FCG

FINANCE CONSULTING GROUP

SPANISH MORTGAGE SPECIALISTS

MEMORÁNDUM

De: Alberto Bertazzi, Founder & CEO · Finance Consulting Group

Para: Equipo FCG, colaboradores y clientes internacionales

Fecha: 23 de noviembre de 2026

Asunto: Mercado de compradores extranjeros en España, Málaga y Costa del Sol · semana del 16 al 22 de noviembre

Récord de demanda extranjera: casi 4 de cada 10 viviendas en Málaga las compran extranjeros

> La cuota extranjera marca máximos mientras el número de compraventas baja y el euríbor roza el máximo del año. El 1 de diciembre entra en vigor el IVA del 10 % para el alquiler turístico de corta estancia.

38,83 %
de las compras de vivienda en la provincia de Málaga, 3T 2026 (+1,82 p. p.)
Colegio de Registradores

16,05 %
cuota extranjera en España, 3T 2026: máximo histórico
Colegio de Registradores

3,372 %
euríbor a 12 meses, dato del 20 nov; media provisional de noviembre 3,300 %
EMMI

10 % IVA
alquiler turístico de 30 noches o menos, desde el 1 de diciembre
RDL 29/2026

Resumen de la semana

1. **Récord extranjero:** el 16,05 % de las compraventas de vivienda en España (3T 2026) fueron de extranjeros. En Málaga, el 38,83 %, solo por detrás de Alicante.
2. **Menos operaciones:** el INE registra un −13,4 % interanual en septiembre y los Registradores un −5,9 % interanual en el 3T.
3. **Precios en máximos:** 2.512 €/m² de media en España y 3.400 €/m² en la provincia de Málaga.
4. **Euríbor al alza:** 3,372 % el 20 de noviembre, a 0,007 puntos del máximo del año. El BCE se reúne el 17 de diciembre.
5. **Fiscalidad del alquiler turístico:** IVA del 10 % desde el 1 de diciembre para estancias de 30 noches o menos.

1. Compradores extranjeros

- **Málaga, segunda provincia de España:** 38,83 % de compras extranjeras en el 3T 2026, frente al 26,53 % del 3T 2021. Por delante solo Alicante (46,46 %); después, Baleares (37,19 %) y Santa Cruz de Tenerife (28,99 %).
- **Menos operaciones, precio en máximos:** la provincia registró 8.047 compraventas, un 14,3 % menos que en el trimestre anterior. Precio medio de 3.400 €/m² (quinta provincia más cara). En Málaga capital, 3.451 €/m² de media anual, un 16,3 % más que hace un año.
- **Nacionalidades en España:** británicos 7,48 % (1.943 compras), marroquíes 6,36 %, neerlandeses 5,83 % y alemanes 5,70 %. Bajan con fuerza neerlandeses (−17,2 %) y franceses (−15,9 %) en el trimestre.
- **No residentes (CaixaBank Research, 19 nov):** unas 47.000 compras en los 12 meses hasta el 2T 2026, el nivel más bajo desde 2021 pero por encima de la media 2010–2019. Ganan peso Países Bajos y Polonia; pierden Reino Unido, Francia y Suecia.
- **Lectura:** la cuota extranjera sube porque el comprador nacional cae más. En volumen, las compras de extranjeros también se moderan: unas 26.300 en el 3T, frente a 26.800 en el 2T.

2. Normativa y fiscalidad

- **IVA en viviendas turísticas:** 10 % desde el 1 de diciembre para estancias de 30 noches o menos, salvo vivienda habitual del propietario (RDL 29/2026, convalidado el 12 de noviembre). El decreto permite además a los ayuntamientos de zonas tensionadas subir el IBI de los pisos turísticos hasta un 150 %. No consta aún ningún acuerdo en Málaga ni en la Costa del Sol.
- **Viviendas turísticas en Málaga capital:** sigue la suspensión de nuevas licencias en todo el municipio, vigente desde agosto de 2025 y hasta un máximo de 3 años.
- **ITP en Andalucía:** el proyecto de Presupuestos de 2027 baja el tipo general del 7 % al 6,75 % desde el 1 de enero de 2027, pendiente de aprobación parlamentaria.
- **Golden Visa:** sin novedades. No se aceptan solicitudes nuevas desde el 3 de abril de 2025; las ya concedidas se pueden renovar.
- **IBI, plusvalía municipal e IRNR:** sin novedades verificadas esta semana.

