



Economía

La vivienda en las grandes ciudades se encarecerá un 7%, la mitad que en 2025

El precio en Madrid subió un 18,9% el año pasado y en Barcelona el alza fue del 14,5%

La elevada demanda ha desviado la tensión hacia las ciudades del cinturón metropolitano

Alba Brualla MADRID.

El mercado residencial español avanza hacia un cambio de ciclo y empieza a perder velocidad. Tras un año marcado por fuertes subidas en los precios de la vivienda, las previsiones apuntan a que el encarecimiento se moderará en 2026. Después de incrementos de dos dígitos en las principales ciudades (del 18,9% en Madrid y del 14,5% en Barcelona), el avance esperado para el próximo año se situará en torno al 7%, la mitad del ritmo registrado en 2025, según las estimaciones de la consultora Gloval Analytics.

Concretamente, la firma estima un aumento para el conjunto de España que se moverá en un rango que oscila entre el 5,6% y el 8,4%. En el caso de Madrid, el incremento previsto se sitúa en torno al 6,9%, mientras que en Barcelona alcanzará aproximadamente el 7,1%.

Estas previsiones se apoyan en un escenario macroeconómico relativamente estable, en línea con las expectativas del Banco de España sobre la evolución de la actividad económica y el empleo. El organismo prevé que el crecimiento del PIB continúe en los próximos años, aunque con un ritmo más moderado que en los últimos ejercicios.

El ajuste en el ritmo de subida de los precios llega después de un 2025 especialmente intenso para el mercado inmobiliario. Según el informe, la ciudad de Madrid cerró el año con un precio medio de 5.218 euros por metro cuadrado, lo que supone un incremento interanual del 18,9% y un avance trimestral del 2,8%. En su área metropolitana, el valor medio alcanzó los 3.468 euros por metro cuadrado, un 18,2% más que en el mismo periodo del año anterior.

Barcelona también registró fuertes incrementos, aunque ligeramente inferiores a los de la capital. El precio medio de la vivienda en la ciudad condal se situó en 4.599 euros por metro cuadrado, con una subida interanual del 14,5% y un crecimiento trimestral del 1,5%. En el conjunto del área metropolitana, el valor medio alcanzó los 3.067 euros por metro cuadrado, lo que representa un aumento anual del 10,6%.

Cinturón metropolitano

Una de las tendencias más notables del pasado año es que las subidas se han extendido a prácticamente todos los municipios analizados en

Existe un entorno favorable para el inmobiliario

El entorno macroeconómico continúa siendo favorable para el mercado residencial. La inflación cerró diciembre de 2025 en el 2,9%, todavía ligeramente por encima del objetivo del Banco Central Europeo, mientras que el Euríbor mantiene niveles relativamente bajos, lo que contribuye a abaratar la financiación hipotecaria. De cara a los próximos años, el Banco de España prevé que la economía española mantenga un crecimiento sostenido, con avances del PIB del 2,2% en 2026 y del 1,9% en 2027, lo que seguirá respaldando la demanda de vivienda.

2,2
POR CIENTO
Es el avance esperado para el PIB este año, lo que sostendrá la demanda

ambas áreas metropolitanas. En Madrid, el encarecimiento ha sido especialmente intenso en algunas ciudades del cinturón metropolitano, donde los precios están creciendo a ritmos superiores incluso a los de la capital.

Concretamente, los municipios con mayores incrementos son Fuenlabrada, donde el precio se disparó un 25,5%, Móstoles, con una subida del 23,4%, Coslada, donde la vivienda se encareció un 21,4% y Leganés, que subió un 20,7% (*ver gráfico*).

“Estos datos reflejan cómo la presión de la demanda está desplazándose hacia zonas periféricas ante el encarecimiento de la vivienda en el centro de la ciudad”, apunta el informe de Gloval.

Si se analizan los niveles absolutos de precios, los municipios más caros dentro del área metropolitana madrileña siguen siendo Pozuelo de Alarcón (4.954 euros/m2), Alcobendas (4.490 euros/m2) y Majadahonda (4.446 euros/m2), consolidándose como algunos de los mercados residenciales más exclusivos del entorno de la capital.

En el caso de Barcelona, el encarecimiento también se ha extendi-

Se imponen la subidas de doble dígito

Precio medio de la vivienda por metro cuadrado

Área Metropolitana de Madrid

Municipio	IV T 2025	Variación anual (%)	
Fuenlabrada	2.562		25,5
Móstoles	2.686		23,4
Coslada	2.916		21,4
Leganés	2.896		20,7
Alcorcón	3.055		20,6
Madrid	5.218		18,9
Tres Cantos	3.927		18,7
Alcobendas	4.490		18,7
Getafe	2.910		18,1
Rivas Vaciamadrid	3.150		17,6
San Sebastián de los Reyes	3.473		17,3
Boadilla del Monte	4.046		17,2
Majadahonda	4.446		17
San Fernando de Henares	2.498		16,3
Pozuelo de Aalrcón	4.954		14,4
Las Rozas de Madrid	4.015		13,2
Área Metropolitana de Madrid	3.468		18,2

Área Metropolitana de Barcelona

Municipio	IV T 2025	Variación anual (%)	
Badalona	2.647		18,1
Sant Adrià de Besòs	2.636		17,2
Santa Coloma de Gramanet	2.341		16,3
Barcelona	4.599		14,5
Esplugues de Llobregat	3.859		13,5
L'Hospitalet de Llobregat	2.715		12,0
Cerdanyola del Vallès	2.760		10,1
Cornellà de Llobregat	2.723		9,2
El Prat de Llobregat	2.785		8,3
Sant Joan Despí	3.252		7,9
Sant Cugat del Vallès	4.667		7,6
Sant Just Desvern	4.254		7,2
Montcada y Reixac	2.171		6,0
Área Metropolitana de Barcelona	3.067		10,6

Fuente: Gloval Analytics.

eE

do a todos los municipios analizados del área metropolitana. Los mayores incrementos anuales se registran en Badalona (+18,1%), Sant Adrià de Besòs (+17,2%) y Santa Coloma de Gramanet (+16,3%), lo que confirma la tendencia de expansión del crecimiento de precios hacia los municipios del cinturón urbano.

Este comportamiento del mercado se produce en un contexto económico que sigue siendo favorable para el sector inmobiliario con una evolución positiva del crédito hipotecario. Así, durante el último trimestre de 2025, las nuevas operaciones de financiación concedidas a hogares alcanzaron los 22.317 millones de euros, lo que supone un incremento del 18,57% interanual, mientras que en el conjunto del año el crecimiento superó el 21%.

No obstante, algunos indicadores del mercado muestran señales

Gloval estima que el mercado inmobiliario avanza hacia un ciclo más moderado

de desaceleración en la actividad. Concretamente, en el área metropolitana de Madrid, el número de viviendas transmitidas registró un descenso interanual del 9,62%, mientras que en el área de Barcelona la variación fue prácticamente plana, con una caída del 0,06%.

Para Roberto Rey, presidente y consejero delegado de Gloval, estos datos reflejan la fortaleza estructural del mercado residencial español. “El mercado residencial español sigue mostrando una gran fortaleza. La demanda continúa muy por encima de la oferta disponible, lo que explica la persistencia del crecimiento de precios, especialmente en las grandes áreas urbanas”, señala el directivo.

En este contexto, los analistas prevén que el mercado entre en una fase de crecimiento más equilibrado. La escasez de vivienda disponible, especialmente en las grandes ciudades, seguirá presionando los precios al alza, aunque el ritmo de subida podría ir moderándose progresivamente a medida que el mercado se adapte a un entorno económico más estable.