



La vivienda se dispara un 15,2%, su mayor ritmo desde la burbuja

DATOS DE Tinsa/ El precio de la vivienda acelera nueve décimas en el segundo trimestre, liderado por Albacete, Soria y Pontevedra, y por los municipios más asequibles cerca de las grandes urbes.

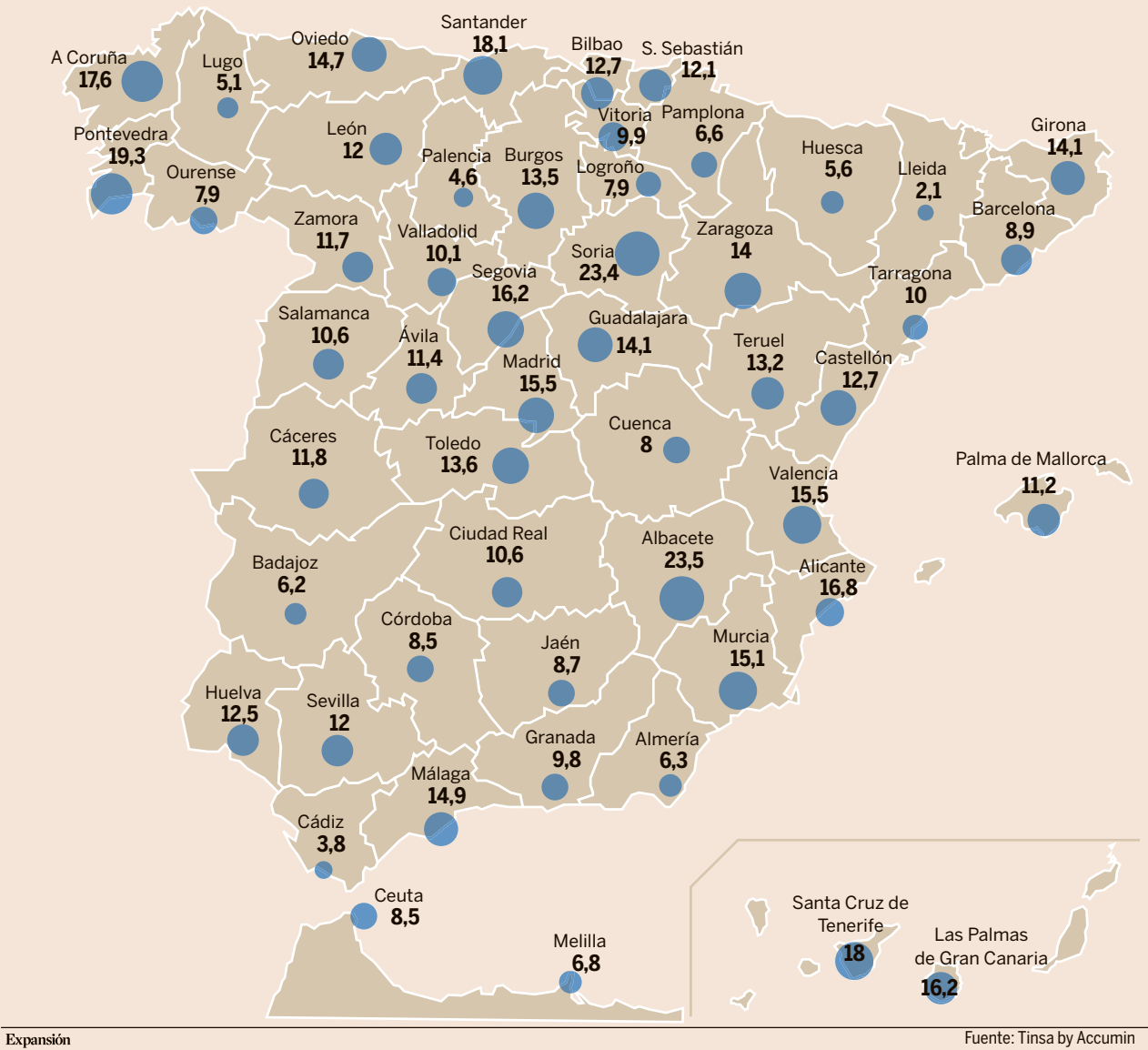
Pablo Cerezal. Madrid
El mercado inmobiliario sigue creciendo y lo hace a su ritmo más intenso en los últimos 20 años, a pesar de la contracción de las ventas. El precio de la vivienda subió un 15,2% interanual en el segundo trimestre del año, de acuerdo con los datos publicados ayer por la tasadora Tinsa by Accumin. Esto es, nueve décimas por encima del dato del primer trimestre y el máximo desde el tercer trimestre de 2006, en plena efervescencia de la burbuja inmobiliaria. Un avance que viene impulsado por las pequeñas capitales, como Albacete, Soria o Pontevedra, que han tomado el relevo de otras ciudades de mayor entidad, si bien Alicante o Madrid siguen subiendo a un ritmo superior a la media.

