

Boletín Oficial



DE LA
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL
DE
MEDIADORES FINANCIEROS TITULADOS DE ESPAÑA



MEDFIN
MEDIADORES FINANCIEROS
- Mediación en Finanzas, Préstamos, Valores.- EAFI -



SUMARIO

Actualidad Corporativa	págs. 3-6
Tendencias inmobiliarias en España para 2026	págs.3-4
La inversión hotelera se disparó en el ejercicio 2025 un 28%	págs.5-6
Información de Actualidad	págs. 7-13
El mercado hipotecario marca máximos en plena subida del precio de la vivienda .	págs.7-8
El euribor baja en enero de 2026	págs.9-10
El mercado inmobiliario mundial. Nueva etapa de recuperación y crecimiento.	págs.11-13
Formación Continuada	págs. 14-21
Guía del mercado inmobiliario y legislación en España 2026.....	págs.14-20
Cuestionario Formativo.- Formulación de preguntas referentes al Área de Formación Continuada.....	pag.21
Consultorio Formativo	págs. 22-23
Sección dedicada a responder desde un punto de vista formativo y práctico, cuestiones variadas de actualidad, surgidas dudas y consultas planteadas en el ejercicio de la actividad de nuestros profesionales.	
<i>Respuestas correctoras correspondientes al Área de Formación Continuada.</i>	pág.23

La Agrupación Técnica Profesional de Mediadores Financieros Titulados de España ha adoptado las medidas y niveles de seguridad de protección del REGLAMENTO EUROPEO (UE) 2016/679. Los datos personales proporcionados por usted son objeto de tratamiento automatizado y se incorporan a un fichero titularidad de la Agrupación Técnica Profesional de Mediadores Financieros Titulados de España, que es asimismo la entidad responsable del mismo, inscrito en el Registro General de la Agencia Española de Protección de Datos. Usted podrá ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y en su caso, oposición, enviando una solicitud por escrito, acompañada de la fotocopia de su D.N.I., dirigida a C. Gascó Oliag, nº10-1º-1ª, C.P. 46520 de Valencia. Para el caso de que quiera realizarnos alguna consulta o sugerencia lo puede realizar en la siguiente dirección de correo electrónico: medfin@atp-guiainmobiliaria.com

Ejemplar: Gratuito

Recepción: Periódica

Edición: MEDFIN

Imprime: Gráficas Alhorí

Pablo Vallecillos Carrillo

D.L.: V-3256-2011

E-mail: medfin@atp-guiainmobiliaria.com



Boletín Oficial

DE LA

AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

DE

MEDIADORES FINANCIEROS TITULADOS DE ESPAÑA

Redacción y Administración

C./ Covarrubias, nº 22-1º-Derecha

28010-MADRID

Telf. Corp: 91 457 29 29



Web: www.atp-medfin.com

Tendencias inmobiliarias en España para 2026

El mercado inmobiliario en España continúa adaptándose a un nuevo contexto económico, social y demográfico.

Tras varios años de ajustes y consolidación, el ejercicio 2026 se perfila como un ejercicio marcado por una demanda más selectiva, compradores mejor informados y un creciente interés por viviendas que aporten valor real a largo plazo. Comprender las principales tendencias inmobiliarias en España será clave tanto para quienes buscan un nuevo hogar como para quienes analizan el mercado desde una perspectiva patrimonial.



1. La calidad gana peso frente a la cantidad

Una de las tendencias más claras de cara al ejercicio 2026 es la priorización de la calidad sobre el volumen. Los compradores ya no buscan simplemente más metros, sino mejores espacios: viviendas bien distribuidas, con luz natural, materiales duraderos y una arquitectura pensada para el confort diario. Esta evolución está impulsando especialmente el mercado de viviendas premium y de obra cuidada, tanto en grandes ciudades como en zonas residenciales consolidadas.

2. Ubicación estratégica y entornos consolidados

La ubicación sigue siendo un factor determinante, pero con matices. En el año 2026, los compradores valoran cada vez más los barrios consolidados, con servicios, buena conexión y calidad de vida, frente a desarrollos sin madurar. Zonas bien comunicadas, con oferta cultural, gastronómica y espacios verdes, continúan liderando la demanda, especialmente en ciudades como Madrid, Barcelona, Málaga o Valencia.

3. Viviendas pensadas para vivir mejor

El concepto de hogar ha evolucionado. Espacios polivalentes, terrazas, jardines, zonas exteriores y una clara separación entre áreas sociales y privadas son ahora elementos clave. En el ejercicio 2026, la demanda seguirá enfocándose en viviendas que se adapten a distintos momentos vitales y estilos de vida, ofreciendo flexibilidad, comodidad y funcionalidad.

4. Eficiencia energética y sostenibilidad como valor añadido

La sostenibilidad deja de ser un argumento accesorio para convertirse en un criterio decisivo. Viviendas eficientes, con buen aislamiento, sistemas de climatización modernos y certificaciones energéticas óptimas, no solo reducen costes a largo plazo, sino que aumentan el valor del inmueble. En el año 2026, este factor tendrá un impacto directo en la revalorización de las propiedades.

5. Compradores más informados y decisiones más estratégicas

El comprador del ejercicio 2026 llega al mercado con más información, expectativas claras y una visión a largo plazo. Ya no se trata solo de adquirir una vivienda, sino de realizar una decisión estratégica, ya sea como residencia habitual, segunda vivienda o inversión patrimonial. Esto refuerza la importancia del asesoramiento profesional y de una selección de propiedades bien curada.

