



Inmobiliario

Los precios de la vivienda encadenan ya 11 años de subidas ininterrumpidas

El mercado apunta a un 2026 con incrementos de doble dígito en toda España

FERNANDO H. VALLS
Madrid

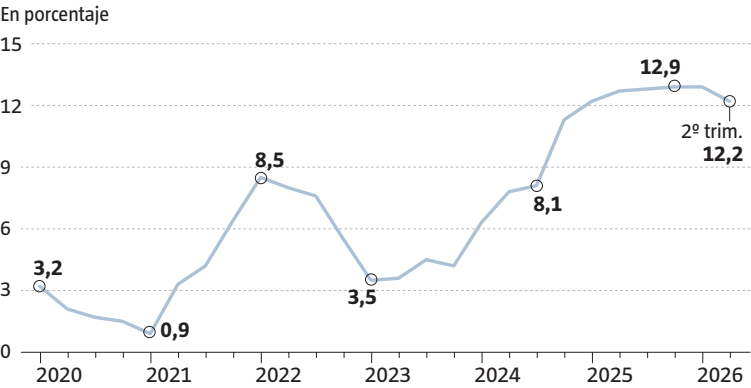
Los precios de la vivienda continúan registrando récord tras récord. El Instituto Nacional de Estadística (INE) certificó ayer que las cantidades que los compradores pagan por las viviendas que adquieren acumulan ya 11 años al alza. Un total de 45 trimestres de incrementos ininterrumpidos que evidencian la complejidad de adquirir un inmueble para cada vez más familias. Las cifras de la burbuja han sido pulverizadas y los incrementos superan con creces al IPC y a la mejora media de los salarios. La situación es similar en todo el país, aunque se aprecian diferencias entre los territorios que están interviniendo el mercado y los que no.

El índice de precios de la vivienda del INE es una estadística que incorpora información sobre las tasaciones y las promociones inmobiliarias, así como datos sobre escrituraciones, préstamos hipotecarios, del catastro y de las agencias inmobiliarias. Se trata, por tanto, de una de las fuentes más precisas para conocer el estado del mercado inmobiliario.

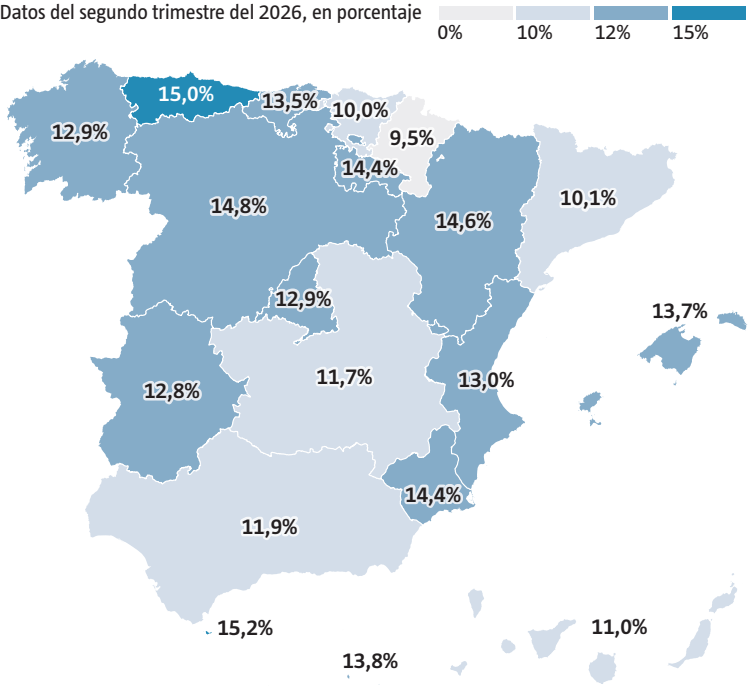
Los precios de la vivienda subieron interanualmente un 12,2% en el segundo trimestre del 2026 y la tasa acumula seis trimestres con incrementos superiores al 12%. El mercado, por tanto, no para de escalar con aumentos a doble dígito desde finales del 2024. La compañía de tasaciones Tinsa situó también ayer el aumento interanual en un 14,9%, por encima incluso del dato del INE.