La vivienda está experimentando una aparente paradoja: los precios crecen y lo hacen cada vez con más fuerza debido al fuerte déficit de obra nueva pero, al mismo tiempo, cada vez son menos compradores los que pueden pagarlos, algo agravado además por las subidas de tipos del Banco Central Europeo (BCE), lo que resulta en un frenazo de las transacciones y una ralentización de las ventas en las grandes urbes, que tiempo atrás eran las grandes dinamizadoras del mercado. En cambio, la presión de la demanda se traslada hacia pequeños municipios, donde todavía hay un cierto margen para subidas de precios.

Las alzas, dentro de las capitales, vienen lideradas por Albacete, con una subida del 23,5% respecto al segundo trimestre del año pasado, Soria (23,4%), Pontevedra (19,3%), Santander (18,1%), Santa Cruz de Tenerife (18%), A Coruña (17,6%), Alicante (16,8%), Las Palmas de Gran Canaria, Segovia (16,2% en ambos casos), Valencia (16,1%), Madrid (15,5%) y Murcia (15,1%). Y, si bien es cierto que en esta lista aparecen ciudades de gran entidad, como Madrid, Valencia, Alicante o A Coruña, hay que tener en cuenta que Madrid lideraba los rankings de subidas de precios hace unos años y que muchas de estas capitales registran alzas inferiores a las de otros municipios de su en-

EL HETEROGÉNEO MERCADO INMOBILIARIO

Precio de la vivienda nueva y usada en el 2 trimestre de 2026, por capitales. Variación interanual, en %.



Expansión

Fuente: Tinsa by Accumin

torno, mientras que Valencia o Alicante estaban muy baratas comparadas con su media histórica.

En cambio, la mayor parte de las ciudades de cierta importancia quedan por debajo de la media, como es el caso de Pamplona (6,6%), Barcelona (8,9%), Vitoria (9,9%), Valladolid (10,1%), Palma de Mallorca (11,2%), Sevilla (12%), San Sebastián (12,1%), Bilbao (12,7%) o Zaragoza (14%). Todas ellas, no obstante, registran alzas que, como mínimo, duplican el Índice de Precios

Torrejón sube un 32,6%, seguido de Viladecans, Sagunto y Talavera de la Reina

de Consumo (3,2%), lo que da una idea de la fortaleza de la vivienda como activo para inversión. De hecho, solo una capital registra subidas inferiores a la inflación, Lleida, con un alza del 2,1%, seguida de Cádiz (3,8%), Palencia (4,6%), Lugo (5,1%) y Huesca (5,6%).

Sin embargo, son los pequeños municipios relativamente asequibles y bien conectados con grandes ciudades los que concentran mayores subidas de precios. Así, cuando se mira el ranking que incluye todas las localidades de importancia para las que Tinsa dispone de datos, la tabla viene liderada por el madrileño Torrejón de Ardoz, con un incremento del 32,6%, seguido de Viladecans (provincia de Barcelona,

26,7%), Sagunto (Valencia, 23,1%) y Talavera de la Reina (Toledo, 20,7%). Más adelante, por encima del 18%, quedan Fuenlabrada, Parla, Coslada, Alcorcón y Móstoles, todos ellos en torno a Madrid, Torrevieja (Alicante), Santiago de Compostela (A Coruña) y Vélez-Málaga y Marbella (Málaga).

Con ello, la accesibilidad a la vivienda se complica doblemente, tanto por las fuertes subidas de precios en términos generales como por el hecho de que estas se concen-

La hipoteca se lleva el 35,7% de la renta de los hogares, frente al 34% en el primer trimestre

tran en los municipios más asequibles, en los que había tratado de buscar refugio la demanda. “El crecimiento de los precios, unido al leve aumento del coste hipotecario y la moderada pérdida de poder adquisitivo que ha supuesto el nuevo repunte de la inflación, ha provocado un nuevo aumento de la tasa de esfuerzo de compra. Los hogares tienen que destinar un 35,7% de su renta disponible para pagar el primer año de hipoteca, frente al 34% del trimestre anterior, superando levemente el nivel considerado razonable”, explica Cristina Arias, directora del Servicio de Estudios de Tinsa by Accumin.

Editorial / Página 2