Mirando al futuro del mercado inmobiliario español

Todo apunta a que 2026 será un año de consolidación, donde el valor real de las propiedades, su ubicación y su calidad marcarán la diferencia. En un entorno cada vez más exigente, contar con una visión experta y un conocimiento profundo del mercado será clave para tomar decisiones acertadas.



La inversión hotelera se disparó en el ejercicio 2025 un 28%

El apetito inversor por los hoteles en España se reactivó con fuerza en el ejercicio 2025, coincidiendo con el récord histórico de turistas extranjeros. El pasado ejercicio se cerró con un volumen de inversión hotelera de 4.275 millones de euros, lo que supuso un incremento del 28% respecto a las cifras del año 2024, y el segundo registro más elevado de la serie histórica, solo superado por los 4.810 millones del ejercicio 2018.



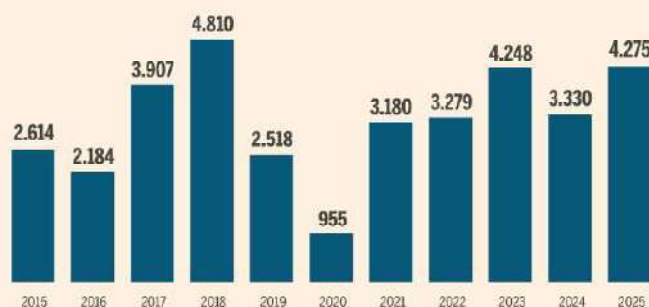
La principal diferencia respecto al ejercicio 2018, fecha en la que coincidieron varias compras de carteras hoteleras multimillonarias, como la adquisición de NH por parte de la tailandesa Minor o la creación de la socimi Atom por parte de Bankinter con la incorporación de siete hoteles, es que el elevado volumen registrado en el año 2025, se ha debido a la compra de activos individuales, protagonizados fundamentalmente por cadenas hoteleras.

El 83% de la inversión (3.986 millones de euros) se centró en 159 transacciones de hoteles ya existentes, con un protagonismo destacado para la compra del complejo Mare Nostrum por parte de la cadena Spring Hoteles por 430 millones, lo que constituyó la operación más costosa de un activo individual.

Por destinos, Canarias volvió a liderar por tercer año consecutivo la inversión, con 17 operaciones por valor de 1.039 millones de euros, lo que supuso un 24% del total. Baleares también cerró 18 operaciones, pero de una cuantía menor al no haber operaciones de cartera, con lo que el volumen atraído se redujo a menos de la mitad (464 millones de euros). En el caso de los destinos urbanos, Barcelona, con 20 transacciones y un volumen de 712 millones de euros, duplicó el volumen de fondos recibidos por parte de Madrid, con 376 millones en 24 operaciones, algo que el informe achaca a la escasez de activos de gran volumen en venta y no a una falta de interés inversor. "El capital no solo busca destinos consolidados, sino que selecciona las ubicaciones dentro de cada mercado, atendiendo a factores como la presión de precios, la disponibilidad de producto y el potencial de crecimiento a medio plazo. Esta aproximación contribuye a explicar la diversidad de operaciones registradas a lo largo del año en las distintas plazas".

Pese al contexto geopolítico complejo generado en el ejercicio 2025, con el inicio de una guerra comercial en EE UU o la invasión israelí en Gaza, y el que se ha creado a principios del ejercicio 2026, con la invasión estadounidense en Venezuela, se augura un buen desempeño de la inversión hotelera para este ejercicio.

EVOLUCIÓN DEL VOLUMEN TOTAL DE INVERSIÓN HOTELERA
En millones de euros.



“El sector ha demostrado una notable capacidad para sostener su desempeño operativo, incluso en contextos macroeconómicos complejos, apoyado en una demanda turística sólida y cada vez más diversificada, y en una oferta que continúa creciendo de forma contenida”.

Los profesionales del sector, consideran que el escenario financiero favorecerá la llegada de capital al sector hotelero: Las mejores condiciones de financiación y una rentabilidad más atractivas frente a otras alternativas es por lo que se espera que el año 2026 mantenga un tono positivo en la actividad inversora.

El mercado hotelero español ha madurado, demostrando su liquidez y continua liderando la inversión inmobiliaria apoyado en dinámicas que van más allá de lo coyuntural.

Expertos de once entidades financieras, consultoras y profesionales inmobiliarios consultados a final del ejercicio 2025, señalaron a las residencias de estudiantes como el activo de inversión más atractivos para este año, desbancando a los hoteles, que sí ocuparon la primera posición en el año 2025.

Las residencias de estudiantes siempre se habían considerado como un activo alternativo, pero han perdido esa consideración tras la creación de grandes carteras de inmuebles en los últimos años va ganando espacio.

En segundo lugar figuran los hoteles, seguidos del negocio de la promoción de vivienda, como consecuencia del recalentamiento del mercado de compraventa de la vivienda, con elevada demanda y escasez de oferta. Entre lo más demandado también aparecen otro tipo de inmuebles como centros de datos, flex-living (apartahoteles), parques comerciales y vivienda en alquiler.



INFORMACIÓN *de Actualidad*



EL MERCADO HIPOTECARIO MARCA MÁXIMOS EN PLENA SUBIDA DEL PRECIO DE LA VIVIENDA

El importe medio de los préstamos también alcanza niveles récord.

El buen ritmo en la firma de hipotecas durante todo el ejercicio 2025, ha acabado convirtiendo el año en el más activo de los últimos quince años, en cuanto a financiación para vivienda.

