

ENERO: ANÁLISIS DEL PRECIO DE LA VIVIENDA EN PROPIEDAD

Cinco comunidades empiezan 2026 superando el precio máximo histórico de la vivienda de compraventa

- Andalucía, Baleares, Canarias, Comunidad Valenciana y Madrid marcan en enero de 2026 la valoración más elevada de la serie
- El resto de las autonomías aún se sitúan por debajo de los máximos registrados en pleno auge del boom inmobiliario en España
- El precio medio de la vivienda en España alcanza los 2.897 €/m², y se encuentra un 1,9% por debajo de su máximo histórico de abril de 2007
- [Aquí se puede ver un vídeo de la directora de Estudios de Fotocasa](#)

Madrid, 25 de febrero de 2026

El mercado de compraventa de vivienda arranca 2026 con una continuada tendencia ascendente e incrementos interanuales de precios en todas las comunidades. Además, en cinco autonomías ya se han superado los niveles máximos alcanzados durante el boom inmobiliario de mediados de la década de los 2000: se trata de Andalucía, Baleares, Canarias, Comunidad Valenciana y Madrid. En paralelo, la mayoría de los territorios todavía presentan valores inferiores a los techos registrados entre 2006 y 2007, aunque con crecimientos interanuales de gran intensidad. Por su lado, en el conjunto de España, el precio medio de la vivienda se sitúa en enero de 2026 en los 2.897 €/m², tras experimentar un incremento interanual del 20,4%. Pese a este fuerte crecimiento, el precio medio nacional todavía se encuentra un 1,9% por debajo del máximo histórico alcanzado en abril de 2007, lo que evidencia la proximidad a los niveles del anterior ciclo expansivo, **según los datos del Índice Inmobiliario [Fotocasa](#)**.

“El precio de la vivienda en venta roza ya máximos históricos: se sitúa apenas un 1,9% por debajo del pico alcanzado en 2007, en plena burbuja. Las comunidades con mayor dinamismo económico y mayor capacidad de atracción poblacional y turística lideran las subidas, registrando récords casi dos décadas después. La

combinación del cambio de necesidades de la pandemia, el gran crecimiento demográfico, el auge de los hogares unipersonales y el descenso de los tipos de interés ha reforzado la demanda hasta niveles inéditos, ejerciendo una presión intensa sobre una oferta claramente insuficiente”, **explica María Matos, directora de Estudios y portavoz de [Fotocasa](#).**

Declaraciones de María Matos, directora de Estudios de Fotocasa



Cinco comunidades ya superan los máximos del boom inmobiliario

Entre las comunidades que superan sus precios récord, Andalucía alcanza en enero de 2026 una valoración media de 2.775 €/m², tras registrar un incremento interanual del 24,5%. Por su lado, Baleares se posiciona como la comunidad con el precio más elevado del país, con 5.293 €/m², y un crecimiento interanual del 14,4%. Canarias sitúa el precio en 3.325 €/m², tras una subida interanual del 18,6%, alcanzando igualmente su nivel más alto histórico este mes de enero, mientras que la Comunidad Valenciana registra un precio de 2.634 €/m² y un incremento interanual del 23,8%. **Por su parte, Madrid alcanza los 5.225 €/m², con una subida interanual del 19,6%. Se trata del segundo precio más elevado del país, solo por detrás de Baleares.**

Precio de la vivienda de compra por Comunidades Autónomas

CCAA	Precio en €/m2 en enero	Mes del máximo valor	Precio máximo histórico
Baleares	5.293 €	ene.-26	5.293 €
Madrid	5.225 €	ene.-26	5.225 €
País Vasco	3.684 €	feb.-06	4.392 €
Canarias	3.325 €	ene.-26	3.325 €
Cataluña	3.246 €	dic.-07	3.864 €
Andalucía	2.775 €	ene.-26	2.775 €
C. Valenciana	2.634 €	ene.-26	2.634 €
Cantabria	2.519 €	sep.-07	2.866 €
Asturias	2.233 €	jun.-07	2.934 €
Navarra	2.203 €	feb.-07	3.395 €
Galicia	2.157 €	oct.-07	2.382 €
Región de Murcia	1.919 €	sep.-06	2.297 €
Aragón	1.881 €	may.-07	3.105 €
La Rioja	1.802 €	mar.-07	2.971 €
Castilla y León	1.696 €	may.-07	2.295 €
Castilla-La Mancha	1.338 €	mar.-07	2.213 €
Extremadura	1.309 €	mar.-07	1.882 €
España	2.897 €	abr.-07	2.952 €

