



ECONOMÍA / POLÍTICA

La vivienda nueva bate récord tras

CIUDADES TENSIONADAS/

Málaga, Madrid, Barcelona, Palma de Mallorca y Valencia se posicionan como los mercados más

Beatriz Amigot. Madrid

El precio de la vivienda nueva sigue acelerándose. En el segundo trimestre, el metro cuadrado de este tipo de inmuebles se encareció un 9,7% respecto al año anterior, según cifras de Grupo ST (antes conocido como Sociedad de Tasación). Este crecimiento interanual es el más alto que se ha registrado desde la época de la burbuja, intensificando el ritmo de los trimestres anteriores (en el inicio del ejercicio avanzó un 9,3% y en el cierre de 2025, un 8,9%).

Con el impulso visto durante la pasada primavera, el valor medio alcanzó los 3.458 euros/metro cuadrado, marcando un nuevo máximo histórico. Hay que destacar que, con este último dato, la serie encadena su décimo trimestre consecutivo en niveles récord.

En estos momentos, una vivienda a estrenar de 90 metros cuadrados tiene un precio medio en España de 311.220 euros, 27.630 euros más que en el mismo periodo de 2025. Por metro cuadrado, el encarecimiento del último año alcanza los 307 euros.

La evolución del mercado residencial español se produce en un contexto de estabilización de la actividad tras los elevados volúmenes de operaciones registrados en los últimos ejercicios. Las compraventas de vivienda retrocedieron un 7,6% en mayo, sumando cinco meses en negativo, según las estadísticas publicadas esta semana por el Colegio de Registradores.

Esta moderación todavía no se ha trasladado a los precios, que mantienen una trayectoria alcista condicionada por el desequilibrio existente entre oferta y demanda. Pese a la reactivación de la actividad promotora –con un incremento del 9,3% en los visados de obra nueva a comienzos de 2026–, el estudio destaca que el *stock* de vivienda a la venta sigue siendo limitado por la escasa disponibilidad de suelo, los extensos plazos urbanísticos y las dificultades de financiación del suelo.

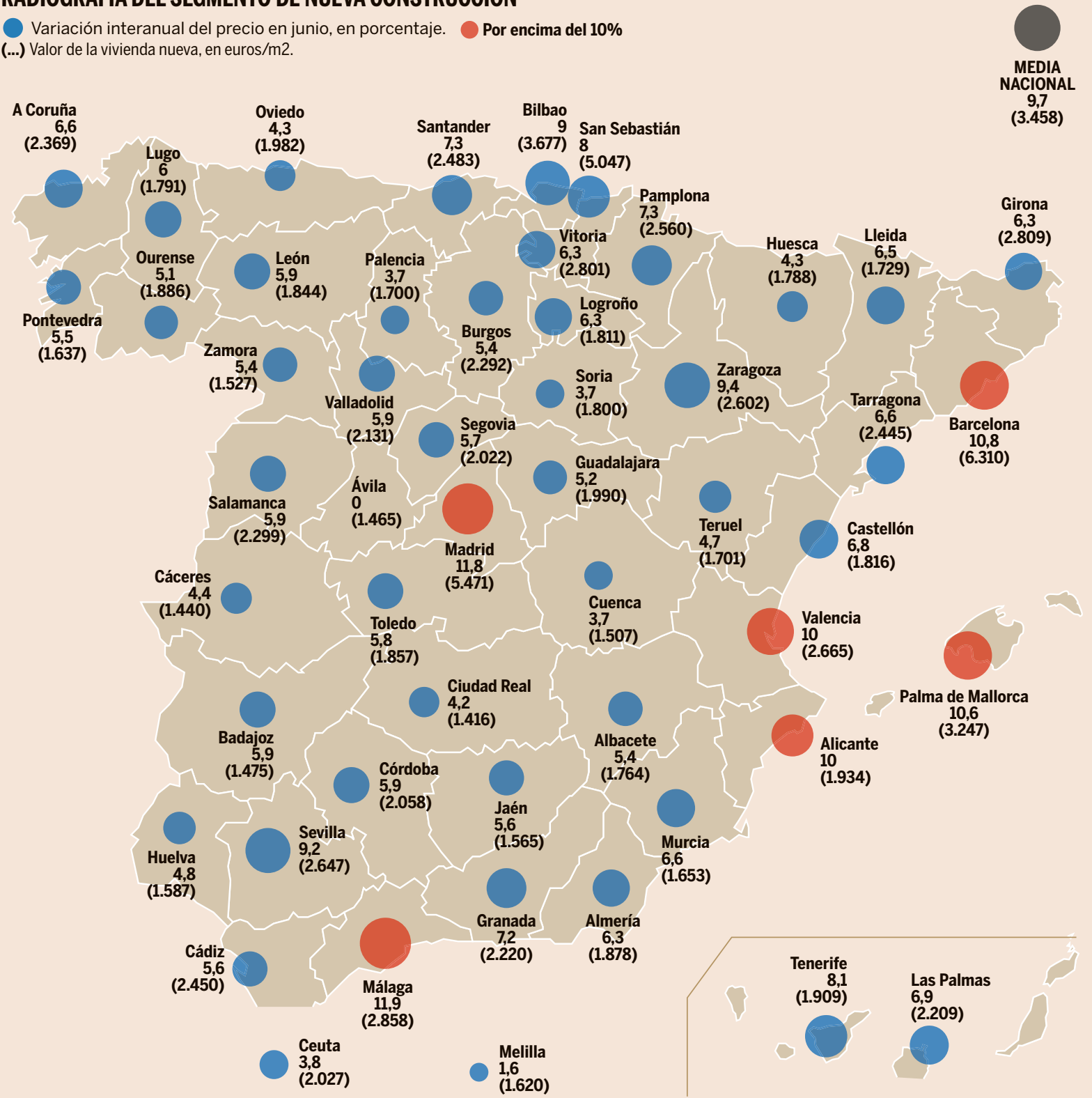
Esta situación lleva años provocando un desajuste estructural entre la creación de nuevos hogares y la producción de vivienda nueva, que ha elevado el déficit de viviendas hasta las 750.000, según los últimos cálculos del Banco de España.