Según los datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística (INE), se cerraron 501.073 operaciones, un 17,8% más que en el ejercicio 2024.

Para encontrar cifras superiores hay que remontarse al periodo previo al estallido de la burbuja inmobiliaria. Aunque los datos aún son provisionales, la evolución mensual ya apuntaba a que se superaría el medio millón de hipotecas, algo que finalmente ocurrió tras registrarse 37.841 firmas en diciembre, un 17,4% más que el mismo mes del año anterior. Este dinamismo ha ido acompañado de una nueva subida en el precio de la vivienda.

El valor tasado medio del metro cuadrado alcanzó los 2.230 euros en el cuarto trimestre del año 2025, el nivel más alto desde que existen registros (1995).

En la última década, el precio ha subido cerca de un 50%, lo que equivale a unos 740 euros más por metro cuadrado. De media, en el ejercicio 2025 se firmaron 41.756 hipotecas al mes, frente a las 35.460 del año anterior. Octubre destacó especialmente, con más de 52.000 operaciones, el nivel más alto desde el año 2010. Incluso con el ligero descenso de diciembre respecto a noviembre, todos los meses del año



superaron a sus equivalentes de 2024, con mayo como uno de los más destacados al duplicar prácticamente el número de firmas. Aun así, estas cifras siguen lejos de los máximos alcanzados entre los ejercicios 2004 y 2007, cuando se superaba el millón de hipotecas anuales.

No obstante, superar las 500.000 operaciones supone volver a niveles de 2010 y marca un claro punto de inflexión tras varios años condicionados por los altos tipos de interés. El crecimiento no solo se ha dado en número de operaciones, sino también en volumen económico.

El capital prestado pasó de unos 61.000 millones en el año 2024 a 82.000 millones en el año 2025, lo que implica un aumento del 33%. Es decir, no solo hay más hipotecas, sino que además son de mayor cuantía. De hecho, el importe medio de los préstamos ha seguido aumentando. En diciembre subió un 13,5% hasta situarse en 172.535 euros, mientras que el promedio anual alcanzó los 163.738 euros, su nivel más alto desde el año 2015. En conjunto, el capital destinado a la compra de vivienda se disparó más de un 32% durante el año, superando los 82.000 millones de euros.

El tipo de interés medio se mantuvo por debajo del 3% durante once meses consecutivos, cerrando diciembre en el 2,87%, con un plazo medio de 25 años. En el último mes del año, el 63,4% de las hipotecas se firmaron a tipo fijo, frente al 36,6% a tipo variable. El interés inicial fue del 2,91% en las primeras y del 2,82% en las segundas.

También aumentaron las hipotecas sobre fincas rústicas, que crecieron un 10,7%, mientras que su importe medio subió más de un 22%.



Por comunidades, todas registraron más firmas que en el ejercicio 2024. Cantabria, La Rioja, Murcia y Extremadura lideraron los incrementos en número de operaciones, mientras que en volumen de capital destacaron Cantabria, Canarias y Navarra.

En cifras absolutas, Madrid encabezó el volumen total de préstamos concedidos, seguida de Cataluña y Andalucía.



Después de cinco subidas consecutivas, la tendencia del euríbor se invierte y el indicador hipotecario arranca el año a la baja, cerrando enero en el 2,245%. La previsión es que no se produzcan grandes movimientos en su evolución para los próximos meses.

El dato del arranque de 2026 se coloca así ligeramente por debajo de donde acabó 2025, el 2,267%, registrando en diciembre la tasa más alta desde el pasado mes de marzo. Y también es inferior al 2,525% donde se situaba un año antes, en enero de 2025.

En el repaso del año pasado 2025, y tras nueve caídas mensuales consecutivas, el índice comenzó el año subiendo. Bajó en febrero hasta el 2,407%. En marzo, la incertidumbre congeló el euríbor, que se colocó en el 2,4%. En abril, quedó en el 2,143% y mayo lo cerró en el 2,081%.

Un dato en el que volvió a situarse al término de junio, para descender en julio hasta el 2,079%. En agosto, se rompió la racha de seis meses consecutivos a la baja y cerró con una media mensual del 2,114%. En septiembre, el índice subió de nuevo, al 2,172%, en octubre acabó el mes con un valor medio del 2,187% y, en noviembre, la referencia de las hipotecas escaló al 2,217%.

"En el corto plazo, el estancamiento del euríbor beneficia a los que tienen una hipoteca variable con revisión anual. Aquellos hipotecados con revisión semestral notarán una subida de cuota en caso de que se actualice su interés con el euríbor de enero. Y es que el valor de este índice en julio del año pasado, hace seis meses, era más bajo que el actual".

De cara a los próximos meses, se cree que el euríbor tenderá a moverse en un rango estrecho, dado que si no cambian los tipos oficiales del BCE el índice suele tener pocos incentivos para dar bandazos y la previsión es que no se produzcan grandes movimientos en su evolución para los próximos meses.

No obstante, actualmente, anticipar escenarios con mucha antelación es especialmente difícil. "Desde el año pasado, la incertidumbre geopolítica ha convertido el entorno económico en un terreno inestable: cualquier episodio puede alterar expectativas de inflación y crecimiento y eso acaba entrando en la ecuación del BCE".

