

PRECIO VIVIENDA EN VENTA Y ALQUILER

El precio de la vivienda en compra y el del alquiler alcanzan máximos históricos en España al mismo tiempo

- La vivienda de segunda mano se dispara un 21% en el último año hasta los 3.014 €/m², superando por primera vez los 3.000 €/m²
- El alquiler no da tregua y marca récord histórico en 14,46 €/m² y con 12 comunidades autónomas que marcan precios máximos en marzo
- [Aquí se puede ver un vídeo con la valoración de la directora de Estudios, María Matos](#)

Madrid, 7 de abril de 2026

El mercado inmobiliario español continúa mostrando datos récord. Por primera vez en la serie histórica del **Índice Inmobiliario Fotocasa**, el precio de la vivienda en venta y alquiler ha alcanzado sus máximos de forma simultánea. Así, el pasado mes de marzo se convierte en el mes de mayor tensión para el acceso a la vivienda en las últimas dos décadas.

En **el mercado de la vivienda en venta** en el mes de marzo el precio medio en España se ha situado en los 3.014 €/m², tras un intenso incremento de un 21% en tan solo un año. Este dato no solo supone un récord absoluto, sino que deja atrás el anterior máximo histórico de 2.952 €/m² alcanzado en abril de 2007.

Por su parte, **el precio del alquiler en España** alcanza en marzo los 14,46 €/m², el valor más alto alcanzado en los registros del **Índice Inmobiliario Fotocasa**, que cuenta ya con 20 años de análisis continuado. Aunque este es el valor más alto registrado hasta el momento, el precio del alquiler en España ha alcanzado hasta en 18 ocasiones el precio máximo.

“Por primera vez en la historia reciente, los precios de la vivienda en compra y en alquiler alcanzan máximos de forma simultánea, superando incluso los registros

de la burbuja de 2007. Esto significa que los españoles nunca se habían enfrentado a unos precios tan altos en ambos mercados al mismo tiempo. El alquiler medio roza ya los 1.200 euros mensuales, mientras que el precio medio de compra supera los 240.000 euros. Además, en las comunidades con mayor dinamismo económico y atracción poblacional, como Madrid, Baleares, Canarias, País Vasco o Andalucía, ya se han superado sus máximos en años anteriores, consolidando un escenario estructural de alta tensión. Detrás de este fenómeno hay un desequilibrio cada vez más profundo entre oferta y demanda. La demanda se mantiene en niveles muy elevados, impulsada por el crecimiento demográfico, el auge de los hogares unipersonales y unas condiciones de financiación más favorables que han reactivado la compra. Sin embargo, la oferta sigue siendo claramente insuficiente, tanto en venta como en alquiler. Por lo tanto, es probable que este escenario de máximos se repita a lo largo de 2026", **explica María Matos, directora de Estudios de [Fotocasa](#).**

[Declaraciones de María Matos, directora de Estudios de Fotocasa](#)



Cinco comunidades alcanzan máximos en el precio de la vivienda en venta

Durante el mes de marzo en cinco comunidades autónomas se alcanzan precios máximos. Se trata de Andalucía, Baleares, Canarias, la Comunitat Valenciana y la Comunidad de Madrid.

Con este precio máximo alcanzado en marzo, **Baleares** con un precio medio de 5.395 €/m² es la comunidad autónoma más cara para comprar una vivienda en España. Le sigue como segunda comunidad más cara **Madrid** con un precio medio de 5.372 €/m². **Canarias**, se posiciona con este precio máximo en el cuarto puesto en el ranquin de comunidades más caras para comprar con un precio medio de 3.397 €/m². Por su parte, **Andalucía** se posiciona como la sexta comunidad más cara para comprar una vivienda, con un precio medio de 2.860 €/m². La quinta comunidad que alcanza máximos en marzo es la **Comunitat Valenciana** que con un precio medio de 2.712 €/m² se posiciona como la sexta comunidad más cara para comprar una vivienda en España

El resto de las comunidades autónomas aún no han superado los precios máximos alcanzados durante los años 2006 y 2007. La comunidad que más cerca está de superar máximos es Galicia, que actualmente se encuentra un -7,2% por debajo del precio máximo alcanzado en octubre de 2007 cuando el precio medio fue de 2.382 €/m². Cantabria es la siguiente comunidad que está más cerca de alcanzar el máximo de septiembre de 2007, al encontrarse un -9-9% por debajo del máximo que se marcó en los 2.866 €/m². En el otro extremo, la comunidad que más lejos está de alcanzar máximos es Aragón, que está un -39% por debajo del precio que alcanzó en mayo de 2007 (3.105 €/m²).