RADIOGRAFÍA DEL SEGMENTO DE NUEVA CONSTRUCCIÓN

Variación interanual del precio en junio, en porcentaje.

Por encima del 10%

(...) Valor de la vivienda nueva, en euros/m².



Además, a estos factores se añade otra cuestión clave: el aumento de los costes de construcción, que alcanzó los 1.451 euros/metro cuadrado en el segundo trimestre de 2026, un 11,2% más que un año antes y un nuevo máximo de la serie. Es el indicador que más crece, por delante incluso del precio de venta. Las tensiones inflacionistas de los últimos años, provocadas primero por la guerra en Ucrania

y después por el conflicto en Oriente Próximo, han afectado de lleno a este sector. De hecho, edificar una promoción cuesta en la actualidad un 53,04% más que en 2020. Además, por el lado de la demanda, hay que destacar que los pisos nuevos generan mucho interés entre los compradores porque, en muchas ocasiones, se adaptan mejor a sus exigencias de espacio, distribución y sostenibilidad,

Un piso a estrenar de 90 m² cuesta de media 311.220 euros, 27.630 euros más que hace un año

entre otros aspectos.

“El mercado de vivienda nueva mantiene una demanda sólida, sostenida por la formación de hogares, la reposición y el comprador interna-

cional, pero el nivel de precios alcanzado empieza a limitar el acceso de una parte de la demanda potencial”, señala Consuelo Villanueva, *senior advisor* y directora de Instituciones de Grupo ST. En estas circunstancias, las previsiones de la tasadora apuntan a que los precios continuarán subiendo, aunque el ritmo de crecimiento podría atenuarse levemente con un avance del 9,3% a cierre de 2026.