"Pese a los focos de tensión, la inflación se mantiene relativamente contenida, los mercados han aguantado el pulso y las previsiones de crecimiento siguen siendo, en general, positivas. Eso no elimina el riesgo. Convive con una reordenación profunda de las relaciones entre bloques económicos que todavía está en marcha y hace que el futuro sea menos predecible que en otros ciclos".

Pero, mientras ese ruido no se traduzca en un cambio claro de la inflación o de la política monetaria, el escenario central es continuidad. Por ello, su previsión es que lo más probable es que el euríbor no sufra grandes cambios y oscile entre el 2,2% y el 2,3% a lo largo de 2026.

"La clave radica en que hay cierto consenso acerca de que habrá una inflación algo más persistente en 2026, el propio organismo monetario lo reflejó en sus últimas previsiones, especialmente en los servicios y en la inflación subyacente. Así pues, dado que el índice se mueve anticipando el coste futuro del dinero, parece más o menos claro que todos los agentes económicos están descontando esa subida, aunque también parecen tener claro que no será en los próximos meses".

Por ahora, el BCE mantendrá la cautela mostrada durante estos últimos meses y dejará los tipos sin movimientos en las próximas reuniones.

"La estrategia del organismo no parece haber cambiado. Seguir guardando munición para actuar en caso de que la inflación repunte con fuerza por encima del 2% o la economía europea se vea sometida a algún tipo de estrés que ponga en riesgo el crecimiento de las economías de la zona euro", por ello, "con la máxima cautela", ve probable que en las primeras reuniones de 2026 veamos continuidad en la política actual y no recortes y que el euríbor se mantenga en niveles similares a los actuales durante los primeros meses del año, "lo que provocaría subidas en la cuota de las hipotecas variables que se revisen anualmente de cara a la próxima primavera".

Según algunos expertos en finanzas, "en 2026, el mercado está comprando una narrativa de hibernación monetaria: tipos estables, con microajustes solo si los datos obligan. En este entorno, el euríbor tendería a moverse en bandas y no en tendencias agresivas". Observando la trayectoria del euríbor, "resulta evidente que va encadenando fases de repuntes pronunciados con otras, más extensas, en las que se mantiene en cotas muy reducidas".

El mercado inmobiliario mundial

Nueva etapa de recuperación y crecimiento

El mercado inmobiliario global ha comenzado a mostrar signos claros de recuperación después de años de ajustes, y los expertos anticipan que esta tendencia se consolidará en los próximos años. Durante los tres primeros trimestres del ejercicio 2025, la rentabilidad del sector alcanzó el 4%, un notable contraste con el -1% registrado en el mismo periodo del año 2024. Este repunte refleja la combinación de un retorno de la liquidez, la compresión de los rendimientos y la revalorización del capital en todas las regiones, impulsada por un aumento generalizado de los alquileres.

De cara al ejercicio 2026 y la segunda mitad de la década, se espera un periodo de rendimiento elevado. Los analistas pronostican una rentabilidad neta media anual sin apalancamiento cercana al 7,5% en activos de alta calidad, sustentada en sólidos fundamentos, atractivos rendimientos iniciales y previsibles bajadas de los tipos de interés. Aunque las condiciones varían según ciudades y sectores, Estados Unidos, Europa y Asia-Pacífico podrían registrar desempeños muy similares, especialmente si se excluyen mercados con rendimientos persistentemente bajos, como algunos segmentos de China.



Ciudades y sectores destacados

La recuperación no será uniforme. Ciudades como Miami, Atlanta y Nashville en Estados Unidos; Madrid, Berlín y Londres en Europa; y Seúl, Sídney y Brisbane en Asia-Pacífico se perfilan como los mercados con mayores expectativas de rendimiento en los próximos cinco años. Mientras tanto, núcleos urbanos como Nueva York, París y Tokio podrían ofrecer oportunidades selectivas, aunque con un panorama más moderado.

A nivel sectorial, el residencial e industrial vuelven a ser los favoritos de los inversores, aunque también se identifican oportunidades en sectores minorista y de oficinas, particularmente en ciudades con restricciones de oferta y demanda sostenida. Por ejemplo, los comercios minoristas estadounidenses se benefician de períodos prolongados de adiciones mínimas de stock, mientras que oficinas céntricas en el norte de Asia, Sídney y algunas capitales europeas muestran potencial de rentabilidad mediante estrategias de reposicionamiento y remodelación.

Escasez de oferta: un motor de crecimiento

Uno de los factores clave que impulsa esta recuperación es la limitada oferta de nuevas construcciones. El riesgo, los altos costes de construcción y la revalorización han reducido la actividad promotora en casi todos los mercados, generando escasez de activos, especialmente en el sector residencial. Esto ha provocado un aumento de los alquileres, que en algunas ciudades alcanzan niveles récord, y ha impulsado estrategias de inversión más activas, como la rehabilitación y el desarrollo de nuevos proyectos.

El sector industrial, aunque registró un exceso de oferta en Estados Unidos y el norte de Asia durante el ejercicio 2025, ofrece oportunidades para reposicionar activos de calidad y beneficiarse de una futura reducción del exceso de stock. Por su parte, los sectores de oficinas y minorista presentan oportunidades selectivas, donde la demanda se mantiene y la oferta es limitada, lo que favorece estrategias de renovación y realquiler.

