



25 años es la media de vida de las hipotecas; los bancos alargan plazos para que los clientes cumplan rangos

Los precios de la vivienda se van moderando: ¿realidad o trampa?

El aumento del empleo, la mejora de la renta disponible y la falta de oferta hacen vislumbrar un complejo 2027

Fernando H. Valls

Los precios de la vivienda llevan once años subiendo de forma ininterrumpida. Los récords de la burbuja ya se han superado y en algunas zonas, pulverizado. Solo en el último año lo hicieron un 12,2% de media, según la última estadística del Instituto Nacional de Estadística, la referencia más completa por las bases de datos que utiliza. Las cifras son mareantes: una vivienda nueva hoy cuesta un 60% más que en los máximos de la burbuja. Si se toma como referencia el 2012 y 2013, la gran depresión inmobiliaria, los inmuebles a estrenar cuestan un 130% más. El sector inmobiliario se encuentra, por tanto, en un momento álgido, especialmente tras la pandemia. Desde el confinamiento la obra nueva ha subido de precio un 70% y la de segunda mano lo ha hecho un 57%. La inflación acumulada en estos años ha sido del 22%. Todos los expertos coinciden en que se trata, claramente, de un problema de oferta. Pero el mercado empieza a dar ciertos síntomas de desaceleración, que no contracción. ¿Son señales positivas o un mero espejismo?

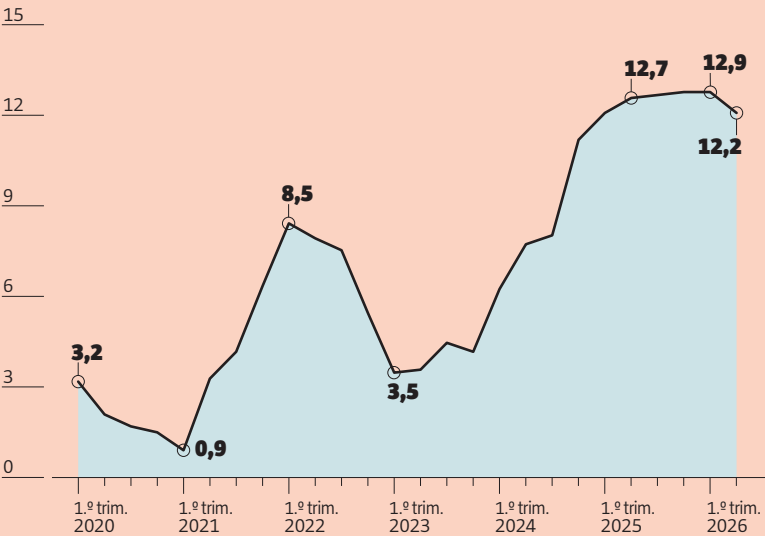
Para analizar el mercado de la vivienda en España es importante diferenciarlo por territorios. Las grandes ciudades, donde los precios están más tensionados, tienen características distintas de las de la costa y de urbes con menos población. Por tanto, pese a que el acceso a la vivienda de una parte de la población, cada vez más numerosa, es un problema común, se podría hablar de hasta 52 mercados inmobiliarios en España. Incluso dentro de cada provincia hay distintos mercados segmentados.

El problema de oferta, en algunas zonas dramático, y un potente crecimiento de la demanda dan como resultado un déficit acumulado de 750.000 viviendas para cubrir las necesidades de toda la población, según el Banco de España. La mitad de este diferencial está situado en seis provincias, Madrid, Barcelona, Alicante, Valencia, Murcia y Málaga. Un déficit, para más inri, que no ha parado de crecer en los últimos años, ya que en el 2023 era de 600.000 viviendas. La población

Los precios de la vivienda llevan subiendo 11 años de forma ininterrumpida

Evolución del mercado libre

Variación interanual, en porcentaje



FUENTE: INE

Los inmuebles se encarecen más en algunas comunidades autónomas

Variación interanual, en porcentaje
Datos del segundo trimestre del 2026

Ceuta	15,2
Asturias	15,0
Castilla y León	14,8
Aragón	14,6
Murcia	14,4
La Rioja	14,4
Melilla	13,8
Baleares	13,7
Cantabria	13,5
C. Valenciana	13,0
Galicia	12,9
Madrid	12,9
Extremadura	12,8
Media España	12,2
Andalucía	11,9
Castilla-La Mancha	11,7
Canarias	11,0
Catalunya	10,1
Euskadi	10,0
Navarra	9,5

española crece a ritmos elevados, especialmente en las zonas más tensionadas, y no se construye o habilitan más inmuebles. Es el cóctel perfecto para que la curva de precios siga apuntando hacia arriba, aunque con una cierta moderación.

