



Los precios de la vivienda no dan tregua y suben un 14,3% en el comienzo del año

El importe medio del metro cuadrado se situó en los 1.987 euros, cerca de su máximo histórico, según los datos de Tinsa, la mayor tasadora de España

GORKA R. PÉREZ
Madrid

Que el precio de la vivienda continúe subiendo en España ya es casi rutina. La novedad en cada nuevo dato reside en conocer si lo hace en mayor o menor medida que en anteriores fechas. Es decir, si el mercado está acelerando o si por fin pisa el freno. En 2026, de momento, parece que está sucediendo más bien lo primero, y ello pese a que hay cierto consenso entre los agentes del mercado inmobiliario en que la curva de crecimiento se moderará a lo largo del ejercicio. En el primer trimestre del año, la vivienda se encareció un 14,3% en tasa interanual, un porcentaje que duplica el del arranque del año pasado y que no se veía en España desde 2007, según el último informe elaborado por Tinsa by Accumin, la mayor sociedad tasadora del país. Esto sitúa ya el precio medio del metro cuadrado en los 1.987 euros, cada vez más cerca de los 2.000 euros que marcaron el pico de la burbuja inmobiliaria de principios de siglo. El trabajo concluye que, en el ámbito nacional, el porcentaje medio de la renta que los hogares destinan al pago del primer año de una hipoteca es del 32,5%, aunque en zonas como Baleares llega a suponer casi el doble.

Comprarse una casa sigue siendo un sueño aspiracional frustrado para miles de personas, que no pueden hacer frente a los importes que fija hoy el mercado. Según el último estudio de Tinsa, quienes lo tienen especialmente crudo son los residentes de Baleares. No en vano, cuentan con el metro cuadrado más caro de todo el país, 3.743 euros, prácticamente el doble que la media (1.987), después de que los precios medios de las viviendas nuevas y de segunda mano se hayan encarecido un 15,5% en el último año. Para hacer frente al pago del primer año de una hipoteca que financia el 80% del valor de una vivienda media, los hogares del archipiélago mediterráneo deben destinar el 54,3% de su renta disponible. Lo que les convierte, de entre todas las comunidades autónomas, en quienes más esfuerzo tienen que realizar, con una tasa que supera en más de 20 puntos a la nacional (32,5%).

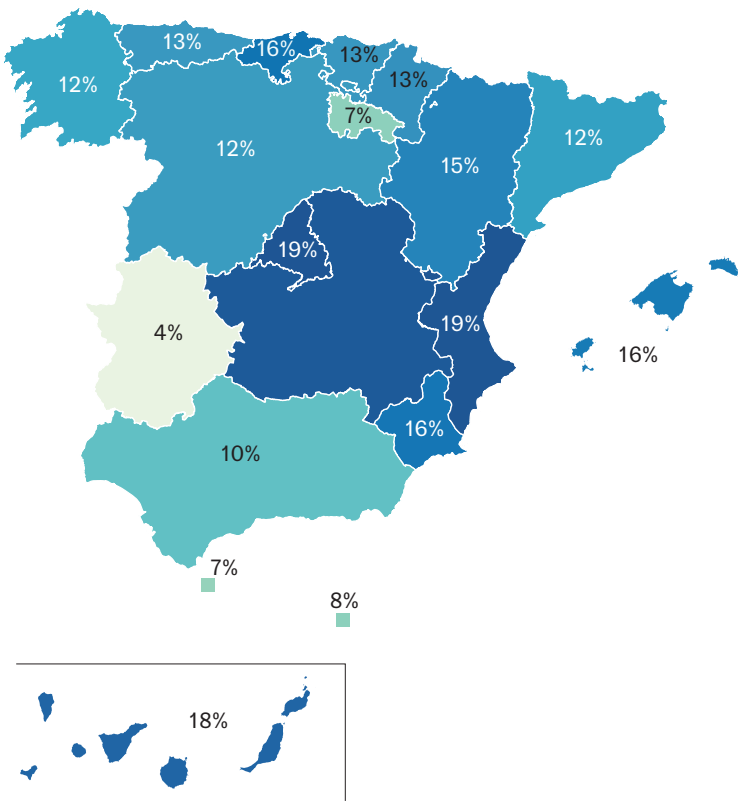
Los datos de Tinsa muestran que el problema de la vivienda se ha cronificado en todas partes, más allá de que en algunos lugares la situación sea mucho más comprometida que en otros. Así, pese a que Baleares colecciona alguno de los peores resultados, Madrid es la comunidad que



Agencia inmobiliaria para extranjeros en el barrio barcelonés de Diagonal Mar. MASSIMILIANO MINOCRI

Precios de la vivienda

Subida en el último año (I trim. 2026)