Exhibit 2: Real Estate Development



Source: DWS, Broker Sources, MSCI, INREV, ANREV, NCREIF, As of December 2025.
Note: *Excludes development sites and land

Factores estructurales que redefinen el mercado

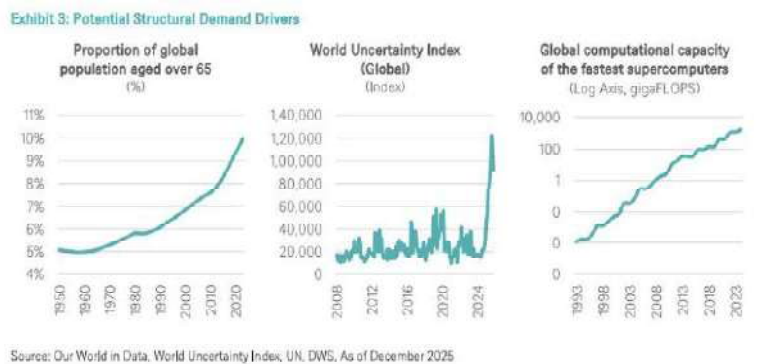
Más allá de los factores cíclicos, el mercado inmobiliario está siendo moldeado por tendencias estructurales de largo plazo. Entre ellas destacan:

Demografía: La migración y el envejecimiento poblacional transforman la demanda de vivienda y comercio minorista. En Estados Unidos, las ciudades del Sunbelt atraen a millennials y trabajadores remotos, mientras que en Australia, ciudades como Sídney experimentan desarrollos suburbanos impulsados por la migración global. Madrid se beneficia de la inmigración sudamericana, y Japón observa una concentración de población en grandes centros urbanos. Además, la demanda de viviendas compartidas, residencias para estudiantes y soluciones de almacenamiento temporal está creciendo, reflejando la movilidad global y estilos de vida transitorios.

Geopolítica: La incertidumbre global y las políticas comerciales influyen directamente en inversiones inmobiliarias y logística. Los aranceles, la deslocalización cercana y los cambios en las cadenas de suministro afectan la ubicación y tipo de activos demandados.

Inversiones estratégicas en centros logísticos urbanos o países como Polonia y el sur de Alemania podrían generar ventajas competitivas ante el aumento del gasto en defensa y la reorganización de cadenas globales.

Tecnología: La inteligencia artificial y la automatización están transformando los patrones de demanda en oficinas e industria. La reducción de puestos administrativos tradicionales disminuye la necesidad de espacios de back-office, mientras que la creciente productividad de empleos especializados aumenta la demanda de oficinas céntricas de alta calidad en ciudades tecnológicas como Seúl, Tokio, Londres, Berlín, Seattle y San Francisco. En el sector industrial, el comercio electrónico y la fabricación tecnológica incrementan la demanda de instalaciones modernas, y la adopción de vehículos autónomos promete redefinir la logística y el uso urbano a mediano plazo.



Perspectivas de inversión

El impulso actual del mercado sugiere que invertir en acciones inmobiliarias puede resultar atractivo, con un aumento gradual del capital destinado a activos básicos y de valor añadido. Sin embargo, la deuda inmobiliaria sigue ofreciendo oportunidades: aunque los márgenes se han reducido, prestamistas con experiencia en el sector pueden generar rendimientos atractivos a través de toda la estructura de capital.

Los expertos recomiendan enfoques estratégicos adaptados a cada ciudad y sector, priorizando activos residenciales e industriales, pero sin descartar oportunidades selectivas en minorista y oficinas. La escasez de oferta y los cambios estructurales podrían permitir estrategias de gestión activa, como remodelación, alquiler y reposicionamiento, para maximizar la rentabilidad ajustada al riesgo.

Al entrar en 2026, el mercado inmobiliario mundial parece consolidar su recuperación, con oportunidades claras en todas las regiones y sectores. La combinación de escasez de oferta, crecimiento de alquileres, factores demográficos, tecnológicos y geopolíticos ofrece un panorama prometedor para los inversores que adopten un enfoque estratégico y global. La próxima década podría redefinir dónde invertir, qué sectores priorizar y cómo crear activos resilientes y preparados para el futuro, marcando un nuevo ciclo de crecimiento sostenible para el mercado inmobiliario mundial.

FORMACIÓN CONTINUADA DEL

= MEDFIN =

= MEDIADOR FINANCIERO =

Guía del mercado inmobiliario y legislación en España 2026

Radiografía 2026 del mercado residencial en España

En el año 2026, el mercado inmobiliario español muestra un comportamiento de máximos históricos.

Las viviendas nuevas crecieron un 12,1 % y las usadas un 12,8 %, alcanzando niveles no vistos desde el año 2007.



Oferta y demanda: tensión estructural

La oferta sigue limitada: el ritmo de construcción de vivienda nueva se mantiene por debajo de las 80.000 unidades anuales, muy inferior a la demanda estimada de 150.000 hogares nuevos cada año.

Este desequilibrio alimenta la presión sobre los precios tanto en venta como en alquiler, especialmente en zonas metropolitanas y turísticas.

Alquiler: marco regulatorio y referencias.

El alquiler se rige por el Sistema Estatal de Referencia del Precio del Alquiler (SERPAVI), actualizado mediante la Resolución de 8 de abril de 2026 conforme al artículo 17.7 de la Ley 12/2023 de Vivienda.

Este sistema proporciona un rango de precios orientativo por zona y características del inmueble, de uso obligatorio en áreas declaradas tensionadas y voluntario en el resto del territorio.

Riesgo operativo: conflictos y lanzamientos

De acuerdo con el Consejo General del Poder Judicial (CGPJ), en el primer trimestre de 2026 se produjeron 5.644 lanzamientos por impago de alquiler frente a 1.189 por ejecución hipotecaria.

