

Hacia una nueva burbuja inmobiliaria

La vivienda registró en 2025 su mayor encarecimiento en 18 años al subir un 12,9%

La escalada de precios se debe a la falta de oferta y a una demanda creciente, con fuertes aumentos tanto en obra nueva como de segunda mano ► La situación actual apunta a una cierta estabilización

GORKA R. PÉREZ
MADRID

Solo durante la burbuja inmobiliaria los precios de la vivienda experimentaron una subida tan pronunciada como la que se dio el año pasado. Las casas se encarecieron de media un 12,9% en la parte final de 2025, una cifra solo superada por el 13,1% que se dio a comienzos de 2007. Pero si aquel ejercicio precedió al estallido de la burbuja inmobiliaria y fue de más a menos, el año pasado los precios no dejaron de calentarse mes tras mes. Eso hace que, mirando al conjunto del año y no solo al último trimestre, el Instituto Nacional de Estadística (INE) considere que 2025 ha sido el año con el mayor salto de los precios de vivienda, con un promedio del 12,7% (frente a algo menos del 10% en 2007).

De acuerdo con los datos que ofreció el INE el viernes, los precios de las casas de nueva construcción se elevaron un 11,2% en el cuarto trimestre del año pasado, respecto al mismo periodo de 2024 (un 11,3% en el conjunto del año, por debajo del promedio de 2007). La vivienda de segunda mano, en cambio, escaló un 13,1% al acabar el año y un 12,9% en todo el ejercicio. Esta última es una cifra inédita, ya que nunca las casas usadas se habían encarecido a doble dígito durante un año entero. El desequilibrio entre oferta y demanda, y la falta de obra nueva que obliga a centrar muchas búsquedas en los pisos usados, explica que el mercado residencial español haya alcanzado un nuevo hito y siga comprometiendo la posibilidad de que miles de personas se conviertan en propietarias.

La curva alcista que dibuja la gráfica elaborada por la estadística oficial –que utiliza los datos sobre viviendas escrituradas del Consejo Ge-

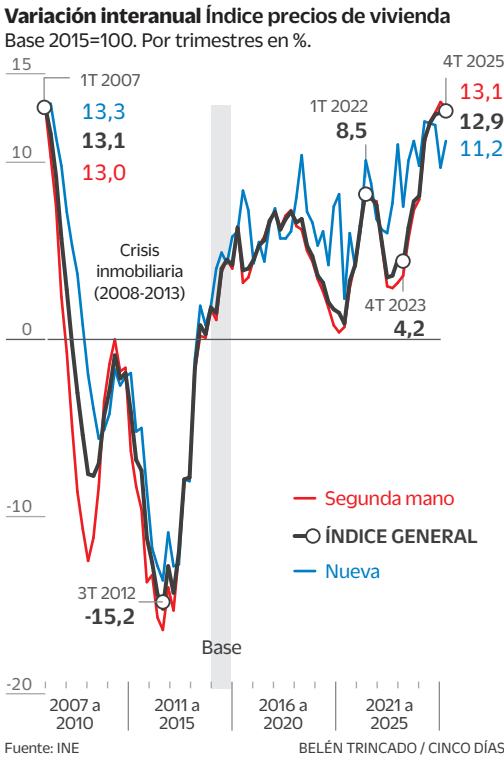
neral del Notariado– tiene su punto de partida en el cuarto trimestre de 2023 (+4,2%), habiendo sumado desde entonces nueve trimestres consecutivos de subidas. Esto ha dado como resultado que los precios se hayan triplicado en apenas dos años. En 2025, el encarecimiento de las viviendas ha oscilado entre el 12% y el 13% en todos los trimestres: comenzó el curso en un 12,2% para marcar en el tramo final el registro más alto. Los datos del arranque de 2026, que el INE ofrecerá a principios de junio, determinarán si los precios de las casas siguen calentándose o si pisarán, aunque sea levemente, el freno.

Mercado dinámico

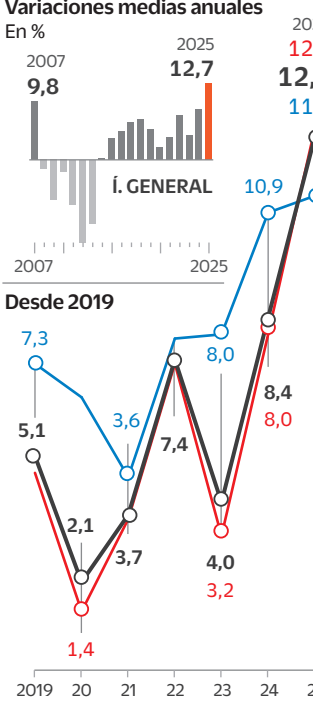
“Nos encontramos ante un mercado especialmente dinámico, impulsado por una demanda cada vez más activa, una oferta incapaz de responder al ritmo necesario y un contexto de tipos de interés que se va moderando progresivamente”, analiza Ferran Font, director de estudios del portal inmobiliario Pisos.com. “A corto plazo, es difícil anticipar un cambio de tendencia, ya que ninguno de estos tres factores –demanda, oferta y condiciones financieras– parece que vaya a experimentar variaciones significativas en los próximos meses”, añade.