Fuente: Tinsa by Accumin

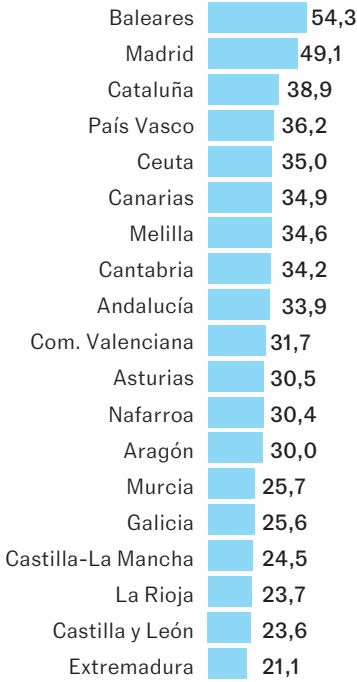
ha experimentado una mayor subida entre comienzos de año de 2025 y de 2026, con precios un 19,2% más elevados. Además, Madrid es la segunda capital provincial más cara, solo por detrás de San Sebastián, con el metro cuadrado más caro: 4.600 euros y 4.975 euros, respectivamente. Para poder comprar una casa en la capital, sus residentes deben destinar el 60,2% de su renta dispo-

nible, el peor registro de todo el país. Como colofón, Toledo, una de sus provincias limítrofes, se coloca como el territorio donde más han subido los precios en el último año, un 23,2%. Una prueba de que la crisis de acceso a la vivienda se extiende como una mancha de aceite y escapar es difícil.

Si los recursos son limitados y la movilidad territorial no resulta un inconveniente, todavía hay

Esfuerzo teórico de compra

Porcentaje de la renta disponible del hogar medio destinada al pago del primer año de una hipoteca que financia el 80% del valor de una vivienda media



EL PAÍS

lugares en los que la vivienda da algo de respiro. De entre todas las capitales de provincia, Palencia, con 1.256 euros el metro cuadrado, Zamora (1.270) o Lugo (1.282) son las que ofrecen opciones más asequibles. Ampliando el radio, solo en las provincias de Ciudad Real (776), Zamora (881), Cuenca (893), Cáceres (955) y Badajoz (977) hay posibilidades de encontrar el metro cuadrado por debajo

de los 1.000 euros. Por comunidades autónomas, solo Extremadura se encuentra en márgenes de tres cifras (968 euros por metro cuadrado).

Pero que estos territorios, que mayoritariamente forman parte de la denominada España vacía, aparenten ser el único oasis para encontrar una vivienda medianamente asequible, no quiere decir que no corran peligro. Según la tasadora, Castilla-La Mancha es la tercera comunidad, tras Madrid y la Comunidad Valenciana, donde más han crecido los precios en el último año, un 18,8%. Y en términos trimestrales se pone en cabeza con un encarecimiento de las casas del 7,2%. Por provincias, lidera Albacete, donde en solo tres meses las casas se han encarecido más de un 10% (un 10,4%, exactamente).

Doble dígito

En términos anuales, 30 capitales de provincia han visto elevarse los importes de la vivienda a ritmo de doble dígito en el último año. A finales de 2025 eran 20, otra prueba más de que el mercado no está dando respiro. En Santander y Albacete, el crecimiento interanual se acerca al 21%, y roza el 20% en Pontevedra, mientras ronda el 18% en Sevilla o Madrid. Solo una de las 50 capitales provinciales, Palencia, ha visto abaratarse las casas respecto al primer trimestre de 202 (-1%).

Con tales registros, el informe de Tinsa destaca que “continúa el tensionamiento en el acceso a la vivienda en España”. Así lo expresa la métrica de esfuerzo teórico de compra que usa la tasadora: si a finales del año pasado un hogar promedio tendría que destinar el 33,3% de su renta disponible al pago de una hipoteca media, ahora ese porcentaje sube al 33,9%. Esto supera el umbral del 30% que, según la ley estatal de vivienda, marca el límite entre lo que es una casa asequible y lo que no. Pese a ello, sigue dentro de lo que la tasadora considera una “accesibilidad razonable” (hasta el 35%).

En cambio, 15 capitales provinciales superan ese porcentaje. Y con la excepción de Zaragoza (que se sitúa cerca de la media nacional con un 33,8% de esfuerzo teórico de compra), forman parte de ese grupo todas las grandes ciudades. En situación de “accesibilidad crítica” (más del 45%) están, además de Madrid, Barcelona (59,9%), San Sebastián (59,2%), Palma (51,7%) y Cádiz (49,3%). Sevilla, Valencia, Bilbao, Santander, Alicante, Granada, Girona, Pamplona y Vitoria se quedan entre el 35% y el 45%. El informe también va por barrios. Para comprar en el centro de Barcelona (Ciutat Vella) o Madrid, una familia debe destinar en torno al 78% de su renta disponible al préstamo. Y por encima del umbral crítico se sitúan todas las zonas de Madrid o Barcelona (también buena parte de las de Málaga, y alguna de Sevilla), con la excepción de Sarrià-Sant Gervasi (44,3%).