

“El precio de la vivienda se dispara hasta niveles récord con ritmos propios de 2007”

Madrid, 06 de marzo de 2026

El Índice de Precios (IPV) correspondiente al cuarto y último trimestre de 2025, publicado hoy por el Instituto Nacional de Estadística (INE), refleja una variación trimestral del **1,8%** y un incremento anual del **12,9%**. “Estos datos confirman que el precio de la vivienda continúa su escalada y cierra el año con un incremento muy significativo, consolidando los ritmos de crecimiento más intensos registrados desde el periodo previo a la crisis financiera de 2007. Este encarecimiento responde a la combinación de una demanda sólida, con condiciones hipotecarias más favorables frente a una oferta muy limitada. Sin embargo, aunque el crecimiento del precio se acelera cada vez más, **no estamos próximos a una burbuja inmobiliaria como la de 2007, ya que las condiciones hipotecarias siguen siendo prudentes** y se mantienen dentro de los criterios de solvencia exigidos por el BCE”, **explica María Matos, directora de Estudios de [Fotocasa](#).**

“La mejora de las condiciones de financiación han devuelto al mercado a un 21% de compradores que habían quedado fuera. Ahora, en muchos casos, resulta más barato comprar que alquilar. Esta situación representa una oportunidad para quienes llevaban tiempo esperando un entorno más propicio y volverán con fuerza al mercado. Sin embargo, esta mayor presión compradora se produce en un contexto en el que los precios ya venían registrando fuertes subidas desde 2022, lo que **acelerará aún más el precio como consecuencia del nuevo empuje de la demanda**”, explica María Matos.

“Precisamente la demanda de compra continúa siendo muy alta y responde a múltiples motivos. Tras la pandemia, muchos ciudadanos siguen viendo la compra de vivienda como una forma de ganar calidad de vida, a lo que se suman fenómenos estructurales como el aumento de los flujos migratorios y el auge de los hogares unipersonales, que generan una necesidad de al menos 100.000 hogares más de los que se construyen anualmente. Según los datos de [Fotocasa Research](#), **el 18%**

de la población española está buscando una vivienda en propiedad, una cifra mayor a la registrada en 2019 (12%). Además, detectamos que un volumen muy representativo de esta demanda está conformado por un perfil solvente, con alto poder adquisitivo, con foco inversor del 10% y con un peso extranjero que ya alcanza el 15% de las operaciones. No obstante, **el grueso de la actividad se concentra en la compra de vivienda habitual, que representa cerca del 80% de las operaciones**. También existe un perfil más modesto que interactúa con el mercado esperando a que el precio pueda llegar a descender y encontrar una oportunidad, como el público joven que busca emanciparse. Asimismo, **la compra por reposición, sin necesidad de gran financiación bancaria, y que ya alcanza el 25%, dominará el mercado en los próximos meses**", comenta María Matos.

"Es lógico pensar que **si el mercado va a recibir más demanda y sigue con la misma oferta, los precios tenderán a subir**. La vivienda está en un contexto de gran desequilibrio, en el que según los datos de [Fotocasa Research](#), de los ciudadanos que interactúan con el mercado de la compraventa, un 81% quiere comprar frente al 12% que vende. Esta situación tensiona los precios, los empuja al alza y probablemente **este encarecimiento se acentuará en la última etapa de 2025, sobre todo, en las zonas donde la presión de la demanda es mayor**, como las grandes capitales y zonas costeras que tienen una gran capacidad de atracción, ejerciendo de polos de atracción de movimientos migratorios y de compradores extranjeros", apunta **María Matos, portavoz de [Fotocasa](#)**.

"El problema radica en la limitada oferta de viviendas disponibles. En las zonas de mayor demanda, la capacidad habitacional de España está bajo presión. Se estima que cada año se necesitan más de 200.000 viviendas para satisfacer la creación de nuevos hogares, pero el sector inmobiliario solo produce unas 100.000 unidades nuevas", añade la directora de Estudios.

La obra nueva supera el 10% de subida anual

En la vivienda de obra nueva, el incremento del precio también es muy abultado. El cuarto trimestre cierra al alza con un **11,2%** a nivel anual. "Esta tendencia de fuertes incrementos en el precio de la obra nueva se mantendrá en el largo plazo debido a que esta tipología de vivienda a estrenar está viviendo un auge sin precedentes. Se puede afirmar que **la vivienda de nueva construcción no va a sufrir moderaciones en su coste, ya que los obstáculos que rodean esta tipología**

parece que tienen un largo recorrido. No solo por la inflación, que afecta al aumento del coste de los materiales, a la producción y logística, sino por los escasos niveles productivos de la obra nueva. Las dificultades de los promotores y constructores para comprar **suelo finalista, la excesiva burocracia que rodea los trámites y la falta de mano de obra cualificada** en el sector está causando que el stock esté bajo mínimos. Esta situación provoca un déficit de producción de obra nueva que el sector lleva arrastrando desde hace más de una década”, **explica María Matos.**

Pronóstico de evolución para 2026

“El estallido del conflicto entre Irán, Israel y Estados Unidos podría alterar el equilibrio económico internacional si provoca tensiones en los mercados energéticos. Sabemos que, históricamente, cuando la energía se encarece, la inflación vuelve a repuntar y si eso sucede, el Banco Central Europeo podría adoptar una política monetaria más restrictiva. Si los tipos de interés comenzasen a subir, el encarecimiento del crédito podría moderar el volumen de hipotecas concedidas y llegar a frenar parte de la demanda de compra, especialmente la más dependiente de financiación. Esto podría traducirse en una desaceleración del ritmo de crecimiento del precio de la vivienda. Sin embargo, mientras la falta de oferta siga siendo tan acusada, es poco probable que el mercado experimente ajustes abultados en los precios”, **concluye la directora de Estudios.**

Departamento Comunicación Fotocasa

Anaïs García

comunicacion@fotocasa.es

620 66 29 26