“De cara a la segunda mitad del año esperamos una moderación progresiva del crecimiento del precio de la vivienda, más acorde con la capacidad real de los hogares, sin que ello suponga un cambio de tendencia”, apunta Villanueva. En este sentido, habrá que ver cómo afecta también al apetito comprador el encarecimiento de la financiación. El reciente cambio de rumbo del



subir un 9,7%: así está por capitales

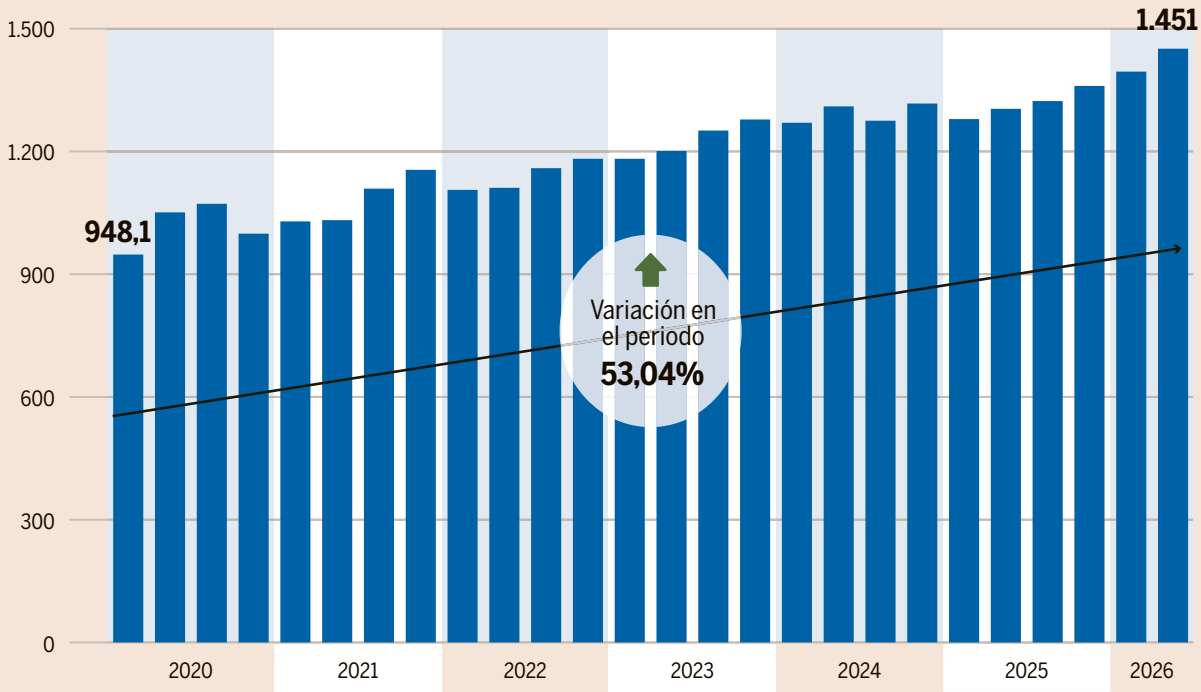
dinámicos en el segmento de nueva construcción, con subidas de precios que superan el 10% en el segundo trimestre.

La factura se dispara

El coste medio de construcción en las promociones de obra nueva aumentó un 11,22% interanual en el segundo trimestre, hasta situarse en los 1.451 euros/m². De esta forma, el coste para edificar pisos alcanzó un nuevo máximo. Así se desprende del último informe de Grupo ST que destaca que el sector “se mueve en niveles de coste sin precedentes recientes, condicionando la viabilidad económica de las nuevas promociones”. En este sentido, la Confederación Nacional de la Construcción alertaba recientemente de que esta escalada podía provocar retrasos y abandonos de obras.

EVOLUCIÓN DE LOS COSTES DE LA CONSTRUCCIÓN

En euros por metro cuadrado.



Expansión

Fuente: Grupo ST

Ceuta (3,8%). Estas ciudades tienen en común que la demanda es más reducida y local y, por ello, se trata de mercados mucho menos tensionados y más estables en cuanto a la evolución del valor del metro cuadrado.

¿Dónde cuesta más?

Barcelona, con 6.310 euros/metro cuadrado, es la capital más cara para adquirir una vivienda nueva y es la única que supera la barrera de los 6.000 euros/metro cuadrado. En la Ciudad Condal el desarrollo de viviendas nuevas es muy limitado desde que en 2018 se estableciera la obligación a los promotores de destinar el 30% de los pisos de cada edificio a vivienda pública. Esto hace que la presión sobre los precios esté siendo mucho más intensa que en otras capitales.

