

“El precio de la vivienda sigue en máximos históricos, aunque el repunte de la inflación amenaza con enfriar su escalada”

Madrid, 08 de junio de 2026

El Índice de Precios (IPV) correspondiente al primer trimestre de 2026, publicado hoy por el Instituto Nacional de Estadística (INE), refleja una variación trimestral del **3,5%** y un incremento interanual del **12,9%**. “Estos datos confirman que el precio de la vivienda **continúa su escalada y arranca el año con uno de los incrementos más significativos de su historia**, alcanzando ritmos de crecimiento que no se observaban desde el periodo previo a la crisis financiera de 2007. Este encarecimiento responde a la combinación de una demanda muy sólida, impulsada por la mejora de las condiciones de financiación, y una oferta de vivienda insuficiente para absorberla. Sin embargo, el reciente repunte de la inflación en la eurozona y la previsión de un endurecimiento de la política monetaria podrían marcar un punto de inflexión en los próximos meses, moderando el extraordinario ritmo de crecimiento que registra actualmente el mercado”, **explica María Matos, directora de Estudios de [Fotocasa](#)**.

“La mejora de las condiciones de financiación ha permitido regresar al mercado a parte de la demanda que había quedado excluida durante el periodo de tipos elevados. En muchos casos, la cuota hipotecaria vuelve a resultar competitiva frente al alquiler, lo que ha reactivado el interés por la compra. Sin embargo, este nuevo impulso de la demanda se produce en un contexto de precios ya muy tensionados y en un escenario económico sujeto a incertidumbres. Aunque **esta presión compradora seguirá sosteniendo los precios, la evolución futura dependerá en gran medida de las decisiones de política monetaria**”, asegura María Matos.

“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 8% y con un peso extranjero que ya alcanza el 14% 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 compraventas. Asimismo, **la compra por reposición, sin necesidad de gran financiación bancaria, y que ya alcanza el 25%, seguirá teniendo un peso relevante en el mercado**", comenta 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 modera su crecimiento

En la vivienda de obra nueva, el incremento del precio también es muy abultado. El cuarto trimestre cierra al alza con un **9,1%** 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

"Si el acceso a la financiación vuelve a encarecerse, parte de esa demanda perderá capacidad de compra y el mercado podría entrar en una fase de moderación. Esto no significa que los precios vayan a corregirse, ya que el desequilibrio estructural entre oferta y demanda continúa siendo muy intenso, pero sí que **el extraordinario**

ritmo de crecimiento registrado durante los últimos trimestres podría comenzar a enfriarse. De hecho, el escenario más probable para la segunda mitad de 2026 es el de un mercado que seguirá mostrando incrementos de precios, aunque más contenidos que los observados hasta ahora. La escasez de vivienda disponible continuará sosteniendo los valores al alza, pero **el endurecimiento de las condiciones financieras actuará como un freno sobre la demanda y contribuirá a desacelerar la intensidad de las subidas**", concluye la directora de Estudios.

Departamento Comunicación Fotocasa

Anais García

comunicacion@fotocasa.es

620 66 29 26