3. Datos oficiales publicados

Fuente	Indicador	Dato y variación
INE (17 nov)	Compraventas de vivienda, septiembre	54.548 · −13,4 % interanual · +10,6 % mensual
INE	Vivienda nueva / usada	22,3 % / 77,7 % del total · −11,6 % / −14,0 % interanual
Registradores, 3T 2026	Compraventas de vivienda	164.148 · −2,3 % trimestral · −5,9 % interanual
Registradores	Precio medio	2.512 €/m² (máximo histórico) · +9,3 % interanual
Registradores	Índice de ventas repetidas	Máximo histórico · +15,76 % interanual
Registradores	Hipotecas sobre vivienda	124.145 · −3,9 % trimestral
Registradores	Tipo medio nuevas hipotecas	3,15 % (+0,12 p. p.) · 65,93 % a tipo fijo
Registradores	Cuota media / % del coste salarial	857,6 € / 35,3 % (Andalucía 37,3 %)
Notarios · Banco de España	—	Sin publicaciones relevantes esta semana

> **Nota de rigor:** en algunos medios se ha publicado que los británicos son el 12,64 % de las compras extranjeras en Andalucía, seguidos de ecuatorianos y marroquíes. En el informe de los Registradores esas cifras corresponden a las certificaciones por ejecución hipotecaria a nivel nacional, no a compras.

4. Financiación

- **Euríbor a 12 meses:** 3,372 % el 20 de noviembre, a 0,007 puntos del máximo del año (3,379 %, el 25 de septiembre). Media provisional de noviembre: 3,300 % (15 de 21 sesiones). Media oficial de octubre: 3,239 %. En noviembre de 2025 fue del 2,217 %.
- **BCE:** tipo de depósito en el 2,50 %. Tras la reunión de octubre, los mercados daban un 80 % de probabilidad a una subida hasta el 2,75 % el 17 de diciembre.
- **Banca y no residentes:** no constan cambios publicados esta semana en las condiciones para no residentes. Los bancos ganan cuota en crédito hipotecario (91,72 %) y el plazo medio baja a 25,33 años.

5. Claves para el comprador internacional

- **La competencia también es extranjera:** en la costa, el otro interesado en la misma vivienda suele ser otro comprador internacional. Llegar con la financiación preaprobada es una ventaja real para cerrar.
- **Tipo fijo o variable, con calma:** con el euríbor en máximos del año y una posible subida del BCE, conviene comparar ofertas a tipo fijo y variable. Quien ya tiene hipoteca variable puede revisar si le compensa cambiar o subrogarse antes de su próxima revisión.
- **Rentabilidad del alquiler turístico:** recalcular los números con el IVA del 10 %, el posible recargo de IBI y la suspensión de licencias en Málaga capital. La media estancia o el alquiler de larga duración pueden ser alternativas.
- **Nuevos perfiles de comprador:** ganan peso los compradores de Países Bajos y Polonia; los británicos siguen siendo la primera nacionalidad.
- **Precio y capacidad de pago:** la cuota hipotecaria ya supone el 37,3 % del coste salarial en Andalucía. Un estudio de viabilidad previo evita sorpresas en la tasación y en la concesión.

En una frase

La Costa del Sol sigue atrayendo al comprador internacional como nunca, pero cada operación exige hoy más preparación: financiación preaprobada, números de rentabilidad realistas y atención al euríbor.

Fuentes

- Colegio de Registradores: Estadística Registral Inmobiliaria, 3.er trimestre de 2026 (noviembre 2026) · registradores.org
- INE: Estadística de Transmisiones de Derechos de la Propiedad, septiembre 2026 (17/11/2026) · ine.es
- CaixaBank Research: «Demanda extranjera de vivienda en España: moderación y diversificación» (19/11/2026)
- Andalucía Información: compradores extranjeros en Málaga, 3T 2026 (16/11/2026)
- Press Digital / pisos.com: peso de los compradores extranjeros (16/11/2026)
- Rankia: euríbor hoy, 19 y 21 de noviembre de 2026
- Infobae / EFE: medidas del decreto de vivienda convalidado (12/11/2026) · Winahost: IVA en pisos turísticos (15/11/2026)
- CaixaBank Research: Observatorio de bancos centrales (octubre 2026)
- Junta de Andalucía: Consejo de Gobierno, Presupuesto 2027 (30/10/2026)

Este memorándum es informativo y refleja la situación a 23 de noviembre de 2026. Las cifras proceden de las fuentes citadas. No constituye asesoramiento financiero, jurídico ni fiscal: para un caso concreto, consulte con un profesional.