Tras ésta, se sitúan Madrid (5.471 euros/metro cuadrado) y San Sebastián (5.047 euros/metro cuadrado). En el resto se paga por el metro cuadrado menos de 4.000 euros, aunque hay otra ciudad donde también se supera el precio medio del país. Se trata de Bilbao, donde alcanza los 3.677 euros/metro cuadrado. Y Palma de Mallorca también se acerca a ese nivel, aunque está ligeramente por debajo, con 3.247 euros/metro cuadrado.

En el extremo opuesto, Ciudad Real (1.416 euros/metro cuadrado), Cáceres (1.440 euros/metro cuadrado), Ávila (1.465 euros/metro cuadrado) y Badajoz (1.475 euros/metro cuadrado) son los enclaves más baratos para comprar un piso y los únicos por debajo de los 1.500 euros/metro cuadrado.

En este contexto, de las capitales de provincia (incluyendo las dos ciudades autónomas) en hasta 23 se ha alcanzado ya el valor más elevado de la serie histórica. De esta forma, la vivienda nueva llega a mitad de año con precios máximos en capitales como Barcelona, Madrid, San Sebastián, Bilbao, Palma de Mallorca, Málaga, Girona, Valencia, Sevilla, Pamplona, Cádiz, Tarragona, Santa Cruz de Tenerife y Las Palmas, así como en las cuatro capitales gallegas –A Coruña, Lugo, Ourense y Pontevedra–, Oviedo, León, Palencia y las dos ciudades autónomas, Ceuta y Melilla.



Dreamstime

La ciudad de Málaga registra un incremento interanual del precio de la vivienda nueva del 11,9%.

Banco Central Europeo, que en junio volvió a elevar los tipos de interés por primera vez en tres años hasta el 2,25%, ya está teniendo su impacto. El euríbor a doce meses, el principal indicador de referencia para las hipotecas, se encuentra en el 2,71% de media en junio, frente al 2,07% de hace un año. Esto hace esperar que las condiciones de los créditos para la compra de vivienda sean menos atractivas en los

próximos meses, más aún cuando no se descarta alguna otra subida de tipos a la vuelta del verano.

Subidas

El precio de la vivienda nueva creció en el segundo trimestre en todas las capitales de provincia, menos en Ávila, donde se mantuvo estable (0%). Este comportamiento da muestra del dinamismo que presenta el mercado in-

La capital más cara para comprar vivienda nueva es Barcelona, con 6.310 euros/m²

mobiliario español. Pero la tendencia alcista, aunque fue generalizada, se produjo a ritmos muy dispares a lo largo de la geografía española. La horquilla de las subidas fue

amplia, oscilando entre el 1,6% de Melilla y el 11,9% de Málaga. La capital de la Costa del Sol lidera el mercado y se posiciona como uno de los puntos más calientes y activos. Está inmersa en nuevos desarrollos urbanísticos como La Térmica, que acogerá 670 pisos y está llamada a convertirse en la nueva milla de oro de la capital.

Tras ésta, los incrementos más intensos se dieron en

Madrid (11,8%), Barcelona (10,8%), Palma de Mallorca (10,6%) y Valencia (10%).

“Son mercados muy sólidos y con una demanda estructuralmente fuerte. Estas capitales concentran algunos de los principales motores del residencial en España: crecimiento de población, mejora de las rentas, bajos niveles de desempleo y un peso relevante del comprador internacional”, asegura Cristina Ontoso, directora Comercial de Culmia.

“El principal reto es que esa demanda no está encontrando suficiente oferta disponible, especialmente de vivienda nueva. Por eso, hay subidas de precios relevantes incluso en mercados donde las operaciones caen o se mantienen estables, como ocurre en Málaga o Madrid. No significa una pérdida de atractivo, sino todo lo contrario: hay demanda, pero falta producto suficiente para absorberla”, añade Ontoso.

Por debajo de la media pero también con alzas destacadas se situaron Zaragoza (9,4%), Sevilla (9,2%), Bilbao (9%), Tenerife (8,1%), Alicante (8%) y San Sebastián (8%).

Por su parte, las subidas más moderadas se produjeron en la ya mencionada Melilla (1,6%), Palencia (3,7%), Soria (3,7%), Cuenca (3,7%) y