
Retail High Street	+4,6%	16–22%
Hotelero	+9,0%	25–32%
Data Centers	emergen te	30–45%

Precio vivienda residencial y variación proyectada 2026–2030

Comunidad Autónoma	€/m² 2025	Var. 2025	Proyec. 2026	Acum. 2030	Señal
Comunidad de Madrid	3.806	+19,8%	+10–12%	+35–42%	
Illes Balears	4.800	+18,2%	+9–11%	+32–40%	
País Vasco	2.900	+14,3%	+8–10%	+28–36%	
Cataluña	2.750	+10,5%	+7–9%	+24–32%	
Canarias	2.200	+12,8%	+8–10%	+26–34%	
Com. Valenciana	1.900	+15,1%	+8–10%	+25–33%	
Andalucía	1.750	+13,5%	+7–9%	+22–30%	
Aragón	1.650	+14,4%	+7–9%	+22–28%	
Murcia	1.500	+14,4%	+6–8%	+20–27%	
Navarra	1.800	+11,2%	+6–8%	+20–26%	
Galicia	1.600	+14,0%	+6–8%	+20–26%	
Castilla y León	1.250	+15,3%	+6–8%	+18–25%	
Asturias	1.400	+12,0%	+5–7%	+16–22%	
Castilla-La Mancha	1.050	+13,5%	+5–7%	+16–22%	
La Rioja	1.400	+14,4%	+5–7%	+16–22%	
Cantabria	1.700	+11,0%	+5–7%	+16–21%	
Extremadura	1.050	+4,5%	+3–5%	+10–16%	

Top 5 CCAA: mayor dinámica inversora 2025–2030

Comunidad de Madrid

3.806 €/m² → ~5.200–5.600 €/m²

2025: +19,8%

Capital financiero · Demanda exterior · Corona metropolitana en ebullición · Tasa esfuerzo 56% (crítica)

Oficinas prime + BTR +
residencial compra

Illes Balears

4.800 €/m² → ~6.400–7.000 €/m²

2025: +18,2%

Demanda internacional +32% compras extranjeros · Hotelero vacacional · Oferta muy restringida · Normas urbanísticas limitantes

Hotelero + residencial
vacacional premium

Com. Valenciana

1.900 €/m² → ~2.550–2.950 €/m²

2025: +15,1%

Demanda internacional +29% · Logístico Valencia (5,12%) · Sector turístico recuperado · Precio aún competitivo

Logístico + residencial turístico
+ BTR

Andalucía

1.750 €/m² → ~2.250–2.650 €/m²

2025: +13,5%

Sevilla: máx. histórico BTR · Málaga: demand internacional · Logístico Guadalquivir · Nodo agri-business

