

El precio de la vivienda se dispara un 15,4%, la mayor alza en 20 años

DATOS DE ABRIL/ Las islas lideran el incremento de los precios, con una subida interanual del 20,3%, seguidas de la costa mediterránea y las áreas metropolitanas de las grandes ciudades.

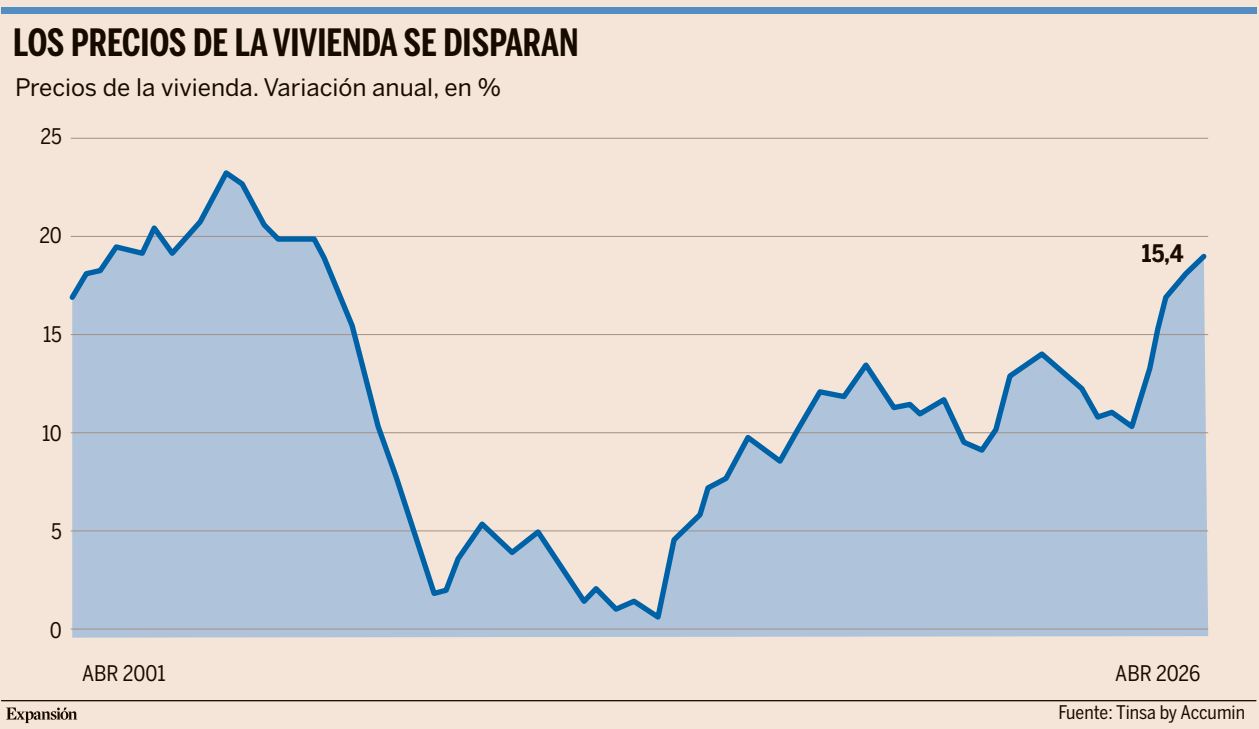
Pablo Cerezal. Madrid

La subida de los precios de la vivienda se acelera hasta niveles que no se veían desde los tiempos de la burbuja inmobiliaria, empujado por el desequilibrio entre la oferta y la demanda tras el fuerte crecimiento demográfico de los últimos años. Los precios del mercado inmobiliario residencial subieron un 15,4% en abril con respecto al mismo mes del año pasado, de acuerdo con los datos publicados ayer por la tasadora Tinsa by Accumin, un avance que vino liderado por las islas Baleares y Canarias, si bien todos los segmentos registraron crecimientos de doble dígito.

Los precios de la vivienda se aceleraron al 15,4% interanual, 1,1 puntos por encima del dato de abril y el mayor ritmo desde octubre de 2006, cuando el mercado inmobiliario se encontraba en plena efervescencia por la burbuja inmobiliaria. Esta subida vino liderada por las islas, que registraron un alza del 20,3%, seguidas de la costa mediterránea (16,7%) y las áreas metropolitanas de las grandes ciudades (15,5%), mientras que las capitales de provincia y grandes ciudades quedaron ligeramente por debajo de la media (15,1%) y los pequeños municipios registraron un ritmo algo menor, aunque aun así muy intenso, del 12,4% anual. De hecho, el incremento de precios se aceleró en todas las zonas en abril, aunque especialmente en las capitales y grandes ciudades.