Comunidades por debajo de los máximos de 2006 y 2007

Entre las autonomías que no han alcanzado su máximo en las valoraciones de compraventa de viviendas registrado durante el boom inmobiliario, **Aragón registra un precio medio de 1.881 €/m² y una variación interanual del 7,8%**. Sin embargo, se mantiene un 39,4% por debajo del máximo alcanzado en mayo de 2007. Por su parte, Asturias alcanza los 2.233 €/m², con una subida interanual del 23,3%, pero todavía se sitúa un 23,9% por debajo de su techo de junio de 2007. Igualmente, Cantabria, con 2.519 €/m² y un incremento del 19,0% interanual, registra un precio que es un 12,1% inferior del máximo registrado en septiembre de 2007.

Asimismo, Castilla y León sitúa el precio en 1.696 €/m², tras subir un 9,9% interanual, y permanece un 26,1% por debajo del máximo de mayo de 2007, mientras que Castilla-La Mancha alcanza los 1.338 €/m² y registra un incremento del 10,2% interanual, aunque mantiene una distancia del 39,5% respecto a su tope de marzo de 2007. **Cataluña marca actualmente un precio de 3.246 €/m², con una subida interanual del 12,8%, situándose un 16,0% por debajo del techo**

alcanzado en diciembre de 2007, y Extremadura registra una valoración de 1.309 €/m², con un crecimiento del 6,6% interanual, y aún se encuentra con una tasa un 30,4% menor que su máximo de marzo de 2007.

En el caso de Galicia, la comunidad alcanza los 2.157 €/m² y una subida del 14,0% interanual, situándose un 9,4% por debajo de su techo de octubre de 2007. La Rioja marca un precio de 1.802 €/m², con un incremento del 7,5% anual, pero su valoración continúa siendo un 39,3% inferior al máximo de marzo de 2007. Por su lado, Navarra registra un precio de 2.203 €/m² y una variación interanual del 6,7%, manteniéndose un 35,1% por debajo del máximo de febrero de 2007. **En el caso del País Vasco, se alcanzan los 3.684 €/m², con una subida interanual del 11,4% (un 16,1% menos que su techo de febrero de 2006).** Por último, la Región de Murcia registra el mayor incremento interanual del conjunto de comunidades, con un alza del 27,1%, hasta situar el precio en 1.919 €/m². No obstante, el valor actual permanece un 16,4% por debajo del máximo alcanzado en septiembre de 2006.

Radiografía por capitales de provincia

En el ámbito de las capitales de provincia, enero de 2026 deja varios máximos históricos relevantes. Alcanzan su techo de la serie este mes: San Sebastián, con 7.156 €/m²; Madrid capital, con 6.465 €/m²; Palma de Mallorca, con 5.219 €/m²; Málaga capital, con 4.262 €/m²; Valencia capital, con 3.573 €/m²; A Coruña capital, con 3.427 €/m²; y Las Palmas de Gran Canaria, con 3.078 €/m², todas ellas registrando en enero de 2026 el precio más alto desde que existen registros.

Además, otras cuatro capitales marcaron su máximo histórico durante 2025: se trata de Santa Cruz de Tenerife (2.966 €/m² en diciembre de 2025), Alicante (2.831 €/m² en julio de 2025), Pontevedra (2.725 €/m² en diciembre de 2025) y Cuenca (1.924 €/m² en diciembre de 2025). En contraste, otras grandes capitales como Barcelona (5.362 €/m²) se mantienen ligeramente por debajo de su máximo de diciembre de 2007 (5.378 €/m²), mientras que Bilbao (3.861 €/m²) continúa a distancia de su techo de septiembre de 2007 (4.456 €/m²), reflejando que una parte de los mercados urbanos aún no ha recuperado plenamente los niveles alcanzados durante el boom inmobiliario.