En consecuencia, más del 80 % de los desahucios proviene de arrendamientos regulados por la LAU.

Los plazos judiciales medios se sitúan entre 12 y 18 meses para recuperar una vivienda arrendada.

Este contexto confirma que el mercado inmobiliario español combina crecimiento sostenido, presión de la demanda y mayor complejidad jurídica.

Las leyes 12/2023 y 1/2026 (MASC) han modificado de manera sustancial el marco regulatorio del alquiler y la gestión de conflictos.

Tendencias 2026–2027 del mercado inmobiliario

Demografía, movilidad y teletrabajo

La combinación del envejecimiento demográfico y el auge del teletrabajo está transformando la demanda residencial.

Según el Banco de España, los créditos hipotecarios destinados a municipios con menos de 50.000 habitantes crecieron un 4,2 % en el ejercicio 2024, reflejando el desplazamiento de la demanda hacia zonas periféricas y rurales.

El INE confirma que el 36 % de los asalariados alterna trabajo remoto y presencial, lo que impulsa la búsqueda de viviendas más amplias y con espacios adaptables a oficina en casa.

Sostenibilidad y rehabilitación

La rehabilitación energética se consolida como prioridad estratégica.

Los fondos europeos canalizados a través del ICO y del Plan de Vivienda 2022–2025 financian actuaciones de eficiencia y accesibilidad.

Desde el pasado año 2025, las viviendas con certificación energética G o sin registro están penalizadas en precio y demanda, lo que incentiva la inversión en inmuebles reformados.

Además, los nuevos contratos de arrendamiento deberán incluir al menos una calificación E o F válida.

Inversión y mercado del alquiler

La rentabilidad bruta del alquiler se mantiene entre el 3 % y el 5 % en grandes capitales, según el Consejo General de los Colegios de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (CAI).

La subida de precios de compraventa ha desplazado parte del interés hacia el alquiler y el coliving, mientras que algunos propietarios particulares reducen oferta por presión regulatoria o fiscal.

España continúa atrayendo inversión extranjera: fue el tercer país de la UE-15 con mayor inversión residencial de no residentes en 2024.

Las previsiones indican que en el ejercicio 2026 el peso del alquiler superará el 30 % del total de viviendas urbanas, consolidando el cambio estructural hacia un mercado más profesionalizado.

Marco legal clave del mercado inmobiliario español

Entre los años 2023 y 2026, el marco normativo de la vivienda en España se ha transformado profundamente.

Las reformas introducidas por la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda y la Ley Orgánica 1/2025 (Ley MASC) redefinen la regulación del alquiler, la fijación de precios y la resolución de conflictos entre propietarios e inquilinos.

Ley 12/2023 de Vivienda

Su objetivo principal es garantizar un acceso más equilibrado a la vivienda, limitando las subidas de renta en zonas tensionadas y reforzando la transparencia informativa.

Las comunidades autónomas pueden declarar una zona tensionada cuando el coste medio de alquiler o compra supera el 30 % de la renta media del hogar.

Además, la norma amplía las prórrogas obligatorias y extraordinarias de los contratos hasta tres años adicionales y exige al arrendador comunicar el precio del contrato anterior.

En la práctica, la ley introduce un nuevo marco de relaciones arrendaticias que combina mayor estabilidad contractual con una contención parcial de rentas.

Su aplicación, sin embargo, es desigual según cada comunidad autónoma.

Índice estatal de referencia del alquiler (SERPAVI)

El Sistema Estatal de Referencia del Precio del Alquiler (SERPAVI) fue actualizado por la Resolución de 8 de abril de 2025, que desarrolla el artículo 17.7 de la Ley de Vivienda.

Este sistema define rangos de renta razonable por superficie, ubicación y antigüedad del inmueble.

Es obligatorio en zonas tensionadas y orientativo en el resto.

Su uso aporta seguridad jurídica y transparencia tanto a propietarios como a inquilinos.

Ley Orgánica 1/2025 (MASC): resolución alternativa de conflictos

La Ley Orgánica 1/2025 (publicada en el BOE el 7 de enero de 2025) introduce la obligatoriedad de acreditar haber ofrecido un procedimiento de mediación, conciliación o negociación antes de interponer demanda en casos de impago de rentas, expiración de contrato o desalojo.

Esta medida añade entre dos y cuatro meses a la duración media de los procesos judiciales, pero reduce la conflictividad y fomenta acuerdos extrajudiciales.

La falta de acreditación puede suponer la inadmisión de la demanda, lo que obliga a los propietarios a integrar este paso en su estrategia de gestión y documentación de incidencias.

Riesgos operativos y procedimientos

La gestión de arrendamientos en España sigue enfrentando riesgos jurídicos y operativos relevantes, especialmente en los procesos de impago y desahucio.

Según datos del Consejo General del Poder Judicial (CGPJ), en el primer trimestre de 2025 se registraron 5.644 lanzamientos por impago de alquiler, frente a 1.189 derivados de ejecuciones hipotecarias.

Más del 80 % de los desahucios proceden, por tanto, de contratos sujetos a la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU).

Duración y costes de los procedimientos

Los plazos judiciales medios para la recuperación de una vivienda arrendada oscilan entre 12 y 18 meses, dependiendo de la carga procesal del juzgado.

La entrada en vigor de la Ley Orgánica 1/2025 (MASC) ha añadido una fase previa de mediación o negociación obligatoria que puede prolongar el proceso entre 2 y 4 meses adicionales, con un coste medio estimado de 600 € por expediente.