Esta subida de precios se debe, en buena medida, al desequilibrio entre la oferta y la demanda propiciado por la creación de empleo, que ha atraído población, especialmente a los archipiélagos, la costa mediterránea y las grandes ciudades. “El empleo ha vuelto a mostrar resistencia en abril, sosteniendo la solvencia de los hogares”, explica la directora del Servicio de Estudios de Tinsa by Accumin, Cristina Arias. Y a ello hay que sumar la falta de obra nueva, ya que apenas se construye una vivienda por cada tres nuevas familias en España, lo que agrava un déficit que se eleva hasta el entorno de las 700.000 viviendas.

Aunque este desequilibrio está concentrado fundamen-



Un alza que triplica la de Francia y quintuplica la de Italia

El incremento de los precios de la vivienda a lo largo de los últimos años ha sido especialmente acusado, sobre todo si se compara con otros países europeos. El precio de la vivienda en España ha subido un 81% en el periodo comprendido entre 2015 y 2025, muy por encima del avance de otros mercados de países vecinos como es el caso de Francia (que acumula una subida del 27%) o Italia (16%), pero casi la mitad que en Portugal, donde el precio se

encareció un 164% a lo largo del mismo periodo, según se recoge en un informe de Pisos.com a partir de cifras de la oficina estadística comunitaria, Eurostat. Con este incremento, que triplica el crecimiento de los salarios en este periodo, el esfuerzo para la compra de vivienda se situó en el 35%, una cifra elevada pero todavía asumible, de acuerdo con el presidente de Pisos.com, Ferran Font, que sostiene que la demanda seguirá

tirando del mercado en los próximos años, si bien hay determinados grupos que se están viendo privados de la posibilidad de comprar, como los jóvenes sin ahorros ni apoyo familiar que quieren adquirir su primera casa, ya que el mercado está dominado en buena medida por personas más mayores con varias propiedades en su haber. Con todo, Font señaló que 2026 será un año de moderación en el mercado inmobiliario tras las cifras

récord de 2025, que cerró con 714.237 compraventas de vivienda. “No es que se derrumbe el mercado. En el mercado se vende mucho, pero igual no tanto como el año pasado”, señaló, aunque supeditando la continuidad de este dinamismo a la evolución de la inflación por el conflicto bélico en Irán, que amenaza con seguir encareciendo los tipos de interés de las hipotecas y disparar el precio de los materiales al igual que pasó con la guerra de Ucrania.

talmente en las grandes urbes y zonas turísticas de costa, también se va extendiendo cada vez con más fuerza hacia las áreas metropolitanas de las grandes ciudades y los pequeños municipios. ¿La razón? Ante las fuertes subidas de precios en las grandes capitales, los compradores buscan refugio en las localidades más asequibles de su entorno. Además, el teletrabajo no solo ha hecho posible que la demanda se desplace cada vez más lejos de los núcleos de empleo, sino que también ha favorecido la búsqueda de espacios más amplios con mejores calidades, que solo se encuentran a un precio razonable en estas zonas.

Este movimiento, a su vez, ha favorecido la construcción de nuevas promociones con mejores calidades, donde el alza de precios se ve también impulsada por el incremento de los costes de construcción (un 10,4% anual, según la propia Tinsa). Además, la demanda se mantiene pujante, a pesar de las subidas de precios. “El volumen de compraventas de vivienda se mantiene en niveles robustos superiores a la media histórica, si

“Las compraventas se mantienen en niveles robustos”, lo que seguirá impulsando el precio

bien la actividad se modera levemente en los primeros meses de 2026 con respecto al mismo período del año anterior, coherente con la asimilación por parte del mercado de las pasadas bajadas de tipos de interés, que a comienzos de 2025 aún no habían finalizado, y con la incertidumbre añadida desde finales de febrero por la guerra en Irán que está comenzando a impactar en la inflación y en el coste del dinero”, añade Arias.

Tipos de interés

Con todo, la subida de los tipos de interés introduce un elemento de incertidumbre de cara al futuro. Si en los últimos meses muchos compra-

dores han podido anticipar su adquisición para sortear buena parte del alza del euríbor, elevando la presión sobre los precios, esta tendencia no tiene por qué mantenerse y, de hecho, es muy probable que se revierta, ya que a partir de ahora el incremento de las cuotas hipotecarias puede disuadir a buena parte de los compradores.

En los últimos dos meses el euríbor se ha incrementado seis décimas, hasta el 2,8%, lo que significa que las cuotas hipotecarias mensual para una misma vivienda a 30 años se han incrementado más de un 8% en apenas dos meses, una cifra que se suma a las alzas de los precios de venta.