BTR asequible + hotelero +
retail

Cataluña

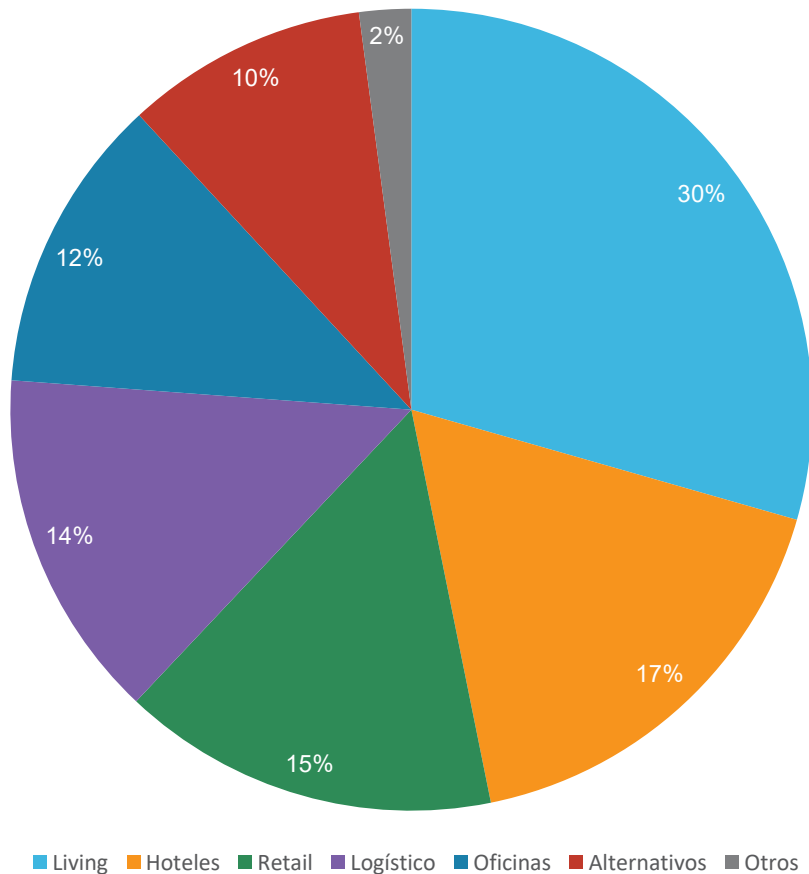
2.750 €/m² → ~3.450–3.950 €/m²

2025: +10,5%

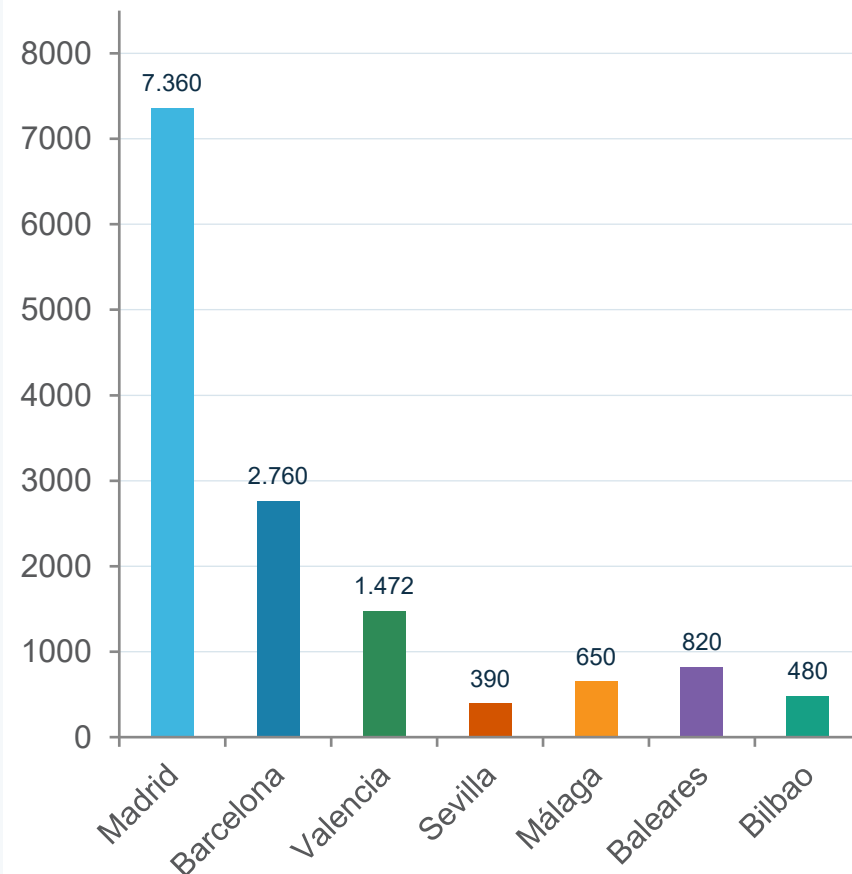
Oficinas Barcelona: +10% contratación · Puerto logístico · BTR con política de alquiler · Inversión latinoamericana +40%