Prevención y gestión del riesgo

Para reducir la exposición a impagos y conflictos, los expertos recomiendan adoptar una gestión preventiva basada en tres pilares:

- Contratación ajustada a la normativa vigente: incluir cláusulas actualizadas conforme a la Ley 12/2023 y prever la comunicación electrónica de notificaciones.

- Protección financiera: disponer de un seguro de impago de alquiler que cubra rentas y defensa jurídica durante el proceso.

- Uso del índice de referencia SERPAVI: fijar rentas dentro de los rangos oficiales para minimizar litigios por precios excesivos.

Recomendaciones para propietarios y agencias

La documentación preventiva, la transparencia contractual y la mediación temprana son claves para mitigar el riesgo jurídico.

Registrar las comunicaciones con el inquilino, conservar actas de intento MASC y mantener actualizados los certificados energéticos y de habitabilidad refuerza la defensa ante una eventual reclamación.

En conjunto, estas medidas reducen la incertidumbre y aportan seguridad jurídica y reputacional al mercado.

Implicaciones prácticas para inversión y gestión

Fijación de rentas: prudencia y referencia

El Sistema Estatal de Referencia del Precio del Alquiler (SERPAVI) se ha convertido en una herramienta esencial para la fijación de precios en zonas tensionadas.

Aunque su aplicación es obligatoria solo en determinadas áreas, utilizarlo en todo el territorio ofrece seguridad jurídica y demuestra buena fe contractual por parte del arrendador.

Superar el rango máximo puede implicar sanciones o la nulidad parcial de las cláusulas de renta.

Rentabilidad y riesgo

La rentabilidad bruta del alquiler en España se sitúa entre el 3 % y el 5 %, según el Consejo General de los Colegios de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (CAI).

No obstante, la rentabilidad real debe ajustarse por los gastos de mantenimiento, seguros, impuestos y posibles periodos de vacancia.

El uso de calculadoras y simuladores de rentabilidad permite valorar correctamente la viabilidad de cada inversión.

Ejemplo práctico: una vivienda con renta mensual de 950 € y gastos anuales de 1. 200 € ofrece un rendimiento neto del 4,2 % si el valor de compra es de 250. 000 €.

Checklist operativo

Antes de adquirir o arrendar una vivienda, propietarios e inversores deben comprobar:

- Contrato actualizado conforme a la Ley 12/2023 y a la LAU.
- Respeto del índice de referencia SERPAVI en zonas tensionadas.
- Disponibilidad de seguro de hogar y responsabilidad civil en vigor.
- Certificado energético y documentación técnica actualizados.
- Previsión de gastos legales, seguros e impuestos en la rentabilidad esperada.

Aplicar estas medidas reduce la exposición a riesgos jurídicos y financieros, y mejora la estabilidad de las inversiones en vivienda a medio y largo plazo.

Conclusión

El mercado inmobiliario español afronta en el año 2026 un escenario de crecimiento sostenido y regulación intensa.

Los precios continúan al alza, el alquiler gana peso estructural y la legislación refuerza los mecanismos de protección y transparencia.

Comprender este marco es esencial para invertir o alquilar con garantías.

La combinación de datos de mercado contrastados y un conocimiento actualizado de las normas, especialmente la Ley 12/2023 y la Ley Orgánica 1/2025 (MASC), permite anticipar riesgos y aprovechar oportunidades de inversión con criterio técnico y seguridad jurídica.

En definitiva, el nuevo ciclo inmobiliario exige información, prudencia y gestión profesional.

Una decisión basada en datos es la mejor defensa ante la incertidumbre del mercado.

Preguntas frecuentes

¿Cuál es la tendencia actual del precio de la vivienda?.

Según el INE, el Índice de Precios de Vivienda (IPV) aumentó un 12,7 % interanual en el segundo trimestre de 2025, situando el mercado en máximos desde 2007.

¿Qué zonas tienen limitación de precios de alquiler?.

Solo las áreas declaradas como zonas tensionadas por las comunidades autónomas están sujetas a límites según el SERPAVI y la Ley 12/2023.

¿Cuánto se tarda en recuperar una vivienda por impago?.

Entre 12 y 18 meses de media, pudiendo ampliarse 2 a 4 meses más por la aplicación de los procedimientos MASC.

¿Es obligatorio pasar por un procedimiento de mediación?.

Sí. La Ley Orgánica 1/2025 (MASC) obliga a acreditar que se ha intentado una vía de mediación o negociación antes de presentar demanda judicial.

¿Qué rentabilidad media ofrece el alquiler en España?.

La rentabilidad bruta media se sitúa entre el 3 % y el 5 %, dependiendo de la ubicación y el tipo de inmueble.

Cuestionario Formativo



A continuación facilitamos algunas preguntas básicas en referencia al «Área de Formación Continuada».

La contestación de las mismas le permitirá saber si ha fijado los conceptos básicos formativos en esta materia. Para la comprobación de las respuestas correctas puede consultar la página 23 de nuestro Boletín Oficial.

1.- Dentro del Marco legal clave del mercado inmobiliario español, se encuentra la Ley 12/2023 de vivienda, cuyo principal objetivo es:

- a) establecer una rentabilidad bruta de alquiler entre el 3% y el 5% en las grandes capitales.
- b) proporcionar un rango de precios orientativo por zona y características del inmueble, de uso obligatorio en áreas declaradas tensionadas y voluntario en el resto del territorio.
- c) garantizar un acceso más equilibrado a la vivienda, limitando las subidas de renta en zonas tensionadas y reforzando la transparencia informativa.