Roberto Scholtes, jefe de estrategia de Singular Bank, explica que los precios de la vivienda van a seguir subiendo en los próximos años, aunque de forma más moderada. La previsión es dejar atrás ya en el 2026 los aumentos de doble dígito para escalar un 7%. Para el 2027 la previsión de la entidad es de alzas del 5%. Por tanto, la vivienda seguirá aumentando de precio, pero de forma más comedida. ¿Vislumbran bajadas de precios? De momento, no.

El motivo principal es que el mercado laboral sigue dando síntomas de fortaleza y continúa aumentando la renta disponible de los hogares, destaca Scholtes. La situación no es la misma que la de la burbuja de hace casi veinte años. “La

Una persona consulta las ofertas de pisos en una inmobiliaria

Si el BCE no estuviera subiendo tipos, los precios de la vivienda se dispararían aún más

El Gobierno ve que la intervención modera las subidas y el PP promete un millón de nuevas casas

tasa de esfuerzo de los españoles para comprar una vivienda acabó en el 35,5% en el 2025 y estimamos que en el segundo trimestre seguirá por debajo del 37%”, añade el responsable de Singular Bank, quien estima que el ratio de accesibilidad se va a estabilizar en torno al 37%. Son valores altos, sí, pero mientras no superen el 40%, considera, no habría motivos para preocuparse. Es un momento, además, en que la renta disponible crece con fuerza; “este año lo va a hacer un 7%”, avanza Scholtes. Por tanto, se está produciendo una combinación de mayor empleo, incrementos salariales y, otro factor importante, un crecimiento de las rentas no salariales, es decir, de capital mobiliario e inmo-

biliario para quien disponga de él. En cuanto a la financiación, hay factores que juegan a favor y en contra. En este momento, las entidades bancarias están alargando los plazos de las hipotecas con el objetivo de que las cuotas queden dentro del rango óptimo para los clientes. En este momento, tal y como recuerda el jefe de estrategia de Singular Bank, la media de vida de las hipotecas que se firman es de 25 años. En el 2008 fue de 27,2 años. Pero hay un elemento negativo, en principio: la subida de tipos, que complica la financiación. La entidad estima que el Euribor está llegando a su pico en el 3,15%, lo que podría minorar la situación en un futuro.

Las subidas de tipos, pese a la lógi-



Tasa de esfuerzo Singular Bank estima que se estabilizará en esta cifra; en la burbuja llegó al 59%

37%

ca complicación para muchos hipotecados a tipos variables, están provocando, no obstante, una moderación de las subidas de los precios de la vivienda en España. El mercado se enfría ligeramente, aunque no lo suficiente, tras las decisiones del Banco Central Europeo (BCE). Así lo explica Scholtes: “Si el BCE no estuviera subiendo tipos, los precios estarían más cerca de alzas del 10% interanuales”. “Entre 2026 y 2027, el encarecimiento del precio del dinero resta entre 4 y 5 puntos a los aumentos de los precios de la vivienda”, añade el experto. En conclusión, el mercado inmobiliario español no se encuentra, ni mucho menos, en la compleja situación del 2012 ni la morosidad hipotecaria da signos de alarma.

El problema de la vivienda, por tanto, es de acceso y de expulsión. Cada vez más familias tienen problemas para poder cumplir con los compromisos de las entidades financieras para acceder a una hipoteca y también porque el alquiler se ha convertido en un pozo sin fondo que atrapa cada vez más recursos. Un estudio de Fedea publicado esta semana concluía que España tendría dos millones de personas más bajo el umbral de la pobreza si las estadísticas oficiales contabilizaran los costes de la vivienda. En el alquiler, además, se está produciendo un fenómeno de selección de inquilinos y de exclusión residencial para los peor posicionados.

Para intentar revertir esta situación no hay otra solución que aumentar la oferta. Es decir, construir y rehabilitar más. Mientras eso llega, el Gobierno central y la Generalitat de Catalunya han apostado por intervenir el mercado del alquiler topando los precios en las áreas más tensionadas. Esta semana, el Ministerio de Vivienda destacaba que se ha registrado una menor subida de precios en las ciudades con los precios intervenidos. Se alejan las compras de inversores y el valor de la vivienda sube menos. El PP, sin embargo, apuesta por no aplicar la ley de Vivienda y su presidente, Alberto Núñez Feijóo, ha anunciado que intentará crear las condiciones para impulsar un millón de viviendas nuevas.