Oficinas + logístico +
residencias estudiantes

Distribución de la inversión por CCAA y sectores 2025



Distribución por sector (18.400M€)



Top 7 destinos por volumen (M€)

Madrid (40%) + Barcelona (15%) = 58% del total · Fuente: CBRE Investment Watch 2025

Proyección nacional 2030 por escenario y tipología

ALCISTA

Prob. ≈ 20%

Precio resid. 2030

4.028 €/m²
residencial

Yield referencia

3,5–4,5%
residencial

Inversión anual

22.000–25.000M€

SUPUESTOS CLAVE

- Déficit oferta sin resolver
- Tipos <2% sostenidos
- Demanda exterior acelerada
- Plan Vivienda sin efecto

CENTRAL

Prob. ≈ 55%

Precio resid. 2030

3.566–3.739 €/m²
residencial

Yield referencia

4,0–5,25%
según tipología

Inversión anual

19.000–21.000M€

SUPUESTOS CLAVE

- Euribor 2,2–2,5%
- 150K visados/año
- PIB +2–2,3%
- Polarización prime/sec.

MODERADO

Prob. ≈ 25%

Precio resid. 2030

3.224 €/m²
residencial

Yield referencia

4,5–5,5%
expansión yields

Inversión anual

15.000–17.000M€

SUPUESTOS CLAVE

- Impulso oferta VPO
- Tipos >3% sostenidos
- Desacel. zona euro
- Menor demanda exterior

01

2026: pico cíclico residencial

ARIMA proyecta +9–12% en Madrid y +9–10% nacional. El IC 95% no descarta >+15% en mercados tensionados. Ventana óptima de desinversión/refinanciación.

02

Polarización prime vs. secundario

Oficinas prime: +5,5%. Secundario periférico: –2,6%. La prima ESG (LEED/BREEAM) es ya condición contractual para grandes arrendatarios corporativos.

03

Living y alternativos: mejor riesgo/retorno

Residencias de estudiantes (+8,5%), hotelero (+9%) y BTR (+4,4%) ofrecen la mejor ecuación yield-revalorización con déficit estructural de oferta.

04

Madrid + Baleares + Valencia: focos de tensión

Las tres CCAA concentran la mayor presión de precios. Madrid corona sur (Alcorcón, Leganés) ofrece el mejor equilibrio yield/revalorización del área metropolitana.

05

Data Centers y Healthcare: inversión emergente

Iberia se consolida como hub digital europeo. Healthcare: +45% en H1 2025. Yields 5,5–7%: prima de riesgo aún elevada con recorrido de compresión 2027–2030.

Metodología ARIMA · Justificación de proyecciones · Datos utilizados

① MODELO ESTADÍSTICO

Serie base

IPV trimestral INE (Base 2015) + Valor Tasado MITMA.
43 observaciones 2015–2025. Frecuencia trimestral por tipología.

Identificación

Test ADF → serie no estacionaria en nivel.
Diferenciación $d=1$. ACF/PACF sobre serie diferenciada
→ selección de órdenes p, q .

Especificación

Residencial/Madrid: ARIMA(2,1,1) · Corona metropolitana: ARIMA(1,1,1) · Oficinas/Logístico: ARIMA(1,1,1) · Extremadura/mercados poco líquidos: ARIMA(1,1,0) o ARIMA(0,1,1).

Validación

Test de Ljung-Box sobre residuos (H_0 : no autocorrelación) · Criterio AIC/BIC para selección de orden · RMSE out-of-sample sobre 2023–2024 como período de validación.

Intervalos IC

IC 80% y 95% derivados de la varianza histórica del residuo ε (σ^2). Amplitud del IC crece con el horizonte temporal: $\pm 3,5$ pp para 2026 → ± 8 pp para 2030.

② JUSTIFICACIÓN DE PROYECCIONES

Calibración institucional

Proyecciones validadas frente al consenso de: BBVA Research (+10,2% en 2026), CaixaBank Research (+6,3%), Bankinter (+6%), Banco de España IEF Otoño 2025. Divergencia aceptada: $\pm 1,5$ pp.