2.- ¿ Qué es el índice estatal de referencia del alquiler ?.

- a) el sistema estatal de referencia del precio del alquiler, define los rangos de renta razonable por superficie, ubicación y antigüedad del inmueble. Es obligatorio en zonas tensionadas y orientativo en el resto. Aporta seguridad jurídica y transparencia a propietarios e inquilinos.
- b) la medida que añade entre 2 y 4 meses a la duración media de los procesos judiciales, pero reduce la conflictividad y fomenta acuerdos extrajudiciales.
- c) el sistema estatal de referencia del precio del alquiler, cuya rentabilidad se sitúa entre un 5% y un 7%.

3.- ¿ Cuánto se tarda en recuperar una vivienda por impago?

- a) entre 12 y 24 meses de media, pudiendo ampliarse de 1 a 3 meses más por la aplicación de los procedimientos MASC.
- b) entre 12 y 18 meses de media, pudiendo ampliarse de 2 a 4 meses más por la aplicación de los procedimientos MASC.
- c) entre 6 y 12 meses de media, pudiendo ampliarse de 4 a 6 meses más por la aplicación de los procedimientos MASC.

Consultorio Formativo



Sección dedicada a responder desde un punto de vista formativo y práctico, cuestiones variadas de actualidad, surgidas por dudas y consultas planteadas en el ejercicio de la actividad de nuestros profesionales.

Pregunta

¿Cómo aplicar una reducción del 90% sobre el rendimiento del alquiler?

Respuesta

El porcentaje más alto de reducción, un 90%, se aplica cuando el propietario firma un nuevo contrato sobre una vivienda ubicada en una "zona de mercado residencial tensionado", conocidas también como zonas tensionadas, y la renta inicial se ha rebajado más de un 5% respecto al contrato anterior de esa misma vivienda.

Esta medida busca incentivar que los propietarios ajusten los precios en zonas donde la demanda es especialmente alta. Además, este incentivo fiscal puede suponer un ahorro significativo en la cuota del IRPF del propietario, dependiendo del rendimiento neto declarado.

Por otro lado, una reducción del 70% se concede en dos supuestos. El primero es cuando se trata del primer alquiler de la vivienda en una zona tensionada y el arrendatario tiene entre 18 y 35 años. El segundo es cuando el arrendatario

es una Administración Pública o una entidad sin fines lucrativos que destine la vivienda a alquiler social con renta inferior a los programas oficiales de ayuda al alquiler o para personas en situación de vulnerabilidad económica. Este porcentaje busca facilitar el acceso a la vivienda a colectivos específicos y promover el alquiler social en zonas donde la oferta es limitada.

Pregunta

¿Cómo aplicar el aumento por discapacidad en la declaración de la renta de 2026?

Respuesta

Para poder aplicar el incremento por discapacidad se deben cumplir dos condiciones simultáneamente durante el período impositivo. Por un lado, el trabajador debe contar con el grado de discapacidad exigido y por otro lado debe estar en activo, es decir, desempeñando una actividad laboral.

En los casos de tributación conjunta solo se aplica el incremento mayor de entre los miembros de la unidad familiar que cumplan los requisitos, evitando la suma de todos los incrementos posibles.

Estas normas permiten un cálculo justo y equilibrado de los gastos deducibles, asegurando que los contribuyentes puedan beneficiarse de las reducciones a las que tienen derecho.

Pregunta

¿Qué incremento de gastos son deducibles por discapacidad?

Respuesta

Los trabajadores con discapacidad también pueden beneficiarse de incrementos adicionales en los gastos deducibles.

Si el grado de discapacidad es igual o superior al 33% e inferior al 65%, el incremento asciende a 3.500 euros. Si además se requiere la ayuda de terceras personas o existe movilidad reducida, el incremento alcanza 7.750 euros. Para los trabajadores con discapacidad igual o superior al 65% el incremento también es de 7.750 euros, buscando compensar las mayores dificultades y gastos asociados a la actividad laboral.

Pregunta

¿Qué es la línea ICO MRR Vivienda?

Respuesta

La Línea ICO MRR Promoción Vivienda Social es uno de los instrumentos de financiación que despliega ICO en la segunda fase del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia para canalizar Fondos Next Generation EU.

Esta Línea financia proyectos de construcción o de rehabilitación de edificios destinados a vivienda en alquiler social o a precio asequible, eficientes desde el punto de vista energético. Las actuaciones deberán estar enmarcadas en los campos 025 ter o 025 bis del Anexo VI del Reglamento (UE) 2021/241 del Parlamento Europeo.

Va dirigido a Promotores privados o Entidades del sector público que realicen actividades similares, de viviendas en alquiler social o asequible, que vayan a acometer obras de construcción o rehabilitación.

Se solicita en las entidades de crédito directamente.

El importe máximo es de hasta el 100% de la financiación concedida por la Entidad para llevar a cabo el proyecto, incluidos IVA o impuestos análogos.

Respuestas correctas al cuestionario del Área de Formación Continuada

- 1.- c
- 2.- a
- 3.- b



AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

DE

MEDIADORES FINANCIEROS TITULADOS

DE ESPAÑA

Miembro Colectivo de la
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

C./ Covarrubias, nº 22-1º-Derecha.- 28010 MADRID.- Telf. Corp.: 91 457 29 29
E-mail: medfin@atp-guiainmobiliaria.com
Web: www.atp-medfin.com