Los precios de compra de vivienda subieron, según el Instituto Nacional de Estadística, en

Evolución interanual de los precios de la vivienda (nueva y usada) en España



Variación interanual por comunidades autónomas



FUENTE: INE

LA VANGUARDIA

todas las comunidades autónomas en el segundo trimestre respecto al mismo periodo del año anterior. Las mayores revalorizaciones se registraron en Ceuta (15,2%), Asturias (15,0%) y Castilla y León (14,8%). Y las

menores, en Navarra (9,5%), Euskadi (10,0%) y Cataluña (10,1%). Estas son las tres autonomías que han decidido aplicar una regulación al sector. En Madrid el incremento interanual fue del 12,9%; en Andalu-



ANDREU PUIG / OFV

Los inmuebles nuevos y de segunda mano no paran de subir

cía, del 11,9%; y en la Comunidad Valenciana, del 13%.

Los precios de compra, por tanto, suben menos en las comunidades autónomas que han decidido aplicar la ley estatal de Vivienda y con ello intervenir el mercado inmobiliario. No obstante, las medidas se centran en

Un piso nuevo comprado hoy es un 60% más caro que en la burbuja y uno usado cuesta un 15% más

el sector del alquiler. Una posibilidad es que esté bajando la demanda de compradores que adquieran vivienda como inversión en Catalunya, el País Vasco y Navarra por las restricciones en vigor o futuras, lo que podría

estar provocando un menor aumento de los precios, señalan fuentes del Ministerio de Vivienda.

A la hora de comparar los dos grandes mercados inmobiliarios, Madrid y Catalunya, se aprecian más diferencias. En la capital española los precios están desbocados, con subidas por encima del 14% en dos trimestres del 2024.

En Catalunya, de momento, no se han alcanzado esos registros, aunque los precios siguen escalando a doble dígito. En cambio, en Madrid se empieza a apreciar una moderación del incremento en el coste de la vivienda nueva (5,6% de crecimiento interanual), frente a una subida mayor en Catalunya (6,4%).

En cuanto a la tipología de vivienda, los precios de los inmuebles de segunda mano en España subieron en el último



año un 12,9%, una tasa muy similar a las de los últimos trimestres. Los de la vivienda nueva, por su parte, crecieron un 7,4%, registrando la tasa más baja desde el primer trimestre del 2023.

Si se repasa el histórico de los últimos años, los datos son aún más crudos. La vivienda nueva sigue escalando por encima de todos sus récords y ya supera en más del 60% a los de los máximos de la burbuja inmobiliaria. La oferta sigue siendo escasa y ello provoca estos incrementos para los compradores que optan por una vivienda a estrenar. Los precios de la vivienda usada han subido, por su parte, un 15% respecto a los máximos del boom de principios de siglo.

No obstante, en los últimos dos trimestres la vivienda de segunda mano está viendo cómo

Las alzas son más moderadas en Catalunya, Euskadi y Navarra, donde se ha intervenido el mercado

su precio escala en mayor medida, con incrementos de doble dígito en el último año y medio, frente a un aumento en los inmuebles nuevos que tiende a moderarse hasta el 7,4% del segundo trimestre.

Pese a estas cifras, los expertos más optimistas aprecian una ligera moderación en las subidas de precios de la vivienda. Es decir, la curva tiende a estabilizarse. No obstante, si no se corrige la tendencia, el 2026 volverá a cerrar con incrementos de precios de la vivienda de dos cifras, pulverizando todas las previsiones.

Si se estrecha el abanico a los precios mínimos durante la crisis (2012-2013) se aprecia cómo el precio de la vivienda nueva ha crecido un 130% desde entonces y la de segunda mano se ha duplicado. Si se descuenta la inflación, tras la pandemia, los inmuebles nuevos han aumentado de precio un 70% y los de segunda mano, un 57%. El incremento del IPC durante estos años ha sido del 22%.●