Precio medio venta por CC.AA. y precios máximos

Comunidad Autónoma	Precio venta marzo 2026	Precio máximo	Fecha precio máximo	Diferencia máximo
Baleares	5.395 €	5.395 €	Marzo 2026	0,0%
Madrid	5.372 €	5.372 €	Marzo 2026	0,0%
Canarias	3.397 €	3.397 €	Marzo 2026	0,0%
Andalucía	2.860 €	2.860 €	Marzo 2026	0,0%
Comunitat Valenciana	2.712 €	2.712 €	Marzo 2026	0,0%
Galicia	2.209 €	2.382 €	Octubre 2007	-7,2%
Cantabria	2.583 €	2.866 €	Septiembre 2007	-9,9%
Región de Murcia	2.017 €	2.297 €	Septiembre 2006	-12,2%
Cataluña	3.354 €	3.864 €	Diciembre 2007	-13,2%

País Vasco	3.758 €	4.392 €	Febrero 2006	-14,4%
Asturias	2.317 €	2.934 €	Junio 2007	-21,0%
Castilla y León	1.719 €	2.295 €	Mayo 2007	-25,1%
Extremadura	1.325 €	1.882 €	Marzo 2007	-29,6%
Navarra	2.291 €	3.395 €	Febrero 2007	-32,5%
La Rioja	1.844 €	2.971 €	Marzo 2007	-37,9%
Castilla-La Mancha	1.358 €	2.213 €	Marzo 2007	-38,6%
Aragón	1.894 €	3.105 €	Mayo 2007	-39,0%
España	3.014 €	3.014	Marzo 2026	0,0%

En alquiler, 12 comunidades alcanzan máximos en marzo

Si se analizan los precios del alquiler en las Comunidades Autónomas se ve todas las comunidades han alcanzado máximos respecto a los años de la burbuja inmobiliaria. En el mes de marzo de 2026 son 12 las que vuelven a alcanzar precios récord, frente a las 8 comunidades que alcanzaron máximos en marzo de 2025, aunque en marzo de 2024 fueron 12 las comunidades que alcanzaron máximos y en 2023 fueron 10 las que ya alcanzaron precios máximos.

Así, en marzo de 2026 se alcanzan precios máximos en Andalucía, Aragón, Asturias, Baleares, Canarias, Castilla y León, la Comunitat Valenciana, Extremadura, Galicia, Madrid, País Vasco y Murcia.

Precio medio alquiler por CC.AA. y precios máximos

Comunidad Autónoma	Precio alquiler marzo 2026	Precio máximo	Fecha precio máximo
Andalucía	12,32 €	12,32 €	Marzo 2026
Aragón	11,45 €	11,45 €	Marzo 2026
Asturias	12,00 €	12,00 €	Marzo 2026
Baleares	19,50 €	19,50 €	Marzo 2026
Canarias	15,88 €	15,88 €	Marzo 2026
Castilla y León	10,12 €	10,12 €	Marzo 2026
Comunitat Valenciana	14,46 €	14,46 €	Marzo 2026

Extremadura	7,53 €	7,53 €	Marzo 2026
Galicia	10,43 €	10,43 €	Marzo 2026
Madrid	21,69 €	21,69 €	Marzo 2026
País Vasco	17,68 €	17,68 €	Marzo 2026
Región de Murcia	10,43 €	10,43 €	Marzo 2026
Andalucía	8,60 €	8,75 €	Enero 2026
Aragón	20,21 €	20,59 €	Agosto 2025
Asturias	9,64 €	10,19 €	Agosto 2025
Baleares	13,33 €	14,00 €	Julio 2025
Canarias	11,94 €	13,04 €	Enero 2025
España	14,78 €	14,78 €	Marzo 2026

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**.

Fotocasa Group forma parte de Scout24, el grupo tecnológico alemán líder en Europa que opera **ImmoScout24**.

[Sobre Scout24](#)

Scout24 es una de las empresas tecnológicas líderes en Alemania. Con el marketplace [ImmoScout24](#), especializado en el sector residencial y comercial, conectamos con éxito a propietarios, agentes inmobiliarios, inquilinos y compradores desde hace más de 25 años.

Con aproximadamente 19 millones de usuarios al mes en su web o aplicación, **ImmoScout24 es el líder del mercado en listados y búsqueda inmobiliaria digital**. Para digitalizar el proceso de las transacciones inmobiliarias, ImmoScout24 desarrolla continuamente nuevos productos y construye un ecosistema conectado y rico en datos para el alquiler, la compra y el sector inmobiliario comercial en Alemania y Austria. Scout24 es una sociedad anónima que cotiza en bolsa (ISIN: DE000A12DM80, Ticker: G24) y miembro del DAX, así como del DAX 50 ESG y el DAX 50 ESG+.

[Departamento Comunicación Fotocasa](#)

Anaïs García

comunicacion@fotocasa.es

620 66 29 26