Precio de la vivienda de compra por capitales provinciales

Municipios	Precio mensual (€/m2)	Mes del máximo valor	Precio máximo
Donostia - San Sebastián	7.156 €	ene.-26	7.156 €
Madrid capital	6.465 €	ene.-26	6.465 €
Barcelona capital	5.362 €	dic.-07	5.378 €
Palma de Mallorca	5.219 €	ene.-26	5.219 €
Málaga capital	4.262 €	ene.-26	4.262 €
Bilbao	3.861 €	sep.-07	4.456 €
Valencia capital	3.573 €	ene.-26	3.573 €
A Coruña capital	3.427 €	ene.-26	3.427 €
Cádiz capital	3.251 €	feb.-07	3.598 €
Pamplona / Iruña	3.144 €	feb.-07	3.684 €
Vitoria / Gasteiz	3.132 €	ago.-07	3.883 €
Las Palmas de Gran Canaria	3.078 €	ene.-26	3.078 €
Girona capital	3.001 €	abr.-07	3.980 €
Granada capital	2.967 €	sep.-06	2.969 €
Santander	2.952 €	ene.-08	3.289 €
Santa Cruz de Tenerife capital	2.897 €	dic.-25	2.966 €
Alicante / Alacant	2.812 €	jul.-25	2.831 €
Sevilla capital	2.809 €	jul.-07	2.997 €
Pontevedra capital	2.665 €	dic.-25	2.725 €
Salamanca capital	2.545 €	feb.-06	3.052 €
Oviedo	2.518 €	feb.-07	2.863 €
Zaragoza capital	2.458 €	sep.-06	3.725 €
Guadalajara capital	2.431 €	may.-07	2.987 €
Segovia capital	2.388 €	dic.-10	2.452 €
Valladolid capital	2.335 €	jun.-06	2.707 €
Burgos capital	2.299 €	may.-07	2.690 €
Logroño	2.297 €	mar.-07	3.286 €
León capital	2.134 €	mar.-07	2.236 €
Albacete capital	2.063 €	dic.-10	2.170 €
Toledo capital	2.036 €	may.-07	2.832 €
Córdoba capital	2.027 €	sep.-06	2.725 €
Ourense capital	2.009 €	feb.-07	2.049 €
Murcia capital	1.945 €	sep.-06	2.604 €
Almería capital	1.890 €	oct.-06	2.610 €
Cuenca capital	1.886 €	dic.-25	1.924 €
Castelló / Castellón de la Plana	1.875 €	jun.-07	2.528 €

Palencia capital	1.870 €	oct.-07	2.221 €
Badajoz capital	1.843 €	ene.-11	1.894 €
Tarragona capital	1.793 €	may.-07	3.028 €
Ciudad Real capital	1.736 €	ago.-07	2.368 €
Cáceres capital	1.716 €	sep.-08	2.010 €
Ávila capital	1.694 €	dic.-10	1.880 €
Lugo capital	1.676 €	ene.-11	1.920 €
Lleida capital	1.666 €	jul.-06	2.430 €
Huelva capital	1.642 €	abr.-07	2.079 €
Jaén capital	1.619 €	abr.-07	2.491 €
Zamora capital	1.415 €	jun.-07	2.032 €

Sobre Fotocasa

Fotocasa es uno de los principales portales inmobiliarios de España, con una amplia oferta de viviendas de segunda mano, promociones de obra nueva y alquileres que pertenece a **Fotocasa Group**.

Mensualmente, elabora el [Índice inmobiliario Fotocasa](#), un informe de referencia que analiza la evolución del precio medio de la vivienda en España, tanto en venta como en alquiler.

Desde 2017, desarrolla además estudios sociológicos bajo el sello [Fotocasa Research](#), con el objetivo de aportar conocimiento y análisis en profundidad sobre las tendencias del mercado y el comportamiento de los ciudadanos en relación con la vivienda.

Toda la información y los últimos comunicados están disponibles en su [Sala de Prensa](#)

Sobre Fotocasa Group

Fotocasa Group es un referente del sector inmobiliario en España, **con más de 25 años de experiencia** liderando la transformación del real estate a través de la innovación, los datos y la tecnología.

Bajo su marca paraguas, Fotocasa Group impulsa y da visibilidad a un ecosistema de marcas líderes —[Fotocasa](#), [habitaclia](#), [Fotocasa Pro](#), [Datavenues](#), [Witei](#) e [Inmoweb](#)— que ofrecen soluciones integrales tanto **para particulares como para profesionales del sector**.

Fotocasa, la marca insignia del grupo, conecta cada día a **millones de personas con su próximo hogar**, ofreciendo la mayor oferta de viviendas de segunda mano, obra nueva, alquiler y compraventa, junto con análisis y contenidos que la consolidan como un auténtico **referente del mercado inmobiliario**.

En Fotocasa Group, **unimos personas y propiedades** a través de una plataforma inteligente, diseñada para hacer que **buscar, comprar o alquilar vivienda** sea una experiencia más fácil, transparente y eficiente.

Nuestra visión es clara: **ser el lugar donde tu nuevo hogar te encuentra**.

Departamento Comunicación Fotocasa

Anaïs García

comunicacion@fotocasa.es

620 66 29 26