En los pasados tres ejercicios, entre 2022 y 2025, solo en dos ocasiones el índice de precios de vivienda trimestral ha sido negativo, esto es, ha bajado respecto al periodo anterior. Sucedió en el tramo final de 2022 (-0,8%) y en el de 2023 (-1,1%). Esto quiere decir que, a excepción de estos dos momentos, el precio de la vivienda ha experimentado incrementos en 14 de los últimos 16 trimestres. Pero la racha va más allá, tras el estallido de la burbuja y los

El aumento medio de 2025 supera al de 2007 durante la burbuja



Mayor subida anual desde 2007



Variación anual en el 4T 2025

Por comunidades en %

CYL	15,3
ARA	14,4
RIO	14,4
MUR	14,4
MAD	14,2
GAL	14,1
AST	13,9
CTB	13,6
VAL	13,5
EXT	13,5
BAL	13,4
CEU	13,3
GENERAL	12,9
CLM	12,8
MEL	12,8
AND	12,4
PVA	12,3
NAV	11,4
CNR	11,0
CAT	10,9

muchos años de purga en el sector, los precios de las casas comenzaron a remontar en 2015. Ese es precisamente el año que toma el INE como base para atribuir a la vivienda un valor de 100 puntos. El año pasado se superaron los 186. Dicho de otra forma, las casas se han encarecido más de un 86% en 10 años.

Sin embargo, la situación actual apunta a cierto cansancio. “Estamos en una fase en la que vamos a llegar al límite”, señala José García Montalvo, catedrático de Economía en la Universidad Pompeu Fabra de Barcelona. Según sus análisis, los tiempos de espera en las operaciones están creciendo, de

la misma forma que lo están haciendo los descuentos en los precios. Aun así, todavía se da un choque de pensamientos entre compradores y vendedores. “Los primeros creen que los precios seguirán subiendo el próximo año, incluso al 20%. Algo que es una locura y que no va a ocurrir. Mientras tanto los compradores, como no pueden llegar a lo que se pide, se mantienen a la espera. Hasta que no se produzca un ajuste natural, en ese tiempo veremos una ralentización tanto en las compraventas como en los precios”, incide Montalvo. El experto señala que el miedo a que alguien se adelante en la compra ha espoleado el ritmo de las operaciones, pero que desaparecido este, el mercado echará el freno.

La falta de expansión del parque de viviendas ha provocado que la mayoría de las operaciones de compraventa que se han venido registrando en los últimos años –7 de

cada 10 en 2025– hayan sido de casas de segunda mano. Esto ha provocado que su precio se haya disparado hasta cotas desconocidas. El 13,1% de incremento que se dio en el último cuarto trimestre del año pasado es el segundo más elevado de toda la serie histórica, solamente superado por el 13,4% que se dio en el anterior.

Nuevas construcciones

Las viviendas de obra nueva, en cambio, se han encarecido algo menos en el último año. Pese a haber firmado subidas de entre el 11% y el 12% en tres de los últimos cuatro trimestres, han seguido una senda similar a la que se dio en 2024. Y, sumando las cuatro subidas, aún están por detrás de las que se produjeron en 2007. Pero desde 2015 han más que duplicado su precio promedio.

“No podemos seguir así”, protesta Miguel Ángel Gómez Huecas, presidente de la Federación de Asociaciones

de Empresas Inmobiliarias (Fadai). “Hasta que las diferentes Administraciones públicas no apliquen medidas urgentes para aumentar la oferta residencial, la escalada de precios no va a parar, pues la población va a seguir creciendo de forma exponencial en los próximos años y acabaremos instalándonos paulatinamente en un modelo residencial de infraviviendas, algo que es absolutamente inaceptable en cualquier país que pretenda considerarse desarrollado”, advierte.

Pese a que las cifras de venta, de firma de hipotecas y de los precios siguen al alza, hay expertos que consideran que pronto se tocará techo. Yogi Thadhani, *country manager* de Finteca en España, señala que el mercado está allanando la curva de precios. “Sí, se están frenando las ventas, pero no es algo grave. Estamos empezando a ver de nuevo cierta estabilidad”, apunta.

Los precios han experimentado ascensos en 14 de los últimos 16 trimestres