Factores estructurales incorporados

Demanda: 180.000 nuevos hogares/año + 50.000 compras no residentes. Euribor proyectado 2,23–2,24% (FUNCAS/CaixaBank mar. 2026). Oferta: déficit >500.000 uds. desde 2021; solo 150.000 visados/año.

Supuestos macroeconómicos

PIB España +2,3% (BBVA Research 2026). Euribor estable 2,0–2,5%. IPC 2,6% en 2026. Empleo: crecimiento moderado. Flujo migratorio neto positivo sostenido.

Horizonte y escenarios

Escenario central ($p \approx 55\%$): tendencia ARIMA sin shocks. Alcista ($p \approx 20\%$): demanda acelerada + nula respuesta oferta. Moderado ($p \approx 25\%$): impulso VPO + desaceleración zona euro.

Limitaciones explícitas

ARIMA no incorpora shocks exógenos (geopolíticos, aranceles, crisis bancaria). Para horizonte >3 años, los IC al 95% son amplios (± 8 pp). El modelo no sustituye valoración por DCF para decisión de inversión concreta.

③ DATOS UTILIZADOS

INE

Instituto Nacional de Estadística

- Índice de Precios de Vivienda (IPV)
- Base 2015 · Frecuencia trimestral
- Serie: 1T2015–4T2025 (43 obs.)
- Metodología Laspeyres encadenado

Banco de España

Informe de Estabilidad Financiera

- IEF Otoño 2025 · Recuadro 4.1
- Sobrevaloración 1,1–8,5% LP
- Series crédito hipotecario
- Análisis geográfico por código postal

MITMA

Min. Transportes, Movilidad y AU

- Valor tasado vivienda libre €/m²
- Obs. de Vivienda y Suelo nº50
- Visados de obra · Transacciones
- Serie trimestral 2015–2025

CBRE España

Research & Valuation Advisory

- Investment Watch 2025 (18.400M€)
- Índice CBRE Q2 2025 (yields)
- Tendencias Valoraciones Mid Year
- Market Outlook 2025

Colegio de Registradores

Estadística Registral Inmobiliaria

- Anuario 2024 · IPVVR +12,3%
- Precio medio €/m² por CCAA
- Compraventas · Hipotecas
- Ratio LTV y LSTI por código postal

QUIÉNES SOMOS

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

**Finanzas
Corporativas**

M&A · Reestructuración
Valoración de empresas

**Fiscalidad
y Patrimonio**

Optimización fiscal
Planificación sucesoria

**Análisis
Inmobiliario**

Due diligence · Proyecciones
Yield & Cap Rate

**IA Aplicada
al Negocio**

Workflows híbridos
Automatización analítica

 www.horizonte360.com info@horizonte360.com Madrid LinkedIn [Rodrigo Pinilla](#)**⚠ AVISO LEGAL — LIMITACIÓN DE RESPONSABILIDAD Y NO CONSIDERACIÓN COMO ASESORAMIENTO DE INVERSIÓN**

El presente documento ha sido elaborado exclusivamente con fines informativos y de divulgación analítica. El contenido recogido en estas diapositivas 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, entre otras), y en proyecciones generadas mediante modelos econométricos de series temporales (ARIMA). Dichas proyecciones tienen carácter meramente orientativo.

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 (Ley 6/2023) ni de ninguna normativa aplicable en materia de servicios de inversión. 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 o producto financiero.

Horizonte360 Consultoría de Empresas no asume ninguna responsabilidad por las decisiones adoptadas por terceros en base a la información aquí contenida. Cualquier decisión de inversión, desinversión o financiación debe sustentarse en un análisis individualizado, realizado por un profesional habilitado y que tenga en cuenta la situación particular, los objetivos y el perfil de riesgo del inversor.